

债券简称：21 世园债/21 世园债

债券代码：152862.SH/2180174.IB

债券简称：21 世园 01/21 世园 01

债券代码：152876.SH/2180173.IB

## 西安世园投资（集团）有限公司 2025 年度履约情况 及偿债能力分析报告

发行人：西安世园投资（集团）有限公司

主承销商：开源证券股份有限公司  
2026 年 6 月



## 重要声明

开源证券股份有限公司（以下简称“开源证券”）作为 2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园债”）、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券（以下简称“21 世园 01”）的主承销商，按照有关规定，对西安世园投资（集团）有限公司在 2025 年度的履约情况及偿债能力进行了跟踪和分析，并出具本报告。

本报告的内容及信息来自于西安世园投资（集团）有限公司（以下简称“发行人”）对外公布的定期报告等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人向开源证券提供的其他材料。开源证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对“21 世园债”和“21 世园 01”的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为开源证券所作的承诺或声明。

## 一、发行人基本情况

公司名称：西安世园投资（集团）有限公司

成立日期：2008年5月21日

注册资本：1,700,000.00 万元人民币

法定代表人：梁均平

企业类型：地方国有企业

住所：陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号浐灞商务中心 7B03-26 室

经营范围：一般项目：市政设施管理；土地整治服务；会议及展览服务；商业综合体管理服务；物业管理；旅游开发项目策划咨询；园区管理服务；游览景区管理；餐饮管理；停车场服务；电动汽车充电基础设施运营；非居住房地产租赁；国内贸易代理；货物进出口；创业投资（限投资未上市企业）。（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；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）

主体评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

## 二、债券基本情况

### （一）2021年西安世园投资（集团）有限公司公司债券

1、债券简称：21世园债（银行间）/21世园债（上交所）。

2、债券代码：2180174.IB（银行间）/152862.SH（上交所）。

3、发行首日：2021-04-28。

4、到期日：2028-04-29。

5、担保情况：本期债券由陕西信用增进投资股份有限公司提供不可撤销连带责任担保。

6、主承销商：开源证券股份有限公司。

7、债券发行规模：7.00 亿元。

8、债券期限：7 年期。

9、债券利率：5.85%。

10、还本付息方式及支付金额：本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。

11、债项评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，本期债券的信用等级为AAA。

## （二）2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券

1、债券简称：21世园01（银行间）/21世园01（上交所）。

2、债券代码：2180173.IB（银行间）/152876.SH（上交所）。

3、发行首日：2021-04-30。

4、到期日：2028-05-07。

5、担保情况：本期债券由发行人采用国有土地使用权抵押担保的方式增信。

6、主承销商：开源证券股份有限公司。

7、债券发行规模：8.00亿元。

8、债券期限：7年期。

9、债券利率：6.50%。

10、还本付息方式及支付金额：本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。每年还本时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配。

11、债项评级：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，本期债券的信用等级为AAA。

## 三、发行人履约情况

### （一）办理上市或交易流通情况

1、发行人已按照《2021年西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所及其他主管部门申请该期债券上市或交易流通。2021年西安世园投资（集团）有限公司公司债券于2021年5月7日在银行间债券市场上市流通，于2021年5月12日在上海证

券交易所上市流通，债券简称“21世园债”和“21世园债”（债券代码为2180174.IB和152862.SH）。

2、发行人已按照《2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券募集说明书》的约定，在发行完毕后一个月内向有关证券交易场所及其他主管部门申请该期债券上市或交易流通。2021年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券于2021年5月10日在银行间债券市场上市流通，于2021年5月13日在上海证券交易所上市流通，债券简称“21世园01”和“21世园01”（债券代码为2180173.IB和152876.SH）。

## （二）付息兑付情况

21世园债付息日为2022年至2028每年的4月29日，21世园01付息日为2022年至2028每年的5月7日，上述付息兑付日如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。

2025年度，21世园债、21世园01均已根据募集说明书的约定按时足额支付当年度应付本息。

截至报告出具日，21世园债、21世园01已经完成2026年度本息兑付事宜。

## （三）募集资金使用情况

21世园债募集资金7亿元人民币，根据募集说明书约定，全部用于西安丝路国际会议中心项目。截至2025年末，募集资金已全部使用完毕。

21世园01募集资金8亿元人民币，根据募集说明书约定，其中2亿元用于西安丝路国际会议中心项目，6亿元用于补充发行人营运资金。截至2025年末，募集资金已全部使用完毕。

## 四、发行人信息披露情况

2025年度，发行人与上述债券相关的存续期重大信息在中国债券信息网（[www.chinabond.com.cn](http://www.chinabond.com.cn)）和上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露。已披露的相关文件及时间如下：

- 1、西安世园投资（集团）有限公司关于撤销监事会的公告（2025-02-13）
- 2、开源证券股份有限公司关于西安世园投资（集团）有限公司撤销监事会之临时债权代理事务报告（2025-02-14）

- 3、关于西安世园投资（集团）有限公司 2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券分期偿还本金公告（2025-04-16）
- 4、2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2025 年付息公告（2025-04-16）
- 5、2021 年西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2025 年付息及分期偿还本金公告（2025-04-16）
- 6、关于西安世园投资（集团）有限公司 2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2025 年分期偿还本金公告（2025-04-16）
- 7、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2025 年付息公告（2025-04-16）
- 8、2021 年第一期西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2025 年付息及分期偿还本金公告（2025-04-16）
- 9、陕西信用增进投资股份有限公司 2024 年度财务报表及附注（担保人）（2025-04-30）
- 10、西安世园投资（集团）有限公司 2024 年度财务报表及附注（2025-04-30）
- 11、西安世园投资（集团）有限公司公司债券年度报告（2024 年）（2025-04-30）
- 12、西安世园投资（集团）有限公司关于子公司股权质押的公告（2025-06-25）
- 13、西安世园投资（集团）有限公司公司债券 2024 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告并债权代理事务报告（2025-06-25）
- 14、开源证券股份有限公司关于西安世园投资（集团）有限公司子公司股权质押之临时债权代理事务报告（2025-06-27）
- 15、西安世园投资（集团）有限公司相关债券 2025 年跟踪评级报告（2025-07-30）
- 16、西安世园投资（集团）有限公司公司债券中期报告（2025 年）（2025-08-30）

17、西安世园投资（集团）有限公司 2025 年半年度财务报表和附注  
(2025-08-30)

## 五、发行人偿债能力分析

希格玛会计师事务所对发行人 2025 年度的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告《西安世园投资（集团）有限公司审计报告》（希会审字（2026）3097 号）。以下所引用的财务数据均引自上述审计报告，且均为合并口径。

### （一）发行人偿债能力财务指标分析

单位：亿元

项目	2025 年末	2024 年末
资产总计	565.62	562.76
流动资产	295.72	296.80
负债总计	360.31	357.50
流动负债	187.43	202.18
所有者权益	205.31	205.26
资产负债率（%）	63.70	63.53
流动比率（倍）	1.58	1.47
速动比率（倍）	0.95	1.03

从短期偿债指标来看，近两年末，发行人流动比率分别为 1.47 和 1.58，速动比率分别为 1.03 和 0.95，流动比率和速动比率总体保持稳定。

从长期偿债指标来看，近两年末，发行人资产负债率分别为 63.53% 和 63.70%，资产负债率较为稳定，长期偿债能力正常。

总体来看，发行人偿债能力财务指标相关指标未发生异常，发行人偿债能力未发生重大不利变化。

### （二）发行人盈利能力分析

单位：亿元

项目	2025 年度	2024 年度
营业收入	19.27	16.87
营业利润	0.28	0.75
利润总额	0.19	0.75

净利润	0.68	0.58
其中：归属于母公司所有者的净利润	0.68	0.58

2025 度，发行人实现营业收入 19.27 亿元，实现营业利润 0.28 亿元，实现净利润 0.68 亿元，实现归属于母公司所有者的净利润为 0.68 亿元。2025 年度，发行人利润总额同比降幅较大，净利润同比小幅上涨，主要系投资性房地产公允价值变动损失形成的可抵扣暂时性差异导致递延所得税费用大幅减少，所得税费用转负，从而在利润总额大幅下降的情况下，净利润实现小幅增长。

### （三）发行人现金流量分析

单位：亿元

项目	2025 年度	2024 年度
经营活动产生的现金流量净额	1.13	-2.85
投资活动产生的现金流量净额	-0.33	6.59
筹资活动产生的现金流量净额	7.7	-6.77
期末现金及现金等价物余额	11.95	3.45

发行人 2025 年度经营活动产生的现金流量净额较 2024 年度增加 3.98 亿元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

发行人 2025 年度投资活动产生的现金流量净额较 2024 年度减少 6.92 亿元，主要系本期未发生子公司及其他营业单位的处置，未产生相关现金净流入所致。

发行人 2025 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2024 年度增加 14.47 亿元，主要系发行人通过外部融资渠道为持续稳定扩张提供资金支持所致。

### （四）发行人已发行尚未兑付债券

截至报告出具日，发行人已发行尚未兑付债券情况如下表所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	25 西安世园 MTN003	2025-04-29	2030-04-29	5 年	3.00	3.00	3.00
2	25 西安世园 MTN002	2025-04-18	2030-04-18	5 年	4.25	3.35	4.25
3	25 西安世园 MTN001	2025-03-24	2030-03-24	5 年	2.09	3.05	2.09
4	21 世园 01	2021-05-07	2028-05-07	7 年	8.00	6.50	3.20
5	21 世园债	2021-04-29	2028-04-29	7 年	7.00	5.85	2.80

合计	-	-	-	24.34	-	15.34
----	---	---	---	-------	---	-------

截至本报告出具之日，发行人已发行企业债券、中期票据等，没有违约或迟延履行本息的情形。

#### （五）增信情况

21世园债由陕西信用增进投资股份有限公司提供不可撤销连带责任保证担保。截至2025年末，上述增信机制无变动。经联合资信评估股份有限公司等综合评定，陕西信用增进投资股份有限公司2025年度主体信用跟踪评级结果均为AAA，评级展望稳定。

21世园01由发行人采用国有土地使用权抵押担保的方式增信，截至2025年末，上述国有土地使用权账面价值对本期债券未偿还本金及相应利息的覆盖比率保持合理水平，能够为本期债券本息偿付提供有效保障。

截至本报告出具日，上述增信措施及有效性未发生重大变化。

（以下无正文）



(本页无正文，为《西安世园投资(集团)有限公司企业债券2025年度履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

