

陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
2026年面向专业投资者
非公开发行公司债券募集说明书

发行金额	不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）
增信情况	品种一：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 品种二：无担保
发行人主体信用等级	AA
本次债券信用等级	本次债券无评级
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



申港证券股份有限公司

中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

签署日期： 2026 年 4 月 10 日

声明

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。

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本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。

主承销商已对本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。

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公司债券视作同意本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。

发行人承诺根据法律法规和本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的“风险因素”有关的章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）最近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-56,636.76 万元、-470,628.62 万元和-216,630.58 万元，报告期内持续为负，主要系发行人建设项目资金投入较大、投资回收期较长，经营活动现金流出较多所致。如果未来发行人进一步扩大业务规模而未能及时回笼现金，将可能对发行人造成一定的资金和偿债压力。

（二）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 805,742.71 万元，占当期末净资产的比例为 100.11%。如果被担保单位出现经营状况恶化、破产和资不抵债等不利变化，可能会导致发行人面临一定的或有负债风险、债务交叉传导风险和按担保合同进行代偿的风险。

（三）截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中非经营性的其他应收款为 36.53 亿元，占 2024 年末总资产的比例为 11.37%，主要对手方为陕西省西咸新区沣西新城管理委员会。尽管沣西新城目前经济发展良好，财政实力快速增长，但政府机构的回款受制于多方因素，若未来回款进度不达预期，可能会对发行人的资金营运能力、偿债能力造成影响。

（四）截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 793,417.23 万元，主要为因借款而抵质押的应收账款及存货，占当期末总资产的比例为 24.06%。如果未来相关债务未能按期清偿，债权单位将对上述抵质押资产进行处置，可能对发行人资产有效性产生不利影响。

（五）根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2025】跟踪第【707】号 01），中证鹏元维持发行人主体信用等级为 AA，并将公司主体信用等级列入信用评级观察名单。中证鹏元本次评级结果是考虑到：西安市经济财政实力较强，西咸新区发展定位较高，且近年沣西新城经济保持快速增长，公司作为沣西新城

重要的安置房建设主体，业务持续性较好，持续获得当地政府的大力支持。同时中证鹏元也关注到，公司部分借款出现逾期且规模较大，项目投入资金沉淀较重，回款较慢，资产流动性较弱，商品贸易业务的供应商和客户集中度均较高，需关注商品贸易业务的关联关系，近年公司总债务增长较快，面临很大的偿债及资金压力，以及存在较大的或有负债风险等风险因素。

截至本募集说明书签署日，发行人的逾期债务已偿还，不会对本期债券的发行产生实质障碍。

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、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。本期债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。

（二）本期债券采取面向专业投资者非公开发行的方式发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌交易。发行完毕后，发行人还将向中国证券业协会办理报备手续，因此目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间转让。此外，由于非公开发行公司债券交易市场的活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）本期债券募集资金将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募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（四）本期债券品种一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，品种二无担保。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，品种一债券持有人可从除发行人外的第三方处获得偿付，品种二债券持有人无法通过保证人或担保物受偿本期债券本息，将可能对债券持有人的利益

造成不利影响。

（五）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以受让方式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。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（六）本期债券设置了投资者保护条款，并制定了《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》，具体事项详见“第十节 投资者保护机制”、“第十二节 持有人会议规则”及“第十三节 受托管理人”。

（七）经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，本期债券无债项评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告（中鹏信评【2025】跟踪第【707】号 01）》，主要关注内容包括：公司借款已出现逾期，总债务增长较快，公司面临很大的偿债压力；公司项目建设资金沉淀较重且回款较慢，资产流动性较弱；商品贸易业务的供应商和客户集中度均较高，需关注商品贸易业务的关联关系；公司存在较大的或有负债风险。

目录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	3
目录	5
释义	8
第一节 风险提示及说明	9
一、与发行人相关的风险	9
二、本期债券的投资风险	15
第二节 发行条款	17
一、本期债券的基本发行条款	17
二、本期债券的特殊发行条款	18
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	21
第三节 募集资金运用	22
一、本期债券的募集资金规模	22
二、本期债券募集资金使用计划	22
三、募集资金的现金管理	22
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	22
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	22
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	23
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	24
八、前次公司债券募集资金使用情况	25
第四节 发行人基本情况	27
一、发行人基本情况	27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	27
三、发行人的股权结构	31
四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	40
七、发行人主营业务情况	41
八、其他与发行人主体相关的重要情况	47
第五节 发行人主要财务情况	48
一、发行人财务报告总体情况	48
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	51
三、发行人财务状况分析	63
第六节 发行人信用状况	100
一、发行人及本期债券的信用评级情况	100
二、发行人其他信用情况	100
第七节 增信情况	105
一、增信机制	105
二、保证人基本情况	105
三、保证函出具情况	106

四、保证函的主要内容	107
五、反担保	108
六、发行人承诺	108
第八节 税项	110
一、增值税	110
二、所得税	110
三、印花税	110
四、声明	111
第九节 信息披露安排	112
一、信息披露承诺	112
二、信息披露制度	112
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	112
四、本期债券存续期内重大事项披露	112
五、本期债券还本付息信息披露	113
第十节 投资者保护机制	114
一、偿债保障措施	114
二、发行人偿债保障措施承诺	115
三、救济措施	116
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	117
一、违约情形及认定	117
二、违约解决措施	117
三、争议解决机制	118
第十二节 持有人会议规则	119
一、债券持有人行使权利的形式	119
二、债券持有人会议决议的适用性	119
三、《债券持有人会议规则》的主要内容	119
第十三节 受托管理人	137
一、债券受托管理人	137
二、《债券受托管理协议》的主要条款	137
第十四节 发行有关机构	158
一、发行人	158
二、承销机构、簿记管理人、受托管理人	158
三、分销商	158
四、律师事务所	159
五、会计师事务所	160
六、公司债券登记、托管、结算机构	160
七、公司债券申请上市的证券交易场所	160
八、增信机构	161
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	161
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	162
发行人声明	163
发行人全体董事、高级管理人员声明	164
主承销商声明	166
发行人律师声明	169

审计机构声明	170
第十六节 备查文件	171
一、本募集说明书的备查文件如下:	171
二、备查文件查阅时间及地址	171

释义

除非特别提示或上下文另有规定，本募集说明书中的下列词语具有以下含义：

发行人、公司、沣西发展	指	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
控股股东、实际控制人、沣西新城管委会	指	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会
本期债券	指	发行总额为不超过人民币 15 亿元的“陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
募集说明书	指	《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、受托管理人、簿记管理人、申港证券	指	申港证券股份有限公司
评级机构、中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
会计师事务所	指	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	陕西稼轩律师事务所
《债券持有人会议规则》	指	发行人与受托管理人共同签署的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《受托管理协议》	指	发行人与受托管理人共同签署的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
最近两年及一期末、报告期各期末	指	2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末
最近两年及一期、报告期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
最近两年末	指	2023 年末和 2024 年末
最近两年	指	2023 年度和 2024 年度
公司章程	指	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司章程
上交所	指	上海证券交易所
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
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	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：（1）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。（2）本募集说明书中，“不超过”、“不少于”、“以上”均包含本数，“超过”不含本数。

第一节 风险提示及说明

投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，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、应收款项回收风险

最近两年及一期末，发行人应收账款余额分别为 696,195.85 万元、662,806.92 万元和 662,028.13 万元，占总资产的比例分别为 24.85%、20.63%和 20.08%；其他应收款余额分别为 819,058.80 万元、730,162.62 万元和 822,859.59 万元，占总资产的比例分别为 29.24%、22.72%和 24.96%。发行人应收款项的规模较大，主要对手方为陕西省西咸新区沣西新城管理委员会。发行人应收款项回收风险较小，但如果规模持续增加且回收的期限较长，可能导致发行人资金链紧张，从而影响正常的生产经营，发行人可能面临应收款项回收风险。

2、政府补贴收入不确定风险

2023 年度和 2024 年度，发行人获得的政府财政补贴分别为 30,011.77 万元和 30,020.00 万元，占当期净利润的比例分别为 238.16%和 664.53%，主要为与经营相关的政府补助。发行人利润对政府补贴的依赖性较高，如果未来政府补贴减少，可能对发行人的盈利能力造成一定影响。

3、经营性现金流净额缺乏可持续性的风险

最近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-56,636.76 万元、-470,628.62 万元和-216,630.58 万元，报告期内持续为负，主要系发行人建设项目资金投入较大、投资回收期较长，经营活动现金流出较多所致。如果未来发行人进一步扩大业务规模而未能及时回笼现金，将可能对发行人造成一定的资金

和偿债压力。

4、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 805,742.71 万元，占当期末净资产的比例为 100.11%。发行人重大对外担保的被担保方为陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、西咸新区丝路科元建设有限公司和陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司。截至 2026 年 4 月 8 日，陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司被执行 43,839.24 万元、限制高消费、被列为失信被执行人；陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司被执行 1,307.59 万元、限制高消费、票据逾期 644.00 万元（被担保方资信情况详见“第五节 发行人主要财务情况”之“（七）对外担保情况”），此外，陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司、陕西沣西新城投资发展有限公司和西咸新区大城物联科技服务有限公司存在被列为失信被执行人的情形。如果被担保单位出现经营状况恶化、破产和资不抵债等不利变化，可能会导致发行人面临一定的或有负债风险、债务交叉传导风险和按担保合同进行代偿的风险。

5、非经营性往来占款及资金拆借规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中非经营性的其他应收款为 36.53 亿元，占 2024 年末总资产的比例为 11.37%，主要对手方为陕西省西咸新区沣西新城管理委员会。尽管沣西新城目前经济发展良好，财政实力快速增长，但政府机构的回款受制于多方因素，若未来回款进度不达预期，可能会对发行人的资金营运能力、偿债能力造成影响。

6、受限资产规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 793,417.23 万元，主要为因借款而抵质押的应收账款及存货，占当期末总资产的比例为 24.06%。如果未来相关债务未能按期清偿，债权单位将对上述抵质押资产进行处置，可能对发行人资产有效性产生不利影响。

7、有息债务规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，公司有息负债余额为 222.12 亿元，占当期末负债总额

的 89.12%。发行人有息负债规模较大且占负债总额的比例较高。未来若由于市场环境变化导致有息债务规模和利率波动，可能对发行人的偿债能力造成一定影响。

8、资产负债率较高的风险

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 69.46%、73.34%和 75.59%，总体处于相对较高水平。随着西咸新区沣西新城开发建设的不断深入，发行人业务规模快速扩张，债务融资规模也相应扩大。若未来行业趋势或融资环境发生重大不利变化，较大规模的负债总额将使公司面临一定的偿债压力。

9、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额余额分别为-56,636.76 万元、-470,628.62 万元和-216,630.58 万元，报告期内持续为负，主要系发行人项目资金投入量较大且回款周期较长所致。若未来行业政策变动或生产经营过程中发生重大不利事项，可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

10、现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

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-56,750.36 万元、-161,600.75 万元和-36,472.09 万元，报告期内持续为负，主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。发行人资金投入量较大，但若未来回款进度不达预期，可能对发行人的偿债能力产生一定影响。

11、EBITDA 未能覆盖有息债务一年利息的风险

发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。发行人业务收入主要来自于建造业务，虽然发行人具备持续稳定的盈利能力，但面临 EBITDA 对债务保障能力较弱的风险。

12、报告期内净利润呈下降趋势的风险

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人净利润分别为 12,601.63 万元、4,517.51 万元和-58,153.57 万元，报告期内呈下降趋势。最近一期净利润为负，主要系发行人财务费用增加及政府补贴一般于年末到位所致。发行人作为沣西新城重要的基础设施投资建设主体，其政府补贴具有一定的可持续性。但若未来发生不利于生产经营的重大变动，将对发行人的盈利及偿债能力造成一定影响。

13、关联交易金额较大的风险

最近两年，发行人销售商品/提供劳务产生的关联交易余额分别为 138,772.55 万元和 164,183.95 万元，规模较大。同时，发行人的关联方资金往来及关联担保余额占比较高。尽管发行人已制定《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司关联交易管理制度》，旨在确保关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，且其关联方主要为沣西新城管委会及区域内国有企业，资信状况良好，坏账风险可控，但若未来沣西新城区域出现大规模系统性风险，可能对发行人及其关联方的整体经营造成不利影响，进而削弱发行人的偿债能力。

14、被列入信用评级观察名单的风险

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2025】跟踪第【707】号 01），中证鹏元维持发行人主体信用等级为 AA，并将公司主体信用等级列入信用评级观察名单。中证鹏元本次评级结果是关注到，公司部分借款出现逾期且规模较大，项目投入资金沉淀较重，回款较慢，资产流动性较弱等风险因素（评级结果详见“第六节 发行人信用状况”）。虽截至本募集说明书签署日，发行人的逾期债务已偿还，不会对本期债券的发行产生实质障碍，但如若上述其他关注事项未得到有效改善，可能会导致公司信用评级出现下调的风险，从而对公司业务经营、资本市场融资以及偿债能力产生不利影响。

15、债务逾期风险

发行人存在历史债务逾期的情形（具体情况详见“第六节 发行人信用状况”），

主要系贷款政策变化等原因导致的阶段性债务逾期，截至本募集说明书签署日，上述债务均已偿还或调整还款计划，调整还款计划的债务已按照展期计划偿还，未发生逾期。发行人已加强资金统筹管理，但若因宏观环境变化、行业调整等原因，导致发行人资金压力加剧，从而对发行人的债务清偿能力产生不利影响，不排除未来出现新的债务逾期风险。

（二）经营风险

1、经济周期波动风险

工程施工等行业的发展与宏观经济运行状况和经济周期的波动紧密相关。如果出现经济增长速度放缓、停滞或衰退，将有可能削弱工程施工及房地产行业需求、减少公司收入，进而可能造成发行人业务规模萎缩、经营效益下降。

2、市场竞争风险

发行人是陕西西咸新区沣西新城区域内基础设施建设业务的重要实施主体，得到了当地政府的大力支持，在基础设施建设领域占据重要地位，但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

3、区域经济发展的风险

经济发展水平会影响到居民的收入水平，进而也会影响到居民的消费能力，发行人的主要业务集中于陕西西咸新区沣西新城，沣西新城的经济发展水平及未来发展趋势对发行人经营业务的经济效益影响较大。如果陕西西咸新区沣西新城的经济发展受到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况可能受到不利影响。

4、安全生产风险

发行人目前业务范围主要涉及建造业务。虽然发行人严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素较多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事件以及自然灾害等外部环境因素，一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的正常经营带来不利影响。

5、业务不可持续的风险

发行人是沣西新城区域内重要的基础设施建设主体，主要负责安置房项目的建设，承接了王道新苑、宋康新苑、江东新苑和大王新苑等项目。虽然发行人建造业务具有一定的区域垄断性，但发行人目前无拟建的安置房建设项目，若未来发行人储备项目全部建设完成后区域内无新增的拆迁安置需求，则发行人面临业务不可持续的风险，可能对发行人盈利和偿债能力造成一定影响。

（三）管理风险

1、业务规模增长引致的风险

伴随着公司不断发展、经营规模日益扩大，组织机构及人员配置将趋于复杂，对公司在整体战略规划、制度建设、组织设置、经营管理、内部控制以及部门之间工作的协调性和严密性等各方面提出了更高的要求。若公司的相关制度建设、人才培养与管理水平无法与公司业务发展相匹配，将可能对公司的持续健康发展产生不利影响。

2、工程项目管理风险

发行人基础设施建设项目投资规模较大，项目建设周期较长，如果项目施工和运营管理不当，则有可能影响项目按期竣工及运营交付，可能对项目收益的实现产生不利影响。

3、法律风险

发行人各项主营业务在经营过程中需经过多个环节，签订诸多合同，可能给发行人带来一定的合同风险。此外，因市场经营开发业务引发的经济纠纷、工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、在生产过程中发生的人身及财产损害赔偿责任、因委托方拖欠付款导致的债务追索权以及潜在的期后坏账损失，都可能导致潜在诉讼风险，可能对发行人的正常生产经营产生一定影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人的主要业务受宏观经济形势影响较大，其各种项目的建设投资规模大，

属于资本密集型行业，对于银行贷款等融资工具具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，如政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人从事的项目建设进度受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、国家产业政策变化的风险

发行人主要从事陕西西咸新区沣西新城区域内的基础设施建设业务，相关业务板块易受国家和地方政府产业政策的影响。在我国不同的发展阶段，国家产业政策都会出现不同程度的调整，不排除未来在基础设施建设方面的政策出现较大幅度调整，国家产业政策变化将会给公司经营带来不确定性影响。

3、银行信贷政策变化风险

基础设施建设需要的资金量大、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。现阶段发行人与农发行、国开行等多家银行建立了良好的合作关系。银行能否提供贷款支持受国家信贷政策、银行内部信贷政策等因素制约，发行人有可能面临筹资风险。

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、经济周期和国家宏观经济政策的影响，市场利率存在波动的可能性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。本期债券为固定利率债券，在存续期内，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券采取面向专业投资者非公开发行的方式发行。本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌交易。发行完毕后，发行人还将向中国证券业协会办理报备手续，因此目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间转让。此外，由于非公开发行公司债券交易市场的活跃程度受到宏观经济

环境、投资者分布意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券流动性。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营情况和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及发行人本身的生产经营存在一定不确定性，可能使发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，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。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（五）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**陕西西咸新区沣西发展集团有限公司。

(二) **债券全称：**陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（品种一），陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（品种二）。

(三) **发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元），其中品种一不超过 9.00 亿元（含 9.00 亿元），品种二不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元）。

(四) **债券期限：**本期债券为 5 年期固定利率债券。品种二附第 3 个计息年度末发行人赎回选择权、调整票面利率选择权及投资者回售选择权。具体情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

(五) **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。

(六) **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。

(七) **起息日：**本期债券起息日为 2026 年 4 月 22 日。

(八) **利息登记日：**本期债券利息登记日按照债券登记机构的相关规定办理。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。

(九) **付息日期：**本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 22 日。若品种二第 3 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则赎回、回售部分债券的付息日期为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

(十) **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。

(十一) 本金兑付日：本期债券的本金兑付日为 2031 年 4 月 22 日。若品种二第 3 年末发行人行使赎回选择权或投资者行使回售选择权，则赎回、回售部分债券的本金兑付日为 2029 年 4 月 22 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）。

(十二) 发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

(十三) 发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

(十四) 承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十五) 付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

(十七) 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。

(十八) 增信措施：本期债券品种一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，品种二无担保。

(十九) 信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，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”。

(二十) 募集资金用途：本期债券的募集资金将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”。

(二十一) 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、本期债券的特殊发行条款

(一) 赎回选择权

1、发行人有权在本期债券品种二存续期内第 3 年末赎回本期债券全部未偿份额。

2、发行人决定行使赎回选择权的，承诺履行如下义务：

(1) 积极筹备赎回资金，确保按照债券募集说明书和相关文件的约定，按时偿付本期债券品种二未偿本息；

(2) 发行人承诺及时披露关于是否行使赎回选择权的公告，明确赎回债券基本情况、赎回实施办法、资金兑付日期及利息计算方法等安排；

(3) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定和相关约定及时启动债券赎回流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项，确保债券赎回的顺利实施。

3、发行人行使赎回选择权并按约定完成赎回资金划付的，发行人与本期债券品种二持有人之间的债权债务关系终止，本期债券品种二予以注销并摘牌。

(二) 票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券品种二存续期内第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券品种二的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度（如有）的公告。若本期债券品种二投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券品种二回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券品种二后续年度票面利率仍维持原有票面利率不变。

(三) 回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券品种二存续期内第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

(1) 发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券品种二持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金；

(2) 发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告（如有）等，确保投资者充分知悉相关安排；

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日；

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定；

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项；

(6) 如本期债券品种二持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券品种二持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券品种二持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券品种二交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定；

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券品种二持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作；

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券品种二持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

(一) 本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 4 月 17 日。
- 2、发行首日：2026 年 4 月 21 日。
- 3、发行期限：2026 年 4 月 21 日至 2026 年 4 月 22 日。

(二) 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，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

(三) 本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

(四) 本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东会及董事会审议通过，并经上海证券交易所出具《关于对陕西西咸新区沣西发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2026〕1038 号），本期债券发行总额不超过 15.00 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。

拟偿还的公司债券基本情况如下：

单位：亿元、年

序号	发行主体	债券简称	发行规模	发行期限	到期日
1	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	23 沣西 01	6.00	3	2026-5-25
2	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	23 沣西 02	9.00	3	2026-5-31
合计		-	15.00	-	-

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

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，发行人经公司董事会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

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券本金，不能调整为其他用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人已建立募集资金监管制度，将对募集资金实行集中管理和统一调配。发行人将设立募集资金专项账户，对募集资金的使用进行管理以及监督其使用情

况。本期债券的资金监管安排包括募集资金监管制度的设立，债券受托管理人及监管银行根据《债券受托管理协议》、《募集资金专户监管协议》等的约定对募集资金的监管进行持续监督等措施。

发行人及全资子公司将分别开立募集资金专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转，将严格按照募集说明书披露的用途，确保专款专用。

发行人根据相关法律法规指定本期债券募集资金监管银行，发行人与全资子公司、本期债券受托管理人、资金监管银行将在募集资金到达专项账户前签署《募集资金专户监管协议》，由监管银行和受托管理人对监管账户进行共同监管，监管协议主要约定募集资金专项账户管理、债券受托管理人及监管银行的监管方式和监管内容等相关事项。

《募集资金专户监管协议》主要内容（具体内容以最终签订的协议为准）如下：

发行人及发行人全资子公司授权监管银行在约定的监管期限内对监管账户进行管理和监控。发行人及发行人全资子公司承诺监管账户专项用于存放监管资金，并仅依据协议约定进行监管资金的支付，不得擅自用监管账户资金。发行人及发行人全资子公司同时授予受托管理人对监管账户及资金流动进行核查，同意监管银行将监管账户相关信息提供给受托管理人。

发行人及发行人全资子公司在此承诺：除非获得受托管理人的提前书面同意，在协议有效期内将不会在监管账户上设定任何质押或其他类型的优先权安排；发行人及发行人全资子公司将采取所有合理可能的行动，保障协议项下授予监管银行的监管权和/或其他权利。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

以 2025 年 9 月末发行人财务数据为基准，本期债券发行完成后，假设本期公司债券募集资金全部用于偿还到期公司债券本金，本次发行对发行人资产负债结构的影响如下：

单位：万元、%、倍

项目	2025 年 9 月 30 日	模拟变动额
----	-----------------	-------

	历史数	模拟数	
流动资产合计	3,019,007.99	3,019,007.99	
非流动资产合计	278,068.51	278,068.51	
资产总计	3,297,076.49	3,297,076.49	
流动负债合计	1,035,259.91	885,259.91	-150,000.00
非流动负债合计	1,456,980.22	1,606,980.22	150,000.00
负债合计	2,492,240.13	2,492,240.13	
所有者权益合计	804,836.36	804,836.36	
资产负债率	75.59	75.59	
非流动负债占比	58.46	64.48	
流动比率	2.92	3.41	
速动比率	1.97	2.31	

（一）对发行人负债结构的影响

发行人合并财务报表的资产负债率不变，财务报表非流动负债占负债总额的比例由 58.46%变为 64.48%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人合并财务报表的流动比率由发行前的 2.92 变为发行后的 3.41，速动比率由发行前的 1.97 变为发行后的 2.31，发行人短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的债务结构，增强发行人短期偿债能力，并降低发行人长期资金融资成本，从而为发行人业务发展提供稳定的中长期资金支持，使发行人更有能力面对市场的各种挑战，保持业务持续稳定增长。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人已对本期债券募集资金用途进行承诺，具体内容如下：

1、发行人承诺将严格按照《募集说明书》约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

2、发行人承诺，本期债券募集资金仅可用于偿还“23 沣西 01”及“23 沣西 02”到期债券本金，存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金

以外的其他用途。

3、本期债券的募集资金不得转借他人（不包括募集资金用于并表子公司的情形）。

4、发行人承诺本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由发行人自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

5、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，本期债券募集资金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。

6、发行人承诺募集资金除用于本期债券《募集说明书》约定的用途外，将不直接或间接用于担保业务、房地产业务、不用于委托贷款和股票投资，不用于以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

7、本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅地产业务。

8、本期债券拟偿还的公司债券不涉及地方政府隐性债务。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

发行人于 2023 年 1 月 18 日取得上海证券交易所出具的《关于陕西西咸新区沣西发展集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函（2023）167 号），同意发行人面向专业投资者非公开发行总额不超过 15 亿元的公司债券，发行情况如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行总额	票面利率	起息日期	债券类型	主体/债项评级
1	23沣西01	6.00	6.80	2023/5/25	公司债券	AA/-
2	23沣西02	9.00	5.50	2023/5/31	公司债券	AA/AAA

前次公司债券募集资金已全部使用完毕，已按照募集说明书约定，用于偿还

“20 沣西债”到期本金。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司
法定代表人	杨建柱
注册资本	317980万元
实缴资本	287,000 万元
设立日期	2015-09-15
统一社会信用代码	91611100MA6TG0028K
住所	陕西省西咸新区沣西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园9号楼
邮政编码	712000
所属行业	建筑业
经营范围	国内贸易；城市基础设施建设与运营；城市配套开发与运营；土地开发及整理；房地产开发、建设、销售；投资及投资管理；资产重组与并购、财务咨询；房屋的租赁；绿化工程施工；市政工程维护。（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）（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）
电话及传真号码	029-38021730/029-38026135
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	杨建柱（董事长）/029-38021730

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

2015年9月6日，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会印发《陕西省西咸新区沣西新城管理委员会关于组建陕西西咸新区沣西发展集团有限公司的通知》（沣西管发〔2015〕43号），决定组建发行人，注册资本30亿元人民币，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会以货币出资，截至2015年11月27日，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会实缴11亿元。沣西新城管委会授权发行人国有资产经营和投资管理的主体资格。

（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	2016-04-26	股权变更、法定代表人变更	西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）认缴注册资本 170,000 万元，发行人注册资本 300,000 万元。法定代表人变更为贾少龙。
2	2018-12-23	增资、法定代表人变更	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）认缴注册资本 1,000 万元，发行人注册资本增加至 301,000 万元。法定代表人变更为杨建柱。
3	2019-07-25	股权变更	西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）将其持有的发行人股权转让给陕西省西咸新区沣西新城管理委员会。
4	2022-03-22 ¹	增资	西咸新区沣西新城金沣聚和产业投资基金有限公司认缴注册资本 16,980 万元，发行人注册资本增加至 317,980 万元。

1、第一次重大变更：股权变更

2016 年 4 月 26 日，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会印发《陕西省西咸新区沣西新城管理委员会关于同意发行人股权变更的批复》（沣西管字〔2016〕16 号），同意发行人新增股东西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）认缴注册资本 170,000 万元。

2016 年 4 月 26 日，发行人召开股东会，唯一股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会决议同意新增股东西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙），并由西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）认缴注册资本 170,000 万元，2016 年 5 月 19 日西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）实缴货币出资 170,000 万元。

2016 年 4 月，发行人、西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业与陕西省西咸新区沣西新城管理委员会签署协议，约定陕西省西咸新区沣西新城管理委员会持有公司 43.33% 股权，西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司 56.67% 股权。

完成本次股权变更后公司股权结构如下：

¹ 本次增资实际于 2021 年 4 月完成实缴，于 2022 年 3 月 22 日完成工商变更

序号	股东名称	认缴出资 (亿元)	实缴资本 (亿元)	持股比例 (%)	出资方式
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	13.00	11.00	43.33	货币 出资
2	西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业	17.00	17.00	56.67	货币 出资
合计		30.00	28.00	100.00	-

2、第二次重大变更：增资

2017年11月17日，发行人、陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）、陕西省西咸新区沣西新城管理委员会及西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）四方签署《增资扩股协议》，陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）向沣西发展集团增资10亿元，其中0.1亿元用于认缴沣西发展集团注册资本，其余9.9亿元增资款计入沣西发展集团资本公积，2017年11月23日实缴9.90亿元货币资金。增资完成后，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会持有公司43.19%股权，西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）持有公司56.48%股权，陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）持有公司0.33%股权。公司已于2018年12月23日完成工商变更。

完成本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资 (亿元)	实缴资本 (亿元)	持股比例 (%)	出资方式
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	13.00	11.00	43.19	货币 出资
2	西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）	17.00	17.00	56.48	货币 出资
3	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业	0.10	0.10	0.33	货币 出资
合计		30.10	28.10	100.00	-

3、第三次重大变更：股权变更

2019年6月25日，发行人召开股东会，一致决议同意企业类型变更为有限责任公司以及将西咸新区沣西新城浦沣绿色海绵发展投资管理合伙企业（有限合伙）持有的公司56.48%的股权以170,000万元价格转让给陕西省西咸新区沣西新

城市管理委员会。公司已于 2019 年 7 月 25 日完成工商变更。

完成本次股权变更后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资 (亿元)	实缴资本 (亿元)	持股比例 (%)	出资方式
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	30.00	28.00	99.67	货币 出资
2	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金 合伙企业	0.10	0.10	0.33	货币 出资
合计		30.10	28.10	100.00	-

4、第四次重大变更：增资

2021 年 4 月 15 日，发行人、陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）、陕西省西咸新区沣西新城管理委员会、西咸新区沣西新城金沣聚和产业投资基金有限公司及陕西金融资产管理股份有限公司五方签署《增资协议》，西咸新区沣西新城金沣聚和产业投资基金有限公司向沣西发展集团增资 5.00 亿元，计入其他权益工具，并于 2021 年 4 月 28 日完成实缴。增资完成后，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会持有公司 94.35% 股权，陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）0.31% 股权，西咸新区沣西新城金沣聚和产业投资基金有限公司持有公司 5.34% 股权。公司已于 2022 年 3 月 22 日完成工商变更。

完成本次增资后公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资 (亿元)	实缴资本 (亿元)	持股比例 (%)	出资方式
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	30.00	28.00	94.35	货币 出资
2	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金 合伙企业（有限合伙）	0.10	0.10	0.31	货币 出资
3	西咸新区沣西新城金沣聚和产业投资基金 有限公司	1.698	1.698	5.34	货币 出资
合计		31.798	29.798	100.00	-

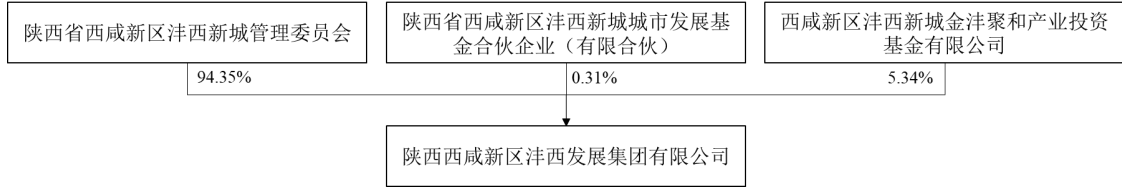
（三）重大资产重组情况

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、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东和实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人为陕西省西咸新区沣西新城管理委员会。

报告期内，发行人控股股东及实际控制人未发生变化，持有的发行人股份不存在被质押或其他权利争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人无主要子公司。

报告期内，发行人存在 1 家持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，为陕西兴沣商业保理有限公司，该公司成立后未实际开展业务，因此未纳入公司合并范围。

报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

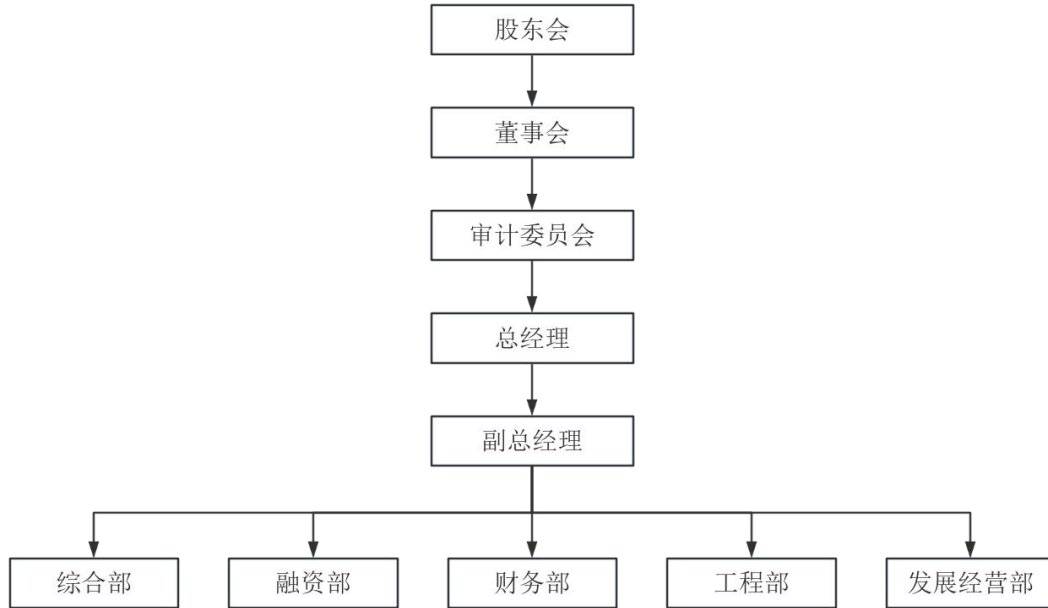
（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

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

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、公司的治理结构

公司按照《公司法》等国家相关法律法规及《公司章程》建立了股东会、董事会及审计委员会等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

(1) 股东会

本公司股东会是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1) 依公司章程规定任命或委派非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 对发行公司债券作出决议；
- 4) 制定、修改公司章程；
- 5) 以任何形式增加或减少注册资本；
- 6) 审议利润分配方案；

7) 为公司股东、公司控股及参股主体、同一实际控制人以外的其他主体提供担保，且单次担保金额超过 20 亿元；

8) 单笔金额在公司最近一期经审计净资产 50%以上对外融资；

9) 上市、合并、重组、分立、变更公司形式、解散和清算以及公司控制权的改变；

10) 任何将导致公司清算、破产、停业或者终止经营的事项；

11) 法律、法规和公司章程规定的其他权利。

对上述所列事项股东以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签名盖章。

股东会会议就上述 5) 至 10) 事项作出决议的，须经全体股东同意方可通过，其他事项须经代表三分之二以上表决权的股东同意方可通过。

股东授权董事会行使除上述明确约定的股东会权利外的其他权利。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为五人，由股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会委派或任命。董事会设董事长一人，董事长由陕西省西咸新区沣西新城管理委员会任命的董事担任，经董事会以全体董事的过半数选举产生和更换，董事的任命与其级别无关。董事任期三年，任期届满，可连选连任。董事任期届满未及时任命或委派，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在任命或委派出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 2) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 3) 受股东委托制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 制定公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

- 5) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- 6) 决定公司内部管理机构的设置；
- 7) 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；
- 8) 制定公司的基本管理制度；
- 9) 公司向其他企业投资或者提供担保；
- 10) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

董事会对上述事项作出决定，属于公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取公司党支部的意见和建议。

(3) 审计委员会

董事会下设由全体董事组成的审计委员会。

审计委员会成员：

主任（1人）：董事长

副主任（1人）：董事、总经理

委员（3人）：董事

审计委员会委员的任期与董事保持一致。

公司不设监事会或者监事，由审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权，具体如下：

- 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、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出解任的建议；
- 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) 提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5) 向股东会会议提出提案；

6) 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；

7) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

审计委员会决议的表决，实行一人一票。审计委员会作出决议，应当经审计委员会成员的过半数通过。

(4) 总经理

公司设总经理，总理由股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会推荐人选，经董事会决定任命或者解聘，总经理对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

3) 拟定公司内部管理机构设置方案；

4) 拟定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董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8) 董事会授予的其他职权；

9) 法律、法规和公司章程规定的其他职权。

公司财务负责人由股东陕西省西咸新区沣西新城管理委员会推荐人选，并依照章程约定的程序依法聘任。

总经理在行使上述职权时，属于公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取公司党支部的意见。

2、公司的组织机构设置及运行情况

公司在组织结构设置方面，本着精简、高效的原则，实行董事会领导下的总经理责任制，设总经理 1 人，负责公司日常经营管理工作；设副总经理 4 人，协助总经理工作。公司下设 5 个部门，分别是综合部、融资部、财务部、工程部和发展经营部。

公司对每个部门的职责作出了明确划分如下：

综合部主要职能：负责集团公司党群工作、日常行政管理、人力资源管理、考核、外联、外宣、法律事务及后勤保障等工作。（1）公司党委领导下党的基层组织建设、干部队伍建设和统战工作。（2）公司人事管理、机构设置、薪酬分配、教育培训与外事、老干部管理等工作。（3）负责公司综合协调、督查督办、文秘档案、企业文化建设、信息宣传和信息化建设、后勤保障等工作。

融资部主要职能：负责编写和修订公司融资、投资、基金等管理相关制度，促进制度有效实施。（1）负责研究国家和地方政策、相关行业信息，建立相关数据库；负责编制年度融资计划，负责拓展融资渠道，制定融资方案；负责实施融资方案，按相关流程办理融资事项。（2）战略规划。负责研究分析国家投资环境，对投资项目预筛选；负责研究公司发展战略，编制中长期发展规划，并进行定期评估、调整；负责指导企业中长期发展规划编制，并对其实施情况进行跟踪管理和监督；负责编制公司年度投资计划，汇总分析年度投资完成情况；审核权属企业年度投资计划，监督、汇总执行情况；审核权属企业投资项目，提出投资项目核准、备案建议。（3）投资管理。负责公司建设基金及产业发展扶持基金等各类基金的管理职能，负责策划各类基金投资管理职能，负责公司资本运营方案，负责构建商业化基金运营管理体系；负责公司战略性投资项目的前期考察、可行性研究、投资运作及投后管理等工作。

财务部主要职能：负责公司会计核算、财务管理、税务管理和预算管理工作。（1）会计核算。负责公司日常财务收支、会计核算工作，组织开展年度财务决算工作；负责会计报表编制、汇总、合并及上报。（2）财务管理。负责编制财务分析报告；实施对权属企业的重大财务事项管理工作；对财务委派人员进行管理及评价考核；建立并完善集团财务管控体系并组织实施；负责推进集团财

务信息化工作。（3）税务管理。负责公司税务管理工作，开展税务筹划。（4）预算管理。负责公司财务预算工作，组织集团公司和权属企业预算的编制、审核、分析等工作。

工程部主要职能：负责工程项目的研究、管理及协调等工作。（1）部门职能所涉及业务领域的市场研究。（2）工程建设项目的招投标工作。（3）工程建设项目施工的技术和工艺进行审查把关，工程量审定及预算审核。（4）组织、管理项目建设过程中与各方的协调工作。（5）组织对工程建设项目施工单位、拆迁单位、监理单位的指导、监督、控制及管理。

发展经营部主要职能：负责贯彻落实中、省、市、新区、新城及集团发展经营和企业管理的方针、政策。（1）负责组织编制公司发展战略规划、经营计划、监控战略规划的实施、调整工作，督促落实年度经营计划，指导子公司做好经营计划的编制工作。（2）负责编制公司发展经营、投资管理、企业管理等相关制度。（3）负责公司固定资产投资及股权投资管理（不含证券类投资）工作。（4）负责编制公司不动产营销策划方案，做好房屋销售管理及对外租赁工作。（5）负责编制公司年度用地计划，做好开发项目的土地招拍挂、购买、登记、证件办理工作。（6）负责企业管理工作。（7）负责对接集团业绩考核工作，牵头组织迎考工作，对照公司年度业绩考核指标，分解制定各部门业绩考核指标并组织考核工作。（8）负责组织制定子公司经营业绩考核指标，牵头开展子公司业绩考核工作。（9）负责公司企业文化建设工作，围绕公司发展战略做好企业文化建设规划、传播和落地工作。

截至本募集说明书签署日，各部室以及下属子公司均能按照公司制订部门职责及各项业务管理制度开展经营活动。

（二）内部管理制度

1、财务管理制度

为加强公司财务管理工作，规范公司财务行为，维护股东权益，根据国家相关法律法规及公司章程的规定，结合公司实际情况，公司制定了规范严谨的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司财务管理制度》，明确了各领导层及财务部门

的岗位职责、职能，并分别对财务会计管理、财务预算管理、投资管理、资产管理、负债管理、各项费用管理以及利润分配管理做出了详细的规定。

2、关联交易管理制度

为保证公司关联交易的公允性，确保公司的关联交易行为不损害公司和全体股东的利益，公司制定了完备的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司关联交易管理制度》，规定公司不得作出损害公司利益的选择。该制度明确了关联人和关联关系及关联交易，并说明了关联交易的决策程序。

3、融资管理制度

为规范公司的融资行为，降低融资成本，防范融资风险和财务风险，维护公司利益，公司制定了《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司融资管理制度(试行)》。公司股东会、董事会按照各自权限对重大融资活动作出决议，融资部具体负责对外融资的执行工作。融资部根据公司的资金需求，选择合适的金融机构对接业务，形成融资方案，融资方案经部门负责人、分管领导、总经理、董事长审批通过后，由融资部落实融资方案实施及贷后管理工作，财务部配合融资部完成融资偿付工作。

4、安全生产责任制度

为加强发展集团安全生产管理，明晰安全管理责任界面，根据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规，结合发展集团实际业务，制定了《安全生产责任制度》。该项制度自上而下明确各级领导干部、各单位以及各岗位从业人员的安全生产职责，有效落实安全生产主体责任。

5、募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的使用和管理，提高募集资金使用效率，保障投资者的利益及募集资金的安全，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》等有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，并结合公司实际情况，制定了《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司募集资金管理制度》。该项制度对募集资金存储、募集资金使用、募集资金用途变更、募集资金管理与监督等事项进行了详细的说明。

6、信息披露制度

为规范公司直接融资的信息披露行为，加强信息披露事务管理，维护公司、投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等相关法律、法规、其他规范性文件的有关规定，结合本公司实际，制订了《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司公司债券信息披露管理制度》。该制度详细规定了信息披露的标准、流程，其中明确了信息披露事务管理部门和职责。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

1、资产独立

发行人已拥有与生产经营有关的经营资质和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、房产的所有权或者使用权。发行人各项资产权属清晰、完整，发行人对该等资产享有独立完整的权利，不存在重大权属纠纷。

2、人员独立

发行人设有独立的劳动、人事和工资管理体系，独立招聘员工。发行人董事、高级管理人员均按照《公司法》及《公司章程》等规定的程序选举或聘用产生，不存在控股股东或实际控制人违反《公司法》及《公司章程》的规定干预发行人作出人事任免决定的情况。

3、机构独立

发行人依法设立董事会、审计委员会等机构，各机构严格按照《公司法》《公司章程》等规定履行各自的职权；公司各规章制度完善，法人治理结构规范有效，建立了独立于股东和适应于自身发展的组织结构；公司各部门职能明确，形成了独立、完善的管理机构。

4、财务独立

发行人设有独立的财务融资部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立做出财务决策，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人单独在银行开立账户、独立核算，并能够独立进行纳税申报和依法纳税。

5、业务独立

发行人具有独立的企业法人资格，拥有从事业务经营所需的经营场所和经营性资产，各职能部门各司其职，均拥有一定的专职工作人员，并建立了完整的业务流程，具有直接面向市场独立经营的能力。发行人具有自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的自主经营能力。

（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、发行人的董监高情况

（一）董事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

姓名	现任职务	任期 (如有)	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
杨建柱	董事长、审计委员会主任	2018 年 12 月至今	是	限制高消费
王莉	董事、总经理、审计委员会副主任	2020 年 9 月至今	是	否
温权	外部董事、审计委员会委员	2022 年 3 月至今	是	否
蒲博林	外部董事、审计委员会委员	2022 年 8 月至今	是	否
赵新娟	外部董事、审计委员会委员	2022 年 8 月至今	是	否
袁彬	副总经理	2020 年 11 月至今	是	否
朱茗丽	副总经理	2022 年 4 月至今	是	否
张冬侠	副总经理	2022 年 6 月至今	是	否
王小明	副总经理	2024 年 2 月至今	是	否

（二）董事和高级管理人员持有发行人股权及债券情况

截至报告期末，发行人董事和高级管理人员未持有公司股权和公司债券。

（三）董事和高级管理人员任职的合规性

截至报告期末，发行人董事和高级管理人员任职符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求。

（四）董事和高级管理人员违法违规情况

发行人法定代表人及董事长杨建柱，兼任陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司法定代表人及董事长，存在因陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司的被执行案件而被限制高消费的情形，对发行人的经营管理及偿债能力无重大不利影响，不会对本期债券发行构成实质影响。除上述情形外，发行人董事和高级管理人员报告期内不存在重大违法违规及受处罚的情况，公司董事和高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。发行人董事和高级管理人员不涉及公务员兼职、领薪情况，发行人的董事和高级管理人员设置符合中组部《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》、《公务员法》等相关要求。

（五）董事和高级管理人员变动情况

2025 年 12 月 29 日，根据公司章程，发行人取消监事会及监事，设立审计委员会行使《公司法》规定的监事会职权。

报告期内，发行人不存在董监高变动频繁或变动人数比例较大的情形。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、经营范围

国内贸易；城市基础设施建设与运营；城市配套开发建设与运营；土地开发及整理；房地产开发、建设、销售；投资及投资管理；资产重组与并购、财务咨询；房屋的租赁；绿化工程施工；市政工程维护。（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）（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）

2、主要产品（服务）

发行人作为沣西新城重要的基础设施投资建设主体，报告期内，主营业务包含建造业务、商品贸易业务、房屋销售业务及房屋租赁业务等。

（二）发行人最近两年及一期主营业务收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

公司主营业务收入情况						
业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	建造业务	151,195.90	99.77	164,124.32	93.42	138,636.36
商品贸易业务	114.21	0.08	519.93	0.30	36,012.88	20.62
房屋销售业务	-	-	10,685.05	6.08	-	-
房屋租赁业务	241.41	0.16	345.87	0.20	-	-
合计	151,551.53	100.00	175,675.17	100.00	174,649.24	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利润情况如下：

公司主营业务毛利润情况						
业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
	建造业务	6,996.04	102.07	7,932.21	90.15	6,435.99
商品贸易业务	-383.12	-5.59	121.42	1.38	433.65	6.31
房屋销售业务	-	-	399.38	4.54	-	-
房屋租赁业务	241.41	3.52	345.87	3.93	-	-
合计	6,854.33	100.00	8,798.88	100.00	6,869.64	100.00

报告期各期，发行人主营业务毛利率情况如下：

公司主营业务毛利率情况			
业务板块名称	单位：%		
	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
建造业务	4.63	4.83	4.64
商品贸易业务	-335.44	23.35	1.20
房屋销售业务	-	3.74	-
房屋租赁业务	100.00	100.00	-
综合毛利率	4.52	5.01	3.93

（三）主要业务板块

1、建造业务板块

发行人主要负责沣西新城区域内安置房项目的建设，承接了王道新苑、宋康

新苑、江东新苑和大王新苑等项目。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，建造业务收入分别为 138,636.36 万元、164,124.32 万元和 151,195.90 万元。报告期内，建造业务收入主要来自王道新苑、江东新苑、大王新苑项目和宋康新苑项目，2024 年收入增长 25,487.96 万元，增幅 18.38%，主要系宋康新苑根据合同约定条款及工程完工进度确认收入所致。

发行人建造业务的主要运营模式为：发行人与沣西新城管委会签订安置性商品房建设和购买协议，依据有关协议承接安置房建设项目，完成安置性商品房项目的建设。沣西新城管委会根据项目土地出让成本、建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润等费用约定购买单价，按照总建筑面积乘以每平方米单价购买安置性商品房项目，用于安置其区域内村庄改造搬迁群众。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	总投资金额	已投资金额	资本金到位情况	建设周期	建设进度
宋康新苑	39.60	21.00	已到位	3 年	53.03
丰泽新苑	23.21	8.30	已到位	3 年	35.76
王道新苑	16.09	12.93	已到位	3 年	80.36
江渡新苑（南区）	18.14	9.89	已到位	4 年	54.52
江渡新苑（北区）	15.46	6.93	已到位	4 年	44.83
大王新苑	14.80	4.09	已到位	2.5 年	27.64
江东新苑	12.38	7.09	已到位	3 年	57.27
合计	139.68	70.23	-	-	-

发行人无已完工、拟建的安置房建设项目。

2、房屋销售业务板块

发行人房屋销售业务由发行人本部运营，2024 年新增房屋销售收入，主要系房地产开发项目理想欣港湾市场化出售及产业园项目曹家滩创新中心房产出售产生的销售收入。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月分别产生收入 0.00 万元、10,685.05 万元和 0.00 万元，占主营业务收入的比例分别为 0.00%、6.08% 和 0.00%。

发行人非房地产企业，不属于主管部门认定的存在重大违法违规行为的房地产公司。

3、商品贸易业务板块

截至报告期末，发行人商品贸易业务主要由子公司陕西丰瑞和实业有限公司负责经营。陕西丰瑞和实业有限公司于 2018 年 10 月设立并开展贸易业务，主要从事煤炭、甲醇贸易。业务模式为“以销定采”，通常于年初与上游供应商签订整体合作协议，当发行人与下游客户签署贸易合同后，再向上游供应商采购。

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，商品贸易业务收入分别为 36,012.88 万元、519.93 万元和 114.21 万元。报告期内，商品贸易业务收入大幅下滑，主要系 2024 年起，发行人商品贸易业务调整为净额法核算所致。发行人在以前年度对该类贸易业务采用总额法确认收入，是基于《企业会计准则》及解释，结合当时可获得的市场信息以及行业普遍做法，对公司在交易中是否承担主要风险、是否拥有商品控制权所作出的合理专业判断。发行人依据法律形式上的货权转移和合同权利义务，判定为总额法符合会计惯例和信息环境。近年来，随着监管机构对大宗商品贸易业务相关应用案例的发布，对‘主要责任人’的认定标准更趋于严格，发行人基于上述情况，为更审慎地反映业务的经济实质，自 2024 年起变更为净额法。发行人贸易业务会计处理的调整，本质是基于业务信息完善与谨慎管控要求的判断优化，非会计处理差错的更正，调整前后均严格遵循《企业会计准则第 14 号—收入》的判断标准。

发行人存在煤炭、甲醇业务上游供应商与下游客户重复或互相存在关联关系的情形。发行人煤炭业务存在 2024 年和 2025 年 1-9 月上游供应商与 2023 年下游客户重复及 2024 年上游供应商与 2025 年 1-9 月下游客户重复的情形，主要系交易发生的年份不同，并未在同一期间内向同一主体进行“采购—销售”的循环交易。此外，发行人开展的煤炭业务存在上游供应商与 2023 年下游客户互相存在关联关系的情形，主要系当年煤炭市场资源阶段性紧张、供应受限，为稳定货源，发行人与核心供应商进行市场化协商，在满足自身采购计划后，对阶段性形成的少量富余货源进行市场化处置，相关销售对象为上述供应商的关联企业，系基于就近消纳、降低运输成本及提高周转效率的商业考虑开展，交易价格按照当

期市场行情协商确定，不存在明显偏离市场的情形，且相关销售额占煤炭业务总收入的比例为 9.35%，占比较小，非发行人商品贸易收入的主要来源，对发行人商品贸易业务的开展无重大影响。

在甲醇业务方面，2023 年存在上游供应商与下游客户互相存在关联关系的情形，主要系当年甲醇市场价格波动较大、发行人销售进度面临短期压力，为控制存货跌价风险、加快资金回收，经与供应商协商后，由其关联方进行收购。该安排为发行人在特定市场环境下采取的阶段性风险处置措施，发行人已于 2023 年后主动终止该业务模式，体现了其审慎经营及规范运作的持续提升。

整体来看，发行人商品贸易业务具有资源与资金密集型特征，发行人通过承担资源组织、质量监控、调度协调等职能，实现规模化采购、降低交易成本，从而保障资源稳定供应和销售渠道通畅，提升周转效率、降低市场波动风险。发行人凭借市场信息与专业判断，主动进行供应商比价与多元化资源组合，以控制成本并保障供应稳定；通过制定标准、执行装运前后检验及承担最终质量担保，为下游客户提供了信用背书与风险隔离；同时，管理库存并协调交收流程，从而优化运营效率。这一系列紧密衔接的主动管理行为，共同构成了发行人作为交易主导方和风险承担者的商业实质。综上，上述安排具备合理性与必要性，相关业务基于真实商业目的开展，业务模式及定价具有合理性，发行人商品贸易业务具备商业实质。

发行人承诺，商品贸易业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

截至本募集说明书签署日，发行人已将其持有的陕西丰瑞和实业有限公司 51% 股权出让给陕西泰丰盛合控股集团有限公司，陕西泰丰盛合控股集团有限公司持有陕西丰瑞和实业有限公司 100% 股权。上述变更已于 2025 年 9 月 29 日完成工商登记。发行人后续不再从事商品贸易业务，商品贸易业务收入不可持续。

（四）行业地位及竞争情况

1、发行人的行业地位

发行人是沣西新城内重要的基础设施建设主体，主要承担了沣西新城内安置房建设等任务。自成立以来，发行人在沣西新城管委会的大力支持下，业务规模迅速发展，自身实力不断壮大。随着沣西新城城市化进程的快速发展，发行人将继续发挥在沣西新城内安置房建设行业上的主导优势，推动新城经济社会快速稳定发展。

2、发行人的竞争优势

（1）区位优势

发行人所在的西咸新区在 2014 年 1 月经国务院批准升级为国家级新区。升级为国家级新区后，西咸新区建立起清晰的战略定位、辐射性高的产业集群和拉动效应高的支柱产业。

作为西咸新区管委会五大组团之一，沣西新城位于西安与咸阳两市之间，地理位置优越，发展潜力巨大。按照西咸新区的总体功能定位，沣西新城的功能定位为西安国际化大都市新兴产业基地和综合服务副中心，并以战略性新兴产业为主导，重点发展信息技术、新材料、物联网、生物医药，以及行政商务、现代农业等产业。

西咸新区升级后历史性的发展机遇与强劲的经济增速，沣西新城清晰的战略定位以及广阔的发展前景，都为发行人创造了一个良好的外部发展环境，发行人区位优势明显。

（2）区域主导优势

沣西新城具有得天独厚的发展优势，一是两市共融：沣西新城规划范围内，西安和咸阳两大古都相互交融，成为推进西咸一体化的核心地带；二是两水交织：沣西新城南望秦岭，北见渭塬，位于渭河和沣河两河之畔，两水交织使沣西具备得天独厚的生态环境和优良的区位价值，更使新城区内的开发用地和整体环境别具优势，成为推动西咸新区跨越发展的新引擎；三是交通便利：紧邻西宝高速（老线、新线）入口，距离西安中心 19km，距离咸阳市中心 3km，距离西安-咸阳国际机场 11km（20 分钟车程），距离西安北客站 25km，距离咸阳秦都高铁站 3km，距离西成高铁站 1km。境内配套有地铁 1、5、11、18 号线，特别是以创新港为

核心引擎依托西安交大等著名高校沿西安地铁 5 号线串联西咸新区、西安高新区打造大西安“科创带”成为“一带一路”的创新高地。四是体制灵活：沣西新城位于西安、咸阳两城之间，是国家政策推动与陕西省发展需求共同作用的结果，也是西咸国际化大都市建设的最重要城市功能区，优势相当明显。

（3）政府的大力支持

发行人自成立以来，受到沣西新城管委会的大力支持。在资产投入方面，沣西新城管委会通过资本金投入等方式，不断提升发行人的资产规模；在业务发展方面，发行人主要承接沣西新城管委会管辖范围内的安置房建设业务。此外，为保障发行人从事沣西新城内项目建设的资金需求。2023 年度和 2024 年度，发行人分别收到政府补助 30,011.77 万元和 30,020.00 万元，政府会在资金预算内给予发行人一定的扶持。

（4）良好的资信水平和融资能力

作为沣西新城内重要的基础设施建设主体，发行人与多家金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并得到强有力的融资支持。在与金融机构的合作中，公司能够按时还本付息，保持良好的信用记录。发行人以其良好的资信条件和融资能力通过积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了沣西新城建设的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在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

本节中信息主要摘自发行人 2023 年、2024 年的财务报告和 2025 年三季度财务报表，投资者如需了解发行人的详细财务状况，请参阅发行人 2023 年、2024 年经审计的财务报告和 2025 年三季度未经审计的财务报表。

本节的财务会计数据及有关指标反映了发行人 2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月的财务状况、经营成果和现金流量情况。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认、计量和编制。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度合并及母公司财务报表进行审计，并出具了文号为“希会审字（2024）3499 号”标准无保留意见的审计报告；对发行人 2024 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了文号为“希会审字（2025）3678 号”标准无保留意见的审计报告。

2025 年三季度财务报表未经审计。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

（1）2023 年度会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”）。解释第 16 号中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司于 2023 年 1 月 1 日起施行该事项相关的会计处理，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适

用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

本次会计政策变更对公司 2022 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表项目和 2022 年度合并及母公司利润表项目的影响情况如下：

单位：元

项目	原准则	追溯调整	新准则
合并资产负债表项目：			
递延所得税资产	1,813,057.30	121,580.97	1,934,638.27
递延所得税负债	189,404,874.86	120,841.56	189,525,716.42
盈余公积	89,237,770.68	73.94	89,237,844.62
未分配利润	735,642,457.03	665.47	735,643,122.50
少数股东权益	25,340,854.11		25,340,854.11
合并利润表项目：			
所得税费用	-411,417.75	-476,940.10	-888,357.85
净利润	135,856,799.44	476,940.10	136,333,739.54
其中：归属于母公司所有者的净利润	136,503,278.53	476,940.10	136,980,218.63
少数股东损益	-646,479.09		-646,479.09
母公司资产负债表项目：			
递延所得税资产	892,541.36	121,580.97	1,014,122.33
递延所得税负债	189,404,874.86	120,841.56	189,525,716.42
盈余公积	89,237,770.68	73.94	89,237,844.62
未分配利润	777,439,936.12	665.47	777,440,601.59
母公司利润表项目：			
所得税费用	27,800.00	-476,940.10	-449,140.10
净利润	179,920,486.62	476,940.10	180,397,426.72

(2) 2024 年度会计政策变更

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。

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，执行上述规定对公司财务报表无重大影响。

(3) 2025 年 1-9 月会计政策变更

2025 年 1-9 月未发生会计政策变更。

2、会计估计变更

报告期内未发生会计估计变更。

3、会计差错更正

报告期内未发生会计差错更正。

(三) 合并范围重大变化

报告期内发行人合并范围变化情况如下：

最近两年及一期合并范围变化情况			
2023-2024 年新纳入合并范围的公司			
无			
2023-2024 年不再纳入合并范围的公司			
无			
2025 年 1-9 月新纳入合并范围的公司			
无			
2025 年 1-9 月不再纳入合并范围的公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	陕西丰瑞和实业有限公司	批发和零售业	股权出售 持股比例由 51.00%变为 0.00%
2	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	房地产业	股权出售 持股比例由 100.00%变为 0.00%

3	西咸新区创聚产业发展集团有限公司（原“西咸新区沣西新城产业发展集团有限公司”）	批发和零售业	股权出售 持股比例由 100.00%变为 0.00%
---	---	--------	-------------------------------

截至本募集说明书签署日，发行人子公司西咸新区沣西新城财兴绿色城市建设发展有限公司已于 2025 年 12 月 29 日注销。

（四）会计师事务所变更

发行人报告期内更换了会计师事务所，具体情况如下：

公司与原审计机构中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，合同约定的审计事项已全部履行完毕，双方无进一步合作意向。为促进企业高质量发展，按时保质保量完成财务决算工作，公司决定聘请希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年财务报表审计机构。变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

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
流动资产：			
货币资金	30,824.26	67,306.72	229,694.22
交易性金融资产	-	42.27	20,000.00
衍生金融资产	-	-	-
存出保证金	-	-	-
应收票据	-	20.00	903.89
应收账款	662,028.13	662,806.92	696,195.85
应收款项融资	-	-	-
预付款项	560.06	3,809.51	8,645.16
其他应收款	822,859.59	730,162.62	819,058.80

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
存货	978,248.90	1,093,415.24	617,797.31
合同资产	494,776.93	330,030.68	138,670.76
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	29,710.11	37,737.06	20,553.35
流动资产合计	3,019,007.99	2,925,331.03	2,551,519.35
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	20,000.00	20,000.00	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	4,573.45	4,533.98	4,612.67
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	121,654.61	124,669.69	132,843.98
投资性房地产	44,751.59	44,751.59	44,960.00
固定资产	3.47	5.51	8.32
在建工程	75,635.33	69,548.41	67,301.68
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	7.40	33.49	39.60
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	138.48	148.79	251.94
其他非流动资产	11,304.17	24,287.54	-
非流动资产合计	278,068.51	287,979.00	250,018.19
资产总计	3,297,076.49	3,213,310.03	2,801,537.54
流动负债：			
短期借款	285,527.89	258,200.02	77,481.76
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	53,989.41	55,637.59	60,085.67
预收款项	-	-	-
合同负债	76,704.10	74,625.06	78,339.42
应付职工薪酬	23.59	90.34	73.00
应交税费	11,410.89	9,464.58	9,429.48
其他应付款	101,153.43	79,904.85	28,941.71
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	495,643.29	335,056.53	288,584.47
其他流动负债	10,807.30	10,660.32	7,959.95
流动负债合计	1,035,259.91	823,639.30	550,895.46
非流动负债：			
长期借款	1,400,049.26	1,220,425.56	1,082,556.48
应付债券	40,600.00	296,268.21	299,753.60
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	20.90	20.90	21.71
长期应付款	5,362.09	5,362.09	1,662.09
预计负债	-	-	-
递延收益	2,544.00	2,544.00	2,544.00
递延所得税负债	8,403.97	8,407.94	8,463.84
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,456,980.22	1,533,028.70	1,395,001.72
负债合计	2,492,240.13	2,356,668.00	1,945,897.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	287,000.00	287,000.00	287,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	439,484.16	439,484.16	439,350.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	19,268.20	19,268.20	19,268.20
专项储备	-	-	-
盈余公积	11,955.51	11,955.51	10,964.06

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
未分配利润	-2,871.51	46,532.83	46,493.76
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	804,836.36	854,240.71	853,076.02
少数股东权益	-	2,401.33	2,564.35
所有者权益（或股东权益）合计	804,836.36	856,642.04	855,640.36
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,297,076.49	3,213,310.03	2,801,537.54

2、合并利润表

单位：万元

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	151,551.53	175,675.17	174,649.24
其中：营业收入	151,551.53	175,675.17	174,649.24
二、营业总成本	209,418.61	201,675.34	191,609.73
其中：营业成本	144,697.19	166,876.29	167,779.61
税金及附加	395.41	322.79	435.87
销售费用	-	0.26	40.29
管理费用	479.44	1,199.00	1,270.45
研发费用	-	-	-
财务费用	63,846.56	33,277.00	22,083.52
其中：利息费用	63,673.41	33,680.00	22,723.48
利息收入	26.84	533.54	1,229.12
加：其他收益	0.17	30,021.19	30,012.11
投资收益（损失以“-”号填列）	-234.55	752.78	3,211.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,887.92	-212.85	1,095.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4.89	-213.29	-40.38
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3.06	29.02	-23.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-16.48	-20.16	-949.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	2.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-58,116.12	4,569.38	15,251.95
加：营业外收入	-	-	15.02
减：营业外支出	40.83	0.00	2,719.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-58,156.94	4,569.37	12,547.61

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
减：所得税费用	-3.37	51.87	-54.02
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-58,153.57	4,517.51	12,601.63
（一）按经营持续性分类	-		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-58,153.57	4,517.51	12,601.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-58,128.20	4,680.53	12,571.37
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-25.37	-163.02	30.26
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-31,458.80
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-31,458.80
1.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	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-31,458.80
（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）子公司投资比例变动影响	-	-	-
（7）投资性房地产公允价值变动	-	-	-31,458.80
（8）外币财务报表折算差额	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	-58,153.57	4,517.51	-18,857.17
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	-58,128.20	4,680.53	-18,887.43
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-25.37	-163.02	30.26
八、每股收益	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,424.33	60,900.57	302,282.77
收到的税费返还	-	18.73	0.01
收到其他与经营活动有关的现金	713,025.52	841,344.65	639,877.12
经营活动现金流入小计	717,449.85	902,263.94	942,159.91
购买商品、接受劳务支付的现金	52,303.74	687,793.78	218,123.86
支付给职工以及为职工支付的现金	402.80	903.21	1,053.69
支付的各项税费	274.07	658.57	5,023.28
支付其他与经营活动有关的现金	881,099.83	683,537.01	774,595.84
经营活动现金流出小计	934,080.44	1,372,892.57	998,796.67
经营活动产生的现金流量净额	-216,630.58	-470,628.62	-56,636.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,848.69	28,188.37	30,961.88
取得投资收益收到的现金	819.75	1,061.25	3,251.77
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	2,603.50	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	25,000.00
投资活动现金流入小计	7,271.95	29,249.62	59,213.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,843.48	10.28	48,450.45
投资支付的现金	-	0.00	49,843.25
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	815.67	-	-
投资活动现金流出小计	2,659.15	10.28	98,293.70
投资活动产生的现金流量净额	4,612.80	29,239.33	-39,080.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	6,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	424,929.09	749,916.00	671,019.25
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	112.67	30,000.00
筹资活动现金流入小计	424,929.09	750,028.68	707,019.25
偿还债务支付的现金	213,157.35	382,668.85	530,961.00

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,314.40	87,420.03	112,919.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	911.65	151.26	24,172.53
筹资活动现金流出小计	249,383.40	470,240.14	668,052.80
筹资活动产生的现金流量净额	175,545.70	279,788.54	38,966.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-36,472.09	-161,600.75	-56,750.36
加：期初现金及现金等价物余额	45,203.33	206,804.08	263,554.44
六、期末现金及现金等价物余额	8,731.24	45,203.33	206,804.08

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、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
流动资产：			
货币资金	26,187.00	60,617.60	228,247.98
交易性金融资产	-	-	20,000.00
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	662,028.13	662,028.13	694,597.86
应收款项融资	-	-	-
预付款项	461.28	243.61	4,584.62
其他应收款	719,746.72	708,051.15	802,804.90
存货	974,811.08	1,005,925.65	554,286.70
合同资产	494,776.93	329,989.88	138,635.11
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	26,498.78	31,232.01	18,365.79
流动资产合计	2,904,509.93	2,798,088.04	2,461,522.96
非流动资产：			
债权投资	20,000.00	20,000.00	-
其他债权投资	-	-	-

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	171,786.91	284,801.13	283,814.81
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	120,687.57	123,702.65	131,876.94
投资性房地产	44,751.59	44,751.59	44,960.00
固定资产	2.32	3.22	4.34
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	7.40	20.72	38.49
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	152.17	142.38	183.39
其他非流动资产	11,304.17	24,287.54	-
非流动资产合计	368,692.15	497,709.23	460,877.97
资产总计	3,273,202.08	3,295,797.26	2,922,400.93
流动负债：			
短期借款	238,558.40	237,611.84	75,295.25
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	49,348.55	51,046.22	49,404.83
预收款项	-	-	-
合同负债	76,704.10	74,409.92	78,215.11
应付职工薪酬	12.25	32.12	30.37
应交税费	11,406.56	9,448.70	9,411.89
其他应付款	479,445.25	531,501.96	420,471.45
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	458,187.24	308,203.64	261,472.46
其他流动负债	10,807.30	10,596.89	7,039.81
流动负债合计	1,324,469.66	1,222,851.30	901,341.18

项 目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
非流动负债：			
长期借款	1,116,289.26	932,001.63	886,671.33
应付债券	-	255,668.21	259,153.60
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	20.90	20.90	21.71
长期应付款	5,362.09	5,362.09	1,662.09
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	8,403.97	8,407.30	8,463.84
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,130,076.22	1,201,460.14	1,155,972.57
负债合计	2,454,545.88	2,424,311.44	2,057,313.75
所有者权益：			
实收资本	287,000.00	287,000.00	287,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	439,456.56	439,484.16	439,350.00
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	19,268.20	19,268.20	19,268.20
专项储备	-	-	-
盈余公积	11,955.51	11,955.51	10,964.06
未分配利润	10,975.93	63,777.95	58,504.92
所有者权益（或股东权益）合计	818,656.20	871,485.83	865,087.18
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,273,202.08	3,295,797.26	2,922,400.93

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	151,437.31	174,869.00	140,725.74
减：营业成本	144,199.86	166,477.78	134,369.02
税金及附加	327.01	193.00	228.15

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	-	-	-
管理费用	314.95	740.09	727.37
研发费用	-	-	-
财务费用	55,442.62	28,387.40	14,491.43
其中：利息费用	55,458.76	28,880.12	14,985.69
利息收入	17.99	499.14	1,080.90
加：其他收益	0.09	30,015.35	30,001.64
投资收益（损失以“-”号填列）	-234.55	855.75	3,211.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,887.92	-212.85	1,095.85
以摊余成本计量的金融资产终止确认损益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-208.41	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-22.69	184.66	-321.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-16.48	-19.14	-949.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-49,120.76	9,898.95	22,851.51
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	34.39	-	2,533.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-49,155.15	9,898.95	20,318.35
减：所得税费用	-13.12	-15.53	-84.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-49,142.03	9,914.48	20,402.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-49,142.03	9,914.48	20,402.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-31,458.80
（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	-	-	-31,458.80
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	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
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.外币财务报表折算差额	-	-	-31,458.80
六、综合收益总额	-49,142.03	9,914.48	-11,056.01
七、每股收益：	-	-	-
（一）基本每股收益	-	-	-
（二）稀释每股收益	-	-	-

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
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	4,241.56	40,071.58	255,860.60
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	96,162.40	819,547.77	781,359.02
经营活动现金流入小计	100,403.96	859,619.36	1,037,219.61
购买商品、接受劳务支付的现金	50,070.77	658,359.24	145,614.51
支付给职工以及为职工支付的现金	267.95	516.49	532.36
支付的各项税费	143.11	323.44	4,701.39
支付其他与经营活动有关的现金	191,823.32	574,307.06	821,194.45
经营活动现金流出小计	242,305.14	1,233,506.24	972,042.71
经营活动产生的现金流量净额	-141,901.18	-373,886.88	65,176.90
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	3,848.69	28,188.37	30,961.88
取得投资收益收到的现金	819.75	1,054.53	3,251.77
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	2,603.50	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	25,000.00
投资活动现金流入小计	7,271.95	29,242.90	59,213.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	0.92	1.00
投资支付的现金	-	1,065.00	122,914.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	1,065.92	122,915.54
投资活动产生的现金流量净额	7,271.95	28,176.98	-63,701.89
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	6,000.00
取得借款收到的现金	321,241.77	608,444.00	555,429.25
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	30,000.00
筹资活动现金流入小计	321,241.77	608,444.00	591,429.25
偿还债务支付的现金	196,792.35	352,927.85	522,835.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,328.77	76,609.25	99,090.05
支付其他与筹资活动有关的现金	911.65	40.68	24,162.25
筹资活动现金流出小计	221,032.77	429,577.79	646,087.31
筹资活动产生的现金流量净额	100,209.01	178,866.22	-54,658.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-34,420.23	-166,843.69	-53,183.04
加：期初现金及现金等价物余额	38,514.21	205,357.90	258,540.94
六、期末现金及现金等价物余额	4,093.98	38,514.21	205,357.90

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标			
项 目	2025 年 1-9 月 (末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)
总资产（亿元）	329.71	321.33	280.15
总负债（亿元）	249.22	235.67	194.59
全部债务（亿元）	222.18	211.00	174.84
所有者权益（亿元）	80.48	85.66	85.56
营业总收入（亿元）	15.16	17.57	17.46
利润总额（亿元）	-5.82	0.46	1.25
净利润（亿元）	-5.82	0.45	1.26
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-5.79	0.40	1.31
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	-5.81	0.47	1.26
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-21.66	-47.06	-5.66

主要财务数据和财务指标			
项 目	2025 年 1-9 月 (末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	0.46	2.92	-3.91
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	17.55	27.98	3.90
流动比率	2.92	3.55	4.63
速动比率	1.97	2.22	3.51
资产负债率 (%)	75.59	73.34	69.46
债务资本比率 (%)	73.41	71.12	67.14
营业毛利率 (%)	4.52	5.01	3.93
平均总资产回报率 (%)	0.17	1.27	1.23
加权平均净资产收益率 (%)	-7.01	0.55	1.43
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-6.98	0.51	1.50
EBITDA (亿元)	0.55	3.83	3.53
EBITDA 全部债务比 (%)	0.25	1.81	2.02
EBITDA 利息倍数	0.06	0.65	0.69
应收账款周转率	0.23	0.26	0.50
存货周转率	0.14	0.20	0.28
注：(1) 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；			
(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) 资产负债率(%)=负债总额/资产总额×100%；			
(5) 债务资本比率(%)=全部债务/(全部债务+所有者权益)×100%；			
(6) 平均总资产回报率(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(年初资产总额+年末资产总额)÷2×100%；			
(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)计算；			
(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销)；			
(9) EBITDA 全部债务比(%)=EBITDA/全部债务×100%；			
(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)；			
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；			
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货；			
(13) 最近一期财务指标未经年化处理。			

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析						
项目	单位：万元、%					
	2025 年 9 月 30 日		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	30,824.26	0.93	67,306.72	2.09	229,694.22	8.20
交易性金融资产	-	-	42.27	0.00	20,000.00	0.71
应收票据	-	-	20.00	0.00	903.89	0.03
应收账款	662,028.13	20.08	662,806.92	20.63	696,195.85	24.85
预付款项	560.06	0.02	3,809.51	0.12	8,645.16	0.31
其他应收款	822,859.59	24.96	730,162.62	22.72	819,058.80	29.24
存货	978,248.90	29.67	1,093,415.24	34.03	617,797.31	22.05
合同资产	494,776.93	15.01	330,030.68	10.27	138,670.76	4.95
其他流动资产	29,710.11	0.90	37,737.06	1.17	20,553.35	0.73
流动资产合计	3,019,007.99	91.57	2,925,331.03	91.04	2,551,519.35	91.08
债权投资	20,000.00	0.61	20,000.00	0.62	-	-
长期股权投资	4,573.45	0.14	4,533.98	0.14	4,612.67	0.16
其他非流动金融资产	121,654.61	3.69	124,669.69	3.88	132,843.98	4.74
投资性房地产	44,751.59	1.36	44,751.59	1.39	44,960.00	1.60
固定资产	3.47	0.00	5.51	0.00	8.32	0.00
在建工程	75,635.33	2.29	69,548.41	2.16	67,301.68	2.40
使用权资产	7.40	0.00	33.49	0.00	39.60	0.00
递延所得税资产	138.48	0.00	148.79	0.00	251.94	0.01
其他非流动资产	11,304.17	0.34	24,287.54	0.76	-	-
非流动资产合计	278,068.51	8.43	287,979.00	8.96	250,018.19	8.92
资产总计	3,297,076.49	100.00	3,213,310.03	100.00	2,801,537.54	100.00

1、货币资金

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人货币资金余额分别为 229,694.22 万元、67,306.72 万元和 30,824.26 万元，占总资产的比例分别为 8.20%、2.09%和 0.93%。

2024 年末货币资金余额较 2023 年末减少 162,387.50 万元，降幅 70.70%；2025

年 9 月末货币资金余额较 2024 年末减少 36,482.46 万元，降幅 54.20%，主要系银行存款减少所致。

发行人报告期各期末货币资金构成情况如下：

报告期各期末货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	-	-	-	-	-	-
银行存款	8,827.60	28.64	45,310.08	67.32	206,804.08	90.03
其他货币资金	21,996.66	71.36	21,996.64	32.68	22,890.14	9.97
合计	30,824.26	100.00	67,306.72	100.00	229,694.22	100.00

2、应收账款

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款余额分别为 696,195.85 万元、662,806.92 万元和 662,028.13 万元，占总资产的比例分别为 24.85%、20.63%和 20.08%。

2024 年末应收账款余额较 2023 年末减少 33,388.93 万元，降幅 4.80%；2025 年 9 月末应收账款余额较 2024 年末减少 778.79 万元，降幅 0.12%。

发行人报告期内应收账款情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人应收账款余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	余额	占应收账款的比例	坏账准备期末余额
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	662,094.34	100.00	66.21
合计	662,094.34	100.00	66.21

截至 2024 年末发行人应收账款余额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	余额	占应收账款的比例	坏账准备期末余额
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	662,130.00	99.85	66.21
陕西华彬莲花温泉酒店有限公司	387.65	0.06	0.04
永城煤电集团聚龙物流贸易有限公司	348.80	0.05	0.03

单位名称	余额	占应收账款的比例	坏账准备期末余额
青海西钢矿冶科技有限公司	175.14	0.03	0.02
陕西图源合能源有限公司	31.46	0.00	0.00
合计	663,073.05	99.99	66.31

截至 2025 年 9 月末发行人主要应收账款对手方情况

单位：亿元

单位名称	账面价值	占应收账款的比例	账龄	报告期内回款情况	形成原因	业务板块
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	66.20	100.00	2-3 年；3-4 年；4-5 年；5 年以上	5.70	项目建设款	棚户区改造
合计	66.20	100.00	-	5.70	-	-

报告期末，发行人对陕西省西咸新区沣西新城管理委员会的应收账款回款周期约为 3-7 年，根据政府购买协议约定预计将于 10 年内回款，对手方为政府单位，截至 2026 年 4 月 8 日，存在被执行 2,669.61 万元的情形，目前正在积极解决中，预计不会被列为失信被执行人。整体来看，管委会资信情况较好，不存在收回风险，对发行人的偿债能力无重大不利影响。若因不可抗力因素未能及时回款，发行人仍可通过资产变现及外部融资等方式筹集偿债资金，不会对本期债券的偿付产生重大不利影响。

3、其他应收款

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款余额分别为 819,058.80 万元、730,162.62 万元和 822,859.59 万元，占总资产的比例分别为 29.24%、22.72%和 24.96%。

2024 年末其他应收款余额较 2023 年末减少 88,896.18 万元，降幅 10.85%；2025 年 9 月末其他应收款余额较 2024 年末增加 92,696.97 万元，增幅 12.70%。

发行人报告期内其他应收款情况如下：

报告期内发行人其他应收款结构

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年
应收利息			

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年
应收股利	317.81	-	-
其他应收款	822,541.78	730,162.62	819,058.80
合计	822,859.59	730,162.62	819,058.80

报告期内发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年	2023 年
1 年以内	149,801.16	72,256.59	150,237.43
1 至 2 年	91,400.00	95,902.95	62,201.93
2 至 3 年	76,994.54	47,415.18	79,467.13
3 至 4 年	77,820.80	79,460.77	83,415.77
4 至 5 年	81,857.86	82,216.88	427,046.41
5 年以上	345,116.29	353,340.29	17,317.23
小计	822,990.65	730,592.66	819,685.89
减：坏账准备	448.87	430.04	627.09
合计	822,541.78	730,162.62	819,058.80

截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款余额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	余额	占其他应收款金额的比例	坏账准备期末余额
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	是	668,161.29	81.19	66.82
西咸新区创聚产业发展集团有限公司	是	108,501.29	13.18	10.85
西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	是	10,112.54	1.23	1.01
陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	8,533.34	1.04	0.85
陕西沣西新城投资发展有限公司	是	8,466.92	1.03	0.85
合计	-	803,775.39	97.67	80.38

截至 2024 年末发行人其他应收款余额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	是否关联方	余额	占其他应收款金额的比例	坏账准备期末余额
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	是	668,161.29	91.45	66.82
西咸新区丝路科元建设有限公司	是	15,002.72	2.05	1.50
陕西沣西新城投资发展有限公司	是	10,446.71	1.43	1.04

债务人名称	是否关联方	余额	占其他应收款金额的比例	坏账准备期末余额
西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	是	10,112.54	1.38	1.01
陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	9,680.84	1.33	0.97
合计	-	713,404.10	97.64	71.34

截至 2024 年末，发行人应收地方政府及其部门、机构款项余额为 166.03 亿元，占扣除重点关注资产后的净资产比例为 243.15%，高于 30%，主要系发行人作为陕西省西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，承担了较多的区域内安置房建设等项目，因此形成的政府性应收款占比较高，符合发行人的主营业务定位，具有合理性。

截至 2024 年末主要政府性应收款情况

单位：亿元

序号	单位名称	金额	是否关联方	形成原因	报告期内回款情况
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	166.03	是	项目建设款、往来款及其他	42.17
	合计	166.03	-	-	42.17

发行人作为陕西省西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，与当地政府机构的应收款主要系由安置房建设等项目产生的应收款项，欠款方将根据项目进度及资金安排情况对发行人进行回款，预计将于 10 年内根据资金安排规划完成回款，政府方资信情况良好，款项无法收回的可能性较小，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

发行人应收政府类款项及开展的安置房建设等其他政府相关业务符合《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。

截至最近一年及一期末，发行人其他应收款分类情况如下：

单位：亿元、%

科目	2024 年末			2025 年 9 月末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	25.06	34.32	7.80	45.73	55.59	13.87
非经营性	47.96	65.68	14.93	36.53	44.41	11.08
合计	73.02	100.00	22.72	82.25	100.00	24.95

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中非经营性的其他应收款为 36.53 亿元，占 2024 年末总资产的比例为 11.37%。

截至 2025 年 9 月末前五大非经营性其他应收款情况

单位：亿元、%

单位名称	金额	占 2024 年末总资产比例	是否关联方	款项性质	预计回款时间	报告期内回款情况
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	32.73	10.19	是	非经营性	5 年以内	13.89
西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	1.01	0.31	是	非经营性	1 年以内	-
陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	0.85	0.27	是	非经营性	1 年以内	-
陕西沣西新城投资发展有限公司	0.85	0.26	是	非经营性	1 年以内	-
西咸新区丝路科元建设有限公司	0.76	0.24	是	非经营性	1 年以内	-
合计	36.20	11.26	-	-	-	13.89

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款主要债务方为沣西新城管委会及沣西新城或西安市区域内国有企业，根据公开信息查询，截至 2026 年 4 月 8 日，陕西省西咸新区沣西新城管理委员会存在被执行 2,669.61 万元的情形，陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司存在被执行 43,839.24 万元、被限制高消费、被列为失信被执行人的情形，陕西沣西新城投资发展有限公司存在被执行 9,242.24 万元、被限制高消费、被列为失信被执行人的情形，此外不存在其他失信被执行或债务逾期等负面舆情，主要对手方具备一定的履约能力，回收风险较小，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

截至最近一期末，发行人主要经营性其他应收款前五大情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	性质分类	形成原因	划分依据	是否关联方	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	回款安排	报告期内回款情况
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	经营性	项目款等	该款项系发行人自营的安置房建设项目,因购置安置房形成的预付款	是	34.08	1-5年;5年以上	41.43	预计5年内交付	截至2025年9月末已回款1.42亿元
西咸新区创聚产业发展集团有限公司	经营性	股权转让	该款项系发行人转让子公司西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司股权的应收款项	是	10.85	1年以内	13.19	预计1年内回款	截至2025年9月末已回款0.00亿元
陕西信用增进投资股份有限公司	经营性	保证金	该款项系发行人向棚户区改造项目建设融资担保方支付的保证金	否	0.45	1-2年	0.55	预计1年内回款	截至2025年9月末已回款0.00亿元
中航信托股份有限公司	经营性	保证金	该款项系发行人因马家寨村片区、严家渠村片区棚户区改造项目贷款而支付的保证金	否	0.26	5年以上	0.31	预计1年内回款	截至2025年9月末已回款0.00亿元
陕西省国际信托股份有限公司	经营性	保证金	该款项系发行人因建设沣翼现代制造园项目融资而支付的保证金	否	0.09	2年以内	0.11	预计1年内回款	截至2025年9月末已回款0.00亿元
合计	-	-	-	-	45.73	-	55.59	-	-

根据上述款项的形成原因及划分依据,相关款项与发行人主营业务相关,认定属于经营性其他应收款,认定依据充分、准确。

公司经营性与非经营性其他应收款的划分标准主要是参考款项性质与公司主营业务的相关性。若其他应收款项与公司主营业务相关,则认定该业务往来属于经营性往来,该其他应收款属于经营性其他应收款;若其他应收款项与公司主营业务不相关,则认定该业务往来属于一般资金拆借,该其他应收款属于非

经营性其他应收款。截至 2025 年 9 月末，公司经营性其他应收款主要由为购置安置房而预付的款项及应收的股权受让款构成；非经营性其他应收款主要是与沣西新城管委会及其他关联企业的往来款。

发行人的资金往来交易按照以下决策权限执行：公司拟发生的单笔就同一标的发生的金额低于 10 亿元（不含本数）或占公司最近一期经审计净资产值不足 10%（不含本数）的交易，由公司总经理报董事长批准；公司拟发生的单笔就同一标的发生的金额在人民币 10 亿元（含本数）以上，且占公司最近一期经审计净资产值的 10%（含 10%）以上的，必须向公司股东报告，并提交股东审议，该交易在获得股东批准后实施。公司大额非经营性往来占款和资金拆借的均履行了公司的相关决策程序，不存在资金被关联方或第三方违规占用且处于继续状态的情况。

截至报告期末，发行人主要债务方为沣西新城管委会及区域内国有企业，资信情况良好，具备一定的履约能力，回收风险较小，公司将根据业务开展情况及资金计划催收，预计未来五年内结清，对公司的偿债能力无重大不利影响。公司作为沣西新城内重要的基础设施建设主体，为保障和促进地区经济的良好发展，需协调和配合区域内其他国有企业的资金周转，从而维护区域经济的稳定性与增长潜力，不仅有助于缓解区域内企业的资金压力，还能促进资源的高效配置，激发市场活力，为沣西新城的长远发展奠定坚实的基础。因此公司的非经营性往来款具备一定的必要性和合理性。

发行人承诺，本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。

4、存货

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货余额分别为 617,797.31 万元、1,093,415.24 万元和 978,248.90 万元，占总资产的比例分别为 22.05%、34.03%和 29.67%。

2024 年末存货余额较 2023 年末增加 475,617.93 万元，增幅 76.99%，主要系建设项目根据工程进度确认建设成本所致；2025 年 9 月末存货余额较 2024 年末

减少 115,166.35 万元，降幅 10.53%。

发行人报告期内存货情况如下：

报告期各期末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	978,248.90	100.00	1,093,415.24	100.00	617,797.31	100.00
合计	978,248.90	100.00	1,093,415.24	100.00	617,797.31	100.00

报告期内，存货中开发成本余额较大，主要为发行人在建项目及土地，其中，截至 2024 年末项目情况如下：

单位：亿元

存货中项目类别	账面价值	预计总投资	累计已投资	预计完工时间	后续结算计划	后续回款计划
安置房	30.16	139.68	55.80	2028年	按工程结算单结算	10年内回款

发行人建设项目不存在已完工但尚未结算、建设进度不及预期的情况。

截至最近一年末，发行人存货中土地资产合计 38 块，合计 65.95 亿元，取得方式为出让，取得年份在 2016-2024 之间。发行人土地资产以成本法方式入账，主要性质为城镇住宅用地、工业用地及商务金融用地等，已足额缴纳土地出让金，已达到出让/转让标准，报告期内未产生收益。

截至 2024 年末，公司主要开发成本情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面价值
1	江渡新苑	131,000.42
2	理想欣港湾	105,708.46
3	XXFX-XX02-09	93,098.46
4	曹家滩创新中心	84,370.68
5	XXFX-XX01-09	71,316.68
6	鲲鹏智造园	64,563.23
7	丰泽新苑	64,200.78
8	宋康新苑	60,050.91
9	新业雅居	54,136.67

序号	项目名称	账面价值
10	XXFX-XX01-41	48,447.93
11	XXFX-FJ01-20	46,778.52
12	XXFX-XX02-30-A	40,232.54
13	XXFX-XX02-26	38,190.39
14	XXFX-ZX04-08-A	36,151.55
15	沣翼现代智造园	26,500.63
16	XXFX-DW01-92	24,105.46
17	XXFX-XX02-36-A	20,873.91
18	沣云智造园	20,483.16
19	王道新苑	19,874.02
20	江东新苑	14,507.16
21	大王新苑	11,943.57
22	XXFX-2017-14	5,273.07
23	XXFX-XX03-27	4,617.73
24	XXFX-2016-53	3,969.11
25	XXFX-2016-54	2,793.86
26	其他项目	226.38
合计		1,093,415.24

注：上表中项目名称为编号的项目均为土地。

发行人最近一年末存货及应收类款项合计 282.02 亿元，占总资产的比例为 87.77%。报告期内，发行人存货周转率分别为 0.28、0.20 和 0.14，应收类款项预计将于 10 年内回款。发行人存货及应收账款周转率较低、应收账款回款周期较长、存货及应收类款项占总资产的比例较高，主要系发行人是沣西新城重要的基础设施建设主体，其承担的安置房建设项目资金投入量较大且回款周期较长，存货及应收类款项占比较高的情形符合行业特征，具有合理性，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

5、合同资产

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人合同资产余额分别为 138,670.76 万元、330,030.68 万元和 494,776.93 万元，占总资产的比例分别为 4.95%、10.27%和 15.01%。

2024 年末合同资产余额较 2023 年末增加 191,359.92 万元，增幅 138.00%；2025 年 9 月末合同资产余额较 2024 年末增加 164,746.25 万元，增幅 49.92%，主要系由于安置房建设项目结算，确认合同资产所致。

发行人报告期末合同资产情况如下：

报告期末合同资产情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	494,826.42	49.48	494,776.93
合计	494,826.42	49.48	494,776.93

截至报告期末，发行人安置房建设项目尚未完工，发行人合同资产主要系安置房建设项目定期结算并确认收入形成，尚未作竣工结算，不存在已完工未结算情形。发行人合同资产构成情况如下：

报告期末合同资产构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
大王新苑	33,299.26	3.33	33,295.93
江东新苑	64,348.64	6.44	64,342.20
王道新苑	125,094.91	12.51	125,082.40
宋康新苑	171,760.01	17.18	171,742.83
江渡新苑	100,323.60	10.02	100,313.57
合计	494,826.42	49.48	494,776.93

截至 2025 年 9 月末，发行人上述项目建设进度情况如下：

单位：亿元、%

项目名称	总投资金额	已投资金额	建设周期	建设进度
宋康新苑	39.60	21.00	3 年	53.03
王道新苑	16.09	12.93	3 年	80.36
大王新苑	14.80	4.09	2.5 年	27.64
江东新苑	12.38	7.09	3 年	57.27
江渡新苑	33.60	16.82	4 年	50.06
合计	116.47	61.93	-	-

6、在建工程

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人在建工程余额分别为 67,301.68 万元、69,548.41 万元和 75,635.33 万元，占总资产的比例分别为 2.40%、2.16%和 2.29%。

2024 年末在建工程余额较 2023 年末增加 2,246.73 万元，增幅 3.34%；2025 年 9 月末在建工程余额较 2024 年末增加 6,086.91 万元，增幅 8.75%。

发行人报告期末在建工程情况如下：

报告期末在建工程构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末		
	账面余额	减值准备	账面价值
秦沣里	75,635.33	-	75,635.33
合计	75,635.33	-	75,635.33

秦沣里位于西咸新区沣西新城南部区域，为人才公租房项目，预计总投资额为 15.30 亿元，截至 2025 年 9 月末，已投资额为 7.56 亿元，工程进度 49.41%。秦沣里项目是全面做好秦创原人才住房配套建设，解决不同人群住房需求，有效缓解区域内人才阶段性、过渡性住房问题的重要项目。

（二）负债结构分析

负债结构分析						
项目	单位：万元、%					
	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	285,527.89	11.46	258,200.02	10.96	77,481.76	3.98
应付账款	53,989.41	2.17	55,637.59	2.36	60,085.67	3.09
合同负债	76,704.10	3.08	74,625.06	3.17	78,339.42	4.03
应付职工薪酬	23.59	0.00	90.34	0.00	73.00	0.00
应交税费	11,410.89	0.46	9,464.58	0.40	9,429.48	0.48
其他应付款	101,153.43	4.06	79,904.85	3.39	28,941.71	1.49
一年内到期的非流动负债	495,643.29	19.89	335,056.53	14.22	288,584.47	14.83
其他流动负债	10,807.30	0.43	10,660.32	0.45	7,959.95	0.41

负债结构分析						
项目	单位：万元、%					
	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,035,259.91	41.54	823,639.30	34.95	550,895.46	28.31
长期借款	1,400,049.26	56.18	1,220,425.56	51.79	1,082,556.48	55.63
应付债券	40,600.00	1.63	296,268.21	12.57	299,753.60	15.40
租赁负债	20.90	0.00	20.90	0.00	21.71	0.00
长期应付款	5,362.09	0.22	5,362.09	0.23	1,662.09	0.09
递延收益	2,544.00	0.10	2,544.00	0.11	2,544.00	0.13
递延所得税负债	8,403.97	0.34	8,407.94	0.36	8,463.84	0.43
非流动负债合计	1,456,980.22	58.46	1,533,028.70	65.05	1,395,001.72	71.69
负债合计	2,492,240.13	100.00	2,356,668.00	100.00	1,945,897.18	100.00

1、短期借款

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人短期借款余额分别为 77,481.76 万元、258,200.02 万元和 285,527.89 万元，占总负债的比例分别为 3.98%、10.96%和 11.46%。

2024 年末短期借款余额较 2023 年末增加 180,718.26 万元，增幅 233.24%，主要系根据公司资金需求，借款增加所致；2025 年 9 月末短期借款余额较 2024 年末增加 27,327.86 万元，增幅 10.58%。

发行人报告期内短期借款情况如下：

报告期各期末短期借款分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
抵押借款	57,999.00	122,999.00	-
保证借款	227,448.72	79,980.80	77,310.00
信用借款	-	54,800.00	-
短期借款应付利息	80.16	420.22	171.76
合计	285,527.89	258,200.02	77,481.76

2、其他应付款

截至 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 28,941.71 万元、79,904.85 万元和 101,153.43 万元，占总负债的比例分别为 1.49%、3.39%和 4.06%。

2024 年末其他应付款余额较 2023 年末增加 50,963.14 万元，增幅 176.09%；2025 年 9 月末其他应付款余额较 2024 年末增加 21,248.59 万元，增幅 26.59%，主要系应付往来款增加所致。

发行人报告期内其他应付款情况如下：

报告期各期末其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应付利息	-	-	-
应付股利	-	305.35	305.35
其他应付款	101,153.43	79,599.49	28,636.36
合计	101,153.43	79,904.85	28,941.71

报告期各期末其他应付款分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
代扣代缴社保	-	0.14	2.31
押金、保证金	70.00	14.00	28.00
代收代付款	14.14	0.24	1.15
往来款及其他	101,069.29	79,585.11	28,604.89
合计	101,153.43	79,599.49	28,636.36

3、一年内到期的非流动负债

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余额分别为 288,584.47 万元、335,056.53 万元和 495,643.29 万元，占总负债的比例分别为 14.83%、14.22%和 19.89%。

2024 年末一年内到期的非流动负债余额较 2023 年末增加 46,472.06 万元，增幅 16.10%；2025 年 9 月末一年内到期的非流动负债余额较 2024 年末增加 160,586.76 万元，增幅 47.93%，主要系应付债券重分类至一年内到期的非流动负债所致。

发行人报告期内一年内到期的非流动负债情况如下：

报告期各期末一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	233,240.57	329,475.12	288,105.02
一年内到期的应付债券	262,381.11	5,547.85	460.13
一年内到期的租赁负债	21.61	33.56	19.32
合计	495,643.29	335,056.53	288,584.47

4、长期借款

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人长期借款余额分别为 1,082,556.48 万元、1,220,425.56 万元和 1,400,049.26 万元，占总负债的比例分别为 55.63%、51.79%和 56.18%。

2024 年末长期借款余额较 2023 年末增加 137,869.08 万元，增幅 12.74%；2025 年 9 月末长期借款余额较 2024 年末增加 179,623.70 万元，增幅 14.72%。

发行人报告期内长期借款情况如下：

报告期各期末长期借款分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
质押借款	165,834.58	170,581.58	322,547.00
抵押借款	512,049.59	324,689.09	190,544.43
保证借款	954,895.03	1,051,935.86	854,868.05
信用借款	-	-	-
长期借款应付利息	510.62	2,694.15	2,702.02
减：1 年内到期的长期借款	233,240.57	329,475.12	288,105.02
合计	1,400,049.26	1,220,425.56	1,082,556.48

5、应付债券

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应付债券余额分别为 299,753.60 万元、296,268.21 万元和 40,600.00 万元，占总负债的比例分别为 15.40%、12.57%和 1.63%。

2024 年末应付债券余额较 2023 年末减少 3,485.39 万元，降幅 1.16%；2025 年 9 月末应付债券余额较 2024 年末减少 255,668.21 万元，降幅 86.30%，主要系

调整至一年内到期的应付债券所致。

发行人报告期内应付债券情况如下：

报告期各期末应付债券分类情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
23 沣西发展私募债	154,479.80	153,505.34	152,250.35
23 沣西发展境外债	106,405.88	107,250.59	106,903.24
政府专项债	42,095.43	41,060.13	41,060.13
小计	302,981.11	301,816.06	300,213.73
减：一年内到期部分期末余额	262,381.11	5,547.85	460.13
合计	40,600.00	296,268.21	299,753.60

6、发行人有息负债情况

(1) 最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 174.55 亿元、211.07 亿元及 222.12 亿元，占同期末总负债的比例分别为 89.70%、89.56%及 89.12%。最近一期末，发行人银行借款余额为 171.39 亿元，占有息负债余额的比例为 77.16%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 171.39 亿元，占有息负债余额的比例为 77.16%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内(含 1 年)		2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	41.14	52.67	171.39	77.16	153.20	72.58	124.96	71.59
其中担保贷款	41.14	52.67	170.79	76.89	153.20	72.58	124.96	71.59
其中：政策性银行	2.88	3.69	58.42	26.30	52.81	25.02	32.75	18.77
国有六大行	0.85	1.09	15.01	6.76	17.24	8.17	15.30	8.77
股份制银行	10.28	13.16	25.44	11.45	24.34	11.53	20.16	11.55
地方城商行	16.05	20.55	49.77	22.41	28.87	13.68	28.64	16.41
地方农商行	11.09	14.19	22.74	10.24	29.94	14.18	28.11	16.10
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	15.45	19.78	15.45	6.95	15.35	7.27	15.23	8.72
其中：公司债券	15.45	19.78	15.45	6.95	15.35	7.27	15.23	8.72

项目	一年以内(含 1 年)		2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	10.70	13.70	16.71	7.52	19.81	9.39	19.57	11.21
其中：信托融资	10.70	13.70	16.71	7.52	19.81	9.39	19.57	11.21
融资租赁	-	-	-	-	-	-	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	10.67	13.66	14.37	6.47	18.60	8.81	10.69	6.12
其中：境外债	10.64	13.62	10.64	4.79	10.73	5.08	10.69	6.12
其他	0.03	0.04	3.73	1.68	7.88	3.73	-	-
地方专项债券转贷等	0.15	0.19	4.21	1.90	4.11	1.95	4.11	2.35
合计	78.11	100.00	222.12	100.00	211.07	100.00	174.55	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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”。

(三) 现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况			
项目	单位：万元		
	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	717,449.85	902,263.94	942,159.91
经营活动现金流出小计	934,080.44	1,372,892.57	998,796.67
经营活动产生的现金流量净额	-216,630.58	-470,628.62	-56,636.76
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	7,271.95	29,249.62	59,213.64
投资活动现金流出小计	2,659.15	10.28	98,293.70
投资活动产生的现金流量净额	4,612.80	29,239.33	-39,080.06
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	424,929.09	750,028.68	707,019.25
筹资活动现金流出小计	249,383.40	470,240.14	668,052.80

现金流量金额和构成情况			
			单位：万元
项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
筹资活动产生的现金流量净额	175,545.70	279,788.54	38,966.46
现金及现金等价物净增加额	-36,472.09	-161,600.75	-56,750.36
年末现金及现金等价物余额	8,731.24	45,203.33	206,804.08

1、经营活动产生的现金流量分析

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-56,636.76 万元、-470,628.62 万元和-216,630.58 万元，其中，收到其他与经营活动有关的现金分别为 639,877.12 万元、841,344.65 万元和 713,025.52 万元，报告期内经营活动现金流量净额持续大额为负且对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。

发行人是沣西新城重要的基础设施建设主体，其承担的安置房建设项目资金投入量较大且回款周期较长，导致报告期内经营活动现金流量净额持续大额为负，符合行业特征，该情形具有合理性，对发行人的偿债能力无重大不利影响。未来随着发行人建设项目进度的提升，工程项目款回收后将改善发行人的现金流情况，在一定程度上加强自身的偿债能力。

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的营业收入、净利润、政府补助等，必要时公司将变现部分流动资产用于偿还债务。主要情况如下：

(1) 发行人的盈利能力将为本期债券本息按期偿付提供一定保障。2023 年度和 2024 年度，发行人的营业收入分别为 174,649.24 万元和 175,675.17 万元，净利润分别为 12,601.63 万元和 4,517.51 万元。发行人作为西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，市场相对稳定，具有一定的区域垄断性，持续经营能力较强。发行人持续稳定的营业收入和盈利能力将有望为本期债券本息偿付资金来源进一步提供更为充分的保障。整体而言，发行人未来的经营成果是本期债券偿付最主要的资金来源。

(2) 发行人积极探索外部融资渠道为偿还本期债券本息提供补充支持。发行人作为西咸新区沣西新城的重要国有企业，具有深厚的国企背景、规范的治理结构、雄厚的资产实力以及良好的信用记录，发行人经营情况良好，财务状况优

良，在西咸新区拥有较高的市场声誉，融资渠道通畅。发行人与政策性银行及商业银行均建立了良好的合作关系，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 281.99 亿元，已使用额度 172.04 亿元，尚未使用的授信额度为 109.95 亿元，且目前仍在与多家银行洽谈进一步合作，在很大程度上增强了发行人自身偿债及债务周转的能力，有效保障了公司营运资金的正常周转，降低集中偿付风险，有助于提高本期债券到期还本付息能力。

(3) 优良的可变现资产是本期债券本息偿付的可靠保障。长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径的流动资产余额为 3,019,007.99 万元，其中，非受限货币资金余额为 8,731.24 万元，非受限存货余额为 730,950.70 万元，主要为项目开发成本。发行人可以通过资产变现、抵押等方式获得流动资金用于本期债券的偿付。发行人的可变现资产为本期债券偿付提供了一定程度的保障。

(4) 地方政府的大力支持助推发行人的实力增长。发行人作为西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，获得当地政府较大的支持。2023 年度和 2024 年度，发行人获得的政府财政补贴分别为 30,011.77 万元和 30,020.00 万元。地方政府强有力的支持，充实了公司资产规模，壮大了公司实力，提升了公司的盈利水平，促进了公司的持续快速发展，从而为本期债券的偿付奠定了基础。

此外，为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的偿付制定了偿债保障措施、发行人偿债保障措施承诺及救济措施，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。发行人制定的偿债保障措施详见“第十节投资者保护机制”。

综上所述，发行人主营业务经营情况良好，资产变现能力较强，畅通的外部融资渠道与政府的政策支持能够为债务的本息偿付提供有力保障。未来，随着发行人业务规模进一步扩大，发行人偿债能力将进一步增强，为本期债券按时还本付息奠定基础。

2、投资活动产生的现金流量分析

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量净额分别为-39,080.06 万元、29,239.33 万元和 4,612.80 万元，其中，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 48,450.45 万元、10.28 万元和 1,843.48 万元。

2023 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人当期支付秦沣里项目工程款及金融资产、长期股权投资较多所致。2024 年末投资活动产生的现金流量净额较 2023 年末增加 68,319.39 万元，增幅 174.82%，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金减少所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

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量净额分别为 38,966.46 万元、279,788.54 万元和 175,545.70 万元，其中，筹资活动现金流入量分别为 707,019.25 万元、750,028.68 万元和 424,929.09 万元。

2024 年末筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年末增加 240,822.08 万元，增幅 618.02%，主要系 2023 年度偿还到期的公司债券等债务支付的现金较多所致。报告期内，发行人筹资活动现金流入量未发生较大波动，筹资渠道未发生较大变化，筹资活动产生的现金流量净额的波动不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

从筹资活动看，发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款等筹集的资金，而筹资活动产生的现金流出主要偿还债务本金和利息。报告期内公司筹资活动现金流入规模较大，主要是因为随着公司业务规模的扩张，公司融资需求较大，同时发行人也表现出较强的对外筹措资金的能力，各市场融资渠道通畅。

4、其他现金流量相关分析

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-56,750.36 万元、-161,600.75 万元和-36,472.09 万元。

发行人报告期内现金及现金等价物净增加额持续为负，主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金规模较大所致。发行人作为陕西西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，肩负“国家级新区-西咸新区”

的发展重任，在西咸新区沣西新城管委会的指导下，发行人近年来建设项目数量较多，所需资本性投入较多，随着安置房建设项目的逐步完工，该部分业务将为发行人带来可观效益，发行人营运能力将逐步加强，报告期内现金及现金等价物净增加额持续为负不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

（四）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债指标如下：

报告期各期末主要偿债指标

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）	2.92	3.55	4.63
速动比率（倍）	1.97	2.22	3.51
资产负债率（%）	75.59	73.34	69.46
EBITDA（亿元）	0.55	3.83	3.53
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.06	0.65	0.69

1、短期偿债能力

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 4.63、3.55 和 2.92，速动比率分别为 3.51、2.22 和 1.97，总体来看流动资产对流动负债的覆盖程度较高。发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录。充足的银行授信和畅通的融资渠道对于发行人偿还流动负债有较强保障。

2、长期偿债能力

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人的资产负债率分别为 69.46%、73.34%和 75.59%，总体来看，发行人的资产负债率处于较高水平。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人 EBITDA 分别为 3.53 亿元、3.83 亿元和 0.55 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.69、0.65 和 0.06，报告期内公司 EBITDA 利息保障倍数偏低主要系发行人主营业务的资金投入较大，有息债务金额较大，利息支出规模较大所致。

总体而言，发行人资产流动性较好且仍有已批未用银行授信余额可作为偿债

资金的补充，但发行人资产负债率处于较高水平，具有一定的偿债压力。本期债券的发行有助于发行人调整债务结构，进一步提升发行人偿债能力。

3、发行人 EBITDA 覆盖有息债务利息情况

发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润（EBITDA）小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。发行人是西咸新区沣西新城重要的基础设施建设主体，负责安置房建设等重要工作，由于发行人主营业务的特殊性，具有一定的行业及区域垄断地位，在推动西咸新区沣西新城城市建设方面起到重要作用。从西咸新区沣西新城城市发展规划和城市综合需求迅速扩张的趋势看，该行业还有较长的成长期。发行人业务收入主要来自于建造业务，发行人具备持续稳定的盈利能力。

本期债券的偿债资金将主要来源于：（1）发行人的盈利能力；（2）发行人的银行授信等外部融资渠道支持；（3）发行人的可变现资产等。（详见本节“1、经营活动产生的现金流量分析”）

发行人承诺，在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。同时，发行人已制定切实可行的偿债保障措施，详见募集说明书“第十节投资者保护机制”。

（五）盈利能力分析

报告期内，发行人主要盈利指标如下：

报告期各期末主要盈利指标

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	151,551.53	175,675.17	174,649.24
营业成本	144,697.19	166,876.29	167,779.61
营业利润	-58,116.12	4,569.38	15,251.95
利润总额	-58,156.94	4,569.37	12,547.61
净利润	-58,153.57	4,517.51	12,601.63

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业毛利率	4.52	5.01	3.93
总资产回报率	-1.79	0.15	0.44
净资产收益率	-7.00	0.53	1.43

1、营业收入

发行人报告期内营业收入情况如下：

报告期内营业收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	151,551.53	100.00	175,675.17	100.00	174,649.24	100.00
其他业务收入	-	-	-	-	-	-
营业收入	151,551.53	100.00	175,675.17	100.00	174,649.24	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 174,649.24 万元、175,675.17 万元和 151,551.53 万元，报告期内发行人主营业务收入分别为 174,649.24 万元、175,675.17 万元和 151,551.53 万元，占当期营业总收入的比例分别为 100.00%、100.00%和 100.00%。

2、营业成本

发行人报告期内营业成本情况如下：

报告期内营业成本情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	144,697.19	100.00	166,876.29	100.00	167,779.61	100.00
其他业务成本	-	-	-	-	-	-
营业成本	144,697.19	100.00	166,876.29	100.00	167,779.61	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 167,779.61 万元、166,876.29 万元和 144,697.19 万元，发行人无其他业务成本。

3、毛利润及毛利率

发行人报告期内毛利润及毛利率情况如下：

报告期内营业毛利润及毛利率情况

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
主营业务毛利	6,854.33	4.52	8,798.88	5.01	6,869.64	3.93
其他业务毛利	-	-	-	-	-	-
合计/综合毛利率	6,854.33	4.52	8,798.88	5.01	6,869.64	3.93

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 6,869.64 万元、8,798.88 万元和 6,854.33 万元；营业毛利率分别为 3.93%、5.01%和 4.52%。

4、净利润

2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人净利润分别为 12,601.63 万元、4,517.51 万元和-58,153.57 万元，报告期内呈下降趋势。2025 年 1-9 月净利润为负，主要系发行人财务费用增加及政府补贴一般于年末到位所致，报告期内该业务正常开展，预计 2025 年该业务板块收入不会产生重大不利变化。2024 年净利润较 2023 年减少 8,084.13 万元，降幅 64.15%，主要系发行人利息费用增加所致，发行人 2024 年营业收入及毛利润较 2023 年有所上升，发行人盈利能力未发生重大不利变化，对发行人的偿债能力无重大不利影响。发行人积极响应国家号召，通过与金融机构的合作，做到融资成本降低及融资结构优化，预计未来发行人的利息费用将得到有效控制，盈利能力将得到改善。报告期内发行人的盈利能力及经营活动未发生重大不利变化，发行人作为沣西新城重要的基础设施投资建设主体，受到沣西管委会的大力支持，应收款项回收风险较小，发行人主营业务具有一定的区域垄断性，盈利具有可持续性。

5、期间费用

发行人报告期内期间费用明细情况如下：

期间费用明细情况						
项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例

销售费用	-	-	0.26	0.00	40.29	0.02
管理费用	479.44	0.32	1,199.00	0.68	1,270.45	0.73
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	63,846.56	42.13	33,277.00	18.94	22,083.52	12.64
期间费用合计	64,326.00	42.44	34,476.26	19.63	23,394.26	13.39

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 23,394.26 万元、34,476.26 万元和 64,326.00 万元，占营业收入的比重分别为 13.39%、19.63% 和 42.44%。2024 年度期间费用较 2023 年度增加 11,082.00 万元，增幅 47.37%；2025 年 1-9 月期间费用较 2024 年度增加 29,849.74 万元，增幅 86.58%，主要系利息费用增加所致。发行人作为沣西新城重要的基础设施建设主体，承担着安置房项目的建设任务，该业务资金需求量较大且回款周期较长。随着建设进度的提升，发行人报告期内融资规模扩大，利息费用随之提升。该情形符合行业特征，财务费用增加具有合理性。

6、其他收益

发行人报告期内其他收益明细情况如下：

其他收益明细情况			
单位：万元			
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
个税手续费返还	0.17	0.49	0.34
2023 年商贸流通专项资金	-	-	10.00
运营补贴	-	30,000.00	30,000.00
稳岗补贴	-	-	1.77
管委会 2022 年-2023 年上半年 高质量项目建设考核奖励	-	15.00	-
管委会 2024 年市级商务发展 专项资金（第二批）政策兑现 资金	-	5.00	-
陕西省总工会返还已缴纳工 会经费	-	0.70	-
合计	0.17	30,021.19	30,012.11

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人其他收益分别为 30,012.11 万元、30,021.19 万元和 0.17 万元。发行人其他收益主要为沣西新城管委会的运

营补贴，报告期内补贴资金已到位。根据《中共中央办公厅国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，推进老旧街区、老旧厂区、城中村等更新改造。推动老旧街区功能转换、业态升级、活力提升，因地制宜打造一批活力街区。改造提升商业步行街和旧商业街区，完善配套设施，优化交通组织，提升公共空间品质，丰富商业业态，创新消费场景，推动文旅产业赋能城市更新。鼓励以市场化方式推动老旧厂区更新改造，加强工业遗产保护利用，盘活利用闲置低效厂区、厂房和设施，植入新业态新功能。发行人作为沣西新城重要的基础设施投资建设主体，其业务具有一定的区域垄断性，其获得的政府补贴具有可持续性。

7、投资收益

发行报告期内投资收益明细情况如下：

投资收益明细情况			
			单位：万元
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	39.47	-212.85	1,095.85
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,927.39		
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,653.37		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		1,054.53	1,855.51
理财产品投资收益		14.07	260.08
债务重组损益		-102.96	-
合计	-234.55	752.78	3,211.44

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人投资收益分别为 3,211.44 万元、752.78 万元和-234.55 万元。

（六）关联交易情况

报告期末，发行人主要关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	控股股东、实际控制人
2	西咸新区沣西新城丝路科创建设有限公司	子公司
3	西咸新区沣西新城丝路科创谷发展实业有限公司	子公司
4	西咸新区沣西新城安居建设管理有限公司	子公司

序号	关联方名称	关联关系
5	陕西坤同半导体科技有限公司	联营企业
6	陕西建工沣西建设有限公司	联营企业
7	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	同受关键管理人员控制
8	西咸新区创聚产业发展集团有限公司	同受最终控制方控制
9	西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	同受关键管理人员控制
10	陕西省沣西置业有限公司	同受最终控制方控制
11	陕西沣西新城投资发展有限公司	同受最终控制方控制
12	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	同受关键管理人员控制
13	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	同受最终控制方控制
14	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	同受最终控制方控制
15	西咸新区丝路科元建设有限公司	同受最终控制方控制
16	西咸新区大城物联科技服务有限公司	同受最终控制方控制
17	西安安居沣合建设有限公司	同受最终控制方控制
18	西咸新区鸿通卓越科技服务有限公司	同受最终控制方控制
19	陕西西咸海绵城市工程技术有限公司	同受最终控制方控制
20	陕西沣慧数创科技有限公司	同受最终控制方控制
21	西咸新区绿浪农业开发有限公司	同受最终控制方控制
22	西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司	同受最终控制方控制
23	陕西西咸新区西部云谷创新创业发展中心	同受最终控制方控制
24	西咸新区沣西新城低碳节能科技有限公司	同受最终控制方控制
25	西咸新区沣西新城基金管理有限公司	同受最终控制方控制
26	陕西逸心商业运营管理有限公司	同受最终控制方控制
27	陕西泰丰永道能源管理有限公司	同受最终控制方控制
28	陕西沣西服务发展有限公司	同受最终控制方控制
29	西咸新区交大科技创新港发展有限公司	同受关键管理人员控制

最近两年，发行人主要关联交易如下：

销售商品/提供劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年		2023 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	建造劳务	164,124.32	93.42	138,648.97	79.39

西咸新区大城物联科技服务有限公司	销售材料	-	-	123.58	0.07
陕西逸心商业运营管理有限公司	房屋租赁	59.63	0.03	-	-
合计		164,183.95	93.46	138,772.55	79.46

采购商品/接受劳务

单位：万元、%

关联方	交易内容	2024 年		2023 年	
		金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
陕西建工沣西建设有限公司	工程	4,689.69	2.67	4,392.00	2.51
陕西沣慧数创科技有限公司	工程	2,481.31	1.41	80.30	0.05
陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	工程	2,251.28	1.28	3,031.73	1.74
西咸新区绿浪农业开发有限公司	工程	1,638.88	0.93	219.00	0.13
陕西西咸海绵城市工程技术有限公司	工程	602.86	0.34	-	-
陕西泰丰盛合控股集团有限公司	煤炭	-	-	4,497.19	2.57
陕西泰丰永道能源管理有限公司	煤炭	-	-	504.21	0.29
其他		477.17	0.27	1.06	0.00
合计		12,141.19	6.91	12,725.49	7.29

应收/应付关联方款项

单位：万元、%

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末	
		金额	占比	金额	占比
应收账款	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	662,130.00	100.00	694,667.33	99.91
	陕西泰丰盛合控股集团有限公司	-	-	600.86	0.09
	合计	662,130.00	100.00	695,268.19	100.00
预付款项	陕西泰丰盛合控股集团有限公司	976.82	100.00	940.28	75.60
	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	-	-	303.41	24.40
	合计	976.82	100.00	1,243.69	100.00
其他应收	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	668,161.29	92.62	737,827.32	91.41
	西咸新区丝路科元建设有限公司	15,002.72	2.08	5,002.72	0.62

项目名称	关联方	2024 年末		2023 年末	
		金额	占比	金额	占比
款	陕西沣西新城投资发展有限公司	10,446.71	1.45	46.12	0.01
	西咸新区沣西新城财盛城市发展有限公司	10,112.54	1.40	10,112.54	1.25
	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	9,680.84	1.34	49,700.83	6.16
	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	-	-	1,198.89	0.15
	其他	8,011.80	1.11	3,274.44	0.41
	合计	721,415.90	100.00	807,162.87	100.00
合同资产	陕西省西咸新区沣西新城管理委员会	330,044.31	100.00	138,684.63	100.00
	合计	330,044.31	100.00	138,684.63	100.00
应付账款	陕西建工沣西建设有限公司	5,705.34	53.97	7,820.56	40.11
	西咸新区大城物联科技服务有限公司	1,673.66	15.83	10,704.17	54.90
	陕西沣慧数创科技有限公司	1,602.62	15.16	22.90	0.12
	陕西省沣西置业有限公司	799.06	7.56	799.06	4.10
	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	471.89	4.46	-	-
	西咸新区绿浪农业开发有限公司	51.02	0.48	114.93	0.59
	其他	267.54	2.53	36.36	0.19
	合计	10,571.14	100.00	19,497.98	100.00
其他应付款	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	36,483.21	57.57	-	-
	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	25,682.27	40.53	79.16	14.44
	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	1,001.11	1.58	-	-
	陕西省沣西置业有限公司	111.07	0.18	111.07	20.26
	西咸新区沣西新城基金管理有限公司	94.34	0.15	94.34	17.21
	西咸新区大城物联科技服务有限公司	-	-	198.65	36.23
	陕西逸心商业运营管理有限公司	-	-	65.00	11.86
	合计	63,372.00	100.00	548.22	100.00
应付股利	陕西泰丰盛合控股集团有限公司	305.35	100.00	305.35	100.00
	合计	305.35	100.00	305.35	100.00

发行人存在对关联方提供担保的情形。截至 2025 年 9 月末，对外部关联方担保余额为 625,214.71 万元，占当期末净资产的比例为 77.68%，担保明细见本节“（七）对外担保情况”。

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 805,742.71 万元，占期末净资产的比例为 100.11%，主要情况如下：

单位：万元

担保人	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保起始日	担保到期日
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	3,200.00	2025/4/16	2026/4/16
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	9,500.00	2025/4/22	2026/4/22
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	6,900.00	2025/4/27	2026/4/27
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	5,000.00	2025/5/28	2026/5/28
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	4,500.00	2024/12/20	2025/12/19
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	138,209.00	2021/10/29	2031/10/28
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	1,388.00	2022/8/17	2042/8/16
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	34,559.90	2021/6/24	2039/6/24
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	69,101.15	2022/6/28	2031/6/27
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	19,092.00	2024/1/5	2027/1/4
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	6,180.49	2024/2/1	2027/1/4
西咸新区沣西新城丝路科创谷发展实业有限公司	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	是	39,995.00	2022/10/14	2027/10/13

担保人	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保起始日	担保到期日
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区丝路科元建设有限公司	是	2,448.00	2023/2/21	2026/2/20
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区丝路科元建设有限公司	是	79,722.00	2021/7/8	2036/7/7
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	26,550.00	2021/11/18	2036/11/17
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	8,001.82	2019/9/23	2031/9/22
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	6,245.00	2019/4/14	2029/4/14
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	1,303.18	2019/9/12	2031/9/11
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	1,700.00	2024/4/25	2025/12/31
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	是	10,957.57	2020/5/29	2029/5/29
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西沣西服务发展有限公司	是	988.00	2024/1/26	2027/1/25
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西沣西服务发展有限公司	是	1,000.00	2025/3/12	2026/3/11
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区沣西新城低碳节能科技有限公司	是	2,448.00	2023/1/13	2026/1/12
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区绿浪农业开发有限公司	是	2,450.00	2023/1/17	2026/7/15
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西沣西新城投资发展有限公司	是	5,050.00	2023/5/26	2025/12/29
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西沣西新城投资发展有限公司	是	53,600.00	2022/6/16	2037/6/15
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区大城物联科技服务有限公司	是	3,448.00	2024/1/26	2027/1/24
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区鸿通卓越科技服务有限公司	是	970.00	2024/1/26	2027/1/25
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区泾河新城产业发展集团有限公司	否	35,000.00	2021/11/1	2036/11/1
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	否	20,000.00	2021/11/22	2033/1/20
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	否	14,998.00	2025/5/29	2028/5/29

担保人	被担保人	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保起始日	担保到期日
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	否	83,935.00	2025/5/29	2028/5/29
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	否	2,800.00	2023/1/9	2026/1/8
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	否	23,795.00	2025/5/29	2028/5/29
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	是	4,330.00	2024/1/31	2027/1/30
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	是	2,077.60	2025/9/26	2026/9/26
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	是	21,000.00	2022/5/26	2040/12/30
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	是	27,480.00	2022/2/10	2030/2/9
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	是	19,820.00	2022/5/26	2042/5/25
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	是	6,000.00	2025/6/25	2028/6/24
合计	-	-	805,742.71	-	-

发行人与部分被担保方存在互相提供担保的情形，上述被担保方为发行人提供担保的主要情况如下：

单位：亿元

序号	担保方	担保余额
1	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	66.05
2	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、陕西沣西新城投资发展有限公司	10.84
3	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司、陕西沣西新城投资发展有限公司	5.10
4	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2.92
5	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	11.31
6	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	4.60
7	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	15.02
8	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、陕西	5.70

	西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	
9	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司、西咸新区丝路科元建设有限公司	4.50
10	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	7.00
11	西咸新区丝路科元建设有限公司	16.43
合计		149.46

发行人重大对外担保的被担保方为陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司和西咸新区丝路科元建设有限公司，主要财务和资信情况如下：

单位：亿元

序号	担保方	担保余额	占当期末净资产的比例	2024 年度（末）				资信情况 （截至 2026 年 4 月 8 日）
				总资产	净资产	营业收入	净利润	
1	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	33.76	41.95	553.07	151.01	16.69	0.31	被执行 43,839.24 万元、限制高消费、失信被执行人
2	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	8.67	10.78	143.02	63.53	6.09	-0.18	被执行 1,307.59 万元、限制高消费、票据逾期 644.00 万元
3	西咸新区丝路科元建设有限公司	8.22	10.21	136.11	28.04	0.10	-0.26	良好
合计		50.65	62.94	-	-	-	-	-

发行人其他对外担保被担保方的基本情况和资信情况如下：

单位：亿元

序号	担保方	担保余额	占当期末净资产的比例	成立日期	注册资本	所属行业	资信情况 （截至 2026 年 4 月 8 日）
1	陕西沣西服务发展有限公司	0.20	0.25	2015-1-13	8.30	租赁和商务服务业	良好
2	陕西西咸新区沣西新城能源发展有限公司	5.48	6.80	2014-6-10	20.00	科学研究和技术服务业	良好
3	西咸新区沣西新城低碳节能科技有限公司	0.24	0.30	2020-9-1	1.00	科学研究和技术服务业	良好
4	西咸新区绿浪农业开发有限公司	0.25	0.30	2015-1-26	1.00	农、林、牧、渔业	良好
5	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	0.64	0.80	2012-5-30	3.00	金融业	被执行 195.00 万元
6	陕西沣西新城投资发展有限公司	5.87	7.29	2012-6-13	10.00	租赁和商务服务业	被执行 9,242.24 万元、限高消

序号	担保方	担保余额	占当期末净资产的比例	成立日期	注册资本	所属行业	资信情况 (截至 2026 年 4 月 8 日)
							费、失信被执行人
7	西咸新区大城物联科技服务有限公司	0.34	0.43	2019-6-21	1.00	批发和零售业	被执行 9,122.83 万元、限高消费、失信被执行人
8	西咸新区鸿通卓越科技服务有限公司	0.10	0.12	2014-11-19	2.70	租赁和商务服务业	良好
9	西咸新区泾河新城产业发展集团有限公司	3.50	4.35	2019-7-18	62.03	租赁和商务服务业	良好
10	陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司	3.50	4.35	2011-10-18	61.96	建筑业	被执行 17,623.44 万元、限高消费
11	陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	2.38	2.96	2011-10-12	31.13	建筑业	被执行 34,930.92 万元、失信被执行人、限高消费、票据逾期 28,803.79 万元
12	西咸新区沣西新城科创谷建设有限公司	7.43	9.23	2021-1-22	3.00	房地产业	良好
	合计	29.93	37.18	-	-	-	-

发行人对外担保对象主要为西咸新区区域内国有企业,相关企业实际控制人主要为西咸新区管委会,被执行事项正在积极沟通处理中,未对被担保方的正常经营及盈利能力产生不利影响,不存在融资渠道受限的情形。陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司、陕西沣西新城投资发展有限公司、陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司和西咸新区大城物联科技服务有限公司存在被列为失信被执行人的情形。西咸新区已针对区域内企业制定相应的化债方案,截至报告期末,发行人对外担保未发生逾期,发行人未进行代偿,相关担保事项不涉及重大风险,无预计代偿金额,故发行人未计提预计负债,预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

(八) 未决诉讼、仲裁情况

截至报告期末,发行人不存在符合下列标准的重大未决诉讼或仲裁事项:

(1) 涉案金额超过 5000 万元，且占发行人合并报表范围上年末净资产 5% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

(2) 可能导致的损益超过 1000 万元，且占发行人合并报表范围上年度净利润的 10% 以上的重大诉讼、仲裁事项；

(3) 虽未达到前述标准，但基于案件特殊性可能对发行人的生产经营、财务状况、偿债能力或者债券交易价格产生重大影响的重大诉讼、仲裁事项。

(九) 受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产的受限金额合计 793,417.23 万元，占当期末净资产的比例为 98.58%，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	22,093.02	保函保证金、司法冻结及其他
应收账款	409,726.00	借款质押
存货	247,298.20	借款抵押
投资性房地产	44,751.59	借款抵押
在建工程	69,548.41	借款抵押
合计	793,417.23	-

此外，截至报告期末，发行人存在沣西新城综合能源供应站收费权、《沣西新城新业雅居项目租赁管理合同》项下应收账款、秦沣里公租房项目租金收入受限的情形。

(十) 城市建设企业财务指标情况

截至 2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，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的金额分别为 165.26 亿元、213.70 亿元和 239.72 亿元，占总资产的比例分别为 58.99%、66.50% 和 72.71%。

2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，主营业务收入中建造业务收入分别为 13.86 亿元、16.41 亿元和 15.12 亿元，占营业收入的比例分别为 79.38%、93.42% 和

99.77%；商品贸易业务收入分别为 3.60 亿元、0.05 亿元和 0.01 亿元，占营业收入的比例分别为 20.62%、0.30%和 0.08%。不存在来自上市公司子公司的收入。

2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，政府补贴金额分别为 30,011.77 万元、30,020.00 万元和 0.00 万元，占净利润的比例分别为 238.16%、664.53%和 0.00%。

（十一）其他事项

截至本募集说明书签署日，发行人存在被执行的情形。因发行人与张文瀚商品房销售合同纠纷一案，陕西西咸新区人民法院于 2025 年 11 月 14 日出具案号为（2025）陕 0191 执 1620 号的执行通知书，发行人被执行 157.53 万元。因发行人与张媛房屋买卖合同纠纷一案，陕西西咸新区人民法院于 2026 年 3 月 13 日出具案号为（2026）陕 0191 执 1323 号的执行通知书，发行人被执行 298.21 万元。上述案件发行人正在积极沟通解决中，均不属于发行人应偿付的借贷债务，不会对发行人的经营和偿债能力产生重大不利影响，不存在根据《最高人民法院关于公布失信被执行人名单信息的若干规定》被列为失信被执行人的风险。

发行人不存在《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引（2024 年修订）》中规定的禁止发行的情形。

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

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，根据《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2025】跟踪第【707】号 01），发行人的主体信用等级为 AA，本期债券未评级。

发行人主体信用等级 AA，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA，未发生变动，主要情况如下：

序号	评级机构	评级结果	评级时间	评级展望
1	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	2025 年 6 月 28 日	/
2	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	2024 年 6 月 24 日	稳定
3	中证鹏元资信评估股份有限公司	AA	2023 年 5 月 18 日	稳定

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告》（中鹏信评【2025】跟踪第【707】号 01），中证鹏元维持发行人主体信用等级为 AA，并将公司主体信用等级列入信用评级观察名单。中证鹏元本次评级结果是考虑到：西安市经济财政实力较强，西咸新区发展定位较高，且近年沣西新城经济保持快速增长，公司作为沣西新城重要的安置房建设主体，业务持续性较好，持续获得当地政府的大力支持。同时中证鹏元也关注到，公司部分借款出现逾期且规模较大，项目投入资金沉淀较重，回款较慢，资产流动性较弱，商品贸易业务的供应商和客户集中度均较高，需关注商品贸易业务的关联关系，近年公司总债务增长较快，面临很大的偿债及资金压力，以及存在较大的或有负债风险等风险因素。

截至本募集说明书签署日，发行人的逾期债务已偿还，不会对本期债券的发行产生实质障碍。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月 30 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 281.99 亿元，已使用额度 172.04 亿元，尚未使用的授信额度为 109.95 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

序号	授信机构	授信主体	授信金额	已使用授信	剩余授信额度
1	建设银行	沣西发展	40.00	7.72	32.28
2	光大银行	沣西发展	0.65	0.65	-
3	西安银行	沣西发展	49.69	38.39	11.30
4	长安银行	沣西发展	11.50	9.71	1.80
5	农业银行	沣西发展	3.90	2.92	0.98
6	秦农银行	沣西发展	25.00	15.07	6.93
7		丝路科创		3.00	
8	秦都农商行	沣西发展	5.00	5.00	-
9	广发银行	沣西发展	7.80	7.40	0.40
10	成都银行	沣西发展	12.00	12.00	-
11	中信银行	沣西发展	1.60	1.60	-
12	北京银行	沣西发展	10.85	10.85	-
13	国开行	沣西发展	46.00	4.59	38.00
14		安居公司		3.40	
15	工商银行	沣西发展	8.00	4.43	3.57
16	兴业银行	沣西发展	1.90	1.90	-
17		安居公司	7.00	7.00	-
18	农发行	沣西发展	35.50	22.26	13.24
19	重庆银行	沣西发展	7.10	6.95	0.15
20	华夏	沣西发展	2.00	2.00	-
21	恒丰	沣西发展	4.80	3.50	1.30
22	民生银行	沣西发展	1.10	1.10	-
23		丝路科创建设	0.60	0.60	-
合计			281.99	172.04	109.95

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至报告期末，发行人无重要子公司。截至本募集说明书签署日，发行人历史债务违约记录情况如下：

单位：万元

债务人名称	债权人名称	逾期时间	逾期金额	处置情况	进展情况
陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	建设银行	2025/4/3	1,000.00	已调整还款计划（展期）	根据协议约定，发行人已于 2025 年 5 月 15 日、2025 年 10 月 6 日及 2026 年 4 月 3 日分别还款 10 万元本金并已足额支付利息，剩余部分将于 2026 年 10 月至 2034 年分期偿还
	西安国信小额贷款有限公司	2025/11/19	20,229.33	已偿还	/
	山东省国际信托股份有限公司（长安国际信托股份有限公司）	2025/6/20	102.22	债权转让、调整还款计划（展期）	2025 年 7 月 23 日起，山东信托将其持有的债权转让至陕西投资基金管理有限公司，2025 年 9 月 25 日，债权转让至长安国际信托股份有限公司，并签订债权债务重组协议。根据协议约定，发行人应于 2025 年 11 月 15 日偿还 210 万元，发行人已偿还并已足额支付利息，剩余部分将于 2026 年至 2027 年分期偿还
		2025/4/3	1,048.71	债权转让、调整还款计划（展期）	
	中国银行（西安投资控股有限公司）	2024/11/4	5,180.15	已偿还	/
	陕西省国际信托股份有限公司	2025/4/29	2,022.47	已偿还	/
		2024/4/18	1,300.51	已偿还	/
		2024/4/12	1,207.75	已偿还	/
		2024/1/19	806.74	已偿还	/
		2025/2/8	1,794.85	已偿还	/
		2025/2/24	305.48	已偿还	/
		2024/11/8	912.70	已偿还	/
		2024/11/15	812.84	已偿还	/
2026/3/23	18.68	已偿还	/		

根据发行人于 2025 年 5 月 8 日出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司关于公司债务逾期事项的公告》，因公司存在短期流动资金压力，未能清偿的债务余额为 5,180.15 万元，债权人为西安投资控股有限公司。根据发行人于 2025

年 9 月 29 日出具的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司关于公司逾期债务进展的公告》，截至公告出具日，公司逾期债务已全部偿还，公司总体经营状况良好，主营业务正常开展。对发行人本期债券的偿付能力未产生重大不利影响。本期债券募集资金用于偿还到期公司债券本金，申报方案合理。

发行人融资类债务逾期主要系贷款政策变化等原因导致的阶段性债务逾期，截至本募集说明书签署日，上述债务均已偿还或调整还款计划，调整还款计划的债务已按照展期计划偿还，未发生逾期，并已足额支付利息，对发行人的经营和偿债能力无重大不利影响。发行人不存在对已发行的公司债券或其他债务有违约或迟延履行本息的事实，且仍处于继续状态的情形，未触发《非公开发行公司债券负面清单指引》。

（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、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 3 只/25.65 亿元，累计偿还债券 15 亿元人民币及 1 亿美元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 25.65 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 沣西 01	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	2023-5-24	/	2026-5-25	3	6.00	6.80	6.00
2	23 沣西 02	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	2023-5-30	/	2026-5-31	3	9.00	5.50	9.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	15.00	-	15.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	15.00	-	15.00
3	沣西发展集团 4.95 2026-09-28	陕西西咸新区沣西发展集团有限公司	2023-9-28	/	2026-9-28	3	10.65	4.95	10.65
其他小计		-	-	-	-	-	25.65	-	25.65
合计		-	-	-	-	-	25.65	-	25.65

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债

券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券发行总额不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元），其中品种一发行总额不超过 9.00 亿元（含 9.00 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的连带责任保证担保；品种二发行总额不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元），无担保。

一、增信机制

本期债券品种一由陕西信用增进投资股份有限公司（以下简称“陕增进”）提供连带责任保证。

二、保证人基本情况

1、保证人基本情况及业务情况

保证人名称：陕西信用增进投资股份有限公司

法定代表人：崔坤

成立日期：2013 年 1 月 25 日

注册资本：550,000 万人民币

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）

陕西信用增进投资股份有限公司控股股东为陕西金融资产管理股份有限公司，实际控制人为陕西省财政厅。

2、企业最近一年的主要财务情况

陕增进最近一年的主要财务情况

单位：万元、%

项目	2024 年度/末
资产总计	1,189,150.94
负债总计	504,797.80
所有者权益总计	684,353.14
资产负债率	42.45
流动比率	0.59
速动比率	0.59
营业收入	94,103.32
利润总额	60,669.05
净利润	52,580.40
经营活动产生的现金流量净额	71.00
投资活动产生的现金流量净额	-84,903.87
筹资活动产生的现金流量净额	45,042.70
现金及现金等价物余额	22,709.35

注：1、保证人 2024 年度财务报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了编号为 XYZH/2025XAAA4B0252 的审计报告；2、资产负债率=负债总计/资产总计*100%；3、流动比率=流动资产/流动负债；4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债。

3、保证人资信状况

陕增进资信状况良好，经营管理规范、财务状况健康，保持着良好的信用等级。根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 6 月 20 日出具的评级报告（CCXI-20251839M-01），陕增进主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

陕增进资金实力雄厚、资信状况良好，具有较好的担保能力和偿债能力，为本期债券本息的偿付提供了较强的保障。

4、最近一期末累计对外担保情况

截至 2024 年末，陕增进累计对外担保在保余额为 275.96 亿元，占期末净资产的比例为 403.24%。

5、保证人与发行人的关系

陕增进与发行人不存在关联方关系，不存在互保情况。

三、保证函出具情况

保证人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函。投资者认购本期债券即视为同意保证合同（保证函）全部条款并接受保证合同（保证函）项下全部权利与义务。

四、保证函的主要内容

鉴于：

一、陕西信用增进投资股份有限公司（以下简称“陕西增信”）为陕西西咸新区沣西发展集团有限公司（以下简称“发行人”）发行的陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（具体金额、债券名称以注册/备案发行为准，以下简称“本期债券”）提供信用增进服务，本期债券为 5 年期。还本付息方式：债券按年付息，到期一次性还本。

二、陕西增信是根据中华人民共和国法律合法设立、有效存续的法人，根据中国有关法律法规的规定，具有为债券发行提供信用增进服务的资格。

三、陕西增信具备代发行人清偿本期债券项下债务的能力。

陕西增信承诺按照本函对本期债券提供信用增进服务。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（不超过人民币玖亿元整，小写：¥900,000,000.00 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。

五、反担保

本期债券品种一由陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司向担保人陕增进提供连带责任保证担保。

六、发行人承诺

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，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。

发行人违反上述约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人协商变更履行方式。

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。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务机关，发行人不承担由此产生的任何责任。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、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向税务机关咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其他相关的法律、法规，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。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》没有具体规定。

截至本募集说明书签署日，投资者买卖赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交

易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

四、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，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税务机关咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

一、信息披露承诺

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、信息披露制度

发行人信息披露管理制度的主要内容如下：

公司应当及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司的董事、监事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。

在公司债券存续期内，公司发生可能影响公司债券偿债能力或投资者权益的重大事项时，应及时向市场披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

公司债券信息披露由公司融资部牵头，协调公司内部相关部门按相关监管机构认可的网站挂网信息及时间规定，及时、有效、真实的完成信息披露及信息途径指引的挂网工作。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事

项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时,或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时,发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务,说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果,并持续披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺,将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作,切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的,发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债保障措施

为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

（一）专门部门负责偿付工作

发行人指定融资部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

（二）设立专项账户并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将优化公司的资产负债管理、加强公司的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）制定债券持有人会议规则

发行人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定与债券受托管理人为本期债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求，聘请申港证券担任本期债券的债券受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

（五）严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》

及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，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，防范偿债风险。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，并在定期报告中披露募集资金使用情况，且年度报告将经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

二、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

2、发行人约定偿债资金来源的，为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

发行人在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、在本期发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取以下偿债保障措施：

(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。

6、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节“三、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

三、救济措施

如发行人违反偿债保障措施承诺且未按照约定归集偿债资金的，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一项或多项救济措施，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 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、在 30 自然日内发布公告，提高本期债券下一个计息年度的票面利率 50bp。

3、在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

4、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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（如有）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的。

二、违约解决措施

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第 6 项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、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。

3、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。

4、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。

三、争议解决机制

有关本期债券的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，则任一方有权向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他合法方式取得本期公司债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

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。

二、债券持有人会议决议的适用性

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，对全体债券持有人（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，持有无表决权的本期债券之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）均有同等效力和约束力。

三、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

第一章 总则

1.1 为规范陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本期债券）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，维护本期债券持有人的权益，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，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说

说明书等文件载明的内容为准。

本期债券采取分期发行方式的，除非当期债券单独约定债券持有人会议规则，《债券持有人会议规则》适用于本期债券项下任一期公司债券。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期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期债券的持有人）组成。

债券上市/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。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期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《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 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。

1.6 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。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，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。

2.2 本期债券存续期间，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：

2.2.1 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.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。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 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）；

2.2.4 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有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

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. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 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、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且

具有符合《债券持有人会议规则》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期未偿债券总额【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。

3.1.2 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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有，下同）（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《债券持有人会议规则》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。

合计持有本期债券未偿还份额 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。

3.1.3 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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个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。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 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《债券持有人会议规则》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。

3.2.2 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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（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。

3.2.3 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、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、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。

3.2.4 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。

3.2.5 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《债券持有人会议规则》第 3.2.1 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《债券持有人会议规则》第 4.2.6 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。

3.2.6 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。

第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 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。

3.3.2 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。

3.3.3 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。

3.3.4 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。

3.3.5 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。

3.3.6 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《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 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《债券持有人会议规则》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期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 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。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 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.本期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。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期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。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期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，《债券持有人会议规则》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。

4.1.3 本期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《债券持有人会议规则》第 3.1.3 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。

4.1.4 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。

4.1.5 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。

4.1.6 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。

4.1.7 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。

4.1.8 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《债券持有人会议规则》第 3.2.3 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《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 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. 本期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。

4.2.3 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”。

4.2.4 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。

4.2.5 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。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 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。

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 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期债券清偿义务；

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、延缓偿付本期债券应付本息的，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期债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 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。《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第 4.1.1 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【三分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 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《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 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。

4.3.5 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。

4.3.6 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。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 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：

（一）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）；

（二）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，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）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《债券持有人会议规则》第 3.2.3 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）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）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。保存期限至少至本期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期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 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：

（一）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；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）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；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》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。

5.4 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《债券持有人会议规则》第 4.1.7 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。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 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。

第二节 简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 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，《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、《债券持有人会议规则》、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 4.3.2 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 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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。

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 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。单独或合计持有本期债券未偿还份额 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《债券持有人会议规则》第 4.3.2 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。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第三节 其他特别约定

6.3.1 经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券本金，不能调整为其他用途。

第七章 附则

7.1 《债券持有人会议规则》自本期债券项下首期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》的约定为准。

7.4 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：

向受托管理人所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 《债券持有人会议规则》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

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

一、债券受托管理人

申港证券股份有限公司（以下简称“申港证券”或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任申港证券，并接受受托管理人的监督。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：申港证券股份有限公司

邮政编码：200122

电话：021-20639666

传真：021-20639696

二、《债券受托管理协议》的主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

第一条 定义及解释

1.1 除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

1.2 “本期债券”或“债券”指发行人依据募集说明书的约定所发行的总额不超过人民币 15.00 亿元的陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专

业投资者非公开发行公司债券。

1.3 “本期债券”指采用分期发行（如有）的本期债券中的任一期；若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

1.4 “承销协议”指发行人和本期债券承销商签署的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券承销协议》和对该承销协议的所有修订和补充。

1.5 “会议规则”指发行人和本期债券承销商签署的《陕西西咸新区沣西发展集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》和对该会议规则的所有修订和补充。

1.6 “兑付代理人”指中国证券登记结算有限责任公司，或适用法律规定的任何其他兑付代理人。

1.7 “发行首日”指在承销协议中约定的本期债券发行期限的起始日。

1.8 “工作日”指每周一至周五，不含法定节假日或休息日。

1.9 “募集说明书”指于发行首日（或发行人和承销商另外约定的发行首日之前的日期）由发行人签署的本期债券募集说明书。

1.10 “生效日”指《债券受托管理协议》约定的日期，《债券受托管理协议》将自该日生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

1.11 “协议”指《债券受托管理协议》以及不时补充或修订《债券受托管理协议》的补充协议。本期债券采取分期发行方式的，除非当期债券单独签署受托管理协议，《债券受托管理协议》适用于本期债券项下任一期公司债券。

1.12 “主承销商”指申港证券股份有限公司。

1.13 “债券持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构的托管名册上登记的持有本期债券的投资者。

1.14 “中国”指中华人民共和国，为《债券受托管理协议》之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

1.15 “债券违约事件”指出现以下情形的：

(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（如有）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的。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券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、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》、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、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 根据中国相关法律、行政法规的规定、募集说明书和《债券受托管理协议》的约定以及债券持有人会议的授权，受托管理人作为本期债券全体债券持有人的受托管理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 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期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、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、监事、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。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期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，由监管银行和受托管理人对专项账户共同监管。

发行人不得在专项账户中将本期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。在本期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。

3.4 发行人应当为本期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，应当按照法律法规的规定或募集说明书、债券持有人会议规则、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。

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，将全部用于偿还到期公司债券本金，不能调整为其他用途。

3.5 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，每季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。

3.6 本期债券存续期内，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。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，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：

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）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；
- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

- (九) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (十) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (十二) 发行人转移债券清偿义务；
- (十三) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五) 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；
- (十六) 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八) 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；
- (十九) 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，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 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；
- (二十二) 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；
- (二十三) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 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；
- (二十五) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(二十六) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(二十七) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;

(二十八) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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期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,发行人应当按照相关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。

3.8 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期债券持有人名册,并承担相应费用。

3.9 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、监事、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投资者披露相关安排。

3.10 发行人在本期债券存续期间,应当履行如下债券信用风险管理义务:

(一) 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;

(二) 提前落实偿债资金,按期还本付息,不得逃废债务;

(三) 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;

(四) 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,

及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，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《债券受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

因采取财产保全而发生的相关费用（包括但不限于诉讼费用、仲裁费用、公证费用、律师费用等）均由发行人承担。

3.12 发行人无法按时偿付本期债券本息时，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。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、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。

3.13 发行人无法按时偿付本期债券本息时，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。

3.14 本期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。

3.15 发行人成立金融机构债权人委员会的，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。

3.16 发行人应当对受托管理人履行《债券受托管理协议》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【姓名：胡琰；职务：融资部专员；联系方式：029-38021730】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

3.17 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《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

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。

3.19 发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.21 条的规定向受托管理人支付本期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，相关费用可由债券持有人按照持有本期债券未偿还部分的比例先行进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.20 发行人应当履行《债券受托管理协议》、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。

第四条 受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》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，有权按照每年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每半年度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、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、监事、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。

4.3 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主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年度调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）每年度对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年度约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年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；

（八）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。

4.4 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。

受托管理人应当监督本期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。在本期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。

4.5 在本期债券存续期内，受托管理人应当每季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。

受托管理人应当每季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。

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期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。

4.7 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。

4.8 出现《债券受托管理协议》第 3.7 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》的要求向投资者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。

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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。

4.10 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、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《债券受托管理协议》约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《债券受托管理协议》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。

发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由发行人承担。

4.12 本期债券存续期内，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。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期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。

4.14 受托管理人应当至少在本期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。

4.15 发行人不能偿还本期债券时，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。

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。

由上述事项产生的费用均由发行人承担。

4.16 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金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 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期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。

4.18 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《债券受托管理协议》、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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

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约定。投资者保护约定以募集说明书第十节“投资者保护机制”约定为准。

发行人违反募集说明书中偿债保障措施等相关承诺事项，且未在约定期限内恢复或采取相关措施的，发行人应当于收到募集说明书中约定的债券持有人要求后的次日立即采取救济措施，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。

持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在收到持有人要求后 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。

4.20 在本期债券存续期内，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《债券受托管理协议》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。

4.21 受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的约定获得受托管理报酬，受托管理报酬为：3 万元/年（含税）。若本期债券不设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，则受托管理报酬=3 万元*债券发行期限，受托管理人在本期债券（若分期发行则为首期债券）发行期限届满后二（2）个工作日内，从募集款项中一次性扣除受托管理报酬；若本期债券设置发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，则首次受托管理报酬=3 万元*行权前债券期限，支付方式同前，若行权后债券继续存续，对于行权后的受托管理报酬，按照行权后债券剩余期限乘以 3 万元在行权日后 5 个工作日内一次性支付。

在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（一）因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出（包括但不限于会议费、信息披露费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等）；

（二）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师事务所、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（三）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

上述（一）、（二）、（三）项下的合理费用均由发行人承担，且不包括在受托管理人应得的受托管理报酬（如有）内，债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额。上述费用在费用发生时由发行人支付，受托管理人并无义务为发行人垫付。如受托管理人垫付该等费用的，发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个工作日内向受托管理人支付。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 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，并在每年六月三十日前向投资者公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）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；
- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，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投资者公告临时受托管理事务报告：

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）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。

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，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当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。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 可能存在的利益冲突情形：

（一）受托管理人通过本人或代理人广泛涉及投资银行活动，因此受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责与其它业务协议下的职责可能会产生利益冲突；

（二）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务；（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人（“第三方”）的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事的受托管理人及其雇员使用发行人的保密信息或本期债券相关的保密信息来为第三方提供服务、执行交易或为第三方行事，可能会产生利益冲突。

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。

6.2 相关风险防范

受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

（一）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；

（二）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；

(三) 相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的;

(四) 防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动, 对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.3 受托管理人不得为本期债券提供担保, 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权益。

6.4 甲乙双方如违反《债券受托管理协议》下的利益冲突防范机制应承担《债券受托管理协议》下相应的违约责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内, 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:

(一) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责;

(二) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销;

(三) 受托管理人提出书面辞职;

(四) 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, 单独或合计持有本期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。

7.2 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, 自双方约定之日, 新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务, 《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 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。

7.4 受托管理人在《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）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；

（二）发行人签署和履行《债券受托管理协议》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的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（一）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；

（二）受托管理人具备担任本期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；

（三）受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》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。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》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。

9.2 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《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

第十条 违约责任

10.1 《债券受托管理协议》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、《债券受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失，包括但不限于律师费、担保费、诉讼费、保全费、执行费等相关费用。因不可抗力事件造成《债券受托管理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

10.2 债券受托管理人预计违约事件可能发生，可采取以下措施：

- （一）要求发行人追加担保；
- （二）预计发行人不能偿还债务时，依法申请法定机关采取财产保全措施；
- （三）及时报告全体债券持有人，按照债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议；
- （四）及时报告中国证监会当地派出机构及相关证券交易所。

10.3 如果《债券受托管理协议》项下的债券违约事件发生且一直持续五个连续工作日仍未解除，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有本次未偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付。在宣布加速清偿后，如果发行人在不违反适用法律规定的前提下采取了以下救济措施，单独或合并持有本次未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人可通过债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定：

- （一）向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；所有迟付的利息及罚息；所有到期应付的本金；适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；
- （二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；
- （三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.4 发行人和受托管理人双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》项下任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与转让服务的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏），或与本期债券发行与转让服务相关的任何法律规定或申请转让规则，导致受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿条款进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使受托管理人或其他受补偿方免受损害。

10.5 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。

10.6 《债券受托管理协议》任何一方或其代表（以下简称“申辩方”）就中国证监会、证券交易所等监管机构拟对该申辩方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，《债券受托管理协议》另一方应积极协助申辩方并提供申辩方合理要求的有关证据。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

11.2 《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，则协议任一方有权向受托管理人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字或盖章并加盖双方单位公章后，自本期债券项下首期债券发行完毕并完成资金交割之日起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》于本期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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 当发生下列情形之一时《债券受托管理协议》终止：

- （一）发行人履行完毕与本期债券有关的全部支付义务；
- （二）变更受托管理人；
- （三）本期债券任一期债券发行未能完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行。

12.4 对于发行人不配合受托管理人进行受托管理工作的，受托管理人有权依法单方面解除《债券受托管理协议》（即提出书面辞职）；发行人应根据债券持有人会议决议，与新任受托管理人签订受托管理协议。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：陕西西咸新区沣西发展集团有限公司

住所：陕西省西咸新区沣西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园 9 号楼

法定代表人：杨建柱

信息披露事务负责人：杨建柱

联系地址：陕西省西咸新区沣西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园 9 号楼

电话号码：029-38021730

传真号码：029-38026135

邮政编码：712000

二、承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：黄佳波

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦 16/22/23 楼

电话：021-20639666

传真：021-20639696

邮政编码：200122

三、分销商

名称：开源证券股份有限公司

住所：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

法定代表人：李刚

联系人：王挺

联系地址：陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层

电话：029-88365833

传真：029-88365833

邮政编码：710065

名称：金元证券股份有限公司

住所：海口市南宝路 36 号证券大厦 4 楼

法定代表人：陆涛

联系人：谢铎彬

联系地址：深圳市福田区深南大道时代金融中心 4 层金元证券

电话：0755-83025917

邮政编码：518000

四、律师事务所

名称：陕西稼轩律师事务所

住所：陕西省西安市曲江新区雁南五路曲江影视大厦 7 层

负责人：梁宁辉

经办人员：夏琛雨、袁宇

联系地址：陕西省西安市曲江新区雁南五路曲江影视大厦 7 层

电话号码：029-68206166

传真号码：029-68206135

邮政编码：710061

五、会计师事务所

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

执行事务合伙人：曹爱民

经办人员：王海霞、汪震

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

联系电话：029-83621815

传真：029-83621820

邮政编码：710024

六、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

负责人：戴文桂

电话号码：021-68870172

传真号码：021-38874800

邮政编码：200120

七、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

八、增信机构

名称：陕西信用增进投资股份有限公司

住所：西安市未央路 170 号赛高广场企业总部大厦 25 层 08 单元

法定代表人：崔坤

经办人员/联系人：王昊

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

电话号码：029-89820927

传真号码：029-89820900

邮政编码：710021

九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

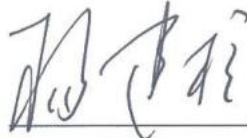
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务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）：



杨建柱

陕西西咸新区沣西发展集团有限公司（公章）

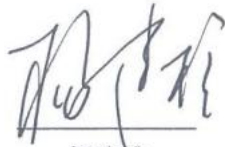
2026年4月10日



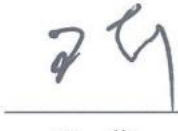
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



杨建柱




王莉



温权



蒲博林



赵新娟

陕西西咸新区沣西发展集团有限公司（公章）

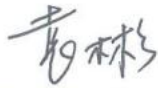


2026年4月10日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

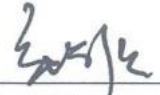
全体非董事高级管理人员签字：



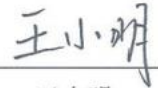
袁彬



朱茗丽



张冬侠



王小明


陕西西咸新区沣西发展集团有限公司（公章）



2026年4月10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。

项目负责人（签字）：



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。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



申港证券股份有限公司（公章）



法定代表人授权委托书

申港证券股份有限公司法定代表人邵亚良授权 公司副总裁 吴晶，代表签署公司担任主承销商（含联席主承销商）或受托管理人的公司债券项目的相关文件，具体为项目申报、反馈回复、封卷、发行、存续期管理等各阶段由“法定代表人或其授权代表”签字的各申请/报送文件。

本授权书自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日有效。

被授权人无转委托权，特此委托。

法定代表人（签字）：



被授权人（签字）：



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，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。

经办律师（签字）：夏琛雨 袁宇

律师事务所负责人（签字）：梁宇



审计机构声明

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希会审字（2024）3499号、希会审字（2025）3678号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上述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）：

汪霞 王海霞

会计师事务所负责人（签字）：

曹云

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2026年4月10日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的审计报告，最近一期未经审计的会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件；
- （七）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；
- （八）担保合同和担保函；
- （九）担保人最近一年审计报告以及最近一期财务报表。

二、备查文件查阅时间及地址

投资者可以自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。

（一）发行人：陕西西咸新区沣西发展集团有限公司

住所：陕西省西咸新区沣西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园 9 号楼

法定代表人：杨建柱

联系人：岳超

电话号码：029-38021730

传真号码：029-38026135

邮政编码：712000

（二）主承销商：申港证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区世纪大道 1589 号长泰国际金融大厦
16/22/23 楼

法定代表人：邵亚良

联系人：黄佳波

电话：021-20639666

传真：021-20639696

邮政编码：200122