陕国投·建元44号昆明池公司应收账款投资集合资金信托计划尽职调查报告

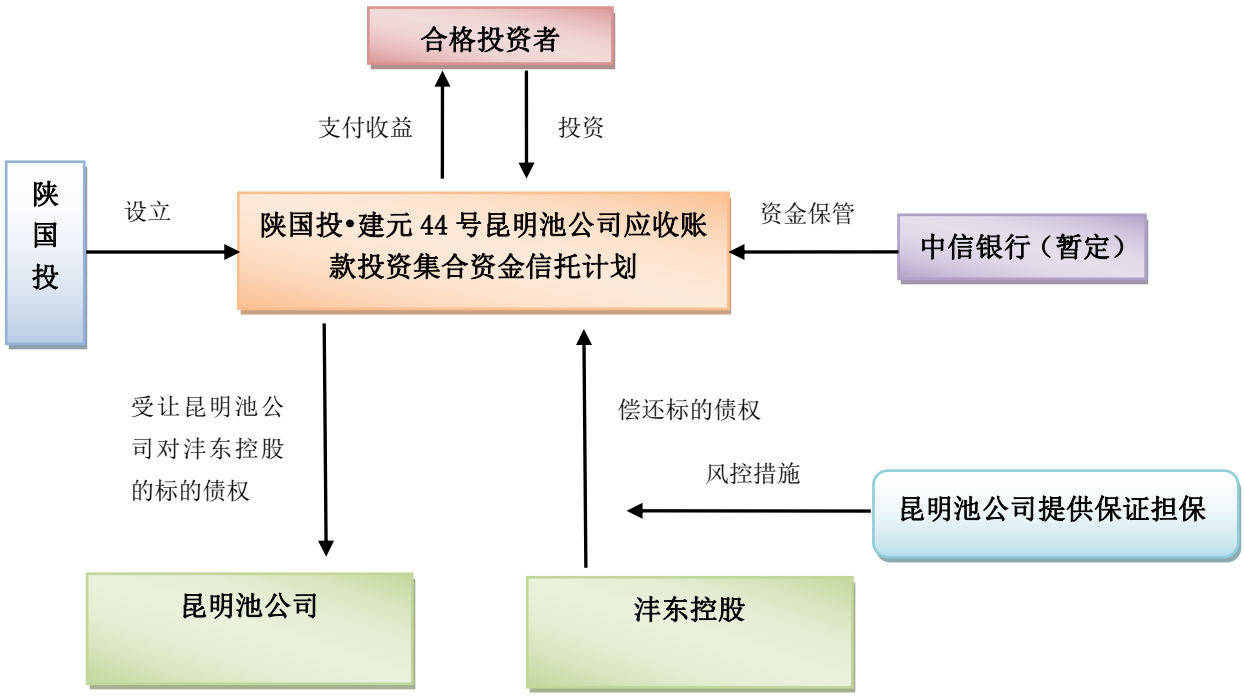
第一部分　项目概况

一、项目概要

项目名称	陕国投•建元44号昆明池公司应收账款投资集合资金信托计划		
报送部门	西安业务五部		
风险系数	1.5%	风险等级	R2
信托类别	□单一　■ 集合　□财产权		
信托管理责任	■主动管理　□被动管理		
信托功能	□投资　■ 融资　□事务管理		
信托业务类型	■融资平台业务　□房地产融资业务　□房地产股权投资业务　□工商企业融资业务　□股权信托　□基金化投资业务　□资产证券化业务　□普惠金融业务　□家族信托业务　□固定收益业务　□慈善信托业务　□其他		
资产持有目的	■持有以收取合同现金流量□既持有以收取合同现金流量又出售□其他		
产品分类	□开放式　■封闭式		
净值生成频率	每季度一次		
净值生成日	每季度最后一个工作日		
信托资金投向地区	陕西省西安市西咸新区沣东新城		
项目概要			
委托人/受益人	符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者。		
发行方式	财富管理总部发行、金融机构代销		
信托规模	信托总规模49,000万元人民币，可分期成立，首期成立规模不低于1,000万元。		
信托期限	不超过24,000万元期限为12个月；不少于25,000万元期限为24个月，满18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49,000万元用于受让“西安昆明池投资开发有限公司”（以下简称“昆明池公司”或“转让人”）持有的对“西安沣东控股有限公司”（以下简称“沣东控股”或“债务人”）不低于49，000万元的应收账款债权（以下简称“标的债权”），受托人据此与沣东控股签订《债务偿还协议》，对标的债权还款事宜等进行约定。信托期满，债务人偿还完标的债权项下49,000万元本金和资金占用费后，受托人以零对价将剩余债权转让至债权转让方。		

		注：昆明池公司及沣东控股均在财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内。
标的债权转让人		西安昆明池投资开发有限公司
债务人		西安沣东控股有限公司
融（被投）资方资金用途		信托资金用于补充昆明池公司市场化经营性流动资金需求，信托资金不得用于土地开发整理、房地产投资、股权投资等领域。
融（投）资期限		不超过 24,000 万元期限为 12 个月；不少于 25,000 万元期限为 24 个月，满 18 个月经受托人同意可提前结束。
风控措施		昆明池公司为沣东控股的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。
管理措施		昆明池公司在陕国投指定银行（暂定浙商银行）开立监管账户，昆明池公司、陕国投、监管银行（暂定浙商银行）三方签订《资金监管协议》（暂定名），以监管昆明池公司使用信托资金。信托期间，昆明池公司向陕国投西安业务五部提交《用款计划表》等资金用途资料，经审查不违背主合同中约定的资金用途后，昆明池公司方可使用账户内的资金。
信托收入及收取方式	资金占用费率	一年期 9.75%/年，二年期 9.95%/年
	收取方式(含利息、本金等)	资金占用费于每自然季末月第 20 日（如遇非工作日顺延至下一工作日）收取，本金于各期本金到期日一次性收取，利随本清。
信托收益及分配方式	受益人信托业绩比较基准	一年期：6.4%-7.3% （扣除增值税及其附加、印花税后）
		二年期：6.9%-7.6% （扣除增值税及其附加、印花税后）
	分配方式	受托人以信托计划存续期间的每个核算日（T 日）可分配现金余额为限，计算并分配各受益人当期信托利益，信托收益按每自然季度末月的 20 日（不含当日）且受托人收到资金占用费后 10 个工作日内分配；各期信托计划到期，受托人收到本金及对应利息后 10 个工作日内向委托人分配剩余信托利益。 信托成立时间小于 30 天即到信托利益分配日的，当期信托利益暂不分配

二、项目结构图：



三、项目的来源：

本项目为我部自主开发。

四、历史合作情况：

昆明池公司已与我部多次合作，沣东控股与我部合作过一单，其中，2019 年 12 月至 2020 年 5 月，我司设立“陕国投•昆明池公司应收账款投资集合资金信托计划”先后分 17 期成立，信托总规模 9.9 亿元，该信托计划债务人为沣东控股，保证人为昆明池公司，截止目前，该信托计划存续金额 4.9 亿元，预计将于 2021 年 12 月至 2022 年 5 月陆续结束。

第三部分　合规性分析

一、资金来源合规性分析

本信托项目为集合资金信托计划，信托资金来源于符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者。

二、资金投向合规性分析

（一）融资主体

陕国投将信托资金用于受让“西安昆明池投资开发有限公司”（以下简称“昆明池公司”或“转让人”）持有的对“西安沣东控股有限公司”（以下简称“沣东控股”或“债务人”）不低于 49，000 万元的应收账款债权（以下简称“标的债权”），受托人据此与沣东控股签订《债务偿还协议》，对标的债权还款事宜等进行约定。信托期满，债务人偿还完标的债权项下 49,000 万元本金和资金占用费后，受托人以零对价将剩余债权转让至债权转让方。

（二）项目实施的审批文件

本项目不适用。

（三）项目资本金

本项目不适用。

第四部分　标的债权介绍

一、标的债权基本情况

本信托将资金49,000万元用于受让昆明池公司持有的对沣东控股不低于49,000万元的应收账款债权（以下简称“标的债权”）。现将标的债权的基本情况介绍如下：

（一）昆明池公司和沣东控股签署《贷款合同》及补充协议情况

1、昆明池公司与沣东控股于2019年8月8日签订《贷款合同》（合同编号“2019-001”），合同约定昆明池公司以自有资金向沣东控股发放人民币贷款伍亿元整，借款期限36个月，自2019年8月9日至2022年8月9日，借款用途为补充沣东控股日常经营性资金需求，借款利率为年利率11/%，沣东控股应于2022年8月9日一次性全额偿还借款本息。

2、2021年12月16日，昆明池公司与沣东控股签署了《贷款合同补充协议》（合同编号：2019-001-01），将上述昆明池公司向沣东控股发放的伍亿元贷款的期限由36个月变更为72个月，即起止期限自2019年8月9日至2022年8月9日，沣东控股应于2025年8月9日一次性全额偿还借款本息。

（二）昆明池公司向沣东控股放款情况

根据昆明池公司提供的银行转账截图，昆明池公司已于2019年8月9日以转账方式向沣东控股提供了上述借款中的44,500万元，于2019年8月20日以转账方式向沣东控股提供了上述借款中的5,500万元；截止2019年8月20日，昆明池公司已向沣东控股提供了上述《贷款合同》项下的全部借款；昆明池公司向沣东控股放款的银行转账截图具体如下：

浙商银行 CZBANK

客户电子回单（借）

防伪码 357598275759320702569111

付款人	户名:西安昆明池投资开发有限公司	收款人	户名:西安沣东控股有限公司
	账号:79100004101201000021769		账号:79100004101201000097 91
	开户银行:浙商银行西安长安路支行		开户银行:浙商银行西安长安路支行
金额	人民币壹亿圆整		¥100,000,000.00

交易流水号：21172576120190809
业务类型：行内转账
用途：借款
网银流水号：PA1908098935697

业务渠道：网上银行
手续费：¥0.00
附言：
交易时间：2019-08-09 15:43

浙商银行电子签名章

本回单仅作付款人付款回执，不作收款人收款入账回执。收款请以收款银行实际入账为准。本回单需加盖浙商银行电子签名章，并可通过二维码识别软件读取电子签名或通过本行网站(www.czbank.com)和全国统一服务电话(95527)使用防伪码查询

本凭证作客户付款通知

第2次打印(多次打印的请避免重复)

打印申请人:王萍

浙商银行 CZBANK

客户电子回单（借）

防伪码 69937698167958139200011 1

付款人	户名:西安昆明池投资开发有限公司	收款人	户名:西安沣东控股有限公司
	账号:79100004101201000021769		账号:155001520010000110
	开户银行:浙商银行西安长安路支行		开户银行:广发银行股份有限公司西安分行营业部
金额	人民币壹亿圆整		¥100,000,000.00

交易流水号：21172564120190809
业务类型：跨行转账
用途：借款
网银流水号：PA1908098935061

业务渠道：网上银行
手续费：¥0.00
附言：
交易时间：2019-08-09 15:43

浙商银行电子签名章

本回单仅作付款人付款回执，不作收款人收款入账回执。收款请以收款银行实际入账为准。本回单需加盖浙商银行电子签名章，并可通过二维码识别软件读取电子签名或通过本行网站(www.czbank.com)和全国统一服务电话(95527)使用防伪码查询

本凭证作客户付款通知

第2次打印(多次打印的请避免重复)

打印申请人:王萍

浙商银行 CZBANK 客户电子回单（借）

防伪码 816454912511858586397511

付款人	户名:西安昆明池投资开发有限公司	收款人	户名:西安沣东控股有限公司
	账号:7910000410120100021769		账号:155001520010000110
	开户银行:浙商银行西安长安路支行		开户银行:广发银行股份有限公司西安分行营业部
金额	人民币壹亿肆仟伍佰万圆整		￥145,000,000.00

交易流水号: 62629614120190820
业务类型: 跨行转账
用途: 往来款
网银流水号: PA1908200074613
业务渠道: 网上银行
手续费: ￥0.00
附言:
交易时间: 2019-08-20 15:32

浙商银行电子签名章

本回单仅作付款人付款回执，不作收款人收款入账回执。收款请以收款银行实际入账为准。本回单需加盖浙商银行电子签名章，并可通过二维码识别软件读取电子签名或通过本行网站(www.czbank.com)和全国统一服务电话(95527)使用防伪码查询

本凭证作客户付款通知

第2次打印(多次打印的请避免重复)　　打印申请人:王萍

浙商银行 CZBANK 客户电子回单（借）

防伪码 011458062496835077027111

付款人	户名:西安昆明池投资开发有限公司	收款人	户名:西安沣东控股有限公司
	账号:7910000410120100021769		账号:11455000000301524
	开户银行:浙商银行西安长安路支行		开户银行:华夏银行股份有限公司西安西大街支行
金额	人民币伍仟万圆整		￥50,000,000.00

交易流水号: 21172636120190809
业务类型: 跨行转账
用途: 借款
网银流水号: PA1908098936434
业务渠道: 网上银行
手续费: ￥0.00
附言:
交易时间: 2019-08-09 15:43

浙商银行电子签名章

本回单仅作付款人付款回执，不作收款人收款入账回执。收款请以收款银行实际入账为准。本回单需加盖浙商银行电子签名章，并可通过二维码识别软件读取电子签名或通过本行网站(www.czbank.com)和全国统一服务电话(95527)使用防伪码查询

本凭证作客户付款通知

第2次打印(多次打印的请避免重复)　　打印申请人:王萍

浙商银行 CZBANK 客户电子回单（借）

防伪码 473999597920374393287511

付款人	户名:西安昆明池投资开发有限公司	收款人	户名:西安沣东控股有限公司
	账号:7910000410120100021769		账号:3700020819200220005
	开户银行:浙商银行西安长安路支行		开户银行:中国工商银行股份有限公司陕西自贸区西安沣东支行
金额	人民币伍仟万圆整		￥50,000,000.00

交易流水号: 21172609120190809
业务类型: 跨行转账
用途: 借款
网银流水号: PA1908098936227
业务渠道: 网上银行
手续费: ￥0.00
附言:
交易时间: 2019-08-09 15:43

浙商银行电子签名章

本回单仅作付款人付款回执，不作收款人收款入账回执。收款请以收款银行实际入账为准。本回单需加盖浙商银行电子签名章，并可通过二维码识别软件读取电子签名或通过本行网站(www.czbank.com)和全国统一服务电话(95527)使用防伪码查询

本凭证作客户付款通知

第2次打印(多次打印的请避免重复)　　打印申请人:王萍

中信银行 CHINA CITIC BANK 人民币结算业务申请书

NO 00181061

2019 年 8 月 20 日

☑汇款　☐银行汇票　☐银行本票　☐华东三省一市汇票　　☐普通　☐加急

申请人	全称	西安昆明池投资开发有限公司	收款人	全称	西安沣东控股有限公司
	账号	7251710182600077382		账号	155001520010000110
	联系电话			地址	陕西 省 西安 市（县）
	开户/汇出银行	中信银行西安长安路支行		开户/汇入银行	广发银行西安分行营业部
金额	人民币（大写）伍仟伍佰万元整				￥55000000000

☑上列款项及相关费用请从上述账户内支付。
☐上列款项请从上述账户内支付，并由（账号）________账户支付相关费用。

支付密码
现金业务请填写：
国籍：　身份证件类型：
职业：　证件号码：
其他附加信息及用途
往来款

申请人签章

银行专用栏：

第二联 客户回单

（三）昆明池公司和沣东控股对标的债权确认情况

根据昆明池公司和沣东控股双方盖章确认的《企业询证函》，截止 2021 年 11 月 30 日，沣东控股尚未向昆明池公司偿还上述借款，沣东控股仍欠昆明池公司 50,000 万元，具体如下：

企业询证函

西安沣东控股有限公司：

下列数据出自本公司账簿记录，如与贵公司记录相符，请在本函下端“数据证明无误”处签章证明；如有不符，请在“数据不符”处列明不符金额。

1、根据本公司与贵公司于 2019 年 8 月 8 日签署的《贷款合同》（合同编号：2019-001，以下简称《贷款合同》），本公司向贵公司提供借款总计为人民币 500,000,000.00 元；其中，本公司已于 2019 年 8 月 9 日以转账方式向贵公司提供了上述借款中的 445,000,000.00 元，于 2019 年 8 月 20 日以转账方式向贵公司提供了上述借款中的 55,000,000.00 元；截止 2019 年 8 月 20 日，本公司已向贵公司提供了上述《贷款合同》项下的全部借款，上述借款到期日统一为 2022 年 8 月 9 日；截止 2021 年 11 月 30 日，本公司与贵公司上述《贷款合同》项下的往来账项列示如下：

截止日期	贵公司欠	欠贵公司	备注
2021 年 11 月 30 日	500,000,000.00 元		

2、其他事项

本函仅为复核账目之用，并非催款结算，若款项在上述日期之后已经付清，仍请及时复函为盼。

（公司签章）　　（日期）2021.12.6

答复：1、数据证明无误　　2、数据不符，请列明不符金额

（签章）　（日期）2021.12.6　（签章）　　（日期）

第五部分 债务人——沣东控股介绍

一、沣东控股基本情况

（一）公司概况

企业名称	西安沣东控股有限公司	成立时间	2014年11月5日
注册资金	人民币95亿元	实收资本	人民币95亿元
注册地址	陕西省西咸新区沣东新城沣东城市广场8号楼三层	实际经营地址	陕西省西咸新区沣东新城沣东城市广场8号楼三层
法人代表	刘中洋	营业执照到期日	长期
营业范围：城市基础设施与配套设施的建设与经营;园区配套开发建设与运营;区域土地开发与整理;城市建设产业管理与维护;教育投资及管理;文化旅游景区建设及经营;房地产开发;房屋租赁、物业管理;水利工程、水电工程、绿化工程、市政工程的设计、施工;广告设计、制作、代理、发布;企业管理咨询。（未取得专项许可的项目除外）			
其他需要说明的情况： 沣东控股定位于承担沣东新城规划范围内区域发展投融资、城市基础设施建设及园区配套开发与运营等重要工作，是沣东新城建设西安国际化大都市引领区和重要板块的主体力量。沣东控股本部公司以金融服务和资本运营为主要业务发展方向，通过统筹和加强对各园区管办公司与沣东建发、沣东城投等公司的投融资管理、资产资源整合和风险控制，从而搭建起以资本为纽带，以产业发展服务、资产综合运营等为支撑的金融控股平台和投融资平台。			

（二）管理层及团队建设情况

法人代表（注明公司职务）	刘中洋（董事长）	年龄	43	性别	男	学历	硕士	是否取得其他国家或地区居留权	否
工作简历： 刘中洋，2001 年 7 月-2005 年 7 月，在陕西均利集团任职；2005 年 7 月-2007 年 3 月，在西安大唐芙蓉园任职；2007 年 3 月-2009 年 7 月，在法门寺景区建设公司担任策划部部长；2009 年 7 月-2011 年 10 月，在法门寺灵境置业有限公司担任副总经理；2011 年 10 月-2013 年 11 月，在法门寺文化产业集团担任总经理助理；2013 年 11 月-2017 年 12 月，在法门寺文化产业集团担任常务副总；2017 年 12 月至今，任昆明池公司法定代表人、董事长兼总经理。									

（三）公司股权结构

单位：万元

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
沣东管委会	陕西省西安市	950,000.00	950,000.00	100.00%	货币

合计		950,000.00	950,000.00		
主要股东介绍： 沣东管委会：-					
实际控制人介绍： 沣东管委会：-					
股权结构变更历史： 2014 年 11 月 18 日，沣东新城管委会出资成立了西安沣东控股有限公司。公司设立时注册资本为 500,000 万元，由股东分 2 期于 2020 年 12 月 31 日之前缴足。首期出资为 200,000 万元，占注册资本的 40%，由股东沣东新城管委会以货币出资。 根据 2015 年 12 月 7 日股东会决议和修改后的公司章程规定，公司申请增加注册资本 350,000 万元人民币，由招商财富资产管理有限公司于 2015 年 12 月 31 日之前一次性缴足，变更后的注册资本为人民币 850,000 万元。截止 2015 年 12 月 14 日止，招商财富资产管理有限公司以货币出资 350,000 万元。截止 2021 年 11 月 5 日，公司注册资本 950,000 万元，沣东管委会持有公司 100.00%的股权。					
其他需要说明的情况：无					

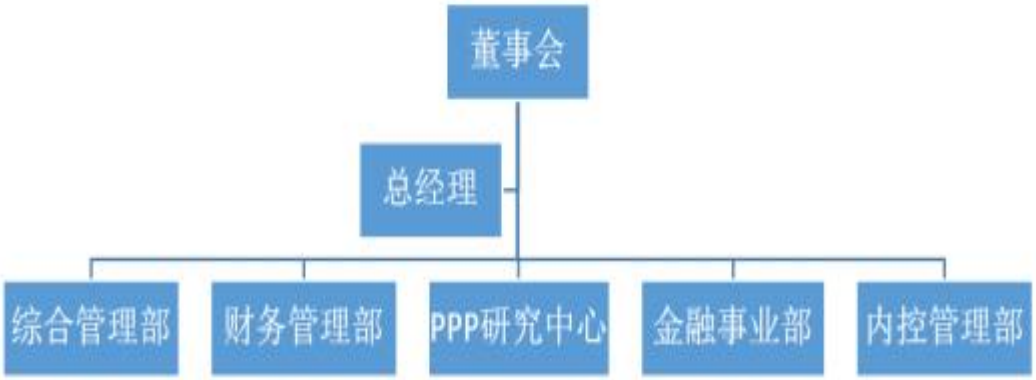
（四）公司治理及组织结构

公司制定了《西安沣东控股有限公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。公司设股东会，股东会是公司的权力机构，行使下列职权 ：（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）选举和更换公司董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；（10）修改公司章程；（11）法律、法规和公司章程规定的其他职权。

公司设有董事会，董事会对股东会负责。公司董事会行使下列职权：（1）检查股东会决议的落实情况，并向股东报告工作；（2）执行股东会的决议；（3）决定公司经营计划和投资方案；（4）决定公司的投资、融资行为；（5）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）制订公司增长或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（8）制订公司合并、分立变更公司形式、解散的方案；（9）决定公司内部管理机构的设置；（10）决定聘

任或解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理提名决定聘任或解聘副经理、财务负责人、决定其报酬事项；（11）制定公司的基本管理制度；（12）决定公司对外担保事项；（11）法律、法规或公司章程规定的或股东会授予的其他职权。

公司下设五个部门，即：综合管理部、财务管理部、PPP 研究中心、金融事业部和内控管理部，具体如下：



二、公司业务板块及下属子公司介绍

为了进一步整合沣东新城融资体系资源，经沣东新城管委会研究，在原有融资平台体系的基础上，2017 年由沣东控股对管委会下属的西安统筹科技发展有限公司、西安沣东国际车城发展有限公司、西安沣东文化投资发展有限公司进行了股权重组，并对西安昆明池投资开发有限公司进行实际管理，形成了沣东集团+沣东控股“一体两翼，并行发展”的融资平台体系。

沣东控股目前拥有四家全资子公司，分别是陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司、西安沣东城市投资发展有限公司、陕西西咸沣东创新投资管理有限公司、西安沣东建设开发有限公司，四家控股子公司，分别是陕西西咸中央商务区建设发展有限公司、西安沣东国际车城发展有限公司、西安沣东文化投资发展有限公司、西安统筹科技发展有限公司，同时代沣东管委会对昆明池园区管办公司——西安昆明池投资开发有限公司行使管理职能。除了现有的子公司，沣东控股计划完善金融板块业务，同时将成立基金公司、担保公司、保险公司等，积极参与市场化的资本运作，力图将自身打造成全方位的金融控股和投融资平台。

重组后，根据沣东控股 20 年审计报告显示，截止 2020 年 12 月底，沣东控股拥有 12 家子公司，明细如下：

子公司名称	主要业务范围	注册资本	沣东控股持股比例
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	房屋租赁及物业管理等	10 亿元	100%

西安沣东城市投资发展有限公司	城市、园区投资开发建设运营	4.9 亿元	100%
陕西西咸沣东创新投资管理有限公司	投资管理、股权投资、投资顾问咨询	5 亿元	100%
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	区域基础设施建设运营、土地开发整理	5 亿元	100%
西安沣东建设开发有限公司	区域基础设施建设运营、土地开发整理	30 亿元	64.66%
西安沣东国际车城发展有限公司	区域基础设施建设运营	10 亿元	91.67%
西安沣东文化投资发展有限公司	区域基础设施建设运营、土地开发整理	10 亿元	80%
西安统筹科技发展有限公司	区域基础设施建设运营、土地开发整理	10 亿元	91.67%
西安昆明池投资开发有限公司	昆明池文化生态景区土地开发，景区日常管理	50 亿	33.33%
西安沣东融资担保有限公司	贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保等	10 亿	20%
西安沣东生态农业发展有限公司	生态农业项目、文化旅游项目开发等	5000 万	100%
西安沣东现代产业园发展有限公司	区域土地开发与管理、 高新产品开发等	1 亿	100%

1. 陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司

陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司（以下简称“沣东乐居公司”），成立于 2018 年 3 月，注册资本 10 亿元。沣东乐居公司主要承担沣东新城规划范围内租赁住房、写字楼的经营与发展，同时配合沣东新城管委会招商引资、企业入驻以及人才引进等相关的配套服务措施，以求加快落实人才优先发展战略，改善人才安居条件，优化沣东新城的人才发展环境。

沣东乐居公司计划近期在沣东新城中央商务区核心区域五个项目购买房产，总建筑面积约 33.92 万平米，总价约为 29.71 亿元，另装修和配套资金合计约 5.1 亿元。

2. 西安统筹科技发展有限公司

西安统筹科技发展有限公司（以下简称“科统公司”）成立于 2012 年 2 月，是按照《关中天水经济区发展规划》中提出的要建设“以西安为中心的统筹科技资源改革示范基地”，和 2011 年 8 月陕西省人民政府在《关于加快西咸新区发展的若干政策》中进一步明确，要在西咸新区建设国家级统筹科技资源改革示范基地的政策指导下，按照“优势互补、互利共赢、共同发展”的原则设立的园区管办公司，注册资本 5 亿元。科统公司主要负责整个基地内的开发建设、市政配套、招商引资、

产业发展等。

3、西安沣东国际车城发展有限公司

西安沣东国际车城发展有限公司（以下简称“车城公司”）成立于 2012 年 11 月，注册资本金 10 亿元。车城公司主要承担西安沣东国际车城园区发展战略制订、园区整体开发和招商引资、产业投资与管理等职能；同时作为规划区域内的发展投融资平台、基础设施建设、园区配套开发与运营等工作的实施主体。

4、西安沣东文化投资发展有限公司

西安沣东文化投资发展有限公司（以下简称“文投公司”）成立于 2012 年 9 月，注册资本 10 亿元。文投公司作为沣东新城文化商务区的管办公司，主要承担商务区域 22.38 平方公里规划范围内的基础设施配套、重点项目建设、文化产业投融资平台构建及文化场馆运营等业务。

文投公司将抢抓国家级西咸新区大发展的历史机遇，以创新城市发展方式理念为指导，围绕沣东新城文化商务区总体战略目标、产业定位和规划布局，充分发挥自身优势，以市场为导向，以资源整合和资本运作为手段，积极构建沣东新城文化产业重大项目的策划平台、资源整合平台、融资发展平台、产权交易平台，旨在将沣东新城文化商务区打造成为西咸新区的文化产业平台。

5、西安昆明池投资开发有限公司

西安昆明池投资开发有限公司（以下简称“昆明池公司”）成立于 2012 年 10 月，注册资本 50 亿元，现为陕西省西咸新区沣东新城管理委员会全额出资的国有独资企业，由管委会指定西安沣东控股有限公司代管。昆明池公司与斗门水库建设管理中心是“一套机构，两块招牌”的管理体制，主要负责陕西省斗门水库工程及整个昆明池片区 30.43 平方公里的土地开发，陕西省斗门水库工程库区和基础设施的建设，园区内旅游设施、旅游产品、房地产、文化体育设施的开发与经营及项目建成后的日常管理工作。

6、西安沣东建设开发有限公司

西安沣东建设开发有限公司成立于 2016 年 4 月 13 日，该公司是由西安沣东控股有限公司出资组建的有限责任公司。该公司注册资本 35 亿元，目前实收资本 35 亿元，法人代表为宋彤。经营范围为：城市基础设施与配套设施的建设运 营；园区配套开发建设与运营；区域土地开发与整理；文化旅游景区建设等。

陕西西咸沣东创新投资管理有限公司

陕西西咸沣东创新投资管理有限公司成立于 2017 年 3 月 16 日，该公司是由

西安沣东控股有限公司出资组建的有限责任公司。该公司注册资本 5 亿元，目前实收资本 1 亿元，法人代表为刘晓亮。经营范围为：受托资产管理；投资管理； 投资顾问咨询；股权投资；企业管理咨询；企业资产的重组、并购及项目融资等。

8、西安沣东城市投资发展有限公司

西安沣东城市投资发展有限公司成立于 2017 年 5 月 10 日，该公司是由西安沣东控股有限公司出资组建的有限责任公司。该公司注册资本 4.9 亿元，目前实收资本 1 亿元，法人代表为宋彤。经营范围为：城市建设产业管理与维护；园区 配套开发建设、管理与运营；市政工程、绿化工程、交通工程的设计等。

9、西安沣东融资担保有限公司

西安沣东融资担保有限公司成立于 2018 年 6 月 29 日，该公司是由西安沣东控股有限公司和陕西省西咸新区沣东新城管理委员会共同出资组建的有限责任 公司。该公司注册资本 10 亿元，目前实收资本 10 亿元，法人代表为龚玉玲。经营范围为：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担 保业务及其他法律法规许可的融资性担保业务等。

10、西安沣东生态农业发展有限公司

西安沣东生态农业发展有限公司成立于 2018 年 9 月 30 日，该公司是由西安沣东控股有限公司出资组建的有限责任公司。该公司注册资本 5000 万元，目前实收资本 5000 万元，法人代表为刘海军。经营范围为：生态农业项目、文化旅 游项目的开发；农作物、苗木花卉的种植、销售；农业新品种研发等。

11、西安沣东现代产业园发展有限公司

西安沣东现代产业园发展有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，该公司是由西安沣东控股有限公司出资组建的有限责任公司。该公司注册资本 10000 万元，目前实收资本 5000 万元，法人代表为刘晓天。经营范围为：区域土地开发与管理； 高新产品开发；高新技术转让、咨询及服务；基础设施及配套设施建设等。

三、公司经营情况

（一）公司近年来经营数据分析

沣东控股作为沣东新城最主要的两个平台公司之一，目前主要负责沣东新城的基础设施建设和土地开发整理，公司近年来收入也以土地开发及整理收入、投资建设收入以及资金占用费及融资管理费为主，公司 2018 年至 2020 年收入结构具体如下：

收入类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年

	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
一、主营业务收入	**239,942.00**	**90.69%**	**6.78%**	**233,913.08**	**86.58%**	**7.35%**	**240,412.77**	**87.39%**	**7.60%**	**300,490.08**	**92.74%**	**11.67%**
1、土地开发整理	197,363.13	74.60%	7.41%	147,478.94	54.59%	7.41%	157,288.44	57.17%	7.41%	176,674.71	54.53%	7.41%
2、投资建设收入	34,996.91	13.23%	2.91%	65,972.60	24.42%	12.50%	51,636.82	18.77%	9.32%	48,350.85	14.92%	6.10%
3、代建费收入	3,011.66	1.14%	95.30%	1,069.98	0.40%	75.82%	1,656.71	0.60%	87.78%	1,247.27	0.38%	76.30%
4、物业服务	1,432.06	0.54%	-63.44%	4,727.96	1.75%	-49.93%	7,327.81	2.66%	7.25%	10,802.37	3.33%	10.80%
5、租赁收入	248.37	0.09%	-547.08%	1,383.35	0.51%	55.24%	6,699.89	2.44%	52.79%	12,591.37	3.89%	67.41%
6、销售收入	2,518.06	0.95%	5.20%	304.52	0.11%	-58.20%	4,325.76	1.57%	5.86%	19,774.44	6.10%	13.59%
7、园区运营收入	-	0.00%	0.00%	11,498.17	4.26%	-13.51%	8,547.40	3.11%	-77.76%	25,517.21	7.88%	11.26%
8、利息收入	-	0.00%	0.00%	653.93	0.24%	100.00%	817.08	0.30%	100.00%	1,131.47	0.35%	100.00%
9、已赚保费	-	0.00%	0.00%	667.36	0.25%	100.00%	1,342.56	0.49%	100.00%	1,744.79	0.54%	100.00%
10、其他	371.81	0.14%	-26.84%	156.20	0.06%	-498.06%	770.32	0.28%	68.85%	2,655.56	0.82%	-0.15%
二、其他业务收入	**24,621.61**	**9.31%**	**96.51%**	**36,260.64**	**13.42%**	**95.91%**	**34,690.27**	**12.61%**	**98.69%**	**23,534.02**	**7.26%**	**97.86%**
1、手续费及佣金	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	0.00%	-	0.00%	-	449.27	0.14%	7.58%
2、担保费收入	88.00	0.03%	100.00%	81.54	0.03%	100.00%	-	0.00%	-		0.00%	
3、资金占用费及融资管理费	23,951.90	9.05%	100.00%	35,049.82	12.97%	100.00%	34,009.89	12.36%	100.00%	22,785.14	7.03%	100.00%
4、其他收入	581.72	0.22%	-47.83%	204.97	0.08%	-119.25%	86.84	0.03%	-11.87%	299.60	0.09%	70.32%
合计	**264,563.61**	**100.00%**	**15.13%**	**270,173.65**	**100.00%**	**19.24%**	**275,103.03**	**100.00%**	**19.09%**	**324,024.10**	**100.00%**	**17.93%**

从上表可以看出，

1、沣东控股 2018 年至 2021 年的营业收入分别为 264,563.61 万元、270,173.65 万元、275,103.03 万元和 324,024.10 万元，呈平稳增长趋势，毛利率分别为 10.04%、15.13%、19.24%、17.93%，反映出公司经营发展较为稳健，且在发展中保持增长趋势；

2、沣东控股收入结构中，土地开发整理收入占比较高，这与沣东控股作为沣东新城最主要的两个平台公司之一，目前主要负责沣东新城的基础设施建设和土地开发整理是较为吻合的;沣东控股 2020 年度土地开发整理收入较 2019 年度有所下降，主要是因为公司当年结转的土地开发整理收入少于往年所致；考虑到沣东新城目前处于快速发展期，因此预计公司未来的土地开发整理收入仍将保持增长趋势；此外，沣东控股近三年土地开发整理的毛利率均为 7.41%，保持稳定；

3、公司除土地开发整理收入在收入结构中占比较大外，2020 年分别实现投资建设收入 51,636.82 万元和资金占用费及融资管理费 34,009.85 万元，在总收入中的占比分别为 18.77%和 12.36%，从而使得公司收入结构有了进一步的优化。

（二）公司主要建设项目介绍

沣东控股截止 2022 年 2 月，旗下在建项目共 4 个，在建具体明细如下：

序号	项目名称	建设周期（预计开工、竣工时间）	总投资（亿元）	已投资（亿元元）	未来投资计划		
					2022 年	2023 年	2024 年
1	云汉商业街	2017.05-2023	37.12	16.62	13.38	7.12	-
2	陕西省斗门水库工程	2019.06-2023	48.92	18.21	11.2	19.51	-
3	科创智慧园一期	2019.06-2022	3.5	2.44	1.85	-0.79	
4	阿房宫高铁站交通枢纽（TOD）及配套设施一期项目	2021-2023	10.2	5.2	2.8	2.2	
合　　计			**99.74**	**42.47**	**27.53**	**28.04**	-

沣东控股截止 2022 年 2 月，旗下拟建项目共 1 个，拟建具体明细如下：

序号	项目名称	建设周期（预计开工、竣工时间）	计划投资金额（亿元）	投资计划安排		
				2022 年	2023 年	2024 年
1	润景怡园东侧绿地生态停车场项目	2022-2023	3.5		1.5	2
合　　计			**3.5**		**1.5**	**2**

四、公司财务情况介绍

（一）财务介绍

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对沣东控股的财务报告进行了审计，并出具了 2019-2021 标准无保留意见的审计报告。

母公司财报

1、资产负债表　　单位：万元

项 目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
货币资金	440,771.75	337,876.18	795,655.83
应收票据及应收账款	589,031.26	501,569.84	546,232.88
预付款项			33.93
其他应收款	857,714.51	695,482.78	484,584.22
存货	1,876,133.15	1,873,512.33	678,012.71
其他流动资产	253.16	240.96	1,083.32
流动资产合计	**3,763,903.85**	**3,408,682.08**	**2,505,602.88**
可供出售金融资产		154,154.30	181,359.11
债权投资	5,908.80		
长期应收款	6,000.00	6000.00	
长期股权投资	1,397,030.60	1,320,131.51	1,017,650.90
其他权益工具投资	140,154.30		
投资性房地产	13,097.78	12774.61	
固定资产	4,283.28	4,377.23	13,985.29
在建工程	45.55		
无形资产	35.52	56.17	22.82
长期待摊费用	7,679.49	7,427.15	13.18
递延所得税资产	0.39	0.13	0.01
非流动资产合计	**1,574,235.74**	**1,504,921.09**	**1,213,031.31**
资产总计	**5,338,139.60**	**4,913,603.17**	**3,718,634.19**
短期借款	170,106.77	148,300	
应付职工薪酬	533.73	305.67	232.14
应交税费	9,027.16	5,520.71	5,761.33
其他应付款	709,195.76	511,675.44	338,636.01
一年内到期的非流动负债	561,734.92	387,272.20	224,563.29
其他流动负债	24,000.00	24000.00	
流动负债合计	**1,474,598.36**	**1,077,074.01**	**571,802.98**
长期借款	1,251,693.57	1,427.982.86	1,451,700.00
应付债券	497,872.41	298308.62	
长期应付款	64,586.48	87782.23	
递延所得税负债	341.97	188.05	
其他非流动负债	151,000.00	175000.00	
非流动负债合计	**1,965,494.44**	**1,989,261.77**	**1,451,700.00**

负债合计	**3,440,092.81**	**3,066,335.78**	**2,023,502.98**
实收资本	950,000.00	950,000.00	850,000.00
其他权益工具	46,200.00		
资本公积	830,655.49	830,655.49	777,480.01
其他综合收益	344.82	344.82	
盈余公积	8,135.88	7,677.95	71,744.48
未分配利润	62,710.59	58,589.13	60,476.73
所有者权益合计	**1,898,046.79**	**1,847,267.39**	**1,695,131.21**
负债和所有者权益总计	**5,338,139.60**	**4,913,603.17**	**3,718,634.19**

2、利润表　　单位：万元

项 目	2021 年	2020 年	2019 年
一、营业收入	177,262.14	166,069.74	155,390.30
减：营业成本	163,587.69	145,637.44	136,554.57
减：税金及附加	1,162.12	792.03	386.99
减：管理费用	2,936.99	1,897.58	1,131.64
减：财务费用	3,789.39	9,468.67	3,839.74
二、营业利润	6,107.11	7,077.20	13,705.40
加：营业外收入			13.2
减：营业外支出	0.77	363.99	16.58
三、利润总额	6,106.34	6,713.20	13,702.01
减：所得税费用	1,526.93	1,678.50	3,425.75
四、净利润	4,579.41	5,034.70	10,276.26

3、现金流量表　　单位：万元

项 目	2021 年	2020 年	2019 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	125,817.81	213,939.89	100,000
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	914,135.73	56,560.11	78,513.78
经营活动现金流入小计	**1,039,953.55**	**270,499.99**	**178,513.78**
购买商品、接收劳务支付的现金	25,000.00	1,264,195.08	308,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	1,284.63	931.39	644.7
支付的各项税费	5,817.24	6,459.86	7,790.35
支付其他与经营活动有关的现金	839,249.16	208,700.95	51,116.66
经营活动现金流出小计	**871,351.04**	**1,480,287.28**	**367,551.70**
经营活动产生的现金流量净额	**168,602.51**	**-1,209,787.29**	**-189,037.92**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		50,000.00	
投资活动现金流入小计		**50,000.00**	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	411.11	5,728.53	12,665.08

投资支付的现金	66,900.00	146,773.46	186,666.03
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	**67,311.12**	**152,501.99**	**199,331.10**
投资活动产生的现金流量净额	**-67,311.12**	**-102,501.99**	**-199,331.10**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		128,672.99	415,336.03
取得借款所收到的现金	561,400.00	1,151,000.00	447,500.00
发行债券收到的现金	198,800.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	292,865.73	837,383.05	531,991.40
筹资活动现金流入小计	**1,053,065.73**	**2,415,256.05**	**1,394,827.42**
偿还债务所支付的现金	551,717.19	576,927.00	218,435.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	159,246.86	115,116.14	79,525.30
支付其他与筹资活动有关的现金	610,497.49	971,703.27	617,299.99
筹资活动现金流出小计	**1,321,461.55**	**1,663,746.42**	**915,261.01**
筹资活动产生的现金流量净额	**-268,395.81**	**751,509.63**	**479,566.41**
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	**-167,104.42**	**-560,779.65**	**91,197.39**
加：期初现金及现金等价物金额	**234,876.17**	**795,655.83**	**704,458.44**
六、期末现金及现金等价物余额	**67,771.75**	**234,876.18**	**795,655.83**

合并财务报表

1、资产负债表　　单位：万元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
货币资金	747,026.78	889,948.87	1,333,148.64
存出保证金	20,727.28	17183.99	
应收票据及应收账款	888,104.13	702,257.19	716,115.97
应收款项融资	5,010.00		
预付账款	142,170.42	164,524.20	107,796.15
其他应收款	900,641.08	766,478.93	473,275.58
存货	5,151,314.01	5,049,725.41	3,610,567.09
合同资产	62.45		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	44,257.87	41,865.92	59,725.55
流动资产合计	**7,899,314.04**	**7,632,028.69**	**6,302,672.64**
可供出售金融资产		167,998.47	190,550.43
债权投资			

持有至到期投资			
长期应收款	117,154.12	101,963.32	24,193.48
长期股权投资	11,993.01	798.87	1,404.94
其他权益工具投资	140,154.30		
其他非流动金融资产	16,939.22		
投资性房地产	564,085.72	477,230.88	383,652.48
固定资产	76,064.51	53,274.21	80,188.28
在建工程	413,378.53	259,714.23	118,139.11
使用权资产	36,478.07		
生产性生物物资			206
无形资产	15,403.71	6,314.00	6,716.12
开发支出	492.92		
长期待摊费用	74,312.46	68,541.41	32,964.20
递延所得税资产	4,155.35	4,036.03	130.38
其他非流动资产	49,131.74		
非流动资产合计	**1,549,381.64**	**1,169,430.08**	**838,145.42**
资产总计	**9,448,695.69**	**8,801,458.77**	**7,140,818.06**
短期借款	390,738.91	413,731.00	182,410.00
应付票据及应付账款	445,411.50	368,138.84	185,917.67
预收账款		1,674.17	1,913.85
合同负债	1,791.07		
应付职工薪酬	3,684.65	3,105.07	2,138.44
应交税费	15,674.89	13,322.29	12,073.90
应付利息			
其他应付款	27,559.15	72,885.23	127,209.17
一年内到期的非流动负债	1,254,716.15	1,212,973.71	968,922.79
未到期责任准备金	872.39		
担保赔偿准备金	3,429.31		
其他流动负债	41,769.80	37,338.69	9,043.77
流动负债合计	**2,185,647.86**	**2,125,636.10**	**1,491,046.32**
长期借款	3,543,229.81	3,438,502.72	3,313,612.91
应付债券	497,872.41	298308.62	
租赁负债	36,679.92		
长期应付款	441,290.89	282,911.12	118,423.10
预计负债	219.02	245.69	
递延收益	8,646.29	12,828.31	5,843.00
递延所得税负债	48,497.06	31,999.02	22,407.54
其他非流动负债	178,475.08	198,000.00	23,000.00
非流动负债合计	**4,754,910.50**	**4,262,795.49**	**3,483,286.54**

负债合计	**6,940,558.37**	**6,388,431.59**	**4,974,332.87**
实收资本	950,000.00	950,000.00	850,000.00
其他权益工具	46,200.00		
资本公积	764,009.99	769,283.96	777,647.81
其他综合收益	9,330.49	8987.12	
盈余公积	8,135.88	7,677.95	7,174.48
未分配利润	114,536.15	98,425.24	86,922.99
归属于母公司所有者权益合计	**1,892,212.52**	**1,834,374.27**	**1,727,728.40**
少数股东权益	615,924.79	578,652.91	438,756.80
所有者权益合计	**2,508,137.32**	**2,413,027.17**	**2,166,485.20**
负债和所有者权益合计	**9,448,695.69**	**8,801,458.77**	**7,140,818.06**

2、利润表　　单位：万元

项目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
一、营业收入	**324,024.10**	**275,103.03**	**270,173.65**
减：营业成本	265,918.63	222,585.12	218,196.28
减：营业税金及附加	6,738.16	4,085.55	3,066.27
减：销售费用	8,229.00	10,244.28	12,216.21
减：管理费用	30,953.21	24,630.54	19,241.58
减：财务费用	32,458.17	52,643.84	36,617.55
减：资产减值损失		343.99	370.97
加：其他收益	7,046.84	7,039.23	11,018.20
加：投资收益	2,000.58	30,591.17	501.60
加：资产处置收益		21,081.87	
公允价值变动收益	65,765.23		
二、营业利润	**52,221.82**	**37,619.11**	**46,341.48**
加：营业外收入	339.60	646,37	187.54
减：营业外支出	248.02	584.02	272.23
三、利润总额	**52,313.41**	**37,681.46**	**46,256.79**

减：所得税费用	24,971.25	12,971.40	22,078.92
四、净利润	**27,342.15**	**24,710.06**	**24,177.87**

3、现金流量表　　单位：万元

项 目	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
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	164,757.76	257,811.96	119,594.36
收到的税费返还	1.63	21.02	4,146.96
收到的其他与经营活动有关的现金	775,363.46	404,664.35	600,033.92
经营活动现金流入小计	**940,122.87**	**662,497.33**	**723,775.25**
购买商品、接受劳务支付的现金	215,317.91	1,552,050.24	1,666,743.45
支付给职工以及为职工支付的现金	26,560.97	19,098.33	12,179.17
支付的各项税费	23,771.74	19,877.99	17,754.42
支付的其他与经营活动有关的现金	637,608.81	458,709.59	361,302.83
经营活动现金流出小计	**903,259.45**	**2,049,736.15**	**2,057,979.86**
经营活动产生的现金流量净额	**36,863.41**	**-1,387,238.82**	**-1,334,204.62**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,873.35	50,100.00	
取得投资收益收到的现金	1,188.30	2,390.48	1603.2
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12.73	50,809.81	4.22
收到其他与投资活动有关的现金	24,000.00		
投资活动现金流入小计	**31,074.38**	**152,590.53**	**126,861.21**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	261,500.49	292,989.65	164,637.45
投资支付的现金	4,387.52	48,248.61	3,469.57
支付其他与投资活动有关的现金	13,500.00		30,696.70
投资活动现金流出小计	**279,388.01**	**341,238.25**	**198,803.72**
投资活动产生的现金流量净额	**-248,313.62**	**-188,647.72**	**-71,942.51**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	35,089.00	235,369.99	630,036.03
借款所收到的现金	2,006,358.82	2,715,235.95	1,685,772.41
发行债券收到的现金	198,800.00		
收到的其他与筹资活动有关的现金	43,289.73	135,589.31	332,007.69
筹资活动现金流入小计	**2,283,537.57**	**3,384,395.26**	**2,647,816.12**
偿还债务所支付的现金	1,810,135.74	1,787,469.43	530,249.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现	393,407.68	342,281.56	259,891.59

金			
支付的其他与筹资活动有关的现金	294,423.05	263,907.49	155,063.98
筹资活动现金流出小计	**2,497,966.48**	**2,393,658.48**	**945,205.20**
筹资活动产生的现金流量净额	**-214,428.91**	**990,736.78**	**1,702,610.93**
四、现金及现金等价物净增加额	**-425,879.12**	**-585,149.77**	**296,463.80**
加：期初现金及现金等价物余额	**743,948.86**	**1,329,098.64**	**1,032,634.83**
五、期末现金及现金等价物余额	**318,069.74**	**743,948.87**	**1,329,098.64**

（二）重要财务科目分析

货币资金

2021 年末，公司货币资金为 747,026.78 万元。2021 年末货币资金明细为。

项目	余额(单位：万元)	期初余额(单位：万元)
现金	19.54	14.45
银行存款	318,045.17	743928.51
其他货币资金	428,962.05	146005.90
合计	747,026.78	889948.86

其中货币资金中受限制的金额为 428,957.03 万元，其中 420,245.00 万元位定期存单质押，8,712.03 万元为保证金。

应收账款

2021 年末，公司应收账款为 888104.13 万元。2021 年年末按欠款方归集的期末余额应收账款情况前五大明细如下（单位：万元）：

应收对象名称	账面余额	占应收账款合计比例
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	548,866.63	61.79
陕西省西咸新区沣东新城棚户区（城中村）改造办公室	218,402.45	24.59
陕西西咸沣东实业开发有限公司	43,806.28	4.93
陕西省西咸新区沣东新城土地储备中心	31,042.97	3.49
陕西省西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心	16,997.38	1.91
合计	859,115.73	96.71

预付账款

2021 年年末，公司预付账款为 142,170.42 万元。预付账款按照预付对象归集的期末余额前五名预付账款明细如下：　　（单位：万元）

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例(%)	款项性质
绿地集团西安沣东置业有限公司	117,886.94	82.92	购房款
陕西省西咸新区沣东新城土地储备中心	11,705.00	8.23	土地出让金

西安盛洲实业有限公司	2,000.00	1.41	资产收购定金
中国铁建电气化局集团有限公司	1,051.91	0.74	工程款
华东建筑设计研究院有限公司	1,026.00	0.72	工程款
合计	133,669.85	94.02	

其他应收款

2021 年年末，公司其他应收款为 900,641.08 万元。主要为往来款项，2021 年 12 月 31 日按欠款方归集的期末余额应收账款情况前五名的其他应收款明细如下（单位：万元）：

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例(%)	款项性质
陕西西咸沣东实业开发有限公司	306,535.36	34.04%	往来款
陕西省西咸新区土地储备中心	263,967.95	29.31%	往来款
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	217,823.91	24.19%	往来款
陕西省西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心	55,108.48	6.12%	往来款
陕西省西咸新区自然资源和规划局	20,000.00	2.22%	往来款
合计	863,435.70	95.87%	

存货

2021 年年末，公司存货为 5,151,314.01 万元，为园区土地的开发成本。（单位：万元）

项目（单位：元）	期末余额	期初余额
原材料	26.86	19.93
周转材料	145.81	309.82
库存商品	564.30	535.48
开发成本	5149387.13	5,043,822.48
工程施工		3,942.41
消耗性生物资产	1189.89	1,095.29
合计	**5,151,314.01**	**5,049,725.41**

公司期末未发现存货可收回金额低于账面价值的情形，故未计提存货跌价准备。

7）长期应收款

2021 年年末，公司长期应收款为 117,154.12 万元，其中分期收款提供劳务 99529.16 万元，占比 84.95%，主要为对沣东新城棚户区整体改造项目以及石匣口寸项目的应收款项。

8）投资性房地产

2021 年年末，公司投资性房地产为 564,085.72 万元。2021 年末，主要投资性房地产总金额合计明细如下（单位：元）：

项目名称	账面价值	未办妥产权证书的原因
智能制造产业园项目	63,266,026.41	正在办理中
自贸园项目三期	177,991,375.00	未办理竣工结算
自贸园项目一期	606,733,863.60	未办理竣工结算
汽车 4S 店集群一期	148,230,038.00	未办理竣工结算
汽车 4S 店集群二期	120,537,616.41	未办理竣工结算
沣东自贸区保税仓	103,078,890.00	未办理竣工结算
东西里	479,870,250.20	正在办理中
I 立方	130,977,800.00	正在办理中
云汉商业街	556,130,300.00	正在办理中
研发办公楼 A、B 座	734,208,500.00	正在办理中
研发办公楼 A、B 座地下车库	37,080,000.00	正在办理中
诗经里产业园 6 号楼	37,756,697.25	正在办理中
诗经里产业园 7 号楼	25,970,917.43	正在办理中
芊域阳光公租房	394,213,600.00	正在办理中
启航佳境公租房	457,117,300.00	正在办理中
芊域溪源公租房	613,550,800.00	正在办理中
合 计	4,686,713,974.30	

9）短期借款

2021 年年末，公司短期借款为 390,738.91 万元。其中质押借款 50,000.00 万元，保证借款 324,909.00 万元，信用借款 15,000.00 万元，应付利息 829.91 万元，

10）应付账款

2021 年年末，公司应付账款为 419,490.77 万元。其中账龄超过 1 年的重要应付账款 124,330.40 元，具体明细如下：　（单位：万元）

债权单位名称	所欠金额（万元）	未偿还原因
中国建筑第七建筑工程局有限公司	128,285.27	尚未结算
西安沣东地产有限公司	15,054.58	尚未结算
中电建路桥集团有限公司	13,010.64	尚未结算
中国水电建设集团十五工程局有限公司	10,156.49	尚未结算
陕西建工第九建设集团有限公司	11,268.29	尚未结算
合计	177,775.30	

11）其他应付款

2021 年年末，公司其他应付款为 27,559.15 万元。其中账龄超过 1 年的重要其他应付账款 124,330.40 元，具体明细如下：（单位：万元）

债权单位名称	所欠金额（万元）	未偿还原因
沣东新城国土资源局	4265.72	尚未结算
西安特种设备检验检测院	950.00	尚未结算
陕西省西咸新区沣东新城财政局	400.00	尚未结算
陕西建工第十建设集团公司	400.00	尚未结算
西安类脑感知科技发展有限公司	241.50	尚未结算
合计	6257.22	

12）一年内到期的非流动负债

2021 年年末，公司一年内到期的非流动负债为 1,254,716.15 万元。其中 1 年内到期的长期借款为 1116434.08 万元，一年内到期的长期应付款 117938.05 万元，一年内到期的其他长期负债 3737.21 万元。

其他非流动负债

2021 年末其他非流动负债 41,769.80 万元，明细如下：（单位：万元）

项目	2021-12-31	2020-12-31
西安沣东控股有限公司 2020 年度第一期债券融资计划	72,000.00	96,000.00
西安沣东控股有限公司 2020 年度第二期债券融资计划	79,000.00	79,000.00
政府债券置换	27,475.08	23,000.00
合计	**178,475.08**	**198,000.00**

（三）财务指标分析

1、偿债能力分析

年度	资产负债率	流动比率	速动比率
2019 年	69.66%	4.23	1.81
2020 年	72.58%	3.59	1.21
2021 年	73.46%	3.61	1.26

从上表来看，公司 2019 年至 2021 年的资产负债率保持相对平稳，反映公司长期偿债压力较为稳定；公司流动比率和速动比率处于相对较高水平，反映公司短期偿债能力较强；此外，公司负债权益比重较高，反映公司仍具有一定的偿债压力。总体来看，公司具有一定的偿债能力。

2、盈利能力分析

年度	毛利率	净利润率	净资产收益率	总资产收益率
2019 年	19.24%	8.95%	1.12%	0.34%
2020 年	19.09%	8.98%	1.02%	0.28%
2021 年	17.93%	8.44%	1.09%	0.29%

2019-2021 年，沣东控股毛利率相对稳定，反映公司经营发展持续向好；2021 年末，公司 2020 年相较于 2019 年的净资产收益率和总资产收益率保持平稳。

沣东控股近年来资产、负债规模均增长较快，反映公司在资产实力增长的同时，偿债压力也有所增加。

2021 年末，沣东控股总资产为 9,448,695.69 万元，其中以流动资产为主（7,899,314.04 万元，占比 83.60%），流动资产以存货为主。非流动资产多为投资性房地产和在建工程。公司资产以流动资产为主，资产负债率 73.46%，具有一定的

偿债能力。

2021 年末，沣东控股负债总额 6,940,558.37 万元，其中以非流动负债为主（4,754,910.50 万元，占比 68.50%），非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的 74.51%。总体来看，公司资产负债率控制合理范围内，公司再融资能力较强，公司在信托期内具有一定偿债能力，同时公开市场融资状况良好，具有一定的市场认可度。

总体来看，公司经营状况相对较好，未来随着公司经营领域拓展，资产营运管理水平的加强，公司的盈利能力将得到进一步提高。

五、最新融资及担保情况

1、沣东控股截止 2022 年 3 月末的对外融资情况

贷款主体	授信银行	债务日期		贷款余额	担保单位及方式
		债务起始日	债务到期日		
西安沣东控股有限公司	中国光大银行	2016/1/8	2024/1/8	133,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	中国光大银行	2016/1/27	2024/1/27	112,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	广发银行	2020/9/25	2025/9/25	79,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	华夏银行	2020/6/5	2027/6/5	240,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	交通银行	2016/12/29	2024/12/28	187,000.00	应收账款质押
西安沣东控股有限公司	中国银行	2017/1/3	2025/1/3	77,142.86	应收账款质押
西安沣东控股有限公司	民生银行	2017/1/20	2024/1/20	90,000.00	应收账款质押、集团差补
西安沣东控股有限公司	西安银行	2019/5/14	2022/5/13	17,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	西安银行	2019/5/27	2022/5/26	45,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	中信银行	2019/5/17	2022/5/17	11,250.00	车城公司保证担保
西安沣东控股有限公司	民生银行	2019/6/27	2024/6/27	29,900.00	发展集团保证担保

西安沣东控股有限公司	民生银行	2019/12/26	2024/6/27	5,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	民生银行	2020/1/15	2024/6/27	16,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	民生银行	2020/1/15	2024/6/27	29,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2019/12/27	2022/12/27	78,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	秦农银行	2020/2/26	2022/2/26	0.00	车城公司保证担保
西安沣东控股有限公司	建设银行	2020/5/19	2023/5/18	4,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	建设银行	2020/6/12	2023/6/11	27,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	建设银行	2020/8/6	2023/8/6	8,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	光大金租	2020/5/28	2025/5/28	87,782.23	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	重庆银行	2020/6/12	2025/6/11	17,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	重庆银行	2020/9/30	2025/6/11	40,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	兴业信托	2020/6/18	2022/6/18	5,886.54	信用
西安沣东控股有限公司	兴业信托	2020/7/2	2022/7/2	13,223.43	信用
西安沣东控股有限公司	兴业信托	2020/7/16	2022/7/16	890.03	信用
西安沣东控股有限公司	兴业银行-陕国投	2020/6/23	2022/6/23	50,000.00	信用
西安沣东控股有限公司	恒丰银行	2020/6/29	2023/6/29	96,000.00	信用
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2020/6/30	2022/6/29	0.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	中信银行	2020/7/6	2023/7/6	7,000.00	车城公司保证担保

西安沣东控股有限公司	中信银行-陕国投	2020/7/10	2022/7/10	18,990.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	中信银行-陕国投	2020/7/16	2022/7/16	11,010.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	西安银行	2020/8/7	2022/8/5	58,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	西安银行	2020/8/10	2022/8/5		发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	西安银行	2020/8/12	2022/8/5		发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	PPN	2020/10/23	2023/10/23	300,000.00	-
西安沣东控股有限公司	兴业银行	2020/12/10	2023/12/10	8,900.00	存单质押
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/1/1	2023/12/27	20,680.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/1/1	2023/12/27	23,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/2/2	2024/2/1	35,720.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/3/30	2024/3/29	1,880.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/4/2	2024/3/11	9,400.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/4/8	2024/3/11	2,820.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/3/4	2024/3/2	21,620.00	信用
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/3/4	2024/3/2	25,380.00	信用
西安沣东控股有限公司	秦农银行	2021/3/25	2023/3/23	48,000.00	长租房公司保证担保
西安沣东控股有限公司	秦农银行	2021/3/25	2023/3/23	26,950.00	存单质押
西安沣东控股有限公司	交通银行-中铁信托	2021/4/15	2023/4/11	24,600.00	信用

西安沣东控股有限公司	平安银行-光大兴陇	2021/4/29	2022/4/28	60,000.00	发展集团&科统公司担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/6/18	2022/6/15	22,870.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/6/25	2022/6/25	22,340.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/7/2	2022/7/2	4,490.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/8/13	2023/8/13	5,270.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/8/20	2023/8/20	2,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/8/27	2023/8/27	1,770.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/9/3	2023/9/3	2,800.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/3	2022/12/3	3,020.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/10	2022/12/10	2,810.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/17	2022/12/17	2,270.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	1,660.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/10	2023/12/10	2,330.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/17	2023/12/17	1,200.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/23	2022/12/23	750.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/23	2023/12/23	200.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/31	2022/12/31	4,250.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	陕国投	2021/12/31	2023/12/31	1,600.00	发展集团保证担保

西安沣东控股有限公司	交通银行-国寿财富	2021/7/7	2023/7/5	21,600.00	信用
西安沣东控股有限公司	工商银行	2021/8/18	2023/8/10	21,720.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	私募公司债	2021/9/27	2024/9/27	200,000.00	-
西安沣东控股有限公司	西安银行	2021/11/5	2022/11/5	20,000.00	存单质押
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2021/11/29	2023/11/29	11,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	西安银行-延期	2018/12/19	2023/6/27	37,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	工商银行	2022/1/15	2022/10/15	20,000.00	信用
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/1/24	2024/1/23	9,900.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/2/8	2024/2/8	9,850.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/2/16	2024/2/16	9,200.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/2/21	2024/2/20	9,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/2/28	2024/2/27	8,500.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/3/8	2024/3/7	8,000.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	浙商银行	2022/3/14	2024/3/13	6,900.00	发展集团保证担保
西安沣东控股有限公司	兴业银行	2022/3/31	2023/3/30	9,000.00	信用
小计				**2,690,325.09**	
西安统筹科技发展有限公司	工商银行	2019/1/7	2023/11/20	23,525.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	工商银行	2019/1/24	2023/11/20	375.00	

西安统筹科技发展有限公司	光大金租	2018/9/27	2023/9/26	12,584.45	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	光大金租	2020/3/26	2025/3/25	31,808.51	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	华夏金租	2019/3/26	2024/3/26	16,000.00	沣东控股保证担保+发展集团保证担保
西安统筹科技发展有限公司	西安银行	2019/5/22	2022/5/21	7,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	1,600.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/19	2022/11/19	1,740.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2022/11/26	3,920.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/12/3	2022/12/3	1,370.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/12/10	2022/12/10	3,390.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/12	2023/11/12	470.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/19	2023/11/19	3,770.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/24	2023/11/24	1,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2023/11/26	7,510.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	620.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	陕国投	2021/12/10	2023/12/10	4,870.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	进出口银行	2020/3/20	2034/3/19	23,800.00	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	进出口银行	2020/4/20	2034/3/19	2,081.62	

西安统筹科技发展有限公司	进出口银行	2021/6/30	2034/3/19	2,918.38	
西安统筹科技发展有限公司	光大银行	2020/6/30	2025/4/29	10,500.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	中信银行	2021/9/29	2022/9/29	9,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	中信银行	2021/11/10	2022/9/29	3,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	交通银行	2021/10/14	2022/10/13	7,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	秦农银行	2020/10/30	2022/10/29	29,000.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	宁夏银行	2021/4/23	2024/4/22	14,500.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	重庆银行	2022/1/26	2024/1/25	28,560.00	车城公司存单质押
西安统筹科技发展有限公司	渤海银行	2021/12/9	2022/12/8	100.00	沣东融资担保公司保证担保
西安统筹科技发展有限公司	平安银行	2021/12/10	2022/6/9	5,000.00	孵化公司保证担保
西安统筹科技发展有限公司	民生银行	2021/11/30	2022/5/29	5,000.00	孵化公司保证担保
西安统筹科技发展有限公司	远东租赁	2020/12/2	2023/12/2	8,750.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长江金租	2021/5/10	2026/5/10	13,734.29	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	湖北金租	2021/3/26	2025/3/26	22,500.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	核信租赁	2020/12/2	2023/12/2	8,660.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2021/12/24	2023/12/24	1,691.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2021/12/30	2023/12/30	230.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/1/14	2024/1/14	1,100.00	沣东控股保证担保

西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/1/21	2024/1/21	1,940.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/1/28	2024/1/28	5,009.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/2/11	2024/2/11	3,245.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/2/18	2024/2/18	1,290.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/2/25	2024/2/25	3,226.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/3/4	2024/3/4	710.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/3/11	2024/3/11	996.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/3/18	2024/3/18	120.00	沣东控股保证担保
西安统筹科技发展有限公司	长安信托	2022/3/25	2024/3/25	1,470.00	沣东控股保证担保
西安丝路创新发展有限公司	国家专项债	2021/8/24	2041/8/23	20,000.00	-
西安丝路创新发展有限公司	徽银金租	2021/9/28	2026/9/28	7,200.00	沣东控股保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2020/7/28	2032/12/30	6,723.32	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2020/10/10	2032/12/30	897.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2020/10/28	2032/12/30	2,395.34	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/1/4	2032/12/30	3,635.78	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/1/21	2032/12/30	4,862.97	在建工程抵押+沣东控股保证担保+

					科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/2/4	2032/12/30	736.02	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/3/10	2032/12/30	2,625.60	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/4/20	2032/12/30	2,801.05	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/5/24	2032/12/30	565.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/6/1	2032/12/30	1,188.50	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/7/21	2032/12/30	1,336.74	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/8/13	2032/12/30	5,237.82	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安丝路创新发展有限公司	交通银行	2021/10/26	2032/12/30	3,593.46	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2020/12/2	2034/6/11	1,844.37	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2020/12/10	2034/6/11	1,104.14	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/1/4	2034/6/11	1,243.48	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担

					保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/3/5	2034/6/11	1,308.45	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/5/6	2034/6/11	1,489.60	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/6/8	2034/6/11	444.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/7/9	2034/6/11	432.10	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/8/19	2034/6/11	1,203.79	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2021/10/25	2034/6/11	2,669.39	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	交通、农业银行（银团）	2022/1/25	2034/6/11	2,695.51	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安软通动力智慧创新科技有限公司	中国银行	2021/8/31	2027/6/20	835.21	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安软通动力智慧创新科技有限公司	中国银行	2021/9/29	2027/6/20	3,428.19	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安软通动力智慧创新科技有限公司	中国银行	2021/12/7	2027/6/20	958.16	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安软通动力智慧创新科技有限公司	中国银行	2022/1/20	2027/6/20	1,588.54	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担

					保
西安软通动力智慧创新科技有限公司	中国银行	2022/3/28	2027/6/20	1,242.56	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
西安沣东仪享科技服务有限公司	文投租赁	2020/3/9	2023/3/8	1,795.37	沣东控股保证担保
西安沣东仪享科技服务有限公司	秦农银行	2021/11/10	2023/11/9	990.00	信用
西安沣东仪享科技服务有限公司	鈊渝金租	2021/12/3	2025/12/3	893.56	沣东控股保证担保
西安沣东仪享科技服务有限公司		2022/3/11	2025/12/3	1,006.97	沣东控股保证担保
西安沣东仪享科技服务有限公司	重庆银行	2021/12/1	2024/11/30	1,000.00	科统公司保证担保
西安沣东科技园区运营管理有限公司	秦农银行	2021/6/30	2023/6/29	990.00	信用
西安沣东科技园区运营管理有限公司	工商银行	2021/12/7	2022/6/7	300.00	科统公司保证担保
西安沣颂创新发展有限公司	国家专项债	2022/2/28	2042/2/28	5,000.00	-
小计				**434,948.48**	
西安沣东新城文商置业有限公司	华夏银行	2020/7/30	2030/7/30	73,500.00	沣东控股、发展集团保证担保，沣东自贸新天地▪文创街区项目土地及在建工程抵押担保
西安沣东新城文商物业管理有限公司	重庆银行	2020/12/14	2023/12/13	960.00	沣东控股保证担保
西安沣东文创产业园开发有限公司	北京银行	2021/3/4	2024/3/3	900.00	文投公司保证担保
西安沣东文化投资发展有限公司	交通银行	2021/8/24	2022/8/23	8,000.00	西投保保证担保、沣东控股反担保
西安沣东文化投资发展有限公司	秦农银行	2021/11/30	2023/11/29	59,900.00	沣东控股保证担保

西安沣东文化投资发展有限公司	西安银行	2021/12/10	2024/12/9	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东文化投资发展有限公司	陕国投	2021/9/30	2023/9/30	15,000.00	沣东控股保证担保，自贸新天地不动产权证抵押担保
西安沣东文化投资发展有限公司	陕国投	2021/10/14	2023/10/14	15,000.00	沣东控股保证担保，自贸新天地不动产权证抵押担保
西安沣东文化投资发展有限公司	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	1,310.00	沣东控股保证担保
西安沣东文化投资发展有限公司	徽银金租	2020/7/29	2025/7/29	10,500.00	沣东控股保证担保，动产抵押
西安沣东文化投资发展有限公司	远东租赁	2020/12/30	2023/12/30	4,083.34	沣东控股保证担保
西安沣东文化投资发展有限公司	水务租赁	2021/5/10	2024/5/10	8,333.33	沣东控股保证担保
西安沣东文创产业园开发有限公司	秦农银行	2022/3/30	2024/3/29	1,000.00	文投公司保证担保
西安沣东文化投资发展有限公司	光大银行	2022/3/30	2023/3/29	2,000.00	沣东控股保证担保
小计				**210,486.67**	
西安昆明池投资开发有限公司	西安银行	2017/5/22	2022/5/21	16,600.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕金控	2019/8/29	2022/8/29	50,000.00	控股回购、沣东集团为控股回购提供保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕金控	2019/9/3	2023/3/2	50,000.00	
西安昆明池投资开发有限公司	中信信托	2020/4/13	2022/4/13	10,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	广发银行	2019/12/24	2022/12/23	9,600.00	沣东担保公司存单质押担保，沣东控股公司反担保
西安昆明池物业服务有限公司	广发银行	2019/12/24	2022/12/23	4,600.00	沣东担保公司存单质押担保，昆明池公司反担保

西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/4/3	2022/4/3	5,980.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/4/10	2022/4/10	3,060.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/4/17	2022/4/17	3,450.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/4/24	2022/4/24	1,290.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/5/9	2022/5/9	1,690.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/5/15	2022/5/15	3,200.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2020/5/22	2022/5/22	960.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	徽银租赁	2020/5/26	2025/5/26	10,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	洛银租赁	2020/6/24	2025/6/24	6,500.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2020/8/28	2050/8/27	50,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2020/9/30	2050/8/27	20,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2020/10/30	2050/8/27	15,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2021/3/18	2050/8/27	10,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2021/6/18	2050/8/27	10,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2021/7/5	2050/8/27	10,000.00	沣东控股保证担保
陕西斗门水库建设开发有限公司	国开行	2022/1/20	2050/8/27	20,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	浙银租赁	2021/4/1	2024/4/1	12,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/4/15	2023/4/15	45,000.00	沣东控股保证担保

西安昆明池投资开发有限公司		2021/5/8	2023/5/8	5,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	宁夏银行	2021/4/29	2024/4/29	2,850.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	鈊渝租赁	2021/5/13	2024/11/13	12,857.14	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	光大银行	2021/6/17	2031/6/16	30,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	交通租赁	2021/6/29	2024/6/29	11,427.24	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/7/23	2023/7/23	1,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/7/30	2023/7/30	2,610.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/6	2023/8/6	7,730.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/13	2022/8/13	2,520.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/13	2023/8/13	2,300.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/20	2022/8/20	5,390.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/20	2023/8/20	2,880.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/27	2022/8/27	2,990.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/8/27	2023/8/27	1,300.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/3	2022/9/3	1,950.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/3	2023/9/3	1,280.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/10	2022/9/10	5,940.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/10	2023/9/10	1,600.00	沣东控股保证担保

西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/17	2022/9/17	6,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/9/17	2023/9/17	5,030.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/15	2022/10/15	4,090.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/15	2023/10/15	6,320.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/22	2022/10/22	9,160.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/22	2023/10/22	10,130.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/29	2022/10/29	4,560.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/10/29	2023/10/29	5,390.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/11/5	2022/11/5	2,300.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/11/5	2023/11/5	4,040.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/11/12	2023/11/12	1,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	陕国投	2021/11/19	2023/11/19	1,490.00	沣东控股保证担保
西安昆明池园林绿化有限公司	华夏银行	2021/7/30	2022/7/30	500.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	中车租赁	2021/8/30	2026/8/30	5,808.36	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	中车租赁	2021/8/30	2026/8/30	10,268.46	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	沣东融资担保	2022/3/7	2022/9/6	7,500.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	建设银行	2021/9/15	2041/8/24	18,000.00	-
西安昆明池景区运营管理有限公司	西咸保理	2021/10/28	2022/10/28	2,500.00	沣东控股保证担保

西安昆明池投资开发有限公司	华盛汇金租	2021/10/28	2024/10/27	15,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	浦发银行	2021/10/29	2022/10/29	3,000.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	核信租赁	2021/10/29	2024/10/28	5,596.17	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	光大银行	2021/11/5	2022/11/4	10,000.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	民生银行	2021/12/16	2022/6/15	6,000.00	景区公司保证担保
西安昆明池物业服务有限公司	民生银行	2021/12/16	2022/6/15	4,500.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	重庆银行	2021/12/13	2023/12/13	28,560.00	控股存单质押担保
西安昆明池投资开发有限公司	交通银行	2022/1/1	2022/12/11	8,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	光大银行	2022/1/28	2023/1/27	1,000.00	昆明池公司保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	西咸保理	2022/2/10	2023/2/9	2,500.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	沣东融资担保	2022/3/3	2022/9/2	5,000.00	景区公司保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	西部信托	2022/3/11	2023/6/10	7,300.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	西部信托	2022/3/18	2023/6/18	6,632.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	西部信托	2022/3/25	2023/6/25	5,180.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	兴业银行（银承）	2022/3/18	2023/3/18	9,350.00	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	秦农银行	2022/3/31	2024/3/30	50,000.00	沣东控股保证担保
小计				**744,759.37**	
西安沣东国际车城发展有限公司	西安银行	2020/3/31	2023/3/29	13,000.00	沣东控股保证担保

西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/17	2022/11/17	4,062.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/17	2023/11/17	110.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/19	2022/11/19	6,555.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/19	2023/11/19	4,010.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/26	2022/11/26	3,362.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/26	2023/11/26	3,687.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/11/30	2023/11/30	1,162.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/12/3	2023/12/3	1,800.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/12/3	2022/12/3	1,021.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/12/10	2023/12/10	1,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2021/12/31	2023/12/31	972.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2022/1/7	2024/1/7	1,372.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西部信托	2022/1/14	2024/1/7	887.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	长安银行	2020/3/25	2023/3/24	24,600.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2020/9/15	2022/9/14	40,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	中国银行	2020/11/30	2026/11/29	6,906.00	沣东控股保证担保 汽车 4S 店集群项目在建工程及土地抵押
西安沣东国际车城发展有限公司	民生银行	2022/3/16	2022/9/15	5,000.00	自贸园公司保证担保

西安沣东国际车城发展有限公司	民生银行	2022/3/23	2022/9/22	5,000.00	自贸园公司保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/5/14	2023/4/14	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/7/16	2023/7/16	1,180.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/7/30	2023/7/30	1,100.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/8/20	2023/8/20	940.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/10/29	2022/10/29	920.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/5	2022/11/5	1,700.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/5	2023/11/5	650.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	600.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/19	2022/11/19	1,800.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/19	2023/11/19	3,030.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2022/11/26	2,480.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2023/11/26	3,980.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/12/3	2022/12/3	920.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	1,140.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	民生银行	2021/12/27	2022/6/26	8,000.00	自贸园公司保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	中信银行	2021/7/19	2022/7/19	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	徽银租赁	2020/10/22	2025/10/22	9,124.11	沣东控股保证担保

西安沣东国际车城发展有限公司	平安信托	2021/11/12	2024/11/12	20,000.00	沣东控股保证担保 沣东发展集团保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	天津信托	2021/11/4	2022/11/4	4,790.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	天津信托	2021/11/19	2022/11/19	9,610.00	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	秦农银行	2021/12/16	2024/12/15	17,990.00	控股存单质押担保
西安沣东国际车城发展有限公司	中建投租赁	2021/9/1	2024/9/1	8,430.14	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/4/15	2031/3/28	16,800.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/5/31	2031/3/28	687.31	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/7/23	2031/3/28	343.69	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/8/21	2031/3/28	161.64	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/10/29	2031/3/28	522.80	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期

					在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/12/9	2031/3/28	372.08	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	进出口银行	2019/12/19	2031/3/28	978.13	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	工商银行	2020/6/12	2030/6/11	32,600.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园二期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	光大银行	2020/6/23	2028/6/22	25,000.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园三期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
西安沣东自贸产业园发展有限公司	水务租赁	2020/8/17	2023/8/17	2,500.00	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	水务租赁	2020/8/17	2023/8/17	3,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	水务租赁	2020/8/19	2023/8/19	4,500.00	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	水务租赁	2020/8/28	2023/8/28	5,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	徽银租赁	2021/9/29	2026/9/29	8,000.00	沣东控股保证担保

西安沣东自贸产业园发展有限公司	陕西交通租赁	2021/4/15	2024/4/15	7,650.09	沣东控股保证担保 车城公司保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	东航租赁	2021/8/18	2024/8/18	16,916.14	沣东控股保证担保
西安沣东自贸产业园发展有限公司	自贸二期专项债	2021/8/11	2041/8/11	36,000.00	信用
西安沣东自贸产业园发展有限公司	公航旅租赁	2021/12/22	2024/12/21	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣华源汽车文化发展有限公司	重庆银行	2020/12/14	2023/12/13	960.00	沣东控股保证担保
西安沣华源汽车文化发展有限公司	秦农银行	2021/6/30	2023/6/29	990.00	车城公司保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西安银行	2022/3/29	2025/3/28	1,170.00	沣东控股保证担保
小计				**417,042.14**	
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	工商银行	2019/6/30	2044/6/27	1,000.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	工商银行	2019/7/1	2044/6/27	18,300.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	工商银行	2020/3/18	2044/6/27	6,000.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	工商银行	2020/6/11	2045/4/28	7,400.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	工商银行	2020/7/1	2045/4/28	11,300.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	农业银行	2019/8/2	2042/8/1	7,818.00	沣东控股保证担保+房产抵押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	宁夏银行	2021/4/20	2023/4/19	3,900.00	沣东控股保证担保
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	建设银行	2021/6/25	2046/6/24	28,700.00	沣东控股保证担保+应收租金质押

陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	秦农银行	2022/1/21	2026/12/19	8,000.00	沣东控股保证担保+车位抵押
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	成都银行	2022/2/25	2024/2/24	35,000.00	控股存单质押担保
小计				**127,418.00**	
西安沣东城市投资发展有限公司	国开行	2021/3/17	2041/3/16	12,400.00	发展集团保证担保
西安沣东城市投资发展有限公司	政府专项债	2021/7/8	2041/7/7	14,000.00	政府信用
西安沣东城市投资发展有限公司	重庆银行	2022/3/31	2025/3/30	1,000.00	沣东控股保证担保
小计				**27,400.00**	
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	生命保险资产管理	2019/12/17	2022/12/16	70,000.00	西咸新区发展集团保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/9	2023/7/9	6,170.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/16	2023/7/16	5,240.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/14	2022/7/14	4,000.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/23	2023/7/23	4,370.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/30	2023/7/30	2,440.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/8/6	2023/8/6	4,320.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/9/3	2023/9/3	1,120.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/9/10	2022/9/10	500.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/9/16	2022/9/16	2,580.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/10/15	2022/10/15	1,960.00	沣东控股保证担保

陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/10/15	2023/10/15	3,210.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/10/22	2022/10/22	3,920.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/10/29	2022/10/29	2,170.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	570.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/11/12	2023/11/12	720.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2023/11/26	2,250.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/11/26	2022/11/26	2,190.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/12/10	2023/12/10	860.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/12/17	2023/12/17	580.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	远东租赁	2021/9/9	2024/9/9	7,221.67	沣东控股保证担保
西安沣东沣域都荟建设发展有限公司	远东租赁	2021/9/17	2024/9/17	4,166.67	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	西安银行	2021/11/29	2022/11/29	30,000.00	控股存单质押担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	文投保理	2022/3/29	2023/3/29	5,000.00	沣东控股保证担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	西咸租赁	2022/3/31	2024/3/30	2,500.00	沣东控股保证担保
小计				**168,058.34**	
西安沣东生态农业发展有限公司	农业发展银行	2020/12/9	2035/12/3	5,000.00	昆明池公司保证担保
西安沣东生态农业发展有限公司	咸阳秦都农村商业银行	2021/3/27	2023/3/26	1,350.00	沣东控股保证担保
西安沣东生态农业发展有限公司	重庆银行	2021/6/29	2024/6/28	990.00	沣东控股保证担保

西安沣东生态农业发展有限公司	秦农银行	2021/9/15	2023/9/14	990.00	信用
西安沣东生态农业发展有限公司	光大银行	2021/9/27	2022/9/26	1,000.00	沣东控股保证担保
小计				**9,330.00**	
西安沣东现代产业园发展有限公司	中国银行	2021/12/14	2023/12/14	1,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东现代产业园发展有限公司	秦农银行	2022/2/10	2024/2/10	36,000.00	控股存单质押担保
西安零壹科技产业园有限公司	专项债	2022/2/28	2044/2/28	4,000.00	无
小计				**41,000.00**	
西安沣东建设开发有限公司	浦发银行	2017/3/31	2026/12/31	45,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	成都银行	2018/1/16	2024/1/15	79,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	长安银行	2018/5/15	2023/5/10	29,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	成都银行	2019/1/4	2023/12/26	110,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2018/12/29	2034/12/20	9,600.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/1/1	2034/12/20	28,800.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/2/27	2034/12/20	35,400.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2018/12/29	2034/12/20	9,600.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/1/1	2034/12/20	17,200.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/2/27	2034/12/20	33,200.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/4/3	2034/12/20	63,800.00	沣东控股保证担保

西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/5/27	2034/12/20	59,200.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2019/6/26	2034/12/20	49,400.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2020/2/27	2034/12/20	61,600.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	华夏银行	2019/1/4	2029/1/4	168,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	重庆银行	2019/1/31	2024/1/30	4,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	重庆银行	2019/2/3	2024/1/30	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	重庆银行	2019/2/15	2024/1/30	12,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	重庆银行	2019/1/31	2024/1/30	1,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	重庆银行	2019/2/15	2024/1/30	27,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2020/4/3	2022/4/3	1,150.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2020/4/10	2022/4/10	2,020.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2020/4/17	2022/4/17	2,330.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2020/4/24	2022/4/24	1,480.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	恒丰银行	2020/4/20	2025/4/19	129,000.00	信用
西安沣东建设开发有限公司	农业银行	2020/7/16	2028/7/14	23,380.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	农业银行	2020/7/20	2028/7/14	116,620.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	渤海银行	2020/11/6	2025/11/4	155,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	中信银行	2021/1/4	2025/12/21	47,668.00	沣东控股保证担保

西安沣东建设开发有限公司	中信银行	2021/4/28	2025/12/21	43,856.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	北京银行	2021/3/5	2024/3/4	53,600.00	控股存单质押担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2021/3/26	2028/3/17	25,710.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	工商银行	2021/4/1	2028/3/17	88,460.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2021/7/9	2023/7/9	13,550.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2021/7/23	2023/7/23	3,740.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	陕国投	2021/9/3	2023/9/3	2,150.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	西部信托	2022/3/11	2023/6/11	4947.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	西部信托	2022/3/18	2023/6/18	3373.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	西部信托	2022/3/25	2023/6/25	1680.00	沣东控股保证担保
小计				**1,572,514.00**	
合计				**6,443,282.09**	

2、沣东控股截止 2022 年 5 月末的发债情况

2020 年 10 月 23 日，沣东控股发行定向工具，债券名称“20 沣东控股 PPN001”，债券规模 30 亿元，期限 3 年，于 2023 年 10 月 23 日到期。

2021 年 9 月 24 日，沣东控股发行私募债，债券名称“21 沣控债”，债券规模 20 亿元，期限 5 年。

2022 年 2 月 27 日，沣东控股发行私募债，债券名称“22 沣控 01”，债券规模 15 亿元，期限 5 年。

3、沣东控股截止 2022 年 3 月末的融资结构情况

融资结构表（单位：万元）

负债渠道	当期（月）末 2022 年 3 月 30 日	余额占比
债券	650,000.00	10.09%
银行	4,505,984.86	69.93%
其中：大型国有银行	1,339,010.76	20.78%
全国股份制银行	3,166,974.10	49.15%
信托	578,237.00	8.97%
本公司	459,360.00	7.13%
其他信托公司	118,877.00	1.84%
其他	709,060.23	11.00%
合计	6,443,282.09	100.00%

融资到期金额统计表（单位：万元）

时间	金额	占比
2022 年	836,820.00	12.99%
2023 年	1,443,342.71	22.40%
2024 年	2,032,650.00	31.55%
2024 年以后	2,130,469.38	33.06%
总计	6,443,282.09	100.00%

4、沣东控股截止 2022 年 3 月末的对外担保情况

截至 2022 年 3 月，沣东控股担保余额共计 3,960,998.70 万元，明细如下：

单位：万元

借款单位	授信银行	债务日期		借款余额	担保单位及方式
		债务起始日	债务到期日		
西安统筹科技发展有限公司	工商银行	2019/1/7	2023/11/20	23,525.00	沣东控股保证担保
		2019/1/24	2023/11/20	375.00	沣东控股保证担保
	光大金租	2018/9/27	2023/9/26	16,532.03	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
	光大金租	2020/3/26	2025/3/25	36,575.93	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
	华夏金租	2019/3/26	2024/3/26	18,000.00	沣东发展集团保证担保+沣东控股保证担保
	西安银行	2019/5/22	2022/5/21	7,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	1,600.00	沣东控股保证担保
		2021/11/19	2022/11/19	1,740.00	沣东控股保证担保
		2021/11/26	2022/11/26	3,920.00	沣东控股保证担保

		2021/12/3	2022/12/3	1,370.00	沣东控股保证担保
		2021/12/10	2022/12/10	3,390.00	沣东控股保证担保
		2021/11/12	2023/11/12	470.00	沣东控股保证担保
		2021/11/19	2023/11/19	3,770.00	沣东控股保证担保
		2021/11/24	2023/11/24	1,000.00	沣东控股保证担保
		2021/11/26	2023/11/26	7,510.00	沣东控股保证担保
		2021/12/3	2023/12/3	620.00	沣东控股保证担保
		2021/12/10	2023/12/10	4,870.00	沣东控股保证担保
	进出口银行	2020/3/20	2034/3/19	25,000.00	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
		2020/4/20	2034/3/19	2,081.62	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保
		2021/6/30	2034/3/19	2,918.38	协同创新港部分资产+沣东控股保证担保

	光大银行	2020/6/30	2025/4/29	10,500.00	沣东控股保证担保
	中信银行	2021/9/29	2022/9/29	9,000.00	沣东控股保证担保
		2021/11/10	2022/9/29	3,000.00	沣东控股保证担保
	交通银行	2021/10/14	2022/10/13	7,000.00	沣东控股保证担保
	秦农银行	2020/10/30	2022/10/29	29,000.00	沣东控股保证担保
	宁夏银行	2021/4/23	2024/4/22	14,500.00	沣东控股保证担保
	远东租赁	2020/12/2	2023/12/2	10,000.00	沣东控股保证担保
	长江金租	2021/5/10	2026/5/10	13,734.29	沣东控股保证担保
	湖北金租	2021/3/26	2025/3/26	26,250.00	沣东控股保证担保
	核信租赁	2020/12/2	2023/12/2	8,660.00	沣东控股保证担保
	长安信托	2021/12/24	2023/12/24	1,691.00	沣东控股保证担保

		2021/12/30	2023/12/30	230.00	沣东控股保证担保
		2022/1/14	2024/1/14	1,100.00	沣东控股保证担保
		2022/1/21	2024/1/21	1,940.00	沣东控股保证担保
		2022/1/28	2024/1/28	5,009.00	沣东控股保证担保
		2022/2/11	2024/2/11	3,245.00	沣东控股保证担保
		2022/2/18	2024/2/18	1,290.00	沣东控股保证担保
		2022/2/25	2024/2/25	3,226.00	沣东控股保证担保
		2022/3/4	2024/3/4	710.00	沣东控股保证担保
		2022/3/11	2024/3/11	996.00	沣东控股保证担保
		2022/3/18	2024/3/18	120.00	沣东控股保证担保
		2022/3/25	2024/3/25	1,470.00	沣东控股保证担保

	徽银金租	2021/9/28	2026/9/28	8,000.00	沣东控股保证担保
	交通银行	2020/7/28	2032/12/30	6,723.32	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2020/10/10	2032/12/30	897.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2020/10/28	2032/12/30	2,395.34	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/1/4	2032/12/30	3,635.78	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/1/21	2032/12/30	4,862.97	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/2/4	2032/12/30	736.02	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/3/10	2032/12/30	2,625.60	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/4/20	2032/12/30	2,801.05	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/5/24	2032/12/30	565.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/6/1	2032/12/30	1,188.50	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保

		2021/7/21	2032/12/30	1,336.74	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/8/13	2032/12/30	5,237.82	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/10/26	2032/12/30	3,593.46	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
	交通、农业银行（银团）	2020/12/2	2034/6/11	1,844.37	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2020/12/10	2034/6/11	1,104.14	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/1/4	2034/6/11	1,243.48	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/3/5	2034/6/11	1,308.45	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/5/6	2034/6/11	1,489.60	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/6/8	2034/6/11	444.75	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/7/9	2034/6/11	432.10	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/8/19	2034/6/11	1,203.79	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保

		2021/10/25	2034/6/11	2,669.39	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2022/1/25	2034/6/11	2,695.51	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
	中国银行	2021/8/31	2027/6/20	835.21	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/9/29	2027/6/20	3,428.19	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2021/12/7	2027/6/20	958.16	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2022/1/20	2027/6/20	1,588.54	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
		2022/3/28	2027/6/20	1,242.56	在建工程抵押+沣东控股保证担保+科统公司保证担保
	文投租赁	2020/3/9	2023/3/8	2,642.95	沣东控股保证担保
	鈊渝金租	2021/12/3	2025/12/3	893.56	沣东控股保证担保
		2022/3/11	2025/12/3	1,006.97	沣东控股保证担保
西安沣东文化投资发	华夏银行	2020/7/30	2030/7/30	73,500.00	沣东控股、沣东发展保证担保，文创街区项目土地及在建工程抵押担保

展有限公司	重庆银行	2020/12/14	2023/12/13	960.00	沣东控股保证担保
	交通银行	2021/8/24	2022/8/23	8,000.00	西投保保证担保、沣东控股反担保
	秦农银行	2021/11/30	2023/11/29	59,900.00	沣东控股保证担保
	西安银行	2021/12/10	2024/12/9	10,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/9/30	2023/9/30	15,000.00	沣东控股保证担保，自贸新天地不动产权证抵押担保
		2021/10/14	2023/10/14	15,000.00	沣东控股保证担保，自贸新天地不动产权证抵押担保
	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	1,310.00	沣东控股保证担保
	徽银金租	2020/7/29	2025/7/29	10,500.00	沣东控股保证担保，动产抵押
	远东租赁	2020/12/30	2023/12/30	4,083.34	沣东控股保证担保
	水务租赁	2021/5/10	2024/5/10	8,333.33	沣东控股保证担保
	光大银行	2022/3/30	2023/3/29	2,000.00	沣东控股保证担保

	西安银行	2017/5/22	2022/5/21	16600	沣东控股保证担保
	中信信托	2020/4/13	2022/4/13	10000	沣东控股保证担保
	徽银租赁	2020/5/26	2025/5/26	10500	沣东控股保证担保
	洛银租赁（景区）	2020/6/24	2025/6/24	6500	沣东控股保证担保
西安昆明池投资开发有限公司	国开行	2020/8/28	2050/8/27	50000	沣东控股保证担保
		2020/9/30		20000	沣东控股保证担保
		2020/10/30		15000	沣东控股保证担保
		2021/3/18		10000	沣东控股保证担保
		2021/6/18		10000	沣东控股保证担保
		2021/7/5		10000	沣东控股保证担保
		2022/1/20		20000	沣东控股保证担保

	浙银租赁	2021/4/1	2024/4/1	12500	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/4/15	2023/4/15	45000	沣东控股保证担保
		2021/5/8	2023/5/8	5000	沣东控股保证担保
	鈊渝租赁	2021/5/13	2024/11/13	12857.14	沣东控股保证担保
	光大银行	2021/6/17	2031/6/16	30000	沣东控股保证担保
	交通租赁	2021/6/29	2024/6/29	11427.24	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/23	2023/7/23	1000	沣东控股保证担保
		2021/7/30	2023/7/30	2610	沣东控股保证担保
		2021/8/6	2023/8/6	7730	沣东控股保证担保
		2021/8/13	2022/8/13	2520	沣东控股保证担保
		2021/8/13	2023/8/13	2300	沣东控股保证担保

		2021/8/20	2022/8/20	5390	沣东控股保证担保
		2021/8/20	2023/8/20	2880	沣东控股保证担保
		2021/8/27	2022/8/27	2990	沣东控股保证担保
		2021/8/27	2023/8/27	1300	沣东控股保证担保
		2021/9/3	2022/9/3	1950	沣东控股保证担保
		2021/9/3	2023/9/3	1280	沣东控股保证担保
		2021/9/10	2022/9/10	5940	沣东控股保证担保
		2021/9/10	2023/9/10	1600	沣东控股保证担保
		2021/9/17	2022/9/17	6500	沣东控股保证担保
		2021/9/17	2023/9/17	5030	沣东控股保证担保
		2021/10/15	2022/10/15	4090	沣东控股保证担保

		2021/10/15	2023/10/15	6320	沣东控股保证担保
		2021/10/22	2022/10/22	9160	沣东控股保证担保
		2021/10/22	2023/10/22	10130	沣东控股保证担保
		2021/10/29	2022/10/29	4560	沣东控股保证担保
		2021/10/29	2023/10/29	5390	沣东控股保证担保
		2021/11/5	2022/11/5	2300	沣东控股保证担保
		2021/11/5	2023/11/5	4040	沣东控股保证担保
		2021/11/12	2023/11/12	1500	沣东控股保证担保
		2021/11/19	2023/11/19	1490	沣东控股保证担保
	中车租赁	2021/8/30	2026/8/30	5808.36	沣东控股保证担保
		2021/8/30		10268.46	沣东控股保证担保

西咸保理	2021/10/28	2022/10/28	2500	沣东控股保证担保
华盛汇金租	2021/10/28	2024/10/27	15000	沣东控股保证担保
核信租赁	2021/10/29	2024/10/28	5596.17	沣东控股保证担保
光大银行	2021/11/5	2022/11/4	10000	沣东控股保证担保
重庆银行	2021/12/13	2023/12/13	28560	沣东控股保证担保
交通银行	2022/1/1	2022/12/11	8500	沣东控股保证担保
西咸保理	2022/2/10	2023/2/9	2500	沣东控股保证担保
西部信托	2022/3/11	2023/6/10	7300	沣东控股保证担保
西部信托	2022/3/18	2023/6/18	6632	沣东控股保证担保
西部信托	2022/3/25	2023/6/25	5180	沣东控股保证担保
兴业银行	2022/3/18	2023/3/18	9350	沣东控股保证担保

	秦农银行	2022/3/31	2024/3/30	50000	沣东控股保证担保
西安沣东国际车城发展有限公司	西安银行	2020/3/31	2023/3/30	13,000.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/17	2022/11/17	4,062.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/17	2023/11/17	110.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/19	2022/11/19	6,555.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/19	2023/11/19	4,010.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/26	2022/11/26	3,362.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/26	2023/11/26	3,687.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/11/30	2023/11/30	1,162.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/12/3	2023/12/3	1,800.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/12/3	2022/12/3	1,021.00	沣东控股保证担保

	西部信托	2021/12/10	2023/12/10	1,000.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2021/12/31	2023/12/31	972.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2022/1/7	2024/1/7	1,372.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2022/1/14	2024/1/7	887.00	沣东控股保证担保
	长安银行	2020/3/25	2023/3/24	24,600.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2020/9/15	2022/9/14	40,000.00	沣东控股保证担保
	中国银行	2020/11/30	2026/11/29	6,906.00	沣东控股保证担保 汽车 4S 店集群项目在建工程及土地抵押
	陕国投	2021/5/14	2023/4/14	10,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/16	2023/7/16	1,180.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/30	2023/7/30	1,100.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/8/20	2023/8/20	940.00	沣东控股保证担保

	陕国投	2021/10/29	2022/10/29	920.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/5	2022/11/5	1,700.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/5	2023/11/5	650.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	600.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/19	2022/11/19	1,800.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/19	2023/11/19	3,030.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/26	2022/11/26	2,480.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/26	2023/11/26	3,980.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/12/3	2022/12/3	920.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/12/3	2023/12/3	1,140.00	沣东控股保证担保
	中信银行	2021/7/19	2022/7/19	10,000.00	沣东控股保证担保

	徽银租赁	2020/10/22	2025/10/22	9,124.11	沣东控股保证担保
	平安信托	2021/11/12	2024/11/12	20,000.00	沣东控股保证担保 沣东发展集团保证担保
	天津信托	2021/11/4	2022/11/4	4,790.00	沣东控股保证担保
	天津信托	2021/11/19	2022/11/19	9,610.00	沣东控股保证担保
	秦农银行	2021/12/16	2024/12/15	17,990.00	沣东控股保证担保
	中建投租赁	2021/9/1	2024/9/1	8,430.14	沣东控股保证担保
	西安银行	2022/3/29	2025/3/28	1,170.00	沣东控股保证担保
	进出口银行	2019/4/15	2031/3/28	16,800.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/5/31	2031/3/28	687.31	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/7/23	2031/3/28	343.69	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押

					3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/8/21	2031/3/28	161.64	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/10/29	2031/3/28	522.80	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/12/9	2031/3/28	372.08	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	进出口银行	2019/12/19	2031/3/28	978.13	沣东控股保证担保 沣东自贸园一期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	工商银行	2020/6/12	2030/6/11	32,600.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园二期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押
	光大银行	2020/6/23	2028/6/22	25,000.00	沣东控股保证担保 沣东自贸园三期在建工程及土地抵押 3000 万保障金质押

	水务租赁	2020/8/17	2023/8/17	2,500.00	沣东控股保证担保
	水务租赁	2020/8/17	2023/8/17	3,000.00	沣东控股保证担保
	水务租赁	2020/8/19	2023/8/19	4,500.00	沣东控股保证担保
	水务租赁	2020/8/28	2023/8/28	5,000.00	沣东控股保证担保
	徽银租赁	2021/9/29	2026/9/29	8,000.00	沣东控股保证担保
	陕西交通租赁	2021/4/15	2024/4/15	7,650.09	沣东控股保证担保 车城公司保证担保
	东航租赁	2021/8/18	2024/8/18	16,916.14	沣东控股保证担保
	公航旅租赁	2021/12/22	2024/12/21	10,000.00	沣东控股保证担保
	重庆银行	2020/12/14	2023/12/13	960.00	沣东控股保证担保
陕西西咸沣东乐居长租房管	工商银行	2019/6/30	2044/6/27	1,000.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
		2019/7/1	2044/6/27	18,300.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押

理有限公司		2020/3/18	2044/6/27	6,000.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
		2020/6/11	2045/4/28	7,400.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
		2020/7/1	2045/4/28	11,300.00	沣东控股保证担保+房产抵押+应收账款质押
	农业银行	2019/8/2	2042/8/1	7,818.00	沣东控股保证担保+房产抵押
	宁夏银行	2021/4/20	2023/4/19	3,900.00	沣东控股保证担保
	建设银行	2021/6/25	2046/6/24	28,700.00	沣东控股保证担保+应收租金质押
	秦农银行	2022/1/21	2026/12/19	8,000.00	沣东控股保证担保+车位抵押
	成都银行	2022/2/25	2024/2/24	35,000.00	控股存单质押担保
陕西西咸中央商务区建设发展有限公司	陕国投	2021/7/9	2023/7/9	6,170.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/16	2023/7/16	5,240.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/14	2022/7/14	4,000.00	沣东控股保证担保

	陕国投	2021/7/23	2023/7/23	4,370.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/30	2023/7/30	2,440.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/8/6	2023/8/6	4,320.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/9/3	2023/9/3	1,120.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/9/10	2022/9/10	500.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/9/16	2022/9/16	2,580.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/10/15	2022/10/15	1,960.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/10/15	2023/10/15	3,210.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/10/22	2022/10/22	3,920.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/10/29	2022/10/29	2,170.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/12	2022/11/12	570.00	沣东控股保证担保

	陕国投	2021/11/12	2023/11/12	720.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/26	2023/11/26	2,250.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/11/26	2022/11/26	2,190.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/12/10	2023/12/10	860.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/12/17	2023/12/17	580.00	沣东控股保证担保
	远东租赁	2021/9/9	2024/9/9	7,221.67	沣东控股保证担保
	远东租赁	2021/9/17	2024/9/17	4,166.67	沣东控股保证担保
	西安银行	2021/11/29	2022/11/28	30,000.00	控股存单质押担保
	文投保理	2022/3/29	2023/3/29	5,000.00	沣东控股保证担保
	西咸租赁	2022/3/31	2024/3/30	2,500.00	沣东控股保证担保
西安沣东现代	中国银行	2021/12/14	2023/12/14	1,000.00	沣东控股保证担保

产业园发展有限公司	秦农银行	2022/2/10	2024/2/10	36,000.00	控股存单质押担保
西安沣东城市投资发展有限公司	重庆银行	2022/3/31	2025/3/30	1,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东生态农业发展有限公司	咸阳秦都农村商业银行	2021/3/27	2023/3/26	1,350.00	沣东控股保证担保
	重庆银行	2021/6/29	2024/6/28	990.00	沣东控股保证担保
	光大银行	2021/9/27	2022/9/26	1,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东建设开发有限公司	浦发银行	2017/3/31	2026/12/31	45000.00	沣东控股保证担保
	成都银行	2018/1/16	2024/1/15	79000.00	沣东控股保证担保
	长安银行	2018/5/15	2023/5/10	29000.00	沣东控股保证担保
	成都银行	2019/1/4	2023/12/26	110000.00	沣东控股保证担保
	工商银行	2018/12/29	2034/12/20	9600.00	沣东控股保证担保

		2019/1/1	2034/12/20	28800.00	沣东控股保证担保
		2019/2/27	2034/12/20	35400.00	沣东控股保证担保
		2018/12/29	2034/12/20	9600.00	沣东控股保证担保
		2019/1/1	2034/12/20	17200.00	沣东控股保证担保
		2019/2/27	2034/12/20	33200.00	沣东控股保证担保
		2019/4/3	2034/12/20	63800.00	沣东控股保证担保
		2019/5/27	2034/12/20	59200.00	沣东控股保证担保
		2019/6/26	2034/12/20	49400.00	沣东控股保证担保
		2020/2/27	2034/12/20	61600.00	沣东控股保证担保
	华夏银行	2019/1/4	2029/1/4	168000.00	沣东控股保证担保
	重庆银行	2019/1/31	2024/1/30	4000.00	沣东控股保证担保

		2019/2/3	2024/1/30	10000.00	沣东控股保证担保
		2019/2/15	2024/1/30	12000.00	沣东控股保证担保
		2019/1/31	2024/1/30	1000.00	沣东控股保证担保
		2019/2/15	2024/1/30	27000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2020/4/3	2022/4/3	1150.00	沣东控股保证担保
		2020/4/10	2022/4/10	2020.00	沣东控股保证担保
		2020/4/17	2022/4/17	2330.00	沣东控股保证担保
		2020/4/24	2022/4/24	1480.00	沣东控股保证担保
	农业银行	2020/7/16	2028/7/14	23380.00	沣东控股保证担保
		2020/7/20	2028/7/14	116620.00	沣东控股保证担保
	渤海银行	2020/11/6	2025/11/4	155000.00	沣东控股保证担保

	中信银行	2021/1/4	2025/12/21	47668.00	沣东控股保证担保
		2021/4/28	2025/12/21	43856.00	沣东控股保证担保
	北京银行	2021/3/5	2024/3/4	53600.00	控股存单质押担保
	工商银行	2021/3/26	2028/3/17	25710.00	沣东控股保证担保
		2021/4/1	2028/3/17	88460.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/7/9	2023/7/9	13550.00	沣东控股保证担保
		2021/7/23	2023/7/23	3740.00	沣东控股保证担保
		2021/9/3	2023/9/3	2150.00	沣东控股保证担保
	西部信托	2022/3/11	2023/6/11	4947.00	沣东控股保证担保
		2022/3/18	2023/6/18	3373.00	沣东控股保证担保
		2022/3/25	2023/6/25	1680.00	沣东控股保证担保

陕西西咸沣东实业开发有限公司	农业银行	2020/10/6	2025/9/7	40,000.00	沣东控股保证担保
	成都银行	2021/1/22	2024/1/21	30,000.00	控股存单质押担保
	恒丰银行	2021/5/18	2022/5/17	57,600.00	控股存单质押担保
	渤海银行	2022/3/25	2023/3/24	57,500.00	控股存单质押担保
小计				3,415,219.60	
西安沣东发展集团有限公司	进出口银行	2017/12/22	2030/4/20	27,400.00	沣东控股保证担保及抵押担保
		2018/1/4	2031/10/31	13,000.00	沣东控股保证担保及抵押担保
	工商银行	2019/6/25	2022/6/24	25,000.00	沣东控股保证担保
	西安银行	2020/1/10	2023/1/9	13,000.00	沣东控股保证担保
	工商银行	2020/3/27	2023/3/24	38,000.00	沣东控股保证担保
	光大兴隆	2020/7/13	2022/7/13	20,000.00	沣东控股保证担保

	浙商银行	2020/12/18	2022/12/17	8,000.00	沣东控股保证担保
		2020/12/21	2022/12/20	8,000.00	沣东控股保证担保
	北金所	2021/3/18	2023/3/18	50,000.00	沣东控股保证担保
	广发银行	2021/3/31	2024/3/30	13,500.00	沣东控股保证担保
	交通银行	2021/4/27	2022/4/26	5,000.00	沣东控股保证担保
		2021/5/25	2022/5/24	10,000.00	沣东控股保证担保
	工商银行	2021/9/26	2023/3/17	6,300.00	沣东控股保证担保
	浙商银行	2021/10/27	2023/10/26	18,000.00	沣东控股保证担保
	浙商银行	2021/11/1	2023/10/31	17,000.00	沣东控股保证担保
	浙商银行	2021/11/8	2023/11/7	15,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2021/12/30	2022/12/30	1,170.00	沣东控股保证担保

	陕国投	2021/12/30	2023/12/30	400.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2022/1/28	2024/1/28	10,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2022/1/28	2023/1/28	10,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2022/2/25	2023/2/25	5,000.00	沣东控股保证担保
	陕国投	2022/2/25	2024/2/25	5,000.00	沣东控股保证担保
	国家开发银行	2022/3/24	2022/11/23	40,000.00	沣东控股保证担保
	国家开发银行	2022/3/30	2022/12/5	10,000.00	沣东控股保证担保
西安沣东城建开发有限公司	信达资产	2021/6/30	2023/6/30	82,500.00	控股担保+沣水云间 A 区抵押
西安沣东热力有限公司	城投租赁	2021/1/7	2026/1/6	14,400.00	沣东发展集团作为联合承租人，沣东控股担保
西安沣东地产	信达资产	2020/8/12	2023/8/12	72,200.00	土地抵押，控股连带责任担保

有限公司	农业发展银行	2015/10/21	2030/8/27	2,454.55	集团公司及车城联合担保、质押担保
		2018/1/19	2030/8/27	5,454.55	
小计				545,779.10	
合计				3,960,998.70	

被担保企业类型统计表（截止至2022年3月）

被担保对象类型	担保金额（万元）	担保余额（万元）
国有企业	3,960,998.70	3,960,998.70
民营企业	0	0
合计	3,960,998.70	3,960,998.70

六、公司信用状况分析

1、截止 2022 年 5 月 25 日，我部查询了中国执行信息公开网，沣东控股目前无被执行情况。

2、截止 2022 年 5 月 25 日，我部查询了中华人民共和国最高人民法院裁判文书信息，沣东控股无被判决信息。此外，截止 2022 年 5 月 25 日，我部查询了企业预警通 APP 软件，沣东控股亦无判决信息

3、通过查询中国人民银行企业征信系统，截止截止 2022 年 5 月 25 日，沣东控股无不良信贷历史和不良对外担保记录。

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	76	1536113.27	0	0	0	0	76	1536113.27
短期借款	6	70720	0	0	0	0	6	70720
合计	82	1606833.27	0	0	0	0	82	1606833.27

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
563120	565620	0	0	0	0

说明：由于存在授信限额的控制，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	4392878.14	285	3014625.05	0	0
合计	0	0	0	4392878.14	285	3014625.05	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	9350	187	18700	0	0
合计	9350	187	18700	0	0

4、通过查询中国人民银行企业征信系统，截止 2022 年 5 月 25 日，沣东控股 3 笔未结清中长期借款被描述为“借新还旧”，具体如下：

未结清信贷

中长期借款 共 69 笔

账户编号	授信机构	业务种类	开立日期	到期日	币种	借款金额	发放形式
	担保方式	余额	五级分类	逾期总额	逾期本金	逾期月数	最近一次还款日期
	最近一次还款总额	最近一次还款形式	特定交易提示	授信协议编号	历史表现	信息报告日期	

	0	正常还款	--	--	见附件	2022-03-31	
S6720-0	B2133	流动资金贷款	2021-08-18	2023-08-10	人民币元	8041.50	借新还旧
	信用/免担保	7245	正常	0	0	0	2022-03-21
	99.84	正常还款	--	E536	见附件	2022-03-21	
S0790-0	B2133	流动资金贷款	2021-08-18	2023-08-10	人民币元	8041.50	借新还旧
	信用/免担保	7245	正常	0	0	0	2022-03-21
	99.84	正常还款	--	E536	见附件	2022-03-21	
S6424-0	B2133	流动资金贷款	2021-08-18	2023-08-10	人民币元	8037	借新还旧
	信用/免担保	7230	正常	0	0	0	2022-03-21
	99.74	正常还款	--	E536	见附件	2022-03-21	

经向沣东控股了解落实，上述三笔借款均为沣东控股在工商银行的借款。沣东控股和工商银行一直有业务合作，其中，沣东控股在向工商银行偿还了已到期借款后，工商银行继续向沣东控股提供了新的贷款，但工商银行按照内部要求，在征信上将上述新增的贷款信息记为“借新还旧”。

经沣东控股进一步向工商银行沟通落实，工商银行表示无法就上述三笔借款的“借新还旧”情况出具相关说明，但工商银行后续将内部沟通，以力争在征信上消除上述“借新还旧”字样。

5、联合资信评估有限公司于2019年8月对沣东控股的信用等级进行了评定，评级结果为公司主体信用登记为AA+，评级展望为稳定，具体如下：

联合资信评估有限公司通过对西安沣东控股有限公司的信用状况进行综合分析和评估，确定西安沣东控股有限公司主体长期信用等级为 AA^+，评级展望为稳定。

特此公告

联合资信评估有限公司

二〇一九年八月二十三日

第六部分　沣东新城情况介绍

一、西咸新区概况

沣东新城是西咸新区的重要组成部分。“西咸新区”位于西安、咸阳两市建成区之间，东距西安市中心 10 公里，西距咸阳市中心 3 公里，西起茂陵及涝河入渭口，东至包茂高速，北至规划中的西咸环线，南至京昆高速，规划区总面积 882 平方公里，其中规划建设用地 272 平方公里。行政区划涉及西安、咸阳两市的 7 个县（区），23 个乡镇（街办）。

“西咸新区”是我国为深入实施西部大开发战略，探索和实践以人为核心的中国特色新型城镇化道路，推进西安、咸阳一体化进程，把西安建设成为富有历史文化特色的现代化城市，并积极拓展我国向西开放的深度和广度而提出的新区建设概念。

西咸新区发展目标为到 2020 年，城市人口规模达到 236 万人，城市建设用地规模达到 272 平方公里。经济综合实力、创新发展能力和人民生活水平大幅提升；西咸一体化建设取得重要进展，为引领大西北发展、推进西部大开发、建设丝绸之路经济带发挥重要作用。

2009 年 6 月，国务院批复颁布《关中—天水经济区发展规划》，提出“加快推进西咸一体化建设，着力打造西安国际化大都市”，并首次提出“西咸新区”概念。

2010 年 12 月，国务院印发《全国主体功能区规划》，提出“推进西安咸阳一体化进程和西咸新区建设”，西咸新区建设上升至国家战略层面。

2011 年 5 月，陕西省设立西咸新区开发建设管理委员会（简称“西咸新区管委会”），确立了西咸新区以“省市共建，以省为主”的开发建设模式。西咸新区管委会按照“一区五城”的发展格局，组建了空港新城、沣东新城、秦汉新城、沣西新城、泾河新城。

2011 年 6 月，陕西省政府批复《西咸新区总体规划》。

2011 年 8 月，陕西省政府印发《关于加快西咸新区发展的若干政策》。

2012 年 2 月 20 日，国务院批复《西部大开发“十二五”规划》，西咸新区列为西部重点建设城市新区。

2014 年 1 月，国务院发布国函〔2014〕2 号文件，正式批复陕西设立西咸

新区，并提出把西咸新区建设成为我国向西开放的重要枢纽、西部大开发的新引擎和中国特色新型城镇化的范例。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，同时也是经国务院批准设立的首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区。

2014 年 2 月，国家发展改革委印发《陕西西咸新区总体方案》，赋予西咸新区创新城市发展方式先行先试权。

2017 年 1 月，为进一步加快西咸新区发展，西咸新区划归西安管辖。

西咸新区规划图：

（西咸新区位置图）

二、西咸新区经济概况

根据《2021 年 1-12 月西咸新区经济运行情况》，经西安、咸阳两市共同初步核定，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%。

一、农业生产稳步提升，粮食产量稳中有增

2021 年，新区农林牧渔业增加值 43.66 亿元，同比增长 6.3%，较前三季度

回落 0.2 个百分点，分别高于省、市 0.1、0.3 个百分点。粮食总产量 11.92 万吨，同比增长 3.6%；全年蔬菜及食用菌产量 75.26 万吨，同比增长 0.8%；园林水果 8.07 万吨，增长 2.7%；肉产量 1642.10 吨，增长 2.8%。截至 12 月末，生猪存栏数 1.28 万头，增长 18.0%。

二、投资需求持续放缓，第三产业投资显著下降

2021 年，新区固定资产投资（不含农户）同比下降 19.1%，较前三季度降幅扩大 3.6 个百分点，分别低于省、市 16.1、7.5 个百分点；其中，民间投资、基础设施投资、工业投资均有不同程度的下滑，分别下降 14.6%、18.0%、25.5%。分产业看，占比九成的第三产业投资显著下降，同比下降 18.5%；第一产业投资同比下降 8.9%；第二产业投资同比下降 25.1%。房地产开发投资下降 17.0%，商品房销售面积 432.85 万平方米，同比下降 34.7%。

三、工业经济高开稳走，个别行业恢复较好

2021 年，新区规模以上工业增加值同比增长 5.6%，增速较前三季度回落 1.2 个百分点，分别低于省、市 2.0、0.1 个百分点。规模以上工业总产值 423.85 亿元，同比增长 4.6%，较前三季度回落 0.5 个百分点。从主要行业看，电力热力生产和供应业、非金属矿物制品业、铁路船舶航空航天和其他运输设备制造业恢复较好，同比增长分别为 8.8%、6.2%、13.6%，分别高于新区平均增速 4.2、1.6、9.0 个百分点；电气机械和器材制造业保持高速增长，同比增长 36.6%，远高于新区平均增速 32 个百分点。

四、消费市场持续回落，新兴消费逆势增长

2021 年，新区实现社会消费品零售总额 472.21 亿元，同比增长 6.1%，较前三季度回落 2.7 个百分点，低于全省 0.6 个百分点，高于全市 5.3 个百分点。其中，限额以上消费品零售额 216.48 亿元，同比下降 3.5%；占比前三位的商品类别中，汽车类零售同比下降 4.8%，其中，新能源汽车零售同比增长 135.7%；粮油、食品类同比增长 34.9%；石油及制品类同比增长 16.2%;分别占新区比重为 62.1%、13.1%、6.3%。网络零售保持高速增长，新区全年通过公共网络实现的商品零售额同比增长 43.5%，占新区限额以上消费品零售额比重为 19.9%

五、财政收入平稳提升，居民收入稳定增长

2021 年，新区一般公共预算收入完成 106.49 亿元，同比增长 26.8%，较前三季度提升 7.6 个百分点；地方财政一般公共财政支出 150.69 亿元，同比增长 12.5%，较前三季度提升 3.8 个百分点。新区全年居民人均可支配收入 23442 元，同比增长 9.8%，增速快于西安市平均增速 1.6 个百分点，较去年同期增速扩大 3.7 个百分点。

主要经济指标

指标名称	1－12 月	同比增长（%）
地区生产总值(亿元)	590.13	3.7
#第一产业	40.22	6.5
#第二产业	221.24	2.0
#第三产业	328.67	4.5
固定资产投资(不含农户)	—	-19.1
#房地产开发投资	—	-17.0
#工业投资	—	-25.5
#基础设施投资	—	-18.0
规模以上工业增加值	—	5.6
社会消费品零售总额(亿元)	472.21	6.1
#限额以上企业(单位)消费品零售额	216.48	-3.5
规模以上服务业营业收入(亿元)(1－11 月)	185.61	15.4
单位 GDP 能耗下降率	-	3.3
能源消费增量(万吨标煤)	1.05	-
建筑业增加值(亿元)	111.2	-1.2
地方财政一般公共预算收入(亿元)	106.49	26.8
地方财政一般公共财政支出(亿元)	150.69	12.5

注:指标统计口径为西咸新区直管区,后同。

三、沣东新城概况

沣东新城西接沣河，东连西三环，北至渭河，南临西汉高速，距西安咸阳国际机场 9 公里，距西安北客站 6 公里，距西安市钟楼仅 12 公里，总体规划面积 159.3 方公里，规划定位为国家统筹科技资源示范基地、西部地区能源中心和体育会展中心，重点发展高新技术研发及创业孵化、商业贸易、体育会展、总部经济、文化旅游、房地产开发和都市农业等产业。

沣东新城作为西咸新区五大组团中最先启动且发展最快的核心板块，发展定位明确，且近年来政府招商引资力度不断增强，区域营商环境持续优化，区域内入驻企业及重点项目持续增多，沣东新城总体经济和财政实力不断增强。

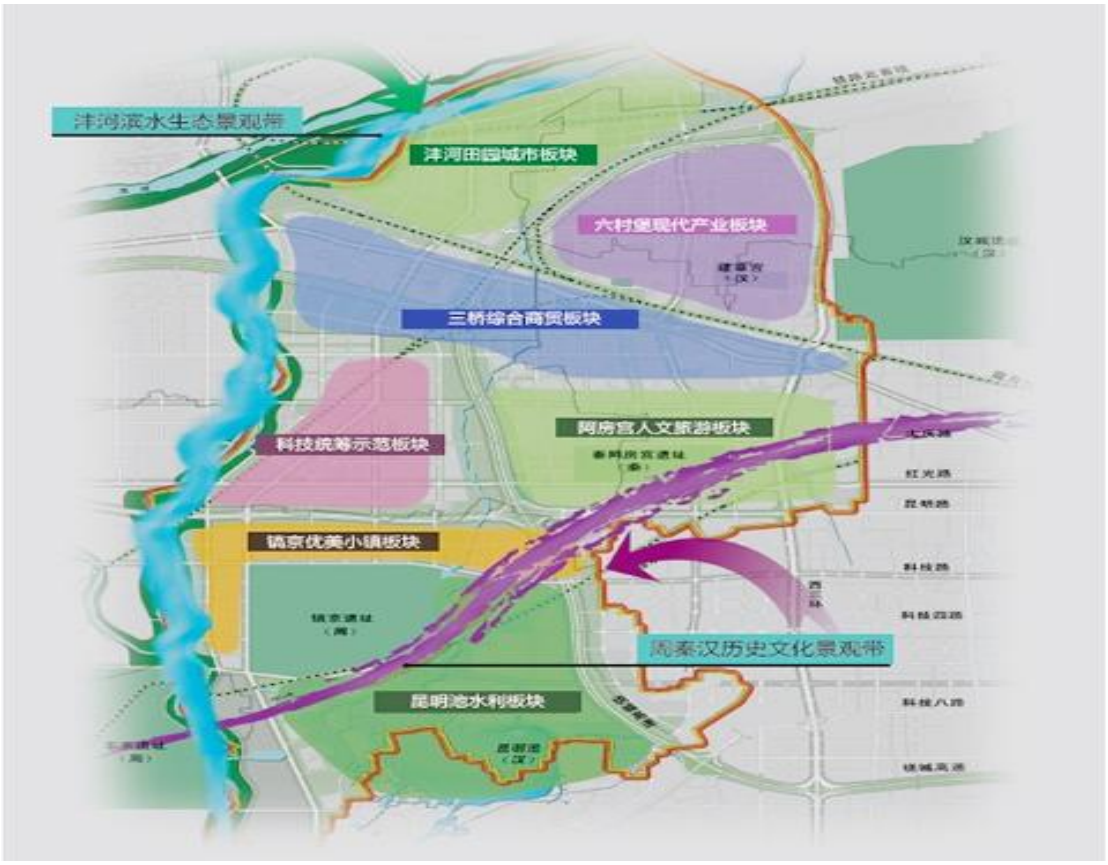
定位：按照西咸新区总体规划要求，沣东新城以“大西安主城功能新区和生态田园新城”为战略定位，主体功能是建设全国统筹科技资源改革示范基地、建设西部能源中心和体育会展中心。

优势：沣东新城地处关中渭河冲积平原，北临渭河，南靠秦岭、沣河贯穿全城，新河、沙河等多条河流水系在区内纵横交汇，新区山水田园生态独树一帜。此外，新城距西安咸阳国际机场 9 公里，距西安北客站 6 公里，距西安市钟楼仅有 12 公里。六条高速公路穿境而过，快速干道等各种路网四通八达，地铁、公交、BRT 等各种交通工具线路完备。

产业：在产业布局上，沣东新城以高新技术产业和现代服务业为主导，重点发展高新技术研发及创业孵化、商业贸易、体育会展、总部经济、文化旅游、房地产开发和都市农业等产业，引领西咸新区产业发展方向，打造西安国际化大都市产业发展新高地。

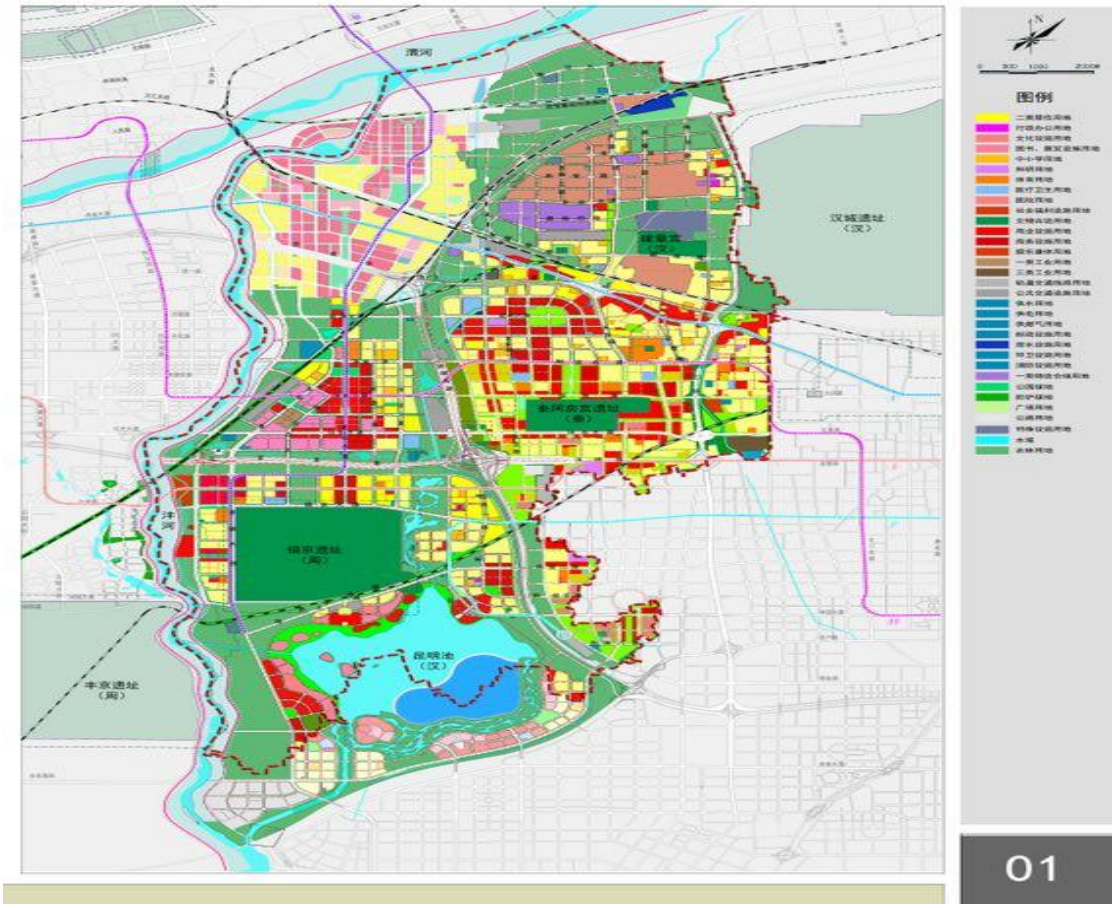
布局：在传承历史文脉、突出田园生态、组团布局发展、公共交通连接、城乡统筹发展五大规划理念的指导下，沣东新城确立了“两带、七板块”的“V”字型空间布局。其中，两带分别为：周秦汉历史文化展示带、沣河滨水生态景观带，以将人文与自然完美结合，实现人文沣东、生态沣东的城市理想。七板块分别是：科技统筹示范板块、镐京田园城市板块、沣河田园城市板块、阿房宫人文旅游板块、昆明池水利板块（即斗门水库板块）、三桥现代商贸板块和六村堡现代产业板块。

沣东新城规划图



西咸新区沣东新城控制性详细规划

土地使用规划图



01

截至2021年，沣东新城全区经济指标如下所示：

2021年全区生产总值（GDP）207.10亿元，同比下降2.0%。分产业看，第一产业增加值3.95亿元，同比下降4.4%；第二产业增加值67.55亿元，同比下降3.1%；第三产业增加值135.60亿元，同比下降1.3%。

一、投资需求有所减弱

1-12月，我区固定资产投资（不含农户）同比下降14.4%，增速分别低于陕西省、西安市11.4、2.8个百分点，高于西咸新区4.7个百分点；其中，民间投资同比下降25.5%，基础设施投资同比增长14.6%，工业投资同比增长0.3%，工业技改投资同比增长157.1%。

二、工业生产持续稳定

1-12月，全区规模以上工业增加值同比增长3.8%，增速分别低于陕西省、西安市、西咸新区3.8、1.9、1.8个百分点。规上工业企业实现工业总产值173.83亿元，同比增长2.7%。

三、消费品市场小幅增长

全区社会消费品零售总额同比增长4.1%，增速高于西安市3.3个百分点，分别低于陕西省、西咸新区2.6、2.0个百分点。

四、建筑业运行平稳

全区资质以上建筑企业总产值130.91亿元，比上年增长27.1%，资质以上建筑企业共签订合同额 203.84亿元，比上年增长19.4%。

五、财政收入平稳增长

1-12月，地方一般公共预算收入完成40.53亿元，同比增长14.9%，一般公共预算支出27.79亿元。

四、沣东新城各个产业板块介绍：

板块名称	发展策略	人口规模	用地规模	房地产发展
科学城科技统筹板块	（1）积极整合区域科技资源，建设以统筹科技资源改革示范基地为契机的示范区。 （2）加快高新科技产业及企业总部的发展，吸引一批上档次、上规模的企业。 （3）加快发展高端服务业，结合沣东新城中心客站交通优势，建立区域商贸服务中心。 （4）依托沣河城市景观带发展旅游产业。	科学城科技统筹板块规划在2020年常住人口达到10万人。	2021年，科学城科技统筹板块规建设用地规模9.03平方公里。	新增住房供应310万平方米，其中政策保障性住房95万平方米。
镐京立体城市板块	（1）以立体城市理念为指导，打造一个步行上班、不堵车、空气良好、节省能源，楼层间有居住小区、就业工厂，甚至空中牧场、足不出户就可享受一条龙服务的立体城市。 （2）依托周镐京遗址发展旅游产业。 （3）加快重点镇建设，完善公共设施。 （4）建设优美小镇，体现田园风貌。	镐京立体城市板块规划在2020年常住人口达到6万人。	2021年，镐京立体城市板块建设用地规模5.29平方公里。	新增住房供应192万平方米，其中政策保障性住房58万平方米。
沣河田园都市板块	（1）提升该区文化休闲核心职能，重点发展会展业、文化及体育产业的功能。 （2）依托该区的核心功能，打造一批具有鲜明特色住宅小区。 （3）加快发展围绕文化、体育产业的相关配套产业。	沣河田园都市板块规划在2020年常住人口达到10万人。	2021年，沣河田园都市板块建设用地规模6.41平方公里。	新增住房供应295万平方米，其中政策保障性住房95万平方米。
阿房宫人	（1）以文化为核心，重点发展文化旅	阿房宫人文	2021年，阿	新增住房供应140

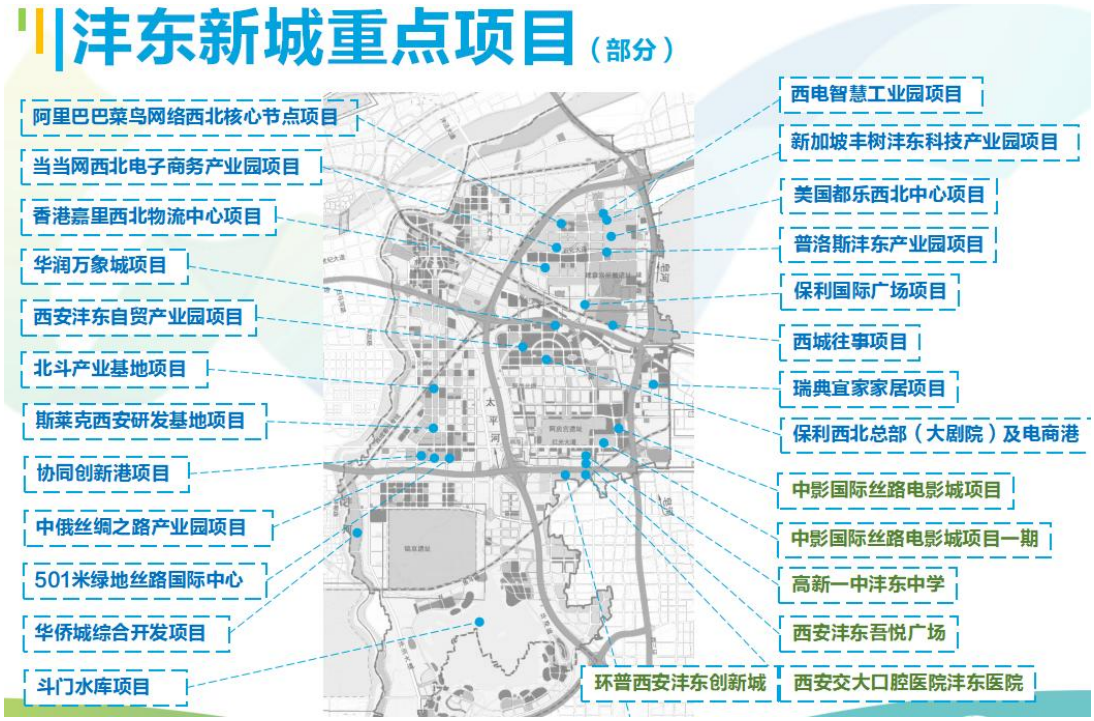
文旅游板块	游产业的功能。 （2）依托阿房宫遗址发展文化产业。	旅游板块规划在2020年常住人口达到5万人。	房宫人文旅游板块建设用地规模14.84平方公里。	万平方米，其中政策保障性住房48万平方米。
昆明池生态文化板块（即斗门水库板块）	（1）加快建设斗门水库项目 （2）提升该区生态文化核心职能，重点发展商贸、居住、旅游服务的功能。 （3）依托镐京遗址和昆明湖遗址打造高档社区，提升区域生活品质。 （4）加快发展高端服务业。 （5）依托周镐京遗址及昆明湖遗址发展旅游产业。 （6）建设优美小镇，体现滨水风情。	昆明池生态文化板块（即斗门水库板块）规划在2020年常住人口达到11万人。	2021年，昆明池生态文化板块（即斗门水库板块）建设用地规模11.62平方公里。	新增住房供应530万平方米，其中政策保障性住房134万平方米。
三桥现代商贸板块（包括国际车城）	（1）依托三桥街—世纪大道及地铁一号线，重点发展金融、商贸、会展和创新产业服务的功能，提升该区商贸核心职能。 （2）依托现有的三桥车城，通过整合、升级等方式，建设具有国际化水准的国际汽车城。 （3）依托该区商贸核心职能的发展，适度发展房地产业。	三桥现代商贸板块规划在2020年常住人口达到12万人。	2021年，三桥现代商贸板块建设用地规模12.51平方公里。	新增住房供应367万平方米，其中政策保障性住房115万平方米。
六村堡现代产业板块	（1）以产业发展为基础，打造一个现代化的产业园区。 （2）依托整合区域内小型工业园，升级改造六村堡工业园，重点发展生物产业、高端制造产业。 （3）加快发展高端服务业和高科技产	六村堡现代产业板块规划在2020年常住人口达到13万人。	2021年，六村堡现代产业板块建设用地规模15.12平方公里。	新增住房供应310万平方米，其中政策保障性住房95万平方米。

	业、结合大型交通基础设施密集的优势，发展现代物流业。 （4）依托建章宫遗址发展文化产业。 （5）加快重点镇建设，完善公共设施。			

五、沣东新城落户企业及重点项目

知名落户企业：累计引进了世界 500 强近 20 家、中国 500 强 30 多家和重大项目 100 多个。在三桥商圈，建成了瑞典宜家家居、华润万象城、保利国际广场、恒大都市广场、裕昌搜宝中心、大明宫沣东国际等项目，正在建设中建 MAX、施美兰澳门广场、陕旅西城往事等项目。在自贸区内，华侨城、海航、中影、环普、中海、新城控股、58 同城、国网、蓝光、盒马鲜生等企业纷纷落户。在统筹科技资源改革示范基地，引进了绿地、华大基因、中兴、京东、腾讯、瑞士 SGS、天海星等企业。在现代产业园，菜鸟网络、嘉里物流、普洛斯物流、丰树物流等项目已经投产，中国中车、德邦物流、迪安诊断等企业集聚发展。

重点项目详见下图



1、华润“万象城”项目：位于沣东新城三桥综合商贸板块，项目计划总投资 100 亿元，项目占地约 480 亩，规划总建筑面积约 160 万平方米，商业面积约

100 万平方米，建设内容主要包括：大型购物中心、超高层标志性建筑、风情商业街、高档写字楼、商务酒店、住宅、学校等。

2、阿里巴巴菜鸟中国智能骨干网西北核心节点项目：是阿里巴巴菜鸟中国智能骨干网的重要组成部分，也是阿里巴巴在全国布局的八大节点项目之一。项目计划总投资 15 亿元，占地 1000 亩（一期 312 亩），主要建设内容包括：电商订单处理中心、多式联运转运基地、电子商务物流平台以及电商企业综合服务平台等。

3、绿地集团西北区域总部及丝路国际中心项目：项目位于沣东新城“新长安大轴线”中央商务区，项目总投资 400 亿元，占地约 1000 亩，规划总建设面积约 279 万平方米，商业建筑面积占总建设面积的 50%。建设内容主要包括：501 米的超 5A 级写字楼“丝路国际中心”大厦、国际会议中心、五星级酒店、商务酒店、服务式公寓等高端商业设施。

4、中兴深蓝科技创新产业园项目：由国际知名综合通信解决方案提供商中兴通讯集团公司投资建设的科技创新创业中心。项目总投资 20 亿元，项目占地面积约 223 亩，规划总建筑面积约 35 万平方米。建设内容主要包括：科研办公楼、用户体验中心、合作交流中心、可靠性测试中心、试产厂房、库房及园区行政后勤保障中心等，计划将在未来 5 年内发展成为具有 10000 名研发人员的研发中心。

5、西电智慧工业园项目：位于沣东新城现代物流与先进制造业板块，项目总投资 50 亿元，占地约 3000 亩，建设内容主要包括:交流输配电成套装备园区、智能开关园区、氧化锌避雷器园区、光电缆及西高院园区等 5 个子园区。

6、软通动力西北总部及产业互联网基地项目：位于沣东新城王寺街办，项目总投资 20 亿元，占地约 90 亩。主要建设内容包括：智慧城市应用中心、物联网综合体验中心、通云开发中心、联合实验室及智慧城市体验中心、通云众创空间等。该项目打造的跨境电商培训中心、跨境电子商务公共服务平台和跨境电商综合平台。

7、沣东华侨城大型文化旅游综合项目：投资 670 亿元，规划范围约 16.25 平方公里，北至连霍高速，南抵沣东农博园周边，西至沣河，向东包含整个镐京遗址，项目拟重点打造镐京国家大遗址保护项目、欢乐谷都市旅游度假区项目、

斗门历史文化名镇项目、国际低碳城、春风十里田园综合体项目、七夕爱情花海公园项目、丝路国际会议中心项目等九大项目。

8、昆明池项目：总面积 10.4 平方公里(约 15600 亩)，相当于 2 个西湖、22 个曲江池的面积。项目一期即“昆明池七夕公园”位于斗门水库（昆明池）北岸中部，已于 2017 年 9 月 28 日正式开园。

六、沣东管委会概况

沣东管委会前身为 2009 年 12 月成立的西安沣渭新区管理委员会（简称“沣渭管委会”）。2011 年 9 月，西安市机构编制委员会下发《西安市机构编制委员会关于西安市沣渭新区管理委员会更名的通知》（市编发[2011]14 号），决定更名为陕西省西咸新区沣东新城管理委员会。沣东管委会为市政府派出机构，受陕西省西咸新区建设领导小组和西安市政府双重领导，事业单位实行企业化运作，全面负责沣东新区的开发建设，在辖区范围内履行市级经济管理权限。规划、国土资源、工商管理、国地税、财政分别在区内设立分局，为投资者提供高效、优质的服务。区域内的项目审批、规划定点、建设管理、土地出让、综合执法、税收征管、企业管理全部在新区范围内完成。

七、沣东发展的政策优惠

2011 年 8 月，陕西省人民政府出台了《陕西省人民政府关于支持西咸新区发展的若干政策》。政策要点：对入区的鼓励类企业按 15%征收企业所得税；新创办的高新技术企业从投产年度起免征二年所得税；对从事重点公共基础设施项目投资所得税以及环保、节水项目的所得税实行“五免五减半”等；西咸新区土地供应、土地计划指标单列，土地供应量占全省 30%；每年建设用地指标不低于 3 万亩，建设用地指标在年度指标内单独审批，在全省范围内异地划补、增减挂钩和占补平衡；在西咸新区 5 年内有重大投资的企业，可优先参与陕北资源开发；**政策亮点：西咸新区建设用地指标在全省年度指标内单独审批，可在全省范围内调整统筹解决。即优先保证西咸新区建设用地供应指标，适当压缩其他地市指标。**

此外，**经省政府批准，西咸新区出台了《西咸新区投资优惠政策三十三条》。**

八、沣东新城财政收支及政府债务情况说明

（一）沣东新城财政体制

目前，沣东新城财政体制已初步理顺，所有财政收入均由沣东新城自主运用。

根据《西安市财政局关于市与西安沣渭新区财政体制的通知》（市财发[2010]1010号），**沣渭新区（即“沣东新城”前身）范围内除按规定应上缴中央、省、市各级财政外的其他各项工商税收、非税收入、土地出让金、其他基金收入等等全部留给沣渭新区，以用于沣渭新区起步阶段开发建设。**

（二）沣东新城2019年至2021年财政收支状况说明

沣东新城 2019 年至 2021 年财政收支状况如下：

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、当地 GDP(亿元)	189.90	213.92	207.10
二、固定资产投资（亿元）	566.61	658.96	570.65
三、财政总收入（1+2+3）	1,594,676	1,208,155	
1、一般预算总收入	396,963	352,729	405,254
其中：一般预算收入	318,722	352,729	405,254
转移性收入	78,241	/	
2、基金预算收入	1,197,713	855,426	2,170,262
3、预算外收入			
四、地方财政支出（1+2+3）	1,317,901		
1、一般预算总支出	324,736	74,394	36,754
其中：一般预算支出	324,736	74,394	36,754
转移性支出			
2、基金预算支出	993,165	851,506	1,871,396
3、预算外支出			
五、政府性债务余额（1+2）（亿元）	212.7	213.15	220.82
1、直接债务	212.7	213.15	220.82
2、担保债务			
3、其他债务			

九、沣东新城主要平台公司介绍

沣东新城内主要平台为沣东集团和西安沣东控股有限公司（简称沣东控股），具体如下：

序号	公司名称	层级认定	成立日期	注册资本（亿元）	是否发债	主体评级
1	西安沣东发展集团有限公司	沣东管委会一级融资平台	2009.12	100.00	是	AA，评级展望为稳定
2	西安沣东控股有限公司	沣东管委会一级融资平台	2014.11	95.00	是	AA+，评级展望为稳定

第七部分　资金用途

一、信托计划资金用途

本次信托资金用于补充昆明池公司市场化经营性流动资金需求，信托资金不得用于土地开发整理、房地产投资、股权投资等领域。

二、信托项下昆明池公司市场化经营性流动资金需求额度测算

（一）昆明池公司流动资金需求总量测算

根据银监会颁布的《流动资金贷款管理暂行办法》，昆明池公司流动资金需求总量为 63,537.30 万元，具体测算如下：

货币单位：万元

企业名称	西安昆明池投资开发有限公司			报表日期	2021/09/30		
报表科目	时期	余额	平均	周转次数	周转天数	销售收入	13,569.53
存　　货	期初	79,172.49	81,294	0.22	1,641.33	预计销售收入年增长率	30.00%
	期末	83,414.99				销售成本	17,830.55
应收账款	期初	14,229.18	17,757	0.76	471.10	利润总额	865.61
	期末	21,285.52				自有资金	36,080.00
应付账款	期初	36,470.12	33,299	0.54	672.31	现有流动资金贷款	0.00
	期末	30,127.81				其他渠道提供营运资金	0.00
预收账款	期初	553.91	331	41.04	8.77		
	期末	107.42					
预付账款	期初	4,818.87	36,658	0.49	740.13		
	期末	68,497.73					
销售利润率	6.38%	营运资金周转次数	0.17	营运资金量	99,617.30		
新增流动资金贷款额度	63,537.30						

注 1：昆明池公司 2019 年营业收入 17,330.40 万元，同比增长 29.11%；受疫情影响，公司 2020 年营业收入 13,569.53 万元，同比下降 21.70%；考虑到昆明池公司正处于快速发展期，因此预估公司 2021 年营业收入相较于上年度同期增长 30%。

注 2：昆明池公司截止 2021 年 9 月的货币资金余额为 90,885.79 万元，其中，可自由使用的不受限货币资金余额为 36,080.00 万元，故营运资金需求测算

中的自有资金假定为36,080.00万元。

（二）昆明池公司市场化经营性流动资金需求量测算

经查，昆明池公司2020年营业收入合计为13,569.53万元，其中，昆明池公司无房地产业务，昆明池公司营业收入中与政府相关的收入分别为代建项目管理费（1,280.39万元）和工程收入（633.15万元），昆明池市场化领域的收入合计为11,655.99万元，占营业收入的比重为85.90%。

鉴于昆明池公司流动资金需求总量为63,537.30万元，而昆明池公司市场化领域的业务收入在公司总的业务收入中占比为85.90%，故经测算，昆明池公司市场化经营性流动资金需求量为54,577.43万元。

第八部分　还款来源分析

债务人沣东控股以经营性收入作为还款来源。

一、公司往年收入情况及现金流测算依据

（一）公司往年收入情况

沣东控股2019年至2021年分别实现营业收入270,173.65万元、275,103.03万元、31,597.33万元。收入增长率分别为2.12%、1.82%、11.48%。

（二）公司2021-2023年收入测算情况

沣东控股作为沣东管委会直接持股的沣东新城内的主要平台公司，主要任务是承担沣东新城规划范围内区域发展投融资、城市基础设施建设及园区配套开发与运营等重要工作，考虑到沣东新城近年来处于快速发展期，故假定2022-2024年，公司的收入增长率为5%/年。

（三）公司2021-2023年投资活动假定

假定沣东控股在2022-2024年间无投资活动。

二、现金流测算

根据沣东控股提供的资料，公司2022-2024年现金流预测如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年	2024年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	33,177.20	34,836.06	36,577.86
收到的其他与经营活动有关的现金	0	0	0
经营活动现金流入小计	33,177.20	34,836.06	36,577.86
购买商品、接受劳务支付的现金(含支付给职工以及为职工支付的现金)	26,541.76	27,868.85	29,262.29
支付的各项税费	497.66	522.54	548.67
支付的其他与经营活动有关的现金	0	0	0
经营活动现金流出小计	27,039.42	28,391.39	29,810.96
经营活动产生的现金流量净额	6,137.78	6,444.67	6,766.90
二、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0	0	0
取得借款所收到的现金	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
发行债券收到的现金	0	0.00	0
收到的其他与筹资活动有关的现金	0	0	0
筹资活动现金流入小计	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
偿还债务所支付的现金	1,063,396.20	1,011,394.00	854,352.14

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	355,379.68	385,379.68	382,297.68
支付的其他与筹资活动有关的现金	0	0	0
筹资活动现金流出小计	1,418,775.88	1,396,773.68	1,236,649.82
筹资活动产生的现金流量净额	81,224.12	103,226.32	263,350.18
四、现金及现金等价物净增加额	87,361.90	109,670.99	270,117.08
加：期初现金及现金等价物余额	743,948.87	878,611.75	1,037,948.77
五、期末现金及现金等价物余额	831,310.77	988,282.74	1,308,065.85

从上述现金流预测可以看出，2021 年至 2023 年，沣东控股的现金净流量和期初现金余额之和，可以覆盖各项到期债务。沣东控股在信托期间的现金流足以覆盖本次信托融资。

第九部分 风控措施分析

昆明池公司为沣东控股的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

一、基本情况

（一）公司概况

企业名称	西安昆明池投资开发有限公司	**成立时间**	2012年10月15日
注册资金	人民币50亿元	**实收资本**	人民币30亿元
注册地址	陕西省西安市沣东新城陈之路西段	**实际经营地址**	西安沣东新城斗门新型工业园汇新路北段
法人代表	刘中洋	**法人代表从事本行业年限**	2008年5月至今
营业执照到期日	长期		
营业范围：一般项目：土地整治服务；土石方工程施工；游览景区管理；园林绿化工程施工；建筑材料销售；工程管理服务。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：建设工程施工；旅游业务；房地产开发经营；建设工程设计。(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)			

其他需要说明的情况：

公司历史沿革及定位

斗门水库前身为昆明池文化生态景区，昆明池兴起于周朝，兴盛于汉唐，于唐末干涸消失，存世960余年。昆明池人工修建于汉代，面积约10平方公里，是汉武帝仿滇池修造，用于训练水军，而后逐渐演变为都城供水、模拟天象和观赏游猎之用。昆明池是我国历史上第一个人工蓄水湖，同时也是汉唐两朝皇家园林上林苑主要构成部分，历史文化底蕴深厚，在我国古代水利史上占有举足轻重的地位。

斗门水库项目位于西咸新区沣东新城辖区内的沣河右岸昆明池遗址处，项目是陕西省“引汉济渭”输配水工程的重要组成部分，既是实现“八水润西安”西部水域的关键节点，又是西安国际化大都市未来水系的重要枢纽，兼具城市供水、景观水面、历史文化传承展示等多种功能。陕西省市相关领导多次到现场亲临指导。

为了加强对昆明池文化生态景区的开发建设，沣东新城成立了西安昆明池文化生态景区管理办公室（简称“昆明池管办”），办公室主任由沣东管委会副主任兼任，并投资注册成立了昆明池公司。其中，昆明池管办为沣东管委会派出机构、正处级建制，主要承担昆明池景区内整体开发和招商引资、产业投资和运营管理等工作。昆明池公司为沣东管委会投资的国有企业，同时也是斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体。昆明池公司在昆明池管办的具体领导下，主要负责斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园的管理运营、斗门水库项目的开发建设，以及斗门水库片区规划范围内的基础设施建设、配套商业开发运营等工作，自主经营，自负盈亏。

鉴于昆明池景区已更名为斗门水库，2014年11月，沣东新城党工委下发《中共陕西省西咸新区沣东新城工委关于设立西咸新区沣东新城政务服务中心等机构的通知》，宣布撤销昆明池管办，并新设立西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心。斗门水库建设管理中心承接原昆明池管办的职能，代表管委会负责斗门水库项目筹备、建设、运营等管理职能。而昆明池公司的经营范围则未发生变更。

（二）管理层及团队建设情况

法人代表（注明公司职务）	刘中洋（董事长）	**年龄**	43	**性别**	男	**学历**	硕士	**是否取得其他国家或地区居留权**	否

工作简历： 刘中洋，2001 年 7 月-2005 年 7 月，在陕西均利集团任职；2005 年 7 月-2007 年 3 月，在西安大唐芙蓉园任职；2007 年 3 月-2009 年 7 月，在法门寺景区建设公司担任策划部部长；2009 年 7 月-2011 年 10 月，在法门寺灵境置业有限公司担任副总经理；2011 年 10 月-2013 年 11 月，在法门寺文化产业集团担任总经理助理；2013 年 11 月-2017 年 12 月，在法门寺文化产业集团担任常务副总；2017 年 12 月至今，任昆明池公司法定代表人、董事长兼总经理，2019 年 12 月兼任沣东控股法定代表人、董事长。
评价：昆明池公司主要管理人员由沣东管委会任命，管理层具有多年从业经验，管理能力相对较强，诚信度和团队合作均较好。

（三）公司股权结构

单位：万元

股东名称	股东所在地	认缴出资	实缴出资	股权比例	出资形式
陕西省西咸新区沣东新城管委会（以下简称“沣东管委会”）	陕西省西安市	500,000.00	300,000.00	100%	
合计		500,000.00	300,000.00	100%	
主要股东介绍： 沣东管委会：-					
实际控制人介绍： 沣东管委会：-					

股权结构变更历史：

昆明池公司成立于 2012 年 10 月，公司成立时注册资本为人民币 10,000 万元，实收资本也为人民币 10,000 万元，沣东管委会持有公司 100%的股权，为公司唯一股东。

2014 年 3 月，公司注册资本和实收资本均增至 40,000 万元，沣东管委会持有公司 100%的股权，为公司唯一股东。

2016 年 1 月，公司注册资本和实收资本均增至 100,000 万元，沣东管委会持有公司 100%的股权，为公司唯一股东。

2016 年 11 月，公司注册资本增至 500,000 万元，实收资本则增至 200,000 万元，沣东管委会持有公司 100%的股权，为公司唯一股东。

2019 年 8 月和 9 月，沣东管委会共向公司增资 100,000 万元，公司实收资本变更至 300,000 万元，本次增资后，沣东管委会持有公司 100%的股权，为公司唯一股东。

经昆明池公司介绍，公司目前的股东为沣东管委会，但根据沣东新城的整体规划，昆明池公司股权未来将划转至沣东控股名下，由沣东控股履行出资人职能并进行股权管理。因此昆明池公司未来将由沣东控股缴纳剩余 200,000 万元未实缴的出资。

其他需要说明的情况：昆明池公司目前的股东为沣东管委会，但根据沣东新城的整体规划，昆明池公司股权未来将划转至沣东控股名下，由沣东控股履行出资人职能并进行股权管理。此外，昆明池公司目前实际由沣东控股进行管理。

（四）公司治理及组织结构

公司制定了《西安昆明池投资开发有限公司章程》，按照现代企业制度建立并逐步完善了法人治理结构。昆明池公司不设股东会，由出资人行使下列股东职权：（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；（3）审议批准董事会的报告；（4）审议批准监事会的报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或减少注册资本作出决议；（8）对发行公司债券作出决议；（9）对公司合并、分立、解散、清算或变更公司形式作出决议；（10）修改、批准公司章程；（11）审核公司发展战略和中长期发展规划，并对其实施进行监督；（12）国家法律、法规规定的其他出资人权利。

公司设有董事会，董事会是公司经营管理的最高决策机构，履行部分股东职权。公司董事均由出资人任命产生。公司目前总经理由董事长兼任。公司董事会行使下列职权：（1）决定公司经营方针和投资计划；（2）根据出资人批准的经营方针和投资计划决定公司的经营计划和投资方案；（3）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；（4）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（5）制定公司增长或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；（6）制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；（7）决定公司内部管理机构的设置、职能和隶属关系；（8）决定聘任或解聘公司总经理，并根据总经理提名，决定聘任或解聘副总经理等高级管理人员；（9）制定公司的基本管理制度；（10）在出资人授权范围内，决定公司年度借款总额、对外投资总额、资产用于融资抵押的额度及其他担保事项；（11）出资人授予的其他职权。

公司目前采取“管理中心＋公司”的模式作为斗门水库项目（及片区内）的管理运营及开发建设主体，即西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心（即“斗门水库管理中心”）和昆明池公司。其中，斗门水库管理中心为沣东管委会派出机构、正处级建制，行使沣东管委会在斗门水库片区的政府职能，主要承担斗门水库片区内整体开发和招商引资、产业投资和运营管理等工作。昆明池公司为沣东管委会投资的国有独资企业，同时也是斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体。昆明池公司在管理中心的具体领导下，主要负责斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园的管理运营、斗门水库项目的开发建设，以及斗门水库片区规划范围内的基础设施建设、配套商业开发运营等工作，自主经营，自负盈亏。

公司下设八个部门，即：综合部、资金财务部、招商与经济发展部、内控部、规划技术部、投资服务部、水库工程建设部和工程管理部，公司目前在编员工共计 72 人。

（五）公司主要下属公司介绍

昆明池公司作为沣东新城斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，主要负责斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园的管理运营、斗门水库项目的开发建设，以及斗门水库片区规划范围内的基础设施建设、配套商业开发运营等工作。鉴于昆明池七夕公司已开园运营，为适应运营管理需要，公司下设有下述三家子公司，具体明细如下：

公司名称	注册资本（万元）	持股比例	主营业务
西安昆明池景区运营管理有限公司	10,000.00	100.00%	昆明池景区管理运营
西安昆明池园林绿化有限公司	1,000.00	100.00%	园林绿化
西安昆明池物业服务有限公司	500.00	100.00%	物业服务

经向昆明池公司进一步了解，上述三家子公司均是昆明池公司为适应经营管理需要而设立的专门公司，昆明池公司对上述三家子公司具有绝对的控制力，上述三家子公司的日常经营管理（包括但不限于资金调配（管理）、融资、人员安排、项目审批、主要业务经营）均由昆明池公司实际负责并统筹安排。

二、公司经营发展状况分析

（一）公司近年来经营收入概况

1、公司收入构成情况

昆明池公司作为沣东新城斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，主要负责斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园的管理运营、斗门水库项目的开发建设，以及斗门水库片区规划范围内的基础设施建设、配套商业开发运营等工作。公司目前的收入包括景区收入、代建项目管理费及工程收入、其他收入等。

昆明池公司 2020 年至 2021 年收入构成明细如下：

单位：万元

收入类型	2020 年	2021 年
1、主营业务小计	13,016.59	31,235.82
园区管理与运营	8,304.83	25,071.58
租赁业务	265.70	275.58
物业费	2,535.83	5,514.16
商品销售	233.50	374.49
代建费	1,280.39	
其他	396.32	
2、其他业务小计	552.93	361.51
资金占用费及融资管理费	543.50	350.43
其他	9.43	11.08
合计	**13,569.53**	**31,597.33**

从上表中可以看出，公司自斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园正式运营后，公司因景区运营而产生的收入在公司总体收入构成中占有较大比

重。

2、公司景区收入介绍

公司景区收入包括因运营昆明池七夕公园而产生的收入及运营云汉大道商业街项目而产生的收入。

斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园位于斗门水库北岸中部，工程永久占地为1235.27亩，工程建设临时占地694.86亩；工程试验段库区面积0.53k㎡，其中，水面面积0.47k㎡。斗门水库试验段工程已基本完工，试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园也已于2017年10月对外开放。昆明池公司因运营昆明池七夕公园可产生的收入包括商品销售收入、游船运营收入、电瓶车运营收入、场地租赁收入、物业服务收入、门票收入、停车场收入、导游收入等。

此外，公司负责开发运营的云汉大道商业街项目位于昆明池七夕公园，属于斗门水库配套商业项目。项目总占地面积610亩，净用地面积481亩，其中，净用地包括停车场面积175亩（共4480个停车位），商业区域面积306亩。项目总建面积25.03万㎡。其中，地上建筑面积21.32万㎡。项目商业部分共建设74栋楼，楼层为一至三层，容积率约为1.2。项目总投预估为29.75亿元，其中，土地成本预估为15.71亿元，建安费用预估为10.25亿元。

截止目前，项目商业部分74栋楼中，16栋已建成并投入经营。

（二）公司已形成但尚未实现的收入情况

公司已形成但尚未实现的收入主要是代建工程款收入。

昆明池公司按委托代建方要求对斗门水库片区项目进行代建，委托代建方按照合同约定向昆明池公司支付代建工程款。其中，沣东土储与昆明池公司签订《昆明池文化生态景区太平村、梦白村、新常村综合改造建设项目委托代建协议》，协议约定，由昆明池公司负责太平村、梦白村、新常村的综合改造，综合改造总投资约为11亿元，沣东土储在综合改造项目开工6个月后，根据昆明池公司要求向昆明池公司偿付代垫资金，并在项目竣工结算后1个月内，按昆明池公司代垫资金的15%向昆明池公司支付收益。

截止目前，昆明池公司为太平村、梦白村、新常村的综合改造已实际投入超过5亿元，根据昆明池公司的预估，2021年至2023年，沣东土储将按照每年不低于1亿元向昆明池公司偿付代垫资金。

（三）公司主要建设项目介绍

1、公司主要建设项目

截止 2022 年 3 月末，昆明池公司主要建设项目为斗门水库项目和云汉大道商业街项目，具体介绍如下：

项目名称	斗门水库项目	云汉大道商业街项目
项目规划	斗门水库总占地面积 3.39 万亩，其中，水库库区占地 1.81 万亩，库区外围工程占地 0.21 万亩，合计 2.03 万亩。 斗门水库总库容 5052 万㎥，库区总面积 10.4k ㎡，库周总长为 14.9km。库区按南北湖布置，其中，南湖为引汉济渭注入式水库，为城市供水水源；北湖为沣河分洪注入式水库，为生态供水水源。	云汉大道商业街项目属于斗门水库配套商业项目。项目总占地面积 610 亩，净用地面积 481 亩，其中，净用地包括停车场面积 175 亩（共 4480 个停车位），商业区域面积 306 亩。项目总建面积 25.03 万㎡，其中，地上建筑面积 21.32 万㎡，地下建筑面积 3.71 万㎡。项目商业部分共建设 74 栋楼，楼层为一至三层，容积率约为 1.2。
批复获取情况	1、项目被纳入《水利改革发展“十三五”规划》和《陕西省水利发展“十三五”规划》； 2、项目已编制完成可行性研究报告； 3、陕西省发展和改革委员会关于西咸新区斗门水库工程可行性研究报告的批复； 4、西安市环境保护局关于陕西省斗门水库工程环境影响报告书的批复。 5、自然资源部关于斗门水库工程建设用地的批复	1、项目已编制完成可行性研究报告； 2、陕西省西咸新区沣东新城投资服务局关于云汉大道商业街区项目备案的通知.
规划总投	48.92 亿元	37.12 亿元
实际已投	7.22 亿元	16.28 亿元
后期资金筹措规划	财政拨款、金融机构融资	财政拨款、金融机构融资
建设周期	4 年	6 年
预计开工时间	斗门水库试验段现已基本完工，其他标段已于 2021 年 7 月 1 号开工。	2017 年初
目前进度	斗门水库试验段现已基本完工，其他标段已于 2021 年 7 月 1 号开工。	目前 74 栋商业楼已建完 16 栋。
预计完工时间	2023 年	2023 年

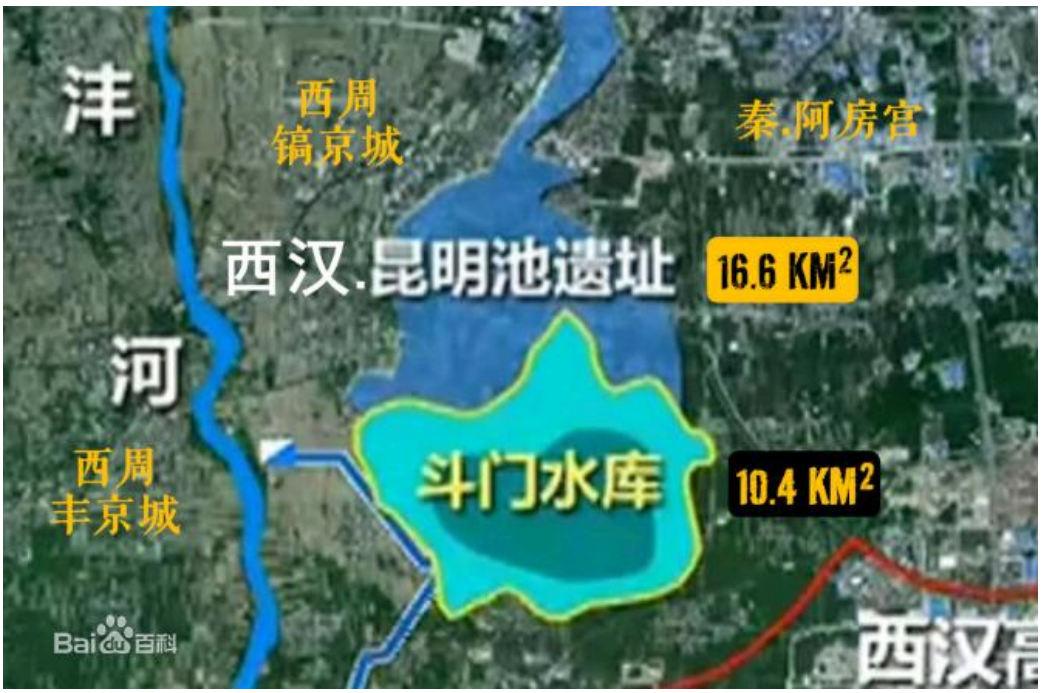
注：经昆明池公司介绍并现场尽调了解，昆明池公司目前除上述两个在建项目外，暂无其他拟建项目。

2、斗门水库项目介绍

（1）斗门水库历史

斗门水库前身为昆明池文化生态景区，地处西咸新区沣东新城辖区内的沣河右岸昆明池遗址处，距离西安市中心约 20 公里。昆明池兴起于周朝，兴盛于汉唐，于唐末干涸消失，存世 960 余年。昆明池人工修建于汉代，面积约 10 平方

公里，是汉武帝仿滇池修造，用于训练水军，而后逐渐演变为都城供水、模拟天象和观赏游猎之用。昆明池是我国历史上第一个人工蓄水湖，同时也是汉唐两朝皇家园林上林苑主要构成部分，历史文化底蕴深厚，在我国古代水利史上占有举足轻重的地位。



（2）斗门水库总体规划

斗门水库项目是陕西省“引汉济渭”输配水工程的重要组成部分，项目是以城市供水、改善生态环境为主，兼顾防洪等综合利用的Ⅲ等中型平原水库。斗门水库作为沣河流域综合整治的重要组成部分，既是实现“八水润西安”西部水域的关键节点，又是西安国际化大都市未来水系的重要枢纽，兼具供水调节、防洪调蓄、区域生态平衡、微气候调节、历史文化传承等多种功能。包括前陕西省委书记以及前任、现任西安市委书记、市长等在内的领导多次到现场亲临指导。

斗门水库总占地面积 3.39 万亩，其中，水库库区占地 1.81 万亩，库区外围工程占地 0.21 万亩，合计 2.03 万亩，为永久性占地；临时占地为 1.36 万亩。

斗门水库总库容 5052 万㎡，库区总面积 10.4k ㎡，库周总长为 14.9km。库区按南北湖布置，南、北湖之间设双向挡水坝，其中，**南湖为引汉济渭注入式水库，为城市供水水源，**库容 2897 万 ㎥，南湖面积 3.4k ㎡，其中水面面积 3.0k ㎡，设计向沣东沣西新城多年平均供水 8773 万 ㎥，南湖南侧修建生态湿地，面积 0.4k ㎡；**北湖为沣河分洪注入式水库，为生态供水水源，兼顾沣河防洪，蓄**

滞沣河洪水和城市雨洪，库容 2155 万 m³，北湖面积 7.0k m²，其中水面面积 6.4k m²，年可向西安市生态水系（库、河、湖、池、渠）补给生态用水 1448 万 m³。

斗门水库建成后，可把引汉济渭向沣东、沣西新城的供水保证率由 61.5%提高到 95%，确保两座新城的供水安全；可将沣河下游防洪标准由 100 年一遇提高到 200 年一遇，确保沣河下游两岸防洪安全；年可向西安市护城河等城市生态水系补充生态水量 1448 万 m³，有效改善西安市水生态环境。

（3）斗门水库区域规划效果图

（4）斗门水库投资及工程规划

斗门水库项目按 2017 年 2 季度材料价格水平估算，预计总投资为 46.35 亿元，其中，水库工程投资 40.35 亿元，水库淹没补偿投资 4.49 亿元，水保及环保工程投资 1.50 亿元。

斗门水库项目总占地面积 3.39 万亩，其中，永久性占地面积 2.03 万亩；项目主要建设内容包括湖渠开挖、防洪工程、周边道路设施、桥梁、水利设施、供水管网及河道治理等，其中清基、土石方开挖总量预估为 4374 万 m³；项目预计

总工期为 36 个月，其中施工准备期 2 个月，主体工程施工期 32 个月，工程收尾期 2 个月。

（5）斗门水库批复获取情况

①斗门水库项目整体批复获取情况

2013 年 4 月，陕西省水利厅向陕西省政府办公厅出具了《陕西省水利厅关于对征求<西咸新区沣东新城昆明池水利工程片区总体规划（2013-2020）>意见的复函》，表示对昆明池（斗门水库）在水利工程建设中给予全力支持。

2015 年 3 月，陕西省水利厅和陕西省发改委共同向水利部、国家发改委提交《关于将我省西咸新区斗门水库工程列入全国中型水库建设规划的请示》（陕水字[2015]41 号）。

2016 年 12 月，斗门水库项目被纳入全国《水利改革发展“十三五”规划》。

2017 年 3 月，斗门水库项目被纳入《陕西省水利发展“十三五”规划》。

2017 年 9 月，《陕西省斗门水库工程可行性研究报告》编写完毕，目前正在审核。

截止目前，斗门水库项目除上述批复外，其余批复（如立项、建设、环评、国土）手续尚未齐全，但鉴于项目已被纳入**全国《水利改革发展“十三五”规划》和《陕西省水利发展“十三五”规划》，**故项目实施主体昆明池公司目前正在积极报审相关资料，以确保斗门水库项目能在十三五期间顺利推进。

②斗门水库试验段工程批复获取情况

斗门水库试验段工程位于斗门水库北岸中部，工程永久占地为 1235.27 亩，工程建设临时占地 694.86 亩；工程试验段库区面积 0.53k ㎡，其中，水面面积 0.47k ㎡，岸线总长 3.5km。试验段工程主要建设内容包括围坝工程、引水建筑物工程、工程安全监测设计、生态景观设计以及附属工程及管理配套设施。试验段工程项目法人为斗门水库管理中心，建设实施主体为昆明池公司，试验段工程投资预估为 36,257.13 万元。

斗门水库试验段工程手续齐全，具体如下：

批复名称	批复文件编号	批复机关	批复日期
关于陕西省斗门水库试验段工程的规划选址意见	陕西咸规划函（2014）56 号	西咸新区规划局	2014.10.14
关于陕西省斗门水库试验段工程建设用地意见的函	陕西咸国土函（2014）93 号	陕西省西咸新区国土资源局	2014.10.14

关于陕西省斗门水库试验段工程环境影响报告书环境意见的函	西咸建环（2014）32 号	西咸新区建设环保局	2014.10.15
关于陕西省斗门水库试验段工程可行性研究报告技术论证意见的函	西咸建环函（2014）33 号	西咸新区建设环保局	2014.10.16
陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于陕西省斗门水库试验段工程建设项目核准的批复	陕西咸发（2014）95 号	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	2014.12.15
建设项目选址意见书	西咸规选字第 00-2014-012 号		2014.12.22
陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于陕西省斗门水库试验段工程初步设计报告的批复	陕西咸发（2015）11 号	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	2015.1.29
陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于陕西省斗门水库试验段工程招标实施方案的批复	陕西咸发（2015）19 号	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	2015.2.12
陕西省西咸新区开发建设管理委员会关于西咸新区沣东新城管委会组建陕西省斗门水库试验段工程项目法人方案的批复	陕西咸发（2015）30 号	陕西省西咸新区开发建设管理委员会	2015.4.9
建设用地规划许可证	西咸规地字第 02-2015-046 号		2015.9.30

（6）斗门水库目前进度情况

2015 年 2 月 28 日，陕西省召开斗门水库项目建设动员会，正式启动陕西省斗门水库试验段工程。

2015 年 4 月，试验段工程正式对外招标；

2015 年 5 月，试验段工程招标工作圆满结束，并进入全面施工建设阶段

2017 年 9 月，试验段工程基本完工。

此外，作为试验段工程的生态景观设施暨昆明池七夕公园也于 2017 年 10 月正式对外开放。

2020 年 7 月，剩余标段工程正式开工。

斗门水库项目试验段工程虽已基本完工，但鉴于项目总体批复手续尚未齐全，故项目目前整体上仍处于前期阶段。

（7）斗门水库试验段及昆明池七夕公园图片展示

陕西省斗门水库试验段堤岸环境提升工程效果图
悦西安
悦西安

昆明池

（四）公司发展潜力分析

西咸新区是国务院批复设立的国家级新区，沣东新城是西咸新区内最先启动和发展最快的核心板块，而斗门水库片区是西咸新区内唯一有水域概念的园区，既是实现“八水润西安”西部水域的关键节点，又是西安国际化大都市未来水系的重要枢纽。昆明池公司作为斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，发展潜力较大。

三、公司财务状况介绍

（一）公司合并报表主要财务数据

以下所引用的财务数据摘自昆明池公司提供的2019年至2021年经审计的审计报告（合并报表），昆明池公司为其所提供的财务数据的真实性提供保证。

（1）合并资产负债表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年
审计部门	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所
审计意见类型	无保留	无保留	无保留
货币资金	19,250.66	107,872.25	45,086.56
应收票据及应收账款	14,196.55	14,229.18	22,347.68
应收款项融资			60.00
预付账款	2,870.11	4,814.87	1,700.02
应收利息		363,463.61	
其他应收款	439,505.69		482,218.57
存货	2,474.51	79,172.49	85,654.23
一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	8,979.08	11,955.62	16,508.10
流动资产合计	**487,276.61**	**581,507.57**	**653,575.19**
可供出售的金融资产		3,394.15	
债权投资			4,200.25
持有至到期投资			
长期应收款		1,250.00	3,683.49
投资性房地产	39,756.93	56,018.40	55,613.03
固定资产	3,553.16	3,051.73	3,918.74
在建工程	105,518.09	190,942.75	319,303.54
长期股权投资			
使用权资产			38.17
无形资产	73.61	245.97	190.24
长期待摊费用	981.79	1,255.75	6,370.46
递延所得税资产	8.80	3,853.69	3,854.75
其他非流动资产	-	28,998.13	44,051.71
非流动资产合计	**149,892.38**	**289,010.59**	**441,224.42**
资产总计	**637,168.99**	**870,518.17**	**1,094,799.61**
短期借款	145,710.00	72,300.00	96,909.66
应付票据及应付账款	3,629.59	36,470.12	24,755.68
合同负债			632.43
预收账款	741.02	553.90	
应付职工薪酬	349.22	648.26	608.97

应交税费	159.20	298.79	417.74
应付利息			
其他应付款	6，820.26	14,488.30	10,251.09
一年内到期的非流动负债	78,100.00	98,441.88	187,213.82
其他流动负债			8.62
流动负债合计	**235,509.29**	**223,201.27**	**320,798.06**
长期借款	79,106.80	300,980.00	330,123.39
租赁负债			39.07
长期应付款	13,800.00	23,792.52	84,355.90
递延收益	1,500.00	1,500.00	1,500.00
递延所得税负债	7,350.43	11,551.08	11,585.02
其他非流动负债			
非流动负债合计	**101,757.23**	**337,823.60**	**427,603.40**
负债合计	**337,266.52**	**561,024.87**	**748,401.47**
实收资本	300，000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积			0.06
盈余公积	220.96	371.93	500.21
未分配利润	-318.49	-78.57	719.93
归属于母公司所有者权益合计	**299,902.47**	**300,293.36**	**301,220.21**
少数股东权益		**9,199.93**	**45,177.92**
所有者权益合计	**299,902.47**	**309,493.29**	**346,398.14**
负债和所有者权益合计	**637,168.99**	**870,518.17**	**1,094,799.61**

2、合并资产负债表主要会计科目明细（单位：元）：

（一）货币资金

项　目	期末余额	上年年末余额
现　金	98,194.82	52,036.39
银行存款	393,849,694.94	678,611,431.97
其他货币资金	56,917,795.45	400,059,074.00
合　计	450,865,685.21	1,078,722,542.36

（二）应收账款

1.按账龄披露应收账款

账 龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	88,956,919.21	98,820,960.17
1至2年	101,266,631.38	43,497,505.48
2至3年	32,321,397.32	17,462.80

3至4年	17,462.80	
4至5年		
5年以上	945,549.25	
小 计	223,507,959.96	142,335,928.45
减：坏账准备	31,138.02	44,073.13
合 计	223,476,821.94	142,291,855.32

2 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例（%）	款项性质
陕西省西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心	169,973,853.67	76.05	运营管理费
西安沣东建设开发有限公司	36,986,595.30	16.55	代建费
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	3,445,297.04	1.54	代建费
陕西西咸沣东乐居长租房管理有限公司	1,596,343.28	0.71	租金
西安沣东控股有限公司	1,526,647.99	0.68	往来款
合 计	213,528,737.28	95.53	

（三）预付款项

1.预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	12,745,192.36	74.98	32,366,647.91	67.22
1-2年	445,812.00	2.62	13,445,459.97	27.92
2-3年	1,738,236.55	10.22	404,855.00	0.84
3年以上	2,070,947.00	12.18	1,931,751.76	4.02
合 计	17,000,187.91	100.00	48,148,714.64	100.00

2.按预付对象归集的期末前五大预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付账款合计的比例（%）	款项性质
陕西沣舰游艇有限公司	8,041,387.60	47.30	1年以内
国网陕西省电力公司西咸新区供电公司	2,720,405.92	16.00	1年以内/1-2年/4-5年
西安铂源链信息科技有限公司	1,128,000.00	6.64	2-3年
陕西英联信息技术有限公司	669,619.57	3.94	1年以内
陕西华杰金辰工贸有限公司	633,725.55	3.73	1年以内

合　计	13,193,138.64	77.61	

3.预付款项期末余额中无预付持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位及其他关联方单位款项。

（四）其他应收款

1.按项目列示

项　目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	4,822,333,321.95	3,634,673,605.50
合　计	4,822,333,321.95	3,634,673,605.50

2.其他应收款

1.按账龄披露其他应收款

账 龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	2,014,735,283.29	1,255,798,817.39
1至2年	880,635,514.09	1,299,510,137.72
2至3年	1,104,231,740.74	504,227,325.03
3至4年	249,015,210.02	147,003,262.12
4至5年	145,581,510.57	292,047,487.87
5年以上	428,134,063.24	136,086,575.37
小 计	4,822,333,321.95	3,634,673,605.50
减：坏账准备	147,529.05	37,509.58
合 计	4,822,185,792.90	3,634,636,095.92

2.按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况

单位名称	期末余额	占总额的比例(%)	账龄	款项性质
陕西省西咸新区沣东新城管理委员会	2,103,139,788.18	43.61	1年以内/1-2年/2-3年/3-4年/4-5年/5年以上	往来款
陕西省西咸新区沣东新城土地储备中心	980,345,544.99	20.33	1年以内/1-2年/2-3年/3-4年/4-5年/5年以上	往来款
西安沣东控股有限公司	612,848,313.41	12.71	1年以内	往来款
陕西省西咸新区沣东新城斗门水库建设管理中心	530,567,252.24	11.00	1年以内/1-2年/2-3年/3-4年/4-5年/5年以上	往来款
陕西西咸沣东实业开发有限公司	465,300,000.00	9.65	1年以内	往来款

合　计	4,692,200,898.82	97.30		

（五）存货

项　目	期末余额	上年年末余额
原材料	268,657.08	199,337.74
周转材料	815,812.81	402,854.65
库存商品	4,972,816.59	4,878,367.39
开发成本	808,787,392.80	746,816,524.80
工程施工	41,693,976.90	39,424,105.43
消耗性生物资产	3,726.45	3,726.45
合　计	856,542,382.63	791,724,916.46

注：期末未发现存货可收回金额低于账面价值的情形，故未计提存货跌价准备。

（六）其他流动资产

项　目	期末余额	上年年末余额
留抵增值税	155,014,312.40	118,744,309.33
预交税金	10,765.23	807,315.92
待认证进项税额	10,055,964.09	
合　计	165,081,041.72	119,551,625.25

（七）债权投资

项　目	期末余额	上年年末余额	2021 年 1 月 1 日余额
信托保障基金	42,002,500.00		33,941,500.00
合 计	42,002,500.00		33,941,500.00

（八）其他非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预付工程款	440,517,114.13	289,981,324.63
合 计	440,517,114.13	289,981,324.63

注：主要系本期预付的斗门水库工程款。

（九） 应付账款

1.应付账款账龄分析

账　龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	180,193,109.25	94.50	361,921,969.14	99.24

1-2 年	7,984,601.43	4.19	660,238.02	0.18
2-3 年	393,369.13	0.21	2,002,252.79	0.55
3 年以上	2,118,216.81	1.10	116,747.44	0.03
合　计	190,689,296.62	100.00	364,701,207.39	100.00

（2）按欠款方归集的期末余额前五名应付账款情况：

单位名称	金 额	比例（%）	账龄	款项性质
中国建筑一局（集团）有限公司	33,221,386.37	17.42	1 年以内	工程款
陕西通源环保工程有限公司	15,166,483.67	7.95	1 年以内	工程款
北京清华同衡规划设计院有限公司	11,373,500.00	5.96	1 年以内	工程款
西安优普迈斯文化传播有限公司	7,090,056.19	3.72	1 年以内	工程款
陕西盈骁建设工程有限公司	6,908,265.00	3.62	1 年以内	工程款
合　计	73,759,691.23	38.67		

（十）其他应付款

3.其他应付款

（1）其他应付款按账龄列示

账　龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	42,612,779.92	41.57	72,759,473.59	56.39
1-2 年	14,149,543.75	13.80	6,436,481.35	4.99
2-3 年	1,315,396.84	1.28	43,561,574.56	33.76
3 年以上	44,433,264.06	43.34	6,277,342.20	4.86
合　计	102,510,984.57	99.99	129,034,871.70	100.00

（3）按欠款方归集的期末余额前五名其他应付款情况：

单位名称	期末余额	占其他应付款总额的比例（%）	款项性质
沣东新城国土资源局	42,657,200.00	41.61	往来款
西安沣东生态农业发展有限公司	42,227,840.00	41.19	往来款
西安沣东融资担保有限公司	2,633,489.17	2.57	往来款
陕西省西咸新区沣东新城土地储备中心	2,430,100.00	2.37	往来款
西安沣东控股有限公司	925,555.55	0.9	往来款
合　计	90,874,184.72	88.65	

（十一）长期应付款

1.长期应付款项期末情况

项　目	期末余额	上年年末余额
陕西省西咸新区沣东新城财政局	180,000,000.00	
陕西核信融资租赁有限公司	44,443,627.03	62,925,232.45
徽银金融租赁有限公司	75,000,000.00	105,000,000.00
浙江浙银金融租赁股份有限公司	75,000,000.00	
重庆鈊渝金融租赁股份有限公司	85,714,285.71	
陕西省交通租赁有限公司	77,388,337.68	
中车金融租赁有限公司	153,077,818.63	
西安华盛汇金融资租赁有限公司	102,935,026.64	
洛银金融租赁股份有限公司	50,000,000.00	70,000,000.00
合　计	843,559,095.69	237,925,232.45

（2）合并利润表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	**17,330.49**	**13,569.53**	**31,597.33**
减：营业成本	16,371.79	17,830.55	24,627.59
营业税金及附加	149.20	207.87	335.24
销售费用	2,587.68	1,256.11	1,635.07
管理费用	7,807.52	4,941.48	7,812.63
财务费用	1,588.41	5,729.46	-3,547.41
资产减值损失			
加：其他收益		405.72	328.34
投资收益			6.21
公允价值变动收益	14,936.28	16,261.47	-405.37
信用减值损失			-9.71
资产处置收益		15.15	
二、营业利润	**4,391.88**	**292.91**	**653.67**
加：营业外收入	124.16	601.63	267.47
减：营业外支出	140.74	28.93	137.04
三、利润总额	4,375.30	865.61	784.10
减：所得税费用	3,931.02	501.78	168.26
四、净利润	**444.29**	**363.82**	**615.83**

（3）合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	10,557.45	26,440.65	6,138.72
收到的税费返还		20.32	
收到的其他与经营活动有关的现金	3,241.80	36,048.28	4,884.98
经营活动现金流入小计	**15,871.83**	**62,509.25**	**11,023.70**
购买商品、接受劳务支付的现金	20,824.90	14,287.21	22,951.09
支付给职工以及为职工支付的现金	3,637.12	5,898.12	7,996.16
支付的各项税费	447.30	454.94	2,052.59
支付的其他与经营活动有关的现金	151,655.04	10,148.70	12,874.46
经营活动现金流出小计	**176,564.36**	**30,788.98**	**45,874.32**
经营活动产生的现金流量净额	**-160,692.53**	**30,120.27**	**-34,850.61**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			392.75
收到的其他与投资活动有关的现金			
取得投资收益收到的现金			37.05
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.01	0.02	6.68
投资活动现金流入小计	**0.01**	0.02	436.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	53,296.57	147,763.99	149,592.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
投资支付的现金			3,000.00
投资活动现金流出小计	53,296.57	147,763.99	152,592.35
投资活动产生的现金流量净额	**-53,296.57**	*-147,763.97*	*-152,155.86*
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	100,000.00	9,227.00	37,289.00
借款所收到的现金	164,407.80	306,075.00	452,181.43
收到的其他与筹资活动有关的现金	100,358.08	247,221.94	70,000.00
筹资活动现金流入小计	**364,765.88**	562,523.94	559,470.44
偿还债务所支付的现金	72,474.00	167,154.44	287,770.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22735.80	35,673.29	41,548.52
支付的其他与筹资活动有关的现金	61,100.54	195,030.91	71,617.43
筹资活动现金流出小计	156,310.34	397,858.65	400,936.41
筹资活动产生的现金流量净额	**208,455.54**	**164,665.28**	**158,534.03**
四、现金及现金等价物净增加额	**-5,533.56**	**48,621.59**	**-28,472.45**
加：期初现金及现金等价物余额	**24,784.22**	**19,250.66**	**67,872.25**
五、期末现金及现金等价物余额	**19,250.66**	**67,872.25**	**39,399.80**

（二）公司母公司报表主要财务数据

以下所引用的财务数据摘自昆明池公司提供的2019年至2021年经审计的审计报告（母公司报表），昆明池公司为其所提供的财务数据的真实性提供保证。

（1）母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019年	2020年	2021年
审计部门	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所	希格玛会计师事务所
审计意见类型	无保留	无保留	无保留
货币资金	16,201.19	59,743.36	25,393.09
应收票据及应收账款	12,981.46	14,326.25	22,783.46
预付账款	2,084.95	425.28	421.71
其他应收款	439,483.55	365,993.31	472,411.84
存货		74,681.65	80,878.73
一年内到期的非流动负债			
其他流动资产	7,800.79	6,563.61	6,861.50
流动资产合计	**478,551.95**	**521,733.46**	**608,750.35**
可供出售的金融资产		3,394.15	
债权投资			4,200.25
长期应收款		750.00	3,183.49
投资性房地产	39,756.93	56,018.40	55,613.03
固定资产	176.53	189.31	564.00
在建工程	105,961.08	122,294.64	192,169.92
长期股权投资	11,500.00	29,216.00	55,016.00
生产性生物资产			
无形资产	21.34	21.05	13.06
长期待摊费用			3,368.93
递延所得税资产	3.58	3,849.31	3,851.20
其他非流动资产			24,152.33
非流动资产合计	**157,419.46**	**215,732.88**	**342,132.24**
资产总计	**635,971.41**	**737,466.35**	**950,882.60**
短期借款	140,210.00	66,800.00	74,400.00
应付票据及应付账款	9,510.93	20,315.21	47,280.55
预收账款	94.50	94.50	
应付职工薪酬	44.86	48.06	49.66
应交税费	99.79	238.72	350.25
应付利息			
其他应付款	10,943.67	10,784.13	68,248.40
一年内到期的非流动负	77,900.00	96,241.88	180,559.78

债			
流动负债合计	**238,803.74**	**194,522.51**	**370,888.67**
长期借款	74,306.80	211,380.00	184,550.00
长期应付款	13,800.00	16,792.52	79,355.90
递延收益	1,500.00	1,500.00	1,500.00
递延所得税负债	7,350.43	11,551.08	11,585.02
非流动负债合计	**96,957.23**	**241,223.60**	**276,990.93**
负债合计	**335,760.97**	**435,746.11**	**647,879.60**
实收资本	300,000.00	300,000.00	300,000.00
盈余公积	126.65	277.63	405.90
未分配利润	83.78	1,442.60	2,597.08
所有者权益合计	**300,210.44**	**301,720.22**	**303,002.99**
负债和所有者权益合计	**635,971.41**	**737,466.35**	**950,882.60**

（2）母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	**12,926.49**	**9,924.66**	**8,315.96**
减：营业成本	11,420.25	13,645.42	9,054.89
营业税金及附加	123.00	151.21	204.02
销售费用	5,472.06	4,803.22	4.60
管理费用	5,699.16	1,822.16	2,509.66
财务费用	1,120.54	4,488.46	-4,943.52
加：公允价值变动收益	14,936.28	16,261.47	
二、营业利润	**4,014.11**	**1,295.11**	**1,079.61**
加：营业外收入	56.72	581.00	235.20
减：营业外支出	98.10	11.40	
三、利润总额	**3,972.73**	**1,864.71**	**1,314.81**
减：所得税费用	3,865.94	354.91	32.05
四、净利润	**106.79**	**1,509.80**	**1,282.75**

（3）母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	5,628.90	10,832.45	0.79
收到的税费返还	2,072.59		
收到的其他与经营活动有关的现金	2,160.78	38,995.36	4,118.66

经营活动现金流入小计	**9,862.26**	**49,827.82**	**4,119.46**
购买商品、接受劳务支付的现金	11,856.10	8,102.48	10,744.51
支付给职工以及为职工支付的现金	875.01	966.05	1,477.84
支付的各项税费	35.80	3.25	1,673.81
支付的其他与经营活动有关的现金	145,987.75	5,128.65	6,734.97
经营活动现金流出小计	**158,754.67**	**14,200.44**	**20,631.15**
经营活动产生的现金流量净额	**-148,892.40**	**35,627.38**	**-16,511.68**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			392.75
取得投资收益收到的现金			6.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金	0.01		
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	**0.01**		**398.96**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	52,297.94	89,768.12	76,999.21
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
投资支付的现金	7,000.00	2,500.00	26,800.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	**59,297.94**	92,268.12	103,799.21
投资活动产生的现金流量净额	**-59,297.93**	**-92,268.12**	**-103,400.23**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	100,000.00		
借款所收到的现金	149,116.80	205,575.00	363,121.43
收到的其他与筹资活动有关的现金	103,725.37	236,653.24	135,300.00
筹资活动现金流入小计	**352,842.17**	**442,228.24**	**498,421.43**
偿还债务所支付的现金	67,683.00	160,454.44	274,920.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,270.37	33,753.67	36,408.95
支付的其他与筹资活动有关的现金	61,100.54	187,837.21	67,217.14
筹资活动现金流出小计	151,053.91	382,045.33	378,546.54
筹资活动产生的现金流量净额	**201,788.26**	**60,182.91**	**119,874.89**
四、现金及现金等价物净增加额	-6,402.07	3,542.17	-37.03
加：期初现金及现金等价物余额	22,603.27	16,201.19	19,743.36
五、期末现金及现金等价物余额	**16,201.19**	**19,743.36**	**19,706.33**

（三）公司财务数据分析

（1）昆明池公司近年来资产规模快速增长，截止 2021 年末，昆明池公司总资产为 1,094,799.61 万元。在公司整个资产项下，

流动资产为 653,575.19 万元，占总资产的比例为 59.69%；公司流动资产主

要由为其他应收款，其他应收款金额为482,218.57万元，占流动资产的比例为40.31%。其中，其他应收款主要核算的是公司与关联单位之前的往来借款及垫款等。

非流动资产为441,224.42万元，占总资产的比例为35.95%；公司非流动资产主要是投资性房地产和在建工程，其中，投资性房地产为55,613.03万元，占非流动资产的比例为12.60%；在建工程为319,303.54万元，占非流动资产的比例为72.36%。

综述，公司资产以流动资产为主，总体上具有较强的的支付能力及变现能力。

（2）昆明池公司近年来负债规模持续增长，截止2021年末，昆明池公司负债总额748,401.47万元，在公司整个负债项下，

流动负债为320,798.06万元，占总负债的比例为42.86%；公司流动负债中大部分为短期借款。

非流动负债为427,603.40万元，占总负债的比例为57.14%；公司非流动负债中大部分为长期借款。

（3）昆明池公司2019年增资100,000.00万元。公司当前注册资本500,000.00万元，但实缴出资仅为300,000.00万元。因此随着公司资本金的缴纳，公司整体资产实力将进一步增强。

昆明池公司近年来的收入为景区收入、代建收入、利息手续费收入等。其中，自斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园正式运营后，公司因景区运营而产生的收入快速上升，并在公司总体收入构成中占有较大比重。

2019年至2021年，公司实现营业收入分别为17,330.49万元、13,569.53万元、31,597.33万元，公司2020年收入有所降低，主要因疫情所致，随着疫情逐渐好转，公司营业收入将有所改善。

从经营活动看，公司近年来经营活动较活跃，其中，公司除2020年外，其余年份经营活动净现金流均为负数，主要是因为公司通过往来款的方式向沣东土储、沣东管委会等单位提供了较大规模的资金支持，而该部分资金流出被计入“支付的其他与经营活动有关的现金”。

从投资活动看，公司近年来有一定的投资支出，投资活动产生的现金流量净额近年来均为负数。

从筹资活动看，公司近年来筹资性现金流入状况较好，反映公司的融资能力

相对较强。

（三）公司偿债能力分析

	2019 年	2020 年	2021 年
资产负债率	52.93%	64.45%	68.35%
流动比率	2.07	2.61	2.03
速动比率	2.06	2.25	1.77
现金比率	0.08	0.48	0.14

从上表来看，截止 2021 年，公司资产负债率 68.35%，流动比率、速动比率和现金比率分别为 2.03、1.77 和 0.14。综述，公司各偿债能力指标均相对较好，此外，考虑到公司当前注册资本 50 亿元，但实缴出资仅为 30 亿元，公司近年来经营收入也处于快速增长中，因此随着公司资本金的缴纳和收入的增加，公司整体资产实力和偿债能力都将进一步增强。

四、融资及对外担保状况

（一）公司融资状况

1、公司合并范围内的融资明细

1、截止 2022 年 3 月末，昆明池公司合并口径借款余额 71.61 亿元，具体明细详见下表：

序号	授信银行	贷款期限	借款余额	借据期限	担保方式
1	西安银行	5 年	16600	2017.5.22-2022.5.21	沣东控股保证担保
2	陕金控	3 年	50000	2019.8.29-2022.8.29	控股回购、沣东集团为控股回购提供保证担保
3	陕金控	3.5 年	50000	2019.9.3-2023.3.2	
4	中信信托	2 年	10000	2020.4.13-2022.4.13	沣东控股保证担保
5	广发银行	3 年	9600	2019.12.24-2022.12.24	沣东担保公司存单质押担保，沣东控股公司反担保

6	广发银行	3 年	4600	2019.12.24-2022.12.24	沣东担保公司存单质押担保，昆明池公司反担保
7	陕国投	2 年	5980	2020.4.3-2022.4.3	昆明池公司保证担保
8	陕国投	2 年	3060	2020.4.10-2022.4.10	昆明池公司保证担保
9	陕国投	2 年	3450	2020.4.17-2022.4.17	昆明池公司保证担保
10	陕国投	2 年	1290	2020.4.24-2022.4.24	昆明池公司保证担保
11	陕国投	2 年	1690	2020.5.9-2022.5.9	昆明池公司保证担保
12	陕国投	2 年	3200	2020.5.15-2022.5.15	昆明池公司保证担保
13	陕国投	2 年	960	2020.5.22-2022.5.22	昆明池公司保证担保
14	徽银租赁	5 年	10500	2020.5.26-2025.5.26	沣东控股保证担保
15	洛银租赁	5 年	6500	2020.6.24-2025.6.24	沣东控股保证担保
16	国开行	30 年	50000	2020.8.28-2050.8.27	沣东控股保证担保
17	国开行	30 年	20000	2020.9.30-2050.8.27	沣东控股保证担保
18	国开行	30 年	15000	2020.10.30-2050.8.27	沣东控股保证担保
19	国开行	30 年	10000	2021.03.18-2050.8.27	沣东控股保证担保
20	国开行	30 年	10000	2021.06.18-2050.8.27	沣东控股保证担保
21	国开行	30 年	10000	2021.7.5-2050.8.27	沣东控股保证担保
22	国开行	31 年	20000	2022.1.20-2050.8.27	沣东控股保证担保
23	浙银租赁	3 年	12500	2021.04.01-2024.04.01	沣东控股保证担保
24	陕国投	2 年	45000	2021.04.15-2023.04.15	沣东控股保证担保

25	陕国投	2 年	5000	2021.05.08-2023.05.08	沣东控股保证担保
26	宁夏银行(景区)	3 年	2850	2021.04.29-2024.04.29	昆明池公司保证担保
27	鈊渝租赁	42 个月	12857.14	2021.05.13-2024.11.13	沣东控股保证担保
28	工商银行	58 个月	50000	2019.09.26-2024.07.25	建发公司委托贷款
29	光大银行	10 年	30000	2021.06.17-2031.6.16	沣东控股保证担保
30	交通银行	3 年	11427.24	2021.06.29-2024.06.29	沣东控股保证担保
31	陕国投	2 年	1000	2021.07.23-2023.07.23	沣东控股保证担保
32			2610	2021.07.30-2023.07.30	沣东控股保证担保
33		2 年	7730	2021.08.06-2023.08.06	沣东控股保证担保
34		1 年	2520	2021.08.13-2022.08.13	沣东控股保证担保
35		2 年	2300	2021.08.13-2023.08.13	沣东控股保证担保
36		1 年	5390	2021.08.20-2022.08.20	沣东控股保证担保
37		2 年	2880	2021.08.20-2023.08.20	沣东控股保证担保
38		1 年	2990	2021.08.27-2022.08.27	沣东控股保证担保
39		2 年	1300	2021.08.27-2023.08.27	沣东控股保证担保
40		1 年	1950	2021.09.03-2022.09.03	沣东控股保证担保

41		2 年	1280	2021.09.03-2023.09.03	沣东控股保证担保
42		1 年	5940	2021.09.10-2022.09.10	沣东控股保证担保
43		2 年	1600	2021.09.10-2023.09.10	沣东控股保证担保
44		1 年	6500	2021.09.17-2022.09.17	沣东控股保证担保
45		2 年	5030	2021.09.17-2023.09.17	沣东控股保证担保
46		1 年	4090	2021.10.15-2022.10.15	沣东控股保证担保
47		2 年	6320	2021.10.15-2023.10.15	沣东控股保证担保
48		1 年	9160	2021.10.22-2022.10.22	沣东控股保证担保
49		2 年	10130	2021.10.22-2023.10.22	沣东控股保证担保
50		1 年	4560	2021.10.29-2022.10.29	沣东控股保证担保
51		2 年	5390	2021.10.29-2023.10.29	沣东控股保证担保
52		1 年	2300	2021.11.5-2022.11.5	沣东控股保证担保
53		2 年	4040	2021.11.5-2023.11.5	沣东控股保证担保
54		2 年	1500	2021.11.12-2023.11.12	沣东控股保证担保
55		2 年	1490	2021.11.19-2023.11.19	沣东控股保证担保

56	华夏银行（园林）	1 年	500	2021.07.30-2022.07.30	昆明池公司保证担保
57	长安信托（云汉置业）	2 年	2297	2021.08.27-2023.08.27	沣东控股保证担保
58			702.9	2021.09.03-2023.09.03	沣东控股保证担保
59			693	2021.09.13-2023.09.13	沣东控股保证担保
60			148.5	2021.09.17-2023.09.17	沣东控股保证担保
61			99	2021.09.29-2023.09.29	沣东控股保证担保
62			613.8	2021.10.15-2023.10.15	沣东控股保证担保
63			435.6	2021.10.22-2023.10.22	沣东控股保证担保
64			346.5	2021.10.29-2023.10.29	沣东控股保证担保
65			965.25	2021.11.5-2023.11.5	沣东控股保证担保
66			2566.08	2021.11.12-2023.11.12	沣东控股保证担保
67			4268.88	2021.11.19-2023.11.19	沣东控股保证担保
68			6246.9	2021.11.26-2023.11.26	沣东控股保证担保
69			1683	2021.12.1-2023.12.1	沣东控股保证担保
70			4242.15	2021.12.3-2023.12.3	沣东控股保证担保

71			3628.35	2021.12.10-2023.12.10	沣东控股保证担保
72			1980	2021.12.22-2023.12.22	沣东控股保证担保
73	中车租赁	5 年	5808.36	2021.08.30-2026.08.30	沣东控股保证担保
74			10268.46	2021.09.01-2026.09.01	沣东控股保证担保
75	建设银行（专项债）	20 年	18000	2021.09.15-2041.08.24	
76	西咸保理（景区）	1 年	2500	2021.10.28-2022.10.28	沣东控股保证担保
77	华盛汇金租	3 年	15000	2021.10.28-2024.10.27	沣东控股保证担保
78	浦发银行（景区）	1 年	3000	2021.10.29-2022.10.29	昆明池公司保证担保
79	核信租赁	3 年	5596.17	2021.10.29-2024.10.28	沣东控股保证担保
80	光大银行	1 年	10000	2021.11.5-2022.11.4	沣东控股保证担保
81	民生银行（委贷）	6 个月	6000	2021.12.16-2022.6.15	景区公司保证担保
82	民生银行（委贷）	6 个月	4500	2021.12.16-2022.6.15	昆明池公司保证担保
83	重庆银行（景区）	2 年	28560	2021.12.13-2023.12.13	沣东控股保证担保
84	交通银行	1 年	8500	2022.1.1-2022.12.11	沣东控股保证担保
85	光大银行	1 年	1000	2022.1.28-2023.1.27	沣东控股保证担保

86	西咸保理	1 年	2500	2022.2.10-2023.2.9	沣东控股保证担保
87	民生银行（委贷）	6 个月	5000	2022.3.3-2022.9.2	昆明池公司保证担保
88	民生银行（委贷）	6 个月	7500	2022.3.7-2022.9.6	景区公司保证担保
89	西部信托	15 个月	7300	2022.3.11-2023.6.11	沣东控股保证担保
90	西部信托	15 个月	6632	2022.3.18-2023.6.18	沣东控股保证担保
91	西部信托	15 个月	5180	2022.3.25-2023.6.25	沣东控股保证担保
92	秦农银行	2 年	50000	2022.3.31-2024.3.30	沣东控股保证担保
小计			816326.28		

2、昆明池公司对外担保情况：

贷款主体	授信银行	债务日期		贷款余额	担保单位及方式
		债务起始日	债务到期日		
西安沣东控股有限公司	陕国投	2020/3/13	2022/3/13	0	昆明池公司保证担保
		2020/3/20	2022/3/20	0	昆明池公司保证担保
		2020/3/27	2022/3/27	0	昆明池公司保证担保
		2020/4/3	2022/4/3	5980	昆明池公司保证担保
		2020/4/10	2022/4/10	3060	昆明池公司保证担保
		2020/4/17	2022/4/17	3450	昆明池公司保证担保

		2020/4/24	2022/4/24	1290	昆明池公司保证担保
		2020/5/9	2022/5/9	1690	昆明池公司保证担保
		2020/5/15	2022/5/15	3200	昆明池公司保证担保
		2020/5/22	2022/5/22	960	昆明池公司保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	宁夏银行	2021/4/29	2024/4/29	2850	昆明池公司保证担保
西安昆明池园林绿化有限公司	华夏银行	2021/7/30	2022/7/30	500	昆明池公司保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	浦发银行	2021/10/29	2022/10/29	3000	昆明池公司保证担保
西安昆明池物业服务有限公司	沣东担保-民生银行（委贷）	2021/12/16	2022/6/15	4500	昆明池公司保证担保
西安昆明池景区运营管理有限公司	光大银行	2022/1/28	2023/1/27	1000	昆明池公司保证担保
				31480	

（2）公司融资及结构统计表

截止 2022 年 3 月末，昆明池公司融资结构如下：

负债渠道	当期（月）末	余额占比
债券	0.00	0.00%
银行	402,637.24	49.32%
其中：大型国有银行	211,500.00	25.91%
全国股份制银行	191,137.24	23.41%
信托	229,658.91	28.13%
本公司	169,630.00	20.78%
其他信托公司	60,028.91	7.35%
其他	184,030.13	22.54%
合计	816,326.28	100.00%

（3）公司融资到期统计表

截止 2022 年 3 月末，昆明池公司融资到期统计如下：

时间	金额（万元）	占比

2022 年	173,450.00	21.25%
2023 年	251,568.91	30.82%
2024 年	169,634.38	20.78%
2024 年以后	221,672.99	27.15%
总计	816,326.28	100.00%

五、公司信用状况分析

1、2022 年 5 月 25 日，我部查询了中国执行信息公开网，昆明池公司目前无被执行情况。

2、2022 年 5 月 25 日，我部查询了中华人民共和国最高人民法院裁判文书信息，昆明池公司无被判决信息；此外，2022 年 5 月 25 日，我部查询了企业预警通 APP 软件，昆明池公司有判决信息，主要是因前期拆迁而引起的民事纠纷。

3、我部于 2022 年 5 月 25 日查询了昆明池公司的企业信用报告，昆明池公司信用状况总体较好。

☞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	14	275552.22	0	0	0	0	14	275552.22
短期借款	29	132432	0	0	0	0	29	132432
合计	43	407984.22	0	0	0	0	43	407984.22

	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	1051	29834.84	0	0	0	0	1051	29834.84
合计	1051	29834.84	0	0	0	0	1051	29834.84

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
10000	0	10000	19000	18500	500

4、通过查询中国人民银行企业征信系统，截止 2022 年 5 月 25 日，昆明池公司有 11 笔未结清短期借款被描述为“借新还旧”。经了解落实，上述 11 笔款项全部为我司向昆明池公司发放的相关贷款；我部已与业管沟通，以争取在征信上消除上述“借新还旧”字样。

第十部分　存在风险及防范措施

一、风险揭示

本信托对信托财产可能产生的风险，包括但不限于以下几方面：

（一）信用风险

信托期限届满，债务人可能出现违约、无力或拒绝履行还本付息义务，保证人出现违约、无力或拒绝履行保证担保义务，致使信托财产遭受损失。

（二）经营风险

信托期间因受国内经济形势疲软、市场不景气或债务人、保证人自身经营不善等因素影响，导致债务人和保证人主营业务收入及利润下降，经营出现困难，将可能导致信托财产的损失。

（三）政策风险

信托期间，因国家政策，如产业政策、财政政策、货币政策、税收政策等发生变化，将会对信托财产安全带来影响。

（四）管理风险

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

（五）不可抗力风险

信托期间，因战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将可能导致信托财产的损失。

二、防范措施

1、昆明池公司与陕国投签订《保证合同》，为沣东控股的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

2、强化项目日常管理，一方面，对企业财务实施监督，要求企业按季提供财务报表等财务及经营管理材料，定期到企业现场检查；另一方面，密切关注债务人、保证人的经营情况和再融资状况，国家产业政策变化情况；在有影响企业还款能力的情况发生时，及时采取应对措施，保障信托资金安全。

第十一部分　风险处理预案

本次信托债务人为沣东控股，保证人为昆明池公司。在信托计划运作过程中，如出现债务人因财务状况恶化或其他原因而无力履约的极端情况时，我方将立即启动风险预警，一方面密切关注债务人的资金流向；另一方面，向保证人发送风险提示函，要求保证人提前做好履行保证担保的义务。此外，鉴于债务人、保证人的实际控制人均为沣东管委会，且债务人、保证人均为沣东新城重要的平台公司，市场上对债务人、保证人也均较为认可，故我司也将与银行、资产管理公司等金融机构积极接洽，通过银行或资产管理公司资金的介入，解决我司信托计划的到期兑付风险；如采用以上对策后仍不能按期收回本债权，我司将按照司法程序对本债权进行追偿。

第十二部分　调查结论

2022 年 5 月，我部惠小凯、惠李、王昊圳对本项目进行了现场考察，就本次融资事宜与债务人及保证人进行了沟通和交流。经过对本项目的认真调查和审慎分析，我部认为：

1、国务院批复同意西咸新区为国家级新区，而沣东新城为西咸新区的核心板块，政策优势明显。

2、债务人沣东控股是沣东管委会直接持股的沣东新城内的主要平台公司。根据沣东新城整体发展规划，沣东新城内的平台公司（除沣东发展集团外）股权均将划转至沣东控股名下，由沣东控股履行出资人职能并进行股权管理。沣东控股股本规模和资产规模均较大，公司融资渠道较为通畅，且公司作为沣东新城最主要的融资平台公司，有政府的扶持做依托，目前公司最新信用评级为 AA+，评级展望为稳定，故公司具有还款能力，违约成本相对较高。

3、就保证人昆明池公司而言，首先，昆明池公司是沣东管委会下属国有独资公司，股东背景优势明显；其次，昆明池公司是斗门水库项目的开发建设主体，而斗门水库项目已被纳入《水利改革发展“十三五”规划》和《陕西省水利发展“十三五”规划》，是国家及陕西省重点水利工程项目；此外，斗门水库片区是西咸新区内唯一有水域概念的园区，而昆明池公司是斗门水库片区内唯一的市政基础设施建设及运营主体，发展潜力较大；最后，昆明池公司负责开发运营的斗门水库试验段生态景观设施暨昆明池七夕公园已正式对外开发，部分游乐设施也已投入使用；云汉大道商业街项目位于昆明池七夕公园，招商工作正有序推进中，部分商业店面也已正式运营。故总体而言，昆明池公司具有较好的再融资前景和经营前景，违约成本相对较高。

4、综上所述，我部认为“陕国投•建元 44 号昆明池公司应收账款投资集合资金信托计划”具有可行性，特此提请公司审议。

调查人：

审核人：

审批人：

西安业务五部

二〇二二年五月二十七日