

# 陕国投·长秦 76 号大秦文明园项目贷款 集合资金信托计划

## 尽职调查报告



信托规模：人民币伍亿元整

信托类型：集合资金信托计划

陕西省国际信托股份有限公司

## 第一部分信托项目概况

### 一、项目概要

项目名称	陕国投·长秦 76 号大秦文明园项目贷款集合资金信托计划		
报送部门	西安业务四部		
风险系数	1.5%	风险等级	R3
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"/> 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		
信托资金投向地区	陕西省、西安市、西咸新区		
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	不超过 5 亿元，可分期成立，信托首期成立起点规模 1000 万元。		
信托期限	24 个月		
信托资金运作方式	信托资金 50,000 万元用于向陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司（以下简称“秦汉天汉”或“融资人”）发放信托贷款，贷款资金用于“大秦文明园区”项目建设。		
融（被投）资方	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司		
融（被投）资方资金用途	用于融资人大秦文明园区“秦文明广场中轴景观带项目、西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目及西咸新区秦汉新城渭北旅游综合服务区公共停车场项目”建设。		
融（投）资期限	24 个月		
风控措施	陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司（以下简称“沣西集团”或“担保人”）为融资人的还款义务提供不可撤销的连带责任保证担保。		

管理措施	开立资金监管账户，陕国投、秦汉天汉和监管银行签署三方资金监管协议，约定信托资金用于“大秦文明园区”项目建设。
------	--

## 第二部分信托项目运作方案

### 一、信托成立、变更、提前结束及终止条件

#### 1、信托成立前提条件：

(1) 陕国投与陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司签署《信托贷款合同》；

(2) 陕国投与陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司签署《保证合同》；

(3) 陕国投与保管银行签署《保管合同》；

(4) 陕国投、秦汉天汉与监管银行签署《资金监管协议》

(5) 陕国投与陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司签署《中国信托业保障基金委托认购协议》

2、信托变更条件：无

3、信托提前结束：无

4、信托终止条件：(1) 信托的存续违反信托目的；(2) 信托目的已经实现或不能实现；(3) 信托期限届满；(4) 秦汉天汉提前还款（须征得受托人事先书面同意）；(5) 本信托被撤销；(6) 法律法规规定或本合同约定的其他事由。

### 二、信托资金来源及认购起点

信托资金来源于向符合合格投资者规定的自然人、法人等募集，认购起点为人民币 100 万元（暂定），超出部分以 10 万元的整数倍增加。

### 三、商业银行代理发行或第三方推荐客户情况说明

本信托计划的销售方式为财富管理总部发行。

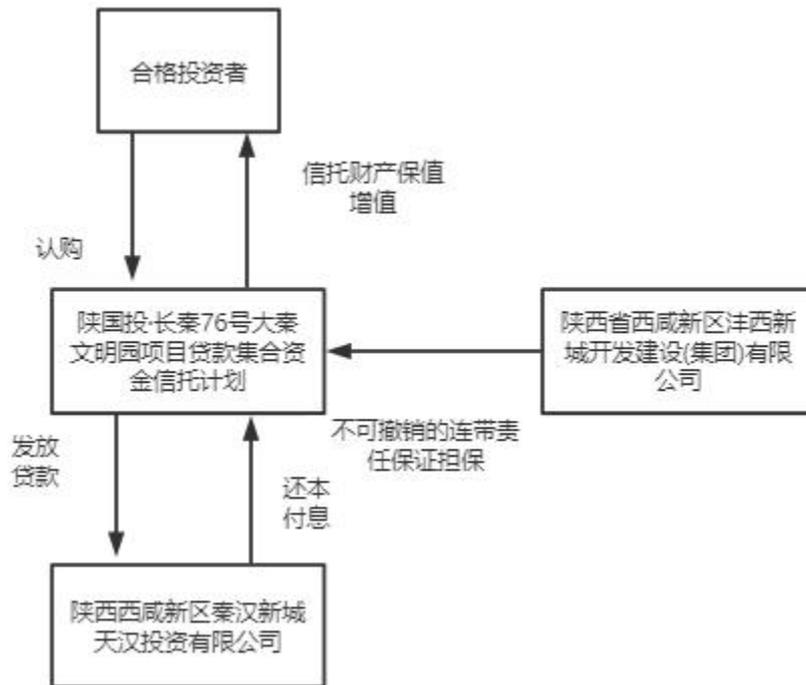
### 四、信托资金具管理运作方式及风控措施

详情参见第一部分“信托项目基本情况”

## 五、信托费用、信托利益计算及分配方案

详情参见第一部分“信托项目基本情况”

## 六、信托交易流程图



## 第三部分合规性分析

### 一、信托资金来源

1. 本信托项目为集合资金信托计划，信托资金来源于符合合格投资者规定的自然人、法人等。

### 二、资金投向

全部信托资金用于“大秦文明园区”项目建设。

### 项目文件

序号	板块	批复部门	批复文件内容	出具时间	批准文号/编号
1	中轴景	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务局	中轴景观带用地规划许可证	2019年11月29日	西咸规地字第03-2019-040号

2	观带	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	中轴景观带施工许可证	2019年11月29日	610151201911293101
3		陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	中轴景观带规划许可证	2019年11月29日	西咸规建字第02-2019-041号
4		咸阳市人民政府（西咸新区）不动产登记局	中轴景观带不动产权证书	2019年11月29日	陕（2019）西咸新区不动产权第0000404号
5		陕西省西咸新区秦汉新城发展改革局	项目备案的通知	2015年12月31日	秦汉发改字（2015）279号
6		陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局	项目环境影响评价执行标准的批复	2015年12月10日	秦汉管规函（2015）228号
7		陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局	项目选址意见书	2015年8月4日	西咸规选字第03-2015-020号
8		地下商业	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	地下商业用地规划许可证	2018年12月18日
9	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心		地下商业施工许可证	2019年11月29日	610151201911293001
10	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心		地下商业规划许可证	2019年11月29日	西咸规建字第03-2019-042号
11	咸阳市人民政府（西咸新区）不动产登记局		地下商业不动产权证书	2019年11月5日	陕（2019）西咸新区不动产权第0002479号
12	陕西省西咸新区秦汉新城发展改革局		可行性研究报告的批复	2015年12月31日	秦汉发改字（2015）280号
13	陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局		项目环境影响登记表的批复	2015年12月10日	秦汉管规函（2015）230号
14	陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局		项目预选址的函	2015年12月23日	秦汉管规函（2015）234号
15	停车场	陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	地下商业用地规划许可证	2018年12月18日	西咸规地字第03-2018-057号
16		陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	地下商业施工许可证	2019年11月29日	610151201911293201
17		陕西省西咸新区秦汉新城行政审批与政务服务中心	地下商业规划许可证	2019年11月29日	西咸规建字第03-2019-040号

18	咸阳市人民政府（西咸新区）不动产登记局	地下商业不动产权证书	2019年11月5日	陕（2019）西咸新区不动产权第0002478号
19	陕西省西咸新区秦汉新城发展改革局	可行性研究报告的批复	2015年7月24日	秦汉发改字（2015）140号
20	陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局	项目环境影响登记表的批复	2015年7月5日	秦汉管规函（2015）229号
21	陕西省西咸新区秦汉新城规划建设环保和房屋管理局	项目预选址的函	2015年12月23日	秦汉管规函（2015）235号

## 1、项目资本金投入情况

### “大秦文明园区”项目支付统计表

截止日期：2021年9月

序号	票号	金额	销售方/用途
1	01013514	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
2	01013515	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
3	01013516	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
4	01013517	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
5	01013518	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
6	01013519	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
7	01013520	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
8	01013521	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
9	01013522	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
10	01013523	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
11	01013524	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
12	01013525	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
13	01013526	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司

14	01013527	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
15	01013528	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
16	01013529	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
17	01013530	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
18	01013531	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
19	01013513	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
20	01013512	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
21	02243007	2,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
22	02243008	9,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
23	02243009	9,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
24	03426301	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
25	03426302	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
26	03426303	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
27	03426306	9,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
28	03426308	2,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
29	03426309	9,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
30	03426310	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
31	03426311	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
32	03426313	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
33	03426314	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司
34	03426315	10,000,000.00	西咸新区安秦城市开发建设有限公司

35	土地出让金专用票据	XY1300003996	114,160,000.00	中轴景观带土地款
36		XY1300003919	128,250,000.00	地下商业土地款
37		XY1300003920	15,210,000.00	地下停车场土地款
合计			577,620,000.00	

根据“秦文明广场地下商业项目可行性研究报告”、“秦文明广场中轴景观带可行性研究报告”“渭北旅游综合服务区公告停车场项目可行性研究报告的批复”及融资人提供的施工方开具的增值税发票、土地出让金专用票据，大秦文明园区总投资 21.65 亿元，截至 2021 年 9 月，融资人自有资金已投入 5.78 亿元，占总投 26.70%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发[2015]51 号）中最低资本金比例 20%的要求。

## 第四部分融资人情况介绍

### 一、基本情况

#### 1、融资人概况

企业名	陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	成立时间	2013-03-04
营业执照到期日	无固定期限	是否在隐债名单内	是
注册地址	陕西省西咸新区秦汉新城窑店街办兰池大道秦文明会客厅 3 楼 307 室	实际经营地址	陕西省西咸新区秦汉新城窑店街道办兰池大道中段兰池大厦 C 座 7 层
法人代表	杨生彬	法人代表从事本行业年限	超过十年

注册资金	550,000 万元	实缴资本	350,000 万元
其他需要说明的情况：			
统一社会信用代码：91611103061934376M			
经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；项目策划与公关服务；停车场服务；茶具销售；服装服饰零售；礼品花卉销售；包装材料及制品销售；箱包销售；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；商业综合体管理服务；文化场馆管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；采购代理服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工（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：食品经营（销售预包装食品）；旅游业务；食品互联网销售（销售预包装食品）；免税商店商品销售；餐饮服务；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）			

## 2、法人介绍

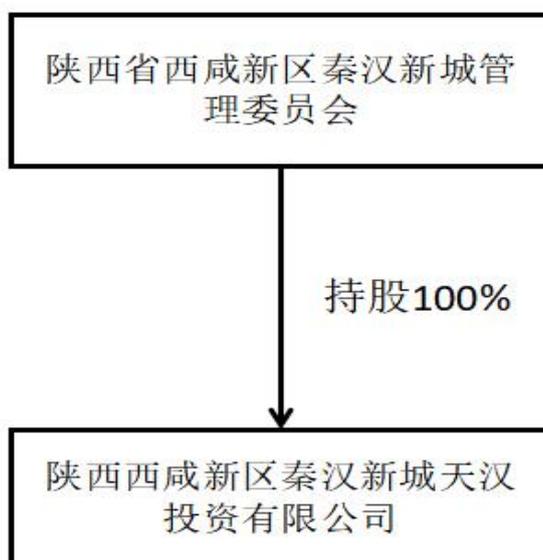
法人代表	杨生彬	年龄	52	性别	男	学历	本科	是否取得其他国家或地区居留权	否
<p>工作经历：</p> <p>杨生彬，1975年8月出生，汉族，陕西洛川人，1993年7月参加工作。</p> <p>1993年7月-2005年7月，在洛川县工作；</p> <p>2005年7月--2012年4月，在延安工作；</p> <p>2012年4月--2017年4月，在省残联工作；</p> <p>2019年9月至今，在陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司任综合行政执法部副部长（期间：2019年12月至今，在陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司任董事（法定代表人））</p>									

## 3、股权结构

股东名称	股东所在地	认缴出资	实缴出资	股权比例	出资形式
陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会	秦汉新城兰池大道中段（秦汉新城规划展览中心）	550,000 万元	360,000 万元	100%	货币
合计				100%	

**主要股东介绍：**陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会，法定代表人杨占文。2009年至2010年，国务院先后颁发《关中—天水经济区发展规划》和《全国主体功能区规划》，明确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。为此，陕西省委、省政府决定在西安、咸阳两市建成区之间组建西咸新区。2011年6月，省政府正式颁发了《西咸新区总体规划》，作为西咸新区五个组团之一的秦汉新城正式成立。2014年1月6日，国务院批复西咸新区为国家级新区，秦汉新城全心致力朝着打造“民生之都，文化之城、田园之城、健康之城”奋斗目标前进。秦汉新城位于西咸新区的几何中心，是西咸新区五大功能组团的核心区域。管委会以现代服务业为主导，重点发展商务办公、总部经济、会议展览、金融保险、创意文化、教育培训、信息服务、旅游休闲等产业；塬北综合服务区，集高新技术产业、医疗教育、科研培训、文化娱乐、生态居住于一体；周陵新兴产业园区，充分发挥交通与区位优势，打造以建筑产业化、光机电与系统集成、新材料与新能源、高端装备制造等为核心的现代装备制造产业园。

**股权结构变更历史：**  
暂无



秦汉天汉股权结构图

#### 4. 子公司情况

借款人暂无设立子公司

## 二、经营情况

### 1、经营分析

#### (1) 融资人主营业务情况

收入类型	2021年6月			2020年			2019年			2018年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率(%)	收入	占比	毛利率(%)	收入	占比	毛利率(%)
主营业务				12,193.76	99.99%	90.06%	19,548.06	100.00%	28.28%	8,648.41	100.00%	100.00%

其中： 代建管理 费收入				5,169. 96	42.40%		3,399. 41	17.39%	100.00 %	8,648. 41	100.00 %	100.00 %
代理采 购收入							16,148 .26	82.60%	13.27%	-		
租赁收 入				147.60	1.21%	-64.28 %	0.39	0.00%	-3551. 24%	-		
贸易收 入				6,876. 21	56.39%	14.56%						
其他业 务小计	17.7 8	100%	100%	0.79	0.01%		0.85	0.00%	100.00 %	-		
其中： 车辆管 理费收 入				0.79	0.01%		0.85	0.00%	100.00 %	-		
其中： 租赁收 入	17.7 8	100%	100%									
合计	17.7 8	100%	100%	12,194 .55	100.00 %	90.08%	19,548 .91	100.00 %	28.29%	8,648. 41	100.00 %	100.00 %

### 小结：

2018~2019年，融资人营业总收入增长较大，分别为8,648.41万元、19,548.91万元。2020年受疫情影响融资人营业总收入有所下滑，但是较2018年仍上涨较大。

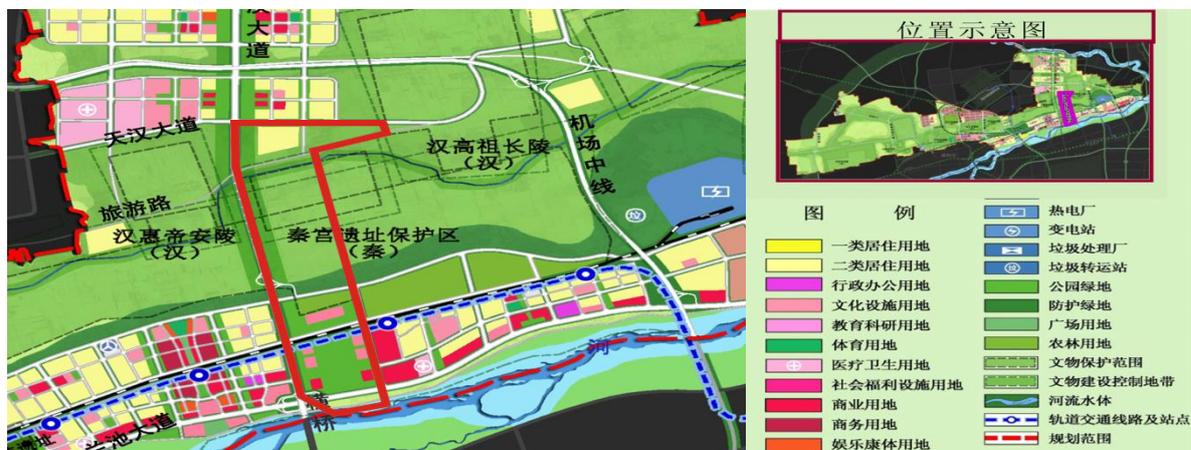
2020年从收入构成看，融资人主要核心业务为“代建管理业务”及“贸易收入”，占2020年营业总收入的98.79%；毛利率方面，受不同时期主营业务项目收入比重不同影响，营业收入毛利率变化较大。2018至2019年融资人综合毛利率分别为100%、28.29%和90.08%。由于融资人主营业务收入大多为年度结算，故截至2021年6月末，融资人营业总收入17.78万元。

总体看，近年来融资人2018年-2019年收入持续好转，2020年受疫情影响融资人营业总收入有所下滑，但是较2018年仍上涨较大。

### (2) 在建拟建项目情况

借款人在建项目为“大秦文明园区”，位于西咸新区秦汉新城秦汉大道以东，天汉大道以南，秦宫一路以西，渭河河堤路以北区域，总占地面积约7628亩。园区由秦咸阳宫遗址保护区、博物院区、秦文明广场区三大板块组成。园区是集历史文化遗产的保护与展示、民族精神的继承与发扬、游客的深度参与和体验、现代休闲度假与商务

服务于一体的具有国际化、市场化、生态化、人文化特征的大型历史文化旅游园区。



“大秦文明园区”完整产业链是形成影视剧、景区管理、历史文明传承与展示、广告传媒、考古体验、文化演艺、动漫游戏、观光休闲农业、体育赛事、体验旅游以及互联网金融等互动文化旅游产业链。2016年3月28日，秦文明广场已通过西咸新区专题会议评审。

借款人暂无拟建项目。

## 2、重大事件说明及分析

暂无

## 三、财务状况分析

### 1、报表列示

根据借款人提供的经中审亚太会计师事务所审计的无保留意见的2018年审计报告、陕西华汇会计师事务所审计的无保留意见的2019、2020年审计报告，和未经审计的2021年6月的财务报表。

其中，2018年更换会计师事务所原因在于：2018年，西咸天汉由财政局分管划分出去，开始独立运营，目前处于过渡期，由秦汉集团代为运营。为便于管理，会计师事务所与秦汉集团的会计师事务所保持一致。

借款人财务情况如下：

合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>流动资产：</b>				
货币资金	88,971.38	13,866.70	31,263.39	112,580.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
应收票据及应收账款	54,619.36	57,757.26	48,586.02	37,044.39
预付款项	12,041.09	12,064.07	13,890.30	12,973.58
应收利息				
其他应收款	813,644.50	810,722.32	680,012.67	671,624.92
存货	270,204.64	261,652.82	194,335.97	102,227.09
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	306.74	72.03	1,800.30	267.17
<b>流动资产合计</b>	<b>1,239,787.70</b>	<b>1,156,135.19</b>	<b>969,888.65</b>	<b>936,717.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	35,250.00	35,250.00	25,250.00	
持有至到期投资	19,600.90	19,600.90	19,600.90	
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	895.70	1,044.80	528.85	662.53
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	5.15	5.15	7.36	9.57
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	1.15	1.15		
其他非流动资产				
<b>非流动资产合计</b>	<b>55,752.91</b>	<b>55,902.01</b>	<b>45,387.40</b>	<b>672.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,295,540.61</b>	<b>1,212,037.20</b>	<b>1,015,276.05</b>	<b>937,390.05</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	44,450.00	12,950.00	39,500.00	10,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				

应付票据及应付账款	47,524.49	51,498.80	85,588.45	89,508.54
预收款项	1.80	1.80	154.53	
应付职工薪酬	2.23	2.65	3.36	
应交税费	214.21	787.77	935.96	125.34
应付利息				
应付股利				
其他应付款	687.35	20,349.35	321.98	11,817.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债		121,614.29	83,957.29	69,500.00
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>	<b>92,880.08</b>	<b>207,204.66</b>	<b>210,461.58</b>	<b>180,950.88</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	828,736.81	637,954.71	451,109.41	408,500.00
应付债券				
长期应付款		1,900.00		
长期应付职工薪酬				
专项应付款	1,900.00	1,900.00		
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
<b>非流动负债合计</b>	<b>830,636.81</b>	<b>639,854.71</b>	<b>451,109.41</b>	<b>408,500.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>923,516.89</b>	<b>847,059.37</b>	<b>661,570.99</b>	<b>589,450.88</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	400,000.00	360,000.00	350,000.00	350,000.00
其他权益工具				
资本公积				
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	-31,541.46	1,412.65	302.68	-2,060.83
归属于母公司所有者权益合计		361,412.65	350,302.68	
少数股东权益	3,565.18	3,565.18	3,402.37	
<b>所有者权益合计</b>	<b>372,023.72</b>	<b>364,977.83</b>	<b>353,705.06</b>	<b>347,939.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,295,540.61</b>	<b>1,212,037.20</b>	<b>1,015,276.05</b>	<b>937,390.05</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业总收入</b>	<b>12.78</b>	<b>12,194.55</b>	<b>19,548.91</b>	<b>8,648.41</b>
其中：营业收入		12,194.55		
<b>二、营业总成本</b>	<b>33,554.09</b>	<b>13,170.30</b>	<b>16,200.62</b>	
其中：营业成本		6,415.65		
税金及附加	89.94	354.80	28.51	1
销售费用				
管理费用	287.97	944.56	414.43	287.72
财务费用	33,176.18	5,455.29	1,738.41	7,799.14
资产减值损失				
加：其他收益	0.01	3.00	100.00	100
投资收益（损失以“-”号填列）	580.33	2,341.80		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3.45		
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-1.16	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-32,960.97</b>	<b>1,365.59</b>	<b>3,447.12</b>	<b>660.55</b>
加：营业外收入	6.84	20.13	-	
减：营业外支出		-	12.64	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-32,954.13</b>	<b>1,385.72</b>	<b>3,434.48</b>	<b>660.55</b>
减：所得税费用		82.67	486.64	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-32,954.13</b>	<b>1,303.04</b>	<b>2,947.84</b>	<b>660.55</b>

### 合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,123.23	3,670.19	11,922.46	
收到的税费返还		5,585.87		
收到其他与经营活动有关的现金	223,599.54	285,269.88	291,873.43	289,866.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>225,722.77</b>	<b>294,525.94</b>	<b>303,795.89</b>	<b>289,886.53</b>
购买商品、接受劳务	8,131.70	64,531.41	104,833.04	6,804.56

支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	76.66	102.02	180.84	
支付的各项税费	304.14	1,710.26	1,021.14	1.00
支付其他与经营活动有关的现金	250,254.71	397,718.87	277,288.05	809,399.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>258,767.22</b>	<b>464,062.57</b>	<b>383,323.07</b>	<b>816,205.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,044.45</b>	<b>-169,536.63</b>	<b>-79,527.18</b>	<b>-526,338.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	580.33	1,770.90		
收到其他与投资活动有关的现金		1,200.00	515.07	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>580.33</b>	<b>2,970.90</b>	<b>515.07</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.19	0.53	6.41	565.29
投资支付的现金		10,000.00	25,250.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1.19</b>	<b>10,000.53</b>	<b>25,256.41</b>	<b>565.29</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>579.14</b>	<b>-7,029.63</b>	<b>-24,741.34</b>	<b>-565.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	40,000.00	10,000.00		250,000.00
取得借款收到的现金	204,800.00	334,750.00	333,500.00	348,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		1,900.00	62,235.19	60,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>244,800.00</b>	<b>346,650.00</b>	<b>395,735.19</b>	<b>658,000.00</b>
偿还债务支付的现金	101,632.19	136,797.70	249,033.30	15,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,854.41	48,430.74	41,539.86	19,702.11
支付其他与筹资活动有关的现金	4,238.20	2,252.00	21,400.90	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>136,724.81</b>	<b>187,480.44</b>	<b>311,974.06</b>	<b>94,702.11</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>108,075.19</b>	<b>159,169.56</b>	<b>83,761.13</b>	<b>563,297.89</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>				

五、现金及现金等价物净增加额	75,609.89	-17,396.70	-20,507.39	36,393.77
加：期初现金及现金等价物余额	13,361.49	31,263.39	51,770.79	15,377.01
六、期末现金及现金等价物余额	88,971.38	13,866.70	31,263.39	51,770.79

## 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>流动资产：</b>				
货币资金	87,591.20	13,207.03	30,869.07	112,580.79
应收票据及应收账款	46,127.92	46,127.92	40,647.76	37,044.39
预付款项	12,041.09	12,064.07	13,890.30	12,973.58
其他应收款	854,042.27	808,863.16	675,252.15	671,624.92
存货	269,755.42	261,640.05	193,923.28	102,227.09
其他流动资产	306.74	72.03	1,800.30	267.17
<b>流动资产合计</b>	<b>1,269,864.64</b>	<b>1,141,974.25</b>	<b>956,382.86</b>	<b>936,717.95</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	35,250.00	35,250.00	25,250.00	
持有至到期投资	19,600.90	19,600.90	19,600.90	
长期股权投资	4,227.08	4,227.08	4,227.08	
固定资产	895.60	1,043.80	527.32	662.53
无形资产	5.15	5.15	7.36	9.57
递延所得税资产	1.15	1.15	0.29	
<b>非流动资产合计</b>	<b>59,979.89</b>	<b>60,128.09</b>	<b>49,612.95</b>	<b>672.10</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,329,844.53</b>	<b>1,202,102.34</b>	<b>1,005,995.81</b>	<b>937,390.05</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	40,500.00	9,500.00	39,500.00	10,000.00
应付票据及应付账款	47,400.35	51,347.17	84,796.73	89,508.54
应付职工薪酬			0.57	
应交税费	112.60	527.89	200.17	125.34
其他应付款	47,374.14	22,766.33	5.44	11,817.00
一年内到期的非流动负债		121,014.29	82,157.29	69,500.00
<b>流动负债合计</b>	<b>135,387.09</b>	<b>205,155.68</b>	<b>206,660.19</b>	<b>180,950.88</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	824,986.81	634,754.71	449,909.41	408,500.00
专项应付款	1,900.00	1,900.00		
<b>非流动负债合计</b>	<b>826,886.81</b>	<b>636,654.71</b>	<b>449,909.41</b>	<b>408,500.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>962,273.90</b>	<b>841,810.39</b>	<b>656,569.60</b>	<b>589,450.88</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	400,000.00	360,000.00	350,000.00	350,000.00
未分配利润	-32,429.37	291.95	-573.79	-2,060.83
<b>所有者权益合计</b>	<b>367,570.63</b>	<b>360,291.95</b>	<b>349,426.21</b>	<b>347,939.17</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,329,844.53</b>	<b>1,202,102.34</b>	<b>1,005,995.81</b>	<b>937,390.05</b>

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>一、营业总收入</b>	12.78	5,318.34	3,400.25	8,648.41
其中：营业收入		5,318.34		
<b>二、营业总成本</b>		6,764.57		
其中：营业成本		413.25		
税金及附加	89.93	336.11		1.00
销售费用				
管理费用	240.00	880.56	363.68	287.72
财务费用	32,984.54	5,134.65	1,636.02	7,799.14
资产减值损失				
加：其他收益		3.00	100.00	100.00
投资收益（损失以“-”号填列）	580.33	2,341.80		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-3.45	-1.16	
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-32,721.35</b>	<b>895.11</b>	<b>1,499.39</b>	<b>660.55</b>
加：营业外收入	0.01	0.04		
减：营业外支出			12.64	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-32,721.34</b>	<b>895.15</b>	<b>1,486.75</b>	<b>660.55</b>
减：所得税费用		-0.86	-0.29	
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-32,721.34</b>	<b>896.02</b>	<b>1,487.04</b>	<b>660.55</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金			0.90	
收到的税费返还		5,585.87		
收到其他与经营活动有关的现金	166,692.71	265,146.35	140,832.41	289,866.53
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>166,692.71</b>	<b>270,732.22</b>	<b>140,833.31</b>	<b>289,886.53</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,130.05	57,874.41	91,759.79	6,804.56
支付给职工以及为职工支付的现金	33.35	48.60	155.42	
支付的各项税费	180.43	1,028.43	857.80	1.00
支付其他与经营活动有关的现金	192,323.72	377,658.61	122,442.10	809,399.79
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>200,667.55</b>	<b>436,610.05</b>	<b>215,215.11</b>	<b>816,205.35</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-33,974.84</b>	<b>-165,877.83</b>	<b>-74,381.81</b>	<b>-526,338.83</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	580.33	1,770.90		
收到其他与投资活动有关的现金		1,200.00		
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>580.33</b>	<b>2,970.90</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.19	0.53	6.41	565.29
投资支付的现金		10,000.00	29,477.08	

投资活动现金流出小计	1.19	10,000.53	29,483.49	565.29
投资活动产生的现金流量净额	579.14	-7,029.63	-29,483.49	-565.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	40,000.00	10,000.00		250,000.00
取得借款收到的现金	202,800.00	328,300.00	332,300.00	348,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		1,900.00	62,235.19	60,000.00
筹资活动现金流入小计	242,800.00	340,200.00	394,535.19	658,000.00
偿还债务支付的现金	100,082.19	134,597.70	248,733.30	15,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	30,699.74	48,104.87	41,437.41	19,702.11
支付其他与筹资活动有关的现金	4,238.20	2,252.00	21,400.90	
筹资活动现金流出小计	135,020.13	184,954.57	311,571.61	94,702.11
筹资活动产生的现金流量净额	107,779.87	155,245.43	82,963.58	563,297.89
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	74,384.17	-17,662.04	-20,901.72	36,393.77
加：期初现金及现金等价物余额	13,207.03	30,869.07	51,770.79	15,377.01
六、期末现金及现金等价物余额	87,591.20	13,207.03	30,869.07	51,770.79

（备注：交易对手 2018 年审计报告不分合并及母公司，故上述报表 2018 年合并与母公司财务数字相同。）

## 第五部分 资金用途

本项目拟募集信托资金 5 亿元，用于“大秦文明园区”项目建设。

### （一）项目背景及必要性

“秦文明广场”是集历史文化遗产的保护与展示、民族精神的继承与发扬、游客的深度参与和体验、现代休闲度假与商务服务于一体的具有国际化、市场化、生态化、人文化特征的大型历史文化旅游园区。秦文明广场建设中轴景观带旅游基础设施项目，是对历史文化发掘和利用，是溯到源、找到根、寻到魂，找准历史和现实的结合点，深入挖掘历史文化中的价值理念的积极实践内容。项目通过对历史文化遗产的深度挖掘，打造具有历史文明特征的精神家园，实现历史文化遗产保护开发与中华民族伟大复兴高度契合。中轴景观带将以鲜活的实景与科技呈现方式向世人展现秦朝的历史文明风貌、依法治国的

治国智慧，实现中华民族伟大复兴的“中国梦”提供坚实的历史文化资源。

“秦文明广场”是集历史文化遗产的保护与展示、民族精神的继承与发扬、游客的深度参与和体验、现代休闲度假与商务服务于一体的具有国际化、市场化、生态化、人文化特征的大型历史文化旅游园区。秦文明广场中轴景观带将广场、建筑融于绿色，区别与传统的广场设计，用绿色去溶解广场，形成一个会呼吸的广场。将景观，建筑及公园景观相互融合形成水肌理的整体。

秦文明广场中轴景观带位于秦汉大道以东，天汉大道以南，秦宫一路以西，渭河河堤路以北区域，占地面积约 730 亩。

## （二）建设内容及规模

一、秦文明广场中轴景观带：总用地面积 486910 m<sup>2</sup>（730 亩），主要建设内容包括：大秦水德幕、亲水平台、下沉广场、大秦水德池、池边曲线绿地、下沉广场台阶等多个景观节点，沿兰池三路设置横跨桥梁两座，结合景观节点交通关系建设内部道路工程共计 3000 米，雕塑群建筑布置于秦文明广场的景观节点上，共计 25 处，水系工程 45000 m<sup>2</sup>，布置公共停车场 3 处，配套建设给排水系统、标识系统、环卫设施、照明工程、治安岗亭等旅游配套基础服务设施。

景观绿化工程：大秦水德幕、亲水平台、下沉广场、大秦水德池、池边曲线绿地、下沉广场台阶等多个景观节点。

景区道路工程：结合景观节点交通关系建设内部道路工程共计 3000 米。

雕塑工程：雕塑群建筑布置于秦文明广场的景观节点上，共 25 处。

喷泉水系工程：秦文化广场水系面积约 45000 m<sup>2</sup>，水深平均 1m，

总水量为：45000m<sup>3</sup>。

人行天桥工程：沿兰池三路设置横跨桥梁两座。

隧道工程：兰池二路通行秦文明广场段建设下穿隧道工程，隧道呈东西走向，全长410米，内净宽9+0.5+9m，底板厚0.5m，侧墙厚0.35m，中墙厚0.5m，顶板厚0.6m，结构砼强度C30。

其他工程：设置公共停车场3处，配套建设给排水系统、标识系统、环卫设施、照明工程、治安岗亭等旅游配套基础服务设施。

二、西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目：西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目总用地面积为31000.00平方米（46.50亩），新建地下一层商业。项目总建筑面积29833.00平方米，其中包含：销售区17481平方米，餐饮3850平方米，超市3761平方米，特色体验1897平方米，摄影区1809平方米，书店1035平方米；项目规划机动车停车位620个。

三、西咸新区秦汉新城渭北旅游综合服务区公共停车场项目：该项目位于西咸新区秦汉大道以东，天汉大道以南，秦宫一路以西，渭河河堤路以北地下区域，总占地约5万平方米。

四、目前进展情况：“大秦文明园区”项目（主要包括秦文明广场中轴景观带、西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目、西咸新区秦汉新城渭北旅游综合服务区公共停车场项目）。目前秦文明广场中轴景观带主体结构已完成基本的装潢装饰工程，目前正处于收尾阶段，西咸新区秦汉新城秦文明广场地下商业项目、西咸新区秦汉新城渭北旅游综合服务区公共停车场项目已完成屋面及楼层的基础建设，目前装修工人正在进行装潢装饰等工作，据融资人反馈，本项目预计于 2021 年年末正式完工并交付使用，2022 年年初开园运营。

大秦文明园施工进度一览表

板块	开始施工时间	当前施工进度	后期完成进度计划	完工并投入使用计划
中轴景观带	2017 年 3 月	截至目前中轴景观带已完成基本的装潢装饰工程，目前处于收尾阶段。	预计于 2021 年年末正式完工并交付使用	2022 年年初开园运营
地下商业	2017 年 3 月	地下商业已完成屋面及楼层的基础建设，正在进行装潢装饰等工作		
停车场	2017 年 7 月	已完成地下停车楼层的基础建设，目前装修工人正在进行停车场的装潢装饰工作		



2021年9月9日下午，项目现场

### （三）投资估算

3.1 “秦文明广场中轴景观带项目”项目总投资经估算为150,014.22万元，其中工程费用129015.08万元（道路及基础设施费33587.90万元，隧道工程16664.76万元，景观节点工程费28316.00万元，雕塑工程费30420.00万元，横跨桥梁工程费15240.00万元，环境及配套服务工程1948.83万元，停车场工程费993.07万元，景区服务保障工程费1844.53万元），工程建设其他费7603.64万元，基本预备费10945.50万元，不含铺底流动资金，建设期利息2450.00万元。

3.2“秦文明广场地下商业项目”项目总投资为25,001万元，详见下表：

工程和费用名称	估算价值					技术经济指标		
	建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位投资
第一部分	12869.96	2988.16	2760.75	1840.17	20459.03			
建安工程	12869.96	1183.18	2760.75	1220.17	18034.05	m2	29833	6045
主体工程	12869.96	0	0	1220.17	14090.13	m2	29833	4723
土方工程	692.13				692.13	m2	29833	232
地基工程	880.07				880.07	m2	29833	295
打桩	924.82				924.82	m2	29833	310
地下建筑	8204.08				8204.08	m2	29833	2750
楼地面工程	641.41				641.41	m2	29833	215
抹灰工程	438.55				438.55	m2	29833	147
门窗工程	566.83				566.83	m2	29833	190
室内通风	522.08				522.08	m2	29833	175
装修工程				1220.17	1220.17	m2	29833	409
配套设施工程	0	1183.18	2760.75	0	3943.92			1322
给排水工程		277.45	647.38		924.82	m2	29833	310
暖通		214.8	501.19		715.99	m2	29833	240
电气		156.62	365.45		522.08	m2	29833	175

弱电配管		189.74	442.72		632.46	m2	29833	212
通讯		141.41	329.95		471.36	m2	29833	158
安防系统		203.16	474.05		677.21	m2	29833	227
其他相关配套工程	0	1804.98	0	620	2424.98			
电梯、自动扶梯工程				620	620	套	31	200000
消防工程		1789.98			1789.98	m2	29833	600
智能停车系统		15			15	套	1	150000
第二部分 (工程建设其他费用)				1244.61	1244.61			
建设单位管理费				255.74	255.74			
建设工程监理费				119.97	119.97			
勘察设计费 建筑安装工程费用的 2.5%				511.48	511.48			
施工图审查费 勘察 设计费用的 10%				51.15	51.15			
竣工图编制费 勘察 设计费用的 8%				40.92	40.92			
招标代理费				40.54	40.54			
前期工作费 建筑安装工程费用的 1%				204.59	204.59			
环境影响评价费				20.23	20.23			
第三部分： 预备费				2170.36	2170.36			
第四部分： 建设期利息				1127	1127			
合计	12869.96	2988.16	2760.75	6382.14	25001			

3.3 “渭北旅游综合服务区公告停车场项目可行性研究报告”显示，渭北停车场总投资 4.15 亿元，详见下表。

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑	安装工程	设备费	其他	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	<b>工程费用</b>	<b>35023.8</b>	<b>37</b>	<b>1941</b>	<b>1221.6</b>	<b>38223.2</b>				
1	土建工程	26145		1794		27938.9	m <sup>2</sup>	83000	3150	
2	钢结构玻璃雨棚工程	148				148	m <sup>2</sup>	800	1850	
3	电气照明工程	2656				2656	m <sup>2</sup>	83000	320	
4	给排水工程	2241				2241	m <sup>2</sup>	83000	270	
5	暖通工程	747				747	m <sup>2</sup>	83000	90	
6	消防工程	1328				1328	m <sup>2</sup>	83000	160	
7	综合布线工程	996				996	m <sup>2</sup>	83000	120	
8	弱电安防工程	581				581	m <sup>2</sup>	83000	70	
9	人防工程	77.3				77.3	m <sup>2</sup>	17188.6	45	
10	电梯工程		36.8	147.2		184	台	8	230000	
11	交通工程	104.4				104.4	m <sup>2</sup>	26103.5	40	
12	其它配套工程				1221.586	1221.6	m <sup>2</sup>	32147	380	
二	<b>工程建设其他费用</b>				<b>1800</b>	<b>1800</b>				
1	土地费				0	0	m <sup>2</sup>			
2	建设管理费				57.3	57.3				
3	前期工作咨询费				24	24				计价格[1999]1283号
4	勘察设计费				1337.7	1337.7				计价格[2002]10号

5	环境影响咨询服务费				36	36				计价格 [2011]214号 文
10	招标代理服务费				11.5	11.5				计价格 [2011]225号 文
11	工程保险费				76.4	76.4	%	0.3		建标 [2007]164号
12	地质灾害评价费				25.3	25.3	%	0.15		发改价格 [2010]2320 号
14	特种设备安全监督检验费（电梯类）				2.4	2.4	台	8	3000	
15	场地准备及临时设施费				229.3	229.3	%	0.6		建标 [2007]164号 规定
三	<b>预备费</b>				<b>1476.8</b>	<b>1476.8</b>				
1	基本预备费				1200.7	1200.7	%	8		
四	<b>建设期贷款利息</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	%	6.55		
五	<b>总投资</b>					<b>41500</b>				

### 3.4 资金筹措

根据融资人提供的“秦文明广场地下商业项目可行性研究报告”、“秦文明广场中轴景观带可行性研究报告”“渭北旅游综合服务区公告停车场项目可行性研究报告的批复”及融资人提供的施工方开具的增值税发票、土地出让金专用票据，大秦文明园区总投资 21.65 亿元，截至 2021 年 9 月，融资人自有资金已投入 5.78 亿元，占总投 26.70%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》

（国发[2015]51号）中最低资本金比例 20%的要求。剩余资金缺口 15.87 亿元，拟全部通过金融机构借款筹措。

## 第六部分还款能力分析

一、“大秦文明园区”项目经营收入

二、融资人秦汉天汉经营收入及再融资

三、保证人沣西集团经营收入及再融资

## 第七部分区域总体情况分析

### （一）区域概括

#### 1、基本概况

2014年1月，国务院批复设立陕西西咸新区，是中国首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区。由秦汉、空港、沣东、沣西、泾河五个新城构成，每个新城有不同的功能和定位。西咸新区着力打造新能源、新材料、高端装备制造业、现代都市农业、信息技术服务业、现代物流业以及文化旅游创意等产业集群。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；新能源、新材料和高端装备制造业产业园位于泾河新城；六村堡新加坡现代产业园区和统筹科技资源示范区位于沣东新城；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；信息产业园位于沣西新城，包括信息服务产业、信息研发总部、信息技术产业与高端IT企业集聚区等五大功能板块。根据西咸新区管委会官网数据，2020年西咸新区地区生产总值612.50亿元，同比增长7.2%；第一产业增加值50.93亿元，增长1.7%；第二产业增加值204.70亿元，增长7.7%；第三产业增加值356.87亿元，增长7.7%。

根据陕西省西咸新区开发建设管理委员会官网《2020年1-12月西咸新区经济运行情况》记载2020年西咸新区地方一般公共预算收

入完成 84.00 亿元，同比增长 16.9%，地方财政一般公共财政支出 133.94 亿元，同比增长 6.2%。

## 2、经济及产业概况

根据秦汉新城政府公开网站《2020 年秦汉新城经济运行情况》数据 2020 年新城实现地区生产总值 130.18 亿元，同比增长 8.4%，增速高于陕西省、西安市、西咸新区 6.2、3.2 和 1.2 个百分点。分产业看，第一产业增加值 17.35 亿元，同比增长 3.6%；第二产业增加值 60.54 亿元，同比增长 9.9%；第三产业增加值 52.29 亿元，同比增长 8.3%。

根据秦汉新城政府公开网站《关于新城 2020 年财政预算执行情况及 2021 年财政预算公开》2020 年秦汉新城公共财政预算收入完成 16.02 亿元，同比增长 5.72%，税收收入占一般公共财政预算收入的 72.96%。公共财政预算支出完成 18.68 亿元，同比下降 3.68%，通过动用预算稳定调节基金后，当年实现收支平衡。2020 年政府债务限额为 127.7 亿元，其中一般债务限额 6.4 亿元，专项债务限额 121.3 亿元。截至 2020 年 12 月 31 日，政府债务余额为 111.79 亿元，其中一般债务余额 0.72 亿元，专项债务余额 111.07 亿元。政府债务余额未超政府债务限额。

2020 年政府性基金收入完成 53.01 亿元，同比下降 11.54%。政府性基金支出完成 51.66 亿元，同比下降 8.08%。

总体看，秦汉新城依托西咸新区作为国家级新区的发展条件，经济不断增长，固定资产投资持续增加，区域经济整体发展良好；地方一般公共预算收入稳步增强；土地出让收入大幅增长，对地方综合财力形成有效补充。整体看，秦汉新城较快的经济发展和财政实力为公司提供了一个良好的外部环境。

## （二）区域内主要平台公司介绍

单位：万元

平台公司	大股东	注册资本	总资产	是否为区域核心平台	发债情况（公司债、中票、私募债分别列示）	主体评级/评级机构
陕西省西咸新区秦汉集团开发建设集团有限责任公司	陕西西咸新区发展集团有限公司	328,000	3,346,138.20	是	15西咸秦汉债 秦汉新城 7.5%B20220628 21秦汉01 21西咸秦汉债	AA/联合资信
陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	陕西省秦汉集团管理委员会	550,000	1,212,037.20	否	暂无	暂无

## 第八部分风控措施分析

### （一）保证人基本情况

#### （1）保证人概况

企业名称	陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	成立时间	2011-10-11
注册资金	200,000.00万元	实收资本	200,000.00万元
注册地址	陕西省咸阳市秦皇大道南段尚业路总部经济园8号楼		
法人代表	杨建柱	法人代表从事本行业年限	超过二十五年
营业执照到期日	无固定期限		
发债情况	目前存续债券情况： ① 17沣西次② 17沣西绿色债③ 17沣西05④ 沣西集团3.5%B20221122⑤ 沣西集团7.5%B20211227		

#### （2）管理层及团队建设情况

法人代表（注明公司职务）	杨建柱（总经理）	年龄	52	性别	男	学历	本科	是否取得其他国家或地区居留权	否
--------------	----------	----	----	----	---	----	----	----------------	---

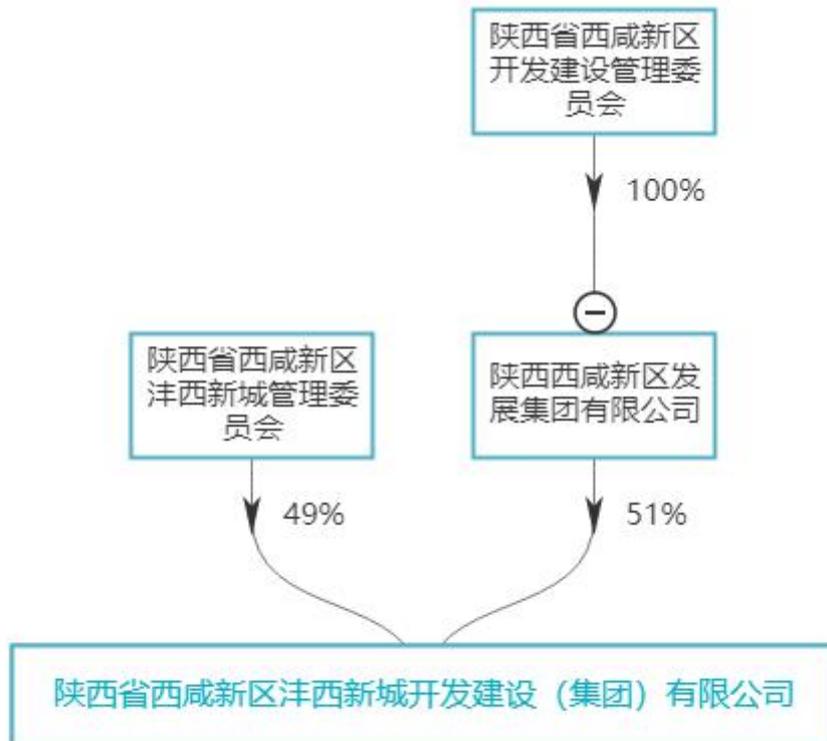
**工作简历:** 曾先后任咸阳市住房和城乡建设规划局规划管理科科长, 沔西新城规划建设环保局副局长, 沔西新城市政公用局局长, 沔西新城水务工程建设管理办公室主任, 沔西新城规划建设局局长, 陕西西咸新区沔西新城能源发展有限公司董事长。

<b>财务负责人</b>	陈曦	<b>年龄</b>	36	<b>性别</b>	女	<b>学历</b>	硕士	<b>是否取得其他国家或地区居留权</b>	否
--------------	----	-----------	----	-----------	---	-----------	----	-----------------------	---

**工作简历:** 历任 GKBloudeLimitedAccountsstaff(英国)会计, 西安银行城南支行公司客户经理, 陕西省西咸新区沔西新城财政局副主管, 沔西新城开发建设(集团)有限公司财务部副部长。

### (3) 股权结构

股东名称	股东所在地	认缴出资	实缴出资	股权比例	出资形式
陕西省西咸新区沔西新城管理委员会	陕西咸阳秦都区秦皇大道东北 50 米沔西新城管委会	98,000 万元	98,000 万元	49%	货币
陕西西咸新区发展集团有限公司	陕西省西咸新区沔东新城沔长路与金融二路西北角创新大厦 1909 号	102,000 万元	102,000 万元	51%	货币
<b>合计</b>		200,000 万元	200,000 万元	<b>100%</b>	



## 股权结构图

保证人子公司情况：

企业集团的构成（设立方式：投资设立）

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
1	陕西沔西新城投资发展有限公司	陕西省西咸新区	服务业投资等	94.72	0
2	西咸新区鸿通管廊投资有限公司	陕西省西咸新区	公共管廊的投资建设和运营管理	0	94.72
3	西咸沔西第一小学	陕西省西咸新区	教育培训等	0	94.72
4	沔西实验学校	陕西省西咸新区	教育培训等	0	94.72
5	西咸新区沔西新城基金管理有限公司	陕西省西咸新区	基金投资管理等	0	94.72
6	西咸新区大城物联科技服务有限公司	陕西省西咸新区	软件和信息技术服务业	0	94.72
7	陕西西咸新区沔西新城能源发展有限公司	陕西省西咸新区	能源开发等	100	0
8	陕西西咸沔西新城创新港能源服务有限公司	陕西省西咸新区	专业技术服务等	0	100
9	西咸新区沔西电业发展有限公司	陕西省西咸新	区域内电力供应；电力购销及电力贸易等	0	100

		区			
10	西咸新区洋渭新能源发展有限公司	陕西省西咸新区	热力生产和供应；供暖服务；供冷服务等	0	87.5
11	陕西省泮西置业有限公司	陕西省西咸新区	基础设施与配套设施的开发、建设	100	0
12	陕西逸心商业运营管理有限公司	陕西省西咸新区	房地产运营管理	0	100
13	陕西泮西物业管理有限公司	陕西省西咸新区	物业管理及与住宅（含大厦）配套的商业服务等	80.61	19.39
14	陕西泮西碧桂园城市运营服务有限公司	陕西省西咸新区	园区管理服务；城市公园管理；城市绿化管理；物业管理等	0	51
15	陕西微软创新中心有限公司	陕西省西咸新区	创业孵化等	4872	0
16	陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司	陕西省西咸新区	基础设施与配套设施的开发、建设等	69	0
17	西咸新区信息人才技能培训学校	陕西省西咸新区	教育培训等	0	69
18	西部云谷创新创业发展中心	陕西省西咸新区	创业孵化等	0	69
19	西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司	陕西省西咸新区	餐饮服务，会展服务等	0	69
20	西咸新区绿浪农业开发有限公司	陕西省西咸新	养殖、种植经营；农业生态旅游观光等	100	0

		区			
21	陕西省西咸新区沣西新城城市发展基金合伙企业(有限合伙)	陕西省西咸新区	基金投资等	100	0
22	西咸新区沣西新城低碳节能科技有限公司	陕西省西咸新区	热力生产和供应; 供冷服务等	100	0
23	陕西西咸海绵城市工程技术有限公司	陕西省西咸新区	专业技术服务业	100	0
24	陕西沣西科创发展有限公司	陕西省西咸新区	软件和信息技术服务业	100	0
25	西咸新区丝路科元建设有限公司	陕西省西咸新区	房地产业	100	0

## (二) 经营情况

### (1) 经营分析

保证人近三年及最近一期主营业务收入分析表(单位: 万元、%)

收入类型	2021年6月			2020年			2019年			2018年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
一、主营业务小计	137,866.66	89.46%	19.19%	346,364.06	90.60%	10.57%	368,750.49	91.53%	10.25%	218,377.00	87.73%	7.66%

基础设施代管项目	857.19	0.56%	2.00%	2,293.36	0.60%	3.66%	2,377.44	0.59%	3.70%	1,723.66	0.69%	3.64%
保障房及市政代建等项目	79,177.28	51.38%	5.84%	257,998.08	67.48%	6.46%	263,539.79	65.42%	6.00%	174,597.07	70.14%	6.72%
技术服务收入	404.70	0.26%	-21.09%	1,072.91	0.28%	92.02%	1,925.81	0.48%	-0.27%	7,212.45	28.99%	91.41%
供热、供冷收入	4,627.36	3.00%	150.53%	8,374.26	2.19%	71.57%	1,993.17	0.49%	-38.03%			
基础教育学杂费收入	1,193.08	0.77%	-41.14%	1,839.98	0.48%	-57.24%	1,650.38	0.41%	-23.50%			
管廊租	605.02	0.39%	274.96%	2,688.27	0.70%	16.91%	1,492.55	0.37%	96.98%	4,415.34	1.77%	31.68%

赁收入													
房屋销售收入	27,363.19	17.76%	58.48%	32,398.55	8.47%	20.28%	77,324.19	19.19%	22.91%	8,308.51	3.34%	-22.11%	
房屋租赁收入	2,857.96	1.85%	360.73%	8,369.32	2.19%	458.58%	4,762.20	1.18%	78.40%	2,613.95	1.05%	93.55%	
物业服务收入	7,128.25	4.63%	84.94%	12,432.65	3.25%	34.69%	11,039.14	2.74%	2.80%	6,288.00	2.53%	22.71%	
餐饮经营	752.52	0.49%	-22.17%	1,170.10	0.31%	-17.33%	418.53	0.10%	-84.38%				
销售货物收入	12,799.35	8.31%	0.69%	15,638.95	4.09%	8.83%	1,352.21	0.34%	11.42%				
存货 - 资本小镇处置										10,966.99	4.41%	6.34%	
其他	100.76	0.07%	90.99%	2,087.63	0.55%	-34.79%	875.17	0.22%	2.46%	2,251.04	0.90%	-9.95%	

二、其他业务小计	16,237.19	10.54%	-70.57%	35,954.94	9.40%	4918.75%	34,107.90	8.47%	97.95%	30,539.51	12.27%	100.00%
资金利息收入	15,584.16	10.11%		34,828.60	9.11%		33,070.52	8.21%	100.00%	30,539.51	12.27%	100.00%
其他	653.03	0.42%	18.37%	1,126.34	0.29%	57.22%	1,037.38	0.26%	32.57%			
合计	154,103.84	100.00%	32.60%	382,318.99	100.00%	21.77%	402,858.40	100.00%	17.67%	248,916.51	100.00%	18.99%

陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司成立于 2011 年 10 月，注册资金 20 亿元，是由陕西省西咸新区沣西新城管委会和陕西西咸新区发展集团有限公司共同投资成立的国有企业。

沣西集团作为开发建设的主力军和排头兵，承担着沣西新城开发建设和创新发展的历史使命，伴随着新城快速成长。近年来，沣西集团紧扣“创新城市发展方式”主题，瞄准“一流城市建设运营服务综合提供商”和“区域创新创业集成服务平台”战略目标，抢抓历史机遇，加快转型发展，已凝练出城市建设服务、城市运维服务、园区建设运营、综合地产开发、清洁能源开发、海绵城市建设、投资业务、智慧城市、生活综合服务九大核心业务能力，为新城创建良好生态环境、宜居环境、营商环境，促进区域经济快速发展，提供了有力的支持和保障。目前，沣西集团已建立较为完整的组织机构和运营体系，部门 10 个，二级子公司 10 家（含代管公司）。

随着国家“一带一路”战略实施、西安咸阳一体化和大西安国家中心城市建设步伐加快，依托现代化大西安新中心和新城高质量发展平台，沣西集团发展面临前所未有的黄金发展机遇。立足新时代的历史方位，站在“两个一百年”奋斗目标的历史交汇点上，沣西集团将紧抓历史机遇，坚持以价值创造为导向，以转型升级为主线，以创

新发展为动力，以代建项目为基础，以商业地产开发、产业园区运营为两翼，以城市配套、生活服务、金融业务为支撑，优化产业布局，推进资源整合，强化战略协同，以子公司为转型试点，逐步推动各业务市场化运作，加快人才队伍建设，走规模化、板块化、专业化、品牌化发展之路，全面提升城市综合开发运营核心竞争力。

保证人 2020 年年末营业总收入 38.23 亿元，受疫情影响，较 2019 年同期下降 5.10%，主营业务中“保障房、市政道路、市政配套设施及义务教育普通学校受托代建项目”占营业总收入的 67.48%，毛利率 6.46%；“房屋租赁收入”占营业总收入的 2.19%，毛利率 458.58%，由于入园企业增加，房屋租赁收入较 2019 年同期上涨 75.74%。

2021 年 6 月末，保证人营业总收入 15.41 亿元，主营业务收入 13.79 亿元，占营业总收入的 89.46%，其中“保障房及市政代建等项目、房屋销售收入及销售货物收入”在主营业务收入中占比排名前三，分别占营业总收入的 51.38%、17.76%、8.31%，毛利率分别为 5.84%、58.48%及 0.69%。

总体而言，保证人经营情况较好，担保能力较强。

②截至 2021 年 6 月末沅西集团主要在建基础设施自营项目情况（单位：亿元）

项目名称	计划总投资	累计投资	尚需投资
沅西平安大厦	5.47	1.92	3.55
丝路科创谷理想公社综合能源供应站	10.31	1.45	8.86
中国西部科技创新港科教板块综合能源供应站	7.24	1.22	6.02

③截至 2021 年 6 月末公司主要在建保障房项目情况（单位：万元）

项目名称	计划总投资	累计投资	尚需投资
天福和园二期	120,000.00	93561.49	26,438.51
沅润和园（二期）	52,300.00	39183.09	13,116.91
渭滨新家园	65,000.00	61805.66	3,194.34
康定和园二期	23,546.00	10,896.93	12,649.07
新沅和园	370,000.00	120,569.84	249,430.16
联沅和园	229,628.00	117405.94	112,222.06

合计	860,474.00	443,422.95	417,051.05
----	------------	------------	------------

④截至 2021 年 6 月末公司重要在建的房地产项目情况（单位：万平方米、亿元）

项目名称	开工日期	总建筑面积	状态	总投资额	已投资额
同德晨曦园 15-16#楼	2018 年 8 月	7.7	在建	2.45	2.45
逸园二期	2019 年 10 月	5.32	在建	2.2	1.62
逸园三期	2020 年 5 月	3.24	在建	0.8	0.24
西部云谷二期	2016 年 9 月	34	在建	15	11.49
西部云谷三期	2018 年 10 月	29.57	在建	10	7.41
合计				30.3	23.22

据借款人反馈，目前客户尚无拟建项目。

### （三）财务状况分析

#### 1、财务报表列示

根据保证人提供的经中审亚太会计师事务所审计的无保留意见的 2018-2020 年审计报告,和未经审计的 2021 年 6 月的财务报表保证人财务情况如下:

合并资产负债表 单位：万元

项目	2021 年 6 月	2020 年	2019 年	2018 年
货币资金	406,928.41	243,322.59	237,422.31	435,934.35
交易性金融资产	6,450.00			
应收票据及应收账款	121,640.73	607,300.82	360,078.04	406,877.97
预付款项	43,883.49	14,208.74	18,105.95	19,144.13
其他应收款(合计)	1,521,576.10	1,706,563.09	1,750,266.45	1,320,288.68
存货	1,181,423.77	1,096,289.55	821,705.42	672,517.66
合同资产	518,474.04			

其他流动资产	59,990.73	53,384.65	54,523.47	29,395.15
<b>流动资产合计</b>	<b>3,860,367.26</b>	<b>3,721,069.43</b>	<b>3,242,101.64</b>	<b>2,884,157.93</b>
可供出售金融资产		-	20,250.00	20,250.00
长期股权投资	123,871.87	108,443.40	106,193.81	106,887.64
投资性房地产	26,168.56	26,313.58	27,389.11	24,698.29
固定资产(合计)	201,312.42	207,462.17	147,219.72	102,862.73
在建工程(合计)	137,543.03	106,557.66	45,352.05	28,644.46
无形资产	34,987.79	34,063.31	34,599.94	35,912.73
长期待摊费用	3,261.35	3,486.65	506.2	625.45
递延所得税资产	7,956.93	1,083.03	595.34	1,938.99
其他非流动资产	138,780.00	138,821.21	235,589.72	271,389.72
<b>非流动资产合计</b>	<b>673,881.94</b>	<b>626,231.00</b>	<b>617,695.88</b>	<b>593,210.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,534,249.20</b>	<b>4,347,300.43</b>	<b>3,859,797.52</b>	<b>3,477,367.93</b>
短期借款	131,800.00	74,310.00	108,281.30	1,781.30
交易性金融负债	-	-	1,331.99	1,356.34
应付票据及应付账款	692,489.79	744,709.04	458,408.13	312,350.49
预收款项	3,373.77	111,471.43	83,776.51	85,843.75
合同负债	137,479.23			
应付职工薪酬	186.47	1,096.81	547.91	315.44
应交税费	37,408.18	29,095.04	54,341.51	62,338.20
其他应付款(合计)	155,720.52	54,907.82	28,527.61	355,418.57
一年内到期的非流动负债	456,640.63	490,879.47	331,025.62	336,880.51
其他流动负债	9,128.44			
<b>流动负债合计</b>	<b>1,624,227.04</b>	<b>1,506,469.60</b>	<b>1,066,240.59</b>	<b>1,156,284.60</b>
长期借款	1,033,021.57	990,045.40	917,687.02	701,881.73
应付债券	261,915.86	262,835.31	370,830.87	534,878.87
长期应付款(合计)	41,531.29	37,292.78	5,755.68	10,680.80
递延所得税负债	655.09	692.71		
递延收益-非	52,380.71	73,347.92	63,525.70	57,187.33

流动负债				
其他非流动负债	848	848	80,849.00	82,849.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,390,352.52</b>	<b>1,365,062.12</b>	<b>1,438,648.28</b>	<b>1,387,477.73</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,014,579.56</b>	<b>2,871,531.72</b>	<b>2,504,888.87</b>	<b>2,543,762.33</b>
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	1,092,887.60	1,092,987.81	987,280.02	576,174.49
盈余公积金	16,347.33	16,347.33	14,683.32	14,027.98
未分配利润	137,547.35	151,502.62	138,244.16	124,860.77
归属于母公司所有者权益合计	1,446,782.28	1,460,837.76	1,340,207.50	915,063.24
少数股东权益	72,887.36	14,930.95	14,701.15	18,542.35
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,519,669.64</b>	<b>1,475,768.71</b>	<b>1,354,908.65</b>	<b>933,605.60</b>
<b>负债和所有者权益合计</b>	<b>4,534,249.20</b>	<b>4,347,300.43</b>	<b>3,859,797.52</b>	<b>3,477,367.93</b>

合并利润表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
<b>营业总收入</b>	<b>154,103.84</b>	<b>382,318.99</b>	<b>402,858.40</b>	<b>248,916.51</b>
营业收入	154,103.84	382,318.99	402,858.40	248,916.51
<b>营业总成本</b>	<b>172,279.90</b>	<b>366,016.88</b>	<b>397,288.57</b>	<b>243,096.10</b>
营业成本	116,218.67	313,967.78	331,664.62	201,648.96
税金及附加	1,899.74	3,257.94	2,869.09	4,948.24
销售费用	430.30	1,170.28	2,085.41	2,124.49
管理费用	10,576.58	15,868.03	14,839.51	13,349.49
研发费用	459.89	599.35		
财务费用	42,694.72	31,153.51	45,404.91	21,348.03
其中：利息费用	46,082.82	39,563.24	46,318.15	22,028.59
减：利息收入	712.20	1,993.20	4,761.02	5,036.53
资产减值损失	-1,071.57	-1,402.76		-323.10
加：其他收益	1,691.49	1,051.97	7,760.20	7,899.77
投资净收益	-1,031.10	-799.36	4,029.85	-1,472.72
公允价值变动净收益	-	-	-1,331.99	4,522.07
资产处置收益	-	1,084.30	-0.03	-40.81
<b>营业利润</b>	<b>-20,454.36</b>	<b>16,236.26</b>	<b>15,177.59</b>	<b>16,728.72</b>
加：营业外收入	46.47	74.77	456.00	87.00

减：营业外支出	58.22	36.56	112.78	278.12
其中：非流动资产处置净 损失				
<b>利润总额</b>	<b>-20,466.12</b>	<b>16,274.47</b>	<b>15,520.81</b>	<b>16,537.60</b>
减：所得税	-4,767.26	1,520.20	1,351.13	3,631.50
<b>净利润</b>	<b>-15,698.86</b>	<b>14,754.27</b>	<b>14,169.67</b>	<b>12,906.10</b>
持续经营净利润	-15,698.86	14,754.27	14,169.67	12,906.10
减：少数股东损益	-1,743.59	-168.20	130.95	115.37
归属于母公司所有者的净 利润	-13,955.27	14,922.47	14,038.73	12,790.73
<b>综合收益总额</b>	<b>-15,698.86</b>	<b>14,754.27</b>	<b>14,169.67</b>	<b>12,906.10</b>
减：归属于少数股东的综 合收益总额	-13,955.27	14,922.47	130.95	115.37
归属于母公司普通股股东综 合收益总额	-1,743.59	-168.20	14,038.73	12,790.73

合并现金流量表

单位：万元

项 目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金 流量：				
销售商品、提供劳务收 到的现金	130,820.79	175,685.69	110,235.37	92,480.40
收到的税费返还	2,780.60	5,533.96	3,566.51	
收到其他与经营活动 有关的现金	666,560.32	1,483,948.43	663,970.23	799,985.48
经营活动现金流入小 计	800,161.72	1,665,168.08	777,772.11	892,465.88
购买商品、接受劳务支 付的现金	393,459.68	997,185.70	243,969.40	246,570.41
支付给职工以及为职 工支付的现金	11,737.20	15,386.38	11,409.53	8,574.15
支付的各项税费	6,116.31	24,129.89	9,667.94	7,027.87
支付其他与经营活动 有关的现金	299,506.83	585,289.13	1,092,009.33	690,932.23
经营活动现金流出小 计	710,820.01	1,621,991.11	1,357,056.20	953,104.67
<b>经营活动产生的现金 流量净额</b>	<b>89,341.70</b>	<b>43,176.98</b>	<b>-579,284.09</b>	<b>-60,638.79</b>
投资活动产生的现金				

流量：				
收回投资收到的现金		28,660.20	20,066.17	40,000.00
取得投资收益收到的现金		17.98	970.55	1,406.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.60	8.86	0.02	610.99
收到其他与投资活动有关的现金	12,329.69	8,600.00	47,305.07	
投资活动现金流入小计	12,331.29	37,287.04	68,341.82	42,017.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19,853.11	86,751.55	76,882.70	38,412.77
投资支付的现金	16,500.00	96,116.18	30,636.84	38,650.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	400.21			
支付其他与投资活动有关的现金	7,250.00	-	11,224.44	106,480.00
投资活动现金流出小计	44,003.32	182,867.73	118,743.99	183,542.77
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-31,672.03</b>	<b>-145,580.69</b>	<b>-50,402.17</b>	<b>-141,525.46</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	60,000.00	106,105.79	320,000.00	204,672.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	60,000.00	-		4,672.00
取得借款收到的现金	407,085.33	706,499.75	782,923.20	326,404.58
收到其他与筹资活动有关的现金	-	21,000.00		53,402.89
筹资活动现金流入小计	467,085.33	833,605.54	1,102,923.20	584,479.47
偿还债务支付的现金	342,264.41	588,860.48	630,812.19	359,077.05
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	45,975.50	108,255.87	108,040.18	96,170.25
支付其他与筹资活动有关的现金	2,901.00	8,062.01	31,000.00	2,600.00
筹资活动现金流出小计	391,140.91	705,178.36	769,852.36	457,847.30

筹资活动产生的现金流量净额	75,944.42	128,427.18	333,070.84	126,632.17
汇率变动对现金的影响	0.23	12.66	-1,006.68	0.12
现金及现金等价物净增加额	133,614.33	26,036.13	-297,622.10	-75,531.96
期初现金及现金等价物余额	162,367.22	136,312.25	433,934.35	509,466.30
期末现金及现金等价物余额	295,981.55	162,348.38	136,312.25	433,934.35

母公司资产负债表

单位:万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
流动资产:				
货币资金	29,556.77	143,350.84	160,694.40	332,037.19
交易性金融资产				
应收票据及应收账款	112,736.06	566,702.93	331,782.90	396,659.50
预付款项	48,751.84	23,853.94	19,697.44	28,766.62
其他应收款(合计)	1,517,504.43	1,714,858.51	1,729,047.22	1,264,845.68
存货	644,321.19	637,529.09	406,210.42	316,088.33
合同资产	491,240.33			
其他流动资产	172.41	99.51		
流动资产合计	304.43	3,086,394.81	2,647,432.38	2,338,397.30
非流动资产:				
可供出售金融资产			20,250.00	20,250.00
长期股权投资	552,418.46	448,014.85	254,434.46	219,874.80
投资性房地产	20,766.78	21,241.95	23,024.78	23,856.16
固定资产(合计)	24,429.57	24,961.22	26,234.75	27,176.91
在建工程(合计)	29,084.73	25,820.67	162.94	
无形资产	25,514.75	25,916.16	26,648.90	26,314.74
递延所得税资产	5,810.28	30.26	360.50	364.35
其他非流动资产			78,509.72	78,509.72
非流动资产合计	658,024.56	545,985.10	429,626.04	396,346.68
资产总计	3,702,307.59	3,632,379.91	3,077,058.42	2,734,743.98
流动负债:				
短期借款	121,500.00	55,000.00	108,281.30	1,781.30

交易性金融负债		-	1,331.99	1,356.34
应付票据及应付账款	584,947.45	971,808.54	366,958.97	232,362.81
预收款项	493.86	11,615.95	1,065.67	77.59
合同负债	16,184.65			
应付职工薪酬	28.13	34.22	25.47	16.85
应交税费	19,736.98	22,509.79	50,979.07	58,726.03
其他应付款(合计)	300,197.94	210,940.78	57,357.07	341,325.53
一年内到期的非流动负债	351,895.56	438,398.69	303,515.62	281,125.89
其他流动负债	1,119.18			
流动负债合计	1,396,103.74	1,355,753.96	889,515.17	916,772.34
非流动负债:				
长期借款	622,160.47	574,254.23	510,780.35	390,117.56
应付债券	222,123.22	223,086.28	321,162.93	485,286.57
长期应付款(合计)	7,137.69	7,137.69	5,755.69	10,680.80
递延所得税负债				
递延收益-非流动负债	12,017.38	12,039.58	12,084.00	10,929.29
非流动负债合计	863,438.76	816,517.78	849,782.96	897,014.23
<b>负债合计</b>	<b>2,259,542.50</b>	<b>2,172,271.74</b>	<b>1,739,298.13</b>	<b>1,813,786.57</b>
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积金	1,097,490.93	1,097,490.93	991,783.14	580,677.61
盈余公积金	16,347.33	16,347.33	14,683.32	14,027.98
未分配利润	128,926.83	146,269.91	131,293.83	126,251.82
归属于母公司所有者权益合计			1,337,760.29	920,957.41
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,442,765.09</b>	<b>1,460,108.17</b>	<b>1,337,760.29</b>	<b>920,957.41</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,702,307.59</b>	<b>3,632,379.91</b>	<b>3,077,058.42</b>	<b>2,734,743.98</b>

母公司利润表

单位: 万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
营业收入	98,295.54	304,254.82	310,279.74	212,112.31
减: 营业成本	76,546.44	254,375.43	261,429.42	169,766.66
税金及附加	616.02	851.31	1,375.48	2,335.08
销售费用		55.80		
管理费用	3,711.01	5,953.03	5,688.17	5,588.88

财务费用	39,629.90	25,618.96	36,409.12	17,011.31
其中：利息费用	46,186.85	33,568.97	33,915.00	14,648.40
收入				
减：利息	346.59	1,499.32	1,230.18	1,967.19
资产减值损失		-11.02	8.95	-17.03
加：其他收益	25.44	44.41	217.95	80.00
投资净收益	-895.86	-461.52	2,302.70	-1,766.42
公允价值变动净收益		-	1,331.99	4,522.07
信用减值损失	-13.91			
资产处置收益		-	-	-718.79
<b>营业利润</b>	<b>-23,092.16</b>	<b>16,972.16</b>	<b>6,557.25</b>	<b>19,443.32</b>
加：营业外收入		2.60		
减：营业外支出	30.95	4.43	0.02	0.03
<b>利润总额</b>	<b>-23,123.11</b>	<b>16,970.33</b>	<b>6,557.24</b>	<b>19,443.29</b>
减：所得税	-5,780.02	330.24	3.85	4,797.05
<b>净利润</b>	<b>-17,343.08</b>	<b>16,640.09</b>	<b>6,553.39</b>	<b>14,646.24</b>

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021年6月	2020年	2019年	2018年
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	65,067.54	82,962.39	37,907.76	8,763.83
收到其他与经营活动有关的现金	396,485.67	1,709,070.16	884,853.18	886,623.94
经营活动现金流入小计	462,453.21	1,792,032.56	922,760.94	895,387.77
购买商品、接受劳务支付的现金	183,637.65	927,611.57	142,651.54	120,963.00
支付给职工以及为职工支付的现金	2,463.63	38,68.02	3,128.33	1,902.29
支付的各项税费	937.00	17,184.80	2,542.78	1,499.93
支付其他与经营活动有关的现金	87,690.76	763,611.72	1,303,075.04	786,309.60
经营活动现金流出小计	274,729.04	1,712,276.11	1,451,397.69	910,674.82
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>187,724.17</b>	<b>79,756.45</b>	<b>-528,636.75</b>	<b>-15,287.04</b>
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		12,250.00	2,700.00	
取得投资收益收到的现金		-	900.00	1,200.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-		
收到其他与投资活动有关的现金		-	10,405.07	
投资活动现金流入小计		12,250.00	14,005.07	1,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,700.35	473,161.89	141.23	563.73
投资支付的现金	96,710.00	162,610.44	36,000.00	29,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	10,400.21			
支付其他与投资活动有关的现金		-	10,000.00	
投资活动现金流出小计	110,810.55	167,342.06	46,141.23	30,463.73
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-110,810.55</b>	<b>-155,092.06</b>	<b>-32,136.16</b>	<b>-29,263.73</b>
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		105,707.79	320,000.00	200,000.00
取得借款收到的现金	303,334.90	522,842.68	615,334.68	170,004.60
收到其他与筹资活动有关的现金		2,000.00		53,508.35
筹资活动现金流入小计	303,334.90	630,550.47	935,334.68	423,512.95
偿还债务支付的现金	279,393.56	469,781.84	527,709.75	303,442.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	33,485.42	77,503.04	75,936.89	75,086.42
支付其他与筹资活动有关的现金	2,225.00	6,547.71	27,000.00	2,600.00
筹资活动现金流出小计	315,103.98	553,832.60	630,646.64	381,128.92
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-11,769.08</b>	<b>76,717.87</b>	<b>304,688.03</b>	<b>42,384.03</b>
汇率变动对现金的影响	0.23	12.66	-1,188.70	0.12
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>65,144.76</b>	<b>1,394.92</b>	<b>-257,273.57</b>	<b>-2,166.62</b>
<b>期初现金及现金等价物余额</b>	<b>74,158.54</b>	<b>72,763.62</b>	<b>330,037.19</b>	<b>332,203.81</b>
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>139,303.30</b>	<b>74,158.54</b>	<b>72,763.62</b>	<b>330,037.19</b>

## 第九部分 风险揭示及防范措施

### 一、信用风险

风险揭示：

本信托项下的融资人、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收益和到期兑付。如融资人无法按期还款，可能导致委托人的利益受损。

防范措施：融资人作为陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会组建成立的公司，是区域内重要的基础设施投资建设主体，信用水平良好。保证人作为陕西西咸新区发展集团有限公司与陕西省西咸新区沣西新城管理委员会共同组建的公司，在当地均具有较好的信用，保证人的再融资能力较强，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融资人、保证人的整体发展产生一定影响，从而导致陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会及陕西西咸新区发展集团有限公司、陕西省西咸新区沣西新城管理委员会对上述企业支持力度减弱，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，及时与融资人、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

风险揭示：

融资人、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，定期与企业进行市场、经营、财务等方面的沟通，及时了解企业的整体情况，掌握还款能力，尽最大努力保

护委托人的利益。

#### **四、财务风险**

风险揭示：

信托期间若国家继续密集出台更加严厉的宏观调控政策，政府平台的信贷政策有可能出现更加收紧的态势，企业的融资成本会进一步上升，融资渠道也会出现新的变化，势必给企业带来财务上的风险。

防范措施：

受托人在信托存续期间，及时关注国家宏观政策变化，应对新的变化，及时作出调整，尽最大努力保护委托人的利益。

#### **五、信息不对称风险**

风险揭示：

融资人、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：

融资人作为陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会下属国有企业，保证人作为陕西西咸新区发展集团有限公司与陕西省西咸新区沣西新城管理委员会共同组建的国有企业，融资人及保证人治理较为规范，本项目所用财务数据均得到融资人及保证人的书面承诺真实有效合法。

#### **六、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。

## 七、偿付风险

### 风险揭示：

融资人、保证人目前经营和财务状况良好。在信托计划存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及企业本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到融资人运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致融资人无法如期从参考的还款来源获得足够的资金履行应付债权的偿付义务，保证人也无法履行担保责任，从而造成信托财产的损失。

### 防范措施：

融资人作为陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会下属国有企业，保证人作为陕西西咸新区发展集团有限公司与陕西省西咸新区沣西新城管理委员会共同组建的国有企业，公司治理较为规范，未来发展经营潜力较高，保证人目前获取银行的长期授信为 15 年，足以涵盖本信托项目的金额。

## 七、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。

## 第十部分风险处置预案

我部将督促融资人、保证人按期履行还款义务，尽早发现融资人可能出现的还款义务履行困难情况，若融资人未能按期还款，我部拟并行采取以下处置方式，保证兑付：

督促保证人尽早、加快再融资还款；

以上处置预案依排序实施，在尽早了解保证人支付还款能力不足的情况下，缓释兑付压力。

