

国企信托·XX136号支持FD自贸产业园发展

集合资金信托计划

尽职调查报告

第一部分 信托项目概况

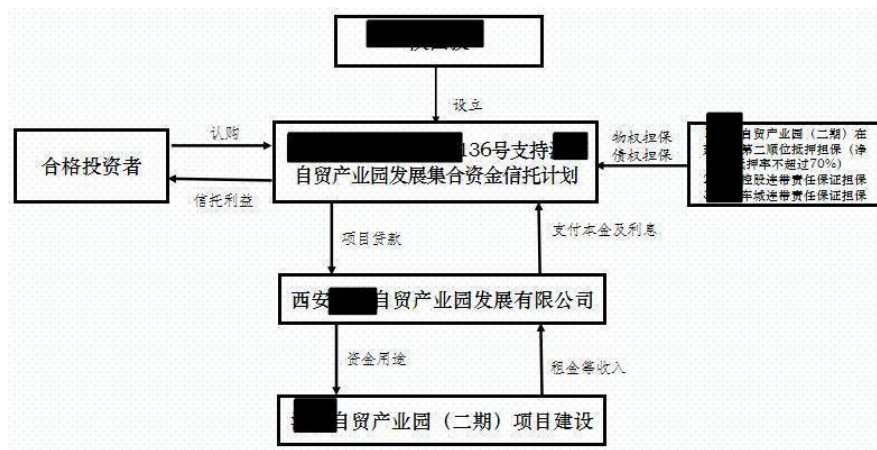
一、项目概况

1. 项目概要

| | | | |
|-------------|--|------|----|
| 项目名称 | 国企信托·XX136号支持FD自贸产业园发展集合资金信托计划 | | |
| 报送部门 | [REDACTED] | | |
| 风险系数 | 1.5% | 风险等级 | R2 |
| 信托类别 | <input type="checkbox"/> 单一 <input checked="" type="checkbox"/> 集合 <input type="checkbox"/> 财产权 | | |
| 信托管理责任 | <input checked="" type="checkbox"/> 主动管理 <input type="checkbox"/> 被动管理 | | |
| 信托功能 | <input type="checkbox"/> 投资 <input checked="" type="checkbox"/> 融资 <input type="checkbox"/> 事务管理 | | |
| 信托业务类型 | <input checked="" type="checkbox"/> 融资平台业务 <input type="checkbox"/> 房地产融资业务 <input type="checkbox"/> 房地产股权投资业务 <input type="checkbox"/> 工商企业融资业务 <input type="checkbox"/> 股权信托 <input type="checkbox"/> 基金化投资业务 <input type="checkbox"/> 资产证券化业务 <input type="checkbox"/> 普惠金融业务 <input type="checkbox"/> 家族信托业务 <input type="checkbox"/> 固定收益业务 <input type="checkbox"/> 慈善信托业务 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 资产持有目的 | <input checked="" type="checkbox"/> 持有以收取合同现金流量 <input type="checkbox"/> 既持有以收取合同现金流量又出售 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 产品分类 | <input type="checkbox"/> 开放式 <input checked="" type="checkbox"/> 封闭式 | | |
| 净值生成频率 | 每季度一次 | | |
| 净值生成日 | 每个季度末月的最后一天 | | |
| 信托资金投向地区 | [REDACTED] | | |
| 项目概要 | | | |
| 委托人/受益人 | 符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者 | | |
| 发行方式 | 财富管理总部发行 | | |
| 信托规模 | 总规模 30000 万元，可分期发行。 | | |
| 信托期限 | 信托单位份额分为 A、B 两类，其中，A 类各期期限为 12 个月，B 类各期期限为 24 个月。以上 A 类、B 类仅为对信托单位存续期限的描述，并无先后顺序，受托人有权决定以上各类信托单位的募集顺序和募集金额。本合同项下 A 类信托单位对应的信托受益权期限为 12 个月，B 类信托单位对应的信托受益权期限为 24 个月（A 类、B 类具体发行规模按公司相关要求执行。） | | |
| 信托资金运作方式 | 信托资金 30,000 万元用于投资西安FD自贸产业园发展有限公司（以下简称“FD自贸园”或“债务人”）作为债务人的专项债权，用于西安FD自贸产业园（二期）项目建设。专项债权是指受托人向FD自贸园支付了约定的金钱对价后，受托人取得的以FD自贸作为债务人的金钱债权。信托期间债务人按约定向受托人支付资金占用费，信托期满前由债务人按照约定向受托人支付剩余资金占用费并归还债权本金。 备注：债务人不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内公司。 | | |
| 融（被投）资方 | 西安FD自贸产业园发展有限公司 | | |
| 融（被投）资方资金用途 | FD自贸产业园（二期）项目建设 | | |

| | |
|---------|--|
| 融（投）资期限 | 12-24 个月 |
| 风控措施 | <p>1. 西安FD自贸产业园发展有限公司将其持有的FD自贸产业园（二期）土地使用权及在建工程（土地证号为陕（2017）西安市不动产权第 0000411 号）提供第二顺位抵押担保，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的该抵押物估价报告（编号：F/XM/2301/2307/ZQY），抵押物抵押价值为 90500 万元，抵押净值为 83500 万元，净值抵押率为 74.31%。</p> <p>2. 西安FD控股有限公司（以下简称“FD控股”或“保证人 1”）为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。</p> <p>3. 西安FD国际车城发展有限公司（以下简称“FD控股”或“保证人 2”）为FD自贸园履行还本付息义务提供连带责任保证担保。</p> |
| 管理措施 | <p>国企信托、FD自贸园、长安银行FD新城支行三方签署《资金监管协议》，对用款资金按照资金用途约定进行监管。监管资金用于FD自贸产业园（二期）项目建设。</p> |

2、交易结构图



第二部分 债务人西安FD自贸产业园发展有限公司情况介绍

一、基本情况

1、债务人基本概况

| | | | |
|------|-----------------|------|-------------|
| 企业名称 | 西安FD自贸产业园发展有限公司 | 成立时间 | 2013年07月26日 |
| 注册资金 | 80000.00万元 | 实收资本 | 80000.00万元 |
| 注册地址 | [REDACTED] | | |

| | | | |
|--|----|-----------------|--|
| 法人代表 | | 法人代表 从事本行业年限 | |
| 营业执照 到期日 | 长期 | | |
| 其他需要说明的情况: FD自贸园不属于财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内公司。 | | | |

2、管理层及团队建设情况

| | | | | | | | | | |
|---|--|----|----|----|---|----|----|--------------------|---|
| 法人代表 | | 年龄 | 51 | 性别 | 男 | 学历 | 本科 | 是否取得其他国家 或地区居留权 | 否 |
| <p>工作简历:</p> <p>1988.09-1992.07 西北建筑工程学院环境工程系供热通风与空调工程专业本科 1992.07-1997.03 煤料总院西安分院后勤处 1997.03-2002.03 西安海拓普消防工程有限公司 2002.03-2004.11 西安祥泰软件设备系统有限公司技术部经理 2004.11-2010.04 西安高科集团高科房产有限公司物业副总 2010.04-2012.08 西安FD发展集团有限公司 2012.08-2015.09 西咸新区FD新城市政园林配套中心 2015.09-2017.05 西咸新区FD新城市政工程建设有限公司总经理 2017.05-2018.04 西咸新区FD新城市政园林配套中心副主任 2018.04-2018.11 西咸新区FD新城市政园林配套中心副主任、 FD城市投资发展有限公司董事长兼总经理 2018.11-2018.12 西咸新区FD新城市政园林配套中心副主任、 FD城市投资发展有限公司总经理 2018.12-至今 西咸新区FD新城市政园林配套中心副主任、 西安FD国际车城发展 有限公司董事长兼总经理</p> | | | | | | | | | |
| <p>评价: 根据FD自贸园高管工作简历显示, 高管人员一直从事建设相关工作。根据《公司法》制定《公司章程》, 公司建立了较为完善的法人治理结构与权责分明, 管理科学、激励和约束机制相结合的内部管理体制, 截至本报告日, 经营管理运营正常。</p> | | | | | | | | | |
| 财务部部长 | | 年龄 | 39 | 性别 | 女 | 学历 | 本科 | 是否取得其他国家 或地区居留权 | 否 |
| <p>工作简历:</p> <p>2006.7-2013.2 陕西同力重工股份有限公司/财务经理 2013.3-2017.3 陕西博鸿生物科技有限公司/财务总监 2017.4-2019.4 陕西宇动新能源控股有限公司/财务总监 2019.4-至今 FD车城、FD自贸园财务负责人</p> | | | | | | | | | |
| <p>评价: 根据FD自贸园高管工作简历显示, 高管人员一直从事与财务会计相关工作。根据《公司法》制定《公司章程》, 公司建立了较为完善的法人治理结构与权责分明, 管理科学、激励和约束机制相结合的内部管理体制, 截至本报告日, 经营管理运营正常。</p> | | | | | | | | | |

3、股权结构

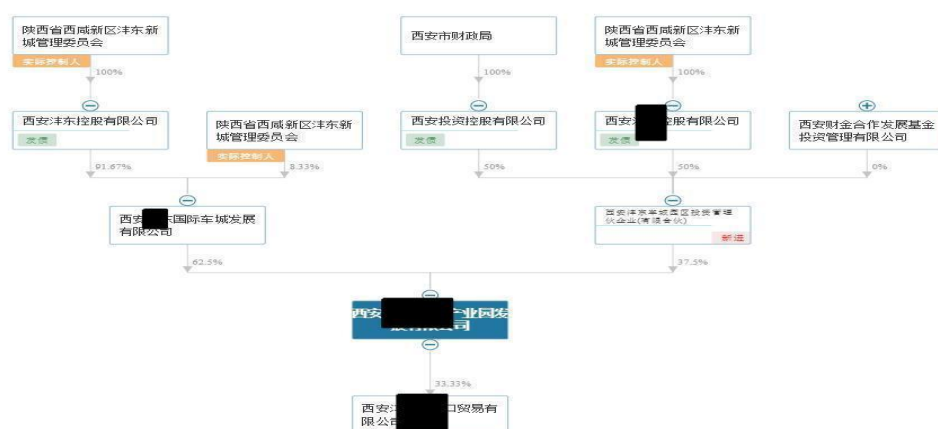
| 股东名称 | 股东所在地 | 认缴出资(万元) | 实缴出资(万元) | 股权比例 | 出资形式 |
|------------------|-------|----------|----------|--------|------|
| 西安FD国际车城发展有限公司 | 西安 | 50000.00 | 50000.00 | 62.50% | 货币 |
| 西安FD车城园区投资管理合伙企业 | 西安 | 30000.00 | 30000.00 | 37.50% | 货币 |
| 合计 | | 80000.00 | 80000.00 | 100% | |

控股股东介绍:

2012年,FD国际车城管理办公室(以下简称车城办)、西安FD国际车城发展有限公司(以下简称车城公司)正式成立。车城公司为管委会投资的国有独资企业,主要承担FD国际车城7平方公里范围内基础设施建设、园区配套开发与运营、招商引资、区域开发建设资金筹措等工作。八年来,车城管办(车城公司),以“大部制”为原则,内设9个部门,下设4个子公司,实现了机构精简、高效运行。通过多措并举,夯实了车城发展的人才基础、内控基础,确保发展在制度的轨道上运行。

其他需要说明的情况:西安FD自贸产业园发展有限公司成立于2013年,注册资本8亿元,由西安FD国际车城发展有限公司和西安FD车城园区投资管理合伙企业(有限合伙)共同持股,持股比例分别为62.5%和37.5%;2013年7月,西安FD国际车城发展有限公司认缴50000.00万元;2021年11月,西安FD车城园区投资管理合伙企业认缴30000万元。西安FD车城园区投资管理合伙企业(有限合伙)为FD控股下属子公司为执行管理人的合伙企业(FD城发基金),实际控制人为FD控股。

股权结构图:



二、经营情况

1、经营分析

(1) 经营概况

西安FD自贸产业园发展有限公司是陕西省西咸新区FD新城所属的大型现代化国有企业，公司注册资本金 50000 万元，下设招商服务中心、运营服务中心、综合部、企业发展部、财务部等部门，位于陕西自由贸易试验区FD新城功能区内，主要负责占地面积 4 平方公里的FD自贸产业园的开发建设、招商及运营管理。企业经营范围：基础配套建设；房屋租赁；企业运营管理；物业管理；企业管理咨询；基础设施项目代建管理等。根据FD自贸园三年主营业务构成来看，其主要收入来源为园区运营和租赁收入。

2019-2021 年，FD自贸园营业总收入分别为 467.38 万元、761.55 万元和 1604.88 万元，2021 年末营业收入较上年同期增加 1604.88 万元，增幅 110.74%，主要系其投资建设自贸产业园（一期）项目按期完工，主要为FD自贸园通过招商引资，出售部分园区办公楼及对外租赁所产生的收益（具体承租商家详见下表），为近三年营业利润峰值；2022 年 9 月末，FD自贸园营业收入 222.32 万元，由于FD自贸园大部分收入于年底结算划转，因此9 月末收入较少。

主营业务收入分析表（单位：万元、%）

| 项目 | 2022 年 9 月 | | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|---------|------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业总收入 | 222.32 | | 1604.88 | | 761.55 | | 467.38 | |
| -主营业务小计 | 222.32 | | 1604.88 | | 761.55 | | 467.38 | |
| 代建管理费 | | | | | | | | |
| 房屋租赁 | 214.83 | 96.63% | 568.45 | 35.42% | 599.47 | 78.72% | 403.56 | 86.35% |
| 资金占用 | | | | | | | | |
| 物业服务 | 7.49 | 3.37% | 26.02 | 1.62% | 92.6 | 12.16% | 63.82 | 13.65% |
| 园区管理与运营 | | | 57.13 | 3.56% | 69.48 | 9.12% | | |
| 房屋销售 | | | 953.28 | 59.40% | | | | |
| -其他业务小计 | | | | | | | | |
| 租赁收入 | | | | | | | | |
| 融资管理费 | | | | | | | | |
| 担保费收入 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |

承租人名单

| 序号 | 承租人 |
|----|--------------------|
| 1 | 陕西延长石油能源科技有限公司 |
| 2 | 陕西百顺宏盛商贸有限公司 |
| 3 | 西安法益特科工贸有限公司 |
| 4 | 西安智翔商业运营管理有限公司 |
| 5 | 陕西天宏投资管理合伙企业（有限公司） |
| 6 | 陕西润地建设工程有限公司 |
| 7 | 陕西强森社区医疗集团股份有限公司 |

| | |
|----|-------------------------|
| 8 | 西安FD国际车城发展有限公司 |
| 9 | 永明项目管理有限公司 |
| 10 | 西安诚智天杨建筑工程有限公司 |
| | 西安诚智天杨建筑工程有限公司 |
| 11 | 深圳巨亚集团有限公司西北分公司 |
| 13 | 西安每一天便利超市连锁有限公司 |
| 14 | 西咸新区旷特投资管理有限公司 |
| 15 | 陕西省广电同方数字电视有限责任公司 |
| 16 | 西咸新区轨道交通投资建设有限公司 |
| 17 | 国网电动汽车服务（陕西）有限公司 |
| 18 | 北京超图软件股份有限公司 |
| 19 | 西咸新区FD新城光谷创咖孵化器 有限公司 |
| 20 | 都邦保险有限公司陕西分公司 |
| 22 | 西安中国国际旅行社集团有限责任公司 |
| 23 | 陕西纳智律师事务所 |
| 24 | 西安新视空间信息科技有限公司 |
| 25 | 陕西西咸新区沣慧新能源发展有限公司 |
| 26 | 陕西优车行汽车维修服务有限公司 |
| 27 | 西咸新区旷特投资管理有限公司 |
| 28 | 西安万合兴数字科技有限公司 |
| 29 | 未央区三桥街道征和四路社区居民委员会 |
| 30 | 陕西卫进任企业管理有限公司 |
| 31 | |
| 32 | 交通运输管理局服务分中心 |
| 33 | （新）安盛天平财产保险股份有限公司 |
| | 西安中心支公司 |
| 34 | 北京同方凌讯科技有限公司陕西分公司 |
| 35 | 同方计算机有限公司 |
| 36 | 同方泰德国际科技（北京）有限公司 |
| 37 | 同方锐安科技有限公司 |
| 38 | 同方节能工程技术有限公司 |
| 39 | 同方股份有限公司 |
| 40 | 同方鼎欣科技股份有限公司 |
| 41 | 上海亚太保险有限公司陕西分公司 |
| 42 | 上海硅文科技有限公司西安分公司 |
| 43 | 陕西贝达生物科技有限公司 |
| 44 | 西安FD生态农业发展有限公司 |

（二）在建项目情况

截至 2022 年 11 月底债务人在建运营项目

| 序号 | 项目名称 | 总投（亿元） | 已投（亿元） | 尚需投资 | 性质（公益/ 非公益） | 项目状态 |
|----|------|--------|--------|------|----------------|------|
|----|------|--------|--------|------|----------------|------|

| | | | | | | |
|----|-----------|-------|-------|-------|-----|-----|
| 1 | FD自贸产业园一期 | 6.45 | 5.31 | 1.14 | 非公益 | 已建成 |
| 2 | FD自贸产业园二期 | 17.17 | 8.56 | 8.61 | 非公益 | 在建 |
| 3 | FD自贸产业园三期 | 6.39 | 3.99 | 2.4 | 非公益 | 已建成 |
| 合计 | | 30.01 | 17.86 | 12.15 | | |

根据与FD自贸园沟通了解，截止本报告日，FD自贸园暂无拟建项目。

三、财务情况分析

FD自贸园提供了由西格玛会计师事务所和陕西广和会计师事务所分别出具的无保留意见的2019年和2020年-2021年审计报告及未经审计的2022年9月财务报表，详情如下：

资产负债表

单位：（万元）

| 项 目 | 2019年12月31日 | 2020年12月31日 | 2021年12月31日 | 2022年1-9月 |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 6,819.48 | 34,600.53 | 48,300.41 | 8,312.33 |
| 应收帐款 | 427.08 | 340.33 | 1,150.69 | 1,154.77 |
| 预付帐款 | 445.58 | 287.59 | 283.85 | 3,074.74 |
| 其他应收款 | 473.54 | 17,604.64 | 58,625.94 | 74,740.96 |
| 存货 | 89,023.80 | 119,625.07 | 126,308.39 | 148,214.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | | 40.04 | | |
| 其他流动资产 | 4,659.02 | 4,359.08 | 4,562.67 | 4,940.61 |
| 流动资产合计 | 101,848.51 | 176,857.28 | 239,231.94 | 240,437.41 |
| 债权投资 | | | | |
| 可供出售金融资产 | | | | |
| 长期应收款 | | | | |
| 长期股权投资 | | | | |
| 投资性房地产 | 16,095.60 | 25,462.52 | 56,792.57 | 69,995.51 |
| 固定资产 | 1,659.02 | 1,615.93 | 1,530.48 | 1,590.47 |
| 无形及其他资产 | 2.22 | 1.65 | 1.08 | 0.65 |
| 长期待摊费用 | | 1,506.10 | 2,031.28 | 1,318.41 |
| 递延所得税资产 | | | 3.55 | 3.55 |
| 非流动资产合计 | 17,756.84 | 28,586.19 | 60,358.96 | 72,908.59 |
| 总资产合计 | 119,605.35 | 205,443.47 | 299,590.89 | 313,346.00 |
| 短期借款 | | | | |
| 应付票据 | 142.21 | 1,878.77 | 3,356.57 | 2,202.24 |
| 应付帐款 | 6,386.15 | 22,513.08 | 20,732.90 | 24,090.82 |
| 应付工资 | 62.70 | 28.84 | 77.30 | 69.62 |
| 应交税金 | 214.16 | 147.47 | 79.07 | 73.54 |
| 其他应付款 | 58,310.93 | 1,476.86 | 6,682.38 | 9,610.51 |
| 一年内到期的非 | | 6,207.30 | 8,000.00 | 3,792.70 |

| | | | | |
|-------------------|------------|------------|------------|------------|
| 流动负债 | | | | |
| 其他流动负债 | | | 2.76 | 344.13 |
| 流动负债合计 | 65,133.18 | 32,252.30 | 38,961.67 | 44,017.43 |
| 长期借款 | 23,176.61 | 78,569.31 | 70,569.31 | 97,371.31 |
| 应付债券 | | | 36,000.00 | 36,000.00 |
| 递延收益 | | | | |
| 租赁负债 | | | | |
| 长期应付款 | | 40,000.00 | 64,910.40 | 45,032.30 |
| 其他非流动负债 | | | | |
| 递延所得税负债 | 1,423.76 | 3,027.75 | 6,928.50 | 8,891.87 |
| 非流动负债合计 | 24,600.37 | 121,597.06 | 178,408.22 | 187,295.48 |
| 负债总额 | 89,733.55 | 153,849.37 | 217,369.89 | 231,312.91 |
| 实收资本 | 30,000.00 | 50,000.00 | 80,000.00 | 80,000.00 |
| 资本公积 | | | | |
| 盈余公积 | | | 6.94 | 6.94 |
| 其他综合收益 | 1,524.71 | 1,524.71 | 1,661.80 | 1,661.80 |
| 未分配利润 | (1,652.91) | 62.46 | 552.27 | 434.82 |
| 所有者权益 | 29,871.80 | 51,594.11 | 82,221.00 | 82,033.09 |
| 负债和所有者权益合计 | 119,605.35 | 205,443.47 | 299,590.89 | 313,346.00 |

利润表

单位：（万元）

| 项目 | 2019年度 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-9月 |
|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| 一、营业收入 | 467.38 | 761.55 | 1,604.88 | 222.32 |
| 减：营业成本 | 574.70 | 615.11 | 1,539.27 | 346.71 |
| 税金及附加 | 278.67 | 271.15 | 305.51 | 225.74 |
| 销售费用 | 233.38 | 13.93 | | |
| 管理费用 | 1,379.77 | 1,370.97 | 1,949.42 | 1,166.71 |
| 财务费用 | 397.40 | 1,597.70 | 4,109.95 | 4,580.71 |
| 其中：利息费用 | 190.24 | 1,585.00 | 3,701.73 | 4,010.81 |
| 利息收入 | 26.75 | 217.40 | -303.69 | 143.94 |
| 公允价值变动收益 | 3,662.09 | 6,415.97 | 15,420.22 | 7,853.45 |
| 信用减值损失 | -0.59 | -2.62 | -10.61 | |
| 其他收益 | | | | |
| 二、营业利润 | 1,264.96 | 3,306.03 | 9,200.35 | 1,770.89 |
| 加：营业外收入 | | 27.35 | 131.35 | 4.57 |
| 减：营业外支出 | | 7.08 | 20.00 | |
| 三、利润总额 | 1,264.96 | 3,326.30 | 9,311.69 | 1,775.45 |
| 减：所得税费用 | 915.52 | 1,603.99 | 3,851.50 | 1,963.36 |
| 四、净利润 | 349.44 | 1,722.31 | 5,460.19 | -187.91 |
| 综合收益总额 | 608.66 | 1,722.31 | 5,597.29 | -187.91 |

现金流量表

单位：（万元）

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 1-9 月 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到现金 | 77.26 | 918.55 | 1,555.45 | 4,384.10 |
| 收到的税费返还 | | 694.39 | 1,765.18 | 1,130.57 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 731.38 | 1,225.21 | 512.13 | 169.01 |
| 经营活动现金流入小计 | 808.64 | 2,838.15 | 3,832.77 | 5,683.67 |
| 购买商品、接受劳务支付现金 | 99.81 | 658.33 | 364.16 | 317.93 |
| 支付给职工以及支付给职工现金 | 682.72 | 857.74 | 997.07 | 855.79 |
| 支付的各项税费 | 105.61 | 338.10 | 374.36 | 231.66 |
| 支付的其他与经营活动有关现金 | 1,595.01 | 608.86 | 869.77 | 390.08 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,483.14 | 2,463.04 | 2,605.35 | 1,795.46 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,674.50 | 375.12 | 1,227.42 | 3,888.21 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 1,000.00 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,000.00 | | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 20,947.70 | 14,501.38 | 22,604.34 | 40,023.26 |
| 投资支付的现金 | | 1,000.00 | | |
| 投资活动现金流出小计 | 20,947.70 | 15,501.38 | 22,604.34 | 40,023.26 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -20,947.70 | -14,501.38 | -22,604.34 | -40,023.26 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 20,000.00 | 30,000.00 | |
| 取得借款所收到的现金 | 20,176.61 | 101,078.40 | 75,400.00 | 30,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 24,500.00 | 21,400.00 | 54,957.60 | 46,204.53 |
| 筹资活动现金流入小计 | 44,676.61 | 142,478.40 | 160,357.60 | 76,204.53 |
| 偿还债务支付的现金 | - | 1,000.00 | 23,804.48 | 29,607.63 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 741.30 | 2,894.09 | 4,361.08 | 3,230.07 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 19,600.00 | 96,677.00 | 97,140.50 | 47,219.87 |
| 筹资活动现金流出小计 | 20,341.30 | 100,571.09 | 125,306.06 | 80,057.56 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 24,335.31 | 41,907.31 | 35,051.54 | -3,853.04 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 1,713.11 | 27,781.05 | 13,674.61 | -39,988.08 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 2,106.37 | 3,819.48 | 31,600.53 | 48,300.41 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 3,819.48 | 31,600.53 | 45,275.14 | 8,312.33 |

由于FD自贸产业园季度报中无附注明细，故2020年和2021年报数据为最新附注数据。

2、会计附注及指标分析

(1) 货币资金：截止 2021 年 12 月 31 日，货币资金余额 48,300.41 万元，具体明细如下：

货币资金结构分析

| 项目名称 | 2020 年 | 2021 年 |
|--------|----------|----------|
| 现金 | | |
| 银行存款 | 34600.53 | 48300.41 |
| 其他货币资金 | | |
| 小 计 | 34600.53 | 48300.41 |

注：期末本公司银行存款中 3025.27 元保证金资金受限，期初本公司银行存款中 3000.00 元保证金资金受限。

2021 年自贸产业园货币资金余额为 48300.41 万元，较 2020 年增加 13700.53 万元，增幅将近 40%，资金实力明显增强。

(2) 应收账款：截止 2021 年 12 月 31 日，应收账款余额 1139.29 万元，具体明细如下：

应收账款客户分析

| 单位名称 | 余额（万元） | 占比（%） | 账龄 |
|-----------------|---------|---------|-------------------|
| 东航国际融资租赁有限公司 | 600 | 52.66% | 1 年以内 |
| 西安FD国际车城发展有限公司 | 236.42 | 20.75% | 1 年以内 |
| 永明项目管理有限公司 | 194.91 | 17.11% | 1 年以内 |
| 陕西新环球期初销售服务有限公司 | 54.63 | 4.80% | 1 年至 2 年、2 年至 3 年 |
| 西安FD生态农业发展有限公司 | 53.31 | 4.68% | 1 年以内 |
| 小 计 | 1139.29 | 100.00% | |

截止 2021 年FD自贸园应收账款占比较高的主体为东航融资租赁公司和西安FD国际车城发展有限公司，两者占比超过 70%，且均为一年内账龄。

(3) 其他应收款：截止 2021 年 12 月 31 日，应收账款余额为 58625.94 万元，具体明细如下：

| 项 目 | 2021 年 | 2020 年 |
|-------|----------|----------|
| 应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 其他应收款 | 58625.94 | 17604.64 |
| 合计 | 58625.94 | 17604.64 |

FD自贸园其他应收款 2021 年为 58625.94 万元，较 2020 年 17604.64 万元，增加 41021.3 万元。由于产业园的建成与运营距离收益见效还有一段时间，部分款项有被拖欠情况，以及与子公司往来，致使其他应收增加。同时，企业在财务运营管理方面还需加强。

(4) 存货：截止 2021 年 12 月 31 日，存货账面价值 119625.07 万元，均为开发成本账面价值。具体详情如下：

| 项目 | 2020 | 2021 |
|------|-----------|-----------|
| 开发成本 | 119625.07 | 126308.39 |
| 小 计 | 119625.07 | 126308.39 |

(5) 应付账款：截止 2021 年 12 月 31 日，应付账款余额为 20732.90 万元（其中 1 年以内账龄占比 30.39%，1-2 年以内占比 60.69%，2-3 年占比 3.93%，3 年以上占比 5%）。具体明细如下：

应付账款客户

| 单位名称 | 余额 | 占比 | 款项性质 |
|----------------|----------|---------|------|
| 陕西建工第十建设集团公司 | 6692.95 | 40.63% | |
| 陕西建工第三建设集团有限公司 | 3140.88 | 19.07% | |
| 西安建工安装集团有限公司 | 2828.13 | 17.17% | |
| 西安FD地产有限公司 | 2193.12 | 13.31% | |
| 陕西建工集团 | 1618.8 | 9.83% | |
| 小 计 | 16473.88 | 100.00% | |

(6) 其他应付款：截止 2021 年 12 月 31 日，其他应付款余额为 6682.38 万元（三年以上账龄占 52.3%，7.17%为两至三年账龄）。具体明细如下：

超过 1 年的重要其他应付款

| 单位名称 | 余额 | 未偿原因 |
|-----------------|--------|------|
| 陕西建工第十建设集团 | 400.00 | |
| 陕西建工第三建设集团有限公司 | 150.00 | |
| 同方股份有限公司 | 69.93 | |
| 奥的斯机电电梯有限公司有限公司 | 43.65 | |
| 陕西伏尔特电气有限公司 | 38.09 | |
| 合计 | 701.58 | |

(7) 一年到期的非流动负债：截止 2021 年 12 月 31 日，一年到期的非流动负债为 8000.00 万元，主要系 1 年以内到期的长期借款，其中保证借款 4000.00 万元。

(8) 长期借款：截止 2021 年 12 月 31 日，长期借款为 70569.13 万元。

(9) 投资性房地产：截止 2021 年FD自贸园投资性房地产余额为 56,792.57 万元，

自贸产业园投资性房地产附录明细表（单位：万元）

| 项 目 | 期初 2020 年公允价值 | 2021 年增加 | | 2021 你那 减少 | 期末公允价值 |
|-----|---------------|-------------|-----------|------------|--------|
| | | 自用房地产或存 货转入 | 公允价值变动损 益 | 转为自用 房地产 | |
| | | | | | |

| | | | | | |
|------------------------|----------|----------|----------|------|----------|
| 一、成本合计 | 13351.52 | 15727.04 | 0.00 | 0.00 | 29078.56 |
| 1、房屋、建筑物 | 13351.52 | 15727.04 | 0.00 | 0.00 | 29078.56 |
| 二、公允价 值变动合计 | 12111.00 | 0.00 | 15603.01 | 0.00 | 27714.01 |
| 1、房屋、建筑物 | 12111.00 | 0.00 | 15603.01 | 0.00 | 27714.01 |
| 三、投资性 房地产账面 价值合计 | 25462.52 | 15727.04 | 15603.01 | 0.00 | 56792.57 |
| 1、房屋、建 筑物 | 25462.52 | 15727.04 | 15603.01 | 0.00 | 56792.57 |

注：本公司投资性房地产经陕西建达房地产土地评估有限公司出具陕方评报字【2022】第03-073号评估报告，经评估投资性房地产期末公允价值为56792.57万元。

3、资产负债表分析

从资产结构上看，2021年12月末，企业资产总额299590.89万元比上年末资产总额增加94147.42万元，增幅45.83%，较2020年增幅放缓，仍保持较高水平。总资产中，流动资产239231.94万元，占比79.85%，主要以存货、其他应收款和货币资金为主；非流动资产为72908.59万元，占比23.27%，主要以投资性房地产为主。资产结构较上年相比未有重大变化。

从负债结构来看，企业2021年12月末负债总额217369.89万元较上年末负债总额增长41.29%，但与2020年度71.45%的增长相比，仍有巨大降幅。总负债中，流动负债为38961.67万元，占比17.92%，主要为应付账款、一年内到期的非流动负债、其他应付款；非流动负债178408.22万元，占比82.08%，主要为长期借款、长期应付和应付债券。资产结构较上年相比总体上未有较大的变化，非流动资产增幅较大。

从所有者权益看，公司注册资本为 80000.00 万元，全部系货币出资并实缴，与上年末相比增加 30000.00 万元。

6、4、利润表分析

主营业务收入分析表（单位：万元、%）

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------|----------|----------|-----------|
| 营业收入 | 467.38 | 761.55 | 1,604.88 |
| 营业成本 | 574.70 | 615.11 | 1,539.27 |
| 公允价值变动收益 | 3,662.09 | 6,415.97 | 15,420.22 |
| 营业利润 | 1,264.96 | 3,306.03 | 9,200.35 |

2019-2021 年，FD 自贸产业园营业总收入分别为 467.38 万元、761.55 万元和 1604.88 万元，2021 年末营业收入较上年同期增加 843.33 万元，增幅高达 110.74%，增涨迅猛，主要得益于公司在园区运营和租赁收入两个主营业务板块上的发展成果显现。值得注意的是其营业利润也有大幅增加，为近三年营业利润峰值；2019-2021 年营业利润分别为 1264.96 万元、3306.03 万元和 9200.35 万元，2021 年较上年增长 5894.31 万元，增幅 178.29%，在营业成本也大幅增加的情况下，营业利润的主要增长原因为投资性房地产的公允价值变动收益。可以说，房价地价的升值形成该类产业园区利润增长动因之一。

5、现金流量表分析 单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|----------------------|------------|------------|------------|
| 经营活动现金流入小计 | 808.64 | 2,838.15 | 3,832.77 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,483.14 | 2,463.04 | 2,605.35 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,674.50 | 375.12 | 1,227.42 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 20,947.70 | 15,501.38 | 22,604.34 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -20,947.70 | -14,501.38 | -22,604.34 |
| 筹资活动现金流入小计 | 44,676.61 | 142,478.40 | 160,357.60 |
| 筹资活动现金流出小计 | 20,341.30 | 100,571.09 | 125,306.06 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 24,335.31 | 41,907.31 | 35,051.54 |

经营活动方面，2019-2021 年，经营活动现金流量净额分别-1,674.50 万元、375.12 万元和 1,227.42 万元，经营活动现金流入主要系销售商品、提供劳务收到现金和税收返还。筹资活动方面，2019-2021 年，公司筹资活动现金流量净额分别为 24,335.31 万元、41,907.31 万元和 35,051.54 万元。

四、融资及对外担保情况

1、征信查询情况

经查询人行征信系统，截止 2022 年 11 月 11 日，FD 自贸园共在 7 家金融机构办理过信贷业务，目前在 6 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 120893.03 万元，均为中长期借款，无不良和违约负债余额，对外担保余额为 6822.77 万元，为对 FD 车城的担保，无为民营企业担保情况。

未结清信贷及授信信息概要

| | 正常类 | | 关注类 | | 不良类 | | 合计 | |
|-------|-----|-----------|-----|----|-----|----|-----|-----------|
| | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 |
| 中长期借款 | 12 | 120893.03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 120893.03 |
| 合计 | 12 | 120893.03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 120893.03 |

2、司法查询情况

经查询全国法院被执行人信息，截止 2022 年 11 月 4 日，FD 自贸园无被执行人信息。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are: '被执行人姓名/名称' (Debtor Name/Name) is redacted, '身份证号码/组织机构代码' (ID Number/Organization Code) is '需完整填写' (Must be filled in completely), '执行法院范围' (Execution Court Scope) is '全国法院 (包含地方各级法院)' (All national courts (including local courts at all levels)), and '验证码' (Captcha) is 'wspu'. The search button is labeled '查询' (Search). The search results section shows: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 西安沣东自贸产业园发展有限公司相关的结果。' (No results found for 西安沣东自贸产业园发展有限公司 within the scope of all national courts (including local courts at all levels)).

3、企业信息查询

国家企业信用信息公示系统
National Enterprise Credit Information Publicity System

企业信用信息 | 经营异常名录 | 严重违法失信名单

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号

西安[redacted]产业园发展有限公司 开业

统一社会信用代码: [redacted]
注册号: [redacted]
法定代表人: [redacted]
登记机关: [redacted]
成立日期: 2013年07月26日

发送报告
信息分享
信息打印

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

■ 列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息

| 序号 | 类别 | 列入严重违法失信名单 (黑名单) 原因 | 列入日期 | 作出决定机关 (列入) | 移出严重违法失信名单 (黑名单) 原因 | 移出日期 | 作出决定机关 (移出) |
|-----------------------|----|---------------------|------|-------------|---------------------|------|-------------|
| 暂无列入严重违法失信名单 (黑名单) 信息 | | | | | | | |

共查询到 0 条记录 共 0 页

首页 | 上一页 | 下一页 | 末页

4、中国裁判文书网查询

经查询中国裁判文书网信息，截止 2022 年 11 月 4 日，FD 自贸产业园涉及 16 条诉讼裁判信息，系租赁合同和劳务纠纷，已撤诉或被驳回，无影响融资人还款能力的借贷等金融纠纷。

已选条件: [redacted] 保存搜索条件 清空搜索条件

全文: [redacted]

共检索到 16 篇文书

法院层级 | 裁判日期 | 审判程序

全选 批量收藏

民事管辖

陕西新寰球汽车销售服务有限公司与 [redacted] 租赁合同纠纷二审民事裁定书

陕西省西安市中级人民法院 (2021) 陕01民辖终270号 2021-06-11

[裁判理由]

本院认为，本案属于房屋租赁合同纠纷，根据《最高人民法院关于适用的解释》第二十八条“民事诉讼法第三十三条第一项规定的不动产纠纷是指因不动产的权利确认、分割、相邻关系等引起的物权纠纷。农村土地承包经营合同纠纷、房屋租赁合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、政策性房...

[关联文书]

民事一审 西安市长安区人民法院 (2021) 陕0116民初5291号 2021-12-13 判决
民事管辖 陕西省西安市中级人民法院 (2021) 陕01民辖终270号 2021-06-11 维持原裁定

收藏 下载

第三部分 用款项目介绍

一、用款项目概况

(一) 基本信息概况

FD自贸园于2017年9月30日取得土地证并签署土地出让合同，土地价款共计8230万元（1194.41/m²），已于2017年7月4日全部缴清。

| 项目名称 | FD自贸产业园项目 (二期) | 土地情况 | 数量 | 建筑业态 | 数量 |
|---|---------------------------|--------------|--------------------------|------------|--------------------------|
| 项目位置 | 征和五路以北、征和六路以南、太平路以东、太安路以西 | 总用地面积 | 68904.60 m ² | 总建筑面积 | 154329.69 m ² |
| | | 1. 道路及公共用地面积 | / | 1. 地上建筑面积 | 116295.83 m ² |
| 取得方式 | 招拍挂 | 2. 建设用地面积 | 154329.69 m ² | 其中：科研办公 | 90177.83 m ² |
| 取得时间 | 2017.9.30 | 容积率 | 1.69 | 科研配套（会议会展） | 26036.68 m ² |
| 地价款/并购款支付情况 | 土地总成本共8230。已全部缴清。 | 绿地率 | 35.08% | 配套公建 | 81.32 m ² |
| | | 建筑密度 | 32.23% | / | / |
| | | 土地总成本 | 8230 万元 | 2. 地下建筑面积 | 38033.86 m ² |
| | | 其中：土地出让金 | 8230 万元 | 其中：车位 | 898 个 |
| | | 计容楼面地价 | 533.27 元/m ² | | |
| 其他说明：本项目为以科研办公为主的产业园区，在产业升级、产业集群的基础上，以创新型和成长型高新技术企业为客群，以战略性新兴产业为主导产业，强调园区的产业定位。不涉及两高一剩，非国家限制或淘汰类产业。 | | | | | |

(二) 具体概况信息：

本项目规划净用地面积约为68,904.60m²（约合103.357亩），规划总建筑面积154,329.69 m²，其中：地上建筑面积116,295.83m²（科研办公建筑面积90,177.83m²（位于1~2、4~14号楼，17号楼、15号楼2F以上）、科研配套（包括会议会展）建筑面积26,036.68m²（3号楼、16号楼，15号楼1F）、配套公建（为公共卫生间，位于17号楼一层）建筑面积81.32m²），地下建筑面积38,033.86m²，地下车位898个。

| 建设项目一览表 | | | | | | | | | | |
|---------|-----------|---------|-------|-----|----|------|-------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 序号 | 楼号 | 名称 | 高度(m) | 层数 | | 结构形式 | 建筑基底面积(m ²) | 总建筑面积(m ²) | 地上建筑面积(m ²) | 地下建筑面积(m ²) |
| | | | | 地上 | 地下 | | | | | |
| 1 | 1号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 2 | 2号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 3 | 3号楼 | 科研配套 | 59 | 15F | 1F | 框架 | 1208.8 | 18455.56 | 18455.56 | / |
| 4 | 4号楼 | 科研办公 | 59 | 15F | 1F | 框架 | 1208.8 | 17880.59 | 17880.59 | / |
| 5 | 5号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 6 | 6号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 7 | 7号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 8 | 8号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 9 | 9号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 10 | 10号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 11 | 11号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 12 | 12号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 13 | 13号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 14 | 14号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 15 | 15号楼 | 科研办公/配套 | 20.7 | 5F | 1F | 框架 | 1581.12 | 7068.82 | 7068.82 | / |
| 16 | 16号楼 | 科研配套 | 11.25 | 2F | / | 框架 | 3774.28 | 6000.00 | 6000.00 | / |
| 17 | 17号楼 | 科研办公 | 20.7 | 5F | 1F | 框架 | 1581.12 | 7068.82 | 7068.82 | / |
| | 地下车库及设备用房 | | 3.7 | / | / | 框架 | / | 38033.86 | / | 38033.86 |
| | 合计 | | / | / | / | / | 22205.52 | 154329.69 | 116295.83 | 38033.86 |

②如项目为并购取得，则需说明并购前土地原始取得及历史变更情况，以及之前的开发历史情况。
否

③是否存在土地闲置及闲置处理的情况等。
否

④土地合同中所约定可能影响风险或土地价值的条款，如：无偿配建安置房、解决存量债务、自持部分规模及持有年限、限定房价等等责任承担或限制权利的条款。
无

⑤其他需要说明的情况。
无

(三) 项目权证情况

| 序号 | 权证类型 | 权证号 |
|----|-----------|---------------------------------------|
| 1 | 土地证 | 陕(2017)西安市不动产权第0000411号 |
| 2 | 施工许可证 | 610151201908162101、610151201908162201 |
| 3 | 建设用地规划许可证 | 西咸规地字第02-2017-019号 |
| 4 | 建设工程规划许可证 | 西咸规建字第02-2018-007号 |

其他说明：FD自贸园节能批复于2017年4月12日取得，有效期两年，2018年10月，FD自贸园已开工，根据了解，建设开工时间只要在节能批复内，则节能批复无需再进行延期或重新申请。

(四) 项目开发计划及进度

| 主要时间节点 | 计划时点 | 实际时点 | 备注说明 |
|--------|-------------------------------------|---|---|
| 土地合同签署 | 2017.6.27 | 2017.6.27 | 招拍挂，土地款已于2017年7月4日分期缴清 |
| 开工时间 | 2018.10 | 2018.10 | |
| 土地使用权证 | 2017.9.30 | 2017.9.30 | 已取得 |
| 立项批复 | 2016.11.8 2017.1.22 2019.8.29 | 2016.11.8 2017.1.22(变更) 2019.8.29(延期) | 备案制；西FD投服发【2016】97号项目代码：2019-611203-72-03-04127 |

| | | | |
|------------------------------|------------|------------|---|
| 环评审批意见 | 2017.11.1 | 2017.11.1 | 市环沔渭批复【2017】36号 |
| 用地规划证 | 2017.7.28 | 2017.7.28 | 西咸规地字第02-2017-019号 |
| 工程规划证 | 2018.4.28 | 2018.4.28 | 西咸规建字第02-2018-007号 |
| 施工许可证 | 2019.8.16 | 2019.8.16 | 610151201908162101 、 610151201908162201 |
| 出正负零 | 2020.4.25 | 2020.4.25 | 已出正负零。陕西建工第十建设集团有限公司（一标段）、陕西建工第三建设集团有限公司（二标段）。监理单位：陕西省工程监理有限责任公司已完成主体结构封顶。正在进行内部楼宇装修。 |
| 主体结构封顶 | 2022.11.25 | 2022.11.25 | |
| 竣工验收 | 2023.3 | | |
| 截止本报告日，已完成主体结构封顶。正在进行内部楼宇装修。 | | | |

（五）项目经济指标、总投测算及筹资安排

1、经济指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 指标 | 备注 |
|-----|-------------|----|------------|-------------|
| 1 | 项目总投资 | 万元 | 171,700.00 | |
| 1.1 | 建设投资 | 万元 | 162,953.50 | |
| 1.2 | 建设期贷款利息 | 万元 | 8,746.50 | |
| 1.3 | 铺底流动资金 | 万元 | | |
| 2 | 资金筹措 | 万元 | 171,700.00 | |
| 2.1 | 项目资本金(企业自筹) | 万元 | 53,700.00 | |
| 2.2 | 银行借款 | 万元 | 118,000.00 | |
| 2.3 | 销售收入再投入 | 万元 | - | |
| 3 | 年均总收入 | 万元 | 23,993.06 | |
| 4 | 年均运营总成本 | 万元 | 13,712.97 | |
| 5 | 年均营业税金及附加 | 万元 | 676.20 | |
| 6 | 年均利润总额 | 万元 | 9,270.96 | |
| 7 | 年均所得税 | 万元 | 3,466.94 | |
| 8 | 年均税后利润 | 万元 | 5,804.03 | |
| 9 | 项目财务内部收益率 | % | 7.69% | 税前 |
| | | % | 5.48% | 税后 |
| 10 | 项目财务净现值 | 万元 | 5,426 | 税前 (折现率 7%) |
| | | 万元 | 4,100 | 税后 (折现率 5%) |

| | | | | |
|----|---------|---|-------|------|
| 11 | 项目投资回收期 | 年 | 10.37 | 税前静态 |
| | | 年 | 11.23 | 税后静态 |

2、项目总投资测算

项目总投资为 171,700.00 万元，全部为固定资产投资，其中工程费用 162953.50 万元，工程建设其他费用 19223.03 万元，预备费 11462.96 万元。项目总投资概算表如下：

单位：万元

| 序号 | 工程项目或费用名称 | 建筑面积 | | 建安工程费 | 设备购置费 | 设备安装费 | 其他费用 | 合计 | 占总投资比例 |
|----------|-----------------|-----------|----|------------------|----------------|-------|-----------------|------------------|---------------|
| | | 新建 | 改造 | | | | | | |
| - | 静态投资 | | | 128757.50 | 3510.00 | | 19223.03 | 162953.50 | 94.91% |
| 1 | 工程费用 | | | 128757.50 | 3510.00 | | | 132267.50 | 77.03% |
| 1.1 | 室内工程 | 154329.69 | | 115725.57 | 3510.00 | | | 119235.57 | |
| 1.1.1 | 工艺设备 | | | | 3510.00 | | | 3510.00 | |
| 1.1.2 | 建安工程 | 154329.69 | | 115725.57 | | | | 115725.57 | |
| 1.2 | 室外工程 | | | 13031.93 | | | | 13031.93 | |
| 1.2.1 | 地面硬化、室外道路、地面停车场 | | | 1167.30 | | | | 1167.30 | |
| 1.2.2 | 景观、绿化 | | | 1449.32 | | | | 1449.32 | |
| 1.2.3 | 室外管网、线缆、照明 | | | 10415.30 | | | | 10415.30 | |
| 2 | 工程建设其他费用 | | | | | | 19223.03 | 19223.03 | 11.20% |
| 2.1 | 建设单位管理费 | | | | | | 1226.80 | 1226.80 | |
| 2.2 | 前期工作咨询费 | | | | | | 250.00 | 250.00 | |
| 2.3 | 工程设计费 | | | | | | 3016.43 | 3016.43 | |
| 2.4 | 工程勘察费 | | | | | | 103.36 | 103.36 | |
| 2.5 | 工程建设监理费 | | | | | | 2371.34 | 2371.34 | |
| 2.6 | 环境影响咨询费 | | | | | | 49.17 | 49.17 | |
| 2.7 | 施工图审查费 | | | | | | 135.74 | 135.74 | |
| 2.8 | 招标代理服务 | | | | | | 136.28 | 136.28 | |
| 2.9 | 城市基础设施配套费 | | | | | | 3703.91 | 3703.91 | |
| 2.10 | 建设用地费 | | | | | | 8230.00 | 8230.00 | |
| 3 | 预备费 | | | | | | | 11462.96 | 6.68% |
| 3.1 | 基本预备费 | | | | | | | 11462.96 | |
| 二 | 动态投资 | | | | | | | 8746.50 | 5.09% |
| 1 | 建设期贷款利息 | | | | | | | 8746.50 | |

| | | | | | | | | | |
|--|---------------|--|--|--|--|--|--|------------------|----------------|
| | 投资估算合计 | | | | | | | 171700.00 | 100.00% |
|--|---------------|--|--|--|--|--|--|------------------|----------------|

3、总投变更情况及总投与已投情况

2019年8月29日，FD自贸产业园（二期）项目通过备案机关FD新城行政审批与政务服务局备案，总投变更为17.17亿元。

陕西省企业投资项目备案确认书

项目名称：[REDACTED]
 项目代码：[REDACTED]
 项目单位：西安 [REDACTED] 自贸产业园发展有限公司
 建设地点：征和五路以北、征和六路以南、太平路以东、太安路以西
 单位性质：国有及国有控股企业 建设性质：新建
 计划开工时间：2019年01月 总投资：171700万元
 建设规模及内容：该项目计划总建筑面积约154330平方米（其中，地上建筑面积约116296平方米，地下38034平方米），将建设科研办公建筑、科研生产建筑及科研配套建筑
 项目单位承诺：项目符合国家产业政策，填报信息真实、合法和完整。
 审核通过 备案机关：[REDACTED] 行政审批与政务服务局
 2019年8月29日

具体总投与已投情况如下：

| 序号 | 项目 | 总投（亿元） | 已投（亿元） | 待投（亿元） |
|-----|-------|--------|--------|--------|
| 1 | 项目总投资 | 17.17 | 8.63 | 8.54 |
| 3 | 自有资金 | 5.37 | 5.37 | 0 |
| 4 | 银行借款 | 11.80 | 3.26 | 8.54 |
| 4.1 | 工商银行 | 3.26 | 3.26 | 0 |
| 4.2 | 国企信托 | 3 | 0 | 3 |

二、区域市场环境

（一）区域整体概况

详见本报告第六部分

（二）项目社会影响及建设必要性

1、项目社会影响

本项目是办公楼建设项目，项目建成后可以促进区域内商业配套设施的完善，从整体上改善区域投资环境，在改善区域配套水平的同时，拉动区域发展，提升城市形象。

本项目立志打造成为服务贸易创新发展示范园，成为西咸新区开展服务贸易创新发展试点。规划设计采用子有开放式布局，创造一种多元自由的企业布局模式，以满足更多企业活动的需求，通过尺度多样化的建筑空间，实现空间的灵活组合，让各个类型、大小不同的企

业都能找到与其发展相适应的办公空间。本项目的开发将提升该项目所在板块及区域的商服市场的空缺和品质。未来将可带动、辅助周边产业的发展，这将促进项目周边居民的就地就业，进而实现在家门口就业，促进当地居民增加收入，从而实现了以人为核心的新型城镇化。

2、项目建设必要性

(1) 项目建设对区域经济发展的积极意义

1) 产业集聚的平台

产业园区是工业地产的高级阶段，以产业升级、产业集群为基础，以创新型和成长型高新技术企业为客群；以战略性新兴产业为主导产业，强调了园区的产业定位，保证了科技地产真正成为贯彻国家自主创新战略和推动战略性新兴产业发展的重要平台；以房地产开发为载体，遵循市场经济基本规律为前提，强调了政府、开发商与入驻企业按照契约关系，使园区土地资源、物业资源、企业资源按照市场行为而非行政行为聚拢在一起，充分发挥市场优化资源配置的作用。

2) 可以有效解决入驻企业发展初期资金短缺的问题

一般情况进入产业园区发展的企业以中小型企业为主，而这些企业发展初期存在的主要问题是资金短缺的问题。如果有现成的标准化办公场地租用，企业可以快速投入生产，同时还能够提高土地利用效率，降低土地成本。

3) 可以有效形成同类型企业的集聚效应

一是可以更专业的为企业代办进入手续，有效缩短了企业进入产业园区生产经营的时间；二是可以配备专门的环保和检验部门，对进区项目进行把关，可以在进入环节将不符合要求的企业拒之门外，另外可以为进区企业提供政策咨询，防止企业走弯路；三是众多的同类企业的集聚可以形成规模经营，扩大产业园区的知名度，同时有利于企业及时获取专业信息从而稳健推动企业的发展，这种集聚效应还可以增加企业的沟通，对于提高企业的生产经营、科学管理、产品创新、发展互补具有巨大的优势；四是可以形成新的增长要素，推动园区的发展。

4) 有利于促进区域国民经济的发展

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》第五篇“优化现代产业体系”中指出：“围绕结构深度调整、振兴实体经济，推进供给侧结构性改革，培育壮大新兴产业，改造提升传统行业，加快构造创新能力强、品牌服务优、协作紧密、环境友好的现代产业新体系。本项目的建设对于区域内传统工业相关产业和战略性新兴产业都具有重要的

带动和引领作用，特别是新兴产业。可以促进地区工业产业的规模化、集约化发展，而且还能促进相关产业通过自主创新、掌握核心技术、降低产品成本、促进产业结构优化升级，显著地提高当地经济竞争力，进而提高区域经济实力。

（2）项目建设对于落实国务院和国家发改委有关文件具有重要意义

2014年1月6日，国务院办公厅以国函〔2014〕2号发布《国务院关于同意设立陕西省西咸新区的批复》，西咸新区成为国家级新区。2014年2月19日，国家发展改革委印发《陕西省西咸新区总体方案》。

《批复》明确提出：“要把建设西咸新区作为深入实施西部大开发战略的重要举措，探索和实践以人为核心的中国特色新型城镇化道路，推进西安、咸阳一体化进程，为把西安建设成为富有历史文化特色的现代化城市、拓展我国向西开放的深度和广度发挥积极作用”。

本项目的建设，将为有条件的企业提供一个环境优美、配套齐全、生活便利、宜业的崭新办公环境，进一步提高FD新城的城镇化率，带动周边商业及工业企业的发展，促进项目周边居民的就地就业，实现以人为核心的新型城镇化。

（3）带动社会就业、增加政府财政税收

社会居民就业是国家的头等大事，在我国已作为维护国家和社会稳定的大事来抓。我国人口众多，随着城市化水平的提高，大量农民转变为城市市民，同时随着高校的扩招，每年有数百万的大学毕业生面临找工作，我国就业形势严峻。如何提高地区的就业率，直接关系到人们的生活改善，社会的稳定与和谐。本项目的建设有利于带动项目周边商品流、信息流、人才流、资金流，以及现代化配套行业的发展。这是产业结构的市场化调整，调整的结果是产业结构的升级，同时可提供大量服务就业岗位。本项目的建设运营，大大缓解了地区就业压力，有利于构建地区和谐社会。

入驻产业园企业的发展将带动一批上下游产业及相关附属产业的发展，带动社会就业，维护社会稳定。在自动化、信息化浪潮的推动下，整个产业将会逐渐实现柔性化、数字化以及控制系统的高度集成。因此，将会在智能技术、智能控制组件领域催生大量的市场空间。因此，中小企业将创造更多的就业岗位，降低失业率，为维护社会稳定起到重要作用。

（三）项目营业收入、利润表及盈亏平衡分析

按照区域经济发展的速度和本市建设发展速度，并结合本项目的特点。本项总目建设期为48个月，假设经营期2022年至2029年，本项目预计累计收入为183392.90万元，其中，

销售收入 99,875.66 万元，租赁收入 111210.44 万元，项目具体营业收入表及利润表如下：

项目营业收入表

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 经营期 | | | | | | | | |
|-------|-------------------------|------------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--|
| | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | |
| | 全年出租比例 | | | | | 35% | 80% | 90% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | |
| 1 | 经营收入 | 215,937.50 | | | - | 4,322.22 | 9,879.36 | 66,467.34 | 58,633.79 | 14,111.19 | 14,111.19 | 16,137.47 | 16,137.47 | 16,137.47 | |
| 1.1 | 销售收入 | 99,875.66 | | | - | - | - | 55,353.05 | 44,522.61 | | | | | | |
| 1.1.1 | 科研办公及配套建筑出售 | 99,875.66 | | | - | - | - | 55,353.05 | 44,522.61 | - | - | - | - | - | |
| | 面积(m ²) | | | | | | | 18,455.56 | 14,137.64 | | | | | | |
| | 单价(万元/m ²) | | | | | | | 3.00 | 3.15 | | | | | | |
| 1.2 | 出租收入 | 111,210.44 | | | | 4,111.29 | 9,397.24 | 10,571.89 | 13,508.53 | 13,508.53 | 13,508.53 | 15,534.81 | 15,534.81 | 15,534.81 | |
| 1.2.1 | 科研办公及配套建筑出租 | 104,604.01 | | | | 3,867.06 | 8,839.00 | 9,943.87 | 12,706.06 | 12,706.06 | 12,706.06 | 14,611.97 | 14,611.97 | 14,611.97 | |
| | 面积(m ²) | | | | | 29,295.92 | 66,962.10 | 75,332.37 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | |
| | 单价(元/m ² 月/) | | | | | 110.00 | 110.00 | 110.00 | 126.50 | 126.50 | 126.50 | 145.48 | 145.48 | 145.48 | |
| 1.2.2 | 车位出租 | 6,606.42 | | | | 244.23 | 558.24 | 628.02 | 802.47 | 802.47 | 802.47 | 922.84 | 922.84 | 922.84 | |
| 1.3 | 物业服务收入 | 4,851.40 | | | | 210.93 | 482.13 | 542.39 | 602.66 | 602.66 | 602.66 | 602.66 | 602.66 | 602.66 | |
| | 面积(m ²) | | | | | 29,295.92 | 66,962.10 | 75,332.37 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | 83,702.63 | |
| | 单价(元/m ² 月/) | | | | | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | 6.00 | |
| 2 | 增值税与附加 | 6,085.84 | | - | - | - | - | - | - | 402.28 | 1,280.35 | 1,467.73 | 1,467.73 | 1,467.73 | |
| 2.1 | 增值税 | 5,433.78 | | | | | | | | 359.18 | 1,143.17 | 1,310.48 | 1,310.48 | 1,310.48 | |
| 2.1.1 | 销项税额 | 17,829.70 | | - | - | 356.88 | 815.73 | 5,488.13 | 4,841.32 | 1,165.14 | 1,165.14 | 1,332.45 | 1,332.45 | 1,332.45 | |
| 2.1.2 | 进项税额 | 12,395.92 | 1,529.92 | 5,933.83 | 3,560.30 | 1,186.77 | 31.30 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---------|---------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 2.1.2.1 | 建安工程 | 11,867.65 | 1,186.77 | 5,933.83 | 3,560.30 | 1,186.77 | - | | | | | | | |
| 2.1.2.2 | 工程建设其他费 | 343.15 | 343.15 | | | | | | | | | | | |
| 2.1.2.3 | 修理费 | 185.12 | | | | - | 31.30 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 | 21.97 |
| 2.2 | 城市维护建设税(税率7%) | 380.36 | | - | - | - | - | - | - | 25.14 | 80.02 | 91.73 | 91.73 | 91.73 |
| 2.3 | 教育费附加(税率5%) | 271.69 | | - | - | - | - | - | - | 17.96 | 57.16 | 65.52 | 65.52 | 65.52 |
| 3 | 土地增值税(税率3%) | 2,996.27 | | - | - | - | - | 1,660.59 | 1,335.68 | | | | | |
| 4 | 房产税 | 13,345.25 | | | | 493.35 | 1,127.67 | 1,268.63 | 1,621.02 | 1,621.02 | 1,621.02 | 1,864.18 | 1,864.18 | 1,864.18 |

备注：根据与企业沟通，截止本报告日FD自贸产业园（二期）暂未产生收入。

总成本费用估算表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 经营期 | | | | | | | |
|----|---------------|----------|---------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 1 | 项目投资 | 45669.53 | 4566.95 | 22834.76 | 13700.86 | 4566.95 | | | | | | | | |
| 2 | 管理费用 | 5560.52 | | | | 205.6 | 469.9 | 528.6 | 675.4 | 675.4 | 675.4 | 776.7 | 776.7 | 776.7 |
| 3 | 维修费用 | | | | | | 379.1 | 266.1 | 266.1 | 266.1 | 266.1 | 266.1 | 266.1 | 266.1 |
| 4 | 物业管理成本 | | | | | 105.5 | 241.1 | 271.2 | 301.3 | 301.3 | 301.3 | 301.3 | 301.3 | 301.3 |
| 5 | 销售费用 | 2996.27 | | | | | | 1660.59 | 1335.68 | | | | | |
| 6 | 经营成本(2+3+4+5) | 13224.47 | | | 0.00 | 311.03 | 1089.98 | 2726.51 | 2578.56 | 1242.89 | 1242.89 | 1344.20 | 1344.20 | 1344.20 |
| 7 | 折旧与摊销费 | 44839.44 | | | | | 7581.18 | 5322.61 | 5322.61 | 5322.61 | 5322.61 | 5322.61 | 5322.61 | 5322.61 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------|-----------|---------|----------|----------|---------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 8 | 财务费用(利息支出) | 19683.30 | | | | | 5782.00 | 5664.40 | 3606.40 | 1793.40 | 1376.90 | 970.20 | 490.00 | 0.00 |
| 9 | 总成本费用合计(1+6+7+8) | 123416.74 | 4566.95 | 22834.76 | 13700.86 | 4877.98 | 14453.17 | 13713.52 | 11507.57 | 8358.90 | 7942.40 | 7637.01 | 7156.81 | 6666.81 |

利润与利润分配表

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 经营期 | | | | | | | |
|----|-----------------|-----------|----------|-----------|-----------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 1 | 营业收入 | 215937.50 | 0.00 | | 0.00 | 4322.22 | 9879.36 | 66467.34 | 58633.79 | 14111.19 | 14111.19 | 16137.47 | 16137.47 | 16137.47 |
| 2 | 增值税及附加 | 6085.84 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 402.28 | 1280.35 | 1467.73 | 1467.73 | 1467.73 |
| 3 | 土地增值税 | 2996.27 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1660.59 | 1335.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 房产税 | 13345.25 | | | | 493.35 | 1127.67 | 1268.63 | 1621.02 | 1621.02 | 1621.02 | 1864.18 | 1864.18 | 1864.18 |
| 5 | 总成本费用 | 123416.74 | 4566.95 | 22834.76 | 13700.86 | 4877.98 | 14453.17 | 13713.52 | 11507.57 | 8358.90 | 7942.40 | 7637.01 | 7156.81 | 6666.81 |
| 6 | 利润总额(1-2-3-4-5) | 83438.65 | -4566.95 | -22834.76 | -13700.86 | -555.76 | -4573.80 | 51093.23 | 45790.54 | 5350.01 | 4888.44 | 7032.72 | 7512.92 | 8002.92 |
| 7 | 弥补以前年度亏损 | 4861.09 | | | | | | 4861.09 | | | | | | |
| 8 | 应纳所得税额(6-7) | 124809.71 | | | | | | 46232.14 | 45790.54 | 5350.01 | 4888.44 | 7032.72 | 7512.92 | 8002.92 |
| 9 | 所得税 | 31202.43 | | | | - | - | 11558.03 | 11447.64 | 1337.50 | 1222.11 | 1758.18 | 1878.23 | 2000.73 |
| 10 | 净利润(6-9) | 98468.37 | | | | | | 39535.19 | 34342.91 | 4012.51 | 3666.33 | 5274.54 | 5634.69 | 6002.19 |
| 11 | 期初未分配利润 | 452158.48 | | | | - | - | 0.00 | 39535.19 | 73878.10 | 77890.61 | 81556.94 | 86831.48 | 92466.17 |
| 12 | 可供分配的利润(10+11) | 550626.85 | - | | | - | - | 39535.19 | 73878.10 | 77890.61 | 81556.94 | 86831.48 | 92466.17 | 98468.37 |
| 13 | 提取法定盈余公积金 | 9846.84 | | | | - | - | - | 3953.52 | 3434.29 | 401.25 | 366.63 | 527.45 | 600.22 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------|-----------|----------|-----------|----------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 14 | 可供投资者分配的利润 (12- 13) | 540780.01 | - | - | - | - | - | 35581.67 | 70443.81 | 77489.36 | 81190.30 | 86304.03 | 91902.70 | 97868.15 |
| 15 | 未分配利润 | 540780.01 | - | - | - | - | - | 35581.67 | 70443.81 | 77489.36 | 81190.30 | 86304.03 | 91902.70 | 97868.15 |
| 16 | 息税前利润 (利润总额+利息支出) | 114636.95 | -4566.95 | -21168.76 | -9388.86 | 4981.24 | 1208.20 | 56757.63 | 49396.94 | 7143.41 | 6265.34 | 8002.92 | 8002.92 | 8002.92 |
| 17 | 息税折旧摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊 | 159476.40 | -4566.95 | -21168.76 | -9388.86 | 4981.24 | 8789.38 | 62080.23 | 54719.55 | 12466.02 | 11587.95 | 13325.53 | 13325.53 | 13325.53 |

根据上表测算，按照项目盈亏平衡点=固定成本/（1-可变成本/营业收入）公式计算，项目盈亏平衡点=110192.27/（1-13224.47/215,937.50）=117380.93万元，即当营业收入达到117380.93万元时，达到盈亏平衡。

备注：（1）上述公式中，固定成本按照项目投资+经营成本财务费用(利息支出)+折旧与摊销费计算，

（2）可变成本按照经营成本计算

（四）项目现金流量及还款来源分析

本项目目前主体已建设完成，根据现金流量测算，该项目截止 2025 年末，累计经营活动净现金流量为 105459.81 万元，累计投资性活动净现金流为 0，累计筹资活动净现金流（含本次贷款本息）为 95940.50 万元，其累计经营性活动现金流可覆盖贷款本息，具体详见下表：

财务计划现金流量表

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 建设期 | | | | 经营期 | | | | | | | |
|-------|------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|
| | | | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 |
| 1 | 经营活动净现金流量 (1.1-1.2) | 211091.35 | - | - | - | 3024.48 | 6534.04 | 47984.95 | 40029.87 | 7886.47 | 7101.82 | 7817.02 | 7696.97 | 83015.73 |
| 1.1 | 现金流入 | 291378.75 | - | - | - | 4322.22 | 9879.36 | 66467.34 | 58633.79 | 14111.19 | 14111.19 | 16137.47 | 16137.47 | 91578.72 |
| 1.1.1 | 营业收入 | 215937.50 | - | - | - | 4322.22 | 9879.36 | 66467.34 | 58633.79 | 14111.19 | 14111.19 | 16137.47 | 16137.47 | 16137.47 |
| 1.1.2 | 回收固定资产 | 75441.25 | | | | | | | | | | | | 75441.25 |
| 1.2 | 现金流出 | 80287.40 | - | - | - | 1297.74 | 3345.32 | 18482.39 | 18603.93 | 6224.72 | 7009.37 | 8320.44 | 8440.49 | 8562.99 |
| 1.2.1 | 经营成本 | 13224.47 | - | - | - | 311.03 | 1089.98 | 2726.51 | 2578.56 | 1242.89 | 1242.89 | 1344.20 | 1344.20 | 1344.20 |
| 1.2.2 | 增值税及附加 | 6085.84 | - | - | - | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 402.28 | 1280.35 | 1467.73 | 1467.73 | 1467.73 |
| 1.2.3 | 房产税 | 13345.25 | - | - | - | 493.35 | 1127.67 | 1268.63 | 1621.02 | 1621.02 | 1621.02 | 1864.18 | 1864.18 | 1864.18 |
| 1.2.4 | 所得税 | 31202.43 | - | - | - | 0.00 | 0.00 | 11558.03 | 11447.64 | 1337.50 | 1222.11 | 1758.18 | 1878.23 | 2000.73 |
| 1.2.5 | 土地增值税 | 2996.27 | - | - | - | 0.00 | 0.00 | 1660.59 | 1335.68 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 1.2.6 | 房产税 | 13345.25 | - | - | - | 493.35 | 1127.67 | 1268.63 | 1621.02 | 1621.02 | 1621.02 | 1864.18 | 1864.18 | 1864.18 |
| 2 | 投资活动净现金流量 (2.1-2.2) | -162953.50 | -16295.35 | -81476.75 | -48886.05 | -16295.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 2.1 | 现金流入 | 0.00 | | | | | | | | | | | | |
| 2.2 | 现金流出 | 162953.50 | 16295.35 | 81476.75 | 48886.05 | 16295.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 2.2.1 | 建设投资 | 162953.50 | 16295.35 | 81476.75 | 48886.05 | 16295.35 | | | | | | | | |
| 3 | 筹资活动净现金流量 (3.1-3.2) | 32501.70 | 16300.00 | 81534.00 | 48888.00 | 13463.00 | 1818.00 | -47664.40 | -40606.40 | -10293.40 | -9676.90 | -10770.20 | -10490.00 | 0.00 |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|--------------|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 3.1 | 现金流入 | 181700.00 | 16300.00 | 83200.00 | 53200.00 | 19000.00 | 10000.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.1 | 项目资本金投入 | 53700.00 | 16300.00 | 15200.00 | 13200.00 | 9000.00 | | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.1.2 | 建设投资贷借款 | 128000.00 | 0.00 | 68000.00 | 40000.00 | 10000.00 | 10000.00 | 0.00 | 0.00 | | | | | |
| 3.2 | 现金流出 | 149198.30 | 0.00 | 1666.00 | 4312.00 | 5537.00 | 8182.00 | 47664.40 | 40606.40 | 10293.40 | 9676.90 | 10770.20 | 10490.00 | 0.00 |
| 3.2.1 | 各种利息支出 | 31198.30 | | 1666.00 | 4312.00 | 5537.00 | 5782.00 | 5664.40 | 3606.40 | 1793.40 | 1376.90 | 970.20 | 490.00 | 0.00 |
| 3.2.2 | 偿还债务本金 | 118000.00 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 2400.00 | 42000.00 | 37000.00 | 8500.00 | 8300.00 | 9800.00 | 10000.00 | 0.00 |
| 4 | 净现金流量(1+2+3) | 80639.56 | 4.65 | 57.25 | 1.95 | 192.13 | 8352.04 | 320.55 | -576.53 | -2406.93 | -2575.08 | -2953.18 | -2793.03 | 83015.73 |
| 5 | 累计盈余资金 | | 4.65 | 61.90 | 63.85 | 255.99 | 8608.03 | 8928.58 | 8352.04 | 5945.11 | 3370.03 | 416.86 | -2376.17 | 80639.56 |

（四）敏感性分析

因FD自贸产业园为FD新区基础设施类产业园区，成本控制方面，2019年FD自贸园已将总投调整为17.17亿元，目前工程建设除内部装修外已基本完工，成本增加可能性较小；营收方面，根据沟通，FD自贸园将每平米租金设置为110-145.48元区间，每平米销售价格设置为3-3.15万元之间相对合理，营业收入大幅下降可能性较小，因此，按照实际情况，上述测算相对合理。此外，因FD自贸产业园总投调整后，债务人未就调整后总投向可研单位申请正式测算，因此可研单位现无法向我司提供具体测算公式，故无法进行具体敏感性指标的分析。

第六部分 区域总体情况分析

一、西咸新区区域情况

（一）西咸新区区域情况

西咸新区位于陕西省西安、咸阳两市主城区之间，东距西安市中心10公里，西距咸阳市中心3公里，西起茂陵及涝河入渭口，东至包茂高速，北至规划中的西咸环线，南至京昆高速。新区规划区总面积882平方公里，其中规划建设用地272平方公里，由空港、FD、秦汉、沣西、泾河五个新城构成，每个新城具有不同的功能和定位。区内现状人口约90万，城镇化率23%。行政区划涉及西安、咸阳两市的7个县（区），23个乡镇（街办）。西咸新区实行组团发展方式，整体规划布局FD、空港、秦汉、沣西和泾河五个新城。



西咸新区区位图

西咸新区是西北通往西南、中原、华东和华北的门户和交通枢纽，郑西高铁线、西宝客

运专线、大西高铁线等铁路线经过西咸新区，9条国家级高速公路在西咸新区交汇，形成了贯通全省、辐射周边省市的高等级“米”字型干线公路体系。西咸新区是“关中-天水经济区”的核心区域，是深入实施西部大开发战略、推进西（安）咸（阳）一体化、引领大西北发展以及建设“丝绸之路经济带”的重要支点，区位优势明显。2009年6月，国务院批复颁布《关中-天水经济区发展规划》（发改西部〔2009〕1500号），提出加快推进西咸一体化建设，着力打造西安国际化大都市。2010年12月，国务院印发《全国主体功能区规划》（国发〔2010〕46号），提出推进西安咸阳一体化进程和西咸新区建设。2011年5月，陕西省政府设立西咸新区开发建设管理委员会，并于6月在国务院新闻办公室召开新闻发布会，发布《西咸新区总体规划》。2012年2月，国务院批复《西部大开发“十二五”规划》，将西咸新区列入全国五个西部地区重点城市新区，明确提出打造区域性中心城市核心区和现代田园城市。2014年1月6日，国务院发布《关于同意设立陕西西咸新区的批复》（国函〔2014〕2号），明确了西咸新区区域范围，提出陕西省人民政府及国务院有关部门按照职能分工加强对西咸新区建设发展的支持和指导，确定对于发展西咸新区的战略目标。至此，西咸新区成为我国第七个国家级新区。2014年2月19日，国家发展和改革委员会印发《陕西西咸新区总体方案》（发改西部〔2014〕296号），该方案围绕西咸新区的设立意义、建设思路、总体布局等方面提出具体要求，赋予西咸新区“创新城市发展方式先行先试权”的政策支持及建设“西北地区能源金融和物流中心”的目标。2014年10月17日，中共陕西省委、陕西省人民政府印发《关于加快西咸新区发展的若干意见》（陕发〔2014〕10号）。2015年7月，国家发改委出台《关于推动国家级新区深化重点领域体制机制创新的通知》，对西咸新区提出“推进‘一带一路’建设、创新城市发展方式、以文化促发展”等三大改革任务。

（二）西咸新区政策优势

依据《中共中央、国务院关于深入实施西部大开发战略的若干意见》、《关中-天水经济区发展规划》和《陕西省人民政府关于加快西咸新区发展的若干政策》等有关精神，西咸新区入区企业享受三十余项优惠政策，例如对设在西咸新区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税；从事重点扶持的公共基础设施项目投资经营所得，以及符合条件的环境保护、节能节水项目所得，享受企业所得税“五免五减半”优惠；内外资鼓励类产业、外商投资优势产业项目在投资总额内进口的自用设备，免征关税及进口环节增值税；对投资西咸新区的资源型企业，其在陕资源开发中提取的环境保护、生态恢复等方面专项资金，准予税前扣除；对西咸新区范围内实施合同能源管理项目的重点节能服务企业，暂免征收营业税、增值税和企业所得税等。

根据《国家发展改革委、国家开发银行关于推进开发性金融支持国家级新区健康发展有关工作的通知》（发改地区〔2015〕1584号），各相关省（区、市）发展改革部门要高度重视新区建设工作，坚持规划引领，会同有关方面制定实施好新区发展规划（方案），配合制定相关专项规划，加强新区发展规划（方案）与“一带一路”、京津冀协同发展、长江经济带、新型城镇化等重大国家战略的有效衔接，加强新区内部各类功能区的统筹协调和资源整合，促进资源要素优化配置，集聚发展。各相关省（区、市）发展改革部门要支持新区深化体制机制创新，优先支持新区开展国家和省（区、市）重大改革试点，推动新区建立高效运转的行政管理机制，支持新区加大在投资项目建设、城乡统筹、城市发展和生态环保等方面的审批、核准和管理权限。各相关省（区、市）发展改革部门要深化与国家开发银行等金融机构的沟通合作，及时共享新区发展的政策措施及项目信息，支持新区与金融机构共同设立产业引导基金、风险缓释基金等各类基金，支持新区符合条件的企业通过发行企业债券、项目收益债券、保险信托计划等多种融资方式筹集建设资金，协调解决项目立项、融资、建设中存在的问题和困难，为新区项目融资工作顺利推进创造条件。国家开发银行要积极支持和参与新区规划编制工作，根据需要组织编制新区融资规划，注重做好融资规划与新区发展规划（方案）、城乡规划、土地利用总体规划和基础设施、生态环保等专项规划等衔接，推动“多规融合”。国家开发银行要充分运用开发性金融中长期融资优势和投资、贷款、债券、租赁、证券等综合金融服务优势，建设新区发展重点项目库，加大新区信贷规模投放和融资模式创新力度，加快推进PPP模式、政府采购模式，对于符合条件的重点项目，给予积极支持。国家开发银行将充分利用客户资源优势，建立新区与社会资本合作的桥梁和纽带，支持新区基础设施建设、公共产品和服务供给，并根据新区发展规划（方案），结合当地资源禀赋，推动竞争力强、社会效益好的境内外企业和具有发展前景的产业进入新区，进一步提升新区产业层次和水平。

（三）西咸新区管理体制

为支持西咸新区发展，国家发展改革委发布的《关于印发陕西西咸新区总体方案的通知》（发改西部〔2014〕296号）中明确提出，赋予西咸新区创新城市发展方式先行先试权，支持西咸新区在城乡社会管理、行政管理体制、科技资源统筹和文化资源与开发等方面先行先试，国家有关财税、土地、生态和服务业等政策试点优先考虑放在新区；明确支持高端装备制造、新一代信息技术、生物医药和节能环保等战略性新兴产业重大项目落户西咸新区；同时，在政策支持力度方面，中央财政加大一般性转移支付力度，国家有关专项资金加大对符合条件项目的支持力度，中央基建投资支持符合条件的市政等基础设施、城乡社会事业和生

态环保建设，鼓励和支持金融机构进一步加大对西咸新区的信贷支持力度。

2014年10月，中共陕西省委、陕西省人民政府印发《关于加快西咸新区发展的若干意见》（陕发〔2014〕10号，以下简称“《意见》”），《意见》指出西咸新区管委会是省人民政府派出机构，代表省人民政府行使西咸新区开发建设管理权，在项目建设、城乡统筹、规划实施等方面赋予其省、市级管理权限及部分社会事务管理职能；设立西咸新区内设机构，省编办对西咸新区管委会机构编制实行总量控制，西咸新区管委会对各新城管委会机构编制实行总量控制。根据《陕西省财政厅等四部门关于建立西咸新区管委会财政体制有关问题的通知》（陕财办预〔2014〕260号），2015年1月建立西咸新区管委会一级财政管理体制，设立国家金库西咸新区中心支库，形成西咸新区“1+5”完整的国库服务体系；明确以2014年实际入库数为基数，从2015年起省级收入超基数部分全部留给西咸新区管委会，该政策暂定五年不变。西咸新区政府性债权债务关系不变，仍然实行“谁举借、谁偿还”，各新城债务单独统计，由西咸新区管委会财政部门汇总后上报省财政。开发建设管理权限的赋予和一级财政管理体制的建设为西咸新区建设发展提供了良好的支撑。

根据陕西省财政厅、陕西省国家税务局、陕西省地方税务局、中国人民银行西安分行发布的《关于咸阳市与西咸新区财政管理体制意见的通知》（陕财办预〔2013〕12号），按照“保基数、分增量”和属地化征管原则，西咸新区各新城、咸阳市本级及所在区县在确定收入基数、保证既得利益的基础上，新增税收收入按比例分成，西咸新区范围内的税收由西咸新区财税机构组织实施。具体来说，除上缴中央和省级税收外，以2012年实际入库数为基数，超基数部分由西咸新区各新城管委会与咸阳市本级及所在区县按比例分享，其中，西咸新区各新城管委会分享40%，咸阳市本级及所在区县分享60%。同时，西咸新区范围内的国有土地使用权出让收入、城市基础设施配套费作为西咸新区各新城管委会固定收入。

（四）西咸新区产业经济实力

作为十三大国家级新区之一，西咸新区具有较清晰的战略定位：着力于打造新能源新材料和高端装备制造业、现代都市农业、信息技术服务业、现代物流业、文化旅游创意产业等产业集群。其中，**新能源新材料和高端装备制造业产业园位于FD新城**，包括高端装备制造业、新能源新材料研发中心、地理信息产业、新能源新材料企业集聚区等四大功能板块；六村堡新加坡现代产业园区和统筹科技资源示范区位于FD新城，前者是以电子信息和物联网等为主的战略新兴产业园，后者是带动“关中-天水”经济区、辐射西部的战略性新兴产业的重要基地；周陵新兴产业园区和五陵塬文化产业园区位于秦汉新城，前者为轨道交通设备产业园，后者是由世界最大的文化遗址保护公园组成的文化产业园区；空港综合保税区位

于空港新城，是“关中-天水”经济区最重要的空港型现代服务业的核心基地；信息产业园位于沔西新城，包括信息服务产业、信息研发总部、信息技术产业、高端 IT 企业集聚区和生活配套服务区等五大功能板块。

西咸新区 2021 年度生产总值（GDP）652.78 亿元，其中西咸新区直管区 590.13 亿元，同比增长 3.7%。分产业看，第一产业增加值 40.22 亿元，同比增长 6.5%；第二产业增加值 221.24 亿元，同比增长 2.0%；第三产业增加值 328.67 亿元，同比增长 4.5%。**农业生产稳步提升，粮食产量稳中有增。**2021 年，新区农林牧渔业增加值 43.66 亿元，同比增长 6.3%，较前三季度回落 0.2 个百分点，分别高于省、市 0.1、0.3 个百分点。粮食总产量 11.92 万吨，同比增长 3.6%；全年蔬菜及食用菌产量 75.26 万吨，同比增长 0.8%；园林水果 8.07 万吨，增长 2.7%；肉产量 1642.10 吨，增长 2.8%。截至 12 月末，生猪存栏数 1.28 万头，增长 18.0%。**投资需求持续放缓，第三产业投资显著下降。**2021 年，新区固定资产投资（不含农户）同比下降 19.1%，较前三季度降幅扩大 3.6 个百分点，分别低于省、市 16.1、7.5 个百分点；其中，民间投资、基础设施投资、工业投资均有不同程度的下滑，分别下降 14.6%、18.0%、25.5%。分产业看，占比九成的第三产业投资显著下降，同比下降 18.5%；第一产业投资同比下降 8.9%；第二产业投资同比下降 25.1%。房地产开发投资下降 17.0%，商品房销售面积 432.85 万平方米，同比下降 34.7%。**工业经济高开稳走，个别行业恢复较好。**2021 年，新区规模以上工业增加值同比增长 5.6%，增速较前三季度回落 1.2 个百分点，分别低于省、市 2.0、0.1 个百分点。规模以上工业总产值 423.85 亿元，同比增长 4.6%，较前三季度回落 0.5 个百分点。从主要行业看，电力热力生产和供应业、非金属矿物制品业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业恢复较好，同比增长分别为 8.8%、6.2%、13.6%，分别高于新区平均增速 4.2、1.6、9.0 个百分点；电气机械和器材制造业保持高速增长，同比增长 36.6%，远高于新区平均增速 32 个百分点。**消费市场持续回落，新兴消费逆势增长。**2021 年，新区实现社会消费品零售总额 472.21 亿元，同比增长 6.1%，较前三季度回落 2.7 个百分点，低于全省 0.6 个百分点，高于全市 5.3 个百分点。其中，限额以上消费品零售额 216.48 亿元，同比下降 3.5%；占比前三位的商品类别中，汽车类零售同比下降 4.8%，其中，新能源汽车零售同比增长 135.7%；粮油、食品类同比增长 34.9%；石油及制品类同比增长 16.2%；分别占新区比重为 62.1%、13.1%、6.3%。网络零售保持高速增长，新区全年通过公共网络实现的商品零售额同比增长 43.5%，占新区限额以上消费品零售额比重为 19.9%。**财政收入平稳提升，居民收入稳定增长。**2021 年，新区一般公共预算收入完成 106.49 亿元，同比增长 26.8%，较前三季度提升 7.6 个百分点；地方财政一般公共预算支出 150.69 亿元，同比

增长 12.5%，较前三季度提升 3.8 个百分点。新区全年居民人均可支配收入 23442 元，同比增长 9.8%，增速快于西安市平均增速 1.6 个百分点，较去年同期增速扩大 3.7 个百分点。

总体来看，2021 年新区经济持续稳定恢复。但当前国内外形势更趋复杂严峻，国内经济面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，疫情的不稳定、不确定性因素影响依然存在。

二、FD新城整体情况

FD新城是大西安的新中心，为西咸新区五大组团核心区域。总规划面积 159.3 平方公里，占西咸新区控制规划面积 18.06%，其中建设用地 75 平方公里，遗址保护区面积 13.3 平方公里，规划范围内包括西安市“授权托管”的建章路、三桥、王寺、斗门四个街道及咸阳市上林街道，形成了陕西省首个“**开发区托管行政区**”的创新发展体制，总人口 50 万。

FD新城区域交通四通八达。距西安钟楼 15 公里，距西安咸阳国际机场 18 公里，距西安高铁北站 16 公里，西安市区两个高铁站中的阿房官站就坐落在FD新城内。现已开通的地铁 1 号线已经过FD新城，**地铁 5 号线**将于 2020 年底开通，**地铁 16 号线**将于 2020 年 5 月开工建设，规划中的 11 号线、12 号线也将经过FD新城。

FD新城成立以来，将逐步培养高新技术和现代服务业作为区域主导与支柱产业，重点推进统筹科技资源改革与高新技术研发、孵化，大力发展体育、会展商贸、文化旅游、现代农业、房地产开发等产业。在空间上构建“V”字骨架，形成“两带、七板块”的布局结构。“两带”是周秦汉历史文化景观带、沣河滨水生态景观带；“七板块”是科技统筹示范板块、镐京优美小镇板块、FD文化商务板块、斗门水库水利板块、沣河田园城市板块、三桥综合商贸板块、建章路现代产业板块。

按照新发展理念，FD新城将城市生产空间、生活空间和生态空间合理布局，确立了“**一轴二带五板块**”的城市空间格局。

新长安大轴线：南至秦岭，北达嵯峨，穿越沣河、渭河交汇处，拥揽周镐京城和汉昆明池，纵贯历史古今，连接山川湖泊，是一条文化、历史之轴，更是连接关中城市群和大西安新中心的核心轴线。

新轴线建设核心区规模达 262 万平方米。中国国际丝路中心完成完成大体积混凝土筏板浇筑，浇筑速度刷新全国记录；4 栋国际人才公寓主体结构封顶。FDi 立方项目基本完工，国际科创商务广场 2-5 号楼主体结构封顶，U-PARK 项目已确定开发运营方案；地铁 16 号线 1 期开工建设，大轴线地下空间综合利用开发规划编制完成，大西安新轴线建设初具形象。



长安大轴线建设

沣河生态景观带：沣河FD流域总长 21.8 公里，是大西安主城区的重要生态廊道，已经被评为“国家级水利风景区”。“沣水东注，维禹之绩。”沣河经过经过大力建设，重新焕发勃勃生机，已建成的“沣河诗经里”小镇游人如织。

自由贸易经济发展带：立足改革先行优势，以制度创新为统领，以服务贸易、文化贸易、创新金融为重点，实现区域全球范围配置资源，倾力打造“一带一路”对外开放、合作新高地。



大西安新中心板块：位于新长安大轴线北部区域，涵盖科技统筹示范区和能源金融中心，规划面积 15 平方公里，将建设成为大西安新的金融中心、文化中心、商贸中心和总部经济聚集区。

昆明池生态旅游板块：将按照南北湖的空间格局和山水林田湖一体化治理的理念，恢复 15,600 亩的昆明池水面，重现大汉雄风和昆明池恢宏胜景，创建中国内陆滨水生活的新典范，全力打造世界级独具汉文化特色的环湖生态旅游、休闲、度假胜地和国际会议会展中心。昆明池七夕公园已建成对外开放，被评为“陕西省文明旅游景区”，并成功举办 2019 世界

名校赛艇冠军赛、中央电视台七夕特别节目等大型活动。



周镐京和秦阿房宫历史文化板块：旨在挖掘、梳理国家大遗址所蕴含的历史文化价值，服务时代需求，创新文物保护与城市发展模式，倾力打造世界一流文化创意产业发展高地和斗门历史文化名镇。

三桥现代商贸板块：将以高端商业和现代服务业为重点，重现三桥历史上“长安西大门”和“西北第一大镇”的商埠繁华胜景，成为大西安重要的旅游和购物目的地。

现代物流与先进制造业板块：大力实施“互联网+物流”战略，倾力打造“丝绸之路经济带”电商集群和现代物流枢纽港。践行“中国制造 2025”国家战略，全力打造大西安重要的先进制造业聚集区。

随着大西安格局的确定，为FD新城带来了新的发展空间和机遇。FD新城目前正处于现代化大西安建设科技创新引领轴上，是核心组成部分。FD新城被确定为国家创新城市发展试验区、国家服务贸易创新发展试点。FD新城拥有丰厚的历史文化遗存，肩负着“一带一路”人文交流的重要使命。2016年8月，陕西自贸区获批，作为第三批自由贸易试验区中西北地区地区的唯一省份，陕西自贸实验区被赋予了重要和特殊的战略定位。FD新城处在陕西自贸区的中心位置，刚好把高新区、经开区、西咸新区连接起来，地理位置特殊，区域优势明显。

2021年全区生产总值（GDP）207.10亿元，同比下降2.0%。产业看，第一产业增加值3.95亿元，同比下降4.4%；第二产业增加值67.55亿元，同比下降3.1%；第三产业增加值135.60亿元，同比下降1.3%。**投资需求有所减弱。**1-12月，固定资产投资（不含农户）同比下降14.4%，增速分别低于陕西省、西安市11.4、2.8个百分点，高于西咸新区4.7个百分点；其中，民间投资同比下降25.5%，基础设施投资同比增长14.6%，工业投资同比增长0.3%，工业技改投资同比增长157.1%。**工业生产持续稳定。**1-12月，全区规模以上工业增

加值同比增长 3.8%，增速分别低于陕西省、西安市、西咸新区 3.8、1.9、1.8 个百分点。规模以上工业企业实现工业总产值 173.83 亿元，同比增长 2.7%。**消费市场小幅增长。**

全区社会消费品零售总额同比增长 4.1%，增速高于西安市 3.3 个百分点，分别低于陕西省、西咸新区 2.6、2.0 个百分点。**财政收入平稳增长。**1-12 月，地方一般公共预算收入完成 40.53 亿元，同比增长 14.9%，一般公共预算支出 27.79 亿元。

FD新城设立一级财政、一级预算和一级国库，拥有独立的财政体制和国地税局征管机构，通过“招拍挂”所得土地出让金收入全部留用于FD新城的开发建设。2014 年及以前，FD新城财政纳入西安市财政核算，2015 年，西咸新区开始建立财政体制，FD新城财政改为纳入西咸新区统一核算。

2019-2021 年，FD新城全年实现一般公共预算收入分别为 39.70 亿元、35.27 亿元和 40.53 亿元，其中 2021 年财政情况为近三年峰值，2021 年财政较 2020 年增长 15%。2021 年，FD新城政府性基金收入为 217.03 亿元，较上年末增长 153.72%。

一般公共预算执行情况：2021 年FD新城完成财政总收入 72.21 亿元，较上年增长 8.53%。其中：上划中央收入 24.73 亿元，上划省级收入 5.12 亿元，上划市级 1.83 亿元。实现地方一般公共预算收入 40.53 亿元，完成年初目标，同比增长 14.89%。其中，税收收入 36.76 亿元，增长 25.44%，占一般公共预算收入的 90.70%；非税收入 3.77 亿元，增长 36.90%，占一般公共预算收入的 9.30%。2021 年，一般公共预算支出 27.78 亿元，完成调整预算的 95%，同比下降 14.44%。按照现行财政体制计算，2021 年FD新城一般公共预算收入总计 59.23 亿元，支出总计 54.04 亿元，当年结余 1.59 亿元，安排预算稳定调节基金 3.61 亿元，当年实现收支平衡。2021 年“三公”经费支出为 67.28 万元，较上年下降 50.03%，其中：因公出国（境）经费 0 万元；公务用车经费 25.32 万元，下降 55.76%；公务接待经费 41.96 万元，下降 13.93%。“三公”经费下降较多主要是贯彻政府带头过紧日子的要求，加之受疫情影响，因公出国（境）公务活动大幅减少。**政府性基金预算执行情况：**2021 年，FD新城政府性基金预算收入 217.03 亿元，完成年度预算的 108.51%，较去年同期增长 153.7%，加上上级补助收入、专项债券转贷收入、调入资金及上年结余总计 264.66 亿元。政府性基金预算支出 187.14 亿元，完成调整预算的 90.55%，同比增长 119.77%，加上上解支出、专项债务还本支出及调出资金，支出总计 237.55 亿元，当年结余 27.11 亿元，结转下年使用。

根据FD新城管委会公开信息查询，2022 年 1-3 月，FD新城一般公共预算收入累计完成 10.34 亿元，下降 16.6%，其中税收收入完成 9.23 亿元，下降 17.4%，税收占比 89%。新城一般公共预算支出累计完成 5.56 亿元。政府性基金收入累计完成 3.37 亿元，政府性基

金支出累计完成 71.7 亿元。

FD新城本级财力情况表

单位：万元

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-----------------|-----------|--------------|------------|
| 一、当地 GDP(亿元) | 189.90 | 213.92 | 207.10 |
| 二、固定资产投资(亿元) | 566.61 | - | - |
| 三、财政总收入(1+2+3) | 1,594,676 | 1,208,155.00 | 2575516.00 |
| 1、一般预算总收入 | 396,963 | 352,729.00 | 405254.00 |
| 其中：一般预算收入 | 318,722 | 293,024.00 | 367578.00 |
| 转移性收入 | 78,241 | 59,705.00 | 37676.00 |
| 2、基金预算收入 | 1,197,713 | 855,426.00 | 2170262.00 |
| 3、预算外收入 | - | - | - |
| 四、地方财政支出(1+2+3) | 1,317,901 | - | 2149267.00 |
| 1、一般预算总支出 | 324,736 | 324,657.00 | 277871.00 |
| 其中：一般预算支出 | 324,736 | 324,657.00 | 277871.00 |
| 转移性支出 | - | - | - |
| 2、基金预算支出 | 993,165 | 851,506.00 | 1871396.00 |
| 3、预算外支出 | - | - | - |

三、FD新城主要平台公司介绍

FD新城主要平台公司为本项目保证人FD集团及FD控股，FD控股详情见下文“保证人介绍”。

(一) FD发展集团

西安FD发展集团有限公司前身是西安沣渭新区开发建设集团有限公司，系 2009 年 12 月经西安市政府同意，由陕西省西咸新区FD新城管理委员会出资设立的国有独资公司，初始注册资本为 10.00 亿元人民币。2016 年 7 月 28 日，西安FD发展集团有限公司 2016 年第三次临时股东会决议通过同意依据陕西省西咸新区开发建设管理委员会陕西咸函【2016】109 号批复文件对公司出资人进行变更，即将陕西省西咸新区FD新城管理委员会持有的 51.00% 的股权无偿划转给陕西省西咸新区发展集团有限公司。截至 2021 年 12 月末，公司注册资本为 100.00 亿元人民币，公司股东为西咸发展集团、FD管委会和西安高新控股有限公司。

FD集团与FD控股的人事均由FD管委会任命。FD集团作为FD新城开发建设运营商和投融资主体，从事FD新城的重大基础设施建设，主要包括基础设施的投资、建设和资本运作。2016 年，FD集团并入陕西省西咸新区发展集团。FD集团主要承担FD新城规区域发展投融资、及园区配套开发与运营等重要工作，是FD新城建设西安国际化大都市引

领区和重要板块的主体力量。

（二）FD控股

西安FD控股有限公司成立于2014年11月，2020年12月23日，FD新城管委会通过收购招商财富资产管理有限公司持有FD控股41.18%的股权成为FD控股唯一股东，同时向其增资10亿元，已实缴到账。截止本报告日，FD控股注册资本为95亿元，为FD新城管委会全资子公司。FD控股主要承担FD新城规区域发展投融资、及园区配套开发与运营等重要工作，是FD新城建设西安国际化大都市引领区和重要板块的主体力量。经了解，截止报告期内，FD新城规划区域内的四大园区：昆明池园区、自贸园区、统筹科技产业园和文化产业园区均已并入FD控股。

第四部分 保证人西安FD控股有限公司情况介绍

一、基本情况

1.基本情况

| | | | |
|-------------|------------|-----------------|-------------|
| 企业名称 | 西安FD控股有限公司 | 成立时间 | 2014年11月05日 |
| 注册资金 | 玖拾伍亿元人民币 | 实收资本 | 玖拾伍亿元人民币 |
| 注册地址 | [REDACTED] | | |
| 法人代表 | [REDACTED] | 法人代表 从事本行业年限 | 约14年 |
| 营业执照 到期日 | 长期 | | |
| 其他需要说明的情况：/ | | | |

2. 2、管理层及团队建设情况

| | | | | | | | | | |
|---|------------|----|----|----|---|----|----|--------------------|---|
| 法人代表 | [REDACTED] | 年龄 | 45 | 性别 | 男 | 学历 | 硕士 | 是否取得其他国家 或地区居留权 | 否 |
| 工作简历： 集团董事长，男，1977年7月出生，中共党员。历任法门寺文化产业集团总经理助理、副总经理、总经理，西安昆明池投资开发有限公司副总经理、总经理，西安FD控股有限公司董事长。 | | | | | | | | | |
| 评价：高管人员一直在FD新城任职。根据《公司法》制定《公司章程》，企业建立了较为完善的法人治理结构与权责分明，管理科学、激励和约束机制相结合的内部管理体制，截至本报告日，经营管理运营正常。 | | | | | | | | | |

3、股权结构

| 股东名称 | 股东所在地 | 认缴 出资（万元） | 实缴 出资（万元） | 股权 比例 | 出资 形式 |
|------|-------|--------------|--------------|----------|----------|
|------|-------|--------------|--------------|----------|----------|

| | | | | | |
|-----------------|----|--------|--------|------|----|
| 西咸新区 FD新城管委会 | 西安 | 950000 | 950000 | 100% | 货币 |
| 合计 | | 950000 | 950000 | 100% | |

股东介绍：

1、西咸新区FD新城管委会

西咸新区FD新城是西咸新区的重要组成部分，是陕西省委、省政府，西安市委、市政府落实国家《关中—天水经济区发展规划》，建设大西安、带动大关中、引领大西北，打造全国内陆型经济开放开发战略高地的重要承载区，也是西安国际化大都市建设的重要城市功能新区。FD新城规划面积 159.3 方公里，西接沣河，东连西三环，北至渭河，南临西汉高速，辖区包括西安市六村堡街道、三桥街道、王寺街道、斗门街道，咸阳市FD街道。到 2020 年规划人口 67 万，建设面积 75 平方公里。

股权结构变更历史：

西安FD控股有限公司（以下简称“FD控股”）成立于 2014 年 11 月 5 日，是由国家级新区——陕西省西咸新区FD新城管理委员会出资组建的大型国有控股企业。公司注册资本 85 亿元人民币，主要承担FD新城区域内城市基础设施与配套设施的建设与经营；园区配套开发建设运营；区域土地开发与整理；城市建设产业管理与维护；教育投资及管理；文化旅游景区建设及经营；房地产开发；房屋的租赁、物业管理；水利工程、水电工程、绿化工程、市政工程的设计与施工；广告设计、制作、代理与发布；企业管理咨询。为FD新城提供优良的投资环境和生活环境，促进产业积聚和发展。

2014 年 1 月 6 日，国务院发布国函〔2014〕2 号文件，西咸新区正式成为国家级新区。西咸新区是经国务院批准设立的首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区，位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，是关中—天水经济区的核心区域，区位优势明显、经济基础良好、教育科技人才汇集、历史文化底蕴深厚、自然生态环境较好，具备加快发展的条件和实力。

陕西省西咸新区FD新城（以下简称“FD新城”）作为西咸新区渭河南岸的重要组成部分，东接西安市西三环，西接沣河东河岸，南临西汉高速。规划总面积 159.36 平方公里，其中建设用地 75 平方公里，包含西安市辖区建章路、三桥、王寺、斗门街办、高桥街办以及咸阳市辖区FD街办。

FD新城成立以来，与国内著名策划机构王志纲工作室合作，不断深化战略研究，初步明晰了新城发展战略。新城将逐步培养高新技术和现代服务业作为区域主导与支柱产业，重点推进统筹科技资源改革与高新技术研发、孵化，大力发展体育、会展商贸、文化旅游、现代农业、房地产开发等产业。在空间上构建“V”字骨架，形成“两带、七板块”的布局结构。“两带”是周秦汉历史文化景观带、沣河滨水生态景观带；“七板块”是科技统筹示范板块、镐京优美小镇板块、FD文化商务板块、昆明池水利板块、沣河田园城市板块、三桥商贸综合板块、建章路现代产业板块。

FD控股原注册资本 50 亿元，由西咸新区FD新城管委会 100%持股；2015 年 12 月 10 日，FD控股通过工商变更登记，将注册资本变更为 85 亿元，西咸新区FD新城管委会出资 50 亿元，持股 58.82%，招商财富资产管理有限公司出资 35 亿元，持股 41.18%。2020 年 12 月 23 日，FD新城管委会通过收购招商财富资产管理有限公司持有 FD 控股 41.18% 的股权成为 FD 控股唯一股东，同时向其增资 10 亿元，已实缴到账。截止本报告日，FD 控股注册资本为 95 亿元，为 FD 新城管委会全资子公司。其他需要说明的情况：无

二、经营情况

FD控股承担FD新城规划范围内区域发展投融资、城市基础设施建设及园区配套开发与运营等重要工作，是FD新城建设西安国际化大都市引领区和重要板块的主体力量。目前，FD控股业务板块主要涵盖城市基础设施建设、园区开发运营、金融服务、文化旅游、租赁性住房运营、生态农业等多个板块，各板块由其本公司及其子公司负责开发运营管理，其中城市基础设施建设主要由西安FD建设开发有限公司、西安FD国际车城发展有限公司、西安FD文化投资发展有限公司和西安昆明池投资开发有限公司负责。近年来，FD控股营业收入较为稳定，毛利率不断增长，主营业务收入结构不断优化。

（一）主营业务简介

1、土地整理业务

FD控股与陕西省西咸新区FD新城管理委员会于2015年1月签署《土地开发整理项目政府购买服务总合同》，约定FD新城管委会作为购买服务主体，FD控股为土地整理政府购买服务项目的承接主体，由FD控股按照管委会制定的土地整理投资计划分步实施，管委会安排采购资金按期支付费用。土地开发整理项目所需资金由FD控股负责筹措，FD控股按照土地开发整理项目总投资的8%计提管理费用，作为FD控股开发项目的固定收益。FD控股按照土地开发整理进度，由FD控股申报，FD管委会审核后予以支付。

FD建发公司与FD新城土储中心于2016年6月签署《FD新城土地开发整理项目合作协议》，FD新城土储中心委托建发公司对FD新城区域内土地进行开发整理，并按照建发公司的土地整理工作进度进行结算，建发公司根据土地整理项目当年度工程结算移交清单确认当期投资成本，经土储中心对项目投资成本审核确认后，建发公司按成本加成一定比例的方式确认收入，同时结转成本。建发公司土地整理业务的成本加成比例为8%。以下为公开信息：

正在进行中的主要土地整理项目

单位：亿元

| 序号 | 项目名称 | 整理期间 | 回款期间 | 总投资额 | 已投金额 | 是否签订合同 | 确认收入金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | |
|----|--------------------------|-----------|-----------|-------|-------|--------|--------|-------|----------|-------|-------|
| | | | | | | | | | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 1 | FD新城中俄丝绸之路高科技产业园土地开发整理项目 | 2015-2023 | 2016-2024 | 78.58 | 75.42 | 是 | 60.07 | 42.13 | 1.50 | 1.66 | - |

| | | | | | | | | | | | |
|----|------------------------------|-----------|-----------|--------|--------|---|--------|-------|-------|-------|------|
| 2 | FD新城中俄丝绸之路高科技产业园土地开发整理项目(二期) | 2015-2023 | 2016-2024 | 60.00 | 53.86 | 是 | 31.47 | 12.90 | 3.14 | 3.00 | - |
| 3 | FD新城服务贸易创新区及配套服务区土地开发整理项目 | 2015-2021 | 2016-2024 | 77.14 | 77.14 | 是 | 37.08 | 18.98 | - | - | - |
| 4 | 国际创新城市综合区项目 | 2016-2025 | 2020-2026 | 167.74 | 128.42 | 是 | - | - | 22.00 | 8.00 | 8.00 |
| 合计 | | | | 383.46 | 334.84 | - | 128.62 | 74.01 | 26.64 | 12.66 | 8.00 |

2、棚户区改造业务

FD控股棚户区改造业务主要由子公司西安FD建设开发有限公司负责。

建发公司与陕西省西咸新区FD新城棚户区改造办公室于2017年期间签订《棚户区改造项目政府购买服务协议》，协议约定棚改办作为FD新城棚户区改造服务的购买主体，建发公司作为FD新城棚户区改造服务的承接主体。棚户区改造项目所需资金由建发公司负责筹措，建发公司按照棚户区改造项目总投资的8%计提管理费用，作为建发公司棚户区改造项目的固定收益，棚改办按照协议约定支付购买服务资金。以下为公开信息：

正在进行中的主要棚户区改造项目

单位：亿元、万平方米

| 序号 | 项目名称 | 改造期间 | 回款期间 | 总投资金额 | 已投金额 | 是否签订合同 | 确认收入金额 | 已回款金额 | 未来三年投资计划 | | |
|----|-----------------|-----------|-----------|-------|-------|--------|--------|-------|----------|-------|-------|
| | | | | | | | | | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
| 1 | FD新城太平村棚户区改造项目 | 2018-2024 | 2022-2028 | 19.45 | 15.46 | 是 | 0.00 | 0.00 | 1.05 | 1.06 | 1.88 |
| 2 | FD新城车张村棚户区改造项目 | 2017-2024 | 2023-2029 | 17.59 | 14.44 | 是 | 0.00 | 0.00 | 1.00 | 0.50 | 1.65 |
| 3 | FD新城黄堆潭村棚户区改造项目 | 2018-2023 | 2021-2025 | 22.54 | 15.53 | 是 | 0.36 | 0.00 | 3.60 | 3.41 | - |
| 4 | FD新城西柏梁村棚户区改造项目 | 2018-2022 | 2021-2025 | 10.04 | 9.16 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.88 | - | - |

| | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------|-----------|-----------|---------------|---------------|---|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 5 | FD新城堰下张村棚户区改造项目 | 2018-2023 | 2022-2026 | 23.65 | 13.21 | 是 | 0.00 | 0.00 | 3.66 | 6.78 | - |
| 6 | FD新城八一村棚户区改造项目 | 2018-2024 | 2022-2028 | 32.14 | 24.90 | 是 | 0.00 | 0.00 | 3.06 | 1.05 | 3.13 |
| 7 | FD新城先锋村棚户区改造项目 | 2019-2025 | 2022-2028 | 39.20 | 21.84 | 是 | 0.00 | 0.00 | 4.04 | 3.50 | 3.80 |
| 8 | FD新城杨家庄棚户区改造项目 | 2018-2024 | 2021-2026 | 4.62 | 3.22 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.40 | 0.39 | 0.61 |
| 9 | FD新城马营村棚户区改造项目 | 2018-2024 | 2021-2026 | 5.32 | 3.54 | 是 | 0.00 | 0.00 | 0.90 | 0.86 | 0.02 |
| | 合计 | - | - | 174.55 | 121.30 | - | 0.36 | 0.00 | 18.59 | 17.55 | 11.09 |

3、基础设施建设业务

FD控股作为西咸新区FD新城重要的基础设施建设主体,承担着区域内基础设施建设职能,是西咸新区FD新城民生工程、安置房等基础设施建设的投资、建设主体。最近两年,FD控股基础设施建设板块收入分别为49,378.12万元和49,598.13万元,占同期公司主营业务收入的比例分别为20.54%和16.51%。FD控股基础设施建设业务根据业务模式的不同分为投资建设收入和代建费收入两个部分,其中最近两年投资建设收入分别为47,721.41万元和48,350.86万元,代建管理费收入分别为1,656.71万元和1,247.27万元。

FD控股基础设施建设业务分为投资建设模式和代建管理模式两种类型。

投资建设模式主要由子公司西安FD建设开发有限公司负责。FD新城土储中心委托建发公司对项目进行建设,土储中心按照协议约定向建发公司支付工程价款。工程价款的结算方式为:建发公司根据项目当年度工程结算协议所附的工程移交清单确认,经土储中心对工程价款审核确认后,支付建发公司工程承包款。在实际操作中,建发公司按成本加成一定比例的方式进行结算,以此为依据确认收入及成本,具体加成比例为项目实际投资总额的3%-5%。建发公司不具有房地产开发资质及工程建设施工资质,在实际操作中,建发公司将相关投资建设项目委托给下游企业进行具体施工建设。

代建管理模式主要由子公司西安FD国际车城发展有限公司、西安FD文化投资发展有限公司和西安昆明池投资开发有限公司负责。车城公司、文投公司和昆明池公司分别就具体项目与相关政府部门签订《委托代建合同》,负责实施办理项目的前期事项、审批手续、协调管理项目施工现场、检查监督和控制施工进度及质量、审核工程投资和工程进度等工作;同时,根据代建项目投资估算、进度控制目标及项目建设计划,按季度编制项目资金使用计划并上报委托方,并将委托方核定后拨付的建设资金一一对应进行支付。收入确认方面,公司按照一定比例收取代建管理费,取费标准为项目实际投资总额的3%-5%。

代建管理模式下已完工的基础设施建设项目

单位：亿元、万平方米

| 序号 | 项目名称 | 建设期间 | 是否签订合同 | 合法合规性文件 | 确认收入金额 | 已回款金额 |
|----|-----------------|-----------|--------|---|--------|-------|
| 1 | 和盛花园项目 | 2015-2018 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]48号；环评批复：市环沔渭批复[2015]9号；土地证：西沔国用（2016划）第011号、西沔国用（2016划）第012号 | 0.88 | - |
| 2 | FD第五小学 | 2016-2018 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2014]52号；环评批复：市环沔渭批复[2014]23号；建设用地规划许可证：西咸规地字第02-2015-026号；土地证：西沔国用（2016划）第006号 | 0.04 | 0.03 |
| 3 | 六合家园项目 | 2015-2018 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]38号；环评批复：市环批复[2014]502号；土地证：西沔国用（2015划）第024号 | 0.12 | 0.12 |
| 4 | FD实验小学 | 2015-2017 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]34号；环评批复：市环沔渭批复[2015]1号；土地证：西沔国用（2015划）第36号 | 0.03 | 0.03 |
| 5 | FD和平小学 | 2018-2020 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2017]170号；环评备案号：201761011200000842；土地证：陕（2018）西咸新区不动产权第0000251号 | 0.04 | - |
| 6 | FD文化广场 | 2017-2020 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]79号；环评批复：市环沔渭批复[2016]19号；土地证：陕（2017）西安市不动产权第0000101号 | 0.03 | 0.03 |
| 7 | 阿房宫遗址周边环境整治一期工程 | 2016-2020 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]80号；环评批复：市环沔渭批复[2016]1号；选址方案批复：文物保函[2015]810号 | 0.01 | 0.01 |
| 8 | 润景怡园项目 | 2013-2020 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]73号；环评批复：市环批复[2013]882号；建设用地规划许可证：西咸规地字第2013-004号、西咸规建字第02-2016-017号；土地证：西沔国用（2014划）第018号、西沔国用（2014划）第019号、西沔国用（2016划）第015号、西沔国用（2014划）第016号 | 0.62 | - |
| 9 | 斗门水库试验段堤岸环境提升工程 | 2015-2020 | 是 | 立项批复：西FD投促发[2015]82号；环评批复：市环沔渭批复[2016]19号；土地批复：西安市国土资源局FD新城分局用地复函 | - | - |
| | 合计 | - | - | - | 1.77 | 0.22 |

截至2021年末，FD控股代建管理模式下无正在进行中的主要基础设施建设项目，投资建设模式下正在进行中的主要基础设施建设项目情况如下表所示：

投资建设模式下FD控股正在进行中的主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

| 序号 | 项目名 | 建设期间 | 回款期间 | 总投资 | 已投 | 是否 | 合法合 | 确认 | 已回 | 未来投资计划 |
|----|-----|------|------|-----|----|----|-----|----|----|--------|
|----|-----|------|------|-----|----|----|-----|----|----|--------|

| | | | | | | | | | | 2022年 | 2023年 | 2024年 |
|---|-----------|-----------|-----------|--------------|--------------|---|------|--------------|------|-------------|-------|-------|
| 1 | 润馨怡园建设项目 | 2017-2022 | 2022-2025 | 26.96 | 20.59 | 是 | 合法合规 | 15.07 | 0.00 | - | - | - |
| 2 | 车张佳园安置项目 | 2020-2022 | 2022-2025 | 16.33 | 12.74 | 是 | 合法合规 | 4.20 | 0.00 | 3.59 | - | -- |
| | 合计 | - | - | 43.29 | 33.33 | - | - | 19.27 | - | 3.59 | - | - |

截至2021年末，FD控股暂无新增拟开展的基础设施建设项目。4

、园区运营业务

最近两年及一期，FD控股园区运营收入8,547.40万元、25,517.21万元和2,562.62万元，主要为FD控股收取的“昆明池七夕公园景区”运营管理费以及昆明池及云汉商业街运营所产生的电瓶车收入、停车场收入、餐饮收入、游船收入等。

陕西省西咸新区FD新城斗门水库建设管理中心与FD控股子公司西安昆明池投资开发有限公司签署《昆明池七夕公园运营管理委托合同》，斗门水库管理中心委托昆明池公司对昆明池七夕公园景区进行运营管理，斗门水库管理中心每年支付昆明池公司运营管理费用。

昆明池公司实际委托子公司西安昆明池景区运营管理有限公司对昆明池七夕公园景区进行运营管理，同时在运营管理过程中，就昆明池景区及其周边云汉商业街所运营开展的游览电瓶车服务、游船服务、停车服务、餐饮提供服务等确认相关收入。最近两年及一期，西安昆明池投资开发有限公司实现的园区运营收入构成情况如下表所示：

最近两年园区运营收入构成情况

单位：万元、%

| 项目类型 | 2021年 | | 2020年 | |
|-------|-----------|-------|----------|-------|
| | 金额 | 比例 | 金额 | 比例 |
| 运营管理费 | 22,870.45 | 89.63 | 7,861.89 | 91.98 |
| 电瓶车收入 | 163.40 | 0.64 | 271.17 | 3.17 |
| 游船收入 | 52.98 | 0.21 | 24.26 | 0.28 |
| 游乐场收入 | 136.27 | 0.53 | - | - |
| 物业费收入 | 129.21 | 0.51 | - | - |
| 票务收入 | 73.08 | 0.29 | - | - |
| 停车场收入 | 370.40 | 1.45 | 136.23 | 1.59 |

| | | | | |
|-----------|------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 餐饮收入 | 592.74 | 2.32 | 216.15 | 2.53 |
| 联营分成收入 | 660.32 | 2.59 | - | - |
| 场地租赁收入 | 89.56 | 0.35 | - | - |
| 水电费收入 | 178.26 | 0.70 | - | - |
| 其他收入 | 160.74 | 0.63 | 37.70 | 0.44 |
| 合计 | 25,517.21 | 100.00 | 8,547.40 | 100.00 |

5、其他业务板块

FD控股主营业务其他业务收入包括物业服务收入、租赁收入、融资担保收入等。其中物业服务收入主要系FD控股子公司西安昆明池物业服务有限公司、西安FD新城文商物业管理有限公司、西安科统物业管理有限公司等提供物业管理服务产生，租赁收入主要系FD控股子公司陕西西咸FD乐居长租房管理有限公司开展保障房租赁业务以及西安FD国际车城发展有限公司、西安FD文化投资发展有限公司和西安统筹科技发展有限公司对旗下产业园区内的办公场所进行租赁并提供配套服务产生，融资担保收入主要系FD控股子公司西安FD融资担保有限公司开展融资担保业务产生。最近两年及一期，FD控股主营业务中的其他业务收入分别为25,198.82万元、48,700.03万元和6,807.09万元。

FD控股的融资担保业务由子公司西安FD融资担保有限公司负责。西安FD融资担保有限公司的在保企业包括国有企业和民营企业，行业方面主要分布于建筑、制造、服务、商贸、医药等行业。在客户集中度方面，截至2021年末，西安FD融资担保有限公司在保企业在保余额为132,103.07万元，其中前十大在保企业在保余额为31,243.00万元，占期末在保余额的比重为23.65%。在担保代偿方面，由于在保企业资质良好，经营运转正常，均按期还本付息，报告期内西安FD融资担保有限公司未进行代偿。

西安FD融资担保有限公司获得的相关资质证书及许可证书的具体情况如下：

| 证书名称 | 许可证编号 | 许可证颁发日期 | 是否有效 | 核发机关 |
|-------------|-----------|------------|------|--------------|
| 融资担保业务经营许可证 | 陕RX100003 | 2019/12/25 | 是 | 陕西省地方金融监督管理局 |

除主营业务外，FD控股最近两年及一期分别实现其他业务收入34,690.27万元、23,534.03万元和4,525.96万元，主要为资金占用费及融资管理费收入，分别为34,009.89万元、22,785.14万元和4,473.93万元。报告期内，FD控股将存量闲置资金外借并收取一定费用，融资成本由资金使用方承担。

2019-2021年，FD控股分别实现营业收入270174.00万元、275103.04万元和324024.11万元，呈现逐渐增长的趋势。FD控股主要收入来源为土地开发及整理和投资建设，2021

年两大板块营业收入分别为176674.71万元和48350.86万元，占营业收入的比重分别为54.53%和14.92%，是FD控股整体收入增长的主要来源。代建费收入及投资建设收入均源于安置房建设业务，根据模式的不同收入类别有所区分；其中，代建费收入规模及占比均较小，其他业务收入包括物业服务、房产销售、租赁、担保费、资金占用费及融资管理费等。2021年，FD控股营业收入较上年增长17.78%，主要为物业收入、租赁收入、商品销售及园区运营的增加所致，毛利润与上年同期基本持平。主营业务中以土地开发及整理、投资建设收入为主，占比分别为54.53%和14.92%，其余占比较大的为其他业务中的园区运营及资金占用费收入，毛利润以土地开发及整理、资金占用费收入为主要贡献点。从营业收入结构看，2021年FD控股营业收入结构较上年无较大变化，但根据其物业收入、租赁收入、商品销售及园区运营收入增加来看，FD控股后期营业收入结构将逐步有所优化。整体来看，近三年FD控股营业收入及毛利润较为平稳。

近三年主营业务收入分析表（单位：万元、%）

| 项目 | 2019 年度 | | 2020 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 1、主营业务小计 | 233,913 | 86.58% | 240412.77 | 87.39% | 300490.08 | 92.74% |
| 土地开发及整理 | 147,479 | 54.59% | 157288.44 | 57.17% | 176674.71 | 54.53% |
| 投资建设收入 | 65,973 | 24.42% | 51636.82 | 18.77% | 48350.86 | 14.92% |
| 代建费收入 | 1,070 | 0.40% | 1656.71 | 0.60% | 1247.27 | 0.38% |
| 物业服务 | 4,728 | 1.75% | 7327.81 | 2.66% | 10802.37 | 3.33% |
| 租赁收入 | 1383 | 0.51% | 6699.89 | 2.44% | 12591.37 | 3.89% |
| 商品销售 | - | - | 4325.76 | 1.57% | 19774.44 | 6.10% |
| 项目销售收入 | 305 | 0.11% | | | | |
| 园区运营 | 11,498 | 4.26% | 8547.4 | 3.11% | 25517.21 | 7.88% |
| 利息收入 | 654 | 0.24% | 817.08 | 0.30% | 1131.48 | 0.35% |
| 已赚保费 | 667 | 0.25% | 1342.56 | 0.49% | 1744.79 | 0.54% |
| 其他 | 156 | 0.06% | 770.32 | 0.28% | 2655.56 | 0.82% |
| 2、其他业务小计 | 36,261 | 13.42% | 34690.27 | 12.61% | 23534.03 | 7.26% |
| 担保费收入 | 82 | 0.03% | - | - | | - |
| 资金占用费 | 35,050 | 12.97% | 34009.89 | 12.36% | 22785.14 | 7.03% |
| 服务收入 | 924 | 0.34% | 593.54 | 0.22% | 449.28 | 0.14% |
| 其他收入 | 205 | 0.08% | 86.84 | 0.03% | 299.61 | 0.09% |
| 合计 | 270,174 | 100.00% | 275103.04 | 100.00% | 324024.11 | 100.00% |

（二）截止 2022 年 9 月末公司在建及拟建项目情况

| 序号 | 项目名称 | 计划投资 | 已完成投资 | 尚需投资 |
|----|-------|-------|-------|-------|
| 1 | 云汉商业街 | 37.12 | 12.74 | 24.38 |

| | | | | |
|----|------------------------------|--------|-------|--------|
| 2 | 陕西省斗门水库工程 | 48.92 | 13.77 | 35.15 |
| 3 | 阿旁官高铁站交通枢纽（TOD） 及配套设施一期项目 | 17.6 | 2.97 | 14.63 |
| 4 | 西部生命科学园 | 28.41 | 11.42 | 16.99 |
| 5 | 云检科创园 | 9.89 | 4.99 | 4.9 |
| 6 | 软通动力西北总部及产业互 联网基地 | 9.80 | 2.02 | 7.78 |
| 合计 | | 151.74 | 47.91 | 103.83 |

截止 2022 年 9 月末公司拟建项目情况 单位：亿元

| 项目名称 | 计划工期 | 计划总投资 |
|------------|-----------|-------|
| FD康养综合服务中心 | 2021-2024 | 14 |
| FD智能制造创新园 | 2021-2022 | 12.48 |
| 合计 | | 26.48 |

（三）公司下属子公司情况

截至 2022 年 9 月末，FD控股共有 14 个子公司。其中，全资子公司 5 家，包括：陕西西咸中央商务区建设发展有限公司、陕西西咸FD创新投资管理有限公司、西安FD城市投资发展有限公司、陕西西咸FD乐居长租房管理有限公司、西安FD生态农业发展有限公司、西安FD现代产业园发展有限公司、陕西西咸FD城市更新发展投资合伙企业(有限合伙)、陕西西咸FD产业发展投资合伙企业(有限合伙)。控股子公司 6 家，包括：西安统筹科技发展有限公司、西安FD国际车城发展有限公司、西安FD文化投资发展有限公司、西安FD建设开发有限公司、西安昆明池投资开发有限公司、西安FD融资担保有限公司。

| 编号 | 子公司 | 持股比例 | 股东名称 | 注册资本 | 主营业务 |
|----|-------------------|------|------------|----------|--|
| 1 | 陕西西咸中央商务区建设发展有限公司 | 100% | 西安FD控股有限公司 | 5000 万元 | 区域土地开发与整理；城市基础设施与配套设施的建设与运营；房地产开发经营；物业管理；房屋工程建筑；建筑安装及装饰；绿化、市政工程的施工及维护；设备及房产租赁；工程管理服务；苗木建材销售。 |
| 2 | 陕西西咸FD创新投资管理有限公司 | 100% | 西安FD控股有限公司 | 5000 万元 | 受托资产管理；投资管理；投资顾问咨询；股权投资；企业管理咨询；企业资产的重组、并购及项目融资；财务顾问；受托管理股权投资；国内贸易。（法律、行政法规、国务院禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营） |
| 3 | 西安FD城 | 100% | 西安FD控 | 49000 万元 | 城市建设产业管理与维护；园区配套开发 |

| | | | | | |
|---|--------------------------|--------|--|-----------|---|
| | 市投资发展有限公司 | | 股份有限公司 | | 建设、管理与运营；市政工程、绿化工程、交通工程的设计；景观工程、水电工程、水利工程的施工与管理；城市基础设施与配套设施的建设、管理与经营；广告设计、制作、代理与发布；企业管理咨询；建筑材料的采购和销售。 |
| 4 | 陕西西咸FD乐居长租房管理有限公司 | 100% | 西安FD控股有限公司 | 100000 万元 | 房屋租赁服务；物业管理；停车场管理；保洁服务；建筑装修装饰工程、室内装潢工程、建筑工程的设计及施工；建材、日用百货、针纺织品、工艺礼品、家居饰品的销售。 |
| 5 | 西安FD生态农业发展有限公司 | 100% | 西安FD控股有限公司 | 15000 万元 | 生态农业项目、文化旅游项目的开发；农作物，苗木花卉的种植、销售；农业新品种研发；农业技术的技术开发、技术服务、技术转让；旅游景区的开发、建设、管理；公园管理；物业管理；房屋租赁。 |
| 6 | 西安FD现代产业园发展有限公司 | 100% | 西安FD控股有限公司 | 50000 万元 | 区域土地开发与管理；高新产品开发；高新技术转让、咨询及服务；基础设施及配套设施建设；房屋工程的施工；园区标准化厂房建设的投资、开发及经营管理；房屋租赁；物业管理；房屋修缮。（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） |
| 7 | 陕西西咸FD城市更新发展投资合伙企业(有限合伙) | 100% | 西安FD控股有限公司 | 800000 万元 | 一般项目：创业投资（限投资未上市企业）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。 |
| 8 | 陕西西咸FD产业发展投资合伙企业(有限合伙) | 100% | 西安FD控股有限公司 | 40000 万元 | 一般项目：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）。 |
| 9 | 西安统筹科技发展有限公司 | 78.95% | 西安FD控股有限公司 陕西西咸FD城市更新发展投资合伙企业（有限合伙） | 190000 万元 | 一般经营项目：区域土地开发与管理；产业投资与资产管理；高新技术研发、产品开发及产业化、技术转让、技术咨询、信息服务；房地产开发；房产销售；基础设施及配套设施的建设与运营；房屋租赁及管理；物业管理；会展、仓储（不含易燃易爆危险化学品）、物流管理与服务；承接绿化工程、市政工程维护；建筑材料（不含木材）、苗木的销售；卷烟的零售；预包装食品、日用百货、针纺织品销售；酒店管理；住宿服务；餐饮服务；会议服务；会展服务；游泳健身服务；体育场馆管理； |

| | | | | | |
|----|----------------|--------|------------------------------------|-----------|--|
| | | | 陕西省西咸新区FD新城管理委员会 | | 洗染服务；理发及美容服务；汽车租赁；房屋租赁；停车管理服务。（以上经营范围不含国家专控及前置许可项目） |
| 10 | 西安FD国际车城发展有限公司 | 91.67% | 西安FD控股有限公司 陕西省西咸新区FD新城管理委员会 | 120000 万元 | 一般项目：园区管理服务；物业管理；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；二手车交易市场经营；汽车零配件批发；机械设备销售；五金产品零售；五金产品批发；日用百货销售；建筑材料销售；仓储设备租赁服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；商务代理代办服务；装卸搬运；集装箱销售；集装箱租赁服务；国内货物运输代理；国际货物运输代理。（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；保税仓库经营；报关业务；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口。（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） |
| 11 | 西安FD文化投资发展有限公司 | 90% | 西安FD控股有限公司 西安FD发展集团有限公司 | 100000 万元 | 一般经营项目：土地开发整理 城市基础设施建设与开发 城乡统筹（许可项目除外）、新农村建设开发 园区配套开发建设运营 产业投资及管理 专用配套设施开发经营 房地产开发 设备及房产租赁 物业管理 绿化工程 市政工程维护 文化艺术交流策划 文化旅游产品开发销售 会展服务 广告展览展示服务 建筑材料、苗木销售（未取得专项许可的项目除外） |

| | | | | | |
|----|------------------|--------|--|-----------------|--|
| | | | 公司 | | |
| 12 | 西安FD建设 开发有限公司 | 64.66% | 西安FD控 股有限 公司 工银金融 资产投 资有限 公司 陕西金融 资产管 理股份 有限公 司 | 541289.44 万元 | 一般经营项目：城市基础设施与配套设施的建设运营；园区配套开发建设运营；区域土地开发与整理；文化旅游景区建设；房地产开发与经营；道路设备、管网设备及房屋的租赁；物业管理；给排水工程、消防工程、水电工程、绿化工程、市政工程的设计与施工；广告设计及制作，代理与发布；企业管理咨询；苗木、建材、有色金属销售。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营） |

三、财务状况分析

1. 报表列示

FD控股提供了由希格玛会计师事务所提供的2019年-2021年审计的近三年财务报表，

及最新一期未经审计的财务报表详情如下：

(1) 合并资产负债情况

资产负债表（合并）

单位：（万元）

| 科目 | 2019/12/31 | 2020/12/31 | 2021/12/31 | 2022/9/30 |
|----------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 货币资金 | 1,333,148.64 | 889,948.87 | 747026.78 | 698842.86 |
| 存出保证金 | 2,043.66 | | 20727.29 | 26686.14 |
| 应收票据 | | | | 3760.00 |
| 应收账款 | 716,115.97 | 702,257.19 | 888104.13 | 890357.56 |
| 预付款项 | 107,796.15 | 164,524.20 | 142170.42 | 249355.95 |
| 其他应收款 | 473,275.58 | 766,478.93 | 900641.82 | 1106899.09 |
| 存货 | 3,610,567.09 | 5,049,725.41 | 5151314.01 | 5067516.69 |
| 合同资产 | | | 62.46 | 208.32 |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 337.68 |
| 其他流动资产 | 59,725.55 | 41,865.92 | 44257.87 | 41133.34 |
| 流动资产合计 | 6,302,672.64 | 7,632,028.69 | 7899314.04 | 8085097.63 |
| 可供出售金融资产 | 190,550.43 | 167,998.47 | | |
| 债权投资 | | | 29637.92 | 31820.76 |
| 持有至到期投资 | | | | |
| 长期应收款 | 24,193.48 | 101,963.32 | 117154.12 | 122822.55 |
| 长期股权投资 | 1,404.94 | 798.87 | 11993.02 | 11921.81 |
| 其他权益工具投资 | | | 140154.3 | 140154.30 |
| 其他非流动金融资产 | | | | 17380.29 |
| 投资性房地产 | 383,652.48 | 477,230.88 | 564085.73 | 655622.83 |
| 固定资产净额 | 80,188.28 | 53,274.21 | 76064.51 | 61069.76 |
| 在建工程 | 118,139.11 | 259,714.23 | 413378.84 | 789260.76 |
| 工程物资 | | | | |
| 使用权资产 | | | 36478.08 | 34391.35 |
| 无形资产 | 6,716.12 | 6,314.00 | 15403.71 | 6044.07 |
| 长期待摊费用 | 32,964.20 | 685,541.41 | 74312.47 | 67157.21 |
| 递延所得税资产 | 130.38 | 4,036.03 | 4155.35 | 4345.57 |
| 其他非流动资产 | | 29,065.75 | 49131.75 | 3744.31 |
| 非流动资产合计 | 838,145.42 | 1,169,460.08 | 1549381.65 | 1946228.49 |
| 资产总计 | 7,140,818.06 | 8,801,458.77 | 9448695.69 | 10031326.12 |
| 短期借款 | 182,410.00 | 413,731.00 | 390738.92 | 352195.04 |
| 应付票据 | | 18401.47 | 25920.73 | 37620.94 |
| 应付账款 | 185,775.45 | 349,737.37 | 419490.78 | 601053.12 |
| 合同负债 | | | 1791.07 | 4809.70 |
| 预收款项 | 1,913.85 | 1,674.17 | | 4728.89 |
| 应付职工薪酬 | 2,138.44 | 3,105.07 | 3684.65 | 1504.11 |

| | | | | |
|--------------------|---------------------|---------------------|-------------------|--------------------|
| 应交税费 | 12,073.90 | 13,322.29 | 15674.89 | 5571.79 |
| 应付利息 | | | | |
| 其他应付款 | 127,209.17 | 72,885.23 | 27559.15 | 46593.37 |
| 一年内到期的非流动负债 | 968,922.79 | 1,212,973.71 | 1254716.16 | 1083086.40 |
| 未到期责任准备金 | 615.23 | 778.83 | 872.4 | |
| 担保赔偿准备金 | 801.52 | 1,688.29 | 3429.31 | |
| 其他流动负债 | 9,043.77 | 37,338.69 | 41769.8 | 122458.5497 |
| 流动负债合计 | 1,491,046.32 | 2,125,636.10 | 2185647.87 | 2259621.908 |
| 长期借款 | 3,313,612.91 | 3,438,502.72 | 3543229.81 | 3658192.86 |
| 应付债券 | | | 497872.41 | 815890.45 |
| 租赁负债 | | | 36679.92 | 35688.70 |
| 长期应付款 | 118,423.10 | 282,911.20 | 441290.9 | 552220.29 |
| 递延收益 | 5,843.00 | 12,828.31 | 8646.29 | 8199.10 |
| 递延所得税负债 | 22,407.54 | 31,999.02 | 48497.06 | 50355.03 |
| 其他非流动负债 | 23,000.00 | 198,000.00 | 178475.08 | 82171.68 |
| 非流动负债合计 | 3,483,286.54 | 4,262,795.41 | 4754910.5 | 5202937.12 |
| 负债合计 | 4,974,332.87 | 6,388,431.59 | 6940558.37 | 7462559.03 |
| 实收资本（或股本） | 850,000.00 | 950,000.00 | 950000 | 950000.00 |
| 其他权益工具 | | | 46200 | 46200.00 |
| 资本公积 | 777,647.81 | 769,283.96 | 764010 | 802531.76 |
| 其他综合收益 | | | 9330.49 | 9330.49 |
| 盈余公积 | 7,174.48 | 7,677.95 | 8135.89 | 8135.89 |
| 未分配利润 | 86,922.99 | 98,425.24 | 114536.15 | 113819.84 |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,727,728.40 | 1,834,374.27 | 1892212.52 | 1930017.98 |
| 少数股东权益 | 438,756.80 | 578,652.91 | 615924.8 | 638749.11 |
| 所有者权益合计 | 2,166,485.20 | 2,413,027.17 | 2508137.32 | 2568767.09 |
| 负债和所有者权益合计 | 7,140,818.06 | 8,801,458.77 | 9448695.69 | 10031326.12 |

(2) 合并利润表

利润表主要数据（合并）

单位：（万元）

| 科目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年9月30日 |
|----------------|-------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| 一、营业总收入 | 270,173.65 | 275,103.03 | 324024.11 | 90725.30 |
| 减：营业成本 | 218,196.28 | 222,585.12 | 265918.64 | 105934.94 |
| 提取未到期责任准备金 | | 163.6 | 93.56 | |
| 提取担保赔偿准备金 | | 886.77 | 1741.02 | |
| 税金及附加 | 3,066.27 | 4,085.55 | 6738.16 | 2573.95 |
| 销售费用 | 12,216.21 | 10,244.28 | 8229.01 | 7888.74 |

| | | | | |
|--------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 管理费用 | 19,241.58 | 24,630.54 | 30953.22 | 21510.60 |
| 财务费用 | 36,617.55 | 52,643.84 | 32458.18 | 24635.92 |
| 资产减值损失 | 370.97 | 344 | | |
| 加：公允价值变动收益 | - | 19,118.90 | 65765.23 | 8040.20 |
| 投资收益 | 501.6 | 30,591.17 | 2000.58 | 767.91 |
| 其中：对联营企业和合营企业对投资收益 | -1,010.92 | | | |
| 资产处置收益 | - | 21,081.87 | | |
| 其他收益 | 11,018.20 | 7,039.23 | 7046.85 | |
| 二、营业利润 | 46,341.48 | 37,619.11 | 52221.82 | -2909.31 |
| 加：营业外收入 | 187.54 | 646.37 | 339.61 | 829.97 |
| 减：营业外支出 | 272.23 | 584.02 | 248.02 | 349.99 |
| 三、利润总额 | 46,256.79 | 37,681.46 | 52313.41 | -2429.33 |
| 减：所得税费用 | 22,078.92 | 1,297.14 | 24971.25 | 2462.67 |
| 四、净利润 | 24,177.87 | 24,710.06 | 27342.15 | -4892.00 |

根据公开信息显示，最近两年，FD控股获得的政府财政补贴分别为7,039.23万元和7,046.85万元，均为与经营相关的政府补助。

(3) 合并现金流量表

现金流量表（合并）

单位：（万元）

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年9月30日 |
|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|------------------|
| 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 | 119,594.36 | 257,811.96 | 164757.77 | 87728.23 |
| 收到的税费返还 | | | | 9400.60 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 600,033.92 | 404,664.35 | 775363.47 | 828474.39 |
| 经营活动现金流入小计 | 723,775.25 | 662,497.33 | 940122.87 | 925603.23 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,666,743.45 | 1,552,050.24 | 215317.91 | 216120.69 |
| 支付给职工及职工支付的现金 | 12,179.17 | 19,098.33 | 26560.98 | 22105.17 |
| 支付的各项税费 | 17,754.42 | 19,878.00 | 23771.75 | 18256.04 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 361,302.83 | 458,709.59 | 637608.82 | 583148.86 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,057,979.86 | 2,049,736.15 | 903259.45 | 839630.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,334,204.62 | -1,387,238.82 | 36863.42 | 85972.46 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收到投资收回的现金 | | 50,100.00 | 5873.35 | 1751.85 |
| 取得投资收益收到的现金 | 1,603.20 | 2,390.48 | 1188.3 | 161.66 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 4.22 | 50,809.81 | 12.73 | |
| 处置子公司及其他营业单位收到 | | 29,190.24 | | |

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 的现金净额 | | | | |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 125,253.79 | 20,100.00 | 24000 | |
| 投资活动现金流入小计 | 126,861.21 | 152,590.53 | 31074.39 | 1913.51 |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 164,637.45 | 292,989.25 | 261500.49 | 223193.06 |
| 投资支付的现金 | 3,469.57 | 48,248.21 | 4387.52 | 4131.11 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 30,696.70 | | 13500 | |
| 投资活动现金流出小计 | 198,803.72 | 341,238.25 | 279388.01 | 239324.17 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -71,942.51 | -188,647.72 | -248313.62 | -237410.67 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 630,036.03 | 235,370.00 | 35089.01 | 76895.81 |
| 取得借款所收到的现金 | 1,685,772.41 | 2,715,235.92 | 2006358.83 | 952141.01 |
| 发行债券收到的现金 | | 298200 | 198800 | 555303.63 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 332,007.69 | 135,589.31 | 43289.74 | 302184.17 |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,647,816.12 | 3,384,395.26 | 2283537.57 | 1886524.61 |
| 偿还债务所支付的现金 | 530,249.62 | 1,787,469.43 | 1810135.75 | 1231733.77 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 259,891.59 | 342,281.56 | 393407.69 | 281102.66 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 155,063.98 | 263,907.49 | 294423.05 | 316174.69 |
| 筹资活动现金流出小计 | 945,205.20 | 2,393,658.43 | 2497966.49 | 1829011.12 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,702,610.92 | 990,736.78 | -214428.92 | 57513.49 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 296,463.80 | -585,149.77 | -425879.12 | -93924.73 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,032,634.83 | 1,329,098.64 | 743948.87 | 318069.74 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,329,098.63 | 743,948.87 | 318069.74 | 224145.02 |

(4) 本部资产负债情况

资产负债表（本部）

单位：（万元）

| 科目 | 2019/12/31 | 2020/12/31 | 2021/12/31 | 2022/9/30 |
|---------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 货币资金 | 795,655.83 | 337,876.18 | 440771.76 | 451007.14 |
| 存出保证金 | | | | |
| 应收账款 | 546,232.88 | 501,569.84 | 2560.1.27 | 560967.52 |
| 预付款项 | 33.93 | | | |
| 其他应收款 | 484,584.22 | 695,482.78 | 857714.51 | 1251335.19 |
| 存货 | 678,012.71 | 1,873,512.33 | 1876133.16 | 1643765.63 |
| 其他流动资产 | 1,083.32 | 240.96 | 253.17 | 271.05 |
| 流动资产合计 | 2,505,602.88 | 3,408,682.08 | 3763903.86 | 3907346.53 |

| | | | | |
|-------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 可供出售金融资产 | 181,359.11 | 154,154.30 | | |
| 债权投资 | | | 5908.8 | 7115.20 |
| 长期应收款 | | 6000 | 6000 | 6000.00 |
| 长期股权投资 | 1,017,650.90 | 1,320,131.51 | 1397030.6 | 1439030.60 |
| 其他权益工具投资 | | | 140154.3 | 140154.30 |
| 投资性房地产 | | 12,774.61 | 13097.78 | 13467.24 |
| 固定资产 | 13,985.29 | 4,377.23 | 4283.28 | 4162.03 |
| 无形资产 | 22.82 | 56.17 | 35.53 | 26.18 |
| 长期待摊费用 | | 7427.15 | 7679.49 | 3189.16 |
| 递延所得税资产 | 0.01 | 0.13 | 0.4 | 0.40 |
| 非流动资产合计 | 1,213,031.31 | 1,504,921.09 | 1574235.74 | 1613145.13 |
| 资产总计 | 3,718,634.19 | 4,913,603.17 | 5338139.6 | 5520491.66 |
| 短期借款 | | 148,300.00 | 170106.77 | 59000.00 |
| 应付账款 | 2,609.22 | 298,308.62 | | |
| 应付职工薪酬 | 232.14 | 305.67 | 533.74 | 297.18 |
| 应交税费 | 5,761.33 | 5,520.71 | 9027.16 | 3190.30 |
| 应付利息 | | | | |
| 其他应付款 | 338,636.01 | 511,675.44 | 709195.77 | 909857.84 |
| 其他流动负债 | | 24000 | 24000 | 97000.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 224,561.29 | 387,272.20 | 561734.93 | 635616.43 |
| 流动负债合计 | 571,802.98 | 1,077,074.01 | 1474598.37 | 1704961.75 |
| 长期借款 | 1,451,700.00 | 1,427,982.86 | 1251693.57 | 991041.43 |
| 应付债券 | | 1427982.86 | 497872.41 | 815890.45 |
| 长期应付款 | | 298308.62 | 64586.49 | 52433.27 |
| 其他非流动负债 | | 87782.23 | 151000 | 54000.00 |
| 非流动负债合计 | 1,451,700.00 | 1,989,261.77 | 1965494.44 | 1913707.12 |
| 负债合计 | 2,023,502.98 | 3,066,335.78 | 3440092.81 | 3618668.87 |
| 实收资本(或股本) | 850,000.00 | 950,000.00 | 950000 | 950000.00 |
| 其他权益工具 | | | 46200 | 46200.00 |
| 资本公积 | 777,480.01 | 830,655.49 | 830655.49 | 830655.49 |
| 其他综合收益 | | | 344.82 | 344.82 |
| 盈余公积 | 7,174.48 | 7,677.95 | 8135.89 | 8135.89 |
| 未分配利润 | 60,476.73 | 58,589.13 | 62710.59 | 66486.59 |
| 所有者权益合计 | 1,695,131.21 | 1,847,267.39 | 1898046.79 | 1901822.79 |
| 负债和所有者权益合计 | 3,718,634.19 | 4,913,603.17 | 5338139.5 | 5520491.66 |

(5) 利润表情况

利润表（本部）

单位：（万元）

| | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年9月30日 |
|------------|-----------|------------|-----------|------------|
| 一、营业总收入 | 155390.3 | 166,069.74 | 177262.15 | 417.95 |
| 其中：营业收入 | 155390.3 | 166,069.74 | 177262.15 | 408.70 |
| 二、营业总成本 | 142140.98 | 157795.72 | 171475.49 | -3360.95 |
| 其中：营业成本 | 136554.57 | 145,937.44 | 163586.97 | |
| 税金及附加 | 386.99 | 792.03 | 1162.13 | 211.40 |
| 管理费用 | 1131.64 | 1,897.58 | 2936.99 | 1917.54 |
| 财务费用 | 3839.74 | 9,468.67 | 3789.4 | -5489.89 |
| 加：公允价值变动收益 | | | 323.17 | |
| 资产减值损失 | 228.04 | -0.45 | | |
| 三、营业利润 | 13705.4 | 7,077.20 | 6107.12 | 3812.16 |
| 加：营业外收入 | | | | |
| 减：营业外支出 | | | 0.77 | 36.17 |
| 四、利润总额 | 13702.01 | 6,713.20 | 6106.34 | 3775.99 |
| 减：所得税费用 | 3425.75 | 1,678.50 | 1526.94 | |
| 五、净利润 | 10276.26 | 5,034.70 | 4579.41 | 3775.99 |
| | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年9月30日 |

(6) 现金流量表情况

现金流量表（本部）

单位：（万元）

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年9月30日 |
|--------------------------|-------------|---------------|------------|------------|
| 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 | 100,000.00 | 213,939.89 | 125817.82 | 50265.24 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 78,513.78 | 56,560.11 | 914135.74 | 565659.94 |
| 经营活动现金流入小计 | 178,513.78 | 270,500.00 | 1039953.56 | 615925.18 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 308,000.00 | 1,264,195.08 | 25000 | |
| 支付职工薪酬 | 644.7 | 931.39 | 1284.64 | 1651.10 |
| 支付的各项税费 | 7,790.35 | 6,459.86 | 5817.25 | 6773.26 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 51,116.66 | 208,700.95 | 839249.16 | 367875.11 |
| 经营活动现金流出小计 | 367,551.70 | 1,480,287.28 | 871351.04 | 376299.47 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -189,037.92 | -1,209,787.29 | 168602.51 | 239625.71 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | | 50,000.00 | | |
| 投资活动现金流入小计 | | 50,000.00 | | |
| 购置固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 12,665.08 | 5,728.53 | 411.12 | 49.20 |

| | | | | |
|---------------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| 投资支付的现金 | 186,666.03 | 146,773.45 | 66900 | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | | 32000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 199,331.10 | 152,501.99 | 67311.12 | 32049.20 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -199,331.10 | -102,501.99 | -67311.12 | -32049.20 |
| 三、筹划活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | 415,336.03 | 128,672.99 | | |
| 取得借款所收到的现金 | 447,500.00 | 1,151,000.00 | 561400 | 0.00 |
| 发行债券收到的现金 | | 298200 | 198800 | 555303.63 |
| 收到其他与筹划活动有关的现金 | 531,991.40 | 837,383.05 | 292865.73 | 876446.41 |
| 筹划活动现金流入小计 | 1,394,827.42 | 2,415,256.05 | 1053065.73 | 1431750.04 |
| 偿还债务所支付的现金 | 218,435.71 | 576,927.00 | 551717.2 | 562078.96 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | 79,525.30 | 115,116.45 | 159246.86 | 103704.63 |
| 支付其他与筹划活动有关的现金 | 617,299.99 | 971,703.27 | 610497.49 | 1008307.56 |
| 筹划活动现金流出小计 | 915,261.01 | 1,663,746.42 | 1321461.55 | 1674091.16 |
| 筹划活动产生的现金流量净额 | 679,566.41 | 751,509.63 | -268395.82 | -242341.12 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 91,197.39 | -560,779.65 | -167104.42 | -34764.62 |
| 加:期初现金及现金等价物余额 | 704,458.44 | 795,655.83 | 234876.18 | 67771.76 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 795,655.83 | 234,876.18 | 67771.76 | 33007.14 |

2.会计附注及指标分析

资产类:

①截至2021年末,FD控股货币资金余额747026.78万元,较上年末减少16.06%,其中其他货币428962.05万元,均为受限资金。主要为定期存单质押及保证金。

②截至2021年末,FD控股应收账款余额888272.02万元。FD控股近三年应收账款增长较快,主要为应收FD新城管委会土地开发款增加所致,FD控股应收账款集中度较高,均为政府和国有企事业单位,回收风险可控。应收账款明细如下:

单位:万元

| 单位名称 | 账面金额 | 占比(%) |
|--------------------------|------------------|--------------|
| 陕西省西咸新区FD新城管理委员会 | 548866.64 | 61.79 |
| 陕西省西咸新区FD新城棚户区(城中村)改造办公室 | 218402.45 | 24.59 |
| 陕西西咸FD实业开发有限公司 | 43806.28 | 4.93 |
| 陕西省西咸新区FD新城土地储备中心 | 31042.98 | 3.49 |
| 陕西省西咸新区FD新城斗门水库建设管理中心 | 16997.39 | 1.91 |
| 合计 | 859115.74 | 96.71 |

③预付账款

截至 2021 年末，FD 控股预付账款余额 142170.42 万元，主要为预付购房款及土地出让金，其中土地出让金中以中俄一期、中俄二期和服贸区三个土地开发整理项目为主。FD 控股预付资金较大且客户较为集中，均为政府及或有企事业单位。预付账款前五名如下：

单位：万元

| 债务人名称 | 账面余额 | 占例 (%) | 款项性质 |
|----------------|-----------|--------|--------|
| 绿地集团西安FD置业有限公司 | 117886.94 | 82.92 | 购房款 |
| 陕西省西咸新区FD新城财政局 | 11705.00 | 8.23 | 土地出让金 |
| 西安盛洲实业有限公司 | 2000.00 | 1.41 | 资产收购订金 |
| 中国铁建电气化局集团有限公司 | 1051.91 | 0.74 | 工程款 |
| 华东建筑设计研究院有限公司 | 1026.00 | 0.72 | 工程款 |
| 合计 | 133669.85 | 94.02 | |

④其他应收款：截至 2021 年末，FD 控股其他应收款余额 900641.08 万元，较上年末增加 17.50%，主要原因为子公司建发公司和车城公司应收增加。FD 控股主要欠款单位均为当地国有企业，坏账风险相对较小，但对公司资金占用比较明显。其他应收款前五名如下：

单位：万元

| 单位名称 | 账面金额 | 计提比例 (%) | 款项性质 |
|-----------------------|-----------|----------|------|
| 陕西西咸FD实业开发有限公司 | 306535.37 | 34.03 | 往来款 |
| 陕西省西咸新区FD新城土地储备中心 | 263967.95 | 29.31 | 往来款 |
| 陕西省西咸新区FD新城管理委员会 | 217823.91 | 24.18 | 往来款 |
| 陕西省西咸新区FD新城斗门水库建设管理中心 | 55108.48 | 6.12 | 往来款 |
| 陕西省西咸新区自然资源和规划局 | 20000.00 | 2.22 | 保证金 |
| 合计 | | 95.86 | |

⑤存货：截至 2021 年末，FD 控股存货余额 5151314.01 万元，与上年基本持平。FD 控股近三年存货中主要为房屋开发成本、土地开发成本。明细如下：

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|---------|------------|--------------|
| 原材料 | 26.87 | 1,993.38 |
| 周转材料 | 145.82 | 309.82 |
| 库存商品 | 564.30 | 535.48 |
| 开发成本 | 5149387.13 | 5,043,822.48 |
| 工程施工 | | 3,942.41 |
| 消耗性生物资产 | 1189.89 | 1,095.29 |
| 合计 | 5151314.01 | 5,049,725.41 |

⑥债权投资：截至 2021 年末，FD 控股长期债权投资余额 29637.92 万元，其中委托贷款 18157.47 万元，信托保障基金 11480.45 万元。

⑦长期应收款：截至 2021 年末，FD 控股长期应付款余额 117154.12 万元，与上年基本持平，主要为为 FD 新城棚户区整体改造项目、石匣口村棚户区改造项目等分期收款提供劳

务共计 99529.16 万元，。

⑧投资性房地产：截至 2021 年末，FD 控股投资性房地产余额 468671.40 万元。主要为房屋、建筑物的成本合计，主要包括对自贸园项目一期、研发办公楼 A、B 座、云汉商业街、东西里等项目房屋及建筑物的成本合计。

⑨其他非流动资产：截至 2021 年末，FD 控股其他非流动资产余额 49131.75 万元。主要为预付的斗门水库工程款 46960.96 万元。

负债类：

①短期借款：截至 2021 年末，FD 控股短期借款余额 390738.92 万元，具体类型如下：

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|-----------|------------------|-------------------|
| 质押借款 | 50000.00 | 10,000.00 |
| 保证借款 | 324909.00 | 160,460.00 |
| 抵押借款 | - | |
| 信用借款 | 15000.00 | 13,000.00 |
| 应付利息 | 829.92 | |
| 合计 | 390738.92 | 413,731.00 |

②应付账款：截至 2021 年末，FD 控股应付账款余额 419490.78 万元，较上年末增加 19.94%，主要为应付工程款，增长原因主要为子公司应付账款有所增加，其中 1 年以内及 1-2 年占比超过 80%，明细如下：

账龄超过 1 年的重要应付账款

| 债权单位名称 | 账龄超过 1 年的余额 | 未偿还原因 |
|-------------------|------------------|-------|
| 中国建筑第七建筑工程局有限公司 | 128285.28 | 工程款 |
| 西安 FD 地产有限公司 | 15054.59 | 工程款 |
| 中电建路桥集团有限公司 | 13010.65 | 工程款 |
| 陕西建工集团股份有限公司 | 11268.30 | 工程款 |
| 中国水电建设集团十五工程局有限公司 | 10156.49 | 工程款 |
| 合计 | 177775.31 | |

③其他应付款：截至 2021 年末，FD 控股其他应付款余额 27559.15 万元，较上年末减少 62.19%，主要原因为应付 FD 集团、FD 地产内部往来款减少。详情如下：

④一年内到期的非流动负债：截至 2021 年末，FD 控股一年内到期的非流动负债余额 1254716.16 万元，主要为 1 年内到期的长期借款 1116434.09 万元。

⑤长期借款：截至 2021 年末，FD 控股长期借款余额 3543229.81 万元，较上年有所增加，但基本持平，其中保证类借款较大，明细如下：

单位：万元

| 项目 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|----|------|--------|
|----|------|--------|

| | | |
|-----------|-------------------|---------------------|
| 质押借款 | 394138.57 | 469,442.86 |
| 保证借款 | 2862320.00 | 2,754,256.13 |
| 抵押借款 | 178331.24 | 35,803.73 |
| 信用借款 | 108440.00 | 179,000.00 |
| 合计 | 3543229.81 | 3,438,502.72 |

⑥其他非流动负债：截至2021年末，FD控股其他非流动负债余额178475.08万元，较上年有所下降，降幅9.86%，主要为FD控股2020年度第一期、第二期债权融资计划共计151000.00万元。

⑦资本公积

| 项目 | 上年年末余额 | 本年增加 | 本年减少 | 期末余额 |
|--------|------------------|--------------|---------------|------------------|
| 其他资本公积 | 7,692,839,602.19 | 4,167,482.94 | 56,907,122.08 | 7,640,099,963.05 |
| 合计 | 7,692,839,602.19 | 4,167,482.94 | 56,907,122.08 | 7,640,099,963.05 |

注：

1. 本期增加4,167,482.94元，其中：

(1) 2021年，本公司向子公司西安统筹科技发展有限公司注资2亿元，持股比例增至92.86%，影响合并报表资本公积4,142,650.31元。

(2) 2021年，少数股东向子公司陕西斗门水库建设开发有限公司注资0.35亿元，持股比例降至69.67%，影响合并报表资本公积24,832.63元。

2. 本期减少56,907,122.08元，其中：

(1) 2021年，子公司西安FD建设开发有限公司只少数股东进行分红8789万元，影响合并报表资本公积-56,828,955.56元。

(2) 2021年合并陕西西咸FD产业发展投资合伙企业（有限合伙）期初未分配利润影响资本公积-78,166.52元。

3、资产负债表分析（合并）

从资产结构上看，2021年12月末FD控股总额9448695.69万元，较上年末增加647236.92万元，增幅为7.35%，主要系应付账款、其他应收款、存货的正价所致。总资产中流动资产7899314.04万元，占比83.60%，主要以货币资金、应付账款、其他应收款、存货为主；非流动资产为1549381.65万元，占比16.40%，主要为投资性房地产、在建工程、其他权益工具投资为主。资产结构较上年相比未有重大变化，仍以流动资产为主，占比较上年下降2.38个百分点。

从负债结构来看，FD控股2021年12月末负债总额6940558.37万元，较上年末增加552126.78万元，增幅8.64%，主要为应付账款、长期应付款的增加所致。总负债中流动负债为2185647.87万元，占比31.49%，主要为短期借款、应付账款及一年内到期的非流动负债；非流动负债4754910.50万元，占比68.51%，以长期借款、长期应付款及长期流动负债为主。公司负债结构较上年未有重大变化，非流动负债占比高于流动负债。

4、利润表分析

近三年主营业务收入分析表（单位：万元、%）

| 项目 | 2019 年度 | | 2020 年度 | | 2021 年度 | |
|-----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 | 收入 | 占比 |
| 1、主营业务小计 | 233,913 | 86.58% | 240412.77 | 87.39% | 300490.08 | 92.74% |
| 土地开发及整理 | 147,479 | 54.59% | 157288.44 | 57.17% | 176674.71 | 54.53% |
| 投资建设收入 | 65,973 | 24.42% | 51636.82 | 18.77% | 48350.86 | 14.92% |
| 代建费收入 | 1,070 | 0.40% | 1656.71 | 0.60% | 1247.27 | 0.38% |
| 物业服务 | 4,728 | 1.75% | 7327.81 | 2.66% | 10802.37 | 3.33% |
| 租赁收入 | 1383 | 0.51% | 6699.89 | 2.44% | 12591.37 | 3.89% |
| 商品销售 | - | - | 4325.76 | 1.57% | 19774.44 | 6.10% |
| 项目销售收入 | 305 | 0.11% | | | | |
| 园区运营 | 11,498 | 4.26% | 8547.4 | 3.11% | 25517.21 | 7.88% |
| 利息收入 | 654 | 0.24% | 817.08 | 0.30% | 1131.48 | 0.35% |
| 已赚保费 | 667 | 0.25% | 1342.56 | 0.49% | 1744.79 | 0.54% |
| 其他 | 156 | 0.06% | 770.32 | 0.28% | 2655.56 | 0.82% |
| 2、其他业务小计 | 36,261 | 13.42% | 34690.27 | 12.61% | 23534.03 | 7.26% |
| 担保费收入 | 82 | 0.03% | - | - | | - |
| 资金占用费 | 35,050 | 12.97% | 34009.89 | 12.36% | 22785.14 | 7.03% |
| 服务收入 | 924 | 0.34% | 593.54 | 0.22% | 449.28 | 0.14% |
| 其他收入 | 205 | 0.08% | 86.84 | 0.03% | 299.61 | 0.09% |
| 合计 | 270,174 | 100.00% | 275103.04 | 100.00% | 324024.11 | 100.00% |

2019-2021年，FD控股分别实现营业收入270174.00万元、275103.04万元和324024.11万元，呈现逐渐增长的趋势。FD控股主要收入来源为土地开发及整理和投资建设，2021年两大板块营业收入分别为176674.71万元和48350.86万元，占营业收入的比重分别为54.53%和14.92%，是FD控股整体收入增长的主要来源。代建费收入及投资建设收入均源于安置房建设业务，根据模式的不同收入类别有所区分；其中，代建费收入规模及占比均较小，其他业务收入包括物业服务、房产销售、租赁、担保费、资金占用费及融资管理费等。2021年，FD控股营业收入较上年增长17.78%，主要为物业收入、租赁收入、商品销售及园区运营的增加所致，毛利润与上年同期基本持平。主营业务中以土地开发及整理、投资建设收入为主，占比分别为54.53%和14.92%，其余占比较大的为其他业务中的园区运营及资金占用费收入，毛利润以土地开发及整理、资金占用费收入为主要贡献点。从营业收入结构看，2021年FD控股营业收入结构较上年无较大变化，但根据其物业收入、租赁收入、商品销售及园区运营收入增加来看，FD控股后期营业收入结构将逐步有所优化。整体来看，近三年FD控股营业收入及毛利润较为平稳。

5、现金流分析

| | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 2022年1-9月 |
|----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 经营活动现金流入小计 | 723,775 | 662497.33 | 940122.87 | 925603.23 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,057,980 | 2049736.15 | 903259.45 | 839630.77 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,334,205 | -1387238.82 | 36863.42 | 839630.77 |
| 投资活动现金流入小计 | 16,628 | 152590.53 | 31074.39 | 1913.51 |
| 投资活动现金流出小计 | 198,804 | 341238.25 | 279388.01 | 239324.17 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -182,176 | -188647.72 | -248313.62 | -237410.67 |
| 筹资活动现金流入小计 | 2,647,816 | 3384395.26 | 2283537.57 | 1886524.61 |
| 筹资活动现金流出小计 | 945,205 | 2393658.48 | 2497966.49 | 1829011.12 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,702,611 | 990736.78 | -214428.92 | 57513.49 |
| 期末现金及现金等价物余额 | 1329098.64 | 743948.87 | 318069.74 | 224145.02 |

经营活动方面,2019-2022年1-9月,FD控股经营活动净流量分别为-1334205万元、-1387238.82万元、36863.42万元和839630.77,受业务模式的影响,FD控股近年来经营活动产生的现金流量净额持续为负,2021年12月末及2022年9月末经营性净流量虽为正数,但主要为收到其他与经营活动有关现金大幅增加所致,2021年12月末较上年同期增幅近50%。投资活动方面,2019-2022年1-9月,FD控股投资活动产生的现金流量净额分别为-182176.00万元、-188647.72万元、-248313.62万元和-237410.67万元,主要由FD控股承建基础设施项目的投资支出所致。筹资活动方面,2019-2022年1-9月,FD控股筹资活动净流量分别为1702611.00万元、990736.78万元、-214428.92万元和57513.49万元,目前FD控股融资渠道主要为银行借款、发行债务融资工具和财政拨款,每年筹资活动产生的现金流量较大,侧面说明截止本报告日,FD控股仍然有一定外部认可度,可支持到期债务的偿还、经营活动和投资活动的正常开展,但2021年末及2022年9月末筹资活动净额为负值,主要由于FD控股及其部分子公司在政府隐性债务平台名单内,受到15号文影响所致。

2、司法查询

(1) 经查询全国法院被执行人信息,截止2022年11月10日,FD控股无被执行人信息。



(2) 经查询中国裁判文书网信息，截止 2022 年 11 月 10 日，FD 控股无被涉诉裁判信息。



(3) 我部于 2022 年 11 月 10 日通过自主查询全国企业信用信息公示网，FD 控股未有被列入异常名录或企业失信黑名单的记录。



第五部分 保证人FD国际车城发展有限公司

(一) 基本情况

1、融资人基本概况

| | | | |
|-------------|----------------|-------------|-------------|
| 企业名称 | 西安FD国际车城发展有限公司 | 成立时间 | 2012年11月07日 |
| 注册资金 | 壹拾贰亿元整 | 实收资本 | 壹拾贰亿元整 |
| 注册地址 | [REDACTED] | | |
| 法人代表 | [REDACTED] | 法人代表从事本行业年限 | 约10年 |
| 营业执照到期日 | 长期 | | |
| 其他需要说明的情况：无 | | | |

2、管理层及团队建设情况

| | | | | | | | | | |
|---|------------|----|----|----|---|----|------|----------------|---|
| 法人代表 (注明公司职务) | [REDACTED] | 年龄 | 45 | 性别 | 女 | 学历 | 大学本科 | 是否取得其他国家或地区居留权 | 否 |
| <p>工作简历： 1994.12—1996.04 湖南省怀化市 80755 部队 战士 1996.04—1998.11 西安市莲湖区 39111 部队 战士、上士班长 2001.11—2014.06 三桥街道办事处财政所 科员-副所长-所长 2002.03—2004.11 西安祥泰软件设备系统有限公司技术部经理 2014.06—2020.06 西咸新区FD新城财政局 副局长 2020.06—2022.04 西咸新区FD新城西安FD国际车城管理办公室 主任 2022.04—至今 西咸新区FD新城自贸服贸产业园管理服务办公室主任 兼西安FD国际车城发展有限公司董事长兼总经理</p> | | | | | | | | | |
| <p>评价：根据FD车城高管工作简历显示，高管人员一直从事相关工作。根据《公司法》制定《公司章程》，公司建立了较为完善的法人治理结构与权责分明，管理科学、激励和约束机制相结合的内部管理体制，截至本报告日，经营管理运营正常。</p> | | | | | | | | | |

3、股权结构

| 股东名称 | 股东所在地 | 认缴出资(万元) | 实缴出资(万元) | 股权比例 | 出资形式 |
|------------------|-------|----------|----------|--------|------|
| 西安FD控股有限公司 | 西安 | 110000 | 110000 | 91.67% | 货币 |
| 陕西省西咸新区FD新城管理委员会 | 西安 | 10000 | 10000 | 8.33% | 货币 |
| 合计 | | 100000 | 100000 | 100% | |

主要股东介绍：

1、西安FD控股有限公司

西安FD控股有限公司成立于2014年11月5日，是由国家级新区——陕西省西咸新区FD新城管理委员会出资组建的大型国有控股企业。公司注册资本85亿元人民币，主要承担FD新城区域内城市基础设施与配套设施的建设与经营；园区配套开发建设与运营；区域土地开发与整理；城市建设产业管理与维护；教育投资及管理；文化旅游景区建设及经营；房地产开发；房屋的租赁、物业管理；水利工程、水电工程、绿化工程、市政工程的设计与施工；广告设计、制作、代理与发布；企业管理咨询。为FD新城提供优良的投资环境和生活环境，促进产业积聚和发展。具体详见下文“保证人介绍”。

2、陕西省西咸新区FD新城管理委员会：详见下文“FD新城介绍”。

股权结构变更历史：

2012年11月，FD新城管委会基于三桥区域已形成较为成熟的三桥车城汽车产业聚集优势，为便于区域的规划、管理，促进有序发展，组建“西安FD国际车城发展有限公司”，公司初始出资资本为10000万元，出资人为FD新城管委会。

2014年3月，FD管委会向FD车城增资40000万元，FD车城注册资本50000万元。上述增资40000万元系我公司成立的汉锦17号FD车城股权投资集合资金信托计划项下委托FD管委会代持的股权，实际应为我公司向FD车城的增资股权，到期由FD管委会回购股权。

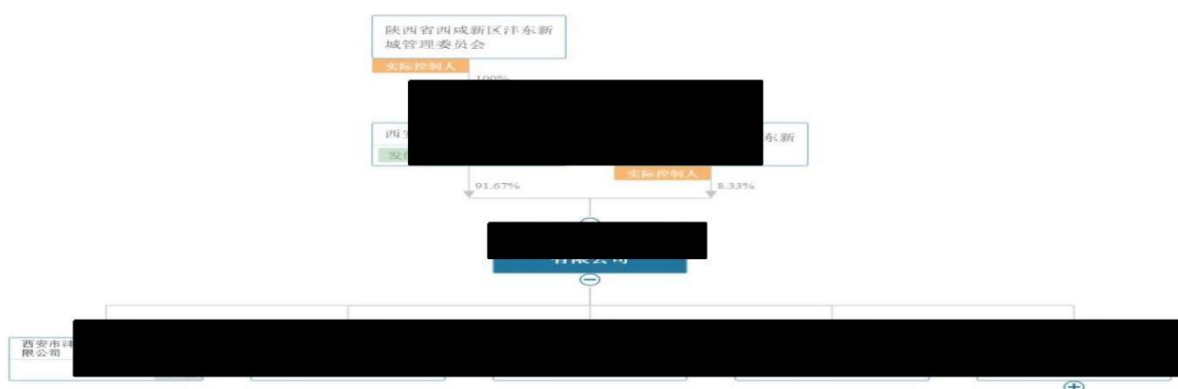
2016年3月，FD管委会向FD车城增资50000万元，FD车城注册资本100000万元。上述增资50000万元系我公司成立的汉锦34号FD车城股权投资集合资金信托计划项下委托FD管委会代持的股权，实际应为我公司向FD车城的增资股权，到期由FD管委会回购股权。

2017年6月，根据FD管委会安排，原FD管委会将持有的FD车城90000万元（含代持我公司的50000万元股权）股权转让予西安FD控股有限公司（含代持我公司的50000万元股权转由FD控股代持）。最终FD车城股权结构为：FD管委会持股10000万元，股权占比10%，FD控股持股90000万元，股权占比90%。

2021年5月31日，FD控股有限公司变更持股比例，由变更前认缴90000

万元，变更后认缴 110000，持股比例变更为 91.67%。

其他需要说明的情况：无



(二) 经营情况

1、经营分析

(1) 经营概况

西安FD国际车城发展有限公司主要承担FD车城园区发展战略制订、园区整体开发和招商引资、产业投资与管理等职能；同时全权负责FD服务贸易示范园（原FD国际车城园区内）的区域发展投融资平台、招商引资、基础设施建设、园区开发与管理等工作，FD新城现代服务贸易创新示范园，位于西咸新区FD新城核心区，规划面积 7 平方公里，北至世纪大道，南至阿房北路，东至西北疏导线（天台路）、西至太和路。公司主要收入来源为沣东车城房屋租赁收入、物业服务、融资管理费收入等。

2021 年，FD车城实现营业收入 10273 万元，同比减少 16.86%，主要系待代建管理费减少所致。2022 年 1-9 月，FD车城实现营业收入 7727.73 万元，其中主要为租赁收入。通过横向比较可以发现，FD车城营业收入结构发生变化，租赁收入占比逐渐增加，主要系其子公司自贸产业园（一期）及（三期）已建成并部分投产。后期自贸园（二期）建成并投产后，租赁收入将进一步增加。

主营业务收入分析表

| 项目 | 2022 年 9 月 | | 2021 年 | | 2020 年 | | 2019 年 | |
|---------|------------|---------|----------|-------|-----------|---------|----------|---------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 营业总收入 | 7727.73 | 100.00% | 10273.00 | 100% | 12,356.50 | 100.00% | 9,208.59 | 100.00% |
| -主营业务小计 | 845.64 | | 2597.00 | | 11855.1 | | | |
| 代建管理费 | | | 191.00 | 1.86% | 2,226.42 | 18.02% | | |
| 房屋租赁 | | | | | 3,732.12 | 30.20% | 3,268.68 | 35.50% |
| 资金占用 | | | | | 4,597.87 | 37.21% | | |

| | | | | | | | | |
|----------------|---------------|--------|----------------|--------|--------------|--------|----------|--------|
| 物业服务 | 739.08 | 87.4% | 1275.00 | 12.41% | 1,298.69 | 10.51% | | |
| 园区管理与运营 | 99.01 | 11.71% | 178.00 | 1.73% | | | | |
| 房屋销售 | | | 953.00 | 9.28% | | | | |
| 商品销售 | 5.81 | 0.68% | | | | | | |
| 其他 | 1.74 | 0.21% | | | | | | |
| -其他业务小计 | 6882.1 | | 7676.00 | | 501.4 | | | |
| 租赁收入 | 4827.79 | 70.15% | 3816.00 | 37.15% | | | | |
| 融资管理费 | 1909.87 | 27.75% | 3659.00 | 35.62% | 413.04 | 3.34% | 5,805.67 | 63.05% |
| 担保费收入 | | | 67.00 | 0.65% | | | 81.54 | 0.89% |
| 其他 | 144.44 | 2.1% | 134.00 | 1.3% | 88.36 | 0.72% | 33.28 | 0.36% |

(2) 在建拟建项目情况 (截止 2022 年 11 月)

在建项目和已完工项目情况如下表所示:

| 序号 | 项目名称 | 总投 (亿元) | 已投 (亿元) | 性质 (公益/非公益) | 项目状态 |
|----|-----------------|---------|---------|-------------|------|
| 1 | 汽车 4S 店集群项目一期 | 0.99 | 0.92 | 非公益 | 在建 |
| 2 | 汽车 4S 店集群项目二期东区 | 0.26 | 0.26 | 非公益 | 已建成 |
| 3 | 汽车 4S 店集群项目二期西区 | 1.32 | 0.35 | 非公益 | 在建 |
| 4 | FD 自贸产业园一期 | 6.45 | 5.31 | 非公益 | 已建成 |
| 5 | FD 自贸产业园二期 | 17.17 | 7.99 | 非公益 | 在建 |
| 6 | FD 自贸产业园三期 | 6.39 | 3.99 | 非公益 | 已建成 |
| 7 | 保税仓项目 | 0.91 | 0.86 | 非公益 | 已建成 |
| 合计 | | 33.49 | 19.68 | | |

拟建项目情况如下表所示:

| 序号 | 项目名称 | 计划投资 (亿元) | 工期 (年) | 计划开工日期 | 性质 (公益/非公益) |
|----|--------------------|-----------|--------|-------------|-------------|
| 1 | FD 数字经济产业园 | 15 亿元 | 3 年 | 2022 年 12 月 | 非公益 |
| 2 | 天台路片区开发及综合治理项目 | 45 亿 | 3 年 | 2023 年 6 月 | 准公益 |
| 3 | 北斗时空信息产业园 | 20 亿元 | 5 年 | 2023 年 3 月 | 非公益 |
| 4 | 智慧园区配套工程 (数字经济新基建) | 6 亿元 | 3 年 | 2023 年 6 月 | 非公益 |
| 5 | 秦创原中医药科技成果转化基地 | 16.5 亿元 | 5 年 | 2023 年 3 月 | 非公益 |
| 6 | 西安国际文体职业培训基地 | 33 亿元 | 5 年 | 2023 年 6 月 | 非公益 |
| 合计 | | 146 亿元 | | | |

（三）财务情况分析

FD车城提供了由希格玛会计师事务所和陕西广合会计师事务所提供的 2019 年-2021 年审计的近三年财务报表，及最新一期财务报表详情如下：

1、报表列示

资产负债表（合并）

单位：（万元）

| 项 目 | 2019/12/31 | 2020/9/30 | 2021/9/30 | 2022/9/30 |
|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 78,136.55 | 67918.53 | 107248.95 | 38882.88 |
| 应收账款 | 9,465.78 | 15656.58 | 14265.96 | 18196.67 |
| 其他应收款 | 188,246.67 | 234090.52 | 290730.94 | 343833.46 |
| 预付账款 | 561.63 | 30414.80 | 1150.74 | 4189.29 |
| 存货 | 90,574.85 | 122827.13 | 128590.90 | 151968.45 |
| 其他流动资产 | 4,922.90 | 4622.54 | 4828.72 | 5210.87 |
| 流动资产合计 | 371,908.36 | 475570.14 | 546816.21 | 562281.62 |
| 长期应收款 | 20,874.23 | 260.88 | 3885.74 | 6151.78 |
| 长期股权投资 | - | | | |
| 投资性房地产 | 33,969.57 | 62647.17 | 115657.18 | 128860.12 |
| 固定资产 | 1,703.88 | 1677.21 | 1607.66 | 1681.39 |
| 在建工程 | - | | | |
| 工程物资 | - | | | |
| 无形及其他资产 | 4.5 | 4.12 | 2.78 | 1.77 |
| 长期待摊费用 | 12.17 | 1506.10 | 2759.03 | 1879.31 |
| 递延所得税资产 | 52.07 | 2.54 | 8.43 | 8.43 |
| 非流动资产合计 | 56,616.42 | 66098.02 | 123920.82 | 138582.79 |
| 总资产合计 | 428,524.78 | 541668.16 | 670737.03 | 700864.42 |
| 短期借款 | 38,000.00 | 54921.00 | 66999.00 | 77920.00 |
| 应付账款 | 6,984.78 | 26484.32 | 23790.94 | 25588.82 |
| 预收账款 | 17.03 | | | |
| 应付工资 | 124.63 | 94.85 | 152.37 | 87.44 |
| 应交税费 | 492.64 | 655.53 | 195.24 | 192.78 |
| 其他应付款 | 2,489.83 | 12966.12 | 40237.00 | 63940.13 |
| 一年内到期的非流动负债 | 144,000.00 | 89961.30 | 52251.00 | 48013.70 |
| 其他流动负债 | - | 0.00 | 12.72 | 366.41 |
| 流动负债合计 | 192,108.91 | 187201.88 | 192984.05 | 223885.47 |
| 长期借款 | 93,596.61 | 184715.31 | 191205.31 | 192258.31 |
| 递延收益 | - | | | |
| 长期应付款 | 40,000.00 | 40000.00 | 84130.10 | 67081.94 |
| 其他非流动负债 | - | | | |
| 非流动负债合计 | 136,919.01 | 233154.27 | 325647.31 | 311615.51 |

| | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 负债总额 | 329,027.92 | 420356.15 | 518631.36 | 535500.98 |
| 实收资本 | 100,000.00 | 120000.00 | 150000.00 | 171000.00 |
| 盈余公积 | 106.12 | 137.10 | 137.10 | 137.10 |
| 未分配利润 | -2,560.26 | -776.09 | -119.53 | -7791.30 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 99,496.87 | 121312.01 | 152105.66 | 165433.90 |
| 所有者权益 | 99,496.87 | 121312.01 | 152105.66 | 165363.44 |
| 负债和所有者权益合计 | 428,524.78 | 541668.16 | 670737.03 | 700864.42 |

资产负债表（本部）

单位：（万元）

| 项目 | 2019/12/31 | 2020/12/31 | 2021/12/31 | 2022年9月30日 |
|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 货币资金 | 68,431.04 | 32842.52 | 58765.21 | 30223.83 |
| 应收账款 | 9,699.63 | 15975.97 | 13444.56 | 17416.70 |
| 预付账款 | 116.05 | 30127.21 | 788.62 | 4189.29 |
| 其他应收款 | 245,078.86 | 233880.29 | 295135.85 | 348693.30 |
| 存货 | 2,426.57 | 4228.10 | 3374.69 | 4846.63 |
| 其他流动资产 | 257.53 | 257.53 | 257.53 | 257.53 |
| 流动资产合计 | 326,009.68 | 317311.62 | 371766.47 | 402474.29 |
| 长期应收款 | 20,874.23 | 260.88 | 3885.74 | 6151.78 |
| 长期股权投资 | 55,500.00 | 75500.00 | 75500.00 | 75500.00 |
| 投资性房地产 | 17,873.97 | 37184.65 | 58864.60 | 58864.60 |
| 固定资产 | 41.01 | 53.09 | 63.92 | 66.72 |
| 无形及其他资产 | 2.29 | 1.68 | 1.07 | 0.61 |
| 长期待摊费用 | - | 0.00 | 727.76 | 558.23 |
| 递延所得税资产 | 52.07 | 2.54 | 4.32 | 4.32 |
| 非流动资产合计 | 94,343.56 | 113002.84 | 139047.41 | 141146.26 |
| 总资产合计 | 420,353.24 | 430314.46 | 510813.88 | 543620.54 |
| 短期借款 | 38,000.00 | 66999.00 | 53921.00 | 77920.00 |
| 应付账款 | 872.77 | 3746.96 | 4542.97 | 2269.22 |
| 预收账款 | - | 7.91 | - | |
| 应付工资 | 45.56 | 47.28 | 37.62 | 9.48 |
| 应交税金 | 277.69 | 72.69 | 503.92 | 118.86 |
| 应付利息 | - | - | - | |
| 其他应付款 | 23,598.66 | 122812.80 | 55208.03 | 159936.72 |

| | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的非流动负债 | 144,000.00 | 44201.00 | 83714.00 | 44201.00 |
| 流动负债合计 | 70,420.00 | 243717.72 | 198167.55 | 285943.75 |
| 长期借款 | - | 118736.00 | 105186.00 | 92987.00 |
| 递延收益 | - | - | - | |
| 长期应付款 | 40,000.00 | 19219.70 | 0.00 | 22049.64 |
| 其他非流动负债 | - | - | - | |
| 非流动负债合计 | 112,318.64 | 145339.09 | 110597.21 | 122420.03 |
| 负债总额 | 319,113.31 | 389056.82 | 308764.76 | 408363.78 |
| 实收资本 | 100,000.00 | 120000.00 | 120000.00 | 141000.00 |
| 盈余公积 | 106.12 | 137.10 | 137.10 | 137.10 |
| 未分配利润 | 707.51 | 1193.67 | 986.31 | -6306.64 |
| 所有者权益 | 101,239.93 | 121757.06 | 121549.71 | 135256.76 |
| 负债和所有者权益合计 | 420,353.24 | 510813.88 | 430314.46 | 543620.54 |

利润表（合并）

单位：（万元）

| 项目 | 2019年度 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年9月30日 |
|----------|----------|----------|----------|------------|
| 一、营业收入 | 9208.59 | 12356.50 | 10272.62 | 7727.73 |
| 减：营业成本 | 608.80 | 674.37 | 2308.99 | 977.15 |
| 税金及附加 | 352.70 | 436.32 | 444.44 | 320.78 |
| 销售费用 | 233.38 | 13.98 | 0.00 | 0.85 |
| 管理费用 | 2415.52 | 2704.22 | 3580.74 | 2032.58 |
| 财务费用 | 12876.06 | 22461.13 | 21236.69 | 18347.14 |
| 资产减值损失 | | | | |
| 加：投资收益 | | 0.00 | 0.00 | |
| 公允价值变动收益 | 10688.26 | 20466.24 | 23308.93 | 7853.45 |
| 资产处置收益 | -8.96 | | | |
| 其他收益 | | | 90.00 | |
| 二、营业利润 | 3401.43 | 6728.22 | 6080.86 | -6082.32 |
| 加：营业外收入 | 5.40 | 317.55 | 506.23 | 430.43 |
| 其中，政府补贴 | | 317.23 | 498.62 | |
| 减：营业外支出 | 54.04 | 64.12 | 108.46 | 126.91 |
| 三、利润总额 | 3352.80 | 5166.51 | 6478.63 | -5778.80 |
| 减：所得税费用 | 2669.62 | 5166.51 | 5822.07 | 1963.43 |
| 四、净利润 | 683.18 | 1815.14 | 656.56 | -7742.23 |

利润表（本部）

单位：（万元）

| 项目 | 2019 年度 | 2020 年度 | 2021 年度 | 2022 年 9 月 30 日 |
|---------|-----------|----------|----------|-----------------|
| 一、营业收入 | 8,904.57 | 11488.47 | 7880.88 | 6762.35 |
| 减：营业成本 | - | 22095.97 | 18841.42 | 20.04 |
| 税金及附加 | 73.85 | 164.04 | 130.34 | 92.11 |
| 销售费用 | - | 0.05 | 0.00 | 0.85 |
| 管理费用 | 1,074.85 | 1056.80 | 1554.13 | 706.43 |
| 财务费用 | 12,482.81 | 20864.50 | 17130.25 | 13740.77 |
| 资产减值损失 | -9.74 | | | |
| 加：投资收益 | - | 0.00 | 4970.39 | |
| 资产处置收益 | - | | | |
| 其他收益 | - | | | |
| 二、营业利润 | 2,289.49 | 3639.34 | 1891.45 | -7797.84 |
| 加：营业外收入 | 2.15 | 289.57 | 374.77 | 424.45 |
| 减：营业外支出 | 52.1 | 57.04 | 88.46 | 126.91 |
| 三、利润总额 | 2,239.54 | 3871.87 | 2177.76 | -7500.30 |
| 减：所得税费用 | 1,754.43 | 3562.10 | 1970.40 | |
| 四、净利润 | 485.11 | 309.78 | 207.36 | -7500.30 |

现金流量表（合并）

单位：（万元）

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 9 月 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到现金 | 1164.23 | 1074.74 | 2220.22 | 5473.62 |
| 收到的税费返还 | 0.34 | 694.39 | 2187.06 | 1273.27 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 2012.57 | 35928.93 | 8416.75 | 923.31 |
| 经营活动现金流入小计 | 3177.13 | 37698.06 | 12824.04 | 7670.19 |
| 购买商品、接受劳务支付现金 | 129.99 | 3884.99 | 19735.38 | 3707.52 |
| 支付给职工以及支付给职工现金 | 1306.55 | 1635.69 | 1874.34 | 1594.09 |
| 支付的各项税费 | 436.19 | 911.91 | 614.69 | 411.63 |
| 支付的其他与经营活动有关现金 | 9941.04 | 32350.55 | 1603.02 | 739.20 |
| 经营活动现金流出小计 | 11813.76 | 38783.14 | 23827.43 | 6452.44 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -8636.63 | -1085.08 | -11003.39 | 1217.75 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | 1000.00 | | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 4.21 | 0.00 | 6.05 | |
| 投资活动现金流入小计 | 4.21 | 1000.00 | 6.05 | |

| | | | | |
|--------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 21071.58 | 16680.88 | 27230.37 | 46569.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 21071.58 | 17680.88 | 27230.37 | 46569.89 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -21067.37 | -16680.88 | -27224.32 | -46569.89 |
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | - | 20000.00 | 30000.00 | 21000.00 |
| 取得借款所收到的现金 | 100596.61 | 263579.40 | 253960.00 | 106359.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 156902.27 | 372420.00 | 455831.58 | 194117.87 |
| 筹资活动现金流入小计 | 257498.87 | 655999.40 | 739791.58 | 321476.87 |
| 偿还债务支付的现金 | 58500 | 211100.00 | 196377.42 | 118862.80 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 18617.78 | 24535.83 | 22803.71 | 17112.69 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 85000 | 412815.63 | 473077.60 | 208515.32 |
| 筹资活动现金流出小计 | 162117.78 | 648451.45 | 692258.72 | 344490.81 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 95381.09 | 7547.95 | 47532.86 | -23013.94 |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 65677.1 | -10218.01 | 9305.15 | -68366.07 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 9459.45 | 75136.55 | 64918.53 | 107248.95 |

现金流量表（本部）

单位：（万元）

| 项目 | 2019年 | 2020年 | 2021年 | 44834 |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-----------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | | |
| 销售商品、提供劳务收到现金 | 1,003.76 | 30.24 | 11.86 | 28.35 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 1,204.27 | 7783.59 | 34630.62 | 702.30 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,208.03 | 8,235.71 | 34,642.48 | 872.38 |
| 购买商品、接受劳务支付现金 | - | 18828.86 | 3175.77 | 2646.43 |
| 支付给职工以及支付给职工现金 | 489.76 | 616.32 | 536.38 | 542.99 |
| 支付的各项税费 | 327.78 | 216.23 | 566.01 | 101.16 |
| 支付的其他与经营活动有关现金 | 7,829.98 | 707.85 | 30517.96 | 332.66 |
| 经营活动现金流出小计 | 8,647.52 | 20,369.27 | 34,796.12 | 3623.24 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -6,439.49 | -12,133.55 | -153.63 | -2750.87 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | | |
| 收回投资收到的现金 | - | | | |
| 投资活动现金流入小计 | - | 6.05 | 0.00 | |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 122.29 | 4491.64 | 2176.43 | 6530.79 |
| 投资支付的现金 | - | 0.00 | 20000.00 | |
| 投资活动现金流出小计 | 122.29 | 4,491.64 | 22,176.43 | 6530.79 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -122.29 | -4,485.59 | -22,176.43 | -6530.79 |

| | | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 三、筹资活动产生的现金流量 | | | | |
| 吸收投资收到的现金 | - | 0.00 | 20000.00 | 21000 |
| 取得借款所收到的现金 | 80,420.00 | 177560.00 | 160501.00 | 76359 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 176,502.27 | 494317.08 | 519797.00 | 187652.20 |
| 筹资活动现金流入小计 | 256,922.27 | 671,877.08 | 700,298.00 | 285011.20 |
| 偿还债务支付的现金 | 58,500.00 | 171522.94 | 195200.00 | 89225.18 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 17,876.48 | 18312.11 | 21640.82 | 13804.437211 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 112,500.00 | 469500.20 | 496715.63 | 201241.31 |
| 筹资活动现金流出小计 | 188,876.48 | 659,335.25 | 713,556.45 | 304270.92 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 68,045.79 | 12541.83 | -13258.45 | -19259.72 |
| 四、现金及现金等价物净增加额 | 61,484.00 | -4,077.31 | -35,588.51 | -28541.38 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 6,947.04 | 32842.52 | 68431.04 | 58765.21 |
| 五、期末现金及现金等价物余额 | 68,431.04 | 28,765.21 | 32,842.52 | 30223.83 |

2、会计附注及指标分析

资产类

(1) 货币资金：截止 2021 年 12 月 31 日，货币资金余额 78,136.55 万元，具体明细如下：

| 项目名称 | 2021 年 | 2020 年 |
|--------|-----------|----------|
| 现金 | | |
| 银行存款 | 107248.95 | 67918.53 |
| 其他货币资金 | | |
| 小 计 | 107248.95 | 67918.53 |

注：2021 年末银行存款中 33025.27 万元资金受限。

(2) 其他应收款：截止 2021 年 12 月 31 日，其他应收款余额 290730.94 万元，具体明细如下：

其中，按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收账款情况

| 单位名称 | 余额 | 占比 | 款项性质 |
|-------------------|-----------|-------|-------|
| 西安FD控股有限公司 | 226809.45 | 78.31 | 往来 |
| 陕西省西咸新区FD新城土地储备中心 | 41939.00 | 14.48 | 借款及利息 |
| 陕西西咸FD实业开发有限公司 | 17114.89 | 5.91 | 往来 |
| 徽银租赁有限公司 | 1000.00 | 0.35 | 押金 |
| 西部信托有限公司 | 484.25 | 0.17 | 押金 |
| 合计 | 287347.53 | 99.22 | |

(3) 存货：截止 2021 年 12 月 31 日，存货账面价值 128590.9 万元，其中主要是开发成本和周转材料账面价值。具体详情如下：

| 项目 | 2021 年 | 2020 年 |
|------|----------|-----------|
| 开发成本 | 128590.9 | 122827.13 |

| | | |
|-----|----------|-----------|
| 小 计 | 128590.9 | 122827.13 |
|-----|----------|-----------|

(4) 投资性房地产：截止 2021 年 12 月 31 日，投资性房地产余额 115657.18 万元，采用公允价值模式计量的投资性房地产具体详情如下：

| 项目 | 期初公允价值 | 本期增加额 | | 本期减少额 | | 期末公允价值 |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|---------|------------------|
| | | 自用房地产或其他转入 | 公允价值变动损益 | 处置 | 转为自用房地产 | |
| 一、成本合计 | 288,913,305.47 | 295,182,802.38 | | | | 584,096,107.85 |
| 1、房屋、建筑物 | 288,913,305.47 | 192,332,049.61 | | | | 481,245,355.08 |
| 2、土地使用权 | | 102,850,752.77 | | | | 102,850,752.77 |
| 二、公允价值变动合计 | 337,558,426.71 | | 234,917,248.45 | | | 572,475,675.16 |
| 1、房屋、建筑物 | 337,558,426.71 | | 185,437,054.81 | | | 522,995,481.52 |
| 2、土地使用权 | | | 49,480,193.64 | | | 49,480,193.64 |
| 三、投资性房地产账面价值合计 | 626,471,732.18 | 295,182,802.38 | 234,917,248.45 | | | 1,156,571,783.01 |
| 1、房屋、建筑物 | 626,471,732.18 | 192,332,049.61 | 185,437,054.81 | | | 1,004,240,836.60 |
| 2、土地使用权 | | 102,850,752.77 | 49,480,193.64 | | | 152,330,946.41 |

从资产结构上看，2021 年企业资产总额 670737.03 万元，其中流动资产 546816.21 万元，占比 81.52%，主要以其他应收款、货币资金、存货及应收账款为主；非流动资产为 123920.82 万元，占比 18.48%，主要以长期应收款和投资性房地产为主。

负债类：

(1) 短期借款：截止 2021 年 12 月 31 日，短期借款余额为 66999.00 万元，全部为保证借款。

(2) 其他应付款：截止 2021 年 12 月 31 日，其他应付款余额 40237.00 万元，具体明细如下：

| 账龄 | 2021 年 | | 2020 年 | |
|--------------|----------|--------|----------|--------|
| | 余额 | 占比% | 余额 | 占比% |
| 1 年以内(含 1 年) | 33204.70 | 85.51% | 10416.40 | 88.56% |
| 1-2 年 | 4545.77 | 11.71% | 352.90 | 3.00% |
| 2-3 年 | 203.62 | 0.52% | 221.59 | 1.88% |

| | | | | |
|----------------|----------|----------------|--------------------|---------|
| 3 年以上 | 878.15 | 2.26% | 771.05 | 6.56% |
| 合计 | 38832.25 | 100.00% | 11761.94 | 100.00% |
| 单位名称 | 与本公司关系 | 期末余额 | 占应付账款期末余额合计数的比例(%) | |
| 西安FD建设开发有限公司 | 关联方 | 310,613,085.70 | 79.99 | |
| 西安通显消防电子科技有限公司 | 非关联方 | 344,173.71 | 0.09 | |
| 陕西建工第十建设集团公司 | 非关联方 | 4,000,000.00 | 1.03 | |
| 陕西建工第九建设集团有限公司 | 非关联方 | 1,514,336.59 | 0.39 | |
| 陕西建工第三建设集团有限公司 | 非关联方 | 1,500,000.00 | 0.39 | |
| 合计 | | 317,971,596.00 | 81.89 | |

(3) 长期借款：截止 2021 年 12 月 31 日，长期借款余额为 191205.31 万元，具体明细如下：

| 项目 | 2021 年 | 2019 年 |
|------|-----------|-----------|
| 质押借款 | 3000.00 | 3000.00 |
| 抵押借款 | 17969.31 | 17969.31 |
| 保证借款 | 170236.00 | 163746.00 |
| 合计 | 191205.31 | 184715.31 |

(4) 长期应付款：截止 2021 年 12 月 31 日，长期应付款余额为 84130.1 万元，具体明细如下：

| 项目 | 2021 年 | 2020 年 |
|--------------------|----------|----------|
| 陕西省水务集团融资租赁有限公司 | 20000.00 | 30000.00 |
| 东航国际融资租赁有限公司 | 18469.73 | 0.00 |
| 徽银金融租赁有限公司 | 18000.00 | 10000.00 |
| 甘肃公航旅融资租赁有限公司西安分公司 | 10000.00 | 0.00 |
| 中建投租赁股份有限公司 | 9219.70 | 0.00 |
| 合计 | 75689.43 | 40000.00 |

从负债结构来看，企业 2021 年负债总额 518631.36 万元，其中流动负债 192984.05 万元，占比 37.21%，主要为短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款和应付账款；非流动负债 325647.3 万元，占比 62.79%，全部为长期借款和长期应付款。

权益类：

公司注册资本为 150000 万元，全部系货币出资并实缴。

3、财务分析说明

以下关于FD车城的财务状况分析,均基于FD车城 2019-2021 年 9 月末合并财务报表数据。

(1) 收入盈利分析

收入盈利分析 单位: 万元

| 项目 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 9 月 |
|------|----------|----------|----------|------------|
| 营业收入 | 9,208.59 | 12356.50 | 10272.62 | 7727.73 |
| 营业利润 | 3,401.43 | 6728.22 | 6080.86 | -6082.32 |
| 利润总额 | 3,352.80 | 6981.65 | 6478.63 | -5778.80 |
| 净利润 | 683.18 | 1815.14 | 656.56 | -7742.23 |

FD车城公司 2019 年-2022 年 9 月营业收入分别为 9208.59 万元、12356.50 万元、10272.62 万元和 7727.73 万元。公司营业收入主要由代建管理费、房屋租赁收入、融资管理费以及担保费收入构成,其中占比较大的为代建管理费、房屋租赁收入和融资管理费收入。

(2) 偿债能力分析

2017 年末至 2020 年 7 月末主要偿债能力指标

| 指标 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 9 月 |
|----------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| 流动资产(万元) | 371,908.36 | 475570.14 | 546816.21 | 562281.62 |
| 总资产(万元) | 428,524.78 | 541668.16 | 670737.03 | 700864.42 |
| 流动负债(万元) | 192,108.91 | 187201.88 | 192984.05 | 223885.47 |
| 总负债(万元) | 329,027.92 | 420356.15 | 518631.36 | 535500.98 |
| 资产负债率(%) | 130.24% | 128.86% | 129.33% | 130.88% |
| 流动比率 | 1.94 | 2.54 | 2.83 | 2.51 |
| 速动比率 | 1.46 | 1.72 | 2.16 | 1.81 |

FD车城近三年资产和负债规模相对稳定。总体来看,其资产负债率规模较高。2019 年-2021 年,资产负债率分别为 130.24%、128.86%和 129.33%。2022 年 9 月末,FD车城流动比率为 2.51,速动比率为 1.81,企业流动资产对流动负债的覆盖较好。FD国际车城是FD新城内承担园区发展战略制订、园区整体开发和招商引资、产业投资与管理等职能以及实施基础设施建设、园区配套开发与运营等工作的重要板块,产业定位明确,发展规划明确,FD新城管委会为其提供巨大支持,各类金融机构均对其有长期融资支持,融资持续性优良,持续偿债能力具有保障。

(四) 融资及对外担保情况

1、征信查询情况

经查询人行征信系统，截止 2022 年 11 月 11 日，FD车城共在 16 家金融机构办理过信贷业务，目前在 11 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 154748.64 万元，其中长期贷款 138038.64 万元，全部为正常类贷款，没有关注类贷款和不良/违约类贷款。公司对外担保余额共计 5 笔，余额合计 85680.00 万元，全部为对其子公司及其他兄弟公司担保，不涉及对民营企业担保，不良和违约负债余额为 0 万元。

未结清信贷及授信信息概要

| | 正常类 | | 关注类 | | 不良类 | | 合计 | |
|-------|-----|-----------|-----|----|-----|----|-----|-----------|
| | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 | 账户数 | 余额 |
| 中长期借款 | 24 | 138038.64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 | 138038.64 |
| 短期借款 | 3 | 16710 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 16710 |
| 合计 | 27 | 154748.64 | 0 | 0 | 0 | 0 | 27 | 154748.64 |

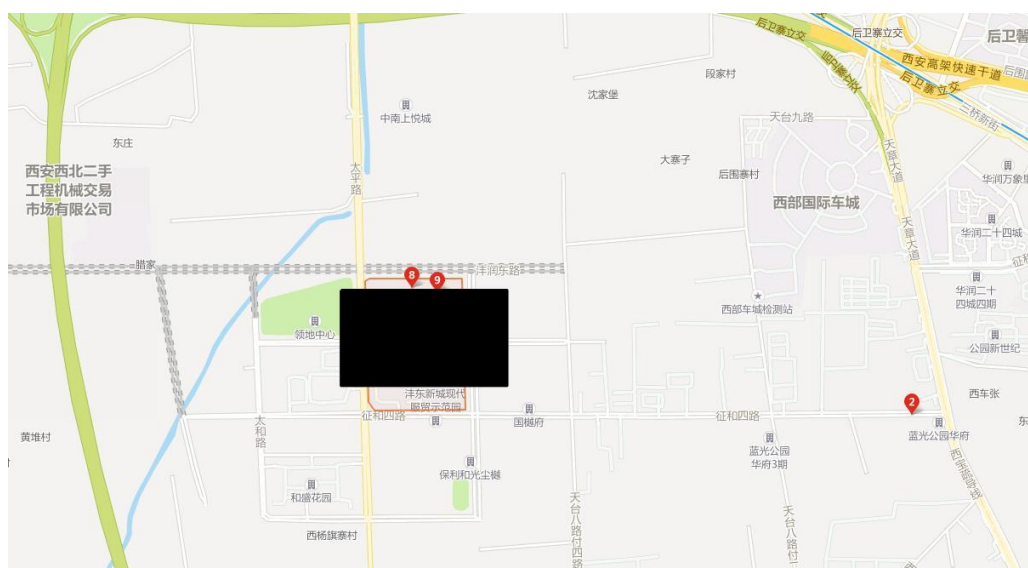
第六部分 抵押物介绍

西安FD自贸产业园发展有限公司将其持有的FD自贸产业园（二期）土地使用权及在建工程（土地证号为陕（2017）西安市不动产权第 0000411 号）提供第二顺位抵押担保，根据深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司出具的该抵押物物业预估表，抵押物预评估净值为 73503 万元，净值抵押率为 84.42%。

本抵押物第一顺位抵押权人为工商银行，抵押债权金额为 32050 亿元，我司为第二顺位抵押，根据预评估价格，我司 3 亿元债权净值抵押率=（30000+32050）/73503=84.42%

根据与西咸不动产登记中心沟通，该土地是按照正规招拍挂程序拍得，虽然为科研用地，但可以抵押；此外该抵押物已有工商银行第一顺位抵押，综上该抵押物可抵押。

抵押物位置



1、抵押物概况

| 项目名称 | FD自贸产业园项目 (二期) | 土地情况 | 数量 | 建筑业态 | 数量 |
|-------------|---------------------------|--------------|-----------------------------|------------|--------------------------|
| 项目位置 | 征和五路以北、征和六路以南、太平路以东、太安路以西 | 总用地面积 | 68904.60 m ² | 总建筑面积 | 154329.69 m ² |
| | | 1. 道路及公共用地面积 | / | 1. 地上建筑面积 | 116295.83 m ² |
| 取得方式 | 招拍挂 | 2. 建设用地面积 | 154329.69 m ² | 其中：科研办公 | 90177.83 m ² |
| 取得时间 | 2017.9.30 | 容积率 | 1.69 | 科研配套(会议会展) | 26036.68 m ² |
| 地价款/并购款支付情况 | 土地总成本共8230。已全部缴清。 | 绿地率 | 35.08% | 配套公建 | 81.32 m ² |
| | | 建筑密度 | 32.23% | / | / |
| | | 土地总成本 | 8230 万元 | 2. 地下建筑面积 | 38033.86 m ² |
| | | 其中：土地出让金 | 8230 万元 | 其中：车位 | 898 个 |
| | | 计容楼面地价 | 533.27 元 /m ² | | |

2、具体概况信息（根据抵押物实际情况酌情介绍）：

①抵押物现状描述。

抵押物无特殊情况，正常建设中。

②如抵押物为并购取得，则需说明并购前土地原始取得及历史变更情况，以及之前的开发历史情况。

土地为招牌挂取得，不涉及并购情况

③抵押物开发建设计划，是否存在土地闲置及闲置处理的情况等。

抵押物为FD自贸产业园（二期）在建工程，目前正在顺利施工中，无地闲置及闲置处理的情况。

④土地合同中所约定可能影响风险或土地价值的条款，如：无偿配建安置房、解决存量债务、自持部分规模及持有年限、限定房价等等责任承担或限制权利的条款。

不涉及

⑤其他需要说明的情况。

抵押物其他说明：抵押物规划净用地面积约为68,904.60m²（约合103.357亩），规划总建筑面积154,329.69m²，其中：地上建筑面积116,295.83m²（科研办公建筑面积90,177.83m²（位于1~2、4~14号楼，17号楼、15号楼2F以上）、科研配套（包括会议会展）建筑面积26,036.68m²（3号楼、16号楼，15号楼1F）、配套公建（为公共卫生间，位于17号楼一层）建筑面积81.32m²），地下建筑面积38,033.86m²，地下车位898个。

| 建设项目一览表 | | | | | | | | | | |
|---------|-----------|---------|-------|-----|----|------|------------|-----------|------------|------------|
| 序号 | 楼号 | 名称 | 高度(m) | 层数 | | 结构形式 | 建筑基底面积(m²) | 总建筑面积(m²) | 地上建筑面积(m²) | 地下建筑面积(m²) |
| | | | | 地上 | 地下 | | | | | |
| 1 | 1号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 2 | 2号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 3 | 3号楼 | 科研配套 | 59 | 15F | 1F | 框剪 | 1208.8 | 18455.56 | 18455.56 | / |
| 4 | 4号楼 | 科研办公 | 59 | 15F | 1F | 框剪 | 1208.8 | 17880.59 | 17880.59 | / |
| 5 | 5号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 6 | 6号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 7 | 7号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 8 | 8号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 9 | 9号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 10 | 10号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 11 | 11号楼 | 科研办公 | 16.55 | 4F | 1F | 框架 | 1075.17 | 4361.37 | 4361.37 | / |
| 12 | 12号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 13 | 13号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 14 | 14号楼 | 科研办公 | 20.6 | 5F | 1F | 框架 | 1068.84 | 5297.07 | 5297.07 | / |
| 15 | 15号楼 | 科研办公/配套 | 20.7 | 5F | 1F | 框架 | 1581.12 | 7068.82 | 7068.82 | / |
| 16 | 16号楼 | 科研配套 | 11.25 | 2F | / | 框架 | 3774.28 | 6000.00 | 6000.00 | / |
| 17 | 17号楼 | 科研办公 | 20.7 | 5F | 1F | 框架 | 1581.12 | 7068.82 | 7068.82 | / |
| | 地下车库及设备用房 | | 3.7 | / | 1F | 框架 | / | 38033.86 | / | 38033.86 |
| | 合计 | | / | / | / | / | 22205.52 | 154329.69 | 116295.83 | 38033.86 |

3、抵押物权证

| 序号 | 权证类型 | 权证编号 |
|----|-----------|------------------------|
| 1 | 土地证 | 陕(201[REDACTED])号 |
| 2 | 施工许可证 | 61015120[REDACTED]2201 |
| 3 | 建设用地规划许可证 | [REDACTED] |
| 4 | 建设工程规划许可证 | [REDACTED] |

4、抵押物建设进度

| 主要时间节点 | 计划时点 | 实际时点 | 备注说明 |
|------------------------------|-------------------------------------|---|--|
| 土地合同签署 | 2017.6.27 | 2017.6.27 | 招拍日分[REDACTED]2017年7月4 |
| 抵押物建设开始日 | 2018.10 | 2018.10 | [REDACTED] |
| 土地使用权证 | 2019.9.28 | 2019.9.28 | 已取 |
| 立项批复 | 2016.11.8 2017.1.22 2019.8.29 | 2016.11.8 2017.1.22(变更) 2019.8.29(延期) | 备案 目代码 2016】97号项 3-04127 |
| 环评审批意见 | 2017.11.1 | 2017.11.1 | 市环 36号 |
| 用地规划证 | 2017.7.28 | 2017.7.28 | 西咸 019号 |
| 工程规划证 | 2018.4.28 | 2018.4.28 | 西咸 007号 |
| 施工许可证 | 2019.8.16 | 2019.8.16 | 610151 610151 、 |
| 出正负零 | 2020.4.25 | 2020.4.25 | 已出 有限 建设 单位 第十建设集团 陕西建工第三 标段)。监理 有限责任公司 |
| 主体结构封顶 | 2022.11.25 | 2022.11.25 | 已完 楼宇 正在进行内部 |
| 竣工验收 | 2023.3 | | 2022 |
| 截止本报告日，已完成主体结构封顶。正在进行内部楼宇装修。 | | | |

根据与抵押人沟通，抵押人股东可出具关于不得向第三方质押抵押人公司股权相关意思表示的。

第七部分 风险揭示及防范措施

一、信用风险

风险揭示：

本信托项下的债务人和保证人在信托存续期间，能否信守承诺，将直接影响本项目计划的投资收益。如债务人无法按期分配投资收益，或保证人无法按对赌条款进行股权收购，可能导致委托人的利益受损。

防范措施：

债务人FD自贸园和保证人FD控股股作为信用水平良好，且联合资信评估有限公司给予FD控股主体评级 AA+，在当地均具有较好的信用，再融资能力较强，风险基本可控。

二、政策、法律法规风险

风险揭示：

因国家相关区域经济规划和发展政策、产业政策、财政政策等宏观调控、法律法规的变化可能对债务人和保证人的整体发展产生一定影响，从而导致西咸新区对债务人和保证人的支持力度减弱，造成信托利益受损。

防范措施：

密切关注国家相关政策调整，若相关政策发生重大调整，及时与债务人和保证人沟通对策，尽最大努力保护委托人的利益。

三、经营风险

债务人和保证人的经营状况受到多种因素影响，如管理层能力、财务状况、市场前景、行业竞争能力、研究开发、人员素质等，上述因素的任何变化都可能影响公司的正常经营并导致上述主体的经营状况恶化，从而导致信托利益受损。

防范措施：

受托人在信托存续期间，定期与债务人和保证人进行市场、经营、财务等方面的沟通，及时了解企业的整体情况，掌握其经营能力，尽最大努力保护委托人的利益。

四、信息不对称风险

风险揭示：

债务人及保证人提供的财务数据、项目资料及文件可能存在不准确、不完整或不真实，而导致信托的委托人、受托人做出错误的投资决策，可能造成信托财产损失的风险。

防范措施：

本项目所用财务数据均得到债务人和保证人的书面承诺真实有效合法。

五、管理风险

风险揭示：

在信托资金的管理运用中，尽管受托人承诺管理信托财产将恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，并对项目风险采取相应措施，但仍有可能发生因所获得的信息不完整或存在误差等受托人无法控制的情形出现，此外可能由于受托人管理不善等原因，也可能造成信托财产的损失。

防范措施：

在信托资产管理过程中，受托人努力做到勤勉尽责，将尽最大可能、及时采取必要措施，努力降低信托财产损失，维护委托人利益，以为委托人实现利益最大化为工作目标。

六、不可抗力风险

风险揭示：

本信托项目存续期间，因战争、自然灾害、**大规模疫情**等不可抗力因素的出现，可能导致信托财产的损失。经济危机、金融危机等超出受托人自身直接控制能力之外的风险，也会导致受益人的利益受损。

防范措施：

在信托资产管理过程中，做到勤勉尽责，将尽最大可能、及时采取必要措施，努力降低信托财产损失，维护委托人利益，实现委托人利益最大化。