

陕国投·大唐盛世 2 号专项债权投资
集合资金信托计划
尽职调查报告



第一部分 项目概况

一、信托概要

项目名称	陕国投·大唐盛世2号专项债权投资集合资金信托计划		
报送部门	西安创新四部		
风险系数	1.5%	风险等级	R2
信托类别	<input type="checkbox"/> 单一 <input checked="" type="checkbox"/> 集合 <input type="checkbox"/> 财产权		
信托管理责任	<input checked="" type="checkbox"/> 主动管理 <input type="checkbox"/> 被动管理		
信托功能	<input type="checkbox"/> 投资 <input checked="" type="checkbox"/> 融资 <input type="checkbox"/> 事务管理		
信托业务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 融资平台业务 <input type="checkbox"/> 房地产融资业务 <input type="checkbox"/> 房地产股权投资业务 <input type="checkbox"/> 工商企业融资业务 <input type="checkbox"/> 股权信托 <input type="checkbox"/> 基金化投资业务 <input type="checkbox"/> 资产证券化业务 <input type="checkbox"/> 普惠金融业务 <input type="checkbox"/> 家族信托业务 <input type="checkbox"/> 固定收益业务 <input type="checkbox"/> 慈善信托业务 <input type="checkbox"/> 其他		
资产持有目的	<input checked="" type="checkbox"/> 持有以收取合同现金流量 <input type="checkbox"/> 既持有以收取合同现金流量又出售 <input type="checkbox"/> 其他		
产品分类	<input type="checkbox"/> 开放式 <input checked="" type="checkbox"/> 封闭式		
净值生成频率	每季度一次		
净值生成日	每自然季度末月最后一日		
信托资金投向地区	陕西省西安市曲江新区		
项目概要			
委托人/受益人	符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者。		
发行方式	财富管理总部发行或金融机构代销		
信托规模	信托总规模为50,000万元人民币，可分期成立，成立规模起点为1,000万元。		
信托期限	<p>信托单位份额分为A、B两类，A类各期期限为12个月，B类各期期限为24个月。以上A类、B类仅为对信托单位存续期限的描述，并无先后顺序，受托人有权决定以上各类信托单位的募集顺序和募集金额。（A类、B类具体发行规模按公司相关要求执行。）</p> <p>各笔期满12个月后，经受托人同意，债务人可提前还款。</p>		
信托资金运作方式	信托资金5亿元用于投资西安曲江大明宫投资（集团）有限公司（以下简称“债务人”或“曲江大明宫”）作为债务人的专项债权。专项债权		

		<p>是指受托人向曲江大明宫支付了约定的金钱对价后，受托人取得的以曲江大明宫作为债务人的金钱债权。信托期间债务人按约定向受托人支付资金占用费，信托期满时前由债务人按照约定向受托人支付剩余资金占用费并归还债权本金。</p> <p>注：债务人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</p>
融（被投）资方		西安曲江大明宫投资（集团）有限公司（简称“曲江大明宫”）
融（被投）资方资金用途		用于补充曲江大明宫经营性资金需求，且资金不得用于小贷公司、委托贷款、固定资产投资（含代建和土地整理）和股本权益性投资，不得以任何形式流入股票市场、房地产市场、期货市场等国家明令禁止领域，严禁挪用于政府性项目投资（垫资），不得新增地方政府隐性债务。
融（投）资期限		信托单位份额分为 A、B 两类，A 类各期期限为 12 个月，B 类各期期限为 24 个月。各笔期满 12 个月，经受托人同意，债务人可提前还款。
风控措施		西安曲江文化控股有限公司（简称“曲文控”）为曲江大明宫的还款义务提供连带责任保证担保。
管理措施		曲江大明宫在陕国投指定银行开立监管账户，曲江大明宫、陕国投、监管银行三方签订《资金监管协议》（暂定名），以监管曲江大明宫使用信托资金。信托期间，曲江大明宫向陕国投西安创新四部提交《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，曲江大明宫方可使用账户内的资金。
信托收入及收取方式	资金占用费	暂定
	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	<p>A类信托单位受益人业绩比较基准： 一年期：100万元≤单笔认购金额<300万元：6.5%/年； 300万元≤单笔认购金额<1,000万元：6.9%/年； 1,000万元≤单笔认购金额：7.2%/年； （扣除增值税及其附加、印花税后） B类信托单位受益人业绩比较基准： 两年期：100万元≤单笔认购金额<300万元：7.0%/年； 300万元≤单笔认购金额<1,000万元：7.2%/年； 1,000万元≤单笔认购金额：7.5%/年； （扣除增值税及其附加、印花税后）</p>	
	分配方式	<p>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，T日为信托期限内每自然季度末月20日（即每年3月20日、6月20日、9月20日、12月20日，不含当日）后的10个工作日及信托计划终止清算后的10个工作日。</p>	
信托费用及支付方式	受托人报酬	费率	<p>信托报酬分为：固定信托报酬+浮动信托报酬，固定信托报酬为信托规模的2%/年，浮动信托报酬为受托人管理、运用和处分信托计划资金产生的收入扣除应由信托财产承担的信托费用及信托税费，并向受益人分配信托利益后的余额。</p>
		支付方式	<p>固定信托报酬于每年12月20日后的10个工作日内及信托到期后10个工作日内支付，由信托财产承担；浮动信托报酬于信托计划终止后10个工作日内支付，由信托财产承担。</p>
	保管费	费率	0.01%/年（暂定）
		支付对象	中国民生银行股份有限公司西安分行
		支付方式	按年支付。
发行费	费率	按照公司制度执行	

		支付对象	财富管理总部
		支付方式	按公司规定支付。
	监管费	费率	/
		支付对象	中国民生银行股份有限公司西安分行
		支付方式	/
印花税及缴纳方式		由信托财产承担	
增值税及附加缴纳方式		由信托财产承担	
信托业保障基金认缴方式		由曲江大明宫于各期信托计划成立后的 10 个工作日内缴纳	
项目组成员		项目负责人：牛歌 项目组成员：惠小凯、惠李、宋子梁、赵丽蓉、郭书羽	

二、项目来源：

本项目为我部自主开发。

三、历史合作情况：

交易对手曲江大明宫和曲文控与我司有过合作。其中，

1、我司于 2019 年 12 月设立“陕国投·曲江大明宫专项债权投资集合资金信托计划”，债务人为曲江大明宫，保证人为西安曲江文化控股有限公司，信托总规模为 15 亿元，截止 2022 年 12 月末已全部结束。

2、我司于 2021 年 3 月设立“陕国投·建元 25 号曲江大明宫集团专项债权投资集合资金信托计划”，债务人为曲江大明宫，保证人为西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司，信托总规模为 10 亿元，其中一年期不超过 5 亿元，二年期不少于 5 亿元，截止 2022 年 12 月末，该项目存续规模为 6.793 亿元。

3、我司于 2022 年 1 月设立“陕国投·曲江 3 号贷款项目集合资金信托计划”，债务人为大明宫建设，保证人为曲江大明宫及西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司，信托总规模为 4.9 亿元，首期放款不超过 2.26 亿元，截止 2022 年 12 月末，该项目存续规模为 2.457 亿元。

4、我司于 2022 年 6 月设立“陕国投·曲江 5 号专项债权投资集合资金信托计划”，债务人为曲江大明宫，保证人为曲江文化控股有限公司，信托规模 5 亿元，期限 1-2 年，截止 2022 年 12 月末，该项目存续规模为 1.726 亿元。

4、我司于 2022 年 6 月设立“陕国投·曲江 10 号债券投资集合资金信托计

划”，债券发行人为曲江大明宫，债券保证人为曲江文化控股有限公司，信托规模 3 亿元，期限 2 年，截止 2022 年 12 月末，该项目存续规模为 3 亿元。

第二部分项目运作方案

信托总规模50,000万元，可分期成立。其中，A类规模不少于25,000万元，B类规模不超过25,000万元。以上A类、B类规模仅为落实公司内部发行管理要求而设置，不体现在信托文件中。信托总规模及A类、B类规模以实际募集资金规模为准。

一、信托成立、变更、提前结束及终止条件

1、信托成立条件：信托项下相关合同（或协议）已签署并生效；

2、信托变更条件：无。

3、信托提前结束：无。

4、信托终止条件：（1）信托的存续违反信托目的；（2）信托目的已经实现或不能实现；（3）信托期限届满；（4）信托提前结束；（5）本信托被撤销；（6）法律法规规定或本合同约定的其他事由。

二、信托资金来源及认购起点，若委托人系单一或少数特定的集合委托人，说明委托人基本情况等

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，委托人认购起点为100万元整。

三、如由商业银行代理发行或第三方推荐客户，说明代理发行银行及第三方基本情况等

无。

四、信托资金具体的管理运作方式及风控措施

1、受托人发行“陕国投·大唐盛世2号专项债权投资集合资金信托计划”，信托资金5亿元用于投资西安曲江大明宫投资（集团）有限公司（以下简称“债务人”或“曲江大明宫”）作为债务人的专项债权；受托人与委托人签订《信托合同》，与民生银行（暂定）签订《保管协议》及《资金监管协议》。

2、受托人、曲江大明宫双方签订《债权投资合同》，受托人将信托资金全部用于投资西安曲江大明宫投资（集团）有限公司作为债务人的专项债权，曲江大明宫按合同约定履行债务偿还义务。

3、西安曲江文化控股有限公司（简称“曲文控”）与受托人签署《保证合同》，为曲江大明宫的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

4、信托期限届满，在扣除受托人报酬及相关信托费用后，受托人向受益人

分配信托本金及剩余信托收益，信托计划结束。

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

陕国投设立信托计划，其中，信托资金 5 亿元用于投资西安曲江大明宫投资（集团）有限公司作为债务人的专项债权，债权投资资金用于补充曲江大明宫经营性资金需求，并且资金不得用于小贷公司、委托贷款、固定资产投资（含代建和土地整理）和股本权益性投资，不得以任何形式流入股票市场、房地产市场、期货市场等国家明令禁止领域，严禁挪用于政府性项目投资（垫资），不得新增地方政府隐性债务。

（一）融资主体

不涉及。

（二）项目实施的审批文件

不涉及。

（三）项目资本金

不涉及。

三、洗钱风险分析

对照公司《洗钱和恐怖融资风险管理指引》《反洗钱内部控制制度》《洗钱和恐怖融资风险评估及客户分类管理指引》等关于反洗钱、反恐怖融资等制度的要求，在开展尽职调查工作中对洗钱和恐怖融资风险进行识别和评估，重点包括：身份（调查交易对手的实际控制人和交易的实际受益人等）、行为（调查交易对手是否存在故意掩饰和隐瞒过往经营和业务等行为）、交易（调查本次业务背景、资金运用领域、资金运用地域等）。

发现或者有合理理由怀疑交易对手与洗钱、恐怖融资等犯罪活动相关的，不得与交易对手建立业务关系。对上述工作的开展应形成调查结论如下：经过调查，未发现本项目交易对手和资金用途存在洗钱和恐怖融资风险迹象。

四、消费者权益保护

为切实维护消费者权益，落实公司《消费者权益保护工作管理办法》《消费者权益保护审查管理办法》等相关制度的要求，本项目采取公司财富管理总部发

行的方式，主要投资者为《信托公司集合资金信托计划管理办法》规定的合格投资者。

经过自评估和初步审查，本项目已落实消费者权益保护相关制度要求，不存在损害消费者权益的情形。

五. 关联交易分析

经查询，交易对手非我司关联方，不涉及关联交易。

第四部分 融资方一曲江大明宫一情况调查

一、企业概况

(一) 企业简介

企业名称	西安曲江大明宫投资(集团)有限公司(以下简称“曲江大明宫”)	成立时间	2007年10月22日
注册资金	41.44亿元	实收资本	41.44亿元
注册地址	西安市大明宫遗址区玄武路78号办公楼西区三层	实际经营地址	西安市大明宫遗址区玄武路78号办公楼西区三层
法人代表	臧博	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		
<p>营业范围：一般项目：土地整治服务；以自有资金从事投资活动；股权投资；市政设施管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；工程管理服务；养老服务；商业综合体管理服务；游览景区管理；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；教育投资；基础设施建设、代建及经营管理；文化体育设施、场馆的建设及经营管理；项目招商。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；建设工程监理；电影放映；旅游业务；文物保护工程施工；医疗服务。(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)</p>			
<p>其他需要说明的情况：曲江大明宫是曲江大明宫遗址区最重要的投融资主体，曲江大明宫依托于大明宫遗址保护区域的开发改造，致力于发展成为以文化遗址保护、文化城市运营、文化项目开发为主，涉及资本运营、区域开发、地产开发、物业管理、文化旅游、管理输出等多产业于一体的企业集团。</p>			

(二) 公司管理层及团队建设情况

法人代表(注明公司职务)	臧博	年龄	47	性别	男	学历	硕士	是否取得其他国家或地区居留权	否
--------------	----	----	----	----	---	----	----	----------------	---

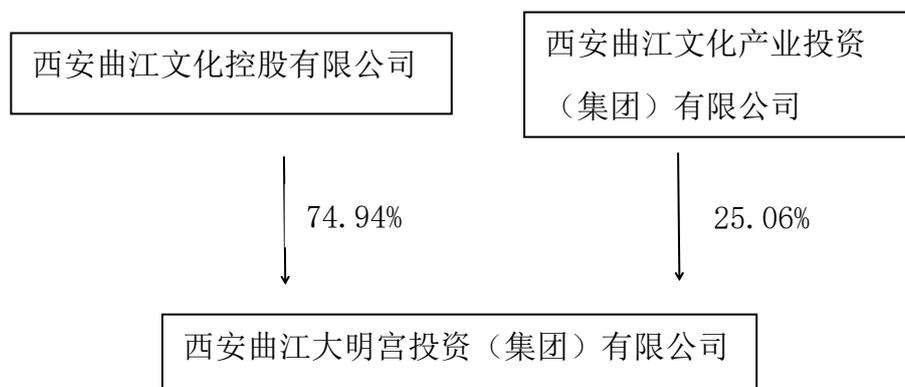
工作简历：臧博，中国国籍。1975 年出生，研究生学历。2005 年 8 月至 2006 年 8 月，任西安唐华宾馆财务部经理；2006 年 8 月至 2008 年 2 月，在西安曲江文化产业投资（集团）有限公司任职，外派任西安唐华宾馆财务部长；2008 年 2 月至 2011 年 3 月，在西安曲江文化旅游（集团）有限公司任职，外派任文化旅游集团财务部长；2011 年 3 月至 2017 年 9 月，任西安曲江文化旅游（集团）有限公司副总经理；2017 年 9 月至 2018 年 11 月，任西安曲江旅游投资（集团）有限公司常务副总经理；2018 年 11 月至 2018 年 12 月，任西安曲江旅游投资（集团）有限公司总经理；2018 年 12 月至 2022 年 3 月，任西安曲江旅游投资（集团）有限公司执行董事、总经理、法定代表人；2022 年 3 月起，任西安曲江大明宫投资（集团）有限公司执行董事、总经理、法定代表人。

评价：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

股东名称	股东所在地	认缴出资	实缴出资	股权比例
西安曲江文化控股有限公司	陕西西安	312,151.4756	312,151.4756	74.94%
西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	陕西西安	104,400.00	104,400.00	25.06%
合计		416,551.4756	416,551.4756	100%

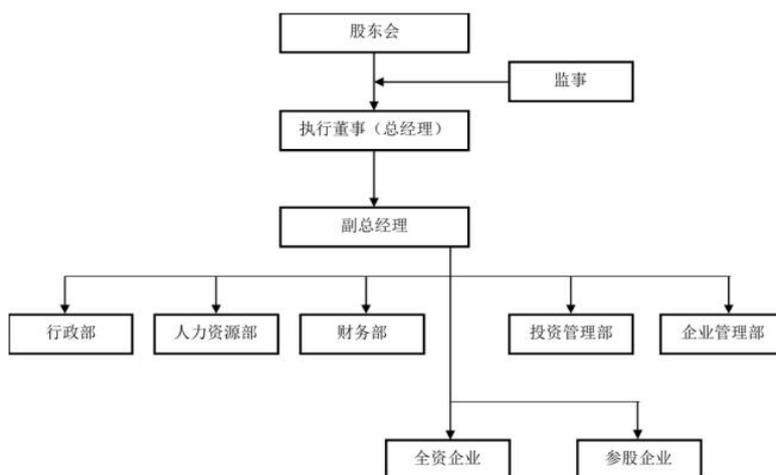
公司股权结构图具体如下：



（四）公司治理情况

按照《公司章程》，曲江大明宫建立了由股东会、执行董事、监事和经营管理层组成的治理结构。其中，股东会由全体股东组成，是公司的最高权力机构。

公司不设董事会，设执行董事一名，同时由执行董事兼任总经理；公司不设监事会，设监事一名，由股东委派；公司下设行政部、人力资源部、财务部、投资管理部及企业管理部等 5 个部门，具体组织结构如下：



（五）公司下属公司介绍

公司下属子公司共 35 家，纳入合并范围有 29 家。其中一级子公司 12 家（全资 6 家、控股 4 家、参股 2 家），二级子公司 20 家（全资 10 家、控股 6 家、参股 4 家），三级子公司 2 家（全资 1 家、控股 1 家），四级子公司 1 家（全资）。其中一级子公司明细如下表：

序号	公司名称	级别	成立时间	注册资本	实收资本	持股比例
1	西安曲江大明宫置业有限公司	一级	2008 年 7 月	88,000	88,000	100.00%
2	西安曲江大明宫建设开发有限公司	一级	2012 年 1 月	82,744	82,744	100.00%
3	西安大华纺织有限责任公司	一级	2008 年 9 月	1,000	1,000	100.00%
4	西安曲江大唐城市运营服务有限公司	一级	2008 年 5 月	500	500	100.00%
5	西安兴庆宫公园运营管理有限公司	一级	2021 年 7 月	500	500	100.00%
6	西安曲江英成投资有限公司	一级	2021 年 5 月	5,000	0	95.00%
7	西安兴乾曲明建设有限公司	一级	2017 年 4 月	1,000	1,000	51.00%
8	西安曲江大明宫文化商业发展有限公司	一级	2019 年 4 月	20,000	20,000	51.00%
9	西安曲江商置实业发展有限公司	一级	2019 年 3 月	5,000	0	100.00%
10	西安曲江复地文化商业管理有限公司	一级	2011 年 6 月	27,543	27,543	49.00%
11	西安万科大明宫房地产开发有限公司	一级	2010 年 11 月	2,000	2,000	30.00%
合计				233,287	223,287	

经向曲江大明宫进一步了解，上述 12 家子公司均是曲江大明宫为适应经营管理需要而设立的专门公司，曲江大明宫对上述 12 家子公司中的 6 家全资子公司及 4 家控股子公司具有绝对的控制力，6 家全资子公司及 4 家控股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）均由曲江大明宫实际负责并统筹安排。此外，大明宫集团对剩余的 2 家控股子公司也有较大的控制力。

二、公司经营发展状况分析

（一）公司经营状况分析

曲江大明宫主营业务板块主要包括基础设施建设、房地产开发、园林绿化等三大板块。2021 年，曲江大明宫合并营业收入 456,153.98 万元，净利润为 8,616.94 万元；2022 年 1-9 月，曲江大明宫合并营业收入 282,694.39 万元，净利润为 3,720.93 万元，营业收入及营业成本组成结构较之前未发生明显变化，仍以房地产项目和配套设施销售收入为主，目前销售和回款情况良好，整体经营情况较为稳定。

曲江大明宫近三年营业收入结构明细

单位：万元

业务板块	2022 年 1-9 月		2021 年		2020 年		2019 年	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
房地产项目销售收入	51,403.20	26.01%	77,256.31	25.07%	75,107.88	37.88%	90,979.90	21.47%
配套设施销售收入	207,529.07	6.06%	341,286.91	4.48%	272,251.90	4.31%	164,705.26	5.24%
土地整理收入	985.80	0.00%	5,406.72	0.00%	5,406.72	-0.04%	6,570.53	0.10%
园林绿化收入	10,005.85	12.20%	9,356.62	7.63%	7,293.47	1.96%	4,711.93	-12.39%
代建工程收入	4,162.92	100.00%	2,707.58	99.61%	969.74	100.00%	687.02	100%
其他收入	8,607.55	15.55%	10,803.38	85.26%	14,788.10	67.84%	14,466.44	74.36%
合计	282,694.39	11.55%	456,153.98	10.30%	375,817.81	11.96%	285,257.24	13.90%

1、曲江大明宫各板块经营情况

（1）基础设施建设

曲江大明宫基础设施建设板块主要包括遗址公园周边配套设施建设和代建工程。

2019年-2021年，曲江大明宫配套设施销售收入分别为164,705.26万元、272,251.90万元和341,286.91万元。2022年1-9月，曲江大明宫配套设施销售收入为207,529.07万元。

曲江大明宫基础设施建设板块业务主要与其子公司大明宫建设、二级子公司陕大投资和曲江明安雅居负责。其业务模式为委托代建模式和代建管理模式，目前以委托代建模式为主。

由于曲江大明宫近期未更新在建项目相关数据，故以下数据更新至2022年9月末。截至2022年9月末，公司主要在建的代建项目如下：

2022年9月末曲江大明宫主要在建委托代建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设周期	项目总投资	公司已投入	自有资金比例	已回款金额	未来三年投资计划
1	井上村集体土地棚户区改造项目	2018年-2023年	325,000.00	251,199.29	30.00%	70,485.00	73,800.71
2	井上华府	2019年-2023年	190,000.00	147,201.48	30.00%	111,865.35	42,798.52
3	站改二期棚户区改造项目	2018-2023	680,000.00	413,649.91	20.00%	380,643.34	266,350.09
4	大华纱厂	2018-2023	312,068.72	279,341	23.13%	202,448.24	66,603.1
合计	-	-	1,507,068.72	1,091,391.68		765,441.93	449,552.42

(2) 房地产开发

曲江大明宫房地产开发板块主要经营主体为陕大投资及其子公司瑞和房地产、观骊置业和瑞房管理等。主要采取市场化运作模式，开发经济适用房、商品房等。2018年至2020年，曲江大明宫房地产开发板块收入分别为74,891.32万元、90,979.90万元和75,107.88万元，毛利率分别为13.82%、21.47%和37.88%。毛利率波动较大主要系报告期内，曲江大明宫房地产业务板块毛利率波动较大主要是由于结算项目的住宅和配套商业比例不同所致，配套商业毛利率较高，配套商业结算收入占比较高的年度，房地产业务板块毛利率也相对较高。2016年，曲江大明宫房地产业务收入中配套商业结算收入占比较高，造成板块整体毛利率较高，为28.28%；2017年和2018年，曲江大明宫毛利率较低的住宅结算收入

占比有所提升，配套商业收入占比有所下降，导致房地产业务板块毛利率下降。

曲江大明宫房地产开发资质情况如下：

开发主体	主体开发资质	区域分布
西安曲江瑞和房地产开发有限公司	肆级资质	大明宫遗址区南临凤城一路、北邻 凤城二路
西安曲江大明宫建设开发有限公司	贰级资质	西安经开区
西安唐泽房地产开发有限公司	肆级资质	西安浐灞区
西安曲江明安雅居置业有限公司	肆级资质	西安市曲江
西安瑞房企业管理有限公司	肆级资质	西安高新区
西安曲江观骊置业有限公司	暂定资质	西安临潼区

曲江大明宫主要房地产项目经营状况

单位：万元、万 m²/元/m²

项目名称	性质	销售金额	回款金额	销售面积	销售均价	去化率
林邑	住宅	137,217.27	136,447.29	19.39	7,192.76	81.33%
上和郡	住宅	121,618.16	118,645.80	16.07	8,060.84	78.02%
欧森国际	商业	45,500.00	7,600.00	4.95	9,191.92	100.00%
雁泊台一期	住宅	61,974.00	37,000.00	6.2	10,000.00	66.2%
瑞和·大唐府邸	住宅	149,989.98	135,846.25	18.25	8,279.79	94.00%
合计	-	516,299.41	436,180.97	64.86	-	-

曲江大明宫主要在建房地产项目如下：

曲江大明宫主要在建房地产项目

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	开发主体	项目类别	项目业主方	所在地	总投资	建设周期	已投金额	项目进度	签约销售金额	建筑面积
1	欧森国际项目	西安瑞房企业管理有限公司	商业、办公	个人	高新区软件新城云水一路	9.50	2015-2023	9.5 亿元	59.28%	22,774.20 万元	15.00
2	雁泊台一期项目	西安曲江观骊置业有限公司	住宅	个人	位于西安市临潼区凤凰大道以南、凤凰池东路以北、芷阳四路以西、芷阳五路以东	14.2	2018-2024	6.65 亿	77.24%	101,878.22 万元	17.99

合计		-	16.15	-	32.99
----	--	---	-------	---	-------

除上述已完工及在建项目外，曲江大明宫目前拟建房地产项目介绍如下：

单位：亿元

序号	项目名称	开发主体	项目类型	项目建设期	计划总投资额
1	五典坡项目	西安曲江上和置业有限公司	住宅	36个月	61
2	林樾项目	西安曲江荣苑置业有限公司	住宅	30个月	13.35
3	北二环 34 亩地	西安曲江德和实业有限公司	住宅	24个月	10.5

（二）公司资产质量分析

受债务增加及股东注资等影响，近年公司资产规模大幅提高，以流动资产为主。2019-2021 年末分别为 200.72 亿元、256.29 亿元和 310.55 亿元，以流动资产为主，其占比一直在 98%左右。

2022 年 9 月末，公司总资产 297.78 亿元，公司流动资产主要分布于应收账款、其他应收款和存货等，分别占资产总额的 35.09%、34.21%和 24.36%。应收账款主要形成于回购、代建款，2022 年 9 月末应收账款 104.49 亿元，主要包括应收西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室 65.21 亿元、西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室 35.06 亿元等。2022 年 9 月末其他应收款 101.87 亿元，主要系与当地企事业单位的往来款，其中应收西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室 68.44 亿元，应收西安中央文化商务区管理办公室 11.34 亿元等，应收西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室 8.8 亿元等。2022 年 9 月末存货 72.53 亿元，公司存货主要包括委托代建项目和房地产项目，其中存货余额较大的项目为五典坡项目 24 亿元、自强东路北侧火车站北广场周边棚户区改造项目 12 亿元及雁泊台项目 10 亿元。

资本注入情况：曲江新区管委会先后多次以增资、资本公积转增资本等形式向债务人划转资产，不存在公益性资产作为资本注入的情况，也不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。具体明细如下：

单位：万元

债务人增资情况			
序	发生时间	事件类型	基本情况

1	2007年10月	设立	由西安曲江新区管理委员会出资100,000.00万元，公司设立
2	2010年2月	增资	西安曲江新区管理委员会以货币增资方式向债务人投入注册资本180,000.00万元
3	2016年2月	增资	国开发展基金有限公司以货币增资方式对债务人增资11,400.00万元
4	2017年8月	增资	国开发展基金有限公司以货币增资方式对债务人进行增资12,000.00万元
5	2018年2月	转增注册资本	债务人将西安曲江文化控股有限公司拨付债务人计入资本公积的企业发展资金7.42亿元转增注册资本，将西安曲江文化产业投资（集团）有限公司在2014年、2015年拨付集团公司计入资本公积的企业发展金4,422.28万元中的4,400.00万元转增注册资本
6	2020年12月	增资	西安曲江文化控股有限公司向债务人增资1.5亿元
7	2021年6月	增资	西安曲江文化控股有限公司向债务人增资17,796.90万元

（三）政府补助情况

在政府补助方面，2019-2021年，公司收到政府补助收入分别为284.37万元、7,959.85万元和10,022.84万元。政府补助主要包括国有企业政策性补贴和承办的各项赛事补贴。与此同时，陕西省及西安市欲依托公司在大明宫遗址保护与开发方面的经验，将“大明宫经验”复制到“大西安”建设的进程中。未来，省市会将更多的文化产业建设项目交由曲江大明宫负责。

五、财务情况

以下所引用财务数据均摘自西安曲江大明宫投资（集团）有限公司提供的由中天运会计师事务所出具的编号为中天运会计师事务所出具的编号为中天运（2020）审字第90123号、中天运（2021）审字第90060号及中审亚太会计师事务所出具的编号为中审亚审字（2022）审字第003555号无保留意见审计报告以及2022年3季度财务报表。

（一）财务报表

资产负债表（合并）

单位：万元

资产	2022年9月末	2021年	2020年	2019年
流动资产：				
货币资金	121,767.31	114,468.30	297,372.25	323,516.32

应收票据及应收账款	1,044,860.63	850,852.97	529,359.12	217,879.75
预付账款	16,417.73	60,613.84	54,929.76	8,544.46
其他应收款	1,018,736.94	1,055,570.39	955,416.35	710,411.19
存货	725,322.09	969,643.41	676,107.87	695,076.55
合同资产	9,074.69	4,077.81	1450.76	-
持有待售资产	3,374.35	3,374.35	3,624.77	3,624.77
其他流动资产	13,848.13	24,812.10	15,028.27	13,810.39
流动资产合计	2,953,401.87	3,083,413.16	2,531,838.40	1,972,863.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	600.00	600.00	600.00	600.00
债权投资	100.00	100.00	100.00	100.00
长期股权投资	1,497.32	1,197.32	4,422.70	7,262.03
投资性房地产	4,514.66	4,616.37	-	-
固定资产	6,768.20	6,993.65	10,482.49	9,816.64
在建工程		-	1,474.74	1,035.18
无形资产	128.29	233.20	136.01	165.82
商誉	23.62	23.62	23.62	23.62
长期待摊费用	5,901.13	6,659.77	5,736.67	6,692.90
递延所得税资产	4,136.56	1,055.93	8,101.65	8,686.37
非流动资产合计	24,426.26	22,123.41	31,077.88	34,382.56
资产总计	2,977,828.13	3,105,536.57	2,562,916.28	2,007,245.97
流动负债：				
短期借款	95,290.00	158,444.10	228,983.00	78,642.00
应付账款	113,542.86	147,465.06	127,067.50	113,517.73
预收款项	6,232.51	7,566.91	143,285.94	143,999.75
合同负债	113,047.29	125,538.97	125,601.97	-
应付职工薪酬	713.69	1,913.76	1,857.19	1,242.71
应交税费	12,978.10	8,492.12	5,930.66	3,606.22
其他应付款	904,979.84	557,449.63	102,490.88	76,343.06
一年内到期的非流动负债	532,520.24	468,365.58	236,389.49	265,079.37
流动负债合计	1,789,749.34	1,486,161.92	847,646.03	685,781.83
非流动负债：				
长期借款	507,391.83	817,325.09	753,180.44	647,034.74
应付债券	185,000.00	241,000.00	425,000.00	160,000.00

预计负债	68.20	55.51	194.76	226.15
递延收益	8,090.53	8,934.04	8,090.48	9,871.36
非流动负债合计	700,550.57	1,067,314.63	1,186,465.69	817,132.24
负债合计	2,490,299.91	2,553,476.55	2,034,111.71	1,502,914.08
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	416,551.48	416,551.48	396,622.16	382,000.00
资本公积	14,390.67	25,004.36	24,779.92	24,402.07
盈余公积		3,879.10	3,879.10	3,879.10
未分配利润	34,894.18	42,552.19	37,279.56	37,285.02
归属于母公司所有者权益合计	465,836.33	487,987.12	462,560.73	447,566.20
少数股东权益	21,691.90	64,072.90	66,243.84	56,765.70
所有者权益（或股东权益）合计	487,528.23	552,060.02	528,804.57	504,331.90
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,977,828.13	3,105,536.57	2,562,916.28	2,007,245.97

利润表（合并）

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
一、营业收入	282,694.41	456,153.98	375,817.81	285,257.24
二、营业成本	250,031.80	409,167.29	335,677.14	245,595.44
税金及附加	4,555.96	3,360.70	848.67	1,580.50
销售费用	1,351.29	2,532.26	3,395.00	2,968.99
管理费用	8,294.84	13,821.47	11,753.07	11,367.48
财务费用	13,730.91	16,331.55	12,272.54	10,364.42
加：其他收益	15.53	10,033.91	7,958.35	234.37
投资收益（损失以“-”号填列）	4.91	-2,787.20	-2,833.99	-4,088.73
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	4,750.03	20,296.95	17,813.38	9,483.41
加：营业外收入	1,380.86	260.44	2.80	58.46
减：营业外支出	47.83	218.64	84.82	83.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,083.07	20,338.75	17,731.35	9,458.36
减：所得税费用	2,362.14	11,721.81	6,963.29	3,762.49
五、净利润（净亏损以	3,720.93	8,616.94	10,768.06	5,695.87

“-”号填列)				
---------	--	--	--	--

现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2022年1-9月	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	81,030.70	137,946.09	103,863.92	127,195.29
收到的税费返还	4,761.03	0.36	0.85	
收到的其他与经营活动有关的现金	558,802.40	1,323,985.27	709,793.06	960,951.51
经营活动现金流入小计	644,594.12	1,461,931.72	813,657.84	1,088,146.80
购买商品、接受劳务支付的现金	81,449.63	436,582.89	336,864.60	374,346.37
支付职工以及为职工支付的现金	9,314.75	12,991.99	11,147.26	10,880.22
支付的各项税费	8,263.73	15,538.47	11,920.11	18,789.93
支付的其他与经营活动有关的现金	414,640.87	1,205,949.62	895,653.99	864,070.80
经营活动现金流出小计	513,668.97	1,671,062.98	1,255,585.96	1,268,087.32
经营活动产生的现金流量净额	130,925.15	-209,131.26	-441,928.12	-179,940.51
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10.88	-	100.00	
取得投资收益收到的现金	4.91	6.54	5.34	4.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26.44	61.38	28.28	340.98
投资活动现金流入小计	42.23	68.98	133.62	345.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	297.67	278.33	198.97	213.69
投资支付的现金	17,170.00	14,460.00	9,740.00	5,410.00
支付其他与投资活动有关的现金	300.26	3,204.31	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	17,767.93	19,807.53	9,938.97	5,623.69
投资活动产生的现金流量净额	-17,725.70	-19,738.55	-9,805.35	-5,277.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	28,251.76	34,090.00	13,790.00
取得借款收到的现金	946,534.03	782,334.89	861,343.12	535,592.00

收到其他与筹资活动有关的现金	4,000.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	950,534.03	810,586.65	895,633.12	549,382.00
偿还债务所支付的现金	954,817.33	640,103.63	370,906.28	331,722.66
分配股利、利润或偿还利息支付的现金	95,267.09	123,628.48	97,031.58	75,116.31
支付其他与筹资活动有关的现金	9,650.05	36.00	564.00	524.00
筹资活动现金流出小计	1,059,734.47	763,768.12	468,501.86	407,362.97
筹资活动产生的现金流量净额	-109,200.44	46,818.53	426,931.25	142,019.03
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	3,999.01	-182,051.28	-24,802.22	-43,199.22
加：期初现金及现金等价物余额	113,261.82	295,313.10	320,115.32	363,314.54
六、期末现金及现金等价物余额	117,260.83	113,261.82	296,313.10	320,115.32

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年	2020年	2019年
货币资金	1,996.24	34,769.26	107,900.88	66,512.55
应收账款	16,408.50	15,925.60	14,813.95	14,179.45
预付款项	4,667.67	4,655.61	4,408.41	4,349.37
其他应收款	1,594,671.80	1,603,787.36	1,515,151.16	1,076,186.34
存货	142,170.52	141,770.01	105,609.86	81,068.68
其他流动资产	793.64	2,875.11	1,545.98	117.83
流动资产合计	1,760,708.36	1,803,782.96	1,749,430.25	1,242,414.21
可供出售金融资产			600.00	600.00
长期股权投资	234,950.02	244,220.04	210,986.08	179,186.53
投资性房地产			0.00	0.00
固定资产	137.09	133.78	153.23	465.64
在建工程			1,474.74	0.00
无形资产	19.09	25.25	8.02	14.03
长期待摊费用	5,901.13	6,647.13	5,705.66	6,692.90
递延所得税资产	2,886.00	498.47	1,322.55	1,879.07
非流动资产合计	244,493.34	252,124.68	220,250.27	189,873.36

资产总计	2,005,201.69	2,055,907.64	1,969,680.52	1,432,287.57
短期借款	57,620.00	111,955.15	198,983.00	72,142.00
应付账款	9,000.37	9,066.66	10,068.60	2,291.96
预收款项			45.98	45.37
合同负债	38,504.01	31,303.96		
应付职工薪酬	35.53	282.77	240.57	221.73
应交税费	270.97	113.68	118.47	145.05
其他应付款	532,912.31	188,091.26	125,228.94	77,608.57
一年内到期的非流动 负债	432,388.17	424,676.80	171,404.60	152,716.66
流动负债合计	1,074,665.73	768,307.63	506,090.17	305,171.33
长期借款	357,487.88	625,747.99	63,768.04	575,849.84
应付债券	185,000.00	241,000.00	425,000.00	160,000.00
非流动负债合计	542,487.88	866,747.99	1,062,680.44	735,849.84
负债合计	1,617,153.61	1,635,055.62	156,877.62	1,041,021.17
股本	416,551.48	416,551.48	396,622.16	382,000.00
资本公积	4,359.97	10,624.56	10,400.12	10,022.28
盈余公积		3,879.10	3,879.10	3,879.10
未分配利润	-32,863.36	-10,203.12	-9,991.48	-4,634.98
所有者权益合计	388,048.09	420,852.02	400,909.90	391,266.40
负债和所有者权益总 计	2,005,201.69	2,055,907.64	1,969,680.52	1,432,287.57

母公司利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
一、营业总收入	2,475.40	6,036.20	4,282.55	9,916.55
二、营业总成本	1,715.06	486.15	555.32	2,695.17
营业税金及附加	1,192.68	688.71	269.56	275.57
销售费用		-	0.08	1.69
管理费用	2,402.86	3,499.85	3,596.22	3,463.99
财务费用	6,717.34	8,051.96	4,409.70	4,887.17
资产减值损失		-	0.66	
投资收益（损失以“-”号填列）		1,318.97	3,750.54	-948.86
其他收益		8,978.44	6,501.05	
三、营业利润（亏损以“-”号	-9,551.44	3,606.54	5,703.99	-2,343.68

填列)				
加：营业外收入		0.89	1.50	0.43
减：营业外支出		12.59	5.64	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-9,551.44	3,594.83	5,699.84	2,343.25
减：所得税费用	-2,387.53	824.08	556.51	-277.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,163.91	2,770.75	5,143.33	-2,065.63

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年12月	2020年12月	2019年12月
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	8,848.05	34,820.25	8,127.72	10,200.17
收到的税费返还	2,004.76	-	0.11	-
收到其他与经营活动有关的现金	608,781.31	1,210,315.38	1,075,748.94	989,825.82
经营活动现金流入小计	619,634.12	1,245,135.63	1,083,876.76	1,000,025.99
购买商品、接受劳务支付的现金	425.26	42,014.62	19,657.54	1,491.86
支付给职工以及为职工支付的现金	1,061.38	1,548.26	1,383.96	1,404.32
支付的各项税费	1,040.33	705.04	305.66	511.70
支付其他与经营活动有关的现金	455,321.52	1,247,528.59	1,400,671.07	1,165,188.39
经营活动现金流出小计	457,848.49	1,291,796.52	1,422,018.24	1,168,596.27
经营活动产生的现金流量净额	161,785.64	-46,660.88	-338,141.48	-168,570.28
二、投资活动产生的现金流量：				
取得投资收益收到的现金		3,542.00	6,591.00	3,144.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	1.45	15.32
投资活动现金流入小计		3,542.00	6,592.45	3,160.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	31.48	26.36	8.99	12.97
投资支付的现金	17,370.00	39,460.00	34,640.00	66,020.00
投资活动现金流出小计	17,401.48	39,486.36	34,648.99	66,032.97
投资活动产生的现金流量净额	-17,401.48	-35,944.36	-28,056.54	-62,872.82

三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		20,153.76	15,000.00	-
取得借款收到的现金	753,497.78	619,509.89	719,893.12	456,592.00
筹资活动现金流入小计	753,497.78	639,663.65	734,893.12	456,592.00
偿还债务支付的现金	858,322.27	538,553.12	249,343.57	273,818.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	72,332.68	91,636.90	77,963.20	53,968.61
筹资活动现金流出小计	930,654.95	630,190.02	327,306.77	327,787.19
筹资活动产生的现金流量净额	-177,157.17	9,473.63	407,586.35	128,804.81
四、现金及现金等价物净增加额	-32,773.02	-73,131.62	41,388.32	-102,638.30
加：期初现金及现金等价物余额	34,769.26	107,900.88	66,512.55	169,150.85
五、期末现金及现金等价物余额	1,996.24	34,769.26	107,900.88	66,512.55

（四）财务分析（合并口径）

资产	2021年12月		2020年12月		2019年12月	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	3,083,413.16	99.29%	2,531,838.40	98.79%	1,972,863.42	98.29%
非流动资产	22,123.41	0.61%	31077.88	1.21%	34,382.56	1.71%
资产总计	3,105,536.57	100%	2,562,916.28	100%	2,007,245.97	100%

近三年，曲江大明宫的总资产规模稳步提升，流动资产和非流动资产占比较为稳定，流动资产为主。

资产分析：

（1）应收账款

截至2022年9月末，公司应收账款金额合计1,044,860.63万元，其占资产总额的35.09%。其中计提坏账准备0.13万元，应收账款主要项目为：

序号	客户全称	金额	款项性质
1	西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	652,060.03	项目回购款及代建费
2	西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	350,602.94	项目回购款及代建费
3	西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	25,381.60	项目回购款及代建费
4	西安城墙景区管理委员会	3,478.01	代建费
5	西安曲江易俗文化投资有限公司	2,563.30	易俗项目代建费
6	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	1,914.45	园林绿化及代建费

序号	客户全称	金额	款项性质
7	西安曲江新区土地储备中心	1,208.90	物业费及园林绿化
8	西安市兴庆宫公园	3,091.00	管理费酬金
9	西安曲江新区事业资产管理中心	949.94	园林绿化及代建费
10	西安汉长安城文化发展（集团）有限公司	912.88	代建费及园林绿化
11	陕西华山路桥集团有限公司	700.00	汉长安城工程款
12	西安曲江复地文化商业管理有限公司	509.12	水电费及房租
13	陕西正康建设工程有限公司	356.53	园林绿化
14	陕西建工第四建设集团有限公司	320.32	园林绿化
15	西安市园林绿化有限公司曲江新区分公司	253.04	园林绿化
16	其他	558.58	
合计		1,044,860.63	

（2）其他应收款

截止2022年9月末，公司其他应收款为1,018,736.94万元，占资产总额的34.21%，其中坏账准备1,134.69万元。其他应收款主要项目为：

序号	客户名称	金额	款项性质
1	西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	684,419.53	往来款
2	西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	88,536.14	往来款
3	西安中央文化商务区管理办公室	113,374.48	往来款
4	西安曲江文化控股有限公司	46,400.00	往来款
5	西安曲江复地文化商业管理有限公司	28,454.13	往来款
6	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	20,090.22	借款及利息
7	西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	12,400.00	土地诚意金
8	应收融资保证金等	8,918.64	保证金
9	西安市土地储备交易中心	6,500.00	土地竞买保证金

其中，经营性其他应收款主要是公司因大明宫遗址区土地整理、基础设施建设等形成的对西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室的其他应收款。公司作为西安大明宫遗址区范围内主要的基础设施建设主体，在遗址区范围内经营基础设施代建、房地产开发（包括商业地产、住宅地产和保障房等）等业务。为保障自身主营业务的顺利展开，公司参与了部分土地的前期整理和部分基础设施的建设并垫付了相关款项。因此，该部分其他应收款属于为保障自身业务顺利形成的支出的经营性其他应收款。

（3）存货

公司存货具体划分为原材料、开发成本、周转材料、开发产品、库存商品和工程施工等。截止2022年9月末，公司725,322.09万元，占资产总额的24.36%。

公司存货主要由开发成本和开发产品构成。开发成本主要是：大明宫建设开发的

“先锋村改造”项目、“购物中心”项目、“大唐府邸”项目，曲江明安雅居开发的“上和郡”项目，唐泽房地产开发的“林邑”项目，瑞房管理开发的“OC 国际”项目，观骊置业开发的“雁泊台”项目和大明宫建设开发的“井上村棚户区改造安置楼”项目；开发产品主要是：本部开发的“道教文化商业街”项目，大明宫建设开发的“文景小区”项目，春天房地产开发的“上和城”项目。

(4) 预付款项

截止 2022 年 9 月末，公司预付款项金额为预付账款 16,417.73 万元，占资产总额的 0.55%。预付账款主要项目为：

序号	项目	金额	款项性质
1	站改二期安置楼项目	9,652.93	安置楼工程款、企业户拆迁补偿款
2	七贤庄周边棚户区改造项目	4,308.02	拆迁启动款
3	置业公司各项目预付款	993.49	水电、电梯安装工程款
4	大明宫 QJ10-10-262/263 项目预付款	1,000.00	商业用房预付款
5	唐兴庆宫东市文化片区项目	316.55	设计费、策划咨询费
6	其他	146.74	其他
合计		16,417.73	

负债分析：

截止 2022 年 9 月末，公司总负债为 2,490,299.91 万元，较 2021 年末有所下降，。2022 年 9 月末，公司的流动负债合计 1,789,749.34 万元，占负债总额的比重为 71.86%；非流动负债为 700,550.57 万元，占负债总额的比重为 28.13%。

(1) 短期借款

截止 2022 年 9 月末，公司短期借款余额为 95,290.00 万元，占负债总额的 3.83%，具体明细详见“六、融资及对外担保情况”。

(2) 应付账款

截止 2022 年 9 月末，公司应付账款为应付账款 113,542.86 万元，占负债总额的 4.56%。应付账款前十名情况如下：

序号	单位名称	金额	项目
1	陕西建工集团总公司	19,312.47	购物中心
2	陕西建工第三建设集团有限公司	14,642.22	井上村、欧森国际
3	陕西建工第七建设集团有限公司	9,264.24	雁泊台
4	中铁城建集团第一工程有限公司	3,442.12	大华纱厂棚改

序号	单位名称	金额	项目
5	中铁十二局集团建筑安装工程有限公司	6,475.48	林邑项目
6	中天西北建设投资集团有限公司	6,404.41	大唐府邸
7	陕西建工第四建设集团有限公司	4,824.02	上和郡
8	西安市第四建筑工程公司	4,632.53	学校项目
9	西安市建筑业劳动保险基金管理中心	3,639.61	先锋花园
10	中建三局集团有限公司	1,881.89	欧森国际
合计		77,743.54	

(3) 其他应付款

截止2022年9月末，公司其他应付款为其他应付款907,642.94万元，占负债总额的36.34%。其他应付款前十名如下：

序号	客户名称	金额	款项性质
1	西安曲江文化控股有限公司	168,445.73	借款本金
2	西安致颐商业运营管理有限公司	129,012.15	往来款
3	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	100,000.00	借款
4	陕西融创玺旭置业有限公司	66,630.95	往来款
5	西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	45,446.77	借款本金
6	中铁一院集团逸博置业有限公司	37,589.37	往来款
7	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	32,829.33	借款本金
8	西安曲江文化产业资本运营管理有限公司	21,700.00	借款本金
9	西安市自然资源和规划局	25,071.90	土地款
10	保亿置业集团有限公司	22,802.78	借款本金
合计		649,528.97	

(4) 长期借款

截止2022年9月末，公司长期借款余额为507,391.83万元，较2021年末下降幅度较大，具体明细详见“六、融资及对外担保情况”。

(三) 现金流量分析

(1) 经营活动现金流量分析

2019-2021年末及2022年1-9月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-179,940.51万元、-441,928.13万元、-209,131.26万元和130,925.15万元。公司近三年经营活动产生的现金流量净额均为负值，主要系公司项目建设业务规模持续增加，公司为支付工程成本形成的现金流出大于当期结算项目产生的现金流入。预计未来随着公司建设项目的陆续结算，公司将实现稳定的经营性现金流入。

(2) 投资活动现金流量分析

2019-2021年末及2022年1-9月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-5,277.74万元、-9,805.35万元、-19,738.55万元和-17,725.70万元，近三年呈流出

状态，主要系公司购买兴乾曲明公司少数股权 2,410.00 万元、曲江复地公司不纳入合并范围导致期初货币资金减少 879.51 万元所致。

（3）筹资活动现金流量分析

2019-2021 年末及 2022 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 142,019.03 万元、426,931.25 万元、46,818.53 万元和-109,200.44 万元。2020 年公司筹资活动产生的现金流量增加，主要系公司经营活动产生的现金流难以满足项目投资支出，通过外部融资满足资金需求所致。

（四）偿债能力分析

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	2.07	2.99	2.88
速动比率（倍）	1.42	2.19	1.86
资产负债率（%）	82.22	79.37	74.87

短期偿债能力方面，近三年曲江大明宫流动比率分别为 2.69、2.88 和 2.99，速动比率分别为 2.23、1.86 和 2.19。流动比率与速动比率均处于较高水平，短期偿债能力较强。

中长期偿债能力方面，近三年曲江大明宫资产负债率分别为 74.49%、74.87%和 79.37%，主要系曲江大明宫主营业务为基础设施建设、房地产开发，项目周期长、投资金额大，遂公司融资规模较大，资产负债率较高。

（五）营运能力分析

项目	2021 年	2020 年	2019 年
存货周转率（次）	0.50	0.56	0.41
应收账款周转率（次）	0.67	0.71	1.55

营运能力能力方面，近三年曲江大明宫存货周转率分别为 0.41、0.56 和 0.50；应收账款周转率分别为 1.55、0.71 和 0.67。近两年，存货周转率及应收账款周转率均保持稳定。存货周转率较低，主要是因为曲江大明宫的存货较多，以代建基础设施为主的存货工程项目，存在建设移交周期长的特征。

（六）盈利能力分析

项目	2021 年	2020 年	2019 年
营业收入	456,153.98	375,817.81	285,257.24
营业成本	445,213.27	335,677.14	245,595.44

销售费用	2,532.26	3,394.99	2,968.99
管理费用	13,821.47	11,753.07	11,364.78
财务费用	16,331.55	12,272.54	10,364.42
营业利润	20,296.95	17,813.38	9,483.41
利润总额	20,338.75	17,731.35	9,458.36
净利润	8,616.94	10,768.06	5,695.87
归属于母公司所有者的净利润	8,768.15	10,494.36	5,521.56
毛利率	10.30%	11.96%	13.90%
净资产收益率	1.59%	2.04%	1.13%

2019年-2021年，曲江大明宫营业收入分别为285,257.24万元、375,817.81万元和456,153.98万元；营业成本分别为245,595.44万元、335,677.14万元和445,213.27万元；毛利率分别为13.90%、11.96%和10.30%；净资产收益率分别为1.13%、2.04%和1.59%。

六、融资及对外担保情况

对外融资明细

截止至2022年9月底，曲江大明宫全口径贷款余额128.37亿元。具体全口径明细如下表所示：

序号	借款主体	金融机构	协议金额	借款余额	放款日	到期日
1	大明宫集团	五矿信托	50,000	49,140	2022/4/1	2023/10/1
2	大明宫集团	工商银行	14,000	11,686	2020/5/21	2035/5/14
3	大明宫集团	陕国投（建元 25 号）	100,000	67,930	2021/4/23	2023/10/14
4	大明宫集团	中信信托	30,000	26,100	2021/7/16	2024/1/16
5	大明宫集团	西安银行	29,000	28,000	2021/12/1	2023/11/28
6	大明宫集团	国家开发银行	50,000	50,000	2021/5/28	2023/5/28
7	大明宫集团	交通银行	24,000	24,000	2021/12/10	2023/12/8
8	大明宫集团	北京银行	308,500	270,000	2017/11/9	2025/11/9
9	大明宫集团	中国银行	56,000	32,318	2020/12/8	2038/11/30
10	大明宫集团	光大银行	15,000	15,000	2021/10/8	2022/10/7
11	大明宫集团	浙商银行	14,000	9,000	2021/11/19	2022/5/18
12	大明宫集团	西部信托	30,000	30,000	2020/3/13	2023/6/10
13	大明宫集团	北金所	30,000	30,000	2022/5/25	2025/5/25
14	大明宫集团	陕国投（曲江 5 号）	50,000	4,320	2022/6/30	2023/6/30
15	大明宫集团	华鑫信托	50,000	40,090	2020/12/30	2023/3/30
16	大明宫集团	山东信托	40,000	35,920	2021/6/4	2023/6/25
17	大明宫集团	中铁信托	40,000	40,000	2022/8/19	2024/2/18
18	大明宫集团	北文租赁	20,000	12,706	2020/9/22	2025/9/21
19	大明宫集团	东方花旗证券	145,000	145,000	2022/4/26	2024/4/26
20	大明宫集团	国信证券	180,000	90,000	2020-6-22/ 2021-3-25	2023-6-22/ 2024-3-25

21	大明宫集团	平安租赁	25,000	8,476	2019/11/15	2024/11/15
22	大明宫集团	开源证券	100,000	12,810	2019/6/14	2022/10/31
集团小计			1,400,500	1,032,496		
23	建设公司	西安银行	10,000	10,000	2022/3/22	2024/3/21
24	建设公司	西安银行	20,000	19,000	2020/4/30	2023/4/30
25	建设公司	陕国投	49,000	24,570	2022/1/13	2024/1/30
26	建设公司	远东宏信	22,000	13,200	2020/9/17	2025/9/17
27	建设公司	远东宏信	10,000	5,833	2021/6/28	2024/6/28
28	建设公司	秦农银行	50,000	45,500	2020/8/11	2023/8/11
29	建设公司	光大银行	10,000	10,000	2022/1/21	2023/1/20
30	建设公司	中信银行	5,000	5,000	2021/12/30	2022/12/29
31	建设公司	齐商银行	8,600	3,600	2021/9/3	2023/9/3
32	建设公司	广州越秀租赁	10,000	5,700	2020/1/15	2025/1/14
33	建设公司	广州越秀租赁	5,000	4,500	2021/4/25	2026/4/24
34	建设公司	国药租赁	15,000	10,325	2021/9/14	2024/9/14
35	建设公司	成都银行	30,000	30,000	2022/8/12	2024/8/11
36	建强公司	齐商银行	990	990	2022/6/29	2023/6/28
37	陕大公司	齐商银行	990	990	2022/6/29	2023/6/28
38	建强公司	公航旅商业保理	5,000	5,000	2022/4/22	2023/4/21
建设小计			251,580	194,208		
40	置业公司	昆仑租赁	15,000	10,368	2021/4/30	2024/4/30

41	观骊公司	长安国际信托	40,000	40,000	2021/9/30	2023/9/29
置业小计			55,000	50,368		
42	兴庆宫公司	建设银行	500	500	2022/3/17	2023/3/16
43	兴庆宫公司	交通银行	500	500	2022/5/31	2023/5/30
44	兴庆宫公司	秦农银行	900	900	2022/7/25	2023/5/12
兴庆宫小计			1,900	1,900		
45	城服公司	重庆银行	1,000	950	2022/3/7	2025/3/6
46	城服公司	秦农银行	900	900	2022/7/1	2023/6/30
47	城服公司	秦农银行	900	900	2022/7/1	2023/5/12
48	园林公司	齐商银行	990	990	2022/6/30	2023/6/29
49	园林公司	建设银行	1,000	1,000	2022/7/20	2023/7/19
城服公司小计			4,790	4,740		
合 计			1,713,770	1,283,712		

融资结构表（单位：万元、%）

截止至 2022 年 9 月底

融资机构类型	金额	占比
国有/政策银行	120,004	9.35%
股份制银行	451,720	35.19%
发债融资	247,810	19.30%
小计	819,534	63.84%
非银机构	464,178	36.16%
其中信托	358,070	27.89%
总计	1,283,712	100.00%

发债情况统计表（单位：亿元）

序号	债券名称	债券类型	发债时间	债券到期日	债券余额	债项/主体评级
1	22 明宫 03	私募债	2022-06-09	2024-06-09	3.5	--/AA
2	22 明宫 01	私募债	2022-04-26	2024-04-26	11	AAA/AA
3	21 明投 02	私募债	2021-05-14	2024-05-18	0.5	--/AA
4	21 明投 01	私募债	2021-03-22	2024-03-25	0.5	AAA/AA
5	20 明投 01	私募债	2020-06-17	2023-06-22	6	AAA/AA
6	21 明投 03	私募债	2021-09-14	2023-09-29	2	--/AA

融资到期金额统计表（单位：万元、%）

截止至 2022 年 9 月底

时间	金额	占比
2022 年	41,810	3.26%
2023 年	550,170	42.86%
2024 年	310,672	24.20%

2025年及以后	381,060	29.68%
总计	1,283,712	100.00%

被担保企业类型统计表（单位：万元、%）

截止至2022年9月底,曲江大明宫对外担保余额43.26亿元,明细如下:

序号	担保人	被担保人	债权人	担保余额	担保方式	起始日期	结束日期
1	大明宫集团	西安曲江文化控股有限公司	建行曲江支行	48,000.00	连带责任保证担保	2019/11/29	2026/11/29
2	大明宫集团	西安曲江文化控股有限公司	工商银行	27,300.00	连带责任保证担保	2022/3/1	2023/9/1
3	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	招商银行曲江支行	20,000.00	连带责任保证担保	2021/10/29	2022/10/29
4	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	光大银行南郊支行	19,950.00	连带责任保证担保	2020/3/20	2022/12/31
5				54,900.00	连带责任保证担保	2019/1/2	2022/12/31
6	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	交行陕西省分行	20,000.00	连带责任保证担保	2021/9/24	2023/9/23
7	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	广发银行西安分行	26,250.00	连带责任保证担保	2020/3/31	2023/3/30
8	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	广发银行西安分行	4,750.00	连带责任保证担保	2022/1/14	2025/1/13
9	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	兴业银行西安分行	23,700.00	连带责任保证担保	2020/5/29	2027/5/28
10	大明宫集团	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	浙商银行西安分行	12,100.00	连带责任保证担保	2021/10/20	2023/10/19
11				14,000.00	连带责任保证担保	2021/10/25	2023/10/19

12	大明宫集团	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	广发银行西安分行	10,500.00	连带责任保证担保	2021/1/21	2024/1/20
13	大明宫集团	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	陕国投	12,660.00	连带责任保证担保	2021/3/17	2023/3/17
14				2,840.00	连带责任保证担保	2021/3/19	2023/3/19
15				8,070.00	连带责任保证担保	2021/4/29	2023/4/28
16				5,030.00	连带责任保证担保	202-5-14	2023/5/14
17				3,150.00	连带责任保证担保	2021/8/6	2023/8/6
18				1,010.00	连带责任保证担保	2021/8/20	2023/8/20
19				1,840.00	连带责任保证担保	2021/9/17	2023/9/17
20				1,000.00	连带责任保证担保	2021/9/24	2023/9/24
21				7,440.00	连带责任保证担保	2021/9/29	2023/9/29
22				2,470.00	连带责任保证担保	2021/10/15	2023/10/15
23				4,220.00	连带责任保证担保	2021/10/22	2023/10/22
24				270.00	连带责任保证担保	2021/10/29	2023/10/29
25	大明宫集团	西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	齐商银行西安分行	2,000.00	连带责任保证担保	2022/8/19	2023/8/18

26	大明宫集团	西安开元临潼投资发展有限公司	洛银租赁有限公司	9,000.00	连带责任保证担保	2020/8/28	2025/8/27
27	大明宫集团	西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	中远海运租赁	1,800.00	连带责任保证担保	2020/3/5	2023/3/5
28	大明宫集团	西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	昆仑融资租赁	5,000.00	连带责任保证担保	2021/1/6	2024/1/6
29	大明宫集团	西安曲江恒创文化产业发展有限公司	建设银行	3,000.00	连带责任保证担保	2022/3/2	2030/3/1
30	大明宫集团	西安城墙文化投资发展有限公司	光大银行西安分行	15,000.00	连带责任保证担保	2022/3/16	2023/3/16
31	大明宫集团	西安环城建设旅游开发总公司	平安银行西安分行	0.00	连带责任保证担保	2021/9/17	2022/9/16
32	大明宫集团	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	重庆银行港务区支行	900.00	连带责任保证担保	2021/6/10	2024/6/10
33	大明宫集团	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	交通银行	0.00	连带责任保证担保	2021/9/29	2022/9/28
34	大明宫集团	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	中国银行西安自贸区支行	2,400.00	连带责任保证担保	2022/1/13	2023/1/13
35	大明宫集团	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	中国银行西安自贸区支行	1,600.00	连带责任保证担保	2022/3/8	2023/3/8
36	大明宫集团	西安曲江大明宫国家遗址公园管理有限公司	建行曲江支行	990.00	连带责任保证担保	2022/5/20	2023/5/19
37	大明宫集团	西安曲江复地文化商业管理有限公司	秦农银行	13,352.50	连带责任保证担保	2019/1/29	2024/1/21
38	大明宫集团	西安曲江复地文化商业管理有限公司	重庆银行	416.50	连带责任保证担保	2021/2/26	2024/2/26
39	大明宫集团	西安曲江易俗文化投资有限公司	工商银行	44,706.25	连带责任保证担保	2022/3/31	2037/3/30

40	大明宫集团	西安曲江易俗文化投资有限公司	重庆银行	950.00	连带责任保证担保	2022/3/30	2025/3/30
对外担保				432,565.25			

注：西安曲江复地文化商业管理有限公司（简称“曲江复地”）担保主要系曲江复地为西安曲江大明宫投资（集团）有限公司持股 49% 的参股公司。其余担保事项均为曲江大明宫关联、国有公司。

截至 2022 年 9 月末曲江大明宫担保类型统计表

单位：万元

被担保对象类型	担保余额
国有企业	418,796
民营企业	13,769
合计	432,565

七、公司资信情况

全国法院被执行人信息查询结果：截止 2023 年 2 月 3 日，查询全国法院被执行人信息网站，未发现曲江大明宫被执行记录。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Website' (中国执行信息公开网) interface. The search criteria are:

- 被执行人姓名/名称: 西安曲江大明宫投资(集团)有限公司
- 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: Q4R2

 The search results section displays a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 西安曲江大明宫投资 (集团) 有限公司相关的结果。' (No results found for 西安曲江大明宫投资 (集团) 有限公司 within the scope of national courts (including local courts at all levels).)

全国法院失信被执行人信息公布与查询结果：未发现曲江大明宫失信被执行记录。

查询条件

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

省份:

验证码: 

查询结果

在全国范围内没有找到 西安曲江大明宫投资(集团)有限公司 相关的结果。

中国裁判文书网查询结果：发现曲江大明宫有案件记录，为工程合同纠纷，无重大涉诉案件，没有实质性影响。

陕西仁天园林工程有限责任公司、胡传武、中国建筑股份有限公司西北分公司与刘敏、刘志舟及西安曲江大明宫投资(集团)有限公司建设工程施工合同纠纷二审民事裁定书

案 由 案 号 (2014) 陕民一终字第00119号
发布日期 2014-12-05 浏览次数 61

陕西省高级人民法院
民事裁定书 (2014) 陕民一终字第00119号

上诉人(原审被告): 陕西仁天园林工程有限责任公司。住所地: 西安市碑林区柿园路181号。
法定代表人: 胡传武, 该公司总经理。
委托代理人: 邱海, 男, 汉族, 1975年8月26日出生, 系该公司法务部主任。
上诉人(原审被告): 胡传武, 男, 汉族, 1970年12月1日出生, 陕西仁天园林工程有限责任公司总经理。
委托代理人: 邱海, 男, 汉族, 1975年8月26日出生, 系该公司法务部主任。
上诉人(原审被告): 中国建筑股份有限公司西北分公司。住所地: 西安市高新区科技路38号林凯国际大厦17层。
负责人: 周华新, 该分公司总经理。
委托代理人: 李建博, 陕西永嘉信律师事务所律师。
委托代理人: 刘斐然, 男, 汉族, 1987年8月29日出生, 系该公司员工。
被上诉人(原审原告): 刘敏, 女, 汉族, 1970年7月24日出生。
委托代理人: 李秀菊, 陕西云达律师事务所律师。
被上诉人(原审原告): 刘志舟, 男, 汉族, 1945年2月22日出生, 系刘敏之兄。
委托代理人: 李秀菊, 陕西云达律师事务所律师。
原审被告: 西安曲江大明宫投资(集团)有限公司。住所地: 西安市大明宫遗址区玄武路78号办公楼西区三层。
法定代表人: 倪明涛, 该公司董事长。
委托代理人: 陈佳, 陕西丰瑞律师事务所律师。
委托代理人: 周照娟, 陕西丰瑞律师事务所律师。

上诉人陕西仁天园林工程有限责任公司、上诉人胡传武、上诉人中国建筑股份有限公司西北分公司因与被上诉人刘敏、被上诉人刘志舟及原审被告西安曲江大明宫投资(集团)有限公司建设工程施工合同纠纷一案, 不服陕西省西安市中级人民法院(2013)西中民四初字第00572号民事判决, 向本院提起上诉。本院依法组成合议庭, 公开开庭进行了审理。上诉人陕西仁天园林工程有限责任公司的委托代理人邱海, 上诉人中国建筑股份有限公司西北分公司的委托代理人李建博、刘斐然, 被上诉人刘敏及其委托代理人李秀菊, 被上诉人刘志舟的委托代理人李秀菊, 原审被告西安曲江大明宫投资(集团)有限公司的委托代理人陈佳、周照娟到庭参加诉讼。

本院认为, 原审判决认定事实不清, 证据不足。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百七十条第一款第(三)项之规定, 裁定如下:
一、撤销西安市中级人民法院(2013)西中民四初字第00572号民事判决书;
二、发回西安市中级人民法院重审。

上诉人陕西仁天园林工程有限责任公司交纳的二审案件受理费15690元, 上诉人胡传武交纳的二审案件受理费15690元, 上诉人中国建筑股份有限公司西北分公司交纳的二审案件受理费74653元, 均予以退还。

审 判 长 李昭峰

中国裁判文书网
China Judgements Online

高级检索 输入案由、关键词、法院、当事人、律师 搜索 ?

已选条件: 全文: 西安曲江大明宫投资(集团)有限公司 ×

保存搜索条件 清空搜索条件

共检索到 17 篇文章

法院层级 | 裁判日期 | 审判程序 | 全选 批量收藏

第六部分 资金用途

一、信托计划资金用途

本次专项债权资金用于补充曲江大明宫经营性资金需求，并且资金不得用于小贷公司、委托贷款、固定资产投资（含代建和土地整理）和股本权益性投资，不得以任何形式流入股票市场、房地产市场、期货市场等国家明令禁止领域，严禁挪用于政府性项目投资（垫资），不得新增地方政府隐性债务。

二、信托项下曲江大明宫新增经营性资金需求额度测算

根据银监会颁布的《流动资金贷款管理暂行办法》，曲江大明宫营运资金需求量为 2,248,275.14 万元，具体测算如下：

曲江大明宫营运资金需求量 = 上年度销售收入 × (1 - 上年度销售利润率) × (1 + 预计销售收入年增长率) / 营运资金周转次数 = 2,248,275.14 万元。

其中，营运资金需求量测算如下：

企业流动资金需求测算表			
单位：万元			
借款人名称：		大明宫集团	
科目	数据	科目	数值
当期营业收入	176,991.80	当期营业成本	156,750.63
当期营业利润	5,600.52	授信年度营业收入计划	400,000.00
当期营业利润率	3.16%	授信年度营业收入增长率	30.00%
年平均值			
上期应收账款	850,852.97	当期应收账款	970,634.14
上期预付账款	60,613.84	当期预付账款	17,263.03
上期存货	969,643.41	当期存货	780,212.38
上期预收账款	7,566.91	当期预收账款	6,260.71
上期应付账款	147,465.06	当期应付账款	117,780.51
应收账款周转次数	0.19	应收账款周转天数	1852.45
预付账款周转次数	4.03	预付账款周转天数	89.43
存货周转次数	0.18	存货周转天数	2009.40
预收账款周转次数	25.60	预收账款周转天数	14.06
应付账款周转次数	1.18	应付账款周转天数	304.59
营运资金周转次数 = 360 / (存货周转天数 + 应收账款周转天数 + 预付账款周转天数 - 预收账款周转天数 - 应付账款周转天数)			
营运资金周转次数	0.10		
营运资金需求量 = 上年度销售收入 × (1 - 上年度销售利润率) × (1 + 预计销售收入年增长率) / 营运资金周转次数			
营运资金需求量	2,248,275.14		
流动资产	2,834,951.98	流动负债	1,626,172.23
借款人自有资金	1,208,779.75		
现有流动资金贷款	102,080.00		
其他融资	0.00		
其他渠道营运资金	0.00		
特殊情况	0.00		
新增流贷需求额度	937,415.39		

$$\begin{aligned} \text{曲江大明宫营运资金需求量} &= \text{上年度销售收入} \times (1 - \text{上年度销售利润率}) \times \\ & \times (1 + \text{预计销售收入年增长率}) / \text{营运资金周转次数} \\ &= 176,991.80 \times (1 - 3.16\%) \times (1 + 30\%) / 0.10 \\ &= 2,248,275.14 \text{ 万元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{曲江大明宫流动资金需求量} &= \text{营运资金量} - \text{债务人自有资金（非受限部分）} - \\ & \text{现有流动资金贷款} - \text{其他渠道提供的营运资金} \\ &= 2,248,275.14 - 1,208,779.75 - 102,080.00 - 0 \\ &= 937,415.39 \text{ 万元} \end{aligned}$$

三、曲江大明宫市场化经营性流动资金需求量测算

经查，曲江大明宫 2022 年 1-6 月营业收入合计为 176,991.80 万元，其中，公司营业收入中房地产业务、土地开发整理收入及代建工程收入约占营业收入的比重为 92.87%，剩余部分均为市场化领域收入，曲江大明宫市场化领域的收入合计为 12,614.37 万元，占营业收入的比重为 7.13%。

鉴于曲江大明宫流动资金需求总量为 2,248,275.14 万元，而曲江大明宫市场化领域的业务收入在公司总的业务收入中占比为 7.13%，故经测算，曲江大明宫市场化经营性流动资金需求量为 160,236.66 万元。

第七部分 还款来源分析

曲江大明宫以经营性收入作为偿还本次债券的还款来源。

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

曲江大明宫 2019 至 2021 年的营业收入分别为 285,257.24 万元、375,817.81 万元和 456,153.98 万元，呈现稳定增长趋势。

(二) 公司2022-2024年收入测算情况

曲江大明宫近年来随着曲江新区整体发展持续向好，公司收入规模也持续增加；为测算简便，假定 2022 年至 2024 年，公司年营业收入和年营业成本增长率均为 30%/年。

(三) 公司2020-2022年投资活动假定

假定曲江大明宫在2022-2024年间无投资活动。

二、现金流测算

根据曲江大明宫提供的资料，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	593,000.17	770,900.23	1,002,170.29
收到的其他与经营活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流入小计	593,000.17	770,900.23	1,002,170.29
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)	573,668.81	745,769.46	969,500.29
支付的各项税费	6,973.35	9,065.35	11,784.96
支付的其他与经营活动有关的现金	0.00	0.00	0.00
经营活动现金流出小计	580,642.16	754,834.81	981,285.25
经营活动产生的现金流量净额	12,358.01	16,065.42	20,885.04
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	700,000.00	700,000.00	700,000.00
发行债券收到的现金	0	0	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	700,000.00	700,000.00	700,000.00
偿还债务所支付的现金	430,000.00	500,000.00	600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,779.51	164,779.51	148,679.51
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00

筹资活动现金流出小计	545,779.51	664,779.51	748,679.51
筹资活动产生的现金流量净额	154,220.49	35,220.49	-48,679.51
四、现金及现金等价物净增加额	166,578.50	51,285.91	-27,794.47
加：期初现金及现金等价物余额	113,261.82	279,840.32	331,126.23
五、期末现金及现金等价物余额	279,840.32	331,126.23	303,331.76

从上述现金流预测可以看出，2022年至2024年，曲江大明宫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。曲江大明宫具有履行债务偿还义务的能力。

第八部分 曲江新区介绍

一、曲江新区概况

曲江新区是陕西省、西安市确立的以文化产业和旅游产业为主导的城市发展新区，是西安市“五区一港两基地”的重要组成部分，是西安建设国际化大都市的重要承载区，是国家文化部授予的首个国家级文化产业示范区。

曲江新区原名西安曲江旅游度假区，位于西安市东南部，曲江新区最初是陕西省人民政府于1993年批准设立的省级旅游度假区，原规划面积15.88平方公里。2003年7月经西安市政府批准更名为“曲江新区”，根据《西安曲江国家级文化产业示范区总体规划（2009-2020）》。曲江新区定位为国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城。

自2002年以来，曲江新区先后建成大雁塔北广场、大唐芙蓉园、曲江国际会展中心、曲江池遗址公园、大唐不夜城、大明宫文化遗址公园等一批重大文化项目，组建了曲文投集团、曲江影视集团、曲江会展集团、曲江演出集团、曲江文化旅游集团、大明宫投资集团等六大产业集团，制定了“文化基金+贷款担保+风险投资+财税补贴+房租减免+专项奖励+小额贷款”七位一体的产业扶持政策，形成了以文化旅游、会展创意、影视演艺、出版传媒等产业为主导的文化产业体系，成为我国西部重要的文化、旅游集散地及陕西省文化、旅游产业发展的标志性区域。

鉴于曲江新区一期的开发已接近饱和，为推动曲江新区的战略发展，2009年西安市政府决定扩大曲江新区的建设管理范围，启动曲江二期建设工程，规划建设出版传媒产业园区、会展产业园区、国际文化创意园区、动漫游戏产业园区、文化娱乐产业园区、国际文化体育休闲区、影视娱乐产业园区、艺术家村落等文化产业园区，重大建设项目包括曲江雁翔路国家级文化产业聚集区（QCIC）、西安中央商务区（CCBD）、杜陵遗址核心保护区等。“十二五”期间，曲江新区先后建成临潼国家旅游休闲度假区、楼观道文化展示区、西安城墙南门历史文化街区等一大批文化旅游景区，游客接待量逐年大幅攀升，目前旅游接待量已接近西安市旅游产业的“半壁江山”。



“十三五”期间，曲江新区将承担“理水”工程—西安汉陂湖水系生态修复工程建设、“治河”工程—西安城墙护城河及环城公园综合改造建设、“汉苑”工程—杜陵万亩生态遗址公园建设、“唐坊”工程—小雁塔历史文化片区综合改造建设、“艺街”工程—易俗社戏曲文化艺术街区（秦腔戏曲大观园）建设、“学巷”工程—西安南门—碑林文化景区建设、“场站”工程—火车站北广场改造及建设、“剧院”工程—陕西大剧院建设等省市八大重点工程

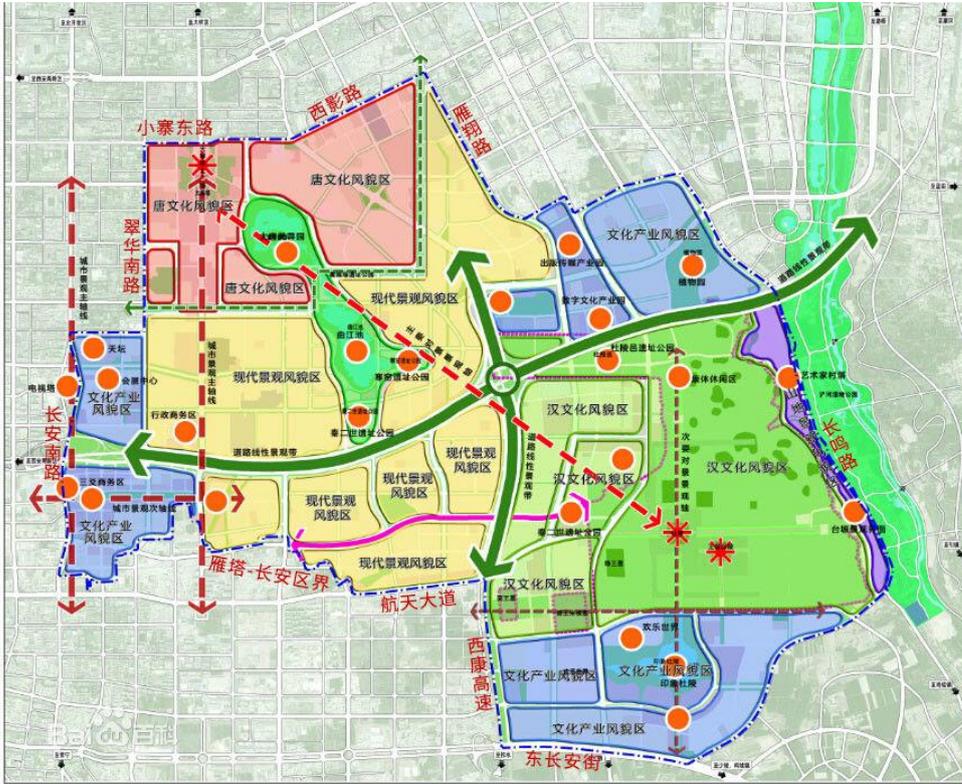
2007年，曲江新区晋升为首批国家级文化产业示范区，2008年，曲江新区荣获首届中国文化产业创新奖，2010年，曲江新区被住房和城乡建设部授予“中国人居环境范例奖”，2011年，曲江新区的大雁塔·大唐芙蓉园景区晋升为国家5A级景区，这是西安市属第一家5A级景区，2012年，曲江新区被科技部、中宣部等五部委联合授予“国家级文化和科技融合示范基地”。此外，曲江新区下属曲江文化产业集团2012至2014年连续三年荣获中国“文化企业30强”。

曲江新区作为国家级文化产业示范区及西安市文化旅游产业的核心区域，产业规划明确；随着文化旅游产业扩大及新区建设的快速推进，预计第三产业将继续保持增长趋势。

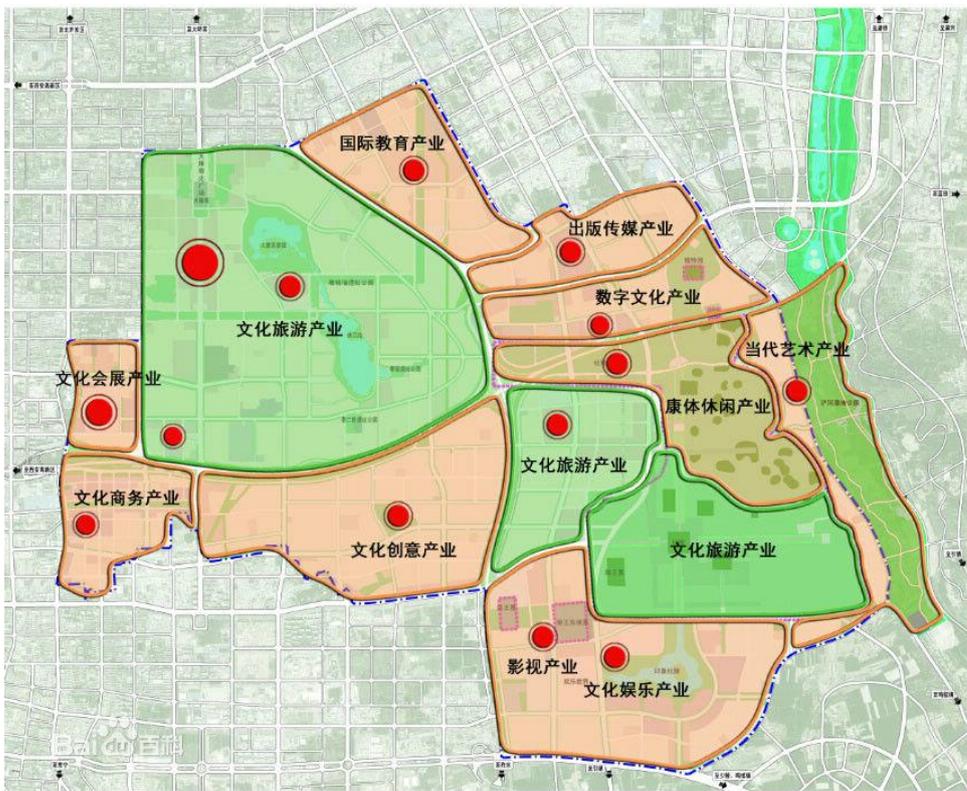
截止目前，曲江新区核心区域面积51.5平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、西安城墙景区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观道文化展示区等区域，发展区域面积近150平方公里，形成文化产业全新发展格局。

二、曲江新区总体城市设计图和产业规划布局图

1、曲江新区总体城市设计图



2、曲江新区产业规划布局图



三、曲江大明宫遗址区概况

曲江大明宫遗址区保护改造规划面积 19.16 平方公里，是曲江新区的重要组成部分，规划范围北至环园中路-太华北路-北二环，南至环城北路-华清西路，西至未央路-红庙坡路-星火路，东至东二环北延伸段-东二环，跨未央、新城和莲湖三个行政辖区，其中：大明宫国家遗址公园 3.20 平方公里，周边改造区域 12.74 平方公里，北二环以外集中安置区 3.20 平方公里。

大明宫遗址区发展定位为以大明宫遗址保护改造和展示盛唐文化为特色，建设集文化、旅游、商贸、居住、休闲服务为一体的、具有国际水准的城市新区。

近年来，大明宫遗址区的开发建设快速推进，在空间形态上形成“一心两翼三圈六区”的基本格局。“一心”即以大明宫国家遗址公园为核心；“两翼”即以火车站北广场为轴心，沿陇海线形成东西两大城市改造板块；“三圈”即形成未央路、太华路、北二环三个新兴商业圈；“六区”即规划建设文化旅游区、商贸服务区、商务核心区、改造示范区、中央居住区、集中安置区等六个功能区。

为加快大明宫国家遗址公园建设，更好地保护中华历史文化遗产，确保大明宫遗址区保护改造项目的顺利实施，曲江新区管委会在大明宫遗址区设立西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室为曲江新区管委会派出机构，与西安市大明宫遗址区保护改造领导小组办公室合署办公，对大明宫遗址区的开发建设进行统筹规划管理，同时设立西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室，属大明宫保护办下属事业单位，受西安市城中村（棚户区）改造办公室委托，在大明宫遗址区规划范围内负责城中村和棚户区的改造工作。

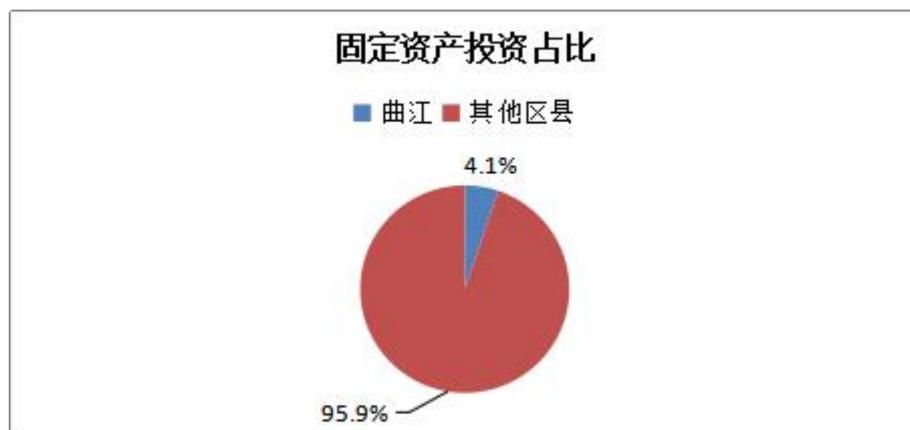
四、西安曲江新区管理委员会简介

西安曲江新区管理委员会前身是 1995 年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区管理委员会，2003 年 7 月经西安市人民政府批准，更名为“西安曲江新区管理委员会”，属市政府直属事业单位，局级建制，是西安市人民政府派出机构，行使市级相关经济管理权限，负责曲江新区的开发建设，在辖区范围内履行市级管理权限，实现项目审批、规划定点、建设管理、土地出让、企业管理一条龙服务，为投资者提供高效、优质的服务。其管理区域西安曲江新区是西安以发展文化产业、旅游产业为主导产业的现代城市而发展的新区，核心区域面积 51.5 平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临

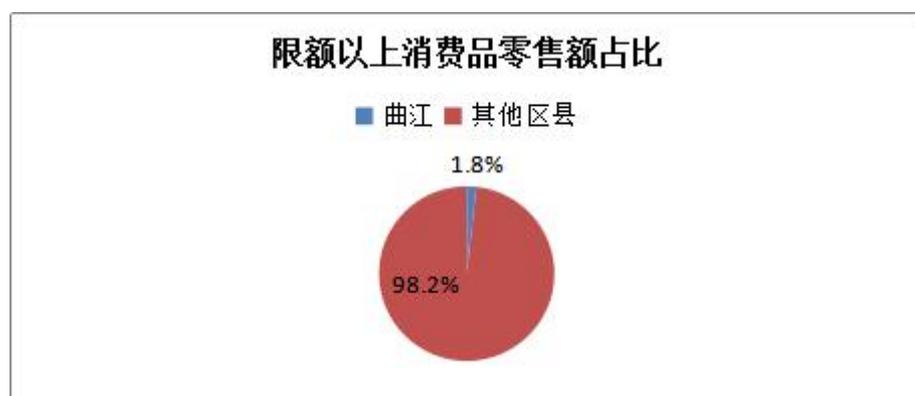
潼国家旅游休闲度假区和楼观台道文化展示区等区域，发展区域总面积近 150 平方公里。

五、曲江新区经济概况

2022 年 1-11 月，曲江新区固定资产投资占全市比重 4.1%，同比下降 7.7%，增速同比上升 7.5 个百分点。



限额以上消费品零售额占全市比重 1.8%。同比增长 0.5%，增速同比下降 10.3 个百分点。



六、曲江新区财政收支情况

根据西安市政府、曲江新区管委会网站公开信息及第三方网站(企业预警通)查询，曲江新区财政收支情况具体如下：

单位：亿元，%	西安市				曲江新区			
	2022 年	2021 年	2020 年	同比	2022 年 1-11 月	2021 年	2020 年	同比
地区生产总值 (GDP)	11486.51	10688.28	10023.73	7%	-	-	304.7	-

三次产业结构	2.8:35.44:61.76	2.9:33.54:63.56	3.1:33.33:63.55	-	-	-	-	-
(a)一般公共预算收入	834.09	856	724.14	18%	37.41	41.82	40.74	3%
其中：税收收入	-	682.44	571.6	19%	-	37.75	33.88	11%
税收收入占比	-	79.72	18.94	321%	-	90.27	83.16	9%
(b)政府性基金收入	-	1460.39	1207.32	21%	-	68.59	51.74	33%
其中：土地出让收入	-	1299.05	1081.99	20%	-	62.61	45.87	36%
(c)国有资本经营收入	-	12.54	45.33	-72%	-	2.17	37.96	-94%
(d)转移性收入	-	0	0	-	-	0	10.31	-100%
综合财力=a+b+c+d	-	2328.93	1976.79	18%	-	112.58	140.75	-20%
(e)一般公共预算支出	1573.13	1474.62	1347.58	9%	26.93	44.08	49.98	-12%
财政自给率=a/e	53.02	58.05	53.74	8%	138.91	94.85	81.53	16%
地方政府债务限额	3899.97	3575.47	3229.05	11%	-	317.97	308.02	3%
地方政府债务余额	3625.73	3230.91	2810.14	15%	302.2	300.97	299.95	0%
负债率(债务余额/GDP)	105.02	109.17	102.22	7%	-	-	509.57	-
债务率(债务余额/综合财力)	-	138.73	142.16	-2%	-	1471.22	1190.23	23%

总体评价：【曲江新区是陕西省、西安市确立的文化产业发展核心区域，定位为国家级文化产业示范区、西部文化资源整合中心、西安旅游生态度假区和绿色文化新城。具体经济指标方面，2021年曲江新区完成固定资产投资333亿元，占全市比重5.1%，同比下降19.3%；限额以上消费品零售额占全市比重1.8%。同比增长1.6%。尽管曲江新区重视项目建设和文旅体验升级，但受制于新冠疫情影响，部分经济指标出现下滑。2021年，曲江新区地方政府债务余额300.97亿元，债务率267.35%，债务压力较大。】

注：

- 1、综合财力中转移性收入为一般公共预算口径，若综合财力中除一般公共预算收入外的其他三个指标未披露，则以0代替，可能造成综合财力的低估，从而导致债务率指标被高估。
- 2、西安市2022年财政数据暂未披露详细；曲江新区2022年财政数据暂未披露，引用2022年1-11月公开信息可查到的数据；曲江新区2021年未披露GDP数据。

此外，根据西安曲江新区财政局统计，

1、2022年1-11月，曲江新区实现一般公共预算收入374,139万元，同口径增长0.7%；

2、2022年1-11月，曲江新区完成一般公共预算支出269,283万元，下降

29.6%。资金主要用于保障基本运转、教育支出及疫情防控支出。

总体来看，曲江新区财政收入中的一般公共预算收入以税收收入为主。

七、曲江新区政府性债务情况

根据曲江新区管委会网站公开信息，

2022年，曲江新区严格按照政府债务管理相关规定，在政府债务限额内合理合规举债，市财政局共计下达我区新增政府债券9.1亿元，债券资金已全部拨付使用。2022年12月末，曲江新区政府债务余额302.2亿元，其中：一般债务余额24.12亿元，专项债务余额278.08亿元，符合政府债务限额管理的规定。

根据第三方软件查询，

截止2021年末，曲江新区债务率267.35%，宽口径债务率1471.22%。

八、曲江新区土地出让情况

2022年度，曲江新区共计出让土地使用权9宗，其中商业用地2宗，住宅用地7总宗，共计出让面积230,689.46 m²，成交金额495,650.00万元。

地块名称	用地性质	地块编号	建设用地面积(m ²)	拿地企业	成交价(万元)
曲江新区雁展路以南、 汇新路以西	商业/办公用地	QJ4-2-89	21,357.36	西安曲江国际会展投资控股有限公司	32,010.00
曲江新区航天西路以东， 雁塔南路以西，南三环以南， 丝路北街以北	住宅用地	QJ4-3-123	36,332.74	西安曲江文化商务区投资发展有限公司	46,035.00
曲江新区航天西路以东， 雁塔南路以西、南三环以南、 丝路北街以北	住宅用地	QJ4-3-122	15,401.24	西安曲江文化商务区投资发展有限公司	19,505.00
大明宫遗址区北二环路以北， 经九路以东	住宅用地	QJ10-7-39	26,308.86	西安曲江大明宫投资(集团)有限公司， 中国铁建股份有限公司	62,000.00
大明宫遗址区北二环路以北， 经九路以西	住宅用地	QJ10-7-58	17,563.36	西安曲江大明宫投资(集团)有限公司， 中国铁建股份有限公司	43,000.00
大明宫遗址区太元路以南， 红旗铁路线以西	住宅用地	QJ10-9-26 4	36,526.50	上海金茂投资管理集团有限公司	97,500.00
大明宫遗址区红旗铁路线以西， 规划路以南	住宅用地	QJ10-9-26 5-2	21,249.99	陕西欣多升房地产开发有限公司	51,000.00
大明宫遗址区啤酒路以北， 红旗铁路线以西	住宅用地	QJ10-9-26 6	30,140.38	上海金茂投资管理集团有限公司	75,500.00
曲江新区长安南路以东， 雁展路以北	商业/办公用地	QJ4-1-436	25,809.03	西安睿皓置业有限公司	69,100.00
合计			230,689.46		495,650.00

九、曲江区域内主要平台公司介绍

截止目前，曲江新区主要平台公司共 3 家，具体如下：

序号	公司名称	成立日期	注册资本 (亿元)	主体评级
1	西安曲江文化控股有限公司	2012.10	100.00	AAA
2	西安曲江文化金融控股有限公司	2018.8	50.00	AA+
3	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	2011.10	0.11	AA+

曲江新区内与本信托项目债务人处于同一级别的平台公司共有 7 家，具体如

下：

序号	平台公司	曲江文 控持股 比例	成立日 期	注册资 本(亿 元)	是否为 区域核 心平台	发债情况	主体评级/ 评级机构
1	西安曲江大明宫投资(集团)有限公司	67.78%	2007.10	41.44	是	已发债	AA/鹏元资信
2	西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	100%	1998.4	83.00	是	已发行公司债、中期票据及短期融资券	AA+/上海新世纪
3	西安曲江城市建设发展有限公司	100%	2007.6	18.00	是	未发债	未评级
4	西安曲江文控旅游投资(集团)有限公司	51%	2009.12	15.00	是	未发债	未评级
5	西安城墙文化投资发展有限公司	80%	2012.5	5.00	-	未发债	未评级
6	西安曲江浐陂湖投资建设发展有限公司	60%	2016.8	5.00	-	未发债	未评级
7	西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司	100%	2010.4	10.00	-	未发债	未评级
8	西安曲江文化园区发展有限公司	100%	2017.2	3.00	-	未发债	未评级
9	西安曲江玉山文化旅游	90%	2018.8	1.00	-	未发债	未评级

	有限公司						
--	------	--	--	--	--	--	--

第九部分 风控措施保证人——曲文控——介绍

西安曲江文化控股有限公司（以下简称“曲文控”）与陕国投签订《保证合同》，为曲江大明宫的还款义务提供不可撤销连带责任保证担保。

现对曲文控的基本情况介绍如下：

一、基本情况

（一）公司概况

企业名称	西安曲江文化控股有限公司	成立时间	2012年10月16日
注册资金	100亿元	实收资本	100亿元
注册地址	西安曲江新区杜陵邑南路6号3号楼2层	实际经营地址	西安曲江新区杜陵邑南路6号3号楼2层
法人代表	王苗	法人代表从事本行业年限	2004年至今
营业执照到期日	长期		
营业范围： 文化、城市建设、交通、旅游、金融、工业、商业、农业、高科技、服务业及其他相关领域的投资（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）和经营；土地整理；投资咨询、投资管理（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；资本运营、资产管理（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；企业管理。（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）			

（二）管理层及团队建设情况

法人代表 (注明公司职务)	王苗	年龄	49	性别	女	学历	本科	是否取得其他国家或地区居留权	否
工作简历： 王苗，女，1972年12月14日出生，本科学历，中共党员，中级会计师，历任西安曲江新区财政局会计、西安曲江临潼国家旅游休闲度假区管理委员会财政财务部副部长、部长；现任西安曲江文化控股有限公司法人、董事长。									
总经理	狄洁华	年龄	46	性别	女	学历	硕士	是否取得其他国家或地区居留权	否

工作经历：

狄洁华，女，1975年11月生，研究生学历，学士学位，高级会计师，历任西安曲江文化旅游（集团）有限公司财务管理部副总经理、总经理；西安曲江文化旅游股份有限公司财务部总经理、财务总监；现任西安曲江文化控股有限公司董事、总经理。

评价：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：亿元

股东名称	股东所在地	认缴出资	实缴出资	股权比例	
西安曲江新区管理委员会	西安市	99.9	99.9	99.9%	
西安曲江文化产业发展中心	西安市	0.1	0.1	0.1%	
合计		100.00	100.00	100.00%	

主要股东介绍：

公司主要股东为西安曲江新区管理委员会。

西安曲江新区管理委员会前身是1995年经陕西省人民政府批准并报请国务院备案而设立的西安曲江旅游度假区管理委员会，2003年7月经西安市人民政府批准，更名为“西安曲江新区管理委员会”，属市政府直属事业单位，局级建制，是西安市人民政府派出机构，行使市级相关经济管理权限，负责曲江新区的开发建设，在辖区范围内履行市级管理权限，实现项目审批、规划定点、建设管理、土地出让、企业管理一条龙服务，为投资者提供高效、优质的服务。其管理区域西安曲江新区是西安以发展文化产业、旅游产业为主导产业的现代城市而发展的新区，核心区域面积51.5平方公里，同时辐射带动大明宫遗址保护区、临潼国家旅游休闲度假区和楼观台道文化展示区等区域，发展区域总面积近150平方公里。

股权结构变更历史：

西安曲江文化控股有限公司是由西安曲江新区管理委员会和西安曲江文化产业发展中心共同投资设立的国有控股公司，成立于 2012 年 10 月 16 日，注册资本 10 亿元整；其中：西安曲江新区管理委员会以货币形式认缴出资 99,000 万元，股权占比 99%，实缴出资额 19,000 万元整；西安曲江文化产业发展中心以货币形式认缴出资额 1,000 万元，股权占 1%。

2012 年 10 月 19 日，曲文控召开股东会并作出决议，同意增加公司实收资本，由 2 亿元增加至 10 亿元，新增的 8 亿元实收资本由股东 西安曲江新区管理委员会以货币方式出资。

2012 年 10 月 19 日，曲文控召开股东会并作出决议，同意曲文控注册资本由 10 亿元增加至 60 亿元，同意西安曲江新区管理委员会以 货币方式出资 80,000 万元，以其持有的西安曲江文化产业投资（集团）有限公司股权出资 400,234.11 万元，以其持有的西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司股权出资 19,765.89 万元向曲文控进行增资。完成上述增资后，曲文控注册资本为 60 亿元人民币，实收资本为 60 亿元人民币。并依据西安曲江新区管理委员会作出的《关于 追加对西安曲江文化控股有限公司投资的通知》（西曲江发〔2012〕 221 号）申请变更注册资本。2012 年 10 月 25 日，曲文控在西安市工商行政管理局曲江新区分局完成工商变更登记。

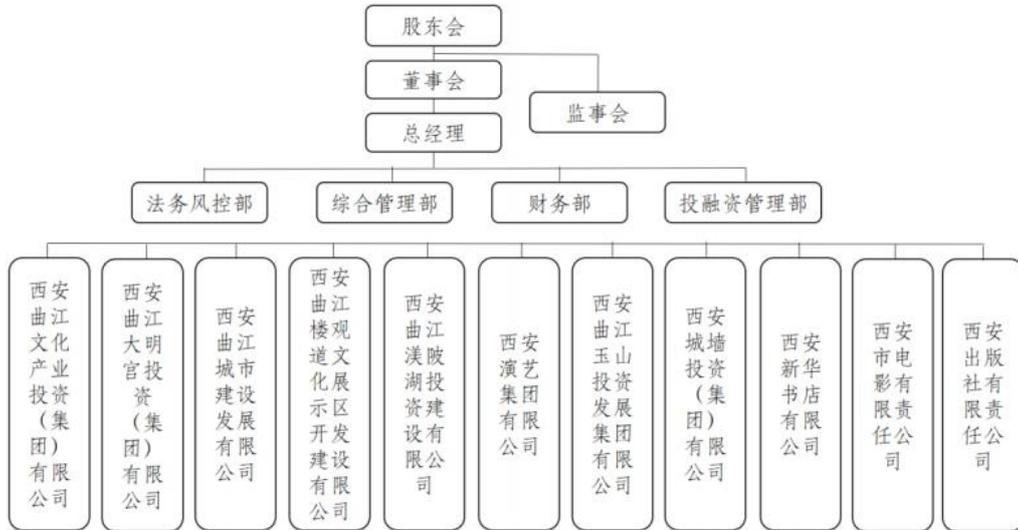
2013 年 5 月 13 日，曲文控召开股东会并作出决议，同意西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 120,000 万元，以其持有的西安曲江大明宫投资（集团）有限公司 64.29%股权出资 196,991.65 万元，以其持有的西安曲江城市建设发展有限公司 100%股权出资 83,008.35 万元，完成上述增资后，曲文控注册资本由 60 亿元增加至 100 亿元，实收资本为人民币 1,000,000 万元。并依据西安曲江新区管理委员会作出的《关于追加对西安曲江文化控股有限公司投资的通知》（西曲江 发〔2012〕 221 号）申请变更注册资本。

其他需要说明的情况： 无。

（四）公司治理

公司具体组织结构如下：

西安曲江文化控股有限公司组织结构



(五) 公司下属公司介绍

截止 2022 年 9 月，曲文控主要控股子公司共计 11 家，具体明细如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	子公司级别
1	西安曲江文化产业投资（集团）有限公司	830,000.00	100.00%	一级
2	西安曲江大明宫投资（集团）有限公司	416,551.48	74.94%	一级
3	西安曲江城市建设发展有限公司	240,000.00	80.00%	一级
4	西安曲江楼观生态文化旅游度假区开发建设有限公司	100,000.00	100.00%	一级
5	西安曲江汉陂湖投资建设有限公司	50,000.00	60.00%	一级
6	西安演艺集团有限公司	50,490.00	100.00%	一级
7	西安城墙投资（集团）有限公司	140,000.00	100.00%	一级
8	西安曲江玉山投资发展集团有限公司	30,000.00	100.00%	一级
9	西安市新华书店有限公司	53,385.00	100.00%	一级
10	西安出版社有限责任公司	1,118.00	100.00%	一级
11	西安市电影有限责任公司	9,852.00	100.00%	一级
12	西安曲江乐雅动漫有限公司	800.00	87.50%	一级

经向曲文控进一步了解，上述 12 家子公司均是曲文控为适应经营管理需要而设立的专门公司，曲文控对上述 12 家子公司具有绝对的控制力，12 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）均由曲文控实际负责并统筹安排。

截至 2022 年 9 月，曲文控实现控制的上市公司包括西安曲江文化旅游股份有限公司、人人乐连锁商业集团股份有限公司，基本情况如下：

上市公司	股票简	股票代码	持股情况	交易所	上市时
西安曲江文化旅游股份有限公司	曲江文旅	600706.SH	曲文控下属子公司西安曲江旅游投资（集团）有限公司直接持股 53.16%	上海证券交易所	1996-05-16

人人乐连锁商业集团股份有限公司	人人乐	002336.SZ	曲文控下属一级子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司直接持股 21.15%；深圳市浩明投资管理有限公司将其持有的 22.86% 股权对应的表决权委托曲文控下属一级子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司行使。	深圳证券交易所	2010-01-13
-----------------	-----	-----------	---	---------	------------

二、经营情况

（一）业务板块经营分析

1、主营业务收入分析

因企业暂未提供 2022 年 1-9 月收入明细，故下表更新至 2022 年 1-6 月。

2019-2021 年及 2022 年 1-6 月，曲文控主营业务收入构成及其占营业收入的比重情况如下表：

曲文控 2019-2021 年度及 2021 年 1-6 月营业收入构成情况表

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	888,508.81	99.16	2,378,511.54	98.58	2,361,617.07	98.80	1,631,666.02	95.77
文化旅游商业经营	357,972.27	39.95	975,724.98	40.44	948,486.35	39.68	398,029.30	23.36
文化产业（工程）项目	2,701.43	0.30	44,385.29	1.84	22,687.94	0.95	70,204.99	4.12
景区基础设施建设	201,517.07	22.49	555,517.38	23.02	462,816.77	19.36	582,539.16	34.19
房地产	326,318.01	36.42	802,883.89	33.27	927,626.01	38.81	580,892.58	34.10
其他业务小计	7,554.37	0.84	34,364.88	1.42	28,799.58	1.20	72,080.24	4.23
文化旅游其他	7,554.37	0.84	34,364.88	1.42	28,799.58	1.20	72,080.24	4.23
合计	888,508.81	100.00	2,412,876.41	100.00	2,390,416.64	100.00	1,703,746.27	100.00

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，曲文控主营业务收入分别为 1,631,666.02 万元、2,361,617.07 万元、2,378,511.54 万元和 888,508.81 万元，占同期营业收入的比重分别为 95.77%、98.80%、98.58%和 99.16%。曲文控主营业务构成主要是文化旅游商业经营、文化产业项目、景区基础设施建设、房地产开发，2019 年，景区基础设施建设收入占比最高，2020 年及 2021 年，文化旅游商业经营收

入占比最高。

曲文控文化旅游商业经营业务 2021 年实现收入 975,724.98 万元，较 2019 年增长 2.8%，2019 年实现收入 948,486.35 万元，较 2018 年增长 138.30%，整体呈增长趋势，主要系 2019 年曲文控收购人人乐，导致超市零售业务规模增加所致；文化产业项目业务 2021 年收入 44,385.29 万元，较 2020 年大幅增长，2020 年实现收入 22,687.94 万元，较 2019 年减少了 67.68%，2020 年降幅较大主要是受疫情影响，部分文化产业项目建设周期较长结转收入有所下降所致；景区基础设施建设业务 2021 年实现收入 555,517.38 万元，较 2020 年增长 20%，2020 年实现收入 462,816.77 万元，较 2019 年下降 20.55%；房地产业务板块 2021 年实现收入 802,883.89 万元，2020 年实现收入 927,626.01 万元，较 2019 年增长了 59.69%，除了受宏观经济及行业形势影响，曲文控所开发的房地产项目包括有定向开发项目，定价与定向开发单位的议价能力有关，同时项目建设量以及建设期的浮动导致业务收入变动较大。总体来看，曲文控营业收入规模较大，但其中文化产业项目收入、景区基础设施建设收入及房地产业务收入波动较大，主要是受曲江新区整体规划和年度建设任务影响，同时曲文控承担的项目工程建设周期具有不确定性。

2、主营业务成本分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月，公司主营业务成本构成及其占营业成本的比重情况如下表：

2019-2021 年度及 2022 年 1-6 月营业成本构成情况表

单位：万元，%

项目	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	705,943.77	99.88	1,915,240.72	99.19	1,784,512.70	99.48	1,212,856.90	97.72
文化旅游商业经营	282,573.23	39.98	758,339.17	39.28	760,622.36	42.40	290,731.25	23.42
文化产业（工程）项目	2,223.50	0.31	33,477.50	1.73	17,420.52	0.97	51,305.26	4.13
景区基础设施建设	183,667.27	25.99	529,577.48	27.43	431,158.63	24.03	532,014.86	42.87
房地产	237,479.75	33.60	593,846.57	30.76	575,311.19	32.07	338,805.53	27.30
其他业务小计	838.34	0.12	15,578.99	0.81	9,380.01	0.52	28,257.53	2.28

项目	2022年1-6月		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文化旅游其他	838.34	0.12	15,578.99	0.81	9,380.01	0.52	28,257.53	2.28
合计	706,782.11	100.00	1,930,819.71	100.00	1,793,892.70	100.00	1,241,114.42	100.00

2019-2021年度及2022年1-6月，公司主营业务成本分别为1,212,856.90万元、1,784,512.70万元、1,915,240.72万元和705,943.77万元，占营业成本的比重分别为97.72%、99.48%、99.19%和99.88%。总体来看，曲文控发生的主营业务成本发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。其他业务成本占营业成本的占比较低。

3、毛利分析

曲文控2019-2021年度及2022年1-6月综合毛利率情况表

单位：万元，%

项目	2022年6月	2021年度	2020年度	2019年度
主营业务毛利率	20.55	19.48	24.44	25.67
文化旅游商业经营	21.06	22.28	19.81	26.96
文化产业（工程）项目	17.69	24.58	23.22	26.92
景区基础设施建设	8.86	4.67	6.84	8.67
房地产	27.22	26.04	37.98	41.68
其他业务	88.90	54.67	67.43	60.80
合计	21.12	19.98	24.95	27.15

最近三年，公司主营业务毛利率分别为25.67%、24.44%和19.48%，公司营业毛利率分别为27.15%、24.95%和19.98%。整体来看，公司毛利率存在一定波动，主要由于文化产业项目、景区基础设施建设项目的建设周期较长、短期投资大且易受行业、市场、国家调控政策及国内外宏观经济影响，文化产业项目板块和景区基础设施建设板块毛利率在个别年份波动较大。2019年及2020年曲文控毛利率提高主要因为房地产板块毛利率提高。

（二）各业务板块分析

1、文化旅游商业经营

文化旅游商业经营主体主要为子公司西安曲江文化产业投资(集团)有限公司,大明宫集团和人人乐集团。

人人乐集团经营情况和介绍如下:

截至2022年末,人人乐拥有经营门店超150家,门店网络覆盖其所属的8个省(自治区/直辖市)的30多个城市,营业面积1,528,315.06 m²,全部为直营门店。人人乐近年来积极谋求转型发展,实现传统零售行业向新零售行业的转变,大力发展Le super精品超市、Le life生活超市、Le fresh生鲜超市三种新业态门店,传统大型卖场也正在进行装修升级调整,尽快转型新型人人乐超市。

文化旅游商业经营业务有旅游景区门票及商业收入、影视作品 投资收入、文化演出相关收入、会展场地及服务收入、图书出版销售收入、文化商业街区经营收入、超市零售批发收入等。

收入领域	代表项目/主要客户	收入内容
电视电影	《了不起的儿科医生》、《装台》、《共和国血脉》、《寻找北极星》、《号手就位》、《功勋》、《装台》、《日头日头照着我》、《大浪淘沙》、《密查2》、《我是幸运儿》、《李三枪》、《高能少年团》、《三个院子》、《命案二十三年》、《那年花开月正圆》、《白鹿原》、《大秦帝国系列影片》、《功夫瑜伽》、《一树桃花开》、《兵器谱》、《鼠胆英雄》、《西安2020》、《问道楼观》、《陕甘风云》、《道北七十年》、《云飞丝路天》、《黄金背后》、《大明宫》、《猛虎嗅蔷薇》、《长安侠影2》、《下辈子还做我老爸》、《小麦进城》等影视作品的影院票房及卖品等,并成功举办了成功举办第七届丝路国际电影节	影视剧的承制、发行、植入广告及衍生品的销售收入、影院票房收入及影院卖品收入
文化演出	西安曲江大唐芙蓉园凤鸣九天剧院、会馆B1-B4、西安易俗大剧院、曲江国际会议中心、西安音乐厅、安全生产宣传系列演出、市安监局电视晚会、壶口景区演出、话剧《麻醉师》、《一座城池》、《活出你自己》、《两只蚂蚁在路上》、《PS我爱你》、《hi米克》、《李小红》、《共产党宣言》演出收入舞剧《传侠公主》、豫剧《秦豫情》、儿童剧《二十四个奶奶》、儿童戏剧展演等	门票销售收入、广告赞助收入,出租灯光音响器材等租赁收入
会展	2016第80届全国汽车配件交易会、第十三届中国检验医学暨输血仪器试剂博览会、2016第4届中国西部国际茶产业博览会暨紫砂、陶瓷、茶具用品展、第7届中国(西安)珠宝首饰精品博览会2016春季中国西安广告印刷LED照明博览会、2016西安丝绸之路旅游博览会、第十二届中国皮肤科医师年会暨全国美容皮肤科学大会等多个展会。同时,会展集团还顺利举办了“第八届文博会”、“机器人嘉年华”、“动漫文化节”“互联网	展位出租收入、广告收入,其他会展服务收入、展会收入、自办展收入、会议室收入、产业

收入领域	代表项目/主要客户	收入内容
	大会”等自办展览及会议	链接收入
旅游	唐大慈恩寺遗址公园、大唐芙蓉园、曲江海洋馆、秦二世遗址公园、寒窑遗址公园、财神文化景区、农业博览园、田峪河水景区以及旅行社、酒店、餐饮的经营等（盛美利亚酒店、悦椿酒店、芳林苑、曲江银座等）	门票收入、餐饮酒店收入、景区旅游项目经营收入
出版传媒	《西安，我的神呀！》、《解密陕商》、《十三朝》、《大秦风云》网络游戏、图书批销及订制、数字及广告、数字动漫等	通过出售版权或商业运营方式取得收入
文化金融	财神文化区一期改造提升项目、《黄金背后》、《战火西北狼》、《问道楼观望》、曲江万众文化商业及教育园区	文化产业投资，包括电影、电视剧、文化演出、艺术节、文化园区等的投资
其他与文化旅游经营相关领域	影视演出设备、文化设施建设材料、景区物业	代理集团影视设备、演出设备、展馆建设材料、旅游设施建设材料、出版传媒工具，景区物业等收入
文化商业运营	形成以芙蓉新天地、曲江创意谷、大唐不夜城为代表的城市综合商业和主题商业街区；布局以人人乐为代表的新零售产业	零售收入等
合计		

2、文化产业（工程）项目

文化产业板块主要是建设集多功能于一体的新型城市综合体。其业务模式主要是，一方面，通过结合区域历史文化背景，依托历史遗迹和对应的时代艺术风格吸引消费人群，增加整个商业的吸引力和品牌知名度；另一方面，根据曲江新区的文化产业布局，开发相关孵化器、经营场所等文化产业配套设施，通过政府或入区的文化类企业的购买或租赁实现盈利。文化产业（工程）项目及配套设施包括建设文化商业购物中心、时尚餐饮、星级酒店、会展、商业休闲、公园、区域文化历史展示等。

3、景区基础设施建设板块

2019-2021年景区基础设施建设业务收入分别为582,539.16万元、462,816.77万元和555,517.38万元，在整体收入总额中占比分别为34.19%、19.36%和23.02%。该板块受曲江新区整体规划和工程建设周期影响，收入呈波

动下降趋势。

4、房地产板块

2019-2021年，房地产板块业务均为住宅收入，房地产板块收入分别为580,892.58万元、927,626.01万元和802,883.89万元，在整体收入总额中占比分别为34.10%、38.81%和33.27%。

公司房地产业务主要分为定向开发和公开销售两类。

a、定向开发模式

定向开发的房地产项目，主要是曲江新坐标、金水湾、亮丽家园等项目。定向开发的房地产项目的定价与定向开发单位的议价能力有关，在核定建设成本的基础上双方沟通协商定价，为政府机构定向开发的项目，利润空间偏小。

b、公开销售模式

市场公开销售的商品房项目，包括公司独立开发运营的商品房项目，以及与其他房地产公司合作开发并向公众销售的商品房项目。

截止2022年6月末主要在建公开销售房地产项目情况

单位：万元

名称	施工方	总投资金额	已投资金额	结算模式
欧森国际	中建三局集团有限公司	95,001.70	52,549.37	按进度支付，完工后结算
雁泊台	陕西建工	142,070.00	96,091.33	按进度支付，完工后结算
东方传奇	重庆万泰建设	285,494.23	278,032.68	按进度支付，完工后结算
华润九里项目	中建五局	370,000.00	311,832.00	按进度支付，完工后结算
曲江中心风华项目	长枫建设集团	322,990.39	257,271.96	按进度付款、完成后结算
重庆锦玺公司鸥鹏·央著天域	重庆中鸥建设集团有	478,878.00	430,952.94	按进度支付，完工后结算
重庆璧锦公司鸥鹏·凤凰城	泰兴一建建设集团	678,053.37	445,260.05	按进度支付，完工后结算
杭州·余杭·久境府	北京建工四建工程	399,124.15	252,869.98	按进度支付，完工后结算
杭州·余杭·久雍府	北京建工四建工程	417,029.04	223,928.24	按进度支付，完工后结算
重庆蕴鸥公司鸥鹏·中央公园	西安建工绿色建筑集团	416,033.46	367,826.30	按进度支付，完工后结算
曲江大城C地块	中建三局	413,000.00	309,016.00	按进度支付，完工后结算
合计		4,017,674.34	3,025,630.85	

截止 2022 年 9 月末，曲文控土地储备 9 块，其中西安 4 块、北京 2 块、开封及邯郸 3 块，明细见下表。

主要土地储备情况

单位：万元、平方米

地块名称	开发主体	地块所在地	土地面积(平方米)	土地取得时间	应缴土地出让金金额(万元)	拟建项目类别
西安市国土资源局宗地编号：QJ7-8-51	西安曲江玖誉置业有限公司	西安市曲江新区	77,928.12	2021年3月	215,000.00	住宅
西安市国土资源局宗地编号：WY6-28-315	西安曲江荣苑置业有限公司	西安市未央区	52,074.78	2021年9月	42,910.00	住宅
西安市国土资源局宗地编号：QJ1-9-48	西安兰科实业有限责任公司	西安市曲江新区	8,120.97	2020年6月	17,530.00	住宅
西安市国土资源局宗地编号 QJ10-8-494	西安曲江德和实业有限公司	西安市未央区	22,195.00	2021年7月	32,300.00	商业
2020-19号(城南片区中山路西侧、老井沿街南侧 CN0407-04 地块)	河南曲江新鸥鹏文化教育发展有限公司	开封市禹王台区	10,941.60	2020年9月	6,729.08	商业、住宅
2020-20号(城南片区中山路东侧、魏都路南侧 CN0407-08 地块)	河南曲江新鸥鹏文化教育发展有限公司	开封市禹王台区	23,514.30	2020年9月	14,461.29	商业、住宅
邯郸市国土局 130421101201GB00002	河北曲江新鸥鹏置业开发有限公司	邯郸市丛台区	31,815.40	2021年5月	28,866.00	商业
S4	广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	北海市海城区	33,330.93	2020年11月	21,139.40	住宅、商业
S6	广西曲江新鸥鹏文化教育产业有限公司	北海市海城区	44,460.42	2020年11月	28,198.10	住宅、商业

备注：土地出让金已全额缴纳。

5、公司在建及拟建项目情况

截止 2022 年 6 月末文化产业（工程）版块在建项目

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	项目功能
1	皇城坊项目	2015-2022	83,500.00	94,517.97	西安地区首个反映西安历史文化特色及商业形态创新的标志性文化商业项目。
2	尚德映巷项目	2015-2022	42,000.00	42,368.95	配套顺城北路区域的商业综合体项目。
3	小雁塔历史文化片区综合改造项目	2018-2022	265,199.24	26,182.45	小雁塔历史文化片区综合改造。

4	碑林历史文化街区项目	2020-2023	251,682.74	3,658.55	碑林历史文化街区改造。
5	曲江国际社区	2018-2024	520,000.00	226,087.93	总部办公、行政公寓、商业一体。
6	电竞产业园	2020-2023	341,000.00	76,199.27	电竞比赛,会议场地,时尚文化发布及配套区。
7	半山温泉艺术公园	2018-2022	165,164.67	41,126.79	项目总占地面积160亩,总建筑面积66,804平方米,包括温泉别院,婚宴广场,温泉特色酒店,温泉文化大街。
8	曲江文创中心	2018-2022	386,200.00	99,140.70	项目位于曲江二期的核心区,项目占地约67亩,分为曲江文化中心、双创加速器和双创孵化器,业态还盖整个文化产业链。
9	易俗社文化街区有机更新项目	2020-2022	233,737.78	75,077.09	以易俗社为中心,融合秦腔艺术展演、中外戏剧交流、博物馆展示、戏曲教育传承、文化创意为一体的特色文化街区。

截止2022年6月末景区基础设施建设板块在建项目

单位:万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额
1	曲江新区范围内基础设施建设及景观绿化项目	2009-2023	2009-2024	1,125,740.83	546,760.53
2	西安市护城河及环城公园综合改造工程项目	2017-2023	2019-2025	70,000.00	66,245.38
3	大明宫遗址公园整体景观提升改造项目(EPC)	2020-2023	2020.-2025	29,600.00	12,607.73
4	麟德一路(未央路-建强路)	2020-2023	2020-2025	6,704.00	3,122.90
5	开元路(纬二十七街-二府庄路)	2020-2023	2020-2023	1,632.00	372.90
6	建强路(龙首北路东段-麟德一路)	2019-2023	2019-2025	6,230.00	4,438.09
7	秦始皇帝陵铜车马	2020-2022	2020-2025	11,437.64	11,089.16
8	井上华府	2018-2022	2020-2023	190,000.00	98,406.70
9	裴家控小区	2017-2021	2016-2022	245,200.00	143,524.79

截止2022年6月末主要在建房地产项目情况

单位:万元

序号	项目名称	开发主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资金额	已投资金额
1	欧森国际	西安瑞房企业管理有限公司	办公	高新区软件新城	2015-2022	95,001.70	52,549.37
2	雁泊台	西安曲江观骊置业有限公司	住宅	西安市临潼区	2018-2023	142,070.00	96,091.33
3	东方传奇	西安雁顺置业有限公司	住宅、商业	金花路以东	2015-2022	285,494.23	278,032.68
4	华润九里项目	西安秦尚置业有限责任公司	住宅、商业	植物园东路南侧	2018-2022	370,000.00	311,832.00

序号	项目名称	开发主体	项目类别	项目所在地	项目建设期	总投资金额	已投资金额
5	曲江中心风华项目	西安朔坤房地产开发有限公司	住宅	裴家崆路以南、航天大道以北	2017-2022	322,990.39	257,271.96
6	重庆璧锦公司 鸥鹏·凤凰城	重庆璧锦地产发展有限公司	住宅、商业	重庆市璧山区	2012-2023	478,878.00	430,952.94
7	重庆锦玺公司 鸥鹏·央著天域	重庆创盈锦玺置业有限公司	住宅商业配套	重庆市江北嘴 CBD	2014-2025	678,053.37	445,260.05
8	杭州·余杭·久境府	杭州曲江新鸥鹏文化发展管理有限公司	住宅商业配套	杭州市余杭区	2020-2023	399,124.15	252,869.98
9	杭州·余杭·久雍府	杭州曲江新鸥鹏企业运营管理有限公司	住宅商业配套	杭州市余杭区	2010-2024	417,029.04	223,928.24
10	重庆蕴鸥公司 鸥鹏·中央公园	重庆蕴鸥地产有限公司	住宅	重庆市潼南区	2014-2022	416,033.46	367,826.30
11	曲江大城 C 地块	西安嘉润荣成置业有限公司	住宅	雁翔路以西	2018-2023	413,000.00	309,016.00
合计		二	二	二	二	4,017,674.34	3,025,630.85

截止 2022 年 6 月末主要在建其他工程项目情况

单位：万元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额
曲江新区希尔顿酒店项目	2019 年 6 月至 2022 年 9 月	39,300.00	15,695.54
曲江新区言几又商业体项目	2019 年 6 月至 2022 年 9 月	36,500.00	11,108.32

希尔顿酒店项目和言几又项目系公司收购的原欧凯罗酒店资产，项目位于大唐不夜城文化主题商业街区的核心区域，总建筑面积近 9 万平米。项目计划于 2022 年下半年完成改造。

截止 2022 年 6 月末拟建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资（万元）	投资计划及安排	项目进度
1	曲池里二期	275,824.00	2021 年-2024 年	土地清表
2	《四渡》	20,000.00	2022 年播出	剧本创作
3	《太太时代》	20,000.00	2022 年播出	前期筹备
4	《长安第二碗》	10,000.00	2024 年播出	剧本创作
5	《好工人四十年》	6,000.00	2024 年播出	剧本创作
6	《花脸》	15,000.00	2023 年播出	剧本创作

7	《王阳明》	20,000.00	2024年播出	剧本创作
合计		366,824.00		

(二) 公司资产质量分析

截至2021年12月31日，公司资产总额为18,506,116.29万元，其中，流动资产总额13,652,972.63万元，占资产总额的比例为73.78%，非流动资产总额为4,853,143.65万元，占资产总额的比例为26.22%。

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；公司非流动资产主要由可供出售金融资产、持有至到期投资、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

公司应收账款主要是来自政府部门的代建费、回购款以及相关工程款。截至2019年末、2020年末和2021年末，公司应收账款账面价值分别为996,738.11万元、1,023,566.35万元和1,445,773.60万元，分别占当期末总资产的7.41%、6.23%和7.81%。公司其他应收款主要由保证金、备用金、往来款及其他组成。截至2019年末、2020年末和2021年末，公司其他应收款账面价值分别为3,612,818.05万元、4,584,747.57万元和5,044,121.33万元，分别占当期末总资产的26.86%、27.92%和27.26%。近三年呈逐渐增加的态势，主要系景区基础设施建设项目规模大、项目周期长、项目个数多，垫付资金、保证金逐年增加所致。

资产注入方面：

西安曲江文化控股有限公司是由西安曲江新区管理委员会和西安曲江文化产业发展中心共同投资设立的国有控股公司，成立于2012年10月16日，注册资本10亿元整；其中：西安曲江新区管理委员会以货币形式认缴出资99,000万元，股权占比99%，实缴出资额19,000万元整；西安曲江文化产业发展中心以货币形式认缴出资1,000万元，股权占1%。

2012年10月19日，曲文控召开股东会并作出决议，同意增加公司实收资本，由2亿元增加至10亿元，新增的8亿元实收资本由股东西安曲江新区管理委员会以货币方式出资。

2012年10月19日，曲文控召开股东会并作出决议，同意发行人注册资本

由 10 亿元增加至 60 亿元,同意西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 80,000 万元,以其持有的西安曲江文化产业投资(集团)有限公司股权出资 400,234.11 万元,以其持有的西安曲江楼观道文化展示区开发建设有限公司股权出资 19,765.89 万元向曲文控进行增资。完成上述增资后,曲文控注册资本为 60 亿元人民币,实收资本为 60 亿元人民币。并依据西安曲江新区管理委员会作出的《关于追加对西安曲江文化控股有限公司投资的通知》(西曲江发〔2012〕221 号)申请变更注册资本。

2012 年 10 月 25 日,曲文控在西安市工商行政管理局曲江新区分局完成工商变更登记。2013 年 5 月 13 日,曲文控召开股东会并作出决议,同意西安曲江新区管理委员会以货币方式出资 120,000 万元,以其持有的西安曲江大明宫投资(集团)有限公司 64.29%股权出资 196,991.65 万元,以其持有的西安曲江城市建设发展有限公司 100%股权出资 83,008.35 万元,完成上述增资后,曲文控注册资本由 60 亿元增加至 100 亿元,实收资本为人民币 100 亿元。并依据西安曲江新区管理委员会作出的《关于追加对西安曲江文化控股有限公司投资的通知》(西曲江发〔2012〕221 号)申请变更注册资本。

(三) 政府补助情况

2021 年,公司其他收益余额为 33,946.36 万元,全部为政府补助。公司为区域内文化产业发展的龙头企业,以发展文化和旅游为主业,能得到持续的政府优惠政策支持及金融、财税补贴。具体为公司筹办大型会议论坛和专项活动补贴、电视剧创作补贴、创新创业类项目补贴、图书补贴及旅游类项目补贴等。公司文化旅游经营板块为公司核心运营板块,也是曲江新区“文化立区、旅游兴区、产业强区”发展战略的主要执行力量,得到地方政府的较多支持。

三、财务状况分析

(一) 财务报表

根据企业提供的 2019-2021 年经希格玛会计师事务所审计的审计报告及 2022 年 1-9 月末财务报表,主要财务情况如下:

合并资产负债表

单位:万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,177,163.77	1,634,632.16	1,739,453.21	1,975,091.31
交易性金融资产	15,140.03	51,787.60	-	
应收票据及应收账款：	1,695,723.76	1,446,067.74	1,025,419.74	996,913.11
其中：应收票据	771.50	294.14	1,853.39	175.00
应收账款	1,694,952.26	1,445,773.60	1,023,566.35	996,738.11
预付款项	625,953.35	512,806.75	388,541.57	754,625.46
其他应收款合计	4,880,354.76	5,044,121.33	4,608,623.98	3,631,003.43
其中：应收利息		-	-	18,185.38
应收股利		19,538.00	23,876.41	-
其他应收款		5,024,583.33	4,584,747.57	3,612,818.05
存货	4,940,253.82	4,739,890.58	4,500,559.93	3,106,929.65
合同资产	9,074.69	4,077.81		
持有待售的资产		3,374.35	3,624.77	3,624.77
一年内到期的非流动资产	477.15	-	-	-
其他流动资产	181,936.22	215,614.32	185,245.00	154,533.01
流动资产合计	13,529,451.9	13,652,972.63	12,451,468.20	10,622,720.74
非流动资产：				
债权投资	157,919.90	149,737.90	131,546.20	90,426.18
可供出售金融资产		-	128,400.12	86,615.94
持有至到期投资		-	15,958.90	11,700.00
长期应收款	50,423.81	45,949.43	-	1,000.00
长期股权投资	1,204,390.97	1,107,219.39	833,288.02	486,155.96
其他权益工具投资	135,574.32	137,047.98	-	-
其他非流动金融资产	122,370.14	151,370.70	125,528.22	138,753.78
投资性房地产	902,941.90	891,624.00	744,862.38	579,177.34
固定资产	970,764.47	1,019,707.24	1,089,157.77	982,013.99
在建工程	807,494.26	708,191.94	493,270.34	103,048.34
生产性生物资产	5,547.78	5,629.23	5,806.59	5,978.14
使用权资产	217,950.96	257,303.25		
无形资产	124,428.66	130,740.29	196,605.42	157,629.45
开发支出	704.84	702.52	704.81	648.09
商誉	12,234.88	12,265.54	7,480.07	6,409.73
长期待摊费用	81,007.46	88,109.15	55,430.16	47,120.23
递延所得税资产	135,597.24	136,299.78	133,614.72	100,782.45
其他非流动资产	24,854.39	11,245.32	7,475.25	30,065.89
非流动资产合计	4,954,205.98	4,853,143.65	3,969,128.98	2,827,525.51
资产总计	18,483,657.8	18,506,116.2	16,420,597.1	13,450,246.2
流动负债：				
短期借款	581,875.29	621,728.85	869,394.93	500,067.99
应付票据及应付账款	1,102,337.44	1,240,789.81	1,085,313.71	799,100.33

其中：应付票据	22,127.51	36,940.01	14,165.71	22,246.17
应付账款	1,080,209.92	1,203,849.80	1,071,148.00	776,854.16
预收款项	55,577.75	12,027.47	1,868,341.12	1,771,394.85
合同负债	1,818,266.23	1,772,001.04	113,772.97	
应付职工薪酬	19,404.19	31,867.91	32,028.36	25,120.79
应交税费	154,997.17	211,548.15	237,038.51	111,164.45
其他应付款合计	2,990,038.82	2,493,028.21	1,975,019.66	1,641,391.77
其中：应付利息			59,933.90	42,934.04
应付股利		6,569.69	450.02	992.75
其他应付款		2,486,458.52	1,914,635.74	1,597,464.98
一年内到期的非流动负债	3,281,570.54	2,570,568.66	1,222,370.08	1,928,051.35
其他流动负债	380,507.69	282,592.89	18,982.06	3,926.64
流动负债合计	10,384,575.1	9,236,153.01	7,422,261.40	6,780,218.16
非流动负债：		3,418,076.39		
长期借款	3,102,686.58	1,646,585.65	3,052,076.40	2,763,085.45
应付债券	900,846.06	237,160.31	2,224,001.13	807,472.00
租赁负债	207,026.73	393,710.84		
长期应付款（合计）	458,329.65	391,448.66	369,102.34	103,012.66
专项应付款		2,262.17	1,916.98	4,898.53
长期应付职工薪酬	37,038.83	38,205.71	39,768.45	
预计负债	7,016.12	9,432.96	1,802.42	3,500.56
递延收益		176,292.90	29,008.97	21,021.27
递延所得税负债	176,406.25	25,938.93	176,247.37	58,805.31
其他非流动负债	88,000.00	95,000.00	50,000.00	
非流动负债合计	5,004,974.18	6,040,403.69	5,942,007.08	3,756,897.25
负债合计	15,389,549.2	15,276,556.6	13,364,268.4	10,537,115.4
股东权益：				
实收资本（股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00	
资本公积	1,124,576.74	1,098,293.79	943,190.98	929,204.75
其他综合收益	-493.06	-493.06	8,408.96	7,313.04
专项储备			-	
盈余公积	18,686.08	18,686.08	16,438.84	14,032.93
未分配利润	-64,250.87	79,638.00	51,249.79	64,109.92
归属于母公司股东权益合计	2,128,518.89	2,246,124.82	2,069,288.56	2,014,660.65
少数股东权益	965,589.70	983,434.78	987,040.14	898,470.19
股东权益合计	3,094,108.59	3,229,559.59	3,056,328.70	2,913,130.84
负债和股东权益总计	18,483,657.8	18,506,116.2	16,420,597.1	13,450,246.2

资产负债表

单位：万元

项目	2022/9/30	2021/12/31	2020/12/31	2019/12/31
----	-----------	------------	------------	------------

流动资产：				
货币资金	46,300.11	145,979.59	76,023.77	116,408.99
交易性金融资产			-	-
应收票据			-	-
应收账款	19,902.95	20,585.94	11,775.49	2,172.75
应收款项融资			-	-
预付款项	5,388.04	5,388.04	-	200,826.72
其他应收款	1,065,729.19	997,380.91	696,430.94	449,460.34
其中：应收利息			-	-
应收股利		20,644.51	12,000.00	15,723.01
存货	-	-	-	-
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,137,320.30	1,169,334.48	784,230.20	768,868.80
非流动资产：				
债权投资	227.70	860.00	-	-
可供出售金融资产			53,383.91	30,000.00
其他债权投资	-	-	-	-
持有至到期投资			860.00	200.00
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,329,244.08	2,348,212.32	2,295,621.13	2,226,388.52
其他权益工具投资	74,616.00	74,616.00	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	278,105.04	283,467.66	290,616.61	66,975.96
在建工程	2,455.57	2,455.57	2,340.89	
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	1.83	2.02	2.27	
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	774.06	774.06		
其他非流动资产				
非流动资产合计	2,685,424.27	2,710,387.63	2,642,824.82	2,323,564.48
资产总计	3,822,744.57	3,879,722.11	3,427,055.01	3,092,433.28
流动负债：				
短期借款	136,800.00	25,800.00	59,670.00	65,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	71.40	71.40	351.40	20.92

预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬			0.79	1.44
应交税费	758.74	3,687.58	523.00	1,579.21
其他应付款	199,072.34	119,995.81	20,970.35	18,722.79
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	935,334.89	603,958.94	85,270.00	640,720.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	1,272,037.37	753,513.73	166,785.54	726,044.36
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	308,820.00	410,400.00	386,600.00	147,800.00
应付债券	263,000.00	726,271.00	926,245.00	289,472.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
租赁负债	-	-	-	-
长期应付款	56,666.67	734.00	3,794.00	7,464.00
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益		2,196.00	2,196.00	
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	630,682.67	1,139,601.00	1,318,835.00	444,736.00
负债合计	1,902,720.03	1,893,114.73	1,485,620.54	1,170,780.36
所有者权益（或股东权益）：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	881,244.17	881,244.17	835,397.17	871,518.56
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	18,686.08	18,686.08	16,438.84	14,032.93
未分配利润	-14,137.80	52,445.04	39,598.47	36,101.43
所有者权益（或股东权益）合计	1,920,024.54	1,986,607.38	1,941,434.47	1,921,652.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,822,744.57	3,879,722.11	3,427,055.01	3,092,433.28

合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入	1,226,649.29	2,412,876.41	2,390,416.64	1,703,746.27
其中：营业收入	1,226,649.29	2,412,876.41	2,390,416.64	1,703,746.27
二、营业总成本	1,424,155.43	2,562,793.30	2,361,695.78	1,658,531.70

其中：营业成本	966,059.18	1,930,819.71	1,793,892.70	1,241,114.42
税金及附加	28,970.75	82,849.95	101,197.83	92,782.79
销售费用	122,756.64	213,838.74	216,746.38	76,483.30
管理费用	107,122.43	174,988.12	144,963.13	114,374.18
研发费用	139.04	-	-	81.13
财务费用	199,107.37	160,296.78	104,895.74	133,695.88
资产减值损失（损失以号填列）	535.08	-436.66	-47,321.96	-38,350.14
信用减值损失（损失以“-”号填列）	1,720.63	-24,672.83	490.98	-7,917.06
加：其他收益	11,721.77	33,946.36	36,253.12	17,804.97
投资收益（损失以号填列）	-899.25	263,272.33	63,872.13	41,997.94
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,247.45	6,466.68	26,065.01	33,127.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	969.07	5,342.95	6,749.09	18,129.33
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-184,706.29	134,001.95	114,829.23	110,007.30
加：营业外收入	59,954.75	12,466.34	8,381.55	20,145.88
减：营业外支出	8,479.61	21,089.64	16,633.54	11,091.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-133,231.15	125,378.64	106,577.24	119,062.15
减：所得税费用	26,122.65	67,676.95	51,498.64	43,643.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-159,353.80	57,701.70	55,078.61	75,418.90

利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业收入	6,542.11	8,722.81	8,809.86	1,993.35
减：营业成本	5,359.83	7,146.36	9,144.76	2,907.12
税金及附加	1,007.43	1,313.23	1,321.36	1,563.44
销售费用				
管理费用	1,128.93	1,100.84	2,124.49	5,259.28
研发费用				
财务费用	54,395.02	-11,899.70	-9,358.09	-3,915.61
其中：利息费用		9,090.35	17,300.56	3,728.53
利息收入		15,125.99		
加：其他收益	26.29	0.15		
投资收益（损失以“-”号填列）	-13,962.73	14,174.12	18,678.38	37,102.18
其中：对联营企业和合营企业的投资		3,068.16	7,000.97	18,685.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以号填列）	-	-72.12	-	-
资产减值损失（损失以号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-69,285.55	25,164.22	24,255.72	36,188.41
加：营业外收入	0.10	10.85	220.10	3,392.43
减：营业外支出			1,411.15	

三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-69,285.45	25,175.07	23,064.66	39,580.83
减:所得税费用	-2,702.61	2,702.61	-994.38	994.38
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	-66,582.84	22,472.46	24,059.05	38,586.45

合并现金流量表

单位:万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,181,684.82	2,221,359.88	2,684,761.34	1,992,077.52
收到的税费返还	59,856.35	12,400.90	-	313.75
收到其他与经营活动有关的现	1,553,672.77	2,705,322.63	1,089,200.66	1,844,353.59
经营活动现金流入小计	2,795,213.94	4,939,083.40	3,773,962.00	3,836,744.85
购买商品、接受劳务支付的现金	1,104,082.02	2,164,099.33	2,158,569.37	1,530,696.79
支付给职工以及为职工支付的	156,967.02	218,746.39	198,054.79	135,813.54
现金				
支付的各项税费	119,587.79	207,503.82	229,276.90	179,256.95
支付其他与经营活动有关的现	1,291,644.79	2,546,617.81	2,037,286.94	2,059,720.11
经营活动现金流出小计	2,672,281.62	5,136,967.36	4,623,187.99	3,905,487.39
经营活动产生的现金流量净额	122,932.32	-197,883.96	-849,225.99	-68,742.54
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金	59,649.19	10,341.69	22,035.79	60,935.98
取得投资收益收到的现金	10,672.01	68,272.79	11,300.66	6,642.28
处置固定资产、无形资产和其他	66.83	19,751.75	19,952.77	2,669.19
长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收	90,197.43	72,205.82	61,352.60	4,663.36
到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现	90,705.56	146,443.45	76,581.51	7,457.82
投资活动现金流入小计	251,291.02	317,015.50	191,223.33	82,368.64
购置固定资产、无形资产和其他	161,451.43	263,421.39	188,788.11	273,875.33
长期资产支付的现金				
投资支付的现金	195,212.03	118,734.88	351,568.20	340,008.90
取得子公司及其他营业单位支付	289.81	147,886.88	238,802.27	11,299.19
的				
现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	55,964.39	193,273.50	303,618.42	58,752.19
投资活动现金流出小计	412,917.66	723,316.65	1,082,777.00	683,935.61
投资活动产生的现金流量净额	-161,626.64	-406,301.15	-891,553.67	-601,566.98
三、筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	63,720.75	151,641.95	299,773.00	110,304.74
取得借款收到的现金	2,380,172.19	3,272,187.61	4,655,013.92	2,905,100.12
收到其他与筹资活动有关的现金	358,649.22	238,535.11	148,107.39	325,245.30
筹资活动现金流入小计	2,802,542.16	3,662,364.67	5,102,894.31	3,340,650.16
偿还债务支付的现金	2,577,980.37	2,393,353.48	2,643,197.45	2,621,419.39
分配股利、利润或偿付利息支付	371,767.98	456,025.80	443,829.42	344,249.96
的				
现金				
支付其他与筹资活动有关的现金	290,494.78	334,572.16	541,893.59	195,427.26

筹资活动现金流出小计	3,240,243.13	3,183,951.44	3,628,920.47	3,161,096.62
筹资活动产生的现金流量净额	-437,700.97	478,413.23	1,473,973.84	179,553.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-547.17	-217.83	-308.67
五、现金及现金等价物净增加额	-476,395.29	-126,319.05	-267,023.65	-491,064.65
加：期初现金及现金等价物余额	1,633,725.94	1,684,217.32	1,951,240.97	2,442,305.62
六、期末现金及现金等价物余额	1,157,330.65	1,557,898.27	1,684,217.32	1,951,240.97

现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,813.88		-	-
收到的税费返还	27.86	0.16	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	453,298.92	564,516.49	442,414.05	420,182.41
经营活动现金流入小计	461,140.67	564,516.64	442,414.05	420,182.41
购买商品、接受劳务支付的现金			-	-
支付给职工及为职工支付的现金	358.96	368.29	291.52	158.53
支付的各项税费	1,804.61	2,308.49	8,085.86	1,572.49
支付其他与经营活动有关的现金	450,022.53	666,911.68	621,078.8	441,164.59
经营活动现金流出小计	452,186.09	669,588.46	629,456.20	442,895.61
经营活动产生的现金流量净额	8,954.58	-105,071.8	-187,042.15	-22,713.20
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	860.00		200.00	-
取得投资收益收到的现金	8,675.30	6,092.19	18,022.39	12,023.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-	-
收到其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流入小计	9,535.30	6,092.19	18,222.39	12,023.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1.09	29,052.16	200,830.20
投资支付的现金	227.70	93,041.80	67,650.00	199,787.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			74,568.91	-
支付其他与投资活动有关的现金			-	-
投资活动现金流出小计	227.70	93,042.89	171,271.07	400,617.73
投资活动产生的现金流量净额	9,307.60	-86,950.70	-153,048.68	-388,593.76
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		45,847.00	18,000.00	327.37
取得借款收到的现金	371,190.00	506,825.00	1,109,879.25	687,710.00
收到其他与筹资活动有关的现金			-	141.08
筹资活动现金流入小计	371,190.00	552,672.00	1,127,879.25	688,178.45
偿还债务支付的现金	431,240.49	216,541.00	729,820.00	256,779.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,926.65	70,974.91	94,481.67	58,875.08
支付其他与筹资活动有关的现金	3,964.52	3,160.17	3,702.33	2,507.96

筹资活动现金流出小计	489,131.66	290,676.08	828,004.00	318,162.22
筹资活动产生的现金流量净额	-117,941.66	261,995.92	299,875.25	370,016.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-17.57	-169.64	-308.67
五、现金及现金等价物净增加额	-99,679.48	69,955.82	-40,385.22	-41,599.40
加：期初现金及现金等价物余额	145,979.59	76,023.77	116,408.99	158,008.40
六、期末现金及现金等价物余额	46,300.11	145,979.59	76,023.77	116,408.99

(二) 财务状况分析

公司近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
资产总计	18,506,116.29	16,420,597.18	13,450,246.24
流动资产	13,652,972.63	12,451,468.20	10,622,720.74
负债合计	15,276,556.69	13,364,268.48	10,537,115.41
流动负债	9,236,153.01	7,422,261.40	6,780,218.16
所有者权益	3,229,559.59	3,056,328.70	2,913,130.84
归属母公司所有者权益	2,246,124.82	2,069,288.56	2,014,660.65
营业收入	2,412,876.41	2,390,416.64	1,703,746.27
营业成本	1,930,819.71	1,793,892.70	1,241,114.42
利润总额	125,378.64	106,577.24	119,062.15
净利润	57,701.70	55,078.61	75,418.90
经营活动产生的现金流量净额	-197,883.96	-849,225.99	-68,742.54
投资活动产生的现金流量净额	-406,301.15	-891,553.67	-601,566.98
筹资活动产生的现金流量净额	478,413.23	1,473,973.84	179,553.54

截至 2021 年末，公司经审计的资产总计 18,506,116.29 万元，负债合计 15,276,556.69 万元，净资产合计 3,229,559.59 万元，资产负债率 82.55%。2021 年公司实现营业收入 2,412,876.41 万元，实现净利润 57,701.70 万元。

(1) 资产结构分析

截至 2021 年 12 月 31 日，公司资产总额为 18,506,116.29 万元，其中，流动资产总额 13,652,972.63 万元，占资产总额的比例为 73.78%，非流动资产总额为 4,853,143.65 万元，占资产总额的比例为 26.22%。

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产；公司非流动资产主要由可供出售金融资产、持有至到期投资、长

期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产构成。

1、货币资金

货币资金是构成公司流动资产的重要科目之一。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司货币资金余额分别为 1,975,091.31 万元、1,739,453.21 万元和 1,634,632.16 万元，分别占当期末总资产的 14.68%、10.59%和 8.83%。2019 年末公司货币资金期末余额较 2018 年末减少 573,675.09 万元，降幅为 22.51%，主要系项目推进资金使用规模较大所致。2020 年末，公司的货币资金较上年末减少 235,638.10 万元，降幅 11.93%，主要系项目推进资金使用规模较大所致。

截至 2021 年末，公司受限货币资金明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
银行承兑汇票保证金	28,026.62
银行按揭保证金	3,977.18
法院冻结资金	7,209.8
定期存款	81.99
借款保证金	35,488.50
商品房预售资金	874.50
履约保证金	723.11
农民工保证金	326.55
其他	25.63
合计	76,733.90

截至 2022 年 6 月末，公司货币资金明细如下：

单位：万元

项目	期末余额
现金	238.09
银行存款	1,241,719.71
其他货币资金	13,510.89
合计	1,255,468.68

2、应收账款

公司应收账款主要是来自政府部门的代建费、回购款以及相关工程款。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应收账款账面价值分别为 996,738.11 万元、1,023,566.35 万元和 1,445,773.60 万元，分别占当期末总资产的 7.41%、6.23%和 7.81%。

截至 2021 年末，公司应收账款期末余额前五名欠款单位情况如下：

公司 2021 年应收账款前五大客户

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款总额的比例	坏账准备
西安曲江大明宫遗址区城中村（棚户区）改造办公室	507,194.13	32.35	
西安曲江大明宫遗址区保护改造办公室	327,775.51	20.90	436.41
西安曲江新区土地储备中心	301,206.79	19.21	86,841.55
西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	149,804.40	9.55	7,882.82
西安曲江新区事业资产管理中心	100,754.83	6.43	5,243.73
合计	1,386,735.65	88.44	100,404.51

截至 2021 年末，公司按账龄披露的应收账款情况如下：

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	682,158.93
1-2 年	371,898.35
2-3 年	155,798.53

3-4 年	219,736.05
4-5 年	47,952.06
小计	1,568,038.19
坏账准备	122,264.59
合计	1,445,773.60

截至 2022 年 6 月末，公司应收账款情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额	比例	坏账准备金额	预期信用损失率	账面价值
单项计提坏账准备的应收账款	1,180,257.68	66.91	4,939.67	0.42	1,175,318.01
信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	583,665.48	33.09	117,800.83	40.26	465,864.65
一般风险组合	94,045.90	5.33	18,855.57	20.05	75,190.33
低风险组合	489,619.58	27.76	98,945.26	20.21	390,674.32
无风险组合					
合计	1,763,923.16	100	122,740.50	6.96	1,641,182.66

2、其他应收款

公司其他应收款主要由保证金、备用金、往来款及其他组成。截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应收款账面价值分别为 3,612,818.05 万元、4,584,747.57 万元和 5,044,121.33 万元，分别占当期末总资产的 26.86%、

27.92%和 27.26%。近三年呈逐渐增加的态势，主要系景区基础设施建设项目规模大、项目周期长、项目个数多，垫付资金、保证金逐年增加所致。

公司 2021 年末其他应收款前五大明细

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	坏账准备	性质
西安曲江大明宫遗址区城中村(棚户区)改造办公室	1,683,926.36	33.21	-	大华纱厂、站改二期、井上村城中村改造项目、改造区先锋村代垫拆迁款、遗址区联志村代垫拆迁款、先锋花园代垫款、小滩村等项目
西安曲江新区土地储备中心	826,641.48	16.30	4,036.14	瓦胡同小区、孟村小区、余王碾小区等项目代垫建设资金、会展中心 A 馆资产处置款
西安城墙景区管理委员会	596,036.04	11.76		南门、小雁塔、碑林等代垫建设资金
西安市鄠邑区涝河溪陂湖水系生态修复工程管理委员会	271,378.02	5.35		西安市鄠邑区涝河溪陂湖水系生态修复工程代垫款
西安曲江楼观道文化展示区管理办公室	222,387.04	4.39	1,972.0	往来款
合计	3,600,368.95	71.01	6,008.14	

公司 2021 年末按账龄披露的其他应收款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	1,696,743.96
1-2 年	945,824.31
2-3 年	1,449,397.04
3-4 年	221,598.75

4-5年	164,415.31
小计	5,070,017.41
坏账准备	45,434.09
合计	5,024,583.33

截至2022年6月末，公司其他应收款情况如下：

单位：万元、%

种类	账面余额	比例	坏账准备金额	比例
按单项计提坏账准备的应收账款	3,265,833.72	69.38	29,208.71	0.89
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,441,323.04	30.62	15,947.23	9.93
一般风险组合	66,205.29	1.41	6,098.34	9.21
低风险组合	1,375,117.75	29.21	9,848.89	0.72
无风险组合				
合计	4,707,156.75	100.00	45,155.94	0.96

公司2022年6月末按账龄披露的其他应收款明细

单位：万元

账龄	金额
1年以内	1,058,723.15
1-2年	1,256,657.12

2-3年	1,471,073.69
3-4年	91,487.09
4-5年	301,664.66
5年以上	527,551.04
小计	4,707,156.75
坏账准备	45,155.94
合计	4,662,000.81

3、存货

公司存货主要为原材料、库存商品、在产品及委托加工物资等。截至2021年末，保证人存货明细如下：

单位：万元

项目	2021年末			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
原材料	3,445.76	99.03	3,346.73	0.07%
自制半成品及在产品	511.04		511.04	0.01%
库存商品	142,993.89	6,189.20	136,804.69	2.89%
周转材料	3,536.04	24.51	3,511.53	0.07%
合同履约成本	16,472.43		16,472.43	0.35%
开发产品	581,117.76	7,125.85	573,991.91	12.11%
开发成本	4,004,985.3	862.54	4,004,122.85	84.48%
其他	1,129.40		1,129.40	0.02%
合计	4,754,191.7	14,301.12	4,739,890.58	100%

2021年末公司开发产品前十名情况

单位：万元

名称	竣工时间	期末余额
海南清水湾	2016年12月	21,958.14
金水湾项目	2014年5月	25,912.21

曲池里一期	2021年12月	50,581.26
鹿苑大道综合开发项目	2018年8月	39,629.49
紫薇永和坊	2014年	26,898.83
化女泉景区一期	2013年1月	22,783.65
延生观景区	2013年1月	20,403.16
凤凰城项目	2020年1	44,286.94
泊雅湾项目	2020年	71,310.18
楼观道教景区	2014年8月	60,450.93
合计		581,117.76

2021年末公司开发成本前十名情况

单位：万元

名称	项目建设周期	总投资	期末余额
曲江国际社区	2017年-2021年	520,000.00	254,992.88
曲江文创中心	2019年-2022年	386,200.00	112,057.29
华润置地-西安曲江九里项目	2018年-2022年	370,000.00	140,977.28
五里店项目	2019年-2025年	380,000.00	206,244.09
久雍府	2020年-2026年	417,029.04	277,333.98
久镜府	2020年-2026年	336,674.15	251,304.24
北海曲江新鸥鹏教育产业城项目	2020年-2026年	1,200,000.00	164,484.18
五典坡项目	2021年-2025年	610,000.00	240,343.79
自强东路北侧火车站北广场改造	2018年-2025年	680,000.00	120,650.82
易俗文化街区项目	2020年-2021年	330,300.00	103,578.35
合计			4,004,985.39

截至2022年6月末，保证人存货明细如下：

单位：万元

项目	2022年6月末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,622.20	99.03	3,523.17
自制半成品及在产品	3,288.71		3,288.71
库存商品	126,863.41	7,262.60	119,600.81
周转材料	3,764.01	24.51	3,739.50
合同履约成本	18,043.42		18,043.42
开发产品	595,655.43	7,125.85	588,529.58
开发成本	4,050,653.07	862.54	40,497,90.53
其他	1,689.07		1,689.07
合计	4,803,579.32	15,374.52	4,788,204.80

4、投资性房地产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司投资性房地产余额分别为 579,177.34 万元、744,862.38 万元和 891,624.00 万元，分别占当期末总资产的 4.31%、4.54%和 4.82%。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。2019 年末公司投资性房地产账面价值较 2018 年末基本保持稳定。2020 年末，公司的投资性房地产较上年末增加 165,685.04 万元，增幅 28.61%，主要系子公司西安曲江文化产业投资（集团）有限公司下属西安明澜文盛商业运营管理合伙企业（有限合伙）收购西安曲江华平置业有限公司、西安华城置业有限公司及西安金悦隆旅游开发有限责任公司股权后新增合并范围所致。截止 2022 年 6 月，公司投资性房地产余额为 902,542.25 万元，较 2021 年末变化不大。

5、固定资产

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司固定资产余额分别为 982,013.99 万元、1,089,157.77 万元和 1,019,707.24 万元，分别占当期末总资产的 7.30%、6.63%和 5.51%。2020 年末，公司的固定资产较上年末增加 107,143.78 万元，增幅 10.91%，主要系在建工程转固所致。公司固定资产主要为房屋建筑物、机器设备、运输工具、电子设备、酒店业家具、办公设备及其他等。截止 2022 年 6 月，公司固定资产余额为 1,003,184.46 万元，较 2021 年末变化不大。

6、在建工程

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司在建工程余额分别为 103,048.34 万元、493,270.34 万元和 708,191.94 万元，分别占当期末总资产的 0.77%、3.00%和 3.83%，公司在建工程包括公园酒店改造、扩建项目等。2020 年末，公司的在建工程较上年末增加 390,222.00 万元，增幅 378.68%，主要系新增曲江新区希尔顿酒店项目、曲江新区言几又商业项目等所致。截止 2022 年 6 月，公司在建工程余额为 780,820.51 万元，较 2021 年末有所增加。

(2) 负债结构分析

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司流动负债余额分别为 6,780,218.16 万元、7,422,261.40 万元和 9,236,153.01 万元，分别占当期末总

负债的 64.35%、55.54%和 60.46%；公司非流动负债余额分别为 3,756,897.25 万元、5,942,007.08 万元和 6,040,403.69 万元，分别占当期末总负债的 35.65%、44.46%和 39.54%。

公司流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债；公司非流动负债主要包括长期借款、应付债券、长期应付款。

1、短期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司短期借款余额分别为 500,067.99 万元、869,394.93 万元和 621,728.85 万元，分别占当期末总负债的 4.75%、6.51%和 4.07%。截止 2022 年 6 月末，公司短期借款余额为 585,082.87 万元，详情请见“六、融资及对外担保明细”。

2、应付账款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付账款余额分别为 776,854.16 万元、1,071,148.00 万元和 1,203,849.80 万元，分别占当期末总负债的 7.37%、8.02%和 7.88%。2019 年末公司应付账款较 2018 年末基本保持稳定；2020 年末，公司的应付账款较上年末增加 294,293.84 万元，增幅 37.88%，主要系尚未完工结算项目的工程款增加所致。

公司 2021 年末按账龄披露的应付账款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	804,073.84
1-2 年	198,863.30
2-3 年	44,284.67

3 年以上	156,627.99
合计	1,203,849.80

公司 2022 年 6 月末按账龄披露的应付账款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	692,829.06
1-2 年	178,834.78
2-3 年	67,330.43
3 年以上	114,234.93
合计	1,053,229.21

3、预收款项

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司预收款项余额分别为 1,771,394.85 万元、1,868,341.12 万元和 12,027.47 万元，分别占当期末总负债的 11.88%、16.81%和 0.08%，公司预收款项主要是预收房款、预收建设费用、保障房回购款、商品房销售款等。

公司 2021 年末按账龄披露的预收账款明细

单位：万元

账龄	金额
----	----

1 年以内	4,264.22
1-2 年	126.36
2-3 年	2,149.12
3 年以上	5,487.77
合计	12,027.47

公司 2022 年 6 月末按账龄披露的预收账款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	5,640.61
1-2 年	430.85
2-3 年	19.98
3 年以上	6,250.17
合计	12,341.60

4、其他应付款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司其他应付款余额分别为 1,597,464.98 万元、1,914,635.74 万元和 2,493,028.21 万元，分别占当期末总负债的 15.16%、14.33%和 16.32%。最近三年，公司其他应付款呈逐渐增加的趋势，主要系棚改贷款、项目往来款、暂挂款及拆借款持续增加所致。

公司 2021 年末按账龄披露的其他应付款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	1,046,379.92
1-2 年	387,596.52
2-3 年	481,263.18
3 年以上	571,218.90
合计	2,486,458.52

公司 2022 年 6 月末按账龄披露的其他应付款明细

单位：万元

账龄	金额
1 年以内	1,076,934.72
1-2 年	582,516.67
2-3 年	853,923.62
3 年以上	214,201.01
合计	2,727,576.01

5、一年内到期的非流动负债

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 1,928,051.35 万元、1,222,370.08 万元和 2,570,568.66 万元，分别占当期末总负债的 18.30%、9.15%和 16.83%。截止 2022 年 6 月末，公司一年内到期的非流动负债余额 3,036,190.62 万元。详情请见“六、融资及对外担保明细”。

6、长期借款

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司长期借款余额分别为 2,763,085.45 万元、3,052,076.40 万元和 3,418,076.39 万元，分别占当期末总负债的 26.22%、22.84%和 22.37%。截止 2022 年 6 月末，公司长期借款余额 3,029,356.75 万元。详情请见“六、融资及对外担保明细”。

7、应付债券

截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司应付债券余额分别为 807,472.00 万元、2,224,001.13 万元和 1,646,585.65 万元，分别占当期末总负债的 7.66%、16.64%和 10.78%。截止 2022 年 6 月末，公司应付债券余额 1,316,520.30 万元。详情请见“六、融资及对外担保明细”。

(3) 盈利能力分析

公司最近三年盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	2,412,876.41	2,390,416.64	1,703,746.27
营业成本	1,930,819.7	1,793,892.7	1,241,114.4
销售费用	213,838.74	216,746.38	76,483.30
管理费用	174,988.12	144,963.13	114,374.18
财务费用	160,296.78	104,895.74	133,695.88
其他收益	33,946.36	36,253.12	17,804.97
投资收益	263,272.33	63,872.13	41,997.94
公允价值变动 损益	6,466.68	26,065.01	33,127.70
资产减值损失	-436.66	-47,321.96	-38,350.14
信用减值损失	-24,672.83	490.98	-7,917.06
营业外收入	12,466.34	8,381.55	20,145.88
营业外支出	21,089.64	16,633.54	11,091.03

利润总额	125,378.64	106,577.24	119,062.15
净利润	57,701.70	55,078.61	75,418.90
毛利率(%)	19.98	24.95	27.15
净利润率(%)	2.39	2.30	4.43
净资产收益率	1.79	1.85	2.73

最近三年，公司营业收入分别为 1,703,746.27 万元、2,390,416.64 万元和 2,412,876.41 万元。2020 年度，公司的营业收入较上年末增加 686,670.37 万元，增幅 40.30%，主要系 2019 年 11 月公司收购人人乐股份并纳入合并范围，本期全年收入同比大幅增加；下属公司西安曲江新鸥鹏文化教育控股集团有限公司少数股东以 7 家公司股权增资，合并范围扩大导致收入增幅较大。

最近三年，公司实现利润总额分别为 119,062.15 万元、106,577.24 万元和 125,378.64 万元；同期公司净利润分别为 75,418.90 万元、55,078.61 万元和 57,701.70 万元。2020 年，公司净利润有所下滑主要系本期公司文化旅游商业业务受疫情影响毛利下降、各项费用开支持续增加所致。

最近三年，公司毛利率分别为 27.15%、24.95%和 19.98%；同期净利润率分别为 4.43%、2.30%和 2.39%，净资产收益率分别为 2.73%、1.85%和 1.79%。

(4) 现金流量表分析

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	4,939,083.40	3,773,962.00	3,836,744.85
经营活动现金流出小计	5,136,967.36	4,623,187.99	3,905,487.39
经营活动产生的现金流量净额	-197,883.96	-849,225.99	-68,742.54
投资活动现金流入小计	317,015.50	191,223.33	82,368.64
投资活动现金流出小计	723,316.65	1,082,777.00	683,935.61
投资活动产生的现金流量净额	-406,301.15	-891,553.67	-601,566.98
筹资活动现金流入小计	3,662,364.67	5,102,894.31	3,340,650.16
筹资活动现金流出小计	3,183,951.44	3,628,920.47	3,161,096.62
筹资活动产生的现金流量净额	478,413.23	1,473,973.84	179,553.54
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-547.17	-217.83	-308.67
现金及现金等价物净增加额	-126,319.05	-267,023.65	-491,064.65

1、经营活动现金流量

最近三年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-68,742.54 万元、-849,225.99 万元和-197,883.96 万元。其中，销售商品、提供劳务收到的现金流量分别为 1,992,077.52 万元、2,684,761.34 万元和 2,221,359.88 万元，分别占当期末经营活动现金流入的 65.13%、51.92%和 44.98%；公司收到其他与经

营活动有关的现金分别为 1,844,353.59 万元、1,089,200.66 万元和 2,705,322.63 万元，分别占当期末经营活动现金流入的 48.07%、28.86%和 54.77%。同期购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,530,696.79 万元、2,158,569.37 万元和 2,164,099.33 万元，分别占当期末经营活动现金流出的 39.19%、46.69%和 42.13%。

最近三年，公司经营活动产生的现金净流量波动较大。主要原因为公司的文化产业项目、基础设施建设以及房地产开发类项目单个项目的投资规模较大，大规模的开发投入计入经营性支出，导致经营性现金流出较大，且开发周期长，经营性现金流出和流入存在阶段性的不匹配，导致公司经营性现金流波动较大。

2、投资活动现金流量

最近三年，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-601,566.98 万元、-891,553.67 万元和-406,301.15 万元。其中，截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年末，公司收回投资收到的现金分别为 60,935.98 万元、22,035.79 万元和 10,341.69 万元。而同期公司投资支付的现金分别为 340,008.90 万元、351,568.20 万元和 118,734.88 万。整体来看，公司投资规模较大，2019 年以来，公司投资活动产生的现金流量净额为负。

3、筹资活动现金流量

最近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 179,553.54 万元、1,473,973.84 万元和 478,413.23 万元。其中，公司取得借款收到的现金分别为 2,905,100.12 万元、4,655,013.92 万元和 3,272,187.61 万元，分别占当期末筹资活动现金流入的 86.96%、91.22%和 89.35%。而收到其他与筹资活动有关的现金分别为 325,245.30 万元、148,107.39 万元和 238,535.11 万元，分别占当期末筹资活动现金流入的 9.74%、2.90%和 6.51%，主要为信托、融资租赁等非传统类融资所收到的现金。公司偿还债务支付的现金分别为 2,621,419.39 万元、2,643,197.45 万元和 2,393,353.48 万元，分别占当期末筹资活动现金流出的 82.93%、72.84%和 75.17%。

(5) 偿债能力分析

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	1.48	1.68	1.57
速动比率（倍）	0.97	1.07	1.11

资产负债率 (%)	82.55	81.39	78.34
-----------	-------	-------	-------

最近三年，公司流动比率分别为 1.57、1.68 和 1.48，速动比率分别为 1.11、1.07 和 0.97，整体来看，公司流动资产能够覆盖流动负债。

最近三年，公司资产负债率分别为 78.34%、81.39% 和 82.55%，近三年公司资产负债率呈持续上升趋势。

总体上，保证人作为西安市曲江新区最重要、规模最大的基础设施建设主体之一，业务具有区域专营性，并且得到了政府的大力支持，综合偿债能力较强。

(6) 营运能力分析

指标	2021 年	2020 年	2019 年
应收账款周转率 (次/年)	1.98	2.37	1.82
存货周转率 (次/年)	0.42	0.47	0.44
总资产周转率 (次/年)	0.14	0.16	0.14

最近三年，公司应收账款周转率分别为 1.82、2.37 和 1.98。

最近三年，公司存货周转率分别为 0.44、0.47 和 0.42。由于公司存货金额较大，因而存货周转率保持在较低的水平。

近三年，公司总资产周转率分别为 0.14、0.16 和 0.14，近三年总资产周转率变化不大。

六、融资及对外担保情况

合并全口径负债明细

截至 2022 年 6 月 30 日，曲文控合并报表范围内有息负债 860.81 亿元。合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 275.09 亿元，占有息债务余额的 32.25%，其中 2022 年下半年到期或回售的公司信用类债券 83.10 亿元；银行贷款余额 425.68 亿元，占有息债务余额的 49.90%；非银行金融机构贷款 152.25 亿元，占有息债务余额的 17.85%；其他有息债务余额 0 亿元，占有息债务余额的 0%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				合计
	已逾期	6个月以内(含)	6个月(不含)至1年(含)	超过1年以上(不含)	
公司信用类债券	-	83.10	61.83	130.15	275.09
银行贷款	-	68.97	100.58	256.14	425.68
非银行金融机构贷款	-	41.25	39.08	71.92	152.25
合计	-	193.33	201.49	458.20	853.03

截止2022年12月末，曲文控金融机构授信总额度64.537亿元，已使用额度58.742亿元，未使用额度5.795亿元，具体明细如下：

单位：万元

序号	银行	品种	合同金额	余额	到期日	担保方式
1	中信银行	流动资金贷款	1.75	1.75	2024.01.11	信用
			2.00	2.00	2024.01.09	信用
2	光大银行	流动资金贷款	6.00	5.97	2023.02.08	信用
3	平安银行	流动资金贷款	6.00	3.00	2023.03.30	连带责任担保
4	重庆银行	流动资金贷款	5.00	5.00	2023.08.20	信用
5	交通银行	流动资金贷款	0.90	0.90	2023.08.21	连带责任担保
6	工商银行	流动资金贷款	2.76	2.73	2023.09.01	信用
7	平安银行	流动资金贷款	2.00	2.00	2023.09.15	连带责任担保
8	北京银行	流动资金贷款	3.85	3.85	2023.10.16	连带责任担保
9	国开行	流动资金贷款	5.00	5.00	2024.01.05	信用
10	中信银行	流动资金贷款	1.00	0.90	2024.01.15	信用
11	西安银行	流动资金贷款	4.00	3.85	2024.03.29	信用
12	陕国投	信托贷款	0.562	0.562	2024.04.08	信用
			0.596	0.596	2024.04.15	信用
			0.348	0.348	2024.04.22	信用
			0.399	0.399	2024.04.29	信用
			0.179	0.179	2024.05.07	信用
			0.14	0.14	2024.05.13	信用
			0.053	0.053	2024.05.20	信用
13	兴业银行	流动资金贷款	2.50	2.49	2024.07.18	信用
14	平安银行	流动资金贷款	2.00	2.00	2024.08.16	信用
15	交通银行	流动资金贷款	1.00	1.00	2024.08.21	连带责任担保

16	平安银行	流动资金贷款	3.00	3.00	2024.09.29	连带责任担保
17	广发银行	流动资金贷款	1.500	1.425	2025.03.17	信用
18	浦银租赁	融资租赁	2.000	1.500	2025.04.21	信用
19	建设银行	固定资产贷款	6.00	4.40	2026.11.28	抵押
20	农业银行	并购贷款	4.00	3.70	2028.03.02	质押
		合计	64.537	58.742		

担保情况

截至 2022 年 6 月 30 日曲文控担保余额为 1,039,060.31 万元。

曲文控对外担保情况明细如下表：

截至 2022 年 6 月末曲文控对外担保情况表

单位：万元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	50,000.00	2023-12-25	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	25,000.00	2024-7-15	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	4,440.05	2024-8-15	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	12,000.00	2023-6-18	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	17,400.00	2025-5-13	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	6,059.35	2023-5-7	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	50,000.00	2022-10-13	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	6,000.00	2022-12-28	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	8,452.10	2024-11-4	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	8,000.00	2024-12-8	无
西安曲江	受同	150,000.00	文化	良好	保证	7,020.00	2023-	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
江临潼旅游投资(集团)有限公司	一实际控制人控制		旅游投资建设等		担保		6-23	
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	11,590.00	2022-12-9	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包; 土地整理; 基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	50,000.00	2022-9-1	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包; 土地整理; 基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	5,530.00	2022-8-28	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包; 土地	良好	保证担保	5,530.00	2022-8-30	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			整理：基础设施和公用设施建设					
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	32,500.00	2022-9-30	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	17,957.05	2035-5-27	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用	良好	保证担保	24,090.00	2035-5-27	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			设施建设					
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	41,090.42	2026-1-19	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	11,977.19	2026-3-12	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	20,514.60	2024-6-20	无
西安曲江文化	受同一实	3,000.00	文化园区	良好	保证担保	1,515.30	2035-4-20	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
园区建设开发有限公司	实际控制人控制		建设、开发；文化园区运营管理等					
西安曲江文化园区建设开发有限公司	受同一实际控制人控制	3,000.00	文化园区建设、开发；文化园区运营管理等	良好	保证担保	6,115.30	2035-7-30	无
西安曲江文化园区建设开发有限公司	受同一实际控制人控制	3,000.00	文化园区建设、开发；文化园区运营管理等	良好	保证担保	5,000.00	2036-2-1	无
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资；股权投资及管理等等	良好	保证担保	22,000.00	2024-2-2	无
西安曲江文化金融控股	受同一实际控制	199,500.00	对金融及金融	良好	保证担保	15,000.00	2024-6-25	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
股(集团)有限公司	制人控制		服务性机构进行投资;股权投资及管理					
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	38,000.00	2026-9-19	无
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	30,000.00	2023-6-13	无
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	12,190.00	2024-4-14	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			理等					
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	47,350.00	2027-12-18	无
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	10,000.00	2022-9-29	无
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资;股权投资及管理	良好	保证担保	30,000.00	2025-12-28	无
西安曲江文化金融控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进	良好	保证担保	10,000.00	2022-9-8	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			行投资；股权投资及管理					
西安曲江文化金融控股（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	199,500.00	对金融及金融服务性机构进行投资；股权投资及管理	良好	保证担保	12,000.00	2028-10-21	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	5,000.00	2022-11-7	无
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	46,098.00	2023-2-3	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	100,000.00	2023-6-21	无
西安曲江临潼旅游投资(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	49,900.00	2025-1-25	无
深圳市中集产城发展集团有限公司	受同一实际控制人控制	33,951.21	投资城区、园区、景区、社区建设项目等	良好	保证担保	13,139.61	2024-7-7	无
重庆新鸥鹏教育投资(集团)有限公司、重庆新鸥鹏地产(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	170,666.00	教育产业项目投资等	良好	保证担保	25,000.00	2023-1-19	无
重庆创盈玺置业有限公司	受同一实际控制人控制	5,000.00	房地产开发暂定贰级；有房屋租赁；企业管理咨	良好	保证担保	5,000.00	2022-7-19	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
			询：教学设备研发；教育信息咨询与管理咨询					
西安开元临潼投资发展有限公司	受同一实际控制人控制	214,000.00	房屋建筑施工总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设	良好	保证担保	10,500.00	2025-8-27	无
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	12,000.00	2024-1-20	无
西安曲江临潼旅游投资（集团）有限公司	受同一实际控制人控制	150,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	50,000.00	2023-3-16	无
西安曲江临潼文化旅游发展有限公司	受同一实际控制人控制	100,000.00	文化旅游投资建设等	良好	保证担保	2,000.00	2023-3-5	无
西安曲江临潼	受同一实	100,000.00	文化旅游	良好	保证担保	5,833.34	2024-1-6	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
文化旅游发展有限公司	实际控制人控制		投资建设等					
西安曲江恒创文化产业发展有限公司	受同一实际控制人控制	500.00	游览区管理；物业管理；园区管理服务	良好	保证担保	3,000.00	2030-3-1	无
西安城墙开发有限公司	受同一实际控制人控制	32,655.00	文化旅游开发建设等	良好	保证担保	5,000.00	2022-9-16	无
西安曲江复地文化商业管理有限公司	受同一实际控制人控制	27,542.86	基础设施、旅游景区、遗址区的开发、经营管理等	良好	保证担保	13,475.00	2024-1-21	无
西安曲江复地文化商业管理有限公司	受同一实际控制人控制	27,542.86	基础设施、旅游景区、遗址区的开发、经营管理等	良好	保证担保	441.00	2024-2-26	无
西安开元临潼投资发	受同一实际控	214,000.00	房屋建筑施工	良好	保证担保	13,002.00	2034-2-3	无

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
展有限公司	制人控制		总承包；土地整理；基础设施和公用设施建设					
西安城墙开发有限公司	受同一实际控制人控制	32,655.00	文化旅游开发建设等	良好	保证担保	6,500.00	2023-4-25	无
西安城墙开发有限公司	受同一实际控制人控制	32,655.00	文化旅游开发建设等	良好	保证担保	6,000.00	2024-4-14	无
西安城墙开发有限公司	受同一实际控制人控制	32,655.00	文化旅游开发建设等	良好	保证担保	7,400.00	2024-6-2	无
西安城墙开发有限公司	受同一实际控制人控制	32,655.00	文化旅游开发建设等	良好	保证担保	4,600.00	2023-12-24	无
西安曲江楼观旅游农业开发有限公司	受同一实际控制人控制	25,000.00	休闲农业和乡村旅游资源的开发经营	良好	保证担保	850.00	2022-11-16	无
合计	-	-	-	-	-	1,039,060.31	-	-

3、资信状况

我部于2023年2月3日查询中国裁判文书网，未发现与西安曲江文化控股有限公司相关的裁判信息，查询显示截图如下：



我部于 2023 年 2 月 3 日查询全国法院被执行人信息,未发现与西安曲江文化控股有限公司相关的被执行信息。查询显示截图如下:



全国法院失信被执行人信息公开与查询结果:

查询条件

被执行人姓名/名称:	西安曲江文化控股有限公司
身份证号码/组织机构代码:	需完整填写
省份:	-----全部-----
验证码:	<div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-right: 10px;">CCEH</div> <div style="border: 1px solid #ccc; padding: 2px; margin-right: 10px;">ccef</div> <div style="background-color: #90ee90; padding: 2px 10px; margin-right: 10px;">验证码正确!</div> <div style="background-color: #ff4500; color: white; padding: 2px 10px;">查询</div>

查询结果

在全国范围内没有找到 西安曲江文化控股有限公司 相关的结果。

此外，曲文控为发债主体，根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月出具的《西安曲江文化控股有限公司 2020 年度第一期及 2021 年度第一期中期票据 2022 年跟踪评级报告》，曲文控主体信用评级为 AAA，评级展望为稳定，具体信息如下：



西安曲江文化控股有限公司2020年度第一期及2021年度第一期 中期票据2022年跟踪评级报告

评级结果

	本次评级	上次评级	评级观点
主体信用等级	AAA	AAA	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 中证鹏元维持西安曲江文化控股有限公司（以下简称“曲文控”或“公司”）的主体信用等级为 AAA，维持评级展望为稳定；维持“20 曲文控 MTN001”、“21 曲文控 MTN001”的信用等级为 AAA。 ▪ 该评级结果是考虑到：西安市文化旅游资源丰富，曲江新区发展定位较高；公司是西安市重要的旅游资源综合开发运营平台，打造并运营管理西安市众多标志性旅游景点，且业务多元化发展；政府仍给予了公司较大力度的支持。同时中证鹏元也关注到公司存在较大偿债压力和资金压力；公司资产中应收款项类和抵质押资产规模较大，对资产流动性产生一定影响；公司业务盈利能力弱，超市零售业务自并购以来首年度经营利润为负；存在较大的或有负债风险；对子公司存在一定管控压力。
评级展望	稳定	稳定	
20 曲文控 MTN001	AAA	AAA	
21 曲文控 MTN001	AAA	AAA	

未来展望

- 预计公司业务持续性较好，业务在区域内仍将保持垄断性，且将持续获得较大力度的外部支持。综合考虑，中证鹏元给予公司稳定的信用评级展望。

评级日期

2022 年 06 月 29 日

公司主要财务数据及指标（单位：亿元）

项目	2022.3	2021	2020	2019
总资产	1,823.66	1,850.61	1,642.06	1,345.02
所有者权益	314.82	322.96	305.63	291.31

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，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自身经营不善等因素影响，导致债务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。

（六）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所的挂牌转让服务，但发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期时间转让。非公开发行公司债券市场交易的活跃程度受到投资者认可度、宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券在上交所挂牌转让后，本期债券的债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

二、防范措施

1、西安曲江文化控股有限公司（简称“曲文控”）为曲江大明宫偿还贷款本金的义务提供连带责任保证担保；

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

本次信托债务人为曲江大明宫，保证人为曲文控。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经营性资金流向；另一方面，做好要求保证人履行保证担保的准备。此外，鉴于债务人的实际控制人为曲江管委会，且债务人为国有平台公司下属企业，市场上对债务人也较为认可，故我司也将与银行、资产管理公司等金融机构积极接洽，对接机构资金；如采用以上对策后仍不能按期收回本专项债权，我司将按照司法程序对本专项债权进行追偿。

第十二部分 调查结论

经过对本项目的认真调查和审慎分析，我认为：

1、西安市近年来经济发展相对较快，而曲江新区是西安市目前发展最好，也最为成熟的新区之一，大明宫建设遗址区是曲江新区的重要组成部分，同时位于西安市主城区，又具有较为丰厚的历史底蕴，待开发土地资源也相对较多，发展前景相对较好；

2、债务人曲江大明宫是大明宫遗址区最重要的投融资主体，公司控股股东为西安曲江文化控股有限公司，实际控制人为曲江新区管理委员会，股东背景优良；公司具有一定的资产实力，截止 2022 年 9 月末，曲江大明宫总资产 297.78 亿元，净资产 48.75 亿元；公司经营状况正常，2021 年全年公司营业收入 45.62 亿元，净利润 0.86 亿元；公司旗下储备项目较多，能够支持公司长期发展；公司再融资能力较强，一方面，公司发债渠道通畅，目前公司主体信用评级为 AA，评级展望为稳定；另一方面，公司与金融机构合作相对较多；整体来看，公司具备还款能力。

3、保证人曲文控作为西安曲江新区最重要的投融资主体，主要股东为曲江新区管理委员会，股东背景优良；公司具有较强的资产实力，截止 2022 年 9 月末，公司总资产 1848.37 亿元，净资产 309.41 亿元；公司经营状况较好，2021 年，公司营业总收入 241.29 亿元，净利润 5.77 亿元；此外，曲文控为 AAA 评级公开发债主体，融资结构优良，融资渠道较为通畅；综述，从股东背景、资产实力、经营状况、再融资能力等各方面来看，曲文控具有一定的担保能力。

综上所述，我认为“陕国投·大唐盛世 2 号专项债权投资集合资金信托计划”具有可行性，特此提请公司审议。