
陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司

公司债券年度报告

(2021 年)

二〇二二年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

（一）存货变现风险

截至2020年和2021年末，公司存货余额分别为2,716,401.07万元和2,830,629.07万元，分别占当期总资产比例为81.14%和81.87%。公司存货主要由土地整理项目和代建工程项目支出构成，变现能力较差，如未来发生公司流动性紧缺需要变现存货，可能面临存货难以变现的风险。

（二）资产负债率较高风险

截至2020年和2021年末，公司资产负债率分别为69.41%和69.35%。作为西咸新区秦汉新城重要的土地一级开发、保障房建设和基础设施建设主体，公司对营运资金的需求较高。除了主要依靠公司自身业务经营产生的现金流及政府扶持政策资金外，剩余部分主要通过金融机构借款和债券市场融资等方式解决，因此公司存在资产负债率较高的风险。

（三）或有负债风险

截至2020年和2021年末，公司对外担保规模分别为1,406,994.09万元和1,388,114.80万元，分别是净资产规模的1.37和1.31倍，存在一定的或有负债风险。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息	7
二、 信息披露事务负责人	7
三、 报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况	8
五、 公司业务和经营情况	9
六、 公司治理情况	18
第二节 债券事项.....	20
一、 公司信用类债券情况	20
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况	23
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况	24
四、 公司债券报告期内募集资金使用情况	25
五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况	29
六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况	29
七、 中介机构情况	31
第三节 报告期内重要事项.....	32
一、 财务报告审计情况	32
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正	32
三、 合并报表范围调整	34
四、 资产情况	34
五、 负债情况	36
六、 利润及其他损益来源情况	39
七、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十	39
八、 非经营性往来占款和资金拆借	39
九、 对外担保情况	40
十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况	41
十一、 向普通投资者披露的信息	42
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	42
一、 发行人为可交换债券发行人	42
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人	42
三、 发行人为其他特殊品种债券发行人	42
四、 发行人为永续期公司债券发行人	42
五、 其他特定品种债券事项	42
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	42
第六节 备查文件目录.....	43
财务报表.....	45
附件一： 发行人财务报表.....	45

释义

发行人/公司/本公司/秦汉新城	指	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
公司债券	指	公司依照法定程序发行、约定在一年以上期限内还本付息的有价证券
21 西秦 02	指	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
21 西秦债、21 西咸秦汉债	指	2021 年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券
21 秦汉 01	指	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券(第一期)
PR 秦汉债、15 西咸秦汉债	指	2015 年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券
“21 西秦 02”主承销商	指	国融证券股份有限公司
“21 西咸秦汉债”主承销商	指	民生证券股份有限公司、华西证券股份有限公司
“21 秦汉 01”主承销商	指	国融证券股份有限公司
“15 西咸秦汉债”主承销商	指	广发证券股份有限公司
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所	指	上海证券交易所
报告期	指	2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日
公司章程	指	《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
元	指	如无特殊说明，指人民币元
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
陕西省政府	指	陕西省人民政府
西咸新区管委会	指	陕西省西咸新区开发建设管理委员会
秦汉新城管委会	指	陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会
西咸新区经济发展局	指	陕西省西咸新区经济发展局

西咸新区秦汉新城发展改革局	指	陕西省西咸新区秦汉新城发展改革局
---------------	---	------------------

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司
中文简称	秦汉新城
外文名称（如有）	Shaanxi Xixian New Area Qinhan New City Development and Construction Group Co., Ltd.
外文缩写（如有）	QINHAN NEW CITY
法定代表人	夏静
注册资本（万元）	328,000.00
实缴资本（万元）	328,000.00
注册地址	陕西省西安市 西咸新区秦汉新城窑店街道办兰池大道中段兰池大厦C座7层
办公地址	陕西省咸阳市 渭城区兰池大道中段兰池大厦
办公地址的邮政编码	712042
公司网址（如有）	无
电子信箱	zwb@xys.gov.cn

二、信息披露事务负责人

姓名	马坤
在公司所任职务类型	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	职工董事
联系地址	陕西省咸阳市渭城区兰池大道中段兰池大厦
电话	029-33185196
传真	029-33185197
电子信箱	263334928@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期内控股股东的变更情况

适用 不适用

（二）报告期内实际控制人的变更情况

适用 不适用

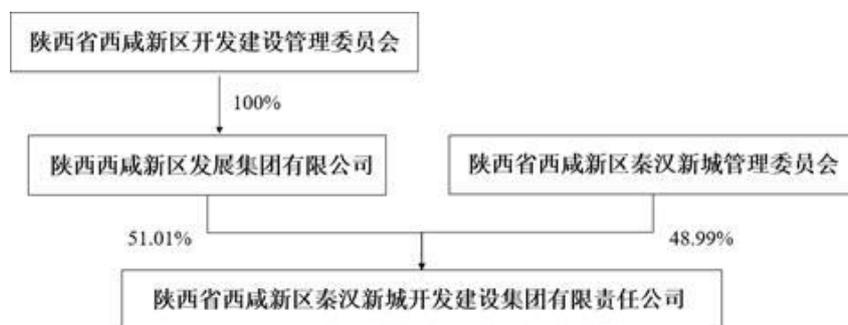
（三）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：陕西西咸新区发展集团有限公司

报告期末控股股东对发行人的股权（股份）质押占控股股东持股的百分比（%）：
0.00

报告期末实际控制人名称：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东、实际控制人为非机关法人或者法律法规规定的其他主体

适用 不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	决定/决议变更时间或辞任时间	工商登记完成时间
董事	赵高飞	董事、副总经理	2021年3月17日	2021年3月18日
董事	杨海宁	董事	2021年3月17日	2021年3月18日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员人数 11.11%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人董事长：夏静

发行人的其他董事：杜增印、张长生、赵高飞、董延安、马坤

发行人的监事：刘斌、崔笑莹、朱亚鹏

发行人的总经理：夏静

发行人的财务负责人：马坤

发行人的其他高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式

公司是陕西省西咸新区秦汉新城土地整理和基础设施投资与建设的重要主体，承担了秦汉新城土地整理和重点建设项目的投资与建设的任务。目前公司主要收入来源于工程建设开发服务、房屋租赁收入及其他收入。

公司的经营范围是：土地开发及整理，文化教育场馆的开发建设、高科技项目的研发与投资；城市基础设施项目的投资、建设；城市建设，国有资产经营管理，投资服务，房地产开发，建筑工程、市政工程的设计及施工，文化旅游投资及开发，教育投资，装潢装饰，园林绿化，建材销售，户外广告，房屋租赁，城市基础设施工程项目管理（投资仅限自有资产、金融性资产项目除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）发行人所在行业现状与前景

1) 土地整理行业

①我国土地整理行业现状和前景

土地整理开发是由政府委托企业按照市政规划，对拟收储的地块上房屋及建筑物进行拆迁，并对土地进行平整并进行适当的市政配套设施建设和社会公共设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。土地整理开发是统筹土地利用、协调社会经济发展、保证城市化进程有序推进的前提和基础，在我国

城镇化建设过程中发挥了积极作用，有利于保护耕地、节约集约用地、加强土地生态建设。

土地整理开发行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展仍旧起着主导作用。土地的稀缺性和社会需求增长的矛盾日益突出，这使土地在很长一段时期将处于增值过程，所以土地开发整理需求稳定、风险较低。另一方面，土地开发整理的收益情况主要与土地的出让价格直接相关，近几年来，我国的地价水平一直保持增长趋势，故土地开发整理业务拥有可观的利润水平。总体来看，土地开发整理是需求稳定、风险较低、收益可观的经营业务，“十三五”期间是我国全面建设小康社会的关键时期，工业生产增长、改善人居环境将对工业和民用建筑产生巨大需求。

中国指数研究院《2020年中国300城市土地市场交易情报》有关数据显示，2020年，全国300城市土地供应同比微增，一二线城市供应走高，三四线城市供求两端同比下滑。2020年，全国300个城市共推出土地34,283宗，同比增加5%；推出土地面积142.968万平方米，同比增加5%。其中，住宅类用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）11,825宗，同比增加1%，推出土地面积58,058万平方米，同比增加4%；商办类用地5,757宗，同比增加7%，推出土地面积14,759万平方米，同比增加7%。

2020年，全国300个城市土地出让金总额为59,827亿元，同比增加16%。其中，住宅用地（含住宅用地及包含住宅用地的综合性用地）出让金总额为50,992亿元，同比增加17%；商办类用地出让金总额为5,754亿元，同比增加10%。随着国内经济的持续发展和我国城镇化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势，这使得城市土地整理开发行业在未来较长一段时间内能够持续稳定地发展。

②西咸新区和秦汉新城土地整理业务发展现状和前景

2014年1月，国务院批复设立陕西省西咸新区，是中国首个以创新城市发展方式为主题的国家级新区。西咸新区区域范围涉及西安、咸阳两市7个县（区）的23个乡镇和街道办事处，规划总面积882平方公里，其中规划建设用地面积272平方公里，现有户籍人口逾百万，由秦汉、空港、沣东、沣西、泾河五个新城构成。西咸新区作为现代化大西安新中心、西部大开发的新引擎、丝绸之路经济带重要支点和国家创新城市发展方式试验区，区位优势明显、经济基础良好、教育科技人才汇集、历史文化底蕴深厚、自然生态环境较好，具备快速发展的条件和实力。西咸新区管委会对范围内的土地实行统一集中规划管理，统一报批、统一供应、统一登记办证，建设用地在年度指标内单独报批。西咸新区建设用地本着节约集约原则，规划建设用地需要调整的基本农田和占补平衡指标，可在西安、咸阳及全省范围内调整统筹解决，创建农村集体农用地流转补偿机制等。未来，随着西咸新区基础设施建设的快速发展和区域开发战略的推进，将有利于区域内土地需求的稳步增长和土地价值的稳步提升，区域土地开发与运营市场将呈现出良好发展态势。极强的区位优势、政策支持和优越的投资环境，将有力促进区域土地开发与运营市场的发展。

秦汉新城是西咸新区管委会五大组团之一，位于西咸新区的几何中心，总面积302平方公里，规划城市建设用地面积50平方公里，遗址保护区面积104平方公里，自贸片区10.85平方公里。目前，政府进一步提出了城镇化发展战

略，将城镇化作为跨越“中等收入陷阱”、拉动经济发展的新增点。土地规划平整和开发运营是城镇化的基础工作，随着更多的农业户口人群转为城镇居民，必将导致城市用地规模迅猛增长。随着国内经济的持续发展和我国城市化和工业化进程加快，土地作为不可再生性稀缺资源，长期内将保持升值趋势。与此同时，我国房地产行业在国家宏观政策指引和市场供求作用下，仍保持稳定发展的趋势，这使得土地整理开发行业能够持续稳定地发展。

总体而言，我国城市化进程处在加速发展阶段，经济的不断发展和城镇人口的增加不断催生新的用地和住房需求，未来在宏观政策调控和房屋刚性需求的促使下，西咸新区及秦汉新城土地整理业务面临较好的发展空间和机遇。

2) 城市基础设施建设行业现状和前景

①我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人民居住环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化具有重要作用。目前我国处于城市化的快速发展阶段，截至2019年底，城镇常住人口为84,843万人，比上年末增加1,706万人，占总人口的比重为60.60%。城市经济对我国GDP的贡献率已超过七成，城市化建设已成为推动我国经济增长和社会进步的重要手段。

从整体上看，我国目前总体城市基础设施水平还较低，部分地区城市基础设施建设相对滞后，面临着越来越多的环境和社会问题，主要表现为城市交通拥挤、管网建设不足、污水和垃圾处理不完善、居住条件差、环境保护欠缺、可利用土地资源稀缺、可持续发展能力不强、区域性差距较大等问题。

中央政府的“十三五规划”指出，要构建布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代城市基础设施体系，加快包括城市供水设施、市政管网、城市道路、停车场、交通安全、城镇棚改、危房改造等一系列基础设施的建设。可见在新型城镇化建设的宏观背景下，基础设施建设行业还将继续承担城镇化建设的使命，城市基础设施建设仍将拥有较好的拓展空间和发展前景。

②西咸新区和秦汉新城基础设施建设行业现状和前景

2020年西咸新区235个重点项目完成投资1,568.16亿元，39个市级项目完成投资543.71亿元。西安国际足球中心、斗门水库、地铁16号线一期、恒大新能源汽车等重大项目相继开工建设、进展顺利，三一西安产业园建成投产，宝能新能源汽车实现首车下线，产业动能加速聚集。

2020年西咸新区大力推进产业链招商、平台招商、资本招商，全年共引进内资1,412.73亿元，实际利用外资4.58亿美元，引进百亿元以上项目6个，10亿元以上项目57个。霍尼韦尔、日立ABB、NEC、同方股份、中车株洲、字节跳动、佰美基因、闻泰科技、启明星辰、京东健康、商汤科技、中国系统、陕铁物流集团、36氩等一大批大优强、小特精项目相继落户。

西咸新区制定并印发了《西咸新区加快推动全域“四好农村路”高质量发展三年行动方案（2020-2022年）》，全面完成创建示范路51.95公里，提升改造工程65.7公里，以点带面效果明显。未来新区所有村镇满足四级以上公路

100%覆盖，实现至周边城市 30 分钟到达，各组团内街镇中心 10 分钟上高速，全部行政村 10 分钟进入县乡道公路网。

为进一步提升市政道路及其附属设施精细化管理水平，西咸新区高标准落实建章立制工作，制定了《西咸新区城市管理精细化工作标准》《西咸新区市政道路维护管理办法》，明确了市政道路、桥梁、隧道以及附属设施的养护管理要求及维护标准。同时，持续抓好日常性管护工作，为市民提供了安全的道路通行环境。

西咸新区内按快速路、主干路、次干路和支路四个等级规划建设道路交通，由快速路和主干路共同形成“五横五纵”骨架路网。截至 2020 年底，连通新区与西安、咸阳主城区的“五路四桥”建成通车，建成互联互通道路 33 条、380 公里。市政道路、轨道交通、信息网络、电力设施与西安、咸阳两市实现无缝衔接，地铁 1 号线二期、机场城际铁路、5 号线二期建成运行，139 条各类公交线路先后开通。大西安新中心新轴线建设加快推进，能源金贸区起步区一期建成，中国国际丝路中心等地标建筑加快建设，产城融合的城市形象展露雏形。

西咸新区宜居环境持续提升，2017 年至 2020 年新建成学校 69 所、新增学位 7.5 万个，建成投用三甲医院 1 座，新区公共卫生中心、8 座三级医院、21 座商业综合体、19 座高品质酒店加快建设。西咸新区 2020 年抓项目、护生态，“天蓝地绿亲水之城”形态更加优美。高标准开展“三河一山”绿道（渭河、沔河段）建设工作，建成一二级绿道 114.9 公里、社区绿道 125.1 公里，绿地广场口袋公园 16 个，新增绿化面积 1308 万平方米。截至 2020 年，西咸新区累计建成廉租房、限价房、经济适用房、公共租赁住房及棚户区改造住房逾 19.8 万套。

2021 年，新区各级相关部门要以十四运为契机，以城市基础设施建设和环境治理提升为抓手，统筹推进新区重点项目建设和城市综合治理工作，补齐城市短板，提升城市品质形象，不断增强市民幸福感和获得感，全力推动实现“办好一次会，搞活一座城”的目标。根据《2021 年西咸新区迎十四运城市规划建设管理工作方案》，西咸新区要确保轨道交通、道路互联互通、“三改一通一落地”、停车设施建设等各项任务不折不扣全面完成，不断完善城市基础设施建设；要重点做好十四运场馆周边和涉赛线路、火炬传递线路环境全面整治提升，针对环境脏乱、功能缺失等问题，动态发现、形成台账、逐项销号，全面提升城市管理服务水平；要持续做优生态环境，深入推进“蓝天、碧水、净土”保卫战，做好十四运环境质量保障，确保大气环境、水环境不出问题。要进一步加快“三河一山”绿道建设和泾河综合治理，向全社会展现生态西咸、绿色西咸的良好形象。

作为现代化大西安新中心，西咸新区发展面临着前所未有的重大机遇。一是国家“一带一路”倡议为西咸新区进一步凸显综合交通枢纽地位，大力发展枢纽经济、门户经济、流动经济，推动国家向西开放、深化国际经贸产能合作、开展人文交流提供了战略机遇。二是西安国家中心城市的确立，为西咸新区依托大西安“三中心两高地一枢纽”建设，发挥对关中平原城市群的产业引领示范、辐射带动、战略支撑作用提供了空间机遇。三是陕西自贸区中心片区、国家全面改革创新试验区建设，为西咸新区进一步深化体制机制改革，创新开放型经济体制构建国际一流营商环境提供了制度机遇。四是全球硬科技之都、中

国新经济之都建设，为新区统筹优化科技资源，培育发展优化科技资源，培育发展战略性新兴产业提供了战略性新兴产业提供了产业机遇。五是创新城市发展方式的实质推进，为新区以大西安新中心为承载，进一步争取国家生产力宏观布局、关中平原城市群重大项目统筹布局、省市重点项目优先布局提供了项目机遇。

近年来，秦汉新城在基础设施建设方面投入了大量的人力、物力、财力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了迅猛发展。2020年，秦汉新城固定资产投资（不含农户）增长11.5%，增速较前三季度提高1.8个百分点，高于全省增速7.4个百分点；规模以上工业增加值同比增长2.4%，增速较前三季度回落1.1个百分点，高于全省增速1.4个百分点。未来秦汉新城将发挥区域文化和生态资源优势，依托现有产业基础，重点布局文化旅游产业，积极发展健康服务和先进制造业，打造文化、健康和智造之城。

根据2021年最新发布的《西咸新区秦汉新城控制性详细规划修编》，文件旨在将秦汉新城建设成为引领西咸、服务关中、高度国际化的“民生之都、文化之城、田园之城、健康之城”。（1）保障房住宅层面。规划保障性住宅按开发形态主要为安置小区及保障性住房。（2）公共服务设施层面。秦汉新城公共设施用地包括公共管理与公共服务设施用地和商业服务业设施用地。规划公共管理与公共服务用地面积为542.25公顷，占城市建设用地面积的比例为11.00%。规划商业服务业设施用地面积为747.69公顷，占城市建设用地面积的比例为15.17%。构建社区、小区、街坊三级生活圈。社区中心配置中学、社区卫生服务中心、社区文化活动中心、社区体育活动中心等设施，形成15分钟生活圈。小区中心配置小学、社区服务中心、便民市场等设施，形成10分钟生活圈。街坊中心配置幼儿园、24小时便利店、街头绿地、社区服务站、文化活动站、社区卫生服务站、小型健身场所、快递货物集散站（两中学）等设施，形成5分钟生活圈。（3）道路交通层面。积极融入区域发展格局，构建沟通东西、联系南北、通达腹地的区域大通道，强化与西安中心城区、西咸新区各新城中心片区、周边地区的一体化交通系统，大力发展公共交通、倡导慢行出行，完善现代化综合交通体系，全面提升秦汉新城综合交通地位和功能，形成系统开放、区域协调、层析分明的综合交通体系。（4）生态系统层面。遵循“田园城市”的理念，坚持生态优先的原则，立足地域特色，依托渭河、泾河等自然水系及外围生态湿地和生态绿廊，结合人工绿地、不同类型规模的公园绿地，力求建立起多类型、多层次、多功能的绿色空间网络，全面提高新城绿色环境质量，创建富有特色、景色优美的整体生态环境。同时，与新区绿地系统相衔接，构建绿色空间体系，建立水系、城市、田园协调共生，人与自然和谐共处的生态新城。建设5个遗址公园、2条生态公园带、1个农业公园片区与16个城市公园。提高绿地公园的人均面积与服务水平，实现“300米见绿，500米见园”。

总体而言，随着我国城市化进程的推进，西咸新区及秦汉新城基础设施建设行业面临较好的发展空间和机遇。

（2）发行人所处行业地位及未来发展规划

1) 所处行业地位

在西咸集团和秦汉新城管委会的大力支持下，发行人业务规模迅速发展，自身实力不断壮大。随着西咸新区秦汉新城城市化进程的快速发展，发行人将

继续发挥在新城内土地整理行业、基础设施建设行业及安置房建设行业上的主导优势，推动新城经济社会快速稳定发展。

2) 未来发展规划

秦汉建设集团的总体定位为：按照“政府引导、市场机制、企业运作”的指导思想，以新城特色为重点，发挥秦汉新城的文化优势和生态优势，通过产业经营和资本经营，打造自身造血功能，在着力推动秦汉新城开发建设的同时，实现国有资产的保值增值。

秦汉集团的发展目标为：通过有效的管理机制和商业模式的创新，肩负新城重大基础设施建设任务，以新型城乡一体化和文化旅游为重点，基础设施建设和金融为依托，形成集团发展的“产融结合”模式，构筑资本平台；创新城市建设模式，构建完备产业体系，致力于成为“管理创一流、投资上规模、发展超常规”的创新型企业领跑者；搭建和推动秦汉集团与社会资源互动合作，以超常规的发展，助推秦汉新城发展，为秦汉新城构建“生态之城、文化之城”作出贡献。

（3）发行人的竞争优势

1) 区位优势

发行人所在的西咸新区在2014年1月经国务院批准升级为国家级新区。升级为国家级新区后，西咸新区具有清晰的战略定位、辐射性高的产业集群和拉动效应高的支柱产业，将成为西安国际化大都市的主城功能新区和生态田园新城，引领内陆型经济开发开放战略高地建设的国家级新区，彰显历史文明、推动国际文化交流的历史文化基地，统筹科技资源的新兴产业集聚区，城乡统筹发展的一体化建设示范区。

秦汉新城作为西咸新区五大组团之一，位于西咸新区的几何中心，地理位置优越，发展潜力巨大。按照西咸新区的总体功能定位，秦汉新城未来作为大西安国际商务窗口区、城乡一体引领区以及国际一流旅游目的地，将以建成具有世界影响力的秦汉历史文化聚集展示区和西安国际化大都市生态田园示范新城为目标，而发行人作为秦汉新城战略目标实现的主要载体之一，将在其中发挥更加关键的作用。

西咸新区升级后历史性的发展机遇与强劲的经济增速，秦汉新城清晰的战略定位以及广阔的发展前景，都为发行人创造了一个良好的外部发展环境，发行人区位优势明显。

2) 区域主导优势

作为西咸新区秦汉新城内重要的土地一级开发、保障房建设和基础设施建设主体，发行人在土地整理开发领域居于主导地位，具有区域垄断优势；此外，发行人承接了秦汉新城内大部分重点基础设施建设项目，在基础设施建设领域发挥着主导作用。随着秦汉新城的快速发展，发行人将凭借其在土地整理开发与基础设施建设领域中的主导地位实现进一步发展，经营规模与盈利能力有望持续提升。

3) 股东的大力支持

发行人自成立以来，受到股东西咸集团和秦汉新城管委会的大力支持。在资产投入方面，西咸集团和秦汉新城管委会通过资本金投入等方式，不断提升发行人的资产规模；在业务发展方面，秦汉新城管委会赋予发行人土地整理开发职能，并授权发行人从事秦汉新城内重点基础设施项目的建设以及安置性住房建设的职能。

4) 良好的资信水平和融资能力

作为秦汉新城重要的土地一级开发、保障房建设和基础设施建设主体，发行人与民生银行、西安银行、浦发银行、平安银行等多家金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并得到强有力的融资支持。在与金融机构的合作中，公司能够按时还本付息，保持良好的信用记录。发行人以其良好的资信条件和融资能力通过积极加强与金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了发行人的资金需求，并为进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

无

（二）新增业务板块

报告期内新增业务板块

是 否

（三）主营业务情况

1. 主营业务分板块、分产品情况

(1) 各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程建设开发服务	16.09	13.27	17.52%	71.38%	19.55	17.54	10.30%	91.35%
房屋租赁	0.31	0.22	28.01%	1.39%	0.35	0.27	22.82%	1.61%
其他收入	6.14	5.23	14.83%	27.23%	1.51	1.11	26.43%	7.04%
合计	22.55	18.73	16.93%	100.00%	21.40	18.91	11.64%	100.00%

(2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

收入变动情况

（1）其他业务

发行人2021年其他业务板块收入为6.14亿元，较2020年该板块收入1.15亿元上涨约307.69%，主要系本年度新增4.58亿元房屋销售收入所致。

成本变动情况

（1）其他业务

发行人2021年其他业务板块成本为5.23亿元，较2020年该板块收入1.11亿元上涨约371.98%，主要系本年度新增3.87亿元房屋销售成本所致。

毛利率变动情况

（1）工程建设开发服务

发行人2021年工程建设开发服务板块毛利率为17.52%，较2020年该板块毛利率上升约70.10%，主要系本年度公司土地整理业务按照净额法确认收入，导致土地整理业务毛利率增加所致。

（2）其他业务

发行人2021年其他业务板块毛利率为14.83%，较2020年该板块毛利率下降约43.89%，主要系公司测绘业务、物业管理业务、影视投资业务等其他业务毛利率较低。

（四）公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）战略定位

按照“政府引导、市场机制、企业运作”的指导思想，以秦汉新城特色为重点，发挥秦汉新城区域的文化优势和生态优势，通过产业经营和资本经营，打造自身造血功能，在着力推动秦汉新城区域开发建设的同时，实现国有资产的保值增值。

通过有效的管理机制和商业模式的创新，肩负新城重大基础设施建设任务，以新型城乡一体化和文化旅游为重点，基础设施建设和金融为依托，形成集团发展的“产融结合”模式，构筑资本平台；创新城市建设模式，构建完备产业体系，致力于成为“管理创一流、投资上规模、发展超常规”的创新性企业领跑者；搭建和推动集团与社会资源互动合作，以超常规的发展，助推秦汉新城发展，为秦汉新城构建“生态之城、文化之城”作出贡献。

（2）经营方针

1) 科学规划，适度超前。根据西咸新区管委会及秦汉新城管委会的总体规划，实施经济区的详细规划及各类专项规划，并科学布局公司生产、投资，合理预留公司未来发展空间。

2) 发挥优势，高端发展。依托秦汉新城区域产业集群的综合优势，发挥临空经济的聚集辐射功能，使公司合理、充分利用自身在经济区建设、开发的重要地位，实现高端发展。

3) 采取多元化融资的渠道，积极筹措城市基础设施建设资金，加强和商业银行及其他金融机构的合作关系。同时，提高直接融资的比重，降低融资成本，以直接融资撬动间接融资。

4) 努力提高自营收入，积极进行配套城市基础设施建设，实现项目与秦汉新城区域建设的无缝对接；依托公司的自身资源优势，通过下属子公司积极兴办与公司产业高度相关的业务；积极经营好自有资产和政府注入的可经营性资产，确保其保值增值。

（3）未来发展规划

秦汉建设集团的总体定位为：按照“政府引导、市场机制、企业运作”的指导思想，以新城特色为重点，发挥秦汉新城的文化优势和生态优势，通过产业经营和资本经营，打造自身造血功能，在着力推动秦汉新城开发建设的同时，实现国有资产的保值增值。

秦汉集团的发展目标为：通过有效的管理机制和商业模式的创新，肩负新城重大基础设施建设任务，以新型城乡一体化和文化旅游为重点，基础设施建设和金融为依托，形成集团发展的“产融结合”模式，构筑资本平台；创新城市建设模式，构建完备产业体系，致力于成为“管理创一流、投资上规模、发展超常规”的创新型企业领跑者；搭建和推动秦汉集团与社会资源互动合作，以超常规的发展，助推秦汉新城发展，为秦汉新城构建“生态之城、文化之城”作出贡献。

2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

（1）公司运营风险与对策

风险：发行人作为西咸新区秦汉新城城市建设的主要载体和平台，目前收入来源主要为工程建设开发服务，收入规模和资金回流受项目施工进度和秦汉新城财政实力的影响较大。未来业务受宏观经济环境的影响，存在一定的不确定性。如果发行人不能获得持续稳定的收入、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人的运营效益，进而影响本次债券偿付。

对策：近年来秦汉新城经济持续增长，一般公共预算收入增长较快，土地出让收入增幅较大，发行人面临的外部经济环境较好。在此基础上，发行人抓住外部良好的发展机遇，不断改革和优化公司的管理制度，建立健全公司内部管理制度和风险控制制度，合理保证公司的规范健康发展。同时，近年来，发行人与地方政府、股东的沟通、协商力度逐渐增强，地方政府部门和股东给予了发行人较大的扶持和政策支持。此外，发行人与商业银行、政策性银行

等金融机构保持良好的业务合作，充分利用资本市场筹集营运资金，有效降低融资成本，提高运营效率。

（2）持续投融资风险及对策

风险：发行人所从事的基础设施建设为资本密集型行业，对资金的需求较大。发行人目前在建项目投资规模较大，面临较大的投资压力。发行人在未来几年对资金的需求将大幅增加，这对发行人的融资能力提出了较高要求，存在融资能力不能满足发展所需资金的风险。

对策：近年来，发行人在资本注入、财政补贴方面持续获得政府和股东的大力支持。此外，发行人保持着良好的资信记录，与国家开发银行、中国农业发展银行、中国进出口银行等政策性银行，中信银行、平安银行、民生银行、交通银行、浦发银行、浙商银行、西安银行、渤海银行等多家商业银行建立了长期稳固的合作关系，这将保证发行人具有持续的债务融资能力。并且，发行人已通过资本市场陆续发行了企业债、债务融资工具和海外债等，资本市场认可度较高。

（3）资产负债率较高风险

风险：截至2019-2021年末，发行人资产负债率分别为68.79%、69.41%和69.35%。作为西咸新区秦汉新城重要的土地一级开发、保障房建设和基础设施建设主体，发行人对营运资金的需求较高。除了主要依靠发行人自身业务经营产生的现金流及政府扶持政策资金外，剩余部分主要通过金融机构借款和债券市场融资等方式解决，因此发行人存在资产负债率较高的风险。

对策：发行人注重日常应收账款的回款管理，并加强与当地政府部门的沟通力度，在项目回款、财政补贴、资产注入等方面获得当地政府部门的资金支持，用以偿还公司有息负债，从而降低资产负债率。

六、公司治理情况

（一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

（二）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为规范公司未来关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了《陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司关联交易管理办法》（以下简称“关联交易管理办法”），对关联交易的决策权限、决策程序及定价机制进行了详细的规定。

公司在关联交易决策权限及程序方面实行“统一领导、分级管理”的管理体制，公司董事会对关联交易规则和重大事项履行决策职能。公司与关联方达成的关联交易单笔金额在500万元（含）及以下的，由公司分管业务领导审批；与关联方达成的关联交易单笔金额在500万元至3000万元（含）以下的，由公司总经理审批；与关联方达成的关联交易单笔金额在3000万元以上的，且占公司最近一期经审计净资产绝对值不足5%的关联交易，由公司董事长审批；与

关联方达成的关联交易单笔金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易，由董事会决议审批通过后方可实施。

公司拟进行的关联交易由相关职能部门提起会签流程，会签流程中就关联交易的事项、定价等内容进行说明，根据关联交易金额的不同，交由有权限的机构/人员进行决策。公司按照《关联交易管理办法》等公司内部控制制度执行，严格履行相关内部决策程序。

公司关联交易的定价遵循市场价格原则，有客观的市场价格作为参照的一律以市场价格为准；若无市场价格的，按照成本加成定价；若既无市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价，不存在当地政府或者上级单位违规占用发行人资金的情况。

公司在确认关联关系和处理关联交易时，遵循并贯彻以下原则：不损害公司及非关联股东合法权益，遵循诚实信用、平等自愿的原则；定价公允、应不偏离市场独立第三方的价格或收费标准。公司董事会应当根据客观标准判断该关联交易是否会损害公司利益。与董事会所审议事项有利害关系的董事，在董事会对该事项进行表决时，应当回避。关联人如享有公司股东表决权，在股东对与该关联人相关的关联交易表决时，该关联人应当回避表决。

公司经理、董事会、股东会依据《公司章程》、《关联交易管理办法》等相关规定，在各自权限范围内对公司关联交易进行审议。

公司关联交易事项将按规定在审计报告中进行信息披露。

（三） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
工程建设服务	16.09
房屋租赁	0.13
绿化服务	0.41
市政工程服务	0.12
合计	16.75

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 103.17 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的

适用 不适用

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

□是 √否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

□是 √否

（六） 发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

□是 √否

第二节 债券事项**一、 公司信用类债券情况****（一） 结构情况**

截止报告期末，发行人口径有息债务余额 196.18 亿元，其中公司信用类债券余额 29.67 亿元，占有息债务余额的 15.12%；银行贷款余额 102.10 亿元，占有息债务余额的 52.04%；非银行金融机构贷款 48.02 亿元，占有息债务余额的 24.47%；其他有息债务余额 16.40 亿元，占有息债务余额的 8.36%。

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）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	5.87	2.79	-	21.00	29.67
银行贷款	-	22.01	10.27	8.80	61.02	102.10
非银行金融机构贷款	-	20.88	1.25	16.30	9.58	48.02
其他有息债务	-	0.70	0.40	-	15.30	16.40
合计	-	49.46	14.72	25.10	106.91	196.18

截止报告期末，发行人层面发行的公司信用类债券中，公司债券余额 8.66 亿元，企业债券余额 10.11 亿元，非金融企业债务融资工具余额 5.04 亿元，境外债 5.87 亿元，且共有 8.66 亿元公司信用类债券在 2022 年内到期或回售偿付。

（二） 债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127303、1580279

1、债券名称	2015年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券
2、债券简称	15西咸秦汉债、PR秦汉债
3、债券代码	1580279、127303
4、发行日	2015年11月26日
5、起息日	2015年11月27日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022年11月27日
8、债券余额	2.80
9、截止报告期末的利率（%）	5.15
10、还本付息方式	存续期内每年付息一次，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	广发证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	北京银行股份有限公司西安分行
14、投资者适当性安排（如适用）	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

债券代码：177552

1、债券名称	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司2021年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）
2、债券简称	21秦汉01
3、债券代码	177552
4、发行日	2021年1月14日
5、起息日	2021年1月15日
6、2022年4月30日后的最近回售日	2024年1月15日
7、到期日	2026年1月15日
8、债券余额	4.40
9、截止报告期末的利率（%）	6.70
10、还本付息方式	每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在

	债券存续期的第3、4、5年末分别按照债券发行总额31%、35%、34%的比例偿还债券本金。后3年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国融证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

债券代码：2180312、152991

1、债券名称	2021年陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司公司债券
2、债券简称	21西咸秦汉债、21西秦债
3、债券代码	2180312、152991
4、发行日	2021年8月10日
5、起息日	2021年8月12日
6、2022年4月30日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2028年8月12日
8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率（%）	6.50
10、还本付息方式	本次债券设本金提前偿还条款，在债券存续期的第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金。每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获得利息进行支付。第3年至第7年利息随当年度应偿还的本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	民生证券股份有限公司、华西证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	民生证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	报价

16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用
---------------------------	-----

债券代码：197586

1、债券名称	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 西秦 02
3、债券代码	197586
4、发行日	2021 年 11 月 12 日
5、起息日	2021 年 11 月 12 日
6、2022 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 12 日
7、到期日	2026 年 11 月 12 日
8、债券余额	4.10
9、截止报告期末的利率(%)	7.20
10、还本付息方式	每年付息一次。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	国融证券股份有限公司
13、受托管理人（如有）	国融证券股份有限公司
14、投资者适当性安排（如适用）	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	协议
16、是否存在终止上市的风险（如适用）及其应对措施	不适用

二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的债券有选择权条款

债券代码：177552

债券简称：21 秦汉 01

债券包括的条款类型：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权

可交换债券选择权 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未发生触发及执行情况。

债券代码：197586

债券简称：21 西秦 02

债券包括的条款类型：

√调整票面利率选择权 √回售选择权 □发行人赎回选择权
□可交换债券选择权 □其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

未发生触发及执行情况。

三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款

√本公司的债券有投资者保护条款

债券代码：1580279、127303

债券简称：PR 秦汉债、15 西咸秦汉债

债券约定的投资者保护条款：

本金提前偿还条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至 2021 年 12 月 31 日，特殊条款已按募集说明书执行四次。

债券代码：177552

债券简称：21 秦汉 01

债券约定的投资者保护条款：

本金提前偿还条款、加速到期条款、收益权排他条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

①本金提前偿还条款：未到行权时点。

②加速到期条款：未发生触发及执行情况。

③收益权排他条款：本期债券对应的项目收益权已出质给受托管理人国融证券并办理相应登记。

债券代码：2180312、152991

债券简称：21 西咸秦汉债、21 西秦债

债券约定的投资者保护条款：

本金提前偿还条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

截至报告期末，未到行权时点。

债券代码：197586

债券简称：21 西秦 02

债券约定的投资者保护条款：

投资者回售选择权

投资者保护条款的触发和执行情况：

未到行权时点。

四、 公司债券报告期内募集资金使用情况

本公司所有公司债券在报告期内均未使用募集资金

本公司的债券在报告期内使用了募集资金

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：127303、1580279

债券简称	PR 秦汉债、15 西咸秦汉债
募集资金总额	14.00
募集资金报告期内使用金额	0.00
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户按照募集说明书约定划转募集资金，资金用途合法合规，账户运作情况良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	2 亿元用于西咸新区秦汉新城秦宫佳苑安居小区建设项目、8 亿元用于西咸新区秦汉新城兰池佳苑安居小区二期建设项目、4 亿元用于西咸新区秦汉新城望贤小区二期建设项目。
是否调整或改变募集资金用途	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	2017 年 8 月，公司履行变更募投项目资金用途程序并完成相关信息披露，将 2 亿元募集资金用途变更，变更后资金用于西咸新区秦汉新城秦兴佳苑安居小区建设项目。
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	2 亿元用于西咸新区秦汉新城秦兴佳苑安居小区建设项目、8 亿元用于西咸新区秦汉新城兰池佳苑安居小区二期建设项目、4 亿元用于西咸新区秦汉新城望贤小区二期建设项目。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

定一致	
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	募投项目处于在建中，尚未完工，尚未产生收入。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177552

债券简称	21 秦汉 01
募集资金总额	4.40
募集资金报告期内使用金额	4.36
募集资金期末余额	0.04
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户按照募集说明书约定划转使用募集资金，资金用途合法合规，账户运作情况良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除承销费用后用于陕西秦汉汽车零部件产业园一期标准化厂房项目建设及补充营运资金。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金扣除承销费用后用于陕西秦汉汽车零部件产业园一期标准化厂房项目建设及补充营运资金。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用	是，陕西秦汉汽车零部件产业园一期厂房已陆续

于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	完工并进入销售运营期。2021年度因受到长期持续性降雨（不可抗力）、新型冠状病毒疫情影响及西安市负责筹办“第十四届全国运动会、第十一届残运会暨第八届特奥会”的特殊事项影响，本项目在建设过程中施工进度较原定进度略有延迟，原定于2021年整体完工的项目将延迟至今年。因本项目涉及建设厂房非同时完工，截至2021年末，已有部分完工厂房进入销售运营期。上述事项不会对项目收益实现及“21秦汉01”的本息偿付产生重大不利影响。
------------------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：2180312、152991

债券简称	21西咸秦汉债、21西秦债
募集资金总额	7.20
募集资金报告期内使用金额	3.89
募集资金期末余额	3.31
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户按照募集说明书约定划转募集资金，资金用途合法合规，账户运作情况良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金7.20亿元全部用于西咸新区第十四届全国运动会（马术）比赛场地及配套项目。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集资金使用用途	募集资金用于西咸新区第十四届全国运动会（马术）比赛场地及配套项目。

报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	募集资金用途包含用于项目建设。截至报告期末，十四运比赛项目已基本完工，马术馆工程建设部分已大体完工，计划于2022年完工。募投项目运营效益方面，自2021年以来，陕西省西安市疫情较为严重，为遏制疫情快速扩散，陕西省采取了较为严格的防控措施。为响应政府防疫政策，截至报告期末募投项目暂未运营。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197586

债券简称	21西秦02
募集资金总额	4.10
募集资金报告期内使用金额	4.10
募集资金期末余额	0.00
报告期内募集资金专项账户运作情况	报告期内，募集资金专项账户按照募集说明书约定划转募集资金，资金用途合法合规，账户运作情况良好。
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	本期债券共计划募集资金4.10亿元，扣除发行费用后，拟用于偿还存量有息债务。
是否调整或改变募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
调整或改变募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生调整或变更）	不适用
报告期内募集资金是否存在违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内募集资金的违规使用情况（如有）	不适用
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
报告期内募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
报告期内募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末实际的募集	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还

资金使用用途	存量有息债务。
报告期内募集资金使用情况是否与募集说明书的约定一致	√是 □否
募集资金用途是否包含用于项目建设，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用

五、 公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

□适用 √不适用

六、 公司债券担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末担保、偿债计划及其他偿债保障措施情况

√适用 □不适用

债券代码：127303、1580279

债券简称	PR 秦汉债、15 西咸秦汉债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为期限 7 年，发行总额为 14 亿元的固定利率债券。本期债券按年付息，设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3 年至第 7 年每年分别偿还债券发行总额的 20%。本期债券偿付本息的时间较为明确，不确定因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。根据募集说明书，发行人为本期债券确立了以下五项偿债保障措施：经营保障、募投项目销售收入保障、政府支持保障、良好融资能力的补充以及聘请债券代理人并制定债券持有人会议规则。报告期内，上述五项偿债保障措施执行情况良好。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的约定进行。

债券代码：177552

债券简称	21 秦汉 01
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券为期限 5 年，发行总额为 4.4 亿元的固定利率债券。本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5 年末分

	别按照债券发行总额 31%、35%、34%的比例偿还债券本金。后 3 年每年的应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。根据募集说明书，发行人为本期债券设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务五项偿债保障措施。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的约定进行。

债券代码：2180312、152991

债券简称	21 西咸秦汉债、21 西秦债
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	增信机制：本次债券由陕西西咸新区发展集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保；偿债计划：本次债券发行规模为 7.20 亿元，期限为 7 年，采用固定利率，每年付息一次，同时设置提前偿还条款，在债券存续期内的 3、4、5、6、7 年末分别按债券发行总额的 20%、20%、20%、20%和 20%的比例偿还债券本金；其他偿债保障措施：根据募集说明书，发行人为本次债券确立了以下五项偿债保障措施：良好的经营情况、募投项目良好的收益情况、较强的融资能力、提前偿还条款及控股股东担保。报告期内，上述五项偿债保障措施执行情况良好。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的约定进行。

债券代码：197586

债券简称	21 西秦 02
担保、偿债计划及其他偿债保障措施内容	本期债券期限为5年，发行总额为4.10亿元，采用固定利率，每年付息一次。本期债券设置第2年末

	和第4年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据募集说明书，发行人对偿债措施进行承诺并制定相关救济措施，且同时为本期债券设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、聘请受托管理人、制定持有人会议规则、严格履行信息披露义务及聘请账户监管人并设立专项账户。报告期内上述六项偿债保障措施执行情况良好。
担保、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内担保、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	按照募集说明书的约定进行。

七、 中介机构情况

（一） 出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
签字会计师姓名	黄朝阳、李红

（二） 受托管理人/债权代理人

债券代码	1580279、127303
债券简称	15 西咸秦汉债、PR 秦汉债
名称	北京银行股份有限公司西安分行
办公地址	西安市碑林区和平路 116 号金鼎国际大厦 10 楼
联系人	付光
联系电话	18717340361

债券代码	177552
债券简称	21 秦汉 01
名称	国融证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区宣武门西大街 129 号金隅大厦
联系人	杨琪、林亚欣
联系电话	010-83991447

债券代码	2180312、152991
债券简称	21 西咸秦汉债、21 西秦债
名称	民生证券股份有限公司
办公地址	北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心
联系人	胡亚倩
联系电话	010-85127781

债券代码	197586
债券简称	21 西秦 02
名称	国融证券股份有限公司
办公地址	北京市西城区宣武门西大街 129 号金隅大厦
联系人	杨琪、林亚欣
联系电话	010-83991447

（三） 资信评级机构

适用 不适用

债券代码	127303、1580279、2180312、152991
债券简称	PR 秦汉债、15 西咸秦汉债、21 西咸秦汉债、21 西秦债
名称	联合资信评估股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

（四） 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、 财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，并说明是否涉及到追溯调整或重述，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额，涉及追溯调整或重述的，还应当披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

（一）重要会计政策变更

1. 财政部于 2017 年颁布了修订后的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（以下简称“新金融工具准则”，修订前的上述准则另称为“原金融工具准则”）。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。根据首次执行新金融工具准则的相关规定，公司在编制 2021 年度财务报表时，无需重述 2020 年度比较期间数据，但应当对 2021 年初留存收益或其他综合收益进行追溯调整。影响期初留存收益或其他综合收益的金融资产明细如下：

（1）对年初合并报表的影响

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整金额
应收票据	1,080,000.00		-1,080,000.00
应收款项融资		1,080,000.00	1,080,000.00
可供出售金融资产	157,394,512.50		-157,394,512.50
其他权益工具投资		172,451,756.22	172,451,756.22
其他综合收益		11,292,932.79	11,292,932.79
递延所得税负债		3,764,436.06	3,764,436.06
递延所得税资产	16,599,027.60	16,599,152.73	125.13
持有至到期投资	28,000,000.00		-28,000,000.00
其他债权投资		28,000,000.00	28,000,000.00

（2）对年初母公司报表的影响

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整金额
可供出售金融资产	146,000,000.00		-146,000,000.00
其他权益工具投资		159,561,813.03	159,561,813.03
其他综合收益		10,171,359.77	10,171,359.77
递延所得税负债		3,390,453.26	3,390,453.26
持有至到期投资	28,000,000.00		-28,000,000.00
其他债权投资		28,000,000.00	28,000,000.00

2. 财政部 2017 年 7 月发布了修订后的《企业会计准则第 14 号—收入》

（以下简称“新收入准则”）。新收入准则引入了收入确认计量的五步法，并对特定交易或事项提供了更多的指引。根据新收入准则的规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。执行新收入准则对发行人 2021 年年初留存收益无影响，对年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

(1) 对年初合并报表的影响

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整金额
预收款项	526,742,180.49	40,384,779.39	-486,357,401.10
合同负债		443,856,477.76	443,856,477.76
其他流动负债		42,500,923.34	42,500,923.34

(2) 对年初母公司报表的影响

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整金额
预收款项	514,886,962.08	51,789,719.00	-463,097,243.08
合同负债		421,418,491.20	421,418,491.20
其他流动负债		41,678,751.88	41,678,751.88

3. 2018 年 12 月 13 日，财政部发布了修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），新租赁准则要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。

发行人自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，对 2021 年年初资产负债表相关项目无影响。

(二) 本报告期无重要会计估计变更

三、 合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

四、 资产情况

(一) 资产变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
货币资金	1,712,622,703.38	4.95%	1,238,827,052.47	38.25%
应收账款	429,455,612.97	1.24%	2,125,632,798.45	-79.80%
应收款项融资	590,000.00	0.00%	1,080,000.00	-45.37%
预付款项	41,756,811.29	0.12%	193,989,416.34	-78.47%
债权投资		0.00%	28,000,000.00	-100.00%
固定资产	1,489,356,995.06	4.31%	959,862,799.00	55.16%
在建工程	1,444,419,574.46	4.18%	587,300,634.56	145.94%
长期待摊费用	58,605,156.26	0.17%	27,476,461.70	113.29%
递延所得税资产	2,757,357.08	0.01%	16,599,152.73	-83.39%
其他非流动资产	26,728,120.00	0.08%	2,419,785.34	1004.57%

发生变动的原因：

1、货币资金

发行人 2021 年末货币资金余额为 1,712,622,703.38 元，较 2020 年末增长 38.25%，主要系公司银行存款增加所致。

2、应收账款

发行人 2021 年末应收账款余额为 429,455,612.97 元，较 2020 年末减少 79.80%，主要系对陕西省西咸新区秦汉新城管理委员会的应收账款减少所致。

3、应收款项融资

发行人 2021 年末应收款项融资余额为 590,000.00 元，较 2020 年末减少 45.37%，主要系应收票据减少所致。

4、预付款项

发行人 2021 年末预付款项余额为 41,756,811.29 元，较 2020 年末减少 78.47%，主要系公司预付工程款、采购款减少所致。

5、债权投资

发行人 2021 年末预付款项余额为 0.00 元，较 2020 年末减少 100.00%，主要系公司持有的秦汉新城大秦岭老年公寓项目到期所致。

6、固定资产

发行人 2021 年末固定资产余额为 1,489,356,995.06 元，较 2020 年末增加 55.16%，主要系公司本年度马术项目及配套转入固定资产 5.39 亿元所致。

7、在建工程

发行人 2021 年末在建工程余额为 1,444,419,574.46 元，较 2020 年末增加 145.94%，主要系公司本年度马术项目及配套项目、秦汉中心医院项目、兰池工业产能基地项目、陕西秦汉汽车零部件产业园一期项目等工程增加投资所致。

8、长期待摊费用

发行人 2021 年末长期待摊费用余额为 58,605,156.26 元，较 2020 年末增加 113.29%，主要系公司本年度长期贷款手续费增加所致。

9、递延所得税资产

发行人 2021 年末递延所得税资产余额为 2,757,357.08 元，较 2020 年末减少 83.39%，主要系公司本年度部分房屋销售确认收入，预缴毛利润减少所致。

10、其他非流动资产

发行人 2021 年末其他非流动资产余额为 26,728,120.00 元，较 2020 年末增加 1004.57%，主要系子公司陕西西咸新区秦汉新城影视发展有限公司投资款增加所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	17.13	2.08	-	12.14
陕西西咸新区秦汉土地整理有限公司 100% 股权收益权	-	5.00	-	-
合计	17.13	7.08	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产百分之十

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

直接或间接持有的重要子公司股权截止报告期末存在的权利受限情况：

适用 不适用

五、 负债情况

（一） 负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	2,190,600,000.00	8.71%	1,600,300,000.00	36.89%
应付票据	708,075,943.54	2.81%	513,625,753.34	37.86%
合同负债	134,534,131.50	0.53%	432,056,806.44	-68.86%
应付职工薪酬	2,788,872.92	0.01%	1,957,008.23	42.51%
应交税费	51,123,615.11	0.20%	94,879,053.84	-46.12%
其他应付款	724,140,624.70	3.02%	1,417,479,824.55	-48.91%
其他流动负债	11,822,782.35	0.05%	42,500,923.34	-72.18%
应付债券	2,100,436,438.77	8.35%	880,123,403.80	138.65%
长期应付款	1,041,535,212.00	4.34%	739,170,733.00	40.91%
递延所得税负债	7,635,425.67	0.03%	3,764,436.06	102.83%

发生变动的原因：

1、短期借款

发行人 2021 年末短期借款余额为 2,190,600,000.00 元，较 2020 年末增长 36.89%，主要系公司因由于业务发展需要，新增保证借款。

2、应付票据

发行人 2021 年末应付票据余额为 708,075,943.54 元，较 2020 年末增长 37.86%，主要系公司商业承兑汇票和银行承兑汇票增加所致。

3、合同负债

发行人 2021 年末合同负债余额为 134,534,131.50 元，较 2020 年末减少 68.86%，主要系公司房屋销售业务的预收合约款减少所致。

4、应付职工薪酬

发行人 2021 年末应付职工薪酬余额为 2,788,872.92 元，较 2020 年末增长 42.51%，主要系公司本年度发放的工资、奖金、津贴和补贴增多，导致短期薪酬增加所致。

5、应交税费

发行人 2021 年末应交税费余额为 51,170,304.48 元，较 2020 年末降低 46.07%，主要系公司本年度增值税、企业所得税、房产税和土地使用税等税费减少所致。

6、其他应付款

发行人 2021 年末其他应付款余额为 724,140,624.70 元，较 2020 年末下降 48.91%，主要系公司本年度应付的押金、保证金、质保金以及公司与其他单位的往来款减少所致。

7、其他流动负债

发行人 2021 年末其他流动负债余额为 11,822,782.35 元，较 2020 年末下降 72.18%，主要系公司待转销项税减少所致。

8、应付债券

发行人 2021 年末应付债券余额为 2,100,436,438.77 元，较 2020 年末增长 138.65%，主要系本年度公司新增发行 21 西秦债、21 秦汉 01、21 西秦 02、21 秦汉新城 PPN01 等债券。

9、长期应付款

发行人 2021 年末长期应付款余额为 1,041,535,212.00 元，较 2020 年末增长 40.91%，主要系公司收到项目专项资金增加，导致专项应付款增加所致。

10、递延所得税负债

发行人 2021 年末递延所得税负债余额为 7,635,425.67 元，较 2020 年末增长 102.83%，主要系公司本年度因其他权益工具投资公允价值变动形成的所得税增加所致。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务

适用 不适用

（三）合并报表范围内公司报告期末存在公司信用类债券逾期的

适用 不适用

（四）有息债务及其变动情况

1. 报告期初合并报表范围内公司有息债务总额：198.40 亿元，报告期末合并报表范围内公司有息债务总额 211.03 亿元，有息债务同比变动 6.37%。2022 年内到期或回售的有息债务总额：64.78 亿元。

报告期末合并报表范围内有息债务中，公司信用类债券余额 29.67 亿元，占有息债务余额的 14.06%；银行贷款余额 113.75 亿元，占有息债务余额的 53.90%；非银行金融机构贷款 51.17 亿元，占有息债务余额的 24.25%；其他有息债务余额 16.45 亿元，占有息债务余额的 7.80%。

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）	1 年（不含）至 2 年（含）	2 年以上（不含）	
公司信用类债券	-	5.87	2.79	-	21.00	29.67
银行贷款	-	22.12	10.62	8.92	72.10	113.75
非银行金融机构贷款	-	21.03	1.25	19.30	9.58	51.17
其他有息债务	-	0.70	0.40	0.05	15.30	16.45
合计	-	49.72	15.06	28.27	117.98	211.03

2. 截止报告期末，发行人合并口径内发行的境外债券余额 0.92 亿美元，且在 2022 年内到期的境外债券余额为 0.92 亿美元。

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

适用 不适用

六、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：2.03 亿元

报告期非经常性损益总额：0.00 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 10%以上

适用 不适用

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异的，请说明原因

适用 不适用

报告期内发行人经营活动现金流量与净利润存在差异，主要是因为报告期发行人经营性应付项目和存货均增加，其中经营性应付项目增加 32.58 亿元，存货增加 24.21 亿元，从而导致公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在较大差异。

七、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

八、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；
2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；
3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

无

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

九、 对外担保情况

报告期初对外担保的余额：140.70 亿元

报告期末对外担保的余额：138.81 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-1.89 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：102.96 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：是 否

单位：亿元币种：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
陕西省西咸新区沣西新城开发建设（集团）有限公司	控股股东控制的其他子公司	200000 万元	基础设施建设等	良好	保证担保	25.63	2032 年 4 月 26 日	被担保方运营情况和资信情况良好，无法偿付的风险较小，对发行人偿债能力影响较小
陕西省西咸新	控股股东控制	463869.41 万元	基础设施建设	良好	保证担保	15.88	2024 年 9 月 24 日	被担保方运营情况和资信情

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
区泾河新城开发建设（集团）有限公司	的其他子公司		等					况良好，无法偿付的风险较小，对发行人偿债能力影响较小
陕西省西咸新区空港新城开发建设集团有限公司	控股股东控制的其他子公司	250000 万元	基础设施建设等	良好	保证担保	39.93	2025年9月20日	被担保方运营情况和资信情况良好，无法偿付的风险较小，对发行人偿债能力影响较小
陕西西咸新区秦汉新城天汉投资有限公司	无关联关系	360000 万元	基础设施建设等	良好	保证担保	26.85	2034年7月17日	被担保方运营情况和资信情况良好，无法偿付的风险较小，对发行人偿债能力影响较小
合计	—	—	—	—	—	108.29	—	—

十、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十一、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为其他特殊品种债券发行人

适用 不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

(以下无正文,为陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司 2021 年公司
债券年报盖章页)

陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,712,622,703.38	1,238,827,052.47
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	429,455,612.97	2,125,632,798.45
应收款项融资	590,000.00	1,080,000.00
预付款项	41,756,811.29	193,989,416.34
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	246,829,855.01	309,780,524.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	28,306,290,727.59	27,164,010,742.80
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	236,062,385.64	286,973,616.11
流动资产合计	30,973,608,095.88	31,320,294,150.56
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		28,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	76,302,086.69	63,157,929.78
其他权益工具投资	204,257,941.45	172,451,756.22

其他非流动金融资产		
投资性房地产	264,002,419.14	260,424,311.62
固定资产	1,489,356,995.06	959,862,799.00
在建工程	1,444,419,574.46	587,300,634.56
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	36,599,707.28	38,452,410.54
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	58,605,156.26	27,476,461.70
递延所得税资产	2,757,357.08	16,599,152.73
其他非流动资产	26,728,120.00	2,419,785.34
非流动资产合计	3,603,029,357.42	2,156,145,241.49
资产总计	34,576,637,453.30	33,476,439,392.05
流动负债：		
短期借款	2,190,600,000.00	1,600,300,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
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	708,075,943.54	513,625,753.34
应付账款	643,710,156.69	592,303,166.94
预收款项	50,491,405.09	52,184,450.71
合同负债	134,534,131.50	432,056,806.44
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,788,872.92	1,957,008.23
应交税费	51,123,615.11	94,879,053.84
其他应付款	724,140,624.70	1,417,479,824.55
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,286,966,963.02	5,317,332,893.16
其他流动负债	11,822,782.35	42,500,923.34
流动负债合计	8,804,254,494.92	10,064,619,880.55

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	12,025,365,728.36	11,542,574,037.65
应付债券	2,100,436,438.77	880,123,403.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,041,535,212.00	739,170,733.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	7,635,425.67	3,764,436.06
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,174,972,804.80	13,165,632,610.51
负债合计	23,979,227,299.72	23,230,252,491.06
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,280,000,000.00	3,280,000,000.00
其他权益工具	47,000,000.00	104,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,597,256,043.76	5,338,256,043.76
减：库存股		
其他综合收益	22,560,021.71	11,292,932.79
专项储备		
盈余公积	179,542,579.71	162,340,409.11
一般风险准备		
未分配利润	1,420,955,482.57	1,297,244,119.36
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	10,547,314,127.75	10,193,133,505.02
少数股东权益	50,096,025.83	53,053,395.97
所有者权益（或股东权益）合计	10,597,410,153.58	10,246,186,900.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计	34,576,637,453.30	33,476,439,392.05

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

母公司资产负债表

2021年12月31日

编制单位：陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司

单位：元 币种：人民币

项目	2021年12月31日	2020年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	1,213,477,372.23	724,600,059.07
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	61,277,977.00	893,754,222.21
应收款项融资		
预付款项	18,906,459.82	41,094,770.00
其他应收款	1,628,976,460.76	1,738,469,357.78
其中：应收利息		
应收股利		
存货	26,071,989,593.27	25,061,249,307.59
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	37,508,499.08	169,780,117.19
流动资产合计	29,032,136,362.16	28,628,947,833.84
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		28,000,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,937,623,838.24	2,923,172,349.15
其他权益工具投资	179,402,653.24	159,561,813.03
其他非流动金融资产		
投资性房地产	225,839,679.66	220,155,786.94
固定资产	448,469,842.34	439,962,353.04
在建工程	646,256,210.86	188,747,581.22
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	451,017.91	528,440.96
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	56,642,414.69	22,697,959.20
递延所得税资产	2,336,737.97	16,296,897.52
其他非流动资产		2,419,785.34
非流动资产合计	4,497,022,394.91	4,001,542,966.40
资产总计	33,529,158,757.07	32,630,490,800.24

流动负债：		
短期借款	2,164,600,000.00	1,342,300,000.00
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	643,070,130.54	443,872,578.68
应付账款	219,005,570.62	255,397,989.31
预收款项	50,000,000.00	51,789,719.00
合同负债	28,141,611.45	421,418,491.20
应付职工薪酬		111,642.39
应交税费	37,352,518.45	83,913,335.48
其他应付款	1,847,295,110.09	1,723,908,349.61
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	4,235,966,963.02	5,303,832,893.16
其他流动负债	2,783,236.30	41,678,751.88
流动负债合计	9,228,215,140.47	9,668,223,750.71
非流动负债：		
长期借款	10,617,349,024.57	11,060,074,037.65
应付债券	2,100,436,438.77	880,123,403.80
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	500,000,000.00	500,000,000.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	340,396,732.00	189,170,733.00
递延所得税负债	7,350,663.31	3,390,453.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	13,565,532,858.65	12,632,758,627.71
负债合计	22,793,747,999.12	22,300,982,378.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	3,280,000,000.00	3,280,000,000.00
其他权益工具	47,000,000.00	75,000,000.00
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,584,161,531.26	5,334,161,531.26
减：库存股		
其他综合收益	22,051,989.93	10,171,359.77

专项储备		
盈余公积	179,542,579.71	162,340,409.11
未分配利润	1,622,654,657.05	1,467,835,121.68
所有者权益（或股东权益）合计	10,735,410,757.95	10,329,508,421.82
负债和所有者权益（或股东权益）总计	33,529,158,757.07	32,630,490,800.24

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

合并利润表
2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、营业总收入	2,254,699,066.63	2,140,314,707.07
其中：营业收入	2,254,699,066.63	2,140,314,707.07
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,071,547,917.00	2,044,464,680.19
其中：营业成本	1,872,889,018.90	1,891,158,755.58
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	22,802,264.64	15,225,313.54
销售费用	6,925,622.77	7,398,057.39
管理费用	113,620,001.48	84,744,587.94
研发费用		
财务费用	55,311,009.21	45,937,965.74
其中：利息费用	39,150,377.60	36,367,297.13
利息收入	6,907,162.14	6,365,570.65
加：其他收益	21,008,682.85	99,471,935.47
投资收益（损失以“—”号填列）	-1,369,182.00	89,260.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,855,843.09	89,260.14
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“—”号		

填列)		
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)	-68,203.55	
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		158,394.31
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	405,708.57	
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	203,128,155.50	195,569,616.80
加: 营业外收入	635,731.06	2,468,134.95
减: 营业外支出	284,653.36	443,968.56
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	203,479,233.20	197,593,783.19
减: 所得税费用	65,523,069.53	47,005,198.49
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	137,956,163.67	150,588,584.70
(一) 按经营持续性分类	137,956,163.67	150,588,584.70
1.持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	137,956,163.67	150,588,584.70
2.终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类	137,956,163.67	150,588,584.70
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	140,913,533.81	153,033,392.62
2.少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	-2,957,370.14	-2,444,807.92
六、其他综合收益的税后净额	11,267,088.92	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	11,267,088.92	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益	11,267,088.92	
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动	11,267,088.92	
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	149,223,252.59	150,588,584.70
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	152,180,622.73	153,033,392.62
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-2,957,370.14	-2,444,807.92
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

母公司利润表
2021 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2021 年年度	2020 年年度
一、营业收入	1,708,468,838.07	1,527,113,184.47
减：营业成本	1,374,724,097.72	1,336,090,655.88
税金及附加	13,127,195.97	12,117,674.37
销售费用	769,525.21	1,851,343.57
管理费用	34,606,384.03	34,575,187.48
研发费用		

财务费用	53,614,623.17	45,166,869.98
其中：利息费用		34,459,987.71
利息收入		5,100,548.92
加：其他收益	209,375.74	58,796,282.76
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,062,849.82	335,089.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,549,510.91	335,089.00
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）	-270,156.18	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		181,546.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	405,708.57	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	230,909,090.28	156,624,371.76
加：营业外收入	165,665.04	372,451.97
减：营业外支出	15,466.58	207,370.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	231,059,288.74	156,789,452.76
减：所得税费用	59,037,582.77	39,113,707.51
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	172,021,705.97	117,675,745.25
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	172,021,705.97	117,675,745.25
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	11,880,630.16	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	11,880,630.16	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	11,880,630.16	
4.企业自身信用风险公允价值		

变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	183,902,336.13	117,675,745.25
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

合并现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
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	1,711,951,601.27	2,061,435,968.92
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		

拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,151,034,190.41	5,298,396,140.99
经营活动现金流入小计	9,862,985,791.68	7,359,832,109.91
购买商品、接受劳务支付的现金	3,368,341,158.14	4,592,669,856.42
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	77,146,442.32	60,688,903.66
支付的各项税费	129,285,545.83	123,599,316.82
支付其他与经营活动有关的现金	3,524,818,458.95	4,880,960,552.02
经营活动现金流出小计	7,099,591,605.24	9,657,918,628.92
经营活动产生的现金流量净额	2,763,394,186.44	-2,298,086,519.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	486,661.09	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		435,773.00
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		4,094,512.50
投资活动现金流入小计	28,486,661.09	4,530,285.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	954,586,861.30	483,174,568.82
投资支付的现金	531,784,400.00	24,694,512.50
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位		

支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,486,371,261.30	507,869,081.32
投资活动产生的现金流量净额	-1,457,884,600.21	-503,338,795.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	9,000,000.00	914,300,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		34,300,000.00
取得借款收到的现金	9,337,828,000.00	9,469,385,909.59
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	9,346,828,000.00	10,383,685,909.59
偿还债务支付的现金	8,596,935,555.72	6,792,665,564.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,340,846,239.40	1,304,904,027.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	60,146,900.38	33,637,168.31
筹资活动现金流出小计	9,997,928,695.50	8,131,206,760.29
筹资活动产生的现金流量净额	-651,100,695.50	2,252,479,149.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-31,942.41	258,493.28
五、现金及现金等价物净增加额	654,376,948.32	-548,687,672.25
加：期初现金及现金等价物余额	850,493,554.48	1,399,181,226.73
六、期末现金及现金等价物余额	1,504,870,502.80	850,493,554.48

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

母公司现金流量表

2021年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2021年年度	2020年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的	1,409,390,707.90	1,905,212,898.20

现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	8,464,644,728.39	7,371,846,186.42
经营活动现金流入小计	9,874,035,436.29	9,277,059,084.62
购买商品、接受劳务支付的现金	2,467,064,606.67	3,307,937,562.53
支付给职工及为职工支付的现金	21,313,727.37	16,578,535.97
支付的各项税费	98,581,288.33	104,298,282.62
支付其他与经营活动有关的现金	4,295,113,858.82	7,520,211,050.96
经营活动现金流出小计	6,882,073,481.19	10,949,025,432.08
经营活动产生的现金流量净额	2,991,961,955.10	-1,671,966,347.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	28,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	486,661.09	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		435,773.00
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	28,486,661.09	435,773.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	553,295,869.04	144,809,410.05
投资支付的现金	520,001,000.00	519,200,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,073,296,869.04	664,009,410.05
投资活动产生的现金流量净额	-1,044,810,207.95	-663,573,637.05
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		880,000,000.00
取得借款收到的现金	7,988,828,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		8,707,385,909.59
筹资活动现金流入小计	7,988,828,000.00	9,587,385,909.59

偿还债务支付的现金	7,973,952,259.51	6,767,865,564.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,302,483,426.95	1,299,287,372.94
支付其他与筹资活动有关的现金	60,146,900.38	33,637,168.31
筹资活动现金流出小计	9,336,582,586.84	8,100,790,105.55
筹资活动产生的现金流量净额	-1,347,754,586.84	1,486,595,804.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-31,942.41	258,493.28
五、现金及现金等价物净增加额	599,365,217.90	-848,685,687.19
加：期初现金及现金等价物余额	415,931,173.83	1,264,616,861.02
六、期末现金及现金等价物余额	1,015,296,391.73	415,931,173.83

公司负责人：夏静 主管会计工作负责人：马坤 会计机构负责人：王鹏军

