中国经济导报
责编：王雄伟 组版：李敬伟 新闻热线：(010)63691260

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摘要

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
(本公告请见中国经济导报网http://www.ceh.com.cn/债券公告频道)

重要声明及提示

一、发行人声明

发行人已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人领导成员承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，申报发行本期债券属于发行人的自主融资行为，本期债券发行不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目西安丝路国际会议中心项目实施主体为西安世园投资(集团)有限公司，募投项目产生的收入优先用于偿还本期债券本息，确保本期债券按期偿付。

二、企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

企业负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书摘要不存在虚假记载、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。

四、律师声明

陕西稼轩律师事务所及经办律师保证由律师事务所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经陕西稼轩律师事务所审阅，确认募集说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作的任何决定，均不表明其对债券风险做出实质性判断。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同已思接受本募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书摘要中列明的各种风险。

六、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在募集说明书中列明的信息和对募集说明书作任何说明。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

(一)债券名称：2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券(简称"21世园01")。

(二)发行总额：不超过人民币8亿元。

(三)债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

(四)还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年未分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前2年每年应付利息单独支付，后5年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

(五)托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(六)债券形式及发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结果和系统向机构投资者公开发行的债券。

(七)发行范围和对象：在承销团成员设置的发行网点发行，对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者(国家法律、法规另有规定除外)。

(八)担保方式：发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

(九)信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券的信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

释 义

在本募集说明书摘要中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

发行人/公司/世园投资：指西安世园投资(集团)有限公司

生态区/沪灞生态区：指西安∶灞生态区

本期债券：指发行总额为不超过人民币8亿元的2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券，简称"21世园01"

本期发行：指本期债券的发行

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《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》

国家发改委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

债券投资者：指根据证券登记机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的投资者

主承销商/簿记管理人：指开源证券股份有限公司

簿记建档：指由发行人与簿记管理人协商确定利率(价格)区间后，申购人发出申购定单，由簿记管理人记录申购人申购债券利率(价格)和数量意愿，按约定的定价和配售方式确定发行利率(价格)并进行配售的行为

余额包销：指主承销商按承销协议规定的承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入

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)

债券持有人会议规则：指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券债券持有人会议规则》

债权代理协议：指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券债权代理协议》

募集资金专户及偿债资金专户监管协议：指《2019年西安世园投资(集团)有限公司公司债券募集资金专户及偿债资金专户监管协议》

债券托管机构：指中央国债登记公司和/或中国证券登记公司上海分公司

监管银行：指恒复银行股份有限公司西咸新区分行

会计师事务所：指希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

评级机构：指中证鹏元资信评估股份有限公司

律师事务所：指陕西稼轩律师事务所

法律意见书：指《陕西稼轩律师事务所关于2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券的法律意见书》

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》

债券条例：指《企业债券管理条例》

管委会：指西安沪灞生态区管理委员会

工作日：指北京市的商业银行的对公营业日(不包括法定节假日或休息日)

元：指人民币元

最近三年：指2017年度、2018年度、2019年度

最近三年一期：指2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-9月

第一条 债券发行依据

本期债券业经国家发展和改革委员会2021年1月7日出具的发改企业债券〔2021〕4号文件批准公开发行。

2019年9月2日，西安世园投资(集团)有限公司召开股东会并作出决议，同意申请发行本期债券。

2019年8月22日，西安世园投资(集团)有限公司召开董事会并通过董事会决议，决定申请发行本期债券并将相关事宜报请出资人批准。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：西安世园投资(集团)有限公司

住所：西安市沪灞生态区沪灞大道一号沪灞商务中心7B03-26室

法定代表人：樊萍平 联系人：张冬侠

联系地址：西安市沪灞生态区沪灞大道一号沪灞商务中心7B03-26室

联系电话：029-83592203 传真：029-83592200 邮政编码：710024

二、承销团

(一)主承销商：开源证券股份有限公司

住所：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：张紫君、苏大达、姚真

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835 传真：029-87303006 邮政编码：710065

(二)分销商：财信证券有限责任公司

住所：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心26层

法定代表人：刘宛晨 联系人：汤沛

联系地址：湖南省长沙市芙蓉中路二段80号顺天国际财富中心32层

联系电话：0731-88954704 传真：0731-84779555 邮政编码：410005

三、债权代理人：开源证券股份有限公司

住所：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：张紫君、苏大达、姚真

联系地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层

联系电话：029-88365835 传真：029-87303006 邮政编码：710065

四、托管机构：

(一)中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水皮庆 联系人：李晗、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745 传真：010-88170752 邮政编码：100032

(二)中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

负责人：聂燕 联系人：王瑞

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层

联系电话：021-38874800 传真：021-58754185 邮政编码：200120

五、审计机构：希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

住所：陕西省西安市沪灞生态区沪灞大道一号外事大厦6层

执行事务合伙人：曹爱民、吕桦 联系人：王侠、盛玲娟

联系地址：陕西省西安市沪灞生态区沪灞大道一号外事大厦6层

联系电话：029-83620190 传真：029-83621820 邮政编码：710024

六、信用评级机构：中证鹏元资信评估股份有限公司

住所：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

法定代表人：张剑文 联系人：刘玮、罗力

联系地址：深圳市福田区深南大道7008号阳光高尔夫大厦3楼

联系电话：010-66216006 传真：010-66212002 邮政编码：100005

七、发行人律师：陕西稼轩律师事务所

住所：西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦7层

负责人：卢刚 经办律师：梁宁辉、杜若

联系地址：西安市雁塔区雁南五路曲江影视大厦6/7/25楼

联系电话：029-68206166 传真：029-68206135 邮政编码：710061

八、监管银行：恒复银行股份有限公司西咸新区分行

住所：陕西省西咸新区世纪大道中段55号

负责人：刘思伽 联系人：阎磊

联系地址：陕西省西咸新区世纪大道中段55号

联系电话：029-32101580 传真：029-32101580 邮政编码：712000

九、抵押资产评估机构：正衡房地产资产评估有限公司

住所：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

负责人：周强利 联系人：陈龙刚

联系地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路391号1幢1单元23层

联系电话：029-87515630 传真：029-87511349 邮政编码：710100

第三条 发行概要

一、发行人：西安世园投资(集团)有限公司。

二、债券名称：2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券(简称"21世园01")。

三、发行总额：不超过人民币8亿元。

四、债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

五、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年未分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

六、债券形式及发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档结果和系统向机构投资者公开发行。

七、发行价格：本期债券面值100元人民币，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

八、托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

九、发行对象：在主承销商设置的发行网点发行，对象为在中央国债登记公司开户的机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)；在上海证券交易所市场的投资者可以参与网上申购。

十、簿记建档日：本期债券簿记建档日为2021年4月30日。

十一、发行期限：2个工作日，自发行首日至2021年5月7日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2021年5月6日。

十三、起息日：本期债券存续期内每年的5月7日为该计息年度的起息日。

十四、计息期限：本期债券的计息期限为自2021年5月7日至2028年5月6日止。

十五、付息日：本期债券的付息日为2022年至2028年每年的5月7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)。

十六、兑付日：本期债券的兑付日为2024年至2028年每年的5月7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)。

十七、本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

十八、承销方式：余额包销。

十九、承销团成员：本期债券的主承销商为开源证券股份有限公司，分销商为财信证券有限责任公司。

二十、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体长期信用级别为AA。

二十一、担保方式：发行人以其合法拥有的国有土地使用权为本期债券提供抵押担保，根据正衡房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》，上述国有土地使用权的价值总额为245,906.4731万元。

二十二、上市安排：本期债券发行结束1个月内，发行人将就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

二十三、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二十四、偿债资金及募集资金监管银行：华夏银行股份有限公司西咸新区分行。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2021年第一期西安世园投资(集团)有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

二、通过主承销商设置的发行网点发行的债券由中央国债登记结算有限责任公司登记托管，具体手续按中央国债登记结算有限责任公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)查阅或在本债券承销团成员设置的发行网点索取。

境内法人凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券，如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行部分的机构投资者必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与主承销商签订承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照(副本)或其他法人资格证明复印件、联系人身份证及授权委托书，在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券账户卡或A股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

六、如果本期债券获准在国家批准的证券交易场所上市交易，则上市部分将按照相应证券交易场所的相关规定办理相关手续。

第五条 债券发行网点

本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者(国家法律、法规另有规定者除外)公开发行和通过上海证券交易所向机构投资者(国家法律、法规禁止购买者除外)公开发行。

一、本期债券通过主承销商设置的发行网点向境内机构投资者公开发行(国家法律、法规另有规定除外)，具体发行网点见附表一。

二、本期债券通过上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点(附表一中标注"▲"的发行网点)。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者(包括本期债券的初始购买人以及二级市场的购买人，下同)被视为作出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务所有规定并受其约束；

二、本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门同意后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

三、投资者同意开源证券股份有限公司作为债权代理人与发行人签订《债权代理协议》和《债券持有人会议规则》，同意华夏银行股份有限公司西咸新区分行作为本期债券的监管银行与发行人签订《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利义务安排；

四、本期债券的债权代理人或监管银行依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

五、本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排；

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

七、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

(一)本期债务发行与上市交易(如已上市交易)的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

(二)就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三)原债务人与新债务人做得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四)原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

第七条 债券本息兑付办法

一、利息的支付

(一)本期债券在存续期限内每年付息一次，前两年每年应付利息单独支付，后五年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券付息日为2022年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日)。

(二)未上市债券利息的支付通过债券托管机构办理，已上市债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

(三)根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税收由投资者自行承担。

二、本金的兑付

(一)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年未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(每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计)。本期债券兑付日为2024年至2028年每年的5月7日(如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后第1个工作日)。

(二)未上市债券本金的兑付由债券托管机构办理，上市债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：西安世园投资(集团)有限公司

成立日期：2008年05月21日

注册资本：1,429,894.5452万元人民币

法人代表：樊萍平

企业类型：有限责任公司

住所：西安市沪灞生态区沪灞大道一号沪灞商务中心7B03-26室

经营范围：一般经营项目：世园会项目的筹备、建设及运营管理；土地的开发及整理；房地产的开发、销售；物业管理；旅游项目的开发、建设；基础工程及配套设施的建设施工；广告的设计、制作、发布、代理；国内贸易；货物和技术的进出口经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

西安世园投资(集团)有限公司作为沪灞生态区管理委员会重点构建的综合性投资、建设与经营主体，经营范围涉及城市基础设施与配套设施的建设运营、园区运营管理等领域，公司自成立以来，不断规范和提高公司管理水平，积极拓展业务范围，盈利能力不断增强，为推动沪灞生态区的经济社会发展，促进沪灞生态区基础设施的功能完善和产业发展做出了重要贡献。

经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计，截至2019年12月31日，公司合并资产总额为3,473,054.43万元，合并负债总额为2,084,346.50万元，所有者权益为1,388,707.93万元。2019年度，公司合并范围内实现营业收入134,515.33万元，净利润13,550.69万元。

二、发行人历史沿革

(一)初始设立

2007年12月10日，西安市机构编制委员会下发《西安市机构编制委员会关于成立西安世界园艺博览会建设管理筹备机构的通知》(市编发〔2007〕43号)，决定设立西安世园(集团)有限公司，承担世园会的开发、建设、运营。2008年5月21日，发行人由沪灞管委会出资设立，注册资本为3,000.00万元，并取得西安市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》。本次实缴出资3,000.00万元经西安超越会计师事务所有限公司出具《西安超越会计师事务所有限公司验资报告》(西超验字〔2008〕第004号)验证。

(二)公司注册资本增加至50,000.00万元

2008年10月，沪灞生态区管委会对发行人增资37,000.00万元，其中以广运潭项目实物出资35,000.00万元，货币出资2,000.00万元；西安沪灞发展集团有限公司对发行人增资10,000.00万元，其中以西安市沪灞广运潭实业有限公司的股权出资9,879.2974万元，货币出资120.7026万元，增资后公司注册资本变更为50,000.00万元，管委会持股80%，西安沪灞发展集团有限公司持股20%。

陕西正源有限责任会计师事务所对沪灞生态区管委会的实物资产进行了评估，并出具了陕正评字(2008)第007号资产评估报告，评估的实物资产评估价值为65,312.82万元。根据西安沪灞生态区管理委员会(市沪灞发〔2008〕61号)文件，以评估的实物资产中的部分资产共计35,000.00万元对公司增资，西安建华资产评估有限责任公司对西安沪灞发展集团有限公司出资的西安市沪灞广运潭实业有限公司的股权进行了评估，并出具了西建华评报字(2008)第001号资产评估报告，股权价值为9,879.297437万元。陕西建安会计师事务所有限责任公司对股东出资进行了审验，并出具了陕验验字(2008)008号《验资报告》。

(三)公司注册资本增加至120,000.00万元

2009年7月，沪灞生态区管委会以广运潭项目资产对公司增资56,000.00万元，西安沪灞发展集团有限公司以14,000.00万元对公司进行了货币增资，增资后，公司注册资本变更为120,000.00万元，管委会持股80%，西安沪灞发展集团有限公司持股20%。

陕西华鼎房地产评估有限责任公司对沪灞生态区管委会的实物出资进行了评估，并出具了陕华鼎评字(2009)第0710033号估价报告，估价的实物资产价值为56,000.00万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字(2009)第007号《验资报告》。

(四)公司注册资本增加至240,000.00万元

2010年9月，沪灞生态区管委会对发行人增资120,000.00万元，其中货币出资811.124万元，以四宗共645.926亩土地使用权出资119,188.876万元，增资后，公司注册资本变更为240,000.00万元，管委会持股90%，西安沪灞发展集团有限公司持股10%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对四宗土地使用权进行了评估，并出具了陕华地【2010】估字第432号、陕华地【2010】估字433号、陕华地【2010】估字434号、陕华地【2010】估字435号评估报告，四宗土地使用权评估价值合计119,188.876万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字(2010)第022号《验资报告》。

(五)公司注册资本增加至450,000.00万元

2010年12月，沪灞生态区管委会对发行人增资210,000.00万元，其中以六宗共1258.783亩土地使用权出资207,861.8418万元，以货币出资2,138.1582万元，增资后，公司注册资本变更为450,000.00万元，管委会持股94.67%，西安沪灞发展集团有限公司持股5.33%。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上六宗土地使用权进行了评估，并出具了陕华地【2010】估字第706号、陕华地【2010】估字第707号、陕华地【2010】估字第708号、陕华地【2010】估字709号、陕华地【2010】估字710号、陕华地【2010】估字711号，六宗土地使用权评估价值合计207,861.8418万元。西安超越会计师事务所有限公司对股东出资进行了审验，并出具了西超验字(2010)第026号《验资报告》。

2014年9月，根据西沪灞发(2014)114号文件及该公司股东会决议，公司股东西安沪灞生态管理委员会分两次以货币资金出资91,000.00万元置换原注入的实物出资广运潭项目资产。以上事项经西安斯贝瑞特联合会计师事务所审验，并出具斯会验字(2014)01号、斯会验字(2014)02号验资报告。

(六)公司注册资本增加至530,000.00万元

2015年12月，西安沪灞城市投资建设有限公司(以下简称"城建公司")对公司以货币出资80,000.00万元，变更后的累计注册资本人民币530,000.00万元，以上增资事项已经西安振兴瑞特联合会计师事务所验资，并出具斯会验字(2015)01号验资报告。

(七)公司注册资本增加至605,000.00万元

2018年12月11日，根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于董事监事、增资及章程备案的变更决定》，沪灞生态区管委会对公司以货币资金增资75,000.00万元，变更后的累计注册资本人民币605,000.00万元。2018年12月11日，沪灞生态区管委会出资款划位。

(八)公司注册资本增加至665,150.00万元

2018年12月21日，根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》，沪灞生态区管委会以股权出资的方式，分别将其持有的西安金融控股有限公司股权和西安沪灞国际会展有限责任公司股权作价60,050.00万元和100.00万元，对公司增资60,150.00万元，变更后的累计注册资本人民币665,150.00万元。西安金融控股有限公司股权和西安沪灞国际会展有限责任公司已完成相关工商变更登记手续。

(九)公司注册资本增加至715,150.00万元

2018年12月28日，根据公司股东会决议及《西安世园投资(集团)有限公司关于增资及章程备案的决定》，沪灞生态区管委会以货币出资的方式，对公司增资50,000.00万元，变更后的累计注册资本人民币715,150.00万元。2018年12月28日，沪灞生态区管委会出资款划位。

(十)公司注册资本增加至980,587.21万元

2019年5月，沪灞管委会和西安沪灞城市投资建设有限公司分别对公司增资185,437.21万元和80,000.00万元。其中西安沪灞管委会以货币出资92,500.00万元，以三宗507.86亩土地使用权出资92,937.21万元；西安沪灞城市投资建设有限公司以货币出资80,000.00万元。

陕西华地房地产估价咨询有限公司对以上三宗土地使用权进行了评估，出具了陕华地[2019]估字第235号、陕华地[2019]估字第236号和陕华地[2019]估字第237号，评估价值合计92,937.21万元。截至目前，以上货币出资款已经到位，发行人已办理土地使用权证。

(十一)公司注册资本增加至1,138,000.00万元

2019年8月16日，公司作出股东会决议，沪灞管委会对公司以货币增资157,412.79万元，沪灞管委会出资增至954,000.00万元，公司注册资本增加至1,138,000.00万元。

(十二)公司注册资本增加至1,379,894.5452万元

2020年1月4日，公司作出股东会决议，沪灞管委会对公司新增出资161,894.5452万元，西安沪灞发展集团有限公司新增公司出资80,000.00万元。公司注册资本增加至1,379,894.5452万元。

(十三)公司注册资本增加至1,429,894.5452万元

2020年11月7日，公司作出股东会决议，沪灞管委会对公司新增出资50,000.00万元，注册资本增加至1,429,894.5452万元。

综上，截至本募集说明书摘要出具之日，发行人注册资本为1,429,894.5452万元。其中沪灞管委会出资1,165,894.5452万元，持股比例为81.54%；西安沪灞发展集团有限公司持有公司出资104,000.00万元，持股比例为7.27%；西安沪灞城市投资建设有限公司出资160,000.00万元，持股比例为11.19%。

三、发行人股东情况和实际控制人

截至本募集说明书摘要出具日，西安沪灞生态区管理委员会、西安沪灞城市投资建设有限公司和西安沪灞发展集团有限公司为发行人股东，分别持股81.54%、11.19%和7.27%。西安沪灞生态区管理委员会系发行人实际控制人。

四、发行人公司治理和组织结构

(一)公司治理结构

公司按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》及现代企业制度等要求，建立了规范的法人治理体系，形成集中控制、分级管理、权责分明的管理机制。

1.股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

(1)决定公司的经营方针和投资计划；

(2)选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3)审议批准董事会的报告；

(4)审议批准监事的报告；

(5)审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

(6)审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(7)对公司增加或者减少注册资本作出决议；

(8)对发行公司债券作出决议；

(9)对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

(10)修改公司章程；

(11)法律、法规和公司章程规定的其他职权

2.董事会

公司设董事会，成员为三人，董事由股东会选举产生，董事每届任期三年，任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一人，由董事会选举产生。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

(1)召集股东会议，并向股东会报告工作；

(2)执行股东会的决议；

(3)决定公司的经营计划和投资方案；

(4)制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5)制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6)制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7)制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8)决定公司内部管理机构的设置；

(9)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；

(10)制定公司的基本管理制度；

(11)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

3.监事会

公司设监事会，设监事五名，其中职工监事人数不少于三分之一，监事会主席由股东任命。

监事任期每届为三年，任期届满，连选可以连任。

监事行使下列职权：

(1)检查公司财务；

(2)对董事、高级管理人员执行公司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、高级管理人员提出罢免的建议；

(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》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(7)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

4.经营层

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

(1)主持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)拟订公司内部管理机构设置方案；

(4)拟订公司的基本管理制度；

(5)制定公司的具体规章；

(6)提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7)提请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及分公司的负责人；

(8)董事会授予的其他职权；

(9)法律、法规及公司章程规定的其他职权。

经理列席董事会会议。

(二)组织结构

截至本募集说明书摘要出具之日，发行人共设5个部室：财务审计部、综合管理部、投资策划部、建设管理部和合同预算部，发行人通过制度化管理，明确了各部室之间的分工及权责，各部室在业务开展中保持必要独立性的同时，相互监督的协作，公司组织关系如下图所示：

五、发行人对子公司的投资情况

截至2019年末，发行人拥有9家子公司并纳入合并范围，具体情况如下：

子公司全称	注册地址	注册资本(万元)	公司持股比例
西安世博园运营管理有限公司	西安市沪灞生态区东韩路7B10室	20,000.00	100%
西安世园物业管理有限责任公司	西安市沪灞生态区世博大道西安世博园指挥探中心201室	1,500.00	100%
西安世园园林有限责任公司	西安市沪灞生态区世博大道一号世园村指挥中心214室	242,200.00	100%
西安世园旅游汽车有限公司	西安市沪灞生态区沪灞商务中心2A09号	1,500.00	100%
西安灞柳驿酒店有限公司	西安市沪灞生态区世博大道2011号	5,000.00	100%
西安世园城市开发建设有限公司	西安市沪灞生态区世博大道一号世园指挥中心203室	47,400.00	100%
西安世园置业有限公司	西安市沪灞生态区沪灞大道一号7B08	68,633.21	100%
西安世园副盆置业有限公司	陕西省西安市沪灞生态区世博大道一号指挥探中心202室	100.00	100%
西安世园文化艺术品交易中心股份有限公司	西安市沪灞生态区沪灞大道一号沪灞商务中心7B10	1,000.00	60%

第九条 发行人业务情况

一、发行人的主营业务模式及经营状况

(一)发行人的主营业务模式

1.代建工程业务

自公司成立以来，一直以世园会会址及周边基础设施代建为主要经营业务。公司按照与沪灞生态区土地储备中心(以下简称"土储中心")等单位签订的相关代建协议进行工程代建。

公司代建工程业务模式分为两种，一是公司与土储中心和西安沪灞生态区市政设施管理中心(以下简称"市政设施管理中心")签署代建协议，公司对世园会会址及周边基础设施配套项目进行代建，土储中心和市政设施管理中心以项目工程金额的7%向公司支付代建管理费，当期代建工程投入及代建管理费经业主单位审核确认后按季度计取并支付。公司按照业务单位审定的工程进度来确认代建工程成本，并加计7%作为代建管理费，上述两项之和为代建工程收入。二是根据公司与土储中心签订的《西安沪灞生态区集中配件廊租房项目委托建设协议书》，土储中心委托公司对廊租房项目进行代建，建设资金(建设费/廊租房建筑面积*3700元/平方米+建设补助资金)由土储中心按约定按付给公司，公司按照工程进度对应的建设资金确认为代建工程收入，并结转相应的成本为代建工程成本。

2.园区运营业务

根据和管委会签订的协议，发行人受管委会委托对世博园等园区进行日常运营以及资产管理，管委会按照一定的比例支付管理、维修维护等费用。

公司园区运营收入包括园区管理收入和园区租赁收入两部分，近年来，随着公司自营项目的投产，公司租赁收入快速增长，对公司营业收入及利润提供了较大支撑。

园区租赁收入主要是园区房屋、设备租赁所产生的收入，园区管理收入即沪灞管委会委托公司管理、维护园区所产生的收入，根据公司与沪灞管委会签订的委托协议，公司负责园区内项目的宣传、策划、组织实施及会期结束后的管理维护工作，园区管理维护所产生的成本由沪灞生态区管委会审核后确认，公司在核定成本的基础上加计一定比例的费用确认为园区管理收入。

3.其他业务

公司其他业务主要为上地转让和交通运输等，随着沪灞生态区的发展，公司其他业务收入规模也在不断增长。

交通运输业务由子公司西安世园旅游汽车有限公司(以下简称"旅游汽车公司")负责，该业务包括出租车营运业务和公交运输业务两部分，旅游汽车公司成立于2011年，主要在西安市范围内开展出租车运营、公交运输等业务，截至2019年6月底，旅游汽车公司共拥有出租车300辆；公交线路6条、公交车71辆。

土地出让收入方面，公司2017年产生土地出让收入2.99亿元，主要为公司前期转让土地产生的收入，公司于2017年办理完相关手续，确认该部分收入。未来几年，公司拟采取合作开发模式以实现土地开发利用的价值最大化或依据土地市场行情择机进行转让以获得收益。

房屋销售方面，公司的丝路国际创意梦工厂(一期)项目部分建成后，于2019年进行交付，因此确认了27,194.06万元房屋销售收入。

(二)发行人的经营状况

发行人作为沪灞生态区重要的城市基础设施投资建设主体，围绕沪灞生态区的建设，基本形成了以工程建设为重要支撑，同时辅之以园区运营的产业体系。

2017年度、2018年度和2019年度，发行人分别实现主营业务收入116,689.34万元、114,685.40万元和134,402.