
西安沣东发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2025 年)

二〇二六年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2025 年 12 月 31 日，公司面临的风险因素与公司已发行尚未兑付公司债券募集说明书中的“风险提示及说明”无重大差异，特请投资者关注以下风险：

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

二、偿付风险

目前，发行人经营状况良好，本期债券本息偿付具备较强的保障，但本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策和资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化可能影响到发行人的运营状况、盈利能力、现金流量和资产负债结构等财务情况，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金进行按期、足额支付本期债券本息，使债券持有人面临一定的偿付风险。

三、持有风险

尽管在债券发行时，为了充分保障债券持有人的利益，公司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。在债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	6
第一节 发行人情况	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况	9
五、 公司业务和经营情况	10
六、 公司治理情况	17
七、 环境信息披露义务情况	19
第二节 债券事项	20
一、 公司债券情况	20
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	20
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	21
四、 公司债券募集资金使用情况	21
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	21
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况	21
七、 中介机构情况	22
第三节 报告期内重要事项	23
一、 财务报告审计情况	23
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	23
三、 合并报表范围调整	23
四、 资产情况	24
五、 非经营性往来占款和资金拆借	25
六、 负债情况	26
七、 利润及其他损益来源情况	28
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	29
九、 对外担保情况	29
十、 重大诉讼情况	35
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	35
十二、 向普通投资者披露的信息	35
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项	35
一、 发行人为可交换公司债券发行人	35
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	35
三、 发行人为绿色公司债券发行人	36
四、 发行人为可续期公司债券发行人	36
五、 发行人为扶贫公司债券发行人	36
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人	36
七、 发行人为一带一路公司债券发行人	36
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人	36
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人	36
十、 发行人为纾困公司债券发行人	36

十一、	发行人为中小微企业支持债券发行人	36
十二、	其他专项品种公司债券事项	36
第五节	发行人认为应当披露的其他事项	37
第六节	备查文件目录	38
附件一：	发行人财务报表	40

释义

公司、本公司、发行人	指	西安沣东发展集团有限公司
控股股东	指	陕西西咸新区发展集团有限公司
实际控制人	指	陕西省西咸新区开发建设管理委员会
24 沣东债	指	西安沣东发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2025 年 1-12 月
报告期末	指	2025 年 12 月 31 日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，特别注明的除外

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	西安沣东发展集团有限公司
中文简称	沣东发展
外文名称（如有）	Xi' an Fengdong Development Co.,Ltd.
外文缩写（如有）	Fengdong Group
法定代表人	陈夏军
注册资本（万元）	1,000,000.00
实缴资本（万元）	887,351.94
注册地址	陕西省西安市 沣东新城三桥街办建章路158号1号楼二层
办公地址	陕西省西安市 沣东新城三桥街办建章路158号1号楼二层
办公地址的邮政编码	710086
公司网址（如有）	http://www.fdfzjt.com
电子信箱	chengfg@xxfd.gov.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	郑清华
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	副总经理、财务负责人
联系地址	陕西省西安市未央区建章路158号
电话	029-89111541
传真	029-89111541
电子信箱	xxpl@xafdjt.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：陕西西咸新区发展集团有限公司

报告期末实际控制人名称：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

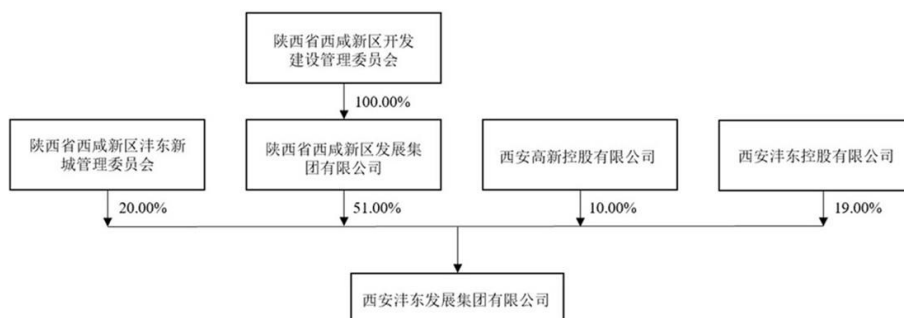
报告期末控股股东资信情况：截至报告期末，发行人控股股东为陕西省西咸新区发展集团有限公司（以下简称“西咸集团”），最新主体信用等级为 AAA 级。西咸集团自成立以来，与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未出现过重大违约现象。

报告期末实际控制人资信情况：截至报告期末，发行人实际控制人为陕西省西咸新区开发建设管理委员会，资信情况良好。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：控股东西咸集团持有发行人的股权比例为 51%，其持有的发行人股权未受限。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：实际控制人陕西省西咸新区开发建设管理委员会持有发行人 100%的股权，其持有的发行人股权未受限。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

（三）报告期内实际控制人发生变更

□适用 √不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况**（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更**

√适用 □不适用

变更人员类型	变更人员姓名	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	曲江涛	副总经理	辞任	2025年11月	-
高级管理人员	李平顺	副总经理	新任	2025年11月	-
高级管理人员	龚玉玲	财务负责人	辞任	2025年12月	-
高级管理人员	郑清华	副总经理、财务负责人	新任	2025年12月	-
监事	王新	监事	辞任	2025年12月	2026年1月

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的25%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：陈夏军

发行人的董事长或执行董事：陈夏军

发行人的其他董事：吕晓辉、王天雄

发行人的监事：报告期内发行人撤销监事，由3名董事组成的审计委员会履行监督职责

发行人的总经理：吕晓辉

发行人的财务负责人：郑清华

发行人的其他非董事高级管理人员：苏勇、李平顺、耶军伟、喻凡、范喆、曹晓涛、雷松

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围包括：一般项目：企业管理咨询；市政设施管理；土石方工程施工；土地整治服务；土地使用权租赁；不动产登记代理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；文艺创作；游览景区管理；园区管理服务；创业空间服务；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；机械设备租赁；建筑工程机械与设备租赁；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；工程管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；园林绿化工程施工；广告发布；广告设计、代理；广告制作；软件开发；人工智能应用软件开发；新材料技术研发；新兴能源技术研发；生物化工产品技术研发；物联网技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；树木种植经营；建筑材料销售；建筑装饰材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

公司主要运营的地区沣东新城地处渭河南岸，沣河东岸；南接西安高新区，北连西安经济开发区，是西咸新区五大组团的重要板块，是现代化大西安新中心的核心区。沣东新城在五个新城中起步最早、发展基础最好、配套设施最完善，绝大部分区域位于西安市范围内。沣东新城规划面积 159.36 平方公里，交通区位条件较好，距西安咸阳国际机场 9 公里、西安北客站 6 公里、西安市钟楼 12 公里，六条高速公路穿境而过。

沣东新城以建设成大西安新中心、新特区为目标，并确立了“一轴二带五板块”的城市空间格局。其中一轴为新长安大轴线，是连接关中城市群和大西安新中心的核心轴线；两带分别为“国家级水利风景区”沣河生态景观带和自由贸易经济发展带；五板块分别为：大西安新中心板块、昆明池生态旅游板块、

周镐京和秦阿房宫历史文化板块、三桥现代商贸板块、现代物流与先进制造业板块。

公司主营业务展开情况如下：

（1）保障房项目建设

发行人保障房项目建设板块主要是对沣东新城规划的保障房进行建设及开发。保障房建设业务主要由陕西西咸沣东实业开发有限公司、西安沣东城建开发有限公司、西安沣东地产有限公司承担。2015 年以来，发行人子公司与沣东新城土储中心棚改办签订《棚户区改造合作协议》，沣东新城土储中心及棚改办将沣东新城区域内保障房/安置房项目委托给公司进行建设，前期公司通过自有资金和外部融资方式进行资金筹措并组织实施具体项目建设，项目竣工验收合格后由沣东新城土储中心或棚改办进行回购。

（2）商品销售

公司商品销售业务主要由下属全资子公司陕西西咸沣东商务发展有限公司负责，主要贸易产品有管坯、高碳铬铁、煤炭等，贸易品种的选择受市场行情以及上下游客户的采购需求影响。

发行人与工程施工方建立战略合作关系，专人负责业务的计划与实行，严格按照合同约定周期进行资金流转，货物由最终用户自提。根据最终用户需求不同向市场上企业进行询价、比价，选择出最具优势的供应商采购，销售。根据最终用户信用情况，给予一定的信誉期，收取资金成本。根据项目，发行人取得供应商授权，通过投标、中标建立供需渠道。

（3）房地产销售

发行人商品房销售业务主要由子公司西安沣东地产有限公司、西安沣东城建开发有限公司承担。沣东地产成立于 2011 年 4 月，拥有房地产开发二级资质，沣东城建成立于 2010 年 4 月，拥有房地产开发二级资质，开发项目主要位于沣东新城境内。

商品房是指经政府有关部门批准，由房地产开发经营公司开发的，建成后用于市场出售出租的房屋，包括住宅、商业用房以及其他建筑物。商品房业务为公司房地产业务收入的主要构成部分。发行人商品房类房地产业务主要由西安沣东地产有限公司、西安沣东城建开发有限公司共同运营，业务范围涵盖住宅地产及商业地产，并以住宅地产为主。发行人房地产公司自成立以来，先后

在沣东新城开发建设了包括启航时代广场、沣滨水镇创意产业区、湖光山色、沣东 i 立方等在内的多个地产项目，覆盖了住宅、写字楼、商业等多种业态。

（4）代建项目管理

根据沣东新城城市建设规划的要求，沣东新城管委会将部分区域基础设施建设项目交由发行人实施代建管理，具体项目包括沣东新城区域内的路网、保障房城市配套设施等工程。公司承揽基础设施项目的代建管理工作后，还需负责工程项目的预算、招投标、工程管理、监理管理和合同管理，并委托施工单位施工建设。

（5）工程施工

工程施工业务主要为发行人子公司西安沣东市政工程建设有限公司承接的市政工程项目。西安沣东市政工程建设有限公司是由西安沣东发展集团有限公司投资组建的全资子公司，于 2012 年 10 月 24 日正式注册成立，注册资本 1 亿元人民币。发行人工程承包业务模式主要是市政工程总承包。公司在工程承包业务中主要是从沣东新城管委会或沣东新城市政园林配套中心获得总包合同并负责组织施工。根据项目特性，部分工程进行专业分包或劳务分包。

（6）物业管理服务

近三年及一期，发行人物业管理服务费收入主要来源于发行人物业管理费收入，随着发行人房地产业务规模稳步扩大，物业管理收入稳步提升。物业管理业态涵盖政府办公楼、商业写字楼、高端住宅、安居项目、学校、工业园区、旅游景区、市政配套设施等多类型物业。根据不同功能和特点分为高端板块、安居板块和景区板块三大类。

（7）其他主营业务板块

发行人其他业务主要包括了园区运营、供暖服务、文化服务和公交运行、管网建设、苗木销售、通信类业务、配套维护等。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（1）发行人所处行业状况

1) 房地产行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工、室内装修、家具、家电、物业服务等相关

产业。近年来，作为房地产重要组成部分的商业地产成为诸多住宅开发企业争相转型的领域，国内主要房地产开发企业均公布了商业地产发展战略，商业地产比例提升成为这些企业发展的重要举措。

2023 年至今，房地产行业经历深度调整，全国商品房销售金额同比下滑，各地房价持续承压。为推动行业健康发展，国家从供需两端出台多项政策，改善房地产企业流动性、支持合理购房需求、稳定市场预期，在一系列因素的支持下，市场逐步呈现出企稳迹象。

2) 保障性住房建设业务现状

“十四五”期间，全国城镇保障性安居工程扎实推进。据住房和城乡建设部数据，2025 年全年全国配售型保障性住房、保障性租赁住房 and 公租房等开工建设和筹集 121 万套（间）；城市危旧房改造开工 17 万套；新开工改造城镇老旧小区 2.7 万个，惠及居民 499 万户。保障性租赁住房建设取得显著成效，《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》持续深入实施。2025 年 5 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于持续推进城市更新行动的意见》，持续推进既有居住建筑和公共建筑节能改造，加强老旧小区整治改造和存量房屋改造利用，进一步推动城市高质量发展。保障性住房目标持续完善，以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系不断健全，更多城镇低收入家庭的住房困难得到有效缓解。

(2) 发行人行业地位及竞争情况

发行人是沣东新城主要的基础设施建设主体，主要负责沣东新城内基础设施建设及运营管理，并承担了沣东新城内大部分保障房项目建设。自成立以来，发行人依靠优质高效的管理和控股股东及实际控制人的大力支持，规模和实力不断壮大。随着沣东新城城市化进程的发展，发行人将继续发挥在新城基础设施建设行业及保障房建设行业上较强的区域专营性，推进新城经济社会快速稳定发展。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务经营情况及所在行业未发生重大变化。

(二) 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据10%以上业务板块

适用 不适用

（三）主营业务情况

1. 分板块、分产品（或服务）情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
投资建设项目	20.19	19.45	3.70	33.37	1.53	0.87	43.02	2.89
商品销售	14.16	14.12	0.24	23.40	16.75	16.72	0.20	31.53
房产销售	7.96	5.07	36.32	13.15	15.73	10.80	31.32	29.61
配套维护服务	4.28	3.41	20.19	7.07	4.19	3.36	19.89	7.89
物业管理服务	3.78	3.17	16.11	6.24	3.78	3.38	10.66	7.11
保障房建设项目	2.61	2.42	7.24	4.32	2.34	2.27	2.91	4.41
其他主营业务	3.66	2.85	22.32	6.06	4.23	3.37	20.44	7.97
其他业务小计	3.87	0.68	82.52	6.39	4.56	0.72	84.13	8.59
合计	60.51	51.17	15.44	100.00	53.12	41.49	21.89	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）分产品（或服务）情况

适用 不适用

占发行人合并口径营业收入或毛利润10%以上的产品（或服务），或者营业收入或者毛利润占比最高的产品（或服务）的情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
投资建设项目	投资建设项目	20.19	19.45	3.70	1,215.72	2,123.57	-91.41
商品销售	商品销售	14.16	14.12	0.24	-15.48	-15.51	20.69
房产销售	房产销售	7.96	5.07	36.32	-49.40	-53.09	15.97
合计	—	42.31	38.64	—	24.39	36.09	—

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）投资建设项目：2025年度投资建设项目收入同比增加1,215.72%，成本同比增加2,123.57%，毛利率同比减少91.41%，主要系报告期内业务规模持续扩大，完工项目确认收入及成本增加所致。

（2）房产销售：发行人商品房销售业务主要由子公司西安沣东地产有限公司、西安沣东城建开发有限公司承担。2025年度房产销售收入规模同比下降49.40%，成本同比下降53.09%，主要系本年度房屋交付量有所下降，业务规模下降所致。

（3）物业管理服务：2025年度物业管理服务毛利率同比增加51.11%，主要系随着沣东新城不断发展，区域内房屋入住率提升，随着管理面积扩大，人工及固定运维成本被进一步摊薄所致。

（4）保障房建设项目：2025年度保障房建设项目收入同比增加148.49%，主要系区域内保障房建设按计划有序推进，报告期内达到收入确认节点的项目增加，确认相关收入所致。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人根据自身的经营状况和未来区域发展方向，制定了体制改革和战略转型的发展规划。在西咸新区和沣东新城管委会的支持下，发行人将进一步地深化体制改革与制度设计，秉承扬弃和创新相结合的原则，以把握趋势与机遇为导向，针对发展问题，基于一流城市综合运营商定位，进行“两元+双集+三

平台”总体发展模式构建，最终将公司打造成为以建为基础、产为核心、创为引领、融为支撑、服为增量、农为特色，建产服融创农一体化区域综合服务平台与产业发展综合价值提升平台。

（1）两元

1) 一元：一是专注城市配套与运营，专注于城镇化建设、市政交通、大健康、教育等基础配套工作和公共服务，加快重大项目建设，提升区域经济发展，改善城市风貌，提高人民生活质量；二，是专注区城市资源运营，专注于区域垄断性资源运营，包括旅游、文化、环保、通讯、水务等，通过市场化标准和运作手段，提高资源运营效率，服务与引领城市发展。

2) 二元：一是专注区域特色产业发展，专注区域优势产业、特色产业的创新发展，通过公司优势，强化市场化产业核心竞争力，扩大区域影响力和产业凝聚力，引领区域产业发展，优化区域产业结构；二是专注平台式投资新兴高端产业，通过产业基金、孵化以及服务配套等方式，积极推动新兴产业快速发展，支撑沣东新城产业发展高地的建立。

（2）双集

1) 公司区域内外优质资源提供综合集成服务，通过发挥公司核心优势，构建区域内外资源整合平台，集区域内外产业、人才、技术、管理、金融等高端、核心资源于一体，发挥自身在区域发展的领航作用，为区域发展、民生改善提供集成、高端、创新等综合服务。

2) 集合产业资本和金融资本实现产融互动：通过统筹规划，宣传区域发展潜力吸引产业资本，构建产业资本与区域发展对接平台，以资本运作为纽带，实现优质产业资本与区域实体企业对接，实现金融资本与公司产业对接，最终实现区域产融深度融合发展，提升区域发展速度和效率。

（3）三平台

1) 平台一：城市基础配套投资运营平台

以市政、环保、教育、大健康等公共配套和服务为内容，深入开展城市基础设施配套建设和投资运营，完善区域基础设施配套体系，优化城市发展环境，全力完成城市运营核心任务。

2) 平台二：打造区域特色的综合开发平台

以地产为平台核心，围绕区域交通重要节点以及产业特色，统筹规划系统布局，稳健进行区域内特色综合开发建设，激活区域土地价值和发展价值，分享新型城镇化红利。

3) 平台三：打造新兴产业投资发展平台

以金融为平台核心，围绕高新技术，新兴产业稳步进行财务性、战略性投资，逐步优化公司产业结构，实现产业轮动发展和公司净资产收益率不断提高。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）市场风险

全球经济因国际政治环境的不稳定导致增长动力减弱，不确定性因素增多，市场风险管理面临较大挑战。公司从事的保障房、基础设施建设、商品销售等业务均与经济周期具有较强的相关性。

拟采取的措施：公司应密切关注全球经济、金融演变趋势，加强对市场环境的跟踪分析及研判，同时对风控指标进行动态监控和分级预警，及时采取有效应对措施。

（2）大宗商品价格波动风险

公司商品销售业务涉及管坯、高碳铬铁、煤炭等大宗商品，其价格受全球供需关系、环保政策影响显著。若价格剧烈波动，可能导致采购成本与销售价格倒挂，贸易业务利润缩水甚至亏损。大宗商品价格波动可能导致现货贸易盈利稳定性下降，库存减值风险增加，影响整体营收表现。

拟采取的措施：建立大宗商品价格预警机制，利用期货、期权等金融工具对冲价格波动风险。同时，深化与上下游企业的长期协议合作，锁定采购成本和销售价格区间，减少敞口风险。优化贸易品类结构，逐步拓展高附加值、低周期性的新材料或新能源产品贸易，降低传统大宗商品的依赖。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

1、资产独立性

公司资产完整，拥有独立的法人财产权，合法拥有与生产经营有关的主要资产的所有权或使用权，能够独立运用各项资产开展经营管理活动。

2、人员独立性

发行人建立了完善的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度和人事管理部门，并独立履行人事管理职责。发行人的高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。发行人董事、监事及高级管理人员不存在兼职领薪情况。

3、机构独立性

发行人拥有独立的决策机构和生产单位，机构设置完整健全，内部各机构独立于控股股东，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。

4、财务独立性

发行人建立了规范的财务会计制度和财务管理制度，设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理制度，独立在银行开户，独立纳税。

5、业务经营独立性

公司已经建立起独立、完整的业务运营管理体系，所有业务均独立于股东单位，具有独立完整的业务及自主经营能力。实行独立核算、自主经营、自负盈亏，以其全部财产对公司的债务承担责任。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人根据国家相关财经制度，加强关联交易管理。公司和关联方的关联交易均严格遵守公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和公司股东的合法权益。为保证公司与关联方之间的关联交易活动符合公平、公正、公开的原则，确保关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，公司及其关联方在发生交易活动时，相关责任人应审慎判断是否构成关联交易，如果构成关联交易，应在各自权限内履行审批、报告义务等。公司与关联方之间的关联交易应签订书面合同或协议，并遵循平等、等价有偿的原则，合

同或协议内容应明确、具体；如涉及重大事项，需经资金领导小组决策，或经公司总经理办公会审议。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
出售商品/提供劳务	30.46

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 124.70 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、 公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	西安沣东发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券
2、债券简称	24 沣东债
3、债券代码	253717.SH
4、发行日	2024 年 1 月 19 日
5、起息日	2024 年 1 月 22 日
6、2026 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 1 月 22 日
7、到期日	2029 年 1 月 22 日
8、债券余额	2.50
9、截止报告期末的利率(%)	3.51
10、还本付息方式	本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	开源证券股份有限公司
13、受托管理人	开源证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	253717.SH
债券简称	24 沣东债
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	报告期内不涉及选择权条款的触发或执行。
----------------------------------------	---------------------

三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

- 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款
 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	253717.SH
债券简称	24 沣东债
债券约定的投资者保护条款名称	持有人救济条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	已按照募集说明书中约定的投资者权益保护条款进行监测，报告期内不涉及信息披露情况。
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	未触发

四、 公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资、资产收购等其他特定项目

- 适用 不适用

五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 适用 不适用

六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

- 适用 不适用

债券代码：253717.SH

债券简称	24 沣东债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	1、增信机制 24 沣东债设定保证担保，由陕西西咸新区发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。2、偿债计划及其他偿债保障措施内容（1）本期债券按年付息，到期一次性偿还本金。（2）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内主体的货币资金。（3）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：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。（4）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。（5）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。公司上述偿债计划及偿债保障措施与 24 沣东债募集说明书的相关承诺一致，无重大变化。公司能够按照相关约定执行偿债计划及偿债保障措施，切实保障债券持有人的利益。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况及对债券持有人利益的影响（如有）	增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况良好。

七、 中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
签字会计师姓名	杨学伟、张欣琪

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	253717.SH
债券简称	24 沣东债
名称	开源证券股份有限公司
办公地址	陕西省西安市高新区锦业路 1 号都市之门 B 座 5 层
联系人	周燕
联系电话	18149218076

（三） 资信评级机构

适用 不适用

（四） 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项**一、 财务报告审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、 合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
其他应收款	因项目开发所形成的垫款等	79.49	8.53	-
存货	库存商品、开发成本等	286.83	6.37	-

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	7.35	1.05	-	14.25
其他流动资产	4.49	0.33	-	7.31
存货	286.83	122.58	-	42.74
投资性房地产	26.99	21.34	-	79.06
固定资产	14.70	0.66	-	4.49
无形资产	5.56	0.19	-	3.43
应收款项质押	62.75	0.31		0.50
合计	408.67	146.46	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
FD4-10-11 地块	14.47	14.47	14.47	抵押	对公司日常管理、生产经营及偿债能力不会造成重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、 非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0 亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：17.71 亿元，收回：0 亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

不存在

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：17.71 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：16.21 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：15.11%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

主要由西安沣东控股有限公司、陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心和陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司的其他应收款构成，形成原因系同区域平台资金拆借导致。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在6个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在6个月-1年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在1年后的	17.71	100%
合计	17.71	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前5名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
西安沣东控股有限公司	10.52	10.52	地方国企，资信良好	系正常往来，尚未到还款期限	预计3-5年内回款	3-5年
陕西省西咸新区沣东新城市政园林配套中心	5.70	5.70	地方国企，资信良好	系正常往来，尚未到还款期限	预计3-5年内回款	3-5年
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	1.49	1.49	地方国企，资信良好	系正常往来，尚未到还款期限	预计3-5年内回款	3-5年

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行 不适用

六、 负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 128.73 亿元和 74.12 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-42.42%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	5.50	5.50	7.42
银行贷款	-	38.39	26.80	65.20	87.96
非银行金融机构贷款	-	-	3.43	3.43	4.62
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	38.39	35.73	74.12	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2.50 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.0 亿元。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 262.37 亿元和 229.16 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.66%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	5.50	5.50	2.40
银行贷款	-	55.08	75.16	130.24	56.83
非银行金融机构贷款	3.19	31.21	59.02	93.42	40.77
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	3.19	86.29	139.68	229.16	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 2.5 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 3.0 亿元。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称 （如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
长安宁·沣东高质量发展1号财富管理信托	西安沣东地产有限公司	非银行金融机构	3	本金逾期	子公司沣东地产未能按期清偿债务	3	相关单位正在协商解决方案，计划于2026年处理完毕

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
应付账款	67.51	58.67	15.07	-
其他应付款	138.85	112.04	23.93	-
一年内到期的非流动负债	59.66	74.70	-20.13	-
长期借款	76.16	107.96	-29.45	-
长期应付款	58.35	27.99	108.47	新增安置房项目专项贷款

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

□适用 √不适用

七、 利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：-2.11 亿元

报告期非经常性损益总额：-2.41 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
西安沣东城建开发有限公司	是	100.00%	主要进行城市基础设施与配套设施的建设运营，文化旅游景区建设与运营专用配套设施厂房、写字楼的开发经营。	131.54	12.59	20.12	-1.34
西安沣东地产有限公司	是	100.00%	主要进行房地产开发经营，环境及绿化工程，房屋工程建筑，建筑安装及装饰。	114.19	18.59	3.26	-0.01

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：69.98 亿元

报告期末对外担保的余额：88.70 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：18.72 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：49.94 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末发行人合并口径净资产的10%： 是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	3.99	2028年12月21日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	2.24	2028年5月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.87	2028年5月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	5.64	2028年6月10日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	1.93	2027年12月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	1.78	2027年12月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	1.79	2028年6月5日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			营					
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.56	2027年12月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.04	2027年12月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	3.76	2026年6月15日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.69	2026年1月6日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.62	2026年1月23日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.58	2026年1月23日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.57	2026年2月18日	无
西安沣	股东	120	城市基础	资信	保证	0.54	2026年2	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
东控股有限公司			设施与配套设施的建设与经营	良好	担保		月 19 日	
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.47	2026年3月12日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.50	2026年3月6日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.53	2026年4月24日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	1.00	2026年4月27日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.25	2026年5月14日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.29	2026年5月28日	无
西安沣东控股有限公	股东	120	城市基础设施与配套设施的	资信良好	保证担保	0.18	2026年5月28日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
司			建设与经营					
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.48	2026年5月29日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.23	2026年6月9日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.05	2026年1月19日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.37	2026年2月2日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.04	2026年3月8日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.05	2026年3月22日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.11	2026年3月29日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.03	2026年4月3日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.17	2026年4月12日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.03	2026年4月25日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.14	2026年5月10日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.05	2026年5月15日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.05	2026年5月16日	无
西安沣东控股有限公司	股东	120	城市基础设施与配套设施的建设与经营	资信良好	保证担保	0.73	2026年1月22日	无
西安沣东控股	股东	120	城市基础设施与配	资信良好	保证担保	3.69	2026年6月3日	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
有限公司			套设施的建设与经营					
合计	—	—	—	—	—	35.02	—	—

十、 重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、 发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：报告期内存续专项品种债券的，无论批准报出日债券是否存续，均应披露。

三、 发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、 发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、 发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、 发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、 发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，还可以至发行人、主承销商处查阅上述文件。

（以下无正文）

(以下无正文，为《西安沣东发展集团有限公司公司债券年度报告（2025 年）》
之盖章页)

西安沣东发展集团有限公司

2026年4月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：西安沣东发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：		
货币资金	734,665,276.68	1,033,577,462.30
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		10,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		3,000,000.00
应收账款	6,275,391,677.35	3,610,336,996.47
应收款项融资		
预付款项	5,441,085,931.28	6,005,344,913.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,948,838,833.96	7,324,004,809.10
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	28,683,115,514.62	26,965,989,076.08
合同资产	4,968,166,181.22	6,680,302,157.19
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	448,842,891.72	474,569,981.22
流动资产合计	54,500,106,306.83	52,107,125,395.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	260,675,693.15	383,650,567.96
长期股权投资	897,137,712.44	929,111,935.32
其他权益工具投资	938,959,510.00	904,284,293.72

其他非流动金融资产	101,006,000.00	1,006,000.00
投资性房地产	2,699,370,687.33	2,683,664,010.05
固定资产	1,469,772,933.56	1,550,911,697.45
在建工程	541,202,427.32	580,366,153.12
生产性生物资产	1,816,701.76	2,006,017.00
油气资产		
使用权资产	290,916.86	3,816,127.05
无形资产	555,991,269.33	562,892,561.49
开发支出		
商誉	3,226,327.61	3,226,327.61
长期待摊费用	16,144,609.84	34,970,638.56
递延所得税资产	206,545,581.30	167,009,347.76
其他非流动资产	2,008,205,437.36	1,798,205,358.20
非流动资产合计	9,700,345,807.86	9,605,121,035.29
资产总计	64,200,452,114.69	61,712,246,430.93
流动负债：		
短期借款	2,949,685,954.95	4,627,158,254.74
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	71,487,883.68	151,772,900.83
应付账款	6,750,787,117.77	5,866,776,308.47
预收款项	20,522,188.62	9,385,306.79
合同负债	1,947,734,788.61	2,097,638,554.12
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	282,980,618.93	220,303,737.16
应交税费	915,075,802.03	746,779,765.44
其他应付款	13,884,948,981.59	11,203,601,802.15
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,966,276,241.94	7,470,365,245.59
其他流动负债	3,511,620,855.25	2,234,401,707.96
流动负债合计	36,301,120,433.37	34,628,183,583.25

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,616,320,362.88	10,795,672,516.22
应付债券	548,490,566.01	547,452,830.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	604,385.18	2,677,130.83
长期应付款	5,835,396,368.44	2,799,096,560.21
长期应付职工薪酬		
预计负债	221,173.13	
递延收益	331,141,108.25	304,435,473.19
递延所得税负债	143,359,914.48	125,365,792.79
其他非流动负债	1,709,687,333.33	510,010,000.00
非流动负债合计	16,185,221,211.70	15,084,710,303.41
负债合计	52,486,341,645.07	49,712,893,886.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,873,519,400.00	8,873,519,400.00
其他权益工具	344,050,000.00	344,050,000.00
其中：优先股		
永续债	344,050,000.00	344,050,000.00
资本公积	484,697,613.94	484,697,613.94
减：库存股		
其他综合收益	244,050,751.11	195,889,748.55
专项储备		
盈余公积	93,007,317.75	93,007,317.75
一般风险准备		
未分配利润	984,490,711.95	1,306,864,786.45
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	11,023,815,794.75	11,298,028,866.69
少数股东权益	690,294,674.87	701,323,677.58
所有者权益（或股东权益）合计	11,714,110,469.62	11,999,352,544.27
负债和所有者权益（或股东权益）总计	64,200,452,114.69	61,712,246,430.93

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：西安沣东发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2025年12月31日	2024年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	31,139,386.07	35,994,741.52
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	142,521,692.19	108,601,517.05
应收款项融资		
预付款项	3,968.71	3,968.71
其他应收款	9,480,752,335.73	7,683,166,239.95
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,507,624,477.37	4,927,624,477.37
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,012,236.22	22,955,638.87
流动资产合计	14,195,054,096.29	12,778,346,583.47
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,671,426,961.72	9,702,983,385.28
其他权益工具投资	896,998,554.99	861,643,427.34
其他非流动金融资产	100,000,000.00	4,058,200.00
投资性房地产	586,816,500.00	588,958,608.00
固定资产	2,931,615.40	3,920,083.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	444,559.45	489,421.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,271,320.80	6,601,132.08
递延所得税资产	4,262,516.85	5,803,736.92
其他非流动资产	30,390,306.64	30,000,000.00
非流动资产合计	11,297,542,335.85	11,204,457,994.39
资产总计	25,492,596,432.14	23,982,804,577.86

流动负债：		
短期借款	2,037,451,036.50	2,940,312,023.30
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	16,891,386.24	27,913,638.60
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	23,782,057.61	13,193,434.68
应交税费	9,563,355.67	10,771,057.64
其他应付款	4,616,826,538.26	4,211,255,774.66
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,235,564,410.52	3,602,731,305.47
其他流动负债	1,831,420,385.36	90,221,222.22
流动负债合计	10,771,499,170.16	10,896,398,456.57
非流动负债：		
长期借款	2,590,850,000.00	2,225,970,000.00
应付债券	548,490,566.01	547,452,830.17
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	91,868,738.10	76,120,954.27
其他非流动负债	1,215,887,333.33	
非流动负债合计	4,447,096,637.44	2,849,543,784.44
负债合计	15,218,595,807.60	13,745,942,241.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	8,873,519,400.00	8,873,519,400.00
其他权益工具	344,050,000.00	344,050,000.00
其中：优先股		
永续债		344,050,000.00
资本公积	6,823,144.37	6,823,144.37
减：库存股		
其他综合收益	206,384,686.03	157,534,753.54

专项储备		
盈余公积	93,007,317.75	93,007,317.75
未分配利润	750,216,076.39	761,927,721.19
所有者权益（或股东权益）合计	10,274,000,624.54	10,236,862,336.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计	25,492,596,432.14	23,982,804,577.86

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

合并利润表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
一、营业总收入	6,050,601,674.09	5,311,524,191.12
其中：营业收入	6,050,601,674.09	5,311,524,191.12
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,020,315,739.61	5,089,705,465.39
其中：营业成本	5,116,616,822.38	4,148,759,574.07
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	98,309,534.74	191,110,269.98
销售费用	27,707,652.76	25,886,373.41
管理费用	207,632,453.20	215,801,812.86
研发费用	906,638.33	
财务费用	569,142,638.20	508,147,435.07
其中：利息费用	564,066,601.83	498,363,155.37
利息收入	9,906,999.04	8,232,624.16
加：其他收益	33,946,310.95	29,047,923.85
投资收益（损失以“－”号填列）	-23,420,028.51	-1,582,135.40
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-31,974,222.88	-23,114,538.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”		

号填列)		
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-14,743,741.40	-28,151,446.19
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-46,587,433.93	-35,500,275.59
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	-113,554,756.45	-10,517,111.43
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	819,608.59	4,095,960.50
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-133,254,106.27	179,211,641.47
加: 营业外收入	542,651.31	307,785.14
减: 营业外支出	78,146,452.58	93,703,249.64
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-210,857,907.54	85,816,176.97
减: 所得税费用	26,378,503.01	71,274,853.20
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-237,236,410.55	14,541,323.77
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	-237,236,410.55	14,541,323.77
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-217,347,552.89	37,497,940.95
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-19,888,857.66	-22,956,617.18
六、其他综合收益的税后净额	48,161,002.56	-72,060,381.96
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48,161,002.56	-72,060,381.96
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	48,339,998.96	-71,730,787.05
(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	48,339,998.96	-71,730,787.05
(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	-178,996.40	-329,594.91
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	2,970.89	-875,014.45
(9) 投资性房地产公允价值变动	-181,967.29	545,419.54
(10) 其他		
(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	-189,075,407.99	-57,519,058.19
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-169,186,550.33	-34,562,441.01
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-19,888,857.66	-22,956,617.18
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

母公司利润表
2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年年度	2024 年年度
一、营业收入	177,242,500.58	188,551,299.78
减：营业成本	2,732,957.70	619,476.95
税金及附加	6,156,607.14	6,397,088.88
销售费用		

管理费用	55,911,830.49	55,392,118.12
研发费用		
财务费用	78,330,310.79	104,557,037.42
其中：利息费用	127,204,530.41	100,094,790.85
利息收入	2,866,217.11	183,012.53
加：其他收益	133,811.73	135,182.45
投资收益（损失以“-”号填列）	-24,455,011.03	-1,122,026.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-32,056,423.56	-12,582,655.05
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,142,108.00	-14,296,127.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-6,182,651.93	-2,799,914.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	105.44	411.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,464,940.67	3,503,104.28
加：营业外收入		0.10
减：营业外支出	4,225.74	18,220.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,460,714.93	3,484,884.29
减：所得税费用	1,005,693.07	103,841.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	455,021.86	3,381,042.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	455,021.86	3,381,042.70
（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	48,849,932.49	-71,662,344.58
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	48,849,932.49	-71,662,344.58
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	48,849,932.49	-71,662,344.58

值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	49,304,954.35	-68,281,301.88
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年年度	2024年年度
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	5,621,861,584.55	12,773,426,695.03
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		

收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的 现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净 额		
收到的税费返还	38,332.08	1,432,387.19
收到其他与经营活动有关的 现金	1,432,335,464.23	3,228,958,520.89
经营活动现金流入小计	7,054,235,380.86	16,003,817,603.11
购买商品、接受劳务支付的 现金	5,937,387,694.98	12,036,947,066.86
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净 增加额		
支付原保险合同赔付款项的 现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的 现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的 现金	277,240,903.02	281,840,556.67
支付的各项税费	98,019,974.58	166,491,168.07
支付其他与经营活动有关的 现金	527,328,694.08	386,279,277.81
经营活动现金流出小计	6,839,977,266.66	12,871,558,069.41
经营活动产生的现金流 量净额	214,258,114.20	3,132,259,533.70
二、投资活动产生的现金流 量：		
收回投资收到的现金	42,420,000.00	37,128,989.05
取得投资收益收到的现金	14,523,094.63	13,159,352.76
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产收回的现金净额	58,395,078.13	53,322,877.33
处置子公司及其他营业单位 收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的 现金	118,000.00	21,858,090.24
投资活动现金流入小计	115,456,172.76	125,469,309.38
购建固定资产、无形资产和	164,268,928.85	313,504,562.02

其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	143,928,532.00	40,613,950.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,909,900.00	
投资活动现金流出小计	310,107,360.85	354,118,512.02
投资活动产生的现金流量净额	-194,651,188.09	-228,649,202.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		1,354,927,006.17
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	7,111,470,658.73	9,439,675,000.00
发行债券收到的现金		550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	17,784,164,452.10	14,680,172,807.06
筹资活动现金流入小计	24,895,635,110.83	26,024,774,813.23
偿还债务支付的现金	12,191,028,838.47	14,423,198,815.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,120,781,058.91	1,717,210,644.88
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	11,958,045,260.77	12,320,718,850.95
筹资活动现金流出小计	25,269,855,158.15	28,461,128,310.98
筹资活动产生的现金流量净额	-374,220,047.32	-2,436,353,497.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	927.66	-880,431.72
五、现金及现金等价物净增加额	-354,612,193.55	466,376,401.59
加：期初现金及现金等价物余额	984,599,135.69	518,222,734.10
六、期末现金及现金等价物余额	629,986,942.14	984,599,135.69

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

母公司现金流量表
2025年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2025年年度	2024年年度
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	2,602,412.20	125,814,218.29
收到的税费返还	9,170.19	26,484.17
收到其他与经营活动有关的现金	530,333.96	30,592,568.51
经营活动现金流入小计	3,141,916.35	156,433,270.97
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	24,368,666.69	33,957,084.19
支付的各项税费	16,050,329.28	11,276,307.99
支付其他与经营活动有关的现金	31,113,027.66	17,831,979.41
经营活动现金流出小计	71,532,023.63	63,065,371.59
经营活动产生的现金流量净额	-68,390,107.28	93,367,899.38
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	50,000.00	7,032,989.05
取得投资收益收到的现金	13,601,412.53	11,460,628.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	545.00	1,160.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	13,651,957.53	18,494,777.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	133,618.00	82,401.68
投资支付的现金	102,502,915.00	867,618,550.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	500,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	103,136,533.00	867,700,951.68
投资活动产生的现金流量净额	-89,484,575.47	-849,206,174.05
三、筹资活动产生的现金流量:		

吸收投资收到的现金		1,354,927,006.17
取得借款收到的现金	5,205,650,500.00	5,939,315,000.00
发行债券收到的现金		550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	11,652,700,254.73	2,872,755,417.53
筹资活动现金流入小计	16,858,350,754.73	10,716,997,423.70
偿还债务支付的现金	5,993,486,077.09	5,620,137,666.83
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	436,141,921.34	640,359,409.08
支付其他与筹资活动有关的现金	10,276,505,654.40	3,810,551,598.89
筹资活动现金流出小计	16,706,133,652.83	10,071,048,674.80
筹资活动产生的现金流量净额	152,217,101.90	645,948,748.90
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	-5,657,580.85	-109,889,525.77
加：期初现金及现金等价物余额	5,938,222.12	115,827,747.89
六、期末现金及现金等价物余额	280,641.27	5,938,222.12

公司负责人：陈夏军 主管会计工作负责人：郑清华 会计机构负责人：曾维华

