

西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划

2020 年度资产管理报告

华林证券股份有限公司

二〇二一年四月

报告期：2020 年 1 月 1 日-2020 年 12 月 31 日

重要提示

本报告依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》《上海证券交易所资产支持证券定期报告内容与格式指引》以及其他相关规定制作。本报告由管理人华林证券股份有限公司负责编制，管理人保证本报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应的法律责任。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本专项计划出具了标准无保留意见的审计报告。

本资产管理报告相关内容与托管人出具的年度托管报告相关内容一致，不存在重大差异。

本专项计划报告期内无其他重要提示、风险提示。

目 录

| | |
|---|-----------|
| 重要提示..... | 2 |
| 释义..... | 5 |
| 第一节 专项计划基本情况及业务参与者履约情况..... | 7 |
| 一、 专项计划基本情况..... | 7 |
| 二、 专项计划参与机构基本信息情况..... | 8 |
| 三、 资产支持证券基本情况..... | 8 |
| 四、 资产支持证券收益分配与条款行权情况..... | 10 |
| 五、 报告期内履行职责和义务的情况..... | 11 |
| 六、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况..... | 11 |
| 七、 报告期内业务参与者落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况..... | 12 |
| 第二节 基础资产情况..... | 12 |
| 一、 基础资产变化情况..... | 12 |
| 二、 基础资产现金流提供方相关情况..... | 12 |
| 三、 基础资产基本情况..... | 14 |
| 四、 影响专项计划分配的基础资产其他情况..... | 15 |
| 第三节 资金收支与投资管理情况..... | 15 |
| 一、 专项计划账户资金管理、运用、处分情况..... | 15 |
| 二、 基础资产现金流差异情况..... | 16 |
| 三、 基础资产现金流归集情况..... | 17 |
| 第四节 特定原始权益人陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司情况..... | 17 |
| 一、 公司治理情况..... | 17 |
| 二、 公司业务和经营情况..... | 17 |
| 三、 财务情况..... | 19 |
| 四、 偿还债务本息情况..... | 21 |
| 五、 原始权益人重大事项情况..... | 21 |
| 第五节 增信措施及其执行情况..... | 21 |
| 一、 增信措施变更情况..... | 21 |
| 二、 增信措施执行情况..... | 21 |
| 三、 增信措施情况..... | 21 |
| 第六节 其他重大事项..... | 22 |
| 一、 专项计划审计情况..... | 22 |
| 二、 不定期跟踪评级情况..... | 22 |
| 三、 转让基础资产取得资金使用情况..... | 22 |
| 四、 管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况..... | 23 |
| 五、 报告期内发生的重大事件..... | 23 |
| 六、 报告期内持有人会议情况..... | 23 |
| 七、 其他需要披露的事项..... | 23 |
| 第七节 附件目录..... | 23 |
| 附件一： 专项计划财务报表..... | 25 |
| 资产负债表..... | 25 |
| 利润表..... | 25 |
| 所有者权益变动表..... | 27 |

附件二： 特定原始权益人财务报表.....29

释义

| | | |
|---------------|---|--|
| 原始权益人/差额支付承诺人 | 指 | 陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司 |
| 计划管理人/华林证券 | 指 | 根据《标准条款》担任计划管理人的华林证券股份有限公司或其经监管机构批准设立的资产管理子公司，或根据《标准条款》任命的作为计划管理人的继任机构 |
| 资产服务机构 | 指 | 据《服务协议》担任资产服务机构的西咸新区鸿通管廊投资有限公司，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构 |
| 托管人 | 指 | 根据《托管协议》担任托管人的中国民生银行股份有限公司西安分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构 |
| 《标准条款》 | 指 | 计划管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划标准条款》 |
| 《计划说明书》 | 指 | 《西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划说明书》 |
| 《托管协议》 | 指 | 计划管理人与托管人签署的《西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充 |
| 《资产买卖协议》 | 指 | 原始权益人与计划管理人签署的《西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划资产买卖协议》及对该协议的任何修改或补充 |
| 专项计划 | 指 | 根据《管理办法》及其他法律法规，由计划管理人设立的西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划 |
| 租赁合同 | 指 | 基础资产清单项下的，资产服务机构与承租人签订的《沣西新城地下综合管廊使用权租赁合同》；包括出现违约基础资产时，启动资产置换机制后进入基础资产清单的后继租赁合同 |
| 承租人 | 指 | 根据各租赁合同负有支付租金义务的承租人及/或其承继人 |
| 基础资产 | 指 | 基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据租赁合同自基准日（含该日）至截止日（含该日）期间对承租人享有的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利。还应包括后继基础资产，即启动资产置换机制后纳入基础资产范围的后继租赁 |

| | | |
|--------|---|---|
| | | 合同自相应《违约基础资产置换确认函》（见《资产买卖协议》附件三之格式）签署日至截止日（含该日）期间的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利 |
| 基础资产清单 | 指 | 由原始权益人准备的、截至基准日的、有关每笔基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为计划管理人所接受，该一览表可为计算机文档或缩影胶片）。基础资产清单应载明的具体信息见《资产买卖协议》附件一 |
| 资产池 | 指 | 任一时点基础资产的总和 |
| 资产置换 | 指 | 如计划管理人或者资产服务机构发现违约基础资产，计划管理人按照《资产买卖协议》的约定通知原始权益人对违约基础资产予以置换。该等置换应当经过计划管理人的同意 |

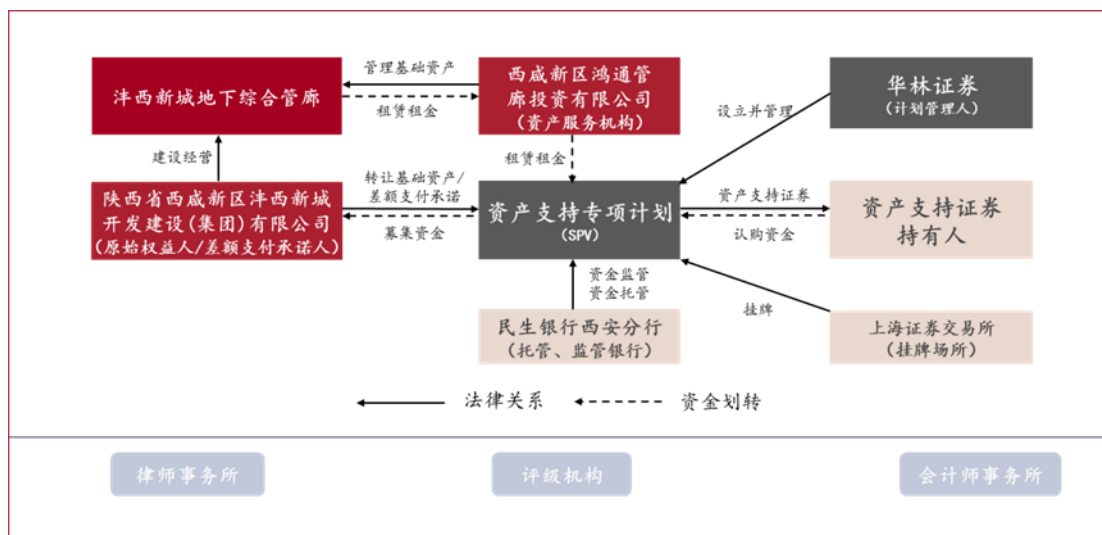
第一节 专项计划基本情况及业务参与人履约情况

一、 专项计划基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| | |
|---------------|---|
| 专项计划名称 | 西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划 |
| 专项计划设立日 | 2017年9月5日 |
| 发行规模 | 1.00 |
| 存续规模（截至3月31日） | 0.25 |
| 是否为双/多SPV | 非双SPV |
| 增信方式 | 优先次级分层、超额现金流覆盖、原始权益人差额支付承诺、违约资产置换机制 |
| 基础资产类型 | 未来经营收入类-基础设施收费-其他 |
| 基础资产具体内容 | 基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据租赁合同自基准日（含该日）至截止日（含该日）期间对承租人享有的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利。还应包括后继基础资产，即启动资产置换机制后纳入基础资产范围的后继租赁合同自相应《违约基础资产置换确认函》（见《资产买卖协议》附件三之格式）签署日至截止日（含该日）期间的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利。 |
| 资产支持证券挂牌场所 | 上海证券交易所 |
| 登记结算机构 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司 |
| | |
| | |

交易结构图与说明：



本次专项计划的交易结构概述如下：

一、认购人通过与计划管理人签订《认购协议》，将认购资金以专项资产管理方式委托计划管理人管理，计划管理人设立并管理专项计划，认购人取得资产支持证券，成为资产支持证券持有人。

二、计划管理人根据与原始权益人签订的《基础资产买卖协议》的约定，将专项计划资金用于向原始权益人购买基础资产，即原始权益人在专项计划设立日转让给管理人的、基础资产清单所列的由原始权益人在专项计划设立日转让给计划管理人的、原始权益人依据租赁合同自基准日（含该日）至截止日（含该日）期间对承租人享有的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利。还应包括后继基础资产，即启动资产置换机制后纳入基础资产范围的后继租赁合同自相应《违约基础资产置换确认函》（见《资产买卖协议》附件三之格式）签署日至截止日（含该日）期间的租金请求权中的相应部分和其他相关附属权利。

三、资产服务机构根据《服务协议》的约定，负责基础资产对应的应收租金的回收和催收，以及违约资产处置等基础资产管理工作。资产服务机构在收入归集日将基础资产产生的现金流划入监管账户。

四、监管银行根据《监管协议》的约定，在回收款转付日依照资产服务机构的指令将基础资产产生的现金流划入专项计划账户，由托管人根据《托管协议》对专项计划资产进行托管。

五、当发生任一差额支付启动事件时，差额支付承诺人根据《差额支付承诺函》的约定将差额资金划入专项计划账户。

六、管理人根据本《计划说明书》及相关文件的约定，向托管人发出分配指令，托管人根据分配指令，将相应资金划拨至登记托管机构的指定账户用于支付资产支持证券本金和预期收益。

二、专项计划参与机构基本信息情况

专项计划包含以下参与机构：

√原始权益人 √资产服务机构 √增信机构 √托管人 √资信评级机构 □资产评估机构
√现金流预测机构 □核心企业/共同债务人/加入债务人/核心债务人 □技术服务机构
√其他

（一）原始权益人

| | |
|----------|------------------------------|
| 机构名称 | 陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91610000583516702R |
| 办公地址 | 陕西省咸阳市秦都区秦皇大道南段尚业路总部经济园 8 号楼 |
| 联系人 | 周冰 |
| 联系电话 | 18829016601 |

（二）资产服务机构

| | |
|----------|-----------------------------|
| 机构名称 | 西咸新区鸿通管廊投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91611100305727411H |
| 办公地址 | 陕西省西咸新区沣西新城总部经济园 8 号楼 506 室 |
| 联系人 | 姚妥 |
| 联系电话 | 029-38020108 |

（三）增信机构

| | |
|----------|-----------------------|
| 机构名称 | 陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91610000583516702R |

| | |
|------|------------------------------|
| 增信类型 | 差额支付 |
| 办公地址 | 陕西省咸阳市秦都区秦皇大道南段尚业路总部经济园 8 号楼 |
| 联系人 | 周冰 |
| 联系电话 | 18829016601 |

(四) 托管人

| | |
|----------|----------------------|
| 机构名称 | 中国民生银行股份有限公司西安分行 |
| 统一社会信用代码 | 916101137299481970 |
| 办公地址 | 西安市二环南路 78 号中国民生银行大厦 |
| 联系人 | 罗哲 |
| 联系电话 | 029-61827037 |

(五) 资信评级机构

| | |
|----------|---------------------------------|
| 机构名称 | 东方金诚国际信用评估有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110102780952490W |
| 办公地址 | 北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层 |
| 联系人 | 杨伟彤 |
| 联系电话 | 18210318277 |

(六) 现金流预测机构

| | |
|----------|-----------------------------|
| 机构名称 | 中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 统一社会信用代码 | 91110108061301173Y |
| 办公地址 | 北京市海淀区复兴路 47 号天行建大厦 22-23 层 |
| 联系人 | 付星 |
| 联系电话 | 13669209759 |

(七) 法律顾问

| | |
|----------|--------------------------------|
| 机构名称 | 北京市环球律师事务所 |
| 统一社会信用代码 | 31110000400834282L |
| 办公地址 | 北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15 层 |
| 联系人 | 强高厚 |
| 联系电话 | (8610)65846667 |

三、 资产支持证券基本情况

单位：亿元 币种：人民币

| | | | | | | |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 证券代码 | 146392 | 146393 | 146394 | 146395 | 146396 | 146397 |
| 证券简称 | 17 沣西 01 | 17 沣西 02 | 17 沣西 03 | 17 沣西 04 | 17 沣西 05 | 17 沣西次 |
| 发行日 | 2017-09-05 | 2017-09-05 | 2017-09-05 | 2017-09-05 | 2017-09-05 | 2017-09-05 |
| 到期日 | 2018-01-26 | 2019-01-28 | 2020-02-03 | 2021-01-26 | 2022-01-26 | 2022-01-26 |
| 发行规模 | 0.18 | 0.18 | 0.19 | 0.20 | 0.20 | 0.05 |
| 初始信用评级 | AA+ | AA+ | AA+ | AA+ | AA+ | - |
| 最新信用评级 | AA+ | AA+ | AA+ | AA+ | AA+ | - |
| 最新预期收益率 | 5.87% | 6.07% | 6.27% | 6.57% | 6.87% | 0.00% |
| 收益分配方式 | 转付型 | 转付型 | 转付型 | 转付型 | 转付型 | |
| 收益分配频率 | 按年 | 按年 | 按年 | 按年 | 按年 | |

四、 资产支持证券收益分配与条款行权情况

(一) 资产支持证券收益分配情况

单位：亿元 币种：人民币

| 债券代码 | 146392 | | 146393 | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 |
| 2018年1月26日 | 0.18 | 0.0041 | 0.00 | 0.0043 |
| 2019年1月28日 | 0.00 | 0.00 | 0.18 | 0.0110 |
| 2020年2月3日 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 已分配金额小计 | 0.18 | 0.0041 | 0.18 | 0.0153 |
| 未来收益安排 | | | | |
| 2021年1月26日 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2022年1月26日 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 未来分配金额小计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计分配金额 | 0.18 | 0.0041 | 0.18 | 0.0153 |

| 债券代码 | 146394 | | 146395 | |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 |
| 2018年1月26日 | 0.00 | 0.0047 | 0.00 | 0.0051 |
| 2019年1月28日 | 0.00 | 0.0120 | 0.00 | 0.0132 |
| 2020年2月3日 | 0.19 | 0.0121 | 0.00 | 0.0134 |
| 已分配金额小计 | 0.19 | 0.0288 | 0.00 | 0.0317 |
| 未来收益安排 | | | | |

| | | | | |
|-----------------|------|--------|------|--------|
| 2021 年 1 月 26 日 | 0.00 | 0.00 | 0.20 | 0.0129 |
| 2022 年 1 月 26 日 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 未来分配金额小计 | 0.00 | 0.00 | 0.20 | 0.0129 |
| 合计分配金额 | 0.19 | 0.0288 | 0.20 | 0.0446 |

| 债券代码 | 146396 | | 146397 | |
|-----------------|------------|------------|------------|------------|
| | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 | 分配本金 金额 | 分配收益 金额 |
| 2018 年 1 月 26 日 | 0.00 | 0.0054 | 0.00 | 0.0846 |
| 2019 年 1 月 28 日 | 0.00 | 0.0138 | 0.00 | 0.0583 |
| 2020 年 2 月 3 日 | 0.00 | 0.0140 | 0.00 | 0.0589 |
| 已分配金额小计 | 0.00 | 0.0332 | 0.00 | 0.2018 |
| 未来收益安排 | | | | |
| 2021 年 1 月 26 日 | 0.00 | 0.0135 | 0.00 | 0.0619 |
| 2022 年 1 月 26 日 | 0.20 | 0.0137 | 0.00 | 0.00 |
| 未来分配金额小计 | 0.20 | 0.0272 | 0.00 | 0.0619 |
| 合计分配金额 | 0.20 | 0.0604 | 0.00 | 0.2637 |

(二) 报告期内资产支持证券条款行权情况

专项计划存在以下回售赎回或其他行权条款：

回售 赎回 其他 不适用

五、 报告期内履行职责和义务的情况

报告期内，各业务参与机构是否按照规定或约定履行职责和义务，不存在严重违反相关规定、约定或损害资产支持证券投资者利益行为的情况：

是 否

六、 报告期内管理人专项计划资产隔离情况

(一) 专项计划资产是否独立于管理人自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产，是否对专项计划资产单独记账、独立核算

是 否

(二) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权是否与其自身固有财产、所管理的其他专项计划资产和客户资产产生的债务相抵销

是 否

七、 报告期内业务参与机构落实资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

以下机构参与落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制：

原始权益人 资产服务机构 其他 不适用

落实专项计划资产隔离制度与混同风险防范机制的情况

报告期内，原始权益人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构均按照规定或约定落实专项计划资产隔离制度，无专项计划资产未独立于其自身固有财产、所管理的其他资产，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为。

是否存在基础资产与其自身固有财产、所管理的其他资产混同，或者发生基础资产现金流被截留、挪用等严重损害资产支持证券投资者利益行为

是 否

第二节 基础资产情况**一、 基础资产变化情况****(一) 报告期末基础资产数量或金额与报告期初相比发生 20%及以上变化**

是 否

| | 报告期末 | 报告期增减 | 报告期初 | 变动比例 (%) |
|------------|----------|-----------|----------|----------|
| 基础资产数量 (笔) | 8 | 0 | 8 | 0 |
| 基础资产金额(万元) | 2,690.72 | -2,895.66 | 5,586.38 | 20.29 |

二、 基础资产现金流提供方相关情况

前五大基础资产现金流提供方的现金流占比：93.64%

基础资产现金流重要提供方情况：

适用 不适用

(一) 陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司

基础资产现金流占比：42.30%

统一社会信用代码：916100005966862256

企业性质：地方国有控股

注册地省市：陕西省西安市

行业：J69-其他金融业

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平

1. 经营情况

主营业务情况：

公司及子公司主要经营：房地产开发、建设与销售；房屋租赁；物业管理；科技企业孵化中介服务；教育培训。

2. 财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，总资产为 276,184.43 万元，总负债为 231,437.52 万元；2020 年度实现营业收入 15,444.60 万元，净利润 538.98 万元。

3. 偿付能力

资产负债率为 83.80%、流动比率为 1.88、速动比率为 0.24，偿付能力良好。

4. 资信水平

资信水平良好。

(二) 陕西沣西新城投资发展有限公司

基础资产现金流占比：40.27%

统一社会信用代码：91610000598757832Y

企业性质：地方国有控股

注册地省市：陕西省西安市

行业：L71-租赁业

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平

1. 经营情况

公司及子公司主要经营：服务业投资（限以公司自有资金）；房地产开发、建设、销售；基础设施及配套设施的开发、建设及运营；商业开发；房屋租赁；物业管理；仓储（危险品除外）；钢材、苗木、广告材料、工程设备及材料、建筑材料、建筑装饰材料、办公设备及家具、市政设施的销售、租赁；广告的设计、制作、代理、发布；广告牌的租赁；污水处理、污水、污泥资源化、饮用水安全、民用、工业供水技术的研发；水务工程、水利工程、生态工程的施工；水利枢纽管理、水资源管理；小流域治理的技术咨询服务；自来水生产、供应；给排水工程设计、安装、维修；给排水配套附属工程设计、施工、维修；五金销售；水表的维修、校验；水质化验。

2. 财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，总资产为 451,543.45 万元，总负债为 360,804.28 万元；2020 年度实现营业收入 27,311.33 万元，净利润-5,164.47 万元。

3. 偿付能力

资产负债率为 79.90%、流动比率为 3.13、速动比率为 2.59，偿付能力良好。

4. 资信水平

资信水平良好。

(三) 陕西省沣西置业有限公司

基础资产现金流占比：2.94%

统一社会信用代码：91611104067903917R

企业性质：地方国有控股

注册地省市：陕西省西安市

行业：K70-房地产业

经营情况、财务状况、偿付能力、资信水平

1. 经营情况

公司主要经营：基础设施与配套设施的开发、建设；服务业投资、实业投资、股权投资（仅限自有资金）；房地产开发与销售；房屋租赁，物业管理；仓储（危险品除外）。

子公司主要经营：商场、超市管理及运营；房地产营销策划；房地产代理销售；房屋租赁；房地产运营管理；房地产中介服务；酒店管理；餐饮经营管理；物业管理；物业信息咨询服务；广告制作、设计、代理、发布；家政服务。室内外保洁服务；装饰装修工程设计与施工；

广告牌租赁；园林绿化工程、绿化景观种植工程设计、施工、养护；草坪、园林苗木、花卉的种植、销售。

2. 财务状况

截至 2020 年 12 月 31 日，总资产为 215,434.53 万元，总负债为 207,223.78 万元；2020 年度实现营业收入 38,021.77 万元，净利润 2,877.67 万元。

3. 偿付能力

资产负债率为 96.19%、流动比率为 1.04、速动比率为 0.13，偿付能力良好。

4. 资信水平

资信水平良好。

三、 基础资产基本情况

(一) 基础资产池特征分布变化情况

适用 不适用

(二) 主要基础资产的变化情况

报告期末未偿本息余额占全部基础资产未偿本息余额 1%以上的前 20 笔基础资产与报告期初的变化情况：

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

| 债务人名称/描述 | 担保情况 | 行业 | 地区 | 债权金额 | 债权余额 | 利率（%） | 期限（年） | 账龄（年） |
|----------------------|------|-------------|-----|----------|----------|-------|-------|-------|
| 陕西沣西新城投资发展有限公司 | 无担保 | 城市基础设施建设 | 陕西省 | 5,418.00 | 1,083.60 | - | 10.00 | 5.75 |
| 陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司 | 无担保 | 城市基础设施建设 | 陕西省 | 5,691.00 | 1,138.20 | - | 10.00 | 5.83 |
| 安徽水利开发股份有限公司 | 无担保 | 水的生产与供应业 | 安徽省 | 525.35 | 105.07 | - | 10.00 | 5.50 |
| 陕西沣西新城四季春供热有限公司 | 无担保 | 电力、热力生产和供应业 | 陕西省 | 537.33 | 50.69 | - | 5.00 | 0.42 |
| 陕西宏方置业有限责任公司 | 无担保 | 房地产业 | 陕西省 | 498.42 | 74.98 | - | 5.00 | 0.71 |
| 陕西建工第六建设集团有限公司 | 无担保 | 土木工程建筑业 | 陕西省 | 481.46 | 45.42 | - | 5.00 | 0.42 |

| | | | | | | | | | |
|----------------|-----|-----------------|-----|--------|--------|---|-------|------|--|
| 陕西省沣西置业有限公司 | 无担保 | 房地产业 | 陕西省 | 553.00 | 79.00 | - | 5 | 0.67 | |
| 西安未来国际信息股份有限公司 | 无担保 | 信息传输、软件和信息技术服务业 | 陕西省 | 568.80 | 113.76 | - | 10.00 | 5.50 | |

报告期末基础资产回收率¹(%)=0

(三) 报告期内基础资产非正常偿还相关情况

单位：亿元 币种：人民币

| 基础资产运行指标 | 提前还款 | 赎回 | 逾期 | 违约 | 处置 | 处置回收 | 损失 | 其他 | 合计 | |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--|
| 金额 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | |
| 金额占比 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | |
| 笔数 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 笔数占比 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | |

(四) 涉及诉讼或者仲裁等争议及其处置情况

适用 不适用

四、影响专项计划分配的基础资产其他情况

报告期内，无影响专项计划分配的基础资产其他情况。

第三节 资金收支与投资管理情况

一、专项计划账户资金管理、运用、处分情况

(一) 专项计划账户资金收支情况

单位：万元 币种：人民币

| 收支日期 | 收支金额 | 收入来源 | 支出用途 | 支出用于分配的证券代码 | 备注 |
|------------|-----------|------|-----------|-------------|----|
| 报告期初余额 | 3.87 | - | - | - | |
| 2020年1月8日 | 2,895.66 | 付息 | | | |
| 2020年1月22日 | -5.00 | | 支付专项计划管理费 | | |
| 2020年1月22日 | -2,021.29 | | 兑付款 | 146394 | |

¹回收率=报告期末逾期超过 90 天（包括 90 天）的违约基础资产的回收本金和利息合计/报告期末违约资产对应的本金余额合计*100%

| | | | | | |
|-------------|---------|-------------|---------|--------|--|
| 日 | | | | | |
| 2020年1月22日 | -133.57 | | 兑息款 | 146395 | |
| 2020年1月22日 | -589.03 | | 兑息款 | 146397 | |
| 2020年1月22日 | -139.76 | | 兑息款 | 146396 | |
| 2020年2月5日 | 0.10 | 146394 债券退款 | | | |
| 2020年2月5日 | 0.10 | 146396 债券退款 | | | |
| 2020年3月20日 | 0.83 | 结息 | | | |
| 2020年6月9日 | -2.00 | | 支付审计费 | | |
| 2020年6月20日 | 0.02 | 结息 | | | |
| 2020年7月24日 | -5.00 | | 支付跟踪评级费 | | |
| 2020年9月20日 | 0.01 | 结息 | | | |
| 2020年12月20日 | 0.01 | 结息 | | | |
| 报告期末余额 | 4.95 | - | - | - | |

(二) 专项计划投资管理情况

□适用 √不适用

(三) 向金融机构等借款情况

□适用 √不适用

(四) 其他情况

无

二、 基础资产现金流差异情况

报告期内基础资产实际现金流与之前预测该期现金流是否存在差异：

□是 √否

三、 基础资产现金流归集情况

适用 不适用

报告期内各层归集账户归集、划转基础资产现金流的时间、金额情况：

报告期内，专项计划各层归集账户归集、划转基础资产现金流无异常，具体时间及金额见专项计划账户收支情况表。

现金流归集、划转是否违反相关规定或协议约定，是否存在滞留、截留、挪用等情况

是 否

第四节 特定原始权益人陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司情况

一、 公司治理情况

控股股东名称：陕西西咸新区发展集团有限公司

实际控制人名称：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

控股股东/实际控制人是否存在变动

是 否

主要负责人是否存在变动

是 否

二、 公司业务和经营情况

（一） 原始权益人基本情况

统一社会信用代码：91610000583516702R

公司设立日期：2011 年 10 月 11 日

企业性质：地方国有控股

所属行业：E47-房屋建筑业

所属地区：陕西省西安市

企业规模：大型

报告期末信用评级：AA

评级机构名称：东方金诚国际信用评估有限公司

最新评级时间：2020 年 6 月 19 日

（二） 经营模式与主要业务

原始权益人所处行业主要集中在基础设施建设行业、土地整理开发行业、保障性住房行业，其发展一方面受到来自于宏观经济整体发展的影响，另一方面又受到来自于基础设施建设、土地整理开发和保障性住房行业的特定因素的影响。

（三） 行业环境和政策变化情况

近年来，为了满足经济适用住房、限价房和廉租房的巨大需求，其建设步伐不断加快，《国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出提高住房保障水平的要求，并明确提出：“将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。”

2018 年，国务院办公厅印发《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》，明确，要聚焦脱贫攻坚、铁路、公路水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、社会民生等重点领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。

（四） 各版块营业收入构成及占比

单位：万元 币种：人民币

| 业务板块 | 本期 | | | | 上年同期 | | | |
|------------|------------|------------|---------|----------|------------|------------|---------|----------|
| | 收入 | 成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 收入 | 成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 保障房及市政代建项目 | 257,998.08 | 242,345.53 | 6.07 | 67.48 | 263,539.79 | 247,718.34 | 6.00 | 65.42 |
| 房屋销售收入 | 32,398.64 | 26,936.01 | 16.86 | 8.47 | 77,324.10 | 59,610.33 | 22.91 | 19.19 |
| 物业服务收入 | 12,432.65 | 9,230.58 | 25.76 | 3.25 | 11,039.14 | 10,729.76 | 2.80 | 2.74 |
| 房屋租赁收入 | 8,369.32 | 1,498.33 | 82.10 | 2.19 | 4,762.20 | 1,028.67 | 78.40 | 1.18 |
| 基础设施代管项目 | 2,293.36 | 2,212.39 | 3.53 | 0.60 | 2,377.44 | 2,289.36 | 3.70 | 0.59 |
| 技术服务收入 | 1,072.91 | 558.74 | 47.92 | 0.28 | 1,925.81 | 1,931.09 | -0.27 | 0.48 |
| 供热、供冷收入 | 8,374.26 | 4,880.85 | 41.72 | 2.19 | 1,993.17 | 2,751.19 | -38.03 | 0.49 |
| 基础教育学杂费收入 | 1,839.98 | 4,303.13 | -133.87 | 0.48 | 1,650.38 | 2,038.15 | -23.50 | 0.41 |
| 管廊租赁收入 | 2,688.27 | 2,299.42 | 14.46 | 0.70 | 1,492.55 | 45.09 | 96.98 | 0.37 |
| 销售货物收入 | 15,638.95 | 14,369.74 | 8.12 | 4.09 | 1,352.21 | 1,197.73 | 11.42 | 0.34 |

| 业务板块 | 本期 | | | | 上年同期 | | | |
|----------|------------|------------|---------|----------|------------|------------|---------|----------|
| | 收入 | 成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) | 收入 | 成本 | 毛利率 (%) | 收入占比 (%) |
| 餐饮经营 | 1,170.10 | 1,415.47 | -20.97 | 0.31 | 418.53 | 771.70 | -84.38 | 0.10 |
| 主营业务 | 2,087.63 | 3,201.17 | -53.34 | 0.55 | 875.17 | 853.66 | 2.46 | 0.22 |
| 收入其他 | | | | | | | | |
| 资金利息收入 | 34,828.60 | 0.00 | 100.00 | 9.11 | 33,070.52 | 0.00 | 100.00 | 8.21 |
| 其他业务收入其他 | 1,126.34 | 716.41 | 36.39 | 0.29 | 1,037.38 | 699.53 | 32.57 | 0.26 |
| 合计 | 382,319.09 | 313,967.78 | 17.88 | - | 402,858.40 | 331,664.62 | 17.67 | - |

(五) 基础资产相关业务经营管理情况

√适用 □不适用

2019 年和 2020 年，公司实现营业收入分别为 402,858.40 万元、382,318.99 万元。公司主营业务收入主要来自于保障房及市政代建项目、房屋销售、物业服务、销售货物四大板块，此外，公司收入还有部分来源于房屋租赁、基础设施代管、技术服务、供热供冷服务、基础教育学杂费、管廊租赁及餐饮等。

与基础资产相关业务的经营管理、为基础资产产生预期现金流提供支持和保障等情况
沣西集团管廊租赁业务通过下属孙公司西咸新区鸿通管廊投资有限公司运营，西咸新区鸿通管廊投资有限公司 2019 年和 2020 年实现的管廊租赁收入分别为 4,833.01 万元和 4,535.12 万元。

三、 财务情况

(一) 公司财务报告审计情况

会计师事务所名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

√标准无保留意见 □其他审计意见

(二) 主要会计数据和财务指标

单位：亿元 币种：人民币

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的，说明原因 |
|-----|---------|---------|----------|-------------------|
| 总资产 | 434.73 | 385.98 | 12.63 | |
| 总负债 | 287.15 | 250.49 | 14.64 | |
| 净资产 | 147.58 | 135.49 | 8.92 | |

| 项目 | 2020 年末 | 2019 年末 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的, 说明原因 |
|------------|---------|---------|----------|--------------------|
| 短期借款 | 7.43 | 10.83 | -31.39 | 偿还了部分短期借款 |
| 长期借款 | 99.00 | 91.77 | 7.88 | |
| 其他有息负债 | 75.37 | 70.19 | 7.38 | |
| 资产负债率 (%) | 66.05 | 64.90 | 1.77 | |
| 债务资本比率 (%) | 194.58 | 184.88 | 5.25 | |
| 流动比率 | 2.47 | 3.04 | -18.75 | |
| 速动比率 | 1.74 | 2.27 | -23.35 | |
| 资本化比率 (%) | 48.05 | 51.50 | -6.70 | |
| | | | | |
| | | | | |

注: 资本化比率 = 长期负债合计 / (长期负债合计 + 所有者权益合计) × 100%

| 项目 | 2020 年 | 2019 年 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的, 说明原因 |
|-------------------------|--------|--------|----------|-----------------------|
| 营业总收入 | 38.23 | 40.29 | -5.11 | |
| 营业收入 | 38.23 | 40.29 | -5.11 | |
| 营业外收入 | 0.01 | 0.05 | -80.00 | 违约赔偿收入减少 |
| 利润总额 | 1.63 | 1.55 | 5.16 | |
| 净利润 | 1.48 | 1.42 | 4.23 | |
| 扣除非经常性损益后净利润 | 1.47 | 1.38 | 6.52 | |
| 经营活动产生的现金流净额 | 4.98 | -57.93 | 108.60 | 往来款、政府补助和票据保证金收到的现金增加 |
| 投资活动产生的现金流净额 | -14.56 | -5.04 | -188.89 | 投资支付的现金增加 |
| 筹资活动产生的现金流净额 | 12.84 | 33.31 | -61.45 | 吸收投资收到的现金减少 |
| 营业毛利率 (%) | 17.88 | 17.67 | 1.19 | |
| 平均总资产回报率 (%) | 1.36 | 1.69 | -19.53 | |
| 加权平均净资产收益率 (%) | 1.04 | 1.24 | -16.13 | |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%) | 1.04 | 1.21 | -14.05 | |
| EBITDA | 6.84 | 7.11 | -3.80 | |
| EBITDA 全部债务比 (%) | 3.68 | 3.97 | -7.30 | |
| EBITDA 利息倍数 | 1.22 | 1.57 | -22.29 | |
| 应收账款周转率 | 0.79 | 1.12 | -29.46 | |
| 营业利润率 (%) | 4.25 | 3.77 | 12.73 | |
| EBIT 利润率 | 14.61% | 15.35% | -4.82 | |
| | | | | |

| 项目 | 2020 年 | 2019 年 | 变动比例 (%) | 变动比例超过 30% 的, 说明原因 |
|----|--------|--------|-------------|-----------------------|
| | | | | |

四、 偿还债务本息情况

是否存在未按期偿还债券、银行借款、其他债务融资工具等债务本息的情况

是 否

五、 原始权益人重大事项情况

适用 不适用

第五节 增信措施及其执行情况

一、 增信措施变更情况

内外部增信措施是否发生变化:

是 否

二、 增信措施执行情况

适用 不适用

三、 增信措施情况

(一) 增信方为法人或其他组织

适用 不适用

增信方名称: 陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司

增信方统一社会信用代码: 91610000583516702R

企业性质: 地方国有控股

注册地省市: 陕西省西安市

行业: E47-房屋建筑业

实际控制人: 陕西省西咸新区开发建设管理委员会

信用级别: AA

与原始权益人的关系: 相同

单位: 亿元 币种: 人民币

| | |
|-----------------|--------|
| 增信措施内容 | 差额支付 |
| 财务报告是否经审计 | 是 |
| 资信状况 | 良好 |
| 累计对外担保余额 | 82.28 |
| 累计对外担保余额占净资产的比例 | 55.75% |

增信机构主要财务情况:

单位: 亿元 币种: 人民币

| 科目 | 报告期末情况 |
|--------|--------|
| 净资产 | 147.58 |
| 资产负债率 | 66.05% |
| 净资产收益率 | 1.04% |
| 流动比率 | 2.47 |
| 速动比率 | 1.74 |
| EBITDA | 6.84 |
| 总资产 | 434.73 |
| 营业收入 | 38.23 |
| 净收入 | 38.23 |

(二) 增信方为自然人

适用 不适用

(三) 增信方为原始权益人控股股东或实际控制人

适用 不适用

(四) 抵押或质押增信情况

适用 不适用

(五) 其他增信措施情况

适用 不适用

第六节 其他重大事项**一、 专项计划审计情况**

标准无保留意见 其他审计意见

二、 不定期跟踪评级情况

适用 不适用

三、 转让基础资产取得资金使用情况

是否约定原始权益人转让基础资产所取得的资金有专门用途或限制性用途

是 否

四、 管理人以自有资金或其管理的资金认购资产支持证券的情况

适用 不适用

五、 报告期内发生的重大事件

(一) 触发信用事件情况

适用 不适用

(二) 未披露的重大事件

适用 不适用

(三) 已披露且无后续进展的重大事件

适用 不适用

(四) 已披露且有后续进展的重大事件

适用 不适用

六、 报告期内持有人会议情况

适用 不适用

七、 其他需要披露的事项

适用 不适用

第七节 附件目录

- 一、会计师事务所对专项计划出具的审计报告与会计师事务所从事证券期货相关业务的资质证明；
- 二、会计师事务所出具的特定原始权益人审计报告及特定原始权益人的年度财务报告（如有）；
- 三、增信机构年度财务报告（如有）；
- 四、抵质押物评估报告（如有）；
- 五、其他附件。

（以下无正文）

（以下无正文，为西咸新区沣西新城综合管廊租金资产支持专项计划 2020 年年度资产管理报告盖章页）



附件一： 专项计划财务报表

资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：华林证券股份有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|----------|----------|
| 资产： | | |
| 银行存款 | 4.95 | 3.87 |
| 交易性金融资产 | | |
| 应收账款 | | |
| 应收利息 | 0.00 | 0.00 |
| 应收股利 | | |
| 其他资产 | 4,500.00 | 6,400.00 |
| 资产总计 | 4,504.95 | 6,403.87 |
| 负债： | | |
| 应付托管费 | | |
| 应付管理人报酬 | 4.70 | 4.70 |
| 应付利息 | | |
| 其他负债 | 3.00 | 2.00 |
| 负债总计 | 7.70 | 6.70 |
| 所有者权益： | | |
| 实收专项计划 | 4,500.00 | 6,400.00 |
| 未分配利润 | -2.75 | -2.83 |
| 所有者权益总计 | 4,497.25 | 6,397.17 |
| 负债和所有者权益合计 | 4,504.95 | 6,403.87 |

法定代表人：林立 主管会计工作负责人：关晓斌 会计机构负责人：吴秋娜

利润表

2020 年 1—12 月

编制单位：华林证券股份有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-----------------|--------|----------|
| 一、收入 | 996.53 | 1,096.64 |
| 利息收入（损失以“-”号填列） | 0.87 | 0.98 |
| 其中：存款利息收入 | 0.87 | 0.98 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | | |
| 其他收入 | 995.66 | 1,095.66 |

| | | |
|--------------------|--------|----------|
| 二、费用 | 13.14 | 12.14 |
| 管理费 | 5.00 | 5.00 |
| 托管费 | | |
| 审计费 | | |
| 其他费用 | 8.14 | 7.14 |
| 三、利润总额（亏损以“-”号填列） | 983.38 | 1,084.49 |
| 减：所得税费用 | | |
| 四、净利润（亏损总额以“-”号填列） | 983.38 | 1,084.49 |

法定代表人：林立 主管会计工作负责人：关晓斌 会计机构负责人：吴秋娜

所有者权益变动表

2020 年 1—12 月

编制单位：华林证券股份有限公司

单位：万元 币种：人民币 审计类型：经审计

| 项目 | 本期 | | |
|-----------------------------------|-----------|---------|-----------|
| | 实收计划 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、期初所有者权益（专项计划净值） | 6,400.00 | -2.83 | 6,397.17 |
| 二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润） | | 983.38 | 983.38 |
| 三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列） | -1,900.00 | | -1,900.00 |
| 其中：1、专项计划参与款 | | | |
| 2、专项计划退出款 | -1,900.00 | | -1,900.00 |
| 四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数 | | -983.31 | -983.31 |
| 五、期末所有者权益（专项计划净值） | 4,500.00 | -2.75 | 4,497.25 |

| 项目 | 上期 | | |
|-----------------------------|----------|----------|----------|
| | 实收计划 | 未分配利润 | 所有者权益合计 |
| 一、期初所有者权益（专项计划净值） | 8,200.00 | -3.93 | 8,196.07 |
| 二、本期经营活动产生的专项计划净值变动数（本期净利润） | | 1,084.49 | 1,084.49 |

| | | | |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 三、本期计划份额交易产生的专项计划净值变动数（减少以“-”号填列） | -1,800.00 | | -1,800.00 |
| 其中：1、专项计划参与款 | | | |
| 2、专项计划退出款 | -1,800.00 | | -1,800.00 |
| 四、本期向计划份额持有人分配利润产生的专项计划净值变动数 | | -1,083.39 | -1,083.39 |
| 五、期末所有者权益（专项计划净值） | 6,400.00 | -2.83 | 6,397.17 |

法定代表人：林立 主管会计工作负责人：关晓斌 会计机构负责人：吴秋娜

附件二： 特定原始权益人财务报表

合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 2,433,225,857.07 | 2,374,223,140.48 |
| 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 | 6,073,008,179.49 | 3,600,780,395.25 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 142,087,368.64 | 181,059,452.08 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 17,065,630,922.88 | 17,502,664,542.23 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 10,962,895,459.42 | 8,217,054,154.55 |
| 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 | 533,846,514.95 | 545,234,698.70 |
| 流动资产合计 | 37,210,694,302.45 | 32,421,016,383.29 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | 202,500,000.00 |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 1,084,433,964.07 | 1,061,938,102.32 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 263,135,836.62 | 273,891,062.08 |

| | | |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 固定资产 | 2,074,621,693.35 | 1,472,197,161.03 |
| 在建工程 | 1,065,576,552.14 | 453,520,476.76 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 340,633,075.03 | 345,999,418.46 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 34,866,548.93 | 5,061,964.21 |
| 递延所得税资产 | 10,830,260.40 | 5,953,424.09 |
| 其他非流动资产 | 1,388,212,096.72 | 2,355,897,197.88 |
| 非流动资产合计 | 6,262,310,027.26 | 6,176,958,806.83 |
| 资产总计 | 43,473,004,329.71 | 38,597,975,190.12 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 743,100,000.00 | 1,082,813,000.00 |
| 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 | | 13,319,920.42 |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | 424,777,166.54 | 606,096,961.13 |
| 应付账款 | 7,022,313,206.77 | 3,977,984,291.86 |
| 预收款项 | 1,114,714,300.44 | 837,765,125.25 |
| 合同负债 | | |
| 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 | 10,968,088.04 | 5,479,144.76 |
| 应交税费 | 290,950,418.27 | 543,415,103.90 |
| 其他应付款 | 549,078,160.64 | 285,276,115.81 |
| 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 | 4,908,794,662.73 | 3,310,256,226.23 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 15,064,696,003.43 | 10,662,405,889.36 |
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 长期借款 | 9,900,454,006.14 | 9,176,870,241.18 |
| 应付债券 | 2,628,353,097.27 | 3,708,308,709.73 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 372,927,847.28 | 57,556,852.66 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | 733,479,165.28 | 635,257,000.98 |
| 递延所得税负债 | 6,927,127.72 | |
| 其他非流动负债 | 8,480,000.00 | 808,490,000.00 |
| 非流动负债合计 | 13,650,621,243.69 | 14,386,482,804.55 |
| 负债合计 | 28,715,317,247.12 | 25,048,888,693.91 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 2,000,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 10,929,878,095.70 | 9,872,800,215.59 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 163,473,271.60 | 146,833,183.86 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | 1,515,026,207.05 | 1,382,441,605.40 |
| 归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计 | 14,608,377,574.35 | 13,402,075,004.85 |
| 少数股东权益 | 149,309,508.24 | 147,011,491.36 |
| 所有者权益（或股东权益）合计 | 14,757,687,082.59 | 13,549,086,496.21 |
| 负债和所有者权益（或股东权益）总计 | 43,473,004,329.71 | 38,597,975,190.12 |

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：陕西省西咸新区沣西新城开发建设集团有限公司

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2020 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 |
|--------------|------------------|------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 1,433,508,369.93 | 1,606,943,956.84 |
| 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 | 5,667,029,258.41 | 3,317,829,038.74 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | 238,539,350.95 | 196,974,437.47 |
| 其他应收款 | 17,148,585,147.67 | 17,290,472,177.64 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 6,375,290,901.04 | 4,062,104,170.76 |
| 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 | 995,059.05 | |
| 流动资产合计 | 30,863,948,087.05 | 26,474,323,781.45 |
| 非流动资产： | | |
| 债权投资 | | |
| 可供出售金融资产 | | 202,500,000.00 |
| 其他债权投资 | | |
| 持有至到期投资 | | |
| 长期应收款 | | |
| 长期股权投资 | 4,480,148,509.14 | 2,544,344,590.42 |
| 其他权益工具投资 | | |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 212,419,533.13 | 230,247,837.47 |
| 固定资产 | 249,612,204.58 | 262,347,460.34 |
| 在建工程 | 258,206,677.40 | 1,629,370.86 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | | |
| 无形资产 | 259,161,554.38 | 266,488,989.13 |
| 开发支出 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | |
| 递延所得税资产 | 302,559.78 | 3,604,989.87 |
| 其他非流动资产 | | 785,097,197.88 |
| 非流动资产合计 | 5,459,851,038.41 | 4,296,260,435.97 |
| 资产总计 | 36,323,799,125.46 | 30,770,584,217.42 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 550,000,000.00 | 1,082,813,000.00 |
| 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 | | 13,319,920.42 |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | 393,948,331.26 | 536,738,718.00 |
| 应付账款 | 5,778,597,032.13 | 3,132,850,943.17 |
| 预收款项 | 116,159,471.68 | 10,656,707.97 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 342,208.03 | 254,711.39 |
| 应交税费 | 225,097,916.66 | 509,790,707.38 |
| 其他应付款 | 2,109,407,821.01 | 573,570,728.98 |
| 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 | 4,383,986,852.73 | 3,035,156,226.23 |
| 其他流动负债 | | |
| 流动负债合计 | 13,557,539,633.50 | 8,895,151,663.54 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | 5,742,542,251.69 | 5,107,803,478.49 |
| 应付债券 | 2,230,862,794.18 | 3,211,629,322.53 |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | | |
| 长期应付款 | 71,376,905.83 | 57,556,852.66 |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | | |
| 递延收益 | 120,395,846.01 | 120,839,963.49 |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 8,165,177,797.71 | 8,497,829,617.17 |
| 负债合计 | 21,722,717,431.21 | 17,392,981,280.71 |
| 所有者权益（或股东权益）： | | |
| 实收资本（或股本） | 2,000,000,000.00 | 2,000,000,000.00 |
| 其他权益工具 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 资本公积 | 10,974,909,283.66 | 9,917,831,403.55 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | 163,473,271.60 | 146,833,183.86 |
| 未分配利润 | 1,462,699,138.99 | 1,312,938,349.30 |
| 所有者权益（或股东权益） | 14,601,081,694.25 | 13,377,602,936.71 |

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| 合计 | | |
| 负债和所有者权益（或 股东权益）总计 | 36,323,799,125.46 | 30,770,584,217.42 |

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|-------------------------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 3,823,189,943.58 | 4,028,583,976.94 |
| 其中：营业收入 | 3,823,189,943.58 | 4,028,583,976.94 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 3,660,168,829.87 | 3,972,885,654.09 |
| 其中：营业成本 | 3,139,677,773.23 | 3,316,646,160.33 |
| 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 | 32,579,404.35 | 28,690,934.67 |
| 销售费用 | 11,702,773.46 | 20,854,130.40 |
| 管理费用 | 158,680,313.28 | 148,395,112.76 |
| 研发费用 | 5,993,492.50 | 4,250,222.24 |
| 财务费用 | 311,535,073.05 | 454,049,093.69 |
| 其中：利息费用 | 395,632,389.69 | 463,181,536.64 |
| 利息收入 | 19,932,019.33 | 47,610,214.94 |
| 加：其他收益 | 10,519,704.97 | 77,602,018.77 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -7,993,638.40 | 40,298,520.45 |
| 其中：对联营企业和合营企业的 投资收益 | -13,504,138.25 | -5,011,449.86 |
| 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） | | -13,319,920.42 |
| 信用减值损失（损失以“-”号填 | | |

| | | |
|----------------------------|----------------|----------------|
| 列) | | |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | -14,027,591.59 | -8,502,776.87 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | 10,843,004.70 | -296.95 |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列) | 162,362,593.39 | 151,775,867.83 |
| 加:营业外收入 | 747,731.77 | 4,559,963.60 |
| 减:营业外支出 | 365,649.41 | 1,127,755.31 |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 162,744,675.75 | 155,208,076.12 |
| 减:所得税费用 | 15,201,969.48 | 13,511,344.64 |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列) | 147,542,706.27 | 141,696,731.48 |
| (一)按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 147,542,706.27 | 141,696,731.48 |
| 2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) | | |
| (二)按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | 149,224,689.39 | 140,387,264.01 |
| 2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列) | -1,681,983.12 | 1,309,467.47 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | |
| (一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | |
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| (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 | | |
| (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 | 147,542,706.27 | 141,696,731.48 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | 149,224,689.39 | 140,387,264.01 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | -1,681,983.12 | 1,309,467.47 |
| 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。

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

| 项目 | 2020 年度 | 2019 年度 |
|--------------------|------------------|------------------|
| 一、营业收入 | 3,042,548,200.08 | 3,102,797,405.86 |
| 减：营业成本 | 2,543,754,349.00 | 2,614,294,248.25 |
| 税金及附加 | 8,513,051.64 | 13,754,836.57 |
| 销售费用 | 558,020.38 | |
| 管理费用 | 59,530,307.66 | 56,881,657.56 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 256,189,637.83 | 364,091,216.06 |
| 其中：利息费用 | 335,689,729.42 | 339,150,023.58 |
| 利息收入 | 14,993,202.47 | 12,301,805.35 |
| 加：其他收益 | 444,117.48 | 2,179,518.82 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -4,615,200.93 | 23,026,987.14 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -9,794,621.35 | |
| 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 | | -13,319,920.42 |

| | | |
|---------------------------|----------------|---------------|
| “—”号填列) | | |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列) | | |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列) | -110,200.12 | -89,486.03 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列) | | |
| 二、营业利润(亏损以“-”号填列) | 169,721,550.00 | 65,572,546.93 |
| 加:营业外收入 | 26,020.00 | |
| 减:营业外支出 | 44,262.48 | 200.00 |
| 三、利润总额(亏损总额以“-”号填列) | 169,703,307.52 | 65,572,346.93 |
| 减:所得税费用 | 3,302,430.09 | 38,495.35 |
| 四、净利润(净亏损以“-”号填列) | 166,400,877.43 | 65,533,851.58 |
| (一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) | 166,400,877.43 | 65,533,851.58 |
| (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 | | |
| (一)不能重分类进损益的其他综合收益 | | |
| 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 | | |
| 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 | 166,400,877.43 | 65,533,851.58 |
| 七、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益(元/股) | | |
| （二）稀释每股收益(元/股) | | |

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

合并现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 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 | 1,823,270,619.00 | 1,102,353,749.02 |
| 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 | 55,339,551.42 | 35,665,090.07 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 14,839,484,348.64 | 6,639,702,260.10 |
| 经营活动现金流入小计 | 16,718,094,519.06 | 7,777,721,099.19 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 9,971,857,004.66 | 2,439,693,992.02 |
| 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 | 153,863,847.83 | 114,095,307.82 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 支付的各项税费 | 241,298,879.33 | 96,679,370.17 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 5,852,891,343.20 | 10,920,093,291.51 |
| 经营活动现金流出小计 | 16,219,911,075.02 | 13,570,561,961.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 498,183,444.04 | -5,792,840,862.33 |
| 二、投资活动产生的现金流量: | | |
| 收回投资收到的现金 | 286,601,961.40 | 200,661,720.67 |
| 取得投资收益收到的现金 | 179,829.43 | 9,705,535.22 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 88,580.04 | 200.00 |
| 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 | 86,000,000.00 | 473,050,694.40 |
| 投资活动现金流入小计 | 372,870,370.87 | 683,418,150.29 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 867,515,455.54 | 768,827,007.95 |
| 投资支付的现金 | 961,161,826.20 | 306,368,409.71 |
| 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 | | 112,244,438.05 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,828,677,281.74 | 1,187,439,855.71 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,455,806,910.87 | -504,021,705.42 |
| 三、筹资活动产生的现金流量: | | |
| 吸收投资收到的现金 | 1,061,057,880.11 | 3,200,000,000.00 |
| 其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 7,064,997,521.76 | 7,829,232,036.71 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 210,000,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 8,336,055,401.87 | 11,029,232,036.71 |
| 偿还债务支付的现金 | 5,888,604,750.32 | 6,308,121,860.37 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,082,558,668.32 | 1,080,401,758.17 |
| 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 | 80,620,140.71 | 310,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 7,051,783,559.35 | 7,698,523,618.54 |

| | | |
|--------------------|------------------|-------------------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 1,284,271,842.52 | 3,330,708,418.17 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 126,601.24 | -10,066,802.34 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 326,774,976.93 | -2,976,220,951.92 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,363,122,500.01 | 4,339,343,451.93 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 1,689,897,476.94 | 1,363,122,500.01 |

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

| 项目 | 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 | 896,037,603.47 | 379,077,597.78 |
| 收到的税费返还 | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 17,090,701,633.98 | 8,848,531,787.69 |
| 经营活动现金流入小计 | 17,986,739,237.45 | 9,227,609,385.47 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 9,276,115,661.87 | 1,426,515,354.18 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 38,680,210.72 | 31,283,324.98 |
| 支付的各项税费 | 171,847,983.16 | 25,427,828.56 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 7,636,117,239.93 | 13,030,750,356.84 |
| 经营活动现金流出小计 | 17,122,761,095.68 | 14,513,976,864.56 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 863,978,141.77 | -5,286,367,479.09 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 122,500,000.00 | 27,000,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | | 9,000,000.00 |
| 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 | | 104,050,694.40 |
| 投资活动现金流入小计 | 122,500,000.00 | 140,050,694.40 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 47,316,188.94 | 1,412,259.00 |
| 投资支付的现金 | 1,626,104,400.00 | 360,000,000.00 |
| 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 | | 100,000,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 1,673,420,588.94 | 461,412,259.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -1,550,920,588.94 | -321,361,564.60 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 1,057,077,880.11 | 3,200,000,000.00 |
| 取得借款收到的现金 | 5,228,426,820.00 | 6,153,346,771.86 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 20,000,000.00 | |
| 筹资活动现金流入小计 | 6,305,504,700.11 | 9,353,346,771.86 |
| 偿还债务支付的现金 | 4,697,818,418.63 | 5,277,097,500.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 775,030,414.43 | 759,368,933.75 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 65,477,140.71 | 270,000,000.00 |
| 筹资活动现金流出小计 | 5,538,325,973.77 | 6,306,466,433.75 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 767,178,726.34 | 3,046,880,338.11 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 126,601.24 | -11,886,952.94 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 80,362,880.41 | -2,572,735,658.52 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 727,636,205.09 | 3,300,371,863.61 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 807,999,085.50 | 727,636,205.09 |

法定代表人：杨建柱 主管会计工作负责人：吴辛愚 会计机构负责人：陈曦

