



大业信托·安晟2号（西安航天城）集合资金信托计划 可行性研究报告

业务部门：金融市场一部

二〇二三年一月



目 录

第一部分 信托计划背景及要素	4
一、项目来源	错误！未定义书签。
二、销售安排	错误！未定义书签。
三、融资人	4
四、交易结构	4
五、信托计划基本要素	4
六、项目成立前提条件	错误！未定义书签。
七、合规性分析	错误！未定义书签。
第二部分 融资人分析	5
一、公司基本情况	5
二、公司经营情况	9
三、财务状况分析	10
四、有息债务及担保情况	27
六、评级情况	37
七、征信及涉诉情况	39
八、分析结论	40
第三部分 担保人分析	41
一、公司基本情况	41
二、公司经营情况	43
三、财务状况分析	48
四、有息债务及担保情况	73
五、评级情况	85
六、征信及涉诉情况	85
七、分析结论	87
第三部分 政府层面	87
一、行政级别	87
二、地区排名	88
三、西安市概况和经济情况	88
四、西安国家民用航天产业基地情况	90



五、西安国家民用航天产业基地财政情况	92
六、区域投融资平台情况	93
第六部分 结论	错误！未定义书签。
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	错误！未定义书签。
二、融资用途真实合法有效性的结论	错误！未定义书签。
三、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论 ..	错误！未定义书签。





第一部分 信托计划背景及要素

一、融资人

西安航天高技术产业发展集团有限公司（以下简称“西安航天技术”或“融资人”）于2010年3月10日在西安市工商行政管理局注册成立，融资人注册资本125.0亿元人民币，实收资本59.85亿元人民币。公司的经营范围：园林绿化工程施工；物业管理；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；工程管理服务；非居住房地产租赁，市政设施管理；城乡市容管理，城市绿化管理，城市公园管理；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；战略投资；股权投资。（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：各类工程建设活动；房地产开发经营；城市生活垃圾经营性服务。

二、交易结构

大业信托拟发起设立“大业信托·安晟2号（西安航天城）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过30,000万元，信托资金用于向西安航天高技术产业发展集团有限公司发放贷款，用于融资人偿还现有银行流动资金贷款。信托计划期限为24个月，自信托计划成立之日起计算。西安航天城投资发展集团有限公司（以下简称“西安航天城”或“担保人”）为融资人偿还信托贷款提供连带责任保证担保。

三、信托计划基本要素

1. 信托计划名称：大业信托·安晟2号（西安航天城）集合资金信托计划。
2. 信托计划总规模：3亿元。
3. 信托计划期限：信托计划分期发行，信托计划期限为24个月，自信托计划成立之日起计算。
4. 信托计划资金用途：信托资金用于向西安航天技术发放贷款，用于融资人偿还现有流动资金贷款。
5. 融资成本：%/年（含税），公司信托报酬不低于/年，信保基金由融资人缴纳，增值税由信托财产负责缴纳，保管费约为0.02%。

6. 业绩比较基准：受托人根据市场情况以及所持有资产收益率公布业绩比较基准。暂定信托单位业绩比较基准为 7.2%/年。新认购/申购信托单位的业绩比较基准以信托计划成立或开放募集时所公布的《信托受益权业绩比较基准表》为准。
7. 期间利息支付方式：季度付息。
8. 还款方式：自首笔贷款发放满 6 个月、12 个月、18 个月各还款一次，首次还款金额不低于 500 万，满 12 个月、18 个月时分别还款不低于累计贷款金额的 10%，剩余部分到期还本付息。
9. 增信措施：西安航天城投资发展集团有限公司为西安航天技术偿还信托贷款提供连带责任保证担保。

第二部分 融资人分析

一、公司基本情况

1. 基本信息

注册号/统一社会信用代码	91610138552300933X	名称	西安航天高技术产业发展集团有限公司
类型	其他有限责任公司	法定代表人	马明涛
注册/实收资本	125 亿元/59.85 亿元人民币	成立日期	2010 年 3 月 10 日
住所	西安市长安区航天中路 369 号		
经营范围	一般项目：园林绿化工程施工；物业管理；非居住房地产租赁；公共事业管理服务；园区管理服务；商业综合体管理服务；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；城市公园管理；土地整治服务；战略投资；股权投资。（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；城市生活垃圾经营性服务。（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，具体经营项目以审批结果为准）		

2. 股权结构

公司实际控制人为西安国家民用航天产业基地管理委员会。

截至目前，西安航天城市发展控股集团有限公司直接持有公司 47.88% 的股权，根据航天基地管委会与城发控股签订的《股权托管协议》，航天基地管委会将其持有的公司股权全部委托给城发控股进行经营管理，因此城发控股对公司享有



100%的表决权，为公司的控股股东。

3.历史沿革

公司成立于 2010 年 3 月 10 日，原名西安航天基地科技发展有限公司，初始设立时注册资本 4 亿元，由西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币全额出资。本次出资由陕西中润会计师事务所有限责任公司审验，并出具了“陕中润验字（2010）第 006 号”《验资报告》。

2010 年 3 月 17 日，西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式向公司增资人民币 11 亿元，增资后公司注册资本为人民币 15 亿元，实收资本为人民币 15 亿元。

2010 年 9 月 2 日，由西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式向公司增资人民币 7 亿元，增资后公司注册资本为人民币 22 亿，实收资本为人民币 22 亿元。

2011 年 4 月 14 日，经西安市工商局航天基地分局批准，公司由“西安航天基地科技发展有限公司”更名为“西安航天高技术产业发展有限公司”。

2011 年 5 月 12 日，西安国家民用航天产业基地管委会将其持有的公司 100% 股权无偿划拨给西安航天城投资发展集团有限公司，划拨后西安航天城投资发展集团有限公司持有公司 100% 股权。

2014 年 12 月 22 日，西安国家民用航天产业基地管委会将其持有的西安国家民用航天产业基地开发有限公司、西安航天基地国际孵化器有限公司、西安航天基地融资担保有限公司、西安航天军融高科技产业发展有限公司、西安领宇卫星应用发展有限公司、西安空天建筑安装工程公司的全部或部分股权划拨给



公司，同时西安航天城投资发展集团有限公司将其持有西安航天基地创新投资有限公司 94.44% 股权划拨给公司。西安国家民用航天产业基地管理委员会向西安航天高技术产业发展有限公司投资 415,188.98 万元，其中 315,613.06 万元进入注册资本，99,575.52 万元进入资本公积；西安航天城投资发展集团有限公司追加投资 82,728.26 万元，其中 62,887.31 万元进入注册资本，19,840.95 万元进入资本公积。本次增资后，公司注册资本为人民币 598,500.37 万元，其中西安国家民用航天产业基地管理委员会投资 315,613.06 万元，持有公司 52.73% 股权，西安航天城投资发展集团有限公司投资 282,887.31 万元，持有公司 47.27% 股权。

2020 年 10 月 22 日，公司召开股东会，同意将公司名称由“西安航天高技术产业发展有限公司”变更为“西安航天高技术产业发展有限公司”。

2020 年 12 月 22 日，经公司股东会同意，公司原股东西安国家民用航天产业基地管理委员会将其所持有的公司 315,613.06 万元股权全部无偿划转至西安航天城市发展控股集团有限公司。

2021 年 1 月 13 日，经公司股东会同意，西安航天城投资发展集团有限公司将其持有的公司 282,887.31 万元股权无偿划转至西安航天城市发展控股集团有限公司。

2021 年 1 月 15 日，经公司股东会同意，西安国家民用航天产业基地管理委员会认缴出资 651,499.63 万元增资至公司，本次增资完成后，西安国家民用航天产业基地管理委员会持有公司 52.12% 的股权

股东名称	出资金额 (万元)	出资比例 (%)
西安国家民用航天产业基地管理委员会	651,499.63	52.12
西安航天城市发展控股集团有限公司	598,500.37	47.88
合计	1,250,000.00	100.00

4. 公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》及国家有关法律、法规的规定，建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，设有股东会、董事会、监事会及经理层，确保公司规范运作、有效经营。公司法人治理结构及相关机构最近三年内运行



情况良好。

5. 公司组织架构

公司设办公室（含董事办、总经理办、党委、督查考核及其他事务）、财务管理部、投融资部、金融创新部、风控合规部（含法律事务）五个职能部门。融资人组织结构图如下：

6. 重要权益投资情况

截至到 2021 年末，融资人纳入合并的子公司具体情况如下：

序号	子公司名称	业务性质	注册资本（万元）	持股比例（%）	公司级次
1	西安航天基地融资担保有限公司	其他金融业	170,000.00	100.00	一级
2	西安航天基地科创小额贷款有限公司	其他金融业	30,000.00	100.00	一级
3	西安航天基地创新投资有限公司	商务服务业	90,000.00	100.00	一级
4	西安安元投资管理有限公司	商务服务业	500.00	70.00	二级
5	西安兴航城乡建设发展有限公司	建筑装饰、装修和其他建筑业	68,000.00	100.00	一级
6	西安空天建筑安装工程有限责任公司	建筑工程	60,000.00	100.00	二级
7	西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司	批发业	100,000.00	64.20	一级
8	西安航天基地数据发展有限公司	软件和信息技术服务业	500.00	60.00	二级



9	西安中加卫星通讯产业园管理有限公司	电信、广播电视和卫星传输服务	100.00	80.00	二级
10	西安未来城创新服务有限公司	零售业	500.00	100.00	二级
11	西安慧谷餐饮管理有限公司	零售业	300.00	100.00	二级
12	西安驱动科技创新服务有限公司	科技推广和应用服务业	1,000.00	100.00	二级
13	西安航天基地丝路卫星管理运营有限公司	专业技术服务业	10,000.00	100.00	二级
14	陕西科强融合创新研究院有限公司	科学研究和技术服务业	5,000.00	90.91	二级
15	西安市航天基地丝路慧谷商业运营管理有限公司	商务服务业	500.00	100.00	二级
16	西安航天基地丝路慧谷建设开发有限公司	科技推广和应用服务业	5,000.00	100.00	二级
17	西安空天能源动力智能制造研究院有限公司	专用设备制造业	15,000.00	47.00	三级

二、公司经营情况

公司是西安国家民用航天产业基地区域主要的基础设施建设及土地整理供应商。主要负责航天基地内土地开发整理以及相关配套设施建设等基础设施运营工作。公司营业总收入由基础设施建设及土地整理业务收入、让渡资产使用权收入、网络施工及服务收入及其他收入（包括物业服务收入、餐饮服务收入、担保费收入、小额贷款业务收入等）构成。最近两年及最近一期，公司分别实现营业收入133,291.3万元、106,557.81和5466.9万元。2022年1-6月，融资人基础设施及土地整理业务为0万元，主要系基础设施及土地整理业务收入按年进行结算。

公司的土地整理业务具体模式为：发行人与土储中心签订《拆迁及土地整理委托合同》，合同约定土储中心委托发行人负责航天基地一期规划23.04平方公里的土地征收、拆迁补偿及土地整理等工作，待完成土地整理工作后交由土储中心进行验收。土储中心负责向发行人支付拆迁补偿费、建筑物拆除费和土地平整费，各项费用具体数额由双方制作结算单定期确认并结算。

最近两年及最近一期公司营业总收入构成明细如下表所示：

报告期公司合并营业收入情况



单位：万元，%

业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及土地整理业务	-	-	92,553.10	86.86	124,057.01	93.07
让渡资产使用权业务	2,006.58	36.7	7,127.47	6.69	5,318.08	3.99
网络施工及服务业务	135.18	2.47	87.85	0.08	1,084.31	0.81
其他业务	3,325.15	60.82	6,789.39	6.37	2,831.99	2.12
合计	5,466.92	100	106,557.81	100	133,291.39	100

最近两年及最近一期，公司分别实现毛利润 10,951.09 万元、8,124.99 万元和-531.2 万元；综合毛利率分别为 8.16%、7.62%和-9.72 万元。最近两年及最近一期，公司主营业务毛利润及毛利率情况如下：

报告期公司业务毛利润情况

单位：万元，%

业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施及土地整理业务	-	-	5,553.19	68.35	7,443.42	74.33
让渡资产使用权业务	-1,288.31	242.5	975.49	12.01	1,584.41	15.82
网络施工及服务业务	12.09	-2.28	-71.26	-0.88	80.85	0.81
其他业务	745.04	-140	1,667.57	20.52	904.86	9.04
合计	-531.18	100	8,124.99	100	10,013.54	100

三、财务状况分析

1、公司财务报表

公司提供了2020-2021年审计报告及2022年6月财务报表，其2020-2021年度的财务报告经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告。如未特别说明，本节信息中引用的财务数据均摘自上述审计报告。公司2022年1-6月的财务报告未经审计。

合并资产负债表（单位：万元）

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
流动资产：			
货币资金	348,740.15	302,800.27	396,141.36
应收票据	-	-	70
应收账款	12,668.04	11,323.74	7,031.07
预付款项	1,956,281.75	2,138,144.68	1,561,229.03
其他应收款	126,145.72	71,386.86	121,744.80
存货	893,917.64	883,967.21	854,880.56



其他流动资产	15,765.10	13,135.75	5,229.38
流动资产合计	3,353,518.41	3,420,758.51	2,946,326.19
非流动资产：			
发放贷款及垫款	2,820.00	4,182.00	2,600.00
可供出售金融资产	-	-	48,798.00
其他权益工具投资	45,901.51	46,101.51	
长期股权投资	74,399.56	75,940.96	67,242.55
投资性房地产	20,073.22	20,366.98	20,954.51
固定资产	105,091.57	106,855.47	79,364.03
在建工程	196,666.01	180,898.99	174,812.19
使用权资产	28,322.54	29,541.68	-
无形资产	26,846.21	27,396.59	28,562.38
开发支出	706.96	706.96	1,070.32
商誉	20.96	20.96	5.65
长期待摊费用	3,708.01	3,724.38	2,889.79
递延所得税资产	2,288.13	2,249.24	1,663.85
其他非流动资产	23,199.17	22,049.03	19,136.86
非流动资产合计	530,043.84	520,034.77	447,100.12
资产总计	3,883,562.25	3,940,793.28	3,393,426.31
流动负债：			
短期借款	31,515.46	45,127.22	155,290.00
应付票据	-	-	-
应付账款	7,206.90	2,657.80	19,711.11
预收款项	1,989.58	1,529.01	64,049.87
合同负债	377.28	210.88	-
应付职工薪酬	162.08	185.58	230.68
应交税费	945.97	1,176.19	10,535.05
其他应付款	722,015.69	622,493.84	953,645.29
一年内到期的非流动负债	616,307.34	294,240.64	147,866.35
其他流动负债	2,541.19	2,728.03	14,437.92
流动负债合计	1,383,061.48	970,349.20	1,365,766.26
非流动负债：			
长期借款	351,625.08	479,422.89	254,938.67
应付债券	572,473.76	798,285.04	571,952.74
租赁负债	28,626.05	29,387.47	-
长期应付款	139,329.62	179,974.64	107,660.15
预计负债	9,629.13	9,629.13	9,780.72
递延收益	1,192.17	1,230.17	1,689.27
递延所得税负债	2,177.03	6,021.83	-
非流动负债合计	1,105,052.84	1,503,951.16	946,021.54
负债合计	2,488,114.32	2,474,300.36	2,311,787.81
实收资本	598,500.37	598,500.37	598,500.37
其他权益工具	-	-	-
资本公积	513,146.20	513,146.20	306,103.56
其他综合收益	-	-	5,168.88
盈余公积	12,163.03	12,163.03	10,447.58
未分配利润	111,839.19	178,589.46	139,478.38



归属于母公司所有者权益合计	1,235,648.78	1,302,399.05	1,059,698.76
少数股东权益	159,799.14	164,093.87	21,939.74
所有者权益合计	1,395,447.92	1,466,492.92	1,081,638.50
负债和所有者权益总计	3,883,562.25	3,940,793.28	3,393,426.31

合并利润表（单位：万元）

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业总收入	5,466.92	106,557.81	134,228.94
其中：营业收入	5,466.92	106,557.81	133,291.39
利息收入	-	-	222.16
已赚保费	-	-	715.39
二、营业总成本	80,666.03	105,803.52	127,071.74
其中：营业成本	5,998.10	98,432.82	123,277.85
提取担保业务准备金净额	848.41	848.41	856.87
税金及附加	178.59	422.05	183.12
销售费用	-718	445.72	266.07
管理费用	4,332.14	8,279.62	6,399.05
财务费用	70,026.79	-2,625.10	-3,911.21
加：其他收益	194.84	21,665.39	34,191.68
投资收益	-133.23	25,811.21	217.52
资产减值损失	-588.53	-397.98	-117.86
信用减值损失	-271.6	-2,051.74	-
资产处置收益	-	33.89	-0.9
三、营业利润	-75,997.64	45,815.05	41,447.64
加：营业外收入	9.17	1,003.05	7,082.63
减：营业外支出	81.02	2,514.91	7,138.37
四、利润总额	-76,069.49	44,303.19	41,391.90
减：所得税费用	-3,468.08	6,473.23	10,178.04
五、净利润	-72,601.42	37,829.96	31,213.86

合并现金流量表（单位：万元）

项目	2022年1-6月	2021年度	2020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	6,908.51	45,374.41	195,632.73
收到担保费取得的现金	-	-	782.68
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	60.29
收到的税费返还	328.41	686.47	90.06
收到其他与经营活动有关的现金	280,458.02	337,203.58	658,431.19
经营活动现金流入小计	287,694.94	383,264.46	854,996.96
购买商品、接受劳务支付的现金	13,829.64	657,794.06	1,009,551.24
支付给职工以及为职工支付的现金	3,436.26	5,463.92	3,929.06
支付的各项税费	1,116.87	11,403.71	2,144.71
支付其他与经营活动有关的现金	44,886.29	255,750.13	423,393.21
经营活动现金流出小计	63,269.06	930,411.81	1,439,018.22
经营活动产生的现金流量净额	224,425.88	-547,147.35	-584,021.26
二、投资活动产生的现金流量：			



收回投资收到的现金	1,487.12	27,004.48	4,228.25
取得投资收益收到的现金	118.07	1,009.17	1,624.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	247.79	0.85
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	1,605.19	28,261.44	5,853.44
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,229.38	38,139.06	167,286.39
投资支付的现金	-	17,002.40	2,250.00
投资活动现金流出小计	10,229.38	55,141.46	169,536.39
投资活动产生的现金流量净额	-8,624.19	-26,880.01	-163,682.95
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	33,320.00	1,727.92
取得借款收到的现金	179,450.00	375,817.56	468,169.42
收到其他与筹资活动有关的现金	33,711.97	507,417.21	647,483.59
筹资活动现金流入小计	213,161.97	916,554.77	1,117,380.93
偿还债务支付的现金	225,078.83	205,954.74	183,878.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	21,829.82	42,695.45	36,854.75
支付其他与筹资活动有关的现金	122,215.73	206,308.67	54,063.05
筹资活动现金流出小计	369,124.38	454,958.86	274,795.99
筹资活动产生的现金流量净额	-155,962.41	461,595.91	842,584.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-0.06	-
五、现金及现金等价物净增加额	59,839.29	-112,431.51	94,880.73
加：期初现金及现金等价物余额	79,234.26	191,665.78	96,785.05
六、期末现金及现金等价物余额	139,073.55	79,234.26	191,665.78

2、资产负债结构分析

单位：万元，%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总额	3,883,562.25	100	3,940,793.28	100	3,393,426.31	100
其中：流动资产	3,353,518.41	86.35	3,420,758.51	86.8	2,946,326.19	86.82
非流动资产	530,043.84	13.65	520,034.77	13.2	447,100.12	13.18
负债总额	2,488,114.32	100	2,474,300.36	100	2,311,787.81	100
其中：流动负债	1,383,061.48	55.59	970,349.20	39.22	1,365,766.26	59.08
非流动负债	1,105,052.84	44.41	1,503,951.16	60.78	946,021.54	40.92

近两年及一期末，公司资产总额分别为 3,393,426.31 万元、3,940,793.28 万元和 3,883,562.25 万元，近两年整体呈现上升趋势，主要系公司基础设施建设业务资金投入规模增加，相应加大了融资力度所致。从资产结构来看，公司资产以流动资产为主，近两年及一期末，公司流动资产分别为 2,946,326.19 万元、3,420,758.51 万元和 3,353,518.41 万元，占总资产的比重分别为 86.82%、



86.80%和 86.35%。近两年及一期末，公司非流动资产分别为 447,100.12 万元、520,034.77 万元和 530,043.84 万元，占总资产的比重分别为 13.18%、13.20% 和 13.65%。

近两年及一期末，公司负债总额分别为 2,311,787.81 万元、2,474,300.36 万元和 2,488,114.32 万元，与总资产规模的变动趋势一致。近两年及一期末，公司流动负债分别为 1,365,766.26 万元、970,349.20 万元和 1,383,061.48 万元，占总负债的比重分别为 59.08%、39.22%和 55.59%；非流动负债分别为 946,021.54 万元、1,503,951.16 万元和 1,105,052.84 万元，占总负债的比重分别为 40.92%、60.78%和 44.41%。

综合来看，公司资产以流动资产为主，资产变现能力较强，负债中非流动负债占比在报告期整体呈现上升趋势，债务结构持续优化。

(1) 资产结构分析

近两年及一期末公司资产构成明细表

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	348,740.15	8.98	302,800.27	7.68	396,141.36	11.67
应收票据	-	-	-	-	70	0
应收账款	12,668.04	0.33	11,323.74	0.29	7,031.07	0.21
预付款项	1,956,281.75	50.37	2,138,144.68	54.26	1,561,229.03	46.01
其他应收款	126,145.72	3.25	71,386.86	1.81	121,744.80	3.59
存货	893,917.64	23.02	883,967.21	22.43	854,880.56	25.19
其他流动资产	15,765.10	0.41	13,135.75	0.33	5,229.38	0.15
流动资产合计	3,353,518.41	86.35	3,420,758.51	86.8	2,946,326.19	86.82
可供出售金融资产	-	-	-	-	48,798.00	1.44
发放贷款及垫款	2,820.00	0.07	4,182.00	0.11	2,600.00	0.08
其他权益工具投资	45,901.51	1.18	46,101.51	1.17	-	-
长期股权投资	74,399.56	1.92	75,940.96	1.93	67,242.55	1.98
投资性房地产	20,073.22	0.52	20,366.98	0.52	20,954.51	0.62
固定资产	105,091.57	2.71	106,855.47	2.71	79,364.03	2.34
在建工程	196,666.01	5.06	180,898.99	4.59	174,812.19	5.15
使用权资产	28,322.54	0.73	29,541.68	0.75	-	-
无形资产	26,846.21	0.69	27,396.59	0.7	28,562.38	0.84
开发支出	706.96	0.02	706.96	0.02	1,070.32	0.03
商誉	20.96	0	20.96	0	5.65	0
长期待摊费用	3,708.01	0.1	3,724.38	0.09	2,889.79	0.09
递延所得税资产	2,288.13	0.06	2,249.24	0.06	1,663.85	0.05



其他非流动资产	23,199.17	0.6	22,049.03	0.56	19,136.86	0.56
非流动资产合计	530,043.84	13.65	520,034.77	13.2	447,100.12	13.18
资产总计	3,883,562.25	100	3,940,793.28	100	3,393,426.31	100

1) 货币资金

近两年及一期末，公司货币资金账面余额分别为 396,141.36 万元、302,800.27 万元和 348,740.15 万元，占总资产的比重分别为 11.67%、7.68% 和 8.98%。报告期内，公司货币资金构成情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
现金	13.66	10.71	9.89
银行存款	139,059.89	79,223.55	191,655.88
其他货币资金	209,666.60	223,566.01	204,475.58
合计	348,740.15	302,800.27	396,141.36

2) 预付款项

近两年及一期末，公司预付款项账面价值分别为 1,561,229.03 万元、2,138,144.68 万元和 1,956,281.75 万元，占总资产的比重分别为 46.01%、54.26% 和 50.37%，占比较大，主要为公司委托西安国家民用航天产业基地实施相关的土地整理、基础设施建设工作而预付的款项。由于公司所处的航天基地处于开发建设的早期阶段，同时基础设施及土地开发整理业务周期相对较长，因此公司在正常业务开展中产生了金额较大的预付款项。土地整理完毕后，公司将预付款项结转至存货，达到验收条件的土地经土储中心验收后确认成本，并加成一定比例与公司结算收入。公司土地整理业务资金的正常结算周期约为 3 年，2021 年末公司预付款项较 2020 年末增加了 576,915.65 万元，增幅 36.95%，主要系 2020 年以来西安航天基地加快城市化进程，处于快速发展阶段，区域内开发建设的需求较大，作为航天基地范围内基础设施建设及土地开发整理业务的主要实施主体，公司业务发展较快，投入的资金大幅增加所致。

2022 年 6 月末公司预付款项主要单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	与公司关系
西安国家民用航天产业基地拆迁安置办公室	1,954,609.84	1 年以内、1-2 年、2-3 年	99.91	非关联方
陕西建工第一建设集团有限公司	500.00	1 年以内	0.03	非关联方
国民信托有限公司	400.11	1 年以内	0.02	非关联方



西安航天基地智昊房地产开发有 限责任公司	161.52	1 年以内	0.01	非关联方
合计	1,955,671.47	-	99.97	-

2) 其他应收款

近两年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 121,744.80 万元、71,386.86 万元和 126,145.72 万元，占总资产的比重分别为 3.59%、1.81%和 3.25%。2021 年末公司其他应收款较 2020 年末减少了 50,357.93 万元，降幅 41.36%，主要系与城发控股及征地拆迁安置办公室的往来款项减少所致。2022 年 6 月末公司其他应付款较 2021 年末增加了 54,758.86 万元，增幅 76.71%，主要系公司增加与其他单位的往来款较多所致。

截至 2022 年 6 月末公司应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	比例	与公司关系
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置 办公室	80,062.00	1-2 年	63.42	非关联方
西安领宇卫星应用发展有限公司	22,987.98	1 年以内	18.21	关联方
西安航天城市发展控股集团有限公司	14,548.72	1 年以内	11.52	关联方
西安智慧星空企业管理咨询有限公司	7,200.00	1 年以内	5.70	关联方
西安国家民用航天产业基地管委会	691.93	1 年以内	0.55	非关联方
合计	125,490.64	-	99.40	-

3) 存货

近两年及一期末，公司存货账面价值分别为 854,880.56 万元、883,967.21 万元和 893,917.64 万元，占总资产的比重分别为 25.19%、22.43%和 23.02%。公司存货主要由工程建设及土地开发平整支出等构成。截至最近一年及一期末，公司存货无可变现价值低于存货成本的情形，故未对存货计提存货跌价准备。

公司最近两年及一期存货构成情况

单位：万元，%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	133.54	0.01	372.50	0.04	522.01	0.06



库存商品	107.73	0.01	109.84	0.01	208.99	0.02
开发成本	19,748.71	2.21	9,162.75	1.04	-	-
土地开发平整支出	-	-	-	-	853,795.05	99.87
合同履约成本	873,144.07	97.68	874,322.11	98.91	-	-
工程施工	17.12	0.00	-	-	42.97	0.01
其他	766.47	0.09	-	-	311.53	0.04
合计	893,917.64	100.00	883,967.21	100.00	854,880.56	100.00

4) 固定资产

近两年及一期末,公司固定资产账面价值分别为79,364.03万元、106,855.47万元和105,091.57万元,占总资产的比重分别为2.34%、2.71%和2.71%,主要由房屋建筑物等构成。2021年末公司固定资产账面价值较2020年末增加了27,491.44万元,增幅34.64%,主要系在建工程转入固定资产的房屋建筑物金额较大所致。

5) 在建工程

近两年及一期末,公司在建工程账面价值分别为174,812.19万元、180,898.99万元和196,666.01万元,占总资产的比例分别为5.15%、4.59%和5.06%,占比相对稳定。

2022年6月末公司在建工程明细情况

单位:万元

项目	2022年6月末
共用服务产业园基础设施项目	188,281.97
慧谷项目(原双创社区)	7,260.37
中心广场3#楼装修改造	1,123.67
合计	196,666.01

(2) 负债结构分析

2020年末、2021年末及2022年6月末,公司负债中各项金额及占比情况见下表:

单位:万元, %

	2022年6月末	2021年末	2020年末
--	----------	--------	--------



项目	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	31,515.46	1.27	45,127.22	1.82	155,290.00	6.72
应付账款	7,206.90	0.29	2,657.80	0.11	19,711.11	0.85
预收款项	1,989.58	0.08	1,529.01	0.06	64,049.87	2.77
合同负债	377.28	0.02	210.88	0.01	-	-
应付职工薪酬	162.08	0.01	185.58	0.01	230.68	0.01
应交税费	945.97	0.04	1,176.19	0.05	10,535.05	0.46
其他应付款	722,015.69	29.02	622,493.84	25.16	953,645.29	41.25
一年内到期的非流动负债	616,307.34	24.77	294,240.64	11.89	147,866.35	6.40
其他流动负债	2,541.19	0.10	2,728.03	0.11	14,437.92	0.62
流动负债合计	1,383,061.48	55.59	970,349.20	39.22	1,365,766.26	59.08
长期借款	351,625.08	14.13	479,422.89	19.38	254,938.67	11.03

近两年及一期末，公司负债总额分别为 2,311,787.81 万元、2,474,300.36 万元和 2,488,114.32 万元。近两年及一期末，公司流动负债分别为 1,365,766.26 万元、970,349.20 万元和 1,383,061.48 万元，占负债总额比例分别为 59.08%、39.22%和 55.59%；非流动负债分别为 946,021.54 万元、1,503,951.16 万元和 1,105,052.84 万元，占负债总额比例分别为 40.92%、60.78%和 44.41%。报告期内，公司流动负债占比、非流动负债占比波动较大，主要系 2021 年长期借款及应付债券等非流动负债增加较多所致。

1) 短期借款

近两年及一期末，公司短期借款余额分别为 155,290.00 万元、45,127.22 万元和 31,515.46 万元，占总负债的比重分别为 6.72%、1.82%和 1.27%。2021 年末，公司短期借款较 2020 年末减少 110,162.78 万元，降幅 70.94%，主要系短期借款到期偿还所致。2022 年 6 月末，公司短期借款较 2021 年末减少 13,611.77 万元，降幅 30.16%，主要系短期借款到期偿还所致。

公司最近两年及一期短期借款构成情况

单位：万元

借款种类	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
信用借款	20,000.00	-	-
保证借款	2,000.00	26,000.00	113,850.00



借款种类	2022年6月末	2021年末	2020年末
质押借款	9,500.00	19,000.00	41,440.00
抵押借款	-	-	-
短期借款应计利息	15.46	127.22	-
合计	31,515.46	45,127.22	155,290.00

2) 预收款项

近两年及一期末，公司预收款项余额分别为 64,049.87 万元、1,529.01 万元和 1,989.58 万元，占总负债比重分别为 2.77%、0.06%和 0.08%。公司 2021 年末预收款项余额较 2020 年末减少 62,520.85 万元，降幅 97.61%，主要系公司确认销售收入结转预收款项所致。公司 2022 年 6 月末预收款项余额较 2021 年末增加 460.57 万元，增幅 30.12%，主要系公司预收客户款项较多所致。

3) 其他应付款

近两年及一期末，公司其他应付款分别为 953,645.29 万元、622,493.84 万元和 722,015.69 万元，占总负债的比重分别为 41.25%、25.16%和 29.02%。2021 年末，公司其他应付款余额较 2020 年末减少 331,151.45 万元，降幅 34.72%，主要系公司与西安航天城投资发展集团有限公司的往来款减少所致。

公司最近两年及一期其他应付款明细表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
应付利息	-	-	-
应付股利	1,792.62	1,792.62	1,792.62
其他应付款	720,223.07	620,701.22	951,852.67
合计	722,015.69	622,493.84	953,645.29

截止 2022 年 6 月末公司余额较大的其他应付款情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	款项性质
西安航天城投资集团发展有限公司	526,472.13	1 年以内、1-2 年	73.09	单位往来
西安航天城市政公用发展有限公司	84,233.00	1 年以内	11.69	单位往来
西安航天城市发展控股集团有限公司	61,289.18	1 年以内、1-2 年	8.51	单位往来
西安航天城实业发展有限公司	17,452.00	1 年以内、1-2 年、4-5 年	2.42	单位往来
西安国家民用航天产业基地管理委员会	10,665.22	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	1.48	押金，单位往来款
合计	700,111.53	-	97.20	-

4) 一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 147,866.35 万元、294,240.64 万元和 616,307.34 万元，占总负债的比重分别为 6.40%、11.89%和 24.77%。公司 2021 年末一年内到期的非流动负债余额较 2020 年末增加 146,374.29 万元，增幅 98.99%，主要系公司长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致；公司 2022 年 6 月末一年内到期的非流动负债余额较 2021 年末增加 322,066.70 万元，增幅 109.46%，主要系公司将于一年内到期的有息债务增加，重分类至一年内到期的非流动负债科目核算所致。

公司最近两年及最近一期内到期的非流动负债明细表

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
一年内到期的长期借款	205,897.62	120,723.65	65,055.05
其中：信用借款	-	-	-
保证借款	68,263.59	88,670.00	64,845.05
质押借款	136,005.00	24,590.00	210.00
抵押借款	1,629.03	7,463.65	-
一年内到期的应付债券	244,342.00	5,000.00	5,000.00
一年内到期的长期应付款	140,869.84	136,254.81	77,811.29
项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末

一年内到期的长期借款应计利息	961.13	1,036.19	-
一年内到期的应付债券应计利息	8,480.92	12,111.22	-
一年内到期的长期应付款应计利息	13,696.17	17,366.72	-
一年内到期的租赁负债	2,059.65	1,748.05	-
合计	616,307.34	294,240.64	147,866.35

5) 长期借款

近两年及一期末，公司长期借款分别为 254,938.67 万元、479,422.89 万元和 351,625.08 万元，占总负债的比重分别为 11.03%、19.38%和 14.13%。2021 年末长期借款余额较 2020 年末增加 224,484.23 万元，增幅 88.05%，主要系公司为配合主营业务的开展，加大了融资力度所致。

借款分类	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
信用借款	3,000.00	-	-
保证借款	344,975.49	277,052.38	109,515.42
质押借款	-	116,035.00	140,825.00
抵押借款	3,649.60	86,335.51	4,598.24
合计	351,625.08	479,422.89	254,938.67

6) 应付债券

近两年及一期末，公司应付债券余额分别为 571,952.74 万元、798,285.04 万元和 572,473.76 万元，占总负债的比重分别为 24.74%、32.26%和 23.01%。2021 年末应付债券余额较 2020 年末增加 226,332.29 万元，增幅 39.57%，主要系公司及子公司根据公司业务发展的需要，加大债券发行规模所致。

7) 长期应付款

近两年及一期末，公司长期应付款余额分别为 107,660.15 万元 179,974.64 万元和 139,329.62 万元，占总负债的比重分别为 4.66%、7.27%和 5.60%，主要为应付的融资租赁款。2021 年末长期应付款余额较 2020 年末增加 72,314.49 万元，增幅 67.17%，主要系公司融资租赁借款增加所致。

公司最近两年及一期长期应付款构成情况

单位：万元



项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
长期应付款	135,829.62	176,474.64	104,160.15
专项应付款	3,500.00	3,500.00	3,500.00
合计	139,329.62	179,974.64	107,660.15

上表中长期应付款主要是应付融资租赁款，专项应付款主要是应付青岛市即墨区国际商贸城开发投资有限公司等公司的款项。

3、现金流量表分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
经营活动现金流入小计	287,694.94	383,264.46	854,996.96
经营活动现金流出小计	63,269.06	930,411.81	1,439,018.22
经营活动产生的现金流量净额	224,425.88	-547,147.35	-584,021.26
投资活动现金流入小计	1,605.19	28,261.44	5,853.44
投资活动现金流出小计	10,229.38	55,141.46	169,536.39
投资活动产生的现金流量净额	-8,624.19	-26,880.01	-163,682.95
筹资活动现金流入小计	213,161.97	916,554.77	1,117,380.93
筹资活动现金流出小计	369,124.38	454,958.86	274,795.99
筹资活动产生的现金流量净额	-155,962.41	461,595.91	842,584.94
现金及现金等价物净增加额	59,839.29	-112,431.51	94,880.73

(1) 经营活动现金流分析

报告期内，公司经营活动现金流入分别为 854,996.96 万元、383,264.46 万元和 287,694.94 万元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。其中，公司报告期内销售商品、提供劳务收到的现金分别为 195,632.73 万元、45,374.41 万元和 6,908.51 万元，主要为公司开展基础设施建设及土地整理业务收回的现金。公司报告期内收到其他与经营活动有关的现金分别为 658,431.19 万元、337,203.58 万元和 280,458.02 万元，金额较大，主要为收回的与航天基地区域内国有企事业单位的往来款。

报告期内，公司经营活动现金流出分别为 1,439,018.22 万元、930,411.81

万元和 63,269.06 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。其中，公司报告期内购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,009,551.24 万元、657,794.06 万元和 13,829.64 万元，主要为公司开展基础设施建设及土地整理业务投入的资金。近年来西安航天基地加快城市化进程，公司作为航天基地范围内基础设施建设及土地开发整理业务的主要实施主体，在航天基地的土地开发整理业务方面具有垄断性，随着航天基地的逐步开发建设，公司土地整理业务规模发展较快，投入的资金也随之大幅增加，导致近两年公司经营活动现金流量净额持续为负，分别为-584,021.26 万元和-547,147.35 万元。2022 年 1-6 月公司经营活动现金流量净额由负转正，主要系基础设施建设及土地整理业务预付资金较少所致。

公司基础设施建设及土地整理业务资金的正常结算周期约为 3 年。公司基础设施建设及土地整理业务目前处于大规模投入阶段，近两年内公司与土储中心结算的土地整理业务收入呈良好发展态势，且当年度确认的收入均及时回款，随着公司前期整理土地的逐步结算，公司经营活动现金流入具有保障。

（2）投资活动现金流分析

报告期内，公司投资活动现金流入分别为 5,853.44 万元、28,261.44 万元和 1,605.19 万元，主要为收回投资收到的现金和取得投资收益收到的现金。报告期内，公司投资活动现金流出分别为 169,536.39 万元、55,141.46 万元和 10,229.38 万元，主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金构成，金额分别为 167,286.39 万元、38,139.06 万元和 10,229.38 万元，主要为公司为在公用服务产业园基础设施项目、凤鸣小区公租房及慧谷项目等在建工程的工程款支出。

报告期内，公司投资活动现金流量净额分别为-163,682.95 万元、-26,880.01 万元和-8,624.19 万元，持续为负，主要系公司在上述在建工程投入的资金较大所致。报告期内，公司主要投资活动现金流出的具体投向为西安航天基地公用服务产业园基础设施项目的建设支出。

（3）筹资活动现金流分析

报告期内，公司筹资活动现金流量净额分别为 842,584.94 万元、461,595.91 万元和-155,962.41 万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和

收到其他与筹资活动有关的现金，其中“收到其他与筹资活动有关的现金”主要为公司收到的融资租赁款。公司筹资活动现金流出主要为偿还债务本息支付的现金。近两年，公司筹资活动现金流量为正，主要系2020年以来西安航天基地加快城市化进程，处于快速发展阶段，区域内土地开发整理的需求较大，作为航天基地范围内土地开发整理业务的主要实施主体，公司土地整理业务发展较快，资金投入需求较大，相应加大了融资力度所致。2022年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负主要系公司土地整理业务放缓融资力度减少，同时偿还债务支付的现金较大所致。

4、偿债能力分析

公司近两年及一期偿债能力指标表

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
流动比率（倍）	2.42	3.53	2.16
速动比率（倍）	1.78	2.61	1.53
资产负债率（%）	64.07	62.79	68.13
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.08
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.30	1.73

近两年及一期末，公司流动比率分别为2.16倍、3.53倍和2.42倍，速动比率分别为1.53倍、2.61倍和1.78倍，公司流动比率和速动比率均大于1，短期偿债能力良好。

近两年及一期末，公司资产负债率分别为68.13%、62.79%和64.07%，资产负债结构处于行业合理水平，长期偿债压力可控。

近两年，公司EBITDA利息保障倍数分别为1.73倍和1.30倍，EBITDA全部债务比分别为0.08和0.05，公司EBITDA对全部债务和利息支出的覆盖能力呈下降趋势，主要系公司报告期内为匹配业务发展需要而加大融资力度，全部债务和利息支出相应增加所致。总体来看，公司EBITDA利息保障倍数大于1，EBITDA对利息支出的覆盖能力仍保持合理水平。

5、盈利能力分析

盈利能力主要相关数据如下：

单位：万元



项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
营业收入	5,466.92	106,557.81	133,291.39
营业成本	5,998.10	98,432.82	123,277.85
毛利润	-531.18	8,124.99	10,013.54
营业利润	-75,997.64	45,815.05	41,447.64
利润总额	-76,069.49	44,303.19	41,391.90
净利润	-72,601.42	37,829.96	31,213.86
政府补贴	198.42	22,665.39	41,266.06
营业毛利率	-9.72	7.62	7.51
平均总资产回报率	-0.50	1.99	3.23
加权平均净资产收益率	-5.08	3.44	2.94
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	-5.03	1.81	2.94

报告期内，公司分别实现营业收入 133,291.39 万元、106,557.81 万元和 5,466.92 万元，近两年主要来源于基础设施建设及土地整理业务等业务板块，报告期内收入规模呈下降趋势。报告期内，公司营业成本分别为 123,277.85 万元、98,432.82 万元和 5,998.10 万元，与营业收入变动趋势保持一致，近两年主要由基础设施建设及土地整理业务成本构成。报告期内，公司毛利润分别为 10,013.54 万元、8,124.99 万元和 -531.18 万元，毛利率分别为 7.51%、7.62%和 -9.72%。2022 年 1-6 月，公司毛利润和毛利率为负，主要系受基础设施建设及土地整理业务影响较大所致。总体而言，近两年公司经营情况与盈利能力良好，未来资产规模和业务规模有望进一步扩大。

近两年及一期，公司分别获得政府补贴 41,266.06 万元、22,665.39 万元和 198.42 万元，占当期净利润的比例分别为 132.20%、59.91%和 -0.27%，近两年占比较大，主要为土地整理工作专项补助资金。同时，近两年，公司分别获得财政贴息 47,416.90 万元和 79,316.10 万元（贴息方式是管委会按年直接拨款，贴息计入财务费用-财政贴息），2021 年度公司获得的财政贴息金额较 2020 年度增加 31,899.20 万元，主要系公司土地整理业务资金投入较大，相应加大了融资力度，对应的利息支出较大所致。公司在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也承担着航天基地内主要的基础设施建设及土地整理工作，此类项目投资额大，价格市场化程度低，项目本身盈利能力较弱，为支持公司在航天基地内土地整理业务

的开展，航天基地管委会对公司进行了补贴。

2022年6月及2021年其他收益（政府补助）明细

政府补助内容	本期金额	上期金额	与资产相关/收益相关
软件和服务外包云计算平台建设项目	85,000.00	170,000.00	与资产相关
中加交流中心建设项目专项资金	150,000.00	300,000.00	与资产相关
卫星技术应用公共技术服务平台专项资金	60,000.00	120,000.00	与资产相关
创业服务场地改造项目专项资金	25,000.00	50,000.00	与资产相关
卫星应用产业集群窗口服务平台专项资金	45,000.00	90,000.00	与资产相关
中小企业公共服务设施建设	15,000.00	30,000.00	与资产相关
科技金融奖补	1,000,000.00	635,800.00	与收益相关
服务外包服务设施改造和升级项目专项资金	150,000.00		与收益相关
市级创业孵化基地补贴	300,000.00		与收益相关
建设运营补助资金		210,000,000.00	与收益相关
陕西省科技厅创新券补贴		540.00	与收益相关
军民融合发展产业发展专项奖金奖励		3,500,000.00	与收益相关
“众创空间”补贴款		100,000.00	与收益相关
税收补偿资金	106,059.75	69,093.24	与收益相关
稳岗补贴	12,332.53	5,945.25	与收益相关
中小微企业招用高校毕业生一次性就业补贴		4,000.00	与收益相关
陕西省“三秦学者”创新团队支持补助		1,150,000.00	与收益相关
加快科技创新发展的若干政策扶持资金项目		36,500.00	与收益相关
孵化基地绩效评估补贴		219,000.00	与收益相关
以工代训返款		53,760.00	与收益相关
书香之城补贴款		60,680.00	与收益相关
其他		58,598.92	与收益相关
合计	1,948,392.28	216,653,917.41	

2022年6月及2021年投资收益明细

类别	本期金额	上期金额
权益法核算投资收益	-2,912,998.87	258,003,795.28
成本法核算的长期股权投资收益	400,000.00	
委托贷款收益	1,180,721.43	417,691.61
其他	-	-309,397.35
合计	-1,332,277.44	258,112,089.53

2021年，公司投资收益主要来自权益法核算投资收益，其中，对西安航天新能源产业投资基金有限公司（以下简称“航天新能源”）的投资收益为24,155.9万元，为投资增值收益，占全部投资收益的93.6%。航天新能源主要对航天基地

内的新能源、半导体、新材料等企业进行投资，西安航天高技术通过子公司持有航天新能源 36.96%的股权。

作为航天基地内从事土地整理的主要企业，公司在航天基地的土地整理业务方面具有垄断性，自成立以来，公司在航天基地管委会的大力支持下，业务规模迅速发展。未来随着公司业务的持续开展，航天基地管委会给予公司的补贴具有较好的可持续性。

6、经营的可持续性分析

公司作为航天基地内最主要的基础设施建设及土地开发整理主体，未来将继续保持其在区域内的业务垄断性。近年来，航天基地地区经济保持较快增长，为公司持续稳定发展提供了良好的外部环境。随着西安航天基地地区经济的快速发展，人民生活水平的不断提高，公司在区域行业内的垄断优势将不断增强，并对公司业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。

目前，航天基地总规划面积 86.65 平方公里，其中一期规划区 23.04 平方公里范围内的基础设施建设及土地整理工作已基本完毕，公司已开始二期规划区 63.61 平方公里的基础设施建设及土地开发整理工作。总体来看，公司具有较强的可持续经营及盈利能力。

四、有息债务及担保情况

1. 有息债务情况

截至 2021 年末，公司有息负债合计 176.1 亿元，其中，短期借款及一年内到期的非流动负债合计 30.7 亿元，占有息负债的比例为 17.4%。截止 2022 年 9 月 30 日，公司有息负债金额为 189.7 亿元。

(1) 有息负债类别

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	31,500.00	1.87	45,000.00	2.56	155,290.00	12.58



一年内到期的非流动负债	591,109.46	35.13	261,978.46	14.88	147,866.35	11.98
长期借款	351,625.08	20.90	479,422.89	27.22	254,938.67	20.66
应付债券	572,473.76	34.02	798,285.04	45.33	571,952.74	46.34
长期应付款	135,829.62	8.07	176,474.64	10.02	104,160.15	8.44
合计	1,682,537.93	100.00	1,761,161.02	100.00	1,234,207.90	100.00

(2) 有息负债来源

截至2022年9月末，公司有息债类别构成如下表所示：

项目	金额	比例
银行借款	468,328.50	24.7%
债券	788,947.07	41.6%
信托	183,260.00	9.7%
金融租赁	103,076.00	5.4%
融资租赁	165,325.21	8.7%
债权融资计划	70,000.00	3.7%
证券	90,000.00	4.7%
其他（地方金控、地方AMC）	27,705.00	1.5%
合计	1,896,641.8	100.0%

(3) 有息负债期限结构

截至2022年9月末，公司有息债务到期日情况如下：

项目	金额	比例
1年内到期	835,022.49	44.0%
1-2年到期	562,001.38	29.6%
2-3年内到期	77,915.22	4.1%
3年以上	421,702.69	22.2%
合计	1,896,641.8	100.0%

(4) 本地融资机构占比

单位：万元

融资余额（不含债券）	本地机构融资余额	本地机构融资占比
1,107,694.70	728,538.50	65.77%

(5) 金融机构平均融资额

截至2022年9月末，公司在29家金融机构融资额为914,664.5万元，平均融资额为31540.2万元。

其中，公司在4家信托公司融资183,260.0万元，平均融资余额45,815万

元。

信托公司融资情况如下（单位：万元）：

借款主体	信托公司	合同金额	已提款	贷款余额	期限
西安航天技术	陕国投	50,000.0	50,000.0	49,970.0	2022.03.04-2024.03.04
	华宝信托	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2022.06.10-2024.06.10
	国民信托	20,000.0	20,000.0	19,980.0	2022.09.08-2024.09.08
	陕国投	50,000.0	39,710.0	39,710.0	2022.06.30-2024.06.30
	长安信托	51,000.0	50,000.0	32,910.0	2022.09.23-2024.09.23
兴航公司	陕国投	19,970.0	10,690.0	10,690.0	2022.7.8-2024.7.20
合计				183,260.0	

2. 有息负债明细

截至2020年9月30日，公司非债券融资余额1,107,694.7万元，明细如下：

机构融资明细

单位：万元

借款主体	贷款银行	合同金额	已提款金额	贷款余额	期限
西安航天技术	远东租赁-1	28,000.0	28,000.0	1,680.0	2019.11.28-2022.11.28
	开源租赁	20,000.0	20,000.0	600.0	2020.01.17-2023.01.17
	广州越秀租赁-1	15,000.0	15,000.0	2,715.0	2020.01.21-2023.01.21
	北京银行	13,300.0	13,300.0	13,250.0	2020.03.27-2023.03.27
	北京银行	9,500.0	9,500.0	9,475.0	2020.05.25-2023.05.25
	中航租赁	15,000.0	15,000.0	4,001.0	2020.04.26-2023.04.26
	裕隆源租赁	7,000.0	7,000.0	2,540.0	2020.06.11-2023.06.11
	无锡金控	12,000.0	12,000.0	4,241.0	2020.06.19-2023.06.19
	中远海运	10,000.0	10,000.0	3,200.0	2020.07.22-2023.07.22
	鈇渝金租	15,000.0	9,000.0	3,000.0	2020.07.30-2023.07.30
			6,000.0	3,000.0	2020.09.02-2023.09.02
	久实租赁-1	10,000.0	10,000.0	5,457.0	2020.08.21-2025.08.21
	恒丰银行 (债权融资计划)	25,000.0	25,000.0	15,000.0	2020.06.30-2023.06.30
	民生银行	5,000.0	5,000.0	4,000.0	2020.06.16-2023.06.16
	立根租赁	8,000.0	8,000.0	3,526.0	2020.09.29-2023.09.29
	中广核租赁	20,000.0	20,000.0	7,196.0	2020.08.21-2023.08.21
	交通租赁	10,000.0	10,000.0	6,500.0	2020.11.06-2025.11.06
普汇中金-1	5,000.0	5,000.0	2,200.0	2020.09.28-2023.09.28	



	普汇中金-2	5,000.0	5,000.0	2,201.0	2020.11.11-2023.11.11
	徽银金租	15,000.0	15,000.0	9,593.0	2020.11.30-2025.11.30
	有色租赁	7,000.0	7,000.0	5,155.0	2020.12.28-2025.12.28
	工商银行	20,000.0	20,000.0	17,000.0	2021.01.01-2022.12.31
	浙江香溢	5,000.0	5,000.0	2,614.0	2021.01.25-2024.01.25
	普汇中金-3	5,000.0	5,000.0	2,621.0	2021.01.25-2024.01.25
	重庆银行	30,000.0	30,000.0	28,500.0	2021.01.29-2024.01.29
	国泰租赁	13,000.0	13,000.0	6,797.0	2021.01.29-2024.01.29
	核信租赁-1	10,000.0	10,000.0	4,466.0	2021.02.03-2024.01.29
	水务租赁-1	8,000.0	8,000.0	4,001.0	2021.02.05-2024.02.05
	水务租赁-2	2,500.0	2,500.0	1,249.0	2021.02.05-2024.02.05
	广州越秀租赁-2	15,000.0	15,000.0	7,904.0	2021.02.08-2024.02.08
	陕文投融资租赁	10,000.0	3,000.0	1,571.0	2021.02.09-2024.02.09
	皖江租赁	15,000.0	15,000.0	10,297.0	2021.03.05-2024.03.05
	耀达租赁	5,000.0	5,000.0	3,033.0	2021.03.15-2024.03.15
	水务租赁-3	9,500.0	9,500.0	6,334.0	2021.04.01-2024.04.01
	陕国投	50,000.0	7,180.0	7,180.0	2021.04.08-2023.04.08
			11,210.0	11,210.0	2021.04.23-2023.04.23
			1,000.0	1,000.0	2021.05.14-2023.05.14
			7,000.0	7,000.0	2021.08.06-2023.08.06
			2,240.0	2,240.0	2021.08.27-2023.08.27
			3,870.0	3,870.0	2021.12.03-2023.12.03
			4,940.0	4,940.0	2021.12.10-2023.12.10
			820.0	820.0	2021.12.17-2023.12.17
			1,200.0	1,200.0	2021.12.23-2023.12.23
			5,600.0	5,600.0	2021.12.30-2023.12.30
			830.0	830.0	2022.01.07-2024.01.07
			1,390.0	1,390.0	2022.01.14-2024.01.14
			1,200.0	1,200.0	2022.02.22-2024.02.22
			1,390.0	1,390.0	2022.02.25-2024.02.25
	100.0	100.0	2022.03.04-2024.03.04		
	2021 债权融资计划 01 (长安银行)	45,000.0	45,000.0	45,000.0	2021.04.30-2024.04.30
	2021 债权融资计划 02 (长安银行)	10,000.0	10,000.0	10,000.0	2021.05.26-2023.05.26
	冀银金租	18,000.0	18,000.0	12,375.0	2021.05.27-2025.05.27
	东航租赁	18,000.0	18,000.0	5,989.0	2021.05.31-2023.05.31
	河北金租	10,000.0	10,000.0	6,978.0	2021.06.03-2024.06.03



光大金租	50,000.0	50,000.0	41,115.0	2021.06.15-2026.06.15
广发银行	5,000.0	5,000.0	4,000.0	2021.06.24-2023.06.24
久实租赁-2	5,000.0	5,000.0	3,436.0	2021.06.30-2024.06.30
久实租赁-3	5,000.0	5,000.0	3,436.0	2021.07.01-2024.06.30
中建投租赁	10,000.0	10,000.0	6,838.0	2021.07.13-2024.07.13
稠州金租	10,000.0	10,000.0	6,666.0	2021.07.23-2024.07.23
广州知骏租赁	20,000.0	20,000.0	13,731.0	2021.08.04-2024.08.04
广州高新租赁	8,000.0	8,000.0	6,578.0	2021.08.13-2026.08.13
远东租赁	6,320.0	6,320.0	3,500.0	2021.09.24-2023.09.24
工商银行	17,100.0	17,100.0	16,100.0	2021.09.27-2023.09.27
浙银租赁	10,000.0	10,000.0	8,464.0	2022.01.20-2025.01.20
成都银行	20,000.0	20,000.0	19,900.0	2022.02.18-2024.02.18
华宝信托	30,000.0	7,570.0	7,570.0	2022.02.18-2024.02.18
		14,850.0	14,850.0	2022.04.07-2024.04.07
		760.0	760.0	2022.05.13-2024.05.13
		500.0	500.0	2022.05.20-2024.05.20
		1,570.0	1,570.0	2022.05.27-2024.05.27
		610.0	610.0	2022.06.02-2024.06.02
		4,140.0	4,140.0	2022.06.10-2024.06.10
光大银行	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022.04.01-2023.03.31
国民信托	20,000.0	2,880.0	2,880.0	2022.04.22-2024.04.22
		840.0	840.0	2022.04.29-2024.04.29
		1,700.0	1,700.0	2022.05.07-2024.05.07
		450.0	450.0	2022.05.13-2024.05.13
		380.0	380.0	2022.05.20-2024.05.20
		2,400.0	2,400.0	2022.05.27-2024.05.27
		400.0	400.0	2022.06.24-2024.06.24
		300.0	300.0	2022.07.01-2024.07.01
		800.0	800.0	2022.07.08-2024.07.08
		1,080.0	1,080.0	2022.07.15-2024.07.15
		1,110.0	1,110.0	2022.07.22-2024.07.22
		810.0	810.0	2022.08.05-2024.08.05
		310.0	310.0	2022.08.12-2024.08.12
		1,090.0	1,090.0	2022.08.23-2024.08.23
		1,200.0	1,200.0	2022.08.26-2024.08.26
陕国投	5,000.0	7,650.0	7,650.0	2022.04.29-2024.04.29
		1,450.0	1,450.0	2022.05.07-2024.05.07

			2,350.0	2,350.0	2022.05.13-2024.05.
			3,510.0	3,510.0	2022.05.20-2024.05.
			2,590.0	2,590.0	2022.05.27-2024.05.
			600.0	600.0	2022.06.02-2024.06.
			4,510.0	4,510.0	2022.06.10-2024.06.
			5,880.0	5,880.0	2022.06.17-2024.06.
			7,380.0	7,380.0	2022.06.24-2024.06.
			3,790.0	3,790.0	2022.06.30-2024.06.
	北京国资	4,500.0	4,500.0	4,500.0	2022.05.20-2025.05.
	长安信托	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2022.06.24-2023.06.
	核信租赁-2	5,500.0	5,500.0	4,977.0	2022.06.29-2024.06.
	皖江租赁-2	6,000.0	6,000.0	6,000.0	2022.06.29-2026.06.
	长安银行	3,000.0	3,000.0	3,000.0	2022.06.29-2024.06.
	中信银行-4	8,000.0	8,000.0	8,000.0	2022.07.07-2023.05.
	河北金租	5,000.0	5,000.0	5,000.0	2022.07.19-2025.07.
	小计				
空天公司	重庆银行	11,500.0	11,500.0	11,100.0	2020.03.24-2023.03.
	北京银行	700.0	700.0	650.0	2020.03.27-2023.03.
	长安银行	8,900.0	8,900.0	8,880.0	2020.03.30-2023.03.
	长江金租	15,000.0	15,000.0	7,885.0	2020.10.09-2023.10.
	重庆银行-3	9,500.0	9,500.0	9,500.0	2022.06.24-2023.06.
	小计				
兴航公司	秦农银行	18,000.0	18,000.0	18,000.0	2020.01.09 -2023.01.
	中国银行	20,000.0	20,000.0	19,500.0	2019.12.24-2022.12.
		30,000.0	30,000.0	29,400.0	2020.01.14-2023.01. 2020.01.14-2023.01.
	西安银行	26,600.0	26,600.0	26,400.0	2020.06.12-2023.06.
	陕国投信托	19,970.0	10,690.0	10,690.0	2022.7.8-2024.7.2
	财通证券	115,000.0	90,000.0	90,000.0	2020.06.16-2023.06. (3+2+2)
	银团贷款（交行牵头）	160,000.0	91,500.0	88,332.7	2020.9.16-2033.11.
	银团贷款（昆仑代理）	35,000.0	13,000.0	12,550.0	2022.04.2-2033.11.
	浦发银行西安分行	18,000.0	18,000.0	18,000.0	2021.9.2-2032.8.2
	秦农银行北关支行	65,000.0	4,899.0	4,899.0	2022.07.20-2031.06.
	小计				
丝路慧谷集团	浦发银行	2,000.0	2,000.0	1,000.0	2020.12.25--2022.12.
	浦发银行	10,000.0	3,100.0	3,100.0	2022.05.31-2038.05.
		1,900.0	1,900.0	1,900.0	2022.08.24-2038.05.

	民生银行	5,000.0	500.0	340.0	2020.01.19--2023.01.19
			3,077.3	2,154.1	2020.08.17--2023.08.17
			1,212.6	1,081.3	2020.09.04--2023.09.04
	重庆银行	3,300.0	2,685.5	2,485.5	2020.04.17--2023.04.17
			614.5	614.5	2021.07.29--2024.07.29
	北京银行	2,000.0	2,000.0	1,017.6	2020.04.01--2025.04.01
	北京银行	3,400.0	3,400.0	0.0	2020.10.16--2030.10.16
	建设银行	33,000.0	33,000.0	32,945.0	2021.03.01--2045.12.31
	广发银行	2,000.0	891.4	801.4	2021.12.12--2023.12.12
	远东融资租赁	6,300.0	6,300.0	5,346.8	2021.12.22--2024.12.22
	国家开发银行	125,000.0	18,700.0	18,700.0	2022.06.29--2042.06.29
小计					
合计		1,576,290	1,300,320	1,107,694.7	

截至2020年9月30日，公司债券融资余额788,947.1万元，明细如下：

债券融资明细（单位：万元）

借款主体	债券名称	合同金额	已提款	贷款余额	期限
西安航天技术	美元债	210,000.0	70,063.3	70,063.3	2020.03.12--2023.03.12
			140,153.3	140,153.3	2020.05.26--2023.05.26
	2021 海外债 01	35,454.7	35,454.7	35,454.7	2021.02.02--2024.02.02
	2021 海外债 02	39,643.3	39,643.3	39,643.3	2021.03.11--2024.03.11
	2021 海外债 03	22,578.5	22,578.5	22,578.5	2021.07.28--2024.07.28
	2021 海外债 04	31,054.1	31,054.1	31,054.1	2021.08.05--2024.06.05
	公司私募债	190,000.0	100,000.0	100,000.0	2019.12.25--2022.12.25
			90,000.0	90,000.0	2020.04.30--2023.04.30
	2020 年企业债 01	70,000.0	70,000.0	70,000.0	2020.11.30--2027.11.30
	2021 企业债 01 (开源证券)	70,000.0	70,000.0	70,000.0	2021.03.10--2028.03.10
	2022 企业债 01 (开源证券)	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022.08.09--2025.08.09 (3+4)
	2022 天风证券 01	100,000.0	100,000.0	100,000.0	2022.09.30--2025.09.30
	合计			788,947.1	788,947.1

3. 担保情况

截至2022年6月末，公司合并口径对外提供的担保金额合计681,817.29万元，占净资产的比重为48.86%，主要包括公司为股东公司西安航天城投资发展集团有限公司、股东公司西安航天城市发展控股集团有限公司、关联公司西安航天通航产业园开发有限公司提供担保，以及子公司西安航天基地融资担保有限公司（以下简称“航天担保公司”）在经营过程中对外提供担保业务。其中公司对西安航天城投资发展集团有限公司、西安航天城市发展控股集团有限公司、西安航天通航产业园开发有限公司的担保余额为624,485.30万元，占总对外担保余额的91.59%。子公司西安航天基地融资担保有限公司对外在保余额为57,331.99万元，占公司净资产的比重为8.41%。

除子公司在经营过程中对外提供担保业务外，公司对外担保明细情况如下：

截至2022年6月末融资人对关联公司担保情况

单位：万元

接收担保方	提供担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保方式	是否已经履行完毕
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,637.00	2020.07.01	2022.07.01	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	9,310.00	2020.08.07	2022.08.07	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	320.00	2020.08.14	2022.08.14	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	470.00	2020.08.20	2022.08.20	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	5,090.00	2020.08.28	2022.08.28	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,430.00	2020.09.02	2022.09.02	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	2,350.00	2020.09.11	2022.09.11	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	6,210.00	2020.09.29	2022.09.29	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	5,270.00	2020.10.23	2022.10.23	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,910.00	2020.11.11	2022.11.11	保证	否



西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	2,260.00	2020.12.04	2022.12.04	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,480.00	2021.01.07	2023.01.07	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	5,000.00	2020.10.30	2023.10.29	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	30,000.00	2020.12.09	2023.12.08	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	15,000.00	2020.12.02	2022.12.01	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,830.00	2021.02.05	2023.02.05	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	7,630.00	2021.02.09	2023.02.09	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	6,710.00	2021.02.20	2023.02.20	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	13,860.00	2021.02.26	2023.02.26	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	19,970.00	2021.03.05	2023.03.05	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	6,280.00	2021.04.02	2023.04.02	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	11,000.00	2021.04.19	2023.04.19	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	8,280.00	2021.04.29	2023.04.29	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	14,340.00	2021.5.28	2023.5.28	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	8,000.00	2021.07.21	2023.07.21	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	600.00	2021.07.23	2023.07.23	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,500.00	2021.07.27	2023.07.27	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	15,000.00	2021.03.31	2036.03.21	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	35,000.00	2020.11.06	2023.11.06	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,170.00	2021.06.30	2023.6.30	保证	否



西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	9,265.00	2021.07.02	2023.07.02	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	5,466.00	2021.07.09	2023.07.09	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	2,099.00	2021.07.14	2023.07.14	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	12,180.00	2021.08.20	2022.08.20	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	19,320.00	2021.08.27	2022.08.27	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	9,770.00	2021.09.03	2022.09.03	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	7,130.00	2021.09.10	2022.09.10	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	5,970.00	2021.09.17	2022.09.17	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	10,000.00	2021.09.24	2022.09.24	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	6,880.00	2021.10.09	2022.10.09	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	10,150.00	2021.10.15	2022.10.15	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	10,700.00	2021.10.22	2022.10.22	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	7,900.00	2021.10.29	2022.10.29	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	38,000.00	2022.02.23	2023.02.22	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	34,000.00	2022.02.28	2024.02.27	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,000.00	2022.03.14	2023.03.14	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,400.00	2022.06.20	2023.06.20	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	880.00	2022.06.21	2023.06.21	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	50,000.00	2022.04.28	2022.10.30	保证	否
西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	3,000.00	2022.06.02	2024.06.02	保证	否

西安航天城投资发展集团	西安航天高技术产业发展集团有限公司	77,002.00	2022.06.15	2027.06.15	保证	否
西安航天城市发展控股集团有限公司	西安航天高技术产业发展集团有限公司	33,000.00	2020.04.10	2023.04.09	保证	否
西安航天通航产业园开发有限公司	西安航天高技术产业发展集团有限公司	14,999.00	2020.12.10	2038.11.12	保证	否
西安航天通航产业园开发有限公司	西安航天高技术产业发展集团有限公司	1,000.00	2020.6.21	2023.06.20	保证	否
西安航天通航产业园开发有限公司	西安航天高技术产业发展集团有限公司	4,467.00	2020.6.17	2024.06.17	保证	否

西安航天基地融资担保有限公司经营情况

西安航天基地融资担保有限公司注册资本 17 亿元，公司持有陕西省金融工作办公室颁发的编号为 00070534 的《融资性担保机构经营许可证》，主营贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、法规的融资性担保业务。兼营诉讼保全担保、履约担保以及与担保有关的融资咨询、财务顾问业务和自有资金进行的投资。目前累计为超过 1500 家企业提供担保服务超过 136 亿元。

截至 2021 年末，该公司资产总额为 220,441.85 万元、负债总额为 14,278.61 万元、所有者权益为 206,163.24 万元；最近三年，担保业务收入分别为 437.70 万元、715.39 万元和 876.81 万元，占高技术集团营业总收入的比重分别为 0.40%、0.53%和 0.82%。

航天担保公司主要担保对象为航天基地内的中小企业，平均每家担保金额不超过 1000 万元。截至 2022 年 6 月末，航天担保公司担保余额为 57,331.99 万元。

截至 2022 年 6 月末，航天担保有限公司前五大对外担保明细情况如下，前五大被担保方均为国有企业：

序号	担保人	被担保方	公司与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	反担保措施	企业性质
1	西安航天基地融资担保有限	西安渭北投资开发建设集团有限公司	否	5,000.00	保证担保	2025.3.29	西安渭北物流发展有限公司、西安渭北建设发展集团有限公司提供连带责任保证反担保	国企
2	西安航天基地融资担保有限	西安渭北投资开发建设集团	否	4,800.00	保证担保	2025.4.7	西安渭北物流发展有限公司、西安渭北水务有限公司	国企



序号	担保人	被担保方	公司与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	反担保措施	企业性质
	公司	有限公司					提供连带责任保证反担保	
3		眉县城市建设投资经营有限公司	否	4,090.00	保证担保	2023.11.16	陕西太白山投资集团有限公司提供连带责任保证反担保	国企
4		鑫泽晟科技有限公司	否	3,425.83	保证担保	2024.4.25	被担保方所有的 PMC-A260 自动化流水线引进设备提供抵押反担保	国企
5		长安银科商业保理有限公司	否	2561.16	保证担保	2022.10.22	长安银科资产管理有限公司提供保证反担保；应收账款质押反担保	国企

截至 2022 年 6 月 30 日，航天担保公司累计共发生代偿 12 笔，代偿余额 8293.59 万元，占航天担保公司净资产的 4.0%，占融资人净资产的 0.6%，对融资人影响较小。具体代偿情况如下：

单位:万元

序号	债务人	债权人	担保金额	代偿金额
1	西安森舍电子科技有限公司	华夏银行西安分行	1,250.00	1,139.06
2		西安银行长安支行	500.00	
3	陕西迅腾通信科技股份有限公司	深圳秦川商业保理有限公司	1,000.00	1,958.37
4		中国邮政储蓄银行	500.00	
5		西安银行	450.00	
6		恒丰银行	500.00	
7	陕西大件汽车运输有限责任公司	西安银行长安支行	2,000.00	2,861.61
8		长安银行	500.00	
9		长安银行	500.00	
10	汉中燕航精工机械有限公司	长安银行汉中分行	1,500.00	701.14
11	陕西海升果业发展股份有限公司	重庆银行雁塔南库支行	1,500.00	1,513.41
12	西安航天基地服务外包产业园有限公司	西安银行雁塔路支行	890.00	120.00
合计			11,090.00	8,293.59

西安航天技术的对外担保为子公司航天担保公司开展担保业务形成，对外担保规模占比净资产比例较低，担保代偿风险整体可控。担保对象主要为辖区内的国有企业，整体信用资质良好。在具体担保业务中，担保公司亦通过反担保措施等降低或化解担保业务的代偿风险，并持续关注被担保方所处行业及自身业务经营变化，对被担保方进行动态监管，及时防范代偿风险。

五、评级情况

2022年6月，远东资信评估有限公司对融资人的信用状况进行了综合分析，并出具了《2022年西安航天高技术产业发展集团有限公司公司债券信用评级报告》，评定融资人的主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

六、征信及涉诉情况

1、征信情况

截至2022年9月20日，根据企业信用报告显示，企业自2011年首次与银行建立信贷关系以来，共在46家金融机构办理过信贷业务，目前在34家金融机构的业务仍未结清，借贷交易余额为457,747.35万元，五级分类为正常，无不良及违约记录。担保交易余额为175,371.75万元，无不良及违约记录。相关还款责任余额为642553.32万元，其中关注类余额为0.00万元，无不良类余额。

企业名称	西安航天高技术产业发展集团有限公司
中征码	6101040003011711
统一社会信用代码	91610138552300933X
组织机构代码	552300933
工商注册号	91610138552300933X
纳税人识别号（国税）	91610138552300933X
纳税人识别号（地税）	91610138552300933X

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
2011	46	34	2017

借贷交易		担保交易	
余额	457747.35	余额	175371.75
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

经查询国家企业信用信息公示系统、企查查、天眼查，发现融资人未涉及行

政处罚事项。

西安航天高技术产业发展集团有限公司 开业

集团名称: 西安航天高技术产业发展集团 集团简称:
统一社会信用代码: 91610138552300933X
注册号: 610100100276653
法定代表人: 马明涛
登记机关: 西安市工商行政管理局国家民用航天产业基地分局
成立日期: 2010年03月10日

发送报告
信息分享
信息打印

关注
订
异
返

基础信息 | 行政许可信息 | 行政处罚信息 | 列入经营异常名录信息 | 列入严重违法失信名单(黑名单)信息 | 公告信息

■ 营业执照信息

- 统一社会信用代码: 91610138552300933X
- 注册号: 610100100276653
- 类型: 其他有限责任公司
- 注册资本: 1250000.000000万
- 营业期限自: 2010年03月10日
- 登记机关: 西安市工商行政管理局国家民用航天产业基地分局
- 企业名称: 西安航天高技术产业发展集团有限公司
- 法定代表人: 马明涛
- 成立日期: 2010年03月10日
- 核准日期: 2022年04月24日
- 营业期限至:
- 登记状态: 开业

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows

2、被执行情况

经查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：

中国执行信息公开网
—— 司法为民 司法便民 ——

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 西安航天高技术产业发展集团有限公司

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: mff7 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 西安航天高技术产业发展集团有限公司 相关的结果。

激活 Windows
转到“设置”以激活 Windows

七、分析结论

融资人的实际控制人是西安国家民用航天产业基地管理委员会，融资人是西安国家民用航天产业基地重要的基础设施建设及土地整理业务投融资主体，承担了西安航天产业基地内城市基础设施、综合园区开发、重大社会发展项目的建设任务。

公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接直接融资能力，具有较强的偿债能力。

第三部分 担保人分析

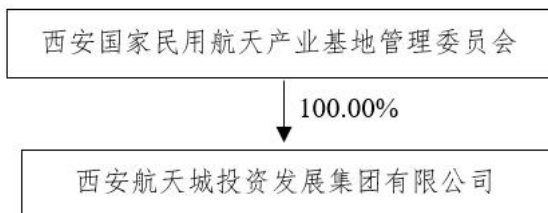
一、公司基本情况

1. 基本信息

注册号/统一社会信用代码	9161013879749676XP	名称	西安航天城投资发展集团有限公司
类型	有限责任公司	法定代表人	冯霏
注册资本	人民币 550,000.00 万元	成立日期	2007 年 6 月 8 日
住所	西安市航天基地神舟四路 239 号航创广场 A 座 12 层		
经营范围	一般项目：市政设施管理；土地整治服务；城乡市容管理；城市绿化管理；物业管理；园林绿化工程施工；规划设计管理；公共事业管理服务；工程管理服务；专业设计服务；餐饮管理；城市公园管理；商业综合体管理服务；园区管理服务；建筑工程机械与设备租赁；休闲观光活动。 （除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理。（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）		

2. 股权结构

截至 2022 年 6 月末，公司注册资本为人民币 550,000.00 万元，西安国家民用航天产业基地管理委员会直接持有公司 100.00% 的股权。公司的股权结构图如下：



3. 历史沿革

公司历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2007 年 6 月	设立	经西安航天科技产业基地管委会《关于组建西安航天基地投资发展有限公司的决定》（西航天发[2007]23 号）

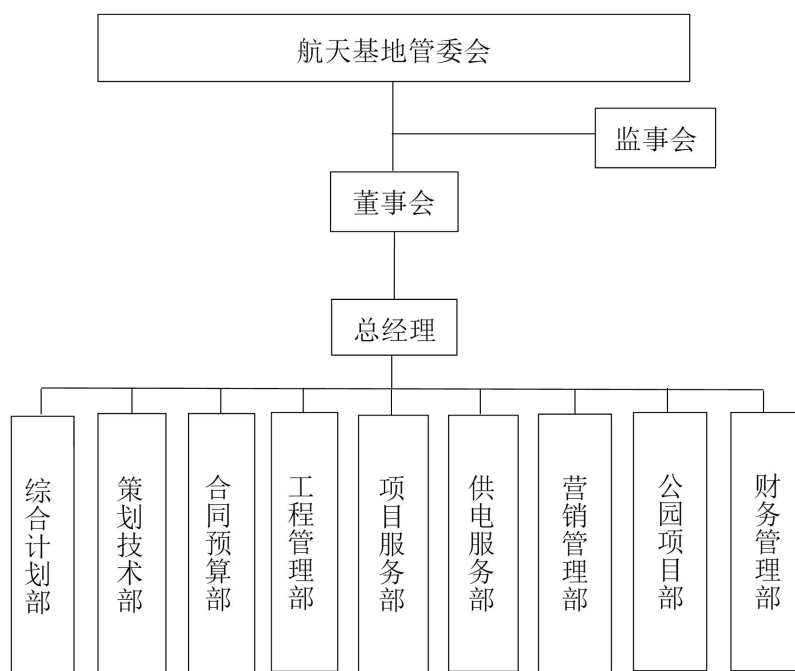
			批准设立，设立时名称为“西安航天基地投资发展有限公司”，注册资本为5.00亿元人民币。
2	2009年7月	增资	根据西安国家民用航天产业基地管理委员会《关于对西安航天基地投资发展有限公司增资的决定》（西航天发[2009]88号），西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式对公司增资5.00亿元，增资后公司注册资本为10.00亿元人民币。
3	2010年3月	增资	根据西安国家民用航天产业基地管理委员会《关于对西安航天基地投资发展有限公司增资的决定》（西航天发[2010]43号），航天基地管委会以货币形式对公司进行增资，公司注册资本由10.00亿元增加至22.50亿元。
4	2014年5月	更名	经西安国家民用航天产业基地管理委员会《关于同意西安航天基地投资发展有限公司更名的批复》（西航天发[2014]51号），公司名称由“西安航天基地投资发展有限公司”更名为“西安航天城投资发展集团有限公司”
5	2019年5月	增资	公司股东决定由西安国家民用航天产业基地管理委员会以货币形式对公司增资0.50亿元，公司注册资本由22.50亿元增至23.00亿元。
6	2020年12月	增资	根据西安国家民用航天产业基地管理委员会办公会议纪要[2020]16号文件，管委会以其对公司32.00亿元债权出资，增资后公司注册资本由23.00亿元增至55.00亿元。

4. 公司治理

公司根据《中华人民共和国公司法》《西安航天城投资发展集团有限公司章程》等相关规定，建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构，确保公司规范运作、有效经营。目前公司的公司治理结构包括股东、董事会、监事会和总经理等。

5. 公司组织架构

公司已按照《公司法》及有关法律、法规的规定，设立了包括股东会、董事会、监事和经理层在内的法人治理结构。公司具有独立的法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。公司组织结构图如下：



6. 重要权益投资情况

截至 2022 年 6 月末，公司主要子公司共 2 家，具体情况如下：

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	西安航天城市发展控股集团有限公司	土地整理业务	46.49	458.46	301.01	157.44	11.09	4.21	是
2	西安航天高技术产业发展集团有限公司	土地整理业务	100.00	394.08	247.43	146.65	10.66	3.78	是

二、公司经营情况

1. 营业收入及利润分析

公司是西安国家民用航天产业基地内主要的综合开发主体，主要负责航天基地内土地开发整理、道路以及相关配套设施、保障房建设等基础设施建设的开发。公司业务板块主要包括基础设施建设、土地整理业务、房地产开发业务、代建业务、市政业务、建设工程业务、让渡资产使用权业务、园林绿化业务、物业管理业务等板块。报告期内，公司实现营业收入分别为 256,950.22 万元、188,011.33 万元及 22,795.50 万元，主要来源于基础设施建设及土地整理业务、房地产开发



业务、市政业务、让渡资产使用权业务板块。

报告期内，公司营业收入、营业成本、毛利润及毛利率构成情况如下：

单位：万元、%

科目	业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	基础设施建设及土地整理业务	-	-	92,553.10	49.23	200,652.9	78.09
	房地产开发业务	358.02	1.57	49,857.52	26.52	16,319.45	6.35
	代建业务	153.13	0.67	4,410.28	2.35	2,284.00	0.89
	市政业务	5,047.44	22.14	8,416.87	4.48	8,182.38	3.18
	建设工程业务	3,689.45	16.18	2,431.68	1.29	2,197.80	0.86
	让渡资产使用权业务	2,525.37	11.08	10,386.16	5.52	9,081.28	3.53
	园林绿化业务	601.19	2.64	1,664.71	0.89	2,599.95	1.01
	物业管理业务	4,167.62	18.28	7,144.92	3.80	5,551.93	2.16
	其他业务	6,253.27	27.43	11,146.09	5.93	10,080.45	3.92
	合计	22,795.50	100.00	188,011.3	100.0	256,950.2	100.00
营业成本	基础设施建设及土地整理业务	-	-	86,999.91	51.20	116,613.6	73.67
	房地产开发业务	520.95	2.31	43,480.21	25.59	13,947.24	8.81
	代建业务	250.43	1.11	2,565.95	1.51	928.02	0.59
	市政业务	3,177.39	14.07	6,489.79	3.82	6,003.29	3.79
	建设工程业务	3,714.69	16.45	1,635.69	0.96	1,681.86	1.06
	让渡资产使用权业务	5,340.25	23.65	9,630.92	5.67	4,992.68	3.15
	园林绿化业务	517.96	2.29	1,172.52	0.69	1,696.40	1.07
	物业管理业务	3,589.88	15.90	7,111.63	4.19	5,055.85	3.19
	其他业务	5,471.89	24.23	10,837.18	6.38	7,365.57	4.65
	合计	22,583.45	100.00	169,923.8	100.0	158,284.5	100.00
毛利润	基础设施建设及土地整理业务	-	-	5,553.19	30.70	84,039.39	85.18
	房地产开发业务	-162.93	-76.84	6,377.31	35.26	2,372.21	2.40
	代建业务	-97.3	-45.89	1,844.33	10.20	1,355.98	1.37
	市政业务	1,870.05	881.89	1,927.08	10.65	2,179.09	2.21
	建设工程业务	-25.24	-11.90	795.99	4.40	515.94	0.52
	让渡资产使用权业务	-2,814.88	-1327.46	755.24	4.18	4,088.60	4.14
	园林绿化业务	83.23	39.25	492.19	2.72	903.55	0.92
	物业管理业务	577.74	272.45	33.29	0.18	496.08	0.50
	其他业务	781.38	368.49	308.91	1.71	2,714.88	2.75
	合计	212.05	100.00	18,087.53	100.0	98,665.72	100.00

科目	业务板块	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
毛利率	基础设施建设及土地整理业务		-		6.00		41.88
	房地产开发业务		-45.51		12.79		14.54
	代建业务		-63.54		41.82		59.37
	市政业务		37.05		22.90		26.63
	建设工程业务		-0.68		32.73		23.48
	让渡资产使用权业务		-111.46		7.27		45.02
	园林绿化业务		13.84		29.57		34.75
	物业管理业务		13.86		0.47		8.94
	其他业务		12.50		2.77		26.93
	营业毛利率		0.93		9.62		38.40

报告期内，公司分别实现营业收入 256,950.22 万元、188,011.33 万元和 22,795.50 万元，其中 2021 年比 2020 年减少 68,938.89 万元，降幅 26.83%，主要系土地整理业务收入减少所致。报告期内，公司毛利率分别为 38.40%、9.62% 和 0.93%，其中 2021 年公司毛利率较 2020 年降幅较大，主要系公司 2020 年土地整理收入中有土地联合投资开发业务收入，这部分业务收入的毛利率比较高，使得 2020 年土地整理业务毛利率较高，而 2021 年土地整理收入中没有土地联合投资开发业务收入，土地整理毛利率降幅较大所致。

2. 各板块经营情况分析

(1) 基础设施建设及土地整理业务

公司的基础设施建设及土地整理业务主要由本部和二级子公司高技术公司负责实施。报告期内，公司分别实现基础设施建设及土地整理业务收入 200,652.98 万元、92,553.10 万元和 0.00 万元，占营业收入的比重分别为 78.09%、49.23% 和 0.00%，是公司最重要的收入来源。公司 2021 年基础设施建设及土地整理业务收入较上年同期减少 53.87%，主要系公司联合投资开发模式下的土地整理已于 2016 年底全部完成，平整后的土地在 2020 年底全部完成出让，公司于 2020 年一次性确认收入 7.66 亿元，自 2021 年开始公司该项业务不再产生收入。

报告期内，公司基础设施建设及土地整理业务分为两部分，一部分主要为二级子公司高技术公司的基础设施建设及土地整理业务，该部分业务毛利率为 6% 左右；另一部分为公司自身土地联合投资开发业务，根据公司与土储中心签订的

联合开发协议，公司向土储中心支付土地整理款项（公司计入长期应收款，公司未来通过逐年回款收回该部分款项），土储中心在土地整理完成后将土地进行挂牌出让，土地出让完成后土储中心按照净收益（土地出让价格减去土地成本价格）的10%向公司结算，作为公司土地联合投资开发业务收入，公司该部分土地整理业务收入为净收益，没有成本。公司2021年只有高技术公司的土地整理业务收入，而2020年的土地整理业务收入中计入了土地联合投资开发业务收入76,595.97万元，导致2021年土地整理收入毛利率降幅较大，进而导致公司2021年度营业毛利率降幅较大。

（2）房地产开发业务

公司的房地产开发业务主要由一级子公司实业公司负责实施。报告期内，公司分别实现房地产开发业务收入16,319.45万元、49,857.52万元和358.02万元，占营业收入的比重分别为6.35%、26.52%和1.57%，是公司重要的收入来源。公司2021年房地产业务收入较上年同期增加205.51%，主要系实业公司当期确认中心广场2号楼、山水香堤二期等楼盘收入所致。

（3）代建业务

公司的代建业务主要由公司本部以及实业公司、市政公司、城发控股等子公司负责实施，就具体项目与航天基地管委会等单位签订委托代建协议，并接受其委托，负责航天基地内基础设施项目的开发建设。项目建成后由航天基地管委会组织竣工验收，验收合格后向公司支付一定比例的代建费。报告期内，公司分别实现代建业务收入2,284.00万元、4,410.28万元和153.13万元，占营业收入的比重分别为0.89%、2.35%和0.67%。

（4）市政业务

公司的市政业务主要由一级子公司市政公司及其子公司负责实施。报告期内，公司分别实现市政业务收入8,182.38万元、8,416.87万元和5,047.44万元，占营业收入的比重分别为3.18%、4.48%和22.14%，主要为供水费、建电工程等业务收入。

（5）建设工程业务

公司的建设工程业务主要由二级子公司西安航天基地配套工程服务有限公司和四级子公司西安航天基地数据发展有限公司负责实施。报告期内，公司分别实现建设工程业务收入 2,197.80 万元、2,431.68 万元和 3,689.45 万元，占营业收入的比重分别为 0.86%、1.29%和 16.18%，主要为市政配套工程建设的收入。

（6）让渡资产使用权业务

公司的让渡资产使用权业务主要由三级子公司西安航天基地丝路慧谷控股集团有限公司负责实施。报告期内，公司分别实现让渡资产使用权业务收入 9,081.28 万元、10,386.16 万元和 2,525.37 万元，占营业收入的比重分别为 3.53%、5.52%和 11.08%，主要为出租写字楼，为园区内的小微企业提供办公场所收取的租金收入。

（7）园林绿化业务

公司的园林绿化业务主要由二级子公司西安航天基地园林绿化工程有限公司负责实施。报告期内，公司分别实现园林绿化业务收入 2,599.95 万元、1,664.71 万元和 601.19 万元，占营业收入的比重分别为 1.01%、0.89%和 2.64%，主要为提供园区绿化、公园绿化等服务收取的绿化服务费收入。

（8）物业管理业务

公司的物业管理业务主要由二级子公司西安汇航物业管理有限公司负责实施。报告期内，公司分别实现物业管理业务收入 5,551.93 万元、7,144.92 万元和 4,167.62 万元，占营业收入的比重分别为 2.16%、3.80%和 18.28%，主要为收取航天基地区域内的物业费。

（9）其他业务

公司的其他业务收入主要是人力资源服务费收入、设计费收入、餐饮收入、担保保费收入、体育服务费收入等零星收入。报告期内，公司分别实现其他业务收入 10,080.45 万元、11,146.09 万元和 6,253.27 万元，占营业收入的比重分别为 3.92%、5.93%和 27.43%。

3、公司经营可持续情况

西安航天基地区位优势较突出。航天基地位于西安市东南方，北接国家级曲



江文化产业示范区，南依常宁旅游休闲区，西邻国家级西安高新技术产业开发区，城市轻轨2、4号线穿越基地，连接环城高速、南三环、西康高速，地理位置较好，交通便利。航天基地规划面积为86.65平方公里。一期规划面积23.04平方公里，扩展区规划63.61平方公里。

目前，一期规划区基础设施和社会配套已完备，已聚集12万人以上常驻人口。随着西安航天基地产业集聚优势的不断扩大，持续增长的城市建设需求将为土地开发整理行业的发展带来良好前景。总体来看，未来西安航天基地土地整理开发行业具有较好的可持续性。

三、财务状况分析

1. 公司财务报表

本部分财务数据来源于西安航天城投资发展集团有限公司2020年、2021年经审计的财务报告及2022年1-6月未经审计的财务报表。希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2020年、2021年的财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告，报告文号分别为希会审字(2021)1056号、希会审字(2022)3889号。

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
流动资产：			
货币资金	777,252.40	712,730.18	794,484.14
应收票据	-	-	70.00
应收账款	33,118.09	28,995.60	82,887.57
预付款项	2,254,645.42	2,410,463.96	1,749,883.22
其他应收款	271,927.38	125,166.26	34,913.56
存货	1,938,583.21	1,797,700.35	1,805,119.57
合同资产	7,910.34	5,519.06	-
其他流动资产	60,390.77	69,981.17	38,530.09
流动资产合计	5,343,827.61	5,150,556.59	4,505,888.15
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	53,987.00
长期应收款	356,818.09	356,818.09	356,826.36
长期股权投资	79,744.20	81,075.17	75,321.67
其他权益工具投资	51,342.51	51,542.51	-



项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
投资性房地产	64,170.79	65,080.57	85,688.20
固定资产	179,124.67	173,315.41	105,127.81
在建工程	657,078.48	555,176.03	358,045.30
生产性生物资产	47.44	63.94	96.94
发放贷款及垫款	2,820.00	4,182.00	2,600.00
使用权资产	28,746.87	29,976.89	-
无形资产	103,413.91	84,512.09	68,858.15
开发支出	857.30	839.86	1,079.71
商誉	20.96	20.96	5.65
长期待摊费用	6,366.07	5,528.19	4,554.91
递延所得税资产	2,715.33	2,702.76	2,119.81
其他非流动资产	63,343.88	50,354.36	21,470.19
非流动资产合计	1,596,610.50	1,461,188.82	1,135,781.69
资产总计	6,940,438.11	6,611,745.41	5,641,669.84
流动负债：			
短期借款	269,255.61	276,726.73	521,010.00
应付票据	-	-	3,879.37
应付账款	162,291.63	171,287.08	147,966.36
预收款项	3,464.17	2,328.49	148,110.17
合同负债	234,020.79	197,892.47	-
应付职工薪酬	433.67	1,088.08	930.24
应交税费	1,514.65	3,635.12	39,361.91
其他应付款	424,741.07	332,735.56	662,750.91
一年内到期的非流动负债	1,050,601.74	658,084.09	365,517.24
其他流动负债	23,519.62	20,463.07	24,225.16
流动负债合计	2,169,842.95	1,664,240.70	1,913,751.35
非流动负债：			
长期借款	1,320,016.34	1,341,370.29	824,261.96
应付债券	1,295,220.80	1,257,013.33	827,274.30
租赁负债	28,916.86	29,667.33	-
长期应付款	217,874.67	242,833.53	164,460.73
预计负债	9,629.13	9,629.13	9,780.72
递延收益	9,685.53	7,723.53	14,124.83
递延所得税负债	3,462.95	7,158.48	-
非流动负债合计	2,884,806.29	2,895,395.62	1,839,902.54
负债合计	5,054,649.24	4,559,636.32	3,753,653.89
股东权益：			
实收资本（或股本）	550,000.00	550,000.00	550,000.00
其他权益工具	30,465.00	30,465.00	30,465.00
其中：优先股	465.00	465.00	465.00
永续债	30,000.00	30,000.00	30,000.00
资本公积	468,295.42	467,304.84	561,937.56
其他综合收益	-	-	2,403.53
盈余公积	27,770.53	27,770.53	27,572.91
未分配利润	-2,760.27	116,819.63	103,201.21



项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
归属于母公司股东权益合计	1,073,770.68	1,192,360.00	1,275,580.20
少数股东权益	812,018.19	859,749.09	612,435.75
股东权益合计	1,885,788.87	2,052,109.09	1,888,015.95
负债和股东权益总计	6,940,438.11	6,611,745.41	5,641,669.84

合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业总收入	22,795.50	188,011.33	256,950.22
其中：营业收入	22,795.50	188,011.33	256,950.22
二、营业总成本	172,152.22	219,551.14	193,167.45
其中：营业成本	22,583.45	169,923.80	158,284.50
提取担保业务准备金净额	848.41	848.41	856.87
税金及附加	808.34	2,407.86	2,537.32
销售费用	-183.23	2,175.99	1,041.82
管理费用	14,836.50	20,525.42	15,019.40
财务费用	133,258.76	23,669.66	16,288.85
其中：利息费用	119,416.48	59,387.93	117,071.32
利息收入	4,561.64	11,926.75	11,463.94
加：其他收益	226.23	56,618.76	52,398.66
投资收益	-122.90	26,483.78	2,680.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	26,186.14	-
信用减值损失	-180.10	-1,971.56	-
资产减值损失	-615.45	-59.44	861.32
资产处置收益	-0.01	23.34	-3.25
三、营业利润	-150,048.96	49,555.06	118,858.78
加：营业外收入	15.09	1,361.33	7,120.93
减：营业外支出	149.29	3,575.37	7,698.29
四、利润总额	-150,183.15	47,341.02	118,281.42
减：所得税费用	-3,175.36	9,178.13	33,907.35
五、净利润	-147,007.79	38,162.89	84,374.07
其中：归属于母公司所有者的净利润	-97,899.25	16,792.72	67,466.05
少数股东损益	-49,108.54	21,370.17	16,908.02
六、其他综合收益的税后净额	-	-	4,167.28
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	1,937.79
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	2,229.50
七、综合收益总额	-147,007.79	38,162.89	88,541.36
归属于母公司所有者的综合收益总额	-97,899.25	16,792.72	69,403.84



项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
归属于少数股东的综合收益总额	-49,108.54	21,370.17	19,137.51

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年	2020年
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	55,016.80	320,018.84	265,636.24
收到担保费取得的现金	-	-	782.68
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	60.29
收到的税费返还	20,576.54	12,842.63	378.81
收到其他与经营活动有关的现金	292,444.65	416,658.13	845,219.06
经营活动现金流入小计	368,037.98	749,519.61	1,112,077.09
购买商品、接受劳务支付的现金	133,238.62	904,932.58	1,162,105.29
支付给职工以及为职工支付的现金	16,964.92	19,083.76	12,816.63
支付的各项税费	7,025.10	50,870.76	8,673.66
支付其他与经营活动有关的现金	194,983.05	419,101.14	672,953.24
经营活动现金流出小计	352,211.70	1,393,988.24	1,856,548.81
经营活动产生的现金流量净额	15,826.29	-644,468.63	-744,471.72
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	1,487.12	27,004.48	4,253.25
取得投资收益收到的现金	118.07	1,009.17	4,152.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	272.28	0.95
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	4,686.42	-
投资活动现金流入小计	1,605.19	32,972.35	8,407.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	132,211.12	335,701.94	269,899.31
投资支付的现金	200.00	17,254.40	1,439.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	40,000.00
投资活动现金流出小计	132,411.12	352,956.34	311,338.31
投资活动产生的现金流量净额	-130,805.93	-319,983.99	-302,931.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	15,049.00	98,828.67
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	49.00	-
取得借款收到的现金	524,619.23	1,099,007.76	1,299,930.32
收到其他与筹资活动有关的现金	358,977.56	1,058,305.60	894,751.59
筹资活动现金流入小计	883,596.79	2,172,362.36	2,293,510.59
偿还债务支付的现金	416,868.33	732,656.74	755,188.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,849.63	118,853.73	112,647.51
支付其他与筹资活动有关的现金	192,477.56	353,321.15	96,008.10
筹资活动现金流出小计	690,195.52	1,204,831.61	963,843.80
筹资活动产生的现金流量净额	193,401.27	967,530.75	1,329,666.79



项目	2022年1-6月	2021年	2020年
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	61.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	78,421.63	3,139.14	282,263.82
加：期初现金及现金等价物余额	447,660.70	444,521.56	162,257.74
六、期末现金及现金等价物余额	526,082.33	447,660.70	444,521.56

2. 资产负债结构分析

(1) 资产结构分析

报告期资产结构分析表

单位：万元、%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	777,252.40	11.20	712,730.18	10.7	794,484.14	14.08
应收票据	-	-	-	-	70.00	0.00
应收账款	33,118.09	0.48	28,995.60	0.44	82,887.57	1.47
预付款项	2,254,645.4	32.49	2,410,463.9	36.4	1,749,883.2	31.02
其他应收款	271,927.38	3.92	125,166.26	1.89	34,913.56	0.62
存货	1,938,583.2	27.93	1,797,700.4	27.2	1,805,119.6	32.00
合同资产	7,910.34	0.11	5,519.06	0.08	-	-
其他流动资产	60,390.77	0.87	69,981.17	1.06	38,530.09	0.68
流动资产合计	5,343,827.6	77.00	5,150,556.6	77.9	4,505,888.	79.87
发放贷款及垫款	2,820.00	0.04	4,182.00	0.06	2,600.00	0.05
可供出售金融资产	-	-	-	-	53,987.00	0.96
长期应收款	356,818.09	5.14	356,818.09	5.40	356,826.36	6.32
长期股权投资	79,744.20	1.15	81,075.17	1.23	75,321.67	1.34
其他权益工具投资	51,342.51	0.74	51,542.51	0.78	-	-
投资性房地产	64,170.79	0.92	65,080.57	0.98	85,688.20	1.52
固定资产	179,124.67	2.58	173,315.41	2.62	105,127.81	1.86
在建工程	657,078.48	9.47	555,176.03	8.40	358,045.30	6.35
生产性生物资产	47.44	0.00	63.94	0.00	96.94	0.00
使用权资产	28,746.87	0.41	29,976.89	0.45	-	-
无形资产	103,413.91	1.49	84,512.09	1.28	68,858.15	1.22
开发支出	857.30	0.01	839.86	0.01	1,079.71	0.02
商誉	20.96	0.00	20.96	0.00	5.65	0.00
长期待摊费用	6,366.07	0.09	5,528.19	0.08	4,554.91	0.08
递延所得税资产	2,715.33	0.04	2,702.76	0.04	2,119.81	0.04
其他非流动资产	63,343.88	0.91	50,354.36	0.76	21,470.19	0.38
非流动资产合计	1,596,610.50	23.00	1,461,188.82	22.10	1,135,781.69	20.13
资产总计	6,940,438.11	100.00	6,611,745.41	100.00	5,641,669.84	100.00

从资产结构来看，截至2022年6月末，公司非流动资产占总资产的23.00%，



流动资产占总资产的 77.00%。公司资产以货币资金、预付款项、存货、长期应收款及在建工程为主。报告期内，公司总资产呈逐年上升的趋势。

公司的流动资产主要由货币资金、预付款项和存货等构成；非流动资产则主要由长期应收款、在建工程等构成。最近两年及一期末，公司流动资产合计分别为 4,505,888.15 万元、5,150,556.59 万元和 5,343,827.61 万元，占资产总额的比重分别为 79.87%、77.90%和 77.00%；非流动资产合计分别为 1,135,781.69 万元、1,461,188.82 万元和 1,596,610.50 万元，占资产总额的比重分别为 20.13%、22.10%和 23.00%。总体来看，公司资产结构相对稳定，报告期内，公司资产结构主要以流动资产为主。

（1）货币资金

最近两年及一期末，公司货币资金账面余额分别为 794,484.14 万元、712,730.18 万元及 777,252.40 万元，占总资产的比重分别为 14.08%、10.78%及 11.20%。

公司报告期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年 6 月末	2021 年末	2020 年末
现金	56.12	11.97	17.56
银行存款	526,026.21	447,648.73	444,504.00
其他货币资金	251,170.08	265,069.48	349,962.58
合计	777,252.40	712,730.18	794,484.14

截至 2022 年 6 月末，公司货币资金为 777,252.40 万元，其中银行存款 526,026.21 万元；其他货币资金 251,170.08 万元，主要为定期存单和信用证保证金。

（2）应收账款

最近两年及一期末，公司应收账款账面价值分别为 82,887.57 万元、28,995.60 万元和 33,118.09 万元，占总资产的比例分别为 1.47%、0.44%和 0.48%。公司应收账款主要系应收西安国家民用航天产业基地土地储备中心、西安国家民用航天产业基地管理委员会、西安航天教育发展集团有限公司等单位的工程款，均为经营性款项，不涉及往来占款或资金拆借。

公司 2021 年末应收账款较 2020 年末减少 53,891.97 万元，降幅为 65.02%，主要系主营业务款项回款所致。

截至 2022 年 6 月末应收账款前五名的情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	与公司关系	款项性质、内容
西安国家民用航天产业基地管理委员会	7,674.76	1 年以内、1-2 年、2-3 年	22.25	最终控制人	工程款、房租
西安航天教育发展集团有限公司	3,794.15	1 年以内	11.00	关联方	工程款、房租
西安国家民用航天产业基地土地储备中心	2,981.88	1 年以内、1-2 年、3-4 年	8.65	非关联方	工程款
陕西大件汽车运输有限责任公司	2,920.33	1 年以内	8.47	非关联方	应收担保代偿款
陕西迅腾通信科技股份有限公司	1,971.29	1 年以内；1-2 年	5.72	非关联方	应收担保代偿款
合计	19,342.40	-	56.08	-	-

(3) 预付款项

最近两年及一期末，公司预付款项账面价值分别为 1,749,883.22 万元、2,410,463.96 万元和 2,254,645.42 万元，占总资产的比重分别为 31.02%、36.46% 和 32.49%。公司预付款项主要为公司子公司委托西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室实施相关的拆迁、整理工作而预付的款项。由于公司所处的航天基地处于土地开发整理的早期阶段，同时土地开发整理业务周期相对较长，因此公司在正常业务开展中产生了金额较大的预付款项。公司二级子公司高技术公司与土储中心签订《拆迁及土地整理委托合同》，合同约定土储中心委托高技术公司负责航天基地区域内的土地征收、拆迁补偿及土地整理等工作；高技术公司与拆迁安置办签署《委托拆迁及土地整理协议书》，约定高技术公司委托拆迁安置办具体实施航天基地规划范围内所有村庄的拆迁及土地整理等工作。土地整理涉及前期的实测、填制被拆迁房屋图表，协助相关部门确权，需要对被拆迁人进行宣传、动员、协商谈判，签订拆迁安置协议，收旧房，拆除旧房，并承担拆房指挥和安全事务。拆迁完毕后，需要对土地进行三通一平（通水、通电、通路和平整土地），需要与土储中心进行验收，整体工程量较大，业务较为繁琐，资金投入规模较大，正常周期约 3 年左右。公司先预付土地整理所需资金给拆迁安置办，计入预付款项，土地整理完毕后，公司将预付款项结转至存货，达到验收条件的



土地经土地储备中心验收后确认成本，并加成一定比例由公司确认收入。

2021年末公司预付款项较2020年末增加660,580.74万元，增幅为37.75%，主要系拆迁、整理规模扩大，预付拆迁安置办的款项增加所致。

截至2022年6月末公司预付款项前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	与公司关系	款项性质、内容
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室	1,954,609.84	1年以内、1-2年、2-3年	86.69	非关联方	项目工程款
西安国家民用航天产业基地土地储备中心	220,730.53	1年以内、1-2年、2-3年	9.79	非关联方	项目工程款
西安鱼化工业园建设开发有限公司	40,500.00	1-2年	1.80	非关联方	项目工程款
西安国家民用航天产业基地管理委员会	13,644.23	1年以内	0.61	最终控制人	项目工程款
西安鱼化工业园区岳旗寨综合改造项目有限公司	4,500.00	1-2年	0.20	非关联方	项目工程款
合计	2,233,984.60	-	99.08	-	-

(4) 其他应收款

最近两年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为34,913.56万元、125,166.26万元和271,927.38万元，占总资产的比重分别为0.62%、1.89%和3.92%。公司2021年末其他应收款较2020年末增加90,252.70万元，增幅为258.50%；2022年6月末其他应收款较2021年末增加146,761.12万元，增幅117.25%，主要系与拆迁办的往来款增加所致，该部分款项主要系公司子公司高技术公司在开展土地整理业务过程中，委托拆迁办开展拆迁相关工作而形成。

公司报告期各期末其他应收款构成表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
应收利息	260.56	260.56	260.56
应收股利	-	26.70	164.78
其他应收款	271,666.82	124,879.00	34,488.22
合计	271,927.38	125,166.26	34,913.56

截至2022年6月末公司按账龄列示的其他应收款情况表

账龄结构	账面余额	
	金额（万元）	比例（%）



账龄结构	账面余额	
	金额（万元）	比例（%）
1年内	190,768.63	69.79
1-2年	50,287.58	18.40
2-3年	28,698.67	10.50
3-4年	1,869.04	0.68
4-5年	101.33	0.04
5年以上	1,633.91	0.60
小计	273,359.16	100.00
减：坏账准备	1,692.34	-
合计	271,666.82	-

截至2022年6月末公司其他应收款余额前五大情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应收款总额的比例	与公司关系
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室	105,554.03	1年以内、1-2年、2-3年、5年以上	38.61	非关联方
西安市阎良区城市发展建设投资集团有限责任公司	30,000.00	1年以内	10.97	非关联方
西安领宇卫星应用发展有限公司	22,987.98	1年以内	8.41	关联方
西安国家民用航天产业基地管理委员会	11,874.21	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、5年以上	4.34	关联方
西安航天教育发展集团有限公司	9,980.76	1年以内	3.65	关联方
合计	180,396.97	-	65.99	-

截至2022年6月末，公司其他应收款账面价值为271,666.82万元，其中经营性其他应收款206,378.84万元，主要为与开发成本相关的前期工程代付款或垫付款、业务保证金、备用金等；非经营性其他应收款65,287.98万元，主要为与其他单位形成的与经营无直接关系的往来款，其中与西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室往来款金额为12,300.00万元，占非经营性其他应收款总额的比例为18.84%，该款项预计于未来3-5年内回款完毕。

截至2022年6月末公司其他应收款经营性及非经营性分类情况

单位：万元、%

分类	款项性质	2022年6月末账面价值	占总额比例
经营性	与开发成本相关的前期工程代付款或垫付	206,378.84	75.97



分类	款项性质	2022年6月末账面价值	占总额比例
	款、业务保证金、备用金等		
非经营性	往来款	65,287.98	24.03
合计		271,666.82	100.00
经营性和非经营性款项的划分依据	与公司业务开展有直接关系的款项支出为经营性其他应收款，包括与开发成本相关的前期工程代付款或垫付款、业务保证金、备用金等，除经营性其他应收款之外的，与公司业务开展过程无直接关系的其他应收款统一纳入为非经营性其他应收款		

公司其他应收款的对手方主要为区域内的政府单位或国有企业，资质情况较好，存在回收风险的可能性较低。

公司及其子公司因非经营性往来款或资金拆借发生的资金往来，严格按照《公司章程》《西安航天城投资发展集团有限公司资金管理暂行规定》等公司内部控制制度执行。公司作为航天基地区域内重要的土地整理开发主体和基础设施投资建设主体，与西安国家民用航天产业基地管理委员会等政府单位存在较多的往来款项，相关往来款项需要经过公司内部严格的审批流程，上述行为不属于西安国家民用航天产业基地管理委员会等政府单位通过企事业单位举债的行为，亦不存在政府单位以文件、会议纪要、领导批示等任何形式要求或决定公司为政府举债或变相为政府举债的行为。

（5）存货

最近两年及一期末，公司存货账面价值分别为 1,805,119.57 万元、1,797,700.35 万元和 1,938,583.21 万元，占总资产的比重分别为 32.00%、27.19% 和 27.93%。公司存货主要由开发成本、土地开发平整支出、城市基础设施等构成。报告期内，公司存货呈上升的趋势，主要系存货中库存商品、开发成本增加所致。截至 2022 年 6 月 30 日，公司存货中除已对库存商品及其他项计提减值准备共 154.32 万元外，其余存货无可变现价值低于存货成本的情形，故未对其余存货计提存货减值准备。

最近两年及一期末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
原材料	133.59	0.01	144.70	0.01	525.05	0.03
库存商品	18,494.68	0.95	117.80	0.01	214.78	0.01



项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	账面价值	比例	账面价值	比例	账面价值	比例
开发成本	681,201.62	35.14	586,579.69	32.63	651,613.26	36.10
土地开发平整支出	873,144.07	45.04	873,144.07	48.57	853,795.05	47.30
城市基础设施	229,413.73	11.83	217,586.00	12.10	298,200.20	16.52
其他	136,195.53	7.03	120,128.10	6.68	771.23	0.04
合计	1,938,583.21	100.00	1,797,700.35	100.00	1,805,119.57	100.00

截至2022年6月末公司存货中开发成本主要项目情况

单位：万元

项目	委托方	计划建设周期	是否签署协议	计划总投资	已完成投资	账面价值
航天城中心广场	自主开发	2017.06-2021.06	-	183,131.56	121,583.42	112,675.37
山水悦庭	自主开发	2013.07-2020.07	-	42,500.00	51,656.08	34,500.52
山水岭秀B组团 (省电力公司)	自主开发	2015.01-2020.09	-	78,835.47	78,835.47	8,958.61
山水香堤(一期)	自主开发	2014.10-2016.10	-	69,201.09	77,557.58	14,937.76
山水香堤(二期)	自主开发	2015.11-2022.06	-	85,000.00	58,943.24	52,748.89
山水美树	自主开发	2017.06-2021.06	-	166,000.00	82,228.56	82,228.56
启航ICB泉港、A研发楼	自主开发	2016.10-2021.06	-	65,241.55	22,928.87	5,633.21
航天城壹街区	自主开发	2016.10-2021.06	-	25,000.00	21,895.35	21,895.35
佰邻街	自主开发	2016.10-2021.06	-	80,000.00	44,854.38	44,854.38
新能源产业园	自主开发	2022.01-2024.01	-	38,000.00	9,405.59	9,405.59
CEC创想中心	自主开发	2021.06-2025.06	-	350,000.00	72,137.46	72,137.46
航天体育活动中心	自主开发	2021.05-2023.05	-	36,000.00	10,964.51	10,964.51
煦园小区(公租房项目)	自主开发	2020.01-2024.01	-	155,000.00	31,500.74	31,500.74
栲栳村安置工程	拆迁办	2020.01-2022.12	是	140,000.00	9,780.77	9,780.77
枣园南小学	自主开发	2020.12-2022.12	-	38,250.00	10,819.58	10,819.58
东兆余学校	自主开发	2020.12-2022.12	-	48,060.00	13,799.92	13,799.92
智慧经济产业园 (云上经济示范园)	自主开发	2021.03-2023.03	-	181,500.00	40,045.38	40,045.38
工业互联网	自主开发	2021.04-2023.04	-	177,056.45	11,770.69	11,770.69
秦创原·航天信息产业科技园	自主开发	2022.02-2024.02	-	81,000.00	2,629.97	2,629.97
其他	-	-	-	-	-	89,914.36
合计	-	-	-	2,039,776.12	773,337.56	681,201.62

截至2022年6月末公司存货中城市基础设施主要项目情况

单位：亿元

项目名称	委托方	建设期	计划总投资	已完成投资	账面价值	是否签署协议
航天基地一期项目	航天基地管委会	2007-2022	37.15	35.00	17.36	是
航天基地二期项目	航天基地管委会	2014-2026	29.98	8.63	5.58	是



项目名称	委托方	建设期	计划总投资	已完成投资	账面价值	是否签署协议
合计			67.13	43.63	22.94	-

（6）长期应收款

最近两年及一期末，公司长期应收款账面价值分别为 356,826.36 万元、356,818.09 万元和 356,818.09 万元，占总资产的比重分别为 6.32%、5.40%和 5.14%，占比较大，为公司对西安国家民用航天产业基地土地储备中心的长期应收款。

截至 2022 年 6 月末，公司长期应收款的明细情况如下：

单位：万元

单位名称	2022 年 6 月末	账龄	款项性质	报告期内回款情况
西安国家民用航天产业基地土地储备中心	356,818.09	5 年以上	联合开发土地款项	2020 年度回款 60,000.00 万元；2021 年度没有回款。
合计	356,818.09	-	-	-

公司长期应收款全部为应收土储中心的款项，形成原因为：公司与土储中心签订《联合投资开发协议书》，协议约定双方依据《西安国家民用航天产业基地控制性详细规划》中约 20 平方公里的土地进行开发，开发土地位于西安市长安区韦曲街办，东至西康高速、北至航天大道、西至神舟二路、南至航飞路。土储中心负责征地拆迁补偿和“九通一平”等土地整理工作，公司按实际土地开发支出向土储中心支付土地开发费用；土地开发完成后，公司收回前期支付的投资款并获得投资收益。具体实施时，公司按土储中心整理开发土地的实测面积支付投资款，依据航天基地实际情况，土地开发费用标准暂定为 45 万元/亩，待土地开发完成后，双方对土地开发费用进行结算，土储中心向公司退付投资款并按照土地净收益的 10%给予公司投资回报。

最近两年，公司分别收到土储中心回款 60,000.00 万元、0.00 万元，剩余土地开发费用及投资开发收益待征用土地全部出让后由土储中心与公司进行结算。款项计划分 5 年平均回款，回款期间为 2021 年至 2025 年。因为疫情原因，土储中心 2021 年资金比较紧张，该年度没有回款。

（7）长期股权投资

最近两年及一期末，公司长期股权投资余额分别为 75,321.67 万元、

81,075.17万元及79,744.20万元，占资产总额的比重分别为1.34%、1.23%及1.15%。公司长期股权投资主要为对联营企业的投资，报告期内公司长期股权投资余额比较稳定。

（8）投资性房地产

最近两年及一期末，公司投资性房地产余额分别为85,688.20万元、65,080.57万元和64,170.79万元，占资产总额的比重分别为1.52%、0.98%和0.92%。公司投资性房地产主要为房屋和建筑物，期末采用成本法计量。

截至2022年6月末，公司投资性房地产不存在减值情形，未计提减值准备。

（9）固定资产

最近两年及一期末，公司固定资产余额分别为105,127.81万元、173,315.41万元及179,124.67万元，占资产总额的比重分别为1.86%、2.62%及2.58%。公司2021年末固定资产较2020年末增加68,187.60万元，增幅为64.86%，主要系房屋建筑物及构筑物增加所致。

截至2022年6月末公司固定资产构成如下：

单位：万元

项目	账面余额	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋建筑物及构筑物	192,593.00	18,489.79	-	174,103.20
机器设备	3,279.00	1,923.55	-	1,355.46
运输设备	1,344.64	885.36	-	459.28
电子设备及其他	6,930.33	3,723.60	-	3,206.73
合计	204,146.96	25,022.29	-	179,124.67

截至2022年6月末公司固定资产中房屋及建筑物明细

单位：平方米、万元

序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	用途	账面价值	入账方式	是否抵押
1	西安市房权证航天经济技术开发区字第11250980042-1-20101~1至11250980042-1-201101~1	西安市航天经济开发 区航拓路216号1幢	18,959.80	研发	11,718.10	成本法	是
2	西安市房权证航天经济技术开发区字第1125096025-10-1-10102、10201、11001、11101、11201、11301、21101、	西安市航天经济开发 区神州四路239号	21,824.00	其它/ 生产研 发	7,765.95	成本法	否



序号	所有权证编号	坐落位置	房产面积	用途	账面价值	入账方式	是否抵押
	21301、21201、21001						
3	正在办理	西安市航天经济开发区飞天路	5,605.50	企业孵化	2,144.62	成本法	否
4	正在办理	西安航天基地航天中路以内，神州四路以东	27,290.71	企业孵化	11,610.52	成本法	否
5	正在办理	西安市长安区航天产业基地航创路1123号	34,262.66	企业孵化	15,651.43	成本法	否
6	正在办理	陕西省长安区航拓路10号	138,664.35	公租房	48,774.13	成本法	否
7	正在办理	西安航天基地生态路以南，京东大道以东，航天东路以西	26,458.23	自用	22,760.06	成本法	否
8	正在办理	航天基地航天东路与航新路十字东北角	78,490.84	自用	43,966.46	成本法	否
9	-	其他零星建筑	-	-	9,711.93	-	-
合计					174,103.20		

(10) 在建工程

最近两年及一期末，公司在建工程账面价值分别为 358,045.30 万元、555,176.03 万元及 657,078.48 万元，占总资产的比例分别为 6.35%、8.40%及 9.47%。公司 2021 年末在建工程账面价值较 2020 年末增加 197,130.73 万元，增幅为 55.06%，主要系公用服务产业园基础设施项目、第一净水厂项目、军民融合创新园投资增加，并增加了空天小镇项目、未来之芯项目、超算中心项目、四号配水厂项目所致。

报告期各期末公司在建工程明细情况

单位：万元、年

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	建设进度	预期收益实现方式	预期年平均收益额	预计回收周期
寰宇大厦	-	-	2,600.83	100.00%	租金收入、停车场收入	500.00	28
示范园项目	1,095.52	1,072.07	1,032.48	16.89%	租金收入	5,000.00	3
凤鸣小区公租房	-	-	18,827.51	100.00%	租金收入	1,646.00	21
公用服务产业园基础设施项目	188,281.97	172,973.25	147,656.60	71.59%	租金收入	21,916.00	13
星河运动公园	-	-	10,960.66	100.00%	足球场、篮球操、游泳馆对外开放实现收入	800.00	22



项目	2022年6月末	2021年末	2020年末	建设进度	预期收益实现方式	预期年平均收益额	预计回收周期
慧谷创新园改造（原启航ICB）	7,260.37	6,971.49	5,198.63	95.13%	租金收入、停车场收入	1,500.00	4
第一净水厂	49,292.64	41,352.26	25,948.03	78.24%	水处理收费收入	14,965.00	12
航天小镇客厅项目	11,564.51	11,484.04	10,188.78	56.89%	租金收入	5,652.00	6
通航机场项目	-	3,122.95	3,745.37	100.00%	租金收入	700.00	8
军民融合创新园	109,033.93	104,663.52	66,723.39	54.39%	租金收入	9,000.00	22
小巨人产业园（新经济产业园）	36,486.11	29,676.14	15,197.91	31.71%	租金收入、停车场收入	22,017.00	12
三供一业项目	15,173.64	13,592.56	11,557.39	83.53%	物业费收入	1,573.00	12
空天小镇项目	-	5,984.66	-	100.00%	租金收入	7,800.00	3
未来之芯项目	29,328.32	9,193.95	-	13.58%	租金收入	57,811.00	10
超算中心项目	149,268.73	117,168.71	-	36.41%	租金收入	48,335.00	11
四号配水厂	28,604.78	17,227.76	-	71.55%	水费收入	24,966.00	7
其他工程	31,687.95	20,692.68	38,407.71	-	-	-	-
合计	657,078.48	555,176.03	358,045.30	-	-	-	-

上述在建项目收益实现方式包括：租金收入、水处理收费收入、物业管理收入和停车场收入等，部分项目回收周期较长。因项目回收周期较长，如果未来项目收益不及预期，可能会对公司偿债能力造成不利影响。

截至2022年6月30日主要的在建工程项目

单位：万元、%

项目名称	预算数	计划建设期间	账面金额	工程投入占预算比例	2022年1-6月利息资本化金额	资金来源	属于市场化经营性项目或政府性项目等情况
公用服务产业园基础设施项目	263,000.00	2018-2021	188,281.97	71.59	5,783.94	自筹	市场化经营项目
军民融合创新园	200,454.00	2019-2021	109,033.93	54.39	3,057.84	自筹	市场化经营项目
第一净水厂	63,000.00	2019-2021	49,292.64	78.24	483.01	自筹	市场化经营项目
超算中心项目	410,000.00	2020-2024	149,268.73	36.41	4,707.54	自筹	市场化经营项目
小巨人产业园（新经济产业园）	175,444.75	2019-2021	36,486.11	20.80	699.93	自筹	市场化经营项目
未来之芯项目	216,000.00	2020-2024	29,328.32	13.58	2,031.51	自筹	市场化经营项目
四号配水厂	39,977.35	2020-2022	28,604.78	71.55	360.68	自筹	市场化经营项目
合计	1,367,876.10	-	590,296.48	-	17,124.44	-	-

(11) 无形资产

最近两年及一期末，公司无形资产余额分别为 68,858.15 万元、84,512.09 万元及 103,413.91 万元，占资产总额的比重分别为 1.22%、1.28%及 1.49%。

截至 2022 年 6 月末，公司无形资产明细如下：

单位：万元

项目	账面余额	累计摊销	减值准备	账面价值
土地使用权	104,007.36	5,243.14	-	98,764.22
软件	1,588.56	559.17	588.53	440.87
其他	6,196.49	1,987.67	-	4,208.82
合计	111,792.41	7,789.97	588.53	103,413.91

截至 2022 年 6 月末，公司无形资产中土地使用权资产共 12 块，账面价值共计 98,764.22 万元，全部土地使用权均已足额缴纳了土地出让金。具体明细如下：

截至 2022 年 6 月末公司无形资产中土地使用权明细情况

单位：亩、万元、万元/亩

序号	取得方式	土地证号	土地位置	证载使用类型	证载用途	面积	出让金	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否足额缴纳土地出让金
1	招拍挂	陕(2020)西安市不动产权第0341365号	西安航天基地神舟六路与航拓路十字东南角	出让	商服/住宅	商服 8.23 亩, 住宅 21.09 亩	3,975.69	3,644.38	成本法	135.57	否	是
2	招拍挂	西航天用(2013)第005号	西安航天基地航天中路以南, 神舟四路以东	出让	商业用地	14.85	1,228.36	957.10	成本法	82.74	否	是
3	招拍挂	西航天用(2010)第008/009号	西安国家民用航天产业基地神舟三路以西, 飞天路以南	出让	居住用地/商业金融	16.74	2,781.00	2,103.36	成本法	166.11	否	是
4	招拍挂	陕(2019)西安市不动产权第0324934号	西安航天基地二期航天南路与神北二路西南角	出让	工业用地	227.35	8,652.00	15,824.94	成本法	38.06	否	是
5	招	陕	西安航天基地	出让	工业	220.68	8,240.00		成本	37.34	否	是



序号	取得方式	土地证号	土地位置	证载使用权类型	证载用途	面积	出让金	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否足额缴纳出让金
	拍挂	(2019)西安市不动产权第0033556号	二期航飞南侧规划路以北,神北一路以西,内一环北路以南		用地				法			
6	招拍挂	陕(2019)西安市不动产权第0129968号	西安航天基地神舟五路以东,神舟大道以西,航天中路以南	出让	工业用地	94.38	4,300.00	4,111.59	成本法	45.56	否	是
7	招拍挂	陕(2020)西安市不动产权第0110543号	西安航天基地生态路以南,京东大道以东,航天东路以西	出让	机场用地	53.94	2,567.41	16,539.36	成本法	47.60	否	是
8	招拍挂	陕(2018)西安市不动产权第1568960号	西安航天基地京东大道与生态路十字东南角	出让	机场用地	311.64	14,377.00		成本法	46.13	否	是
9	招拍挂	陕(2020)西安市不动产权第0214697	西安航天基地雁引路以西,纬三路以北	出让	工业用地	160.26	6,000.00	5,931.14	成本法	37.44	否	是
10	招拍挂	陕(2020)西安市不动产权第0214691	西安航天基地航创路以南,航新路以北,航天东路以西	出让	工业用地	126.94	12,500.00	12,470.14	成本法	98.47	否	是
11	招拍挂	陕(2021)西安市不动产权第	西安国家民用航天产业基地神舟五路以东,东长安街以北,神舟大	出让	科研	62.16	7,521.96	7,540.67	成本法	121.00	否	是



序号	取得方式	土地证号	土地位置	证载使用权类型	证载用途	面积	出让金	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否足额缴纳出让金
		0153926号	道以西，航天中路以南									
12	招拍挂	陕（2021）西安市不动产权第0378338号	西安国家民用航天产业基地航创路以南、神舟六路以东、航新路以北	出让	科研	78.13	9,460.00	9,564.57	成本法	121.07	否	是
13	-	其他	-	-	-	-	-	20,076.96	-	-	-	-
合计								98,764.22	-	-	-	-

（2）负债结构分析

公司报告期各期末合并资产负债表主要数据

单位：万元、%

项目	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	269,255.61	5.33	276,726.73	6.07	521,010.00	13.88
应付票据	-	-	-	-	3,879.37	0.10
应付账款	162,291.63	3.21	171,287.08	3.76	147,966.36	3.94
预收款项	3,464.17	0.07	2,328.49	0.05	148,110.17	3.95
合同负债	234,020.79	4.63	197,892.47	4.34	-	-
应付职工薪酬	433.67	0.01	1,088.08	0.02	930.24	0.02
应交税费	1,514.65	0.03	3,635.12	0.08	39,361.91	1.05
其他应付款	424,741.07	8.40	332,735.56	7.30	662,750.91	17.66
一年内到期的非流动负债	1,050,601.74	20.78	658,084.09	14.43	365,517.24	9.74
其他流动负债	23,519.62	0.47	20,463.07	0.45	24,225.16	0.65
流动负债合计	2,169,842.95	42.93	1,664,240.70	36.50	1,913,751.35	50.98
长期借款	1,320,016.34	26.11	1,341,370.29	29.42	824,261.96	21.96
应付债券	1,295,220.80	25.62	1,257,013.33	27.57	827,274.30	22.04
租赁负债	28,916.86	0.57	29,667.33	0.65	-	-
长期应付款	217,874.67	4.31	242,833.53	5.33	164,460.73	4.38
预计负债	9,629.13	0.19	9,629.13	0.21	9,780.72	0.26
递延收益	9,685.53	0.19	7,723.53	0.17	14,124.83	0.38
递延所得税负债	3,462.95	0.07	7,158.48	0.16	-	-
非流动负债合计	2,884,806.29	57.07	2,895,395.70	63.50	1,839,902.05	49.02



项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
			62		54	
负债合计	5,054,649.24	100.00	4,559,636.32	100.00	3,753,653.89	100.00

最近两年及一期末，公司负债合计分别为 3,753,653.89 万元、4,559,636.32 万元及 5,054,649.24 万元。公司近几年承接的业务量持续增加，资金需求也随着增加，公司通过银行借款、发行债券等形式进行融资，因此公司近几年总负债呈现逐年上升趋势。

最近两年及一期末，公司流动负债合计分别为 1,913,751.35 万元、1,664,240.70 万元及 2,169,842.95 万元，占负债总额的比重分别为 50.98%、36.50%及 42.93%；公司流动负债主要由其他应付款、短期借款和一年内到期的非流动负债构成。最近两年及一期末，公司非流动负债合计分别为 1,839,902.54 万元、2,895,395.62 万元及 2,884,806.29 万元，占负债总额的比重分别为 49.02%、63.50%及 57.07%；公司非流动负债主要由长期借款及应付债券等科目构成。总体来看，公司短期债务规模和中长期债务规模均呈现一定的增长趋势。

1) 短期借款

最近两年及一期末，公司短期借款余额分别为 521,010.00 万元、276,726.73 万元及 269,255.61 万元，占总负债的比重分别为 13.88%、6.07%及 5.33%。报告期内，公司短期借款呈下降趋势，其中 2021 年末短期借款比 2020 年末减少 244,283.27 万元，降幅 46.89%，主要系公司调整债务结构，压缩短期借款规模所致。

公司报告期各期末短期借款情况表

单位：万元

借款种类	2022年6月末	2021年末	2020年末
抵押借款	33,000.00	-	400.00
信用借款	226,270.00	6,000.00	55,000.00
质押借款	9,500.00	32,500.00	123,940.00
保证借款	-	237,500.00	341,670.00
短期借款应计利息	485.61	726.73	-
合计	269,255.61	276,726.73	521,010.00

2) 应付账款



最近两年及一期末，公司应付账款余额分别为 147,966.36 万元、171,287.08 万元及 162,291.63 万元，占总负债比重分别为 3.94%、3.76%及 3.21%。报告期内，公司应付账款余额变动幅度较小。

3) 预收款项

最近两年及一期末，公司预收款项余额分别为 148,110.17 万元、2,328.49 万元及 3,464.17 万元，占总负债比重分别为 3.95%、0.05%及 0.07%。公司 2021 年末预收款项余额较 2020 年末大幅减少，系根据会计准则要求，部分款项调整至合同负债科目。

截至 2022 年 6 月 30 日公司预收款项中较大额单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	与公司关系	款项性质、内容
陕西佰傲再生医学有限公司	455.59	1 年以内	13.15	非关联方	房租款
银河航天（西安）科技有限公司	122.67	1 年以内	3.54	非关联方	房租款
北方长龙新材料技术有限公司	120.90	1 年以内	3.49	非关联方	房租款
西安永新弘毅汽车服务有限公司	71.83	1 年以内	2.07	非关联方	房租款
合计	770.99	-	22.26	-	-

4) 合同负债

最近两年及一期末，公司合同负债余额分别为 0.00 万元、197,892.47 万元及 234,020.79 万元，占总负债比重分别为 0.00%、4.34%及 4.63%。根据会计准则要求，公司从 2021 年起将部分预收款项调整至合同负债科目。报告期内，公司合同负债主要为预收的售房款。

5) 其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款期末余额分别为 662,750.91 万元、332,735.56 万元及 424,741.07 万元，占负债总额的比重分别为 17.66%、7.30%及 8.40%。公司 2021 年末其他应付款余额比 2020 年末减少 330,015.35 万元，降幅为 49.79%，主要系公司股东西安国家民用航天产业基地管理委员会将对公司的部分债权作为对公司权益投资，使得公司其他应付款余额减少，资本公积余额增加。

截至 2022 年 6 月末公司其他应付款（不含应付股利）按性质列示情况



项目	2022年6月30日余额（万元）
押金	2,293.88
质保金	1,673.01
应付、暂收单位和个人款项	142,748.93
单位往来款	277,938.17
合计	424,653.99

截至2022年6月末公司其他应付款前五大单位情况如下表：

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占比	与公司关系	款项性质、内容
西安国家民用航天产业基地管理委员会	194,021.32	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	45.68	最终控制方	项目往来款
西安国家民用航天产业基地征地拆迁安置办公室	98,268.57	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年	23.14	非关联方	项目往来款
西安领宇卫星应用发展有限公司	44,953.00	1年以内	10.59	关联方	项目往来款
西安航天基地教育管理发展中心	38,800.10	1年以内	9.14	非关联方	项目往来款
西安国家民用航天产业基地土地储备中心	7,279.64	1年以内、1-2年	1.71	非关联方	项目往来款
合计	383,322.62		90.27	-	-

6) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债期末余额分别为365,517.24万元、658,084.09万元及1,050,601.74万元，占负债总额的比重分别为9.74%、14.43%及20.78%。公司2021年末一年内到期的非流动负债期末余额较2020年增加292,566.85万元，增幅为80.04%；2022年6月末一年内到期的非流动负债期末余额较2021年增加392,517.65万元，增幅为59.65%；主要原因系一年内到期的长期借款及一年内到期的长期应付款增加所致。

7) 长期借款

最近两年及一期末，公司长期借款期末余额分别为824,261.96万元、1,341,370.29万元及1,320,016.34万元，占负债总额的比重分别为21.96%、29.42%及26.11%。公司2021年末长期借款期末余额比2020年末增加517,108.33万元，增幅62.74%，主要系公司根据公司发展需要增加了银行长期借款所致。

公司报告期各期末长期借款情况表

单位：万元



借款种类	2022年6月末	2021年末	2020年末
信用借款	108,120.24	66,000.00	23,000.00
保证借款	1,028,572.51	897,535.36	495,838.72
质押借款	153,700.00	270,843.50	297,225.00
抵押借款	29,623.59	106,991.44	8,198.24
合计	1,320,016.34	1,341,370.29	824,261.96

8) 应付债券

最近两年及一期末，公司应付债券期末余额分别为 827,274.30 万元、1,257,013.33 万元及 1,295,220.80 万元，占负债总额的比重分别为 22.04%、27.57%及 25.62%。

3. 现金流量分析

最近两年及一期，公司现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况			
			单位：万元
项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	368,037.98	749,519.61	1,112,077.09
经营活动现金流出小计	352,211.70	1,393,988.24	1,856,548.81
经营活动产生的现金流量净额	15,826.29	-644,468.63	-744,471.72
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	1,605.19	32,972.35	8,407.06
投资活动现金流出小计	132,411.12	352,956.34	311,338.31
投资活动产生的现金流量净额	-130,805.93	-319,983.99	-302,931.26
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	883,596.79	2,172,362.36	2,293,510.59
筹资活动现金流出小计	690,195.52	1,204,831.61	963,843.80
筹资活动产生的现金流量净额	193,401.27	967,530.75	1,329,666.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	61.01	-
五、现金及现金等价物净增加额	78,421.63	3,139.14	282,263.82
六、期末现金及现金等价物余额	526,082.33	447,660.70	444,521.56

(1) 经营活动现金流量分析

报告期内，公司经营活动现金流量净额分别为-744,471.72万元、-644,468.63万元和15,826.29万元。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。近两年，

公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系公司土地一级开发项目前期需预付大量拆迁款项且回款相对较慢所致，如未来公司经营活动产生的现金流量净额持续为负，可能会对公司偿债能力产生不利影响。公司承诺，本次债券的偿债资金将主要来源于公司合并报表范围主体的货币资金。截止 2022 年 6 月末公司货币资金 77.73 亿元；此外公司截止 2022 年 3 月末尚未使用授信额度为 40.63 亿元；截止 2022 年 6 月末，公司不包括货币资金的流动资产为 456.66 亿元；公司近两年分别获得政府补贴 5.95 亿元和 5.76 亿元，获得财政贴息分别为 8.97 亿元和 12.95 亿元。公司拥有的货币资金、未使用的授信额度、必要时通过流动资产变现、政府补助及财政贴息等将为本次债券的偿付提供保障。

报告期内，公司“收到其他与经营活动有关的现金”分别为 845,219.06 万元、416,658.13 万元和 292,444.65 万元，占“经营活动现金流入小计”比例分别为 76.00%、55.59%和 79.46%，占比较高。因此，公司经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。主要系公司从事土地开发整理和基础设施建设业务，经营活动会产生大量往来款、项目保证金、政府补助、利息收入所致。公司对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高是由其行业特点及业务性质决定的，因此不会对偿债能力造成重大不利影响。

（2）投资活动现金流量分析

报告期内，公司投资活动现金流量净额分别为-302,931.26 万元、-319,983.99 万元和-130,805.93 万元。公司投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。最近两年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额为负值，主要系公司购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较大所致。具体而言，公司从事航天基地土地开发整理业务和相关配套设施建设业务，报告期内，公司在凤鸣小区、公用服务产业园基础设施项目、第一净水厂等在建工程投入较多资金，这些在建工程回款较为缓慢，导致公司投资活动现金流量净额为负。项目收益实现方式包括：租金收入、农庄经营收入、水处理收费收入、物业管理收入和停车场收入等，回收周期 3-28 年。如未来公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，可能会对公司偿债能力产生不利影响。

（3）筹资活动现金流量分析

报告期内，公司筹资活动现金流量净额分别为 1,329,666.79 万元、967,530.75 万元和 193,401.27 万元。公司筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金；筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。最近两年，公司筹资活动现金流量净额规模较大，主要系公司土地整理开发项目及构建固定资产等投入规模较大，为了匹配业务增长，公司持续进行了筹资活动。

4. 偿债能力分析

表报告期内公司偿债能力相关主要数据

项目	2022 年 1-6 月/6 月末	2021 年度/末	2020 年度/末
流动比率（倍）	2.46	3.09	2.35
速动比率（倍）	1.57	2.01	1.41
资产负债率（%）	72.83	68.96	66.53
EBITDA 全部债务比（%）	-0.85	6.59	9.22
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-0.26	1.11	1.86

报告期内，公司流动比率分别为 2.35 倍、3.09 倍和 2.46 倍，速动比率分别为 1.41 倍、2.01 倍和 1.57 倍。公司流动比率和速度比率均呈波动向上的趋势，反映出公司偿债能力不断增强。

报告期内，公司资产负债率分别为 66.53%、68.96%和 72.83%。报告期内，公司资产负债率持续上升，且处于相对较高的水平，主要系公司根据公司发展需要增加了银行借款及债券融资所致。

最近两年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.86 倍和 1.11 倍，EBITDA 全部债务比分别为 9.22%和 6.59%。公司 2021 年 EBITDA 利息保障倍数有所下降，主要系公司利润规模下降所致。

5. 盈利能力分析

（1）整体盈利能力情况

报告期内公司盈利能力相关主要数据

单位：万元、%

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
营业收入	22,795.50	188,011.33	256,950.22
营业成本	22,583.45	169,923.80	158,284.50
毛利润	212.05	18,087.53	97,728.17
营业利润	-150,048.96	49,555.06	118,858.78
利润总额	-150,183.15	47,341.02	118,281.42
净利润	-147,007.79	38,162.89	84,374.07
营业毛利率	0.93	9.62	38.40
平均总资产回报率	-0.62	3.59	4.96
净资产收益率	-7.47	1.94	5.12

报告期内，公司分别实现营业收入 256,950.22 万元、188,011.33 万元和 22,795.50 万元，主要来源于土地整理业务、房地产开发业务、市政业务、让渡资产使用权业务等板块。最近两年，公司收入规模呈下降趋势，主要系土地整理业务收入降所致。报告期内，公司营业成本分别为 158,284.50 万元、169,923.8 万元和 22,583.45 万元。报告期内，公司毛利润分别为 97,728.17 万元、18,087.53 万元和 212.05 万元，毛利率分别为 38.40%、9.62%和 0.93%；2021 年，公司毛利率较 2020 年降幅较大，主要系公司 2020 年土地整理收入中包含土地联合投资开发业务收入，毛利较高，而 2021 年没有该类业务收入。

报告期内，公司土地整理业务分为两部分，一部分主要为二级子公司高技术公司的土地整理业务，2020-2021 年该部分土地整理业务毛利率均为 6%；另一部分为公司自身土地联合投资开发业务，根据公司与土储中心签订的联合开发协议，公司向土储中心支付土地整理款项（公司计入长期应收款，公司未来通过逐年回款收回该部分款项），土储中心在土地整理完成后将土地进行挂牌出让，土地出让完成后土储中心按照净收益（土地出让价格减去土地成本价格）的 10%向公司结算，作为公司土地联合投资开发业务收入，公司该部分土地整理业务收入为净收益，没有成本。2020 年的土地整理业务收入中计入了土地联合投资开发业务收入 76,595.97 万元，导致 2020 年毛利率较高。

公司经营情况与盈利能力良好，收入来源比较丰富，未来资产规模和业务规模有望进一步扩大。

（2）补贴收入分析

报告期内,公司分别获得政府补贴 59,473.04 万元、57,618.76 万元和 229.81 万元,主要为基础设施建设补贴和土地整理工作专项补助资金。公司在进行市场化经营、实现经济效益的同时,也承担着航天基地内主要的土地整理工作和基础设施项目的建设,此类项目投资额大,价格市场化程度低,项目本身盈利能力较弱,为支持公司在航天基地内土地整理业务与基础设施建设工程的开展,航天基地管委会对公司进行了补贴。

作为航天基地内从事园区综合开发的主要企业,公司在航天基地的综合开发业务方面具有垄断性,自成立以来,公司在航天基地管委会的大力支持下,业务规模迅速发展。

6. 盈利能力的可持续性分析

公司作为航天基地重要的园区综合开发主体,未来将继续保持其在区域内的业务垄断性。近年来,航天基地地区经济保持较快增长,为公司持续稳定发展提供了良好的外部环境。随着西安航天基地地区经济的快速发展,人民生活水平的不断提高,公司在区域行业内的垄断优势将不断增强,并对公司业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。总体来看,公司具有一定的可持续盈利能力。

四、有息债务及担保情况

1. 有息债务情况

(1) 有息负债类别

最近两年及一期末,公司有息负债余额分别为 268.44 亿元、378.72 亿元及 412.81 亿元,占同期末总负债的比例分别为 71.51%、83.06%及 81.67%。2021 年末,公司短期借款及一年内到期的非流动负债为 93.48 亿元,占有息负债总额的比例为 24.69%。

最近一年及一期末,公司有息负债余额和类型如下:

单位:亿元、%

项目	2022年6月30日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	26.88	6.51	27.67	7.31
一年内到期的非流动负债	104.53	25.32	65.81	17.38



项目	2022年6月30日		2021年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	132.00	31.98	134.14	35.42
应付债券	129.52	31.38	125.70	33.19
长期应付款	19.88	4.82	25.40	6.71
合计	412.81	100.00	378.72	100.00

注：上表中截至2022年6月末的短期借款、一年内到期的非流动负债不含利息。

(2) 有息负债结构

截至2009年9月末，公司有息负债结构情况如下：

单位：亿元、%

项目	金额	比例
银行借款	1,546,711.51	36.1%
债券	1,465,947.07	34.2%
信托	488,600.00	11.4%
金融租赁	146,387.93	3.4%
融资租赁	250,788.75	5.8%
债权融资计划	174,000.00	4.1%
证券	120,000.00	2.8%
其他（地方金控、地方AMC）	97,705.00	2.3%
合计	4,290,140.3	100.0%

(3) 有息负债到期分布结构

截至2022年9月末，公司有息债务到期期限分布情况如下：

单位：亿元、%

项目	金额	比例
1年内到期	1,760,767.49	41.0%
1-2年到期	1,012,363.59	23.6%
2-3年内到期	380,248.91	8.9%
3年以上	1,136,760.27	26.5%
合计	4,290,140.3	100.0%

公司2021年有息债务比2020年末增加110.28亿元，增长41.08%；2022年9月末有息债务比2021年末增加50.29亿元，增长13.28%，主要系公司根据公司经营及业务开展的需要，增加了银行借款及债券融资所致。

(4) 本地融资机构占比

截至2022年9月末，本地融资占比情况（不含债券）

单位：万元



融资总额（不含债券）	本地机构融资总额	本地机构占比
2,821,573.2	2,295,394.6	81.4%

（5）金融机构平均融资额

截至2022年9月末，公司在40家金融机构融资额为2,257,707万元，平均融资额为56,442.7万元。

截至2022年9月末，公司在8家信托公司融资余额为633,970.0万元，平均融资余额为61075.0万元。

借款主体	贷款银行	授信金额	贷款余额
西安航天城	华鑫信托	30,000.0	14,920.0
	陕国投信托	100,000.0	100,000.0
	西部信托	50,000.0	50,000.0
	长安信托	50,000.0	42,780.0
	交银国信	50,000.0	20,000.0
	五矿信托	50,000.0	35,630.0
西安航天技术	陕国投信托	100,000.0	89,680.0
	华宝信托	30,000.0	30,000.0
	国民信托	20,000.0	19,980.0
	长安信托	51,000.0	32,910.0
实业公司	陕国投	3,000.0	3,000.0
城发集团	陕国投信托	80,000.0	39,010.0
兴航公司	陕国投	19,970.0	10,690.0
合计		633,970.0	488,600.0

2. 有息负债明细

截止2022年9月30日，公司非债券融资余额2,824,193.2万元，融资明细如下

机构融资明细（单位：万元）

单位：万元

借款主体	贷款银行	合同金额	已提款	贷款余额	
西安航天城	陕增进	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2020.
	华鑫信托		5,270.0	5,270.0	2020.
			3,910.0	3,910.0	2020.
			2,260.0	2,260.0	2020.
			3,480.0	3,480.0	2021.
	重庆银行（3亿）	30,000.0	30,000.0	25,500.0	2020.
	陕国投	50,000.0	1,830.0	1,830.0	2021.



			7,630.0	7,630.0	2021.
			6,710.0	6,710.0	2021.
			13,860.0	13,860.0	2021.
			19,970.0	19,970.0	2021.
	陕国投	50,000.0	6,280.0	6,280.0	2021.
			11,000.0	11,000.0	2021.
			8,280.0	8,280.0	2021.
			14,340.0	14,340.0	2021.
			8,000.0	8,000.0	2021.
			600.0	600.0	2021.
			1,500.0	1,500.0	2021.
	西部信托	20,000.0	3,170.0	3,170.0	2021.0
			9,265.0	9,265.0	2021.0
			5,466.0	5,466.0	2021.0
			2,099.0	2,099.0	2021.0
	五矿信托	50,000.0	6,880.0	6,880.0	2021.
			10,150.0	10,150.0	2021.
			10,700.0	10,700.0	2021.
			7,900.0	7,900.0	2021.
	远东租赁	11,000.0	11,000.0	8,250.0	2022.
	交通银行	38,000.0	38,000.0	38,000.0	2022.
	秦农银行	34,000.0	34,000.0	33,500.0	2022.0
	长安信托-1 (2022) -1 亿	10,000.0	3,000.0	3,000.0	2022.
			1,400.0	1,400.0	2022.
			880.0	880.0	2022.
			400.0	400.0	2022.
			1,100.0	1,100.0	2022.
	国开行流贷	50,000.0	40,000.0	40,000.0	2022.
			10,000.0	10,000.0	2022.
	长安信托-2 (2022)	30,000.0	24,399.0	24,399.0	2022.
			2,131.0	2,131.0	2022.
			1,195.0	1,195.0	2022.
			2,275.0	2,275.0	2022.
	长安信托-3 (2022)	10,000.0	3,000.0	3,000.0	2022.
			3,000.0	3,000.0	2022.
	西部信托-3	30,000.0	12,900.0	8,000.0	2022.
				4,900.0	2022.

			2,000.0	2,000.0	2022.
			14,670.0	14,670.0	2022.
			430.0	430.0	2022.
	国开行（流贷）	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022.0
	民生银行	5,000.0	5,000.0	3,000.0	2020.
	成都银行	20,000.0	20,000.0	16,000.0	2020.
	交银国信	50,000.0	20,000.0	20,000.0	2021
	交银国际		30,000.0	30,000.0	2021
	厦门国际银行	8,500.0	8,500.0	7,735.0	2021.
	广发银行	10,000.0	10,000.0	10,000.0	2022
	农发行	49,000.0	29,592.0	29,592.0	2021
	光大金租	35,000.0	35,000.0	18,291.1	2020.
	陕西金融资产管理股份有限公司	40,000.0	40,000.0	20,000.0	202
	2020 债权融资计划	18,000.0	18,000.0	18,000.0	2020
	2020 债权融资计划	50,000.0	50,000.0	30,000.0	2020.
			56,000.0	56,000.0	2021.
市政公司	西安银行长安支行	20,000.0	20,000.0	19,500.0	2020
	秦农银行	50,000.0	50,000.0	27,500.0	2020
	成都银行	19,000.0	19,000.0	19,000.0	2020.
	洛银金融租赁	15,000.0	15,000.0	7,520.9	2020
	农发行	50,000.0	38,250.0	37,011.0	2020
	国开行	31,000.0	15,547.0	15,547.0	202
	广发银行	6,000.0	5,000.0	5,000.0	2022
	光大银行	5,000.0	5,000.0	5,000.0	2022
	秦农银行	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2022
实业公司	农发行	40,000.0	40,000.0	40,000.0	2022
	秦农银行	50,000.0	50,000.0	6,719.0	2022
	成都银行	28,000.0	17,250.0	17,250.0	2021
	陕国投	3,000.0	3,000.0	3,000.0	2022
城建公司	陕金资	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2020.
	建行	80,000.0	14,581.2	14,581.2	2021.
汇智云	建行、中行	94,000.0	11,120.2	11,120.2	2022
星河公司	重庆银行	1,000.0	1,000.0	850.0	2020.
	北京银行	1,000.0	1,000.0	900.0	2021
	秦农银行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022
绿化公司	西安银行长安支行	10,000.0	10,000.0	9,500.0	2020
	重庆银行	1,000.0	1,000.0	850.0	2020.



配套公司	重庆银行	1,000.0	1,000.0	900.0	2021
	中国银行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022
	新华村镇银行	600.0	400.0	400.0	2022
	光大银行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022
锦航公司	新华村镇银行	600.0	600.0	600.0	2022
	光大银行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022
万江源	北京银行	1,000.0	560.0	560.0	2022.
西安航天技术	远东租赁-1	28,000.0	28,000.0	1,680.0	2019.
	开源租赁	20,000.0	20,000.0	600.0	2020.
	广州越秀租赁-1	15,000.0	15,000.0	2,715.0	2020.
	北京银行	13,300.0	13,300.0	13,250.0	2020.
	北京银行	9,500.0	9,500.0	9,475.0	2020.
	中航租赁	15,000.0	15,000.0	4,001.0	2020.
	裕隆源租赁 (财金租赁)	7,000.0	7,000.0	1,926.0	2020.
	无锡金控	12,000.0	12,000.0	3,205.0	2020.
	中远海运	10,000.0	10,000.0	3,200.0	2020.
	钽渝金租	15,000.0	9,000.0	3,000.0	2020.
			6,000.0	2,000.0	2020.
	久实租赁-1	10,000.0	10,000.0	5,457.0	2020.
	恒丰银行 (2020 债权融资计划 01)	25,000.0	25,000.0	15,000.0	2020.
	民生银行	5,000.0	5,000.0	4,000.0	2020.
	立根租赁	8,000.0	8,000.0	2,843.5	2020.
	中广核租赁	20,000.0	20,000.0	7,196.0	2020.
	交通租赁	10,000.0	10,000.0	6,500.0	2020.
	普汇中金-1	5,000.0	5,000.0	1,774.0	2020.
	普汇中金-2	5,000.0	5,000.0	2,201.0	2020.
	徽银金租	15,000.0	15,000.0	9,593.0	2020.
	有色租赁	7,000.0	7,000.0	4,828.0	2020.
	工商银行	20,000.0	20,000.0	17,000.0	2021.
	浙江香溢	5,000.0	5,000.0	2,614.0	2021.
	普汇中金-3	5,000.0	5,000.0	2,621.0	2021.
	重庆银行	30,000.0	30,000.0	28,500.0	2021.
	国泰租赁	13,000.0	13,000.0	6,797.0	2021.
	核信租赁-1	10,000.0	10,000.0	4,466.0	2021.
	水务租赁-1	8,000.0	8,000.0	4,001.0	2021.
	水务租赁-2	2,500.0	2,500.0	1,249.0	2021.



	广州越秀租赁-2	15,000.0	15,000.0	7,904.0	2021.
	陕文投融资租赁	10,000.0	3,000.0	1,571.0	2021.
	皖江租赁	15,000.0	15,000.0	7,840.0	2021.
	耀达租赁	5,000.0	5,000.0	2,620.0	2021.
	水务租赁-3	9,500.0	9,500.0	4,806.0	2021.
	陕国投	50,000.0	7,180.0	7,180.0	2021.
			11,210.0	11,210.0	2021.
			1,000.0	1,000.0	2021.
			7,000.0	7,000.0	2021.
			2,240.0	2,240.0	2021.
			3,870.0	3,870.0	2021.
			4,940.0	4,940.0	2021.
			820.0	820.0	2021.
			1,200.0	1,200.0	2021.
			5,600.0	5,600.0	20221.
			830.0	830.0	2022.
			1,390.0	1,390.0	2022.
			1,200.0	1,200.0	2022.
			1,390.0	1,390.0	2022.
	100.0	100.0	2022.		
	2021 债权融资计划 01 (长安银行)	45,000.0	45,000.0	45,000.0	2021.
	2021 债权融资计划 02 (长安银行)	10,000.0	10,000.0	10,000.0	2021.
	冀银金租	18,000.0	18,000.0	12,375.0	2021.
	东航租赁	18,000.0	18,000.0	5,989.0	2021.
	河北金租	10,000.0	10,000.0	6,978.0	2021.
	光大金租	50,000.0	50,000.0	41,115.0	2021.
	广发银行	5,000.0	5,000.0	4,000.0	2021.0
	久实租赁-2	5,000.0	5,000.0	3,030.0	2021.
	久实租赁-3	5,000.0	5,000.0	3,030.0	2021.
	国开行(项目贷款)	125,591.0	125,591.0	0.0	2021.
	中建投租赁	10,000.0	10,000.0	6,838.0	2021.0
	稠州金租	10,000.0	10,000.0	6,666.0	2021.
	广州知骏租赁(2亿)	20,000.0	20,000.0	13,731.0	2021.
	广州高新租赁	8,000.0	8,000.0	6,578.0	2021.
	远东租赁-2	6,320.0	6,320.0	2,640.0	2021.
	工商银行(1.71亿)	17,100.0	17,100.0	15,100.0	2021.



	浙银租赁	10,000.0	10,000.0	8,464.0	2022.0	
	成都银行（2亿）	20,000.0	20,000.0	19,900.0	2022.0	
	华宝信托（3亿）	30,000.0	7,570.0	7,570.0	7,570.0	2022.0
			14,850.0	14,850.0	14,850.0	2022.0
			760.0	760.0	760.0	2022.0
			500.0	500.0	500.0	2022.0
			1,570.0	1,570.0	1,570.0	2022.0
			610.0	610.0	610.0	2022.0
			4,140.0	4,140.0	4,140.0	2022.0
	甘肃担保（光大兰州分行）	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022.0	
	国民信托	20,000.0	2,880.0	2,880.0	2,880.0	2022.0
			840.0	840.0	840.0	2022.0
			1,700.0	1,700.0	1,700.0	2022.0
			450.0	450.0	450.0	2022.0
			380.0	380.0	380.0	2022.0
			2,400.0	2,400.0	2,400.0	2022.0
			400.0	400.0	400.0	2022.0
			300.0	300.0	300.0	2022.0
			800.0	800.0	800.0	2022.0
			1,080.0	1,080.0	1,080.0	2022.0
			1,110.0	1,110.0	1,110.0	2022.0
			810.0	810.0	810.0	2022.0
			310.0	310.0	310.0	2022.0
			1,090.0	1,090.0	1,090.0	2022.0
			1,200.0	1,200.0	1,200.0	2022.0
			1,220.0	1,220.0	1,220.0	2022.0
			3,010.0	3,010.0	3,010.0	2022.0
陕国投	5,000.0	7,650.0	7,650.0	7,650.0	2022.0	
		1,450.0	1,450.0	1,450.0	2022.0	
		2,350.0	2,350.0	2,350.0	2022.0	
		3,510.0	3,510.0	3,510.0	2022.0	
		2,590.0	2,590.0	2,590.0	2022.0	
		600.0	600.0	600.0	2022.0	
		4,510.0	4,510.0	4,510.0	2022.0	
		5,880.0	5,880.0	5,880.0	2022.0	
		7,380.0	7,380.0	7,380.0	2022.0	
3,790.0	3,790.0	3,790.0	2022.0			

	北京国资	4,500.0	4,500.0	4,500.0	2022.
	中信银行-3	8,000.0	8,000.0	0.0	2022.
	长安信托-1 (2022)	2,000.0	2,000.0	2,000.0	2022.
	核信租赁-2	5,500.0	5,500.0	4,977.0	2022.
	皖江租赁-2	6,000.0	6,000.0	6,000.0	2022.
	循环担保(0.3亿) -长安银行	3,000.0	3,000.0	3,000.0	2022.
	中信银行-4	8,000.0	8,000.0	8,000.0	2022.
	河北金租	5,000.0	5,000.0	5,000.0	2022.
	陕金控委贷(3亿)- 浙商银行	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2022.
	长安信托-2 (2022)	48,000.0	16,096.0	16,096.0	2022.
			8,249.0	1,904.0	2022.
			5,565.0	6,345.0	2022.
	长安信托-3 (2022)	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022.
	水务租赁-4	16,000.0	9,000.0	9,000.0	2022.
7,000.0			7,000.0	2022.	
空天公司	重庆银行	11,500.0	11,500.0	11,000.0	2020.
	北京银行	700.0	700.0	650.0	2020.
	长安银行	8,900.0	8,900.0	8,875.0	2020.
	长江金租	15,000.0	15,000.0	7,885.0	2020.
	重庆银行-3	9,500.0	9,500.0	9,500.0	2022.
城发集团	西安银行长安支行	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022
	秦农银行港务区支行	36,000.0	36,000.0	17,000.0	2020.
	秦农银行港务区支行	10,000.0	10,000.0	9,000.0	2021
	秦农银行航天支行	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2022.
	广发银行西安分行	20,000.0	10,000.0	8,000.0	2021.
	陕西省国际信托股份有限 公司	30,000.0	29,530.0	29,530.0	2021
	陕西省国际信托股份有限 公司	25,000.0	9,480.0	9,480.0	2022
	中船租赁天津公司	13,350.0	13,350.0	10,433.4	2021
	中船租赁广州公司	6,000.0	6,000.0	4,689.2	2021
	陕西水务租赁	10,000.0	10,000.0	7,500.0	2021
	恒丰银行境外债备证	33,425.5	33,503.0	33,503.0	2021.
	陕西产投委贷	5,000.0	5,000.0	5,000.0	2021.
陕西产投委贷	15,000.0	15,000.0	15,000.0	2022	

	中信建投	200,000.0	30,000.0	30,000.0	2022.	
	光大银行西安分行	5,000.0	5,000.0	5,000.0	2022.	
	财金租赁	18,000.0	15,000.0	13,849.8	2022	
	浙商银行南二环支行	9,000.0	9,000.0	9,000.0	2022	
兴航公司	秦农银行	18,000.0	18,000.0	18,000.0	2020.0	
	中国银行	20,000.0	20,000.0	19,500.0	2019.	
		30,000.0	30,000.0	29,250.0	2020. 2020.	
	西安银行	26,600.0	26,600.0	26,400.0	2020.	
	陕西省国际信托股份有限公司	19,970.0	10,690.0	10,690.0	2022	
	财通证券	115,000.0	90,000.0	90,000.0	2020.	
	银团贷款(交行牵头)	160,000.0	91,500.0	88,332.7	2020.	
	银团贷款(昆仑代理)	35,000.0	13,000.0	12,550.0	2022.	
	浦发银行西安分行	18,000.0	18,000.0	18,000.0	2021	
	秦农银行北关支行	65,000.0	8,139.0	8,139.0	2022.	
新基建公司	工商银行西安长安区支行	100,000.0	100,000.0	100,000.0	2021	
	交通银行陕西省分行	100,000.0	97,000.0	97,000.0	2021	
	建设银行西安长安区支行	80,000.0	7,523.8	7,523.8	2022	
	财金租赁	25,000.0	25,000.0	25,000.0	2022	
创新中心	工商银行西安长安区支行	95,000.0	20,000.0	20,000.0	2022	
星空数据	秦农银行航天支行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022	
智慧星空	秦农银行航天支行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022	
通航公司	北京银行含光路支行	1,000.0	1,000.0	400.0	2020	
	远东租赁	5,500.0	5,500.0	2,407.8	2020	
	秦农银行港务区支行	1,000.0	1,000.0	1,000.0	2022	
	秦川租赁	20,000.0	20,000.0	13,333.3	2021	
	湖北金租	20,000.0	20,000.0	17,500.0	2022.	
	西安银行城南支行	3,000.0	3,000.0	3,000.0	202	
航融实业公司	国开行陕西省分行	158,000.0	137,608.5	136,800.0	2019.	
	银团贷款(交行牵头)	110,000.0	29,142.6	29,040.8	2020.	
丝路慧谷集团	浦发银行	2,000.0	2,000.0	1,000.0	2020.1	
	浦发银行	10,000.0	3,100.0	3,100.0	2022.	
		1,900.0	1,900.0	1,900.0	2022.	
	民生银行			500.0	340.0	2020.0
		5,000.0		3,077.3	1,921.6	2020.0
			1,212.6	1,081.3	2020.0	

	重庆银行	3,300.0	2,685.5	2,485.5	2020.0
			614.5	614.5	2021.
	北京银行	2,000.0	2,000.0	1,017.6	2020.0
	北京银行	3,400.0	3,400.0	0.0	2020.1
	建设银行	33,000.0	33,000.0	32,945.0	2021.0
	广发银行	2,000.0	891.4	801.4	2021.
	远东融资租赁	6,300.0	6,300.0	5,101.7	2021.
	国家开发银行	125,000.0	18,700.0	18,700.0	2022.
	合计	4,320,856.5	3,425,659.6	2,824,193.2	

截至2020年9月30日，公司债券融资余额1,465,947.1万元，明细如下：

债券融资明细（单位：万元）

借款主体	贷款银行	合同金额	已提款	贷款余额	期限
西安航天城	2017年私募债001（浦发）	75,000.0	31,000.0	31,000.0	2017.10.27-2022.10.27
	2017年私募债002（中信）	190,000.0	35,000.0	35,000.0	2017.11.27-2022.11.27
	光大PPN	74,000.0	74,000.0	74,000.0	2020.08.14-2023.08.14
	2020中信证券PPN	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2020.11.05-2022.11.05
	2021公司债01（天风证券）	60,000.0	60,000.0	60,000.0	2021.03.04-2024.03.04
	2021公司债01（万联证券）	105,000.0	105,000.0	105,000.0	2021.08.30-2024.08.30
	2021公司债02（万联证券）（3+2）	95,000.0	95,000.0	95,000.0	2021.12.22-2024.12.22
	2022企业债01（万联证券）	100,000.0	100,000.0	100,000.0	2022.03.31-2029.03.31
	2022企业02（万联证券）	40,000.0	40,000.0	40,000.0	2023.03.31-2029.03.31
	2022年私募债001（中信）	30,000.0	30,000.0	30,000.0	2022.04.25-2023.04.25 (1+1年)
	2022中期票据01（3+2）	77,000.0	77,000.0	77,000.0	2022.06.15-2025.06.15 (3+2)
西安航天技术	美元债	210,000.0	70,063.3	70,063.3	2020.03.12-2023.03.12
			140,153.3	140,153.3	2020.05.26-2023.05.26
	2021海外债01	35,454.7	35,454.7	35,454.7	2021.02.02-2024.02.02



	2021 海外债 02	39,643.3	39,643.3	39,643.3	2021.03.11-2024.03.11
	2021 海外债 03	22,578.5	22,578.5	22,578.5	2021.07.28-2024.07.28
	2021 海外债 04	31,054.1	31,054.1	31,054.1	2021.08.05-2024.06.05
	公司私募债	190,000.0	100,000.0	100,000.0	2019.12.25-2022.12.25
			90,000.0	90,000.0	2020.04.30-2023.04.30
	2020 年企业债 01	70,000.0	70,000.0	70,000.0	2020.11.30-2027.11.30
	2021 企业债 01 (开源证券)	70,000.0	70,000.0	70,000.0	2021.03.10-2028.03.10
	2022 企业债 01 (开源证券)	20,000.0	20,000.0	20,000.0	2022.08.09-2025.08.09 (3+4)
	2022 天风证券 01	100,000.0	100,000.0	100,000.0	2022.09.30-2025.09.30
	合计	1,664,730.5	1,465,947.1	1,465,947.1	

3. 担保情况

截至 2022 年 6 月末，公司本身所有担保均为对子公司提供，未未对外提供担保。集团合并对外提供担保的余额 57,331.99 万元，占期末净资产的比例为 3.04%，均为子公司西安航天基地融资担保有限公司在经营过程中对外提供担保业务。

截至 2022 年 6 月末，西安航天基地融资担保有限公司前五大对外担保明细情况如下，前五大被担保方均为国有企业：

序号	担保人	被担保方	公司与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	反担保措施	企业性质
1	西安航天基地融资担保有限公司	西安渭北投资开发建设集团有限公司	否	5,000.00	保证担保	2025.3.29	西安渭北物流发展有限公司、西安渭北建设发展集团有限公司提供连带责任保证反担保	国企
2		西安渭北投资开发建设集团有限公司	否	4,800.00	保证担保	2025.4.7	西安渭北物流发展有限公司、西安渭北水务有限公司提供连带责任保证反担保	国企
3		眉县城市建设投资经营有限公司	否	4,090.00	保证担保	2023.11.16	陕西太白山投资集团有限公司提供连带责任保证反担保	国企
4		鑫泽晟科技有限公司	否	3,425.83	保证担保	2024.4.25	被担保方所有的 PMC-A260 自动化流水线引进设备提供抵押反担保	国企
5		长安银科商业	否	2561.16	保证	2022.10.22	长安银科资产管理有限公司	国企



序号	担保人	被担保方	公司与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保类型	被担保债务到期时间	反担保措施	企业性质
		保理有限公司			担保		提供保证反担保；应收账款质押反担保	

五、评级情况

2022年2月，中证鹏元资信评估股份有限公司对航天城投的信用状况进行了综合分析，并出具了《2022年西安航天城投资发展集团有限公司公司债券信用评级报告》，评定航天城投的主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

2022年8月，中证鹏元资信评估股份有限公司出具了《2022年西安航天城投资发展集团有限公司公司债券2022年跟踪评级报告》，评定航天城投的主体信用评级为AA+，评级展望为稳定。

六、征信及涉诉情况

1、征信情况

截至2022年8月5日，根据企业信用报告显示，企业自2007年首次与银行建立信贷关系以来，共在34家金融机构办理过信贷业务，目前在18家金融机构的业务仍未结清，借贷交易余额为469,070.57万元，五级分类为正常，无不良及违约记录。担保交易余额0元，无不良及违约记录。相关还款责任金额907,857.24万元，无关注及不良类记录。

企业名称	西安航天城投资发展集团有限公司
中征码	6101040000253873
统一社会信用代码	9161013879749676XP
组织机构代码	79749676X
工商注册号	9161013879749676XP
纳税人识别号（国税）	9161013879749676XP
纳税人识别号（地税）	9161013879749676XP

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
2007	34	18	2017

借贷交易		担保交易	
余额	469070.57	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

	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	1558374.84	137	907857.24	0	0
合计	0	0	0	1558374.84	137	907857.24	0	0

经查询国家企业信用信息公示系统、启信宝，发现融资人未涉及行政处罚事项。

2、被执行情况

经查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：



七、分析结论

西安市城市定位较高，经济财政实力较强，西安航天基地是唯一以航天产业为特色的国家级经济技术开发区，近年固定资产投资对其经济发展的带动作用明显。西安市是国家明确建设的3个国际化大都市之一、国家中心城市和西安都市圈核心区域，2021年西安市GDP超万亿元，一般公共预算收入持续增长且收入质量较好；西安国家民用航天产业基地（报告简称“西安航天基地”）是唯一以航天产业为特色的国家级经济技术开发区，也是西安建设国际化大都市、国家中心城市的功能承载区，近年来固定资产投资增速较高，对经济发展的带动作用明显。

公司土地开发整理及基础设施业务持续性较好。公司作为航天基地内最重要的基础设施建设主体，截至2021年末，公司主要在建及拟建土地开发整理、基础设施等项目投资规模较大。公司获得的外部支持力度较大。2021年公司收到西安国家民用航天产业基地管理委员会拨付的各类政府补助5.66亿元，提升了公司利润水平；获得财政贴息12.95亿元，财务费用的利息支出明显减少。

公司资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接直接融资能力，具有较强的偿债能力。

第三部分 政府层面

一、行政级别

- 1、省级及一线城市（省级、直辖市、北上广深）（ ）

- 2、地市级及以上（ ）
- 3、省会城市下属区县级及全国 50 强县（ ）
- 4、全国 50-100 强县（ ）
- 5、一般县区级（√）

二、地区排名

交易对手所处区域为西安国家民用航天产业基地，属于国家级高新技术产业开发区。

其中：

- 1、陕西省在省级区域的 GDP 排名为第 15 名；
- 2、西安市在陕西省 GDP 的排名为第 1 名，在全国各城市 GDP 排名为第 24 名；
- 3、西安国家民用航天产业基地在西安市 8 大开发区中 GDP 居第 4 位

三、西安市概况和经济情况

1、区域概况

2，地处关中平原中部，北濒渭河，南依秦岭。2022 年 3 月，国家发展改革委批复同意了《西安都市圈发展规划》，这是继南京、福州、成都、长株潭都市圈规划之后，国家批复的第 5 个都市圈规划，西安都市圈以西安主城区、咸阳主城区及西咸新区为核心，渭南中心城区、铜川中心城区、杨凌示范区为副中心，是陕西省发展的核心区域。

西安市总面积 10,108 平方千米，其中市区面积 3,582 平方千米，下辖 11 个区（新城区、碑林区、莲湖区、灞桥区、未央区、雁塔区、阎良区、临潼区、长安区、高陵区、鄠邑区）、2 个县（蓝田县、周至县）、7 个国家及省级重点开发区（西安高新技术产业开发区、西安经济技术开发区、曲江新区、浐灞生态区、阎良国家航空产业基地、国家民用航天产业基地、国际港务区），并代管 1 个国家级新区（西咸新区）。截至 2020 年 11 月末，全市常住人口 1,295.29 万人，与 2010 年相比增长 52.97%，年均复合增长率为 4.34%。

2、区域经济情况

2021 年，西安市 GDP10688.28 亿元，经济实力远超省内其他各市。2021 年西安市人均 GDP 达 8.25 万元，和全国人均 GDP 相当。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年西安市投资和消费表现均较差，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2.9:33.5:63.6，第三产业是区域主导产业。

2019-2021年西安市主要经济指标如下：

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%

产业情况：西安市拥有电子信息、汽车、航空航天、高端装备、新材料新能源、食品和生物医药六大支柱产业，同时旅游产业优势突出。按照集群化发展思路，西安市支柱产业企业分布在各大园区内。规划以集成电路、智能终端和新型电子元器件等为重点，打造电子信息制造产业集群，“十四五”重点项目包括三星12英寸闪存芯片二期、8英寸功率器件生产线、奕斯伟硅产业、比亚迪高端智能终端生产二期、西安中兴新思南科技产业基地、海康威视西安科技园等。规划以新能源汽车、节能汽车和关键零部件等为重点，打造汽车产业集群，“十四五”重点项目包括陕汽重卡扩能、开沃纯电动车和零部件产业园等。规划以飞机制造、航空发动机和航天运载动力等为重点，打造航空航天产业集群。规划以超特高压输配电设备、工程机械和轨道交通装备等为重点，打造高端装备产业集群。规划以超导材料、铝镁新材料和太阳能光伏等为重点，打造新材料新能源产业集群。规划以现代食品、生物医药和医疗器械等为重点，打造食品和生物医药产业集群。

3、西安市财政情况

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，需关注其稳定性，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，需关注政府性基金收入稳定性。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）

	2021年	2020年	2019年
GDP(亿元)	10688.3	10020.4	9321.2
一般公共预算收入(亿元)	856.0	724.1	702.6
税收收入占比	79.73%	78.94%	82.66%
政府性基金收入(亿元)	1460.4	1207.3	953.4
财政收入合计	2316.4	1931.4	1656
地方政府债务余额(亿元)	2506.0	2810.1	2647.6
负债率	23.45%	28.04%	28.40%
债务率	108.19%	145.50%	159.88%

四、西安国家民用航天产业基地情况

西安航天基地是唯一以航天产业为特色的国家级经济技术开发区，以民用航天产业为主导发展方向，近年固定资产投资对其经济发展的带动作用明显，区域经济实力在西安市主要开发区中排名中等。

区位特征：西安航天基地是唯一以航天产业为特色的国家级经济技术开发区，也是西安建设国际化大都市、国家中心城市的功能承载区。西安航天基地成立于2006年11月，于2010年6月升级为国家级陕西航天经济技术开发区，位于西安市主城区南部、长安区韦曲镇，距西安市市中心仅8公里，北接曲江新区，西临西安高新技术产业开发区，南依秦岭北麓景观带。交通方面，西安市地铁2号线、4号线穿过基地，规划建设有地铁15号线。西安航天基地总规划面积为86.68平方公里，其中一期规划区23.04平方公里，二期规划区63.61平方公里，目前已建成20平方公里，是国务院批准设立的、唯一以航天产业为特色的国家级经济技术开发区，是陕西省、西安市政府联合中国航天科技集团公司建设的航天科技产业和国家战略性新兴产业聚集区，是西安建设国际化大都市、国家级中心城市的功能承载区。根据第七次全国人口普查公报，截至2020年11月1日零时，西安航天基地常住人口为16.13万人。

西安航天产业基地区位图



经济发展情况：西安航天基地固定资产投资对其经济发展的带动作用明显，2019-2021 年西安航天基地 GDP 分别为 279.6 亿元、305.5 亿元和 352.1 亿元，同比分别增长 12.1%、9.3%和 15.3%，均远高于陕西省和西安市 GDP 增速。2019-2021 年西安航天基地固定资产投资同比增速分别为 12.2%、30.9%和 22.2%，整体增速较高，主要系区域内招商引资项目的持续推进所致，固定资产投资对区域经济增长的带动作用明显。

在西安市 8 大开发区中，2021 年西安航天基地 GDP 居第 4 位，一般公共预算收入居第 4 位；GDP 增速居第 1 位。

2021 年西安市主要开发区经济财政指标情况（单位：亿元）

区域名称	2021 年 GDP	GDP 增速	一般公共预算收入
------	------------	--------	----------

西安高新技术产业开发区	2681.36	6.40%	138.63
西安经济技术开发区	1031.8	10.86%	46.76
西咸新区	652.78	6.20%	106.49
西安航天基地	352.1	15.25%	42.7

产业情况：西安航天基地主要发展航天及新能源新材料相关产业，区域内在建及筹建项目数量较多。西安航天基地以民用航天产业为主导发展方向，现已构建起国家航天、商业航天、人工智能、大数据、新能源、新材料、通用航空、兵器制造与电子装备、现代服务业等九大主导产业，在建及筹建项目数量较多，重点项目包括隆基绿能年产 15GW 单晶硅片项目、隆基绿能年产 15GW 高效单晶电池项目、国家超算（西安）中心项目以及西安美畅制造基地项目等，2021 年西安航天基地承担市级重点在建项目 34 个，总投资 792.65 亿元。主要入驻企业包括中国航天科技集团公司第六研究院、中国兵器工业集团公司第 206 研究所、中国航天科技集团公司五院西安分院等航天相关科研院所，以及隆基绿能科技股份有限公司、易事特集团、京东集团、华为技术有限公司、深圳市腾讯科技计算机系统有限公司等优秀民营企业。根据西安航天基地“十四五”规划，未来计划构建“3+3+2”产业体系，建设“产业航天”，其中第一个“3”是指航天、新能源新材料和高端装备制造三大支柱产业，到 2025 年三者产值分别力争达到 600 亿元、600 亿元和 80 亿元。

五、西安国家民用航天产业基地财政情况

财政及债务水平：西安航天基地一般公共预算收入持续增长，且收入质量较好，但政府性基金收入有所波动。2019-2021 年西安航天基地一般公共预算收入持续增长，主要系区域加大招商引资力度，税收收入增长较多所致，其中 2021 年为 42.74 亿元；2019-2021 年税收占比均在 95%以上，一般公共预算收入质量较好。2019-2021 年西安航天基地政府性基金收入有所波动，主要系土地出让收入变动所致。

截至 2021 年末，西安航天基地地方政府债务为 67.74 亿元，较前两年变动不大。

西安航天基地主要财政指标情况（单位：亿元）

	2021 年	2020 年	2019 年
GDP(亿元)	352.1	305.5	279.6

一般公共预算收入（亿元）	42.7	40.4	27.1
其中：税收收入	40.8	38.9	25.9
上级补助收入（亿元）	4.7	2.8	2.5
政府性基金收入（亿元）	30.2	32.0	23.8
财政收入合计	77.6	75.1	53.4
地方政府债务余额（亿元）	67.7	68.9	70.4
税收收入占比	95.5%	96.3%	95.5%
负债率（%）	19.2%	22.6%	25.2%
债务率（%）	87.2%	91.8%	131.9%

六、区域投融资平台情况

截至2021年末，西安航天基地主要投融资平台有4家，其中西安航天城由航天基地管委会100.00%持股，是西安航天基地最重要的基础设施建设主体，主要负责区域内土地开发整理、配套基础设施建设以及房地产业务等。

西安航天城市发展控股集团有限公司（以下简称“航天城发”）由航天基地管委会和航天城投分别持股53.51%和46.49%，主要负责区域内产业园区的开发；其中航天基地管委会于2020年12月与西安航天城签署《股权托管协议》，将其持有的53.51%的股权委托给航天城投管理。

西安航天高技术产业发展集团有限公司由航天基地管委会和航天城发分别持股52.12%和47.88%，但2021年1月航天基地管委会与航天城发签订了《股权托管协议》，约定将航天基地管委会持有航天高技术的全部股权委托给航天城发经营管理，因此航天高技术的控股股东为航天城发，航天高技术主要负责区域内基础设施建设、土地整理和代建业务。

西安兴航城乡建设发展有限公司（以下简称“兴航建设”）由航天高技术 and 航天城发分别持股51.00%和49.00%。

西安航天基地平台公司基本情况（单位：亿元）

企业名称	控股股东	总资产	净资产	营业收入	评级
西安航天城	航天基地管委会	661.2	205.2	18.8	AA+
西安航天城发	西安航天城	458.5	157.4	9.4	AA
西安航天技术	西安航天城发	394.1	146.6	10.7	AA+
兴航建设	西安航天技术	72.2	23.4	2.0	无