

西部信托·稳健系列 I33 集合资金信托计划
尽职调查报告

项目名称：西部信托·稳健系列 I33 集合资金信托计划

上报部门：信托业务八部

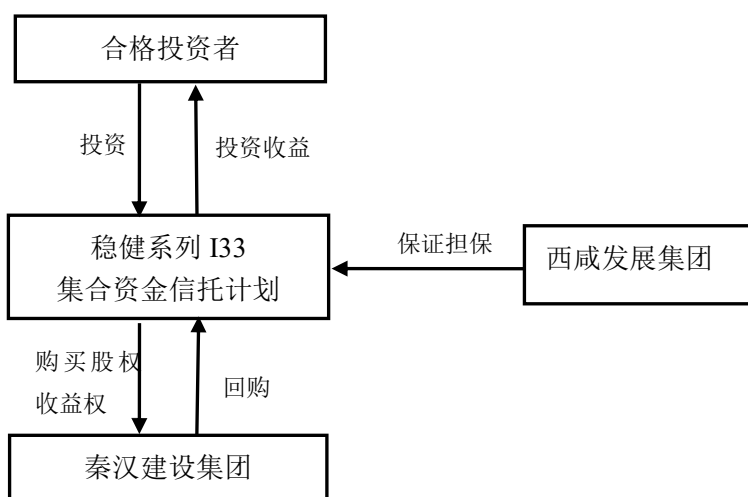
一、业务设计方案简介

（一）资金运作方式

本项目融资方式为股权收益转让及回购的方式。我公司发行集合资金信托计划，将信托计划资金用于受让秦汉建设集团持有的秦汉建设集团持有的西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司 95%股权的股权收益权，秦汉建设集团将信托资金用于补充流动资金，退出方式为秦汉建设集团溢价回购上述股权收益权。

陕西西咸新区发展集团有限公司（以下简称“西咸集团”）为秦汉建设集团的还款义务提供连带责任担保。

交易结构图如下：



（二）信托要素

- 1、项目名称：西部信托·稳健系列 I33 集合资金信托计划
- 2、信托规模：不超过 4.7 亿元。
- 3、信托期限：A 类不超过 1.4 亿元，期限不超过 15 个月，满 12 个月融资人可提前还款；B 类不低于 3.3 亿元，期限不超过 27 个月，满 24 个月融资人可提前还款。
- 4、融资人：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
- 5、资金用途：信托计划资金用于受让秦汉建设集团持有的西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司 95%股权的股权收益权，秦汉建设集团将信托资金用于补充流动资金。
- 6、信托费用：保管费、发行费等其他费用从信托财产中支付，具体以实际

发生额为准。

7、信托业保障基金：按信托计划规模 1%的费率缴纳，由融资人于放款后 10 个工作日缴纳。

8、委托人（受益人）预计收益：随行就市，具体以信托文件约定为准。

9、发行方式：公司自主发行。

11、其他：

1) 满 12/24 个月，秦汉建设集团可提前还款且无需征得西部信托同意。

2) 秦汉建设集团融资人决议：根据秦汉建设集团的公司章程，董事会“决定公司的经营计划和投资方案”，因此，融资决议由董事会出具；

根据西咸发展集团公司章程，董事会“决定公司的经营计划和投资方案”，因此，担保决议可由董事会出具。

（三）委托人及受益人

本项目为集合资金信托计划，面向合格投资者募集。

（四）信托计划主要增信措施

1、陕西西咸新区发展集团有限公司对秦汉建设集团的还款义务提供连带责任担保。

2、每期信托计划期限届满前 3 个月、2 个月、1 个月之日，归集不低于该期信托规模 60%、80%、90%的还款保证金。

（五）发行方式（意向）

公司自主发行。

（六）法律文件说明

项目所涉法律文件目录

编号	交易主体名称	签署合同名称	特殊事项
1	委托人	信托合同	无
2	秦汉建设集团	《股权收益权转让与回购合同》、 《债权确认及债务清偿合同》、 《信托业保障金认购合同》	无
3	西咸发展集团	《保证合同》	无
4	保管银行	《保管协议》	

二、区域经济情况介绍

（一）西咸新区概况

西咸新区位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，西起茂陵及涝河入渭口，东至包茂高速，北至泾阳县高泾大道，南至京昆高速，涉及西安、咸阳两市 7 县（区）23 个乡镇和街道办事处，规划控制面积 882 平方公里。2011 年 6 月，根据《陕西省人民政府关于〈西咸新区总体规划〉的批复》（陕政函【2011】110 号）文件，西咸新区正式成立；2014 年 1 月，根据《国务院关于同意设立陕西西咸新区的批复》（国函【2014】2 号）文件，西咸新区升级为国家级新区。新区沿承西安国际化大都市的空间结构，在新区形成空港新城、沣东新城、秦汉新城、沣西新城和泾河新城 5 大组团。

（二）西咸新区经济情况

西咸新区 2021 年生产总值（GDP）652.78 亿元，其中西咸新区直管区 590.13 亿元，同比增长 3.7%，西咸新区共管区 62.65 亿元，同比增长 6.2%。2021 年，西咸新区规模以上工业增加值同比增长 5.6%，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。

（三）西咸新区财政情况

2021 年，西咸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，2020 年同期增速扩大 3.7 个百分点。

西咸新区五大组团财政情况如下，数据来源于各组团管委会官网：

1、泾河新城

泾河新城 2021 年一般公共预算收入总计 39.43 亿元，一般公共预算支出总计为 38.89 亿元；2021 年政府性基金收入总计 132.62 亿元，政府性基金支出总计 129.50 亿元；国有资本经营预算收入 0.01 亿元，国有资本经营预算支出 0.01 亿元，结余为零。2021 年上级财政下达泾河新城上级补助收入 4.79 亿元。

2021 年末涇河新城政府债务限额 149.85 亿元，2021 年末涇河新城政府债务余额 117.48 亿元，其中：一般债务余额 36.25 亿元，专项债务余额 81.23 亿元，符合政府债务限额管理规定。

2、沔西新城

2021 年，沔西新城一般公共预算收入完成 21.2 亿元，同比增长 59.3%，其中，税收收入 18.0 亿元，同比增长 62.1%，税收占比 82.3%。地方财政一般公共预算支出 29.5 亿元，同比增长 42.0%。

3、秦汉新城

2021 年，秦汉新城一般公共预算收入完成 18.66 亿元，同比增长 16.54%，一般公共预算财政预算支出完成 25.07 亿元，同比增长 34.23%；政府性基金收入完成 100.62 亿元，同比增长 89.83%，政府性基金支出完成 87.34 亿元，同比增长 69.07%；国有资本经营收入完成 0 万元。2021 年政府债务限额为 137.14 亿元，截至 2021 年末，政府债务余额为 120.83 亿元，其中一般债务余额 1.17 亿元，专项债务余额 119.66 亿元。政府债务余额未超政府债务限额。

4、空港新城

2021 年，空港新城财政总收入 36.09 亿元，空港新城本级一般公共预算收入完成 12.96 亿元，同比增长 27.67%，本级一般公共预算财政预算支出完成 16.20 亿元；空港新城本级政府性基金收入 66.25 亿元，同比增长 4.21%，本级政府性基金支出 65.33 亿元，同比增长 12.46%；国有资本经营收入完成 0 万元。2021 年政府债务限额 109.27 亿元，截至 2021 年末，政府债务余额 101.26 亿元，其中一般债务余额 2.03 亿元，专项债务余额 99.23 亿元。符合政府债务限额管理规定。

5、沔东新城

2021 年沔东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，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 年沔东新城一

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 年末地方政府债务限额 255.71 亿元，其中：一般债务限额 67.46 亿元，专项债务限额 188.25 亿元；地方政府债务余额 220.82 亿元，其中：一般债务余额 43.11 亿元，专项债务余额 177.71 元，符合地方政府债务限额管理的规定，债务风险总体可控。

（五）秦汉新城概况

1. 秦汉新城概况

秦汉新城成立于 2011 年，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，总规划面积 302 平方公里。战略定位为建设成为具有影响力的秦汉历史文明集中彰显区，西咸新区北部中心和大西安生态田园示范新城，主要发展文化旅游业、大健康产业和都市农业。

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；土地出让收入逐年增长，对地方综合财力形成有效补充。整体看，秦汉新城经济发展和财政实力为秦汉集团提供了一个良好的外部环境。

2. 区域财政经济发展情况

2021 年秦汉新城实现地区生产总值 134.21 亿元，同比增长 4.8%。分产业看，第一产业增加值 7.6 亿元，同比增长 7.5%；第二产业增加值 78.32 亿元，同比增长 7.5%；第三产业增加值 48.29 亿元，同比增长 0.7%，三次产业占比为 5.7:58.3:36。

2022 年上半年秦汉新城实现地区生产总值 65.5 亿元，同比增长 0.4%，分产业看，第一产业增加值 2.1 亿元，同比增长 7.5%；第二产业增加值 37.3 亿元，同比增长 3.7%；第三产业增加值 26.1 亿元，同比下降 4.9%，三次产业占比为 3.3:56.9:39.8。

3、秦汉新城一般预算收入情况

根据《秦汉新城 2021 年财政预算执行情况及 2022 年财政预算安排的意见》，截至 2021 年 12 月底，秦汉新城一般公共预算收入完成 18.66 亿元，增长 16.54%，其中税收收入 12.91 亿元，占一般公共预算收入的 69.18%。公共财政支出完成 25.07

亿元，同比增长 34.23%。

近三年秦汉新城一般公共预算收入稳定较快，其中税收收入占比相对较高。2021 年税收收入占比 69.18%。从税收构成来看，新城税收收入主要来源于增值税、契税、土地增值税、企业所得税和城市维护建设税等税种。

政府性基金收入完成 100.62 亿元，同比增长 89.83%，其中土地收入完成 95.09 亿元，同比增长 98.37%；政府性基金支出完成 87.34 亿元，同比增长 69.07%。

3. 政府性债务情况

2021 年政府债务限额为 137.14 亿元，其中一般债务限额 6.84 亿元，专项债务限额 130.3 亿元。2021 年再融资债券 13.5957 亿元，新增地方政府债务 11.44 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日，政府债务余额为 120.83 亿元，其中一般债务余额 1.17 亿元，专项债务余额 119.66 亿元。政府债务余额未超政府债务限额。

4. 土地市场

秦汉新城文化底蕴深厚，交通便利，经过多年治理，生态环境较好，近年来引进西交康桥、清华大学附中秦汉中学等教育资源，带动新城土地交易市场和房地产交易市场活跃。

秦汉新城建设用地面积约 50 平方公里，土地储备充裕。2018 年秦汉新城土地成交 3229 亩；2019 年秦汉新城共成交土地 2555.65 亩；2020 年出让土地约 4000 亩。

受到 2021 年下半年房地产市场调控，秦汉新城土地供应速度放缓。根据西咸新区公共资源交易中心公告情况，2021 年，秦汉新城出让土地面积 1000 余亩，出让金额 75.44 亿元。其中成交住宅用地 890.2 亩，成交金额 73.14 亿元，每亩均价 821 万元；商服用地 98.27 亩，每亩单价均价 211 万元；工业用地 72 亩，每亩均价 34 万元。

七、融资人——秦汉建设集团分析

（一）公司基本情况

1、基本信息

公司名称	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	注册资本	328000 万元人民币
------	-------------------------	------	--------------

统一信用代码	916111035556659118	公司类型	有限责任公司(国有控股)
法定代表人	谢云鹏	成立日期	2010年5月27日
营业期限	自2012年05月26日至2032年05月25日	核准日期	2020年10月28日
注册地址	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		
经营范围	土地开发及整理, 文化教育场馆的开发建设、高科技项目的研发与投资; 城市基础设施项目的投资、建设; 城市建设, 国有资产经营管理, 投资服务, 房地产开发, 建筑工程、市政工程的设计及施工, 文化旅游投资及开发, 教育投资, 装潢装饰, 园林绿化, 建材销售, 户外广告, 房屋租赁, 城市基础设施工程项目管理(投资仅限自有资产、金融性资产项目除外)。(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)		

秦汉建设集团作为秦汉新城土地整理和基础设施投资建设的重要主体, 是陕西省西咸新区秦汉新城土地整理和基础设施投资与建设的重要主体, 承担了秦汉新城土地整理和重点建设项目的投资与建设的任务, 在运营过程中得到秦汉新城管委会的大力支持。自成立以来, 公司及其子公司承接了新城内发展规划类的重要项目, 在城市基础设施建设、民生工程、安居工程、拆迁工作等方面具有一定的经验, 建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系。

近几年来, 秦汉新城也在加快政府职能转变, 推动秦汉建设集团尽快转型为市场化运营的国有企业, 秦汉建设集团已成立了多个专业化的经营性公司, 行业涉及园区开发、教育医疗、文化旅游、影视投资及房地产等。

截止2021年12月末, 公司总资产3,457,663.75万元, 总负债2,397,922.73万元, 2021年实现营业收入225,469.91万元, 净利润13,795.62万元。

2022年6月24日联合资信对秦汉建设集团的评级展望为稳定, 主体长期信用等级为AA。

截止2022年11月30日融资人存续债券合计20.70亿元, 明细如下:

债券名称	发行日期	到期日	存续金额 (亿元)	期限	利率	备注
公募债:						
21西咸秦汉债	2021/8/12	2028/8/12	7.2	7年	6.5%	公募债
合计			7.2			
私募债:						

21 秦汉 01	2021/1/15	2024/1/15	4.4	3 年	6.7%	私募债
21 秦汉新城 PPN001	2021/11/01	2024/11/03	5.0	2+1 年	7.5%	私募债
21 西秦 02	2021/11/12	2026/11/12	4.1	2+2+1 年	7.2%	私募债
合计			13.5			
总计			20.70			

2、历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2010年5月	设立	发行人原名咸阳市泾渭新区开发建设有限公司，系经2010年5月6日咸阳市人民政府常务会议讨论通过并批准设立。
2	2011年9月	股权转让	咸阳市城市建设投资有限公司将持有的发行人80%股权转让给咸阳市泾渭新区管理委员会，公司性质变更为国有独资公司。
3	2011年9月	增资	2011年9月，发行人实收资本由20,000.00万元增加至70,000.00万元。
4	2012年5月	增资	2012年5月，发行人实收资本由70,000.00万元增加至100,000.00万元。
5	2014年12月	增资	2014年12月，发行人注册资本及实收资本由100,000.00万元增加到220,000.00万元。
6	2016年8月	股权划转	2016年8月，依据陕西省西咸新区开发建设管理委员会（陕西咸函[2016]111号）批复文件将秦汉新城管委会持有的发行人51%股权无偿划转至陕西西咸新区发展集团有限公司。
7	2017年12月	增资	2017年12月，发行人注册资本及实收资本由220,000.00万元增加到230,000.00万元。
8	2018年12月	增资	2018年12月，发行人注册资本及实收资本由230,000.00万元增加到240,000.00万元。
9	2020年5月	增资	2020年5月，发行人注册资本及实收资本由240,000.00万元增加到328,000.00万元。

3、股权结构与公司治理

(1) 主要股东基本信息

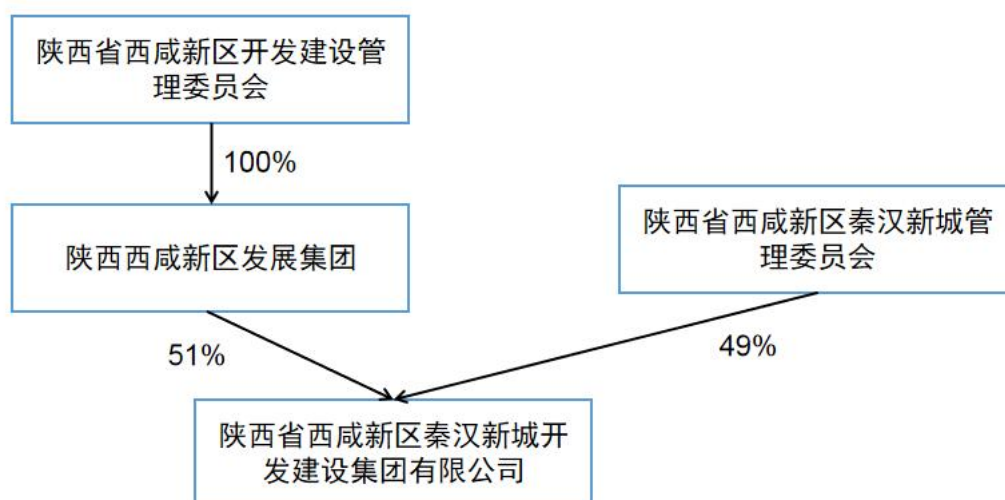
股东全称	认缴出资金额	出资比例	股东性质
陕西西咸新区发展集团有限公司	167324.296	51.0135%	国有
陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会	160675.704	48.9865%	国有
	326000	100.00%	

融资人股东为陕西西咸新区发展集团有限公司和陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会，持股比例分别为 51.01%和 48.99%。融资人控股股东为陕西西咸新区发展集团有限公司，实际控制人为陕西省西咸新区开发建设管理委员会。

西咸集团是经陕西省人民政府批准，由陕西省西咸新区开发建设管理委员会于 2011 年 9 月出资组建的国有独资企业，为西咸新区重要的基础设施建设和国有资本运营主体，主要从事西咸新区内基础设施及保障房建设、土地开发整理、公用事业运营，以及房地产开发、金融投资等经营性业务。截至 2021 年末，西咸集团总资产为 3003.55 亿元，总负债为 23,16.37 亿元，所有者权益 687.18 亿元，资产负债率为 77.12%；2021 年度西咸集团实现营业总收入 238.43 亿元，净利润为 7.78 亿元。

公司名称	陕西西咸新区发展集团有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	周东
住所	陕西省西咸新区沣东新城沣长路与金融二路西北角创新大厦 1909 号
成立日期	2011 年 9 月 30 日
注册资本	3,000,000.00 万元
经营范围	西咸新区的土地开发和整理；基础设施及水利工程建设；文化产业、农业项目、旅游项目的开发和经营管理；房地产开发、销售和经营管理；项目招商、投资及资本运营（仅限自有资金）。（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）
统一社会信用代码	91611100583526249G

秦汉建设集团股权结构如下图所示：



（2）主要子公司

截至 2021 年 12 月末，融资人纳入合并范围的子公司共计 20 家。融资人对

下属子公司具有实际控制力，融资人制定了子公司管理制度和子公司财务管理制度，对子公司的资金收支、核心管理人员任免、业务经营等方面具有实际控制能力。融资人子公司具体情况如下表：

融资人下属子公司基本情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	控股比例		表决权	取得方式
			直接	间接		
1	陕西西咸新区秦汉文化旅游有限公司	2,000.00	100.00	-	100.00	设立
2	陕西西咸新区秦汉园林绿化工程有限公司	2,000.00	100.00	-	100.00	设立
3	陕西西咸新区秦汉物业管理有限公司	500.00	100.00	-	100.00	设立
4	陕西西咸新区秦汉房地产开发有限公司	50,000.00	100.00	-	100.00	设立
5	陕西西咸新区秦汉市政工程有限公司	5,000.00	100.00	-	100.00	设立
6	陕西西咸新区秦汉土地整理有限公司	50,000.00	100.00	-	100.00	设立
7	秦汉新城保障房建设管理有限公司	50,000.00	100.00	-	100.00	设立
8	秦汉新城基础设施建设管理有限公司	50,000.00	100.00	-	100.00	设立
9	西咸新区秦汉置业管理有限公司	5,000.00	100.00	-	100.00	设立
10	西咸新区秦汉大健康产业发展有限公司	42,800.00	93.4579	-	100.00	设立
11	西咸新区秦汉汽车服务有限公司	500.00	100.00	-	100.00	设立
12	西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司	50,000.00	95.00	5.00	100.00	设立
13	西咸新区秦汉新城新丝路数字文化科技有限公司	10,000.00	90.00	-	90.00	设立
14	陕西西咸新区秦风传统文化产业发展有限公司	1,000.00	60.00	-	60.00	设立
15	陕西秦汉汽车产业园发展有限公司	10,000.00	51.00	-	51.00	设立
16	陕西西咸新区秦汉新城影视发展有限公司	10,000.00	50.00	50.00	100.00	设立
17	秦汉新城渭河生态建设有限公司	1,000.00	100.00	-	100.00	设立
18	西咸新区秦汉资产运营管理有限公司	100.00	100.00		100.00	设立
19	西咸新区新城悦泽房地产开发有限公司	1000.00	100.00		100.00	设立
20	西咸新区易成简至房地产开发有限公司	1000.00	100.00		100.00	设立

(3) 企业治理情况

秦汉建设集团已经形成了完善的公司治理结构，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成了科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。

秦汉建设集团设立了包括股东会、董事会、监事会、经理层等法人治理结构。股东会为公司的最高权力机构；董事会为股东会的执行机构，决定公司重大事项；监事会为公司的监督机构，对董事会、公司高级管理人员、公司财务状况进行监

督评价；经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

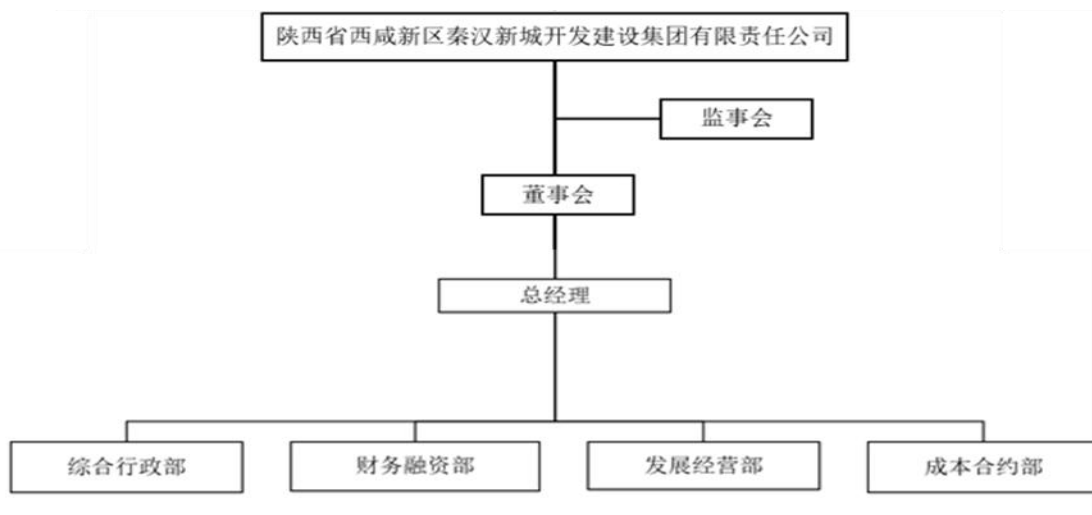
公司按照《公司法》等国家相关法律法规及《公司章程》建立了董事会、监事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构。同时公司也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司、公司各职能部门在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

（4）融资人内部机构设置

融资人内部组织架构搭建完备、各版块业务运营合法合规，均能按照内部管理制度合法经营，不存在违法、违规行为等。

截至报告日，融资人设立了综合行政部、发展经营部、财务融资部和成本合约部，实行条线式管理，具体执行总经理下达的任务。融资人组织结构图如下：

组织结构图



（二）企业主营业务经营情况

1、主营业务概况

融资人是西咸新区秦汉新城重要的土地一级开发、保障房建设和基础设施建设主体，担负着秦汉新城区域内的保障房建设、基础设施建设等重要职责，在秦汉新城发展过程中发挥着极其重要的作用。自成立以来，融资人收入主要来源于工程建设开发服务、房屋租赁收入和其他业务收入。

营业收入分类表

单位：亿元

公司营业收入情况

单位：亿元、%

业务板块名称	2022年1-6月		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设开发服务	10.05	78.19	16.09	71.38	19.55	91.35
房屋租赁业务	0.05	0.37	0.31	1.39	0.35	1.61
其他	2.76	21.44	6.14	27.23	1.51	7.04
合计	12.85	100.00	22.55	100.00	21.40	100.00

近两年一期，融资人分别实现营业收入 21.40 亿元、22.55 亿元及 12.85 亿元。发行人营业收入主要来自工程建设开发服务业务、房屋租赁业务和其他业务。报告期内，融资人营业收入呈稳定上涨趋势。其中公司 2021 年营业收入较 2020 年有所增长，主要系房屋销售业务大幅增收所致。公司开展的工程建设开发服务业务为公司带来稳定的营业收入，同时房屋租赁、房屋销售等业务为公司增加了新的收入来源。

（四）企业财务状况

公司提供 2020-2021 年度经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计的标准无保留意见审计结论的审计报告。

1、财务数据分析

（1）财务报表数据

合并资产负债表

单位：万元

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流动资产：			
货币资金	76,439.78	171,262.27	123,882.71
应收票据及应收账款	68,671.00	42,945.56	212,671.28
应收款项融资	20.00	59.00	-
预付款项	4,434.88	4,175.68	19,398.94
其他应收款	54,686.20	24,682.99	30,978.05
存货	2,880,760.85	2,830,629.07	2,716,401.07
其他流动资产	5,764.60	23,606.24	28,697.36
流动资产合计	3,090,777.31	3,097,360.81	3,132,029.42
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	15,739.45

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
持有至到期投资	-	-	2,800.00
长期股权投资	7,434.76	7,630.21	6,315.79
其他权益工具投资	20,125.79	20,425.79	-
投资性房地产	25,989.04	26,400.24	26,042.43
固定资产	146,942.70	148,935.70	95,986.28
在建工程	188,440.84	144,441.96	58,730.06
无形资产	3,509.95	3,659.97	3,845.24
长期待摊费用	4,531.40	5,860.52	2,747.65
递延所得税资产	275.71	275.74	1,659.90
其他非流动资产	2,957.81	2,672.81	241.98
非流动资产合计	400,208.00	360,302.94	214,421.99
资产总计	3,490,985.31	3,457,663.75	3,346,451.41
流动负债：			
短期借款	344,250.00	219,060.00	160,030.00
应付票据	25,123.15	70,807.59	51,362.58
应付账款	70,972.50	64,371.02	59,230.32
预收款项	15,071.96	5,049.14	52,674.22
合同负债	7,397.72	13,453.41	-
应付职工薪酬	72.36	278.89	195.70
应交税费	6,711.99	5,112.36	9,487.91
其他应付款	221,310.99	72,414.06	141,747.98
一年内到期的非流动负债	259,900.93	428,696.70	531,733.29
其他流动负债	453.65	1,182.28	-
流动负债合计	951,265.24	880,425.45	1,006,461.99
非流动负债：			
长期借款	1,071,463.19	1,202,536.57	1,154,257.40
应付债券	210,043.64	210,043.64	88,012.34
长期应付款	195,714.67	50,000.00	50,000.00
专项应付款	-	54,153.52	23,917.07
递延所得税负债	763.54	763.54	-
非流动负债合计	1,477,985.04	1,517,497.28	1,316,186.82
负债合计	2,429,250.27	2,397,922.73	2,322,648.81

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
所有者权益：			
实收资本	328,000.00	328,000.00	328,000.00
其他权益工具	4,700.00	4,700.00	10,400.00
资本公积	559,725.60	559,725.60	533,825.60
其他综合收益	2,256.00	2,256.00	-
盈余公积	17,954.26	17,954.26	16,234.04
未分配利润	144,101.50	142,095.55	129,724.41
归属于母公司所有者权益合计	1,056,737.36	1,054,731.41	1,018,184.06
少数股东权益	4,997.68	5,009.60	5,305.34
所有者权益合计	1,061,735.04	1,059,741.02	1,023,489.40
负债和所有者权益合计	3,490,985.31	3,457,663.75	3,346,138.20

合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业总收入	128,538.79	225,469.91	214,031.47
减：营业成本	117,854.77	187,288.90	189,115.88
营业税金及附加	1,051.67	2,280.23	1,522.53
销售费用	224.95	692.56	739.81
管理费用	5,418.68	11,362.00	8,474.46
财务费用	2,304.80	5,531.10	4,593.80
资产减值损失	-	-	-15.84
加：其他收益	804.96	2,100.87	9,947.19
投资净收益	-192.97	-136.92	8.93
资产处置收益	-	40.57	-
二、营业利润	2,295.90	20,312.82	19,556.96
加：营业外收入	266.96	63.57	246.81
减：营业外支出	44.50	28.47	44.40
三、利润总额	2,518.36	20,347.92	19,759.38
减：所得税费用	524.36	6,552.31	4,700.52
四、净利润	1,994.00	13,795.62	15,058.86
归属于母公司净利润	2,005.95	14,091.35	15,303.34

少数股东损益	-11.95	-295.74	-244.48
--------	--------	---------	---------

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	104,246.46	171,195.16	206,143.60
收到的税费返还	1,299.28	0.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	471,694.97	815,103.42	529,839.61
经营活动现金流入小计	577,240.72	986,298.58	735,983.21
购买商品、接受劳务支付的现金	158,171.38	336,834.12	459,266.99
支付给职工以及为职工支付的现金	5,420.19	7,714.64	6,068.89
支付的各项税费	6,473.02	12,928.55	12,359.93
支付的其他与经营活动有关的现金	166,928.40	352,481.85	488,096.06
经营活动现金流出小计	336,993.00	709,959.16	965,791.86
经营活动产生的现金流量净额	240,247.72	276,339.42	-229,808.65
二、投资活动产生的现金流量	-		
收回投资所收到的现金	424.61	2,800.00	-
取得投资收益所收到的现金	2.48	48.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	43.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	409.45
投资活动现金流入小计	427.09	2,848.67	453.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	32,242.13	95,458.69	48,317.46
投资所支付的现金	100.00	53,178.44	2,469.45
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	32,342.13	148,637.13	50,786.91
投资活动产生的现金流量净额	-31,915.04	-145,788.46	-50,333.88
三、筹资活动产生的现金流量	-		
吸收投资所收到的现金	-	900.00	91,430.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的	-	-	3,430.00

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
现金			
取得借款所收到的现金	332,700.00	933,782.80	946,938.59
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
筹资活动现金流入小计	332,700.00	934,682.80	1,038,368.59
偿还债务所支付的现金	564,345.20	859,693.56	679,266.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	58,056.54	134,084.62	130,490.40
支付的其他与筹资活动有关的现金	500.40	6,014.69	3,363.72
筹资活动现金流出小计	622,902.13	999,792.87	813,120.68
筹资活动产生的现金流量净额	-290,202.13	-65,110.07	225,247.91
四、汇率变动对现金的影响	-	-3.19	25.85
五、现金及现金等价物净增加额	-81,869.46	65,437.69	-54,868.77
加：期初现金及现金等价物余额	150,487.05	85,049.36	139,918.12
六、期末现金及等价物余额	68,617.59	150,487.05	85,049.36

母公司资产负债表

单位：万元

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流动资产：			
货币资金	24,351.29	121,347.74	72,460.01
应收票据及应收账款	8,296.73	6,127.80	89,375.42
预付款项	2,110.24	1,890.65	4,109.48
其他应收款	216,127.08	162,897.65	173,846.94
存货	2,666,725.99	2,607,198.96	2,506,124.93
其他流动资产	1,719.16	3,750.85	16,978.01
流动资产合计	2,919,330.49	2,903,213.64	2,862,894.78
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
长期股权投资	293,574.93	293,762.38	292,317.23
其他权益工具投资	17,640.27	17,940.27	15,956.18
债权投资	-	-	2,800.00
投资性房地产	22,278.06	22,583.97	22,015.58

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
固定资产	44,091.83	44,846.98	43,996.24
在建工程	82,785.97	64,625.62	18,874.76
无形资产	41.23	45.10	52.84
长期待摊费用	4,031.51	5,664.24	2,269.80
递延所得税资产	233.67	233.67	1,629.69
其他非流动资产	-	-	241.98
非流动资产合计	464,677.48	449,702.24	400,154.30
资产总计	3,384,007.97	3,352,915.88	3,263,049.08
流动负债：			
短期借款	340,750.00	216,460.00	134,230.00
应付票据	21,383.15	64,307.01	44,387.26
应付账款	20,770.58	21,900.56	25,539.80
预收款项	5,000.00	5,000.00	5,178.97
合同负债	6,853.89	2,814.16	42,141.85
应付职工薪酬	-	-	11.16
应交税费	4,784.84	3,735.25	8,391.33
其他应付款	372,230.15	184,729.51	172,390.83
一年内到期的非流动负债	258,900.93	423,596.70	530,383.29
其他流动负债	455.35	278.32	4,167.88
流动负债合计	1,031,128.88	922,821.51	966,822.38
非流动负债：			
长期借款	886,375.26	1,061,734.90	1,106,007.40
应付债券	210,043.64	210,043.64	88,012.34
长期应付款	50,000.00	50,000.00	50,000.00
专项应付款	130,800.97	34,039.67	18,917.07
递延收益	735.07	735.07	339.05
非流动负债合计	1,277,954.93	1,356,553.29	1,263,275.86
负债合计	2,309,083.81	2,279,374.80	2,230,098.24
所有者权益：			
实收资本	328,000.00	328,000.00	328,000.00
其他权益工具	4,700.00	4,700.00	7,500.00
资本公积	558,416.15	558,416.15	533,416.15

科目	2022年 6月30日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
盈余公积	2,205.20	17,954.26	16,234.04
其他综合收益	17,954.26	2,205.20	1,017.14
未分配利润	163,648.55	162,265.47	146,783.51
所有者权益合计	1,074,924.16	1,073,541.08	1,032,950.84
负债和所有者权益合计	3,384,007.97	3,352,915.88	3,263,049.08

母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、营业总收入	94,206.40	170,846.88	152,711.32
减：营业成本	89,152.44	137,472.41	133,609.07
营业税金及附加	717.09	1,312.72	1,211.77
销售费用	33.16	76.95	185.13
管理费用	1,970.51	3,460.64	3,457.52
财务费用	267.31	5,361.46	4,516.69
加：其他收益	10.59	20.94	5,879.63
投资净收益	-192.97	-106.28	33.51
信用减值损失	-	-27.02	-
资产减值损失	-	-	18.15
资产处置收益	-	40.57	-
二、营业利润	1,883.52	23,090.91	15,662.44
加：营业外收入	-	16.57	37.25
减：营业外支出	39.41	1.55	20.74
三、利润总额	1,844.11	23,105.93	15,678.95
减：所得税费用	461.03	5,903.76	3,911.37
四、净利润	1,383.09	17,202.17	11,767.57

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	129,705.52	140,939.07	190,521.29

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	589,639.82	846,464.47	737,184.62
经营活动现金流入小计	719,345.33	987,403.54	927,705.91
购买商品、接受劳务支付的现金	126,478.12	246,706.46	330,793.76
支付给职工以及为职工支付的现金	1,323.86	2,131.37	1,657.85
支付的各项税费	4,532.23	9,858.13	10,429.83
支付的其他与经营活动有关的现金	347,066.81	429,511.39	752,021.11
经营活动现金流出小计	479,401.02	688,207.35	1,094,902.54
经营活动产生的现金流量净额	239,944.31	299,196.20	-167,196.63
二、投资活动产生的现金流量	-		
收回投资所收到的现金	400.00	2,800.00	-
取得投资收益所收到的现金	2.48	48.67	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	43.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	402.48	2,848.67	43.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	21,407.56	55,329.59	14,480.94
投资所支付的现金	108.00	52,000.10	51,920.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	21,515.56	107,329.69	66,400.94
投资活动产生的现金流量净额	-21,113.08	-104,481.02	-66,357.36
三、筹资活动产生的现金流量	-		
吸收投资所收到的现金	-	-	88,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款所收到的现金	296,750.00	798,882.80	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	870,738.59
筹资活动现金流入小计	296,750.00	798,882.80	958,738.59
偿还债务所支付的现金	549,078.55	797,395.23	676,786.56
分配股利、利润或偿付利息所支付的现	50,747.95	130,248.34	129,928.74

项目	2022年1-6月	2021年度	2020年度
金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	500.40	6,014.69	3,363.72
筹资活动现金流出小计	600,326.90	933,658.26	810,079.01
筹资活动产生的现金流量净额	-303,576.90	-134,775.46	148,659.58
四、汇率变动对现金的影响	-	-3.19	25.85
五、现金及现金等价物净增加额	-84,745.67	59,936.52	-84,868.57
加：期初现金及现金等价物余额	101,529.64	41,593.12	126,461.69
六、期末现金及等价物余额	16,783.97	101,529.64	41,593.12

(2) 综合财务指标

项目	2022年1-6月(末)	2021年(末)	2020年(末)
总资产(亿元)	349.10	345.77	334.61
总负债(亿元)	242.93	239.79	232.26
全部债务(亿元)	191.08	213.11	198.54
所有者权益(亿元)	106.17	105.47	101.82
营业总收入(亿元)	12.85	22.55	21.40
利润总额(亿元)	0.25	2.03	1.98
净利润(亿元)	0.20	1.38	1.51
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	0.18	1.37	1.51
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	0.20	1.41	1.53
经营活动产生现金流量净额(亿元)	24.02	27.63	-22.98
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-3.19	-14.58	-5.03
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	-29.02	-6.51	22.52
流动比率(倍)	3.25	3.52	3.11
速动比率(倍)	0.22	0.30	0.41
资产负债率(%)	69.59	69.35	69.41
债务资本比率(%)	64.28	66.79	65.98
营业毛利率(%)	8.31	16.93	11.64
平均总资产回报率(%)	0.14	0.71	0.69
加权平均净资产收益率(%)	0.19	1.32	1.55
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	0.17	1.32	1.55
EBITDA(亿元)	-	3.22	2.83
EBITDA全部债务比(%)	-	1.51	1.43
EBITDA利息倍数(倍)	-	0.23	0.22
应收账款周转率(次)	2.30	1.76	0.90
存货周转率(次)	0.04	0.07	0.08
贷款偿还率(%)	100	100	100
利息偿付率(%)	100	100	100

2、现金流量分析

(1) 经营活动现金流分析

报告期内，融资人经营活动现金流入分别为 735,983.21 万元、986,298.58 万元和 577,240.72 万元，融资人经营活动现金流入主要为工程建设开发服务业务收到的现金、收到的财政补贴款及往来款等。2021 年度，融资人经营活动现金流入金额较 2020 年度增加 250,315.37 万元，增幅较大，主要系融资人收到其他与经营活动有关的现金增多所致。

报告期内，融资人经营活动现金流出分别为 965,791.86 万元、709,959.16 万元和 336,993.00 万元。融资人经营活动现金流出主要为因工程建设开发服务业务支付的现金、支付的保证金、支付的期间费用款项及其他往来款等。2021 年度，融资人经营活动现金流出金额较 2020 年度减少 255,832.70 万元，主要系融资人支付的单位往来款减少所致。

报告期内，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-229,808.65 万元、276,339.42 万元和 240,247.72 万元。2020 年，融资人经营活动现金流净额为负，主要系公司土地整理业务、工程代建业务资金投入大、回收周期较长，导致经营活动现金流出增加所致。2021 年及 2022 年 1-6 月，融资人经营活动现金净流量由负转正，主要系融资人收到其他与经营活动有关的现金增多所致。

(3) 投资活动现金流分析

报告期内，融资人投资活动产生的现金流量净额分别为-50,333.88 万元、-145,788.46 万元和-31,915.04 万元。报告期内融资人投资活动现金流量净额为负，主要系融资人支付文创大厦购买价款、马术项目、秦汉中心医院、兰池工业产能基地等工程投入款所致。

(3) 筹资活动现金流分析

报告期内，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为 225,247.91 万元、-65,110.07 万元和-290,202.13 万元。2020 年，融资人筹资活动产生的现金流量净额大幅增长，主要系股东增资 8.80 亿元、取得借款收到的现金增加导致融资人筹资活动现金流入增加所致。2021 年及 2022 年 1-6 月，融资人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系融资人偿还债务支付的现金增多。报告期内，融资人整体筹资能力较强，凭借自身良好的信用资质获得了较多的外部融资。

(4) 现金及现金等价物净增加额分析

报告期内，融资人现金及现金等价物净增加额分别为-54,868.77 万元、65,437.69 万元和-81,869.46 万元。2021 年度融资人现金及现金等价物净增加额由正转负，主要系融资人经营活动产生的现金流量净额增加所致。

3、偿债能力分析

项目	2022 年 6 月末 /2022 年 1-6 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度
流动比率（倍）	3.25	3.52	3.11
速动比率（倍）	0.22	0.30	0.41

资产负债率	69.59%	69.35%	69.41%
EBITDA	-	32,157.73	28,346.83
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.23	0.22

从短期偿债能力来看，截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，融资人流动比率分别为 3.11、3.52 和 3.25，2021 年流动比率较上年有所上升，主要系融资人其他应付款、一年内到期的非流动负债规模减少所致。截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，融资人速动比率分别为 0.41、0.30 和 0.22。报告期各期末，融资人速动比率总体较低，主要系融资人开展工程建设开发业务过程中形成的存货规模较大。

从长期偿债能力来看，截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，融资人资产负债率分别为 69.41%、69.35%和 69.59%，总体来看，报告期内公司的资产负债率偏高。报告期内，由于疫情原因，融资人肩负着保民生、稳就业的艰巨任务，为保证西咸新区秦汉新城区域内的土地开发、保障房、产业园区、基础设施建设顺利进行，融资人承载了较大的融资压力。未来随着委托代建项目的陆续完工，秦汉新城管委会委托建设项目的回款，融资人融资压力将逐步缓解。

从付息能力指标看，2020-2021 年，融资人 EBITDA 分别为 28,346.83 万元和 32,157.73 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.22 倍、0.23 倍，总体较低，主要系公司承担西咸新区秦汉新城基础设施建设与土地一级开发，前期建设资金需求大，融资规模较大，以致财务费用与资本化利息支出较多。

4、盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度
营业收入	128,538.79	225,469.91	214,031.47
营业成本	117,854.77	187,288.90	189,115.88
营业毛利	10,684.02	38,181.01	24,915.59
营业毛利率	8.31%	16.93%	11.64%
期间费用	7,948.43	17,585.66	13,808.07
期间费用率	6.18%	7.80%	6.45%
其他收益	804.96	2,100.87	9,947.19
利润总额	2,518.36	20,347.92	19,759.38
净利润	1,994.00	13,795.62	15,058.86
归属于母公司所有者的净利润	2,005.95	14,091.35	15,303.34

(1) 营业收入、毛利及毛利率分析

融资人营业收入包括工程建设开发服务业务收入、房屋租赁业务收入、其他业务收入等。报告期年内，融资人营业收入分别为 214,031.47 万元、225,469.91 万元和 128,538.79 万元，营业成本分别为 189,115.88 万元、187,288.90 万元和 117,854.77 万元，毛利润分别为 24,915.59 万元、38,181.01 万元和 10,684.02 万元，毛利率分别为 11.64%、16.93%和 8.31%。

(2) 利润总额和净利润

报告期内，融资人利润总额分别为 19,759.38 万元、20,347.92 万元和 2,518.36 万元，净利润分别为 15,058.86 万元、13,795.62 万元和 1,994.00 万元。2020-2021 年，融资人利润总额和净利润总体较为稳定。2022 年 1-6 月，融资人利润总额和净利润降幅较大，主要系融资人工程建设开发业务收入减少。

(3) 期间费用分析

报告期内，融资人期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度	2020 年度
销售费用	224.95	692.56	739.81
管理费用	5,418.68	11,362.00	8,474.46
财务费用	2,304.80	5,531.10	4,593.80
期间费用合计	7,948.43	17,585.66	13,808.07
期间费用占营业收入比例	6.18%	7.80%	6.45%

报告期内，融资人期间费用合计数分别为 13,808.07 万元、17,585.66 万元和 7,948.43 万元，占各期营业收入的比例分别为 6.45%、7.80%和 6.18%。2021 年度，融资人的期间费用较 2020 年增加 3,777.59 万元，增幅 27.36%，主要系融资人管理费用增加所致。

(4) 盈利能力可持续性分析

公司营业收入主要来源于工程建设开发业务、房屋租赁业务、其他业务板块，报告期内融资人营业收入逐年增长，主营业务毛利润情况良好，毛利率处于合理范围内。融资人业务具备一定区域专营性，拥有较强的竞争优势，盈利能力可观。

融资人作为秦汉新城区域内保障房建设、城市基础设施建设主体，未来将继续发挥公司竞争优势，以主业带动相关产业的发展，多种形式参与基础设施建设，成为秦汉新城区域内的综合性投资经营公司，盈利能力有望进一步提升。

(四) 企业信用情况

1、征信系统查询情况

截止 2022 年 9 月 22 日，征信系统显示秦汉建设集团于 2012 年首次有信贷交易记录，共在 61 家金融机构办理过信贷业务，目前在 39 家金融机构的业务仍未结清，负债余额为 1137420.90 万元，无不良或关注类已结清贷款业务。担保余额 1182114.96 万元。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2012	61	39	2014

借贷交易		担保交易	
余额	1137420.90	余额	2000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	75	855370.90	0	0	0	0	75	855370.90
短期借款	21	232050	0	0	0	0	21	232050
循环透支	2	50000	0	0	0	0	2	50000
合计	98	1137420.90	0	0	0	0	98	1137420.90

	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
银行承兑汇票	20	2000	0	0	0	0	20	2000
合计	20	2000	0	0	0	0	20	2000

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
654318	603670	55780	80000	80000	0

说明：由于存在授信额度的控制，剩余可用额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

相关还款责任信息概要

第 3 页/共 219 页

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1614532	136	1182114.96	0	0
合计	0	0	0	1614532	136	1182114.96	0	0

责任类型	担保交易				
	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	86821.70	2	169646.86	0	0
合计	86821.70	2	169646.86	0	0

2、涉讼情况调查

根据企查查网站查询，截止 2022 年 12 月 5 日，秦汉建设集团有司法风险 5 笔。因劳务合同纠纷及争议案被起诉 2 笔，因建设工程施工合同纠纷被起诉 1 笔，因财产损害赔偿纠纷案被起诉 1 笔；因未按时履行法律义务被强制执行案件 1 笔。

序号	案号	证件号/组织机构代码	疑似申请执行人	立案日期	执行法院	执行标的(元)	内容
1	(2022) 陕04执453号	9161110355****9118	-	2022-10-10	陕西省咸阳市中级人民法院	63,717,564.00	详情

司法风险 5 企查查

高风险 被执行人 因未按时履行法律义务被法院强制执行 1 ^

序号	案件名称	案件身份	案由	案号	案件金额(元)	最新案件进程	法院	内容
1	周龙与陕西建工第十建设集团有限公司, 陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司劳务合同纠纷的案件 民事案件	一审被告	劳务合同纠纷	(2022) 陕0404民初5024号	-	2022-12-14 民事一审	陕西省咸阳市渭城区人民法院	详情

司法案件 因劳务合同纠纷案由被起诉 1 ^

序号	案件名称	案件身份	案由	案号	案件金额(元)	最新案件进程	法院	内容
1	高峰与山西绿森文化传播有限公司, 陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司劳动争议的案件 民事案件	一审被告	劳动争议	(2021) 陕0404民初1478号	-	2021-04-15 民事一审	陕西省咸阳市渭城区人民法院	详情

司法案件 因劳动争议案由被起诉 1 ^

序号	案件名称	案件身份	案由	案号	案件金额(元)	最新案件进程	法院	内容
1	陕西大正工程建设有限公司与陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司建设工程施工合同纠纷的案件 民事案件	一审被告	建设工程施工合同纠纷	(2022) 陕0404民初3200号	-	2022-09-16 民事一审	陕西省咸阳市渭城区人民法院	详情

司法案件 因建设工程施工合同纠纷案由被起诉 1 ^

序号	案件名称	案件身份	案由	案号	案件金额(元)	最新案件进程	法院	内容
1	杨涛与中铁广州工程局集团深圳工程有限公司, 陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司财产损害赔偿纠纷的案件 民事案件	一审被告 二审被上诉人 [反 悔]	财产损害赔偿 纠纷	(2020) 陕0404民初982号 (2020) 陕04民终1858号	-	2020-09-09 民事二审	陕西省咸阳市中级人民法院 陕西省咸阳市渭城区人民法院	详情

司法案件 因财产损害赔偿纠纷案由被起诉 1 ^

3、企业提供债务情况

截至 2022 年 9 月 30 日，金融负债余额 204.20 亿元。

(1) 按融资来源分类：

机构类型	金额	占比 (%)
银行	1,368,931.08	67.04%
债券	235,000.00	11.51%
信托	179,513.00	8.79%
其他	139,721.76	6.84%
保理	76,687.03	3.76%
融资租赁	42,140.00	2.06%

总计	2,041,992.87	100.00%
----	--------------	---------

(2) 按期限结构分类:

	金额 (万元)	占比 (%)
2022 年	201,885.00	9.89%
2023 年	610,560.11	29.90%
2024 年	269,976.68	13.22%
2025 年及以后	959,571.08	46.99%
合计	2,041,992.87	100.00%

4、担保情况

截止 2022 年 6 月末，公司对外担保余额为 176.08 亿元，占 2022 年 3 月末净资产 106.15 亿元的比重为 165.88%。

融资人对外担保均为对关联方提供的保证担保，被担保对象均为受公司股东西咸集团控制的其他企业，或为受公司股东秦汉新城管理委员会控制的其他企业。

(五) 总结

秦汉建设集团经营状况较稳定，资产水平逐年提升。随着秦汉新城人口增加、社会经济发展水平提高，秦汉建设集团基础设施业务将继续稳定发展。秦汉建设集团作为秦汉新城最主要的基础设施建设运营企业，在新城开展业务及土地获取具备先天的政策环境优势，在直接融资市场也具有较好的认可度，融资渠道较通畅。

八、保证人——西咸发展集团分析

(一) 企业基本情况

1、基本信息表

公司名称:	陕西西咸新区发展集团有限公司
法定代表人:	周东
注册资本:	人民币叁佰亿元
成立日期:	2011 年 9 月 30 日
统一社会信用代码:	91611100583526249G
公司类型:	有限责任公司 (国有独资)
公司住所:	陕西省西咸新区沣东新城沣长路与金融二路西北角创新大厦 1909 号

经营范围：	西咸新区的土地开发和整理；基础设施及水利工程建设；文化产业、农业项目、旅游项目的开发和经营管理；房地产开发、销售和经营管理；项目招商、投资及资本运营（仅限自有资金）。（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）
--------------	---

陕西西咸新区发展集团有限公司由西咸新区开发管理委员会批准出资成立的国有独资有限责任公司。西咸集团公开市场评级为 AAA，资信情况较好。西咸集团是西咸新区管委会推动区域开发建设的重要抓手，承担着通过市场配置资源推动新区发展的使命。自成立以来，西咸集团始终以“国家级新区开发建设的主力军”为己任，致力于打造忠诚干净担当的铁军战队。集团本部内设 9 个职能部门，控股空港、沣东、秦汉、沣西、泾河 5 个新城建设集团，新城建设集团主要承担各自区域的开发建设任务。下属城投、文旅、金控、乡村振兴、水务、公交、环境、智慧、地铁置业、魔茧科技、物业 11 个全资或控股二级公司。

西咸集团本级主要承担管理和调控职责，即管理考核下属子公司的经营情况和融资情况，同时作为 AAA 主体，西咸集团承担西咸新区整体债券的发行。

2、历史沿革

西咸集团是经陕西省人民政府批准、由陕西省西咸新区开发建设管理委员会（以下简称“西咸新区管委会”）于 2011 年 9 月出资组建的有限责任公司，初始注册资本为人民币 100 亿元。

2016 年 8 月，西咸集团注册资本增加至 300 亿元。同年，西咸新区管委会以西咸新区下属 5 个新城的主要基础设施建设主体西安沣东发展集团有限公司、陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司、陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司、陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司和陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司（以下分别简称“沣东集团”、“沣西集团”、“秦汉集团”、“空港集团”和“泾河集团”）各 51% 的股权作价出资缴纳资本 155.70 亿元。截至 2018 年末，西咸集团注册资本为 300.00 亿元；实收资本增至 188.78 亿元。西咸新区管委会持有西咸集团 100% 的股权，是西咸集团实际控制人。

2018 年 1 月 22 日，陕西省省委、省政府在咸阳市召开现场办公会，明确西咸新区党工委、管委会作为省委、省政府派出机构，由西安市委、市政府整体代管，除履行国家级新区开发建设职能外，全面托管辖区内西安市和咸阳市的行政

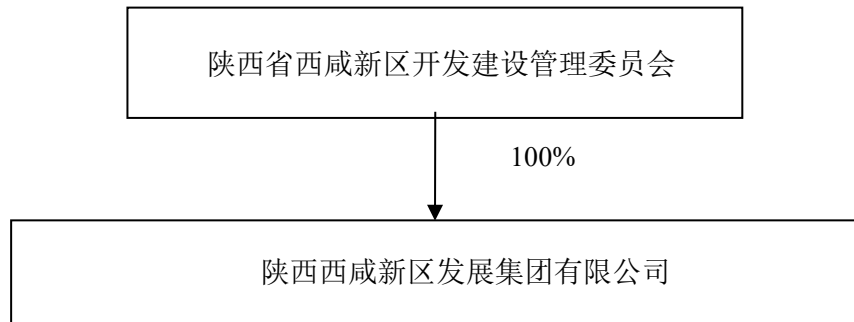
和社会管理职能。

3、公司股权结构及治理情况

(1) 公司股权结构

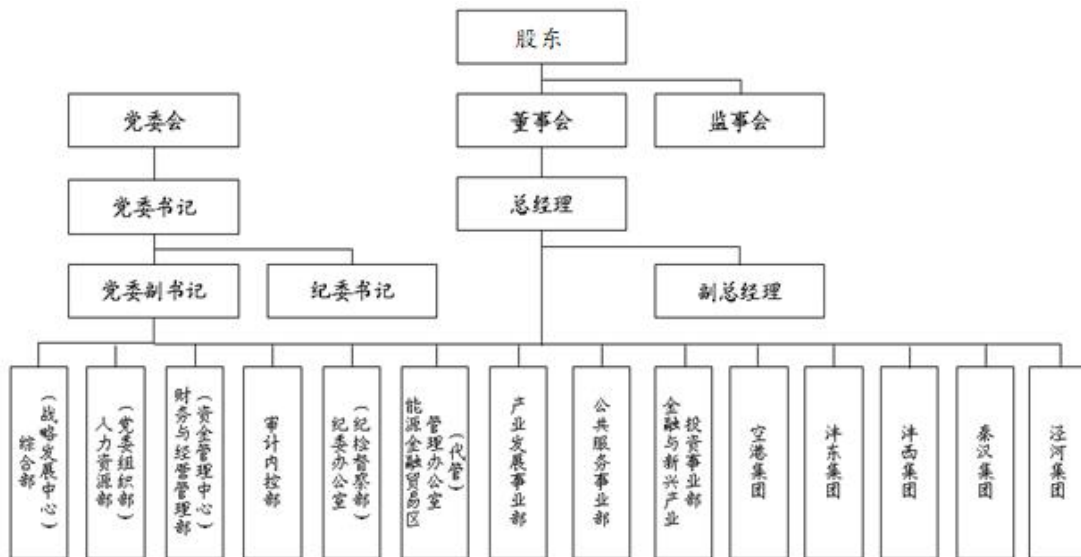
股东	认缴金额(万元)	股权比例
陕西省西咸新区开发建设管理委员会	3,000,000.00	100%
	3,000,000.00	

股权结构图如下：



(2) 公司组织机构设置

担保人本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要，设立综合部、人力资源部、财务部、审计内控部、金融投资事业部、产业发展事业部、公共服务事业部等部门。担保人各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。



3、公司管理层情况

序号	姓名	现任职务	出生年月	学历
1	周东	党委书记、董事长	1973.03	硕士研究生
2	许寿琨	党委副书记、董事、副总经理	1968.4	硕士研究生
3	蔡敬梅	董事、副总经理、财务总监	1972.10	博士研究生
4	刘鑫	董事、副总经理	1982.11	硕士研究生
5	田国盛	董事、副总经理	1969.03	本科

4、公司治理结构

公司通过完善的管理与决策机制，内部控制制度等公司治理机制保证了公司的规范运行。公司按照《公司法》的要求，设立了包括董事会和监事会在内的法人治理结构。公司不设股东会，由陕西省西咸新区开发建设管理委员会单独出资，由西咸新区管委会授权公司董事会行使股东的部分职权，决定公司的重大事项。

公司设立了董事会、监事会和经理层。根据公司章程公司董事会由7名董事组成，成立至今董事成员5名，其中，职工代表董事1人，由职工代表大会选举产生，其余董事由股东委派，另外两名董事政府一直未委派。董事每届任期三年；董事会有权决定公司的经营计划和投资方案公司设监事会，成员5名，职工代表监事2名，其余3名监事由股东委派，任期三年。根据公司章程，对外融资出具董事会决议。

保证人按照现代企业制度建立，产权清晰，责权明确，运作高效，建立起一整套保证公司顺利、稳步发展的组织机构和规章制度。

在人员管理上，融资人本部及其下属子公司的高级人事任免均由西咸新区管委会管理，下属管委会及公司无高管人员任免权利。为规范公司在重大决策、重要干部任免、重大项目安排和大额度资金使用事项上的决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保障集团科学发展，根据国家有关法律法规和政策规定，结合工作实际，公司制定了《西咸集团“三重一大”决策制度实施办法》。“三重一大”事项的决策遵循依法决策、科学决策、集体决策、民主决策的原则，需要向上级主管部门履行报告、请示、备案程序的，要及时按有关规定办理。

在财务管理方面，结合集团公司实际情况，建立了一系列严格、系统的会计内部控制管理制度，用于规范集团及下属子公司的资金管理，防范和控制资金风

险，保证资金安全，提高企业资金使用效益；财务开支管理类制度对费用报销程序和审批权限等方面进行了详细规定。

（二）公司经营情况

1、经营情况概况

西咸集团是承接省委、省政府发展西咸新区的主要载体，是西咸新区管委会推动区域开发建设的重要抓手，承担着通过市场配置资源推动新区发展的使命。

西咸集团控股空港、沣东、秦汉、沣西、泾河五个新城建设集团，下属城投、文旅、金控三个全资二级集团。新城建设集团主要承担各自区域的开发建设任务。西咸城投集团、西咸金控集团主要承担能源金融贸易区中央商务区的城市建设、基础设施配套等开发建设任务，以及文化、旅游、教育等产业发展和能源金融贸易区田园生活区开发建设，西咸金控集团主要承担西咸集团投融资、金融风险防控、产业引导等职能。能源金融贸易区位于西咸核心区域，总规划面积 41 平方公里，是陕西省自有贸易试验区唯一的能源金融功能区，目标是建设陕西、大西安的 CBD。

西咸集团主要从事西咸新区内基础设施及保障房建设、土地开发整理和公用事业运营，以及房地产销售与租赁、商品贸易、金融投资等业务。西咸集团营业收入和毛利润主要来自于基础设施及保障房建设和土地开发整理业务。

2、主营业务情况

保证人作为西咸新区重要的国有资本运营主体，服务于西咸新区经济社会发展，兼顾多种经营。目前，保证人主营业务板块分为土地开发整理、基础设施代建、保障房建设、房产销售、物业服务、工程施工、租赁收入、商品贸易和其他业务。

（1）主营业务收入情况分析

近三年主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理	343,883.99	15.04	370,010.86	20.34	334,146.84	20.86

项目	2021 年		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施代建	589,202.90	25.76	675,502.78	37.13	589,484.61	36.80
保障房建设	259,401.88	11.34	177,314.03	9.75	241,167.95	15.05
房产销售	408,941.67	17.88	184,240.31	10.13	158,237.52	9.88
物业服务	69,640.91	3.04	63,577.55	3.49	35,490.27	2.22
工程施工	19,729.16	0.86	35,398.64	1.95	37,784.16	2.36
租赁收入	52,066.23	2.27	34,520.95	1.90	41,798.56	2.61
商品贸易	431,655.24	18.87	180,436.41	9.92	111,190.74	6.94
公交运营	17,963.92	0.78	10,995.45	0.60	7,133.88	0.45
技术服务	2,393.90	0.10	1,063.66	0.06	1,110.73	0.07
其他	92,074.12	4.02	86,321.22	4.74	44,376.37	2.77
主营业务收入	2,286,953.91	100.00	1,819,381.85	100.00	1,601,921.64	100.00

近三年，保证人分别实现主营业务收入 1,601,921.64 万元、1,819,381.85 万元和 2,286,953.91 万元，营业收入保持良好的增长态势。从收入结构来看，土地开发整理、基础设施代建、保障房建设是保证人的三大主业，也是保证人的核心业务；近三年，保证人基础设施代建板块收入占主营业务收入比例分别为 36.80%、37.13%和 25.76%，土地开发整理板块收入占主营业务收入比例分别为 20.86%、20.34%和 15.04%；保障房建设板块收入占主营业务收入比例分别为 15.05%、9.75%和 11.34%。

（三）财务情况分析

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）西安分所对保证人 2019-2021 年的财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

1、连续三年合并报表数据

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	3,044,360.65	2,656,153.26	2,524,208.98	2,578,926.82
交易性金融资产	14,896.91	38,490.22	-	-
存出保证金	2,423.31	2,423.31	2,330.50	1,367.50
应收票据	4,684.81	3,992.01	1,432.55	2,638.10
应收账款	3,290,225.86	3,223,805.47	3,158,295.29	2,418,804.19
预付款项	2,079,973.45	2,180,546.44	2,168,560.12	2,187,484.72
其他应收款	3,864,822.86	4,227,855.89	4,378,826.63	3,616,254.79
其中：应收利息			15,297.61	10,361.43
应收股利	4,445.84	8,757.16	8,757.16	48.50
存货	11,728,938.03	10,893,823.24	10,471,171.62	8,826,583.53
合同资产	635,726.23	571,543.71	-	-
一年内到期的非流动资产	8,139.47	6,927.14		
其他流动资产	241,912.68	327,170.11	310,465.03	228,340.65
流动资产合计	24,916,124.24	24,132,789.80	23,015,290.72	19,860,400.30
非流动资产：				
可供出售金融资产			386,075.10	450,960.15
债权投资	12,448.51	15,094.73		
发放贷款和垫款			-	-
长期应收款	604,534.69	593,911.35	31,729.36	21,947.86
长期股权投资	613,598.56	581,543.59	545,660.94	562,181.00
其他权益工具投资	203,430.18	203,178.27	-	-
投资性房地产	1,101,677.97	1,024,915.83	550,422.97	458,512.38
固定资产	1,436,987.80	1,446,848.55	1,306,337.05	637,595.97
在建工程	1,784,754.81	1,297,622.04	435,605.37	538,962.21
生产性生物资产	2,910.62	2,489.27	1,607.18	8,106.70
使用权资产	5,395.02	5,752.58	-	-
无形资产	286,035.42	262,284.43	113,608.42	118,588.51
开发支出		21.25	-	-
商誉			-	-
长期待摊费用	29,398.75	32,623.06	24,410.74	13,950.67
递延所得税资产	31,267.42	20,824.81	13,023.77	8,786.89
其他非流动资产	305,090.38	299,382.88	257,605.30	295,339.89
非流动资产合计	6,552,489.81	5,902,688.22	3,666,086.19	3,114,932.23
资产总计	31,468,614.05	30,035,478.02	26,681,376.91	22,975,332.53
流动负债：				
短期借款	2,160,069.39	1,307,706.21	1,014,103.28	786,026.74
存入保证金	1,989.86	1,989.86	1,262.37	783.50

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			-	1,331.99
应付票据	157,235.56	200,843.60	127,599.62	72,632.68
应付账款	2,037,079.71	2,133,748.52	1,882,765.45	1,364,694.44
预收款项	161,267.98	40,269.63	865,112.54	480,747.57
合同负债	1,145,519.28	1,078,002.05	-	-
担保赔偿准备金		2,174.07	1,041.30	328.58
未到期责任准备金		397.42	365.26	326.32
应付职工薪酬	7,816.58	19,356.64	17,119.66	11,320.43
应交税费	151,378.25	93,639.19	83,935.96	80,864.80
其他应付款	1,353,005.66	1,171,896.78	914,514.43	759,954.26
其中：应付利息			116,063.50	86,630.88
应付股利	366.74	366.74	127.42	-
一年内到期的非流动负债	2,209,191.02	3,141,687.43	3,370,705.85	2,352,835.11
其他流动负债	221,493.75	347,086.80	109,996.87	85,918.12
流动负债合计	9,606,047.03	9,538,798.20	8,388,522.60	5,997,764.55
非流动负债：				
长期借款	8,745,185.70	8,446,737.46	7,608,770.85	7,951,681.03
应付债券	3,249,815.70	2,860,061.99	2,602,650.26	1,875,778.63
租赁负债	3,818.06	4,200.30		
长期应付款	1,383,628.10	1,111,998.09	924,288.48	639,385.73
递延收益	100,196.71	101,197.38	125,124.31	104,587.43
递延所得税负债	5,397.62	5,536.21	799.62	-
其他非流动负债	1,280,863.29	1,095,137.99	489,293.46	538,805.96
非流动负债合计	14,768,905.19	13,624,869.41	11,750,926.98	11,110,238.78
负债合计	24,374,952.23	23,163,667.62	20,139,449.58	17,108,003.33
股东权益：				
股本（实收资本）	2,288,141.87	2,228,641.87	2,141,466.87	2,109,123.57
资本公积	1,002,590.21	992,179.37	901,462.49	665,452.51
其他综合收益	1,342.61	6,951.02	-2.76	124.76
专项储备	159.98	101.03	48.27	12.62
其他权益工具	190,500.00	180,500.00	140,000.00	-
盈余公积	21,322.87	21,322.87	18,385.93	14,194.43
一般风险准备	54.40	54.40	28.72	-
未分配利润	278,682.25	271,895.97	236,887.99	208,629.42
归属于母公司股东权益合计	3,782,794.18	3,701,646.54	3,438,277.50	2,997,537.32
少数股东权益	3,310,867.64	3,170,163.87	3,103,649.82	2,869,791.88
股东权益合计	7,093,661.82	6,871,810.40	6,541,927.32	5,867,329.20
负债和股东权益总计	31,468,614.05	30,035,478.02	26,681,376.91	22,975,332.53

合并利润表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	1,348,311.99	2,384,290.89	1,925,680.42	1,677,787.83
其中：营业收入	1,348,311.99	2,384,290.89	1,925,680.42	1,677,787.83
二、营业总成本	1,396,662.82	2,366,778.42	1,916,863.93	1,653,397.74
其中：营业成本	1,185,442.56	2,057,351.94	1,622,988.71	1,427,839.90
营业税金及附加	30,109.92	31,569.87	20,257.67	13,166.98
销售费用	5,149.35	16,132.34	19,868.01	15,221.72
管理费用	51,279.60	111,708.08	90,230.45	82,954.40
财务费用	124,441.99	147,868.27	162,168.09	113,161.59
研发费用	239.39	983.00	599.35	425.02
提取担保赔偿准备金		32.16	712.72	315.58
提取保险责任准备金净额			38.94	312.53
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-334.46	-	-1,164.93
投资收益（损失以“－”号填列）	1,376.54	27,250.40	16,263.07	26,011.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,394.47	-129.11	16,907.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）	276.87	8,098.16	1,101.66	-6.57
信用减值损失	-1,933.29	-1,452.34	-	-
资产减值损失	0.39	-1,452.34	-5,622.98	-3,361.66
其他收益	53,065.01	70,786.57	81,630.72	47,993.45
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	4,434.69	114,099.60	102,188.96	93,861.43
加：营业外收入	4,875.86	931.13	1,765.53	1,056.39
减：营业外支出	524.31	10,521.27	2,768.07	3,159.44
其中：非流动资产处置损失			-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	8,786.23	104,509.47	101,186.41	91,758.38
减：所得税费用	7,211.09	26,751.12	25,693.47	16,542.55
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,575.14	77,758.35	75,492.94	75,215.83
六、其他综合收益的税后净额		86,299.22	-127.52	115.01
七、综合收益总额	1,575.14		75,365.42	75,330.84

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	944,328.27	2,366,032.31	1,608,356.47	1,076,197.49
收到其他与经营活动有关的现金	2,383,400.04	3,470,037.22	3,077,350.98	2,096,623.18
收到的税费返还	77,054.16	41,020.34	33,548.95	7,908.89
经营活动现金流入小计	3,404,782.48	5,877,089.87	4,719,256.40	3,180,729.56
购买商品、接受劳务支付的现金	1,360,474.79	3,049,774.67	3,406,704.97	1,919,080.55
支付给职工以及为职工支付的现金	77,026.38	134,637.58	96,536.21	73,442.52
支付的各项税费	104,723.79	151,005.22	128,628.33	74,833.82
支付其他与经营活动有关的现金	1,557,171.68	2,769,435.39	2,026,598.53	2,372,994.68
经营活动现金流出小计	3,099,396.64	6,104,852.87	5,658,468.04	4,440,351.57
经营活动产生的现金流量净额	305,385.84	6,104,852.87	-939,211.64	-1,259,622.01
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金	1,127.42	66,020.40	13,979.46	8,563.52
收回投资收到的现金	244,290.35	4,445.21	153,380.23	51,365.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,458.73	558.86	135.47
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额		5,046.86	4.32	-
收到其他与投资活动有关的现金	246,097.12	303,522.71	254,441.44	243,332.41
投资活动现金流入小计	491,514.89	437,493.91	422,364.30	303,396.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	561,839.81	1,077,224.74	650,860.39	579,878.41
投资支付的现金	360,080.49	217,526.01	100,206.37	293,333.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		400.30	-	92.09
支付其他与投资活动有关的现金	129,345.95	262,142.57	274,653.83	205,448.86
投资活动现金流出小计	1,051,266.25	1,557,293.62	1,025,720.59	1,078,752.88
投资活动产生的现金流量净额	-559,751.36	-1,119,799.72	-603,356.29	-775,356.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	237,414.61	181,773.04	212,998.54	759,685.92
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		94,598.04	191,758.54	538,375.00
取得借款收到的现金	3,998,742.79	6,436,183.83	5,040,611.76	4,617,799.92
发行债券收到的现金	199,860.00	815,100.00	923,111.48	739,613.04
收到其他与筹资活动有关的现金	535,548.39	1,835,948.42	771,661.14	603,800.74
筹资活动现金流入小计	4,971,565.80	9,269,005.28	6,948,382.91	6,720,899.62
偿还债务支付的现金	3,429,140.40	5,905,041.89	4,169,718.79	3,165,195.73
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	634,849.83	1,038,351.46	944,733.08	719,707.58
支付其他与筹资活动有关的现金	151,280.82	999,372.44	447,632.99	201,751.51
筹资活动现金流出小计	4,215,271.04	7,942,765.78	5,562,084.86	4,086,654.83
筹资活动产生的现金流量净额	756,294.76	1,326,239.50	1,386,298.05	2,634,244.79
四、汇率变动对现金及现金等价物	66.67	290.17	-140.42	-2,897.10

的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	501,995.91	-21,033.04	-156,410.30	596,369.33
加：期初现金及现金等价物余额	2,241,781.42	2,262,814.46	2,419,224.76	1,822,855.43
六、期末现金及现金等价物余额	2,743,777.33	2,241,781.42	2,262,814.46	2,419,224.76

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年6月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	412,831.67	205,488.12	202,000.57	454,836.35
应收账款	12,228.72	11,708.48	18,740.93	18,740.93
预付款项	2,670.20	2,621.70	2,331.42	57.67
其他应收款	1,767,322.67	1,710,626.84	1,405,918.41	964,210.78
其中：应收利息			103,356.87	43,866.03
应收股利	75,270.00	93,270.00	63,170.00	65,970.00
存货	69.40	69.40	69.40	69.40
一年内到期的非流动资产		1,285.78	-	-
其他流动资产			354,000.00	50,000.00
流动资产合计	2,195,122.66	1,931,800.32	1,983,060.72	1,487,915.13
非流动资产：				
债权投资	471,157.12	460,000.00		
可供出售金融资产			1,100.00	500.00
长期应收款	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
长期股权投资	2,857,958.71	2,775,458.71	2,696,977.26	2,474,369.96
其他权益工具投资			-	-
投资性房地产	9,501.87	9,691.30	10,070.19	10,449.07
固定资产	94.43	100.47	115.98	111.59
无形资产	242.13	261.45	254.08	55.90
在建工程			-	-
长期待摊费用			-	-
递延所得税资产			-	-
其他非流动资产			-	-
非流动资产合计	3,388,954.26	3,295,511.94	2,758,517.51	2,535,486.52
资产总计	5,584,076.92	5,227,312.26	4,741,578.23	4,023,401.64
流动负债：				
短期借款	245,921.63	18,031.62	178,000.00	200,000.00
应付票据			-	-
应付账款	922.99	854.23	4,574.50	7,553.62
合同负债	111.60	111.60		

预收款项			-	64.45
应付职工薪酬	17.86	504.06	515.89	380.46
应交税费	13,097.02	11,097.55	7,023.05	2,775.20
其他应付款	229,321.47	244,311.30	257,661.71	179,606.64
其中：应付利息			32,638.31	20,472.54
应付股利	366.74	366.74	-	-
其他未交款			-	-
一年内到期的非流动负债		245,041.88	337,316.52	410,667.89
其他流动负债			-	-
流动负债合计	489,392.57	519,952.25	785,091.68	801,048.24
非流动负债：				
长期借款	562,200.00	424,400.00	253,200.00	325,000.00
应付债券	1,743,874.20	1,555,036.96	1,101,078.88	489,435.31
长期应付款	2,039.93	1,052.49	2,150.24	11,833.60
预计负债			-	-
递延所得税负债			-	-
其他非流动负债	68,100.00	68,100.00	84,002.00	89,999.00
非流动负债合计	2,376,214.13	2,048,589.45	1,440,431.11	916,267.91
负债合计	2,865,606.70	2,568,541.70	2,225,522.79	1,717,316.15
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	2,288,141.87	2,228,641.87	2,141,466.87	2,109,123.57
资本公积	55,017.57	55,017.57	55,017.57	55,017.57
其他权益工具	190,500.00	180,500.00	140,000.00	-
盈余公积	21,422.87	21,422.87	18,385.93	14,194.43
一般风险准备			28.72	-
未分配利润	165,387.91	175,188.25	161,185.07	127,749.91
所有者权益合计	2,718,470.22	2,658,770.56	2,516,055.44	2,306,085.49
负债和所有者权益（或股东权益）总计	5,584,076.92	5,227,312.26	4,741,578.23	4,023,401.64

母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	493.18	308.70	454.89	198.05
减：营业成本	246.37	503.95	379.84	379.84
营业税金及附加	439.25	438.10	256.42	237.90
管理费用	1,228.07	1,137.50	3,847.68	3,472.08
财务费用	-2,563.48	-3,731.95	26,889.39	10,002.87

加：其他收益		1.8	32000.00	-
投资收益		30,406.44	40936.56	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		306.44	-263.44	51.12
资产减值损失			10.40	-1,009.72
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,142.98	29,369.34	42,028.51	29,018.90
加：营业外收入			1.50	0.20
减：营业外支出	27.77		115.03	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,115.21	29,369.34	41,914.98	29,019.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,115.21	29,369.34	41,914.98	29,019.10
五、其他综合收益的税后净额		-10,000.00		
六、综合收益总额	1,115.21	28,369.34	41,914.98	29,019.10

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年半年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		7144.04	-	-
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	116,295.50	491000.91	509,561.30	286,107.44
经营活动现金流入小计	116,295.50	498144.95	509,561.30	286,107.44
购买商品、接受劳务支付的现金	55.44		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	1,420.26	2,610.71	1,999.95	1,597.20
支付的各项税费	1,320.53	1,716.66	597.51	216.03
支付其他与经营活动有关的现金	132,808.69	466,124.10	523,370.95	253,090.11
经营活动现金流出小计	135,604.92	471,451.47	525,968.41	254,903.35
经营活动产生的现金流量净额	-19,309.42	27,693.48	-16,407.11	31,204.10
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金			44,000.00	-
收回投资收到的现金	140,275.00		500.00	-
收到其他与投资活动有关的现金	79,103.67	304,563.94	121,442.33	4,213.31
投资活动现金流入小计	219,378.67	304,563.94	165,942.33	4,213.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14.48	145.11	8.68	285.40
投资支付的现金	166,000.00	81,875.00	212,867.45	269,857.44
支付其他与投资活动有关的现金	120,103.50	570,130.83	681,027.65	479,009.75
投资活动现金流出小计	286,117.98	652,150.95	893,903.77	749,152.60
投资活动产生的现金流量净额	-66,739.30	-347,587.01	-727,961.44	-744,939.29
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	28,000.00	87,175.00	21,240.00	221,310.92
取得借款收到的现金	365,890.00	332,200.00	518,000.00	410,000.00

发行债券收到的现金	199,860.00	730,100.00	670,000.00	430,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,000.00	614.59	14,000.00	50,000.00
筹资活动现金流入小计	598,750.00	1,150,089.59	1,223,240.00	1,111,310.92
偿还债务支付的现金	219,100.00	686,900.00	595,600.00	72,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,034.04	124,144.61	96,076.12	58,701.97
支付其他与筹资活动有关的现金	3,223.69	15,663.91	40,031.11	18,031.51
筹资活动现金流出小计	305,357.73	826,708.52	731,707.23	148,733.48
筹资活动产生的现金流量净额	293,392.27	323,381.06	491,532.77	962,577.44
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	207,343.55	3,487.54	-252,835.78	248,842.24
加：期初现金及现金等价物余额	205,488.12	202,000.57	454,836.35	205,994.11
六、期末现金及现金等价物余额	412,831.67	205,488.12	202,000.57	454,836.35

2、主要财务指标

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
偿债能力指标				
流动比率（倍）	2.53	2.74	3.31	3.30
速动比率（倍）	1.35	1.50	1.84	1.75
资产负债率（%）	77.12	75.48	74.46	74.93
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.18	1.86	2.02	2.99
盈利能力指标				
毛利率（%）	13.71	15.72	14.90	16.70
总资产报酬率（%）	-	1.14	1.00	0.99
净资产收益率（%）	1.49	1.62	1.58	2.82
营运能力指标				
应收账款周转率（次）	0.75	0.69	0.77	0.75
存货周转率（次）	0.19	0.17	0.17	0.13
流动资产周转率（次）	0.10	0.09	0.09	0.07

3、财务数据分析

（1）财务概况

截止 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额 30,035,478.02 万元，同比增加 12.57%，负债 23,163,667.62 万元，同比增加 15.02%，资产负债率 77.12%，流动比率 2.53，速动比率 1.39。

2021 年末资产中流动资产 24,132,789.80 万元，其中：资产中货币资金 2,656,153.26 万元，交易性金融资产 38,490.22 万元，主要系对外投资业务收

回所致，应收账款 3,223,805.47 万元，同比增加 2.07%；预付账款 2,180,546.44 万元，其他应收款 4,227,855.89 万元，存货 10,893,823.24 万元，合同资产 571,543.71 万元，主要系业务结算完成所致，一年内到期的非流动资产 6,927.14 万元，主要系一年内到期的债权投资增加所致；

长期资产 5,902,688.22 万元，其中：长期应收款 593,911.35 万元，主要系 BT 项目分期收款增加所致，投资性房地产 1,024,915.83 万元，增加 86.21%，主要系存货/固定资产/在建工程转入投资性房地产科目所致；长期股权投资 581,543.59 万元，在建工程 1,297,622.04 万元，主要系本年度西安地铁 16 号线一期工程、中国丝路科创谷起步区等项目投资增加所致。

2021 年末负债总额中流动负债 9,538,798.20 万元，其中：短期借款 1,307,706.21 万元，同比增长 28.95%；应付账款 2,133,748.52 万元，同比增长 13.33%；应付票据 200,843.60 万元，同比增加 57.4%，主要系商业承兑汇票和银行承兑汇票增加所致；预收账款 40,269.63 万元，同比减少-95.35%，主要系业务量增加所致；合同负债 1,078,002.05 万元；其他应付款项 1,171,896.78 万元，同比增加 28.14%，主要系往来款增加所致；一年内到期的非流动负债 3,141,687.43 万元，同比减少-6.79%；其他非流动负债 347,086.80，同比增加 215%，主要系信用证、资金拆借款、待转销项税额、债权融资等增加所致；

长期负债 13,624,869.41 万元，其中：长期借款 8,446,737.46 万元，同比增长 11.01%；应付债券 8,446,737.46 万元，同比增加 9.89%；长期应付款 1,111,998.09 万元，同比增加 20.31%，原因系公司新增融资租赁业务、债权融资计划增加所致；其他非流动负债 1,095,137.99 万元，同比增长 123.82%，主要系政府债券置换、与中化（天津）股权投资合伙企业（有限合伙）等公司的负债增加所致。

（2）盈利能力分析

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,384,290.89	1,925,680.42	1,677,787.83
同比（%）	23.82	14.77	48.89
利润总额	104,509.47	101,186.41	91,758.38
净利润	52,369.79	53,530.27	47,267.12

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
同比 (%)	-2.17	13.25	-30.70
销售毛利率 (%)	13.71	15.72	14.90
销售净利率 (%)	3.26	3.92	4.48
加权平均净资产收益率 (%)	1.54	1.70	1.74

2019 年-2021 年，保证人营业收入分别为 1,677,787.83 万元、1,925,680.42 万元和 2,384,290.89 万元。保证人营业收入近年来实现较为快速的增长，这主要是因为保证人作为陕西省西咸新区区域内最重要的土地开发整理和基础设施投资建设主体，在区域业务中具有垄断地位。保证人营业收入以代建业务及土地开发整理收入为主，是保证人近年来最大的收入来源，同时保证人的商品销售及房产销售收入也在快速增长。

2019 年-2021 年，保证人净利润分别为 47,267.12 万元、53,530.27 万元和 104,509.47 万元，销售毛利率分别为 14.90%、15.72%和 13.71%，加权平均净资产收益率分别为 1.74%、1.70%和 1.54%。保证人收入主要来源于土地开发整理和代建业务收入，土地开发整理收入主要受政府土地供应量、土地开发进度等因素影响，代建业务收入主要受政府审批情况、项目工程量、工程进度等因素影响，保证人有息负债增加使得利息费用持续增加，上述因素均可能导致保证人盈利情况有所波动。

(3) 偿债能力分析

项目	2021 年末/度	2020 年末/度	2019 年末/度
流动比率 (倍)	2.53	2.74	3.31
速动比率 (倍)	1.39	1.50	1.84
资产负债率 (%)	77.12	75.48	74.46
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	2.18	1.86	2.15

近三年，保证人资产负债率分别为 74.46%、75.48%和 77.125%，保持稳定。流动比率分别为 3.31、2.74 和 2.53，速动比率分别为 1.84、1.5 和 1.39，流动比率和速动比率逐年下降，主要是由于长期应收款、投资性房地产及在建工程逐年增加所致。

近三年，保证人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.15、1.86 和 2.18。2020 年度的利息保障倍数较 2019 年度有所下降，主要系保证人 2020 年度有息负债增加导致当年利息支出大幅增加所致。

整体来看，保证人的流动比率、速动比率和资产负债水平反映了行业的资产

和负债结构特点，各项偿债指标保持在行业的合理范围内。

（4）现金流分析

1) 经营活动现金流量

近三年，保证人经营活动产生的现金流入分别为 3,180,729.56 万元、4,719,256.40 万元和 5,877,089.87 万元，经营活动现金流入较大，保证人经营活动获取现金的能力较强。经营活动产生的现金流量净额分别为-1,259,622.01 万元、-939,211.64 万元和-227,763.00 万元。2021 年经营活动现金流量净额较去年同期增长 75.75%，主要系保证人已投入项目建设部分结算回流所致。

近三年保证人持续加大对土地整理和基础设施建设业务的投资力度，这些业务的周期相对较长，现金流的投入与回收在时间上不匹配，从而导致近几年经营现金流量净额为负。未来随着项目投资趋于稳定，已投入项目的陆续完工结算，预计经营现金流量净额将逐步增加。

2) 投资活动现金流量

近三年，保证人投资活动产生的现金流量净额分别为-775,356.35 万元、-603,356.29 万元和-1,119,799.72 万元。保证人投资活动现金流出中最主要的部分是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，保证人作为西咸新区最主要的融资和建设主体，项目较多、投资规模较大。

2021 年，保证人投资活动产生的现金流入为 437,493.91 万元，保证人投资活动产生的现金流量净额为-1,119,799.72 万元。

3) 筹资活动现金流量

近三年，保证人筹资活动产生的现金流量净额分别为 2,634,244.79 万元、1,386,298.05 万元和 1,326,239.50 万元。2021 年筹资活动产生的现金流量净额较 2020 年下降-4.33%。主要系取得偿还债务支付的现金大幅增加所致，企业面临较大的偿债压力。由于保证人目前仍处于工程建设的高峰期，依旧需对外大量直接融资和间接融资，在未来相当长的一段时间内，保证人的筹资活动现金流量净额仍将保持在较高水平。2021 年，保证人筹资活动产生的现金流入为 9,269,005.28 万元，保证人筹资活动产生的现金流量净额为 1,326,239.50 万元。

近三年，保证人现金及现金等价物净增加额分别为 596,369.33 万元、-156,410.30 万元和-21,033.04 万元，2018 和 2020 年度现金及现金等价物净增

加额为负，主要系筹资活动现金流入减少所致。2021年末，保证人现金及现金等价物净增加86.55%。

（四）企业信用情况

截止2022年9月22日，征信系统显示西咸集团于2012年首次有信贷交易记录，报告期内，共在29家金融机构办理过信贷业务，目前在12家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为538450万元，无不良或关注类已结清贷款业务。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2012	29	12	2018

借贷交易		担保交易	
余额	538450	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	26	440250	0	0	0	0	26	440250
短期借款	7	98200	0	0	0	0	7	98200
合计	33	538450	0	0	0	0	33	538450

非循环信用额度			循环信用额度		
总额	已用额度	剩余可用额度	总额	已用额度	剩余可用额度
243000	198000	45000	150000	49950	100050

说明：由于存在授信额度的控制，剩余可用额度无法准确计算，需要结合授信明细信息进行估算。

相关还款责任信息概要

责任类型	被追偿业务			其他借贷交易				
	还款责任金额	账户数	余额	还款责任金额	账户数	余额	关注类余额	不良类余额
保证人/反担保人	0	0	0	1121963.78	89	796631.84	0	0

2、涉诉情况

根据国家企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站等的查询，保证人未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。

3、担保情况

截止 2022 年 8 月末，西咸集团担保余额合计 197.46 亿元，均为集团内部担保。

4、评级情况

保证人历史评级情况如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
主体评级	2021-06-23	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2020-04-09	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2019-08-09	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2018-09-20	AAA	稳定	维持	东方金诚
主体评级	2017-10-13	AAA	稳定	首次	东方金诚

5、保证人有息债务情况（合并口径）

近两年末有息债务情况

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	1,307,706.21	7.31	1,014,103.28	6.36
一年内到期的非流动负债	3,141,687.43	17.57	3,370,705.85	21.15
长期借款	8,446,737.46	47.23	7,608,770.85	47.74
其他非流动负债	1,095,137.99	6.12	489,293.46	3.07
应付债券	2,860,061.99	15.99	2,602,650.26	16.33
长期应付款	1,032,569.42	5.77	851,069.46	5.34
合计	17,883,900.50	100.00	15,936,593.16	100.00

近两年末有息债务类型

单位：万元、%

项目	2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	11,893,295.26	66.50	10,052,311.50	63.08
非传统融资	3,130,543.25	17.50	3,281,631.40	20.59
直接融资	2,860,061.99	15.99	2,602,650.26	16.33
合计	17,883,900.50	100.00	15,936,593.16	100.00

近两年末债务担保情况

单位：万元、%

类别	2021年12月末		2020年12月末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	974,484.27	5.45	758,663.20	4.76
抵押借款	854,238.80	4.78	814,831.67	5.11
保证借款	5,699,230.05	31.87	4,881,471.01	30.63
信用借款	9,532,090.38	53.30	8,809,230.28	55.28
保证+质押借款	218,071.00	1.22	185,111.00	1.16
保证+抵押借款	605,786.00	3.39	97,286.00	0.61
抵押+质押借款	-	-	390,000.00	2.45
合计	17,883,900.50	100.00	15,936,593.16	100.00

截至2021年末债务期限结构

类别	2021年12月末	
	金额	占比
2022	3,983,010.00	22.27
2023	3,451,023.47	19.30
2024	2,785,839.73	15.58
2025 及以后	7,664,027.30	42.85
合计	17,883,900.50	100.00

(五) 企业涉诉查询情况

根据企查查网站查询，截止2022年12月5日，保证人因公司解散纠纷有法院公告1笔。通过中国执行信息公开网查询，报告期保证人无被执行等负面信息。

法院公告

法院公告 1 历史法院公告 0

身份不限 案由不限 更多筛选 导出数据 企查查

序号	案号	当事人	公告类型	案由	公告人	刊登日期	内容
1	-	原告/上诉人 - 西安杰信企业管理咨询有限公司 被告/被上诉人 - 陕西丝绸之路收藏品交易中心股份有限公司, 陕西西咸新区发展集团有限公司, 上海丝绸之路文化艺术品交易中心股份有限公司, 上海聚文艺术品投资管理有限公司, 陕西百福园实业有限公司, 陕西西咸文化旅游产业集团有限公司	起诉状副本及开庭传票	公司解散纠纷	陕西省西安市中级人民法院	2022-09-01	详情

九、资金用途及还款来源分析

(一) 资金用途

信托计划资金用于受让秦汉建设集团持有的西咸新区秦汉新城天马城文化旅游发展有限公司 95%股权的股权收益权,秦汉建设集团将信托资金用于补充流动资金。

本项目的资金用途为补充融资人的流动资金,具体可用于偿还金融机构流动资金贷款(属于临时性流动资金融资)。

新增流动资金需求:

(1) 营运资金量=上年度销售收入×(1-销售利润率)×(1+预计销售收入年增长率)/营运资金周转次数=3,095,798 万元;

(2) 新增流动资金量=营运资金量-借款人自有资金-现有流动资金贷款-其他渠道提供的营运资金=233,772 万元;

(3) 在融资人业务中,土地整理业务及房地产收入占比约 41%,扣除以上业务的新增流动资金贷款额度=233,772*(1-41%)=137,925.48 万元。

经过上述对融资人流动资金需求量测算,得出融资人的新增流动资金需求为 13.79 亿元。因此,本项目的 4.7 亿元信托融资额度申报符合相关要求。

(二) 第一还款来源

本信托计划第一还款来源主要源于融资人营业收入、净利润以及各类现金流入等,具体情况如下:

1、稳健的经营状况

融资人是西咸新区秦汉新城重要的城市基础建设投资主体,承担城市基础设施、土地开发及整理、文化教育场馆的开发建设、高科技项目的研发与投资、城市建设等业务,具有较强的垄断地位,市场相对稳定,持续经营能力较强,经营资产带来了较高的社会效益与经济效益。截至 2021 年末,公司总资产为 345.77 亿元,总负债为 239.79 亿元,所有者权益为 105.97 亿元。近三年,融资人营业收入分别为 19.84 亿元、21.40 亿元和 22.55 亿元,净利润分别为 1.34 亿元、1.51 亿元和 1.38 亿元,经营活动现金流入分别为 69.40 亿元、73.60 亿元和 98.63 亿元,融资人经营较为稳定。

2、顺畅的外部融资渠道

融资人在资本市场信用记录良好，融资人与银行及其他金融机构开展广泛的合作。截至 2021 年 12 月末，融资人获得银行等金融机构授信额度合计 283.58 亿元，已使用额度 226.60 亿元，未使用额度 54.47 亿元，占总授信额度的 19.21%。当发生意外情况导致公司无法及时从预期还款来源获得足够资金时，融资人可以通过银行授信等较通畅的融资渠道，凭借自身优良的资信及与金融机构的良好关系，筹措偿还本信托所需资金。

3、资产变现能力较强

融资人财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。近三年，融资人流动资产分别为 2,787,919.78 万元、3,132,029.42 万元和 3,097,360.81 万元，占资产总额分别为 94.93%、93.60%、89.58%，流动资产占比较高。近三年末的流动资产中，货币资金分别为 141,243.12 万元、123,882.71 万元和 171,262.27 万元，货币资金较充裕。再者，融资人有较多的流动资产可供变现以应对偿债的资金缺口，从而为本信托按时足额偿付提供了一定的保障。

（三）第二还款来源

本项目其他还款来源为担保人西咸发展集团的经营性现金流。

1、公司的营业收入总体情况良好

近三年，保证人的营业总收入分别为 1,677,787.83 万元、1,925,680.42 万元和 2,384,290.895；营业总成本分别为 1,653,397.74 万元、1,916,863.93 万元和 2,366,778.42 万元；营业利润分别为 93,861.43 万元、102,188.96 万元和 114,099.60 万元；利润总额分别为 91,758.38 万元、101,186.41 万元和 104,509.47 万元，净利润分别为 75,215.83 万元、75,492.94 万元和 77,758.35 万元。

2、良好的多元化外部融资渠道保障

保证人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行等金融机构拥有较高的授信额度，融资能力较强。此外，保证人及下属子公司已经发行企业债券、定向债务融资工具、中期票据、私募债、资产证券化、北金所债权融资工具等债务融资工具，进一步拓宽了融资渠道。

3、较充裕的自有资金

近三年末，保证人货币资金余额分别为 257.89 亿元、252.42 亿元和 289.00 亿元，公司整体资金实力较强。

十、业务存在风险

1、政策风险

在本信托计划存续期内，受国家政策、宏观经济环境和资本市场状况等不可控因素的影响，融资人、担保人可能没有从预期的还款来源获得足够资金，可能会对本项目到期时兑付造成一定的影响。

2、行业风险

融资人与担保人作为西咸新区重要的投资及建设主体，承担着国有资产运营、基础设施投资建设及公用事业管理和运营等职责。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响融资人的经营活动，不排除在一定时期内对其经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、财务风险

融资人经营建设涉及资金需求大。在国家利率政策发生较大调整、行业出现较大波动时，可能增加企业的财务成本，可能导致企业现金流动性趋紧。

4、市场环境风险

融资人承担着国有资产运营及基础设施建设等职责。其资金收益实现受国家宏观经济政策的影响较大。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将会对融资人的盈利能力产生不利影响。融资人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对融资人的经济效益产生影响。

5、信用风险

融资人、担保人的偿债能力将直接影响信托资金及收益的偿付。如融资人不能按时归还应付贷款本息，将可能导致信托财产遭受损失。

6、担保实现风险

如融资人不能及时履行义务，且保证人未能及时履行或及时完全履行保证义

务，从而影响信托计划正常兑付，甚至使信托财产遭受损失。

7、经营风险

融资人作为公司化运营的国有控股企业，公司的经营决策可能出现失误，公司的未来发展方向、组织结构等方面存在可能存在政策干预，从而在一定程度上影响公司的运营和发展，存在一定的经营风险。

8、延期风险

信托计划期限届满，因信托计划资金使用方发生重大违约等原因导致受托人无法在信托计划期限内行使权利或因任何其他原因导致信托财产未能全部变现的，则可能导致信托期限延长、信托利益受到损失、信托资金也可能受到损失等情形。

9、不可抗力

指不能预见、不能避免、不能克服的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据约定履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、其他天灾、战争、政变、骚乱、罢工、政府行为或其他类似事件，以及新法规、国家政策颁布或对原法规、国家政策的修改等因素。

十一、业务尽职调查结论

经我们审慎调查后，形成以上尽职调查报告，我们认为：

1、融资人秦汉新城属国家级新区下属组团之一，该区域开发面积相对较大，产业定位较清晰，配套资源齐备，具备一定的发展潜力；

2、融资人资产实力较强，随着其所在区域逐步发展，融资人目前已经形成的权益致使未来收入可期，融资人负债结构较为合理，融资渠道畅通相对稳定，具备一定的融资能力。

3、保证人所在的西咸新区定位为国家创新城市发展方式试验区和新型城镇化综合试点区，为保证人未来发展提供了良好的机遇；保证人主营业务具有很强的区域专营性，并获得股东及相关各方的有力支持，并保持稳定增长。