

# 西安港实业有限公司

(注册地址：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室)

## 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书

注册金额	不超过(含)人民币 20.00 亿元。
本期债券发行规模	不超过(含)人民币 20.00 亿元, 其中品种一不超过人民币 15.00 亿元(含 15.00 亿元), 品种二不超过人民币 5.00 亿元(含 5.00 亿元)。
发行期限	本期债券品种一发行期限为 3 年期, 品种二发行期限为 5 年期。
增信情况	品种一: 不超过人民币 15.00 亿元(含 15.00 亿元), 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。 品种二: 不超过人民币 5.00 亿元(含 5.00 亿元), 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。
发行人	西安港实业有限公司
信用评级结果	发行人主体评级 AA, 本期债券未进行评级
评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人:



(住所: 武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层)

联席主承销商:



(住所: 陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室)

签署日期: 2026 年 3 月 4 日

## 声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及上海证券交易所对本期债券的审核，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（二）发行人目前资信状况良好。报告期内，发行人与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（三）截至2025年9月末，发行人有息负债共计3,279,215.93万元，占当期期末负债总额的比重为76.76%，有息债务规模和占比均较大。随着发行人土地整理等项目的推进，较大的有息负债规模可能对发行人的生产经营产生一定影响。合理的资产负债结构对发行人的经营和发展十分重要，如果有息负债水平不能保持在合理的范围内，发行人可能面临一定的财务风险。

（四）截至2025年9月末，发行人对外提供的担保余额合计1,186,403.18万元，占当期期末公司总资产的比例为17.53%，占当期期末净资产的比例为47.55%。发行人对外担保对象主要为西安浐灞国际港内的国有企业，目前经营情况良好，发生违约的可能性较低，但若未来宏观经济环境、国家相关政策等外部环境发生变化，发行人可能存在一定的代偿风险，故投资者仍需关注被担保方经营状况变化等因素产生的风险。

（五）发行人承担的城市基础设施项目及土地整理项目周期较长，项目建设期间发生的不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进

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，土地开发整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

（六）发行人偿债资金来源主要为发行人经营性现金流。发行人目前的主营业务主要包括土地整理及经营租赁，整体看发行人具备持续稳定的经营能力，但发行人目前偿债资金来源较为单一，其主营业务收入现金流入的稳定性对发行人偿债能力的影响较大。

（七）随着公司业务规模的扩大，公司其他应收款亦存在较大规模。最近两年及一期，发行人其他应收款账面价值分别为 1,454,579.35 万元、1,415,137.32 万元和 439,427.30 万元，占总资产的比例分别为 18.30%、18.55%和 6.49%，占比较大。发行人其他应收款主要为与其他企业日常经营活动形成的往来款等款项。截至 2024 末，发行人非经营性往来款余额为 270,461.12 万元，占期末公司总资产的比例为 3.55%。上述非经营性往来款形成前，公司已履行相应决策程序同意借出上述款项。发行人非经营性其他应收款对象均为西安浐灞国际港范围内的国有单位，信用情况良好，预计未来发生坏账的可能性较小，回款风险较小。但如果出现特殊原因导致上述单位的其他应收款偿还时间延长，可能会给发行人的资金周转和偿债能力造成一定的不利影响。

（八）最近两年及一期，发行人其他收益金额分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元，主要系西安浐灞国际港管理委员会根据国家政策以及发行人的经营状况下发的财政补贴，用于支持发行人生产经营。近年来，西安市及西安浐灞国际港管委会对发行人的支持力度较大，发行人持续获得上级拨付的政府补贴，但政府补贴与国家政策、地方财政收入相关度较高，发行人存在一定程度的政府补贴稳定性风险。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况，国家实行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，由于本期债券采用固定利率，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）本期债券品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素的变化，以及公司本身的生产经营中存在的确定性，均会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而影响公司按期偿付本期债券本息的能力。

（三）本期债券发行总额不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元），其中品种一发行总额不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元），品种二发行总额不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元），拟用于偿还到期公司债券本金。发行人将严格按照募集说明书所列明的用途使用，不得进行变更。

（四）本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所挂牌转让服务。由于具体挂牌事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所交易流通，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内转让且不能超过 200 人，发行人亦无法保证本期债券在交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌流通无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（五）本期债券根据担保方不同区分两个品种，其中品种一由西安国际港集团有限公司提供 15.00 亿元无条件不可撤销的连带责任保证担保，品种二由陕西信用增进投资股份有限公司提供 5.00 亿元无条件不可撤销的连带责任保证担保。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券受托管理人协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。此外，本期债券设置了投资者保护条款，详见“第十节 投资者保护机制”。

（七）发行人、本期债券持有人及债券受托管理人等因履行本募集说明书、《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应向杭州仲裁委员会提起仲裁，仲裁裁决对各方均有约束力。本期债券违约与争议解决条款详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（八）截至本募集说明书出具日，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券无评级。考虑到信用评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失，甚至导致本期债券无法在证券交易场所进行交易流通。

（九）本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

# 目录

声明	I
重大事项提示	II
一、与发行人相关的重大事项	II
二、与本期债券相关的重大事项	III
释义	1
第一节 风险提示及说明	3
一、与发行人相关的风险	3
二、本期债券的投资风险	11
第二节 发行条款	13
一、本期债券的基本发行条款	13
二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	15
三、认购人承诺	15
第三节 募集资金运用	17
一、本期债券的募集资金规模	17
二、本期债券募集资金使用计划	17
三、募集资金的现金管理	17
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	17
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	17
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	22
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	22
八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况	23
第四节 发行人基本情况	24
一、发行人基本信息	24
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	24
三、发行人股权结构	26
四、发行人的重要权益投资情况	28
五、发行人的治理结构等情况	29
六、发行人的董事及高管人员情况	35

七、发行人主营业务情况 .....	37
八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....	58
<b>第五节 发行人主要财务情况 .....</b>	<b>60</b>
一、发行人财务报告总体情况 .....	60
二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....	63
三、发行人财务状况分析 .....	75
<b>第六节 发行人信用状况 .....</b>	<b>156</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况 .....	156
二、发行人的资信情况 .....	156
<b>第七节 增信机制 .....</b>	<b>159</b>
一、本期债券担保情况 .....	159
二、本期债券担保人基本情况 .....	159
三、担保函/信用增进函的主要内容 .....	164
四、发行人承诺 .....	167
<b>第八节 税项 .....</b>	<b>169</b>
一、增值税 .....	169
二、所得税 .....	169
三、印花税 .....	169
<b>第九节 信息披露安排 .....</b>	<b>170</b>
一、发行人承诺 .....	170
二、发行人信息披露管理办法的主要条款 .....	170
<b>第十节 投资者保护机制 .....</b>	<b>185</b>
一、偿债计划 .....	185
二、偿债资金来源 .....	185
三、偿债应急保障方案 .....	186
四、偿债保障措施 .....	187
<b>第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....</b>	<b>190</b>
一、违约情形及认定 .....	190
二、违约责任及免除 .....	191
三、纠纷解决机制 .....	192

<b>第十二节持有人会议规则 .....</b>	<b>193</b>
一、债券持有人行使权利的形式 .....	193
二、债券持有人会议规则的主要条款 .....	193
<b>第十三节受托管理人 .....</b>	<b>211</b>
一、债券受托管理人 .....	211
二、《债券受托管理协议》的主要内容 .....	212
<b>第十四节本期债券发行的有关机构及利害关系 .....</b>	<b>235</b>
一、本期债券发行的有关机构 .....	235
二、发行人与本期发行有关的中介机构及其人员的利害关系 .....	237
<b>第十五节发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>	<b>238</b>
发行人声明 .....	239
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	240
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	241
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明 .....	242
主承销商声明 .....	243
主承销商声明 .....	244
律师事务所声明 .....	246
会计师事务所声明 .....	247
<b>第十六节备查文件 .....</b>	<b>248</b>
一、备查文件内容 .....	248
二、备查文件地点 .....	248
三、备查文件查阅时间 .....	248

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

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/西安浐灞国际港管委会/浐灞国际港管委会	指	西安浐灞国际港管理委员会
港务区管委会	指	西安国际港务区管理委员会
本期债券/本期公司债券	指	西安港实业有限公司本期面向专业投资者非公开发行的不超过 20.00 亿元公司债券
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
联席主承销商	指	西部证券股份有限公司
上交所	指	上海证券交易所
发行人律师	指	北京市盈科律师事务所
审计机构	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
证券登记机构/登记机构/登记托管机构/登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	主承销商与发行人协商确定利率区间后，向市场公布说明发行方式的发行文件，由簿记管理人记录网下投资者认购公司债券利率及数量意愿，遵循公平、公正、公开原则，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率并进行配售的行为
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司章程》	指	《西安港实业有限公司公司章程》
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《负面清单》	指	《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》
《挂牌规则》《上交所非公开发行挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》（2023 年修订）
《受托管理协议》《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人共同签署的《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之受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	债券受托管理人与发行人共同签署的《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持有人会议规则》
报告期/最近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月

报告期末	指	2025 年 9 月末
近两年	指	2023 年度、2024 年度
自贸港资产管理	指	西安自贸港资产管理有限公司
西安港资本管理	指	西安港资本管理有限公司
自贸港建设运营/自贸港建设运营公司/建设运营公司	指	西安自贸港建设运营有限公司
陕西硕达	指	陕西硕达视创电子科技有限公司
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省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元/万元/亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期公司债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、非经营性往来款规模较大的风险

随着公司业务规模的扩大，公司其他应收款亦存在较大规模。2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人其他应收款账面价值分别为 1,454,579.35 万元、1,415,137.32 万元和 439,427.30 万元，占总资产的比例分别为 18.30%、18.55%和 6.49%，前两年占比较大，2025 年 9 月末其他应收款减少较多主要系部分子公司转出，连带部分其他应收款转出所致。发行人其他应收款主要为与其他企业日常经营活动形成的往来款等款项。截至 2024 末，发行人非经营性往来款余额为 270,461.12 万元，占期末公司总资产的比例为 3.55%。上述非经营性往来款形成前，公司已履行相应决策程序同意借出上述款项。发行人非经营性其他应收款对象均为西安浐灞国际港范围内的国有单位，信用情况良好，预计未来发生坏账的可能性较小，回款风险较小。但如果出现特殊原因导致上述单位的其他应收款偿还时间延长，可能会给发行人的资金周转和偿债能力造成一定的不利影响。

##### 2、有息负债规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债共计 3,279,215.93 万元，占当期末负债总额的比重为 76.76%，有息债务规模较大。随着发行人土地整理等项目的推进，较大的有息负债规模可能对发行人的生产经营产生一定影响。合理的资产负债结构对公司的经营和发展十分重要，如果有息负债水平不能保持在合理的范围内，公司可能面临一定的财务风险。因此，公司存在有息负债规模较大的风险，可能对本期债券的还本付息产生不利影响。

##### 3、对外担保代偿风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外提供的担保余额合计 1,186,403.18 万元，占当期期末公司总资产的比例为 17.53%，占当期期末净资产的比例为 47.55%。发行人对外担保对象主要为西安自贸港建设运营有限公司、西安港置业有限公司等西安浐灞国际港内的国有企业，被担保方均为关联方，目前经营情况良好，发生违约的可能性较低，但若未来宏观经济环境、国家相关政策等外部环境发生变化，影响被担保方的经营状况，公司可能存在一定的代偿风险，影响发行人的偿债能力。

#### 4、资产流动性较差的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司存货分别为 3,330,219.26 万元、3,160,079.84 万元和 3,174,586.44 万元，占当期期末公司总资产的比例分别为 41.90%、41.42%和 46.91%，占比较高。公司存货主要为公司土地整理等项目的开发成本，此类项目建设周期长，资产流动性较差，若后续项目建设进度受阻、委托方回款不及时，则可能影响资产变现能力，对公司资产运营效率产生不良影响。

#### 5、资本支出压力较大的风险

公司在建项目规模较大、项目建设周期较长、资金需求量较大，大批项目建设资金需求易对发行人形成较大的融资压力。尽管发行人预计未来自身的盈利能力、现金获取能力都将逐步增强，但持续的资本支出仍会对发行人的资金筹措、现金管理提出更高要求，加之可能存在的项目结算工期长、应收款项回收慢等因素，发行人有可能面临一定的资本支出压力，进而影响公司偿债能力。

#### 6、政府补贴稳定性风险

最近两年及一期，发行人其他收益金额分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元及 3.40 万元，主要系西安浐灞国际港管理委员会根据国家政策以及发行人的经营状况下发的财政补贴，用于支持发行人生产经营。近年来，西安市及西安浐灞国际港管委会对发行人的支持力度较大，发行人持续获得上级拨付的政府补贴，但政府补贴与国家政策、地方财政收入相关度较高，发行人存在一定程度的政府补贴稳定性风险。

## 7、发行人净利润受非经常性损益影响较大的风险

最近两年及一期，发行人非经常性损益分别为 48,899.41 万元、4,836.90 万元和 606.86 万元。发行人非经常性损益主要由其他收益、公允价值变动收益、资产处置收益构成。最近两年及一期，发行人其他收益分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元，主要为发行人获得政府的各项补贴；公允价值变动收益分别为 14,815.74 万元、2,068.04 万元和 128.13 万元；资产处置收益分别为 0 元、-13.36 万元和 0 元。发行人净利润受非经常性损益影响较大，若债券存续期内，政府补贴等出现较大波动，可能对公司偿债能力产生一定的不利影响。

## 8、经营活动现金流存在大幅波动的风险

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-75,245.42 万元、13,464.05 万元和-30,188.18 万元。发行人 2023 年度经营活动现金流呈现净流出，主要系发行人土地整理等项目投入大、回款周期相对较长所致。发行人 2024 年度经营活动现金流呈现净流入，主要系发行人项目回款所致。发行人 2025 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额为负，主要系房地产等部分业务项目收入年底才计入报表所致。若债券存续期内，经营活动现金流继续发生波动，可能影响发行人财务结构的稳健程度，从而对公司偿债能力产生一定的不利影响。

## 9、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2023 年度、2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.46、0.50，处于相对较低水平，盈利对利息支出的保障程度较弱。如发行人经营情况出现下滑，将对发行人的本息偿付带来不利影响。

## 10、报告期内现金及现金等价物净增加额为负的风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-168,651.04 万元、-130,626.42 万元和 2,502.99 万元，2023 年度及 2024 年度现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系发行人报告期内主营业务投入及购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大所致，具有业务合理性。发行人现金持续流出金额可控，发行人可以通过合理控制上述投入

节奏，改善现金流结构。但若未来现金流持续为负，将对发行人偿债能力造成不利影响。

### 11、筹资现金流出较大的风险

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-216,121.31 万元、-49,935.98 万元和 80,502.70 万元，最近两年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要原因系发行人为控制债务规模，据自身经营的实际需求和资金状况，在有效满足发行人主营业务资金投入和借款还本付息的基础上合理安排融资规模所致。若未来发行人筹资活动现金流量持续波动，可能导致发行人资金链紧张，将在一定程度上对发行人的财务灵活性构成不利影响。

### 12、投资活动现金流波动风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 122,718.33 万元、-94,141.45 万元和-47,808.57 万元。2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资性现金净流量为负，主要系对固定资产、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。如后续投资活动现金流净额持续波动较大，将会导致发行人存在一定的资金压力，进而对发行人经营能力和偿债能力产生不利影响。

### 13、应收账款回款风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对陕西硕达视创电子科技有限公司的应收账款余额为 171.45 万元，计提坏账准备 0.00 万元，该款项系发行人贸易业务形成，因陕西硕达经营状况发生困难，导致回款情况不佳。经发行人与陕西硕达及其股东协商，后续将按照陕西硕达实际经营情况进行回款，为保障发行人权益，陕西硕达的 100%股权已质押给发行人，发行人将加强对陕西硕达的管控及款项催收力度。如果未来陕西硕达经营状况持续恶化，发行人将面临应收账款无法收回的风险，从而对发行人的经营业绩及偿债能力产生不利影响。

### 14、发行人业绩下滑风险

最近一期，发行人营业收入 215,191.20 万元，较去年同期下降 210,921.44 万元，降幅 49.50%，主要系发行人土地整理业务下降所致。发行人 2025 年 1-9 月净利润 4,080.04 万元，较去年同期下降 15,430.38 万元，降幅 79.09%，主要系西安港资本管理有限公司、西安自贸港商业保理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司、西安港物业管理有限公司从发行人合并体系划出所致，若后续发行人经营状况持续下滑，可能对公司偿债能力产生一定的不利影响。

### 15、发行人总资产及所有者权益规模下滑的风险

近两年及一期，发行人总资产分别为 7,948,382.18 万元、7,629,087.29 万元及 6,766,939.99 万元，总负债分别为 5,211,200.67 万元、4,857,991.00 万元及 4,272,025.64 万元，所有者权益 2,737,181.51 万元、2,771,096.29 万元及 2,494,914.35 万元，发行人最近一期总资产及所有者权益均较大幅度减少，主要系西安港资本管理有限公司、西安自贸港商业保理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司、西安港物业管理有限公司从发行人合并体系划出所致，若后续发行人资产及权益总额持续下滑，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人所处的城市基础设施建设行业和土地整理行业是关系到国计民生的基础性产业，该等行业通常受到政府的统一规划和管理，地区人口、经济发展、财政实力及政府支持力度等因素对行业影响较大，因此该等行业的投资规模及运营收益水平与经济周期具有明显的关联性。由于发行人自身对于基础设施建设业务和土地整理业务的控制力较弱，如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，导致政府对基础设施和土地整理的投资力度下降，将可能造成发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

### 2、产业政策限制风险

城市基础设施建设行业长期以来受到国家政策的大力支持。2008 年政府开始实施以扩大内需、稳增长为主要目标的经济刺激计划，基础设施建设成为国家投资的主要方向，大规模资金的注入使基建行业进入快速扩张阶段。2015 年，

为缓解经济增速放缓带来的不利影响，政府大幅缩减政府核准投资项目范围、大幅放宽民间投资市场准入，释放政策红利为基建行业发展保驾护航。但在国民经济发展的不同阶段和不同形势下，国家和地方产业政策会作出相应的调整。若未来国家减少对城市基础设施建设行业的扶持政策，甚至进行政策限制，将对发行人的主营业务造成较大影响，进而使公司面对经营业绩下滑的风险。

### 3、行业特有风险

发行人承担的城市基础设施项目及土地整理项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、安全生产事故和突发状况等均有可能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，土地价格和土地开发整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

### 4、筹资风险

近几年及未来几年，发行人的项目投资力度和资金需求量大，筹资压力也较大。如果外部融资环境、内部经营业绩发生不利变化，公司的筹资能力可能有所减弱，影响投资项目的建设进度，进而对企业未来项目投资回收产生不利影响。

### 5、业务局限性风险

发行人是西安国际港务区的主要基础设施建设主体之一，也是西安国际港务区唯一的土地整理主体，目前主要从事西安国际港务区的开发、建设与管理，但公司受托实施的基础设施建设业务和土地开发整理业务主要局限于国际港务区范围内，对应的项目委托方为浐灞国际港管委会。发行人的展业区域范围有限、业务对手方单一，主营业务受国际港务区整体发展、浐灞国际港管委会财政预算、土地出让收入等事项影响较大。

目前，发行人整体业务开展状况良好，土地开发整理业务丰富、投资规模较大，收益情况良好。

但如果发生特殊情况，导致西安国际港务区发展速度减缓，浐灞国际港管

委会无法及时支付项目回款，将极大影响发行人建设资金回流，进而影响发行人偿债能力。因此，发行人存在一定的业务局限性风险。

#### 6、发行人剩余授信额度较小的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人在金融机构等获得授信额度共计 3,513,430.00 万元，已使用额度 3,209,195.81 万元，剩余可用额度 304,234.19 万元，若发行人同金融机构合作关系发生变化，剩余授信额度较小可能带来融资灵活性受限的风险，可能导致发行人无法及时获得足够的资金支持，进而影响其业务扩张和日常运营。

#### 7、收到监管警示的风险

2025 年 5 月，陕西证监局对西安港实业有限公司及相关人员出具了警示函。尽管发行人已按监管要求完成整改并递交整改报告，且西安市人民政府就公司债券公开发行工作出具支持函，相关非市场化发行等事项已整改到位，但该监管措施仍可能影响发行人市场形象或投资者信心。若未来发行人内部控制或规范运作未能持续保持有效，可能再次受到监管关注或被采取相关监管措施，进而对发行人正常经营、融资能力及偿债能力产生不利影响。

### （三）管理风险

#### 1、公司治理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度，但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强以及发行人发展规模的不断扩大，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，其持续发展可能会受到影响。

#### 2、人力资源与持续经营风险

发行人资产和业务规模的高速扩张对其人员配置和资源调配提出了更高的要求。发行人已采取各种措施提高现有人员业务素质、加大人才引进力度，培养了一大批经验丰富的业务骨干，但发行人在高速发展过程中仍有可能面临人力资源不足和风险控制难度加大的困难。若发行人的人员配置和组织模式无法

与资产和业务发展规模匹配，将会引发相应的经营和管理风险，影响发行人的持续经营。

### 3、项目管理风险

随着西安国际港务区基础设施建设和土地整理项目的持续推进，发行人开工项目逐渐增多，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

### 4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人根据相关法律规定，分设股东、执行董事和经理管理层，形成了监督、决策和执行相分离的管理体系。但如遇突发事件，造成其股东、执行董事和经理管理层无法履行相应职责，可能会造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人产生不利影响。

## （四）政策风险

### 1、产业政策风险

发行人主要从事西安国际港务区的土地整理及基础设施代建业务，较易受到国家和地方产业政策的影响。国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

### 2、环保政策风险

城市基础设施建设会不同程度地破坏当地植被水土，产生废气、粉尘及噪音等环境污染，对生态环境造成破坏。尽管发行人不属于高污染行业，但随着国家环境治理力度的加大和环保政策的调整，将可能在一定程度上加大发行人营运成本，进而影响发行人的盈利能力。

### 3、银行信贷政策风险

发行人从事的土地整理等业务资金需求量大、开发周期长，发行人无法全部以自有资金进行开发，需要银行信贷支持。银行对发行人的信贷支持力度受到国家信贷政策、银行内部信贷政策等制约，相关政策的不利变化可能导致发行人的银行融资渠道受限，筹资能力下降，影响公司正常运营，发行人有可能面临筹资风险。

#### 4、土地政策变化风险

土地政策与房地产市场息息相关，是政府调控房地产开发的重要手段。为了治理整顿和规范土地市场，近年来国务院相继出台了《国务院关于加大工作力度进一步治理整顿土地市场秩序的紧急通知》《进一步治理整顿土地市场秩序检查验收方案》《关于进一步治理整顿土地市场秩序中自查自纠若干问题的处理意见》《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》《协议出让国有土地使用权规定》及《闲置土地管理办法》等文件规定，未来如果房地产市场政策和土地流转、管理等政策出现变化，对发行人业务（特别是土地整理业务）开展有着重要影响。未来如土地政策与发行人发展规划不一致，存在影响发行人业务发展的风险。

#### （五）不可抗力风险

严重自然灾害以及各类突发性事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家货币政策、财政政策等因素的影响，市场利率水平和利率结构存在波动的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动。由于本期公司债券存续期较长，利率的波动将给投资者的收益水平带来一定的不确定性。

### （二）偿付风险

在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素的变化，以及公司本身的生产经营中存在的确定性，均会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而影响公司按期偿付本期债券本息的能力。

### （三）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在上海证券交易所的挂牌转让服务，专业投资者可通过上海证券交易所交易平台进行债券转让。非公开发行债券市场交易的活跃程度受到投资者认可度、宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证本期债券在上海证券交易所申请转让服务后债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，使投资者面临流动性风险。

按照《公司债券发行与交易管理办法》规定，本期债券只能由具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券投资风险的专业投资者认购和转让。对导致本期债券投资者超过200人的转让，上海证券交易所将不予确认。投资对象和范围的局限性亦可能对本期债券流动性造成一定影响。

### （四）资信风险

公司自成立以来信贷记录良好，与银行及其他主要客户发生业务往来时，均未发生严重违约现象。但在本期债券存续期内，如果公司外部环境或本身经营、财务状况发生不利影响，进而导致公司资信状况发生不利变化，可能导致本期债券投资者面临资信风险。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

1、发行人全称：西安港实业有限公司。

2、债券全称：西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。本期债券根据担保方不同区分为两个品种，其中：品种一债券全称为“西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（债券简称：26 西港 01），品种二债券全称为“西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种二）”（债券简称：26 西港 02）

3、发行金额：本期债券的发行总额为不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元），其中品种一计划发行规模为不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元），品种二计划发行规模为不超过人民币 5.00 亿元（含 5.00 亿元）。

4、债券期限：本期债券分品种发行，其中本期债券品种一发行期限为 3 年期，品种二发行期限为 5 年期。

5、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

7、发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

10、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 9 日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日期：本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 9 日为上一个计息年度的付息日；品种二的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 3 月 9 日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日）

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日期：本期债券的品种一兑付日为 2029 年 3 月 9 日；品种二兑付日为 2031 年 3 月 9 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）

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期债券品种一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，品种二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。

20、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

21、募集资金用途：本期债券的募集资金拟将 20.00 亿元用于偿还到期公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

22、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

## 二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### 1、本期公司债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 3 月 4 日。

发行首日：2026 年 3 月 6 日。

预计发行期限：2026 年 3 月 6 日至 2026 年 3 月 9 日。

### 2、登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

### 3、挂牌转让

本期发行结束后，发行人将向上海证券交易所提出关于本期公司债券挂牌转让的申请。具体挂牌转让时间将另行公告。

## 三、认购人承诺

购买本期公司债券的投资者被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期公司债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期公司债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期公司债券，均视作同意由天风证券股份有限公司担任本期公司债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期公司债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期公司债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期公司债券均视作同意并接受公司为本期公司债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期公司债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经过有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期公司债券发行结束后，发行人将申请本期公司债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东和执行董事审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函【2026】671号），本次债券发行总额不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），可采取分期发行。本期债券发行规模为不超过（含）20.00 亿元，其中品种一发行规模为不超过 15.00 亿元，品种二发行规模为不超过 5.00 亿元。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还到期公司债券本金。发行人承诺，本期债券存续期内不会将该部分募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

表：发行人拟偿还公司债券明细及金额

单位：万元

序号	借款单位	债券简称	债券类型	到期日	债券余额	拟使用募集资金
1	西安港实业	23 西港 01	私募债	2026/3/15	200,000.00	200,000.00
合计			-	-	<b>200,000.00</b>	<b>200,000.00</b>

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司执行董事或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

发行人承诺，本期债券存续期内不调整募集资金使用计划。

### 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司已开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监

管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

### 2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，并检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，在债券存续期间监督发行人募集资金使用、信息披露等募集说明书约定应履行义务的执行情况。

发行人将严格按照《证券法》《管理办法》等法律法规及本募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益。为确保本期债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订《债券受托管理协议》等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人已安排天风证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人已于2026年3月3日与监管银行、受托管理人签订了募集资金专项账户三方监管协议。本期债券设立的资金监管账户，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储、划转及本息偿付。专项账户内的募集资金应严格按照本募集说明书中约定的用途使用，并由监管银行和受托管理人

对专项账户进行共同监管。

该协议主要内容如下：

### 1、发行人的权利与义务

1) 发行人依据相关法律法规、《募集说明书》《债券受托管理协议》及其附件、《承销协议》和受托管理协议的约定行使其作为本期债券发行主体而享有的各项权利并承担义务。

2) 发行人有自主经营权，并有权有义务按照募集说明书约定的资金用途使用募集资金。

3) 发行人应按照受托管理协议第五条的规定，开立募集资金专户及使用募集资金，按约定使用募集资金，不得挪作他用或转借他人，不得在募集资金专户上设定任何权利限制。

4) 发行人应在发行首日前向受托管理人提供募集资金专户的信息，并加盖公章。

5) 发行人应配合监管银行、受托管理人调看募集资金专户的资金收支及使用情况，并向检查人员提供募集资金专户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

6) 在受托管理协议有效期间，发行人将持续地维持募集资金专户的存在。如发行人提出注销账户的申请，监管银行有义务对该等申请进行审查，除受托管理协议约定情形外，不得办理注销手续。

7) 发行人应确保提交给监管银行以证明募集资金使用用途的资料以及资料所载明的交易真实、有效。

8) 发行人不得开通募集资金专户的网上银行业务和电话银行业务功能，不加载支付密码，除款项存入外，本账户的支付业务均只在开户网点柜面办理，柜面审核加盖预留银行印鉴的业务凭证及划款指令原件相关要素和印鉴无误后给予处理，依法保护债券持有人利益。

### 2、监管银行的权利与义务

1) 监管银行依据相关法律法规、《募集说明书》或受托管理协议的规定行使其作为本期债券募集资金专户监管人而享有的各项权利并承担义务。

2) 监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，切实履行监管责任，不得办理募集资金专户网上银行业务和电话银行业务。

3) 监管银行应依据受托管理协议的约定，监管募集资金专户，对发行人提交的材料进行形式审查，并留存募集资金支付指令相关的交易文件复印件（如有）备查。

4) 监管银行应按照受托管理协议的规定对发行人划转、提取和使用募集资金进行监管。若发行人发生任何未接受托管理协议或《募集说明书》规定使用募集资金或划转、提取和使用募集资金时，监管银行应予以拒绝，并立即通知受托管理人。

5) 在符合受托管理协议或《募集说明书》约定且不违反银行法律法规及行政规章的情况下监管银行有义务及时办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

6) 监管银行有权随时调阅发行人募集资金专户中资金进出情况，并有权要求发行人提供上述账户的明细账册、原始凭证等，并提供复印件。

7) 监管银行应按照相关法律、法规的规定及受托管理协议的约定，在受托管理协议项下的监管期间以及监管期结束后的五年内（法律、行政法规和监管机构行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定）妥善保存本期债券募集资金专户的交易记录、会计账册等文件、资料，并按照受托管理人的要求提供上述资料的复印件。

8) 监管银行依据受托管理协议所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

9) 在受托管理协议有效期间，募集资金专户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施的，在不违反法律法规及相关规定的前提下，监管银行应立即书面通知发行人、受托管理人。

### 3、受托管理人的权利和义务

1) 受托管理人依据相关法律法规、《募集说明书》、《债券受托管理协议》及其附件、《承销协议》和受托管理协议的规定行使其作为本期债券主承销商及债券受托管理人而享有的各项权利并承担义务。

2) 对募集资金专户的设立、资金存储及支付情况，受托管理人可采用向发行人或监管银行现场调查、书面问询等方式，行使其监督权。

3) 受托管理人有权随时调阅发行人募集资金专户中资金进出情况，并有权要求发行人或监管银行提供上述账户的对账单、明细账册、原始凭证等，并提供核对一致复印件。

4) 受托管理人在收集、保存与本期债券募集资金使用相关信息资料后，根据所获的信息判断对本期债券的影响，并按照受托管理人协议约定报告给债券持有人。

5) 如发生受托管理协议约定的监管银行应书面告知受托管理人事项的，受托管理人有权知悉，并根据情况，按《债券受托管理协议》约定，做好相应的信息披露、债券持有人会议组织等工作。

6) 受托管理人作为债券受托管理人，在本期债券存续期内，须持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，并按照发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》约定，结合对募集资金专户的监督情况，出具定期或临时报告。

7) 受托管理人在对募集资金专户监督检查过程中，发现发行人存在未按募集说明书约定用途使用情形的，受托管理人有权督促发行人予以纠正，并根据纠正进展情况出具整改报告。

8) 在受托管理协议有效期内，受托管理人发生变更的，受托管理人应书面通知监管银行关于新的受托管理人的相关信息，并由新受托管理人继续代为享有并履行受托管理人的权利或义务。变更受托管理人不影响受托管理协议的效力，协议各方均应继续履行。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券募集资金全部用于偿还到期公司债券本金，本期债券发行完成且根据募集资金运用计划予以执行后，发行人的资产负债结构不会发生变化，但负债期限结构得以优化，为公司的业务开展奠定良好的基础。本期债券为固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司财务成本，一定程度上规避利率上行的风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

本期债券的发行可有效降低公司资金成本，优化公司债务结构，降低公司财务风险，为公司发展提供中长期资金支持。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

关于本期债券募集资金的用途，发行人承诺如下：

发行人承诺，将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，且保证资金不进入证券、期货市场及股本权益性投资等国家规定禁入领域。

发行人承诺，本期债券拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定；本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设；地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本期募集资金用途仅限于偿还公司债券本金，不得调整为其他用途。本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人、集团内其他主体在手批文及在审公司债券用途不存在重复。

发行人承诺本期公司债券不出现募集资金被控股股东、实际控制人及其他公司违规占用、挪用的情形，不将募集资金违规转借给他人，不用于股票买卖等非生产性投资。

发行人承诺，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

## 八、发行人前次发行公司债券募集资金使用情况

2025 年 3 月，发行人非公开发行 20 亿元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）（债券简称：25 西港 01），期限为 3 年期。截至本募集说明书签署日，25 西港 01 募集资金已按照《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）募集说明书》的约定使用。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本信息

注册名称	西安港实业有限公司
法定代表人	肖鹏
注册资本	人民币 1,500,000.00 万元
实缴资本	人民币 1,500,000.00 万元
设立（工商注册）日期	2013 年 6 月 19 日
统一社会信用代码	91610139065341869E
住所（注册地）	陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室
邮政编码	710026
所属行业	综合类行业
经营范围	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）
电话及传真号码	029-88083521/029-88083515
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	吕琛/财务负责人/029-88083521

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

发行人系经西安国际港务区管理委员会《关于设立西安国际陆港城乡统筹建设开发有限公司的股东决定》批准，于 2013 年 6 月 19 日成立的有限责任公司，西安国际港务区管理委员会以货币出资 80,000.00 万元。发行人初始注册资本为 80,000.00 万元，实收资本 80,000.00 万元。陕西益友会计师事务所对其出资进行了审验，并出具了陕益会验字[2013]第 013 号验资报告。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2014-1-24	增资	发行人股东作出决议，同意国投瑞银资本管理有限公司对公司进行增资。增资后公司注册资本由 80,000.00 万元变更为 160,000.00 万元。新增的 80,000.00 万元注册资本由国投瑞银资本管理有限公司以货币方式缴足。本次增资完成后公司股东为西安国际港务区管理委员会、国投瑞银资本管理有限公司，持股比例分别为 50.00%和 50.00%。陕西益友会计师事务所对本次增资进行了审验，并出具了陕益会验字[2014]第 001 号验资报告。
2	2016-3-1	股权转让	发行人股东会作出决议，同意国投瑞银资本管理有限公司将其持有的发行人 50.00%股权转让给西安国际港务区管理委员会。股权转让完成后发行人股东为西安国际港务区管理委员会，持股比例为 100.00%。
3	2016-8-5	增资	发行人股东作出决定，同意公司增加注册资本，由原注册资本 160,000.00 万元增加至 400,000.00 万元，全部由股东西安国际港务区管理委员会以货币形式进行增资。本次增资完成后公司股东为西安国际港务区管理委员会，持股比例为 100.00%。2016 年 8 月 10 日西安国际港务区管理委员会完成本次出资工作。
4	2017-7-3	增资	发行人股东作出决定，同意公司增加注册资本，由原注册资本 400,000.00 万元增加至 900,000.00 万元，全部由股东西安国际港务区管理委员会以货币形式进行增资。本次增资完成后公司股东为西安国际港务区管理委员会，持股比例为 100.00%。
5	2018-12-5	股权转让	发行人股东作出决议，同意将西安国际港务区管理委员会持有的发行人 49.00%的股权转让给西安自贸港投资集团有限公司。股权转让完成后发行人股东为西安国际港务区管理委员会、西安自贸港投资集团有限公司，持股比例分别为 51.00%和 49.00%。
6	2019-2-25	股权转让	发行人股东会作出决议，同意将西安自贸港投资集团有限公司持有的发行人 49.00%的股

			权转让给西安国际港务区管理委员会。股权转让完成后发行人股东为西安国际港务区管理委员会，持股比例为 100.00%。
7	2019-8-7	名称变更	发行人名称由西安国际陆港城乡统筹建设开发有限公司变更为西安港实业有限公司。
8	2020-6-28	增资	发行人股东作出决定，同意公司增加注册资本，由原注册资本 900,000.00 万元增加至 1,500,000.00 万元，全部由股东西安国际港务区管理委员会以货币形式进行增资。本次增资完成后公司股东为西安国际港务区管理委员会，持股比例为 100.00%。
9	2022-3-2	股权转让	发行人股东作出决定，同意将西安国际港务区管理委员会持有的发行人 100.00% 的股权转让给西安国际港集团有限公司。股权转让完成后发行人股东为西安国际港集团有限公司，持股比例为 100.00%。

注：2023 年 12 月，中共西安市委办公厅、西安市人民政府办公厅印发《整合优化国际港务区与浐灞生态区管理体制和机构编制工作方案》，将西安浐灞生态区党工委、管委会与西安国际港务区党工委、管委会整合，两个机构整合后简称西安浐灞国际港党工委、管委会，为市委、市政府派出机构。西安浐灞国际港党工委、管委会实行一套机构、一个班子、一体化管理的体制机制，保留西安国际港务区和西安浐灞生态区开发建设职能职责和相关授权不变。截至本募集说明书签署日，发行人股东为西安国际港集团有限公司，实际控制人为西安浐灞国际港管理委员会。

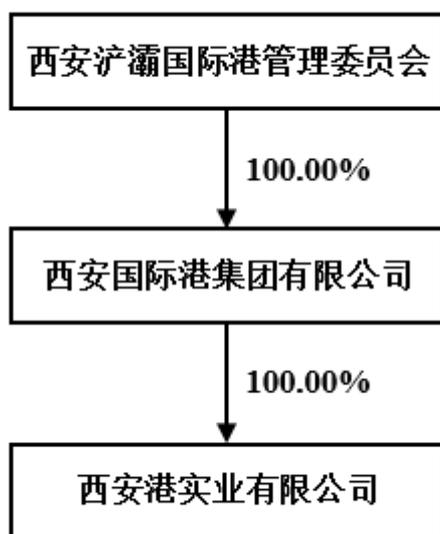
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人股权结构

### （一）发行人的股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东基本情况

中文名称：西安国际港集团有限公司<sup>1</sup>

注册地址：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室

法定代表人：肖鹏

成立日期：2022 年 2 月 8 日

注册资本：人民币 3,000,000.00 万元

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91610139MA7J11P986

联系地址：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室

经营范围：一般项目：进出口代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务。（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）

西安国际港集团有限公司主要负责西安国际港务区基础设施建设、土地整理以及长安号中欧班列运营业务。截至 2024 年末，西安国际港集团有限公司总

<sup>1</sup> 曾用名：西安港口控股集团有限公司

资产 963.48 亿元，净资产 313.66 亿元，2024 年实现营业收入 129.67 亿元，净利润 0.61 亿元。截至 2025 年 9 月末，西安国际港集团有限公司总资产 934.89 亿元，净资产 312.86 亿元，2025 年 1-9 月实现营业收入 86.58 亿元，净利润-2.52 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

### （三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为西安浐灞国际港管理委员会。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至最近一期末，发行人不存在总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司。

截至最近一期末，发行人存在 1 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司，主要原因如下：

发行人持有西安国际港务区苏宁易购达仓储有限公司（以下简称“易达仓储”）100%股权，但是未纳入合并报表范围。发行人与苏宁易购集团股份有限公司、江苏苏宁商业投资有限公司签订《股权转让协议》，发行人受让上述公司所持有的易达仓储 100%股权。截至 2023 年末，股权转让事宜已完成工商变更，但因发行人尚未支付购买价款的大部分，尚无法完全参与易达仓储的经营决策，且参与合并各方尚未办理必要的财产权交接手续，发行人虽拥有易达仓储 100%股权但无法对易达仓储实施控制，因此不纳入合并范围。

截至最近一期末，发行人存在 1 家持股比例未超过 50%但纳入合并范围的持股公司，主要原因如下：

西安港实业有限公司与中国信达资产陕西分公司（以下简称“信达陕西”）成立合伙企业天津信西港企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“天津信

西港”），信达陕西持股 51.44%，西安港实业持股 48.49%且未实际出资。天津信西港收购西安港实业持有的西安自贸港置业有限公司（以下简称“自贸港置业”）100%股权及 127,381.24 万元债权（以下简称“标的资产”），约定由西安港实业和信达陕西负责标的资产的处置，并由西安港实业和国际港集团对最低处置回收额进行差额补足。发行人虽未直接持有自贸港置业超过 50%的股权，但自贸港置业的执行董事兼总经理、财务负责人和监事均由发行人任命，发行人拥有对自贸港置业的权力，作为合伙企业劣后级合伙人能够通过参与自贸港置业的的活动享有可变回报，同时有能力运用权力影响其可变回报。因此发行人为自贸港置业的实际控制人，将其纳入合并范围。

## （二）参股公司情况

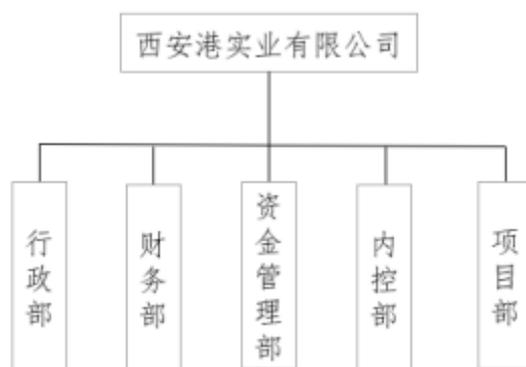
截至最近一期末，发行人不存在账面价值占发行人总资产比例超过 10%或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的参股公司、合联营企业。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

#### 1、发行人的组织结构

发行人的组织结构图如下：



发行人各部门的主要职能如下：

#### （1）行政部

- 1) 负责公司的各类公文处理与文件控制;
- 2) 负责编制公司的年度工作计划, 并拟写公司年度工作总结;
- 3) 负责公司级行政类会议的会务组织及管理, 完成行政类会议纪要的印发;
- 4) 负责公司印章、办公用品管理及其他后勤服务工作;
- 5) 负责公司公务车辆调配、维护、年审、税费缴纳, 驾驶员管理;
- 6) 负责公司行政、工商手续办理、公司证照年检、章程变更等工作;
- 7) 负责公司组织结构和岗位编制的制定和调整, 人员的招聘;
- 8) 负责公司资产及档案管理。

#### (2) 财务部

- 1) 负责公司预算管理、编制、汇总、分析和考核管理;
- 2) 负责报表编制和财务状况分析;
- 3) 负责财务档案管理;
- 4) 参与重大经济决策, 对经济活动进行全方位监督;
- 5) 负责会计核算和资金管理;
- 6) 负责税务管理。

#### (3) 资金管理部

- 1) 负责制定公司中、长期融资规划, 筹划及储备公司融资项目;
- 2) 完善公司的融资管理体系, 建立健全公司融资管理制度;
- 3) 负责筛选融资项目及项目的资金筹措工作, 制定融资计划和融资方案, 做好融资方案的实施;
- 4) 负责做好公司资金统筹工作, 提高资金使用效益;
- 5) 负责做好融资档案的管理。

#### （4）内控部

- 1) 建立健全公司成本管理体系；
- 2) 全面负责公司开发项目的成本全过程控制；
- 3) 工程成本预结算管理；
- 4) 合同管理；
- 5) 工程清单栏标价的编制。

#### （5）项目部

- 1) 负责项目投资拓展；
- 2) 负责项目报批报建；
- 3) 负责项目配套设施的相关手续办理；
- 4) 负责工程项目进度、质量、安全生产等管理；
- 5) 负责项目验收移交。

## 2、发行人治理结构

公司依据《公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《西安港实业有限公司章程》。

### （1）股东

根据公司章程，公司由西安国际港集团有限公司行使股东的权利，具体权利如下：

- 1) 参加股东会并按照出资比例行使表决权；
- 2) 了解公司经营状况和财务状况；
- 3) 选举董事；
- 4) 依照法律、法规和公司章程的规定，按照出资比例分取红利；
- 5) 公司终止后，依法分得公司的剩余资产；

6) 法律、法规和公司章程规定的其他权利。

## **(2) 执行董事**

公司不设董事会，设董事一人，由股东任命产生。董事任期三年，任期届满，连选可以连任。董事行使下列职权：

- 1) 负责向股东报告工作；
- 2) 执行股东的决定；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 6) 制订公司合并、分立、解散、或者变更公司形式的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9) 制定公司的基本管理制度；
- 10) 公司章程规定或者股东授予的其他职权。

## **(3) 监事**

股东同意公司不设监事会或者监事，由股东行使监督权，股东行使的监督职权如下：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出解任的建议，并经过股东会决议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

4) 依照《公司法》第一百八十九条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼，因公司不存在监事会或者监事提起诉讼的可能性，公司无须履行本条款规定的前置程序。

#### **(4) 总经理**

公司设总经理，由董事兼任。总经理对董事负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事决定；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟订公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由股东决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

## **(二) 内部管理制度**

自成立以来，发行人建立健全了一系列内部控制制度，包括《西安港实业有限公司总经理办公会议实施细则》《西安港实业有限公司财务管理制度》《西安港实业有限公司风险控制管理制度》《西安港实业有限公司关联交易管理定价及决策制度》和《西安港实业有限公司印章管理制度》等。发行人在日常经营活动中均严格遵守内部控制制度，保证内控制度的有效执行，在确保公司经营合法合规的前提下，不断提高经营的效率和成果。

### **1、《西安港实业有限公司总经理办公会议实施细则》**

为保障总经理依法行使职权、履行职责、承担义务，强化经理层经营责任，公司制定了《总经理办公会议实施细则》，主要内容包括：总经理办公会的议事范围、总经理办公会参加人员和总经理办公会的议题征集等。

## 2、《西安港实业有限公司财务管理制度》

为完善财务管理制度，规范财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，对公司的财务收支及经济活动的真实性、合理性和效益性进行审计监督，公司制定了《财务管理制度》，主要内容包括：财务基础工作管理制度、财务资金内控管理制度、费用报销管理制度和资产管理制度等。

## 3、《西安港实业有限公司风险控制管理制度》

为规范公司的风险管理，建立规范、有效的风险控制体系，提高风险防范能力，保证公司安全稳健运行，提高经营管理水平，公司制定了《风险控制管理制度》，主要内容包括：风险管理及职责分工、风险管理初始信息的收集、风险评估和风险管理解决方案等。

## 4、《西安港实业有限公司关联交易管理定价及决策制度》

为规范公司关联交易行为，保护公司的合法权益，公司制定了《关联交易管理定价及决策制度》，主要内容包括：关联交易的定价机制、关联交易的决策权限和决策程序等。

## 5、《西安港实业有限公司印章管理制度》

为加强公司印章使用的合法性、严肃性和可靠性，杜绝违法行为，维护公司利益，根据国家有关规定并结合公司实际情况，公司制定了《印章管理制度》，主要内容包括印章种类及用途、印章的授权管理和使用部门、印章的管理、印章的使用、印章专管员的职责和法律责任等。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司自成立以来，按照《公司法》和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构。发行人具有独立的企业法人资格，在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。具体情况如下：

#### 1、资产独立性

公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与股东、实际控制人之间的产权关系明晰，公司资产账实相符，且由公司控制与使用。公司不存在股东及实际控

制人违规占用资金、资产及其他资源的情况。

## 2、人员独立性

公司执行董事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的人事管理部门和相应的管理制度。公司的高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司董事不存在公务员兼职情况，不存在违反《公司法》《公务员法》《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》的规定。

## 3、机构独立性

公司根据中国法律法规及相关规定建立了股东、执行董事、经营管理层等监督、决策及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

## 4、财务独立性

公司财务制度、会计管理制度健全，已设立独立的财务会计部门，并配备独立的财务人员。发行人在银行单独开立账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情况；公司作为独立纳税人，依法独立纳税，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合纳税的情形。

## 5、业务经营独立性

公司与股东、实际控制人在业务方面已经分开，具有独立的企业法人资格，以其全部法人资产自主经营、自负盈亏，公司独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董事及高管人员情况

### （一）董事、高级管理人员基本情况介绍

截至本募集说明书签署日，公司不设监事会或者监事，公司董事、高级管理人员共 4 人履职，其中执行董事 1 人，高级管理人员 3 名。

发行人履职董事、高级管理人员基本情况如下表：

姓名	现任职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
肖鹏	执行董事、总经理	2017 年 11 月至今	是	否
吕琛	副总经理、财务负责人	2022 年 1 月至今	是	否
向俊威	副总经理	2022 年 1 月至今	是	否
范世秀	副总经理	2022 年 1 月至今	是	否

## （二）董事、高级管理人员主要工作经历

公司董事、高级管理人员的简历如下：

### 1、董事简历

肖鹏，男，汉族，1976 年 5 月出生，中共党员，研究生学历。2009 年 6 月至 2013 年 3 月，在西安国际港务区财政局工作；2013 年 3 月至 2013 年 7 月，担任西安国际陆港城乡统筹建设开发有限公司总经理助理；2013 年 7 月至 2016 年 3 月，担任西安国际港务区财政局局长助理；2016 年 3 月至 2017 年 4 月，担任西安国际陆港城乡统筹建设开发有限公司法定代表人；2017 年 4 月至 11 月，担任西安国际陆港投资发展集团有限公司资本金融部副部长（主持工作）；2017 年 11 月至今，担任西安港实业有限公司执行董事、总经理；2022 年 1 月至今，担任西安国际港集团有限公司董事长、总经理。

### 2、高级管理人员简历

（1）肖鹏，总经理，见公司董事简历。

（2）吕琛，女，汉族，1982 年 8 月出生，中共党员，研究生学历。2004 年 7 月至 2009 年 7 月，担任西安电力机械厂会计；2009 年 8 月至 2012 年 11 月，担任西安电力机械厂钢结构制造公司财务负责人；2012 年 12 月至 2018 年 12 月，担任西安国际港务区管理委员会财政局会计主管；2018 年 12 月至今，担任西安

港实业有限公司财务负责人；2022 年 1 月至今，担任西安港实业有限公司副总经理；2022 年 1 月至今，担任西安国际港集团有限公司财务负责人。

（3）向俊威，男，汉族，1990 年 8 月出生，中共党员，本科学历。2013 年 7 月参加工作，先后在中国银行股份有限公司任分行行长助理、西安国际陆港投资发展集团有限公司任融资主管、迈科投资控股有限公司任投融资经理。2019 年 11 月至今，就职于西安港实业有限公司，任资金管理部副部长；2022 年 1 月至今，担任西安港实业有限公司副总经理。

（4）范世秀，男，汉族，1974 年 10 月出生，中共党员，本科学历。1998 年 8 月参加工作，曾先后在西铁工程集团公司任项目经理、西安经发基础设施建设公司任项目经理、西安国际陆港建设发展有限公司任部门经理，2019 年 6 月至今在西安港实业有限公司工作；2022 年 1 月至今，担任西安港实业有限公司副总经理；2022 年 1 月至今，担任西安国际港集团有限公司项目管理部部长。

### （三）董事、高级管理人员持有发行人股权或债券情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、高级管理人员均未持有公司股份，也均未持有公司债券。

### （四）董事、高级管理人员任职合规性

截至本募集说明书签署之日，公司董事、高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，不存在公务员兼职、领薪情况，符合《公务员法》的规定，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定。

### （五）董事、高级管理人员报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人的董事、高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

发行人经营范围包括：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）

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。

## （二）发行人主营业务收入情况

发行人通过合法经营取得合理的投资回报，实现经营利润，同时承担相应的经营风险和法律责任，是自主经营、自负盈亏的市场主体。最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 624,167.32 万元、661,809.01 万元和 215,191.20 万元。

报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

发行人近两年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
主营业务	215,057.71	99.94	548,703.42	82.91	569,718.31	91.28
土地整理业务	177,557.37	82.51	422,672.52	63.87	493,644.02	79.09
代建业务	1,338.79	0.62	2,338.79	0.35	-	-
贸易业务	-	-	-	-	27,782.12	4.45
经营租赁业务	35,673.04	16.58	44,195.78	6.68	46,582.70	7.46
其他	488.50	0.23	79,496.34	12.01	1,709.48	0.27
其他业务	133.49	0.06	113,105.58	17.09	54,449.01	8.72
合计	215,191.20	100.00	661,809.01	100.00	624,167.32	100.00

发行人营业收入主要来自土地整理业务。最近两年及一期，发行人土地整理业务分别实现收入 493,644.02 万元、422,672.52 万元和 177,557.37 万元，占总

收入的比例分别为 79.09%、63.87%和 82.51%。

报告期内，公司营业成本构成如下表所示：

发行人近两年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	成本	比例	成本	比例	成本	比例
主营业务	164,136.81	100.00	463,976.58	85.37	468,208.46	90.72
土地整理业务	159,249.32	97.02	379,728.51	69.87	438,186.56	84.90
代建业务	-	-	1,456.15	0.27	-	-
贸易业务	-	-	-	-	27,324.42	5.29
经营租赁业务	4,729.12	2.88	13,077.32	2.41	1,588.44	0.31
其他	158.36	0.10	69,714.59	12.83	1,109.05	0.21
其他业务	-	-	79,536.02	14.63	47,917.92	9.28
合计	164,136.81	100.00	543,512.60	100.00	516,126.38	100.00

最近两年及一期，发行人营业成本分别为 516,126.38 万元、543,512.60 万元和 164,136.81 万元。发行人营业成本主要来自于土地整理业务，与主营业务收入主要构成一致。

报告期内，公司主营业务毛利润和毛利率构成情况如下表所示：

发行人近两年及一期营业收入毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	50,920.90	23.68	84,726.85	15.44	101,509.85	17.82
土地整理业务	18,308.05	10.31	42,944.01	10.16	55,457.46	11.23
代建业务	1,338.79	100.00	882.64	37.74	-	-
贸易业务	-	-	-	-	457.70	1.65
经营租赁业务	30,943.92	86.74	31,118.45	70.41	44,994.26	96.59
其他	330.14	67.58	9,781.74	12.30	600.43	35.12
其他业务	133.49	100.00	33,569.56	29.68	6,531.09	11.99
合计	51,054.39	23.73	118,296.41	17.87	108,040.94	17.31

最近两年及一期，发行人毛利润分别为 108,040.94 万元、118,296.41 万元和

51,054.39 万元。同时，发行人综合毛利率分别为 17.31%、17.87%和 23.73%，报告期内综合毛利率略有提升。

### （三）发行人主营业务经营情况

#### 1、土地整理业务

##### （1）经营概况

西安港实业有限公司是西安国际港务区主要的开发建设主体，受港务区管委会委托，负责西安国际港务区范围内土地开发整理业务，实施了第十四届全运会土地整理、新筑铁路综合物流中心、西安国际港务区滋合周村、骏马村棚户区等大量项目，极大地提升了西安国际港务区的综合功能，改善了港务区的整体面貌，为推进西安国际港务区的发展做出了积极、突出的贡献。

最近两年及一期，发行人土地整理业务收入分别为 493,644.02 万元、422,672.52 万元和 177,557.37 万元，近两年及一期收入稳定。

##### （2）经营模式

西安港实业与港务区管委会签署《土地开发整理协议》及其补充协议，接受委托负责国际港务区范围内的土地开发整理工作，包括征地、拆迁、地上建筑物拆除、地下构筑物拆移和场地平整等工作，港务区管委会每年根据土地规划下达开发任务。项目建设过程中，西安港实业定期向港务区管委会上报项目进度和投资情况，港务区管委会按照审定的项目成本加成一定比例进行结算并出具结算表。西安港实业是国际港务区唯一的土地整理主体，业务具有区域垄断性。

发行人根据项目实际情况组织项目前期手续、筹措资金、开发建设等工作，根据项目进度，由港务区管委会出具结算表，并安排结算资金，保障发行人稳定的回款和合理的利润。发行人与港务区管委会以签署《土地开发整理协议》及其补充协议的形式约定业务收益在成本中的占比。目前，发行人土地开发收益按项目实际成本（包括直接成本和间接成本）的一定比例计算，并以此作为双方业务结算时的基本依据和参考。在此模式下，发行人盈利能力较为稳定。

港务区管委会作为委托方委托西安港实业从事西安国际港务区内土地开发，西安港实业根据完工进度验收，并与港务区管委会结算。西安港实业每年以港务区管委会出具的项目收入确认结算表确认收入并结转开发成本。

西安国际港务区管委会已与西安浐灞生态区管委会整合为西安浐灞国际港管委会，2024 年开始发行人土地整理业务将与西安浐灞国际港管委会结算。

### （3）会计处理方式

发行人主要采用分包的方式进行土地开发整理业务，主要流程为：首先，港务区管委会作为委托方委托公司从事西安国际港务区内土地开发；其次，公司根据该业务的具体情况进行分包；最后，发行人根据项目完工进度与港务区管委会进行结算。

发行人作为发包方，每年以实际结算金额确认相应的存货及应付账款，同时作为港务区管委会的承包方每年以实际与港务区管委会结算的金额结转相应的成本及应收账款。

#### 1) 支付土地整理成本：

借：存货-开发成本

贷：银行存款/应付账款

借：预付账款

贷：银行存款

#### 2) 根据完工进度及合同约定确认收入：

借：银行存款/应收账款

贷：主营业务收入-土地整理

#### 3) 确认收入同时结转成本：

借：主营业务成本

贷：存货-开发成本



## (4) 土地整理项目情况

截至 2024 年末，公司主要已完工土地整理项目情况如下表所示：

截至 2024 年末公司主要已完工土地整理项目情况表

单位：年、万元

项目名称	建设周期	总投资	已投资	近两年内确认收入	以前年度确认收入	2024 年度回款	2023 年度回款	2022 年度回款	以前年度回款
临港贸易区三合村等 3 村棚改项目	2016-2021	99,490.96	99,490.96	-	110,091.72	-	-	-	110,091.72
国际港务区杏园村城改项目	2015-2021	48,189.18	48,189.18	-	53,921.28	-	-	-	53,921.28
下双寨村棚户区改造项目	2015-2021	51,675.18	51,675.18	-	57,434.38	-	-	-	57,434.38
华南城项目	2015-2018	21,217.63	21,217.63	-	24,082.01	-	-	-	24,082.01
第十四届全运会土地整理项目	2016-2021	816,941.77	816,941.77	597,661.28	318,973.97	101,451.43	164,712.35	82,050.02	224,724.27
<b>合计</b>		<b>1,037,514.72</b>	<b>1,037,514.72</b>	<b>597,661.28</b>	<b>564,503.36</b>	<b>101,451.43</b>	<b>164,712.35</b>	<b>82,050.02</b>	<b>470,253.66</b>

注：第十四届全运会土地整理项目总投资 81.69 亿元，已确认收入 91.66 亿元，截至报告期末回款 57.29 亿元，剩余 34.37 亿元尚未回款，主要原因为发行人土地整理回款资金来源于西安浐灞国际港财政统筹拨付，截至报告期末，34.37 亿元回款仍处于财政资金拨付审批流程中，该类财政资金拨付需履行区级财政部门立项复核、预算匹配、国库集中支付等法定流程，审批周期具有规范性和程序性特点。后续回款计划按财政预算及审批进度分阶段落实，预计回款周期 3 年，公司将与浐灞国际港财政局建立月度对接机制，保障回款足额到位，预计不会对土地整理业务板块的可持续性和自身偿债能力造成不利影响。

截至 2024 年末，公司在进行中的土地整理项目主要有新筑铁路综合物流中心、西安国际港务区滋合周村、骏马村棚户区改造项目等。

截至 2024 年末公司主要在建土地整理项目情况表

单位：年、万元

项目名称	项目委托方	项目类型	建设资金来源	建设周期	总投资额	已投资额	近两年内确认收入	以前年度确认收入	2024 年回款规模	2023 年回款规模	2022 年回款规模	以前年度回款
新筑铁路物流中心	西安浐灞国际港管理委员会	土地整理	自行筹集	2016-2024	332,403.11	283,816.89	306,568.55	12,930.08	-	-	-	12,930.08
西安市国际港务区滋合周村、骏马村棚户区改造项目		土地整理	自行筹集	2018-2026	434,993.00	319,273.73	166,717.50	2,185.25	-	-	-	2,185.25
国际港务区兰家村城改项目		土地整理	自行筹集	2014-2024	45,760.33	28,476.81	-	-	-	-	-	-
国际港务区深渡村城改项目		土地整理	自行筹集	2016-2024	95,630.00	90,831.27	-	-	-	-	-	-
国际港务区新寺村城改项目		土地整理	自行筹集	2015-2024	68,918.50	62,195.96	-	-	-	-	-	-
六村（余家、东王、陆东、陆西、郝家、蹇村）城改		土地整理	自行筹集	2017-2026	626,340.00	392,827.31	79,671.60	-	-	-	-	-
中欧班列（西安）集结中心配套设施建设项目		土地整理	自行筹集	2020-2025	241,350.11	203,352.69	-	-	-	-	-	-
西安奥体中心中央绿带项目		土地整理	自行筹集	2021-2024	36,500.00	29,989.62	-	-	-	-	-	-
西安港中欧班列中转枢纽基地项目		土地整理	自行筹集	2021-2024	35,420.00	17,074.98	-	-	-	-	-	-

项目名称	项目委托方	项目类型	建设资金来源	建设周期	总投资额	已投资额	近两年内确认收入	以前年度确认收入	2024 年回款规模	2023 年回款规模	2022 年回款规模	以前年度回款
南吴村项目		土地整理	自行筹集	2020-2027	214,510.86	37,385.76	-	-	-	-	-	-
陆旗营村		土地整理	自行筹集	2022-2029	86,350.00	57,992.11	-	-	-	-	-	-
合计					<b>2,218,175.91</b>	<b>1,523,217.13</b>	<b>552,957.65</b>	<b>15,115.33</b>	-	-	-	<b>15,115.33</b>

## 2、代建业务

### （1）经营概况

发行人作为西安国际港务区重要的基础设施建设主体，经港务区管委会授权后对区域内部分基础设施项目进行投资建设，承担建设了包括港务西路、港务大道、纺渭路拓宽改造工程和城市快速轨道交通建设等项目。发行人落地实施及完工了大量基础设施建设项目，极大地提升了西安国际港务区的综合功能，改善了道路交通状况，为推进西安国际港务区的发展做出了积极、突出的贡献。

最近两年及一期，发行人代建业务收入分别为 0.00 元、2,338.79 万元和 1,338.79 万元，随着港务区区域的发展，发行人代建业务将逐渐增多。

### （2）经营模式

西安港实业与港务区管委会签署《委托代建协议》及其补充协议，接受委托负责港务区范围内的基础设施建设项目，项目建设过程中，西安港实业定期向港务区管委会上报项目进度和投资情况，港务区管委会按照审定的项目成本加成一定比例与西安港实业结算并出具结算表。西安港实业承担了西安国际港务区范围内的道路、管网等基础设施建设，业务具有较强的区域专营性。

发行人根据项目实际情况组织项目前期手续、筹措资金、开展建设等工作，根据项目进度，由港务区管委会出具结算确认表，并安排结算资金，保障发行人稳定的回款和合理的利润。发行人与港务区管委会以签署《委托代建协议》及其补充协议的形式约定业务收益在成本中的占比，目前，发行人收益按项目实际成本（包括直接成本和间接成本）的一定比例计算，并以此作为双方业务结算时的基本依据和参考。在此模式下，发行人盈利能力较为稳定。

西安国际港务区管委会已与西安浐灞生态区管委会整合为西安浐灞国际港管委会，2024 年开始发行人代建业务将与西安浐灞国际港管委会结算。

### （3）会计处理方式

发行人主要采用分包的方式进行代建业务，主要流程为：首先，浐灞国际港管委会作为委托方委托公司从事西安国际港务区区内基础设施开发建设；其

次，公司根据该业务的具体情况进行分包；最后，发行人根据项目完工进度与浐灞国际港管委会进行结算。

1) 支付委托代建成本：

借：存货-开发成本

贷：银行存款/应付账款

借：预付账款

贷：银行存款

2) 根据完工进度及合同约定确认收入：

借：银行存款/应收账款

贷：主营业务收入-代建业务

3) 确认收入同时结转成本：

借：主营业务成本

贷：存货-开发成本

#### （4）代建项目情况

截至 2024 年末，公司主要已完成代建项目情况如下表所示：

截至 2024 年末公司主要已完工代建项目情况表

单位：年、万元

项目名称	建设周期	总投资	已投资	报告期内确认收入
西安新筑新城一期	2016-2019	64,719.00	64,719.00	-
港务西路	2017-2020	80,800.00	68,789.15	-
港务大道	2016-2020	48,650.00	48,650.00	-
纺渭路拓宽改造工程	2016-2020	30,839.00	30,839.00	-
港务西路共同沟	2017-2020	27,224.00	27,224.00	-
秦汉大道	2017-2019	25,317.00	25,317.00	-
北区雨污水管网	2018-2019	17,380.00	17,380.00	-
港务西路跨线桥	2017-2020	16,010.00	16,010.00	-
城市快速轨道交通建设	2016-2020	14,253.00	14,253.00	-
草临路	2017-2020	13,076.00	13,076.00	-
西安国际港务区兰家小学建设项目	2019-2021	41,213.42	41,213.42	2,163.79
港兴路公交枢纽站 EPC 项目	2020-2021	1,244.36	1,244.36	175.00
西安东北部 330 千伏架空输电线路迁改落地工程（国际港务区段）	2020-2022	101,195.92	101,195.92	-
<b>合计</b>		<b>481,921.70</b>	<b>469,910.85</b>	<b>2,338.79</b>

截至 2024 年末，公司暂无在建的代建项目。后续，发行人拟建的主要代建项目为西安港全运时代、西安国际港务区公共

停车场项目、西安市迎十四运智能网联（自动驾驶）公交应用试点建设项目等，项目情况如下表所示：

截至 2024 年末公司主要拟建代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额
1	西安市第五污水处理厂排水口改造及西安国际港务区港宁路交港务大道、纺渭路交秦汉大道电力改造工程	9,800.00
2	西安市迎十四运智能网联（自动驾驶）公交应用试点建设项目	10,000.00
3	港兴路公交枢纽站项目	1,100.00
4	西安国际港务区公共停车场项目	150,000.00
5	西安国际港务区跨灞河慢行桥工程	15,000.00
6	西安港全运时代	222,800.00
合计		<b>408,700.00</b>

### 3、贸易业务

发行人贸易业务板块主要由原子公司西安港国际贸易有限公司和西安港保税供应链管理有限公司负责运营。发行人利用保税区的税收优惠和我国的国际贸易便利性开展商品销售业务，力争实现国外和国内业务并存发展。2023 年末，因控股股东对各业务条线进行重组整合，发行人不再将西安港国际贸易有限公司和西安港保税供应链管理有限公司纳入合并范围。

最近两年及一期，发行人贸易业务收入分别为 27,782.12 万元、0.00 元和 0.00 元。

报告期内，发行人贸易业务所涉及的主要产品及金额如下：

#### 报告期内发行人贸易业务所涉及的主要产品

单位：万元

项目	金额		
	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
电子产品	-	-	239.42
钢材产品	-	-	4,136.49
肉类产品	-	-	20,616.97
矿石产品	-	-	-
其他产品	-	-	2,789.24
合计	-	-	27,782.12

发行人子公司采取以销定采的模式进行贸易业务。首先，发行人子公司按照公司内部规定，核查客户的资信情况。其次，根据合格客户的订单情况，订购其需要的产品。目前，发行人子公司主要采购电子、钢材、农产品、煤炭等。

2023 年度，发行人贸易业务前五大供应商及采购情况如下：

#### 2023 年度发行人贸易业务前五大供应商及采购情况表

单位：万元、%

序号	供应商全称	采购金额	占全部采购金额比例	是否关联方
1	杨凌家香牧业有限公司	19,460.72	71.22	否
2	陕西吉钢昌工贸有限公司	4,013.84	14.69	否

序号	供应商全称	采购金额	占全部采购金额比例	是否关联方
3	东莞联融电器科技有限公司	1,606.97	5.88	否
4	浙江好康食品有限公司	417.41	1.53	否
5	芜湖双汇进出口贸易有限责任公司	353.10	1.29	否
合计		<b>25,852.04</b>	<b>94.61</b>	-

2023 年度，发行人贸易业务前五大客户及销售情况如下：

**2023 年度发行人贸易业务前五大客户及销售情况表**

单位：万元、%

序号	客户全称	金额	占全部销售金额比例	是否关联方
1	陕西创汇进出口有限公司	20,616.97	74.21	否
2	陕西思赢电子科技有限公司	1,632.37	5.88	否
3	陕西建工集团股份有限公司	1,459.16	5.25	否
4	陕西建工国际陆港建设投资有限公司	1,386.03	4.99	否
5	陕西建工第三建设集团有限公司	953.84	3.43	否
合计		<b>26,048.37</b>	<b>93.76</b>	-

#### 4、经营租赁业务

最近两年及一期，发行人经营租赁业务收入分别为 46,582.70 万元、44,195.78 万元和 35,673.04 万元。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。

西安奥体中心用地面积 863 亩，总建筑面积 52.05 万平方米，包含“一场两馆”，即 6 万座的主体育场、1.8 万座的体育馆及 4 千座的游泳跳水馆。西安奥体中心是中西部地区规模最大、国内最现代化的体育场馆群之一，拥有国际标准的场馆设施和比赛场地，可以承接 88 项体育赛事（54 项奥运项目、34 项非奥项目）。西安奥体中心是实现 5G 网络全覆盖的“4.0 版”智慧体育场馆，5G 技术应用的覆盖面和功能在国内较为先进。西安奥体中心的体育场、热身场荣获了国际田联一级场地认证，达到国际田联场地建设最高标准，在资质方面具备了举办奥运会田径比赛、田径世锦赛、田径亚锦赛、国际田联黄金联赛等世界一流田径赛事的资格，是陕西省第一个，也是西北五省第一个获得此认证的

场地。

## 5、其他业务板块

最近两年及一期，发行人主营业务中的其他板块收入分别为 1,709.48 万元、79,496.34 万元和 488.50 万元。

最近两年，发行人其他业务板块收入及成本的构成如下所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月			2024 年度			2023 年度		
	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率	收入	成本	毛利率
保理业务	116.25	-	100.00	314.25	-	100.00	238.39	-	100.00
融资租赁业务	274.55	-	100.00	362.69	-	100.00	470.93	3.13	99.34
安置房销售	-	-	-	78,706.60	69,345.02	11.89	-	-	-
服务业务	-	-	-	-	-	-	446.68	-	100.00
物业管理	97.70	158.36	-62.08	112.80	369.57	-227.63	553.48	1,105.92	-99.81
<b>合计</b>	<b>488.50</b>	<b>158.36</b>	<b>67.58</b>	<b>79,496.34</b>	<b>69,714.59</b>	<b>12.30</b>	<b>1,709.48</b>	<b>1,109.05</b>	<b>35.12</b>

2024 年度，发行人安置房销售业务实现收入 78,706.60 万元，主要系新合新苑项目及陆港新城·双寨尚苑安置房项目等安置房项目确认收入所致。

### （四）关于发行人土地整理和代建业务符合地方政府债务管理相关规定的说明

发行人土地整理和代建业务符合《中华人民共和国预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。

### （五）发行人所在行业情况

## 1、发行人所处行业情况

### （1）基础设施建设行业的发展现状和前景

#### 1) 我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施建设行业包括城市自来水、污水处理、供气、供热、公共交通等城市公用事业，城市道路、排水、防洪、照明等市政工业以及城市园林、绿化等园林绿化业等。

城市基础设施是国民经济可持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，有效促进了城市建设的快速发展。2004 年 7 月，国务院公布了《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），其重要内容之一就是在全国范围内推行政府投资工程项目的市场化运作模式。我国作为发展中国家，伴随经济的增长，政府投资工程项目逐年猛增。目前中国的政府性投资公司被明确为代表国家或地方政府专业从事固定资产投资开发和经营活动的企业，是组织中央或地方经营性投资活动的主体。经过多年的发展，目前国内大多数投资公司已经形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域发挥着十分重要的作用。从整体看，投资体制改革加强了政府性投资公司的投资主体地位，落实了企业的投资决策权，拓宽了企业的融资渠道，为企业构建完整的城市基础设施投融资体系提供了政策支持。

我国目前正处于城市化高速发展阶段，改革开放以来，我国城镇化率逐年提高，根据全国第七次人口普查数据，2023 年我国常住人口城镇化率达到 66.16%，达到了世界平均水平，但仍然低于发达国家 75% 的平均水平。城市化建设已成为推动我国经济增长和社会进步的重要手段，城市经济对我国 GDP 的贡献率已超过 70%。

然而，在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，随着城市化进程的加快、城市人口增长，城市供水、燃气、热力管网等市政设施却不能有效满足城市发展的需要，城市垃圾无害化处理、污水处理设施不足、处理率低等问题依然存在，市政公用设施供需矛盾仍然比较突出。此外，我国城市还普遍存在着交通拥堵、市政管网老化、公园绿地少、环境质量差等问题。

党的二十大提出，促进区域协调发展。深入实施区域协调发展战略、区域重大战略、主体功能区战略、新型城镇化战略，优化重大生产力布局，构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。推动西部大开发形成新格局，推动东北全面振兴取得新突破，促进中部地区加快崛起，鼓励东部地区加快推进现代化。支持革命老区、民族地区加快发展，加强边疆地区建设，推进兴边富民、稳边固边。推进京津冀协同发展、长江经济带发展、长三角一体化发展，推动黄河流域生态保护和高质量发展。高标准、高质量建设雄安新区，推动成渝地区双城经济圈建设。健全主体功能区制度，优化国土空间发展格局。推进以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化。以城市群、都市圈为依托构建大中小城市协调发展格局，推进以县城为重要载体的城镇化建设。坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国。

到本世纪中期，我国将建成中等发达的现代化国家，城镇化率可望达到 70% 以上，城镇总人口将超过 10 亿人，成为一个高度城镇化的国家。由此来看，随着我国“城镇化战略”的不断推进和深入，城市基础设施建设将拥有较好的拓展空间和发展前景。

## 2) 西安国际港务区基础设施建设行业现状和前景

西安国际港务区是陕西省、西安市为打造内陆改革开放新高地而设立的经济先导区，是省市践行国家“一带一路”倡议、建设对外开放大通道的重要抓手和主要平台，是陕西自贸区的核心板块，是大西安国家中心城市建设的东部新中心和第十四届全运会主场馆所在地。

西安国际港务区位于西安市主城区东北部的灞渭三角洲，浐河、灞河、泾河、渭河四水聚港，规划控制区 120 平方公里，规划建设区 89.89 平方公里，是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域。目标为建设中国第一个不沿江、不沿海、不沿边的国际陆港。按照“港—区—城”的发展路径，以“建设丝绸之路经济带上最大的国际中转枢纽港和商贸物流集散地，打造现代生产性服务业新城”为目标，依托“西安综合保税区、西安铁路集装箱中心站、西安公路港”三大核心平台，形成了以中欧班列“长安号”、“西安港”、“一类陆路开放口岸”、“跨境电子商务产业园”为基础的对外开放基础格局，通过海铁联运快捷体系、与国际国内港口搭建的无缝衔接的运输走廊、现代电子信息网络，为“现代互联互通”提供了坚实保障。创造了“港口内移、就地办单、海铁联运、无缝对接”的“中国内陆港”模式。

国际港务区通过整合公、铁、海、空多种运输方式，构建起承东启西、连接南北、贯通欧亚的重要商贸物流大通道。自 2013 年 11 月 28 日中欧班列长安号首开以来，中欧班列长安号坚持高质量、市场化、可持续运行，常态化开行 18 条国际干线，覆盖亚欧大陆全境，“+西欧”集结线路达到 23 条，开行全国首个境内外全程时刻表专列，在全国率先实现整列集结、抵港直装、港区一体化，在全国第一个实现海关、铁路数据联通，全国首个陆路启运港退税试点实施达效。2023 年，中欧班列长安号全年开行 5,351 列，增长 15.3%，十年来累计开行 21,405 列，开行量、重箱率等指标居全国第一；西安成为全国首个中欧班列年度开行突破 5,000 列、累计开行超过 20,000 列的城市。

## **(2) 土地开发整理行业的发展现状及前景**

### **1) 我国土地开发整理行业现状和前景**

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) 西安国际港务区土地整理行业的现状及发展趋势

西安国际港务区规划控制区 120 平方公里，规划建设面积 89.89 平方公里。得益于土地使用权的出让和上级政府的大力支持，西安国际港务区财政收入规模大幅增长，以政府性基金收入和上级补助收入为主。受土地出让量价齐增影响，政府性基金收入大幅增长，但政府性基金收入易受当地土地收储政策、招商引资情况及房地产市场影响，存在一定的不确定性。

2024 年西安国际港务区实现政府性基金收入 82.34 亿元，西安国际港务区土地出让规模和出让收入规模较大，为公司土地整理开发业务的稳健经营提供了良好的外部发展环境。

## 2、发行人所在区域经济情况

西安国际港务区是陕西省委、省政府，西安市委、市政府调整产业结构，转变经济发展方式，发展外向型经济，打造内陆地区开发开放战略高地而设立的开放型经济先导区。近年来，港务区依托各项国家支持政策迅速发展，园区

对外影响力和辐射力不断提升，港口功能作用逐步显现，港务区未来发展潜力巨大。西安国际港务区是陕西省西安市建设丝绸之路经济带新起点的重要抓手，是联接“一带一路”战略的重要平台，是内陆地区开发开放的新引擎。

西安国际港务区交通便利，区位优势明显，与绕城高速公路和城市三环路相连，核心区距西安市新的行政中心 5 公里，距西安咸阳国际机场 28 公里，窑村机场就位于国际港务区内，通往园区的西安绕城高速公路与京昆高速、连霍高速、陕沪高速、包茂高速等全国高速公路网紧密相连，形成“米”字型高速公路网络。自成立以来，国家高度重视西安国际港务区的发展，并先后获得“国家级现代服务业创新基地”、“国家跨境贸易电子商务服务试点核心区”、“国家级广告产业园”、“国家电子商务示范基地”等 9 块国家级牌子，连续 3 年获得“中国物流示范园区”、“陕西经济最具影响力区域”等荣誉称号，并成为中国港口协会陆港分会会长单位，园区对外影响力和辐射力不断提升，港口功能作用逐步显现。作为陕西省西安市的开放前沿和发展开放型经济的重要支撑，继 2009 年及 2010 年分别被写入《关中一天水经济区发展规划》及《中共中央国务院深入实施西部大开发战略》后，西安国际港务区再度被写入国家战略。2015 年 3 月 28 日，在中国中央政府发布《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路的愿景与行动》文件中，明确提出要“打造西安内陆型改革开放新高地”、“支持西安陆港建设”、“打造中欧班列品牌”，为陕西省西安市以及西安国际港务区的发展带来重大机遇。2016 年 8 月，陕西省自由贸易试验区获批，作为第三批自贸区西北地区唯一省份，陕西自贸区被赋予了重要和特殊的战略地位，共涵盖三大片区，其中，中心片区 87.76 平方公里、国际港务区片区 26.43 平方公里以及杨凌示范区片区 5.76 平方公里。国际港务区片区的重点是发展国际贸易、现代物流、金融服务、旅游会展以及电子商务等产业，建设“一带一路”国际贸易平台。

## （六）发行人的行业地位与竞争优势

### 1、发行人所处行业地位

西安港实业有限公司的业务范围涵盖区内基础设施建设、部分重点项目投资、土地整理、城乡统筹建设等。公司将多方面筹集资金，满足港务区基础设

施建设及带动港务区内重点项目、重点产业和社会事业全面发展的资金需求。

公司将进一步整合港务区内资源，扩大市场业务板块比重，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，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发挥主力军作用。

## 2、发行人面临的主要竞争状况

发行人是西安国际港务区经营规模最大的国有公司，是西安浐灞国际港管理委员会重点扶持的资产运营主体，在西安浐灞国际港国际港务区片区的基础设施建设领域具有重要地位。发行人根据国家的产业政策、西安国际港务区经济发展战略和社会发展的要求，确立了重大项目投资、盘活资产存量、调整债务结构、强化内部管理等工作重点，建立了政府项目市场化运作的基本框架，积极从事城市基础设施建设等重大工程和重点项目投资，在提高西安国际港务区城市基础设施服务水平，改善环境状况等方面发挥着重要的作用。发行人在西安国际港务区城市基础设施建设等方面面临的同业竞争压力较低，具有不可替代的地位。

## 3、发行人的经营方针及战略

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发挥主力军作用。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

截至报告期末，发行人、发行人控股股东及实际控制人均不存在可能对发

行人偿债能力造成不利影响的重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第五节 发行人主要财务情况

本节内容所涉及的发行人财务数据来自于经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计的发行人 2023 年度和 2024 年度财务报告和未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表及财务报表附注以及本募集说明书中其他部分对于发行人的财务数据的说明。

### 一、发行人财务报告总体情况

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度财务报表和 2024 年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（希会审字（2024）1856 号和希会审字（2025）1938 号）。2025 年 1-9 月的财务数据未经审计。

#### （一）财务报表的编制基础

##### 1、编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

##### 2、持续经营

发行人对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，发行人以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、2023 年度合并报表会计政策和会计估计变更以及差错更正

###### （1）会计政策变更情况

发行人 2023 年度不存在会计政策变更情况。

###### （2）会计估计变更情况

发行人 2023 年度不存在重要的会计估计变更。

### **（3）前期重大会计差错更正情况**

发行人 2023 年度不存在前期重大会计差错更正。

## **2、2024 年度合并报表会计政策和会计估计变更以及差错更正**

### **（1）会计政策变更情况**

①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。

②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，可比期间财务报表已重新表述，影响 2023 年度利润表相关项目金额，本期会计政策变更对公司财务报表无重大影响。

③2023 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。

### **（2）会计估计变更情况**

发行人 2024 年度不存在重要的会计估计变更。

### **（3）前期重大会计差错更正情况**

发行人 2024 年度不存在前期重大会计差错更正。

## **3、2025 年 1-9 月合并报表会计政策和会计估计变更以及差错更正**

**(1) 会计政策变更情况**

发行人 2025 年 1-9 月无重要会计政策变更。

**(2) 会计估计变更情况**

发行人 2025 年 1-9 月无重要会计估计变更。

**(3) 前期重大会计差错更正情况**

发行人 2025 年 1-9 月无前期重大会计差错更正情况。

**(三) 合并报表范围的变化情况**

最近两年及一期合并范围变化情况			
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	变化情况
1	西安港荣置业有限公司	房地产业	投资设立，持股 100.00%
2	西安港投置业有限公司	房地产业	投资设立，持股 100.00%
3	西安港泽置业有限公司	房地产业	投资设立，持股 100.00%
2023 年度不再纳入合并的公司			
序号	名称	所属行业	变化情况
1	西安港信丰电子科技有限公司	计算机、通信和其他电子设备制造业	公司注销
2	西安港信丰工贸有限公司	计算机、通信和其他电子设备制造业	公司注销
3	西安港金资商业服务合伙企业（有限合伙）	商务服务业	持有的 22.66%全部股权转让
4	西安港置业有限公司	房地产业	持有的 52.63%全部股权转让
5	西安自贸港商业管理服务有限责任公司	商务服务业	持有的 100.00%全部股权转让
6	西安港鹏远置业有限公司	房地产业	持有的 100.00%全部股权转让
7	西安港国际贸易有限公司	零售业	持有的 100.00%全部股权转让
8	西安港保税供应链管理有限公司	批发业	持有的 100.00%全部股权转让
2024 年新纳入合并的子公司			
无			
2024 年不再纳入合并的公司			

1	西安华盛佳成置业有限公司	房屋建筑业	持有的 100.00%全部股权转让
<b>2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司</b>			
无			
<b>2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司</b>			
1	西安港资本管理有限公司	投资与资产管理	持有的 100.00%全部股权转让
2	西安自贸港商业保理有限公司	其他商务服务业	持有的 100.00%全部股权转让
3	西安大通道融资租赁有限公司	其他商务服务业	持有的 100.00%全部股权转让
4	西安港物业管理有限公司	物业管理	持有的 100.00%全部股权转让

上述合并报表范围变化属于发行人正常经营活动，不会给发行人带来不利影响。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	96,924.80	94,091.78	224,394.39
交易性金融资产	924.70	49.38	10,482.04
应收票据	-	549.45	-
应收账款	1,191,111.26	1,087,950.81	969,229.32
应收款项融资	-	-	-
预付款项	352,525.61	338,873.52	392,605.77
其他应收款	439,427.30	1,415,137.32	1,454,579.35
存货	3,174,586.44	3,160,079.84	3,330,219.26
其他流动资产	29,750.35	19,333.59	18,736.23

<b>流动资产合计</b>	<b>5,285,250.47</b>	<b>6,116,065.68</b>	<b>6,400,246.34</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
长期应收款	-	8,099.64	10,648.91
长期股权投资	576,150.12	576,755.12	634,686.68
其他权益工具投资	7,700.77	7,700.77	7,512.42
其他非流动金融资产	-	13,366.80	-
投资性房地产	838,498.04	838,498.04	791,350.30
固定资产	8,816.76	11,227.10	11,031.50
在建工程	-	-	699.34
无形资产	957.02	978.03	10,828.82
商誉	-	-	142.81
长期待摊费用	17,301.79	19,851.55	21,452.03
递延所得税资产	1,890.18	5,209.16	2,523.03
其他非流动资产	30,374.83	31,335.41	57,260.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,481,689.52</b>	<b>1,513,021.61</b>	<b>1,548,135.84</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,766,939.99</b>	<b>7,629,087.29</b>	<b>7,948,382.18</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,000.00	-	1,000.00
应付票据	8,965.00	4,680.98	1,410.00
应付账款	161,669.17	193,454.06	314,575.65
预收款项	364.50	236.07	13,328.55
合同负债	81.57	61.98	15.79
应付职工薪酬	0.94	0.94	0.64
应交税费	5,686.48	10,857.46	14,793.22
其他应付款	535,164.27	535,050.24	625,344.49
一年内到期的非流动负债	671,694.56	1,018,485.19	569,625.15
其他流动负债	-	9,925.29	50,204.77
<b>流动负债合计</b>	<b>1,384,626.48</b>	<b>1,772,752.20</b>	<b>1,590,298.25</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	1,486,114.25	1,576,237.14	1,622,136.28
应付债券	351,712.94	483,737.64	806,025.07
长期应付款	443,695.72	364,321.33	546,152.14

递延收益	22,881.42	22,881.42	27,270.66
递延所得税负债	3,999.83	3,999.83	4,818.28
其他非流动负债	578,995.00	634,061.44	614,500.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,887,399.16</b>	<b>3,085,238.80</b>	<b>3,620,902.42</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,272,025.64</b>	<b>4,857,991.00</b>	<b>5,211,200.67</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
资本公积	591,526.61	872,822.43	890,818.66
其他综合收益	3,408.02	2,547.86	3,420.45
一般风险准备	-	204.69	198.40
盈余公积	15,805.86	15,805.86	14,793.30
未分配利润	130,573.12	125,174.64	104,337.83
归属于母公司所有者 权益合计	2,241,313.61	2,516,555.48	2,513,568.64
少数股东权益	253,600.74	254,540.81	223,612.87
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,494,914.35</b>	<b>2,771,096.29</b>	<b>2,737,181.51</b>
<b>负债和所有者权益总 计</b>	<b>6,766,939.99</b>	<b>7,629,087.29</b>	<b>7,948,382.18</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>215,191.20</b>	<b>661,809.01</b>	<b>624,167.32</b>
减：营业成本	164,136.81	543,512.60	516,126.38
税金及附加	5,199.22	5,522.53	12,544.01
销售费用	0.09	0.12	0.24
管理费用	3,836.10	4,782.13	6,215.89
研发费用	-	-	-
财务费用	37,258.75	84,260.49	102,718.39
其中：利息费用	25,791.95	81,149.38	89,469.94
利息收入	3.40	200.64	1,340.52
加：其他收益	3.40	15,501.30	43,553.84
投资收益（损失以“-”号填列）	875.67	4,584.78	-5,479.97
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益	-	5,258.02	-496.13

公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	128.13	2,068.04	14,815.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-400.29	-13,767.39	-3,925.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-172.14	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-13.36	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>5,367.14</b>	<b>31,932.37</b>	<b>35,526.24</b>
加：营业外收入	-	3.18	2.65
减：营业外支出	0.05	3,367.52	67.06
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,367.09</b>	<b>28,568.03</b>	<b>35,461.82</b>
减：所得税费用	1,287.04	3,617.62	12,855.05
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,080.04</b>	<b>24,950.41</b>	<b>22,606.77</b>
（一）按经营持续性分类		-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,080.04	24,950.41	22,606.77
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.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	5,398.48	21,855.67	19,940.08
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,318.44	3,094.75	2,666.69
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>1,238.53</b>	<b>-660.76</b>	<b>4,003.01</b>
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	860.16	-872.59	3,094.07
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	51.84	589.82
（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	-	51.84	589.82
2.将重分类进损益的其他综合收益	860.16	-924.43	2504.26
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-

（4）现金流量套期损益的有效部分	-	-	-
（5）外币财务报表折算差额	-	-	-
（6）其他	860.16	-924.43	2504.26
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	378.37	211.83	908.93
<b>六、综合收益总额</b>	<b>5,318.58</b>	<b>24,289.66</b>	<b>26,609.78</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	6,258.64	20,983.08	23,034.15
归属于少数股东的综合收益总额	-940.07	3,306.58	3,575.62

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023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	73,386.01	154,533.92	242,790.05
收到的税费返还	314.75	2,255.63	-
收到其他与经营活动有关的现金	11,393.19	67,451.31	61,079.25
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>85,093.95</b>	<b>224,240.86</b>	<b>303,869.30</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	79,766.34	149,507.25	313,847.64
支付给职工以及为职工支付的现金	2,217.61	3,110.24	2,796.29
支付的各项税费	22,156.79	32,401.20	56,215.68
支付其他与经营活动有关的现金	11,141.39	25,758.12	6,255.10
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>115,282.13</b>	<b>210,776.81</b>	<b>379,114.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,188.18</b>	<b>13,464.05</b>	<b>-75,245.42</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	4,395.91	8,041.61	44,065.56
取得投资收益收到的现金	1,337.36	9,274.12	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	23,413.67	46,112.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	170,201.29
收到其他与投资活动有关的现金	5,000.00	2,885.44	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>10,733.27</b>	<b>43,614.84</b>	<b>260,379.74</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,491.96	124,019.70	92,644.47
投资支付的现金	11,489.65	13,496.40	40,831.11

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	16,560.23	240.19	4,185.84
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>58,541.84</b>	<b>137,756.29</b>	<b>137,661.41</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,808.57</b>	<b>-94,141.45</b>	<b>122,718.33</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	31,000.00	50,000.00
取得借款收到的现金	364,662.73	418,623.48	602,040.19
发行债券收到的现金	198,400.00	-	365,235.74
收到其他与筹资活动有关的现金	682,565.40	179,144.08	360,928.89
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,245,628.13</b>	<b>628,767.56</b>	<b>1,378,204.82</b>
偿还债务支付的现金	1,045,810.84	433,836.08	1,270,759.90
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,863.48	209,205.02	259,240.38
支付其他与筹资活动有关的现金	3,451.12	35,662.44	64,325.86
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,165,125.44</b>	<b>678,703.53</b>	<b>1,594,326.13</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>80,502.70</b>	<b>-49,935.98</b>	<b>-216,121.31</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2.96</b>	<b>-13.04</b>	<b>-2.64</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,502.99</b>	<b>-130,626.42</b>	<b>-168,651.04</b>
加：期初现金及现金等价物余额	76,243.60	206,870.02	375,521.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>78,746.59</b>	<b>76,243.60</b>	<b>206,870.02</b>

发行人最近两年及一期母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月30日	2024年12月31日	2023年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	49,803.22	70,852.23	175,221.09
交易性金融资产	724.70	-	695.10
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	1,154,559.50	1,041,164.95	721,183.99
应收款项融资	-	-	-

预付款项	350,644.77	337,425.86	343,175.92
其他应收款	384,587.68	239,146.29	451,800.55
存货	3,034,251.33	3,030,673.99	3,186,490.70
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	18,449.43	8,384.34	13,937.94
<b>流动资产合计</b>	<b>4,993,020.64</b>	<b>4,727,647.67</b>	<b>4,892,505.28</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,379,298.15	1,732,916.91	1,734,256.21
其他权益工具投资	726.00	726.00	726.00
投资性房地产	-	-	-
固定资产	5,843.86	5,972.59	6,144.23
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	4,462.67	4,462.67	8,227.37
递延所得税资产	1,024.86	1,024.86	366.44
其他非流动资产	-	1,054.70	56,260.00
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,391,355.54</b>	<b>1,746,157.73</b>	<b>1,805,980.25</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,384,376.18</b>	<b>6,473,805.39</b>	<b>6,698,485.53</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	4,500.00	1,100.00	1,410.00
应付账款	962.80	1,887.92	1,987.92
预收款项	119.73	86.79	78.11

合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	0.94	0.94	0.50
应交税费	3,809.50	5,104.90	7,901.94
其他应付款	1,454,765.42	823,559.18	932,199.87
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	491,253.31	740,319.86	404,159.45
其他流动负债	34,082.57	34,082.57	41,985.75
<b>流动负债合计</b>	<b>1,989,494.27</b>	<b>1,606,142.16</b>	<b>1,389,723.55</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	775,603.98	894,914.39	984,803.55
应付债券	351,712.94	483,737.64	806,025.07
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
长期应付款	289,380.83	180,489.33	238,953.63
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	19,068.44	19,068.44	19,213.31
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	578,995.00	634,061.44	614,500.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,014,761.19</b>	<b>2,212,271.24</b>	<b>2,663,495.56</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,004,255.46</b>	<b>3,818,413.40</b>	<b>4,053,219.11</b>
<b>所有者权益：</b>		-	
实收资本	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	744,998.84	1,029,998.84	1,029,998.84
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	15,805.86	15,805.86	14,793.30
未分配利润	119,316.02	109,587.30	100,474.28
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,380,120.72</b>	<b>2,655,392.00</b>	<b>2,645,266.42</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,384,376.18</b>	<b>6,473,805.39</b>	<b>6,698,485.53</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>178,126.16</b>	<b>505,122.21</b>	<b>496,406.97</b>
减：营业成本	159,249.32	449,333.46	440,329.14
税金及附加	2,303.63	2,258.62	2,995.16
销售费用	-	-	-
管理费用	2,622.14	3,358.71	3,562.92
研发费用	-	-	-
财务费用	3,902.39	29,097.71	28,730.50
加：其他收益	2.70	197.20	202.57
投资收益（损失以“-”号填列）	1,038.41	-1,337.71	-247.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,339.30	-214.65
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）	-	-2,633.69	-902.52
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>11,089.79</b>	<b>17,299.51</b>	<b>19,841.61</b>
加：营业外收入	-	3.18	1.00
减：营业外支出	-	3,355.50	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>11,089.79</b>	<b>13,947.20</b>	<b>19,842.61</b>
减：所得税费用	1,361.06	3,821.63	5,014.31
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>9,728.73</b>	<b>10,125.57</b>	<b>14,828.30</b>
（一）持续经营净利润	9,728.73	10,125.57	14,828.30
（二）终止经营净利润	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4.其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5.现金流量套期储备	-	-	-
6.其他	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>9,728.73</b>	<b>10,125.57</b>	<b>14,828.30</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023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	70,132.19	118,955.18	164,766.05
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	84.96	370.03	228.57
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>70,217.15</b>	<b>119,325.21</b>	<b>164,994.62</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	64,810.29	139,674.59	205,713.56
支付给职工以及为职工支付的现金	1,853.73	2,569.80	2,254.94
支付的各项税费	15,986.13	22,249.27	31,629.40
支付其他与经营活动有关的现金	1,355.75	9,063.41	1,109.08
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>84,005.91</b>	<b>173,557.06</b>	<b>240,706.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-13,788.75</b>	<b>-54,231.86</b>	<b>-75,712.36</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	100,000.00	101.59	-
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	-	-	3,957.64
收到其他与投资活动有关的现金	5,000.00	2,885.44	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>105,000.00</b>	<b>2,987.03</b>	<b>3,957.64</b>
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	-	129.60	35,400.00
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	-	921,541.69	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>921,671.29</b>	<b>35,400.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>105,000.00</b>	<b>-918,684.25</b>	<b>-31,442.36</b>
<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	448,416.65	238,273.48	634,406.15
收到其他与筹资活动有关的现金	436,081.07	1,073,196.50	387,331.51
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>884,497.73</b>	<b>1,311,469.98</b>	<b>1,021,737.67</b>
偿还债务支付的现金	911,519.76	283,749.93	813,408.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,354.14	157,055.57	182,644.60
支付其他与筹资活动有关的现金	1,211.12	1,762.44	28,164.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>997,085.02</b>	<b>442,567.94</b>	<b>1,024,217.36</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-112,587.29</b>	<b>868,902.04</b>	<b>-2,479.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-2.96</b>	<b>-24.78</b>	<b>-12.87</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-21,379.01</b>	<b>-104,038.85</b>	<b>-109,647.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	56,517.87	160,556.72	270,204.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>35,138.86</b>	<b>56,517.87</b>	<b>160,556.72</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2025年9月末 /1-9月	2024年/末	2023年/末
总资产（亿元）	676.69	762.91	794.84
总负债（亿元）	427.20	485.80	521.12

全部债务（亿元）	251.95	308.31	300.02
所有者权益（亿元）	249.49	277.11	273.72
营业总收入（亿元）	21.52	66.18	62.42
利润总额（亿元）	0.54	2.86	3.55
净利润（亿元）	0.41	2.50	2.26
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.35	2.01	-2.63
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.54	2.19	1.99
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.02	1.35	-7.52
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.78	-9.41	12.27
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	8.05	-4.99	-21.61
流动比率	3.82	3.45	4.02
速动比率	1.52	1.67	1.93
资产负债率（%）	63.13	63.68	65.56
债务资本比率（%）	50.25	52.67	52.29
营业毛利率（%）	23.73	17.87	17.31
平均总资产回报率（%）	0.43	1.41	1.61
加权平均净资产收益率（%）	0.15	0.91	0.82
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.13	0.73	-0.95
EBITDA（亿元）	-	11.85	12.75
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.84	4.25
EBITDA 利息倍数	-	0.50	0.46
应收账款周转率	0.19	0.64	0.75
存货周转率	0.05	0.17	0.15

近两年及一期，发行人总资产分别为 794.84 亿元、762.91 亿元及 676.69 亿元，总负债分别为 521.12 亿元、485.80 亿元及 427.20 亿元，所有者权益 273.72 亿元、277.11 亿元及 249.49 亿元，发行人最近一期资产情况及所有者权益均较大幅度减少，主要系西安港资本管理有限公司、西安自贸港商业保理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司、西安港物业管理有限公司从发行人合并体系划出所致。

### 三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司合并报表口径的最近两年及一期的财务报表，对公司合并口径的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来业务目标进行了重点讨论和分析，简明分析如下：

#### （一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元，%

项目	2025年9月30日		2024年12月31日		2023年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	96,924.80	1.43	94,091.78	1.23	224,394.39	2.82
交易性金融资产	924.70	0.01	49.38	0.00	10,482.04	0.13
应收票据	-	-	549.45	0.01	-	-
应收账款	1,191,111.26	17.60	1,087,950.81	14.26	969,229.32	12.19
应收款项融资	-	-	-	-	-	-
预付款项	352,525.61	5.21	338,873.52	4.44	392,605.77	4.94
其他应收款	439,427.30	6.49	1,415,137.32	18.55	1,454,579.35	18.30
存货	3,174,586.44	46.91	3,160,079.84	41.42	3,330,219.26	41.90
其他流动资产	29,750.35	0.44	19,333.59	0.25	18,736.23	0.24
<b>流动资产合计</b>	<b>5,285,250.47</b>	<b>78.10</b>	<b>6,116,065.68</b>	<b>80.17</b>	<b>6,400,246.34</b>	<b>80.52</b>
长期应收款	-	-	8,099.64	0.11	10,648.91	0.13
长期股权投资	576,150.12	8.51	576,755.12	7.56	634,686.68	7.99
其他权益工具投资	7,700.77	0.11	7,700.77	0.10	7,512.42	0.09
其他非流动金融资产	-	-	13,366.80	0.18	-	-
投资性房地产	838,498.04	12.39	838,498.04	10.99	791,350.30	9.96
固定资产	8,816.76	0.13	11,227.10	0.15	11,031.50	0.14
在建工程	-	-	-	-	699.34	0.01
无形资产	957.02	0.01	978.03	0.01	10,828.82	0.14
商誉	-	-	-	-	142.81	0.00
长期待摊费用	17,301.79	0.26	19,851.55	0.26	21,452.03	0.27
递延所得税资产	1,890.18	0.03	5,209.16	0.07	2,523.03	0.03

其他非流动资产	30,374.83	0.45	31,335.41	0.41	57,260.00	0.72
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,481,689.52</b>	<b>21.90</b>	<b>1,513,021.61</b>	<b>19.83</b>	<b>1,548,135.84</b>	<b>19.48</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,766,939.99</b>	<b>100.00</b>	<b>7,629,087.29</b>	<b>100.00</b>	<b>7,948,382.18</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，发行人资产总额分别为 7,948,382.18 万元、7,629,087.29 万元和 6,766,939.99 万元，2025 年 9 月末发行人资产总额减少主要系子公司西安港资本管理有限公司划出所致。

### 1、流动资产分析

最近两年及一期末，发行人流动资产总额分别为 6,400,246.34 万元、6,116,065.68 万元和 5,285,250.47 万元，占资产总额的比重分别为 80.52%、80.17% 和 78.10%。从资产结构看，流动资产在发行人资产中占比较高。

#### （1）货币资金

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人货币资金余额分别 224,394.39 万元、94,091.78 万元和 96,924.80 万元，占同期资产总额的比例分别为 2.82%、1.23%和 1.43%。2023 年末，发行人货币资金较 2022 年末减少 151,456.67 万元，降幅为 40.30%；2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 130,302.61 万元，降幅为 58.07%；2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加了 2,833.02 万元，增幅为 3.01%，波动幅度较小。

#### （2）应收账款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款账面价值分别为 969,229.32 万元、1,087,950.81 万元和 1,191,111.26 万元，占同期资产总额的比例分别为 12.19%、14.26%和 17.60%。2023 年末，发行人应收账款较 2022 年末增加 279,140.27 万元，增幅为 40.45%，主要系因土地整理项目结算收入导致对西安浐灞国际港管理委员会应收款增加所致。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 118,721.50 万元，增幅为 12.25%，主要系因土地整理项目结算收入导致对西安浐灞国际港管理委员会应收款增加所致。2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 103,160.45 万元，增幅为 9.48%。

截至 2024 年末，发行人应收账款金额前五大单位情况如下：

截至 2024 年末发行人前五大应收账款构成情况表

单位：万元、%

单位名称	金额	占期末账面余额的比例	是否为关联方	账龄	形成原因	回款安排
西安浐灞国际港管理委员会	1,080,582.33	98.14	是	1 年以内 /1-2 年	土地整理及代建业务形成	未来 6 年内逐步回款
陕西硕达视创电子科技有限公司	11,845.32	1.08	否	2-3 年	贸易业务形成	根据客户实际经营情况回款
陕西盛世通达置业发展有限公司	2,140.25	0.19	否	1 年以内	保理业务形成	合同约定 2025 年完成回款
陕西中港同维电子商务有限公司	1,902.99	0.17	否	1 年以内	保理业务形成	合同约定 2025 年完成回款
西安京虹显示科技有限公司	1,791.54	0.16	否	1-2 年	融资租赁业务形成	合同约定 2026 年完成回款
合计	1,098,262.43	99.74	-	-	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款金额前五大单位情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人前五大应收账款构成情况表

单位：万元、%

单位名称	期末账面余额	占期末账面余额的比例	是否为关联方	账龄	形成原因	回款安排
西安国际港务区管理委员会	1,189,311.26	99.85	是	1 年以内、1-2 年、2-3 年	政府购买服务款	未来 6 年内逐步回款
西安京虹显示科技有限公司	419.98	0.04	否	1-2 年	水电物业费	合同约定 2026 年完成回款
西安国际港务区土地储备中心	230.49	0.02	是	1 年以内	项目回购款	未来 2 年内逐步回款
西安国际陆港投资发展集团有限公司	132.61	0.01	是	1 年以内	梦想公社押金及保证金	未来 1 年内逐步回款
陕西硕达视创电子科技有限公司	111.38	0.01	否	1-2 年	水电物业费	根据客户实际经营情况回款
合计	1,190,205.72	99.92	-	-	-	-

发行人与当地管委会签署相关协议，接受其委托负责港务区范围内的土地开发整理及基础设施建设相关工作并与其进行结算，历史回款周期一般在三年以内。鉴于港务区的持续快速发展，发行人主营业务收入良好且历年均能获得稳定回款，回款风险较小。西安浐灞国际港良好的区域经济状况和财政状况为发行人土地整理等业务的持续盈利和回款提供了保障，发行人应收西安浐灞国际港管理委员会的款项预计不会对其偿债能力产生不利影响。

发行人对陕西硕达视创电子科技有限公司（以下简称“陕西硕达”）的应收账款系贸易业务形成，因陕西硕达经营状况发生困难，导致回款情况不佳。经发行人与陕西硕达及其股东协商，后续将按照陕西硕达实际经营情况进行回款，为保障发行人权益，陕西硕达的 100% 股权已质押给发行人，发行人将加强对陕西硕达的管控及款项催收力度。如果未来陕西硕达经营状况持续恶化，发行人将面临应收账款无法收回的风险，从而对发行人的经营业绩及偿债能力产生不利影响。

发行人对西安京虹显示科技有限公司、西安国际陆港投资发展集团有限公司、西安国际港务区土地储备中心的应收账款系业务项目主要系梦想公社押金保证金等形成，均按约定回款，回款风险较小，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

### （3）预付款项

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人预付款项金额分别为 392,605.77 万元、338,873.52 万元和 352,525.61 万元，占同期资产总额的比例分别为 4.94%、4.44% 和 5.21%。

公司预付款项主要为预付西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室的征地拆迁款。发行人承担较多的棚改征拆业务，主要通过委托西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室向拆迁居民发放上述拆迁补偿款，从而在业务开展过程中形成较多的对西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室预付款项。2023 年末，发行人预付款项较 2022 年末增加了 56,524.67 万元，增幅为 16.82%，主要系新增对西安国际陆港投资发展集团有限公司预付资产采购款所致。2024 年末，发行人预付款项较 2023 年末减少了 53,732.25 万元，降幅为

13.69%，主要系预付款结转所致。2025 年 9 月末，发行人预付款项较 2024 年末增加了 13,652.09 万元，增幅为 4.03%。

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人预付款项金额前五大单位情况如下：

截至 2023 年末发行人预付款项前五大客户表

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额的比例	账龄
西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	331,321.26	84.39	1 年以内/1-2 年/2-3 年
西安国际陆港投资发展集团有限公司	38,500.00	9.81	1 年以内
西安建工第一建筑集团有限公司	10,620.65	2.71	1 年以内
陕西建工国际陆港建设投资有限公司	4,913.46	1.25	1 年以内
陕西建工集团股份有限公司	3,000.00	0.76	1 年以内
合计	<b>388,355.38</b>	<b>98.92</b>	-

截至 2024 年末发行人预付款项前五大客户表

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额的比例	账龄
西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	331,321.26	97.77	1-2 年/2-3 年/3 年以上
西安建工第一建筑集团有限公司	5,170.00	1.53	1 年以内
陕西建工第三建设集团有限公司	800.00	0.24	1 年以内
国网陕西省电力有限公司	585.25	0.17	1 年以内
西安秦华燃气集团有限公司	368.17	0.11	1 年以内/1-2 年
合计	<b>338,244.69</b>	<b>99.82</b>	-

截至 2025 年 9 月末发行人预付款项前五大客户表

单位：万元、%

单位名称	期末金额	占期末余额的比例	账龄
西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	331,235.36	93.96	1-2 年、2-3 年、3 年以上
西安建工第一建筑集团有限公司	17,975.67	5.10	1 年以内
国网陕西省电力有限公司	906.62	0.26	1 年以内、1-2 年

陕西建工第三建设集团有限公司	800.00	0.23	1 年以内
西安市自来水有限公司	385.82	0.11	1 年以内
合计	351,303.47	99.65	-

#### （4）其他应收款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,454,579.35 万元、1,415,137.32 万元和 439,427.30 万元，占同期资产总额的比例分别为 18.30%、18.55%和 6.49%。2023 年末，发行人其他应收款较 2022 年末增加 99,915.96 万元，增幅为 7.38%，主要系新增代垫拆迁款、工程款等所致。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 39,442.03 万元，降幅为 2.71%，主要系款项回收所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款较 2024 年末减少了 975,710.02 万元，减幅为 68.95%，主要系西安港资本管理有限公司、西安自贸港商业保理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司、西安港物业管理有限公司从发行人合并体系划出所致。

发行人按照款项形成是否与业务相关，对其他应收款进行分类。若其他应收款形成同业务开展相关，如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，则为经营性应收款；若形成同业务开展无关，如对关联方的往来款和资金拆借，则为非经营性应收款。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款余额前五大单位具体如下：

截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项内容	账龄	关联关系	款项性质
西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	98,425.30	22.40	往来款	1 年以内	关联方	非经营性
西安国际港务区管理委员会	50,026.70	11.38	代垫拆迁款、工程款、资金拆借等	1 年以内、1-2 年、2-3 年	同一控制人	经营性
西安国际陆港投资发展集团有限公司	47,485.45	10.81	代垫拆迁款、工程款、集团资金归集等	1 年以内	股东	经营性

绿地集团西安兴隆置业有限公司	35,622.99	8.11	往来款	1 年以内	同一控制人	非经营性
西安国际港集团有限公司	31,165.88	7.09	往来款	1 年以内	同一母公司	非经营性
<b>合计</b>	<b>262,726.32</b>	<b>59.79</b>	-	-	-	-

截至 2025 年 9 月末，按照款项形成是否与业务相关，发行人其他应收款中经营性款项和非经营性款项的分类情况如下：

截至 2025 年 9 月末其他应收款性质分类情况表

单位：万元、%

科目名称	账面余额	占其他应收款账面余额的比例	款项具体内容
经营性款项	280,365.30	63.80	代垫拆迁款、工程款、保证金等
非经营性款项	159,062.00	36.20	借款、往来款
<b>合计</b>	<b>439,427.30</b>	<b>100.00</b>	-

截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人主要经营性其他应收款情况表

单位：亿元

单位名称	期末余额	账龄	形成原因	业务背景	划分依据	报告期内回款情况	涉及项目名称	项目进展	总投资额	发行人参与该项目的方 式	协议签 署情况	款项 形成 时间	未来结 算安排	实际回 款情况 是否与 约定计 划一致	
西安港 投资集 团有限 公司	2.53	1 年以内	代垫西安 港务区项 目拆迁 款、工程 款等	发行人作 为港务区 内重要的 土地整理 和代建委 托方，对 于部分具 有重大意 义的工程 项目，为 确保项目 的顺利实 施、加快 工程进 度，公司	与发行人 主营业务 密切相关	8.53	秦汉雅苑	完成 部分 项目 建设	41.30	发行 人为 项目 建设 主体	已签署	2024 年	按进度 结算， 垫付的 工程款 将抵减 后期工 程款	一致	
						12.80	陶然铭居	完成 部分 项目 建设	66.70			2024 年		一致	
0.12	新筑悦澜 颂	前期 土方 开挖				28.60	2024 年	一致							
0.09	陆港幸福 岸线（灞 河）项目 工程	已完 成条 件成 熟场				20.96	2024 年	一致							
西安国 际港务 区城市 建设发 展有限 公司	0.75	1 年以内													

				提前拨付资金至下游公司，形成其他应收款				地绿化						
						0.01	跨灞河慢行桥工程	基本完成项目建设	2.00			2024年		一致
						0.01	渭河滩区治理和生态修复工程	开展项目前期工作	2.00			2024年		一致
西安国际港集团有限公司	3.12	1 年以内				3.33	集团资金归集	-	-			2024年		一致
西安港文体产业发展有限公司	1.40	1 年以内				5.95	“一带一路”文化交流中心系列公建项目	主体场馆已完成，正在进行装修装饰	69.00			2024年		一致
<b>合计</b>	<b>7.80</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30.84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230.56</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

发行人上述其他应收款划分为经营性其他应收款的原因：发行人承接项目之后，项目立项、签订正式合同至首次结算付款需要一

定时间，对于部分具有重大意义的工程项目，为确保项目的顺利实施、加快工程进度，发行人提前拨付资金至下游公司，以提高被委托方的积极性。

发行人为建设对西安国际港务区建设发展有重要推进作用的项目而发生的其他应收款具备业务背景，属于在发行人主营业务（如基础设施建设、土地整理）开展中产生的款项，属于经营性其他应收款。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性往来款余额为 159,062.00 万元，占期末公司总资产的比例为 2.35%。

发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制如下：

发行人非经营性其他应收款的手方均为区域内的重要国有单位，报告期内无失信记录，无重大违法违规行，资信情况良好。

A、发行人非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

发行人与其他单位发生非经营性往来占款必须经批准后实施，具体内部决策流程和定价机制如下：

发行人与非关联方之间有往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款项发生时，金额大于一亿元的需发行人总经理审批后方可执行，金额小于一亿元的经发行人财务负责人审批后可以执行。发行人一般统筹安排资金，在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序后，根据资金拆借时间长短，通常采用如下方式确定利率：I参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平确定；II由双方协商确定。

当发行人与关联方之间有往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款项发生时，其交易决策权限、决策程序和定价机制均依照《西安港实业有限公司关联交易管理定价及决策制度》进行。决策权限、决策程序规定如下：公司拟与关联自然人发生的交易金额在 5,000 万元以下的，或拟与关联法人发生的关联交易金额在 50,000 万元以下或占公司最近经审计净资产值的 5%以下的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告财务负责人，由财务负责人审查批准后实施；公司拟与关联自然人发生的交易金额在 5,000 万元以上的，或拟与关联法人发生的关联交易金额在 50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5%以上的关联交易为重大关联交易，由公司财务负责人将关联交易情况以书面形式报告执行董事，由执行董事审查批准后实施。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借的债务方皆为发行人关联方，其形成非经营性往来占款和资金拆借的原因、回款相关安排如下：

截至 2025 年 9 月末发行人非经营性其他应收款明细表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	形成原因	账面余额	账龄	占其他应收款账面余额的比例	报告期内回款情况	回款安排
西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	关联方	资金拆借等	98,425.30	1 年以内	22.40	2023 年回款 4.22 亿元，2024 年回款 1.19 亿元，2025 年 1-9 月回款 0.07 亿元	未来 6 年内逐步回款
西安浐灞国际港管理委员会	关联方	资金拆借等	50,026.70	1 年以内	11.38	2023 年回款 2.60 亿元	未来 6 年内逐步回款
西安自贸港城市发展有限公司	关联方	资金拆借等	9,521.00	1 年以内	2.17	2023 年回款 8.68 亿元，2024 年回款 7.94 亿元，2025 年 1-9 月回款 2.20 亿元	未来 3 年内逐步回款
西安自贸港建设运营有限公司	关联方	资金拆借等	1,089.00	1 年以上	0.25	2024 年回款 5.18 亿元，2025 年 1-9 月回款 3.82 亿元	未来 5 年内逐步回款
合计	-	-	159,062.00	-	36.20	-	-

发行人对上述企业产生的其他应收款主要为往来款，系区域内国有单位因周转需要与发行人及下属子公司产生的款项。上述单位均为西安国际港务区范围内的国有单位，信用情况良好，预计未来发生坏账的可能性较小。

在债券存续期内，若发行人根据业务发展需要，需新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人将按照相关规定履行相关决策程序和持续信息披露安排。

#### B、确保募集资金按约定用途使用的有关安排

发行人将为本期债券开立资金专户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的募集资金用途，确保专款专用。

另外，本期债券引入了受托管理制度，天风证券股份有限公司担任受托管理人。在本期债券存续期间，受托管理人将对发行人本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。发行人、专项资金账户开户行、债券受托管理人将签署债券资金账户管理协议，约定专项资金账户开户行应加强对监管账户资金的监管，确保资金安全。在本期债券存续期内，债券受托管理人将每年定期检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

此外，发行人承诺：本次债券募集资金用途合法合规，不用于向他人拆借、不用于偿还地方政府债务、不投向不产生经营性收入的公益性项目、不涉及新增地方政府债务、不用于住宅房地产业务。

截至 2023 年末，发行人来自政府及其部门、机构的应收款项余额为 1,054,683.33 万元，占净资产比例 38.53%。剔除重点关注资产后占净资产比例 54.46%。详细明细如下：

单位：万元

科目	单位名称	2023 年末余额
应收账款	西安浐灞国际港管理委员会	953,985.15
其他应收款	西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	72,110.00
其他应收款	西安浐灞国际港管理委员会	28,588.18
合计	-	<b>1,054,683.33</b>

发行人 2023 年末对西安浐灞国际港管理委员会的往来款 28,588.18 万元已于 2024 年回款。

截至 2024 年末，来自政府及其部门、机构的应收款项余额 1,206,982.91 万元，占净资产比例 43.56%，剔除重点关注资产后占净资产比例 47.16%，详细明细如下：

单位：万元

科目	单位名称	2024 年末余额
应收账款	西安浐灞国际港管理委员会	1,079,501.74
其他应收款	西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	79,046.18
其他应收款	西安浐灞国际港管理委员会	48,434.99
合计	-	<b>1,206,982.91</b>

上述款项对手方均为政府部门，报告期内回款情况良好，回款风险较小，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

截至 2025 年 9 月末，发行人来自政府及其部门、机构的应收款项余额为 1,393,496.83 万元，占净资产比例 55.85%。剔除重点关注资产后占净资产比例 60.92%。详细明细如下：

单位：万元

科目	单位名称	2025 年 9 月末余额
应收账款	西安浐灞国际港管理委员会	1,245,044.83
其他应收款	西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	98,425.3
其他应收款	西安浐灞国际港管理委员会	50,026.7
合计	-	<b>1,393,496.83</b>

上述款项对手方均为政府部门，报告期内回款情况良好，回款风险较小，预计不会对发行人偿债能力产生不利影响。

#### （5）存货

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货余额分别为 3,330,219.26 万元、3,160,079.84 万元和 3,174,586.44 万元，占同期资产总额的比例分别为 41.90%、41.42%和 46.91%。2023 年末，发行人存货较 2022 年末减少 99,724.85 万元，降幅为 2.91%；2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 170,139.42 万元，降幅为 5.11%；2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 14,506.61 万元，增幅为 0.46%。报告期内，存货规模较为稳定。

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货明细如下：

最近两年及一期发行人存货结构表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
开发成本	3,174,586.44	3,159,949.21	3,315,765.64
库存商品	-	130.63	302.77
合同履约成本	-	-	14,150.84
合计	<b>3,174,586.44</b>	<b>3,160,079.84</b>	<b>3,330,219.26</b>

发行人开发成本中土地整理和安置房规模较大，发行人土地整理业务和安置房业务皆为发行人受浐灞国际港管委会委托，负责对西安国际港务区范围内土地和安置房进行整理和开发。其中，发行人土地整理项目已与港务区管委会签署协议并按照协议约定进行结算，发行人承接的安置房项目建设任务，在安

置房全面建成验收通过后，将按照约定价格向拆迁户出售。当发行人支付土地整理和安置房建设款项支出时，存货中开发成本对应增加。结合发行人近两年及一期主营业务收入，发行人存货中开发成本规模较大具有较强合理性。

截至 2024 年末，发行人开发成本主要明细如下：

## 截至 2024 年末发行人存货开发成本主要明细

单位：万元

项目名称	项目类型	账面价值
新筑铁路物流中心	土地整理项目	3,304.64
西安市国际港务区滋合周村、骏马村棚户区改造项目	土地整理项目	216.89
国际港务区兰家村城改项目	土地整理项目	36.49
国际港务区深渡村村城改项目	土地整理项目	52,056.68
国际港务区新寺村村城改项目	土地整理项目	63,035.05
六村（余家、东王、陆东、陆西、郝家、寨村）城改	土地整理项目	398,126.98
新合新苑项目	保障房建设项目	300,139.40
秦汉和苑项目	保障房建设项目	429,494.51
新筑新城二期	保障房建设项目	562,217.30
西安国际港务区 2017 年棚户区改造一期安置房建设项目	保障房建设项目	217,091.07
西安国际港务区新陆新居项目（一期）	保障房建设项目	312,859.46
陆港新城·双寨尚苑安置房项目	保障房建设项目	108,914.12
中欧班列（西安）集结中心配套设施建设项目	土地整理项目	206,096.14
南吴村项目	土地整理项目	37,890.14
陆旗营村	土地整理项目	58,774.49
西安奥体中心全运村项目	土地整理项目	1,268.21
西安奥体中心训练基地项目	土地整理项目	4,910.28
西安奥体中心中央绿带项目	土地整理项目	30,394.21
西安港中欧班列中转枢纽基地项目	土地整理项目	17,305.34
十四运周边环境提升项目	土地整理项目	3,317.18

西安铁路集装箱中心站水流村周边环境整治项目	土地整理项目	2,182.30
地铁 14 号线项目	土地整理项目	41,889.57
新陆新居安置房项目二期	保障房建设项目	177,420.15
自贸港置业 GW2-14-10 项目	商品房开发	129,275.22
其他	土地整理项目	1,733.26
<b>合计</b>	-	<b>3,159,949.07</b>

其中，存货开发成本土地情况如下：

单位：平方米、万元

土地证号	权属单位名称	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积	2024 年末账面价值	是否抵押
陕（2021）西安市不动产权第 0163645 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港务南路以南、杏渭路以西	出让	城镇住宅用地	108,682.15	107,520.00	否
陕（2023）西安市不动产权第 0783029 号	西安自贸港置业有限公司	港务西路以东，港兴一路以北，上双寨南路以西，规划路以南	出让	城镇住宅用地	158,653	129,274.94	否
陕（2024）西安市不动产权第 0680084 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、新筑路以东	出让	城镇住宅用地	16798.55	13,400.00	否
陕（2024）西安市不动产权第 0321246 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区新筑路以东、港兴路以北	出让	城镇住宅用地	48165.61	38,600.00	否
陕（2024）西安市不动产权第 0321245 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、港务大道以西	出让	城镇住宅用地	65893.27	52,520.00	否
陕（2024）西安市不动产权第 0680087 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、和泰路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	28843.63	23,020.00	否
陕（2024）西安市不动产权第 0680085 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、和泰路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	20352.69	16,390.00	否
陕（2020）西安市不动产权第 0414031 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、灞耿路以东	出让	城镇住宅用地	83569.52	81,690.00	否

陕（2020）西安市不动产权第 0414030 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、港务大道以西	出让	城镇住宅用地	41798.56	40,830.00	否
合计	-	-	-	-	572,756.98	503,244.94	

截至 2025 年 9 月末，发行人开发成本主要明细如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	账面价值	预计总投资	累计已投资	已确认收入金额	已回款情况	建设周期	后续回款计划
新筑铁路物流中心	土地整理项目	0.34	33.24	28.38	31.95	1.29	2016-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
六村（余家、东王、陆东、陆西、郝家、寨村）城改	土地整理项目	37.73	62.63	39.28	7.97	-	2017-2026	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
新合新苑项目	保障房建设项目	31.43	29.63	29.54	6.03	6.03	2020-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
秦汉和苑项目	保障房建设项目	45.04	43	42.38	-	-	2020-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
新筑新城二期	保障房建设项目	58.65	57.04	55.47	-	-	2020-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安国际港务区 2017 年棚户区改造一期安置房建设项目	保障房建设项目	22.44	29.52	28.39	-	-	2020-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安国际港务区新陆新居项目（一期）	保障房建设项目	32.23	39.12	37.5	0.58	0.58	2020-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
陆港新城·双寨尚苑安置房项目	保障房建设项目	11.2	10.92	10.74	1.26	1.26	2016-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年

中欧班列（西安）集结中心配套设施建设项目	土地整理项目	21.13	24.14	20.34	-	-	2020-2025	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
南吴村项目	土地整理项目	3.89	21.45	3.74	-	-	2020-2027	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
陆旗营村	土地整理项目	6.03	8.64	5.8	-	-	2022-2029	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安奥体中心中央绿带项目	土地整理项目	3.12	3.65	3	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安港中欧班列中转枢纽基地项目	土地整理项目	1.77	3.54	1.71	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安奥体中心全运村项目	土地整理项目	0.13	0.2	0.13	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安奥体中心训练基地项目	土地整理项目	0.5	0.65	0.5	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
十四运周边环境提升项目	土地整理项目	0.34	0.43	0.34	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
西安铁路集装箱中心站水流村周边环境整治项目	土地整理项目	0.22	0.28	0.22	-	-	2021-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
地铁 14 号线项目	土地整理项目	4.3	4.9	4.3	-	-	2019-2024	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
新陆新居安置房项目二期	保障房建设项目	22.68	46.03	22.68	-	-	2024-2028	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
自贸港置业 GW2-14-10 项目	商品房开发	13.89	26	13.89	-	-	2025-2028	结算收入后逐步回款，预计回款时间 3 年
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>317.06</b>	<b>445.01</b>	<b>348.33</b>	<b>47.79</b>	<b>9.16</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

发行人上述项目部分受竣工结算流程较长、项目建设周期较长、项目建设方案变化、控制权暂无转让等因素的影响，仍处于建设阶段，尚未结算。后续待项目逐步完工后将逐步回款。总体来说，发行人储备项目较多，规模大，均已有明确的收益实现方式，业务可持续性较强，且土地整理业务委托方西安浐灞国际港管理委员会所在区域近年来国家政策支持力度较大，财政实力逐步提升，预计相关项目金额皆能及时回款。

其中，存货开发成本土地情况如下：

土地证号	权属单位名称	坐落	证载使用权类型	证载用途	土地面积	2025年9月末账面价值	是否抵押
陕（2021）西安市不动产权第0163645号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港务南路以南、杏渭路以西	出让	城镇住宅用地	108,682.15	107,520.00	否
陕（2023）西安市不动产权第0783029号	西安自贸港置业有限公司	港务西路以东，港兴一路以北，上双寨南路以西，规划路以南	出让	城镇住宅用地	158,653	129,274.94	否
陕（2024）西安市不动产权第0680084号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、新筑路以东	出让	城镇住宅用地	16798.55	13,400.00	否
陕（2024）西安市不动产权第0321246号	西安港实业有限公司	西安国际港务区新筑路以东、港兴路以北	出让	城镇住宅用地	48165.61	38,600.00	否
陕（2024）西安市不动产权第0321245号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、港务大道以西	出让	城镇住宅用地	65893.27	52,520.00	否
陕（2024）西安市不动产权第0680087号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、和泰路以东	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	28843.63	23,020.00	否
陕（2024）西安市不动产权第0680085号	西安港实业有限公司	西安国际港务区元朔大道以南、和泰路以西	出让	城镇住宅用地、其他商服用地	20352.69	16,390.00	否

陕（2020）西安市不动产权第 0414031 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、灞耿路以东	出让	城镇住宅用地	83569.52	81,690.00	否
陕（2020）西安市不动产权第 0414030 号	西安港实业有限公司	西安国际港务区港兴路以北、港务大道以西	出让	城镇住宅用地	41798.56	40,830.00	否
合计	-	-	-	-	<b>572,756.98</b>	<b>503,244.94</b>	-

发行人上述项目部分受竣工结算流程较长、项目建设周期较长、项目建设方案变化、控制权暂无转让等因素的影响，仍处于建设阶段，尚未结算。后续待项目逐步完工后将逐步回款。总体来说，发行人储备项目较多，规模大，均已明确的收益实现方式，业务可持续性较强，且土地整理业务委托方西安浐灞国际港管理委员会所在区域近年来国家政策支持力度较大，财政实力逐步提升，预计相关项目金额皆能及时回款。总体来说，发行人项目回款及坏账风险较小，对发行人经营和偿债能力无不利影响。

## 2、非流动资产分析

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司非流动资产分别为 1,548,135.84 万元、1,513,021.61 万元和 1,481,689.52 万元，占总资产的比重分别为 19.48%、19.83%和 21.90%。

### （1）长期股权投资

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 634,686.68 万元、576,755.12 万元和 576,150.12 万元，占同期资产总额的比重分别为 7.99%、7.56%和 8.51%。截至 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资主要为对西安港生态环境治理有限公司的投资。

截至 2024 年末，发行人长期股权投资明细如下：

截至 2024 年末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	账面价值
西安港生态环境治理有限公司	543,386.91
西安润港建设运营管理有限公司	2,795.61
西安聚能医工科技有限公司	4,143.67
西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	26,428.93
合计	576,755.12

截至 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资明细如下：

截至 2025 年 9 月末发行人长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位	账面价值
-------	------

西安港生态环境治理有限公司	543,386.91
西安润港建设运营管理有限公司	2,060.61
西安聚能医工科技有限公司	4,143.67
西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	26,428.93
哈萨克斯坦欧亚国际物流有限公司	130.00
<b>合计</b>	<b>576,150.12</b>

## （2）投资性房地产

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 791,350.30 万元、838,498.04 万元和 838,498.04 万元，占同期资产总额的比例分别为 9.96%、10.99%和 12.39%。2023 年末，发行人投资性房地产较 2022 年末增加 245.43 万元，变动幅度较小。发行人投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，2023 年末其公允价值已由陕西新兰特资产评估有限公司出具的新兰特评报字[2024]第 091 号、新兰特评报字[2024]第 093 号评估报告确认。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 47,147.74 万元，增幅为 5.96%，主要系新购入拟用于出租的梦想公社所致，2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末未发生变化。2024 年末及 2025 年 9 月末其公允价值已由陕西新兰特资产评估有限公司出具的新兰特评报字[2024]第 383 号、新兰特评报字[2025]第 127 号、新兰特评报字[2025]第 128 号评估报告确认。

发行人投资性房地产主要由子公司西安自贸港资产管理有限公司名下的房屋建筑及其土地使用权价值构成，包括奥体中心、商事法庭、智能终端产业园与梦想公社。发行人投资性房地产构成如下：

投资性房地产构成情况表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
房屋、建筑物	807,052.66	807,052.66	759,904.92
土地使用权	31,445.38	31,445.38	31,445.38
<b>合计</b>	<b>838,498.04</b>	<b>838,498.04</b>	<b>791,350.30</b>

2025 年 9 月末投资性房地产明细如下：

投资性房地产明细表

单位：万元

资产	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
----	--------------	---------	---------

奥体中心	507,350.05	507,350.05	565,080.00
商事法庭	76,863.31	76,863.31	100,622.13
智能终端产业园	125,671.42	125,671.42	125,648.17
梦想公社	128,613.26	128,613.26	-
<b>合计</b>	<b>838,498.04</b>	<b>838,498.04</b>	<b>791,350.30</b>

### 1) 奥体中心

奥体中心位于向东路以北，柳新路以南，迎宾大道以东，杏渭路以西。作为第十四届全运会开闭幕式主会场，奥体中心一场两馆建设项目总建筑面积 532,025.01 平方米，其中，奥体南侧地库面积合计 67,801.34 平方米，除奥体南侧地库外的面积合计 464,223.67 平方米，纳入本次评估范围内的奥体中心一场两馆(除奥体南侧地库)建筑面积为 464,223.67 平方米，建筑结构为钢筋混凝土框架结构，具体建设内容有主体育场、体育馆及游泳馆。奥体中心一场两馆项目于 2021 年 6 月 30 日建成，于 2019 年 4 月 3 日土地使用权已取得不动产权证书，地上建筑物尚未办理产权登记。

奥体中心项目土地使用权已取得不动产权证书，登记情况如下表：

土地权证号	用途	面积（平方米）	类型	发证日期	起止日期	权利状态
陕（2019）西安市不动产权第 0120654 号	体育用地	575,214.58	划拨	2019/4/3	-	无抵押，无查封

目前奥体中心处于整体对外出租状态。出租情况如下表：

承租方	租赁区域	租赁面积（平方米）	租赁开始日	租赁截止日	不含税月租金（元/平方米）
西安港文体产业发展有限公司	奥体中心	532,025.01	2023/7/1	2032/6/30	50.00

### 2) 商事法庭

商事法庭位于港兴二路以南，和悦路以西，港泽路以北，芳草路以东。该项目规划净用地面积 31,505.50 平方米，于 2021 年 11 月 8 日建成，建筑结构为钢筋混凝土框架结构，地上 8 层，地下 2 层。规划总建筑面积 10,8976.76 平方米，其中规划地上总建筑面积 75,402.16 平方米，规划地下总建筑面积 33,574.6 平方米。该建筑物第 8 层的 4.665.18 平方米实际为西安自贸港资产管理有限公司

司自用，因此该部分建筑面积及其土地使用权不纳入评估范围。报告期内，西安自贸港资产管理有限公司持有的非自用部分商事法庭全部出租，

2024 年 3 月 20 日陕西新兰特资产评估有限公司出具的新兰特评报字[2024]第 091 号评估报告中，商事法庭项目的评估范围为商事法庭范围内建筑面积共 104,311.58 平方米(包含地上建筑面积 70,736.98 平方米及地下车位 831 个)。

截至 2024 年末，商事法庭地上 23,455.00 平方米已出售，2025 年 3 月 19 日陕西新兰特资产评估有限公司出具的新兰特评报字[2025]第 128 号评估报告中，商事法庭项目的评估范围为商事法庭范围内建筑面积共 80,856.58 平方米(包含地上建筑面积 47,281.98 平方米及地下车位 831 个)。

截至 2024 年末，发行人已取得土地使用权已取得不动产权证书。不动产权登记情况如下：

土地权证号	用途	面积（平方米）	类型	发证日期	起止日期	权利状态
陕（2019）西安市不动产权第 0455994 号	商务金融用地	31,505.59	出让	2019/12/1	2019/12/1-2059/11/30	无抵押，无查封

截至 2024 年末，商事法庭已整体出租，出租面积 80,856.58 平方米，租赁期为 2022 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，不含税月租金为 81 元/平方米，租期为 6 年，房产维修状况良好。

### 3) 智能终端产业园

智能终端产业园位于西安国际港务区秦汉大道以北、规划路以东，该项目规划净用地面积 128,322.48 平方米，于 2022 年 1 月 31 日建成，建筑结构为钢筋混凝土框架结构，项目总建筑面积 297,098.157 平方米(包含地上建筑面积 271,035.700 平方米及地下车位 730 个)。建有厂房 5 幢(1 号楼、2 号楼、3 号楼、4 号楼、5 号楼)，配套楼 1 幢(7 号楼)，研发办公楼 1 幢(6 号楼，作为公寓使用)。

截至 2024 年末土地使用权已取得不动产权证书，地上建筑物尚未办理产权登记。不动产权登记情况如下：

土地权证号	用途	面积（平方米）	类型	发证日期	起止日期	权利状态
陕（2021）西安市不动产权第 0464625 号	仓储用地	128,322.48	出让	2021/9/7	2020/7/1-2070/6/30	无抵押，无查封

截至 2023 年末已出租厂房(地上)152,794.312 平方米，已出租 6 号楼(地上)2,201.73 平方米，其余地上部分及地下均为空置状态。截至 2024 年末，智能终端产业园已出租厂房（地上）142,353.22 平方米。

#### 4) 梦想公社

梦想公社位于西安市国际港务区港务大道 89 号梦想公社，该小区为公共租赁住房性质，配套建设幼儿园、商业等公租房配套设施。建有公租房 7 幢(1 号楼至 7 号楼)、幼儿园 1 幢(8 号楼)、地下车位两层。其中 1、2 号楼于 2015 年完工，3 至 8 号楼于 2019 年完工。地上 19 层，地下 2 层，钢筋混凝土结构。项目占地面积 38,922.83 平方米，总建筑面积 211,332.40 平方米。电梯、空调、消防自动报警系统、烟感报警、消防栓，电气照明、采暖、给排水、天然气等配套设施齐全。所在区域内有港务大道等主干道，交通便利。周边有西安国际港务区实验中学、西安铁路职业技术学院(新校区)、西安铁路职业技术学院(新校区)、北京银行(西安国际港务区支行征信查询点)等，公共服务设施较完善。

截至 2024 年末，梦想公社已进行了产权登记，产权人为发行人子公司西安自贸港资产管理有限公司，登记情况如下：

名称	产权证号	结构	地上层数	地下层数	房产证面积合计（平方米）
1#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0261307 号	钢筋混凝土	18	1	31,409.73
2#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0261942 号	钢筋混凝土	19	1	20,902.26
3#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0262459 号	钢筋混凝土	25	2	30,940.14
4#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0263471 号	钢筋混凝土	25	2	26,697.28
5#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0263974 号	钢筋混凝土	25	2	30,342.05
6#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0264480 号	钢筋混凝土	19	2	20,491.63
7#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0264825 号	钢筋混凝土	19	2	17,822.65
8#公寓	陕（2024）西安市不动产权第 0265261 号	钢筋混凝土	3		1,685.32
9#、10#地下车库	陕（2024）西安市不动产权第 0265262 号	钢筋混凝土		2	31,041.34
<b>合计</b>					<b>211,332.40</b>

截至 2024 年末，梦想公社公租房为精装修出租，配有空调、家具家电等，已签约的出租面积合计 37,080.05 平方米。租赁合同到期日：2025 年至 2026 年，租期不等，均正常出租。商业房屋为毛坯状态出租，已签约出租面积合计 16,409.60 平方米，租赁合同到期日：2025 年至 2035 年，租期不等，均正常出租。幼儿园作为配套设施无偿使用无收益。截至 2024 年末梦想公社不存在抵押担保及诉讼情况。

### （3）无形资产

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人无形资产余额分别为 10,828.82 万元、978.03 万元和 957.02 万元，占同期资产总额的比例分别为 0.14%、0.01%和 0.01%。发行人无形资产主要系国际陆港学校土地使用权，发行人受管委会委托建设国际陆港学校购入相关土地使用权并已产生少量前期投入。受现行教育相关政策及国土空间规划变更影响，国际陆港学校项目已暂停建设，管委会相关部门已与发行人签订补偿协议，将尽快完成土地回购。

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,000.00	0.02	-	-	1,000.00	0.02
应付票据	8,965.00	0.21	4,680.98	0.10	1,410.00	0.03
应付账款	161,669.17	3.78	193,454.06	3.98	314,575.65	6.04
预收款项	364.50	0.01	236.07	0.00	13,328.55	0.26
合同负债	81.57	0.00	61.98	0.00	15.79	0.00
应付职工薪酬	0.94	0.00	0.94	0.00	0.64	0.00
应交税费	5,686.48	0.13	10,857.46	0.22	14,793.22	0.28
其他应付款	535,164.27	12.53	535,050.24	11.01	625,344.49	12.00
一年内到期的非流动负债	671,694.56	15.72	1,018,485.19	20.97	569,625.15	10.93
其他流动负债	-	-	9,925.29	0.20	50,204.77	0.96

流动负债合计	1,384,626.48	32.41	<b>1,772,752.20</b>	<b>36.49</b>	<b>1,590,298.25</b>	<b>30.52</b>
长期借款	1,486,114.25	34.79	1,576,237.14	32.45	1,622,136.28	31.13
应付债券	351,712.94	8.23	483,737.64	9.96	806,025.07	15.47
长期应付款	443,695.72	10.39	364,321.33	7.50	546,152.14	10.48
递延收益	22,881.42	0.54	22,881.42	0.47	27,270.66	0.52
递延所得税负债	3,999.83	0.09	3,999.83	0.08	4,818.28	0.09
其他非流动负债	578,995.00	13.55	634,061.44	13.05	614,500.00	11.79
非流动负债合计	<b>2,887,399.16</b>	<b>67.59</b>	<b>3,085,238.80</b>	<b>63.51</b>	<b>3,620,902.42</b>	<b>69.48</b>
负债合计	<b>4,272,025.64</b>	<b>100.00</b>	<b>4,857,991.00</b>	<b>100.00</b>	<b>5,211,200.67</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，发行人负债总额分别为5,211,200.67万元、4,857,991.00万元和 4,272,025.64 万元，流动负债合计总额占总负债的比重分别为 30.52%、36.49%和 32.41%，非流动负债合计总额占总负债的比重分别为 69.48%、63.51%和 67.59%。发行人报告期内，流动负债占比较小，非流动负债占比较高。

## 1、流动负债分析

### （1）应付账款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付账款余额分别为 314,575.65 万元、193,454.06 万元和 161,669.17 万元，占同期负债总额的比例分别为 6.04%、3.98%和 3.78%。报告期内，发行人应付账款余额的变动主要系支付工程款所致。

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付账款前五名具体情况如下：

截至 2023 年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	形成原因	账龄
西安奥体中心控股有限公司	132,058.08	41.98	工程款	1-2 年
中国建筑第五工程局有限公司	91,788.47	29.18	工程款	1-2 年
陕西建工国际陆港建设投资有限公司	45,703.14	14.53	工程款	1 年以内/1-2 年
陕西建工集团有限公司	24,881.30	7.91	工程款	1-2 年/2-3 年/2-3 年

中铁一局集团建筑安装工程有限公司	9,118.95	2.90	工程款	1-2 年/2-3 年
<b>合计</b>	<b>303,549.95</b>	<b>96.50</b>	-	-

截至 2024 年末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	形成原因	账龄
中国建筑第五工程局有限公司	84,449.02	43.65	工程款	2-3 年
西安奥体中心控股有限公司	46,430.86	24.00	工程款	1 年以内/2-3 年
陕西建工国际陆港建设投资有限公司	23,486.76	12.14	工程款	1 年以内
陕西建工集团有限公司	22,067.86	11.41	工程款	1-2 年/2-3 年/3-4 年
苏宁易购集团股份有限公司	8,922.44	4.61	工程款	1 年以内/1-2 年
<b>合计</b>	<b>185,356.94</b>	<b>95.81</b>	-	-

截至 2025 年 9 月末发行人应付账款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	账面余额	占比	形成原因	账龄
中国建筑第五工程局有限公司	77,794.90	48.12	工程款	3-4 年
西安奥体中心控股有限公司	34,030.86	21.05	工程款	1 年以内、1-2 年、3-4 年
陕西建工集团有限公司	22,067.86	13.65	工程款	1-2 年、3-4 年
陕西建工国际陆港建设投资有限公司	16,206.29	10.02	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年
苏宁易购集团股份有限公司	7,830.43	4.84	工程款	1-2 年
<b>合计</b>	<b>157,930.34</b>	<b>97.69</b>	-	-

## (2) 其他应付款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应付款余额分别为 625,344.49 万元、535,050.24 万元和 535,164.27 万元，占同期负债总额的比例分别为 12.00%、11.01%和 12.53%。2023 年末，发行人其他应付款较 2022 年末增加 393,537.23 万元，增幅为 169.77%，主要系新增对关联方往来款所致。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末减少 90,294.25 万元，降幅为 14.44%，主要系款项支付所致。2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 114.03 万元，增幅为 0.02%。

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应付款金额前五大具体如下：

截至 2023 年末发行人其他应付款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占其他应付款比例
西安国际港集团有限公司	是	131,128.45	20.97
西安国港保障房建设合伙企业（有限合伙）	是	119,990.00	19.19
西安自贸港建设运营有限公司	是	97,772.55	15.63
西安港置业有限公司	是	80,163.51	12.82
西安自贸港城市更新建设有限公司	是	24,995.00	4.00
合计		<b>454,049.52</b>	<b>72.61</b>

截至 2024 年末发行人其他应付款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占其他应付款比例
西安国港保障房建设合伙企业(有限合伙)	是	110,442.17	20.64
西安自贸港城市发展有限公司	是	78,044.81	14.59
天津信西港企业管理合伙企业（有限合伙）	是	58,082.00	10.86
西安飞和房地产开发有限公司	是	47,371.62	8.85
西安港国际贸易有限公司	是	36,133.94	6.75
合计		<b>330,074.54</b>	<b>61.69</b>

截至 2025 年 9 月末发行人其他应付款前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	期末余额	占其他应付款比例
西安港投资集团有限公司	是	152,298.41	28.46
西安自贸港建设运营有限公司	是	125,200.14	23.39
西安国港保障房建设合伙企业(有限合伙)	是	110,442.17	20.64
西安浐灞发展集团有限公司	是	67,000.00	12.52
西安港文体产业发展有限公司	是	51,759.50	9.67
合计		<b>506,700.22</b>	<b>94.68</b>

(3) 一年内到期的非流动负债

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 569,625.15 万元、1,018,485.19 万元和 671,694.56 万元，占同期负债总额的比例分别为 10.93%、20.97%和 15.72%。

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下：

最近两年末发行人一年内到期的非流动负债情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	179,462.74	211,464.74	209,241.05
一年内到期的应付债券	330,000.00	328,850.33	149,486.64
一年内到期的长期应付款	104,733.06	418,049.85	196,602.45
一年内到期的其他长期负债	23,360.00	23,340.00	14,295.00
应付利息	34,138.76	36,780.26	-
<b>合计</b>	<b>671,694.56</b>	<b>1,018,485.19</b>	<b>569,625.15</b>

## 2、非流动负债分析

### （1）长期借款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 1,622,136.28 万元、1,576,237.14 万元和 1,486,114.25 万元，占同期负债总额的比例分别为 31.13%、32.45%和 34.79%。2023 年末，发行人长期借款余额较 2022 年末减少 18,192.28 万元，降幅为 1.11%；2024 年末，发行人长期借款余额较 2023 年末减少 45,899.14 万元，降幅为 2.83%；2025 年 9 月末，发行人长期借款余额较 2024 年末减少了 90,122.89 万元，减幅为 5.72%。变动均较小。

截至 2023 年末、2024 年末，发行人长期借款情况如下：

最近两年末发行人长期借款情况表

单位：万元

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
信用借款	1,261,985.99	49,500.00
保证借款	55,000.00	1,278,761.73
质押借款	421,274.55	293,874.55

抵押借款	49,441.34	-
减：一年内到期的长期借款	211,464.74	-
<b>合计</b>	<b>1,576,237.14</b>	<b>1,622,136.28</b>

## （2）应付债券

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 806,025.07 万元、483,737.64 万元和 351,712.94 万元，占同期负债总额的比例分别为 15.47%、9.96%和 8.23%。2024 年末，发行人应付债券余额较 2023 年末减少 322,287.43 万元，降幅为 39.98%，主要系部分应付债券转入一年内到期的非流动负债所致。2025 年 9 月末，发行人应付债券余额较 2024 年末减少 132,024.71 万元，降幅 27.29%，主要系部分债券转入一年内到期应付债券科目所致。

2024 年末，发行人应付债券情况如下：

**截至 2024 年末发行人应付债券情况表**

单位：万元、年

项目	账面余额	起息日期	债券期限
22 西安港债一期	55,177.95	2022-3-31	5+2
22 西安港债二期	63,371.17	2022-6-21	5+2
2023 年公司债	199,327.61	2023-3-15	3
2023 年美元债一期	121,025.61	2023-10-26	3
2023 年美元债二期	44,835.30	2023-11-22	2.92
<b>合计</b>	<b>483,737.64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

2025 年 9 月末，发行人应付债券情况如下：

**截至 2025 年 9 月末发行人应付债券情况表**

单位：万元、年

项目	账面余额	起息日期	债券期限
22 西安港债一期	27,100.00	2022-3-31	5+2
22 西安港债二期	31,090.12	2022-6-21	5+2
2023 年美元债一期	61,132.80	2023-10-26	3
2023 年美元债二期	33,990.02	2023-11-22	2.92
2025 年公司债	198,400.00	2025-4-2	3
<b>合计</b>	<b>351,712.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### （3）长期应付款

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期应付款余额分别为 546,152.14 万元、364,321.33 万元和 443,695.72 万元，占同期负债总额的比例分别为 10.48%、7.50%和 10.39%。报告期末，发行人长期应付款主要为融资租赁款。

### （4）其他非流动负债

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他非流动负债余额分别为 614,500.00 万元、634,061.44 万元和 578,995.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 11.79%、13.05%和 13.55%。截至 2025 年 9 月末，发行人其他非流动负债主要系专项用于西安国际港务区棚户区改造项目的国开行借款。该笔借款的融资主体为西安城投投资发展有限公司，用于西安市棚户区改造工程项目。西安城投投资发展有限公司将部分借款转于发行人，专项用于西安市棚户区改造工程项目由发行人作为实施主体的港务区棚户区改造项目。

截至 2025 年 9 月末，发行人承接的由西安城投投资发展有限公司转贷的国开行专项借款余额为 602,355.00 万元。

截至 2025 年 9 月末西安国际港务区棚户区改造项目国开行专项借款明细表

单位：万元、%

银行	借款金额	借款余额	借款起始日	借款终止日	利率	抵质押情况
国开银行	150,000.00	31,000.00	2014.07.24	2029.07.23	4.15	信用
国开银行	70,000.00	33,000.00	2015.10.29	2040.10.28	4.15	信用
国开银行	91,500.00	65,500.00	2016.07.27	2041.07.26	4.66	信用
国开银行	500,000.00	394,255.00	2017.05.21	2042.05.20	4.90	信用
合计	<b>811,500.00</b>	<b>523,755.00</b>	-	-	-	-

### 3、发行人有息负债情况

2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的有息负债余额分别为 4,164,438.64 万元、4,049,965.36 万元和 3,279,215.93 万元，占同期末总负债的比例分别为 79.91%、83.37%和 76.76%。截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余

额为 215.69 亿元，占有息负债余额的比例为 65.77%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 244.02 亿元，占有息负债余额的比例为 74.41%。

报告期各期末，发行人有息负债情况表如下所示：

报告期各期末发行人有息负债余额和类型情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,000.00	0.03	-	-	1,000.00	0.02
其他应付款	0	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	541,839.86	16.52	981,704.93	24.24	569,625.15	13.68
其他流动负债	-	-	9,902.89	0.24	5,000.00	0.12
长期借款	1,486,114.25	45.32	1,576,237.14	38.92	1,622,136.28	38.95
应付债券	351,712.94	10.73	483,737.64	11.94	806,025.07	19.35
长期应付款	402,693.88	12.28	364,321.33	9.00	546,152.14	13.11
其他非流动负债	495,855.00	15.12	634,061.44	15.66	614,500.00	14.76
<b>合计</b>	<b>3,279,215.93</b>	<b>100.00</b>	<b>4,049,965.36</b>	<b>100.00</b>	<b>4,164,438.64</b>	<b>100.00</b>

报告期各期末，发行人有息负债按融资方式分类情况如下：

报告期各期末发行有息负债融资方式分类情况表

单位：亿元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>17.49</b>	<b>32.23</b>	<b>215.69</b>	<b>65.77</b>	<b>244.51</b>	<b>60.37</b>	<b>246.12</b>	<b>59.10</b>
其中担保贷款	16.67	30.72	201.99	61.60	189.00	46.67	175.57	42.16
其中：政策性银行	6.42	11.82	119.42	36.42	143.66	35.47	143.63	34.49
国有六大行	3.55	6.53	34.17	10.42	35.97	8.88	34.53	8.29
股份制银行	5.06	9.32	28.00	8.54	36.53	9.02	45.16	10.84
地方城商行	1.97	3.64	25.20	7.69	19.14	4.73	13.14	3.16
地方农商行	0.50	0.92	8.90	2.71	9.20	2.27	9.66	2.32
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>33.00</b>	<b>60.79</b>	<b>68.17</b>	<b>20.79</b>	<b>71.33</b>	<b>17.61</b>	<b>85.73</b>	<b>20.59</b>
其中：公司债券	20.00	36.84	39.84	12.15	39.89	9.85	47.71	11.46

企业债券	6.00	11.05	11.82	3.60	14.85	3.67	14.80	3.55
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	6.96	1.67
美元债	-	-	16.51	5.04	16.59	4.10	16.26	3.90
<b>非标融资</b>	<b>3.79</b>	<b>6.98</b>	<b>11.79</b>	<b>3.60</b>	<b>51.63</b>	<b>12.75</b>	<b>42.91</b>	<b>10.30</b>
其中：信托融资	0.55	1.02	0.55	0.17	5.72	1.41	3.70	0.89
融资租赁与保理	3.24	5.96	9.52	2.90	15.67	3.87	27.96	6.71
区域股权市场融资	-	-	1.72	0.52	30.23	7.46	11.25	2.70
<b>其他融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.27</b>	<b>2.22</b>	<b>12.53</b>	<b>3.09</b>	<b>31.68</b>	<b>7.61</b>
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	7.27	2.22	12.53	3.09	31.68	7.61
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>地方专项债券转贷等</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>25.00</b>	<b>7.62</b>	<b>25.00</b>	<b>6.17</b>	<b>10.00</b>	<b>2.40</b>
<b>合计</b>	<b>54.28</b>	<b>100.00</b>	<b>327.92</b>	<b>100.00</b>	<b>405.00</b>	<b>100.00</b>	<b>416.44</b>	<b>100.00</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人债券存续情况如下所示：

截至 2025 年 9 月末发行人债券存续情况表

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 西港 01	2023-03-15	-	2026-03-15	3	20.00	6.80	20.00
2	25 西港 01	2025-04-02	-	2028-04-02	3	20.00	3.30	20.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	<b>40.00</b>	-	<b>40.00</b>
3	22 西安港债 01	2022-03-31	2027-03-31	2029-03-31	5+2	7.00	5.80	5.60
4	22 西安港债 02	2022-06-21	2027-06-21	2029-06-21	5+2	8.00	5.00	6.40
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	<b>15.00</b>	-	<b>12.00</b>
5	西安港口控股 7%N20261026	2023-10-26	-	2026-10-26	3	1.70 亿美元	7.00	1.70 亿美元
6	西安港口控股 6.1%N20261022	2023-11-22	-	2026-10-22	2.9151	0.63 亿美元	6.10	0.63 亿美元
<b>其他小计</b>		-	-	-	-	<b>2.33 亿美元</b>	-	<b>2.33 亿美元</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	<b>55.00 亿人民币 +2.33 亿美元</b>	-	<b>52.00 亿人民币 +2.33 亿美元</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人主要非标融资存续情况如下所示：

截至 2025 年 9 月末发行人非标融资存续情况表

单位：万元、%

序号	借款对象	借款日	还款日	贷款余额	贷款利率	担保形式
1	国药租赁	2020.12.28	2025.12.28	1.94	5.20	信用
2	陕国投	2023.4.7	2026.4.7	5,530.00	10.00	保证
3	公航旅融资租赁	2023.08.10	2026.08.09	6,400.00	4.75	保证
4	徽银租赁	2021.02.01	2026.02.01	3,800.00	5.69	保证
5	财金资产	2024.6.28	2031.6.27	17,200.00	6.00	质押
6	环球租赁	2022.12.8	2027.12.8	16,199.57	6.19	保证
7	国银金租	2023.5.29	2028.5.29	33,000.00	4.81	保证
8	中交租赁	2023.8.11	2026.8.10	3,527.01	5.80	保证
9	中铁建金租	2023.8.30	2026.8.29	8,480.40	5.45	保证
10	水务保理	2024.6.26	2026.6.25	6,000.00	2.50	保证
11	远东租赁	2023.2.7	2026.2.7	1,983.33	6.90	保证
12	光大金租	2022.6.20	2026.6.20	2,184.43	6.00	保证
13	陕西核信融资租赁	2025.4.30	2027.4.30	4,385.62	8.12	保证
14	西安财金融资租赁	2025.5.30	2028.5.30	9,233.01	5.80	保证
合计				<b>117,925.32</b>	-	-

注：以上数据包括一年内到期数据。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他融资存续情况如下所示：

截至 2025 年 9 月末发行人其他融资存续情况表

单位：万元、%

序号	借款对象	借款日	还款日	贷款余额	贷款利率	担保形式	类型
1	西安财金投资管理有限公司	2024.06.28	2031.06.27	57,675.68	2.80	信用	往来借款
2	陕西省产业投资有限公司	2025.09.10	2027.09.10	15,000.00	8.00	担保	往来借款
合计				<b>72,675.68</b>	-	-	-

注：以上数据包括一年内到期数据。

报告期内，发行人融资渠道以银行借款、债券融资为主，二者合计占比接近 80%，以其他融资（包括融资租赁、信托融资等）为辅。发行人债权融资计划和租赁融资等其他融资利率位于 2.28%-10.00%之间，大多位于 5.00%-6.00%之间。近年来，发行人非标融资成本较高，主要系发行人扩充融资渠道通过租赁融资等方式对资金进行一定的补充所致。后续发行人将根据资金情况，尽量

安排提前还款，压缩信托融资规模。未来，发行人也将积极谋求扩大直接融资和银行贷款的比例，降低非标融资的比例，持续降低融资成本。

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在其他债务违约、展期或纠纷等情形，发行人偿债能力较好，能有效偿付到期借款。

报告期内发行人有息负债规模较大，主要系发行人主营业务为土地整理、基础设施建设等业务，前期资金需求较大，为支持项目建设和业务发展前期融入较多有息负债所致。未来，随着项目的陆续完工和移交结算，发行人能够获得相应的收益，为本期债券偿付提供保障。

### （三）现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	85,093.95	224,240.86	303,869.30
经营活动现金流出小计	115,282.13	210,776.81	379,114.71
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,188.18</b>	<b>13,464.05</b>	<b>-75,245.42</b>
投资活动现金流入小计	10,733.27	43,614.84	260,379.74
投资活动现金流出小计	58,541.84	137,756.29	137,661.41
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-47,808.57</b>	<b>-94,141.45</b>	<b>122,718.33</b>
筹资活动现金流入小计	1,245,628.13	628,767.56	1,378,204.82
筹资活动现金流出小计	1,165,125.44	678,703.53	1,594,326.13
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>80,502.70</b>	<b>-49,935.98</b>	<b>-216,121.31</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>2,502.99</b>	<b>-130,626.42</b>	<b>-168,651.04</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>78,746.59</b>	<b>76,243.60</b>	<b>206,870.02</b>

#### 1、经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 303,869.30 万元、224,240.86 万元和 85,093.95 万元，经营活动现金流出分别为 379,114.71 万元、210,776.81 万元和 115,282.13 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-75,245.42 万元、13,464.05 万元和-30,188.18 万元。发行人经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金等，发行人经营活动现金流出

主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付的各项税费及支付的期间费用款项等。发行人 2023 年度经营活动现金流呈现净流出，主要系发行人当年土地整理等项目投资规模较大所致；2024 年经营活动现金流呈现净流入，主要系项目回款所致；2025 年 1-9 月经营活动现金流呈现净流出，主要系发行人购买商品、接受劳务所致。发行人经营活动产生的现金流量净额较低，主要系近年来发行人工程项目规模逐年扩大，多项工程尚处于投资建设期，投资金额较大，使得发行人购买商品、接受劳务现金支出较多；同时发行人工程收入的确认与工程款的收回存在一定的时间差，使得发行人经营活动现金流量净额较低且存在波动。总体来说，发行人盈利能力稳定，项目储备丰富。预计未来随着公司负责实施的土地整理等项目逐步进入结算和回款周期，发行人将获得相应的经营活动回款，预计对发行人偿债能力无不利影响。

本期债券发行人偿付债券本息的资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流以及其他融资渠道等。作为国际港务区重要的城市建设投资主体，发行人的业务涵盖土地整理、国有资产投资管理等方面。2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 624,167.32 万元、661,809.01 万元和 215,191.20 万元，净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元和 4,080.04 万元，经营状况保持在较好水平，为债务的偿付奠定了良好的基础。同时，发行人储备了一定的货币资金，截至 2024 年末，发行人未受限制货币资金为 76,243.60 万元，作为流动性最强、支付最灵活的流动资产，发行人货币资金可以为债券偿付提供有力保障。且发行人作为西安国际港务区主要的城市建设投资主体，得到了实际控制人及股东从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。最近两年及一期，发行人其他收益分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元，主要为发行人收到的政府补助，相关款项为公司的发展提供了坚实的基础，也为本期债券的还本付息提供了有力的支持。

总体来说，报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额较低且存在波动主要系工程项目规模逐年扩大，且工程收入的确认与工程款的收回存在一定的时间差造成，发行人通过公司日常经营所产生的现金流以及其他融资渠道等，为本期债券提供稳定的偿债资金，偿债安排具有可行性。

## 2、投资活动现金流分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 260,379.74 万元、43,614.84 万元和 10,733.27 万元，发行人投资活动产生的现金流出分别为 137,661.41 万元、137,756.29 万元和 58,541.84 万元，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 122,718.33 万元、-94,141.45 万元和 -47,808.57 万元。2023 年度，发行人投资性现金净流量为正，主要系处置子公司及其他营业单位收入现金所致；2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资性现金净流量为负，主要系对固定资产、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。

发行人上述投资活动均与主营业务相关，其中在建工程、固定资产等主要投资于奥体项目、学校房屋设施项目、交大一附院陆港医院、智能终端产业园、梦想公社等项目，上述项目建成后，发行人将通过出售场馆门票、建筑物出租和出售、停车场运营、物业管理、充电桩运营、广告冠名权等方式实现收益；发行人其他投资所支付的现金主要系对外股权投资形成，发行人以参股合作形式投资于西部超导医工科技项目、西安港通关服务中心、西安港仓储物流设置、国际公铁联运周转区项目、奥体周边环境建设和华润置地东区住宅等项目建设，主要系拟利用区域产业资源和政策优势谋求多领域发展，在确保了投资资金的安全及投资收益最大化的前提下最终通过收缴股息、现金分红及项目处置实现收益。上述投资回收周期将根据项目完工等情况确定。作为对西安国际港务区建设发展有重要推进作用的项目，上述投资对发行人本期债券的偿付能力不存在显著不利影响。

发行人通过投资在建工程、购置固定资产及无形资产和增加对外投资等方式，不断扩大业务规模，投资活动现金流出规模较大，符合公司主营业务特征及当前发展所处阶段的特点。短期来看，发行人的大量投资支出形成了一定的投资活动现金流出压力；但长期来看，预计发行人对外投资带来的投资盈利、实体项目建成后的运营收益等均可作为发行人的偿债资金来源，具备有效的未来收回方式，对自身偿债能力无重大不利影响。

### 3、筹资活动现金流分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,378,204.82 万元、628,767.56 万元和 1,245,628.13 万元，发行人筹资活动

产生的现金流出分别为 1,594,326.13 万元、678,703.53 万元和 1,165,125.44 万元，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -216,121.31 万元、-49,935.98 万元和 80,502.70 万元。近两年筹资活动现金流持续为负，主要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。

依托港务区城市建设的快速发展，发行人业务规模不断扩大，且发行人主营业务中土地整理业务等业务对资金需求量大，预计未来仍有一定融资需求。同时，发行人与国内多家商业银行建立了稳固的合作关系，获得了较高的银行贷款授信额度，此外发行人拟通过债券融资等渠道进一步扩大融资来源，融资渠道较广。预计随着发行人业务规模的进一步扩大，为应对业务开展的大额资金需求，未来筹资行为可持续性较强，筹资规模具有一定的稳定性。

综合来看，发行人现金流状态处于行业内合理水平。报告期内经营活动现金流的波动能够反映企业当前发展阶段和特点，投资活动现金流出所投资的项目均有明确的收益实现方式，筹资活动现金保持在自身需求水平内。

#### （四）偿债能力分析

##### 1、发行人偿债能力指标分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2025 年 9 月末 /2025 年 1-9 月	2024 年末/ 2024 年度	2023 年末/ 2023 年度
流动比率（倍）	3.82	3.45	4.02
速动比率（倍）	1.52	1.67	1.93
资产负债率（%）	63.13	63.68	65.56
EBITDA（亿元）	-	11.85	12.75
EBITDA 利息倍数	-	0.50	0.46
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
利息支付率（%）	100.00	100.00	100.00

注：上述财务指标计算方法如下：

1、资产负债率=总负债/总资产；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4、利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；EBITDA(息税折旧摊销前盈余)=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长

期待摊费用摊销。

从短期偿债能力来看，2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 4.02 倍、3.45 倍和 3.82 倍，速动比率分别为 1.93 倍、1.67 倍和 1.52 倍。报告期内，发行人流动比率与速动比率总体呈下降趋势，但仍处于行业较高水平，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力来看，2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 65.56%、63.68%和 63.13%，公司资产负债率基本保持平稳，处于行业合理水平。

总体来看，发行人经营状况稳健，具备持续稳定的盈利能力。

## 2、债务履约记录

截至本募集说明书签署之日，发行人无债务逾期、欠息等情况。

### （五）营运能力分析

报告期内，发行人主要营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	0.19	0.64	0.75
存货周转率	0.05	0.17	0.15
总资产周转率	0.03	0.08	0.08

注：上述财务指标计算方法如下：

应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

存货周转率=营业成本/平均存货。

总资产周转率=销售收入/平均总资产

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 0.75 次/年、0.64 次/年和 0.19 次/年，存货周转率分别为 0.15 次/年、0.17 次/年和 0.05 次/年，总资产周转率分别为 0.08 次/年、0.08 次/年和 0.03 次/年，由于发行人的主营业务为基建开发，其行业特点是投资数额巨大、建设周期长，资金回收期也较长，因此存货周转率和总资产周转率整体处于较低的水平。

### （六）盈利能力分析

报告期内，发行人收入、利润情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	215,191.20	661,809.01	624,167.32
营业成本	164,136.81	543,512.60	516,126.38
毛利润	51,054.39	118,296.41	108,040.94
毛利率	23.73	17.88	17.31
期间费用	41,094.94	89,042.74	108,934.52
期间费用率	19.10	13.45	17.45
其他收益	3.40	15,501.30	43,553.84
利润总额	5,367.09	28,568.03	35,461.82
净利润	4,080.04	24,950.41	22,606.77
归属于母公司所有者的净利润	5,398.48	21,855.67	19,940.08

- 注：1、毛利润=营业收入-营业成本  
2、毛利率=毛利润/营业收入  
3、期间费用=销售费用+管理费用+财务费用  
4、期间费率=期间费用/营业收入

### 1、营业收入、毛利润及毛利率分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 624,167.32 万元、661,809.01 万元和 215,191.20 万元，营业成本分别为 516,126.38 万元、543,512.60 万元和 164,136.81 万元，毛利润分别为 108,040.94 万元、118,296.41 万元和 51,054.39 万元。

报告期内，发行人营业收入按业务类别列示的情况如下：

最近两年及一期发行人营业收入分类别情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
主营业务	215,057.71	99.94	548,703.42	82.91	569,718.31	91.28
土地整理业务	177,557.37	82.51	422,672.52	63.87	493,644.02	79.09
代建业务	1,338.79	0.62	2,338.79	0.35	-	-
贸易业务	-	-	-	-	27,782.12	4.45
经营租赁业务	35,673.04	16.58	44,195.78	6.68	46,582.70	7.46
其他	488.50	0.23	79,496.34	12.01	1,709.48	0.27
其他业务	133.49	0.06	113,105.58	17.09	54,449.01	8.72
合计	215,191.20	100.00	661,809.01	100.00	624,167.32	100.00

报告期内，发行人营业收入主要来自土地整理、代建、经营租赁等业务，收入种类相对多元化。发行人近两年营业收入较为稳定。

从业务类别来看，土地整理业务收入是公司营业收入的最主要来源。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人土地整理业务收入分别为 493,644.02 万元、422,672.52 万元和 177,557.37 万元，占营业收入的比例分别为 79.09%、63.87%和 82.51%。

报告期内，发行人营业毛利润及毛利率情况如下表所示：

最近两年及一期发行人营业毛利润及毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
主营业务	<b>50,920.90</b>	<b>23.68</b>	<b>84,726.85</b>	<b>15.44</b>	<b>101,509.85</b>	<b>17.82</b>
土地整理业务	18,308.05	10.31	42,944.01	10.16	55,457.46	11.23
代建业务	1,338.79	100.00	882.64	37.74	-	-
贸易业务	-	-	-	-	457.70	1.65
经营租赁业务	30,943.92	86.74	31,118.45	70.41	44,994.26	96.59
其他	330.14	67.58	9,781.74	12.30	600.43	35.12
其他业务	<b>133.49</b>	<b>100.00</b>	<b>33,569.56</b>	<b>29.68</b>	<b>6,531.09</b>	<b>11.99</b>
合计	<b>51,054.39</b>	<b>23.73</b>	<b>118,296.41</b>	<b>17.87</b>	<b>108,040.94</b>	<b>17.31</b>

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人主营业务的毛利润分别为 101,509.85 万元、118,296.41 万元和 51,054.39 万元，毛利率分别为 17.82%、17.87%和 23.73%。

## 2、利润总额和净利润

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 35,461.82 万元、28,568.03 万元和 5,367.09 万元，净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元和 4,080.04 万元。

## 3、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用情况如下表所示：

最近两年及一期发行人期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	0.09	0.12	0.24
管理费用	3,836.10	4,782.13	6,215.89
财务费用	37,258.75	84,260.49	102,718.39
<b>期间费用合计</b>	<b>41,094.94</b>	<b>89,042.74</b>	<b>108,934.52</b>
<b>期间费用占营业收入比例</b>	<b>19.10</b>	<b>13.45</b>	<b>17.45</b>

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 108,934.52 万元、89,042.74 万元和 41,094.94 万元，占营业收入的比例分别为 17.45%、13.45%和 19.10%。

#### 4、非经常性损益分析

报告期内，发行人非经常性损益构成情况如下：

报告期内发行人非经常性损益情况表

单位：万元

非经常性损益	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
其他收益	3.40	15,501.30	43,553.84
投资收益	875.67	4,584.78	-5,479.97
公允价值变动收益	128.13	2,068.04	14,815.74
信用减值损失	-400.29	-13,767.39	-3,925.79
资产减值损失	-	-172.14	-
资产处置收益	-	-13.36	-
营业外收入	-	3.18	2.65
营业外支出	0.05	3,367.52	67.06
<b>合计</b>	<b>606.86</b>	<b>4,836.90</b>	<b>48,899.41</b>

最近两年及一期末，发行人非经常性损益分别为 48,899.41 万元、4,836.90 万元和 606.86 万元。发行人非经常性损益主要由其他收益、公允价值变动收益、资产处置收益等构成。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人获得政府的各项补贴分别为 43,507.95 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元。

最近两年及一期，发行人净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元和 4,080.04 万元，在扣除非经常性损益后净利润分别为-26,292.64 万元、20,113.51

万元和 3,473.18 万元，非经常性损益对发行人的净利润总额影响相对较大，具体非经常性损益情况如下：

### （1）其他收益分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人的其他收益分别为 43,553.84 万、15,501.30 万元和 3.40 万元。报告期内，发行人其他收益规模较大，主要为企业与日常经营活动相关的政府补助。近年来发行人的政府补贴来源较广，包括但不限于重大基础设施项目补贴和产业扶持资金等，并且与主营收入密切相关。随着业务的展开，预计发行人获得的政府补助每年具备一定可持续性。

截至报告期末，发行人主要政府补助均已落实，发行人的政府补助明细如下：

单位：万元、%

期间	补贴项目	金额	占比	补贴文件	补贴发放单位
2023 年度	园区发展专项资金	43,200.00	99.29	《西安国际港务区财政金融局关于拨付财政补贴资金的通知》（西港财发〔2023〕147号）、《西安国际港务区财政金融局关于拨付财政补贴资金的通知》（西港财发〔2023〕148号）、《西安国际港务区财政金融局关于拨付财政补贴资金的通知》（西港财发〔2023〕149号）、《西安国际港务区财政金融局关于拨付产业扶持资金的通知》（西港财发〔2023〕138号）、《西安国际港务区财政金融局关于拨付产业扶持资金的通知》（西港财发〔2023〕139号）、《西安国际港务区财政金融局关于拨付产业扶持资金的通知》（西港财发〔2023〕199号）	西安国际港务区财政金融局
	临港产业园补贴	102.36	0.24	《陕西省商务厅财政厅关于下达 2021 年度外经贸发展专项资金承接加工贸易梯度转移项目支持计划的通知》（陕商发〔2021〕60号）、《西安国际港务区财政局关于拨付 2020 年支持住房租赁市场发展中央补助资金的通知》（西港财发〔2021〕347号）	陕西省商务厅/ 陕西省财政厅、 西安国际港务区 财政局
	京东仓储中心政府	144.88	0.33	《西安国际港务区财政局关于	西安国际港务区

	补贴			《拨付产业扶持资金的通知》	财政局
	其他	60.71	0.14	-	-
	<b>合计</b>	<b>43,507.95</b>	<b>100.00</b>	-	-
2024 年度	园区发展专项资金	15,200.00	98.06	《西安国际港务区财政金融局关于提前下达控股集团财政补贴的通知》（西港财函〔2024〕2号）	西安国际港务区财政金融局
	临港产业园补贴	102.36	0.66	《陕西省商务厅财政厅关于下达 2021 年度外经贸发展专项资金承接加工贸易梯度转移项目支持计划的通知》（陕商发〔2021〕60 号）、《西安国际港务区财政局关于拨付 2020 年支持住房租赁市场发展中央补助资金的通知》（西港财发〔2021〕347 号）	陕西省商务厅/ 陕西省财政厅、 西安国际港务区 财政局
	京东仓储中心政府补贴	144.88	0.93	《西安国际港务区财政局关于拨付产业扶持资金的通知》	西安国际港务区 财政局
	其他	54.06	0.35	-	-
	<b>合计</b>	<b>15,501.30</b>	<b>100.00</b>	-	-
2025 年 1-9 月	个税返还	3.21	94.49	-	-
	稳岗补贴	0.19	5.51	-	-
	<b>合计</b>	<b>3.40</b>	<b>100.00</b>	-	-

注：发行人收到临港产业园补贴、京东仓储中心补贴等政府补贴后计入递延收益，后期根据补贴项目情况逐年进行摊销。

2025 年 1-9 月较 2024 年度及 2023 年度其他收益大幅减少主要是 2025 年度临港产业园补贴及京东仓储中心政府补贴尚未计入所致。临港产业园补贴、京东仓储中心补贴等政府补贴根据补贴项目情况逐年进行摊销，于每年年末计入报表，故最近一期财务报表与上年年末相比相差较大。

2023 年度和 2024 年度，发行人分别获得园区通勤车补贴在内的园区发展专项资金补贴 43,200.00 万元和 15,200.00 万元，园区发展相关补贴预计可持续性较强。

综上，发行人是西安国际港务区重要的城市建设投资主体，近年来政府补贴来源广泛，且与其主营业务密切相关。报告期内，发行人预计可持续的政府补贴项目主要包括临港产业园补贴、京东仓储中心补贴和园区发展专项资金。目前，发行人承接了西安国际港务区较多的土地整理及保障房建设项目，预计与其主要业务相关的政府补贴可持续性较强，不会对发行人盈利能力稳定性及

可持续性造成重大不利影响。

## （2）投资收益分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人的投资收益分别为-5,479.97 万、4,584.78 万元和 875.67 万元，主要由子公司西安港资本管理有限公司划转收益及西安港产业投资有限公司的对外投资收益构成，其中西安港产业投资有限公司的主要投资单位为西安国际港务区润辉房地产开发有限公司。下表为报告期内发行人主要投资收益情况：

### 报告期内发行人主要投资收益情况

单位：万元

投资收益					
年份	对应资产计入会计科目	被投资单位	分红情况	投资收益	损益原因
2025 年 1-9 月	长期股权投资	西安港资本管理有限公司	暂未分红	865.15	股权划转
	长期股权投资	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	暂未分红	10.52	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司盈利所致
合计				<b>875.67</b>	
2024 年	交易性金融资产	天风证券股份有限公司	暂未分红	-888.88	股票价格浮动
	其他应收款	西部信托有限公司	暂未分红	214.05	主营业务产生利润所致
	长期股权投资	西安港生态环境治理有限公司	暂未分红	-1,339.30	主要系营业成本增加，未分配利润为负所致。
	长期股权投资	西安润港建设运营管理有限公司	暂未分红	578.48	主要系营业成本增加，未分配利润为负所致。
	长期股权投资	西安聚能医工科技有限公司	暂未分红	-232.33	主要系营业成本增加，未分配利润为负所致。
	长期股权投资	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	暂未分红	6,251.17	其润玺台项目部分房产交房产生收益所致
	其他应收款	其他投资收益	暂未分红	1.60	-
合计				<b>4,584.78</b>	-
2023 年	长期股权投资	西安港信丰电子科技有限公司	暂未分红	132.94	股权处置所得
	长期股权投资	西安港国际贸易有限公司	暂未分红	5,170.67	股权处置所得

长期股权投资	西安港保税供应链管理有限公司	暂未分红	89.55	股权处置所得
长期股权投资	西安港金资商业服务合伙企业(有限合伙)	暂未分红	221.06	股权处置所得
交易性金融资产	天风证券股份有限公司	暂未分红	-5,064.63	股票价格浮动所致
长期股权投资	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	暂未分红	-6,029.56	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司润玺台项目前期投入较大所致
合计			-5,479.97	

报告期内发行人的投资收益分别为-5,479.97 万、4,584.78 万元和 875.67 万元，2024 年投资收入相较 2023 年末增大了 10,064.75 万元，主要系西安国际港务区润辉房地产开发有限公司的润玺台项目 2023 年前期投入成本较大，2024 年部分房产交付，产生利润所致。2025 年 1-9 月相比于 2024 年度，发行人投资收益减少了 3,709.12 万元，主要系房产交付后需年底确认收入 9 月末未入账所致。此外投资的股票价格波动以及部分股权处置的情况也是产生波动的主要原因。发行人主要投资收益依赖于西安国际港务区润辉房地产开发有限公司的房地产开发项目收益情况、股票价格波动及股权处置收益，其中房地产开发项目销售和盈利情况良好，股市投资持仓较少，且股市较为平稳，预计不会对发行人盈利能力产生重大不利。

报告期内发行人主要投资单位为西安国际港务区润辉房地产开发有限公司、天风证券股份有限公司、西安港国际贸易有限公司及西安港生态环境治理有限公司，上述被投资方 2024 年及 2025 年 1-9 月经营情况如下：

#### 1) 西安国际港务区润辉房地产开发有限公司

西安国际港务区润辉房地产开发有限公司成立于 2022 年 6 月 27 日。截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为人民币 68,000.00 万元。注册地址：西安国际港务区港兴二路以北，启航公园向东 100 米。

经营范围：一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；企业管理；家用电器安装服务；市场营销策划；广告设计、代理；项目策划与公关服务；广告制作；品牌管理；物业服务评估；土地使用权租赁；房地产评估；房地产经纪；

家具安装和维修服务；物业管理；广告发布。（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：房地产开发经营；住宅室内装饰装修。（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）。

截至 2024 年末，西安国际港务区润辉房地产开发有限公司资产总额为 192,434.98 万元，负债总额为 103,898.70 万元，2024 年度西安国际港务区润辉房地产开发有限公司营业收入为 120,923.36 万元，净利润为 21,048.79 万元。截至 2025 年 9 月末，西安国际港务区润辉房地产开发有限公司资产总额为 188,467.17 万元，负债总额为 99,093.69 万元，2025 年 1-9 月西安国际港务区润辉房地产开发有限公司营业收入为 1,531.32 万元，净利润为 837.20 万元。2025 年 1-9 月营业收入和净利润减少较多，主要系房产交付后需年底确认收入 9 月末未入账所致，该公司总体经营情况较为稳定。

## 2) 天风证券股份有限公司

天风证券股份有限公司成立于 2000 年 3 月 29 日。截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为人民币 1,007,398.52 万元。注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层。

经营范围：为期货公司提供中间介绍业务。（上述经营范围中国家有专项规定的项目经审批后或凭许可证在核定范围与期限内经营）；证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券投资基金代销；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；代销金融产品（凭许可证在核定范围及期限内经营）。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

截至 2024 年末，天风证券股份有限公司资产总额为 9,789,555.14 万元，负债总额为 7,371,370.03 万元，2024 年度天风证券股份有限公司营业收入为 269,978.38 万元，净利润为 3,122.33 万元。

截至 2025 年 9 月末，天风证券股份有限公司资产总额为 9,249,573.52 万元，负债总额为 6,457,100.54 万元，2025 年 1-9 月天风证券股份有限公司营业收入为 211,187.78 万元，净利润为 18,442.26 万元。发行人对天风证券的投资收益为负主要系股票价格正常波动所致。

### 3) 西安港国际贸易有限公司

西安港国际贸易有限公司成立于 2019 年 8 月 29 日。截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为人民币 50,664.00 万元。注册地址：西安国际港务区港泽路 3369 号 809 室。

经营范围：一般项目：供应链管理服务；国际货物运输代理；从事国际集装箱船、普通货船运输；国内集装箱货物运输代理；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；技术进出口；进出口代理；报关业务；贸易经纪；物业管理；金属材料销售；金属矿石销售；金属制品销售；非金属矿及制品销售；高性能有色金属及合金材料销售；高品质特种钢铁材料销售；煤炭及制品销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；通信设备销售；通讯设备销售；电子产品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；智能家庭消费设备销售；日用百货销售；塑料制品销售；五金产品批发；食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；鲜肉批发；鲜肉零售；农副产品销售；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；木材加工；木材销售；木材收购；饲料原料销售。（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：粮油仓储服务；食品销售。（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）。

截至 2024 年末，西安港国际贸易有限公司资产总额为 184,437.37 万元，负债总额为 117,881.17 万元，2024 年度西安港国际贸易有限公司营业收入为 28,419.07 万元，净利润为-4,702.06 万元。

截至 2025 年 9 月末，西安港国际贸易有限公司资产总额为 249,445.61 万元，负债总额为 188,139.48 万元，2025 年 1-9 月西安港国际贸易有限公司营业收入为 9,084.08 万元，净利润为-5,250.07 万元。发行人对西安港国际贸易有限公司的投资损益 2023 年较大，2024 年及以后发行人不再投资西安港国际贸易有限公司，2025 年 1-9 月西安港国际贸易有限公司盈利为负对发行人投资损益无影响。

### 4) 西安港生态环境治理有限公司

西安港生态环境治理有限公司成立于 2020 年 7 月 3 日。截至 2025 年 9 月末，公司注册资本为人民币 1,200,000.00 万元。注册地址：西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室。

经营范围：一般项目：自然生态系统保护管理；土壤污染治理与修复服务；水环境污染防治服务；大气环境污染防治服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；土地整治服务；工程管理服务；生态恢复及生态保护服务；水污染治理；环保咨询服务；城市公园管理；园区管理服务。（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）许可项目：各类工程建设活动。（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）。

截至 2024 年末，西安港生态环境治理有限公司资产总额为 1,031,885.94 万元，负债总额为 393,016.49 万元，2024 年度西安港生态环境治理有限公司营业收入为 4,352.25 万元，净利润为-2,733.27 万元。

截至 2025 年 9 月末，西安港生态环境治理有限公司资产总额为 1,032,696.85 万元，负债总额为 397,889.70 万元，2025 年 1-9 月西安港生态环境治理有限公司营业收入为 0.00 万元，净利润为-1,350.66 万元。2025 年 1-9 月发行人不再投资西安港生态环境治理有限公司，该公司盈利为负对发行人无影响，对发行人后期的偿债能力无不利影响。

上述对手方公司的经营情况符合所属行业特征，经营情况较为稳定，对发行人偿债能力无重大不利影响。

### （3）信用减值损失的分析

最近两年及一期末，发行人信用减值损失分别为-3,925.79 万元、-13,767.39 万元和-400.29 万元，发行人信用减值损失主要系应收账款计提坏账准备产生。具体情况如下表所示：

单位：万元

年份	对应资产类科目	填制单位	金额
2025 年 1-9 月	应收账款	西安大通道融资租赁有限公司	4.74
	应收账款	西安自贸港商业保理有限公司	395.71
	应收账款	西安港泽置业有限公司	-0.16

<b>合计</b>			<b>400.29</b>
2024 年	应收账款	西安港实业有限公司	1,042.21
	应收账款	西安港资本管理有限公司	12,062.57
	应收账款	西安自贸港商业保理有限公司	369.64
	应收账款	西安大通道融资租赁有限公司	67.84
	应收账款	西安港物业管理有限公司	155.6
	应收账款	西安自贸港资产管理有限公司	69.53
<b>合计</b>			<b>13,767.39</b>
2023 年	应收账款	西安自贸港商业保理有限公司	220.13
	应收账款	西安大通道融资租赁有限公司	37.06
	应收账款	西安港国际贸易有限公司	430.76
	应收账款	西安港保税供应链有限公司	1,072.08
	应收账款	西安港实业有限公司	721.9
	应收账款	西安港资本管理有限公司	1,443.86
<b>合计</b>			<b>3,925.79</b>

2024 年发行人信用减值损失较 2023 年增加了 9,841.60 万元，增幅为 250.69%，主要系子公司西安港资本管理有限公司 2024 年度新增 10,618.68 万元坏账损失所致。2025 年 1-9 月发行人信用减值损失较小，主要系 2025 年 1-9 月发行人主要应收类款项均按计划回款，应收类款项未出现较大逾期未还情况，且主要对手方未发生资信状况恶化情况，被列为失信被执行人的极少数对手方与发行人的应收类账款数额较小，整体坏账计提项下数额变动不大。

此外，2025 年 9 月，西安港资本管理有限公司、西安港物业管理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司及西安自贸港商业保理有限公司划出，不再计入合并范围，但根据会计准则，2025 年其还在合并范围的时期产生的损益仍需计入损益报表。故截至报告期末，产生信用减值损失的主要子公司已划出，其对应的对手方应收账款等资产类科目账面余额情况不再计入合并资产负债表。且 2025 年 1-9 月整体信用减值损失数额较小，预计不会对发行人偿债能力造成重大不利损失。

#### （4）公允价值变动损失的形成原因

最近两年，发行人公允价值变动损益及信用减值损失主要情况如下：

单位：万元

公允价值变动损益					
年份	科目	资产名称	变动金额	减值/升值原因	资产评估情况或信用状况
2024 年	投资性房地产	投资性房地产公允价值变动	-1,083.07	已出租的房屋建筑物及土地使用权减值	发行人奥体中心项目价值波动。
	交易性金融资产	上市公司天风证券股份有限公司非公开发行 A 股股票	3,151.11	股票市场波动	持有天风证券股份有限公司公允价值有所上涨。
2023 年	投资性房地产	投资性房地产公允价值变动	245.43	已出租的房屋建筑物及土地使用权升值	经陕西新兰特资产评估有限公司出具的新兰特评报字[2024]第 091 号和新兰特评报字[2024]第 093 号评估报告确认，投资性房地产该年度评估增值 245.43 万元。
	交易性金融资产	上市公司天风证券股份有限公司非公开发行 A 股股票	14,570.31	股票市场波动	持有天风证券股份有限公司公允价值有所上涨。

最近两年，发行人公允价值变动损益主要来自交易性金融资产。发行人交易性金融资产主要为发行人子公司西安港资本管理有限公司进行的权益投资，最近两年，损益金额分别为 14,570.31 万元及 3,151.11 万元，主要系受到股票市场整体走势波动的影响。

### （5）资产处置收益

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人资产处置收益分别为 0.00 万元、-13.36 万元和 0.00 万元。

## 5、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

### （1）未来业务目标

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、城乡统筹建设。预计 3-5 年内，公司将合理筹集资金，满足港务区基础设施建设及带动港务区内重点项目、重点产业和社会事业全面发展的资金需求。

此外，公司将进一步整合港务区内资源，扩大市场业务板块比重，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，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，继续在港务区的开发建设工作中发挥主力军作用。

## （2）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

### 1) 潜在问题

①公司资产流动性较弱，存货及应收款项占公司资产比例较大；

②业务回款慢，占用资金周期长，在建项目投资规模大，后续存在较大资金压力；

③公司对外投资变现难度较大，制约了公司投资业务的拓展；

④市场化运作能力不高。发行人作为政府主导的投融资公司，市场化运作能力亟须提高。

### 2) 优势分析

#### ①显著的区域优势

西安国际港务区是陕西省、西安市为打造内陆改革开放新高地而设立的经济先导区，是省市践行国家“一带一路”倡议、建设对外开放大通道的重要抓手和主要平台，是陕西自贸区的核心板块，是大西安国家中心城市建设的东部新中心和第十四届全运会主场馆所在地。

西安国际港务区管理委员会是 2008 年 4 月经中共西安市委、西安市人民政府批准成立，作为西安市政府派出机构，为正局级建制，是西安国际港务区的开发建设管理主体，享有市级经济管理权限。根据《西安市人民政府关于西安国际港务区规划及财政事权划分有关问题的通知》（市政发[2009]95 号），市发改委、规划、国土等行政管理部门委托西安国际港务区管理委员会在开发建设管理的 89.89 平方公里区域内，行使计划、规划、土地等市一级管理权限。2023 年 12 月，中共西安市委办公厅、西安市人民政府办公厅印发《整合优化国际港务区与浐灞生态区管理体制和机构编制工作方案》，将西安浐灞生态区党工委、管委会与西安国际港务区党工委、管委会整合，两个机构整合后简称西安浐灞国际港党工委、管委会，为市委、市政府派出机构。西安浐灞国际港党工委、管委会实行一套机构、一个班子、一体化管理的体制机制，保留西安国

际港务区和西安浐灞生态区开发建设职能职责和相关授权不变。

西安国际港务区位于西安市主城区东北部的灞渭三角洲，浐河、灞河、泾河、渭河四水聚港，规划控制区 120 平方公里，规划建设区 89.89 平方公里，是西安经济社会发展和城市建设“北扩、东拓、西联”的前沿区域。目标为建设中国第一个不沿江、不沿海、不沿边的国际陆港。按照“港-区-城”的发展路径，以“建设丝绸之路经济带上最大的国际中转枢纽港和商贸物流集散地，打造现代生产性服务业新城”为目标，依托“西安综合保税区、西安铁路集装箱中心站、西安公路港”三大核心平台，形成了以中欧班列“长安号”、“西安港”、“一类陆路开放口岸”、“跨境电子商务产业园”为基础的对外开放基础格局，通过海铁联运快捷体系、与国际国内港口搭建的无缝衔接的运输走廊、现代电子信息网络，为“现代互联互通”提供了坚实保障。创造了“港口内移、就地办单、海铁联运、无缝对接”的“中国内陆港”模式。西安国际港务区交通便利，区位优势明显，与绕城高速公路和城市三环路相连，核心区距西安市新的行政中心 5 公里，距西安咸阳国际机场 28 公里，窑村机场就位于国际港务区内，通往园区的西安绕城高速公路与京昆高速、连霍高速、陕沪高速、包茂高速等全国高速公路网紧密相连，形成“米”字型高速公路网络。

自西安国际港务区成立以来，产业发展迅速，目前园区已基本形成临港产业、电子商务、新金融、现代商贸物流、文体健康五大主导产业体系。临港经济蓬勃发展，引进了上百家科技型加工制造企业，被授予“陕西加工贸易产业转移承接中心”；电子商务累计注册超过 1,700 家，从业人员 2 万余人；新金融在全省领先，累计引入超百家融资租赁企业、商业保理企业；港务区引进了招商局集团、美国安博等国内外商贸物流龙头企业；文体健康产业方面，引进了华润文体、国广影视等企业。

2013 年开通的中欧班列“长安号”为西安国际港务区构建了一条连接中亚、辐射欧洲腹地的国际物流大通道。得益于中欧班列“长安号”的开通，西安国际港务区经济总量保持高速增长。2023 年，港务区分别实现地区生产总值 222.46 亿元。

西安国际港务区四度写入《关中-天水经济区发展规划》《中共中央国务院深入实施西部大开发战略》《推动共建丝绸之路经济带和 21 世纪海上丝绸之路

的愿景与行动》和《关中平原城市群发展规划》等国家战略，明确提出要“打造西安内陆型改革开放新高地”“支持西安陆港建设”“打造中欧班列品牌”“打造国际性综合交通枢纽”，先后获得了“国家级现代服务业创新基地”“国家电子商务示范基地”等 15 个国家级称号，基本形成了临港产业、电子商务、新金融、现代商贸物流、文体健康等五大主导产业体系，着力打造“一带一路”上最大的内陆型国际中转枢纽港、商贸物流集散地和大西安东部城市新中心”。

发行人作为西安国际港务区重要的基础设施建设及土地开发整理主体，在西安国际港务区经济稳定增长的环境下，各项业务均有较大的发展空间。

### ②政策支持优势

西安国际港务区是“一带一路”建设、陕西自贸区建设等国家战略叠加区域，享有各类优惠扶持政策。发行人作为西安国际港务区主要的城市建设投资主体，在港务区的社会经济发展中扮演着重要的角色。为支持公司发展，沪灞国际港管委会在基础设施建设方面均给予了一系列扶持与优惠政策。发行人可以充分分享港务区经济社会发展所带来的一系列经济效益。

### ③稳定的盈利能力

近年来，依托港务区基建的快速发展，发行人业务规模不断扩大，盈利能力较为稳定。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人实现的营业收入分别为 624,167.32 万元、661,809.01 万元和 215,191.20 万元，净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元和 4,080.04 万元，经营状况保持在较好水平。

### ④良好的融资能力

发行人拥有良好的资信水平，与国内多家商业银行建立了长期良好、稳定的合作关系，历年的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的发展。

## （七）关联交易情况

### 1、发行人的控股股东及实际控制人

截至报告期末，发行人的控股股东为西安国际港集团有限公司，实际控制人为西安浐灞国际港管理委员会。

## 2、发行人的子公司

截至报告期末，发行人的子公司如下：

发行人子公司情况表

子公司	表决权比例
西安自贸港资产管理有限公司	69.45%
西安港产业投资有限公司	100.00%
西安港国际投资管理有限公司	95.00%
西安港鹏远电子科技有限公司	100.00%
西安港国际商业管理有限公司	100.00%
西安自贸港置业有限公司	100.00%
西安港泽置业有限公司	100.00%
西安港投置业有限公司	100.00%
西安港荣置业有限公司	100.00%
西安国港租赁住房运营管理有限公司	100.00%

## 3、发行人的合营和联营企业

截至报告期末，发行人的合营和联营企业如下：

发行人合营和联营企业情况表

合营和联营企业	持股比例
西安港生态环境治理有限公司	49.00%
西安润港建设运营管理有限公司	49.00%
西安聚能医工科技有限公司	15.00%
西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	30.00%

## 4、发行人的其他关联方

截至 2024 年末，发行人其他关联方情况如下：

发行人其他关联方情况表

关联方名称	与本公司关系
西安国际港务区管理委员会	最终控制方
西安国港运营管理有限公司	同一集团公司

西安奥体运营管理有限公司	同一集团公司
西安自贸港建设运营有限公司	同一母公司
西安港文体产业发展有限公司	集团代管公司子公司
西安港投资集团有限公司	集团代管公司
西安港集结中心建设有限公司	集团代管公司子公司
陕西国铁贸易有限公司	集团代管公司子公司
西安奥体灞河景区管理有限公司	集团代管公司子公司
西安自贸港城市发展有限公司	集团代管公司子公司
西安港生态环境治理有限公司	参股公司
西安港跨渭河生态环境治理有限公司	集团代管公司子公司
西安港跨渭河发展集团有限公司	集团代管公司
西安国际港务区城市建设发展有限公司	集团代管公司
西安港国际贸易有限公司	同一集团公司
西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	同一最终控制人
西安港国际班列运营有限公司	同一集团公司
西安长安号国际班列运营有限公司	同一集团公司
西安国港城市更新投资合伙企业(有限合伙)	同一母公司
西安自贸港城居建设开发有限公司	集团代管公司子公司
西安自贸港城居置业有限公司	集团代管公司子公司
西安港跨渭河置业有限公司	集团代管公司子公司
西安港置业有限公司	集团代管公司子公司
西安自贸港城市更新建设有限公司	集团代管公司子公司
西安港鹏远置业有限公司	同一集团公司
西安国港智慧停车管理有限公司	集团代管公司子公司
西安港跨渭河安居建设有限公司	集团代管公司子公司
西安国际港务区苏宁易购达仓储有限公司	同一集团公司
西安国际港务区土地储备中心	同一最终控制人
西安飞和房地产开发有限公司	参股公司
西安国港保障房建设合伙企业(有限合伙)	同一母公司
西安港保税供应链管理有限公司	集团代管公司子公司
西安港盛保障房建设合伙企业(有限合伙)	同一母公司
西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	参股公司
西安华盛佳成置业有限公司	同一集团公司

## 5、关联交易情况

### （1）关联交易的定价机制

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以将合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

### （2）关联交易的决策权限及决策程序

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 5,000 万元以下的，或拟与关联法人发生的关联交易金额在 50,000 万元以下或占公司最近经审计净资产值的 5% 以下的关联交易，由公司相关职能部门将关联交易情况以书面形式报告财务负责人，由财务负责人审查批准后实施。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 5,000 万元以上的，或拟与关联法人发生的关联交易金额在 50,000 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 5% 以上的关联交易为重大关联交易，由公司财务负责人将关联交易情况以书面形式报告执行董事，由执行董事审查批准后实施。

### （3）公司的关联交易情况

- 1) 出售商品、提供服务情况

最近两年末发行人向关联方出售商品及提供服务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度	2023 年度
西安浐灞国际港管理委员会	土地整理	以双方协议确定交易价格	-	493,644.02
西安浐灞国际港管理委员会	代建	以双方协议确定交易价格	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度	2023 年度
西安国际港务区管理委员会土地储备中心	代建	以双方协议确定交易价格	-	-
西安国际港务区管理委员会	征地拆迁	以双方协议确定交易价格	422,672.52	-
西安国港运营管理有限公司	销售	以双方协议确定交易价格	78,706.60	-
西安奥体运营管理有限公司	资产处置	以双方协议确定交易价格	58,800.56	-
西安国际港务区管理委员会	资产回购	以双方协议确定交易价格	2,338.79	-
西安国际港务区管理委员会	租赁	以双方协议确定交易价格	8,454.96	-
西安自贸港建设运营有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	266.78	-
西安灞国际港管理委员会	租赁	以双方协议确定交易价格	-	413.15
西安自贸港建设运营有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	-	287.02
西安市灞桥区人民政府新合街道办事处	租赁	以双方协议确定交易价格	5.73	2.44
西安市灞桥区人民政府新筑街道办事处	租赁	以双方协议确定交易价格	-	2.44
西安港文体产业发展有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	30,600.00	-
西安港投资集团有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	7,157.20	-
西安港集结中心建设有限公司	物业费	协议约定	2.64	-
陕西国铁贸易有限公司	物业费	协议约定	29.83	-
西安奥体灞河景区管理有限公司	物业费	协议约定	45.91	-
西安港文体产业发展有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	-	-
西安港文体产业发展有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	-	35,190.00
西安港投资集团有限公司	租赁	以双方协议确定交易价格	-	6,948.74
西安灞国际港管理委员会	资产处置	以双方协议确定交易价格	-	-
西安国际港务区城市建设发展有限公司	资产处置	以双方协议确定交易价格	-	-
西安国际港务区城市建设发展有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	-	5,593.58
西安港投资集团有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	-	-
西安自贸港城市发展有限公司	资金占用利息	协议约定	3,853.84	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度	2023 年度
西安港文体产业发展有限公司	资金占用利息	协议约定	511.75	-
西安港投资集团有限公司	资金占用利息	协议约定	2,411.20	-
西安港跨渭河发展集团有限公司	资金占用利息	协议约定	968.69	-
西安国际港务区城市建设发展有限公司	资金占用利息	协议约定	18,949.31	-

## 2) 购买商品、接受服务情况

## 最近两年发行人向关联方购买商品及接受服务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2024 年度	2023 年度
西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	接受服务	以双方协议确定交易价格	-	30,821.86
西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	接受服务	以市场价格确定交易价格	2,008.37	-
西安自贸港城市发展有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	-	10,355.54
西安自贸港城市发展有限公司	资金占用利息	以市场价格确定交易价格	1,746.12	-
西安港投资集团有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	3,257.47	3,272.04
西安滨港实业发展有限公司	购置资产	以市场价格确定交易价格	-	49,177.00
西安国际港集团有限公司	资金占用利息	以双方协议确定交易价格	3,335.63	-
西安自贸港建设运营有限公司	资金占用利息	协议约定	740.12	-
西安港国际贸易有限公司	资金占用利息	协议约定	3,612.68	-
西安国际陆港投资发展集团有限公司	购置资产	以市场价格确定交易价格	128,576.25	-
西安自贸港建设运营有限公司	资金占用利息	以市场价格确定交易价格	-	1,284.48

除上述关联交易外，公司不存在其他关联方交易情况。

## (4) 关联方往来余额

截至 2024 年末，发行人关联方往来余额情况如下：

## 截至 2024 年末发行人关联方往来余额情况表

单位：万元

会计科目	关联方名称	期末余额	款项性质
应收账款	西安国际港务区管理委员会	1,080,582.33	工程款
应收账款	西安自贸港建设运营有限公司	284.79	融资租赁款
应收账款	西安奥体灞河景区管理有限公司	48.66	物业费
应收账款	西安国际陆港投资发展集团有限公司	70.88	物业费
长期应收款	西安自贸港建设运营有限公司	5,744.96	融资租赁款
预付账款	西安国际港务区管理委员会征地拆迁办	331,321.26	工程款
预付账款	西安国际陆港投资发展集团有限公司	24.94	工程款
其他应收款	西安国际港务区管理委员会征地拆迁管理办公室	79,125.30	往来款
其他应收款	西安国际港务区管理委员会	48,483.47	往来款
其他应收款	西安港投资集团有限公司	441,386.84	往来款
其他应收款	西安自贸港建设运营有限公司	81,277.05	往来款
其他应收款	西安港国际班列运营有限公司	2,500.00	往来款
其他应收款	西安港保税供应链管理集团有限公司	140.00	往来款
其他应收款	西安长安号国际班列运营有限公司	2,640.00	往来款
其他应收款	西安国港城市更新投资合伙企业(有限合伙)	2,620.00	往来款
其他应收款	西安港国际贸易有限公司	1,209.50	往来款
其他应收款	西安自贸港城市发展有限公司	96,852.35	往来款
其他应收款	西安国际港务区城市建设发展有限公司	263,884.18	往来款
其他应收款	西安港文体产业发展有限公司	48,345.86	往来款
其他应收款	西安港生态环境治理有限公司	34,000.00	往来款
其他应收款	西安港集结中心建设有限公司	8,680.00	往来款
其他应收款	西安港口控股集团有限公司	110,388.73	往来款
其他应收款	西安自贸港城居建设开发有限公司	4,078.00	往来款
其他应收款	西安自贸港城居置业有限公司	840.00	往来款
其他应收款	西安港跨渭河置业有限公司	510.00	往来款
其他应收款	西安港跨渭河发展集团有限公司	2.00	往来款
其他应收款	西安港置业有限公司	4,007.00	往来款
其他应收款	西安自贸港城市更新建设有限公司	4.00	往来款
其他应收款	西安奥体灞河景区管理有限公司	940.00	往来款
其他应收款	西安港跨渭河生态环境治理有限公司	19,250.00	往来款
其他应收款	西安国港智慧停车管理有限公司	20.00	往来款
其他应收款	西安国港运营管理有限公司	2,528.00	往来款

会计科目	关联方名称	期末余额	款项性质
其他应收款	西安港跨渭河安居建设有限公司	897.99	往来款
其他应收款	西安奥体运营管理有限公司	159.99	往来款
其他应收款	西安国际港务区苏宁易购达仓储有限公司	21,307.31	往来款
应付账款	西安国际港务区管理委员会	4.25	往来款
其他应付款	西安港置业有限公司	830.00	往来款
其他应付款	西安自贸港建设运营有限公司	78,044.81	往来款
其他应付款	西安港口控股集团有限公司	7.00	往来款
其他应付款	西安港投资集团有限公司	5,709.32	往来款
其他应付款	西安飞和房地产开发有限公司	47,371.62	往来款
其他应付款	西安国际港务区土地储备中心	19,428.66	往来款
其他应付款	西安港文体产业发展有限公司	143.50	往来款
其他应付款	西安自贸港城居置业有限公司	3,910.00	往来款
其他应付款	西安港生态环境治理有限公司	970.00	往来款
其他应付款	西安自贸港城居建设开发有限公司	1,520.00	往来款
其他应付款	西安国际港务区城市建设发展有限公司	70.00	往来款
其他应付款	西安自贸港城市发展有限公司	50.00	往来款
其他应付款	西安国港保障房建设合伙企业(有限合伙)	110,442.17	往来款
其他应付款	西安港国际贸易有限公司	36,133.94	往来款
其他应付款	西安港保税供应链管理有限公司	14,432.36	往来款
其他应付款	西安港国际班列运营有限公司	15,761.00	往来款
其他应付款	西安长安号国际班列运营有限公司	15,873.00	往来款
其他应付款	西安奥体运营管理有限公司	32,690.00	往来款
其他应付款	西安国港运营管理有限公司	50,460.00	往来款
其他应付款	西安港跨渭河安居建设有限公司	2,275.57	往来款
其他应付款	西安港盛保障房建设合伙企业(有限合伙)	3,500.00	往来款
其他应付款	西安国际港务区润辉房地产开发有限公司	19,726.79	往来款
其他应付款	西安华盛佳成置业有限公司	10,564.37	往来款
其他应付款	西安港集结中心建设有限公司	2,200.00	往来款
其他应付款	西安港跨渭河发展集团有限公司	2,374.58	往来款
长期应付款	西安国际港务区管理委员会	250,000.00	专项债

### (5) 关联方担保

截至 2024 年末，发行人关联方担保情况如下：

## 截至 2024 年末发行人关联方担保情况表

单位：万元

担保方	被担保方	贷款行/产品名称	担保余额
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	55,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	35,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	30,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	120,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	浦发银行	4,200.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	重庆银行	46,500.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	国开行	\$5,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	国开行	\$3,000.00
西安港实业有限公司、西安港资产管理有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	平安银行	\$4,165.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	工商银行	14,250.00
西安港实业有限公司	西安自贸港建设运营有限公司	稠州金租	1,231.44
西安港实业有限公司	西安港投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司	50,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港城市发展有限公司	农业发展银行	64,000.00
西安港实业有限公司	西安自贸港城市发展有限公司	农业发展银行	28,800.00
西安港实业有限公司	西安自贸港城市发展有限公司	鈇渝金租	2,500.00
西安港实业有限公司	西安港生态环境治理有限公司	农业发展银行	68,000.00
西安港实业有限公司	西安港生态环境治理有限公司	农业发展银行	63,000.00
西安港实业有限公司	西安港文体产业发展有限公司	建行	68,451.61
西安港实业有限公司	西安港文体产业发展有限公司	国开行	80,300.00
西安港实业有限公司	西安港文体产业发展有限公司	长安银行	58,984.00
西安港实业有限公司	西安港文体产业发展有限公司	光大银行	6,000.00
西安港实业有限公司	西安港口控股集团有限公司	五矿信托	20,030.00

西安港实业有限公司	西安港口控股集团有限公司	鈺渝金租	7,500.00
西安港实业有限公司	西安港置业有限公司	秦农银行	53,000.00
西安港实业有限公司	西安港置业有限公司	光大金租	99,328.84
西安港实业有限公司	西安港保税供应链管理有限公司	重庆银行	900.00
西安港实业有限公司	西安港保税供应链管理有限公司	长安银行	1,000.00
西安港实业有限公司	西安国港运营管理有限公司	重庆银行	940.00
西安港实业有限公司	西安港集结中心建设有限公司	建设银行	8,414.59
西安港口控股集团有限公司	西安港实业有限公司	兴业银行	59,788.00
西安港口控股集团有限公司	西安港实业有限公司	农业银行	19,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安港实业有限公司	广发银行	8,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安港实业有限公司	北京银行	72,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安港实业有限公司	国开行	32,420.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	洛银金租	7,500.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	芯鑫租赁	13,051.74
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	国开行	50,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	中铁建金租	12,059.62
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	国银金租	42,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	浦发银行	19,500.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	北京银行	9,750.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	昆仑银行	4,875.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	西安财金	17,200.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	水务保理	12,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安自贸港资产管理有限公司	北京银行	55,000.00
西安港口控股集团有限公司	西安港鹏远电子科技有限公司	远东租赁	4,903.37
西安港口控股集团有限公司	西安港鹏远电子科技有限公司	重庆银行	450.00
西安港口控股集团有限公司	西安港产业投资有限公司	重庆银行	450.00
西安港口控股集团有限公司	西安港国际投资管理有限公司	重庆银行	450.00

西安自贸港建设运营有限公司	西安港实业有限公司	农发行	68,447.00
西安港投资集团有限公司	西安港实业有限公司	民生银行	21,306.00
西安港投资集团有限公司	西安港实业有限公司	华夏银行	110,700.00
西安港投资集团有限公司	西安港实业有限公司	国开行	63,200.00
西安港投资集团有限公司	西安港实业有限公司	国开行	82,900.00
西安港投资集团有限公司	西安港实业有限公司	陕国投	40,000.00
西安自贸港城市发展有限公司	西安港实业有限公司	农发行	81,000.00
西安港资产管理有限公司	西安港跨渭河发展集团有限公司	西安银行	139,213.31

### （八）重大或有事项或承诺事项

#### 1、资产负债表日后事项

发行人无需作披露或调整的重大资产负债表日后事项。

#### 2、对外担保

截至 2025 年 9 月末，发行人对外提供的担保余额合计 1,186,403.18 万元，占当期期末公司总资产的比例为 17.53%，占当期期末净资产的比例为 47.55%。被担保方均为关联方，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人对外担保情况表

单位：万元

被担保方	贷款行/产品名称	担保余额	担保起始日	担保到期日
西安国际陆港投资发展集团有限公司	工商银行	10,680.00	2025/3/14	2027/3/13
西安国际陆港投资发展集团有限公司	中票	90,000.00	2023/1/6	2026/1/6
西安国际陆港投资发展集团有限公司	恒丰银行	10,000.00	2025/1/26	2026/1/25
西安国际陆港投资发展集团有限公司	重庆银行	9,600.00	2023/3/29	2026/3/28
西安国际陆港投资发展集团有限公司	重庆银行	10,000.00	2023/6/19	2026/3/28
西安国际陆港投资发展集团有限公司	交通银行	17,000.00	2025/2/21	2026/2/12
西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	55,000.00	2023/3/10	2026/3/9
西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	30,000.00	2025/9/15	2028/9/14
西安自贸港建设运营有限公司	进出口银行	118,800.00	2024/6/3	2027/6/2
西安自贸港建设运营有限公司	浦发银行	1,300.00	2023/6/29	2026/6/28
西安自贸港建设运营有限公司	国开行	20,304.00	2023/1/12	2026/1/11
西安自贸港建设运营有限公司	工商银行	13,875.00	2023/12/11	2025/12/10
西安自贸港建设运营有限公司	稠州金租	831.67	2023/11/7	2026/5/26
西安自贸港建设运营有限公司	平安银行	28,454.89	2025/3/28	2026/3/27
西安港投资集团有限公司	恒丰银行	42,000.00	2022/5/30	2032/5/29

西安自贸港城市发展有限公司	农业发展银行	60,000.00	2020/6/2	2033/6/1
西安自贸港城市发展有限公司	农业发展银行	26,100.00	2020/9/16	2033/9/15
西安港生态环境治理有限公司	农业发展银行	64,500.00	2020/9/16	2035/9/15
西安港生态环境治理有限公司	农业发展银行	59,000.00	2022/3/31	2037/3/27
西安港资本管理有限公司	重庆银行	960.00	2024/6/27	2027/6/26
西安港文体产业发展有限公司	建行	66,351.61	2021/3/22	2036/3/21
西安港文体产业发展有限公司	国开行	77,900.00	2021/5/28	2035/5/27
西安港文体产业发展有限公司	长安银行	56,230.00	2022/2/23	2035/1/26
西安港文体产业发展有限公司	光大银行	5,900.00	2023/2/28	2026/2/27
西安国际港集团有限公司	鈇渝金租	2,500.00	2023/4/13	2026/4/13
西安港置业有限公司	秦农银行	51,000.00	2021/6/9	2026/6/8
西安港置业有限公司	光大金租	91,696.99	2022/1/28	2032/1/27
西安港保税供应链管理有限公司	长安银行	1,000.00	2024/12/31	2025/12/30
西安大通道融资租赁有限公司	光大金租	2,184.43	2022/6/20	2026/6/20
西安港物业管理有限公司	重庆银行	920.00	2023/5/31	2026/5/30
西安国港运营管理有限公司	重庆银行	940.00	2023/5/31	2026/5/30
西安港集结中心建设有限公司	建设银行	10,414.59	2023/1/19	2035/1/17
西安港国际贸易有限公司	重庆银行	960.00	2024/7/26	2027/7/25
西安港跨渭河发展集团有限公司	西安银行	150,000.00	2024/11/2	2027/11/1
<b>合计</b>	-	<b>1,186,403.18</b>	-	-

截至报告期末，发行人对外担保对手方主要包括西安自贸港建设运营有限公司、西安国际陆港投资发展集团有限公司、西安港投资集团有限公司、西安自贸港城市发展有限公司、西安港生态环境治理有限公司、西安资本管理有限公司、西安港文体产业发展有限公司、西安国际港集团有限公司、西安港置业有限公司、西安港保税供应链管理有限公司、西安大通道融资租赁有限公司、西安港物业管理有限公司、西安国港运营管理有限公司、西安港集结中心建设有限公司、西安港国际贸易有限公司及西安港跨渭河发展集团有限公司。上述对手方公司基本情况如下：

#### （1）自贸港建设运营有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安自贸港建设运营有限公司担保金额合计为 268,565.56 万元，占当期期末公司总资产的比例为 3.97%，占当期期末净资产的比例为 10.76%，为发行人重要对外担保对手方。西安自贸港建设运营有限公司具体情况如下：

西安自贸港建设运营有限公司成立于 2018 年 7 月 12 日，注册资本为 166,891.04 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6W0FHP0T，企业地

址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 835 室，所属行业为多式联运和运输代理业，经营范围包含：一般项目：铁路运输辅助活动；陆路国际货物运输代理；国内货物运输代理；国际货物运输代理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务；物联网技术服务；物业管理；集装箱租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；港口理货；港口设施设备和机械租赁维修业务；工程管理服务；金属材料销售；供应链管理服务；商务代理代办服务；港口设施建设；中欧班列（长安号）运营管理；港口专用配套设施、口岸作业区、仓库、厂房、写字楼的运营管理；信息化平台的建设、运营管理；供应链金融交易结算平台服务及供应链金融管理、咨询、服务；普通道路货物运输（无车承运）。（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：第二类增值电信业务；道路货物运输（不含危险货物）；国际道路货物运输；保税仓库经营；出口监管仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；报关业务；机动车检验检测服务。（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）

西安自贸港建设运营有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安自贸港建设运营有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

## （2）西安国际陆港投资发展集团有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安国际陆港投资发展集团有限公司担保金额合计为 147,280.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 2.18%，占当期期末净资产的比例为 5.90%，为发行人重要对外担保对手方。西安国际陆港投资发展集团有限公司具体情况如下：

西安国际陆港投资发展集团有限公司成立于 2009 年 6 月 12 日，注册资本为 700,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139688970899U，企业地址位于西安国际港务区港务大道 6 号 533 室，所属行业为房屋建筑业，经营范围包含：一般经营项目：基础设施及公用服务设施的投资建设；土地开发整理；房地产开发及经营；企业投资；企业管理咨询；房屋租赁；体育场馆、体育运

动公园经营管理；体育赛事的策划；会务、会展活动、文化交流活动的组织、策划；体育信息咨询；物业管理及综合配套服务、水电气费的代收代缴。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

西安国际陆港投资发展集团有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安国际陆港投资发展集团有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

### （3）西安港投资集团有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港投资集团有限公司担保金额合计为 42,000.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.62%，占当期期末净资产的比例为 1.68%，为发行人重要对外担保对手方。西安港投资集团有限公司具体情况如下：

西安港投资集团有限公司成立于 2018 年 7 月 2 日，注册资本为 1,500,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6W03742X，企业地址位于西安市国际港务区港兴二路 6116 号，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；园区管理服务；国际货物运输代理；建筑材料销售；物业管理；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；企业管理咨询。（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：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）

西安港投资集团有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港投资集团有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

### （4）西安自贸港城市发展有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安自贸港城市发展有限公司担保金额合计为 86,100.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 1.27%，占当期期末净资产的比例为 3.45%，为发行人重要对外担保对手方。西安自贸港城市发展有限公司具体情况如下：

西安自贸港城市发展有限公司成立于 2018 年 7 月 12 日，注册资本为 300,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6W0FHA86，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 805 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：工程管理服务；土地整治服务；园区管理服务；园林绿化工程施工；物业管理；柜台、摊位出租；城市公园管理；城市绿化管理；停车场服务；集中式快速充电站；机动车充电销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布；企业管理咨询。（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：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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）

西安自贸港城市发展有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安自贸港城市发展有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （5）西安港生态环境治理有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港生态环境治理有限公司担保金额合计为 123,500.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 1.83%，占当期期末净资产的比例为 4.95%，为发行人重要对外担保对手方。西安港生态环境治理有限公司具体情况如下：

西安港生态环境治理有限公司成立于 2020 年 7 月 3 日，注册资本为 1,200,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB0HMAG4X，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室，所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业，经营范围包含：一般项目：自然生态系统保护管理；土壤污染治理与修复服务；水环境污染防治服务；大气环境污染防治服务；园林绿化工程施工；规划设计管理；土地整治服务；工程管理服务；生态恢复及生态保护服务；水污染治理；环保咨询服务；城市公园管理；园区管理服务。（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）许可项目：各类工程建设活动。（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）

西安港生态环境治理有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港生态环境治理有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （6）西安港资本管理有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港资本管理有限公司担保金额合计为 960.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.01%，占当期期末净资产的比例为 0.04%，为发行人重要对外担保对手方。西安港资本管理有限公司具体情况如下：

西安港资本管理有限公司成立于 2017 年 11 月 22 日，注册资本为 300,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6UAH4Q4P，企业地址位于陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 809 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：以自有资金从事投资活动；融资咨询服务；供应链管理服务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；报关业务；报检业务；园林绿化工程施工；园艺产品销售；金属矿石销售；金属制品销售；有色金属合金销售；石油钻采专用设备销售；煤炭及制品销售；特种设备销售；安防设备销售；机械零件、零部件销售；五金产品批发；电子元器件批发；电子产品销售；移动通信设备销售；通讯设备销售；音响设备销售；办公设备销售；家用电器销售；纸制品销售；日用品销售；日用百货销售；母婴用品销售；玩具销售；农副产品销售；食用农产品零售；食品销售（仅销售预包装食品）；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）

西安港资本管理有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港资本管理有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （7）西安港文体产业发展有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港文体产业发展有限公司担保金额合计为 206,381.61 万元，占当期期末公司总资产的比例为 3.05%，占当期期末净资产

的比例为 8.27%，为发行人重要对外担保对手方。西安港文体产业发展有限公司具体情况如下：

西安港文体产业发展有限公司成立于 2020 年 7 月 28 日，注册资本为 250,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB0J7QG66，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室，所属行业为建筑装饰、装修和其他建筑业，经营范围包含：一般项目：体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；物业管理；酒店管理；市场营销策划；企业形象策划；体育赛事策划；广告设计、代理；会议及展览服务；广告制作；咨询策划服务；文化场馆管理服务；体育竞赛组织；组织体育表演活动；组织文化艺术交流活动；工程管理服务。（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）许可项目：住宿服务；体育场地设施经营（不含高危性体育运动）；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；广播电视节目制作经营；音像制品制作。（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）

西安港文体产业发展有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港文体产业发展有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （8）西安国际港集团有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安国际港集团有限公司担保金额合计为 2,500.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.04%，占当期期末净资产的比例为 0.10%，为发行人重要对外担保对手方。西安国际港集团有限公司具体情况如下：

西安国际港集团有限公司成立于 2022 年 2 月 8 日，注册资本为 3,000,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA7J11P986，企业地址位于陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室，所属行业为多式联运和运输代理业，经营范围包含：一般项目：进出口代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务。（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）

西安国际港集团有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安国际港集团有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （9）西安港置业有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港置业有限公司担保金额合计为 142,696.99 万元，占当期期末公司总资产的比例为 2.11%，占当期期末净资产的比例为 5.72%，为发行人重要对外担保对手方。西安港置业有限公司具体情况如下：

西安港置业有限公司成立于 2020 年 4 月 1 日，注册资本为 190,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA712XCN65，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 816 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；物业管理；房地产咨询；市政设施管理；住房租赁；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；办公用品销售。（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：房地产开发经营；住宅室内装饰装修；第三类医疗器械经营；II、III类射线装置销售；II、III、IV、V类放射源销售。（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）

西安港置业有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港置业有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （10）西安港保税供应链管理有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港保税供应链管理有限公司担保金额合计为 1,000.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.01%，占当期期末净资产的比例为 0.04%，为发行人重要对外担保对手方。西安港保税供应链管理有限公司具体情况如下：

西安港保税供应链管理有限公司成立于 2020 年 8 月 26 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB0JWEX7M，企业地址位于西安国际港务区综合保税区 B3-1，所属行业为批发业，经营范围包含：

一般项目：供应链管理服务；机械设备租赁；煤炭及制品销售；有色金属合金销售；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车新车销售；汽车旧车销售；汽车零配件零售；汽车租赁；汽车装饰用品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；汽车零配件批发；高性能有色金属及合金材料销售；鲜肉批发；食用农产品批发；计算机软硬件及辅助设备批发；显示器件销售；机械零件、零部件销售；木材销售；饲料原料销售；办公用品销售；金属包装容器及材料销售；金属制品销售；日用百货销售；家用电器销售；国内货物运输代理；商务代理代办服务；母婴用品销售；日用品销售；家具销售；通信设备销售；通讯设备销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；粮油仓储服务。（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）许可项目：食品经营；报关业务。（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）

西安港保税供应链管理有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港保税供应链管理有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （11）西安大通道融资租赁有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安大通道融资租赁有限公司担保金额合计为 2,184.43 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.03%，占当期期末净资产的比例为 0.09%，为发行人重要对外担保对手方。西安大通道融资租赁有限公司具体情况如下：

西安大通道融资租赁有限公司成立于 2018 年 5 月 23 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6UX0KR33，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 809 室，所属行业为商务服务业，经营范围包含：一般项目：租赁服务（不含许可类租赁服务）；融资咨询服务；微型客车租赁经营服务；仓储设备租赁服务；机械设备租赁；集装箱租赁服务；建筑工程机械与设备租赁；计算机及通讯设备租赁；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询。（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：融资租赁业务。（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）

西安大通道融资租赁有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安大通道融资租赁有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （12）西安港物业管理有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港物业管理有限公司担保金额合计为 920.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.01%，占当期期末净资产的比例为 0.04%，为发行人重要对外担保对手方。西安港物业管理有限公司具体情况如下：

西安港物业管理有限公司成立于 2021 年 7 月 27 日，注册资本为 5,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB0Y9K47U，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 816 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：物业管理；停车场服务；会议及展览服务；打字复印；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；电动汽车充电基础设施运营。（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）

西安港物业管理有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港物业管理有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （13）西安国港运营管理有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安国港运营管理有限公司担保金额合计为 940.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.01%，占当期期末净资产的比例为 0.04%，为发行人重要对外担保对手方。西安国港运营管理有限公司具体情况如下：

西安国港运营管理有限公司成立于 2022 年 10 月 20 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB1272P54，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室，所属行业为商务服务业，经营范围

包含：一般项目：商业综合体管理服务；组织体育表演活动；物业管理；酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；日用品销售；机械设备租赁；办公设备租赁服务；票务代理服务；广告发布；组织文化艺术交流活动；广告设计、代理；广告制作；露营地服务；停车场服务；文艺创作；食品销售（仅销售预包装食品）；文化场馆管理服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；电竞场馆经营；柜台、摊位出租；休闲娱乐用品设备出租；体育用品设备出租；文化用品设备出租；艺术品代理；销售代理；园区管理服务；健身休闲活动；体育竞赛组织；体育中介代理服务；游览景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；城市公园管理；普通露天游乐场所游乐设备制造（不含大型游乐设施）；专业设计服务；企业管理；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；单位后勤管理服务；公共事业管理服务；市政设施管理；企业总部管理；非居住房地产租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；礼仪服务；其他文化艺术经纪代理；社会经济咨询服务；咨询策划服务；项目策划与公关服务；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；艺（美）术品、收藏品鉴定评估服务；音像制品出租；市场营销策划；企业形象策划；娱乐性展览；文化娱乐经纪人服务；乐器零售；乐器零配件销售；租借道具活动。（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：餐饮服务；住宿服务；食品销售；房地产开发经营；电影放映；出版物印刷；广播电视节目制作经营；出版物零售；音像制品制作；游艺娱乐活动；演出场所经营；演出经纪；营业性演出；第二类增值电信业务；网络文化经营；出版物互联网销售；互联网直播技术服务。（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）

西安国港运营管理有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安国港运营管理有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （14）西安港集结中心建设有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港集结中心建设有限公司担保金额合计为 10,414.59 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.15%，占当期期末净资产的比例为 0.42%，为发行人重要对外担保对手方。西安港集结中心建设有限公

司具体情况如下：

西安港集结中心建设有限公司成立于 2020 年 5 月 27 日，注册资本为 1,000,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MAB0GP8388，企业地址位于陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 835 室，所属行业为多式联运和运输代理业，经营范围包含：一般项目：国际货物运输代理；国内货物运输代理；铁路运输辅助活动；陆路国际货物运输代理；装卸搬运；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物联网技术服务；集装箱租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；港口理货；工程管理服务；供应链管理服务；金属材料销售；商务代理代办服务；报关业务；信息技术咨询服务；化肥销售；会议及展览服务；票务代理服务。（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；出口监管仓库经营；保税仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；国际道路货物运输；第二类增值电信业务；港口经营。（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，具体经营项目以审批结果为准）

西安港集结中心建设有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港集结中心建设有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （15）西安港国际贸易有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港国际贸易有限公司担保金额合计为 960.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 0.01%，占当期期末净资产的比例为 0.04%，为发行人重要对外担保对手方。西安港国际贸易有限公司具体情况如下：

西安港国际贸易有限公司成立于 2019 年 8 月 29 日，注册资本为 50,664.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MA6X3U2T6U，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 809 室，所属行业为零售业，经营范围包含：一般项目：供应链管理服务；国际货物运输代理；从事国际集装箱船、普通货船运输；

国内集装箱货物运输代理；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；技术进出口；进出口代理；报关业务；贸易经纪；物业管理；金属材料销售；金属矿石销售；金属制品销售；非金属矿及制品销售；高性能有色金属及合金材料销售；高品质特种钢铁材料销售；煤炭及制品销售；电子元器件批发；电力电子元器件销售；通信设备销售；通讯设备销售；电子产品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；智能家庭消费设备销售；日用百货销售；塑料制品销售；五金产品批发；食用农产品批发；食品销售（仅销售预包装食品）；鲜肉批发；鲜肉零售；农副产品销售；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；木材加工；木材销售；木材收购；饲料原料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。

（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）许可项目：粮油仓储服务；食品销售。（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）

西安港国际贸易有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港国际贸易有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

#### （16）西安港跨渭河发展集团有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对西安港跨渭河发展集团有限公司担保金额合计为 150,000.00 万元，占当期期末公司总资产的比例为 2.22%，占当期期末净资产的比例为 6.01%，为发行人重要对外担保对手方。西安港跨渭河发展集团有限公司具体情况如下：

西安港跨渭河发展集团有限公司成立于 2023 年 3 月 22 日，注册资本为 500,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91610139MACB9NJ79D，企业地址位于西安国际港务区港泽路 3369 号 802 室，所属行业为房地产业，经营范围包含：一般项目：园林绿化工程施工；生态恢复及生态保护服务；自然生态系统保护管理；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；水污染治理；水资源管理；水环境污染防治服务；土地使用权租赁；住房租赁；非居住房地产租赁；规划设计管理；工程管理服务；城市公园管理；环保咨询服务；园区管理服务。

（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）许可项目：

建设工程施工。（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）

西安港跨渭河发展集团有限公司经营业务均正常开展，资信状况良好，发行人对西安港跨渭河发展集团有限公司的担保事项预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保均未发生过代偿事项。

综上，报告期内发行人对外担保对手方经营情况稳定，资信状况良好，预计不会发生对外担保代偿事项，不会对发行人经营情况及偿债能力产生重大不利影响。

报告期内，发行人严格对外担保管理，对有产权关系的企业按股比提供担保，未对无产权关系的企业提供担保，无企业相互担保等捆绑式融资行为，满足《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》之“三、分类管控资产负债率，保持合理债务水平”中对对外担保的相关要求。

### 3、重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至报告末，发行人存在 3 起诉讼，为发行人作为原告诉被告西安陆港绿地置业有限公司、绿地集团西安兴隆置业有限公司、绿地集团西安嘉业置业有限公司借款合同纠纷，原告西安港实业有限公司于 2025 年 6 月提交立案及诉讼财产保全申请，诉讼请求涉及的标的额共计约 43,408.00 万元，2025 年 11 月西安市灞桥区人民法院出具（2025）陕 0111 执保 1039 号、（2025）陕 0111 执保 1040 号、（2025）陕 0111 执保 1041 号保全实施完结通知书，查封绿地集团西安嘉业置业有限公司名下不动产若干，2025 年 12 月 2 日案涉纠纷开庭审理，截至本募集说明书签署日，一审判决暂未出具。前述纠纷除部分复利、罚息存在争议外，发行人诉请获得法院支持的概率较大，该事项预计不会对发行人偿债能力及经营情况产生重大不利影响。

报告期内，发行人不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生较大影响的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

### 4、公司被证监会行政处罚情况

2025 年 5 月，陕西证监局出具了《关于对西安港实业有限公司及肖鹏、向俊威采取出具警示函措施的决定》。发行人高度重视《行政监管措施决定书》所关注事项，已严格按照陕西证监局的相关要求，深入开展并完成整改。

截至本募集说明书签署日，发行人已向陕西证监局递交整改报告，西安市人民政府出具了《关于商请对西安港实业有限公司公司债券公开发行工作给予支持的函》，发行人已就非市场化发行等事项完成了整改。目前，发行人正常经营，且未出现其他对自身偿债能力产生重大不利影响的事项。

## 5、重大承诺

截至 2025 年 9 月末，公司无重大承诺事项。

## 6、其他或有事项

截至 2025 年 9 月末，公司无其他或有事项。

### （九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人存在 550,391.91 万元质押借款系以项目未来收益权进行质押获取融资。此外，西安港实业有限公司将持有的西安自贸港资产管理有限公司 410,391.91 万股股权进行对外质押。

除上述情况外，截至 2025 年 9 月末，发行人其他受限资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	18,178.21	保证金、借款质押
存货	98,407.88	借款抵押
投资性房地产	104,428.43	借款抵押
其他非流动资产	30,374.83	借款质押（定期存单）
<b>合计</b>	<b>251,389.35</b>	

2025 年 9 月末，发行人货币资金使用受限的金额共计 18,178.21 万元。其中，14,334.37 万元系发行人发行 2023 年第二期境外债券开立邮储银行备用信用证提供保证金存款质押。

### （十）发行人其他经营情况分析

最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 624,167.32 万元、661,809.01 万

元和 215,191.20 万元。

报告期内，公司营业收入构成如下表所示：

发行人近两年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	收入	比例	收入	比例	收入	比例
主营业务	215,057.71	99.94	548,703.42	82.91	569,718.31	91.28
土地整理业务	177,557.37	82.51	422,672.52	63.87	493,644.02	79.09
代建业务	1,338.79	0.62	2,338.79	0.35	-	-
贸易业务	-	-	-	-	27,782.12	4.45
经营租赁业务	35,673.04	16.58	44,195.78	6.68	46,582.70	7.46
其他	488.50	0.23	79,496.34	12.01	1,709.48	0.27
其他业务	133.49	0.06	113,105.58	17.09	54,449.01	8.72
合计	215,191.20	100.00	661,809.01	100.00	624,167.32	100.00

发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业。

报告期内，发行人拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项金额分别为 4,370,448.97 万元、4,366,932.12 万元及 4,512,580.19 万元，占总资产比例为 54.99%、57.24%及 66.69%。

报告期内，发行人主营业务收入中涉及市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务的收入分别为 493,644.02 万元、425,011.31 万元及 178,896.16 万元，占营业收入比例为 79.09%、64.22%及 83.13%。发行人贸易业务近两年及一期收入为 27,782.12 万元、0.00 万元及 0.00 万元，占营业收入比例的 4.45%、0.00%及 0.00%。发行人无上市公司子公司。

最近两年及一期，发行人净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元及 4,080.04 万元。发行人地方政府补贴计入其他收益科目，近两年及一期其他收益金额分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元，占净利润比例为 192.66%、62.13%及 0.08%，主要系西安浐灞国际港管理委员会根据国家政策以及发行人的经营状况下发的财政补贴，用于支持发行人生产经营。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

经由中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AA，评级展望维持稳定，该标识代表的涵义为：受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券无评级。

### 二、发行人的资信情况

#### （一）发行人获得主要金融机构的授信情况及使用情况

发行人资信状况良好，与多家商业银行均建立了长期稳定的业务关系，具有较强的间接融资能力。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息，近两年及一期的贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期未偿还的债务。

截至 2025 年 9 月末，发行人在金融机构等获得授信额度共计 3,513,430.00 万元，已使用额度 3,209,195.81 万元，剩余可用额度 304,234.19 万元，发行人银行机构授信明细如下：

截至 2025 年 9 月末发行人主要金融机构授信情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
国开行	1,254,500.00	1,109,226.20	145,273.80
农发行	790,000.00	733,591.00	56,409.00
工商银行	322,000.00	322,000.00	0.00
北京银行	300,000.00	235,433.01	64,566.99
华夏银行	184,500.00	184,500.00	0.00
秦农银行	101,000.00	101,000.00	0.00
渤海银行	100,000.00	100,000.00	0.00
农业银行	89,000.00	71,000.00	18,000.00

银行名称	综合授信额度	已使用额度	剩余额度
民生银行	80,580.00	75,580.00	5,000.00
兴业银行	70,000.00	60,000.00	10,000.00
光大银行	60,000.00	55,015.60	4,984.40
建设银行	60,000.00	60,000.00	0.00
长安银行	50,000.00	50,000.00	0.00
浦发银行	40,000.00	40,000.00	0.00
广发银行	9,500.00	9,500.00	0.00
重庆银行	2,350.00	2,350.00	0.00
<b>合计</b>	<b>3,513,430.00</b>	<b>3,209,195.81</b>	<b>304,234.19</b>

## （二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1.截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 52.00 亿人民币和 2.33 亿美元，明细如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	23 西港 01	2023-03-15	-	2026-03-15	3	20.00	6.80	20.00
2	25 西港 01	2025-04-02	-	2028-04-02	3	20.00	3.30	20.00
<b>公司债券小计</b>		-	-	-	-	<b>40.00</b>	-	<b>40.00</b>
3	22 西安港债 01	2022-03-31	2027-03-31	2029-03-31	5+2	7.00	5.80	5.60
4	22 西安港债 02	2022-06-21	2027-06-21	2029-06-21	5+2	8.00	5.00	6.40
<b>企业债券小计</b>		-	-	-	-	<b>15.00</b>	-	<b>12.00</b>
5	西安港口控股 7%N20261026	2023-10-26	-	2026-10-26	3	1.70 亿美元	7.00	1.70 亿美元
6	西安港实业 6.1%N2026102 2	2023-11-22	-	2026-10-22	2.9178	0.63 亿美元	6.10	0.63 亿美元
<b>其他小计</b>		-	-	-	-	<b>2.33 亿美元</b>	-	<b>2.33 亿美元</b>
<b>合计</b>		-	-	-	-	<b>55.00 亿人民币 +2.33 亿美元</b>	-	<b>52.00 亿人民币 +2.33 亿美元</b>

2.截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

3.截至本募集说明书签署之日，发行人及合并范围内子公司不存在已注册/备案尚未发行的债券。

#### （四）本期发行后累计非公开发行债券余额及其占发行人最近一年净资产的比例

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司已发行且存续的公司债券共 2 只，募集资金总额为 40.00 亿元。基本情况如下：

单位：亿元

序号	债券名称	获批额度	债券简称	发行规模	起息日期	到期日期
1	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）	20.00	23 西港 01	20.00	2023-03-15	2026-03-15
2	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）	20.00	25 西港 01	20.00	2025-04-02	2028-04-02
合计		40.00	-	40.00	-	-

如发行人本期债券全部发行，发行人已发行尚在存续期内公司债券余额为 40.00 亿元，占发行人 2024 年末净资产的比重为 21.61%。

#### （五）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节增信机制

### 一、本期债券担保情况

本期债券根据担保方不同区分两个品种，其中：品种一由西安国际港集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，品种二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的连带责任保证担保。

### 二、本期债券担保人基本情况

#### （一）担保人基本情况

##### 1、西安国际港集团有限公司

截至报告期末，发行人股东西安国际港集团有限公司直接持有发行人 100.00%的股权，是发行人的控股股东，西安国际港集团有限公司基本情况如下：

公司名称：西安国际港集团有限公司。

成立日期：2022 年 2 月 8 日。

注册资本：人民币 3,000,000.00 万元。

经营范围：一般项目：进出口代理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程管理服务。（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）。

资产规模：截至 2025 年 9 月末，西安国际港集团有限公司总资产 934.89 亿元，净资产 312.86 亿元，2025 年 1-9 月实现营业收入 86.58 亿元，净利润-2.52 亿元。

所持有的发行人股权被质押的情况：报告期末，西安国际港集团有限公司不存在将发行人股权进行质押的情况，持有的发行人股权也不存在任何争议情况。

##### 2、陕西信用增进投资股份有限公司

公司名称：陕西信用增进投资股份有限公司

统一社会信用代码：91610132057132960P

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

法定代表人：崔坤

注册资本：人民币 550,000.00 万元

注册地址：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

经营范围：一般项目：企业信用增进服务；信用增进的评审、策划、咨询、技术推广；信用产品的创设；资产投资、投资策划、投资咨询；资产管理及资产受托管理；金融市场及金融同业资金业务；经济信息咨询；会议服务。（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。（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）

截至本募集说明书签署日，担保人陕西信用增进投资股份有限公司的控股股东和实际控制人分别为陕西金融资产管理和陕西省财政厅。担保人主营业务主要包括投资业务、信用增进服务（即增信业务）等。2024 年度，担保人信用增进服务收入 3.13 亿元，投资业务收入 6.37 亿元。

2024 年末，担保人陕西信用增进投资股份有限公司总资产为 118.92 亿元，总负债为 50.48 亿元，净资产为 68.44 亿元。2024 年度，陕西信用增进投资股份有限公司营业总收入为 9.41 亿元，净利润为 5.26 亿元。

2025 年 9 月末，陕西信用增进投资股份有限公司总资产为 142.70 亿元，总负债为 71.93 亿元，净资产为 70.77 亿元。2025 年 1-9 月，陕西信用增进投资股份有限公司营业总收入为 7.21 亿元，净利润为 4.33 亿元。

## （二）担保人近一年及一期的主要财务情况

### 1、西安国际港集团有限公司

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）已对西安国际港集团有限公司 2024 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了“希会审字（2025）1940 号”标准无保留意见的审计报告。西安国际港集团有限公司近一年及一期的主要财务数据及财务指标如下：

表：近一年及一期的主要财务数据及财务指标情况

财务数据及财务指标	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末
总资产（万元）	9,348,868.69	9,634,844.48
所有者权益（万元）	3,128,620.99	3,136,592.48
营业收入（万元）	865,791.69	1,296,728.27
净利润（万元）	-25,228.54	6,085.95
流动比率（倍）	3.17	3.03
速动比率（倍）	1.76	1.62
资产负债率（%）	66.53	67.45

上述财务指标计算公式如下：

- 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=总负债/总资产×100%。

## 2、陕西信用增进投资股份有限公司

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）已对陕西信用增进投资股份有限公司 2024 年度合并及母公司财务报告进行审计，并出具了报告文号为 XYZH/2025XAAA4B0252 的标准无保留意见的审计报告。2025 年 1-9 月合并财务报表未经审计。陕西信用增进投资股份有限公司近一年及一期的主要财务数据及财务指标如下：

表：近一年及一期的主要财务数据及财务指标情况

单位：亿元、%

财务数据及财务指标	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末
资产总额	142.70	118.92
负债总额	71.93	50.48
所有者权益	70.77	68.44
营业总收入	7.21	9.41
营业利润	5.40	6.07
净利润	4.33	5.26
经营活动现金净流量	-1.54	0.01
投资活动现金净流量	-20.32	-8.49
筹资活动现金净流量	20.10	4.50
资产负债率(%)	50.40	42.45
流动比率(倍)	0.42	0.59

上述财务指标计算公式如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、资产负债率=总负债/总资产×100%。

### （三）担保人信用状况

#### 1、西安国际港集团有限公司

担保人西安国际港集团有限公司的控股股东和实际控制人均为西安浐灞国际港管理委员会。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，西安国际港集团有限公司主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

担保人西安国际港集团有限公司资信优良，具备较强的融资能力。西安国际港集团有限公司自成立至今与国内多家大型金融机构建立了稳定的长期合作关系。截至 2025 年 9 月末，西安国际港集团有限公司获得银行授信额度共计 867.43 亿元，其中尚未使用的授信额度为 50.55 亿元。

## 2、陕西信用增进投资股份有限公司

担保人陕西信用增进投资股份有限公司的控股股东和实际控制人分别为陕西金融资产管理股份有限公司和陕西省财政厅。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，陕西信用增进投资股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

### （四）担保人近一期末对外担保情况

#### 1、西安国际港集团有限公司

截至 2025 年 9 月末，西安国际港集团有限公司对外担保余额为 160.90 亿元，占当期期末净资产的比例为 51.43%。

#### 2、陕西信用增进投资股份有限公司

根据陕西信用增进投资股份有限公司提供数据，截至 2025 年 9 月末，陕西信用增进投资股份有限公司净资产为 70.77 亿元，对外担保余额为 326.02 亿元，占同期净资产的比重为 460.67%，增信责任放大倍数为 3.73。

### （五）担保人西安国际港集团有限公司除发行人股权外的其他主要资产情况

截至 2025 年 9 月末，担保人西安国际港集团有限公司总资产为 9,348,868.69 万元，主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、长期股权投资、投资性房地产等构成，具体情况如下：

表：报告期末西安国际港集团有限公司主要资产情况

单位：万元、%

科目	金额	占比
<b>流动资产：</b>		
货币资金	203,529.18	2.18
交易性金融资产	1,244.99	0.01
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	1,451,447.54	15.53
应收账款融资	-	-
预付款项	390,745.22	4.18
其他应收款	1,913,670.81	20.47
存货	3,220,200.18	34.44
合同资产	-	-
持有代售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	34,712.79	0.37
<b>流动资产合计</b>	<b>7,215,550.70</b>	<b>77.18</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资	17,200.00	0.18
其他债权投资	-	-
长期应收款	1,493.54	0.02
长期股权投资	920,782.99	9.85
其他权益工具投资	7,700.77	0.08
其他非流动金融资产	19,985.41	0.21
投资性房地产	988,508.43	10.57
固定资产	31,451.92	0.34
在建工程	41,036.11	0.44
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	17,265.32	0.18
开发支出	155.90	0.00
商誉	142.81	0.00
长期待摊费用	17,584.10	0.19
递延所得税资产	9,595.44	0.10
其他非流动资产	60,415.25	0.65
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,133,317.99</b>	<b>22.82</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,348,868.69</b>	<b>100.00</b>

(六) 担保人陕西信用增进投资股份有限公司与发行人的关系

截至募集说明书签署日，担保人陕西信用增进投资股份有限公司与发行人不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

### （七）发行人与担保人陕西信用增进投资股份有限公司之间的担保情形

截至报告期末，发行人未对担保人提供过担保，担保人曾对发行人中期票据“21 西安港 MTN001”及私募债券“22 西港 03”提供过担保，分别已于 2024 年 10 月 28 日及 2025 年 5 月 12 日完成兑付，截至本募集说明书签署日，担保人对发行人无担保责任余额。

## 三、担保函/信用增进函的主要内容

### （一）西安国际港集团有限公司担保函的主要内容

担保人西安国际港集团有限公司已就本期债券品种一的本息偿付出具全额无条件不可撤销的担保函。投资人认购本期债券品种一即视为同意担保函全部条款并接受担保函项下全部权利与义务。担保函主要内容如下：

#### 1、被担保债券的种类、数额

被担保的债券为期限不超过 5 年（含 5 年），发行面额总计不超过人民币壹拾伍亿元整的“西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（品种一）”（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

#### 2、债券的到期日

担保函项下的债券分期兑付本金按以下方式进行：

本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。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。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额分别与债券对应的票面年利率的乘积之和；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时各自所持有的本期债券到期最后一期利息及等于债券票面总额的本金。

担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

### **3、保证的方式**

担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### **4、保证责任的承担**

在担保函项下本只债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本只债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本只债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

### **5、保证范围**

担保人保证的范围包括西安港实业有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）债券本金不超过壹拾伍亿元整及利息，以及违约金，损害赔偿金，实现债权的费用和其他应支付的费用。

### **6、保证的期间**

担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

### **7、财务信息披露**

债券监督管理及审批机关及其下属的派出机构或债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

### **8、债券的转让或出质**

债券认购人或持有人依法将债券转让或出质给第三人的，担保人在担保函第五条约定的范围内继续承担保证责任。

### **9、主债权的变更**

经监督机构及审批机关批准，本期债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过担保人同意，担保人继续承担担保函项下的保证责任。

## 10、加速到期

在担保函项下的债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

## 11、担保函的生效

担保函自担保人加盖公章及法定代表人签章之日生效，在本担保函第六条约定的保证期间内不得变更或撤销。

### （二）陕西信用增进投资股份有限公司信用增进函的主要内容

担保人陕西信用增进投资股份有限公司（以下简称“陕西增信”）已就本期债券品种二的本息偿付出具全额无条件不可撤销的信用增进函。投资人认购本期债券品种二即视为同意信用增进函全部条款并接受信用增进函项下全部权利与义务。陕西信用增进投资股份有限公司承诺按照信用增进函对本期债券品种二提供信用增进服务。具体事宜如下：

第一条 本函的受益人为本期债券的合法持有人（以下简称“债券持有人”）。

第二条 陕西增信就本期债券存续期发行人应偿还的本金（不超过人民币捌亿元整，小写：¥800,000,000元）、相应票面利息、违约金、损害赔偿金及实现债权的费用提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。陕西增信担保责任项下的本金及利息以本期债券的实际募集金额及其相应票面利息为准。

第三条 如果发行人在兑付日未按照本期债券《募集说明书》的约定，将本期债券本金和应付利息足额支付给债券持有人，则陕西增信在本期债券兑付日代发行人偿付本期债券应付未付的本金和应付未付的票面利息。

第四条 本函的保证期间为本期债券存续期及兑付日起两年。债券持有人在保证期间内未要求陕西增信承担本函规定的责任，则陕西增信将免除相应责任。

第五条 债券持有人依法将所持有的本期债券转让或出质给第三人的，陕西增信将继续对随后获得本期债券的受让人或质权人承担本函约定的责任。

第六条 未经本期债券持有人会议书面同意，陕西增信不对本函进行修改、变更、解除或终止。

第七条 经本期债券持有人会议批准，本期债券金额、利率、期限、还本付息方式发生变更时，经陕西增信书面同意后，陕西增信继续承担本函项下的相应责任；未经陕西增信书面同意，陕西增信不对该项变更承担本函下任何责任。

第八条 陕西增信有权主张发行人对债券持有人的抗辩。发行人放弃抗辩的，陕西增信仍有权向债券持有人主张抗辩。

第九条 本期债券（含分期发行的各期债券）发行前需取得陕西增信同意发行的书面文件。

第十条 因本函发生争议而未能通过协商解决的，应向陕西增信住所地（西安市未央区）有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十一条 陕西增信同意发行人将本函随同其他申报文件一同提交上海证券交易所，并随同其他档案一同提供给认购本期债券的投资者查询。

第十二条 本函自本期债券发行之日起生效，在本函规定的保证期间内不得变更或撤销。本函是一项持续性的担保责任函，陕西增信的承继人（包括但不限于因改组合并而承继）将受本函的约束，并继续承担本函约定的义务。

#### 四、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

1、发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

2、持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

3、如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平；与本期债券持有人协商追加其他保证、抵质押担保等增信措施，并在 30 个交易日内落实相关安排。

4、当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

5、当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节的税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

### 一、增值税

根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），金融业自2016年5月1日起，纳入营业税改征增值税试点范围，金融业纳税人由缴纳营业税改为缴纳增值税，并在全中国范围内全面推开。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期公司债券投资者应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其利息收入和转让本期公司债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据自2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

对公司债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。但发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

## 第九节信息披露安排

### 一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 二、发行人信息披露管理办法的主要条款

发行人制定的信息披露事务管理办法的主要内容如下：

#### （一）总则

1、为规范西安港实业有限责任公司（以下简称“公司”）公司信用类债券信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，促进公司依法规范运作，维护公司和投资者合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《企业内部控制基本规范》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》及债券监督管理机构、市场自律组织、证券交易场所（以下简称“主管部门”）有关规定，并在《西安港实业有限责任公司章程》等制度框架下结合公司实际情况，修订并发布了本办法。

2、本办法所称公司信用类债券（以下简称“债券”）包括企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具。公司发行的企业债券、公司债券以及银行间债券市场非金融企业债务融资工具的发行及存续期信息披露应严格按照本办法执行。

3、本办法适用于公司及所属企业等。

4、本办法所称“存续期”是指为债券发行登记完成直至付息兑付全部完成或发生债权债务关系终止的其他情形期间；所称“未公开信息”是指按照本办法规定应披露而尚未披露的信息；所称“信息”是指对公司公开或非公开发行公司债券投资者做出投资决策有重大影响的信息、债券存续期间内可能影响公

司偿债能力或债券价格的信息以及中国证监会和证券交易所所要求披露的其他信息；所称“披露”是指在规定的时间内、在中国证监会指定的媒体上以规定的披露方式向社会公众公布前述的信息，并按规定报送债券监管部门。

## （二）信息披露的原则

1、信息披露应当遵循真实、准确、完整、及时、公平的原则，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、公司除按照强制性规定披露信息外，应主动、及时地披露所有可能对投资者和其它利益相关者决策产生实质性影响的信息，并保证所有投资者有平等的机会获得信息。

3、公司依法披露信息时，应当将公告文稿和相关备查文件在依照本办法规定的程序完成审批报备后报送证券交易所登记，并在中国证监会指定的媒体发布。

公司发布的公告文稿应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，突出事件实质，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。公司在公司网站及其他媒体发布信息的时间不得先于指定媒体，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

## （三）职责分工

1、公司董事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司履行信息披露义务。

2、董事和董事会、股东、高级管理人员的职责如下：

（1）公司董事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，董事应保证信息披露的内容真实、准确、完整，且没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（2）董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（3）董事应对信息披露事务管理制度的年度实施情况进行自我评价，在年度报告披露的同时，将关于信息披露事务管理制度实施情况纳入年度报告进行披露；

（4）股东应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督，并关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当及时进行调查并提出处理建议；

（5）股东对定期报告、临时报告出具的书面审核意见，应当说明编制和审核的程序是否符合法律、行政法规、中国证监会的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况；

（6）当股东向国家有关主管机关报告总经理、财务负责人等高级管理人员损害公司利益的行为时，应及时通知董事会，并提供相关资料；

（7）公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；

（8）定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项做出专项说明。

3、信息披露负责人由集团公司副总经理担任，副总经理是信息披露的第一责任人，信息披露事务负责人主要职责为：

（1）了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（2）出席涉及信息披露的有关会议，督促公司有关部门及时向资金管理部提供信息披露所需要的资料和信息；

（3）审核信息披露文件的合法合规性，保证信息披露及时以及信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（4）持续关注有关公司的公开报道，了解真实情况，并提出有关信息披露的建议；

（5）掌握与信息披露相关的规定的更新情况，并及时提出有关公司信息披露管理规定的修改建议；

（6）董事会授予的其他职权。

4、公司资金管理部为公司信息披露事务管理部门，财务负责人负责管理信息披露事务的日常工作，在信息披露事务负责人的领导下，具体负责公司的信息披露事务。具体包括：

（1）负责公司信息披露事务，保证公司信息披露程序符合监管机构的规则要求；

（2）负责牵头起草、编制公司信息披露文件；准备和提交董事会所需要的报告和文件；

（3）负责与监管机构的日常沟通，协调和组织公司信息披露事项，包括发行和存续期的信息披露、修订公司信息披露事务管理办法、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系；

（4）参与组织协调年度报告、中期报告等定期报告以及临时报告等信息披露文件的编制、报送及公告工作；

（5）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施。

5、所属企业的职责如下：

（1）应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息；

（2）所属企业发生的事项属于本办法第二十条所规定重大事项的适用范围，或该事项可能对公司偿债能力、二级市场交易价格或者投资者权益产生较大影响，所属企业负责人应当按照本办法的规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照本办法的规定履行信息披露义务；

（3）公司资金管理部向所属企业收集相关信息时，所属企业应当积极予以配合。所属企业按照公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理办法履行相应的审批手续，确保信息的真实性、准确性和完整性。

（四）发行的信息披露要求

1、公司发行债券，应当根据相关规定于发行前披露以下文件：

- (1) 公司最近三年（或两年）经审计的财务报告及最近一期财务报表；
- (2) 募集说明书；
- (3) 信用评级报告（如有）；
- (4) 受托管理协议（如有）；
- (5) 法律意见书（如有）；
- (6) 监管机构要求的其他文件。

2、公司应当在募集说明书显著位置按照监管机构要求做出明确的风险提示。

3、公司应当在首次发行前就信息披露事务管理办法主要内容予以披露，并在发行文件中披露信息披露事务负责人相关情况（含：姓名、联系电话、邮箱）。

4、公司应当在监管机构规定的时效内披露发行结果。公告内容包括但不限于当期债券的实际发行规模、期限、价格等信息。。

#### **（五）存续期信息披露要求**

1、债券存续期内，公司信息披露的时间应当不晚于公司按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债券同时在境内境外公开发行、交易的，境外披露的信息应当在境内同时披露。

2、债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

(1) 公司应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(2) 公司应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(3) 公司季度财务报表是否披露及披露时间以当期债券监管机构的规定为准；

（4）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的公司，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

3、公司无法按时披露定期报告的，应当于第十八条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

4、存续期内，公司发生可能影响债券偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（1）公司名称变更；

（2）公司生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

（3）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、信用评级机构；

（4）公司 1/3 以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（5）公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（6）公司控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

（7）公司提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（8）公司发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

（9）公司发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

（10）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（11）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（12）债券信用增进安排发生变更；

（13）公司转移债券清偿义务；

（14）公司一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

（15）公司未能清偿到期债务或公司进行债务重组；

（16）公司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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（17）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、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；

（18）公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（19）公司发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（20）公司拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

（21）公司涉及需要说明的市场传闻；

（22）债券评级发生变化；

（23）公司订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

（24）发行文件中约定或公司承诺的其他应当披露事项；

（25）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

5、公司应当在出现以下任一情形的时点后，原则上不超过 2 个工作日（交易日）内，履行第二十条规定的重大事项的信息披露义务：

（1）董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（5）完成工商登记变更时。

6、重大事项出现泄露或市场传闻的，公司应当在出现该情形之日后 2 个工作日内履行第二十条规定的重大事项的信息披露义务。

7、已披露的重大事项出现重大进展或变化的，公司应当在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

8、公司变更信息披露事务管理办法的，应当在披露最近一期年度报告或半年度报告披露变更后办法的主要内容；公司无法按时披露上述定期报告的，公司应当于第十八条规定的披露截止时间前披露变更后办法的主要内容。

9、变更公司信息披露事务负责人，需经过集团董事长审批，并在变更之日后 2 个工作日内披露变更情况及接任人员；对于未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由法定代表人担任。如后续确定接任人员，应当在确定接任人员之日后 2 个工作日内披露。

10、公司变更债券募集资金用途的，应当按照规定和约定履行必要变更程序，并至少于募集资金使用前 5 个工作日披露拟变更后的募集资金用途。

11、公司对财务信息差错进行更正，涉及未经审计的财务信息的，应当同时披露更正公告及更正后的财务信息；涉及经审计财务信息的，公司应当聘请会计师事务所进行全面审计或对更正事项进行专项鉴证，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露专项鉴证报告及更正后的财务信息；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计，并在更正公告披露之日后 30 个工作日内披露审计报告及经审计的财务信息。

12、债券附选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，公司应当按照相关规定和发行文件约定及时披露相关条款的触发和执行情况。

13、公司应当至少于债券利息支付日或本金兑付日前 2 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告（监管机构有其他规定的依据其规定执行）。债券偿付存在较大不确定性的，公司应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。债券未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告。

14、如发生债券违约情形，在债券违约处置期间，公司及存续期管理机构应当披露违约处置进展，公司应当披露处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。公司应当配合存续期管理机构履行其披露义务。

15、若公司无法履行支付利息或兑付本金义务，提请增进机构履行信用增进义务的，公司应当及时披露提请启动信用增进程序的公告。

16、定期报告应按以下程序披露：

（1）集团相关部门按照信息披露要求，拟定相应的信息披露文件及时间，各部门、各公司指定相关人员负责向编制公告的部门提供相应的基础文件和数据。

（2）相关职能部门拟定的披露文件经分管领导审核后，报集团董事会审议后对外披露；

（3）公司财务负责人、资金管理部及各部门的有关人员共同负责编制定期报告；

（4）董事审议定期报告；

（5）股东审核定期报告并发表明确意见；

（6）财务负责人统筹负责定期报告的披露工作。

17、临时报告的信息披露遵循以下程序：

（1）公司董事、高级管理人员及各部门负责人为信息报告人（以下简称为“报告人”）。报告人负有向公司总经理或财务负责人报告重大信息并提交相关文件资料的义务；

（2）报告人应在相关事项发生第一时间内向公司总经理或财务负责人履行信息报告义务，同时，报告人应负责报告信息的收集、整理及相关文件的准备、草拟工作，并保证提供的相关文件真实、准确、完整，不存在重大隐瞒、虚假陈述或引人误解之处；

（3）公司总经理接到报告人报告的信息后，应依据有关法律法规及本办法的规定，敦促财务负责人作好相应的信息披露工作，并确保公司内部的信息收集、上报及披露机制有效运作；

（4）财务负责人接到报告人报告的信息后，应根据有关法律法规及本办法的规定，分析判断是否需公开相关信息；需公开相关信息的，公司财务负责人、资金管理部及各部门的有关人员共同负责编制临时报告；

（5）财务负责人负责根据有关法律、法规和规范性文件的规定，组织对信息披露文件的披露工作，并审查相关信息披露文件是否符合相关信息披露要求。审查通过后，财务负责人才能将信息披露文件在指定媒体上刊登或公告，并送交证券交易所等监管机构。

## （六）未公开信息

1、公司未公开信息的信息知情人员的范围包括：

（1）公司及公司的董事、高级管理人员；

（2）持有公司 5%以上股份的股东及其董事、高级管理人员，公司的实际控制人及其董事、高级管理人员；

（3）公司控股或者实际控制的公司及其董事、高级管理人员；

（4）由于所任公司职务或者因与公司业务往来可以获取公司有关内幕信息的人员；

（5）公司收购人或者重大资产交易方及其控股股东、实际控制人和高级管理人员；

（6）因职务、工作可以获取内幕信息的证券服务机构的有关人员；

（7）法律、法规、规章以及规范性文件规定的其他内幕信息知情人。

2、未公开信息的保密措施如下：

（1）在有关信息正式披露之前，公司应将知悉该信息的人员控制在最小范围并严格保密。公司内幕信息知情人依法对公司尚未公开的信息承担保密责任，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露，也不得利用该等内幕信息买卖公

司的债券及其衍生品种，或者泄露该信息，或者建议他人买卖该债券及其衍生品种。内幕交易行为给投资者造成损失的，行为人应当依法承担赔偿责任；

（2）公司与特定对象进行信息沟通时，应按照规定与特定对象签署承诺书，以明确该等特定对象在与公司进行信息沟通时的行为规范，对公司未公开披露的信息的保密义务；

（3）公司必要时应与信息知情人员签署保密协议，约定对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息披露前向第三人披露；

（4）公司与投资者就公司的经营情况、财务状况及其他事项进行沟通时，不得提供未公开信息；

（5）公司应对公司内刊、网站、宣传性资料等进行严格管理，防止在上述资料中泄漏未公开信息。

3、公司董事和董事会、高级管理人员应当在最先发生的以下任一时刻，向信息披露事务负责人报告未公开信息：

（1）董事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

（5）完成工商登记变更时。

4、在第三十六条规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

（1）该重大事项难以保密；

（2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；

（3）二级市场出现异常交易情况。

5、公司应当对下述非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息：

（1）以现场或网络方式召开的股东大会、持有人会议、新闻发布会、产品推介会；

（2）公司或相关个人接受媒体采访；

（3）直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；

（4）董事或高级管理人员博客；

（5）以书面或口头方式与特定投资者沟通；

（6）公司其他各种形式的对外宣传、报告等。

#### （七）信息披露事务的办理流程

1、公司信息披露事务应当按照以下流程办理：

（1）资金管理部组织相关企业和部门制作信息披露文件；

（2）资金管理部将信息披露文件报财务负责人审核，财务负责人审核后，报信息披露事务负责人审核，必要时提交董事长进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、股东审核的信息披露文件，应及时提交董事会和股东履行相关审核程序。为保证信息披露的及时性，必要时董事会、股东可采用通讯方式或传签方式进行审议；

（4）信息披露事务负责人组织资金管理部将批准对外报出的信息披露文件在交易商协会认可的平台进行公告；

（5）资金管理部将信息披露公告文稿（含公告）和相关备查文件及时进行归档保存。

2、未公开信息的披露流程：对于未公开信息，信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、股东、高级管理人员报告的相关信息后，组织有关部门和所属企业进行确认，经确认后，属于根据法律法规、交易商协会规定应予披露的，应组织起草公告文稿，报公司总经理审核、必要时提交董事长进行审核，经批准后及时进行披露。

3、公司的董事、股东和高级管理人员或履行同等职责的人员无法保证发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在发行文件和定期报告中发表意见并陈述理由，公司应予以披露。

4、信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应在履行上述程序后，披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。更正已披露经审计财务信息的，公司应聘请会计师事务所对更正事项出具专业意见并及时披露。前述更正事项对经审计的财务报表具有实质性影响的，公司应当聘请会计师事务所对更正后的财务报告出具审计意见并及时披露。前述实质性影响按照中国证监会关于财务信息的更正及披露的相关信息披露编报规则予以认定。

#### **（八）子公司信息披露管理**

1、子公司应参照《西安港实业有限责任公司信用类债券信息披露管理办法》的规定，及时向公司财务负责人报告重大业务事项、重大财务事项、重大合同以及其他可能对公司生产经营活动产生重大影响的信息，并在该信息尚未公开披露前负有保密义务。

2、子公司应仔细查阅公司关联方名单，审慎判断所发生的交易是否构成关联交易。若构成关联交易，应及时向公司财务负责人报告，按照《西安港实业有限责任公司关联交易管理制度》的规定履行相应的审批、报告义务。

#### **（九）与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通**

1、公司应当规范投资者关系活动，确保所有投资者公平获取公司信息，防止出现违反公平信息披露的行为。

2、公司应建立接待投资者、中介机构、媒体等的工作流程，明确接待工作的批准、报告、承诺书的签署和保管、陪同人员的职责以及未公开重大信息泄露的紧急处理措施等。

3、公司可以通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式，就经营情况、财务状况及其他时间与相关机构和投资者进行沟通；沟通时应遵守公平信息披露的原则，不得向个别投资者提供未公开重大信息，同时公司应合理、妥善地安排参观过程，避免参观者有机会获取未公开信息。

4、公司应及时监测境内外媒体对公司的相关报道，在发现重大事项于正式披露前被泄露或出现传闻、或媒体中出现的消息可能对公司债券及其衍生品种的交易价格产生重大影响时，公司有责任和义务及时通知各有关部门采取相关措施，并负责及时向各方面了解真实情况，必要时当以书面形式问询，并根据具体情况协同有关部门进行公开书面澄清或正式披露。

5、公司在媒体上登载宣传文稿以及公司相关部门和人员接受媒体采访时，如有涉及公司重大决策、财务数据以及其他属于信息披露范畴的内容，应由公司资金管理部牵头组织相关部门审查同意后报信息披露事务负责人核准。

6、公司按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《公司信用类债券信息披露管理办法》《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等规定，向中介机构提供与债券相关的所有资料，应保证真实、准确、完整。

#### （十）档案管理

1、公司信息披露的相关文件、资料档案管理工作由资金管理部负责管理，保存至债权债务关系终止后 5 年，并符合法律法规及行业规范相关要求。

2、董事、股东、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，应当由资金管理部予以妥善保管，保存至债权债务关系终止后 5 年，并符合法律法规及行业规范相关要求。

3、涉及查阅董事、股东、高级管理人员履行信息披露职责时签署的文件、会议记录等相关文件和资料，经信息披露事务负责人核实身份并批准后，由资金管理部负责提供，并作好相应记录。

#### （十一）罚则

1、公司出现信息披露违规行为，公司董事会应当及时组织对信息披露事务管理办法及其实施情况的检查，采取相应的更正措施。公司应当对有关责任人及时进行处罚，包括内部通报、降低其薪酬标准、扣发其应得奖金、解聘其职务等。

2、公司各子公司发生本办法规定的重大事项而未报告的，造成公司信息披露不及时而出现违规，给公司或投资者造成损失的，公司将对相关的责任人给予内部处分。

3、凡违反本办法擅自披露信息的，公司将对相关的责任人给予内部处分，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

4、公司对上述有关责任人未进行追究和处理的，公司信息披露事务负责人有权建议公司进行处罚。

## （十二）附则

1、对资产支持票据的信息披露另有规定或约定的，从其规定或约定。

2、本办法未尽事宜或与有关法律、法规、规范性文件或公司章程有冲突时，按有关法律、法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行。若中国证券监督管理委员会、证券交易所、中国银行间市场交易商协会制定的自律规则、国家日后颁布的法律法规和规范性文件或经合法程序修改后的《公司章程》对信息披露有新的要求，按中国证券监督管理委员会、证券交易所、中国银行间市场交易商协会自律规则、国家有关法律法规和规范性文件及《公司章程》的规定执行，同时公司应及时修订本办法，经董事会审议通过后实施。

3、本办法由资金管理部负责起草、制定并修改，本办法自发布之日起执行。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、偿债计划

本期债券发行总规模不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），本期债券为固定利率债券，其中品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。

本期债券品种一的起息日为 2026 年 3 月 9 日，品种二的起息日为 2026 年 3 月 9 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。2027 年至 2029 年间每年的 3 月 9 日为本期债券品种一上一计息年度的付息日，2027 年至 2031 年间每年的 3 月 9 日为本期债券品种二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。本期债券品种一的兑付日为 2029 年 3 月 9 日，品种二的兑付日为 2031 年 3 月 9 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）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

### 二、偿债资金来源

发行人本期债券偿债资金主要来源于公司主营业务产生的现金净流入、充足的现金储备、来自实际控制人及股东的支持和强大的间接融资能力等方面，偿债安排具备可行性。关于发行人偿债安排的量化分析情况如下：

#### （一）日常运营收入

本期债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

作为国际港务区重要的城市建设投资主体，发行人的业务涵盖土地整理、国有资产投资管理等方面。2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入

分别为 624,167.32 万元、661,809.01 万元和 215,191.20 万元，净利润分别为 22,606.77 万元、24,950.41 万元和 4,080.04 万元，经营状况保持在较好水平，为债务的偿付奠定了良好的基础。

## （二）货币资金

发行人储备了一定的货币资金，截至 2025 年 9 月末，发行人未受限制货币资金为 78,746.59 万元。同时 2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动现金流入分别为 303,869.30 万元、224,240.86 万元和 85,093.95 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 242,790.05 万元、154,533.92 万元和 73,386.01 万元，发行人具有较好的现金回笼率。作为流动性最强、支付最灵活的流动资产，发行人货币资金可以为债券偿付提供有力保障。

## （三）实际控制人及股东支持

发行人作为西安国际港务区主要的城市建设投资主体，得到了实际控制人及股东从资源配置、政策协调等多方面的大力支持。最近两年及一期，发行人其他收益分别为 43,553.84 万元、15,501.30 万元和 3.40 万元，主要为发行人收到的政府补助，相关款项为公司的发展提供了坚实的基础，也为本期债券的还本付息提供了有力的支持。

# 三、偿债应急保障方案

## （一）资产变现

公司注重对资产流动性的管理，并保持合理的现金水平。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产余额为 5,285,250.47 万元，其中未受限的流动资产余额为 5,168,664.38 万元，占流动资产的比例为 97.79%，必要时可以通过处置部分未受限的流动资产来获得必要的偿债资金。

## （二）畅通的外部融资渠道

发行人资信状况较好，与政策性银行和当地各大银行均建立了长期稳定的信贷业务关系。自成立以来，发行人拥有优良的信用记录，历年到期偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。如果由于特殊情况发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以

凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，筹措本期债券还本付息所需资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

#### **四、偿债保障措施**

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、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

##### **（一）设立专门的偿付工作小组**

发行人将安排专门部门与人员负责管理还本付息工作。自成立起至付息期限或兑付期限结束，安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

##### **（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划**

发行人指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转，账户实行专户管理，由募集资金监管银行进行监督。偿债资金来源于公司日常运营所产生的现金流。本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

##### **（三）聘请债券受托管理人**

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定，聘请天风证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并与天风证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

#### **（四）制定《债券持有人会议规则》**

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人会议的权限范围、程序及其他重要事项，并约定应当召开债券持有人会议的情形，为保障债券本息足额偿付作出了合理的制度安排。

#### **（五）严格的信息披露**

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，以防范偿债风险。

#### **（六）资信维持承诺**

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节之“（七）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

#### **（七）救济措施**

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在本节之“（六）资信维持承诺”第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在规定时间内为本期债券增加其他增信措施；
- 2、在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销。

7、发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

8、发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

9、其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责。

10、任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。。

## 二、违约责任及免除

本期债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1、继续履行。如发生“一、违约情形及认定”之“第 6 项”以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。如发生“一、违约情形及认定”之“第 6 项”以外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。如发生“一、违约情形及认定”之“第 2-3 项”及“第 7-8 项”情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

4、支付违约金。如发生“一、违约情形及认定”之“第 1-5 项”及“第 7-8 项”情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第（1）项：

（1）就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的 1.5 倍。

（2）就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

5、发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

6、为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

### 三、纠纷解决机制

1、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应向西安仲裁委员会提起仲裁，仲裁裁决对各方均有约束力。若不服仲裁结果，向本期债券的交易所所在地上海地区或受托管理人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

2、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则的主要条款

#### （一）总则

1、为规范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（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

2、债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

3、债券持有人会议依据规则约定的程序召集、召开，对规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受规则相关约定，并受规则之约束。

4、债券持有人会议依据规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者规则另有约定的，从其规定或约定。

5、债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

6、债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

7、规则中使用的已在《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受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）中定义的词语，应具有相同的含义。

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照规则“第（二）债券持有人会议规则的权限范围 2 条”约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除规则“第（二）债券持有人会议规则的权限范围 2 条”约定的事项外，

受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的；
- f.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更；

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）

（4）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）拟实施募集说明书投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

（5）发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000.00 万元或达到发行人母公司最

近一期经审计净资产 10%以上；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000.00 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（6）发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

（7）发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

（8）发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

（9）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明

书、规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

（1）债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现规则“第（二）债券持有人会议规则的权限范围2条”约定情形之一且具有符合规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

（2）发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

（3）受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

#### 2、议案的提出与修改

（1）提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及规则的相关规定或者约定，具有明确并

切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

(2) 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

(3) 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推荐、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

(4) 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为；

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合规则“第（三）债券持有人会议的筹备 2（1）条”的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 2（6）条”的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

（6）提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

（1）召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

（2）根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

（3）召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

（4）债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

（5）召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

（6）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合规则“第（三）债券持有人会议的筹备 3（1）条”的约定。

（7）债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 1（1）条”约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

（8）因出席人数未达到规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 1（1）条”约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

（2）债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

（3）本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据规则“第（三）债券持有人会议的筹备 1（3）条”约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

（4）拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

（5）资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

（6）债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托

受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

（7）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（8）受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

（9）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于规则第（三）债券持有人会议的筹备 2（3）条”约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据规则约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

（2）债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

（3）出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

（5）出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

（6）发生规则“第（三）债券持有人会议的筹备2（5）条”第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于规则“第（二）债券持有人会议的权限范围 2 条”约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

(2) 除规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 3（1）条”约定的重大事项外，债券持有人会议对规则“第（二）债券持有人会议的权限范围 2 条”约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 1（1）条”约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

(3) 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条

件的债券持有人按照规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

（4）债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

（5）债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

（6）债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

#### （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

1、债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（1）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或

者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于规则“（三）债券持有人会议的筹备 3（2）条”约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

2、召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（1）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券

持有人会议生效决议有关事项。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 1（7）条”约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

## 2、简化程序

（1）发生规则“第（二）债券持有人会议的权限范围 2 条”约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为“第（四）债券持有人会议的召开及决议 3（2）条”约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为“第（四）债券持有人会议的召开及决议 3（1）条”约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

（2）发生规则“第（六）特别约定 2（1）条 a 项至 c 项”情形的，受托管

理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照规则“第（四）债券持有人会议的召开及决议 3（2）条”第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

（3）发生规则“第（六）特别约定 2（1）条 d 项至 f 项”情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照规则第（四）条、第（五）条的约定执行。

#### （七）附则

- 1、规则自本次债券发行完毕之日起生效。
- 2、依据规则约定程序对规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。
- 3、规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以规则的约定为准。
- 4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他

因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向本次债券的交易所所在地上海地区或受托管理人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

5、规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》《证券法》《中华人民共和国民法典》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和部门规章的规定，天风证券股份有限公司（以下简称“天风证券”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任天风证券作为本次公司债券的债券受托管理人，并接受受托管理人的监督，双方签订了《西安港实业有限公司（作为“债券发行人”）与天风证券股份有限公司（作为“债券受托管理人”）关于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之受托管理协议》。

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次公司债券的投资者，均视作同意《受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《受托管理协议》的规定履行其职责。

本节仅列示了本次公司债券之《受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《受托管理协议》全文。《受托管理协议》全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

### 一、债券受托管理人

#### （一）债券受托管理人的基本情况

名称：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

法定代表人：庞介民

电话：010-59833016

传真：010-65534498

#### （二）债券受托管理协议的签订情况

发行人与天风证券签订了《西安港实业有限公司与天风证券股份有限公司关于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之受托管理协议》。

### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

天风证券已被发行人聘任为本次债券的承销商和债券受托管理人，发行人与天风证券及其负责人、经办人员之间不存在直接或间接的权益关系。

## 二、《债券受托管理协议》的主要内容

### （一）受托管理事项

1、为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任天风证券作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。

2、在本次债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生或者存在利益冲突除外。

受托管理人依据受托管理协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与受托管理协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。经债券持有人会议更换受托管理人时，亦视为债券持有人自愿接受继任者作为本次债券的受托管理人。在本次债券存续期间，受托管理人接受发行人聘任并经债券持有人同意和授权，作为本次债券全体债券持有人的代理人，按照相关规定及受托管理协议的约定处理本次债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

### （二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、股东、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、股东、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金，履行回售赎回、利率调整、分期偿还、债券置换、债券购回、债转股、到期兑付或其他承诺事项等义务。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。本次债券募集资金约定用于偿还公司债券的，发行人使用募集资金时应当告知受托管理人。发行人不得在专项账户中将本次债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

4、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。本次债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。发行人应当根据受托管理人的核查要求，月度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同

同、转账凭证、有息债务还款凭证。

5、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人信息披露的时间应当不晚于其按照监管机构、市场自律组织、证券交易所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

6、债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

（1）应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

（3）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

（4）除上述定期披露义务外，发行人应按照法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

7、债券存续期内，发行人发生可能影响偿债能力或者债券持有人权益的重大事项，发行人应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。同时，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- (1) 发行人名称变更，股权结构、经营范围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、资信评级机构；
- (3) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上董事长、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管理人员无法履行职责或不能正常履行职责；
- (5) 发行人控股股东或实际控制人变更；
- (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 10%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 10%；
- (9) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (10) 发行人主体或债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况、其他偿债；
- (11) 保障措施发生变化(包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人(如有)发生重大变化等情形)；
- (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 10%，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- (14) 发行人不能按期支付本息、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、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或发生被媒体质疑的重大事项；
- （21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （22）发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或对投资者、债券持有人权益有重大影响的事项（包括但不限于法律、行政法规、规章及监管部门、自律性组织、交易场所的现行及不时修订、颁布的规定中的重大影响事项。）
- （23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （24）发行人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；
- （25）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （26）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （27）发行人拟变更债券受托管理人或具有同等职责的机构或受托管理协议的主要内容；
- （28）发行人发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化或本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- （29）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人应当及时履行信息披露义务（包括但不限于及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响）。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件

和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

8、发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，不超过两个工作日（交易日）内，履行前款重大事项的信息披露义务。

- （1）董事会、股东、或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、股东、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

9、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

10、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券持有人披露相关安排。

11、发行人在本次债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

- （1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

12、预计不能偿还本次债券时，发行人应当及时告知受托管理人，发行人应当按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。履行偿债保障措施由此产生的相关费用，由发行人承担。约定的偿债保障措施包括：

- （1）不向股东分配利润。
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- （3）暂缓为第三方提供担保。
- （4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- （5）主要责任人不得调离。
- （6）出售发行人名下资产筹集还款资金。
- （7）届时发行人与受托管理人商定的其他偿债措施。

受托管理人依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。受托管理人有权选择以下财产保全措施：

- （1）申请人提供物的担保或现金担保；
- （2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；
- （3）专业担保公司提供信用担保；
- （4）申请人自身信用。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知证券交易场所和证券登记结算机构。

13、财产保全担保由受托管理人选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用由发行人承担。

14、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施包括：

- （1）部分偿付及其安排；
- （2）全部偿付措施及其实现期限；
- （3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- （4）重组或者破产的安排。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

当发行人未按时支付本次债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

15、发行人无法按时偿付本次债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

16、本次债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

17、发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

18、发行人应当对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【焦睿娜、15829051769】负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在 3 个工作日内通知受托管理人。

19、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

20、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让，如本次债券被暂停挂牌转让，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经受托管理人书面同意。发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

21、发行人应当根据受托管理协议第二条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

22、如发行人发生本次债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的，发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致债券持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本次债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于有权调研主体要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

（5）募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

23、发行人应当履行受托管理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### （三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照实际需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、股东、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、股东、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构（如有）的资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信主体（如有）、信用风险状况、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议第三条第 10 款约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年度调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（4）每年度对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（5）每半年度约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（6）每年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每季度查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每年度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，并依据监管协议约定，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

5、受托管理人应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。在本次债券存续期内，受托管理人应当月度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

6、受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等还本付息的资金安排，督促发行人按时履约，按照证券交易场所和证券登记结算机构相关要求将债券兑付资金安排等情况向其报告。

7、受托管理人应当月度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

8、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并通过上海证券交易所向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

9、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

10、出现受托管理协议“发行人义务第（七）条”情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

11、受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

12、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

13、受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请

法定机关采取财产保全措施，因财产保全措施费用、受托管理人选择专业担保公司提供信用担保产生的财产保全担保费及申请费等相关费用等，由发行人承担。

14、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

15、发行人为本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求发行人采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的 2 个工作日内告知受托管理人，受托管理人有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

16、受托管理人应当至少在本次债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

17、发行人不能偿还本次债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

发行人不能偿还债务的，受托管理人在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展、召开债券持有人会议（如有）等履行职责的情况。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用等，由发行人承担。

18、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

19、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

20、受托管理人应当按照交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

21、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），以及债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料，保管时间不得少于本次债券债权债务关系解除后二十年。

22、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求、募集说明书以及受托管理协议、债券持有人会议规则规定或者约定的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护规定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。

23、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

24、受托管理人有权依据受托管理协议的约定获得受托管理报酬。

25、受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

年度受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 受托管理人履行职责情况。
- (2) 发行人的经营与财务状况。
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及债券本息偿付情况。
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。
- (7) 债券持有人会议召开的情况。
- (8) 偿债能力和意愿分析。
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项及受托管理人采取的应对措施。

3、本次债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

- (1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (3) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (4) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (5) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (6) 受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正的；

（7）出现受托管理协议“发行人权利与义务第（七）条第（1）项至第（24）项等情形的；

（8）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

（9）临时受托管理事务报告应说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

### （五）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于：受托管理人为发行人本次发行提供担保，发行人为受托管理人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与受托管理协议项下受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至受托管理协议签署，受托管理人除同时担任本次债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行受托管理协议项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行受托管理协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

3、发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

4、因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

#### **（六）受托管理人的变更**

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新任债券受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债券受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任债券受托管理人被正式、有效地聘任，受托管理人的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新任债券受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债券受托管理人向中国证券业协会报告债券受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自会议决议生效之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将

变更情况向协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个交易日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称、新任受托管理人履行职责起始日期、受托管理人变更原因以及资料移交情况。

4、受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

### （七）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（2）发行人签署和履行受托管理协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

（1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

（3）受托管理人签署和履行受托管理协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

### （八）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署受托管理协议时不能预见、不能避免且不

能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致受托管理协议的目标无法实现，则受托管理协议提前终止。

### （九）违约责任

1、受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、受托管理协议的约定追究违约方的违约责任。

#### 2、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（3）本次债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（4）发行人违反募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销。

（7）发行人不履行本次债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、

实际控制人、董事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本次债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（8）发行人及本次债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（9）其他对本次债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责。

（10）任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本次债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

### 3、违约责任及免除

本次债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

（1）继续履行。如发生“（九）违约责任第 2 条第（6）项”以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。如发生“（九）违约责任第 2 条第（6）项”以外的其他违约情形的，发行人可以与本次债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）支付逾期利息。如发生“（九）违约责任第 2 条第（2）至（3）项、第（7）至（8）项”情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本次债券票面利率计算。

（4）支付违约金。如发生“（九）违约责任第 2 条第（1）至（5）项、第（7）至（8）项”情形的，发行人应当自本次债券违约次日（含）至本次债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本次债券持有人支付违约金，

违约金具体计算方式为第①项：

① 就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本次债券当前票面利率的 1.5 倍。

② 就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

(5) 发行人出现未按期偿付本次债券利息、回售、赎回、分期偿还款项情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

(6) 为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

发行人的违约责任可因如下事项免除：违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

4、发行人未按照受托管理协议约定按时足额承担受托管理人为履行责任而支出的合理费用的，应当向受托管理人承担违约责任，每逾期一日，就应付未付的部分按照 0.01% 支付违约金。

5、违约情形发生或受托管理人预计违约情形即将发生的，受托管理人有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

6、因发行人违反法律、法规、规则以及受托管理协议、募集说明书等（包括作为与不作为），导致受托管理人及其股东、董事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求受托管理人先行承担赔偿责任、补偿责任的，受托管理人有权向发行人追偿。

7、受托管理人违反受托管理协议、募集说明书或者法律规则的行为（包括不作为），应当依法承担相关责任。

8、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

#### （十）法律适用和争议解决

1、受托管理协议受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为受托管理协议之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，各方约定通过如下方式解决争议：

应向西安仲裁委员会提起仲裁，仲裁裁决对各方均有约束力。若不服仲裁结果，应向本次债券的交易所所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。

3、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或本次债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本次债券募集说明书相关约定为准。

4、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

#### （十一）协议的生效、变更及终止

受托管理协议自双方法定代表人或授权代表签名并加盖双方单位公章之日生效，至受托管理协议约定事项终结之日终止。受托管理协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在受托管理协议中的权利或义务。

受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到受托管理协议整体效力的，则受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。受托管理协议终止时，受托管理协议项下违约条款、保密条款、争议解决条款仍然有效。

除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

发生以下情形之一的，受托管理协议终止：

- 1、发行人履行完毕与本次债券有关的全部支付义务；
- 2、按照受托管理协议约定变更受托管理人；
- 3、本次债券未发行；
- 4、双方协商终止受托管理协议，或根据法律、法规和规则规定应当终止受托管理协议的情形。

## 第十四节本期债券发行的有关机构及利害关系

### 一、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：西安港实业有限公司

住所：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室

法定代表人：肖鹏

联系人：吕琛、焦睿娜

联系地址：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室

联系电话：029-88083521

#### （二）牵头主承销商、债券受托管理人

名称：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道 446 号天风证券大厦 20 层

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 2 层

法定代表人：庞介民

联系人：刘胜军、张彦玲

联系电话：010-59833016

传真：010-65534498

#### （三）联席主承销商

名称：西部证券股份有限公司

住所：陕西省西安市新城东大街 319 号 8 幢 10000 室

法定代表人：徐朝晖

联系人：糟梓叶、黄屿、周也涵、杨文杰

联系地址：陕西省西安市新城东大街 319 号 8 幢 10000 室

电话号码：029-87406648

传真号码：029-87211552

邮政编码：710005

#### **（四）债券登记机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754815

#### **（五）发行人审计机构**

名称：希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

联系地址：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层

负责人：曹爱民

联系人：杨学伟、杨树杰、贺春艳

电话：029-88275903

传真：029-88275903

#### **（六）律师事务所**

名称：北京市盈科律师事务所

住所：北京市朝阳区金和东路 20 号院正大中心 2 号楼 19-25 层

联系地址：陕西省西安市高新区团结南路 11 号中晶科技广场

负责人：梅向荣

联系人：闫鑫、王媛

联系电话：029-68271518

传真：029-68271518

**（七）本期公司债券拟挂牌的证券交易场所**

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

负责人：邱勇

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**二、发行人与本期发行有关的中介机构及其人员的利害关系**

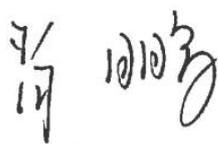
截至本募集说明书签署日，发行人与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在任何直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



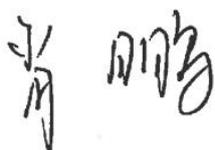
肖鹏



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

执行董事（签字）：



肖鹏



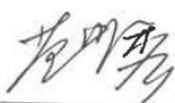
## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事和高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司非董事高级管理人员签名：

  
吕琛

  
向俊威

  
范世秀



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

公司不设监事会或者监事，由股东行使监督权。

本公司股东承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司股东：

西安国际港集团有限公司



西安港实业有限公司



2026年3月4日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人： 张彦玲  
张彦玲

法定代表人或授权代表人： 庞介民  
庞介民

  
天风证券股份有限公司  
2026年3月4日

## 主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人或授权代表人：  \_\_\_\_\_  
鲁宾

项目负责人：  \_\_\_\_\_  
糟梓叶





法定代表人授权书

公司名称（全称）：西部证券股份有限公司



授权人（姓名）：徐朝晖 职务：法定代表人、董事长

被授权人（姓名）：鲁 宾 职务：总经理助理（分管投行债券业务）

授权事项：投行债券相关业务（含债券申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等业务环节）文件及协议的签署。法律法规、业务规则规定不能授权的除外。

以上授权不得转授权。

授权权限：代表法定代表人签署上述业务文件及协议。

授权期限： 2025 年 9 月 22 日至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：（签字或盖章）徐朝晖

被授权人：（签字或盖章）鲁宾

2025 年 9 月 19 日



## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



杨学伟

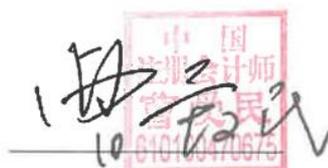


杨树杰



贺春艳

会计师事务所负责人（签字）：



曹爱民

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十六节 备查文件

### 一、备查文件内容

本期公司债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

- （一）本期债券募集说明书；
- （二）发行人最近两年经审计的财务报告及最近一期未经审计的财务报表；
- （三）主承销商出具的核查意见；
- （四）法律意见书；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）由会计师出具的发行人最近一年资产清单及相关说明。

在本期公司债券发行期内，投资者可至发行人处查阅本期公司债券募集说明书及上述备查文件。

### 二、备查文件地点

投资者可以自本期公司债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

名称：西安港实业有限公司

法定代表人：肖鹏

联系人：吕琛、焦睿娜

联系地址：陕西省西安市国际港务区港泽路 3369 号 802 室

联系电话：0579-87818992

### 三、备查文件查阅时间

本期公司债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。