

---

关于“西安曲江文化产业投资（集团）有限公司 2022 年度第二  
期中期票据”的  
投资分析报告

**第一部分 投资背景及债券发行要素说明**

**（一）投资背景**

我部推荐对“西安曲江文化产业投资（集团）有限公司 2022 年度第二期中期票据”实行债券入库评审,入库审核通过后后续按要求进行投资。

根据上海新世纪 2022 年 8 月 19 日出具的编号为新世纪企评（2022）020389 的信用评级报告，发行人西安曲江文化产业投资（集团）有限公司主体信用评级为 AA+级，评级展望维持稳定。

**（二）债券发行要素**

- 1、发行主体：西安曲江文化产业投资（集团）有限公司。
- 2、债券名称：西安曲江文化产业投资（集团）有限公司 2022 年度第二期中期票据。
- 3、债券主承销商：中信证券股份有限公司。
- 4、联席主承销商：渤海银行股份有限公司。
- 5、注册通知书文号：中市协注【2022】MTN503 号
- 6、注册总额：人民币 20 亿元。
- 7、本期发行金额上限：人民币 10 亿元。
- 8、本期中期票据期限：本期债券期限为 2+2+1 年（附第 2 年末、第 4 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权）。
- 9、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。
- 10、票面利率：6.5%/年。
- 11、发行对象：全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止的购买者除外）。
- 12、发行方式：集中簿记建档、集中配售的方式发行。
- 13、托管方式：本期中期票据采用实名制记账式，在银行间市场清算所股份有限公司登记统一托管。
- 14、承销方式：主承销商和联席主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据。

- 
- 15、 起息日：2022 年 10 月 25 日。
  - 16、 付息方式：在债券存续期内，每年的 10 月 25 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。
  - 17、 还本付息方式：本期中期票据采用单利按年付息，不计复利，逾期不另计息。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息首日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。
  - 18、 兑付方式：本期中期票据存续期限内兑付日的前 5 个工作日，由发行人按相关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期中期票据的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成。相关事宜将在《兑付公告》中详细披露。
  - 19、 发行人调整票面利率选择权：发行人有权在本期中期票据存续期的第 2 年末调整本期中期票据后 3 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续期前 2 年票面年利率加发行人提升或降低的基点；发行人有权在本期中期票据存续期的第 4 年末调整本期中期票据后 1 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续期前 4 年票面年利率加发行人提升或降低的基点。
  - 20、 发行人调整票面利率公告日：发行人将于本期中期票据第 2 个、第 4 个计息年度付息日前的第 15 个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。
  - 21、 投资者回售选择权：发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。
  - 22、 投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期中期票据全部或部分回售给发行人，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为继续持有本期中期票据并接受上述调整。
  - 23、 兑付日期：2027 年 10 月 25 日，如投资者于第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券到期日为 2024 年 10 月 25 日；如投资者于第 4 年末行使回售选择权，则回售部分债券到期日为 2026 年 10 月 25 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，顺延期间不另计息）
  - 24、 偿付顺序：本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他待偿还债务融资工具。

---

25、信用评级机构及信用评级结果：上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

26、担保情况：本期中期票据无担保。

27、登记和托管机构：银行间市场清算所股份有限公司。

28、募集资金用途：本期债券的募集资金全部用于偿还有息债务。

### **（三）债券现状**

标的债券已于 2022 年 10 月 25 日起息，于 2022 年 10 月 26 日上市，实际发行量 10 亿元，债券简称“22 曲文投 MTN002”，代码“102200252”，票面利率 6.5%。2024 年 10 月 25 日为标的债券的首个回售行权日，2026 年 10 月 25 日为第二个回售行权日，2027 年 10 月 25 日为到期日。本信托计划将采用二级市场买入的方式进行标的债券投资。

## **第二部分 发行人所处区域分析**

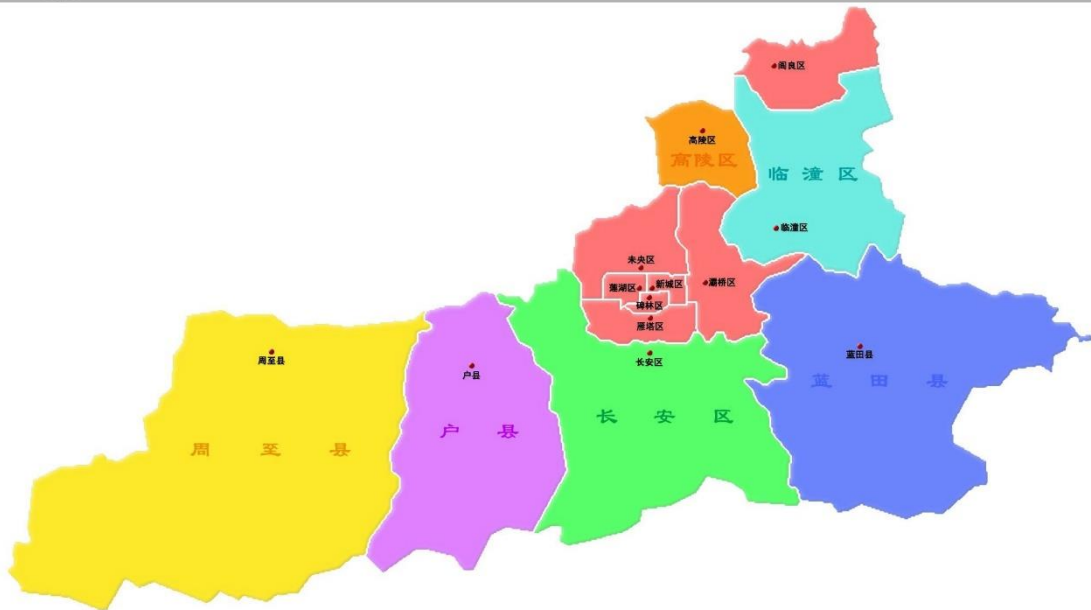
### **（一）西安市基本情况**

西安市地处关中平原中部，是陕西省省会、我国西部地区重要的中心城市和世界文化历史名城，也是国家明确建设的 3 个国际化大都市之一（其他 2 个为北京和上海）、国家中心城市。在全国区域经济布局上，西安市具有承东启西、东联西进的区位优势，在西部大开发战略中具有重要的战略地位。

截至 2021 年末，西安市（含西咸共管区）常住人口 1,316.30 万人，国土面积为 10,108 平方千米，下辖 11 个市辖区、2 个县。有 7 个国家级开发区（西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、西安曲江新区、西安浐灞生态区、西安阎良国家航空高技术产业基地、西安国家民用航天产业基地、西安国际港务区），并代管一个国家级新区，即西咸新区。



# 西安市行政区划图



经过多年发展，西安市逐渐形成电子信息产业、高端装备产业、航空航天产业、新能源新材料产业、汽车产业和生物医药产业等六大支柱产业，战略性新兴产业和文化旅游产业快速发展，经济稳定增长。

2021年，西安市实现地区生产总值10,688.28亿元，同比增长4.1%。其中，第一产业增加值为308.82亿元，同比增长6.1%；第二产业增加值为3,585.20亿元，同比增长0.9%；第三产业增加值为6,794.26亿元，同比增长5.7%；从拉动经济的大三要素来看，近年投资和消费增速波动较大，对外贸易增速持续提高，其中2021年西安市固定资产投资增速为-11.6%，社会消费品零售总额增速为0.8%；进出口表现较好，2021年进出口总额增速为26.5%，主要系机电产品出口大幅增长。2021年西安市三次产业结构为:33.5:63.6，第三产业是区域主导产业。

## 西安市主要经济指标及同比变化情况（单位：亿元）

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	增长率	金额	增长率	金额	增长率
地区生产总值（GDP）	10,688.28	4.1%	10,020.39	5.2%	9,321.19	7.0%
固定资产投资	-	-11.6%	-	12.0%	-	1.1%
社会消费品零售总额	4,963.42	0.8%	4,989.33	-2.9%	-	6.0%
进出口总额	4,399.96	26.5%	3,473.80	7.2%	3,243.06	-1.8%
人均GDP（万元）		8.37		7.74		9.23
人均GDP/全国人均GDP		103.35%		106.78%		130.14%

注：2020年人均GDP系根据第七次全国人口普查数据计算。

资料来源：西安市2019-2021年国民经济和社会发展统计公报、2021年西安经济运行情况，中证鹏元整理

受益于经济的发展，西安市财政实力稳步提升。2021年，西安市一般公共预算收入为855.96亿元，受益于经济发展质量和效益提升带动主体税种增收较多，同比增长18.2%；其

中，税收占比为 79.73%，一般公共预算收入质量仍较高。政府性基金收入方面，2021 年，西安市实现政府性基金收入 1,460.39 亿元，随西安市土地出让量价齐升而保持增长趋势。

西安市一般公共预算收入持续增长且收入质量较好，政府性基金收入规模较大，目前整体债务压力可控。近年西安市一般公共预算收入持续增长，税收收入占比很高，一般公共预算收入质量较好，但财政自给率表现一般。近年西安市政府性基金收入规模较大，且均超过一般公共预算收入，但当前房地产行业景气度下行，西安市的地方政府债务余额规模较大，但考虑到其政府性基金收入较大，整体债务压力可控。

### 西安市主要财政指标情况 (单位: 亿元)

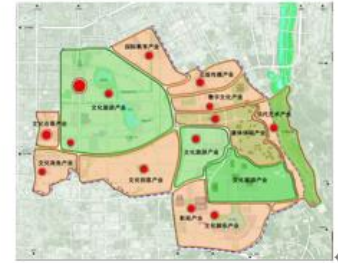
项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	855.96	724.14	702.56
税收收入占比	79.73%	78.94%	82.66%
财政自给率	58.05%	53.74%	56.34%
政府性基金收入	1,460.39	1,207.32	953.38
地方政府债务余额	2,506.04	2,810.14	2,647.59

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出  
资料来源：西安市政府网站，中证鹏元整理

### (二) 曲江新区介绍

西安曲江新区前身是 1993 年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区。2003 年 7 月，经西安市人民政府批准，西安曲江旅游度假区更名为西安曲江新区。

西安曲江新区管理委员会前身是 1995 年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区管理委员会，2003 年 7 月经西安市人民政府批准，更名为“西安曲江新区管理委员会”，属市政府直属事业单位，局级建制。西安曲江新区管理委员会管理区域的西安曲江新区是西安以发展文化产业、旅游产业为主导产业的现代城市而发展的新区，地处西安市主城区东南部，核心区域位于城六区之一的雁塔区，是西安市建设国际化大都市的重要承载区，是国家文化部授予的首个国家级文化产业示范区。



目前曲江新区核心区域面积 51.5 平方公里，主要位于雁塔区内，同时辐射带动大明宫遗址保护区、西安城墙景区、浐陂湖水系生态文化旅游区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观道文化展示区等区域，管理面积近 700 平方公里。

表 1：曲江新区主要管辖区域明细表

区域名称	所涉及行政区域	是否飞地
曲江新区核心区	雁塔区	否
大明宫遗址保护区	未央区、新城 区、莲湖区	是
临潼旅游休闲度假区	临潼区	是
楼观生态文化旅游度假区	周至县	是
浐陂湖水系生态文化旅游区	鄠邑区	是
西安城墙景区	碑林区	是

资料来源：中诚信国际根据公开资料整理

作为陕西省、西安市确立的文化产业发展核心区域，曲江新区主要发展文化产业类项目。2002 年以来，该区先后建成大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江国际会展中心、曲江池遗址公园、大唐不夜城等一批重大文化项目，制定了“文化基金+贷款担保+风险投资+财税补贴+房租减免+专项奖励+小额贷款”七位一体的产业扶持政策，文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等文化产业门类不断发展，产业链日益完善。

具体经济指标方面，2020 年曲江新区实现生产总值 304.70 亿元，同比增长 2.9%；固定资产投资 429.23 亿元，同比增长 12.5%；社会消费品零售总额 118.35 亿元，同比下降 2.2%。2021 年曲江新区实现地方生产总值 302.1 亿元。

财政及债务水平：2021 年曲江新区财税收入有所回升，一般公共预算收入质量较好，且财政自给能力较高，但政府债务余额较高。近年曲江新区一般公共预算收入呈下滑趋势，主要系受疫情影响，区内文旅产业增长受限所致；同时，落实各项减税降费政策等因素也导致收入下降。2021 年曲江新区税收收入占比和财政自给率回到 90%以上，一般公共预算收入质

量较好，且财政自给能力较高。2021年区内土地出让收入有所回升。近年地方政府债务余额水平较高且保持小规模增长，地方政府债以专项债为主，一般债务余额规模较小。

目前，曲江新区所管理区域内的土地出让金及契税收入全部归曲江管委会，其他税收同当地政府分成。曲江新区在发展区域不断扩大的同时得到西安市人民政府的大力支持，为该公司进行曲江新区重大文化园区、重大文化旅游项目开发建设奠定了较好的基础。

### 曲江新区主要财政指标情况（单位：亿元）

项目	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入	41.82	40.74	44.09
税收收入占比	90.3%	83.14%	92.05%
财政自给率	94.87%	81.53%	99.21%
政府性基金收入	68.59	51.74	66.22
地方政府债务余额	300.97	299.95	294.85

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

资料来源：2019-2021年曲江新区财政预决算报告，中证鹏元整理

总体而言，曲江新区政府债务负担可控，经济发展速度较为迅猛，有良好的发展前景。

### （三）区域融资平台概况

曲江新区主要政府融资平台共7家，包括2家AA+与1家AA，本项目融资方即为区域内的2家AA+平台之一，按资产规模排序，发行人为当地第二大平台。具体情况如下

（数据时间：20221028，数据来源：DM查债系统，单位：亿元）：

平台名称	城投评分	主体评级	债券余额(亿)	地方政府与外部支持			
				所属地区	实际控制人	行政级别	
西安曲江洪庆湖投资建设有限公司	--	--	2.50	曲江新区	西安曲江新区管理... 间接控股	副厅级国家级新区	
西安城墙投资(集团)有限公司	--	--	3.00	曲江新区	西安曲江新区管理... 直接控股	副厅级国家级新区	
西安曲江国际会展投资控股有限公...	--	--	3.00	曲江新区	西安曲江新区管理... 间接控股	副厅级国家级新区	
西安城墙文化投资发展有限公司	--	--	4.00	曲江新区	西安曲江新区管理... 间接控股	副厅级国家级新区	
西安曲江大明宫投资(集团)有限公司	35	39.10	AA	24.78	曲江新区	西安曲江新区管理... 间接控股	副厅级国家级新区
西安曲江文化产业投资(集团)有限...	33	44.10	AA+	109.60	曲江新区	西安曲江新区管理... 间接控股	副厅级国家级新区
西安曲江文化控股有限公司	11	59.10	AA+	71.80	曲江新区	西安曲江新区管理... 直接控股	副厅级国家级新区

### 第三部分 发行人——西安曲江文化产业投资（集团）有限公司

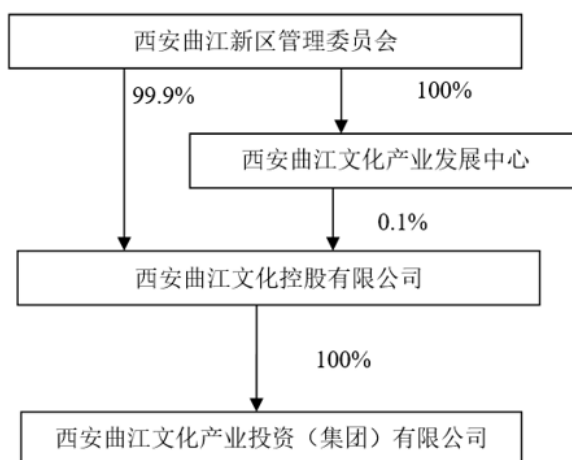
#### 一、公司基本情况

##### （一）基本情况

公司的基本情况如下表所列：

公司名称：	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司
公司类型：	有限责任公司(国有独资)
住 所：	西安曲江新区雁翔路 3168 号雁翔广场 1 号楼 18、19、20 层
注册 号：	610133100002859
统一社会信用代码：	91610133294469786D
成立日期：	1998-4-7
法定代表人：	陈共德
经营范围：	一般经营项目：文化体育设施、景区、游乐设施及基础设施、旅游项目、旅游产品、房地产、交通设施、康复保健设施、餐饮设施的开发、经营；企业投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；国内商业（专项审批项目审批后经营）；对新区范围内的公用配套设施进行物业管理及相关设施租赁服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
注册资本：	830000 万元人民币
实收资本：	830000 万元人民币

##### （二）股权关系



发行人控股股东/实际控制人为西安曲江新区管理委员会。



### （三）历史沿革

曲江文化集团成立于 1998 年 4 月，前身为西安曲江旅游度假区发展有限公司，系经西安市人民政府批准，由西安曲江新区管理委员会（简称“曲江管委会”）出资设立，初始注册资本为 0.10 亿元。2003 年 8 月，公司更名为西安曲江新区发展有限公司；2005 年 8 月，公司更名为西安曲江文化产业投资有限公司，同年更为现名。2012 年 10 月，曲江管委会将所持公司 100% 股权划转给西安曲江文化控股有限公司。其后历经多次增资，截至 2022 年 10 月末，公司注册资本及实收资本均为 83 亿元，西安曲江文化控股有限公司是唯一出资人，公司实际控制人为曲江管委会。

### （四）公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，制定《西安曲江文化产业投资（集团）有限公司章程》，不断完善公司法人治理结构，规范董事会、监事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的决策权力，保证议事效率，依法行使董事会及董事长、总经理的各级职权。

#### 1、董事会

《西安曲江文化产业投资（集团）有限公司章程》规定董事会是公司的权力机构。董事会成员 5 人，其中董事长 1 人，董事 4 人；董事长由西安市委、市政府任免；董事由西安曲江新区党工委任免，报市委组织部备案，并根据《公司法》相关规定办理。董事会行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资方案；
- （2）决定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）决定公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）决定公司增加或者减少注册资本的方案（须报经股东决定后方可执行，并履行相关手续）；
- （5）拟定公司合并、分立、变更形式，资产转让及解散的方案（须报经股东决定后方可执行，并履行相关手续）；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）决定公司的基本管理制度；
- （8）聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定其报酬事项。

#### 2、监事会

---

发行人设监事会，成员 5 人，其中由股东委派 3 人，职工监事 2 人，监事会主席由全体监事过半数选举产生。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、经理执行公司职务时违反法律、法规或者公司章程的行为进行监督；
- (3) 当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理予以纠正；
- (4) 提议召开临时董事会；公司章程规定的其它职权。

#### **(五) 公司成员简历**

陈共德：男，1967 年出生，中国社会科学院研究生院传播学专业博士研究生，中共党员。历任中国建设报社记者、编辑、团总支书记，中国有线电视网络总公司市场策划人员，国家广电总局发展研究中心产业研究所所长，西安曲江新区管委会主任助理（挂职），西安曲江新区管委会党工委委员、副主任，中共西安曲江新区工作委员会宣传部（互联网信息办公室、文明办）部长（主任），现任西安曲江文化产业投资（集团）有限公司董事长、委员会书记。

彭海涛：男，1979 年出生，研究生学历。曾任西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司财务部会计、副部长、部长、财务总监、副总经理（主持工作），西安中央文化商务区管理办公室财务部部长，西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司副总经理（主持工作），西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司副总经理（兼）等职务。现任公司总经理、党委副书记、董事。

## **二、经营情况**

公司是西安市文化领域国有资产投融资管理的重要主体，主营业务由文化旅游商业经营、文化产业（工程）项目、景区基础设施建设、房地产四大板块构成。其中，文化旅游商业经营板块主要经营主体为旅游投资集团、人人乐公司、影视集团、出版集团、文商集团等；文化产业（工程）板块的主要经营主体为大唐不夜城公司；景区基础设施建设板块的主要经营主体为建设集团、会展控股公司；房地产板块的主要经营主体为会展控股公司、建设集团、大唐不夜城公司、旅游投资集团、资本公司。

### **(一) 主营业务收入、毛利润及毛利率情况**

#### **(1) 主营业务收入及成本**

公司 2020-2021 年及 2022 年 6 月主营业务收入情况（单位：万元、%）

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
文化旅游商业经营	312,544.31	48.24	852,634.85	48.93	893,158.38	48.03
文化产业（工程）项目	2,701.44	0.42	31,689.95	1.82	9,744.93	0.52
景区基础设施建设	40,605.53	6.27	132,471.44	7.60	104,279.10	5.61
房地产	292,059.75	45.08	725,627.58	41.64	852,518.12	45.84
合计	<b>647,911.03</b>	<b>100.00</b>	<b>1,742,423.82</b>	<b>100.00</b>	<b>1,859,700.53</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司的主营业务收入分别为 185.97 亿元、174.24 亿元和 64.79 亿元。公司主营业务收入来源主要是文化旅游商业经营和房地产，其中文化旅游商业经营分别为 89.32 亿元、85.26 亿元和 31.25 亿元，占主营业务收入的比重分别为 48.03%、48.93% 和 48.24%，文化旅游商业经营板块收入状况良好；房地产板块营业收入分别为 852,518.12 万元、725,627.58 万元和 292,059.75 万元，占营业收入的比例分别为 45.84%、41.64% 和 45.08%。2020 年度，公司房地产收入占比较大，主要原因为 2020 年度西安地区整体房地产市场向好，房价上升，且公司中海雁翔新城、东方传奇和曲江九里等项目于 2020 年度确认收入。2021 年度，公司房地产收入为 725,627.58 万元，主要系曲江大城、曲江风华项目收入确认所致。

公司 2020-2021 年及 2022 年 6 月主营业务成本情况（单位：万元、%）

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
文化旅游商业经营	238,548.19	48.91	648,003.60	48.21	706,824.21	53.03
文化产业（工程）项目	2,223.50	0.46	25,923.03	1.93	8,503.40	0.64
景区基础设施建设	34,427.05	7.06	131,777.94	9.80	96,707.63	7.26
房地产	212,495.53	43.57	538,361.18	40.05	520,844.82	39.08
合计	<b>487,694.27</b>	<b>100.00</b>	<b>1,344,065.75</b>	<b>100.00</b>	<b>1,332,880.06</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期，公司营业成本分别为 1,332,880.06 万元、1,344,065.75 万元和 487,694.27 万元，公司营业成本与营业收入变化趋势相同。最近两年及一期，文化旅游商业经营板块的营业成本占比分别为 53.03%、48.21% 和 48.91%；文化产业（工程）项目板块成本占营业成本比例分别为 0.64%、1.93% 和 0.46%；景区基础设施建设受曲江新区整体规划和年度建设任务影响，成本波动较大，景区基础设施建设板块成本占营业成本比例分别为 7.26%、9.80% 和 7.06%；房地产开发成本占营业成本比例分别为 39.08%、

40.05%和 43.57%。

(2) 主营业务毛利及毛利率

公司 2020-2021 年及 2022 年 6 月毛利情况 (单位: 万元、%)

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
文化旅游商业经营	73,996.12	46.19	204,631.25	51.37	186,334.17	35.37
文化产业(工程)项目	477.93	0.30	5,766.91	1.45	1,241.53	0.24
景区基础设施建设	6,178.48	3.86	693.50	0.17	7,571.47	1.44
房地产	79,564.23	49.66	187,266.40	47.01	331,673.30	62.96
合计	<b>160,216.76</b>	<b>100.00</b>	<b>398,358.06</b>	<b>100.00</b>	<b>526,820.47</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期,公司毛利分别为 526,820.47 万元、398,358.06 万元和 160,216.76 万元。公司毛利主要来源于文化旅游商业经营板块和房地产板块,其中文化旅游经营板块毛利分别为 186,334.17 万元、204,631.25 万元和 73,996.12 万元,毛利占比分别为 35.37%、51.37%和 46.19%。受大环境影响,西安地区 2020 年开始旅游产业蓬勃发展,公司文化旅游商业经营业务毛利随之增加;房地产板块毛利分别为 331,673.30 万元、187,266.40 万元和 79,564.23 万元,毛利占比分别为 62.92%、47.01%和 49.66%。2020 年度,发行人房地产项目建成交付较多,导致毛利占比较高。

公司 2020-2021 年及 2022 年 6 月毛利率情况

单位: %

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度
文化旅游商业经营	23.68	24.00	20.86
文化产业(工程)项目	17.69	18.20	12.74
景区基础设施建设	15.22	0.52	7.26
房地产	27.24	25.81	38.91
合计	<b>24.73</b>	<b>22.86</b>	<b>28.33</b>

最近两年及一期,公司毛利率分别为 28.33%、22.86%和 24.73%,2021 年度毛利率有所下降,主要是由于因结算项目不同公司房地产板块业务毛利率有所下降,以及随着曲江新区成熟度越来越高,基础设施建设业务处于新旧项目的衔接阶段,新项目前期建设阶段相关费用已经产生,但收入尚未达到确认条件,毛利率较低所致。2022 年 1-6 月已有所回升。

(二) 主要业务板块

### （1）文化旅游商业经营

文化旅游商业经营板块一直为该公司核心主业，传统收入来源包括旅游、会展、影视、出版、文化金融、零售收入等，2019年10月因收购人人乐连锁商业集团股份有限公司（简称“人人乐”，002336.SZ）新增商业零售业务。公司是目前陕西省最大的文化产业集团公司，2006年，公司被文化部命名为国家级文化产业示范基地，2007年，曲江新区又被国家文化部列为“国家文化产业示范园区”。公司旗下曲江影视集团是全省唯一一家拥有电视剧制作许可证（甲种）影视企业。

该板块可提供较为稳定的收入和现金流，其中旅游和文化商业及零售业务规模较大，是该板块主要收入来源。

公司近年来文化旅游商业经营板块收入构成情况

单位：亿元

领域	实施主体	2019年	2020年	2021年
旅游	西安曲江旅游投资（集团）有限公司、西安曲江文化旅游股份有限公司	16.45	13.46	11.46
会展	西安曲江国际会展（集团）有限公司	2.70	0.89	1.44
影视	安曲江丫丫影视文化股份有限公司、西安曲江影视投资（集团）有限公司	1.03	2.72	3.14
出版媒体	西安曲江出版传媒投资集团有限公司	0.36	3.94	4.92
文化金融	西安曲江文化产业风险投资有限公司	0.54	1.66	3.09
文化商业及零售	人人乐连锁商业集团股份有限公司	11.60	64.53	59.32
其他	—	8.13	1.76	1.89
合计	—	40.80	88.97	85.26

由于实际控制人为西安曲江新区管委会，故其承担引领整个曲江新区文化产业发展的重任，享有一定的补贴、政策倾斜优势。公司不仅可以在同等条件下优先取得文化产业资源和城市建设资源、地产资源，通过有效利用这些资源，可以快速提高盈利能力，获得文化产业发展的资本，实现做大做强。公司还享有一定的政策支持，如西安曲江新区管委会通过提供文化产业扶持资金、文化产业风险投资的方式，为公司解决发展中面临的资金瓶颈。

### （2）文化产业（工程）项目板块

文化产业工程板块收入全部为自营业务收入，由子公司根据曲江新区的文化产业布局，开发的相关孵化器、经营场所等文化产业配套设施，项目建设资金主要由公司负责筹集，项目建成后，由公司通过对外出售或出租的方式运营，客户主要面向曲江新区管委会以及入区的文化类企业。根据曲江新区的文化特色和旅游发展规划，公司先后承建了新区内一大批重大文化产业项目及其配套设施，包括大雁塔北广场、曲江戏曲大观园、贞观

文化广场、音乐厅、美术馆、电影城等。

最近两年及一期,公司文化产业工程(项目)板块收入分别为 9,744.93 万元、31,689.95 万元和 2,701.44 万元,在发行人的整体收入占比分别为 0.52%、1.82%和 0.42%。文化产业工程(项目)受曲江新区整体规划和年度建设任务影响,具有一定的不确定性,因此该部分收入波动较大。因公司实际控制人西安曲江新区管委会是西安市人民政府的派出机构,在辖区范围内履行市级管理权限,具有区域内建设项目审批、规划定点、建设管理等职责。该部分业务在曲江新区内主要由西安曲江新区管委会委托公司承建,公司业务优势明显。

截至 2022 年 6 月末公司文化产业(工程)项目板块主要已完工项目情况如下:

(单位:万元、万平方米)

项目名称	总投资	建设期间	总建筑面积	已投资金额	预计总实现收入	已确认收入
西安芙蓉新天地项目	142,800.00	2011-2015	12.45	130,857.28	268,002.00	163,381.64

截至 2022 年 6 月末,公司文化产业(工程)项目板块主要在建项目情况如下:

(单位:万元、万平方米、%)

项目名称	总投资	建设期间	总面积	资本金比例	已投资金额	项目进度	项目总预计实现收入	运营模式	未来三年计划投资
电竞产业园	341,000.00	2020-2023	25.32	21.99	204,793.03	60.06	135,058.35	自营	136,206.97
曲江文创中心	386,200.00	2018-2024	46.03	11.19	161,048.77	41.70	477,160.61	自营	184,077.73
樊家村水街	92,700.00	2021-2023	8.31	10.79	28,725.82	30.99	115,300.00	自营	63,974.18
合计	819,900.00	-	79.66	-	394,567.62	-	727,518.96	-	384,258.88

### (3) 景区基础设施建设板块

公司作为曲江新区核心区文化旅游资源开发建设主体之一,承担了区域内基础设施建设及公共文化服务设施建设任务,主要包括土地整理、市政配套设施建设、景观工程建设、城中村拆迁改造等。公司景区基建板块的运营模式分为委托代建和回购两种,一种是公司与曲江管委会或其他政府机关签订委托代建协议,委托公司进行曲江新区内城市及景区基础设施及配套项目建设,公司主要负责除资金筹措以外的全流程手续办理及项目管理、资料整理移交等工作,代建单位根据合同约定按工程完工进度确认代建管理费。另一种为回购模式,即由公司与曲江管委会及相关部门签署回购协议,公司负责项目的立项、规划设计、报建报批、建设、资金筹措等,回购单位按照项目进度分阶段确认并支付回购款(加成比例一般为合同总投资额的 5%左右,对于少量异地配建的廉租住房项目采取固定单价结算)。

截至 2022 年 6 月末,公司景区基础设施建设板块主要已完工回购项目明细如

下：

（单位：万元）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	已确认收入金额	已回款金额	后期回购计划	项目功能
南窑安置小区	2009-2012	53,000.00	48,029.05	53,000.00	17,635.38	51,545.29	待项目决算完成后据实收回	安置小区
瓦胡同拆迁安置小区	2010-2016	345,500.00	305,798.73	305,798.73	294,121.22	343,741.11	待项目决算完成后据实收回	安置小区
孟村小区安置小区	2012-2019	95,000.00	90,345.32	95,000.00	90,339.32	96,875.45	待项目决算完成后据实收回	安置小区
余王碛安置小区	2015-2020	135,300.00	105,003.83	135,300.00	114,058.34	112,769.02	待项目决算完成后据实收回	安置小区
合计	-	628,800.00	549,176.93	589,098.73	516,154.26	604,930.87	-	-

截至 2022 年 6 月末，公司景区基础设施建设板块主要在建回购项目明细如下：

（单位：万元、%）

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	资本金比例及到位情况	项目进度	未来三年计划投资	后期回购计划	项目功能
裴家控小区	2017-2022	245,200.00	179,781.07	45%，已到位	73.32	64,753.94	待项目决算完成后据实收回	安置小区
东三爻北区	2020-2023	240,000.00	124,632.84	80%，已到位	51.93	141,392.07	待项目决算完成后据实收回	安置小区
合计	-	485,200.00	304,413.91	-	-	206,146.01	-	-

#### （4）房地产板块

该公司房地产板块业务主要由子公司西安曲江建设集团有限公司、西安曲江文化产业资本运营管理有限公司、旅游投资集团、西安曲江大唐不夜城文化商业（集团）有限公司、西安曲江国际会展投资控股有限公司等负责，目前子公司已具备中国住房和城乡建设部一级、陕西省住房和城乡建设厅二级等房地产开发相应资质。公司房地产板块业务主要分为两类，第一类是定向开发的房地产项目，第二类是与其他房地产公司合作开发或自主开发并向公众销售的商品房项目。

目前该公司定向开发的房地产项目均已完工销售完毕，现有项目均为市场化公开销售的商品房项目。近年来公司开发的曲江九里、曲江风华、凤凰城、中央公园等项目根据销售进度陆续结转收入。截至 2022 年 6 月末，公司主要在建的房地产项目情况如下：

（单位：亿元、万平方米、%）

建设单位	项目名称	项目性质	建筑面积	建设进度	总投资	已投资	建设期间	销售情况	预售金额	手续情况
建设集团	东方传奇	合作开发	49.53	99.21	29.02	28.79	2015-2022	已签约面积44.54万m <sup>2</sup>	45.73	五证齐全
文旅集团	曲江九里	合作开发	54.93	99.27	37.00	36.73	2018-2023	已签约面积38.23万m <sup>2</sup>	53.28	五证齐全
建设集团	曲江风华	合作开发	41.01	88.64	32.30	28.63	2017-2022	已签约面积28.95万m <sup>2</sup>	50.70	五证齐全
曲江新鸥鹏	凤凰城	自主开发	114.60	93.36	47.89	44.71	2012-2023	已签约面积91.05万m <sup>2</sup>	54.27	五证齐全
曲江新鸥鹏	久境府	自主开发	30.15	70.96	39.91	28.32	2020-2023	已签约面积16.70万m <sup>2</sup>	45.66	五证齐全
曲江新鸥鹏	久雍府	自主开发	33.83	65.49	41.70	27.31	2010-2024	已签约面积17.36万m <sup>2</sup>	52.62	五证齐全
曲江新鸥鹏	中央公园	自主开发	135.15	94.40	41.60	39.27	2014-2023	已签约面积108.31万m <sup>2</sup>	53.70	五证齐全
文商集团	檀境	合作开发	17.28	63.50	27.18	17.26	2022-2025	已签约面积10.17万m <sup>2</sup>	5.68	五证齐全
合计	-	-	476.48	-	296.60	251.02	-	-	361.64	-

### 三、债券发行及评级情况

2022年8月19日，上海新世纪确定曲江文化集团的长期公司信用评级为「AA+」，评级展望维持稳定。

截至2022年11月底，企业合并口径债券存量规模152.6011亿元，无历史违约记录。公司发债信息详见下表。

发债主体	关联关系类型①	持股/持股比例(...)	主体评级	存量债券只数	存量债券余额(亿元)	违约债券只数	违约债券余额(亿元)	
√ 西安曲江文化产业投资集...	本公司	--	AA+	18	146.3011	0	0.0000	
<b>证券代码</b>	<b>证券名称</b>	<b>发行日期</b>	<b>剩余期限</b>	<b>交易币种</b>	<b>当前余额(亿元)①</b>	<b>债项评级</b>	<b>票面利率(当期)%</b>	<b>证券类别</b>
182656.SH	22曲文D1	2022-11-21	0.9479	人民币元	10.0000	--	6.0000	私募债
102200252.IB	22曲文投MTN002	2022-10-21	1.8740+3	人民币元	10.0000	--	6.5000	一般中期...
102281604.IB	22曲文投MTN001	2022-07-20	1.6137+3	人民币元	11.0000	--	6.2000	一般中期...
042280125.IB	22曲文投CP001	2022-03-25	0.2959	人民币元	10.0000	--	5.9000	一般短期...
133191.SZ	22曲文02	2022-01-20	0.1123+2	人民币元	6.0000	--	6.2000	私募债
196108.SH	21曲文D1	2021-12-30	0.0548	人民币元	2.4000	--	6.0000	私募债
042100673.IB	21曲文投CP001	2021-12-15	0.0164	人民币元	10.0000	--	5.5000	一般短期...
102102275.IB	21曲文投MTN002	2021-11-17	1.9425	人民币元	3.0000	--	6.2000	一般中期...
102101293.IB	21曲文投MTN001	2021-07-12	0.5890+1	人民币元	7.0000	--	6.2000	一般中期...
HCNB.SG	曲江文化 5.5% B...	2021-05-10	1.4137	美元	0.6000	--	5.5000	海外债
<b>证券代码</b>	<b>证券名称</b>	<b>发行日期</b>	<b>剩余期限</b>	<b>交易币种</b>	<b>当前余额(亿元)①</b>	<b>债项评级</b>	<b>票面利率(当期)%</b>	<b>证券类别</b>
40473.HK	曲江文化 5.5% N...	2020-11-19	0.9397	美元	1.8000	--	5.5000	海外债
102002049.IB	20曲文投MTN002	2020-10-29	0.8849+3+N	人民币元	3.2000	AA+	7.2000	一般中期...
102002005.IB	20曲文投MTN003	2020-10-26	0.8795	人民币元	10.0000	AA+	4.1900	一般中期...
102001670.IB	20曲文投MTN001	2020-08-26	0.7123	人民币元	10.0000	AA+	5.5000	一般中期...
032000663.IB	20曲文投PPN002	2020-07-27	0.6301	人民币元	2.0000	--	4.2000	定向工具
114756.SZ	20曲文债	2020-06-05	0.4932+2	人民币元	10.0000	--	5.5000	私募债
032000194.IB	20曲文投PPN001	2020-03-12	0.2603	人民币元	10.0000	--	5.2000	定向工具
031900894.IB	19曲文投PPN001	2019-12-11	0.0055	人民币元	15.0000	--	5.3000	定向工具
√ 西安曲江文化产业风险投...	重要参股控股公司	100.00	AA	1	3.3000	0	0.0000	
<b>证券代码</b>	<b>证券名称</b>	<b>发行日期</b>	<b>剩余期限</b>	<b>交易币种</b>	<b>当前余额(亿元)①</b>	<b>债项评级</b>	<b>票面利率(当期)%</b>	<b>证券类别</b>
196231.SH	22曲风投	2022-01-14	1.1014	人民币元	3.3000	--	6.9000	私募债
√ 西安曲江国际会展投资控...	重要参股控股公司	90.09	--	1	3.0000	0	0.0000	
<b>证券代码</b>	<b>证券名称</b>	<b>发行日期</b>	<b>剩余期限</b>	<b>交易币种</b>	<b>当前余额(亿元)①</b>	<b>债项评级</b>	<b>票面利率(当期)%</b>	<b>证券类别</b>
167724.SH	20会展01	2020-09-29	0.8027+2	人民币元	3.0000	AA+	6.2000	私募债

数据来源：wind



#### 四、财务情况

截至 2022 年 6 月底，公司账面资产总计 997.84 亿元，其中流动资产 613.13 亿元、非流动资产 384.72 亿元，总负债 786.74 亿元，净资产 211.11 亿元，资产负债率为 78.84%。2022 年 1-6 月，实现营业收入 64.79 亿元，利润总额-3.89 亿元，净利润-5.75 亿元。

2019 年-2022 年 6 月，公司总资产分别为 692.44 亿元、967.17 亿元、1010.11 亿元和 997.84 亿元，营业收入分别为 105.72 亿元、185.63 亿元、174.24 亿元和 64.79 亿元，净利润分别为 5.05 亿元、4.92 亿元、4.08 亿元和-5.75 亿元。

##### (一) 合并财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
<b>总资产</b>	69,244,380,936.07	96,716,886,801.54	101,011,036,295.89	99,784,361,737.62
<b>流动资产</b>	49,096,375,157.77	66,261,733,660.54	63,227,484,927.55	61,312,702,432.91
货币资金	10,536,360,962.90	10,420,101,523.14	6,492,355,490.61	5,367,416,009.89
应收账款	4,360,461,263.71	3,826,583,125.21	4,325,489,810.59	4,397,228,078.26
预付账款	4,686,995,772.05	3,247,579,874.54	3,776,924,412.57	4,082,963,550.47
其他应收款	9,809,996,222.28	13,698,518,280.94	14,448,515,441.82	14,031,564,050.11
存货	18,422,706,929.91	33,662,888,570.53	31,943,083,360.20	31,570,152,690.42
其他流动资产	1,278,104,027.81	1,403,728,402.85	1,717,240,442.54	1,400,096,300.90
<b>非流动资产</b>	20,148,005,778.30	30,455,153,141.00	37,783,551,368.34	38,471,659,304.71
债权投资	904,261,766.97	1,315,462,005.62	1,485,419,005.62	1,554,443,005.62
其他非流动金融资产	1,387,537,835.68	1,255,282,193.23	1,487,297,721.16	1,197,292,121.09
长期股权投资	3,311,228,116.72	5,924,983,371.07	8,524,002,170.35	9,011,892,948.75
投资性房地产	3,928,031,060.78	6,993,874,149.22	7,988,716,828.33	8,097,899,243.17
固定资产	6,516,626,830.16	6,629,023,390.86	5,332,766,602.39	5,219,648,982.94
在建工程	1,019,024,503.15	4,584,081,621.92	6,254,418,888.76	6,863,954,325.14
使用权资产	0.00	0.00	2,513,314,465.43	2,245,363,762.11
递延所得税资产	862,555,812.38	1,216,521,105.39	1,308,807,000.60	1,270,426,505.78
<b>总负债</b>	50,542,794,589.82	76,138,672,023.80	79,594,667,581.61	78,673,766,466.79
<b>流动负债</b>	37,705,296,975.36	50,079,328,798.58	52,789,355,930.47	53,821,407,065.06
短期借款	3,061,259,897.83	5,574,399,836.92	3,836,108,535.90	3,106,770,898.38
应付账款	5,962,398,346.86	8,535,680,820.57	9,419,776,960.36	8,031,373,075.22
预收账款	16,248,247,173.15	17,163,589,253.53	38,611,100.30	43,107,577.58
合同负债	0.00	1,137,729,691.74	16,306,688,926.26	15,065,828,830.86
应交税费	978,180,044.12	2,284,143,083.28	1,924,171,169.77	1,466,683,175.83
其他应付款	4,099,039,831.47	7,506,921,757.53	6,148,447,549.68	8,886,840,342.25
一年内到期的非流动负债	6,969,777,208.25	7,370,974,888.75	11,895,806,691.72	13,297,616,656.71
其他流动负债	39,266,373.72	189,820,586.71	2,662,044,912.00	3,599,582,724.17
<b>非流动负债</b>	12,837,497,614.46	26,059,343,225.22	26,805,311,651.14	24,852,359,401.73

长期借款	9,015,815,941.44	13,084,959,555.20	12,792,183,604.41	12,465,512,562.86
应付债券	3,000,000,000.00	7,972,761,282.39	5,859,633,441.45	4,187,123,891.62
租赁负债	0.00		2,324,523,243.64	2,128,365,402.74
长期应付款	217,594,064.00	2,774,061,141.86	3,136,534,761.20	3,442,088,812.95
递延所得税负债	477,147,178.90	1,595,639,081.84	1,564,766,128.30	1,566,153,000.57
其他非流动负债	0.00	500,000,000.00	950,000,000.00	900,000,000.00
<b>所有者权益</b>	<b>18,701,586,346.25</b>	<b>20,578,214,777.74</b>	<b>21,416,368,714.28</b>	<b>21,110,595,270.83</b>
实收资本	8,300,000,000.00	8,300,000,000.00	8,300,000,000.00	8,300,000,000.00
其它权益工具	1,694,135,000.00	1,319,360,000.00	1,319,360,000.00	1,319,360,000.00
资本公积	2,567,188,372.86	2,471,944,987.97	3,040,010,413.07	3,302,839,915.09
未分配利润	465,602,249.35	309,631,622.12	546,343,392.27	37,812,746.46
少数股东权益	5,540,857,455.70	8,032,746,264.82	8,097,632,276.94	8,037,559,977.28

## 2、合并利润表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
营业总收入	10,572,445,830.76	18,562,812,223.34	17,424,238,166.39	6,479,110,314.35
营业成本	6,777,550,339.71	13,328,800,563.74	13,440,657,523.35	4,876,942,686.84
税金及附加	864,903,586.36	955,025,836.24	737,481,272.97	196,339,000.39
销售费用	725,104,961.71	2,077,474,443.20	1,961,672,309.19	731,776,447.35
管理费用	739,243,910.05	1,089,678,842.52	1,376,080,603.54	495,333,208.28
财务费用	814,264,414.46	817,715,203.22	1,395,542,090.36	692,024,922.52
投资收益	109,385,412.43	645,989,324.42	2,587,942,021.79	126,875,384.15
公允价值变动收益	191,399,203.25	233,779,512.43	48,058,221.71	-1,593,055.29
信用减值损失	-79,170,579.83	4,909,807.80	-265,483,578.86	-9,871,107.06
资产减值损失	-356,598,056.76	-436,021,866.54	-3,119,366.20	-10,789,226.36
营业利润	801,812,471.06	999,966,611.30	1,017,561,681.54	-378,578,202.41
营业外收入	161,294,803.73	70,430,335.19	116,244,563.31	7,769,094.07
营业外支出	108,779,308.39	147,639,842.67	204,388,061.01	17,737,430.87
利润总额	854,327,966.40	922,757,103.82	929,418,183.84	-388,546,539.21
所得税	349,782,975.87	431,016,791.88	521,832,046.01	186,664,976.95
净利润	504,544,990.53	491,740,311.94	407,586,137.83	-575,211,516.16

## 3、合并现金流量表

单位：元

项 目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
经营活动现金流入	20,359,339,671.22	27,924,500,304.00	28,563,531,721.06	11,367,427,494.40
销售商品、提供劳务收到的现金	17,179,778,565.10	25,032,882,111.64	19,850,183,940.20	5,683,297,510.69
经营活动现金流出	18,716,563,980.26	29,528,582,559.24	28,875,953,669.80	10,126,528,940.08
<b>经营活动现金流量净额</b>	<b>1,642,775,690.96</b>	<b>-1,604,082,255.24</b>	<b>-312,421,948.74</b>	<b>1,240,898,554.32</b>
投资活动现金流入	740,132,860.52	1,837,609,193.13	3,606,913,737.73	882,918,304.50
投资活动现金流出	1,501,064,790.55	7,971,868,668.82	5,951,640,382.56	2,330,853,123.73

投资活动现金流量净额	-760,931,930.03	-6,134,259,475.69	-2,344,726,644.83	-1,447,934,819.23
筹资活动现金流入	14,036,547,095.55	27,343,095,584.83	17,467,421,813.79	8,137,149,459.76
筹资活动现金流出	15,631,978,348.52	20,094,887,558.85	18,986,854,515.70	9,050,629,626.08
筹资活动现金流量净额	-1,595,431,252.97	7,248,208,025.98	-1,519,432,701.91	-913,480,166.32
现金及现金等价物增加额	-713,587,492.04	-490,615,665.10	-4,181,877,223.99	-1,120,516,431.23

备注：2019年-2021年度审计报告由希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）出

具标准无保留意见的审计报告；2022年6月财务报表未经审计。

## （二）资产负债结构分析

### 1、资产分析

资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
流动资产	70.90%	68.51%	62.59%	61.45%
非流动资产	29.10%	31.49%	37.41%	38.55%

流动资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
货币资金	21.46%	15.73%	10.27%	8.75%
应收账款	8.88%	5.77%	6.84%	7.17%
预付账款	9.55%	4.90%	5.97%	6.66%
其他应收款	19.98%	20.67%	22.85%	22.89%
存货	37.52%	50.80%	50.52%	51.49%
其他流动资产	2.60%	2.12%	2.72%	2.28%

非流动资产构成	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
债权投资	4.49%	4.32%	3.93%	4.04%
其他非流动金融资产	6.89%	4.12%	3.94%	3.11%
长期股权投资	16.43%	19.45%	22.56%	23.42%
投资性房地产	19.50%	22.96%	21.14%	21.05%
在建工程	5.06%	15.05%	16.55%	17.84%
固定资产	32.34%	21.77%	14.11%	13.57%

近三年及一期末，公司资产分别为 692.44 亿元、967.17 亿元、1,010.11 亿元和 997.84 亿元；流动资产仍为公司资产的主要构成部分，流动资产与非流动资产比例约为 6:4。流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成，非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、在建工程和固定资产构成。

#### （1）货币资金

截至 2022 年 6 月底，公司货币资金为 53.67 亿元，较上年末减少了 11.25 亿元，降幅为 17.33%，其中受限制的货币资金合计 1.43 亿元，主要为保证金等。截至 2021 年底，公司货币资金为 64.92 亿元，主要是银行存款，其中受限制资金为 7.50 亿元，主要为保证金等。

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日
现金	221.60	253.65
银行存款	530,341.91	595,882.89
其他货币资金	6,178.09	53,099.01
合计	<b>536,741.60</b>	<b>649,235.55</b>

#### (2) 应收账款

截至2022年6月末，公司应收账款余额为43.97亿元，较年初增幅为1.66%，变动较小。截至2021年底，公司应收账款余额为43.25亿元，主要前五名单位情况如下：

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
西安曲江新区土地储备中心	2,909,750,104.39	54.93	863,238,931.43
西安曲江新区事业资产管理中心	954,759,768.17	18.02	51,253,494.64
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	205,248,126.79	3.87	4,364,050.47
西安曲江楼观生态文化旅游度假区管理办公室	157,656,370.89	2.98	78,828,185.45
西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	100,204,643.51	1.89	
汇总	4,327,619,013.75	81.69	997,684,661.99

#### (3) 预付账款

截至2022年6月末，公司预付账款余额为40.83亿元，较年初增幅为8.10%，变动不大。截至2021年底，公司预付账款余额为37.77亿元，公司预付账款前五名单位情况如下：

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)
西安曲江新区土地储备中心	1,799,523,124.21	47.65
西安高新技术产业开发区雁塔科技产业管理办公室	700,000,000.00	18.53
西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	402,816,300.00	10.67
西安曲江新区事业资产管理中心	400,000,000.00	10.59
邦信资产管理有限公司	143,292,150.00	3.79
合计	3,445,631,574.21	91.23

#### (4) 其他应收款

截至2022年6月底，公司其他应收款余额为140.32亿元，较年初降幅为2.89%，变动不大。截至2021年末，公司其他应收款余额为144.49亿元，主要是往来款，其他应收款前五名单位情况如下：

债务人名称	账面余额	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
西安曲江新区土地储备中心	2,950,346,238.49	19.88	40,361,421.25
重庆创盈锦玺置业有限公司	1,751,259,442.75	11.8	
贯满有限公司	1,401,418,568.13	9.44	14,014,185.68
西安曲江城市建设发展有限公司	1,166,333,333.33	7.86	
西安融创晶南置业有限公司	1,019,036,000.00	6.87	10,190,360.00
合计	8,288,393,582.70	55.85	64,565,966.93

#### (5) 存货

截至 2022 年 6 月底，公司存货余额为 315.70 亿元，较年初降幅 1.17%，变动不大。截至 2021 年末，公司存货余额为 319.43 亿元，主要情况如下：

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	34,445,437.30	990,257.93	33,455,179.37
自制半成品及在产品	4,495,635.25		4,495,635.25
库存商品（产成品）	1,342,138,660.69	54,291,212.83	1,287,847,447.86
周转材料（包装物、低值易耗品等）	29,073,702.26	245,067.63	28,828,634.63
消耗性生物资产			
合同履约成本	128,543,095.39		128,543,095.39
合同资产中原计入存货的部分（新准则适用）			
开发产品	4,778,617,199.63	71,258,502.72	4,707,358,696.91
开发成本	25,749,886,037.60	8,625,379.17	25,741,260,658.43
其他	11,294,012.36		11,294,012.36
合计	32,078,493,780.48	135,410,420.28	31,943,083,360.20

截至 2021 年末主要开发产品情况如下：

名称	竣工时间	期末金额(元)
合计		4,778,617,199.63
前十名：		
泊雅湾项目	2020 年	713,101,781.32
凤凰城项目	2020 年	660,093,943.57
鹿苑大道综合开发项目一期 1-3 号楼	2018 年 8 月	396,294,900.88
紫薇永和坊	2014 年	268,988,328.72
金水湾项目	2014 年 5 月	259,122,056.47
化女泉景区一期	2013 年 1 月	227,836,520.39
海南清水湾	2016 年 12 月	219,581,373.63
延生观景区	2013 年 1 月	204,031,608.28
曲池里一期洋房	2021 年 12 月	198,381,451.72
银座公寓	2015 年	185,737,052.61

截至 2021 年末主要开发成本情况如下：

项目	项目建设周期	总投资(万元)	期末余额(元)
合计			25,749,886,037.60
前十名:			
久雍府	2020年至2026年	417,029.04	2,773,339,829.50
曲江国际社区	2017年至2021年	520,000.00	2,549,928,812.53
久境府	2020年至2026年	336674.15	2,513,042,428.99
五里店项目	2019年至2025年	380,000.00	2,062,440,991.79
北海曲江新鸥鹏教育产业城项目	2020年至2026年	1,200,000.00	1,644,841,796.50
华润置地.西安曲江九里项目	2019年-2022年	370,000.00	1,409,772,782.48
曲江文创中心	2019年-2022年	386,200.00	1,120,572,876.82
东三爻小区北区			876,488,897.89
御湖蓝湾项目	2015年至2021年	112,456.00	754,863,055.44
开封“博雅郡”项目	2020年至2023年	152,800.00	696,735,265.88

#### (6) 长期股权投资

截至2022年6月底,长期股权投资余额为90.12亿元,较年初增长5.72%,变动较小。截至2021年底,长期股权投资余额为85.24亿元,增幅43.87%,主要系公司合并范围变化导致对联营企业投资增加所致,主要包括对深圳中集投资23.46亿元、对大明官投资公司投资12.73亿元、对创盈锦玺置业投资7.55亿元、对陕西文化产业投资控股(集团)有限公司投资6.10亿元和对西安明澜丰邑商业运营管理合伙企业(有限合伙)投资5.63亿元等。

#### (7) 投资性房地产

截至2022年6月底,投资性房地产余额为80.98亿元,较年初增长1.37%,变动不大。截至2021年末,投资性房地产余额为79.89亿元,增幅为14.22%,主要系增加阳光荟项目所致。

项目	期末公允价值	评估报告号
翠竹园会所	23,472,380.00	新兰特评报字[2022]第042号
行政商务区会所三期及地下车库	215,880,300.00	
T38曲江文化大厦	543,960,000.00	
T38曲江文化大厦车位	31,752,000.00	
拿铁城1-2层投资性房地产	39,928,563.00	
3-4层建设集团办公区	19,817,062.00	
拿铁城地下车位	13,280,000.00	
曲江新区政务服务中心办公	626,416,700.00	
曲江新区政务服务中心4层车库	25,500,000.00	
曲江新区政务服务中心地下平层车位	29,500,000.00	



曲江新区政务服务中心办公地下机械车位	20,020,000.00	
海洋馆商铺	228,166,300.00	陕公信评报字（2022）第 0006 号
白鹿仓	744,641,000.00	正衡房评报字[2022]第[169]号
福田幼儿园	17,617,502.51	陕公信评报字（2022）第 0007 号
雁翔广场 2 号商铺	211,417,600.00	新兰特评报字【2022】第 035 号
芙蓉新天地 2#、4#、5#、6#、7#、8#	1,056,223,257.00	新兰特评报字【2022】第 037 号
芙蓉新天地地下车库	155,384,100.00	新兰特评报字【2022】第 036 号
大雁塔北广场 1 幢 1 单元 1F101~1F105 室、10108 室、大雁塔北广场 1 幢、2 幢	684,823,200.00	正衡评报字[2022]第 143 号
大雁塔南广场东南角 22 幢 1 单元 10101 室、10301 室	1,069,587,700.00	正衡评报字[2022]第 144 号
大雁塔南广场东南角 20 幢 1F102 号、21 幢 1F201 号、10101 号	1,197,476,000.00	正衡评报字[2022]第 145 号
阳光荟项目	582,178,200.00	新兰特评报字[2022]第 099 号
凤凰城项目	101,107,763.82	联合中和评报字（2022）第 6122 号
太平洋影城	330,710,000.00	陕正德信评报字（2022）082 号
曲江影视大厦 10 层	19,857,200.00	新兰特评报字[2022]第 058 号
合计	7,988,716,828.33	

#### （8）固定资产

截至 2022 年 6 月底，固定资产余额为 52.20 亿元，较年初降低 2.12%，变动不大。截至 2021 年末，固定资产余额为 53.33 亿元，主要为房屋、建筑物，较年初下降 19.0%，主要因持有盛美利亚酒店的悦唐商业不再纳入公司合并范围。

#### （9）在建工程

截至 2022 年 6 月底，在建工程余额为 68.64 亿元，较年初增长 9.75%，变动不大。截至 2021 年末，在建工程余额为 62.54 亿元，增幅 36.44%，主要系电竞产业园配套区及场馆区项目投入增加所致，主要明细如下：

项目	项目类型	是否为政府代建	2021 年末 (万元)	2020 年末
电竞产业园配套区	自建	否	65,293.27	
电竞产业园场馆区	自建	否	79,809.36	
曲江新区言几又商业项目	自建	否	219,399.58	192,986.67
曲江新区希尔顿酒店项目	自建	否	199,931.63	173,669.50
轻轨项目	自建	否	45,904.22	36,676.79
合计			610,338.06	403,332.96

## 2、负债分析

负债构成	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
流动负债	74.60%	65.77%	66.32%	68.41%
非流动负债	25.40%	34.23%	33.68%	31.59%

流动负债构成	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
短期借款	8.12%	11.13%	7.27%	5.77%
应付账款	15.81%	17.04%	17.84%	14.92%
预收账款	43.09%	34.27%	0.07%	0.08%
合同负债	0.00%	2.27%	30.89%	27.99%
其他应付款	10.87%	14.99%	11.65%	16.51%
一年内到期的非流动负债	18.48%	14.72%	22.53%	24.71%

非流动负债构成	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
长期借款	70.23%	50.21%	47.72%	50.16%
应付债券	23.37%	30.59%	21.86%	16.85%
租赁负债	0.00%	0.00%	8.67%	8.56%
长期应付款	1.69%	10.65%	11.70%	13.85%

公司近三年及一期末总负债分别为 505.43 亿元、761.39 亿元、795.95 亿元和 786.74 亿元，主要为流动负债，流动负债占比分别为 74.60%、65.77%、66.32%和 68.41%，资产负债率分别为 72.99%、78.72%、78.80%和 78.84%。公司流动负债主要由短期借款、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

#### (1) 短期借款

截至 2022 年 6 月底，公司短期借款 31.07 亿元，较年初降幅 19.01%，主要系偿还部分借款所致，主要明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
抵押借款	156,800.67	165,230.00
保证借款	148,876.42	202,397.50
信用借款	5,000.00	15,492.02
应付利息	-	491.33
合计	310,677.09	383,610.85

#### (2) 应付账款

截至 2022 年 6 月底，公司应付账款余额为 80.31 亿元，较年初下降 14.74%，主要为支付部分工程款所致。公司应付账款前五名单位情况如下：



单位：万元、%

单位名称	金额	占比	欠款原因	账龄
中建三局集团有限公司	36,346.88	4.53	工程款	1-2年
中国建筑一局（集团）有限公司	31,857.28	3.97	工程款	1年以内
陕西建工第三建设集团有限公司	26,999.37	3.36	工程款	1年以内
中铁城建集团第一工程有限公司	21,935.12	2.73	工程款	1年以内
陕西建工安装集团有限公司	19,605.15	2.44	工程款	1年以内
合计	136,743.80	17.03	-	-

截至2021年末，公司应付账款余额为94.20亿元，较年初增幅10.18%，主要系应付工程款增加所致，前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	欠款原因	账龄
北京建工四建建设工程有限公司	35,140.10	3.73	工程款	1年以内
陕西建工第三建设集团有限公司	32,119.35	3.41	工程款	1年以内
四川省第十五建筑有限公司	17,298.07	1.84	工程款	1年以内
中国建筑一局（集团）有限公司	15,572.73	1.65	工程款	1年以内
广西建工集团建筑工程总承包有限公司	15,238.47	1.62	工程款	1年以内
合计	115,368.72	12.25	-	-

### （3）合同负债

截至2022年6月末，合同负债余额150.07亿元，较年初降低7.61%，变动不大，主要为预收商品销售款项。

单位：万元

单位名称	2022年6月末	2021年末
预收商品销售	1,498,666.64	1,620,533.12
预收服务费	2,094.96	3,333.02
预收广告费	2,039.89	2,167.06
预收其他	3,781.40	4,635.68
合计	1,506,582.88	1,630,668.89

### （4）其他应付款

截至2022年6月底，其他应付款余额为88.87亿元，较年初增幅44.54%，主要系新增对西安光瑞昊阳实业有限公司关于檀境项目的往来款所致。截至2022年6月底，公司其他应付款前五名单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	账龄	欠款原因
西安嘉润荣成置业有限公司	81,243.34	9.14	3-4年	往来款
西安光瑞昊阳实业有限公司	74,960.64	8.44	1-2年	往来款
西安鼎盛东越置业有限公司	54,796.36	6.17	1-3年	往来款
重庆创盈锦玺置业有限公司	50,813.61	5.72	1年以内	往来款
西安曲江华侨城投资发展有限公司	31,920.00	3.59	3-4年	往来款
合计	293,733.94	33.05	-	-

(5) 一年内到期的流动负债

截至2022年6月底，公司一年内到期的流动负债余额为132.98亿元，较年初增幅为11.78%。截至2021年末，公司一年内到期的流动负债余额为118.96亿元，较年初增幅49.41%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。主要明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
一年内到期的长期借款	580,846.03	519,358.61
其中：信用借款	40,000.00	5,000.00
保证借款	296,712.80	190,142.80
抵押借款	211,021.23	199,867.81
质押借款	33,112.00	84,348.00
理财直融	-	40,000.00
一年内到期的应付债券	610,000.00	484,199.66
一年内到期的长期应付款	108,937.04	131,422.05
一年内到期的应付利息	1,028.23	27,657.56
一年内到期的租赁负债	28,950.37	26,942.80
合计	1,329,761.67	1,189,580.67

(6) 其他流动负债

截至2022年6月底，公司其他流动负债余额36.00亿元，较年初增长35.22%，主要系发行短期融资券所致。截至2021年末，公司其他流动负债余额26.62亿元，增幅68.80%，主要系将短期债券重分类至其他流动负债所致。具体明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末
应付短期债券	224,000.00	114,600.00
待转销项税额	129,749.15	149,036.66
预提费用	6,209.13	2,567.83
合计	359,958.27	266,204.49

### (7) 长期借款

截至 2022 年 6 月底，公司长期借款余额 124.66 亿元，较年初降低 2.55%，变动不大。截至 2021 年末，公司长期借款余额为 127.92 亿元，较年初降低 2.26%，变动不大。具体明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
质押借款	80,200.00	423,261.08
抵押借款	664,147.00	408,390.64
保证借款	467,371.36	364,344.23
信用借款	67,500.00	72,500.00
理财直融借款	-	40,000.00
长期借款应付利息	-	355.78
合计	1,279,218.36	1,308,851.73

### (8) 应付债券

截至 2022 年 6 月底，公司应付债券余额 41.87 亿元，较年初降低 28.54%，主要系将 20 曲文投 PPN001 和 20 曲文债重分类至一年内到期的非流动负债所致。具体明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末金额
20 曲文投 MTN001	100,000.00
境外债	156,103.20
21 曲文投 MTN001	70,000.00
21 曲文投 MTN002	30,000.00
20 会展 01	29,877.01
22 曲风投	32,732.18
合计	418,712.39

### (9) 长期应付款

截至 2022 年 6 月底，公司长期应付款 34.42 亿元，主要是长期应付款 34.33 亿元、专项应付款 900 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末
长期应付款	343,308.99	312,502.80
专项应付款	899.89	1,150.67
合计	344,208.88	313,653.48

## (三) 偿债能力分析

从短期偿债能力看，2019-2021年，公司流动比率分别为1.30、1.32、1.20，公司资产流动性指标基本保持稳定，且处于行业合理水平。速动比率分别为0.69、0.65、0.59，主要是由于存货占比较高。从长期偿债能力看，2019-2021年，公司资产负债率分别为72.99%、79.38%、78.80%，公司资产负债率虽仍处于较高水平。公司2019-2021年EBITDA利息倍数分别为1.86、1.87、1.58，保持相对稳定。

#### 公司偿债能力指标及债务期限机构

项目	2019年末	2020年末	2021年末	2022年6月末
流动比率	1.30	1.32	1.20	1.14
速动比率	0.69	0.65	0.59	0.55
资产负债率	72.99%	79.38%	78.80%	78.84%
利息保障倍数	1.86	1.87	1.58	-

#### （四）盈利能力分析

盈利能力分析	2019年度	2020年度	2021年度	2022年6月
营业收入（亿元）	105.72	185.63	174.24	64.79
毛利率	35.89%	28.20%	22.86%	24.73%
利润总额（亿元）	8.54	9.23	9.29	-3.89
净利润（亿元）	5.05	4.92	4.08	-5.75
总资产收益率	2.60%	2.11%	2.38%	-
净资产收益率	2.97%	2.50%	1.94%	-

近3年及最近一期，公司分别实现营业收入105.72亿元、185.63亿元、174.24亿元和64.79亿元，利润总额分别为8.54亿元、9.23亿元、9.29亿元和-3.89亿元，净利润分别为5.05亿元、4.92亿元、4.08亿元和-5.75亿元。

公司盈利主要来源于营业毛利和非经常性损益，对投资收益和政府补助等非经常性损益依赖度较高，盈利稳定性有待提升。2019-2021年，公司分别实现营业毛利37.95亿元、52.71亿元和39.84亿元，主要由文化旅游商业经营和房地产板块贡献。为提高品牌知名度、扩大经营规模，公司销售费用由2019年的7.25亿元增至2021年的19.62亿元；公司运营建设及管理项目量较大，近三年管理费用分别为7.40亿元、10.90亿元和13.76亿元；大量项目建设资金缺口依赖外部融资弥补，利息支出高企，同期财务费用分别为8.14亿元、8.18亿元和13.96亿元。公司期间费用支出偏高，2019-2021年期间费用率分别为35.89%、28.40%和22.86%。

非经常性损益对该公司盈利形成重要补充。公司根据运营情况择时处置股权，投资收益波动性较大，2019-2021年公司投资收益分别为1.09亿元、6.46亿元和25.88亿元，其中2021年规模较大，主要来自各参股子公司盈利以及转让子公司悦唐商业和创

盈锦玺置业股权等收益。作为国家文化产业示范基地开发主体之一，公司在文化产业扶持政策下可享受持续性的政府补贴收入，近三年以政府补助为主的其他收益和营业外收入合计分别为 2.66 亿元、2.35 亿元和 2.23 亿元。此外，2019-2021 年公司因投资性房地产评估增值分别确认公允价值变动净收益 1.91 亿元、2.34 亿元和 0.48 亿元。2019-2021 年，公司实现净利润 5.05 亿元、4.92 亿元和 4.08 亿元；同期公司总资产报酬率分别为 2.60%、2.11%和 2.38%，净资产收益率分别为 2.97%、2.50%和 1.94%。

### （五）现金流量分析

现金流项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 6 月
经营活动现金流量净额	1,642,775,690.96	-1,604,082,255.24	-312,421,948.74	1,240,898,554.32
投资活动现金流量净额	-760,931,930.03	-6,134,259,475.69	-2,344,726,644.83	-1,447,934,819.23
筹资活动现金流量净额	-1,595,431,252.97	7,248,208,025.98	-1,519,432,701.91	-913,480,166.32
现金及现金等价物增加额	-713,587,492.04	-490,615,665.10	-4,181,877,223.99	-1,120,516,431.23

#### 1、经营活动现金流量分析

近三年及一期末，公司经营活动现金流净额分别为 16.43 亿元、-16.04 亿元、-3.12 亿元和 12.41 亿元。2020 年度和 2021 年度，公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要是因受疫情影响，相关文旅、零售行业均受影响较大，业务回款有所减少所致，2022 年半年度已回正。

#### 2、投资活动现金流量分析

近三年及一期末，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-7.61 亿元、-61.34 亿元、-23.45 亿元及-14.48 亿元，其中 2020 年支出明显增加主要系支付商业地产购置及改造款、新增商业载体、对深圳中集出资等。2021 年度，公司投资活动净现金流量与上年同期相比净流出减少 379,071.67 万元，主要为当期投资所支付的现金减少所致。

#### 3、筹资活动现金流量分析

近三年及一期末，筹资活动产生的现金流量净额分别为-15.95 亿元、72.48 亿元、-15.19 亿元和-11.21 亿元，2021 年度，公司筹资活动净现金流量与上年同期相比减少了 876,608.51 万元，主要原因为当期取得借款收到的现金减少所致。

### （六）有息负债情况

近两年及一期末，公司有息负债余额为 367.77 亿元（考虑其他非流动负债后余额为 372.77 亿元）、374.13 亿元（考虑其他非流动负债后余额为 383.13 亿元）和 376.30 亿元（考虑其他非流动负债后余额为 385.30 亿元），占同期末总负债的比例分别为 46.36%、47.00%和 47.83%，考虑到其他非流动负债后占比分别为 46.99%、48.13%和 48.97%。长

短债务比分别为 1.34、1.45、1.84。2022 年 6 月末，发行人有息债务余额较 2021 年末增长 0.58%，变动不大，公司有息债务规模整体较大系随着公司业务规模的扩大，融资需求增加所致。

单位：亿元、%

借款类别	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	31.07	8.26	37.79	10.10	55.74	15.16
一年内到期的非流动负债（有息项）	127.21	33.81	114.89	30.71	73.71	20.04
长期借款	124.66	33.13	127.92	34.19	130.85	35.58
应付债券	41.42	11.01	58.61	15.67	79.73	21.68
其他流动负债（有息项）	22.40	5.95	11.48	3.07	-	-
长期应付款（有息项）	27.05	7.19	23.44	6.27	27.74	7.54
其他应付款（有息项）	2.50	0.66	-	-	-	-
合计	376.30	100.00	374.13	100.00	367.77	100.00

### 1. 2022 年 6 月有息负债明细

根据发行人提供的材料，截至 2022 年 6 月底，发行人银行借款余额为 190.56 亿元，占 2021 年末有息负债余额的比例为 51%；债券融资余额 125.35 亿元，占比 33%；信托及其他融资余额 60.40 亿元，占比 16%。

从期限结构来看，1 年内到期的有息债务 177.47 亿元（占比 47%），1-2 年内到期的有息负债 71.25 亿元（占比 19%），2-3 年内到期的有息负债 43.63 亿元（占比 12%），3 年以上到期的有息负债 83.87 亿元（占比 22%）。

项目	1 年以内（含 1 年）		1-2 年（含 2 年）		2-3 年（含 3 年）		3 年以上		合计（亿元）	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	56.66	32%	30.06	42%	27.29	63%	76.55	91%	190.56	51%
债券融资	95.19	54%	24.17	34%	3.00	7%	3.00	4%	125.35	33%
信托融资	12.39	7%	1.3	2%	0	0%	0	0%	13.69	4%
租赁	0.7	0%	14.28	20%	13.34	31%	4.32	5%	32.63	9%
其他	12.53	7%	1.54	2%	0	0%	0	0%	14.07	4%
合计	177.47	100%	71.35	100%	43.63	100%	83.87	100%	376.30	100%

全部非标融资 250.95 亿元，共 46 家机构，平均融资余额 5.46 亿元，其中银行贷款 190.56 亿元，共 25 家银行，平均贷款余额 7.62 亿元；信托融资 13.69 亿元，共 3 家信托机构，平均融资余额 4.56 亿元。

公司按集中度归集的融资余额前十名机构如下表所示，包括 7 家银行、1 家信托、1 家资产管理公司及 1 家租赁公司。前十名机构的合计融资余额为 153.39 亿元，占全部

非标融资（250.95 亿元）的 61.12%。

当地金融机构负债约 202 亿元，占全部非标融资的比例约 80.57%。

融资机构	余额（亿元）	占比
民生银行	37.36	14.89%
工商银行	21.84	8.70%
秦农银行	20.16	8.03%
国家开发银行	14.74	5.87%
光大银行	13.77	5.49%
华融资产	11.53	4.59%
中信银行	9.93	3.96%
陕国投信托	9.34	3.72%
浙商银行	7.81	3.11%
华夏金租	6.91	2.75%
合计	153.39	61.12%

按年份划分到期日，2022 年内到期 83.48 亿元，2023 年内到期 142.82 亿元，2022-2023 年内到期合计 226.3 亿元，占比 60.13%。

到期日	非标融资	占比	债券融资	占比	合计（亿元）	占比
2022 年内	36.08	14.38%	47.40	37.81%	83.48	22.18%
2023 年内	78.03	31.09%	64.79	51.69%	142.82	37.95%
2024 年内	32.65	13.01%	10.16	8.11%	42.81	11.38%
2025 年内	29.11	11.60%	3.00	2.39%	32.11	8.53%
2026 年内	9.70	3.87%			9.70	2.58%
以后	65.38	26.05%			65.38	17.37%
合计	250.95	100.00%	125.35	100.00%	376.30	100.00%

## 五、其他重要情况

### （一）征信记录

2022 年 10 月查询公司《企业信用报告》显示：

截至 2022 年 10 月 25 日，公司借贷交易余额 53.09 亿元，作为保证人/反担保人承担的其他其他信贷交易还款责任余额为 135.40 亿元，均为正常类。

## 信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
1999	26	16	2011

借贷交易		担保交易	
余额	530887	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

### 未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	21	449667	0	0	0	0	21	449667
短期借款	4	81220	0	0	0	0	4	81220
合计	25	530887	0	0	0	0	25	530887

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	2631085.26	154	1353952.93	0	0
合计	0	0	0	2631085.26	154	1353952.93	0	0

### (二) 对外担保情况

截至 2022 年 6 月 30 日年末，该公司对外担保的余额为 58.60 亿元。

被担保单位名称	合同额	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
西安曲江文化控股有限公司	50,000.00	38,500.00	保证担保	2023 年 10 月 16 日
	50,000.00	50,000.00		2024 年 1 月 5 日
	60,000.00	60,000.00		2023 年 6 月 21 日
	50,000.00	50,000.00	抵押+质押	2025 年 6 月 10 日
西安曲江大明宫投资(集团)有限公司	50,000.00	45,320.00	保证担保	2022 年 9 月 30 日
西安曲江大明宫建设开发有限公司	49,000.00	24,570.00	保证担保	2024 年 1 月 30 日
西安曲江建强建设开发	5,000.00	5,000.00	保证担保	2023 年 4 月 21 日



被担保单位名称	合同额	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间
有限公司				
西安开元临潼投资发展有限公司	120,000.00	59,100.00	保证担保	2034年2月3日
	450,000.00	5,000.00		2022年11月7日
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	100,000.00	100,000.00	保证担保	2023年6月20日
	49,900.00	49,900.00	保证担保	2025年1月25日
西安城墙文化投资发展有限公司	20,000.00	11,000.00	保证担保	2022年8月10日
		9,000.00	保证担保	2023年2月7日
西安曲江易俗文化投资有限公司	15,000.00	15,000.00	保证担保	2026年3月17日
西安荣国置业有限公司	26,600.00	19,500.00	保证担保	2023年4月14日
西安曲江文商商业运营管理有限公司	1,000.00	1,000.00	保证担保	2023年5月24日
深圳市中集产城发展集团有限公司	14,278.00	13,139.61	保证担保	2024年7月7日
重庆创盈锦玺置业有限公司	37,000.00	25,000.00	保证担保	2023年1月19日
重庆新鸥鹏教育投资(集团)有限公司	20,000.00	5,000.00	抵押+保证	2022年7月19日
重庆新鸥鹏地产(集团)有限公司				
合计	1,167,778.00	586,029.61	-	-

### (三) 被执行及涉诉情况

经查询“全国法院被执行人信息查询”网站，截至本报告日，无法院执行记录。

**中国执行信息公开网**  
——司法为民 司法便民——

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 西安曲江文化产业投资(集团)有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院(包含地方各级法院)

验证码: 48si

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到 西安曲江文化产业投资(集团)有限公司相关的结果。

### (四) 银行授信情况

公司资信水平良好，与民生银行、中国工商银行、浙商银行、浦发银行、秦农银行、

中信银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，融资渠道畅通。截至 2022 年 6 月末，发行人及其子公司从国内各商业银行等金融机构获得的授信总额为 2,627,914.00 万元，其中已使用额度为 1,896,277.00 万元，尚未使用额度为 731,637.00 万元，具体明细如下：

单位：万元

序号	机构	授信金额	已使用额度	可提款额度
1	国家开发银行	241,000.00	147,394.00	93,606.00
2	北京银行	70,000.00	68,000.00	2,000.00
3	平安银行	72,000.00	55,418.00	16,582.00
4	光大银行	167,800.00	137,650.00	30,150.00
5	兴业银行	53,850.00	47,850.00	6,000.00
6	民生银行	259,010.00	217,361.00	41,649.00
7	西安银行	41,000.00	37,500.00	3,500.00
8	浦发银行	58,200.00	42,200.00	16,000.00
9	浙商银行	107,000.00	78,100.00	28,900.00
10	华夏银行	25,500.00	11,500.00	14,000.00
11	工商银行	348,000.00	198,800.00	149,200.00
12	交通银行	137,000.00	46,908.00	90,092.00
13	渤海银行	76,200.00	68,876.00	7,324.00
14	秦农银行	241,000.00	206,953.00	34,047.00
15	招商银行	32,000.00	20,450.00	11,550.00
16	中信银行	123,564.00	99,532.00	24,032.00
17	长安银行	75,000.00	56,215.00	18,785.00
18	重庆银行	29,900.00	28,300.00	1,600.00
19	中国银行	113,300.00	80,060.00	33,240.00
20	成都银行	125,000.00	101,115.00	23,885.00
21	恒丰银行	60,100.00	50,360.00	9,740.00
22	富邦华一	14,000.00	5,445.00	8,555.00
23	厦门银行	20,000.00	-	20,000.00
24	广发银行	35,000.00	33,000.00	2,000.00
25	湖北银行	60,000.00	49,800.00	10,200.00
26	建设银行	42,490.00	7,490.00	35,000.00
合计		<b>2,627,914.00</b>	<b>1,896,277.00</b>	<b>731,637.00</b>

## 六、总体评价

曲江新区是陕西省、西安市确立的文化产业发展核心区域，定位为国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城。曲江新区在发

---

展区域不断扩大的同时得到西安市人民政府的大力支持，为该公司进行曲江新区重大文化园区、重大文化旅游项目开发建设奠定了较好的基础。

发行人是曲江新区“文化立区、旅游兴区、产业强区”发展战略的主要执行力量，在业务运营、项目投融资等方面能够得到股东及政府的大力支持。公司融资渠道畅通，信用评级 AA+，2022 年发行人本部顺利发行 1 笔债券、2 笔中期票据和 2 笔短期融资券，在资本市场融资合计 47 亿元，主体信用风险较低，整体实力较强。