

XXX·YACT 抵押专项债权集合资金信托计划

尽职调查报告

本尽职调查报告内容及结论为我部经过双人实地调查和核实，并在认真分析整理的基础上形成，我们承诺对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责，保证报告内容全面反映了业务信息，不存在虚假和误导性陈述，未回避对业务风险的揭示。

姓名	岗位	签字
	项目经理	
	信托经理	
	风险合规岗	
	业务部门负责人	

目录

一、项目简介	6
(一) 方案简介	6
(二) 交易结构图	7
(三) 项目开发背景	7
(四) 风险侦查系统查询	7
1、延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司	8
2、延安 ZCZY 有限公司	9
二、合规性分析	10
(一) 信托资金来源	10
(二) 交易对手主体资格	10
(三) 资金投向	11
(四) 增信措施	13
(五) 交易结构	13
三、融资方—YACT	13
(一) 基本情况	13
(二) 经营分析	20
(三) 财务状况分析	26
(四) 人行征信情况	69
四、交易方所在区域分析	82
(一) 区域情况	82
(二) 财政经济状况	86
(三) 土地状况	89
五、抵押方-延安 ZCZY	92

（一）基本情况	93
（二）经营分析	94
（三）财务状况分析	95
（四）人行征信情况	97
六、抵押物分析	98
（一）抵押物基本情况	98
（二）抵押物区位、现状及价值	98
七、还款来源	104
（一）第一还款来源—融资方综合现金流	104
（二）第二还款来源—抵押物出售价款	105
八、存在风险及处理预案	106
（一）法律政策与市场风险	106
（二）经营及财务风险	106
（三）信用风险	106
（四）抵押物无法出售或不足值风险	106
（五）管理风险	106
（六）不可抗力及其他风险	107
九、调查结论及实施建议	107

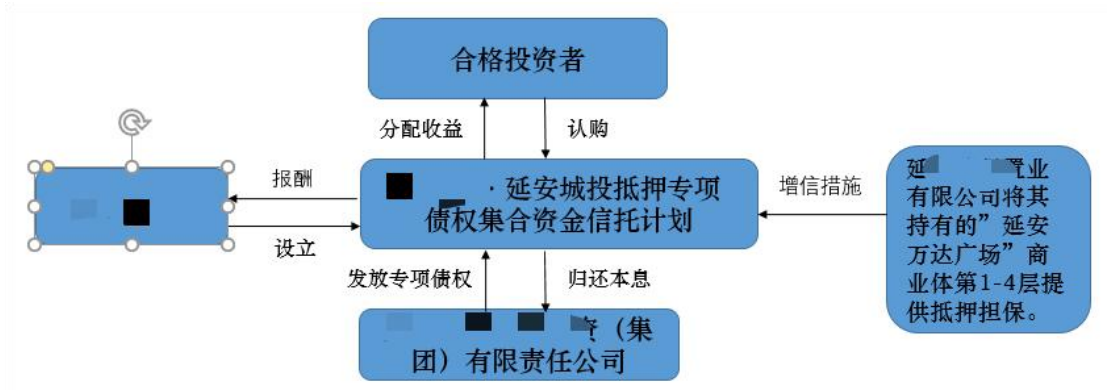
一、项目简介

(一) 方案简介

经办部门				
经办人员				
项目特点		是否银信合作：否	资金运用领域：基础设施	管理方式：主动管理
		是否政信合作：否	是否关联交易：否	资金运用方式：专项债权
业务部门意见	投资对象	融资方:延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司（以下简称“YACT”，东方金诚于 2023 年 6 月将其主体评级 AA+，评级展望稳定）		
	委托人	合格投资者		
	资金运用方式	一、交易结构及资金运用 我司拟设立集合资金信托计划,将信托资金用于投资YACT作为债务人发行的专项债权,款项用于YACT的日常经营,具体为:归还金融机构借款本息。信托到期,由YACT归还信托本息,实现信托的退出。 增信措施:延安CSJS投资(集团)有限责任公司(简称:YACT,东方金诚于2023年6月将其主体评级为AA+,评级展望稳定)的子公司延安ZCZY有限公司(简称:ZCZY)将其持有的”延安万达广场”商业体第1-4层提供抵押担保,以评估价值55757.43万元为基数测算,本息抵押率为64.57%,本金抵押率为53.80%。		
	保障基金缴纳方式	专户代扣		
	规模	信托计划规模不超过 3 亿元,可分期成立。		
	期限	信托计划期限不超过 24 个月。(各期信托单位期限均为 24 个月)		
	融资成本			
	信托报酬率			
	财务顾问费	无		
	增信措施/保障措施	延安 ZCZY 有限公司将其持有的”延安万达广场”商业体第 1-4 层提供抵押担保,本息抵押率为 64.57%,本金抵押率为 53.80%。		
	监控措施	放款后提供融资方将资金用于归还金融机构借款本息的凭证。 对延安 ZCZY 租金进行 U 盾监管		
	发行前需落实条件	1、落实完毕增信措施; 2、取得融资方内部同意参与本信托的相关审批、授权文件; 3、在信托文件中揭示特定风险:资金挪用风险等。		
	信托收入收	待定		

取方式	
信托财产分配方式	待定
相关机构和费用	发行方及费用：长安财富中心，费用待定。 保管行及费用：待定，0.01%/年。 资金监管行及费用：待定 代理收付行及费用：无 预期收益率：待定

(二) 交易结构图



(三) 项目开发背景及合作历史

项目开发背景	本项目由我部自主开发。
认可理由	1. 融资方 YACT 是延安市最大的平台公司，在延安市有重要的基础设施建设地位。YACT 为公开发债主体，主体评级 AA+，信用状况良好； 2、本次增信措施为 YACT 较好地段商业综合体实物抵押，商业体正常经营，抵押率充足，发生极端情况处置便利。

我司与延安市历史合作项目 1 笔（集合主动管理），合作年限 2 年，纯信用融资，流动资金贷款模式，融资主体 YACT，延安市新区投资开发建设有限公司（延安新区的重要融资平台）提供担保，主动管理类历史存续规模 3 亿元（基础信用风险限额核定区域数据暂无），合作期间均正常还本付息。我司与延安市目前无存续项目。本次上报项目为专项债权模式，规模 30000 万，2 年期，净信托报酬**%，融资成本**%。

序号	合作历史项目	规模	首期成立	运行	到期日
----	--------	----	------	----	-----

		(亿元)	时间	状况	
1	XX 信托-YACT 流动资金贷款集合资金信托计划	3	2015.8	已结束	2017.8
	合计	3			

(四) 风险侦查系统查询

1、融资方----延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司

人行征信查询情况						
查询日期	2023 年 6 月 8 日					
未结清余额	47.39 亿元					
欠息 记录		金额(万元)	天数	是否已结清	机构	原因核实
	表内	0				
	表外	0				
企业民间融资情况调查						
调查渠道	联系人	电话	调查结果			
YACT	闫栋	15353988936	无民间融资			
主要调查渠道：当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金掉头方法、其他途径等。						
调查人员的判断 和综合评价	YACT 无民间融资情况，与之合作的均为银行、信托、租赁、券商等金融机构。其中关注类贷款 1 笔，经与企业沟通，YACT 下属子公司 YACT 光学材料有限公司，有 540 万贷款展期 1 年，展期后自动进入关注类。					
全国法院执行系统查询情况						
查询日期	2023 年 6 月 15 日					
查询结果及核实		笔数	涉案 金额	法院	原因核实	
	已结案	0				
	执行中	0				
银监预警查询情况						
查询日期	2023 年 6 月 15 日					

查询结果及核实	无
启信宝不良信息查询情况	
查询日期	2023 年 6 月 15 日
查询结果及核实	无
网络不良信息查询情况	
查询日期	2023 年 6 月 15 日
查询结果及核实	无
总结分析及 风险影响判断	YACT 为当地最大的政府平台，且发行过债券，运营规范透明，不存在民间借贷等高成本融资行为。交易对手及其下属公司均规范经营，故风险较小。

2、抵押方—延安 ZCZY 有限公司

人行征信查询情况						
查询日期	2023 年 8 月 8 日					
未结清余额	0 亿元					
欠息 记录		金额（万元）	天数	是否已 结清	机构	原因核实
	表内	0				
	表外	0				
企业民间融资情况调查						
调查渠道	联系人	电话		调查结果		
延安紫程	闫栋	15353988936		无民间融资		
主要调查渠道：当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金掉头方法、其他途径等。						
调查人员的判断 和综合评价	无民间融资情况。					
全国法院执行系统查询情况						
查询日期	2023 年 8 月 8 日					
查询结果及核实		笔数	涉案	法院	原因核实	

			金额		
	已结案	0			
	执行中	0			
银监预警查询情况					
查询日期	2023 年 8 月 8 日				
查询结果及核实	无				
启信宝不良信息查询情况					
查询日期	2023 年 8 月 8 日				
查询结果及核实	无				
网络不良信息查询情况					
查询日期	2023 年 8 月 8 日				
查询结果及核实	无				
总结分析及 风险影响判断	不存在民间借贷等高成本融资行为。				

二、合规性分析

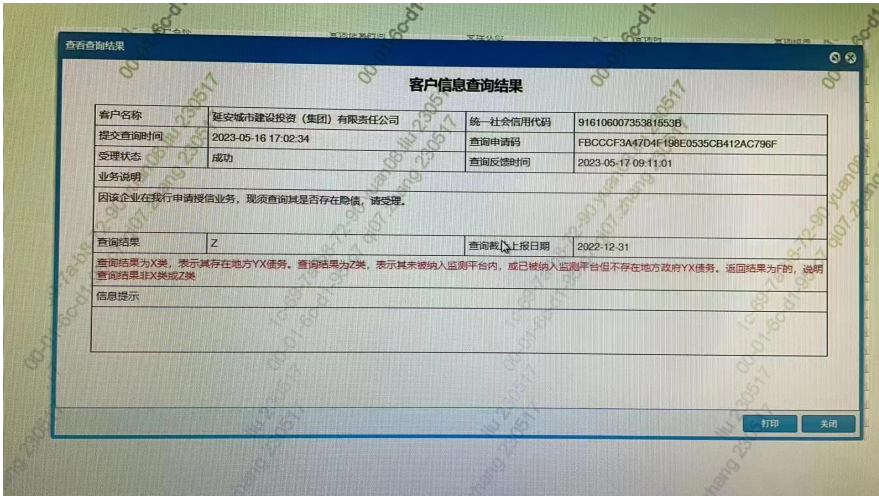
（一）信托资金来源

本项目资金由财富中心面向合格投资者发行，信托资金来源合法合规。

（二）交易对手主体资格

经业务部门双人查看我司办公室《2023 年 6 月末各地承担地方隐性债务的国有企业（融资平台公司）和行政事业单位名单》中，融资方延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司（曾用名延安 CSJS 投资开发有限责任公司）均不在名单内。同时，业务部门查看与财政系统挂钩的渤海银行查询的隐债截屏名单查询结果为 Z（查询结果为 Z 类，表示其未纳入监测平台内，或已被纳入监测平台但不存在地方政府隐性债务）。融资方将配合提供财政局出具不承担政府隐性债务的证明。

融资主体证照齐全有效，贷款卡正常有效，无特许经营许可证，为符合银监文件规定的交易对象，符合公司指引要求。融资方按照公司要求配合出具相关材料，证明非隐债主体，业务不涉及新增隐债。



抵押方延安 ZCZY 为名单外平台、非财政部系统内隐债主体，证照齐全有效，贷款卡正常有效，无特许经营许可证，为符合银监文件规定的交易对象，符合公司指引要求。

（三）资金投向

信托资金用于投资YACT作为债务人发行的专项债权。款项用于YACT的日常经营，具体为：归还金融机构借款本息。资金投向合规。

拟归还金融机构的流贷明细如下：

序号	金融机构	合同金额	融资余额	到期时间	期限（年）	融资方式
1	民生银行	20,000	19,750	2023. 9. 22	3	流贷
2	恒丰银行	20,000	10,000	2023. 9. 28	3	流贷
3	重庆银行	48,500	44,500	2023. 12. 14	3	流贷
4	浙商银行	6,000	6,000	2023. 8. 25	1	流贷
5	浙商银行	6,000	6,000	2023. 9. 25	1	流贷
合计			86,250			

业务部门具体根据项目落地时间，按要求进行受托支付。

按照流贷标准测算，YACT 将取得的信托资金用于日常经营活动，资金投向合规。

银监流动资金测算（单位：万元）

注：表内绿色标记部分为自动计算结果，无需填写。							
科目	期末余额（万元）	期初余额（万元）	平均余额（万元）	销售成本（万元）	销售收入（万元）	周转次数（次）	周转天数（天）
存货	1,348,896	1,351,394	1350145	28381	38957	0.02	18000.00
应收帐款	63,465	58,121	60793	28381	38957	0.64	562.50
应付帐款	102,118	158,785	130452	28381	38957	0.22	1636.36
预付帐款	140,778	141,419	141099	28381	38957	0.20	1800.00
预收帐款	0	0	0	28381	38957	0.00	0.00
营运资金周转次数（次）=		0.02		38957			
				28381			
借款人营运资金量（万元）=		2426525.00					
上年度销售收入	上年度销售利润率	预计销售收入年增长率	营运资金周转次数				
38957	5.44%	10%	0.02				
新增流动资金贷款额度（万元）=		49082					
营运资金量（万元）	借款人自有资金（万元）	现有流动资金贷款（万元）	其他渠道融资的营运资金（万元）				
2426525	1814115	563328	0				

数据来源：年初数为 YACT2021 年合并财务数据，年末数为 YACT2022 年合并财务数据，已剔除土地整理、房屋销售收入。

合理性分析

经测算，YACT 的主营业务为基础设施建设，流贷缺口 4.90 亿元，可以覆盖本信托计划融资规模 3 亿元，符合相关的法律法规及政策规定。

融资方营业收入不涉及土地整理，营业利润超百分之 30 才能达到房地产开发企业，但是目前利润占总利润比例为 28.72%，同时近两年的房产销售是因子公司置业的安置房销售，业务不具有长期的可持续性，因此业务部门不认为融资方不涉房。

类别	本期金额				上期金额		
	营业收入	收入占比	营业成本	营业利润	利润占比	营业收入	营业成本
一、主营业务							
房产销售	1,339,578,193.12	43.65%	1,229,618,908.54	109,959,284.58	28.72%	1,013,123,144.13	925,464,047.94
旅游服务	162,601,011.37	5.30%	116,741,034.44	45,859,976.93	11.98%	277,511,820.60	186,489,350.02
水费业务	163,079,018.55	5.31%	173,824,341.43	-16,745,322.88	-4.37%	74,231,181.21	179,326,148.65
绿化服务	10,026,956.15	0.33%	10,400,939.81	-373,983.66	-0.10%	19,888,806.68	12,805,401.72
工程建设	215,164,300.36	7.01%	188,762,084.95	26,402,215.41	6.90%	270,908,692.41	234,433,582.88
租赁业务	128,612,955.13	4.19%	28,077,332.41	100,535,622.72	26.26%	89,895,069.57	27,873,438.35
物业服务	79,309,532.92	2.58%	58,503,227.71	20,806,305.21	5.43%	64,480,276.80	56,049,558.87
商品销售	888,660,176.32	28.96%	866,888,446.77	21,771,729.55	5.69%	330,370,443.85	290,338,945.25
其他	16,614,249.09	0.54%	4,877,001.77	11,737,247.32	3.07%	6,780,131.84	6,736,206.80
小计	3,003,646,393.01	97.88%	2,683,693,317.83	319,953,075.18	83.58%	2,147,189,567.09	1,919,716,680.48
二、其他业务				0.00			
担保费收入	3,055,147.31	0.10%	731,285.22	2,323,862.09	0.61%	7,106,632.82	4,837,515.37
其他	42,861,130.18	1.40%	1,345,213.00	41,515,917.18	10.84%	8,911,237.47	553,046.77
小计	45,916,277.49	1.50%	2,076,498.22	43,839,779.27	11.45%	16,017,870.29	5,390,562.14
营业收入合计	3,049,562,670.50	99.38%	2,685,769,816.05	363,792,854.45	95.03%	2,163,207,437.38	1,925,107,242.62
三、利息	19,033,039.67	0.62%		19,033,039.67	4.97%	25,067,163.53	
四、手续费及佣金				0.00	0.00%		
合计	3,068,595,710.17		2,685,769,816.05	382,825,894.12		2,188,274,600.91	1,925,107,242.62

根据《上市公司行业分类指引（2012年修订）》、《国民经济行业分类》（GB T4754-2017），并参照深圳证券交易所2016年11月24日印发的《关于试行房地产行业划分标准操作指引的通知》（以下简称“《操作指引通知》”）第三条“房地产行业及具体类型的认定标准”第（一）款“房地产行业”认定：如发行人为非上市公司，参照《上市公司行业分类》执行，即：当发行人最近一年经审计的房地产业务收入比重大于或等于50%，则将其划入房地产行业；当发行人没有一类业务的营业收入比重大于或等于50%，但房地产业务的收入在利润为所有业务中最高，而且均占到公司营业收入和利润的30%以上（包含本数），则该发行人归属于房地产行业。其中，房地产业务收入包括从事普通住宅地产、商业地产、工业地产、保障性住宅地产和其他房地产所取得的收入。即，按照上述规则及要求，房地产业的界定主要以业务收入占比作为判断标准。

（四）增信措施

延安CSJS投资（集团）有限责任公司全资子公司延安ZCZY有限公司（简称：ZCZY）将其持有的”延安万达广场”商业体第1-4层提供抵押担保，以评估价值55,757.43万元为基数测算，本息抵押率为64.57%，本金抵押率为53.80%。

（五）交易结构

我司拟设立集合资金信托计划,将信托资金用于投资YACT作为债务人发行的专项债权，款项用于YACT的日常经营，具体为:归还金融机构借款本息。信托到期，由YACT归还信托贷款本息，实现信托的退出。同时，延安CSJS投资（集团）有限责任公司（东方金诚于2023年6月将其主体评级为AA+，评级展望稳定）提供连带责任担保；延安ZCZY有限公司（简称：ZCZY）将其持有的”延安万达广场”商业体第1-4层提供抵押担保。

三、融资方—YACT

（一）基本情况

1、基本概况

名称	延安 CSJS 投资（集团）有 限责任公司	成立时间	2002 年 4 月 1 日
注册地址	陕西省延安市宝塔区	办公地址	陕西省延安市宝塔区枣 园西川河南路 1 号

法定代表人	同天成	注册/实收资本	16.74 亿元/12.74 亿元
统一社会信用代码	91610600735381553B	年检/年度报告情况	已年检
贷款卡编号	/	贷款卡密码/年检情况	111111
平台类别	表外平台	平台层级	市级
经营范围	一般项目:市政设施管理;城乡市容管理;土地整治服务;水泥制品销售;建筑材料销售;房屋拆迁服务;住房租赁;非居住房地产租赁;体育场地设施经营(不含高危险性体育运动);企业总部管理;停车场服务;资源再生利用技术研发;对外承包工程;以自有资金从事投资活动;融资咨询服务;财务咨询;体育场地设施工程施工;风电场相关装备销售;露营地服务;酒店管理;太阳能热发电产品销售;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营;园林绿化工程施工(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:建设工程施工;地质灾害治理工程施工;建设工程施工(除核电站建设经营、民用机场建设);非煤矿山矿产资源开采(除稀土、放射性矿产钨);肥料生产;饲料生产;家禽饲养;牲畜饲养;种畜禽生产;住宿服务;餐饮服务(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)。		

2、历史沿革及股东情况

延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司（以下简称“YACT 公司”、“公司”或“本公司”）系 2002 年 2 月 21 日经延安市人民政府常务会议第 3 号会议纪要批准，由延安市人民政府及延安市土地收购储备交易中心共同出资组建、于 2002 年 4 月成立的有限责任公司。公司设立时注册资本 9,000.00 万元，其中延安市人民政府应出资 6,000.00 万元，延安市土地储备中心应出资 3,000.00 万元。2008 年 5 月经股东会决议通过，增加注册资金 24,900.00 万元，由延安市人民政府以实物方式出资，增资后 YACT 注册资本为 33,900.00 万元，实收资本为 30,900.00 万元。

2009 年 3 月，YACT 第一次增资

2008 年 11 月 13 日，延安市人民政府出具《关于将嘉岭大桥等 16 项国有固定资产划拨延安 CSJS 投资开发有限责任公司的通知》（延政发〔2008〕51 号），

决定将 16 项国有固定资产划拨至 YACT，陕西顺达联合会计师事务所出具陕顺达评估字（2007）第 44 号资产评估报告，划拨资产评估值为 24,911.71 万元。2008 年 12 月 25 日，延安市国资委出具《关于对 YACT 公司申请将嘉岭大桥等 16 项国有固定资产转增为注册资本金的批复》（延市国资发〔2008〕29 号），同意 YACT 将持有的 16 项国有固定资产转增注册资本 24,900.00 万元，由陕西顺达联合会计师事务所审验并出具了陕顺会验字（2008）第 137 号验资报告。本次增资后，YACT 注册资本增加至 33,900.00 万元，2009 年 3 月 2 日，YACT 完成本次新增注册资本的工商变更登记。

2010 年 6 月，YACT 第二次增资

2010 年 4 月 24 日，根据延安市人民政府国有资产监督管理委员会《关于延安 CSJS 投资开发有限责任公司接受西安国际信托有限公司增资扩股有关事宜的批复》（延市国资发〔2010〕7 号），由新增股东西安国际信托有限公司以现金方式增资扩股，增资金额为 16,500.00 万元，注册资本由原 33,900.00 万元增加到 50,400.00 万元，并约定股权回购事宜。本次出资由陕西顺达会计师事务所审验并出具陕顺会验字〔2010〕第 125 号验资报告。2010 年 6 月 18 日，YACT 完成本次新增注册资本的工商变更登记。

2021 年 5 月，YACT 第三次增资

2020 年 12 月，根据《延安市财政局关于下达专项资金的通知》（延财办资〔2020〕87 号），延安市财政局拨付 2.00 亿元，作为政府投资，增加资本金；2021 年 1 月，根据《延安市财政局关于下达专项资金的通知》（延财办资〔2021〕1 号），延安市财政局拨付 1.70 亿元，作为政府投资，增加资本金。上述增资于 2021 年 5 月 26 日完成工商变更登记。

2022 年 8 月，YACT 第四次增资

2022 年 8 月 2 日，根据《延安市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司注册资本金有关事宜的批复》（延市国资发〔2022〕74 号）批复，延安市国资委向 YACT 认缴增资 4 亿元，YACT 注册资金由原 8.74 亿元增加至 12.74 亿元。2022 年 8 月 3 日，YACT 完成本次增加注

册资本的工商变更登记

启信宝中 YACT 股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例	注册资本（万元）	出资方式
1	延安市人民政府国有资产监督管理委员会	98.2079%	124400	实物、货币
2	延安市土地收购储备中心（延安市土地开发整理中心）	1.7921%	3000	实物
合计		100%	127400	

《财政部、国家发展和改革委员会、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》编号:财预〔2010〕412号中明确约定“今后地方政府确需设立融资平台公司的，必须严格依照有关法律法规办理，足额注入资本金，学校、医院、公园等公益性资产不得作为资本注入融资平台公司”的“今后”是指2010年7月1日以后（含7月1日）；“公益性资产”，是指为社会公共利益服务，且依据有关法律法规规定不能或不宜变现的资产，如学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼等，以及市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能带来经营性收入的基础设施等。

YACT的实物出资时间早于2010年7月1日，符合当时的法律规范。

3、管理简况及组织架构

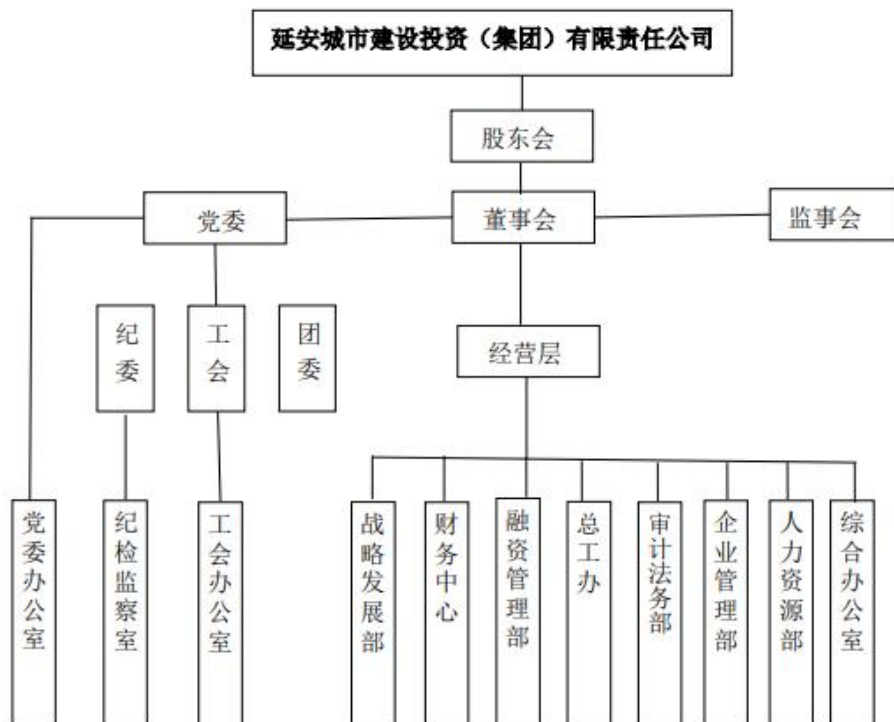
（1）管理简况

根据《中华人民共和国公司法》和《公司登记管理条例》及国家有关法律、法规规定，公司设立了较为完善的法人治理结构。公司设立股东会，由全体股东组成，是公司的权力机构，决定公司的经营方针和投资计划等。公司依法设立董事会，是公司的执行机构，董事会成员为7人，由延安市国资委委派和更换，其中职工董事由公司职工推选产生；公司设董事长1人，为公司法定代表人，对公司改革发展负首要责任，享有董事的各项权利，并行使相关职权、承担相应责任。公司设立监事会，向股东会负责；监事会人员由延安市国资委委派和职工代表中产生，其中职工代表比例不得低于三分之一；监事会由5人组

成，其中设监事会主席 1 人，监事 4 人。公司设总经理 1 名，由延安市政府相关部门指派，主持公司日常经营、行政及财务的管理工作，对董事会负责。

(2) 组织架构

延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司公司设立了党委会、股东会、董事会、监事会和经营管理层的法人治理结构。公司党委会委员由党员大会或党员代表大会选举产生，每届任期三年，任期届满按期进行换届选举。公司党委领导班子成员 7 人，设党委书记 1 人、党委副书记 2 人，设纪委书记 1 人。党委书记、董事长由同一人担任，党员总经理担任副书记。公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构。公司董事会由 7 名董事组成，其中职工董事 1 名，由公司职工推选产生；外部董事 4 名，由延安市国资中心委派；其余内部董事由股东大会审定产生；设董事长 1 名，由股东大会从董事会成员中指定。董事每届任期为 3 年，可以连选连任。公司监事会由 5 名监事组成，职工监事 2 名，由职工代表大会选举产生；其余监事由延安市国资中心委派；设监事会主席 1 名，由延安市国资中心从监事会成员中指定。监事每届任期 3 年，可以连任。公司设总经理 1 名，由延安市政府相关部门指派，对董事会负责，主持公司的经营管理工作，各职能部门分工明确，法人治理结构较为完善。具体组织结构如下：



(3) 主要管理人员简历:

同天成: 男, 汉族, 1969 年 4 月生, 陕西蒲城, 2001 年 6 月加入中国共产党, 1992 年 9 月参加工作, 延安大学政治教育专业, 大学本科学历, 现任延安 CSJS 投资(集团)有限责任公司党委副书记、总经理。

1988 年 9 月—1992 年 7 月就读于延安大学政治教育系教育专业;

1992 年 9 月—1994 年 8 月在蒲城县尧山中学工作;

1994 年 9 月—1999 年 3 月调入洛川县教育系统;

1999 年 4 月—2003 年 6 月在洛川县城建局科员;

2003 年 6 月—2007 年 4 月任洛川县城建局副局长;

2007 年 5 月—2015 年 1 月任洛川县 CSJS 投资开发有限责任公司执行董事兼经理;

2015 年 2 月—2019 年 12 月任延安 CSJS 投资开发有限责任公司常务副总经理(现单位更名为: 延安 CSJS 投资(集团)有限责任公司);

2019 年 12 月至今任延安 CSJS 投资(集团)有限责任公司党委副书记、总经理。

4、合并范围子公司情况

截至 2022 年末, 公司纳入合并报表的子公司有 21 家。

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
延安旅游(集团)有限公司	延安市	延安市	商务服务业	100.00		划拨
洛川县 CSJS 投资开发有限责任公司	洛川县	洛川县	房地产业	51.00		划拨
延安水务投资建设有限责任公司	延安市	延安市	水利管理业	100.00		划拨
延安市保障性住房建设有限公司	延安市	延安市	商务服务业	100.00		划拨
延安经济技术开发区投资有限公司	延安市	延安市	房地产业	100.00		划拨

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
延安市市政建设投资有限公司	延安市	延安市	公共设施管理业	100.00		划拨
YACT 房产租售有限公司	延安市	延安市	公共设施管理业	100.00		设立
YACT 园林有限公司	延安市	延安市	农业	100.00		设立
YACT 置业有限公司	延安市	延安市	房地产业	100.00		设立
YACT 运营管理有限公司	延安市	延安市	商务服务业	100.00		设立
延安央联万贸城冷链食品集散批发有限公司	延安市	延安市	零售业	51.00		设立
YACT 基础设施建设有限公司	延安市	延安市	房地产业	100.00		设立
YACT 生态农业开发有限责任公司	延安市	延安市	农业	100.00		设立
YACT 物业服务有限公司	延安市	延安市	房地产业	100.00		设立
延安金智数据科技有限公司	延安市	延安市	互联网和相关服务	100.00		设立
延安聚通融资担保有限公司	延安市	延安市	商务服务业	100.00		收购
延安东昊混凝土工程有限公司	延安市	延安市	非金属矿物制品业	51.00		收购
延安市中德信小额贷款有限公司	延安市	延安市	其他金融业	35.00	65.00	收购
西安亮泰新型节能装饰材料有限公司	蓝田县	蓝田县	零售业	51.00		收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
YACT 光学材料有限公司	黄陵县	黄陵县	电气机械和器材制造业	51.00		收购
延安 ZCZY 有限公司	延安市	延安市	房地产开发经营	100.00		收购

（二）经营分析

YACT 作为延安市重要的基础设施建设及国有资产运营管理主体，在延安市经济社会发展中发挥重要作用，得益于延安市人民政府国有资产监督管理委员会增资，2023 年 4 月公司注册资本由 8.74 亿元增加至 16.74 亿元；公司业务结构较为多元，有较多经营性资产，且拥有宝塔山旅游景区的垄断经营管理权，旅游资源质量较好。

1、主营业务构成

近年来，公司的营业收入主要来自商品销售、基础设施建设和房产销售等业务，营业收入和毛利润保持增长，毛利率有所波动。作为延安市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司主要负责延安市范围内的基础设施建设、供水业务，集团子公司从事房地产开发与销售、商品销售、旅游资源运营等业务。

近年来，公司营业收入保持增长，主要来自房地产开发与销售、商品销售和基础设施建设等业务。2020 年~2022 年，受项目建设和结算进度影响，公司基础设施建设业务收入持续下降。同期，公司供水收入稳定增长，是营业收入的有益补充；随着安置房及商品房销售及尾款追缴增多，房地产开发与销售业务收入占比总体大幅增长，成为公司营业收入的最主要来源受益于公司商品销售品种增多及贸易量持续扩大，商品销售收入持续增长；旅游资源运营收入持续下降，主要系近年来游客数量及人次下降所致；其他业务包括工程施工、物业服务、租赁和绿化服务等，对营业收入形成一定补充。

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
基础设施建设	3.32	21.19	2.71	12.38	2.15	7.01
供水	0.5	3.18	0.71	3.39	1.63	5.31
房地产开发与销售	4.33	27.6	10.13	46.30	13.40	43.65
商品销售	2.54	16.17	3.30	15.10	8.89	28.96
旅游资源运营	3	19.14	2.78	12.68	1.63	5.30
其他业务	1.99	12.72	2.22	10.15	3.00	9.76
合计	15.68	100	21.88	100.00	30.69	100.00

2020 年~2022 年，公司毛利润稳定增长，毛利率有所波动。其中，基础设施建设业务毛利润持续下降，毛利率较为稳定；供水业务持续处于亏损状态，亏损幅度有所收窄；房地产开发与销售业务毛利润持续增长，毛利率较为稳定；商品销售业务毛利润持续下降，毛利率大幅下降；旅游资源运营业务手利润及手利率均波动较大。

2、主要业务板块经营情况

延安历经多年的蓬勃发展，公司业务板块主要有基础设施建设、供水、房产销售、旅游相关业务及商品销售等板块。

（1）基础设施建设

近年来，公司承担了延安市范围内的基础设施建设，业务具有很强区域专营性。该业务主要由子公司延安基建、延安经开投及其下属子公司吴起县 CSJS 投资有限责任公司等共同负责。其中，延安基建、延安经开投和吴起县城投分别主要负责主城区、延安高新技术产业开发区和吴起县范围内基础设施建设。

公司基础设施建设业务模式为委托代建。其中，延安经开投及吴起县城投主要通过委托代建模式开展项目建设。根据延安经开投与延安高新技术产业开发区管理委员会签订《项目委托代建合同》，延安经开投具体负责延安高新区基础设施项目的融资、建设及统筹管理；根据吴起县城投与吴起县人民政府签订《项目委托代建合同》，吴起县城投具体负责吴起县基础设施项目的融资、建设及统筹管理。延安高新区管委会及吴起县政府每年根据项目建设进度按照

实际投入成本加成约 15%的投资收益与公司结算,公司将结算款确认为基础设施建设收入,同时结转相应成本

(2) 供水业务

供水业务主要由子公司延安市黄河引水工程有限责任公司负责,公司通过延安黄河引水工程取得的水源售卖给延安水务环保集团自来水有限公司以及县城及工业园区获取供水收入。延安黄河引水工程是陕西省委、省政府确定的全省十大重点水利工程之一,是延安市规划建设的重大水源工程,是解决延安市及周边地区缺水问题的战略性工程,系由公司自筹资金建设。该工程位于延安市东北部,是以黄河和清涧河为取水水源的长距离引水工程,供水对象覆盖延安市主城区、县城及工业园区,工程输水管线总长 145.78 公里,供水合格率达到 100%,水质综合合格率达到 99%。公司从事的供水业务具有很强的区域专营性。

根据延安市发展和改革委员会 2019 年 10 月 14 日出具的《关于延安水务环保集团公司供大工业用水价格有关问题的通知》,明确黄河引水供大工业直供用水价格为 8.23 元/立方米,由供需双方在上下 10%幅度内协商确定。截至 2022 年末,公司黄河引水工程计划总投资 43.85 亿元,已投资 40.83 亿元,尚需投资 3.02 亿元。2020 年~2022 年,公司分别实现供水收入 0.50 亿元、0.74 亿元和 1.63 亿元;毛利润分别为-1.00 亿元、-1.06 亿元和-0.17 亿元,由于该业务公益性较强,且供水产能未完全释放,供水扬程固定成本较高,业务持续表现为净亏损状态,但近年来亏损幅度有所收窄。预计未来随着产能的逐步释放,供水业务将持续为公司带来一定规模的现金流入,盈利能力或将有所提升,扭转目前的亏损局面。

(3) 房产销售

YACT 是延安市安置房项目的建设主体,承担延安市区内大量的政府保障性住房建设,包括安置房项目、棚户区改造拆迁安置工程等,受政府限价影响,定向销售给拆迁安置居民的价格较低,致使公司房产销售板块毛利率较低。在定向销售给拆迁安置居民的业务模式下,公司安置房项目的建设由延安市发改委发文确定项目和建设主体,土地由延安市土地统征管理办公室进行统一征管或通过招、拍、挂等形式取得,项目建设所需资金由公司自行筹措解决,一般通过自有资金和银行贷款等方式筹集资金,土地均计入公司财务报表;在该业务模式下,公司安置房项目没

有与市政府签订代建或回购协议，待项目建设完工验收合格后，所建设的安置房按照政府指定的单价定向销售而获取收入，依据相关政策向符合拆迁安置房申购条件的住房困难户或拆迁户进行定向销售，优先满足原被拆迁的住户需求，剩余房源可向其他符合拆迁安置房申购条件的住房困难户或拆迁户进行销售，板块亏损没有针对性的补偿机制，市政府一般每年根据公司完成的任务量会有一定的政府补贴。截至 2022 年末，已完工安置房项目销售去化较慢。

截至 2022 年末，公司主要已完工安置房项目包括小砭沟安置小区、石佛沟安置小区、朗润居安置小区和机械厂安置小区，销售总额 13.19 亿元，已全部回款；主要已完工商品房项目包括伴山樾谷香庭花园、河映居和莫家湾学院坊项目，销售总额 22.05 亿元，回款总额 18.85 亿元。2020 年~2022 年，公司分别实现房产销售收入 2.54 亿元、3.30 亿元和 8.89 亿元；毛利率为 8.65%、8.65%和 8.21%，受安置房限价影响，公司房产销售业务毛利率较低。公司在建房地产项目以商品房为主，截至 2022 年末，公司在建商品房项目包括伴山樾谷·芳菲里、璞悦居和星光不夜城项目，投资总额合计 43.30 亿元，已投资 17.75 亿元，尚需投资 25.55 亿元，面临较大的投资支出压力。同期末，公司在建房地产项目可售面积 76.44 万平方米，已售面积 6.72 万平方米，已售金额 5.22 亿元。

截至 2022 年末公司在建商品房项目情况（单位：亿元）

项目名称	项目建设期	投资总额	已投金额	尚需投资	销售进度	累计回款
伴山樾谷·芳菲里	2021.3~2025.6	25.6	7.23	18.37	27.67%	1.97
璞悦居	2021.6~2024.6	10.7	3.52	7.18	7.55%	0.59
星光不夜城	2019.9~2023.6	7	7	0	39.00%	1.66
合计		43.3	17.75	25.55		5.22

（4）旅游相关业务

公司旅游板块主要由子公司延安旅游负责，具体负责塔山、万花山、清凉山、杜公祠 4 个景区的运营服务、旅游观光车服务、租车服务、旅行社业务及酒店运营等综合服务。2020 年~2022 年，公司旅游板块分别实现收入 3.00 亿元、2.78 亿元和 1.63 亿元，毛利率 18.50%、32.80%和 28.20%，盈利能力较好。

景区运营服务方面，公司拥有宝塔山旅游景区的特许经营管理权，垄断经营以宝塔山为核心的四大风景区旅游资源，具有很强的竞争优势。其中，宝塔山风景区是国家 5A 级旅游景区，万花山、清凉山、杜公祠景区均是国家 3A 级旅游景区。景区运营模式及结算方式分为两类，一类为合作模式，即公司与旅行社等合作方建立长期合作关系，每年向合作方收取一定人数内的打包门票收入，若进园游客数超过协定部分，则对超过人数的游客收取相对较低的门票，合作模式下账期一般为 1~3 个月，通过银行转账结算；另一类为散客，主要通过年票、季票、学生春秋游等方式，增加日常门票收入，散客模式下，采取现金、POS 机等资金结算，基本无账期。公司所辖景区票价由延安市物价局核定发布。根据 2018 年 8 月 24 日延安市物价局文件《延安市物价局关于降低宝塔山等重点景区门票价格的通知》（延市价发【2018】66 号），公司所辖的宝塔山、清凉山景区、杜公祠景区、万花山景区的门票分别为 60 元/人次 40 元/人次、10 元/人次、30 元/人次。

旅游观光车服务方面，公司主要为游客提供景区内参观线路的观光车服务，以运送旅游观光的旅客为目的，在旅游景区内运营或者其线路至少有一端在旅游景区（点）的一种客运方式；经营模式为公司持有线路经营权，直接购置车辆在相关线路开展道路旅客运输。

租车服务方面，公司拥有中巴车、商务车、越野车、轿车等各种车型共 80 余辆，主要为市级机关提供近、远程和应急公务活动，大型会议接待等用车服务；同时，经营旅游包车租赁业务，服务对象以延安干部培训学院、红色文化培训公司等客户群体为主。

旅行社业务方面，延安旅游子公司延安国际旅行社是经国家旅游局批准的延安市唯一一家具有出境资质的国际旅行社，也是中国旅行社协会会员单位。延安国旅下设 20 家营业部，基本实现了对延安市主要区域的全面覆盖；提供的服务主要包括入境旅游、出境旅游和国内旅游服务；经营模式为传统旅行社组团和接待为主的经营模式，盈利模式为收取客人团费和代客人支付房、餐、车费等，赚取差价为主。

酒店运营方面，公司拥有的酒店主要包括延安旅游大厦、延安万花山宾馆、隆华花园酒店和延安宾馆等；主要通过为顾客提供餐饮、住宿业务，获取住宿费和餐饮费等收入。

延安旅游主要通过自建自营模式开展延安市旅游资源项目的开发及运营,并通过项目自身形成的旅游收入实现资金平衡。截止 2022 年末旅游项目(宝塔山景区保护提升等项目、延安凤凰山景区项目等)等,计划总投资合计 74.32 亿元,已投资 52.46 亿元,尚需投资 22.80 亿元。

截止 2022 年末延旅重点在建及拟建基础设施项目情况

宝塔山景区保护提升等项目	延安旅游	自建	11.98	11.01	0.97
延安凤凰山景区项目	延安旅游	自建	9.8	6.25	3.55
潮塔小镇工程	延安旅游	自建	8.94	4.40	4.54
黄帝陵景区游客服务中心	延安旅游	自建	7.75	7.46	0.29
万花山游客集散中心等项目	延安旅游	自建	7.73	4.63	3.11
延安宾馆灾后重建项目	延安旅游	自建	7.34	6.85	0.50
锦绣黄龙项目	延安旅游	自建	6.52	4.62	1.9
安塞风情园项目	延安旅游	自建	5.27	2.77	2.5
延安老北关城市记忆街区提升改造项目	延安旅游	自建	5.24	0.72	4.54
延安红色景区提升项目	延安旅游	自建	3.75	3.75	0.01
在建项目合计			74.32	52.46	22.80

(5) 商品销售

公司商品销售主要由公司本部及子公司延安东昊实业股份有限公司、YACT 生态农业开发有限责任公司及延安央联万贸城冷链食品集散批发有限公司负责,销售的商品品种包括混凝土、建筑材料、超市零售商品、农产品等一系列产品,整体种类繁多、分散程度较高。采购方面,公司实行统筹规划、按需采购,结算周期根据与供应商的约定确定。混凝土采购方面,公司每月根据供应商的结算单进行结算,部分款项采用预付款方式,部分按月支付,部分根据公司的资金安排进行支付。其他商品采购方面,公司一般在收到下游货款后,根据采购合同约定向上游支付尾款。

销售方面,公司一般采用先付款后发货的形式,公司在收到货款后在一定时间

内发货。混凝土销售方面，一般约定每月固定时间由客户出具本月结算单，双方核对无误后双方办理结算手续，款项随工程施工进度或规定固定时间和比例收回，也存在部分预收款方式。其他商品销售方面，公司一般会约定最晚付款日，客户需要在最晚付款日之前一次性付清全部款项，如果超过时间将需要支付违约金，也存在部分预收款方式。

从产业上游看，2022 年公司商品销售前五大供货商采购金额占比 49.43%，集中度一般。

2020 年~2022 年，公司分别实现商品销售业务收入 2.54 亿元、3.30 亿元和 8.89 亿元，2022 年大幅增长，主要系公司本部当年开展建材销售业务所致；毛利率分别为 23.34%、12.12%和 2.45%，逐年下滑，主要是销售商品的品种结构中毛利率较低的钢材销售占比提升所致。

（三）财务状况分析

根据 YACT 提供的经由希格玛会计师事务所审计并出具标准无保留意见的 2020-2022 年审计报告及 2023 年 3 月财务报表，现对企业财务状况分析如下：

1、资产负债表分析

单位：万元

	2023 年 3 月末		2022 年		2021 年		2020 年	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
货币资金	164,452	32,567	208,510	46,889	290,709	29,079	487,964	109,993
存出保证金	3,723	-	4,323	-	3,090	-	3,600	-
应收票据及应收账款	124,129	-	125,846	-	110,220	-	85,441	-
应收账款融资	2,010	-	7,075	-	9,883	-	-	-
预付款项	104,164	160	102,218	188	158,785	26,973	183,691	35,333
其他应收	2,483,220	297,826	2,457,394	293,352	2,549,891	436,162	2,774,132	502,715

款								
存货	1,411,513	805,651	1,348,896	778,587	1,351,394	816,070	1,382,031	743,570
合同资产	234,927	4,796	234,927	4,796	231,103	-	-	-
其他流动资产	20,534	2,751	21,281	2,665	36,828	5,196	32,576	5,281
流动资产合计	4,548,673	1,143,750	4,510,470	1,126,476	4,741,904	1,313,481	4,949,435	1,396,892
发放贷款及垫款	33,076	-	30,439	-	31,133	-	21,106	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	63,710	51,500
持有至到期投资	-	-	-	-	-	-	20,000	-
长期应收	-	-	-	-	-	-	-	-

款								
长期股权投资	29,972	1,247,480	32,972	1,247,480	35,776	1,109,007	36,902	986,419
其他权益工具投资	63,251	53,042	63,251	53,042	61,710	51,500	-	-
投资性房地产	453,689	218,196	453,689	218,196	236,417	100,888	253,457	100,842
固定资产	587,741	28,845	593,022	29,061	619,028	29,648	527,271	28851
在建工程	1,434,040	472,440	1,418,372	469,922	1,339,308	449,203	1,265,496	567,351
使用权资产	8,879	-	8,879	-	9,878	-	-	-
无形资产	472,912	175,686	473,941	176,221	429,293	178,172	430,864	180,263
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	9,776	-	9,776	-	9,776	-	9776	-

长期待摊 费用	28,343	1,116	32,191	4,275	32,898	4,678	36,642	3,727
递延所得 税资产	16,937	876	15,885	873	13,246	580	4,592	627
其他非流 动资产	11,357	-	9,250	-	21,433	8,121	20,633	9,221
非流动资 产合计	3,149,972	2,197,681	3,141,667	2,199,069	2,839,896	1,931,795	2,690,451	1,928,802
资产总计	7,698,644	3,341,431	7,652,137	3,325,546	7,581,800	3,245,277	7,639,886	3,325,693
短期借款	89,425	63,100	124,455	94,550	188,280	152,780	97,689	67,700
应付票据 及应付账 款	179,238	26,886	163,263	25,976	185,197	51,014	178,314	50,650
预收账款	7,702	-	753	-	-	-	199,482	24,476

合同负债	131,772	16,974	122,128	16,965	187,676	29,370	-	-
应付职工薪酬	4,935	-	5,786	145	2,415	-	2,587	-
应交税费	29,899	924	28,048	1,235	26,162	124	22,686	224
其他应付款	1,152,310	297,845	1,122,669	275,922	1,160,435	212,040	1,234,535	214,115
一年内到期的非流动负债	501,325	156,907	69,548	304,898	425,035	245,942	625,219	465,376
其他流动负债	25,543	1,924	25,502	1,923	18,739	1469	18,762	-
流动负债合计	2,122,148	564,559	2,289,151	721,613	2,193,938	692,739	2,379,274	822,541
长期借款	2,249,894	178,735	2,193,689	127,435	2,454,554	227,380	2,493,037	296,145

应付债券	911,304	541,000	740,118	420,000	663,647	440,000	513,819	400,000
租赁负债	7,775	-	7,775	-	8,635	-	-	-
长期应付款	550,361	286,903	552,830	292,177	545,677	176,317	558,950	138,260
预计负债	-	-	-	-	-	-	-	-
递延收益	20,950	-	21,032	-	20,144	-	21,359	-
递延所得税负债	33,427	14,761	33,427	14,761	22,767	11,016	24,607	11,005
其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
非流动负债合计	3,773,711	102,140	3,548,871	854,737	3,715,424	854,713	3,611,772	845,410
负债合计	5,895,860	1,585,958	5,838,022	1,575,986	5,909,363	1,547,452	5,991,046	1,667,952
实收资本	124,400	124,400	117,400	117,400	85,155	85,155	67,400	67,400

资本公积	1,359,910	1,304,218	1,359,910	1,304,218	1,300,956	1,304,036	1,302,543	1,304,645
其他综合 收益	36,852	1,488	36,851	1488	25,026	-	30,998	-
专项储备	1,010	-	872	-	877	-	347	-
盈余公积	19,063	19,063	19,063	19,063	19,063	19,063	19,063	19,063
未分配利 润	205,101	306,304	219,624	307,390	194,254	289,570	163,381	266,634
归属于母 公司所有 者权益	1,746,335	-	1,753,720	-	1,625,331	-	1,583,732	-
少数股东 权益	56,450	-	60,395	-	47,106	-	65,108	-
所有者权 益合计	1,802,785	1,755,473	1,814,115	1,749,560	1,672,437	1,697,825	1,648,840	1,657,742

负债及所 有者权益 总计	7,698,645	3,341,431	7,652,137	3,325,546	7,581,800	3,245,277	7,639,886	3,325,693
--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

资产类（单位：万元、%）

（1）货币资金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
现金	126	265	188
银行存款	151,705	259,269	388,933
其他货币资金	56,679	31,175	98,843
合计	208,510	290,709	487,964

其中受限的货币资金明细如下：

项目	2022 年	2021 年	2020 年
银行承兑汇票保证金	900	631	31,502
应付票据保证金及债券保证金	22,411	-	641
履约保证金	4,530	664	3,544
用于担保的定期存款或通知存款	37,440	24,200	63,150
合计	65,281	31,175	98,837

（2）存出保证金

项目	2022 年	2021 年	2020 年
融资担保保证金	4,323	3,090	3,600
合计	4,323	3,090	3,600

（3）应收账款

账龄	2022 年		2021 年		2020 年	
	账面余额	占比(%)	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	28,411	44.77	24,795	42.65	23,753	51.19
1-2 年	15,137	23.85	15,773	27.13	12,050	25.97
2-3 年	10,697	16.86	8,986	15.46	3,092	6.66
3-4 年	5,781	9.1	2,166	3.73	4,491	9.68
4 年以上	3,438	5.42	6,409	11.03	3,015	6.5

合计	63,465	100	58,129	100	46,400	100
----	--------	-----	--------	-----	--------	-----

截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额大额应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款总额比例
延安高新技术产业开发区管理委员会	56,798	41.22
延安市财政局	4,986	3.62
陕西建工集团股份有限公司	4,094	2.97
吴起县政府	3,881	2.82
中国建筑第二工程局有限公司	3,433	2.04
合计	73,193	53.12

(4) 预付账款

账龄	2022 年		2021 年		2020 年	
	账面余额	占比(%)	账面余额	占比	账面余额	占比
1 年以内	19,621	19.20	70,767	44.57	69,234	73.66
1-2 年	47,546	46.51	34,329	21.62	72,282	7.23
2-3 年	19,725	19.30	18,131	11.42	10,021	1.19
3 年以上	15,326	14.99	35,559	22.39	32,154	17.92
合计	102,218	100	158,785	100	183,691	100

截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额大额预付账款情况：

单位名称	期末余额	占预付账款总额比例
陕西建工第二建设集团有限公司	46,865	45.85
陕西建工第十三建设有限公司	5,204	5.09
延安西北局革命旧址管理处	5,112	5.00
陕西黄陵国家森林公园有限公司	4,915	4.81
十一冶建设集团有限责任公司西安分公司	3,953	3.87
合计	66,048	64.62

(5) 其他应收款

截至 2022 年末按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款情况：

债务人名称	账面余额	占其他应收款总额比例
市城改办	1,240,652	52.26
区棚改办	413,326	17.41
新区管委会	167,843	7.07
黄陵县住建局	164,089	6.91
延川县房管局	107,998	4.55
合计	2,093,908	88.20

(6) 存货

项目	2022 年	2021 年	2020 年
原材料	1,922	1,767	1,631
库存商品	5,424	9,469	4,713
周转材料	584	697	689
消耗性生物资产	71,834	71,834	71,834
工程施工	5,502	4,475	189,620
开发成本	1,263,452	1,262,840	1,113,104
其他	179	311	441
合计	1,348,896	1,351,394	1,382,031

(7) 合同资产

项目	2022 年	2021 年	2020 年
已完工未结算工程	230,132	231,103	-
应收租赁款项	4,796	-	-
合计	234,927	231,103	-

(8) 发放贷款及垫款

项目	2022 年余额	2021 年余额	2020 年余额
个人贷款和垫款	1,979	2,122	2,468
其中:消费贷款			
按揭贷款	1,979	2,122	2,468
信用卡			
企业贷款和垫款	34,733	35,605	20,357
合计	36,712	37,727	22,825

(9) 投资性房地产

项目	2022 年年末公允价值	2021 年年末公允价值	2020 年年末公允价值
一、成本合计	306,736	112,668	91,163
其中: 1. 房屋、建筑物	306,736	112,668	91,163
2. 土地使用权			
二、公允价值变动合计	1,469,52	123,749	120,320
其中: 1. 房屋、建筑物	1,469,52	123,749	120,320
2. 土地使用权			
三、投资性房地产账面价值合计	453,689	236,417	211,483
其中: 1. 房屋、建筑物	453,689	236,417	211,483
2. 土地使用权			

注: YACT 及子公司投资性房地产均经过评估, 并出具相应的评估报告。

其中未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项目	账面价值(万元)	未办妥产权证书原因
凤凰山革命遗迹商业街与地下车库	27,256	尚在办理中
黄帝陵景区商业街	21,473	尚在办理中

安塞墩滩	15,912	项目用地为无偿使用的租赁地
合计	64,641	

截止 2022 年年末 YACT 用于借款抵押的投资性房地产如下：

债权人/借款行	债权金额	抵押物位置
中国进出口银行陕西省分行借款	50,000	宝塔区枣园镇枣园路 4 号院 A 座（延房权证宝枣字第 007478 号）
交通银行股份有限公司延安分行	25,000	黄帝陵景区商业街
中国农业发展银行延安市分行	90,000	凤凰社区中心街地下 1 层和 1-4 层商业房地产
合计		

（10）固定资产

项目	2022 年年末余额	2021 年年末余额	2020 年年末余额
固定资产	593,017	619,022	527,271
固定资产清理	5	6	
合计	593,022	619,028	527,271

注：期末凤凰山革命遗迹的商业街及地下车位、黄帝陵景区商业街和万花山宾馆的不动产权证正在办理中；

（11）在建工程

项目	2022 年年末余额	2021 年年末余额
在建工程	1,418,372	1,339,308
工程物资		
合计	1,418,372	1,339,308

在建工程明细如下：

项目名称	2021 年年末余额	2022 年年末余额
综合管廊项目	22,841	23,666
停车场项目	471	471
南寨砭大桥项目	1,766	1,825
四八陵园	12,742	12,775
延安红德干部培训学院建设项目工程	667	2,131
黄河引水工程	17,046	30,752
黄陵县店头镇南川河供水项目及七丰村供水项目	3,920	1,151
凯泽巷房产	1,083	-
发酵场地	188	-
10 万吨有机肥厂生产线项目	9,063	-
3 万吨（肥厂）广场工程	231	-
西北局革命遗址保护工程	27,464	28,132
凤凰山革命遗址保护工程	24,767	29,106
延安凤凰山广场工程	25,275	25,275
延安宾馆灾后重建项目	68,434	70,849
黄帝陵景区游客服务中心	74,465	87,650
潮塔小镇工程	43,959	50,264
锦绣黄龙项目	46,127	46,179
清凉山景区工程	328	328
凤凰山革命旧址管网改造和生态工程	5,617	5,617
万花山景区项目	2,552	2,552

项目名称	2021 年年末余额	2022 年年末余额
宝塔山塔体维修工程	6,606	6,606
宝塔山景区项目	7,184	7,184
杜公祠景区布展工程	8	8
宝塔山景观提升工程	2,094	2,094
宝塔山景观提升工程 2	93,102	93,102
万花山游客集散中心工程	24,324	24,324
安塞风情园项目	23,656	58,137
自驾车营地项目	1,424	1,424
枣园革命遗址保护工程	220	220
宝塔山一期工程	126	126
延安旅游集散中心	411	411
杨家岭革命遗址保护工程	87	87
西大路加油加气站项目	48	475,834.39
桥儿沟革命遗址保护工程	18	18
旅游大厦改造工程	6,594	7,485
华视改造工程	6,343	6,909
南区大道等基础设施项目	268,336	268,336
陕甘宁边区政府交际处旧址保护提升	299	322
延安市红色资源窑洞保护利用项目	615	615
国家森林公园基础设施建设项目	1,920	1,920
宝塔山窑院装修工程	757	757
南泥湾大生产风貌情景街区项目	217	560

项目名称	2021 年年末余额	2022 年年末余额
梁家河村发展文化旅游服务产业建设项目	-	175
二期建筑工程	1,753	1,778
朗润居门店	157	157
新区门店	1,531	1,394
创业大厦项目	27,656	28,035
延新苑住宅（专家公寓）	4,064	4,064
延安高新区能源科技产业园（A 区）便民服务中心项目	5,526	6,627
嘉盛-辅助用房	2,088	2,103
延新苑 10#商业楼（全季酒店项目）	4,049	4,363
其他项目	289	175
仿古砖项目	3,739	-
创新科技产业园及其基础设施建设项目	5,838	164
其他工程项目	19	-
南区一期项目	10,818	14,256
火车站项目	19,020	20,698
水环境	5,703	5,887
南区二期项目	3,283	3,369
火车站二期	13,292	13,448
科技馆	20,114	21,477
市场沟-黄蒿峁公路	17,536	21,428
消防支队战勤保障基地	7,117	7,117
体育场周边片区改造	22,474	23,985

项目名称	2021 年年末余额	2022 年年末余额
南滨河路（石佛沟）	11,436	12,192
新机场道路	4,194	5,134
游泳馆项目	5,384	5,384
新闻广场	8,107	9,229
西川河北滨河路项目	2,791	3,234
小砭沟道路项目	14,957	14,957
小砭沟滑坡治理	13,382	15,540
西北川基础设施	31,706	34,543
山地项目	22	22
火车站三期	70	74
延安飞机场绿化工程	1,719	1,863
中小企业公园	2	2
延安市城区轨道交通项目	95	95
城市基础网络平台建设项目	40	43
黄蒿洼广场	40	43
市迎宾大道延伸工程	3,182	3,182
城区道路西环线	20,873	20,873
西过境路	18,627	18,627
西北川滨河西路	14,137	14,137
西北川环境整治	25,051	25,051
姚店至白家川（姚店至延长）	52,267	52,267
子长-安塞	48,488	48,488

项目名称	2021 年年末余额	2022 年年末余额
洛川-黄龙	46,314	46,314
延安至万花二级公路	6,963	6,963
合计	1,339,308	1,418,372

资产小结：

资产结构分析						
单位：万元、%						
项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
总资产	7,652,137	100	7,581,800	100	7,639,886	100
流动资产	4,510,470	59	4,741,904	63	4,949,435	65
其中：货币资金	208,510	5	290,709	6	487,964	10
其他应收款	2,457,394	54	2,549,891	54	2,774,132	56
存货	1,348,896	30	1,351,394	29	1,382,031	28
非流动资产	3,141,667	41	2,839,896	37	2,690,451	35
其中：投资性房地产	453,689	14	236,417	11	253,457	9
固定资产	593,022	19	619,028	39	527,271	20
在建工程	1,418,372	45	1,339,308	15	1,265,496	47

2020-2022 年，公司总资产分别为 764 亿元、758 亿元和 765 亿元，近几年资产规模保持稳定态势。从资产构成看，流动资产占比与非流动资产比例变化不大，资产结构基本保持稳定。

截至 2022 年末，公司总资产 764 亿元，其中流动资产为 451 亿元，占资产总额的 59%；非流动资产为 314 亿元，占资产总额的 41%。流动资产占比由 2020 年末的 64.78%下降至 2022 年末的 58.94%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和合同资产构成。

公司货币资金逐年下降，主要为银行存款，并辅以少量现金；2022 年末，受限货币资金 6.53 亿元，主要为质押存单、保证金等。公司应收账款主要为应收的代建项目结算款和商品销售款等，近年来逐年增长，主要系随着公司业务发展，已结算未回款项目增多所致。2022 年末，公司应收账款前五大应收对象分别为延安高新区管委会（代建费，5.68 亿元）、延安市财政局（代建费，0.50 亿元）、陕西建工集团股份有限公司（商品销售款，0.41 亿元）、吴起县政府（代建费，0.38 亿元）和中国建筑第二工程局有限公司华北公司（商品销售款，0.34 亿元），合计占应收账款的 53.12%，集中度较高。同期末，公司对应收账款计提坏账准备 1.20 亿元；应收账款的账龄大部分为 3 年以内。

公司其他应收款逐年下降，整体规模依然较大。2022 年末，公司其他应收款中统贷统还棚户区改造项目建设资金 214.61 亿元，占其他应收款的 87.33%，前五大应收对象分别为延安市城区改造指挥办公室（92.45 亿元）、延安市宝塔区棚户区改造办公室（41.33 亿元）、延安市新区管理委员会（16.78 亿元）、黄陵县住房和城乡建设局（16.41 亿元）和延川县房产管理局（10.80 亿元），集中度较高，未计提坏账准备；与政府单位、企业之间的借款及往来款 31.13 亿元，应收对象包括延安经济技术开发区管理委员会（政府单位，5.56 亿元）、陕西大兴荣昌置业有限责任公司（民营企业，4.00 亿元）、延安高新区循环经济产业园有限公司（国有企业，1.95 亿元）、延安高新发展（集团）有限公司（国有企业，1.20 亿元）和延川县文化旅游（集团）有限公司（国有企业，1.10 亿元）等，其中对荣昌置业的应收款项已逾期，在延安市政府的协调下，公司已就相关款项的回收事宜与上述各方进行了积极沟通。

近年来，公司存货略有下降，主要由项目开发成本、库存商品和工程施工成本等构成。2022 年末，公司存货中开发成本 126.35 亿元，主要为公司基础设施、未完工的安置房和商品房等项目开发成本；消耗性生物资产 7.18 亿元；已完工的商品房 0.95 亿元；工程施工成本 0.45 亿元。因会计科目调整，自 2021 年末，公司存货中已完工未结算的建设项目成本转入合同资产科目；2022 年末，公司合同资产中已完工未结算的建设项目成本为 23.49 亿元。

公司非流动资产逐年增长，主要由在建工程、固定资产、无形资产和投资

性房地产构成。

近年来，公司在建工程持续增长，主要由景区开发、桥梁道路、引水供水、产业园等自建自营项目开发成本构成；2022 年末主要在建项目为宝塔山景区保护提升等项目（11.01 亿元）、黄帝陵景区游客服务中心（8.78 亿元）、延安宾馆灾后重建项目（7.09 亿元）、锦绣黄龙项目（4.62 亿元）、潮塔小镇工程（5.03 亿元）等。公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、桥梁道路、电子设备、运输设备等，2021 年末有所增加，主要系部分项目完工后由在建工程转入所致。截至 2022 年末，公司固定资产主要包括房屋建筑物 50.60 亿元、机器设备 5.47 亿元、桥梁道路 1.83 亿元、电子设备 0.65 亿元、运输设备 0.27 亿元等，未计提减值准备。

公司无形资产主要为土地使用权、特许使用权、软件等，近年来总体增长。2022 年末，公司无形资产中土地使用权账面价值 37.91 亿元，合计面积 128.90 万平方米，使用权类型均为划拨，账面价值为 15.18 亿元的土地使用权暂未办理权证；特许使用权账面价值 8.56 亿元，具体包括智慧停车经营权和光学技术经营权等。

截至 2022 年末，公司受限资产为 53.08 亿元，占净资产的 29.26%，包括受限在建工程 24.14 亿元、无形资产 7.17 亿元、固定资产 7.65 亿元、投资性房地产 7.59 亿元和货币资金 6.53 亿元。

负债类（单位：万元、%）

（1）短期借款

借款类别	2022 年	2021 年	2020 年
质押借款	16,300	23,000	31,700
信用借款	105	45,000	
保证借款	89,050	120,280	65,989
抵押借款	19,000	/	
合计	124,455	188,280	97,689

注：其中质押借款为恒丰银行存单质押借款；保证借款主要为政策性银行、商业银行保证借款，抵押贷款为浙商银行抵押贷款。

（2）应付票据

票据类型	2022 年	2021 年
银行承兑汇票	100,00	40,378
商业承兑汇票	124,85	3,400
合计	224,85	43,778

(3) 应付账款

账龄	2022 年		2021 年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	474,35	33.70	61,576	43.55
1-2 年	60,959	43.30	26,791	18.94
2-3 年	9,372	6.65	40,915	28.93
3 年以上	23,012	16.35	12,137	8.58
合计	140,778	100.00	141,419	100.00

按欠款方归集的期末余额前五名的应付账款情况

债务人名称	账面余额	占应付账款合计的比例(%)
延安市宝塔区房屋征收中心	23,947	17.01
延安市房屋征收局	12,000	8.52
陕西大兴荣昌置业有限公司	11,665	8.29
陕西建工第三建设集团有限公司	9,249	6.57
陕西建工第六建设集团有限公司	5,604	3.98
合计	62,465	44.37

(4) 合同负债

项目	2022 年	2021 年
预收房款	109,311	169,073
预收销售货款	12,816	18,603
合计	122,128	187,676

(5) 其他应付款

种类	2022 年	2021 年	2020 年
应付利息	6,261	-	2,764
应付股利	-	-	-
其他应付款	1,116,407	1,160,435	1,231,771
合计	1,122,669	1,160,435	1,234,535

其他应付款按账龄列示：

账龄	2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	160,200	16.45	193,123	16.64	78,101	6.34
1-2 年	158,999	16.33	94,158	8.11	94,487	7.67
2-3 年	21,573	2.22	27,802	2.40	166,163	13.49
3 年以上	775,636	65.00	845,351	72.85	893,019	72.50
合计	1,116,407	100.00	1,160,435	100.00	1,231,771	100

按欠款方归集的期末余额前五名的其他应付款情况：

债务人名称	账面余额	占应付账款合计的比例 (%)
省保障房公司	624,837	未结算
延安鼎助投资有限公司	98,700	未结算
延安市财政局	39,500	未结算
延安市鼎源投资有限责任公司	25,000	未结算
延安鼎助投资有限公司	98,700	未结算
陕西建工第二建设集团有限公司	4,016	未结算
合计	890,753	

(6) 一年内到期的非流动负债

类别	2022 年	2021 年	2020 年
长期借款	375,865	178,222	477,629
其中：信用借款	-	-	-

保证借款	239,158	147,475	472,449
抵押借款	17,352	23,852	5,180
质押借款	119,355	6,895	-
一年内到期的融资租赁	162,391	145,653	146,090
应付债券	157,142	100,000	-
其他	1,150	1,161	1,500
合计	696,548	425,035	625,219

(7) 长期借款

借款种类	2022 年末余额	2021 年末余额
抵押借款	124,608	151,884
保证借款	523,929	547,633
质押借款	1,545,014	1,750,938
信用借款	139	4,100
合计	2,193,689	2,454,554

其中抵押贷款明细如下：

贷款银行	2022 年末余额 (万元)	抵押物
中国进出口银行陕西省分行	36,000	1、保证人：延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司 2、抵押：延房权证宝枣字第 007478 号
交通银行延安分行	10,144	1、保证人：延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司 2、抵押：延房权证宝枣字第 007478 号
光大银行延安分行	2,500	1、保证人：延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司 2、抵押：延房权证宝枣字第 007478 号
中国农业发展银行吴起县支行	5,727	固定资产抵押
中国农业发展银行吴起县支行	10,795	固定资产抵押

贷款银行	2022 年末余额 (万元)	抵押物
中国农业发展银行吴起县支行	35,066	固定资产抵押
国家开发银行陕西省分行	21,500	YACT 担保、土地证抵押 (他项权证)
西安银行延安分行	2,876	购房按揭: 荣昌置业 4-11 层
合计	124,608	

其中保证贷款明细如下:

贷款银行	2022 年年末余额	保证人
陕西省国家开发银行陕西省分行	13,000	延安市鼎源投资集团有限公司
西安银行股份有限公司延安分行	35,000	延安市新区投资开发建设有限公司担保
广发银行股份有限公司西安分行	13,500	延安市新区投资开发建设有限公司担保
西安银行延安永青路支行	8,625	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
光大银行延安分行	8625	延安 CSJS 投资开发有限责任公司
长安银行延安分行	5,750	延安 CSJS 投资开发有限责任公司
光大银行延安分行	11,500	延安旅游 (集团) 有限公司
长安银行延安分行	180	延安高新融资担保公司
长安银行延安分行	445	延安高新融资担保公司
重庆银行延安分行	980	延安旅游 (集团) 有限公司
中国进出口银行陕西省分行	2,643	延安 CSJS 投资(集团)有限责任公司
中国农业发展银行延安分行	46,500	延安经济技术开发区建设投资有限公司
重庆银行延安分行	370	延安旅游 (集团) 有限公司
国家开发银行陕西省分行	23,960	开发公司担保
重庆银行股份有限公司延安分行	350	延安经济技术开发区建设投资有限公司

贷款银行	2022 年年末余额	保证人
重庆银行股份有限公司延安分行	19,500	YACT 担保、延安新区开发公司担保
延安农村商业银行股份有限公司 (3000 万)	2,700	延安农业投资建设 (集团) 有限公司
北京银行股份有限公司延安分行	20,000	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司担保
北京银行股份有限公司延安分行	10,000	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司担保
渤海银行股份有限公司	45,138	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司、应收账款-延安水务环保集团有限公司
中国农业银行延安分行	166,741	延安水务投资建设有限责任公司、延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
延安农村商业银行股份有限公司	25,031	延安水务环保集团有限公司
重庆银行	400	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
西安银行延安分行	3,500	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
西安银行延安分行	3,000	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
洛川农商行新区支行	500	洛川国家级洛川苹果批发市场开发有限责任公司
陕西文化产业小额贷款有限公司	593	延安 CSJS 投资 (集团) 有限责任公司
北京银行延安分行	700	延安 CSJS 投资开发有限责任公司
平安信托有限责任公司	18,120	城投集团、新区开发公司、新区投资发展 (集团) 担保, 凤凰广场抵押
国家开发银行陕西分行	4,060	延安 CSJS 投资开发有限责任公司

贷款银行	2022 年年末余额	保证人
国家开发银行陕西分行	32,517	延安 CSJS 投资开发有限责任公司担保， 以延安市智慧停车项目全员权益和收益 提供质押担保
合计	523,929	

其中质押借款明细如下：

贷款银行	2022 年年末余额	抵押物
国家开发银行陕西省分行	1,402,869	担保方式：由出质人延安市保障性住房建设有限公司以其与延安市房产管理办公室签署的《延安市棚户区改造项目（2016 年第一批）政府购买服务合同》项下享有的全部权益与收益提供质押担保
恒丰银行股份有限公司西安分行	6,478	存单质押担保
恒丰银行股份有限公司西安分行	7,872	存单质押担保
农业发展银行	51,585	存单质押担保
中国农业发展银行延安市分行	76,210	1、质押：延安宝塔山景区门票收费权（收益）2、抵押：宝塔山游客中心建筑物、宝塔区 2018-009 号地、凤凰社区中心街地下 1 层和 1-4 层商业房地产、延安旅游大厦 4 层房地产和 1-14 层商业房地产
中国农业发展银行延安市分行		1、质押：延安宝塔山景区门票收费权（收益）2、抵押：宝塔山游客中心建筑物、宝塔区 2018-009 号地、凤凰社区中心街地下 1 层和 1-4 层商业房地产、延安旅游大厦 4 层房地产和 1-14 层商业房地产

贷款银行	2022 年末余额	抵押物
中国农业发展银行延安市分行		1、质押：延安宝塔山景区门票收费权（收益）2、抵押：宝塔山游客中心建筑物、宝塔区 2018-009 号地、凤凰社区中心街地下 1 层和 1-4 层商业房地产、延安旅游大厦 4 层房地产和 1-14 层商业房地产
合计	1,545,014	

(8) 应付债券

截至 2022 年末应付债券明细：

项目	2022 年末余额	2021 年末余额
YACT 私募公司债	350,000	300,000
非公开定向债务融资	70,000	140,000
20 延旅债	-	44,794
20 延旅 01	69,571	69,398
G21 延旅 1	29,637	29,529
G21 延旅 2	19,736	19,670
21 延开 01	49,162	48,535
22 美元债	53,627	-
22 延旅债	48,886	-
22 延旅 V1	49,500	-
应付债券利息	-	11,721
合计	740,118	663,647

(7) 长期应付款

项目	2022 年末余额	2021 年末余额
长期应付款	293,431	308,351
专项应付款	259,399	237,326

合计	552,830	545,677
----	---------	---------

其中长期应付款明细如下：

项目	2022 年末余额
河北省金融租赁有限公司	572
国药集团融资租赁有限公司	375
陕西有色融资租赁有限公司	2,282
五矿国际信托有限公司	30,000
延安市财政局	37,995
渤海国际信托股份有限公司	4,000
中航信托股份有限公司	41,650
延安水务环保集团水环境治理有限公司	1,991
延安水务环保集团有限公司	10,750
地方政府置换债券	38,411
2020 年陕西省农林水专项债券（八期）	23,200
河北省金融租赁有限公司	3,492
河北省金融租赁有限公司	6,744
浙江香溢租赁有限责任公司	453
重庆鈇渝金融租赁股份有限公司（一亿）	6,667
中建投租赁股份有限公司	1,795
无锡财通融资租赁有限公司	10,450
洛银金融租赁股份有限公司	14,735
平安国际租赁有限公司	2,258
基石京信（天津）融资租赁有限公司	2,300
上海国金租赁有限公司	2,000
中旅融资租赁有限公司	3,639
中铁建金融租赁有限公司	8,466
中交融资租赁（广州）有限公司	3,067
中国环球租赁有限公司	4,298

项目	2022 年末余额
海通恒信国际融资租赁有限公司	4,525
上实融资租赁有限公司	13,800
横琴华通金融租赁有限公司	1,792
文投国际融资租赁有限公司	726
延安市鼎源投资有限责任公司	11,000
合计	293,431

其中专项应付款明细如下：

项目	2022 年末余额	2021 年末余额
政府扶持项目	259,399	237,326
合计	259,399	237,326

负债结构分析 单位：万元、%						
项目	2022 年		2021 年		2020 年	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
总负债	5,838,022	100	5,909,363	100	5,991,046	100
流动负债	2,289,151	39	2,193,938	37	2,379,274	40
其中：短期借款	124,455	2	188,280	3	97,689	2
应付票据及账款	163,263	3	185,197	3	178,314	3
其他应付款	1,122,669	19	1,160,435	20	1,234,535	21
一年内到期的非 流动负债	69,548	1	425,035	7	625,219	10
非流动负债	3,548,871	61	3,715,424	63	3,611,772	60
其中：长期借款	2,193,689	38	2,454,554	42	2,493,037	42

应付债券	740,118	13	663,647	11	513,819	9
长期应付款	552,830	9	545,677	9	558,950	9
资产负债率	76		77		78	

负债小结：

2020-2022 年，公司负债总额分别为 599 亿元、590 亿元和 583 亿元。资产负债率分别为 78%、77%、76%呈现逐年下降趋势。

截至 2022 年末，公司负债总额 583 亿元，其中流动负债 229 亿元，占负债总额的 39%；非流动负债 355 亿元，占负债总额的 61%，公司长短期负债结构较为合理。

流动负债以其他应付款、应付票据及应付账款和短期借款为主。其中其他应付款 122 亿元主要来自于省保障房公司、延安鼎助投资有限公司及延安市财政局。公司短期借款波动较大，主要用于补充营运资金和购买材料款等。2022 年末，公司短期借款中保证借款为 8.91 亿元，保证人为延安市新区投资开发建设有限公司、延安旅游、公司本部等；抵押借款为 1.90 亿元，抵押物为酒店、博览园等资产；质押借款 1.63 亿元，质押物为定期存单；信用借款为 0.01 亿元。

非流动负债以应付债券、长期借款和长期应付款为主。其中，应付债券 74 亿元较上年增幅 11%，由于 YACT 近两年降低融资成本，故每年发债呈上升趋势；长期应付款 55 亿元，其中 29 亿元为应付融资租赁款项，25 亿元为政府扶持项目。公司非流动负债有所波动，主要由长期借款、应付债券、长期应付款和专项应付款构成。

公司长期借款持续下降，主要用于项目建设、采购材料等。截至 2022 年末，公司长期借款包括质押借款 154.50 亿元，保证借款 52.39 亿元，抵押借款 12.46 亿元和信用借款 0.01 亿元，其中国开行转贷资金 140.29 亿元；质押物主要为定期存单和收益权；保证人为延安新区投开、延安旅游、鼎源投资、延安经开投、公司本部等；抵押物为房屋及建筑物、土地使用权等。公司主要的借款方包括国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行、中国农业银行、光大银行、广发银行、重庆银行、西安银行、北京银行和延安农村商业银行等银行机构，综合融资成本在 4.50%。公司应付债券主要为公司本部、子公司延安旅游和

延安经开投在资本市场发行的各类债券/债权/债务融资工具,2022 年末公司本部及子公司延安旅游、延安经开投的存续期债券余额(含一年内到期的应付债券)分别为 43.00 亿元、27.37 亿元和 10.00 亿元。

公司长期应付款主要为融资租赁借款、地方政府债券资金、其他非金融机构借款及信托借款等,随着部分融资租赁借款到期偿还而持续下降。2022 年末,公司长期应付款包含融资租赁借款 9.44 亿元、信托借款 7.57 亿元、非金融机构借款 6.17 亿元和地方政府债券资金 6.16 亿元,综合融资成本在 3.20%~9.50% 之间;专项应付款全部为政府扶持项目资金,近年来持续增加。近年公司短期有息债务规模及占比总体增加,公司面临一定的短期偿付压力,且资产负债率处于较高水平随着债务逐渐偿还,公司全部债务持续下降,主要用于转贷、项目建设、购买工程材料及补充流动资金等;债务结构以长期有息债务为主,2022 年末,短期有息债务规模及占比有所增加,占全部债务的比重为 20.72%,公司面临一定短期偿付压力。从债务构成情况来看,2022 年末银行借款为 269.41 亿元(含国开行转贷资金 152.13 亿元),应付债券 89.72 亿元、非标借款 45.70 亿元和应付票据 2.25 亿元。受益于所有者权益增加,公司资产负债率水平有所下降但仍处于较高水平;若剔除国开行转贷资金,公司 2022 年末资产负债率为 58.43%,处于行业中等水平。

所有者权益类(单位:万元、%)

(1) 实收资本

股东	2020 年末余额		2021 年末余额		2022 年年余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
延安市人民政府国有资产监督管理委员会		100.00	85,155	100.00	117,400	100.00
合计		100.00	85,155	100.00	117,400	100.00

注:YACT 系 2002 年 2 月 21 日经延安市政府常务会议第 3 号会议纪要批准,

由延安市政府及延安市土地收购储备中心于 2002 年 4 月共同出资组建成立的有限责任公司。公司设立时名称为延安 CSJS 投资开发有限责任公司，注册资本 9,000 万元，其中延安市政府认缴 6,000 万元，市土地储备中心认缴 3,000 万元。2008 年 5 月经公司股东会决议通过，公司增加注册资金 2.49 亿元，由延安市政府以实物方式出资。根据延安市国资委于 2010 年 5 月 29 日出具的《关于延安 CSJS 投资开发有限责任公司接受西安国际信托有限公司增资扩股有关事宜的批复》（延市国资发【2010】7 号），西安国际信托有限公司以现金方式增资 1.65 亿元；2013 年 9 月，延安市政府与西安国际信托有限公司签署《股权回购协议》（合同号：信单工城回购 1011284 号）并协商一致，回购西安国际信托有限公司持有公司 32.74% 的股权。2017 年 8 月，公司更名为现名。2020 年 12 月 21 日，根据《延安市财政局关于下达专项资金的通知》（延财办资【2020】87 号），延安市财政局拨付 2.00 亿元，作为政府投资增加公司资本金。2021 年，根据《延安市财政局关于下达专项资金的通知（延财办资【2021】1 号），延安市财政局拨付 1.70 亿元，作为政府投资，增加资本金。截至 2022 年 3 月末，公司注册资本为 8.74 亿元，实收资本为 8.52 亿元。2022 年 8 月，根据《延安市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加延安 CSJS 投资（集团）有限公司注册资本金有关事宜的批复》，延安市国资委同意将公司注册资本增加至 12.74 亿元¹。截至本报告出具日，公司已完成相关工商变更登记，公司注册资本为 12.74 亿元，实收资本为 8.52 亿元，延安市国资委和市土地储备中心分别持有公司股权 97.65% 和 2.35%，延安市国资委系公司控股股东及实际控制人。

（2）资本公积

项目	2020 年年末余额	2021 年年末余额	2022 年年末余额
其他资本公积	1,302,543	1,300,956	1,359,910
合计	1,302,543	1,300,956	1,359,910

近年来，公司所有者权益有所增长，主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。2020 年末~2022 年末，公司实收资本保持增长，由股东注资形成。公司资本公积主要由延安市政府向公司本部及子公司划转土地使用权、子公司股权等资产形成，近年来小幅增长。公司未分配利润逐年增加，主要系历年经

营产生的净利润累积所致。

2、利润表分析

单位：万元

项目	2023 年 3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	42,194	102	306,860	76,897	218,827	8,268	156,784	5,491
减：营业成本	57,400	-14	268,577	67,033	192,511	6,390	136,319	-
营业税金及附加	729	46	3,717	607	2,764	709	1,956	279
销售费用	4,090	-	15,645	-	18,158	42	13,579	275
管理费用	7,632	1,072	34,221	5,719	33,229	6137	31,708	10,534
研发费用	2	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	4,229	75	23,779	1,310	24,284	921	16,664	1,406
加：其他收益	628	-	7,851		13,007	12	13,112	
投资收益	260	-	-1,661	-353	27,606	-791	-552	-33
公允价值变动损益	-	-	23,204	10,155	601	46	10,035	176

信用减值损失	4,837	-11	3,737	-1,174	-25,966	189	-	-
资产减值损失	-	-	-	-	-	-	3,873	4,935
资产处置收益	-	-	35	-	-	-	5	-
三、营业利润	-19,155	-1,089	-5,913	10,857	-36,871	-6,475	-16,968	-1,925
加：营业外收入	55	-	29,195	10,001	48,017	29,772	9,579	30
减：营业外支出	237	-	771	83	797	302	1,701	124
四、利润总额	-19,338	-1,089	22,510	20,775	10,350	22,995	-9,090	-2,018
减：所得税费用	-910	-3	8,802	2,955	-5,664	59	3,305	1278
五、净利润	-18,427	-1,086	13,708	17,820	16,014	22,937	-12,396	-3,296
六、其他综合收益的税后净额	-	-	11,825	29,517	-5,972	22,937	567	-3,296
七、综合收益总额	-18,427	-	25,533	-	10,042	-	-11,829	-

(1) 营业收入、营业成本单位：万元

类别	2022 年金额		2021 年金额		2020 年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
一、主营业务						
房产销售	133,958	122,962	101,312	92,546	43,266	39,526
旅游服务	16,260	11,674	27,751	18,649	9,039	6,043
水费业务	16,308	17,982	7,423	17,983	4,993	14,997
绿化服务	1,003	1,040	1,989	1,281	1,571	1,129
基础设施	21,516	18,876	27,091	23,443	47,221	42,318
租赁业务	12,861	2,808	8,990	2,757	5,750	1,188
物业服务	7,931	5,850	6,448	5,605	6,525	4,588
商品销售	88,866	86,689	33,037	29,034	30,571	30,474
其他	1,661	488	678	674	1,995	978

小计	300,365	268,369	214,719	191,972	150,933	134,429
二、其他业务						
租赁费	-	-	-	-	18	-
担保费收入	306	73	711	484	82	-
其他	4,286	135	891	55	1,998	1,890
小计	4,592	208	1,602	539	2,099	1,890
营业收入合计	304,956	268,577	216,321	192,511	153,032	136,319
三、利息	1,903	0	2,507	0	3,738	0
四、手续费及佣金	0	0	0	0	14	0
合计	306,860	268,577	218,827	192,511	156,784	136,319

受新冠疫情等因素的影响，YACT 营业收入结构近三年发生了变化。近三年，工程建设收入占比分别为 30.12%、12.75%和 7.16%，房产销售收入占比分别为 27.60%、46.30%和 44.60%，商品销售收入占比分别为 16.17%、15.10%和 29.89%，旅游收入占比分别为 10.03%、12.18%和 5.30%，公用事业收入占比分别为 3.18%、3.39%和 5.34%。工程建设板块收入占比受延旅集团下属园林古建筑公司施工合同集中在 2020 年确认收入以及疫情的影响，2021 年度及 2022 年收入占比降幅较大：房产销售收入因旗下房地产项目伴山槭谷小区剩余房源销售及尾款集中到位导致 2021 年度收入占比较高：商品销售收入占比在 2022 年呈上升趋势，主要受益于销售量的扩大及商品品种

的丰富，收入规模同比持续增长；2021 年度旅游业务收入占比上升，主要系疫情得到控制、旅游业务回暖所致。YACT 收入结构的大幅变化主要是在疫情等因素影响下的阶段性变化，但其作为延安市政府经营城市运作载体的行业地位并未改变，工程建设、房产销售、商品销售及旅游业务仍将持续作为 YACT 的最主要业务板块，近几年收入结构的变化并未改变 YACT 的行业定位。随着疫情的解除，YACT 的整体收入结构将日趋稳定。

3、现金流量表分析

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年		2021 年		2020 年	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
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	63,731	6,302	233,079	65,068	205,053	14,767	169,095	16,007
收到的税费返还	1,114	-	6,388	-	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	98,339	54,821	153,649	99,574	245,642	60,656	155,659	48,655
经营活动现金流入小计	163,184	61,123	393,117	164,642	450,694	75,424	324,754	64,662
购买商品、接受劳务支付的现金	62,722	12,995	307,768	136,784	296,479	22,132	258,405	84,444
支付给职工以及为职工支付的现金	4,969	369	25,951	1,770	30,544	2,000	25,225	1,786

支付的各项税费	1,737	159	26,619	5,042	10,329	808	8,180	857
支付其他与经营活动有关的现金	74,428	37,199	20,118	23,434	69,142	1,871	50,011	5,746
经营活动现金流出小计	143,856	50,721	380,456	167,030	406,493	26,812	341,821	92,833
经营活动产生的现金流量净额	19,328	10,402	12,660	-2,388	44,201	48,612	-17,067	-28,171
二、投资活动产生的现金流量								
收回投资收到的现金	3,735	-	-	-	20,201	201	2,183	-
取得投资收益收到的现金	424	-	54	-	222	-	520	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32	-	167	-	52	-	8	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-		-	244	-	-	-
收回其他与投资活动相关的现金	27,566	-	69,929	3,439	345	-	17,956	-
投资活动现金流入小计	31,758	-	70,151	3,439	21,064	201	20,666	-

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,330	534	147,579	1,686	163,171	3,157	195,222	21,348
投资支付的现金	-	-	-	-	-	1,260	7,969	1,750
支付其他与投资活动有关的现金	62,626	-	55,560	-	21,797	-	25,494	6,240
投资活动现金流出小计	69,956	534	203,139	1,686	184,968	4,417	228,685	29,337
投资活动产生的现金流量净额	-38,198	-534	-132,988	1,753	-163,904	-4,215	-208,019	-29,337
三、筹资活动产生的现金流量								
吸收投资收到的现金	7,000	7,000	32,245	32,245	19,646	17,000	21,311	20,000
取得借款收到的现金	165,920	83,500	386,003	45,488	521,225	269,980	1,311	315,640
发行债券收到的现金	133,330	133,330	102,493	102,493	240,000	140,000	664,393	300,000
收到其他与筹资活动有关的现金	46,668	1,846	346,833	166,838	312,926	168,457	414,225	82,386
筹资活动现金流入小计	352,918	225,676	867,574	347,063	1,093,798	595,437	1,081,240	718,026
偿还债务支付的现金	281,573	218,349	520,207	313,798	768,920	562,207	1,268,568	463,121

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	32,102	15,373	92,804	12,075	158,531	78,037	630,053	89,206
支付其他与筹资活动有关的现金	59,365	9,954	250,541	11,610	176,237	43,621	314,733	124,313
筹资活动现金流出小计	373,040	243,676	863,552	337,482	1,103,688	683,865	1,094,459	676,640
筹资活动产生的现金流量净额	-20,122	-18,001	4,022	9,581	-9,890	-88,428	-13,219	41,386
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	8	-	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-38,992	-8,132	-116,297	8,946	-129,593	-44,032	-50,977	-16,123
加：期初现金及现金等价物余额	143,237	17,361	259,534	8,415	389,127	52,447	440,104	68,570
六、期末现金及现金等价物余额	104,245	9,230	143,237	17,361	259,534	8,415	389,127	52,447

公司经营活动现金流入主要为主营业务回款、往来款和政府补助等形成的现金流入，波动较大主要系收到的往来款波动较大所致；现金收入比率总体大幅下降，主营业务获现能力变弱。同期，公司经营活动现金流出主要为项目投入、采购材料和往来款等形成的现金流出，波动较大主要系公司支付的往来款波动较大所致。2020年以来，公司经营活动现金由净流出变为净流入。公司经营活动现金流易受波动较大的往来款和项目结算款影响，未来缺乏稳定性。公司投资活动现金流入有所增加，主要为收回关联单位借款等流入的

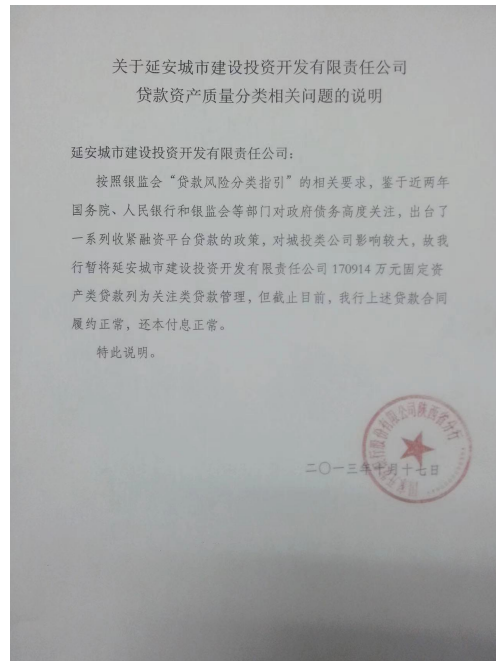
现金；投资活动现金流出小幅波动，主要用于自建项目投资等支付的现金。投资活动现金流持续净流出，规模有所收窄。公司筹资活动现金流入主要为银行借款、融资租赁借款、非金融机构借款、信托借款等形成的现金流入；筹资活动现金流出主要系偿还债务本息等形成的现金流出；2020 年以来，筹资性净现金流入规模大幅下降。总体来看，随着公司主营业务获现能力变弱，公司资金来源对筹资活动依赖程度上升。

（四）人行征信情况

1. 征信情况

经查询 YACT 人行 2023 年 6 月 8 日征信，YACT 无历史无重大违约信息，信用记录良好。已结清贷款中有 49 笔关注类贷款，均为中长期贷款；中长期贷款均为国家开发银行陕西分行贷款，根据国开行陕西分行出具的《关于延安 CSJS 投资开发有限责任公司贷款资产质量分类相关问题的说明》，鉴于国务院、人民银行和证监会等部门对政府债务高度关注，暂将公司在国开行陕西分行的贷款列为关注类贷款管理，因此所有涉及国开行贷款均计入关注类贷款。

此外，公司相关还款责任中涉及关注类余额 540 万元，具体为 YACT 子公司 YACT 光学材料有限公司，有 540 万贷款展期 1 年，展期后自动进入关注类。截至 2023 年 6 月 8 日，YACT 在公开债券市场发行的所有到期债券已按期兑付本息，存续债券均未在公开市场发行。



2. 票据情况

票据承兑信息披露查询

票据承兑人信用信息披露查询

* 披露信息时点日期

2023-06

* 承兑人名称/统一社会信用代码

延安城投置业有限公司(916106005622210085)

查询

承兑人名称: 延安城投置业有限公司

统一社会信用代码	机构类别	注册日期
916106005622210085	企业	2021-12-15

承兑人信用信息

序号	披露信息时点日期	承兑人名称	累计承兑发生额 (元)	承兑余额 (元)	累计逾期发生额 (元)	道	操作
01	2023-06-30	延安城投置业有限公司	74,002,983.00	143,165,925.32	46,300,000.00		了解详情

经查询，YACT 子公司 YACT 置业有限公司存在一笔票据违约，经与融资方沟通，该笔逾期是因一笔工程合同纠纷导致的施工企业采取诉讼保全公司账户造成的商票未能及时兑付，目前正在协商解决。

YACT 子公司 YACT 置业有限公司票据违约始于 2023 年 5 月。YACT 置业有限公司名下设立“璞悦居”项目，该项目以总包-分包方式进行项目建设。总包将工程发包给 5 个分包商进行相应区域的建设，2022 年末，城投及总包方就工程质量进行验收，由于某一分包商工程质量、施工进度及用料距离工程质量要求相差甚远，城投当时提出减半付款。双方沟通将近半年时间，由于无法达成一致，总包及分包向城投置业一起提起诉讼，并申请财产保全，导致归还票据账户冻结，出现票据违约事宜。后经政府出面，该分包商工程款打 7 折支付，截止 2023 年 9 月 1 日，涉及的 1.06 亿票据违约全部偿还，将于 3 个工作日内挂网。

3. 启信宝查询情况

经启信宝系统查询，YACT 涉诉案件 51 例，合计涉案金额 516 万，其中作为被告和被执行人身份 26 起。其中房屋拆迁安置补偿合同纠纷 5 起，建筑施工纠纷 3 起。

	A	B	C	D	E	F	G
1	案件名称	案件类型	案件身份	案由	案号	法院	最新审理程序
3	B某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司、延安建	民事案件	被告	建设工程施工合同纠纷	(2023)陕0602民初3491号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
4	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司其他案	民事案件	被告	其他案由	(2023)陕0602民初858号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
5	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司其他案	民事案件	被告	其他案由	(2023)陕0602民初860号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
6	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司房屋折	民事案件	被告	房屋拆迁补偿合同纠纷	(2023)陕0602民初840号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
7	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司房屋折	民事案件	被告	房屋拆迁补偿合同纠纷	(2023)陕0602民初841号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
8	Y某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司房屋折	民事案件	被告	房屋拆迁补偿合同纠纷	(2023)陕0602民初850号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
10	G某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司、延安	民事案件	被告	合同纠纷	(2022)陕0603民初1414号	安塞县人民法院	民事一审
18	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司、延安	执行案件	被执行人	借款合同纠纷	(2021)陕0602执4359号	延安市宝塔区人民法院	首次执行
20	Z某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司房屋买卖	民事案件	被告	房屋买卖合同	(2021)陕0602民初8112号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
21	延安鼎尚汽车服务有限公司与延安城市建设投资(集团)	民事案件	被告	租赁合同	(2021)陕0602民初1678号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
26	延安民政福利油料综合加工厂与延安市土地征收管理办	行政案件	被告	行政征收	(2020)陕0622行初79号	延川县人民法院	行政一审
27	延安民政福利油料综合加工厂与延安市土地征收管理办	行政案件	被告	行政征收	(2020)陕0622行初80号	延川县人民法院	行政一审
28	Y某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司合同纠	民事案件	被告	合同纠纷	(2020)陕0602民初3212号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
31	西安深德建设工程有限公司与延安城市建设投资(集团)	民事案件	被告	合同纠纷	(2020)陕0602民初3686号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
32	S某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司买卖合	民事案件	被告	买卖合同	(2020)陕0602民初2737号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
33	L某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司买卖合	民事案件	被告	买卖合同	(2020)陕0602民初2742号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
35	延安市宝塔区粮食和物资储备中心与延安紫程实业有限	民事案件	被告	占有物返还	(2020)陕0602民初1259号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
38	延安世华门业有限公司与延安联兴建筑工程有限公司	民事案件	被告	买卖合同	(2019)陕0602民初5408号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
40	陕西大成建设投资管理有限公司、延安城市建设投资	民事案件	被告	劳务合同纠纷	(2018)陕0602民初6608号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
43	宝塔区全齐住宿部与延安城市建设投资(集团)有限责任	民事案件	被告	财产损害赔偿	(2017)陕0602民初5385号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
45	C某某与延安城市建设投资(集团)有限责任公司、延安	民事案件	被告	建设工程施工合同纠纷	(2018)陕0602民初3423号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
48	H某某与延安城市建设投资开发有限公司、延安市房	民事案件	被告	房屋拆迁补偿合同纠纷	(2016)陕0602民初2688号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
49	L某某与延安城市建设投资开发有限公司、延安市房	民事案件	被告	房屋拆迁补偿合同纠纷	(2016)陕0602民初2681号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
50	W某某与延安城市建设投资开发有限公司建设工程施	民事案件	被告	建设工程合同纠纷	(2016)陕0602民初3230号	延安市宝塔区人民法院	民事一审
51	W某某与延安城市建设投资开发有限公司、广汉市宏	执行案件	被执行人	合同纠纷	(2016)06执25号	陕西省延安市中级人民法院	首次执行
52	W某某与延安城市建设投资开发有限公司合同纠纷执	执行案件	被执行人	合同纠纷	(2016)陕06执25号	陕西省延安市中级人民法院	首次执行

4.法院查询情况

经全国法院信息综合查询，融资方不存在被执行情况。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:
延安市城市建设投资(集团)有限责任公司

身份证号码/组织机构代码:
需完整填写

执行法院范围:
全国法院(包含地方各级法院)

验证码:
cccn

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院(包含地方各级法院)范围内没有找到延安市城市建设投资(集团)有限责任公司的结果。

全国法院被执行人信息查询使用声明

为深入推进社会信用体系建设,切实解决执行难问题,促进被执行人自动履行生效法律文书确定的义务,保障公民、法人和其他组织的合法权益,维护社会公平正义,最高人民法院于2019年3月30日起向社会开通“全国法院被执行人信息查询”平台,社会各主体可通过该平台查询全国法院(不包括军事法院)2007年1月1日以后新收及此前未结案的执行案件被执行人信息。现就有关事项公告如下:
一、被执行人信息由执行法院录入和审核。若有关当事人对相关案件信息有异议的,可依据《最高人民法院关于全国法院被执行人信息查询平台信息异议处理若干规定》向执行法院书面申请更正。
二、本网站提供的信息仅供社会公众参考,如有异议,应以执行法院法律文书为准。因使用本网站而产生或加重后果的,本网站不承担任何责任。

5.必康担保事件详细情况

YACT 为延安必康提供 19 亿元担保情况

1.长安银行 3 亿元担保。2019 年 1 月，延安必康向长安银行延安分行申请 3 亿元银行承兑汇票，期限 1 年，利率 8.40%，由城投集团为该笔承兑汇票提供连带担保。延安必康贷款到期时无力归还，长安银行将 3 亿元从 2020 年 9 月 26 日展期至 2021 年 3 月 23 日，贷款余额 2.9958 亿元。该展期到期后，分别由 2021 年 3 月、2022 年 3 月先后展期 2 次至 2022 年底到期。2022 年 12 月 30 日，延安必康将该贷款结清，城投集团担保解除。

2.东莞农商行 16 亿元担保。2019 年 3 月，必康系企业向东莞农商行申请 16 亿元流动资金贷款，按市政府批示同意，由我集团提供不可撤销的连带责任保证担保，担保明细具体如下：

延安必康制药股份有限公司 8 亿元，期限 3 年，利率 7.60%，贷款到期日为 2022 年 3 月 19 日。2022 年 3 月展期至 2023 年 3 月 17 日；

陕西必康制药集团控股有限公司 6.323 亿元，期限 2 年，利率 7.60%，2021 年 3 月、2022 年 3 月先后展期 2 次至 2023 年 3 月到期。

必康制药新沂集团控股有限公司 1.677 亿元，期限 1 年，利率 7.60%，展期 1 次。2021 年 3 月，经市政府同意后再次给予“借新还旧”流动资金贷款担保保证至 2022 年 3 月 19 日。到期后再次进行展期至 2023 年 3 月。

2022 年 12 月 9 日，延安中级人民法院通过将延安必康资产进行司法拍卖处置资金 15.23 亿元，其中 12.8 亿元专向偿还该笔共计 15.88 亿元贷款，城投集团担保解除。

具体处置情况如下：16 亿东莞农商行解决方式：拍卖了反担保物 1.徐州北盟物流有限公司名下位于新沂市经济技术开发区马陵山西路以南、甘肃路以东的大数据中心项目的土地及地上附着物(在建工程)，原不动产证号为苏(2020)新沂市不动产权第 0014862 号，土地面积为 2005.21 平方米，地上附着物建筑面积为 38091.48 平方米；2.徐州北盟物流有限公司名下位于新沂市经济技术开发区马陵山西路以南、甘肃路以东的冷链物流项目的土地及地上附着物(在建工程及附着于在建工程不可拆卸的设施设备)，不动产证号为：苏(2016)新沂市不动产权第 008542 号、苏(2016)新沂市不动产权第 0008549 号、苏(2016)新沂市不动产权第 0008546 号。土地面积合计 209955.61m，地上附着物建筑面积 160259.67 平方米。以上抵押物合计拍卖金额 11.1315 亿元。3.:徐州北盟物流有限公司名下位于新沂市经济技术开发区马陵山西路以北、甘肃路以东的集装箱堆场项目的土地及地上附着物(在建工程及附着于在建工程不可拆卸的设施设备)，不动产证号为苏(2016)新沂市不动产权第 0001213 号、苏(2016)新沂市不动产权第 0001214 号、苏(2017)新沂市不动产权第 0027463 号、苏(2017)新沂市不动产权第 0027467 号、苏(2017)新沂市不动应权第 0027466 号土地使用权及地上附着物，土地面积合计 242358.02m²，地上附着物建筑面积 47413.63m²。以上抵押物合计拍卖金额 4.1365 亿元。长安银行的 3 个亿，通过拍卖延安必康借壳上市子公司江苏九九久科技有限公司 99 底下有个科技公司卖了 21 个亿（延安公司控股子公司江苏

九九久科技有限公司以人民币 21 亿元的交易总对价将所持有的九州星际科技有限公司 100%股权出售给南东九州星际新材料有限公司），解决了债券违约及长安银行的 3 亿元委托贷款，并于 2022 年 12 月 30 日解除 YACT 的担保责任。

（五）融资情况分析

根据交易对手提供的 YACT 及其子公司对外融资明细，截至 2023 年 3 月末，YACT 及其子公司对外负债余额 404.08 亿元（其中转贷资金 151.32 亿元），YACT 本部对外负债余额 114.32 亿元。近 1 年末及最新一期融资结构如下：

融资结构分析：截止 2023 年 3 月（单位：亿元）

融资方式	2023 年 3 月末	
	余额	占比
银行贷款	264.80	65.53%
其中：政策性银行	198.59	49.15%
五大国有行	19.07	4.72%
股份制、城商行及农商银行	47.11	11.66%
非银金融机构	31.18	7.72%
其中：融资租赁	16.38	4.05%
信托	14.80	3.66%
债券	108.10	26.75%
其他	0.15	0.04%
其中：债券型基金	0.15	0.04%
票据质押	0	0
合计	404.08	100.00%

从负债结构来看，截止2023年3月末，银行贷款264.80亿元，其中转贷资金151.32亿元，合计占比65.53%，发债（含政府债12.48亿元及私募债95.62亿元）合计108.10亿元，占比26.75%；非银金融机构融资余额31.18亿元，占比7.72%；其中，信托融资余额14.80亿元，占比3.66%。从信托期限内需偿还的负债来看，信托期内到期（2023年11月至2025年10月）规模合计约114.52亿元，占比约28.33%（扣除转贷资金后，信托期限内到期45.31%），有一定集中偿债压力。从融资结构来看，YACT作为当地最大的市级平台，发债规模逐渐增加，银行融

资情况向好，YACT的整体偿债安排较合理。

截止 2022 年末发债明细如下图所示：

项 目	2022 年末余额	2021 年末余额
YACT 私募公司债	350,000	300,000
非公开定向债务融资	70,000	140,000
20 延旅债		44,794
20 延旅 01	69,571	69,398
G21 延旅 1	29,637	29,529
G21 延旅 2	19,736	19,670
21 延开 01	49,162	48,535
22 美元债	53,627	
22 延旅债	48,886	
22 延旅 V1	49,500	
应付债券利息		11,721
合计	740,118	663,647

经 DM 系统查询，融资主体债券情况如下：

债券简称	债券代码	上市日	债券余额(亿)	剩余期限	发行期限	票面	发行价	行权日	到期日
本主体债券									
私募 21延安04	197326.SH	2021-10-19	3.0000	75D+3.00Y	2+2+1	6.5000	100.00	2023-10-14	2026-10-14
私募 20延安02	177084.SH	2020-11-18	5.0000	103D+2.00Y	3+2	5.4800	100.00	2023-11-11	2025-11-11
私募 23延安01	114705.SH	2023-01-20	4.0000	170D+2.00Y	1+1+1	6.5000	100.00	2024-01-17	2026-01-17
私募 23延安城投PPN001	032380195.IB	2023-03-09	7.1000	221D	1Y	6.5000	100.00	--	2024-03-08
私募 22延安01	194138.SH	2022-03-18	10.0000	228D+3.00Y	2+2+1	6.5000	100.00	2024-03-15	2027-03-15
私募 23延安城投PPN002	032380426.IB	2023-04-28	7.4000	271D	1Y	6.2000	100.00	--	2024-04-27
私募 20延安03	177371.SH	2020-12-24	5.0000	1.38Y+1.00Y	2+2+1	6.5000	100.00	2024-12-17	2025-12-17
私募 23延安02	251396.SH	2023-06-26	13.0000	1.88Y	2Y	6.9000	100.00	--	2025-06-19

债券简称	债券代码	上市日	到期日	主债评级	中债隐含评级	中债估值	下次付息日	起息日
本主体债券								
私募 21延安04	197326.SH	2021-10-19	2026-10-14	AA+/~	AA(2)	5.5471/6.7957	10-14	2021-10-14
私募 20延安02	177084.SH	2020-11-18	2025-11-11	AA+/~	AA(2)	5.5706/6.4917	11-11	2020-11-11
私募 23延安01	114705.SH	2023-01-20	2026-01-17	AA+/~	AA(2)	5.6613/6.5499	01-17	2023-01-17
私募 23延安城投PPN001	032380195.IB	2023-03-09	2024-03-08	AA+/~	AA(2)	5.7256	到期一次还本...	2023-03-08
私募 22延安01	194138.SH	2022-03-18	2027-03-15	AA+/~	AA(2)	5.7836/7.0698	03-15	2022-03-15
私募 23延安城投PPN002	032380426.IB	2023-04-28	2024-04-27	AA+/~	AA(2)	5.8383	到期一次还本...	2023-04-27
私募 20延安03	177371.SH	2020-12-24	2025-12-17	AA+/~	AA(2)	6.0888/6.574	12-17	2020-12-17
私募 23延安02	251396.SH	2023-06-26	2025-06-19	AA+/~	AA(2)	6.3747	06-19	2023-06-19

整理如下：

债券简称	债券代码	上市日	债券 余额	剩余期限	发行期限	票面利率	行权日	至
------	------	-----	----------	------	------	------	-----	---

			(亿)					
21 延安 04	197326. SH	2021/10/19	3	75D+3. 00Y	2+2+1	6. 5	2023/10/14	2023
20 延安 02	177084. SH	2020/11/18	5	103D+2. 00Y	3+2	5. 48	2023/11/11	2023
23 延安 01	114705. SH	2023/1/20	4	170D+2. 00Y	1+1+1	6. 5	2024/1/17	2023
23YACTPPN001	032380195. IB	2023/3/9	7. 1	221D	1Y	6. 5	-	2023
22 延安 01	194138. SH	2022/3/18	10	228D+3. 00Y	2+2+1	6. 5	2024/3/15	2023
23YACTPPN002	032380426IB	2023-0428	7. 4	271D	1Y	6. 2	-	2023
20 延安 03	177371. SH	2020/12/24	5	1. 38Y+1. 00Y	2+2+1	6. 5	2024/12/17	2023
23 延安 02	251396. SH	2023/6/26	13	1. 88Y	2	6. 9	-	2023

所有债券均为私募债，其中 2023 年上半年新发债券 4 只，累计规模 31.50 亿元，下半年发两只，规模 8 亿，目前发债工作处于正在询量阶段。

融资成本测算如下：

综合融资成本水平		
延安城投	2021年	2022年
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	158,531.00	92,804.00
期初付息债务	3,976,042.00	
期末付息债务		4,061,330.00
计算结论		2.60%
期初未分配利润	194,254.00	
当期净利润		13,708.00
期末未分配利润		219,624.00
利润分配数	-11,662.00	

截止 2023 年 7 月，YACT 担保合计金额 31.41 亿元。具体明细如下：

序号	被担保方	债务起止时间	债务期限	截至 2023 年 7 月底 合同债务 总额	截至 2023 年 7 月底 债务余额	金融机构	资金用途
1	延安 水务 环保 集团 水环 境治 理有	2019. 10. 29-2024. 10. 28	5 年	20000. 00	6000. 00	华夏金融租赁有限 公司	经营周 转

	限公 司						
2	延安 水务 环保 集团 延河 供水 公司	2020. 3. 31-2023. 3. 30	3 年	7000. 00	4600. 00	农业银行延安七里 铺支行	经营周 转
3	延安 水务 环保 集团 有限 公司	2022. 1. 10-2024. 1. 9	2 年	7000. 00	6700. 00	光大银行延安分行	经营周 转
4	延安 水务 环保 集团 有限 公司	2023. 3. 28-2023. 12. 29	1 年	1800. 00	1800. 00	民生银行西安分行	经营周 转
5	延安 水务 环保 集团 有限 公司	2022. 9. 20-2031. 9. 20	9 年	10000	9900. 00	农行七里铺支行	项目贷
6	延安 水务	2022. 11. 11-2023. 11. 11	1 年	2000. 00	2000. 00	民生银行西安分行	经营周 转

	环保集团有限公司						
7	延安水务环保集团有限公司	2023. 1. 31-2026. 1. 31	3 年	3300. 00	3200. 00	重庆银行西安分行	经营周转
8	延安水务环保集团有限公司	2023. 6. 6-2025. 6. 5	2 年	4000. 00	3000. 00	西安银行延安分行	经营周转
小计	水务环保集团			55100. 00	37200. 00		
9	延安市新区投资开发有限公司	2020. 5. 19-2025. 5. 18	5 年	23000. 00	9200. 00	湖北金融租赁有限公司	经营周转
10	延安市新	2021. 12. 21-2028. 12. 20	7 年	30000. 00	30000. 00	重庆兴农企业债	经营周转

	区投资开发建设有限公司						
11	延安市新区投资开发建设有限公司	2017. 4. 27-2024. 4. 26	7 年	100000.00	20000.00	中合中小融资担保公司企业债	经营周转
12	延安市新区投资开发建设有限公司	2021. 2. 2-2024. 2. 1	3 年	32000.00	24000.00	重庆银行	经营周转
13	延安市新区投资开发建设有限公司	2021. 4. 15-2024. 4. 14	1 年	20000.00	16000.00	长安银行	经营周转

	司						
14	延安 市新 区投 资开 发建 设有 限公 司	2021.7.8-2026.7.7	5 年	70000.00	60000.00	陕西信用增进有限 责任公司	经营周 转
15	延安 市新 区投 资开 发建 设有 限公 司	2023.2.28-2026.2.27	3 年	10000.00	10000.00	西安银行	经营周 转
16	延安 新区 投资 发展 (集 团) 有限 公司	2022.12.29-2024.12.28	2 年	20000.00	20000.00	西安银行	经营周 转
17	延安 市新 区投 资开	2022.9.9-2023.9.8	1 年	22500.00	9610.00	五矿信托	偿还金 融机构 流动资 金借款

	发建 设有 限公 司						
18	延安 新区 市政 公用 有限 公司	2021. 4. 2-2024. 4. 1	3 年	20000. 00	18000. 00	西安银行	经营周 转
19	延安 大剧 院	2020. 8. 7-2034. 8. 6	14 年	50000. 00	47200. 00	国开行陕西省分行	经营周 转
小计	新区 投资 发展 集团			397500. 00	264010. 00		
20	南泥 湾 （集 团） 有限 责任 公司	2021. 3. 31-2024. 3. 30	3 年	1000. 00	800. 00	西安银行延安分行	经营周 转
21	南泥 湾开 发建 设公 司	2020. 3. 26-2026. 3. 25	6 年	15000. 00	9900. 00	长安银行	经营周 转

小计	南泥湾（集团）有限责任公司			16000.00	10700.00		
22	宝塔区城投公司	2018.8.6-2023.8.5	5 年	17000.00	600.00	远东租赁	经营周转
23	安塞工业园区公司	2019.11.29-2026.11.28	7 年	2000.00	1600.00	西安银行延安分行	项目建设
合计				487600.00	314110.00		

（六）债务管理

经与 YACT 党委书记、融资部部长、副部长座谈沟通，目前延安市国资委对市属国企的总体要求平台企业需要按年度报告其经营投资计划、融资能力、偿债能力和债务风险承受能力，在充分挖掘经营创收能力、提升资金使用效率及各种市场因素的基础上，保障全年刚性兑付。平台企业经营投资活动的同时，以优化债务结构、降低融资成本为原则，充分考虑金融市场利率水平和变化趋势，进一步创新融资方式，合理选择搭配间接融资、直接融资和股权融资等各类融资工具，加大力度推进存量高利率融资置换，确保资金使用效率。

平台融资需要向国资委经过报备并取得批复后方可提款。平台融资由国资委进行总额管理，并安排财务监管科进行台账管理，同时设立 15 亿债务平滑基金--延安鼎助基金，如遇周转困难，向市政府报告，并提交化解方案预案，财政

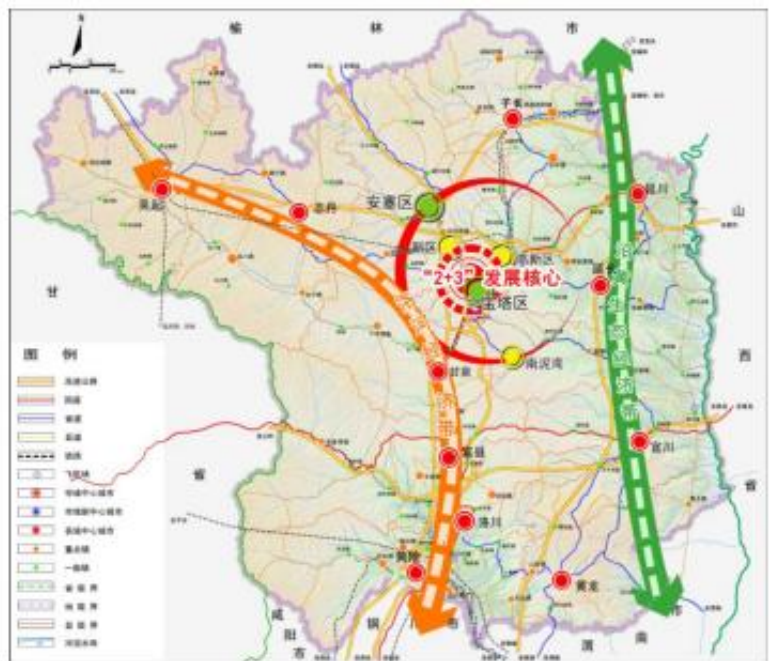
审计后给予相关支持。

四、交易方所在区域分析

（一）区域情况

1、区域概况

延安市是全国优秀旅游城市和爱国主义、革命传统、延安精神三大教育基地，区域内拥煤炭、石油等矿产资源丰富。延安市是省域副中心城市，位于陕西省北部，地处黄河中游，黄土高原的中南地区，省会西安以北 371 千米。北连榆林，南接关中和铜川、渭南三市，东隔黄河与山西临汾、吕梁相望，西邻甘肃庆阳。延安市下辖 1 市 2 区 10 县，全市总面积 3.7 万平方公里，截至 2022 年末，延安市常住人口为 226.76 万人。延安矿产资源丰富，发展能源化工业具备坚实基础，已探明矿产资源 16 种，其中煤炭储量 115 亿吨，石油 13.8 亿吨，天然气 2,000-3,000 亿立方米，紫砂陶土 5,000 多万吨。延安是中国石油工业的发祥地，大陆第一口油井位于延安市延长县，石油开发已有百年历史。“延长石油”被授予中国驰名商标。延安人文旅游资源独具特色，有中华民族圣地黄帝陵、中国革命圣地延安、黄河壶口瀑布、黄土风情文化等，是国务院首批公布的历史文化名城，市内有历史遗迹 5,808 处，革命旧址 445 处，珍藏文物近 7 万件，是全国优秀旅游城市和爱国主义、革命传统、延安精神三大教育基地。



延安作为革命老区可以获得国家多个方面的政策支持；近年来，延安市财政实力在陕西省处于上游水平，为公司发展提供了良好的外部环境；但政府性基金收入逐年下降，且易受国家宏观调控政策和土地市场等影响，具有一定不稳定性。延安市位于陕西省北部，地处西安以北，黄河中游，黄土高原的中南地区。北连榆林，南接关中咸阳、铜川、渭南三市，东隔黄河与山西临汾、吕梁相望，西邻甘肃庆阳。全市总面积 3.7 万平方公里，辖 1 市 2 区 10 县，2021 年末全市常住人口 226.93 万人。延安是中国革命圣地、陕北地区政治、经济、文化和军事中心，也是国务院首批公布的全国 24 个历史文化名城之一。延安市以石油及旅游业为支柱产业，“丝绸之路经济带”相关国家的产业互补，为延安市的石油装备制造、油服企业以及文化旅游产业链上的酒店服务、特色餐饮与农牧产品、交通运输、民间手工艺品等的发展带来了一定机遇；同时国家颁布与实施的《陕甘宁革命老区振兴规划》、《川陕革命老区振兴发展规划》等规划中，对延安革命老区在政策制定、资金投入、项目安排和体制创新等方面提供了一定政策支持。

根据《延安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，延安市将加快构建“核心引领、两带支撑、多点发力”的区域经济布局。强化“2+3”发展核心引领作用，即宝塔区、安塞区和高新区、新区、南泥湾开

发区经济发展。重点建设洛河、沿黄两大经济带。其中洛河经济带，沿洛河串联吴起、志丹、甘泉、富县、洛川、黄陵，充分发挥沿线城镇特色产业优势。沿黄生态经济带，沿黄河西岸串联子长、延川、延长、宜川、黄龙，重点加强沿黄生态环境保护治理和基础设施建设。实施“一县一策”县域经济发展战略。

近些年，延安市地区生产总值规模有所波动，其中 2020 年受疫情影响，延安市地区生产总值同比下降 0.8%；同期，全市固定资产投资有所波动，其中 2022 年，固定资产投资同比下降 2.9%，其中第一产业生产总值 226.49 亿元，同比增长 4.8%，第二产业生产总值 1401.35 亿元，同比增长 4.0%，第三产业生产总值 604.09 亿元，同比上涨 5.5%。同期，全市社会消费品零售总额有所波动，其中 2022 年社会消费品零售总额 445.63 亿元，同比上涨 7.5%。受疫情影响，2021 年延安市接待国内外旅游人数 3,582.3 万人次，实现旅游综合收入 289.8 亿元；全市拥有等级旅游景区 50 家，其中国家 5A 级旅游景区 2 家、国家 4A 级旅游景区 7 家、国家 3A 级旅游景区 39 家、国家 2A 级旅游景区 2 家；星级宾馆 42 家，其中 4 星级宾馆 10 家、3 星级宾馆 31 家、2 星级宾馆 1 家；旅行社 57 家。根据延安市政府公开披露的数据，2022 年 1~7 月，延安市规模以上工业增加值同比增长 5.0%；固定资产投资同比下降 3.0%。2022 年 1-7 月，延安市全市实现一般预算收入 111.69 亿元，同比增长 38.5%，其中税收收入 89.87 亿元，同比增长 45.6%。

2、产业规划布局情况

延安市是全国优秀旅游城市和爱国主义、革命传统、延安精神三大教育基地，区域内拥煤炭、石油等矿产资源丰富。延安市是省域副中心城市，位于陕西省北部，地处黄河中游，黄土高原的中南地区，省会西安以北 371 千米。北连榆林，南接关中和铜川、渭南三市，东隔黄河与山西临汾、吕梁相望，西邻甘肃庆阳。延安市下辖 1 市 2 区 10 县，全市总面积 3.7 万平方公里，截至 2022 年末，延安市常住人口为 226.76 万人。延安矿产资源丰富，发展能源化工工业具备坚实基础，已探明矿产资源 16 种，其中煤炭储量 115 亿吨，石油 13.8 亿吨，天然气 2,000-3,000 亿立方米，紫砂陶土 5,000 多万吨。延安是中国石油工业的发祥地，大陆第一口油井位于延安市延长县，石油开发已有百年历史。“延长石油”被授予中国驰名商标。延安人文旅游资源独具特色，有中华民族圣地黄

帝陵、中国革命圣地延安、黄河壶口瀑布、黄土风情文化等，是国务院首批公布的历史文化名城，市内有历史遗迹 5,808 处，革命旧址 445 处，珍藏文物近 7 万件，是全国优秀旅游城市和爱国主义、革命传统、延安精神三大教育基地。

（一）开发区布局：六大开发区协同发展

延安市经济快速发展，截至 2020 年，全市共有六大开发区，分别为：延安市高新技术产业开发区、延安经济技术开发区、黄陵高新技术产业开发区、南泥湾开发区、志丹工业园、吴起金马工业园。具体分布情况如下：



数据来源：中商产业研究院整理

（二）产业布局体系：“7+1+1+4+3+8”的现代产业体系

根据《延安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》显示，农业、工业、服务业全面发展。一是深入实施乡村振兴战略，大力发展苹果、瓜菜、粮食、畜牧、家禽、水产、蜂业等特色农业，推动农业高质量发展。二是以开发区为载体，构建“1+1+4+3”现代工业体系：“1”即围绕石油、煤炭、天然气，打造千亿级能源开发产业集群；“1”即以煤化工、气化工、油化工为重点，打造千亿级能源化工产业集群；“4”即大力发展装备制造、新能源、新材料、生物医药等先进制造业；“3”即培育发展数字经济、平台经济、应急产业等新经济、新业态、新技术。三是以文化旅游为引领，大力发展现代物流、现代金融、电子商务、科技信息、商贸服务、教育培训、康养家政等领域，推进服务业标准化、品牌化建设，提升服务业对经济发展的贡献力。



（三）产业空间布局：“核心引领、两带支撑、多点发力”

十四五期间，延安市将加快构建“核心引领、两带支撑、多点发力”的空间发展格局。“核心”即以宝塔区、安塞区和高新区、新区、南泥湾开发区为引领，重点发展工业、文化旅游、新经济等产业，充分发挥核心区域对经济的带动作用。“两带”即洛河、沿黄两大经济带，主要发展农产品深加工、能源化工、文化旅游、绿色农业等产业。“多点”即实施“一县一策”县域经济发展战略，立足资源禀赋、区位优势和产业基础，做精做强特色优势主导产业，推动县域产业园区提档升级，打造各具特色的县域经济板块

（四）各区重点产业全景

延安市以高端能化工业为引领，打造多级支撑的新型工业体系。十四五期间，延安市以高端化、绿色化、智能化、融合化为发展方向，推动能源绿色化转型、智能化升级、数字化赋能，加强能源资源一体化开发、多能融合、综合利用，推动能源化工产业向精深加工、高端化发展，延伸产业链，大力发展先进制造业。开发区作为制造业的重要载体，延安市将以高新区、新区、南泥湾开发区为重点，一批特色产业园区为补充，积极推进园区承载力提升，引导龙头企业、上下游配套企业等生产要素向园区集聚，推动全市经济高质量发展。

（二）财政经济状况

1、陕西省各省市区域基本概况

2022 年陕西省财政收入为 3311.58 亿，同比增幅 26.80%，这主要是得益于煤炭资源价格的上涨，从而带动了陕西财政收入的大幅增加。

2022 年榆林的财政收入以 926.81 亿力压省会西安排名第一，增幅更是高达 57.8%，2022 年煤炭价格飙升，榆林因为煤炭资源丰富领跑全省。西安以 834.09 亿排名第二，增幅为 9.7%，2 延安以 180.45 亿排名第三，咸阳以 115.58 亿排名

第四，这也是陕西剩下的两个百亿财政收入城市。并且延安和咸阳的增幅也高达 28.3%、7.30%，表现非常出色。

2021-2022 年陕西省下辖城市主要经济指标(单位:亿元)

主要城市	2021 年				2022 年			
	地区生产总值		一般预算收入		地区生产总值		一般预算收入	
	金额	排名	金额	排名	金额	排名	金额	排名
陕西省	29,801.00	-	2,775.40	-	32772.7	-	3311.6	-
西安市	10,688.30	1	856	1	11486.5	1	834.09	2
榆林市	5,435.20	2	587.3	2	6543.65	2	926.81	1
咸阳市	2,581.30	3	107.7	4	2817.55	3	115.58	4
宝鸡市	2,548.70	4	95.1	6	2743.1	4	92.65	6
渭南市	2,087.20	5	95.4	5	2201.13	6	93.19	5
延安市	2,004.60	6	150.1	3	2231.93	5	180.45	3
汉中市	1,768.70	7	52.5	7	1905.45	7	49.08	7
安康市	1,209.50	8	32.5	8	1268.65	8	31.37	8
商洛市	852.3	9	26.8	9	902.56	9	26.89	9
铜川市	439.4	10	26.6	10	505.55	10	22.24	10

2、经济情况

2020-2022 年，延安市一般预算收入有所增长，其中税收收入有所波动。延安市税收主要由增值税、城市维护建设税和资源税构成，2020-2022 年，延安市政府性基金收入逐年下降，其中土地出让收入是政府性基金收入的主要构成，其易受国家宏观调控政策和土地市场等影响，具有一定不稳定性。财政支出方面，2020-2022 年，延安市一般预算支出有所波动，但整体规模较大，主要为一般公共服务、教育社会保障和就业、城乡社区等支出，一般预算收入对一般预算支出的覆盖较弱。同期，延安市政府性基金支出有所波动，主要为城乡社区支出。

3、财政状况

2020-2022 年延安市财政状况

单位：亿元

指标	2020 年		2021 年		2022 年	
	合并	市本级	合并	市本级	合并	市本级

1 一般预算收入	163.84	58.84	150.06	52.59	180.45	59.19
1.1 税收收入	97.14	33.21	119.77	38.39	150.55	45.40
1.2 非税收入	66.7	25.63	30.29	14.19	29.9	13.79
2 政府性基金收入	132.49	109.23	88.18	64.28	36.44	23.84
3 补助收入	249.89		225.12		267.32	
其中：返还型收入	2.75		2.87		2.87	
一般性转移支付收入	163.15		102.56		131.68	
上级补助收入	267.32	-	225.12	-	249.89	-
可支配收入	546.22	-	463.36	-	484.21	-

数据来源：延安市财政局官方网站

3、区域投融资平台情况

截至 2022 年末，延安市属主要投融资平台共 5 家。其中延安 CSJS 投资（集团）有限责任公司为延安市最主要平台之一，负责延安市基础设施建设及公用事业类业务，控股股东为延安市人民政府国有资产监督管理委员会，其资产体量及收入规模均排名靠前，但负债率较高，总债务规模较大。2022 年资产体量同比增长 8.5%，收入规模同比增长 40.3%，资产负债率降低 2.1%，总债务规模降低 0.7%。延安新区集团与公司为母子公司，主要负责延安市新区城市道路、桥梁、市政设施等基础设施建设平台，从事基础设施建设并负责区域内土地平整，棚户区改造和安置房建设等业务，同时开展商品房开发等业务，集团公司资产体量和收入规模均排名第二。延安经济技术开发区投资有限公司主要负责延安高新区、吴起县内的基础设施建设、保障房开发等业务。

企业名称	控股股东	净资产	资产负债率	营业总收入	有息债务	职能定位
延安旅游(集团)有限公司	YACT	55.31	63.01%	4.72	71.52	延安市旅游景区的主要经营主体
YACT	延安市国资委	181.41	76.29%	30.69	430.76	延安市最主要平台之一
延安新区投资	延安新区集团	68.03	67.08%	10.82	45.79	延安市新区内重要的基础设施建设主体
延安新区集团	延安市国资委	112.69	66.65%	16.23	128.15	延安市新区内最主要的基础设施建设主体
延安经开	YACT	32.83	52.09%	2.89	24.4	延安市重要的平台之一

4、债务状况

2020-2022 年末，延安市地方政府债务余额逐年增长，分别为 498.11 亿元、583.92 亿元和 621.21 亿元，其中 2022 年末，一般债务余额为 314.57 亿元，专项债务余额为 306.64 亿元。综合来看，近年来，延安市财政实力位于陕西省上游，为公司发展提供了良好的外部环境。

延安市政府负债分析

单位：亿元

项目内容	2022 年	2021 年	2020 年
一般债务余额	314.57	290.62	270.32
专项债务余额	306.64	293.31	227.79
债务余额	621.21	583.92	498.11
平台刚性负债	558.91	-	-
可支配收入	484.21	463.36	546.22
GDP	2231.90	2004.6	1592.6
负债率（%）	27.82	29.13	31.28
债务率（%）	120.42	126.30	93.59
平台刚性债务率（%）	53.23	-	-

数据来源：延安市政府官方网站、YACT 资产负债表

注：平台刚性负债=短期借款+应付票据+一年内到期长期借款+其他流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款

（三）土地状况

从延安市财政局取得的土地出让数据显示延安市土地出让明细如下：延安市市本级 2021 年土地出让合计数 62.57 亿元，2022 年 21.65 亿元，2023 年 6 月 16.3 亿元。全辖（含县）2021 年 86.13 亿元，2022 年 33.98 亿元，2023 年 6 月底 21.94 亿元。

经土地市场网查询，2021 年延安市招拍挂出让土地 2470.94 亩，共取得土地收入 52.947 亿元，平台拿地 15.578 亿元，占比 21.70%。2022 年延安市招拍

挂出让土地 4302.88 亩，共取得土地收入 23.2452 亿元，平台出让 0.9777 亿元，占比 4.21%。2023 年上半年延安市出让土地成交金额为 25.27 亿元，主要为住宅用地，土地出让收入中平台受让金额 0.13 亿元，占比 0.45%。

经查询，2023 年通过招拍挂出让土地 22 亩，合计金额 28.62 亿元。明细如下：

编号	地籍编号	时间	出让面积/亩	成交价格/万元	单价(万/亩)	竞得人	用途
1	B5-13	2022.1 2.14	5.65	7,973.00	1,411.1 5	延长壳牌石油有限公司	商业
2	H1-12	2022.1 2.14	6.77	1,809.00	267.21	延安龙尚工贸有限公司	商业
3	P2-06-0 1	2022.1 2.14	7.63	6,344.00	831.45	延安新投实业发展有限责任公司	商业
4	B2-05	2022.1 2.27	52.12	17,367.0 0	333.21	延安锦延置业有限公司	商业
5	2022YGA -18	2023.1 .16	48.81	1,814.00	37.16	延安秉安实业有限公司	工业
6	N2013-1	2023.4 .6	1.71	83.00	48.54	陕西延长石油天然气股份有限公司	工业
7	P2-10	2023.4 .28	71.72	25,181.0 0	354.06	陕西交控悦泽置业有限公司	商住 用地
8	P2-14	2023.4 .28	36.36	12,714.0 0	349.67	陕西交控悦泽置业有限公司	商住 用地
9	P3-12	2023.4 .28	81.39	20,558.0 0	252.59	陕西交控悦泽置业有限公司	商住 用地
10	P3-23	2023.4 .28	63.44	22,202.0 0	349.97	陕西交控悦泽贡业有限公司	商住 用地
11	P3-29	2023.4 .28	54.45	19,017.0 0	349.26	陕西交控悦泽置业有限公司	商住 用地

12	P4-07	2023. 4 . 28	64. 82	22,599. 0 0	348. 64	陕西交控悦泽贡业有限 责任公司	商住 用地
13	P4-11	2023. 4 . 28	73. 93	25,635. 0 0	346. 75	陕西交控悦泽置业有限 责任公司	商住 用地
14	P4-12	2023. 4 . 28	87. 32	30,058. 0 0	344. 23	陕西交控悦泽置业有限 责任公司	商住 用地
15	P4-13	2023. 4 . 28	65. 29	22,812. 0 0	349. 40	陕西交控悦泽置业有限 责任公司	商住 用地
16	P4-04	2023. 4 . 28	80. 23	27,553. 0 0	343. 43	陕西交控悦泽置业有限 责任公司	商住 用地
17	P4-05	2023. 4 . 28	40. 25	14,806. 0 0	367. 85	陕西交控悦泽置业有限 责任公司	商住 用地
18	2023--0 1	2023. 5 . 26	17. 37	430. 00	24. 76	延安林业建设投资有限 公司	工业
19	2023--0 2	2023. 5 . 26	35. 24	860. 00	24. 40	延安林业建设投资有限 公司	工业
20	2020-01 3 号	2023. 6 . 15	22. 64	3,165. 00	139. 80	陕西航天投资置业有限 公司	商业
21	B2020-3 -1	2023. 6 . 28	71. 85	1,698. 00	23. 63	延安市宝塔区创源环保 科技有限公司	工业
22	B1-06	2023. 6 . 30	7. 95	1,592. 00	200. 25	延安树一代教育科技有 限公司	教育

陕西交控悦泽置业有限责任公司延安新区拿地事项为延长石油集团和交控集团联合拿地筹建石油小镇，用于职工及职工家属购房，为正常的企业拿地。

经统计，2021 年，延安市（含区县）出让土地取得收入 15.04 亿元，2022 年，出让土地取得收入合计 9.63 亿元，2023 年上半年出让土地取得收入合计 28.63 亿元。

土地性质	成交宗地	成交面积 (亩)	成交金额（亿元）
------	------	-------------	----------

2021	39		52.947
商住/住宅	28	102.88	43.9593
工业用地	13	27.15	1.4653
商业用地	16	29.5031	6.983
其他	6	5.191	0.5394
2022	134		55.6365
商住/住宅	27	869.13	43.9593
工业用地	50	2073.29	5.0931
商业用地	39	355.52	3.8111
其他	18	1004.94	2.773
2023.6	23		28.66
工业用地	5	174.99	0.49
商服用地	5	84.82	3.67
住宅/商住	11	719.20	24.31
其他	2	14.34	0.19

通过公开数据查询，平台 2021-2022 年及 2023 年上半年拿地如下：

主体	2021 年			
	亩数（亩）	占比	出让金额（亿元）	占比
国有企业	622.94	25.21%	20.6554	19.36%
平台公司	780.03	31.57%	15.578	21.70%
民营企业	1067.97	43.22%	16.7136	58.93%
合计	2470.94	100.00%	52.947	100.00%

	2022 年			
	亩数（亩）	占比	出让金额（亿元）	占比
国有企业	1620.55	37.66%	5.9667	25.67%
平台公司	128.88	3.00%	0.9777	4.21%
社会组织	7.74	0.18%	0.1142	0.49%

民营企业	2545.72	59.16%	16.1866	69.63%
合计	4302.88	100.00%	23.2452	100.00%

主体	2023 年 1-6			
	亩数（亩）	占比	出让金额（亿元）	占比
国有企业	720.91	77.95%	24.3218	84.96%
平台公司	52.63	5.69%	0.129	0.45%
民营企业	151.25	16.36%	0.8269	2.89%
合计	924.79	100.00%	25.2777	100.00%

近两年一期，延安市土地出让情况如上图所示，2021 年土地出让 52.97 亿元，主要为民营企业拿地出让金额占比 58.93%，2022 年土地出让 23.24 亿元，民营企业拿地出让金额占比 69.63%，2023 年上半年土地出让 25.27 亿元，民营企业拿地占比 2.89%。国企拿地大幅上升主要为陕西交控悦泽置业有限责任公司在延安新区一举拿下多宗商住用地，经与融资方沟通，交控与延长联合拿地拟建石油小镇，提供 1 万套房源用于职工及职工家属购房，房屋仅限员工及子女购买，购买后 5 年内不可转让。

五、抵押方-延安 ZCZY

（一）基本情况

1、基本概况

名称	延安 ZCZY 有限公司	成立时间	2017 年 4 月 25 日
注册地址	陕西省延安市宝塔区开泰国际 9 楼	办公地址	陕西省延安市宝塔区开泰国际 9 楼
法定代表人	董世民	注册/实收资本	76600 万元/76600 万元
统一社会信用代码	9160600MA6YEULX0K	年检/年度报告情况	已年检
平台类别	表外平台	平台层级	区级
经营范围	许可经营项目：房地产开发；物业服务(上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营)。一般经营项目：房屋租赁；柜台租赁；企业管理咨询；商务信息咨询（金融、证券、期货、基金投资咨询等专控		

	除外)；会务服务；展览展示服务；日用百货、文化用品、办公用品、包装材料、工艺品(象牙、犀牛角及其制品除外)、五金交电、化工产品(危险品除外)、机电设备、计算机软硬件、消防器材销售。(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)
房地产开发资质	新设立公司,暂无开发资质。

2、历史沿革及股东情况

延安 ZCZY 是 100%控股母公司为 YACT，延安紫程实控人为 YACT。

延安 ZCZY 股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例	出资额(万元)	出资方式
1	延安 CSJS 投资(集团)有限责任公司	100%	76600	货币
合计		100%	76600	

3、管理简况及组织架构

(1) 管理简况

延安紫程根据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，结合公司的实际情况，对组织架构进行了科学搭建和设置，并制定了公司章程。公司的投资人是公司股东，股东依照法律、法规和公司章程享受权利，承担义务，股东行使公司的最高权力。公司不设董事会，设执行董事一人，由股东任命产生。执行董事任期三年，任期届满，连选可以连任。执行董事对股东负责，执行董事为公司的法定代表人。公司设经理，由执行董事兼(聘)任，经理对执行董事负责。公司不设监事会，设监事一人，由股东任命产生，监事的任期每届为三年，任期届满，可连选连任。

(二) 经营分析

延安 ZCZY 有限公司主营：延安万达项目(开泰国际商城)位于延安市宝塔区北滨路与大东门交汇处，包含商业、公寓、办公与酒店。延安 ZCZY 有限公司资产为延安开泰国际商城地下三层~地上六层部分，建筑面积 66874.26 m²。本项目是延安 ZCZY 有限公司与延安万达商管进行合作联营项目，由延安万达提供品牌、运营、管理等支持。项目综合考虑延安市整体商业状况以及项目区域周边同业市场价格结合本项目实际情况，运营方式以出租为主，部分万达自

营。万达广场是宝塔区的新坐标，也是宝塔区最大规模的大型商业中心，是一个集购物、休闲、娱乐为一体的综合性、规模化的购物中心。项目所得收入去除运营成本后由延安 ZCZY 有限公司和延安万达商管按 7：3 比列进行分成。

（三）财务状况分析

根据延安 ZCZY 提供的经由希格玛会计师事务所审计并出具标准无保留意见的 2022 年审计报告，现对企业财务状况分析如下：

1、资产负债表列示

2022 年资产负债表单位：万元	
货币资金	3
其他应收款	12,479
流动资产合计	12,482
投资性房地产	87,693
非流动资产合计	87,693
资产总计	100,175
应付账款	436
应付职工薪酬	7
应交税费	224
其他应付款	661
流动负债合计	1,327
递延所得税负债	4,417
非流动负债合计	4,417
负债合计	5,744
实收资本	76,600
其他综合收益	14,687
盈余公积	29
未分配利润	3,114
所有者权益合计	94,431
负债及所有者权益总计	100,175

2、利润表列示

2022 年利润表单位：万元	
一、营业总收入	4,135
其中：营业成本	933
营业税金及附加	566
销售费用	66
管理费用	85
财务费用	
三、营业利润	2,552
加：营业外收入	2
减：营业外支出	-
四、利润总额	2,554
减：所得税费用	295
五、净利润	2,849
六、其他综合收益的税后净额	-
七、综合收益总额	2,849

3、现金流量表列示

2022 年现金流量表单位：万元	
一、经营活动产生的现金流量：	
收到其他与经营活动有关的现金	4,508
收到的税费返还	2
收到其他与经营活动有关的现金	
经营活动现金流入小计	4,511
购买商品、接受劳务支付的现金	667
支付给职工及为职工支付的现金	55
支付的各项税费	1,126
支付的其他与经营活动有关的现金	2,681

经营活动现金流出小计	4,529
经营活动产生的现金流量净额	(18)
二、投资活动产生的现金流量：	
投资活动现金流入小计	-
投资活动现金流出小计	-
投资活动产生的现金流量净额	-
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	-
筹资活动现金流入小计	-
筹资活动现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	-
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	-18
加：期初现金及现金等价物余额	21
六、期末现金及现金等价物余额	3

延安 ZCZY 有限公司 2022 年审计报告显示，其其他应收款主要为投资性房地产账面价值波动，应付账款主要是一年内的应付款项，实收资本为其母公司 YACT 的投资款，其他综合收益为营运产生的收益。营业外收入为政府补助的税款，不存在对外融资行为。2022 年实现净利润 2849 万元，现金流量表显示不存在对外投资、筹资行为，经营活动净额-18 万元。

（四）人行征信情况

企业 2023 年 8 月 8 日人行征信未查询到公司有关关注或不良等欠息记录。
法院被执行系统未查询到被执行记录。
启信宝系统查询未见重大事项。

六、抵押物分析

（一）抵押物基本情况

抵押物 1:

产权证号：陕(2017)延安市不动产权第 0001065 号

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权 / 房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：其他商服用地/商业用房

面积：宗地面积：13647.03 m² / 房屋建筑面积：6995.98 m²

使用期限：国有建筑用地使用权：2016 年 07 月 07 日起 2056 年 07 月 06 日止

抵押物 2

产权证号：陕(2017)延安市不动产权第 0001070 号

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权 / 房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：其他商服用地/商业用房

面积：宗地面积：13647.03 m² / 房屋建筑面积：7467.46 m²

使用期限：国有建筑用地使用权：2016 年 07 月 07 日起 2056 年 07 月 06 日止

抵押物 3

产权证号：陕(2017)延安市不动产权第 0001069 号

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权 / 房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：其他商服用地/商业用房

面积：宗地面积：13647.03 m² / 房屋建筑面积：6440.84 m²

使用期限：国有建筑用地使用权：2016 年 07 月 07 日起 2056 年 07 月 06 日止

抵押物 4

产权证号：陕(2017)延安市不动产权第 0001068 号

共有情况：单独所有

权利类型：国有建设用地使用权 / 房屋（构筑物）所有权

权利性质：出让/市场化商品房

用途：其他商服用地/商业用房

面积：宗地面积：13647.03 m² / 房屋建筑面积：8201.77 m²

使用期限：国有建筑用地使用权：2016 年 07 月 07 日起 2056 年 07 月 06 日止

抵押物权属持有方为延安 ZCZY 有限公司为融资方子公司，抵押物位于延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城地下 3 层至地上 6 层（建筑面积合计 67,846.6 平方米）商业、车库用房地产。抵押物地上地下整体曾于 2020 年作为中债增发债的反担保物，对应当时的融资规模为 7 亿元，期限 3 年，票面利率 3.63%，实际成本 4.97%，评估价值 10 亿元。该商业综合体每一层有独立的产证，本次项目抵押地上的 1-4 层，合计建筑面积 29,106.05 平方米；性质为纯商业，抵押部分评估总价值合计 55,757.43 万元，本金抵押率 53.80%。

（二）抵押物区位、现状及价值

2.1 抵押物位置



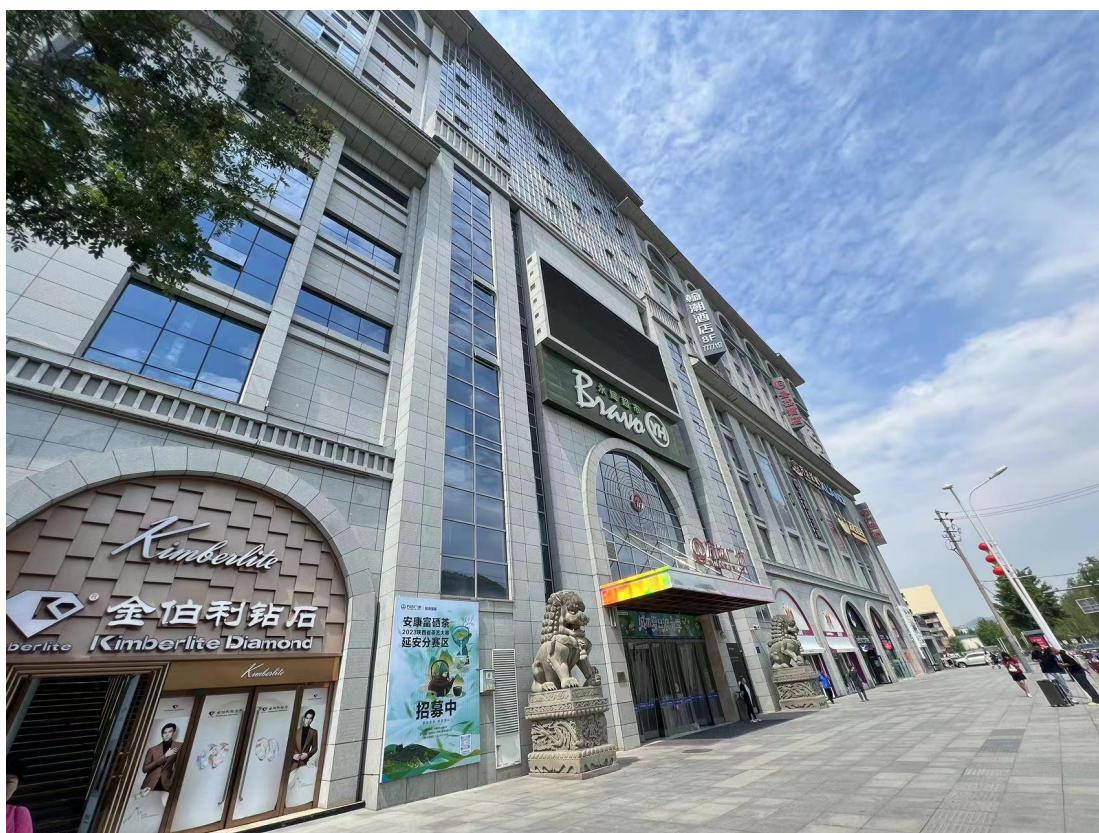
抵押物位于延安市老城区核心区位，三面环山（清凉山、宝塔山、凤凰山）周边人口密集，商业氛围浓厚，经营良好。

2.2 抵押物现状

该抵押物为商业综合体，地上6层，地下3层，建筑面积合计67,846.6平方

米,实际用途为商业、车库。户内基础设施有水、电、有线电视、电话接口、中央空调、消防喷淋、电子监控等;电梯间、大厅公共部位内墙及柱子为干挂瓷砖,其他内墙乳胶漆刷白,地面铺设地板砖,局部铺设石材,顶为轻型网格工艺造型吊顶,商城中央有七层挑高中空大厅,大厅顶为钢网架穹顶结构和双LOW-E钢化玻璃顶。卫生间地面为防滑地砖,墙面贴瓷砖,PVC吊顶,洁具齐全;车库地面刷耐磨漆,车位标识明显,限高2米。

整个商场出租,出租率100%,作为“万达广场”使用,商场内外标识明显。供电系统、供水系统、空调系统、排水系统、排污系统、照明系统、泛光系统、导视系统、车辆管理及收费系统、消防系统、排油烟系统、暖通系统、电扶梯、供暖系统、通讯系统均到位,正常使用。



2.3 抵押物评估价值

根据我司名单内评估机构深圳鹏信于2023年8月的预评估报告,评估价值8.38亿元。该信托计划拟将延安ZCZY持有的“延安万达广场”商业体第1-4层提供抵押担保,以评估价值55,757万元为基数测算,本息抵押率为64.57%,本金抵

押率为 53.80%。

具体评估如下：

序号	物业名称	不动产权证	建筑 面积 (m²)	用途	评估 单价 (元/ m²)	评估 总值 (元)	证载权利 人
1	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 1 层 101 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001065 号	6,99 5.98	商业	31,02 0.00	217,0 15,30 0.00	延安 ZCZY 有 限公司
2	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 2 层 201 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001070 号	7,46 7.42	商业	18,60 0.00	138,8 94,00 0.00	延安 ZCZY 有 限公司
3	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 3 层 301 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001069 号	6,44 0.84	商业	15,51 0.00	99,89 7,400 .00	延安 ZCZY 有 限公司
4	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 4 层 401 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001068 号	8,20 1.77	商业	12,40 8.00	101,7 67,60 0.00	延安 ZCZY 有 限公司
5	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 5 层 501 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001067 号	8,08 0.83	商业	9,306 .00	75,20 0,200 .00	延安 ZCZY 有 限公司
6	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城 6 层 601 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001066 号	5,58 6.35	商业	9,306 .00	51,98 6,600 .00	延安 ZCZY 有 限公司
7	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城-1 层 -101 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001064 号	7,84 0.45	商业	12,40 8.00	97,28 4,300 .00	延安 ZCZY 有 限公司
8	延安市宝塔区北滨路凤凰社区 27 号院开泰国际商城负 2 层 -201 至负 3 层-301 铺	陕(2017)延安 市不动产权第 0001071 号	17,2 32.9 6	车 库	3,250 .00	56,00 7,100 .00	延安 ZCZY 有 限公司
合 计			67,8 46.6 0			838,0 52,50 0.00	

经业务部门实地走访，万达广场（延安宝塔）项目目前经营业态如下：

楼层业态		主要入住品牌	楼层业态		主要入住品牌
B1	精品超市	永辉超市	4F	运动服饰	李宁
		掌中宝餐饮公司			SKECHERS
		植物医生			匡威

		栖花里			NEWBALANCE
1F	时尚精品	周大福	5F	餐饮美食	万达影城
		调色师			兰湘子
		金伯利钻石			阿尔卑斯
		IDO			DQ
		斐乐			秦炉
		江南布衣			池奈
2F	潮流服饰	屈臣氏	6F	餐饮美食	海底捞
		ONLY			渔太傅
		太平鸟女装			火辣飞扬
		thegreenparty			朝花里青花椒鱼
		悠外			侠壹号光头鸭
		艾诺丝雅诗			李想大虾
3F	儿童潮牌	安踏 KIDS	B2 B3	地下停车场	
		ROOKIE			
		万达宝贝王			
		大玩家			
		李宁 YOUNG			

项目所得收入去除运营成本后由延安 ZCZY 有限公司和延安万达商管按 7：3 比列进行分成。项目按季度结算，于下一季度首月 10 日前支付相关费用，业务部门取得该项目 2022-2023.6 共计 6 期延安宝塔万达广场分成结算报告，整理如下：

结算期限	本期租金 分成	税金调 整	其他结算 款	实际支付 金额	其他结算款事 项	结算时 间
2022 年第一 季度	1029	132	39	1200	合作项目租金 抵扣	2022. 4. 10
2022 年第二 季度	1026	125	-200	951	国有资产租金 扶持	2022. 7. 5

2022 年第三 季度	1122	136	-	1258	-	2022. 10 . 5
2022 年第四 季度	1143	108	-	1252	-	2023. 1. 5
2023 年第一 季度	1092	142	-1001	225	其中 900 万为 扣收租金减 免； 109 万合作项 目租金年度结 算多退少补	2023. 4. 5
2023 年第二 季度	1138	141	-600	679	核销预支租金	2023. 7. 5

该项目每季度可以取得稳定的租金收入约为 1100 万,税收调整均价 140 万,租金减免 300 万,项目公司按季实收租金费用 940 万/季度,年累计项目收益 3760 万。**ZCZY** 租金收入需支付 **ZCZY** 日常营运费用, **ZCZY** 员工 3 名, 人均工资 10 万元/年, 合计 30 万元/年, 剩余租金收入将上交至母公司 **YACT**。

业务部门收集了万达广场的 2022 年 9 月的租赁台账, 租期基本以 1-3 年为限, 分固定金额、固定递增率、纯抽成三种模式, 租金按照铺位类型分为室内步行街、室外自持商铺、主力店、次主力店, 租金单价根据位置跨度较大, 29 元/平方米-628 元/平方米。粗略计算一年租金收入(不含物业费收入) 6289 万元, 按照协议 7/3 分成, **ZCZY** 一年拟获得的租金收入约为 4402 万元与对方提供的延安宝塔万达广场分成结算报告(年租金 3760 万)事实基本相符。

抵押物位于宝塔区老城区板块,地块所处延河沿线,周边景区有清凉山景区、宝塔山景区、凤凰山景区。抵押物西南邻延安金融宾馆, 西北邻延安通用农机公司, 东北邻延河西路。抵押物周边 500 米范围内有一座商业综合体——延百世纪购物广场, 抵押物 300 米有一座商业综合体——延安百货大楼。



由于该综合体处于老城区，周边近几年没有商业用地及住宅土地出让。

（三）抵押物可处置性分析

抵押物经我司入围名单预评估其价值，其 1-4 层抵押物价值为，本金抵押率 53.80%，抵押物可按照登记机关要求完成抵押登记权证办理相关手续，抵押物具备变现价值。发生极端情况，存在买卖不受租赁障碍及罚则，具体如下：融资方提供的 2017 年 5 月 26 日延安 ZCZY 有限公司与大连万达商业地产股份有限公司签署的《租赁合同》中明确约定，第一个租赁期为 20 年，在租赁期内延安 ZCZY 因债权债务纠纷导致项目地块及任何项目所有权转让、物业被查封、被拍卖、被抵押权人行使抵押权，或因 ZCZY 其他原因，导致项目商管公司无法按本合同约定获得租赁场所的承租经营权或租赁场所无法正常承租经营的。延安 ZCZY 应在本合同解除之日起 15 日内向万达商管支付违约金人民币 2 亿元，并赔偿乙方全部损失。

抵押物周边为成熟的商业街，地理位置优越，由于抵押物由万达商管负责营运，假如信托计划出现违约，抵押物未及时出售，我司可以固定收到租金分红，确保项目有序退出。

七、还款来源

（一）第一还款来源—融资方综合现金流

本项目的第一还款来源为 YACT 的综合现金流。

公司在 2023 年到期债务规模较大，面临一定集中偿债压力。2023 年到期债务规模为 84.35 亿元，包括银行借款 50.04 亿元、非标借款 16.35 亿元、应付债券 15.71 亿元和应付票据 2.25 亿元；公司计划通过经营性现金流入、银行续

贷和新增融资（含银行、租赁借款及发行债券）等方式偿还到期债务。经营活动所得资金方面，2022 年公司经营性净现金流为 1.27 亿元，但公司经营活动现金流易受波动较大的往来款和项目结算款影响，未来缺乏稳定性。间接融资方面，公司备用流动性充足，截至 2022 年末，公司获得银行、金融租赁公司等多家金融机构综合授信 441.07 亿元，尚未使用额度 39.28 亿元。直接融资方面，公司获得债券批文合计 52.50 亿元，尚未使用额度为 47.50 亿元。

尽管公司主要偿债能力指标相对较弱，但考虑到公司承担了延安市范围内的基础设施建设，业务区域专营性、业务稳定性及可持续性很强，备用流动性较为充足，整体来看，公司自身的作为延安市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司在资产注入、财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持

（二）第二还款来源—抵押物出售价款

本项目的第二还款来源为抵押物出售价款。

极端情况下，如果 YACT 出现流动性风险或其他风险，未能及时偿还信托计划本息，在一定期限内通过各种措施仍未能偿还信托计划本息，则公司决策通过以出售万达的方式来偿还信托计划本息。

小结：YACT 主要负责延安市范围内的基础设施建设、供水等业务，主营业务具有很强的区域专营性。同时，YACT 在建及拟建基础设施项目尚需投资规模较大，面临一定资本支出压力；公司流动资产中变现能力较弱的存货及应收类款项占比很高，资产整体流动性较弱；近年短期有息债务规模及占比总体增加，面临一定的短期偿付压力，且资产负债率处于较高水平。

延安市是陕西省省域副中心城市，具有良好的区位和资源优势，工业对经济的支撑作用较强，第三产业在文化旅游的带动下快速发展，经济实力很强；作为延安市最重要的基础设施建设和国有资产运营主体，公司在资产注入、财政补贴等方面得到了股东及相关各方的有力支持。

综上所述，公司自身偿债能力较强，股东及相关方对公司的外部支持作用很强，公司的主体信用风险很低，抗风险能力很强。

八、存在风险及处理预案

（一）法律政策与市场风险

国家货币政策、房地产政策、财政税收政策、利率政策、产业政策、投资政策、体制政策及相关法律、行政法规的调整与变化以及宏观经济波动会影响企业的经营收益，进而影响信托财产收益。

受托人将及时掌握宏观经济形势、国家及地方各项法律政策，加强对相关行业发展动向、市场状况的跟踪研究，在可能出现信托财产遭受损失时，采取有效的保全退出措施。

（二）经营及财务风险

对本项目而言，经营风险主要是在因决策、管理及控制失误而产生的风险，比如决策错误，成本失控、进度滞后等。另外，交易对手的经营状况、管理能力、财务状况、市场前景、人员素质、技术能力等，可能影响企业盈利和运营能力，从而影响信托计划的收益。

受托人将发挥在投资领域的专业优势，加强对交易各方在信托期间经营、财务及投资、负债情况的监督管理，发现问题及时解决，以最大限度地保障信托财产安全。

（三）信用风险

融资方因任何原因不能按期支付信托资金本息，将影响信托财产的收益。为保障融资方按计划履行还款义务，受托人在信托期间会定期对延安市及平台公司进行现场检查，一旦发现可能影响信托财产收益的问题，将立即行使包括但不限于上述一切可能之权利。

（四）抵押物无法出售或不足值风险

极端情况下，如果融资方出现流动性风险或其他风险，需要通过出售抵押物的方式来偿还信托计划本息，则可能出现抵押物无法出售或出售价款不足以覆盖信托计划本息的风险。

受托人将随时关注抵押物的状况，关注市场情况，勤勉尽责以降低此类风险对信托财产的影响。

（五）管理风险

由于受托人的经验、技能等因素的限制，以及受托人无法有效监控的交易主体的违约行为，可能会影响受托人在管理信托财产的过程中对相关信息的占有和经济形势的判断，从而影响信托利益的实现。

信托期限内，受托人将履行勤勉尽责的义务，按照信托文件规定，规范管理和运用信托财产，恪尽职守，并严格按照与交易对手签订的法律文件及风险控制要求，履行相应的权利义务，加强信托项目的期间管理，从而努力降低这

一风险可能给信托财产造成的影响。同时，本信托的信托资金将通过银行进行保管，发挥银行专业优势，使信托当事人在行使其工作职能时能互相监督，保证信托财产的安全。

（六）不可抗力及其他风险

直接或间接因管理人所不能控制的情况、环境导致管理人延迟或未能履行义务，或因前述情况、环境直接或间接导致信托财产损失的风险。该等情况、环境包括但不限于政府限制、电子或机械设备或通讯线路失灵、电话或其它接收系统出现问题、盗窃、战争、罢工、社会骚乱、恐怖活动、自然灾害等。以上不可抗力事件将可能影响信托财产本金与收益的实现。

受托人将在合理范围内勤勉尽责以降低此类风险对信托财产的影响。

九、调查结论及实施建议

以上调查内容及结论为我部门经过双人实地调查和核实，并在认真分析整理的基础上形成，我们承诺对报告的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责，保证报告内容全面反映了业务信息，不存在虚假和误导性陈述，未回避对业务风险的揭示。