

西咸泾河专项债权投资集合资金信托计划
尽职调查报告

金额：不超过人民币伍亿元整

信托类型：集合资金信托

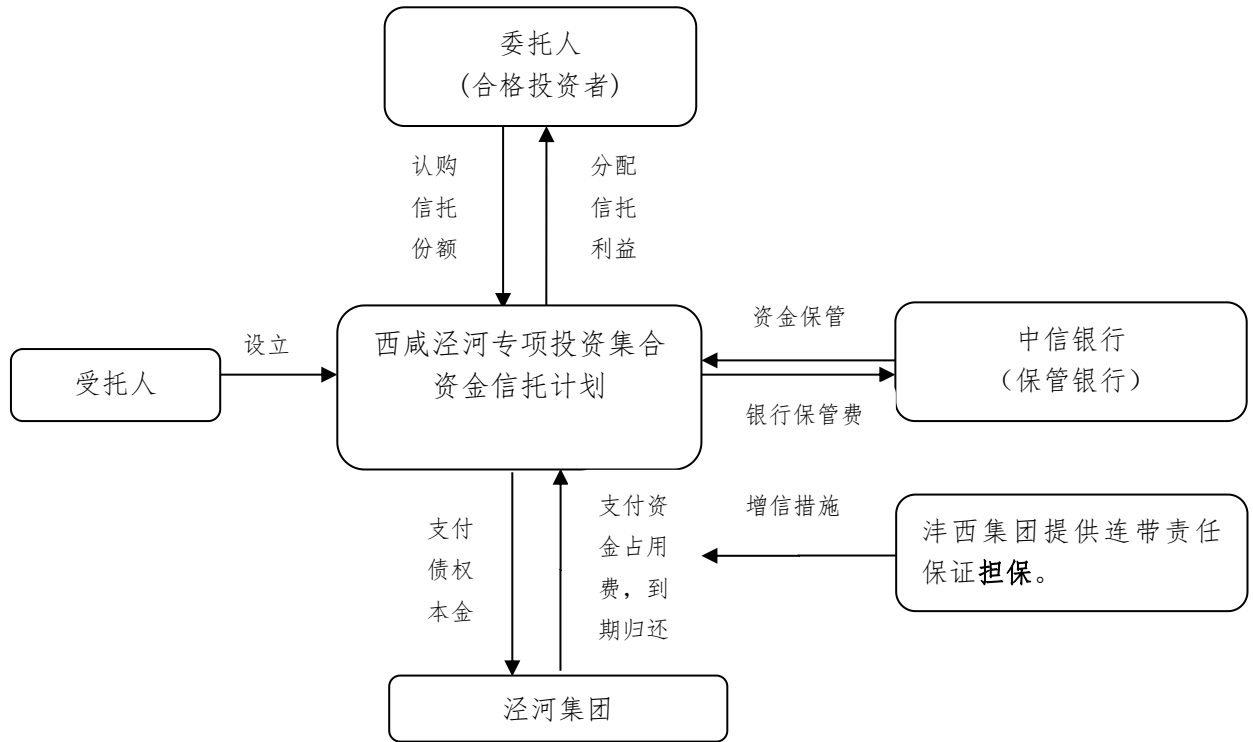
完成时间：2023年5月23日

一、项目概况

项目名称	西咸泾河专项债权投资集合资金信托计划		
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"/> 基金化投资业务 <input type="checkbox"/> 资产证券化业务 <input type="checkbox"/> 普惠金融业务 <input type="checkbox"/> 家族信托业务 <input type="checkbox"/> 固定收益业务 <input type="checkbox"/> 慈善信托业务 <input type="checkbox"/> 其他		
资产持有目的	<input checked="" type="checkbox"/> 持有以收取合同现金流量 <input type="checkbox"/> 既持有以收取合同现金流量又出售 <input type="checkbox"/> 其他		
产品分类	<input type="checkbox"/> 开放式 <input checked="" type="checkbox"/> 封闭式		
净值生成频率	每季度一次		
净值生成日	每自然季度末月最后一个自然日		
信托资金投向地区	陕西省西咸新区泾河新城		
项目概要			
委托人/受益人	符合《集合资金信托计划管理办法》及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者		
发行方式	混合销售，财富管理总部发行及业务部门自销。		
信托规模	总规模 50,000 万元，可分期成立。		
信托期限	本信托计划可分期成立，份额分 A、B 两类，其中，A 类各期期限为 12 个月，B 类各期期限为 24 个月。对于 B 类份额，各期信托单位运行满 12 个月，经受托人同意，可提前结束。		
信托资金运作方式	信托资金 50,000 万元用于投资陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司（以下简称“泾河集团”、“债务人”）作为债务人的专项债权。专项债权是指受托人向泾河集团支付了约定的金钱对价（以下简称“对价金额”）后，受托人取得的以泾河集团作为债务人的金钱债权。信托期间债务人按约定向受托人支付资金占用费，信托期满时/前由债务人按照约定向受托人支付剩余资金占用费并归还债权本金。		
融（被投）资方	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司		
融（被投）资方资金用途	本信托计划合计规模不超过人民币 5 亿元信托资金全部用于置换泾河集团金融机构流动资金借款。		
融（投）资期限	A 类信托份额融资期限为 12 个月，B 类信托份额融资期限为 24 个月。对于 B 类信托份额，融资期限满 12 个月，经受托人同意，可提前还款。		
风控措施	由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“保证人”或“沅西集团”)为债务人的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。	
管理措施		无	
信托收入及收取方式	利率/回购溢价率等		
	收取方式(含利息、本金等)	按自然季度收取资金占用费,于每自然季度末月20日(即每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日)收取。其中,最后一个收取日为第i期信托到期日(若债务人提前支付债权本金,则最后一个支付日资金占用费随本清)。	
信托收益及分配方式	受益人信托业绩比较基准		
	分配方式	(1)信托收益均按自然季度分配; (2)各期信托单位到期,受托人在债务人支付部分或全部债权本金后的10个工作日内分配本金并分配剩余信托收益。	
信托费用及支付方式	受托人报酬	费率	
		支付方式	受托人报酬分为固定报酬和浮动报酬。 1 固定报酬按自然季度收取,结算日为每自然季度末月第20日,收取日为结算日后的5个工作日内。 2、浮动报酬于信托计划终止时信托利益分配日收取。受托人浮动报酬为受托人管理、运用和处分信托计划资金产生的收入扣除应由信托财产承担的信托费用及信托税费,并向受益人分配信托利益后的余额。
	保管费	费率	
		支付对象	
		支付方式	
	财务顾问费(可添加行)	费率	/
		支付对象	/
支付方式		/	
印花税及缴纳方式	由信托财产承担		
增值税及附加缴纳方式	由信托财产承担		
信托业保障基金认缴方式	由涇河集团于各期信托单位成立之日后10个工作日内缴纳。		
项目组成员			

项目概要



交易结构图

二、项目运作方案

1、信托计划成立条件：

(1) 本信托计划项下《信托合同》、《债权投资合同》、《保管协议》、《信保基金协议》和《保证合同》均已签署并生效；

(2) 首期信托单位募集资金不低于人民币 1,000 万元；

(3) 受托人已收到委托人交付的信托资金。

2、信托计划变更条件：

信托当事人协商一致。

3、信托计划结束与提前结束：

信托计划到期，债务人按照信托文件的约定支付债权本金及剩余资金占用费，受托人在扣除相关信托费用后，向受益人分配信托利益。信托存续期内信

托保管专户闲置资金可用于做银行存款等低风险投资。信托存续期内，针对本信托计划项下第 i 期信托单位运行满 12 个月，根据标的项目底层资产状况，债务人可向我公司申请提前支付债权本金及剩余资金占用费，经我公司书面同意后，债权人可以提前支付债权本金及剩余资金占用费。如收取日遇非工作日，则收取日顺延至下一个工作日。

4、信托计划终止条件：

- (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) 债务人提前还款（须征得受托人书面同意）；
- (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。

三、融资方分析

（一）基本情况

1、融资人概况

陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司是经陕西省人民政府批准同意，由陕西省西咸新区泾河新城管理委员会出资设立的大型国有独资企业，经营范围主要涉及泾河新城规划范围内投融资、基础设施建设、园区配套开发与运营、产业投资与管理、城乡统筹发展等领域。2022 年 6 月 28 日大公国际资信评估有限公司对其主体及债项进行跟踪评级，评级结果为 AA，评级展望为稳定。本信托计划债务人涉及隐债。

企业名称	陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	成立时间	2011年10月18日
注册资金	619,570.145345万人民币	实收资本	651,969.41万人民币

注册地址	陕西省西咸新区泾河新城泾河大道中段产业孵化中心	实际经营地址	陕西省西咸新区泾河新城泾河大道中段产业孵化中心
法人代表	张鹏飞	法人代表从事本行业年限	
营业执照到期日	长期		
其他需要说明的情况： 统一社会信用代码：91610000583523769P； 经营范围：一般项目：土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；园区管理服务；园林绿化工程施工；住房租赁；物业管理；建筑材料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：房地产开发经营（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）。			

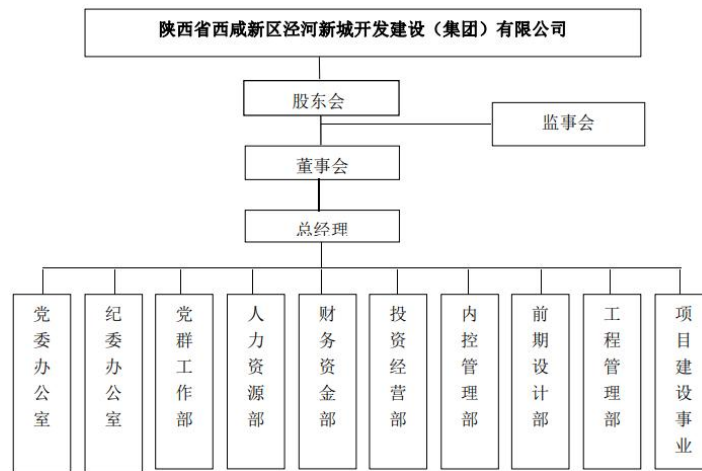
2、管理层及团队建设情况

法人代表 (注明公司职务：党委书记、董事长)	张鹏飞	年龄	55	性别	男	学历	硕士	是否取得其他国家或地区居留权	
工作简历： 张鹏飞，男，汉族，陕西西安人，1966年10月出生，1986年7月参加工作，1986年4月加入中国共产党。大学本科学历，高级管理人员工商管理硕士（EMBA）。历任：航空工业部一一三厂设计研究所设计员、设计室主任，党委组织部干事、主管科长；陕西航空工业局党组秘书、副处长；深交所上市公司副总裁、董事长兼总裁；国家杨凌农业高新技术产业示范区杨凌控股集团常务副总经理，党委副书记、董事长兼总经理；西咸新区沣东新城沣东集团常务副总经理、党委书记兼常务副总经理，沣东新城文化商务区管理办公室主任。									
总经理	韩峰	年龄	47	性别	男	学历	博士	是否取得其他国家或地区居留权	
工作简历： 韩峰，男，汉族，吉林东丰人，1975年4月出生，2005年2月参加工作，2000年6月假如中国共产党，全日制经济学博士研究生。 历任西安经发集团有限责任公司办公室副主任、企业发展部部长、总经理助理、副总经理，陕西和谐投资股份有限公司副总经理，陕西天宏和谐投资管理合伙企业总经理、合伙人，陕西西咸文化旅游产业集团有限公司党总支书记、董事长。2022年6月期，任陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司党委副书记、总经理。									
财务负责人	魏金娟	年龄	51	性别	女	学历	本科	是否取得其他国家或地区居留权	

工作简历：

魏金娟，女，汉族，陕西周至人，1969年2月出生，1987年9月参加工作时间，2008年6月加入中国共产党。大学本科学历，工商管理硕士，注册会计师、注册税务师、高级会计师。历任：曲江国际会展（集团）有限公司财务部部长；曲江楼观道文化展示区管理办公室财政财务部副部长；泾河集团财务部部长（兼），泾河新城管委会财政局副局长、局长；泾河融创风险投资公司董事长，农业公司董事长，智慧农业公司董事长，泾河集团财务总监，茯茶镇集团董事长。2017年6月至今，任陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司党委委员；2018年11月至今，任陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司副总经理。

评价：



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
陕西西咸新区发展集团有限公司	西咸新区	300,339.00 万元	300,339.00 万元	46.07%	货币
陕西省西咸新区泾河新城管理委员会	西咸新区	312,060.26 万元	312,060.26 万元	47.86%	货币
中国农发重点建设基金有限公司	北京	30,670.15 万元	30,670.15 万元	4.70%	货币
陕西金融资产管理股份有限公司	西安市	8,900.00 万元	8,900.00 万元	1.37%	货币
合计		651,969.41 万元	651,969.41 万元	100.00%	

主要股东介绍:

陕西西咸新区发展集团有限公司（简称“西咸集团”）成立于2011年9月，是由陕西省人民政府批准设立的大型国有企业，是承接省委、省政府推动西咸新区发展的主要载体，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。西咸集团与泾河新城管委在前期签订了授权经营合同，泾河集团的经营实际仍由泾河新城管委会控制。

农发基金占股权比例低，且在实际操作中，农发基金并不对企业经营具有决策权。农发基金及国开基金不同于一般类基金，是国务院牵头在特殊时期政策性极强的基金。23号文实际上是财政部的部门规范。农发基金对融资人要求高，且一定为国家级关注区域，本次农发基金所涉及回购主体是泾河新城管委会，是“西安-西咸新区”大西安战略的重要发展区域，该基金期限10年，利率极低（约为1.2%/年），进而未来至少5年内，融资能力不会受限。

股权结构变更历史:

泾河集团是由泾河新城管委会于2011年10月18日出资成立的有限责任公司，初始注册资本为10.00亿元人民币，长安国际信托股份有限公司出资占注册资本的比例为23.06%。2015年，经公司股东会决议，公司注册资本由2014年末的13.00亿元增加至58.00亿元，实收资本由2014年末的13.00亿元增加至人民币45.00亿元，其中泾河新城管委会以货币方式出资11.00亿元，以资本公积转增资本13.00亿元；新增股东建信信托有限责任公司（以下简称“建信信托”）以货币方式出资8.00亿元。截至2016年末，公司注册资本为58.00亿元，实收资本为人民币45.00亿元。

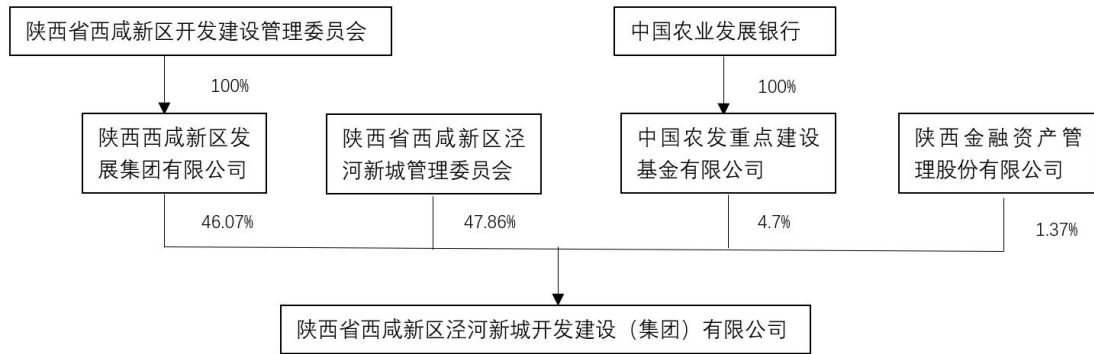
2016年9月，根据《陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于股权划转有关事项的批复》（陕西咸函〔2016〕113号）和《陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司股东会决议》，泾河集团的股权结构发生变化：陕西省西咸新区泾河新城管理委员会将其持有的51%的股权无偿划转给陕西西咸新区发展集团有限公司。2016年11月，长安国际信托股份有限公司将其持有泾河集团的5.17%的股权共计3.00亿元转让给泾河新城管委会，泾河集团于2017年3月完成工商变更手续，截至2017年3月末，西咸发展集团、泾河新城管委会和建信信托有限责任公司分别持有公司股权51.00%、35.21%和13.79%，陕西省西咸新区开发建设管理委员会（以下简称“西咸新区管委会”）为泾河集团实际控制人，实际控制人由原先的泾河新城管委会变更为西咸新区管委会。2017年11月24日，建信信托有限责任公司将其持有泾河集团的13.7931%的股权共计8.00亿元转让给泾河新城管委会。泾河集团为扩大经营规模、拓展业务、提高公司的资信程度等需要，于2018年3月20日进行了公司注册资本增资，新股东中国农发重点建设基金有限公司以货币方式出资增加注册资本0.89亿元，占总股1.51%。

经过多次增资和股权变更，截至2020年末，公司注册资本58.89亿元，实收资本45.50亿元，陕西西咸新区发展集团有限公司、泾河新城管委会和中国农发重点建设基金有限公司分别持有公司51%、47.49%和1.51%。根据《陕西省西咸新区财政局关于拨付资本金的通知》（陕西咸财发〔2021〕100号），经管委会5.1亿元对公司进行增资，计入实收资本；根据2021年1月28日《陕西省西咸新区泾河新城管理委员会主任办公会议纪要》，同意泾河新城管委会以货币资金4.9亿元对公司增资，计入实收资本；2021年6月，陕西金融资产管理股份有限公司（以下简称“陕金资”）以货币增资方式对公司进行投资，增资金额5亿元，投资期限内按照6.5%/年的投资收益率计算投资收益，计入其他权益工具，相关工商变更于2022年3月完成。截至2022年3月末，公司注册资本61.96亿元，实收资本55.5亿元，西咸集团、泾河新城管委会、陕金资和农发基金分别持股48.48%、45.14%、4.95%及1.44%股权。

经陕西省西咸新区泾河新城管理委员会2022年第7次主任办公会决议，同意向泾河集团增加资本金，本次增资后，公司实收资本为651,969.41万元，均为货币出资，截至2022年6月末，本次增资已实缴到位，暂未进行工商变更，注册资本仍为619,570.15万元。

其他需要说明的情况：

陕西西咸新区发展集团有限公司与余下几个西咸新城集团之间的管理权已转移到西咸发展集团，但实际上根据之前签订的内部协议、发展指引等，各个集团的经营发展、融资事宜仍由所属管委会管理。



泾河集团股权结构图

(二) 经营情况

1、经营分析

(1) 经营范围

泾河集团作为泾河新城最重要的基础设施投资建设和运营主体，主要从事土地整理、城市基础设施建设以及保障性住房建设开发等业务，同时也开展地区商品销售、工程建设服务、物业、汽车租赁和广告宣传等其他业务。

(2) 主营业务

主营业务收入结构

单位：万元，%

类别	2022年6月末			2021年			2020年			2019年		
	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率	金额	占比	毛利率
土地整理业务	8,209.85	7.24	10.17	45,781.13	16.70	10.23	35,054.20	17.57	10.50	69,223.22	44.81	11.40
保障房建设项目	52,446.84	46.26	5.99	60,640.41	22.12	12.01	78,048.36	39.12	8.53	58,630.07	37.95	8.92
基础设施建设	40,113.99	35.38	2.87	136,057.77	49.62	14.18	60,185.20	30.17	18.54	16,609.13	10.75	6.16
商品销售	1,671.82	1.47	-44.56	14,962.57	5.46	4.45	12,334.15	6.18	-7.32	817.89	0.53	47.20
工程建设服务	2,083.56	1.84	4.70	1,250.03	0.46	36.68	1,014.40	0.51	20.32	589.44	0.38	20.79
物业、汽租服务	3,184.81	2.81	18.28	14,185.51	5.17	18.89	12,440.73	6.24	18.13	8,226.22	5.32	23.80
广告宣传收入	710.14	0.63	57.39	981.02	0.36	24.25	418.22	0.21	47.27	397.12	0.26	26.91
其他	4,948.29	4.36	45.86	324.97	0.12	6.20						
主营业务收入合计	113,369.30	100.00	6.82	274,183.41	100.00	12.88	199,495.26	100.00	11.66	154,493.09	100.00	10.82

主营业务成本结构

单位：万元，%

类别	2022年6月末		2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理业务	7,374.95	6.98	41,100.00	17.21	31,373.03	17.80	61,333.04	44.52
保障房建设项目	49,307.18	46.68	53,356.42	22.34	71,393.48	40.51	53,402.31	38.76
基础设施建设	38,963.31	36.89	116,769.23	48.88	49,025.44	27.82	15,585.80	11.31
商品销售	2,416.74	2.29	14,296.11	5.98	13,236.58	7.51	431.84	0.31
工程建设服务	1,985.70	1.88	791.51	0.33	808.30	0.46	466.87	0.34
物业、汽租服务	2,602.51	2.46	11,506.53	4.82	10,185.61	5.78	6,268.79	4.55
广告宣传收入	302.58	0.29	743.08	0.31	220.51	0.13	290.24	0.21
其他	2,678.95	2.54	304.83	0.13				
主营业务成本合计	105,631.92	100.00	238,867.71	100.00	176,242.95	100.00	137,778.89	100.00

① 主营业务总体经营情况

2019-2022年6月末，泾河集团主营业务收入分别为15.45亿元、19.95亿元、27.41亿元及11.34亿元；主营业务成本分别为13.78亿元、17.62亿元、23.89亿元及10.14亿元。

2021年，公司实现营业收入27.63亿元，同比增长35.44%，其中土地整理收入同比增加30.6%，主要系土地征地拆迁整理量增加，确认收入规模增大所致；同期，保障房建设业务受项目结算进度的影响，收入同比减少22.3%；基础设施建设业务受益于项目建设及结算规模增加，收入分别同比增加7.59亿元。同期，公司其他收入主要包括商品销售、物业及汽车租赁等，收入也小幅增长，主要系商品销售及汽车租赁业务收入增加所致。

2021年，公司毛利润同比有所增加，主要系基础设施建设业务规模增加，该项业务利润规模增加所致。

② 主要业务板块情况分析

土地整理业务：

2019-2022年6月末，泾河集团的土地整理业务收入分别为6.92亿元、3.51亿元、4.58亿元及0.82亿元，成本分别为6.13亿元、3.14亿元、4.11亿元及0.74亿元，毛利率分别为11.4%、10.50%、10.23%及10.17%。随着泾河新城基础设施建设逐步完成，土地需求步入正常状态，土地整理工作有所回落，因此该部分收入有所波动。但尽管如此，债务人在区域内土地整理业务的主导优势将会长期存在，所以未来债务人的土地整理业务收入仍将保持在较高水平。

泾河集团是经泾河新城管委会授权，负责西咸新区泾河新城范围内的开发用地整理，具体包括土地征收、拆迁、补偿及开发整理等。根据公司与泾河新城管委会签订的《关于泾河新城项目建设备忘录》，公司负责土地征迁资金的筹集与管理，公司前期及时将征地补偿款等足额支付给泾河新城管委会，再由泾河新城管委会根据相关补偿协议的约定对外支付，征地补偿款等均计入土地整理实际成本。土地整理完成后交由泾河新城管委会验收，验收合格后办理移交手续。泾河新城管委会按照公司土地整理的全部投资成本加成一定比例的收益返还给公司，公司根据全部支出加成收益确认土地整理收入。泾河新城管委会每半年向公司支付土地整理业务款项。

债务人土地整理开发情况

单位：公顷、万元

年份	名称	土地面积	产生成本	平均整理成本 (万元/公顷)	确认收入
2022年1-6月	土地整理开发业务	36.89	7,374.95	199.93	8,209.85
2021年	土地整理开发业务	239.42	41,100.00	171.66	45,781.13
2020年	土地整理开发业务	164.36	31,373.03	190.88	35,054.20

债务人土地整理业务回款总额 150,058.55 万元，具体情况如下：

单位：万元

地块位置	2020年回款金额	2021年回款金额	2022年1-6月回款金额
崇文镇片区	21,939.79	28,813.70	21,763.34
永乐镇片区	13,804.54	2,454.21	-
泾干镇片区	9,607.32	756.32	2,226.42
高庄镇片区	23,871.57	3,029.98	21,791.37
合计	69,223.22	35,054.20	45,781.13

债务人土地整理业务开展情况

单位：万元、公顷

地块位置	总投资金额	已投金额	尚需投资金额	总面积	是否签订协议	报告期内确认收入金额	预计回款时间
崇文镇片区	119,378.18	115,501.98	3,876.20	786.84	是	56,734.43	2022年
永乐镇片区	72,099.73	51,273.60	20,826.13	121.06	是	2,454.21	2022年
泾干镇片区	79,156.62	17,801.05	61,355.57	292.28	是	2,982.74	2022年
高庄镇片区	105,730.14	84,721.79	21,008.35	481.38	是	26,873.81	2022年
合计	376,364.67	269,298.42	107,066.25	1,681.56	-	89,045.19	-

注：1、崇文镇片区包括崇文镇蔡壕村、虎杨村、崇文村、焦村、坡底村、摆渡村、宋村、崇文村。

2、永乐镇片区包括泾干街道办双赵村、唐李村，崇文镇坡底村、摆渡村、永乐镇庞家村、永乐镇。

3、泾干镇片区包括泾干街道办瑞凝村、花李村、双赵村、大庄村、姚坊村、县前村、铧角村、樊家村、泾干镇。

4、高庄镇片区包括高庄镇金田玉村、阜下村、王家堡村、高庄村、寿平村、高庄镇。

基础设施建设业务

2019-2022年6月末，泾河集团的基础设施建设业务收入分别为1.66亿元、6.02亿元、13.61亿元及4.01亿元，成本分别为1.56亿元、4.90亿元、11.68亿元及3.90亿元，毛利率分别为6.16%、18.54%、14.18%及2.87%。根据泾河新城城市建设规划的要求，泾河新城管委会将绝大部分区域内基础设施建设项目交由泾河集团投资代建，包括城市道路、桥梁、园林、绿化、路灯等市政配套项目建设及供水、污水处理等项目。

公司基础设施建设项目主要采用委托代建模式。根据公司与泾河新城管委会2012年9月签订的《委托代建合同书》及与陕西省西咸新区泾河新城土地储备中心（以下简称“泾河新城土储中心”）2018年12月签订的《项目建设备忘录》，公司主要负责工程项目的预算、招投标和工程管理，并委托施工单位施工建设。代建项目建设资金主要来源于公司自有资金和外部融资。项目开工建设后，委托方按照项目投资进度每半年结算一次。结算价款方面，对于公司承担投资、建设管理工作的项目，2018年及以前的已建项目，委托方按照投资额加成固定收益16%计算结算价款；2018年以后新委托的项目，结算价款由建设管理费、资金成本和税费三部分构成，其中建设管理费为3%~6%（项目投资额越大、适用费率越小）、资金成本及税费按照公司承担项目的实际资金成本及税费确定。对于两类项目公司均按结算价款确认代建收入，并结转相应成本。委托方在确认结算价款后的一年内支付价款。

截至2022年6月末，发行人主要代建的基础设施项目合计10个，自建基础设施建设项目3个，预计总投资1,152,293.69万元，已完成投资640,329.06万元。随着泾河新城的日渐成熟和区域内入驻企业及常住人口的逐渐增多，产业规模将不断扩大，发行人代建项目将陆续竣工结算，未来基础设施代建规模及收入有望保持。

最近两年及一期，债务人在建基础设施建设项目回款总额112,127.09万元，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2020年回款金额	2021年回款金额	2022年1-6月回款
崇文小学	2,618.49	-	-
正阳大道跨泾河大桥	-	37,802.03	9,076.25

项目名称	2020年回款金额	2021年回款金额	2022年1-6月回款
雨水出水口工程	182.30	1,873.15	-
第二污水处理厂进出厂管道工程	158.14	627.93	-
茶马大道南段市政工程	515.83	1,215.63	-
泾干二街市政道路工程	236.90	2,150.66	-
西咸新区泾河新城黄冈中学东侧道路市政工程	42.97	498.09	-
西咸新区泾河新城瀛洲三街（乐华四路-乐华一路）市政工程	113.74	139.53	-
泾河新城泾河大道上跨G65W高速跨线桥市政道路工程施工	6,922.47	8,323.47	-
泾河大道（秦汉大道-吉元大街）	2,754.51	-	-
正阳西四路（汉阳大街-正阳西四路南段）	238.24	-	-
泾河二街	986.43	-	-
兴隆大街	958.86	-	-
秦龙一路市政道路工程	-	904.27	-
原点西一路（北段）市政道路工程	-	1,880.26	-
茶驼大道	-	136.08	-
湖滨一路	-	25.55	-
湖滨二路	-	23.04	-
泾河三街（崇文塔西路-环湖二路）	-	30.12	-
崇文新街（泾河二街-环湖二路）	-	34.54	-
环湖一路	-	63.97	-
环湖二路	-	121.04	-
沔泾大道茶马大道立交	-	-	26,256.51
其他项目	880.26	4,335.85	-
合计	16,609.13	60,185.20	35,332.76

(2) 在建基础设施建设项目情况

截至2022年6月末，债务人在建基础设施建设项目情况如下表所示。由于基础设施建设项目建设周期较长，部分项目尚未竣工结算。

单位：万元

项目名称	项目类型	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入
正阳大道跨泾河大桥	代建	2017.02-2022.08	57,540.11	55,911.65	53,334.14
沔泾大道茶马大道立交	代建	2017.09-2022.06	47,843.60	33,085.69	33,638.28
泾河新城城市环境景观	代建	2017.04-	16,039.00	11,164.37	13,140.00

项目名称	项目类型	建设期间	总投资额	已投资额	已确认收入
提升改造工程		2022.05			
崇文塔商业广场	代建	2012.12-2022.06	30,673.43	31,976.88	14,562.48
泾河大道上跨 G65W 高速跨线桥市政道路工程	代建	2019.04-2022.07	34,000.00	14,854.86	17,552.91
泾河大道（秦汉大道-吉元大街）	代建	2020.03-2022.06	33,000.00	10,195.31	20,577.90
茶马大道（泾河湾路-洋泾大道）市政工程	代建	2020.03-2022.06	35,341.55	18,402.24	26,423.30
茶马大道南段	代建	2019.06-2022.07	21,000.00	3,706.27	1,646.92
泾河新城泾河防洪暨生态治理工程（防洪工程）	代建	2020.01-2022.12	98,456.00	51,506.87	-
泾河中学	代建	2020.08-2022.07	128,700.00	64,684.18	61,789.63
泾河新城隆基项目	自建	2021.07-2022.12	477,700.00	270,614.94	-
西咸新区泾河新城智造创新产业园项目（一期）	自建	2020.04-2023.04	75,000.00	40,930.72	-
泾河·荟智广场	自建	2020.03-2023.03	97,000.00	33,295.08	-
合计			1,152,293.69	640,329.06	242,665.56

（3）拟建基础设施建设项目情况

截至2022年6月末，债务人拟建基础设施建设项目情况如下：

单位：万元

拟建项目名称	预计总投资额	拟开工时间
泾河新城智慧教育产业园（中小学生素质拓展中心）	38,494.00	2022.09-2024.09
泾河文化创意产业园	194,423.00	2022.09-2024.09
泾河创智中心（秦创原）	455,400.00	2022.09-2024.12
泾河新厂智造创新产业园（二期）	180,000.00	2022.09-2024.12

资料来源：债务人提供

保障房建设业务

受泾河新城管委会委托，泾河集团负责承担泾河新城区域内保障房、安置房、商品住宅、商业地产及综合型地产等项目的开发建设，具有较强的区域专

营优势。

受泾河新城管委会委托，公司主要承担泾河新城区域内的保障房建设工作。公司所建保障房大致分为三类：一是公租房、廉租房，二是棚改安置房，三是经适房、限价房。其中，前两类房屋由泾河新城管委会回购，第三类房屋将面向泾河新城产业工人及居民等销售。根据公司同泾河新城管委会签订的《项目委托建设合同书》，公司先行筹措资金建设，待项目完工后，泾河新城管委会以建设项目建安投资成本加成一定比例作为回购款或合同价款对项目进行回购，回购资金来源于泾河新城管委会每年从财政资金中划拨的保障房建设项目专项资金。对于面向居民销售的经适房、限价房，销售价格由物价局审核建设成本、出具项目基准价并上浮一定比例确定销售均价，完成定向销售，在交房验收后确认收入，同时结转成本。

保障房建设由陕西省统一安排，纳入国家保障房计划。根据西咸新区泾河新城发展规划，房屋需求前景良好，故总体来看，保障房建设收入将成为发行人主营业务收入的稳定来源。发行人保障房业务受到各级政府的高度重视，各项手续、工程建设等都得以顺利进行。未来，随着在建保障房项目的陆续完工销售，保障房业务盈利性会有所上升。

债务人在建保障房项目回款总额 168,605.03 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	2020 年回款金额	2021 年回款金额	2022 年 1-6 月回款金额
泾河新城崇文重点镇示范区保障房（一期）项目	-	14,899.26	-
泾河新城崇文重点镇示范区保障房（二期）项目	-	8,750.36	-
泾河新城棚户区改造项目-瀛洲新苑（一期）	48,024.92	23,479.60	-
泾河新城瀛洲新苑棚户区改造二期项目	5,415.47	12,573.04	22,207.72
泾河新城崇文佳苑棚户区改造四期项目	2,770.43	9,678.24	4,061.79
泾河新城崇文佳苑棚户区改造五期项目	2,419.26	8,667.85	5,657.09
合计	58,630.07	78,048.36	31,926.61

截至2022年6月末，债务人在建保障房项目情况如下：

单位：万元

项目名称	委托方	建设期间	总投资额	期末已投资额	项目建设进度	项目类型	收入确认方法	回款情况
泾河新城崇文重点镇示范区保障房（一期）项目	土储中心	2012.03-2022.07	138,628.93	316,998.41	23栋楼已基本完工，剩余4栋住宅楼主体及二次砌体已完成，正在实施户内安装工程。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城崇文重点镇示范区保障房（二期）项目	土储中心	2013.09-2022.06	80,841.90	186,173.67	项目基本完工。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城焦村城改项目（2#地块安置房）	土储中心	2014.05-2022.10	167,016.00	137,629.37	目前完工12栋楼，西侧5栋楼正在实施。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城瀛洲新苑棚户区改造二期项目	土储中心	2019.07-2022.06	100,000.00	52,330.80	项目基本完工。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城崇文佳苑棚户区改造四期项目	土储中心	2019.10-2022.09	123,000.00	64,832.15	单体、商铺室内外全部工程完成，地下车库内地面、安装及设备全部完成，室外工程完成60%。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城崇文佳苑棚户区改造五期项目	土储中心	2019.10-2022.09	110,000.00	41,136.51	1-8#楼全部封顶，二次结构完成80%；车库主体结构完成90%。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
泾河新城棚户区改造项目-瀛洲新苑（一期）	土储中心	2014.11-2022.05	52,900.00	71,146.78	项目基本完工。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款
西咸新区泾河新	土储中心	2015.11-	92,800.00	93,170.92	基本完工，正在办理竣工验收	代建项目	投资成本加成	正常回款

项目名称	委托方	建设期间	总投资额	期末已投资额	项目建设进度	项目类型	收入确认方法	回款情况
城花李村、山西庄村棚户区改造项目		2022.07			收手续。		收益比例	
瀛洲新苑棚户区改造项目三期	土储中心	2021.04-2023.12.31	157,000.00	43,461.92	土方开挖完成；基坑支护完成；降水工程施工完成；1-8#楼 CFG 桩施工完成；1-8#楼负二层结构浇筑完成。	代建项目	投资成本加成收益比例	正常回款

注：泾河新城崇文重点镇示范区保障房（一期）项目、泾河新城崇文重点镇示范区保障房（二期）项目、泾河新城棚户区改造项目-瀛洲新苑（一期）因审批备案时点较早，实际建设工期较长，建设期内建筑材料价格、人力成本增加较多，项目拆迁涉及成本较高，同时叠加近年来新冠疫情防控带来的施工成本增加，导致实际已投资额大于审批阶段的总投资额。上述三项目已完成审批备案流程，建设程序符合规定，建设方案未发生变更，且均已基本完工，正在办理竣工决算。投资超预算并不影响债务人与泾河新城管委会/土储中心的业务结算，收入结算以实际发生成本加点确认。

(4) 拟建保障房项目情况

截至 2022 年 6 月末，债务人拟建保障房项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	项目类型	拟开工时间	预计总投资额
泾河丽舍项目	公租房	预计 2022 年 10 月	17.75
瀛洲新苑棚户区改造项目四期	公租房	预计 2022 年 10 月	21.66

资料来源：债务人提供

其他业务

其他业务收入是公司营业收入的重要补充，公司其他业务包括商品销售、工程建设服务、物业、汽车租赁业务和广告宣传业务等。2019-2022 年 6 月末，泾河集团其他业务收入分别为 0.1 亿元、2.62 亿元、3.17 亿元和 1.26 亿元。其中，商品销售业务由子公司陕西泾河茯茶有限公司（以下简称“泾河茯茶”）负责，主要经营茯茶的生产制造及销售。2021 年及 2022 年 6 月末，商品销售收入 1.5 亿元及 0.17 亿元，同比大幅有所增长。工程建设服务主要由子公司陕西省西咸新区泾河新城市政工程建设有限公司负责，2021 年及 2022 年 6 月末，工程建设服务实现收入 0.13 亿元及 0.21 亿元，受益于工程建设服务业务量增多，该业务收入有所增长。物业业务由子公司陕西省西咸新区泾河新城城市综合服务有限公司负责，主要是为泾河新城区域内的入驻企业提供气热供暖、配送保安、清洁等物业服务。汽车租赁业务由陕西省西咸新区泾河新城汽车租赁服务有限公司负责，2021 年及 2022 年 6 月末，物业、汽车租赁业务实现收入 1.42 亿元及 0.32 亿元，随着泾河新城地区的发展和入驻企业的增多，该板块收入有所增长。广告宣传业务由子公司陕西省西咸新区泾河新城文化发展有限公司负责，具体包括承接泾河新城管委会布置的广告宣传、策划等业务及为泾河新城区域内入驻企业的提供广告宣传服务，2021 年及 2022 年 6 月末实现收入 981.02 万元及 710.14 万元，整体规模较小。

2、重大事件说明及分析

无。

（三）财务状况分析

1、报表列示

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为泾河集团出具了 2019 年度希会审字（2020）1645 号标准无保留意见审计报告、中兴财光华审会字（2021）第 102024 号、希会审字（2022）0938 号标准无保留意见审计报告、希会审字（2023）2187 号标准无保留意见审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

科目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产				
货币资金	229,846.42	507,279.04	395,926.16	425,909.83
应收账款及应收票据	393,630.28	277,126.91	183,076.29	209,769.88
预付款项	811,217.78	747,779.67	637,785.45	461,371.09
其他应收款	761,766.41	676,894.97	562,915.85	441,590.71
存货	1,310,509.92	1,037,591.36	878,836.26	725,390.15
其他流动资产	34,778.47	28,843.02	17,058.71	15,395.42
流动资产合计	3,541,749.32	3,275,514.96	2,675,598.71	2,279,427.08
非流动资产				
可供出售金融资产	170,126.24	97,260.10	33,250.00	33,250.00
长期股权投资	444.99	438.28	5,770.78	6,685.50
固定资产	79,605.88	70,872.33	77,698.90	57,257.56
在建工程	543,978.73	193,930.15	35,396.76	21,606.23
无形资产	47,522.69	56,416.79	34,343.58	55,234.95
长期待摊费用	5,991.43	5,596.82	5,381.92	5,169.74
递延所得税资产	431.34	322.50	228.64	145.34
其他非流动资产	8,839.70	9,318.21	50,023.22	50,023.22
非流动资产合计	857,725.54	435,144.34	242,093.79	229,372.54
资产总计	4,399,474.86	3,710,659.31	2,917,692.50	2,508,799.62
流动负债				
短期借款	258,650.23	241,234.88	229,775.00	141,750.00
应付账款及应付票据	152,132.24	91,338.66	68,925.75	41,188.56
预收款项	71,138.79	35,678.26	18,214.08	24,480.34
应付职工薪酬	491.59	460.89	451.39	502.77
应交税费	7,019.41	2,084.84	3,087.18	827.71
其他应付款	102,553.21	97,342.62	64,596.81	83,220.38

一年内到期的非流动负债	429,840.04	347,133.21	354,159.56	89,920.00
流动负债合计	1106714.37	844,005.81	739,209.77	381,889.76
非流动负债				
长期借款	1,098,547.99	1,099,387.61	700,023.57	827,199.26
应付债券	430,284.12	474,481.35	515,540.25	488,008.76
长期应付款	77,809.15	53,010.17	30,475.97	
递延收益	2,346.92	5,759.57	5,533.76	7,438.54
其他非流动负债	21,719.06	186,361.73	76,800.00	1,800.00
非流动负债合计	2,019,636.26	1,823,089.10	1,328,373.54	1,324,446.56
负债合计	3,198,350.64	2,667,094.91	2,067,583.31	1,706,336.32
所有者权益				
实收资本	651,969.41	651,970.41	454,969.41	450,000.00
其它权益工具	85,345.98	80,850.37	8,900.00	8,900.00
资本公积	252,820.51	252,820.51	252,820.51	221,681.86
盈余公积	17,079.20	15,491.92	14,242.67	13,162.81
未分配利润	128,485.02	128,875.52	119,168.09	107,254.86
归属于母公司所有者权益合计	1,200,857.31	1,043,515.31	850,100.69	800,999.53
少数股东权益	266.90	49.09	8.50	1,463.78
所有者权益合计	1,201,124.22	1,043,564.40	850,109.19	802,463.30
负债和所有者权益总计	4,399,474.86	3,710,659.31	2,917,692.50	2,508,799.62

资产负债表（母公司）

单位：万元

科目	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
流动资产				
货币资金	98,028.16	250,196.36	320,414.81	371,492.44
应收票据及应收账款	139,462.20	99,397.30	88,990.93	177,419.54
预付款项	772,007.86	739,231.50	633,230.59	459,680.55
其他应收款	768,332.69	805,298.33	565,451.34	447,508.65
存货	682,053.45	656,582.55	685,893.36	604,672.06
其他流动资产	5,689.415	6,836.39	10,324.72	7,722.40
流动资产合计	2,465,573.83	2,557,542.44	2,304,305.75	2,068,495.63
非流动资产				
可供出售金融资产	199,305.36	126,072.38	31,450.00	31,450.00
长期股权投资	283,139.95	113,909.36	107,409.45	87,314.85
固定资产	78,495.26	69,644.25	71,021.67	48,915.61
在建工程	1,884.24	10,997.69	8,712.81	5,854.60
无形资产	23,364.62	31,765.58	32,518.52	53,371.76
递延所得税资产	367.02	304.01	203.89	138.40

其他非流动资产	8,291.00	8,769.21	97,953.76	92,767.76
非流动资产合计	59,5331.25	361,462.49	349,270.10	319,812.99
资产总计	3,060,905.09	2,919,004.92	2,653,575.85	2,388,308.62
流动负债				
短期借款	161,696.69	152,680.88	154,775.00	124,150.00
应付票据及应付账款	30,823.40	24,465.25	42,832.42	9,513.82
预收款项	44,230.25	22,443.27	68.68	45.19
应付职工薪酬	216.84	172.51	248.25	201.79
应交税费	4,256.34	1,089.46	2,203.09	346.10
其他应付款	166,104.67	182,269.19	57,997.41	59,713.65
一年内到期的非流动负债	354,480.78	305,955.75	332,812.20	79,020.00
流动负债合计	815,789.70	689,080.04	590,937.06	272,990.55
非流动负债				
长期借款	579,512.82	673,805.26	607,462.87	808,489.26
应付债券	430,284.12	474,481.35	515,540.25	488,008.76
长期应付款	25,555.91	44,047.23	26,683.39	
递延收益	1,525.02	3,679.33	4,075.43	6,849.93
其他非流动负债			50,000.00	0.00
非流动负债合计	1,058,591.73	1,199,418.77	1,203,761.94	1,303,347.96
负债合计	1,874,381.43	1,888,498.81	1,794,698.99	1,576,338.51
所有者权益				
实收资本	651,969.41	554,969.41	454,969.41	450,000.00
其它权益工具	56,040.00	57,820.00	8,900.00	8,900.00
资本公积	252,580.69	252,580.70	252,580.70	221,442.04
盈余公积	17,079.20	15,491.92	14,242.67	13,162.81
未分配利润	143,712.83	139,427.30	128,184.07	118,465.26
所有者权益合计	1,186,523.65	1,030,506.11	858,876.85	811,970.11
负债和所有者权益总计	3,060,905.09	2,919,004.92	2,653,575.85	2,388,308.62

合并利润表

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	303,637.19	276,318.09	203,823.90	154,894.92
营业收入	303,637.19	276,318.09	203,823.90	154,894.92
营业总成本	305,243.94	279,237.49	211,846.20	158,416.68
营业成本	268,190.66	240,647.19	177,108.36	138,027.20
营业税金及附加	2,630.62	1,627.54	1,666.51	893.35
销售费用	1,449.03	1,637.77	622.26	786.01
管理费用	14,678.60	15,012.01	13,632.90	12,510.97

财务费用	18,295.01	20,312.98	18,816.18	6,199.15
资产减值损失		-245.16	333.13	-331.37
加：公允价值变动收益				
投资收益	1,280.08	-739.89	326.60	161.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6.70			-999.83
资产处置收益	-459.56	4,339.51	-4.19	-20.83
其他收益	15,351.18	15,148.15	20,406.28	15,264.76
营业利润	14,564.95	15,135.58	12,373.26	11,551.88
加：营业外收入	176.83	107.64	66.22	68.60
减：营业外支出	1,675.20	3,098.55	431.84	67.51
利润总额	13,066.59	12,144.67	12,007.64	11,552.96
减：所得税	2,751.99	1,147.40	469.81	484.42
净利润	10,314.59	10,997.27	11,537.82	11,068.54

利润表（母公司）

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	181,755.87	168,462.56	124,818.59	121,234.47
营业成本	158,168.60	144,920.25	108,628.08	107,790.52
营业税金及附加	1,419.00	1,021.01	1,220.82	724.15
销售费用	472.439	573.35	77.94	0.00
管理费用	6,561.92	6,595.84	6,783.94	7,693.88
财务费用	10,553.38	13,183.46	15,983.49	4,942.64
资产减值损失		-2,700.00	261.95	-318.10
其他经营收益				0.00
投资收益	1,273.37	-762.83	316.50	94.76
资产处置收益		4,437.84	-0.63	-23.03
其他收益	12,158.33	10,578.12	18,894.59	15,222.00
营业利润	17,760.21	13,321.27	11,072.82	15,058.92
加：营业外收入	44.60	21.20	6.55	10.92
减：营业外支出	180.99	307.44	346.19	3.00
利润总额	17,623.82	13,035.03	10,733.19	15,066.84
减：所得税	1,751.02	542.55	-65.49	55.11
净利润	15,872.81	12,492.47	10,798.68	15,011.73

合并现金流量表

单位：万元

科目	2022 度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量				

销售商品、提供劳务收到的现金	246,622.39	222,275.60	274,828.96	85,576.31
收到的税费返还	10,810.44	2.30	2,205.48	
收到其他与经营活动有关的现金	443,968.67	319,055.91	186,688.33	206,538.88
经营活动现金流入小计	701,401.51	541,333.80	463,722.77	292,115.19
购买商品、接受劳务支付的现金	588,460.95	458,043.28	399,235.76	307,025.07
支付给职工以及为职工支付的现金	11,515.57	8,962.77	7,824.96	6,800.51
支付的各项税费	8,119.90	7,347.29	8,467.55	6,340.66
支付其他与经营活动有关的现金	328,357.09	258,647.28	321,430.99	221,224.13
经营活动现金流出小计	936,453.53	733,000.62	736,959.26	541,390.37
经营活动产生的现金流量净额	-235,052.02	-191,666.82	-273,236.49	-249,275.18
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金			20,000.00	8,950.00
取得投资收益收到的现金	1,273.38	15.67	1,241.31	1,160.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,430.54	0.23	24.02
收到其他与投资活动有关的现金	1,545.60	41,123.51		76,890.00
投资活动现金流入小计	2,819.08	100,144.49	21,241.54	87,024.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	355,533.86	190,974.41	17,820.74	1,469.29
投资支付的现金	0	50,000.00	20,000.00	29,716.90
支付其他与投资活动有关的现金	1,056.77	82,595.47		76,890.00
投资活动现金流出小计	356,590.63	323,569.88	37,820.74	108,076.19
投资活动产生的现金流量净额	-353,771.56	-223,425.39	-16,579.20	-21,051.27
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	98,100.00	100,000.00	36,108.06	
取得借款收到的现金	932,453.24	965,261.39	823,036.70	480,494.52
收到其他与筹资活动有关的现金	439,099.63	318,148.07	62,800.00	33,699.40
发行债券收到的现金				236,613.04
筹资活动现金流入小计	1,469,652.87	1,383,409.46	921,944.76	750,806.96
偿还债务支付的现金	895,301.11	699,132.26	484,248.63	385,810.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,859.15	146,018.78	150,570.40	67,647.43
支付其他与筹资活动有关的现金	104,671.38	41,510.58	48,341.81	14,436.54
筹资活动现金流出小计	1,149,831.65	886,661.63	683,160.85	467,894.58
筹资活动产生的现金流量净额	319,821.23	496,747.83	238,783.91	282,912.39
汇率变动对现金的影响			-6.27	-1,539.57
现金及现金等价物净增加额	-269,042.20	81,653.53	-51,038.05	11,046.37
加：期初现金及现金等价物余额	446,183.66	364,530.13	415,568.17	404,521.80
期末现金及现金等价物余额	177,141.46	446,183.66	364,530.13	415,568.17

现金流量表（母公司）

单位：万元

科目	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	174978.99	189,819.29	250,618.96	69,090.53
收到的税费返还	825.04	0.00	2,205.40	
收到其他与经营活动有关的现金	814713.63	522,829.88	428,977.83	214,791.97
经营活动现金流入小计	990,517.66	712,649.17	681,802.18	283,882.50
购买商品、接受劳务支付的现金	191,758.11	251,497.72	317,245.45	216,447.27
支付给职工以及为职工支付的现金	3,080.48	3,119.36	2,439.05	2,678.67
支付的各项税费	2,983.67	4,602.16	3,820.32	5,264.25
支付其他与经营活动有关的现金	675,902.70	433,487.01	477,457.23	262,535.83
经营活动现金流出小计	873,724.96	692,706.25	800,962.05	486,926.02
经营活动产生的现金流量净额	116,792.69	19,942.93	-119,159.86	-203,043.52
投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金			20,000.00	8,950.00
取得投资收益收到的现金	1,273.37	12.49	1,241.31	1,160.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.1	44,244.91	0.23	20.71
收到其他与投资活动有关的现金	1,545.30	40,923.51	420.00	76,890.00
投资活动现金流入小计	2,818.77	89,755.68	21,661.54	87,021.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	675.84	190.56	2,977.64	1,202.22
投资支付的现金	169,230.59	64,550.00	40,469.41	51,226.90
支付其他与投资活动有关的现金	1,056.77	82,224.15	1,037.50	98,856.00
投资活动现金流出小计	170,963.19	146,964.71	44,484.55	151,285.12
投资活动产生的现金流量净额	-168,144.42	-57,209.03	-22,823.01	-64,263.51
筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	97,000.00	100,000.00	36,108.06	0.00
取得借款收到的现金	658,824.40	482,675.00	627,030.00	659,003.04
收到其他与筹资活动有关的现金	65,000.00	98,000.00	52,950.00	21,000.00
发行债券收到的现金				0.00
筹资活动现金流入小计	820,824.40	680,675.00	716,088.06	680,003.04
偿还债务支付的现金	745,799.75	565,214.50	454,520.40	361,410.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	131,739.12	124,515.36	138,300.38	63,955.28
支付其他与筹资活动有关的现金	37,002.29	27,167.58	31,710.15	13,677.04
筹资活动现金流出小计	914,541.06	716,897.44	624,530.92	439,042.92
筹资活动产生的现金流量净额	-93,716.66	-36,222.44	91,557.14	240,960.12
汇率变动对现金的影响		-2.08	-6.27	-1,539.57
现金及现金等价物净增加额	-145,108.23	-73,490.62	-50,432.00	-27,886.48

期初现金及现金等价物余额	237,228.15	310,718.78	361,150.78	389,037.26
期末现金及现金等价物余额	92,119.92	237,228.16	310,718.78	361,150.78

2、总体评价

偿债能力分析

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.20	3.88	3.62	5.97
速动比率（倍）	2.02	2.65	2.43	4.07
资产负债率	72.70%	71.88%	70.86%	68.01%

从短期偿债指标来看，2019-2022 年末，公司流动比率分别为 5.97、3.62、3.88 及 3.20，速动比率分别为 4.07、2.43、2.65 及 2.02，呈现下降趋势，但总体来看流动资产对流动负债的覆盖程度较高。公司与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录。充足的银行授信和通畅的融资渠道对于融资人偿还流动负债有较强保障。

从长期偿债指标来看，2019-2022 年末，公司资产负债率分别为 68.01%、70.86%、71.88%及 72.70%，基本稳定，处于行业平均水平。

总体而言，融资人资产流动性较好，资产负债率适中，长期偿债能力均较好。此外，融资人经营的稳健性、盈利的持续增长性都为融资人的债务偿还能力提供了可靠的保障。因此，融资人整体偿债能力较强，偿债风险较低。

盈利能力的可持续性分析

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
净资产收益率（%）	0.86%	1.05%	1.36%	1.38%
总资产收益率（%）	0.23%	0.30%	0.40%	0.44%
营业利润率（%）	1.44%	5.48%	6.07%	7.46%

2019-2022 年末，公司营业收入分别为 15.49 亿元、20.38 亿元、27.63 亿元和 30.36 亿元，呈现增长趋势，主要系融资人在建的基础设施项目本年度确认收入所致。

2019-2022 年末，融资人的营业利润率分别为 7.46%、6.07%、5.48%和 4.80%，净资产收益率分别为 1.38%、1.36%、1.05%和 0.86%。融资人盈利能力指标总体保持稳定，随着融资人基础设施建设业务及保障房建设项目相继形成收入。

（二）融资及对外担保情况

1、征信与对外担保情况

截至2023年4月12日，在中国人民银行企业征信系统查询的《企业基本信用信息报告》显示涇河集团于2012年首次有信贷交易记录，报告期内，共在51家金融机构办理过信贷业务，目前在35家金融机构的业务仍未结清，贷款72笔，负债余额为704,430.20万元，全部为正常类。

融资人2023年4月12日征信报告显示，融资人于2016年6月17日存在一笔金额为8000万元的展期，到期日延长5个月，据交易对手反馈，不存在此笔展期，融资人通过自身渠道（自查+银行征信查询）未查询到该笔展期，故未提供相关证明。

特定交易提示				
交易类型	交易日期	交易金额	到期日期变更月数	交易明细信息
展期	2016-06-17	8000	5	--

截至2023年4月12日，涇河集团对外担保（其他借贷交易）203笔，还款责任金额2,152,300.25万元，余额1,489,111.77万元；对外担保（担保交易）210笔，还款责任金额1,750万元，余额7,728.37万元。

相关还款责任信息概要

责任类型	被迫偿业务			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	2152300.25	203	1489111.77	0	0
合计	0	0	0	2152300.25	203	1489111.77	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	1750	210	7728.37	0	0
合计	1750	210	7728.37	0	0

2、对外融资情况

从涇河集团提供的2022年末全口径对外融资明细结构可以看出，12月末和9月末银行和发债融资占比基本一致，占主导地位；12月末较9月末信托融资占比有所下降，但幅度较小。从对外融资明细的期限结构可以看出，涇河集

团负债期限结构较为合理分散，2023 年及 2024 年兑付占整体比例的 48.86%左右，2025 年及以后到期比例 51.09%。

2022 年末泾河集团全口径对外担保为 122.02 亿元，较 2022 年 10 月 7 日全口径对外担保 119.12 亿元上升 2.37%。对外担保上升幅度小，且全部为对国有企业的担保，风险整体可控。

五、区域总体情况分析

（一）基本概况

西咸新区位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，是国家级新区和关中-天水经济区的核心区域，习气茂陵及涝河入渭口，东至包茂高速，北至泾阳县高泾大道，南至京昆高速，区域范围涉及西安、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，是中国的第七个国家级新区。

泾河新城是西咸新区五大板块之一，位于西咸新区东北部，咸阳市泾阳县区域内。泾河新城组建于 2011 年 7 月，规划面积 133 平方公里，下辖 4 个街镇，分别是泾干街道办、永乐镇、崇文镇和高庄镇，区内主要交通干道有包茂高速、包茂高速复线及咸铜铁路等主要干道，交通便利，重点发展高端装备制造、文化旅游业、现代服务业和现代农业等。2011 年 10 月，陕西省西咸新区开发建设管理委员会设立泾河新城管委会，作为西咸新区管委会派出机构。

西咸新区泾河新城主要以新能源、新材料和高端装备制造产业为主导，重点发展现代物流、地理信息、云计算、现代都市农业文化旅游等产业，建设新能源新材料制造产业园区、现代农业示范区、FC1 现代田园城市示范区、崇文文化旅游景区、中央商务区 and 行政中心六大核心板块。近年来，泾河新城引入的乐华城-乐华欢乐世界开始营业；鸿博百川、力拓重工、鼎龙木业等项目投产运营，依托西咸新区良好的经济发展环境，泾河新城未来经济发展潜力仍然较

大。

沔西新城也是西咸新区五个组团之一，根据《西咸新区总体规划》，沔西新城主体功能是建设西安国际化大都市新兴产业基地和综合服务副中心，以战略性新兴产业为主，重点发展信息技术、物联网、新材料、生物医药、行政商务及都市农业等产业。

2021年，沔西新城招商引资持续发展，商汤科技西安研究院正式落成启动、西工大翱翔小镇作为重点项目有序建设。2021年5月10日举办的第五届丝博会西咸新区投资环境说明会暨项目签约专场活动上，沔西新城分别与11家企业签约，包括中国西部先进核能技术研究院、酷哇机器人西北总部等重要单位。总体来说，沔西新城信息产业、智能制造、人工智能、现代服务业等稳步发展，经济发展前景较好。



(二) 经济及产业概况

2014年1月6日，国务院发布国函〔2014〕2号文件，正式批复陕西设立西咸新区。至此，西咸新区正式成为国家级新区，是中国的第七个国家级新区。西咸新区位于陕西省西安市和咸阳市建成区之间，区域范围涉及西安、咸阳两市所辖7县（区）23个乡镇和街道办事处，规划控制面积882平方公里，共设空港新城、沔东新城、秦汉新城、沔西新城和泾河新城五个组团。

西咸新区以建设大西安新中心为引领，抓重点、破难题，补短板，经济呈现高速增长、高质量发展态势。2021年，西咸新区生产总值（GDP）652.78亿元。

2021年1-12月西咸新区各新城经济指标

单位：%

主要指标	新区直管区	空港新城	沔东新城	秦汉新城	沔西新城	泾河新城
生产总值	3.7	4.4	-2	4.8	9.9	9.9
规模以上工业增加值增速	5.6	25.2	3.8	8	4.8	-1.5
社会消费品零售额增速	6.1	-3	4.1	15.9	19.5	-1.2
限额以上消费品零售总额增速	-3.5	-33.1	-6.1	17.5	51.9	-22.7
规模以上服务业营业收入增速（1-11月）	15.4	16.7	25.2	5.2	-4.7	20.2
建筑业增加值增速	-1.2	-18.7	-15.3	7.3	4.6	3.6
固定资产投资（不含农户）增速	-19.1	-16.9	-14.4	-27	-21	-12.2
基础设施投资	-18	-13.3	14.6	-31.3	-66.3	10.2
民间投资增速	-14.6	-39.6	-25.5	9.1	-36.6	-2.2
工业投资增速	-25.5	30.2	0.3	-59.5	-40.3	11.7
房地产开发投资增速	-17	-35.6	-27.4	-4.7	6.8	-14.8
商品房销售面积增速	-34.7	-65.7	-58.3	-47	5.6	9.9

注：上述数据来源于陕西省西咸新区开发建设管理委员会官方网站。

2021年，西咸新区一般公共预算收入106.49亿元，一般公共预算支出150.69亿元；空港新城一般公共预算收入12.96亿元，一般公共预算支出11.30亿元；秦汉新城一般公共预算收入18.66亿元，一般公共预算支出25.07亿元；沔东新城一般公共预算收入40.53亿元，一般公共预算支出27.79亿元；泾河新城一般公共预算收入11.01亿元，一般公共预算支出19.48亿元；沔西新城一般公共预算收入21.2亿元，一般公共预算支出29.5亿元。

2019-2021年泾河新城财政重要收支明细

单位：亿元

	科目	2021年	2020年	2019年
财政本年收入	财政本年收入			
	（1）一般公共预算收入	11.01	8.19	6.18
	其中：税收收入	9.79	6.58	5.55
	（2）政府性基金收入	88.81	38.51	44.25
财政本年支出	财政本年支出			
	（1）一般公共预算支出	19.48	17.30	10.66
	（2）政府性基金支出	82.68	40.48	17.31

①收入概况

a. 一般公共预算：泾河新城2021年一般公共预算收入总计39.43亿元。

其中本级一般公共预算收入累计完成 11.01 亿元（税收收入 9.79 亿元，税收占比 88.95%，非税收入 1.22 亿元，非税占比 11.05%），完成年度预算 9.41 亿元的 116.93%，同比增长 34.47%；级补助收入 4.80 亿元；一般债务转贷收入 5.39 亿元；调入资金 10.50 亿元；调入预算稳定调节基金 6.76 亿元；上年结余资金 0.97 亿元。

b. 政府性基金：泾河新城 2021 年政府性基金收入总计 132.62 亿元。其中本级政府性基金收入 88.81 亿元（土地出让金收入 79.85 亿元，城市配套费收入 8.94 亿元，污水处理费收入 0.03 亿元），较上年增加 50.30 亿元，同比增长 130.62 个百分点；上级补助收入 0.01 亿元；新增专项债券收入 17.06 亿元；专项债务转贷收入 7.52 亿元；上年结余 19.22 亿元。

②支出概况

a. 一般公共预算：泾河新城 2021 年一般公共预算支出总计为 38.89 亿元。其中本级一般公共预算支出 19.48 亿元，较上年增长 12.58%，完成调整预算的 95.56%；上解支出 12.31 亿元（其中体制上解支出 3.43 亿元，专项上解 5.5 亿元，2017 年底新区对新城一次性财力补助归还 2.47 亿元，社保资金上解 0.45 亿元，零星专项事务上解 0.46 亿元）；债务还本支出 5.00 亿元；安排预算稳定调节基金 2.10 亿元。

b. 政府性基金：泾河新城 2021 年政府性基金支出总计 129.50 亿元。其中本级政府性基金支出 82.68 亿元（征地拆迁支出、工程项目支出、土地收储支出）；上解支出 26.65 亿元（地铁资金支出 11.65 亿元，专项上解支出 15.00 亿元）；专项债券还本支出 9.67 亿元；调出资金 10.50 亿元（调入一般公共预算）。

总体来看，泾河新城经济稳步发展，财政实力不断增强，基础设施建设需求不断有效释放为企业发展创造了良好的外部环境；债务情况良好，整体风险可控。

（三）区域内主要平台公司介绍

经调查，泾河新城区域内有 2 家较大规模类平台企业，具体如下：

平台公司	总资产	主要职能及层级认定	金融负债	股东	发债情况	主体评级/评级机构
陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司	313.44 亿	承担泾河新区城市基础设施及市政配套设施建设、地市级	198.56 亿	陕西省西咸新区泾河新城管理委员会、陕西西咸新区发展集团有限公司、农	65.53 亿	AA/大公国际资信评估有限公司（大公报 SDP【2021】054

(本信托债务人)				发基金、陕西金融资产管 理股份有限公司		号，2021年6月24 日)
西咸新区泾河新城 产业发展集团有限 公司				陕西省西咸新区泾河新城 管理委员会		

截至2022年12月底，泾河新城已累计引进培育各类人才12000余人，其中工程院院士1人、高层次人才10人、西安市英才计划1人、秦创原创新人才8人、各类经营管理型人才3000余人。

泾河新城区域内泾河集团仍是唯一核心主体，目前公司综合实力评价2A+。截止4月末，新增提款融资61亿元，主要以隆基银团二期（18亿元），创智中心银团（18亿元），国家开发银行项目贷款（7亿元）等为主。目前泾河新城区域项目投放优质，会使得金融机构认可度提高，同时融资环境良好，到期债务压力较小，因此我认为整体融资风险可控。

六、还款来源分析

（一）第一还款来源——泾河集团的经营性收入和再融资补充

截至2020年12月末，泾河集团总资产达到291.77亿元，资产负债率为70.86%，营业收入20.38亿元，净利润1.15亿元。2021年3月末，总资产313.44亿元，资产负债率69.67%，营业收入2.24亿元。随着西咸新区泾河新城开发建设的进一步加速，融资人业务增多，营业收入会进一步增长，现金流会保持较好的水平，日常经营性收入作为本笔业务的第一还款来源，具有较好的保障性。2021年6月24日，大公国际资信评估有限公司对其评级为AA，其再融资渠道多元化，再融资能力较强。

（二）第二还款来源——沔西集团保证义务

截至2021年末，沔西集团总资产496.18亿元，总负责347.09亿元，资产负债率69.95%，营业收入34.41亿元，净利润1.55。

2019-2022年6月末，沔西集团实现营业收入分别为40.29亿元、38.23亿元、34.41亿元和17.92亿元，近几年营业收入有一定下降；2019-2022年6月末，沔西集团经营活动现金流入量分别为77.78亿元、166.52亿元、163.39亿

元和 62.26 亿元，营业收入及经营活动现金流对本息有一定的覆盖能力；2019-2022 年 6 月末，沅西集团筹资活动现金流入量分别为 110.29 亿元、83.36 亿元、113.72 亿元和 93.98 亿元。整体而言，保证人筹资能力较强，对本息兑付有较好的保障。

七、保证担保

（一）保证人基本情况

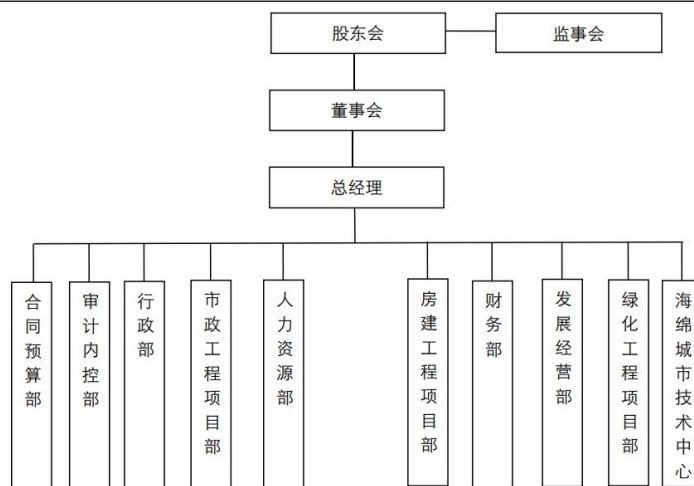
1、保证人概况

陕西省西咸新区沅西新城开发建设（集团）有限公司是经陕西省西咸新区沅西新城管委会批准于 2022 年 10 月成立的国有独资企业，作为沅西新城重要得基础设施建设主体，从事沅西新城的基础设施及保障房、房地产开发等业务。

企业名称	陕西省西咸新区沅西新城开发建设（集团）有限公司	成立时间	2011-10-11
注册资金	200000万人民币	实收资本	200000万人民币
注册地址	陕西省西咸新区沅西新城秦皇大道南段尚业路总部经济园5号楼3层308室	实际经营地址	
法人代表	杨建柱	法人代表从事本行业年限	
营业执照到期日	长期		
其他需要说明的情况： 1. 统一社会信用代码：91610000583516702R； 2. 经营范围：国内贸易；城市基础设施建设；项目投资（仅限自有资金）；房地产开发、建设、销售；公园及配套设施的开发、建设、运营；装修及绿化工程设计、施工；房屋租赁；物业管理；物流仓储经营管理（危险品除外）；旅游项目及设施、景区的开发、建设、管理；土地开发及整理；园区基础设施建设及开发；高科技项目研发与投资；农业开发；新农村、新城建设。（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）			

2、管理层及团队建设情况

法人代表 (总经理)	杨建柱	年龄		性别	男	学历	本科	是否取得其他国家 或地区居留权	
工作经历: 杨建柱，男，本科学历，中共党员，现任公司党委书记、董事长。曾任咸阳市城市建设管理大队科员，咸阳市建委规划处科员，咸阳市城市规划局副局长，咸阳市住房和城乡建设规划局建设规划科主任科员、科长、规划管理科长，沅西新城建设环保局局长、沅西新城住房保障管理中心主任、沅西新城水务工程建设管理办公室主任，沅西新城市政公用局局长，沅西新城规划建设局局长、文物局局长。									
主持经营的高管	郭廷喜	年龄		性别	男	学历	本科	是否取得其他国家 或地区居留权	
工作经历: 郭廷喜，男，1973年出生，本科学历，现任陕西省西咸新区沅西新城开发建设（集团）有限公司党委副书记、副董事长兼总经理。 历任陕建机械施工集团路桥分公司副经理、陕西煤业化工建设集团有限公司路桥公司副经理兼支部委员、陕西煤业化工建设集团有限公司汉中分公司副经理、陕西煤业化工建设集团有限公司铜川川耀项目管理有限公司董事长兼支部书记，陕西省西咸新区泾河新城开发建设（集团）有限公司董事兼副总经理，西咸新区泾河新城市政工程有限公司法人。									
财务负责人	王莉	年龄		性别	女	学历	硕士	是否取得其他国家 或地区居留权	
工作经历: 王莉，女，研究生学历，中共党员，现任公司董事、总经理助理。曾任中铁十二局集团财务会计、副部长、部长，西安世园投资（集团）有限公司财务处会计，沅西新城纪委办公室主任助理、监察审计局局长助理，公司监察审计部部长助理，纪委办公室副主任、监察局副局长、审计局副局长、监察审计部副部长，沅西新城审计局副局长、局长。									
评价:									



沅西集团组织结构图

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
------	-------	------	------	------	------

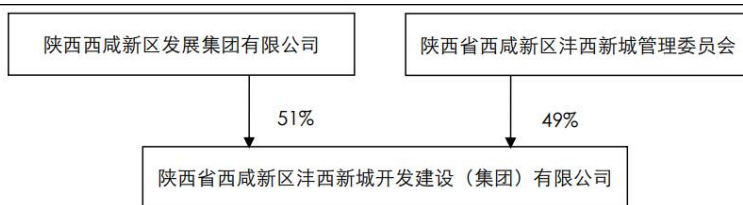
陕西西咸新区发展集团有限公司	西安	102,000.00 万元	102,000.00 万元	51%	
沣西新城管委会	西安	98,000.00 万元	98,000.00 万元	49%	
合计		200,000.00 万元	200,000.00 万元	100%	

主要股东介绍:

陕西西咸新区发展集团有限公司（以下简称“西咸集团”）成立于2011年9月的，注册资本300亿元人民币，由陕西省人民政府批准，是西咸新区开发建设管理管委会组建的大型国有企业。经营范围涉及土地开发和整理，基础设施、环境工程和水利工程建设，文化产业、农业项目、旅游项目、房地产开发，项目招商、投资及资本运营。陕西省西咸新区沣西新城管理委员会作为陕西省政府派出机构，西咸新区沣西新城管委会对沣西新城行使行政管理的职能。2011年5月西咸新区管委会设立沣西新城管委会（副厅级建制），作为西咸新区管委会的派出机构。沣西新城辖区包括西安、咸阳两市所辖3个县（区）、1个镇和4个街道办事处。

股权结构变更历史:

陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司是根据陕西省西咸新区沣西新城管理委员会（以下简称“沣西新城管委会”）《关于设立陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司的决定》（沣西管发〔2011〕12号）批准成立的国有独资公司，于2011年10月11日取得陕西省工商行政管理局核发的610000100466726号《企业法人营业执照》，公司设立时的注册资本为10亿元，沣西新城管委会和陕西省国际信托股份有限公司分别出资9亿元和1亿元。经过数次变更，截至2021年末，公司注册和实收资本均为20亿元，陕西西咸新区发展集团有限公司（以下简称“西咸集团”）持有51%股权，沣西新城管委会持有49%股权，西咸集团为公司控股股东，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”）为公司实际控制人。



沣西集团股权结构图

（二）经营情况

1、经营分析

（1）经营范围

保证人陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司是陕西省西咸新区沣西新城管委会出资设立的企业，是沣西新城最主要的投资建设主体，其主要业务板块包括了土地整理开发、保障房代建以及基础设施代管项目等。

（2）主营业务情况

①主营业务总体经营情况

目前，保证人已经形成以基础设施建设、保障性住房建设和房地产开发为主的业务发展格局。2019-2022年6月末洋西集团业务收入分别为402,858.39万元、382,319.00万元、344,100.46万元及179,237.21万元，业务成本分别为331,664.61万元、313,967.77万元、280,761.52万元及146,201.35万元，毛利率分别为17.67%、17.88%、18.41%及18.43%。具体为：

主营业务收入结构

单位：%，万元

项目	2019年			2020年			2021年			2022年6月末		
	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	368,750.49	91.53	10.25	346,364.06	90.60	9.56	323,066.82	90.31	13.25	173,359.96	96.72	15.67
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	263,539.79	65.42	6.00	257,998.08	67.48	6.07	170,458.46	49.54	5.93	96,133.75	53.63	5.59
房屋销售收入	77,324.10	19.19	22.91	32,398.55	8.47	16.86	60,525.45	17.59	31.54	32,947.85	18.38	49.11
物业服务收入	11,039.14	2.74	2.80	12,432.65	3.25	25.76	15,692.78	4.56	26.50	8,925.81	4.98	11.40
房屋租赁收入	4,762.20	1.18	78.40	8,369.32	2.19	82.10	9,619.10	2.80	83.72	3,281.46	1.83	64.40
基础设施代管收入	2,377.44	0.59	3.70	2,293.36	0.60	3.53	1,541.17	0.45	1.96	185.65	0.10	1.96
技术服务收入	1,925.81	0.48	-0.27	1,072.91	0.28	47.92	2,393.90	0.70	56.86	1,079.85	0.60	13.15
供热、供冷收入、配套工程收入及其他	1,993.17	0.49	-38.03	8,374.26	2.19	41.72	12,312.80	3.58	-13.28	6,848.60	3.82	30.94
基础教育学杂费收入	1,650.38	0.41	-23.50	1,839.98	0.48	-133.87	3,248.13	0.94	-94.55	1,951.62	1.09	-100.46
管廊租赁收入	1,492.55	0.37	96.98	2,688.27	0.70	14.46	1,486.39	0.43	38.38	509.88	0.28	38.72
销售货物收入	1,352.21	0.34	11.42	15,638.95	4.09	8.12	45,788.64	13.31	9.01	20,430.09	11.40	10.26
餐饮经营	418.53	0.10	-84.38	1,170.10	0.31	-20.97				915.88	0.51	9.22
其他	875.17	0.22	2.46	2,087.63	0.55	-53.34				149.52	0.08	-139.02
二、其他业务小计	34,107.90	8.47	97.95	35,954.94	9.40	98.01	21,033.64	6.11	97.68	5,609.29	3.13	100.00
资金利息收入	33,070.52	8.21	100.00	34,828.60	9.11	100.00	20,826.02	6.05	99.59	267.96	0.15	100.00
其他	1,037.38	0.26	32.57	1,126.34	0.29	36.39	207.62	0.06	-93.76	179,237.21	100.00	18.43
合计	402,858.39	100.00	17.67	382,319.00	100.00	17.88	344,100.46	96.42	18.41	173,359.96	96.72	15.67

主营业务成本结构

单位：%，万元

项目	2019年		2020年		2021年		2022年6月末	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
一、主营业务小计	330,965.08	99.79	313,251.36	99.77	280,274.34	99.83	146,201.35	100.00
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	247,718.34	74.69	242,345.53	77.19	160,344.19	57.11	90,761.07	62.08
房屋销售收入	59,610.33	17.97	26,936.01	8.58	41,438.50	14.76	16,766.17	11.47
物业服务收入	10,729.77	3.24	9,230.58	2.94	11,534.15	4.11	7,908.23	5.41
房屋租赁收入	1,028.67	0.31	1,498.33	0.48	1,565.97	0.56	1,168.16	0.80
基础设施代管收入	2,289.36	0.69	2,212.39	0.70	1,510.95	0.54	182.01	0.12

技术服务收入	1,931.09	0.58	558.74	0.18	1,032.74	0.37	937.84	0.64
供热、供冷收入、配套工程收入及其他	2,751.19	0.83	4,880.85	1.55	13,947.63	4.97	4,729.42	3.23
基础教育学杂费收入	2,038.15	0.61	4,303.13	1.37	6,319.28	2.25	3,912.27	2.68
管廊租赁收入	45.09	0.01	2,299.42	0.73	915.91	0.33	312.45	0.21
销售货物收入	1,197.73	0.36	14,369.74	4.58	41,665.02	14.84	18,334.87	12.54
餐饮经营	771.70	0.23	1,415.47	0.45			831.48	0.57
其他	853.66	0.26	3,201.17	1.02			357.38	0.24
二、其他业务小计	699.53	0.21	716.41	0.23	487.18	0.17		0.00
资金利息收入					84.89	0.03		0.00
其他	699.53	0.21	716.41	0.23	402.29	0.14	146,201.35	100.00
合计	331,664.61	100.00	313,967.77	100.00	280,761.52	100.00	146,201.35	100.00

②主要业务板块情况分析

受津西新城管委会委托，公司本部从事津西新城范围内的路网及相关配套等基础设施建设，主要包括市政道路代建、普通学校代建和基础设施代管。此外，针对部分基础设施项目，公司采取自建自营的方式开展。

2019-2022年6月末，津西集团保障房、市政道路、市政配套设施及义务教育普通学校受托代建收入分别为263,539.79万元、257,998.08万元、170,458.46万元及96,133.75万元，占主营业务收入的65.42%、67.48%、49.54%及53.63%，毛利率为6.00%、6.07%、5.93%及5.59%。

2019-2022年6月末，津西集团房屋销售收入收入分别为77,324.10万元、32,398.55万元、60,525.45万元及32,947.85万元，占主营业务收入的19.19%、8.47%、17.59%及18.38%，毛利率为22.91%、16.86%、31.54%及49.11%。

基础设施：

市政道路代建

根据公司与津西新城管委会签订的《委托代建框架协议》，公司市政道路代建业务主要采取委托代建模式，即津西新城管委会将项目委托给公司建设，项目建设资金主要来自公司自有资金和外部融资。待项目竣工验收合格后，公司将其移交给津西新城管委会。市政道路代建收入按照各项目具体时间节点发生成本总额加成一定比例确定。

2022年6月末，公司在建市政道路代建项目7个，总投20.96亿元，已投9.49亿元。同期，公司拟建项目3个，分别为雅韵路项目、东片区支路网项目

和同文路项目，总投 3.38 亿元。

截至 2022 年 6 月末公司主要在建市政道路代建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投	累计投资	尚需投资
沔柳路南段（天府路-新西宝高速）项目	4.40	1.91	2.49
咸户路（科技路-创智路）	2.15	1.08	1.07
沔渭大道（天雄西路-红光大道）	2.04	1.25	0.79
科创大道（城西快速干道-咸户路）项目	5.75	1.84	3.91
丝路科创谷 G 地块路网工程	2.76	0.94	1.82
新元路	0.98	0.54	0.44
中国西部科技创新港中小学园区配套路网	2.88	1.93	0.95
合计	20.96	9.49	11.47

数据来源：交易对手提供。

2、普通学校代建

2018 年起，公司新增普通学校代建业务。根据公司与沔西新城管委会签订的《委托代建框架协议》，沔西新城管委会将沔西新城区域内普通学校项目委托给公司进行建设，项目建设资金主要来自公司自有资金和外部融资。待项目竣工验收合格后，公司将其移交给沔西新城管委会。普通学校代建收入按照各项目具体时间节点发生成本总额加成一定比例确定。

2022 年 6 月末，公司在建普通学校代建项目 6 个，计划总投 19.97 亿元，已投 13.07 亿元。同期末，公司暂未规划拟建的普通学校代建项目。

截至 2022 年 6 月末公司主要在建普通学校代建项目情况

单位：亿元

项目名称	计划总投	累计投资	尚需投资
西安市创新港中学	9.54	5.38	4.16
沔西新城创新港小学	2.50	1.82	0.68
沔西新城第三小学	2.82	2.18	0.64
沔西新城第二学校	4.17	3.19	0.98
大王镇第二幼儿园	0.78	0.39	0.39
大王镇中心学校综合教学楼	0.16	0.11	0.05
合计	19.97	13.07	6.90

数据来源：交易对手提供。

3、基础设施代管

根据公司与沔西新城管委会签订的《委托代建框架协议》，沔西新城管委会将基础设施建设项目委托给公司进行管理，公司负责工程地质勘查、建筑设

计、施工图纸审查及工程概算的制定等。沅西新城管委会按照项目工程成本的一定比例支付管理费，公司据此确认基础设施代管收入。

2021年，公司对秦皇大道市政道路工程、秦皇立交工程、白马河路市政道路工程等项目确认了基础设施代管收入。截至2022年6月末，公司代管项目均已完工，无在管及拟管的基础设施项目。

4、基础设施自营

对于部分基础设施项目，公司采取自建自营的业务模式，即由公司负责项目的筹资与建设，待项目竣工后形成自有资产，由公司负责运营。

截至2022年6月末公司主要在建基础设施自营项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资	累计投资	尚需投资
沅西平安大厦	5.47	2.56	2.91
丝路科创谷理想公社综合能源供应站	10.31	1.93	8.38
中国丝路科创谷起步区	100	47.23	52.77
合计	115.78	51.72	64.06

保障房建设：

受沅西新城管委会委托，公司负责沅西新城的安置房、廉租房、公租房和限价房等各类保障性住房建设，业务具有较强的区域专营性。

公司保障房建设业务由本部负责。根据公司与沅西新城管委会签订的《委托代建框架协议》，公司保障房业务主要采取委托代建模式，即沅西新城管委会将保障房项目委托给公司进行建设，项目建设资金主要来自于自有资金和外部融资。待项目竣工验收合格后，公司将其移交给沅西新城管委会并进行结算。公司保障房建设收入按照各项目具体时间节点发生成本总额加成一定比例确定。

沅西集团主要保障房项目包括沅润和园、康定和园及天福和园等项目。

房地产开发：

房地产开发业务包括安居房和商品房两类。安居房方面，公司受沅西新城管委会委托负责沅西新城区内部分安居房的开发工作，该业务具体由公司本部负责，建设资金来源为公司自有资金和外部融资。公司安居房售价为政府指导价，按居民安置进度与沅西新城管委会进行结算。商品房开发方面，公司商品房开发业务由子公司信息园投发和沅西置业负责运营，建设资金来源为公司自

有资金和外部融资。商品房按市场价格销售，近年来销售单价有所提升。

沔西集团主要房地产开发的项目包括理想臻府一期、理想臻府二期及创新雅居等项目。

2、重大事件说明及分析

无

3、区域内主要平台公司情况

经调查，沔西新城区域内有三家较大规模类平台企业，具体如下：

平台公司	主要职能及层级认定	注册资本	股东	发债情况	主体评级/评级机构
陕西省西咸新区沔西新城开发建设（集团）有限公司		200000 万元人民币	陕西西咸新区发展集团有限公司（51.00%）、陕西省西咸新区沔西新城管理委员会（49.00%）		
陕西西咸新区沔西发展集团有限公司		317980 万元人民币	陕西省西咸新区沔西新城管理委员会（94.4997%）、西咸新区沔西新城金沔聚和产业投资基金有限公司（5.3400%）、陕西省西咸新区沔西新城城市发展基金合伙企业（有限合伙）（0.3145%）		
陕西沔西新城投资发展有限公司		100000 万元人民币	陕西省西咸新区沔西新城开发建设（集团）有限公司（90.00%）、陕西省西咸新区沔西新城管理委员会（10.00%）		

（三）财务状况分析

1、报表列示

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为沔西集团提供了中审亚太审字（2020）020177号、中审亚太审字（2021）020702号标准无保留意见审计报告、中审亚太审字（2022）004122号标准无保留意见审计报告、中审亚太审字

(2023) 002585 号标准无保留意见审计报告。

合并资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
流动资产：					
货币资金	614,494.51	385282.94	426,913.73	243,322.59	237,422.31
交易性金融资产	32,283.83	23044.11	23,030.00		
应收票据及应收账款	202,813.55	186943.41	186,428.24	607,300.82	360,078.04
预付款项	47,718.19	11086.60	20,461.31	14,208.74	18,105.95
其他应收款	1,231,952.66	1340481.60	1,388,469.93	1,706,563.09	1,750,266.45
存货	1,564,971.45	1649768.31	1,388,820.57	1,096,289.55	821,705.42
合同资产	573,750.36	522006.10	464,141.59		
其他流动资产	71,283.57	71617.81	54,927.22	53,384.65	54,523.47
流动资产合计	4,339,828.54	4190230.94	3,953,192.59	3,721,069.43	3,242,101.64
非流动资产：					
债权投资	2,055.59	0	1,003.06		
可供出售金融资产					20,250.00
其他非流动金融资产			500.00		
长期股权投资	122,663.23	128370.92	123,481.04	108,443.40	106,193.81
投资性房地产	26,104.34	32021.27	26,212.30	26,313.58	27,389.11
固定资产	213,541.91	236996.04	219,289.27	207,462.17	147,219.72
在建工程	580,968.00	622832.77	362,572.31	106,557.66	45,352.05
使用权资产	1,697.89	2013.95	1,735.45		
无形资产	140,841.98	140005.89	129,945.25	34,063.31	34,599.94
长期待摊费用	2,494.27	2832.00	2,982.54	3,486.65	506.20
递延所得税资产	12,749.08	1361.10	1,685.67	1,083.03	595.34
其他非流动资产	139,926.64	141069.83	139,179.49	138,821.21	235,589.72
非流动资产合计	1,243,042.93	1307711.54	1,008,586.39	626,231.00	617,695.88
资产总计	5,582,871.47	5497942.48	4,961,778.99	4,347,300.43	3,859,797.52
流动负债：					
短期借款	255,390.21	239785.11	62,280.04	74,310.00	108,281.30
交易性金融负债					1,331.99
应付票据及应付账款	704,464.19	782260.55	760,892.29	744,709.04	458,408.13
预收款项	3,918.27	1615.81	3,315.19	111,471.43	83,776.51
合同负债	137,452.46	109417.37	153,792.19		
应付职工薪酬	224.34	1141.17	1,207.18	1,096.81	547.91
应交税费	41,918.56	31544.74	28,757.41	29,095.04	54,341.51
其他应付款	134,882.46	117134.44	125,704.20	54,907.82	28,527.61
一年内到期的非流动负 债	540,444.55	426290.50	533,033.16	490,879.47	331,025.62
其他流动负债	84,924.11	85286.24	117,251.01		
流动负债合计	1,903,619.16	1794475.99	1,786,232.67	1,506,469.60	1,066,240.59

非流动负债：					
长期借款	1,374,138.90	1408424.73	1,145,780.61	990,045.40	917,687.02
应付债券	242,497.98	230133.52	141,865.76	262,835.31	370,830.87
租赁负债	1,231.04	1041.26	1,360.35		
长期应付款	421,982.64	371822.86	207,075.46	37,292.78	5,755.69
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延所得税负债	566.29	541.10	616.95	692.71	
递延收益-非流动负债	50,447.49	51592.69	52,267.11	73,347.92	63,525.70
其他非流动负债	145,231.46	137228.13	135,740.92	848.00	80,849.00
非流动负债合计	2,236,095.79	2200784.31	1,684,707.16	1,365,062.12	1,438,648.28
负债合计	4,139,714.94	3995260.31	3,470,939.84	2,871,531.72	2,504,888.87
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	200,000.00
其它权益工具					
资本公积金	1,093,049.00	1,093,049.00	1,093,049.00	1,092,987.81	987,280.02
盈余公积金	17,257.60	17693.51	17,257.60	16,347.33	14,683.32
一般风险准备					
未分配利润	120,417.70	178001.16	165,585.98	151,502.62	138,244.16
归属于母公司所有者权益合计	1,430,724.30	1487718.33	1,475,892.57	1,460,837.76	1,340,207.50
少数股东权益	12,432.23	14963.83	14,946.58	14,930.95	14,701.15
所有者权益合计	1,443,156.53	1502682.16	1,490,839.15	1,475,768.71	1,354,908.65
负债和所有者权益总计	5,582,871.47	5497942.48	4,961,778.99	4,347,300.43	3,859,797.52

资产负债表（母公司）

单位：万元

项目	2022年9月末	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
流动资产：					
货币资金	327,351.57	187,143.94	201,032.62	143,350.84	160,694.40
交易性金融资产		0.00	20,000.00		
应收票据及应收账款	129,152.55	89,453.86	118,666.29	566,702.93	331,782.90
应收款项融资					
预付款项	30,316.49	3,844.95	27,080.99	23,853.94	19,697.44
其他应收款	1,342,459.24	1,381,116.75	1,471,556.74	1,714,858.51	1,729,047.22
买入返售金融资产					
存货	893,029.59	989,158.61	789,799.48	637,529.09	406,210.42
合同资产	583,659.96	529,182.13	473,210.56		
其他流动资产	635.60	2,050.92	399.58	99.51	
流动资产合计	3,306,604.99	3,181,951.17	3,101,746.24	3,086,394.81	2,647,432.38
非流动资产：					
可供出售金融资产					20,250.00

其他非流动金融资产			500.00		
长期股权投资	665,457.58	644,733.93	576,091.05	448,014.85	254,434.46
投资性房地产	19,859.13	19,661.58	20,451.77	21,241.95	23,024.78
固定资产	23,886.49	23,653.20	24,482.00	24,961.22	26,234.75
在建工程	31,561.19	31,466.18	30,522.91	25,820.67	162.94
使用权资产					
无形资产	24,565.52	24,359.58	25,156.68	25,916.16	26,648.90
开发支出					
商誉					
长期待摊费用					
递延所得税资产	12,073.36	89.62	46.32	30.26	360.50
其他非流动资产	12,000.00	12,000.00	12,000.00		78,509.72
非流动资产合计	789,403.27	755,964.11	689,250.72	545,985.10	429,626.04
资产总计	4,096,008.27	3,937,915.28	3,790,996.96	3,632,379.91	3,077,058.42
流动负债：					
短期借款	133,977.56	109,771.12	43,540.19	55,000.00	108,281.30
交易性金融负债					1,331.99
应付票据及应付账款	494,939.00	531,077.83	562,195.44	617,254.54	366,958.97
预收款项	942.72	0	891.32	11,615.95	1,065.67
合同负债	13,068.82	13,087.29	12,058.21		
应付手续费及佣金					
应付职工薪酬		0.00	11.31	34.22	25.47
应交税费	28,925.83	25,979.52	24,081.65	22,509.79	50,979.07
其他应付款	596,366.00	525,774.83	372,421.50	210,940.78	57,357.07
划分为持有待售的负债					
一年内到期的非流动负债	392,243.88	284,821.34	391,454.12	438,398.69	303,515.62
其他流动负债	73,812.48	76,602.20	104,682.86		
流动负债合计	1,734,276.30	1,601,457.51	1,511,336.60	1,355,753.96	889,515.17
非流动负债：					
长期借款	665,992.67	641,514.92	681,983.61	574,254.23	510,780.35
应付债券	212,544.26	212,256.32	114,753.61	223,086.28	321,162.93
租赁负债					
长期应付款	36,129.81	1,129.80	1,129.81	7,137.69	5,755.69
递延收益-非流动负债	12,775.40	9,012.04	12,582.46	12,039.58	12,084.00
其他非流动负债					
非流动负债合计	927,442.12	863,912.10	810,449.49	816,517.78	849,782.96
负债合计	2,661,718.42	2,465,370.61	2,321,786.09	2,172,271.74	1,739,298.13
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	200,000.00

其它权益工具		0.00			
资本公积金	1,097,490.93	1,097,490.92	1,097,490.93	1,097,490.93	991,783.14
盈余公积金	17,257.60	17,693.51	17,257.60	16,347.33	14,683.32
一般风险准备					
未分配利润	119,541.33	158,385.57	154,462.34	146,269.91	131,293.83
所有者权益合计	1,434,289.85	1,472,544.67	1,469,210.87	1,460,108.17	1,337,760.29
负债和所有者权益总计	4,096,008.27	3,937,915.28	3,790,996.96	3,632,379.91	3,077,058.42

合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	262,075.52	314,585.54	344,100.46	382,318.99	402,858.40
营业收入	262,075.52	314,585.54	344,100.46	382,318.99	402,858.40
营业总成本	321,887.72	301,445.29	338,556.68	366,016.88	397,288.57
营业成本	221,034.14	263,034.22	280,761.54	313,967.78	331,664.62
营业税金及附加	2,337.58	4,018.65	5,736.23	3,257.94	2,869.09
销售费用	508.64	1,041.83	1,191.21	1,170.28	2,085.41
管理费用	158,223.17	19,976.80	20,831.98	15,868.03	14,839.51
研发费用	517.37	1,172.89	972.57	599.35	425.02
财务费用	81,667.68	12,200.88	29,063.15	31,153.51	45,404.91
加：其他收益	5,131.20	3,958.19	5,747.54	1,051.97	7,760.20
投资净收益	-1,257.89	4,137.76	-296.28	-799.36	4,029.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,387.82	0	-761.94	-1,350.41	0.00
公允价值变动净收益			0.00	0.00	-1,331.99
资产减值损失	10.51	-26.67	772.33	-1,402.76	-850.28
信用减值损失	-1,449.38	-2,051.95	-1,554.41	0.00	0.00
资产处置收益	3,464.58	120.59	7,491.41	1,084.30	-0.03
营业利润	-5,391.317	19,278.16	17,704.37	16,236.26	15,177.59
加：营业外收入	193.66	338.99	119.80	74.77	456.00
减：营业外支出	22.49	106.47	254.22	36.56	112.78
利润总额	-53,742.01	19,510.69	17,569.96	16,274.47	15,520.81
减：所得税	-6,066.94	6,188.19	2,099.31	1,520.20	1,351.13
净利润	-47,675.07	13,322.49	15,470.65	14,754.27	14,169.67

利润表（母公司）

单位：万元

项目	2022年1-9月	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	166,079.48	131,924.63	210,349.57	304,254.82	310,279.74
营业收入	166,079.48	131,924.63	210,349.57	304,254.82	310,279.74
营业总成本	218,678.61		204,926.16	286,854.54	304,902.20
营业成本	146,870.26	127,367.53	174,300.51	254,375.43	261,429.42

营业税金及附加	599.52	873.94	2,133.69	851.31	1,375.48
销售费用		0.00	0.00	55.80	0.00
管理费用	5,062.40	6,546.52	7,112.25	5,953.03	5,688.17
财务费用	63,337.52	-7,034.87	21,379.70	25,618.96	36,409.12
加：其他收益	1,511.21	1,522.30	805.41	44.41	217.95
投资净收益	1,201.00	-1,299.01	-1,113.27	-461.52	2,302.70
公允价值变动净收益			0	0	-1331.99
资产减值损失			0	-11.02	-8.95
信用减值损失	36.63	-17.32	-64.24	0	0
资产处置收益	60.07	60.07	4,062.90	0.00	0.00
营业利润	-46,981.31	4,281.65	9,114.22	16,972.15	6,557.25
加：营业外收入	43.12	44.12	6.10	2.60	0.00
减：营业外支出	9.87	9.93	33.68	4.43	0.02
利润总额	-46,981.31	4,315.85	9,086.64	16,970.33	6,557.23
减：所得税	-12,027.04	-43.30	-16.06	330.24	3.85
净利润	-34,921.02	4,359.15	9,102.70	16,640.09	6,553.39

合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	173,038.45	246,017.05	360,611.39	175,685.69	110,235.37
收到的税费返还	24,682.21	24,734.25	21,534.03	5,533.96	3,566.51
收到其他与经营活动有关的现金	1,006,508.77	1,489,475.55	1,251,720.93	1,483,948.43	663,970.23
经营活动现金流入小计	1,204,229.43	1,760,226.86	1,633,866.35	1,665,168.08	777,772.11
购买商品、接受劳务支付的现金	354,406.48	365,373.74	458,302.73	997,185.70	243,969.40
支付给职工以及为职工支付的现金	18,306.00	22,703.36	21,676.83	15,386.38	11,409.53
支付的各项税费	10,909.44	13,110.92	19,244.99	24,129.89	9,667.94
支付其他与经营活动有关的现金	925,769.14	1,477,372.61	968,336.83	585,289.13	1,092,009.33
经营活动现金流出小计	1,309,391.06	1,878,560.65	1,467,561.38	1,621,991.11	1,357,056.20
经营活动产生的现金流量净额	-1,051,616.63	-118,333.78	166,304.97	43,176.98	-579,284.09
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	509,499.32	63,662.06	25,090.00	28,660.20	20,066.17
取得投资收益收到的现	79.28	477.70	120.69	17.98	970.55

金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63.30	4,000.00	8.86	0.02
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00	472.09	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	80.00	5,836.97	0.00	8,600.00	47,305.07
投资活动现金流入小计	51,108.61	70,040.03	29,682.78	37,287.04	68,341.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	197,337.03	296,723.72	215,533.99	86,751.55	76,882.70
投资支付的现金	62,231.53	64,371.10	67,660.00	96,116.18	30,636.84
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	400.30	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,636.36	0.00	0.00	11,224.44
投资活动现金流出小计	259,568.56	364,731.19	283,594.28	182,867.73	118,743.99
投资活动产生的现金流量净额	-208,459.94	-294,691.15	-253,911.51	-145,580.69	-50,402.17
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金			0	106105.79	320000
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			0	0	0
取得借款收到的现金	1,022,835.71	1,246,031.42	1037152.13	706499.75	782923.2
收到其他与筹资活动有关的现金	40,787.00	0	100084.87	21000	0
发行债券收到的现金		0	0	0	0
筹资活动现金流入小计	1,063,622.71	1,246,031.42	1,137,236.99	833,605.54	1,102,923.20
偿还债务支付的现金	382,924.06	677,118.32	731,663.60	588,860.48	630,812.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,785.40	141,949.30	114,940.54	108,255.87	108,040.18
支付其他与筹资活动有关的现金	46,369.72	6,579.61	40,641.22	8,062.01	31,000.00
筹资活动现金流出小计	524,079.18	825,647.25	887,245.36	705,178.36	769,852.36
筹资活动产生的现金流量净额	539,543.53	420,384.17	249,991.63	128,427.18	333,070.84
汇率变动对现金的影响	3.93	2.44	294.95	12.66	-1,006.68
现金及现金等价物净增加额	225,925.89	7,361.68	162,680.05	26,036.13	-297,622.10
期初现金及现金等价物余额	325,028.43	325,028.43	162,348.38	136,312.25	433,934.35
期末现金及现金等价物余	550,954.32	332,390.11	325,028.43	162,348.38	136,312.25

额					
---	--	--	--	--	--

现金流量表（母公司）

单位：万元

项目	2022年1-9月	2022年末	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	92,402.42	119,364.65	188,350.82	82,962.39	37,907.76
收到的税费返还	11,441.88	11,441.88	14,505.21	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	602,819.55	969,875.77	885,172.82	1,709,070.16	884,853.18
经营活动现金流入小计	706,663.85	1,100,682.30	1,088,028.85	1,792,032.56	922,760.94
购买商品、接受劳务支付的现金	183,121.76	237,292.59	276,709.06	927,611.57	142,651.54
支付给职工以及为职工支付的现金	3,477.67	4,225.88	4,076.16	3,868.02	3,128.33
支付的各项税费	1,440.98	4,777.45	8,769.04	17,184.80	2,542.78
支付其他与经营活动有关的现金	361,637.14	652,474.37	513,706.13	763,611.72	1,303,075.04
经营活动现金流出小计	549,677.55	898,770.29	803,260.39	1,712,276.11	1,451,397.69
经营活动产生的现金流量净额	156,986.30	201,912.02	284,768.46	79,756.45	-528,636.75
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	20,591.54	20,550.00	0	12,250	2,700
取得投资收益收到的现金	1,363.57	1,697.27	0	0	900
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	21,955.11	22,247.26	0	12,250	14,005.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,437.14	84.02	4,185.00	4,731.62	141.23
投资支付的现金	89,570.00	104,370.00	152,600.00	162,610.44	36,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		0.00	400.30	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00	0.00	0.00	10,000.00
投资活动现金流出小计	91,007.14	104,454.02	157,185.30	167,342.06	46,141.23
投资活动产生的现金流量净额	-69,052.03	-82,206.75	-157,185.30	-155,092.06	-32,136.16
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金			0	105707.79	320000
取得借款收到的现金	393,395.60	483,370.60	549,814.90	522,842.68	615,334.68

收到其他与筹资活动有关的现金	35,000.00		73,200.00	2,000.00	0.00
发行债券收到的现金			0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	428,395.60	483,370.60	623,014.90	630,550.47	935,334.68
偿还债务支付的现金	256,536.51	480,851.37	610,345.74	469,781.84	527,709.75
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,611.99	70,989.50	79,051.82	77,503.04	75,936.89
支付其他与筹资活动有关的现金	33,028.03	540.66	35,750.91	6,547.71	27,000.00
筹资活动现金流出小计	341,176.54	552,381.54	725,148.47	553,832.60	630,646.64
筹资活动产生的现金流量净额	87,219.06	-69,010.94	-102,133.57	76,717.87	304,688.03
汇率变动对现金的影响	3.82	2.44	294.97	12.66	-1,188.70
现金及现金等价物净增加额	175,157.15	50,696.76	25,744.57	1,394.92	-257,273.57
期初现金及现金等价物余额	99,903.11	99,903.11	74,158.54	72,763.62	330,037.19
期末现金及现金等价物余额	275,060.27	150,599.87	99,903.11	74,158.54	72,763.62

(二) 融资及对外担保情况

截至2023年1月9日，在中国人民银行企业征信系统查询的《企业基本信用信息报告》显示沅西集团于2011年首次有信贷交易记录，报告期内，共在55家金融机构办理过信贷业务，目前在33家金融机构的业务仍未结清，贷款62笔，余额86.44亿元，全部为正常类。对外担保192笔，还款责任金额279.23亿元，余额163.42亿元。

（三）资信状况

经查询，沔西集团先后与多家金融机构建立了广泛而密切的合作关系，并得到强有力的融资支持。沔西集团与其他金融机构及商业合作中未出现不尽责履约行为。

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

陕西省西咸新区沔西新城开发建设（集团）有限公司 **开业**

统一社会信用代码：91610000583516702R
注册号：
法定代表人：杨建柱
登记机关：陕西省西咸新区市场监督管理局沔西新城分局
成立日期：2011年10月11日

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

行政处罚信息

序号	决定书文号	违法行为类型	行政处罚内容	决定机关名称	处罚决定日期	公示日期	详情
暂无行政处罚信息							

共查询到 0 条记录 共 0 页

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

列入经营异常名录信息

序号	列入经营异常名录原因	列入日期	作出决定机关(列入)	移出经营异常名录原因	移出日期	作出决定机关(移出)
暂无列入经营异常名录信息						

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#) | [企业信息填报](#) | [信息公告](#) | [重点领域企业](#) | [导航](#) | 13810...

国家企业信用信息公示系统

National Enterprise Credit Information Publicity System

[企业信用信息](#) | [经营异常名录](#) | [严重违法失信名单](#)

请输入企业名称、统一社会信用代码或注册号


陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司 开业

统一社会信用代码: 91610000583516702R
 注册号:
 法定代表人: 杨建柱
 登记机关: 陕西省西咸新区市场监督管理局沣西新城分局
 成立日期: 2011年10月11日

[发送报告](#)
[信息共享](#)
[信息打印](#)

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

■ 列入严重违法失信名单（黑名单）信息

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

共查询到 0 条记录 共 0 页

[首页](#) | [上一页](#) | [下一页](#) | [末页](#)

截止 2023 年 5 月 23 日，经在“全国法院被执行人信息查询”平台和“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”平台，未发现沣西集团直接涉及上述被执行人情况。

中国执行信息公开网

司法为民 司法便民

[首页](#) | [执行公开服务](#)

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码:  [验证码正确!](#) [查询](#)

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司 相关的结果。



经查询“判决文书网”系统，截止2023年5月23日，沣西集团涉诉案例共多例，但均未对沣西集团经营能力构成后续影响。查询结果列示如下：



基础法院(3)

地域及法院 >

- 陕西省(10)

裁判年份 >

- 2022(1)
- 2021(7)
- 2020(1)
- 2018(1)

审判程序 >

- 民事案件(6)
- 执行案件(4)

文书类型 >

- 判决书(4)
- 裁定书(5)
- 通知书(1)

案例等级 >

民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终1444号 2021-06-17

民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2019)陕0402民初5178号 2021-01-26 判决

收藏 下载

民事二审

陕西恒达林兴建筑劳务工程有限公司、陕西省西咸新区沣西新城开发建设(集团)有限公司等建设工程施工合同纠纷民事二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终3976号 2021-12-27

[裁判理由]

本院认为：上诉人陕西恒达公司与被上诉人陕西恒达公司签订的沣西新城沣河滩面治理及水生态修复工程《建设工程劳务分包合同》及沣西新城中心绿廊二期《建筑分包合同》系当事人真实意思表示，符合法律规定，为有效合同。被上诉人陕西恒达公司与陕西恒达公司后签订的《采购合同》。

[关联文书]

民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终3976号 2021-12-27 维持
民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2021)陕0402民初5652-1号 2021-09-14 其他

收藏 下载

民事二审

师大虎、武超房屋租赁合同纠纷民事二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终2847号 2021-08-25

[裁判理由]

本院认为，本案争议的焦点为：上诉人武超是否应退还被上诉人师大虎涉案租赁期间的租金及承担维修损失？本案中，被上诉人师大虎租赁上诉人武超房屋的目的用于电业业务经营，上诉人武超作为出租方应保障租赁物能够达到合理正常使用状态。现因出租方原因导致租赁物闲置2019..

[关联文书]

民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终2847号 2021-08-25 维持

收藏 下载

民事二审

郭娟宏与董黎歌,陕西西物物业管理有限公司,陕西建工第六建设集团有限公司等财产损害赔偿纠纷二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终1444号 2021-06-17

[裁判理由]

本院认为，西安天兴朝防水技术有限公司出具的《检测说明》虽是陕西建工第六建设集团有限公司钓鱼台村安置楼项目部单方委托，但检测前征得各方当事人同意，检测结论也是各方当事人均在场，经全面检测数小时的情况下做出，上诉人在检测说明作出前，并未提出异议，后在检测结论对其..

[关联文书]

民事再审 陕西省高级人民法院 (2021)陕民申4846号 2021-12-29 裁定驳回再审申请
民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终1444号 2021-06-17
民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2019)陕0402民初5178号 2021-01-26 判决

收藏 下载

民事二审

燕有军,重庆双全建筑劳务有限公司与谏元太等建设工程施工合同纠纷二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终487号 2021-03-29

[裁判理由]

本院认为：本案的争议焦点为：一、一审法院认定的欠付燕有军工程款100万元是否正确？二、上诉人重庆双全公司是否对工程欠款承担连带责任？三、工程总承包方重庆中科公司、建设方沣西新城开发建设公司对于涉案工程欠款是否承担付款责任？ 第一个争议焦点：对于谏元太挂靠重庆双..

[关联文书]

民事再审 陕西省高级人民法院 (2021)陕民申3016号 2021-09-27 裁定驳回再审申请
民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021)陕04民终487号 2021-03-29 维持
民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2020)陕0402民初4431号 2020-12-11 判决

收藏 下载

• 民事二审

郭娟宏与董黎歌,陕西沔西物业管理有限公司,陕西建工第六建设集团有限公司等财产损害赔偿纠纷二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021) 陕04民终1444号 2021-06-17

[裁判理由]

本院认为,西安天兴朝防水技术有限公司出具的《检测说明》虽是陕西建工第六建设集团有限公司的鱼台村安置房项目部单方委托,但检测前征得各方当事人同意,检测结论也是各方当事人均在场,全屋全面检测数小时的情况下做出,上诉人在检测说明作出前,并未提出异议,后在检测结论对其...

[关联文书]

民事再审 陕西省高级人民法院 (2021) 陕民申4046号 2021-12-29 裁定驳回再审申请
 民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021) 陕04民终1444号 2021-06-17
 民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2019) 陕0402民初5178号 2021-01-26 判决

收藏 下载

• 民事二审

燕有军,重庆双全建筑劳务有限公司与速元太等建设工程施工合同纠纷二审民事判决书

陕西省咸阳市中级人民法院 (2021) 陕04民终487号 2021-03-29

[裁判理由]

本院认为:本案的争议焦点为:一、一审法院认定的欠付燕有军工程款100万元是否正确?二、上诉人重庆双全公司是否对工程欠款承担连带责任?三、工程总承包方重庆中科公司、建设方沔西新城开发建设公司对于涉案工程欠款是否承担付款责任?第一个争议焦点:对于速元太挂靠重庆双...

[关联文书]

民事再审 陕西省高级人民法院 (2021) 陕民申3016号 2021-09-27 裁定驳回再审申请
 民事二审 陕西省咸阳市中级人民法院 (2021) 陕04民终487号 2021-03-29 维持
 民事一审 咸阳市秦都区人民法院 (2020) 陕0402民初4431号 2020-12-11 判决

收藏 下载

上一页 1 2 下一页 每页 5 条

经查询,暂无发现交易对手负面舆情。

九、调查结论

经过对泾河集团的尽职调查,我认为:

一、融资人为国家级新区西咸新区下属陕西省西咸新区泾河新城开发建设(集团)有限公司,2022年主体信用评级AA,所发行债券信用评级AA,政策支持力度大,获得金融机构认可度高,融资渠道畅。

二、担保人为国家级新区西咸新区下属陕西省西咸新区沔西新城开发建设(集团)有限公司具有区域垄断优势,2022年主体信用评级AA,所发行债券信用评级AA,获得金融机构认可度高,融资渠道畅,具有良好的信用基础和较强的担保实力。

因此,本信托风险可控,我公司亦可获得相应的受托人报酬,建议公司对该信托进行审查并实施上述信托项目。

