

记录编号:

中国央企信托国际信托有限责任公司

央企信托·XX196号集合资金信托计划

尽职调查报告

目 录

中国央企信托国际信托有限责任公司	1
目 录	2
一、信托概况	5
（一）项目背景	5
（二）项目整体安排	5
（三）项目资金统筹安排计划	6
（四）信托计划核心要素	6
（五）区域城投情况	7
（六）业务尽调情况	8
（七）标的债券基本信息	8
（八）主承销商财达证券基本情况	9
二、发行人分析	10
（一）基本情况介绍	10
（二）治理结构、组织机构设置及运行情况	20
（三）主营业务经营情况	36
（四）财务情况分析	61
（五）资信情况	87
（六）重大法律诉讼事项	108
（七）其它重要事项总结	109

(八) 发行人小结	110
三、担保人分析	111
(一) 基本情况介绍	111
(二) 治理结构、组织机构设置及运行情况	115
(三) 主营业务经营情况	116
(四) 财务情况分析	137
(五) 资信情况	153
(六) 重大法律诉讼事项	167
(七) 其它重要事项总结	168
(八) 担保人小结	169
四、资金用途分析	169
五、区域情况分析	170
(一) 经济情况	170
(二) 财政情况	176
六、交易方案（参照信托方案）	179
(一) 主要信托要素	179
(二) 交易方案及交易方案结构图	179
(三) 资金来源/发行方案安排	180
七、经济技术可行性分析	180
(一) 项目风险及还款来源分析	180
(二) 项目净利润分析	181

八、项目风险分析及风险控制措施	181
（一）项目风险分析	181
（二）项目风险控制措施	182
九、抵质押物分析	182
十、风险资本及效益评价	182
（一）计提风险资本测算	182
（二）公司收益预测	182
十一、后续工作	182
（一）信托计划成立前的工作	182
（二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）	183
十二、部门意见及建议	183

正 文

一、信托概况

(一) 项目背景

我司拟发起设立“央企信托·XX196号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过5亿元，信托总期限不超过36个月，可分期发行，每期期限不超过24个月。信托用于二级市场受让山东晟鸿城市建设发展集团有限公司（以下简称“晟鸿城建”或“发行人”，AA发债主体）在上海证券交易所发行的山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“标的债券”），滕州信华投资集团有限公司（以下简称“滕州信华投资”或“担保人”，AA+主体）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。票面利率预计7%/年。

截至2022年12月底，发行人晟鸿城建是枣庄市薛城区主要的基础设施建投融资主体，主要承担薛城区棚户区改造、供水、供热等职能，在薛城区城市建设和民生保障中发挥重要作用。截至2022年12月末，晟鸿城建总资产301.84亿元，总负债190.92亿元，资产负债率63.25%；晟鸿城建主体评级AA（大公国际2023.1.4出具），展望稳定。担保人滕州信华投资集团有限公司，实际控制人为滕州市国有资产监督管理局；主体信用等级评为AA+（大公国际2023.5.17出具），评级展望为稳定。担保人滕州信华投资业务较为多元化，截至2022年12月末，公司总资产360.03亿元，净资产112.11亿元。发行人和担保人均不在地方政府融资平台名单内。

(二) 项目整体安排

本信托计划投资山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期），期限2年。本信托计划在债券2年到期时退出。

（三）项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为合格自然人投资者及合格机构投资者。

（四）信托计划核心要素

- 信托计划名称：央企信托·XX196号集合资金信托计划
- 信托类型：集合资金信托
- 产品类型：固定收益类
- 风险等级：R2
- 信托规模：不超过50,000万元
- 信托期限：总期限不超过36个月，可分期发行，各期均不超过24个月
- 信托资金用途：投资山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）及认购信托业保障基金
- 闲置资金用途：投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。
- 信托总收益（可根据实际情况修改名称）：预计不低于7%/年
- 业绩比较基准：预计不超过6.4%/年
- 信托报酬率（不含税）：不低于0.1%/年
- 保管银行及保管费率：暂定招行，保管费不超过0.01%/年
- 估值机构及费率：暂定中建投，费率待定
- 相关税费：约0.3%/年，由信托财产承担
- 信托财产收益分配及退出安排：按年付息（具体付息节点根据债券发行约定的付息日确定），到期还本
- 信托业保障基金：信托财产承担
- 还款资金来源：发行人的经营性收入
- 保障措施：滕州信华投资集团有限公司为本期票据提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(五) 区域城投情况

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	主体评级	YY评级	实控人	总资产	功能定位	主营业务	债券余额
1	山东晟众城市建设综合开发有限公司	2.04	AA		枣庄市薛城区国有资产监督管理局	119.05	薛城区城市建设主体。	工程施工、商品房销售。	7.25
2	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	10	AA+		枣庄市薛城区国有资产监督管理局	301.84	薛城区城市建设主体。	工程代建、房地产销售、水费业务、热力业务、工程施工和土地转让业务。	5
3	枣庄市薛城区	1.5			枣庄市薛城区	105.07	投资与资产管理	国有资产投资、收益及运	

锦阳国 有资产 经营有 限公司				国有资 产监督 管理局		理	营管理	
--------------------------	--	--	--	-------------------	--	---	-----	--

（六）业务尽调情况

业务组成员于2023年6月25日对山东晟鸿城市建设发展集团有限公司和滕州信华投资集团有限公司进行尽调。



（七）标的债券基本信息

- 1、发行主体：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司。
- 2、债券全称：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公

开发行公司债券。

- 3、发行金额：本次债券发行规模不超过 5.7 亿元（含 5.7 亿元）。
- 4、债券期限：本次债券期限 2 年
- 5、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券。票面利率将由发行人与主承销商在发行时根据市场情况及国家有关规定协商确定。
- 7、发行对象：本次债券面向专业投资者非公开发行。
- 8、发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 10、付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。
- 12、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、增信措施：本期债券由滕州信华投资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。

（八）主承销商财达证券基本情况

财达证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，正式成立于2002年4月，2021年5月7日在上海证券交易所主板首发上市，股票简称“财达证券”，股票代码“600906”。

财达证券股份有限公司注册资本32.45亿元。公司下设有财达期货有限公司、财达资本管理有限公司、财达鑫瑞投资有限公司3家子公司，北京、上海等18家分公司及113家证券营业部，经营机构广布河北、北京、上海、天津、深圳、黑龙江、河南、山东、江苏、安徽、福建、湖南、海南等地。

公司现已形成“股票+并购+债券+资管+财顾+创新配套”立体化综合融资服务体系。公司股权融资、债权融资、资产管理、自营投资等各业务部门与子公司财达资本资源共享、高效协同，提供贯穿企业全生命周期的立体式综合融资服务。

公司聚焦地方投融资、地方债务、区域经济等领域开展深入研究，同时拥有一大批行业专家作为咨询团队，近年来举办各类学术论坛十余次、出具咨询报告近二十份、研究专著十余部。公司紧跟市场及行业动态，充分发挥专业优势，配备专门人员从事产品创新研究，在证券品种、方案设计、产品研发等方面持续创新。公司引进了高端人才组建行业领先的证券发行销售团队，与众多机构建立了长期良好的合作关系。多只债券利率低于同期同类型企业发行的票面利率。公司现有投资银行员工百余人，专业领域覆盖法律、金融、财会、经济等诸多方面，拥有从项目承揽、承做到估值定价、发行销售、风险控制等各个业务环节的各类专业人才。

二、发行人分析

（一）基本情况介绍

1. 企业概括

发行人名称	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司
法定代表人	王振成
成立日期	2019年11月20日
注册资本	人民币100,000.00万元
实缴资本	人民币100,000.00万元
注册地址	山东省枣庄市薛城区海河路2号

办公/联系地址	山东省枣庄市薛城区海河路2号
邮编	277000
信息披露事务负责人	王振成
联系电话	0632-4411809
传真	0632-4411809
所属行业	综合类
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理。（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；矿产资源（非煤矿山）开采；热力生产和供应；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
统一社会信用代码	91370403MA3R199Q75

2. 发行人设立及历史沿革情况

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司成立于2019年11月20日，是枣庄市薛城区国有资产监督管理局全资控股的有限责任公司，法定代表人为王磊，注册资本金为拾亿元整，经营范围为：城镇老旧小区改造、工程代建、保障房建设；房地产开发及商品房销售；建筑安装工程、土木工程、土石方工程、室内外装修

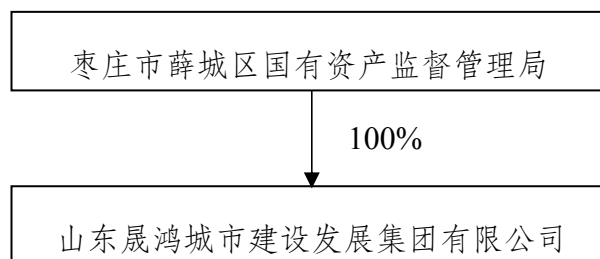
装饰工程、设备安装工程、水电暖安装工程、机电设备安装工程、钢结构工程施工；矿山开采（不含爆破工程）；物业管理服务；房屋设施、机械设备的租赁及维修；集中供热设施建设、供热管理和供热服务；建筑材料、装饰材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。山东忠信会计师事务所出具鲁忠信验字（2020）第 002 号《验资报告》，确认截至 2020 年 9 月 21 日止，发行人已收到股东的全部出资。2019 年 10 月 21 日，取得枣庄市薛城区市场监督管理局登记编号（薛）名预登内字【2019】第 00002 号《企业名称预先登记通知书》，并办理工商登记。

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2021-5-21	董监高变更	公司董事由殷召伟变更为王保进、由杨峰变更为郑龙，公司总理由杨峰变更为王振成。

2	2021-8-10	经营范围变更	<p>公司经营范围变更为“一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理。（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；矿产资源（非煤矿山）开采；热力生产和供应；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。”</p>
3	2022-5-25	董监高变更	<p>王磊由董事长变更为董事、王振成由董事兼总经理变更为副董事长兼总经理。</p>
4	2022-5-25	法定代表人变更	<p>公司法定代表人由王磊变更为王振成。</p>
5	2022-12-15	董监高变更	<p>王振成由副董事长变更为董事长，新增颜景旭为董事，监事变更为张哲铭、张峰、何雨晴、孙明（新增）。</p>

3. 股东、实际控制人及重大事项说明



截至目前，枣庄市薛城区国有资产监督管理局拥有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东和实际控制人。发行人股权结构如下所示：

发行人股权结构

发行人是经薛城区人民政府批准并出资设立的国有独资企业，枣庄市薛城区国有资产监督管理局为发行人的控股股东及实际控制人。

截至目前，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

4. 发行人子公司情况

截至 2022 年末，发行人合并范围内子公司共 25 家，其中主要子公司 2 家。

发行人合并范围内子公司情况如下：

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
枣庄市锦泰置业有限公司	枣庄	房地产	100.00		划转
枣庄锦程建筑安装有限公司	枣庄	建筑安装		100.00	划转
枣庄市锦都物业管理有限公司	枣庄	物业管理		100.00	划转
山东仲建发展有限公司	枣庄	房地产	62.50		划转
枣庄仲安置业有限公司	枣庄	房地产		100.00	划转
枣庄市薛城区鸿鑫建筑安装工程 有限公司	枣庄	建筑业	100.00		划转
枣庄市薛城区鸿森建筑工程 有限公司	枣庄	建筑业	100.00		划转

子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
枣庄新城热力有限公司	枣庄	供热	100.00		划转
枣庄鸿坤置业有限公司	枣庄	房地产	100.00		投资设立
山东鑫厦新型建材有限公司	枣庄	矿产开发	100.00		投资设立
枣庄金晟房地产开发有限公司	枣庄	房地产	100.00		投资设立
山东米兔网络科技股份有限公司	枣庄	手机网游	80.63	19.37	收购
山东晟众城市建设综合开发有限公司	枣庄	房地产	100.00		划转
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	薛城区	集中供热		100.00	划转
山东晟润供水有限公司	薛城区	供排水		100.00	划转
山东薛城盛泰房地产开发有限公司	薛城区	房地产开发		100.00	划转
山东龙兴水业有限责任公司	薛城区	水的生产和供应业		100.00	划转
枣庄市益兴再生水有限公司	薛城区	零售业		100.00	划转
枣庄市源兴供水服务有限公司	山东省	建筑安装业		100.00	划转
枣庄市城建物业管理有限公司	薛城区	物业服务		100.00	划转
枣庄绿建建筑安装工程有限责任公司	薛城区	建筑业		100.00	划转
枣庄仲建置业有限公司	薛城区	房地产业		100.00	划转
枣庄晟恒置业有限公司	薛城区	房地产业		100.00	划转
枣庄仲恒置业有限公司	薛城区	房地产业		100.00	划转
枣庄金厦房地产开发有限公司	薛城区	房地产业	100.00		投资设立

报告期内，存在 14 家发行人持股比例超过 50%但未纳入合并报表范围的公

司，具体情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	取得方式
1	枣庄市临山泉水业有限公司	间接持股 100%	投资设立
2	枣庄市大正房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
3	枣庄市鸿通道路运输有限公司	间接持股 100%	投资设立
4	枣庄市鑫源商贸有限公司	间接持股 100%	投资设立
5	枣庄鸿象房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
6	枣庄晟宇房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
7	枣庄程锐房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
8	枣庄晟华房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
9	枣庄鸿丰房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设

			立
10	枣庄鸿宇房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
11	枣庄晟祥房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
12	枣庄鸿程房地产开发有限公司	直接持股 100%	投资设立
13	山东晟智检测服务有限公司	直接持股 60%	投资设立
14	枣庄鸿智科创投资合伙企业(有限合伙)	直接持股 99.99%	投资设立

枣庄市临山泉水业有限公司股权仅为代持，不具有实际控制权，实际经营者为个人，未纳入合并范围。2-14 项公司设立后均未发生实际经营，未产生经营数据，故未纳入合并范围。

报告期内，发行人不存在持股比例不高于 50%但纳入合并报表的情况。

发行人合并范围内主要子公司的基本情况及 2022 年度主要财务数据如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	枣庄市锦泰置业有限公司	工程代建、房地产销售	100.00	91.14	61.70	29.45	3.02	-0.43	是
2	山东晟众城市建设综合开发有限公司	工程施工、商品房销售	100.00	119.05	67.76	51.28	15.24	2.03	是

1、枣庄市锦泰置业有限公司

枣庄市锦泰置业有限公司成立于2013年6月，统一社会信用代码为：91370400071339490X，企业类型为有限责任公司，法定代表人为董得才，住所为山东省枣庄市薛城区永兴路2388号，注册资本为13,000.00万元人民币，经营范围为：房地产开发、销售；建筑工程施工、装饰；物业管理；市政工程建设、园

林绿化；新农村建设、工程代建、城镇建设、城市基础设施建设；建材产品销售。

（以上涉及许可的，凭许可证或批准审定的范围经营）（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）

枣庄市锦泰置业有限公司部分财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

截至 2022 年末，该公司实现营业收入 30,163.21 万元，较上年减少 68,794.26 万元，降幅为 69.52%，主要系房地产销售收入未达到确认收入时点所致。2022 年度，该公司营业净利润为-4,283.16 万元，较上年减少 12,846.29 万元，降幅为 150.02%，主要系该公司房地产销售收入下降较多完成所致。

2、山东晟众城市建设综合开发有限公司

山东晟众城市建设综合开发有限公司成立于 1989 年 6 月，统一社会信用代码为：913704031645610826，企业类型为有限责任公司，法定代表人为辛朋，住所为山东省枣庄市薛城区临城街道海河路 2 号，注册资本为 20,390.05 万元人民币，经营范围为：一般项目：建筑材料销售；市场营销策划；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；（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：各类工程建设活动；房地产开发经营；建设工程设计；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

山东晟众城市建设综合开发有限公司部分财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

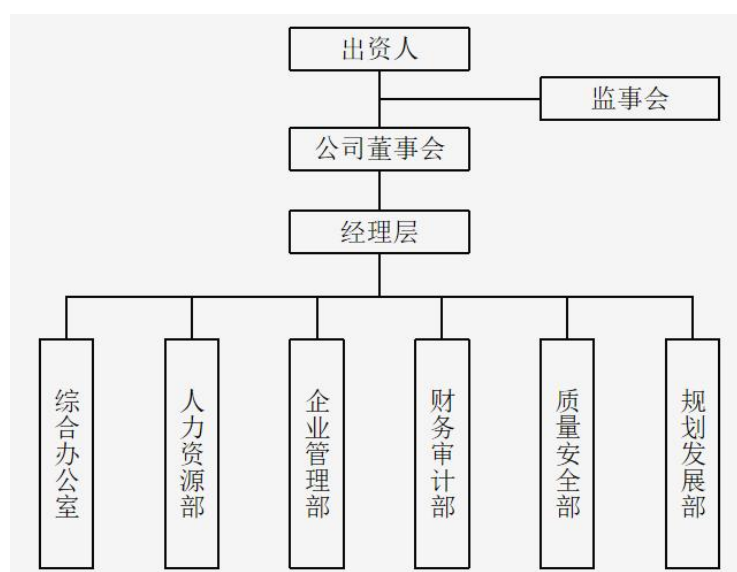
截至 2022 年末，该公司负债总额为 677,603.91 万元，较上年减少 385,778.03 万元，降幅为 36.28%，主要系公司合同负债、应付票据及应付账款大幅减少所致。

2022年度，该公司营业净利润为20,270.64万元，较上年增加15,400.31万元，增幅为316.21%，主要系该公司商品房项目陆续完工，房地产销售收入增加所致。

（二）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人组织结构图如下：

发行人组织结构



发行人按照《公司法》以及其他法律法规的规定规范运作，具有较为完善的治理结构。发行人依据《公司法》及国家有关法律、法规的规定，制定了《山东晟鸿城市建设发展集团有限公司章程》（以下简称“公司章程”），分别对出资人、董事会、总经理和监事会等职责和职权作出了明确规定。

1、出资人

发行人不设股东会，由区国资局作为出资人依法行使股东会职权。出资人行使以下职权：

- (1) 决定公司的经营方针，审议投资计划。
- (2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项。
- (3) 审议批准董事会的报告。
- (4) 审议批准监事会的报告。
- (5) 审议批准公司的发展战略、发展规划。
- (6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案。
- (7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- (8) 审议批准公司的工资总额预算方案及企业年金方案。
- (9) 依法依规审议批准公司投资、担保、融资和资产转让事项。
- (10) 对公司增加或者减少注册资本作出决定。
- (11) 对公司发行公司债券作出决定。
- (12) 依法定程序对公司合并、分立、改制、上市、解散、申请破产或者变更公司形式的方案进行审核，并报区政府批准。
- (13) 制定、修改公司章程或批准由公司董事会制订、修改的公司章程草案。
- (14) 通过统计、稽核等方式对公司资产的保值增值情况进行监管。
- (15) 法律、法规规定的其他权利。

2、董事会

发行人设董事会，由5名董事组成，董事中包括职工代表1名。发行人董事由区国资局委派，但董事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生，报区国资局备案。公司董事会设董事长1人，由区国资局在董事会成员中指定。公司董事会对区国资局负责，行使下列职权：

(1) 贯彻执行国家法律法规和国有资产管理的相关制度，执行区委、区政府、区国资局的决定。

(2) 向出资人报告工作，制订公司章程草案和章程修改方案。

(3) 制定公司董事会议事规则。

(4) 审定公司基本管理制度。

(5) 制订公司的发展战略、发展规划。

(6) 决定公司的经营计划和投资方案。

(7) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案。

(8) 制订公司年度财务预算方案、决算方案。

(9) 制订利润分配方案和弥补亏损方案。

(10) 制订公司的工资总额预算方案及企业年金方案。

(11) 制订需提请区国资局核准的公司投资、担保、融资和资产转让方案。

决定除需区国资局核准以外的公司投资、担保、融资和资产转让等方案。

(12) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案。

(13) 制订公司合并、分立、改制、上市、申请破产、解散或者变更公司形式的方案。

(14) 决定公司内部管理机构、分支机构的设置。

(15) 按有关规定程序，决定聘任或者解聘公司总经理，根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人。

(16) 决定公司的风险管理体系，并对实施情况进行监控。

(17) 决定聘任和解聘所属全资子公司（企业）法定代表人，并依法推荐或委派全资、控股、参股公司的董事。

(18) 根据监事会提名决定委派或推荐全资、控股、参股公司监事人选；委派所属全资（控股）企业财务总监。

(19) 听取公司总经理工作汇报并检查总经理工作。

(20) 接受监事会监督。

(21) 决定公司员工薪酬体系，区委及区国资局管理的高级管理人员，其薪酬事项按区国资局的相关规定执行。

(22) 法律、法规或公司章程规定以及区国资局授予的其他职权。

3、总经理

公司设总经理 1 人，董事会成员可兼任总经理。总经理对董事会负责，行使

下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作。

(2) 制订公司经理办公会议事规则。

(3) 拟订公司的基本管理制度。

(4) 拟订公司的发展战略、发展规划。

(5) 制订并组织实施公司年度经营计划和投资方案。

(6) 拟订公司重大会计政策和会计估计变更方案。

(7) 拟订公司年度财务预算方案、决算方案。

(8) 拟订利润分配方案和弥补亏损方案。

(9) 拟订公司的工资总额预算方案及企业年金方案。

(10) 拟订公司投资、担保、融资、资产转让方案。

(11) 制订公司内部管理机构、分支机构的设置方案。

(12) 依规定的程序，提请董事会聘任或者解聘副总经理、财务负责人等。

(13) 决定聘任或解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的管理人员。

(14) 制订公司的风险管理体系，并组织实施。

(15) 董事会授予的其他职权。

4、监事会

公司设监事会，由5名监事组成，其中3名成员由区国资局按有关程序委派，2名成员由职工代表大会选举产生，报区国资局备案。监事会行使下列职权：

(1) 检查公司财务。

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程以及区国资局决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议。

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正，必要时向区国资局或者有关部门报告。

(4) 法律、法规、公司章程规定及区国资局交办的其他事项。

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》及其他相关法律法规的要求，制定了《公司章程》，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。

各部门工作职责如下：

1、综合办公室

(1) 负责协调外部关系。

(2) 负责公司本部管理、员工生活、安全保卫等后勤保障工作。

(3) 负责公司办公设备、文化用品的采购及分配工作。

(4) 负责公司信息化建设、管理及维护工作。

(5) 完成领导交办的其它工作任务

2、人力资源部

(1) 负责建立健全公司人力资源管理制度，使人力资源管理工作日趋科学化、规范化。

(2) 根据公司的实际情况、发展战略和经营计划制定公司的人力资源规划。

(3) 根据公司的经营目标，核定人员编制。

(4) 负责员工招聘工作，根据实际情况，合理配置人员结构。

(5) 负责公司薪酬方案的制定、实施和修订，并对公司薪酬情况进行监督。

(6) 定期收集公司内外人力资源资讯，建立公司人才库，保证人才储备。

(7) 负责建立公司的培训体系，制定公司的年度培训计划，并对公司的培训工作进行监督和考核。

(8) 负责劳动合同的签订、续签、解除、终止等各项工作，并对集团公司全体员工的人事档案统一管理。

(9) 负责办理各项社会保险申报手续。

(10) 负责员工日常调动管理、晋升、奖惩等工作。

(11) 负责员工职称的申报工作，负责公司内部专业技术职务评聘工作。

(12) 帮助员工制定职业生涯规划并实施。

3、企业管理部

(1) 负责与基层单位的沟通，协调工作，传达公司有关政策及部门负责人的要求。

(2) 对各基层单位的日常经营行为执行具体的指导、协调和监督职能。

(3) 负责工程具体事宜。

(4) 负责协助各部门制度管理流程的制订和提出指导建议，并对各部门上报制度等内容进行整理汇编。

(5) 做好每季度的成本运营分析。

(6) 对各部门进行日常工作考核，并建立考核体系，制定考核方案和考核细则。依据公司生产经营年度计划和工作目标，对各部门的工作目标、计划执行情况考核。

4、财务审计部

(1) 负责公司资金的统一管理和调度。

(2) 主持公司资金总收支计划，参与投资项目计划的编制。

(3) 完成公司财务日常收支。遵循各项会计制度及准则，按照《会计法》严格执行各项财务制度，加强对会计凭证的审核，确保会计工作的规范化。

(4) 参加各类经营会议，参与公司生产经营决策。

(5) 完善企业内部财务管理制度。遵守公司财务管理制度，贯彻落实国家各项财税法规和制度，审核企业重要的财务项目，保证其合法经营。及时反映在营运资金、投资中存在的问题，分析原因，提出改进措施。

(6) 按照规定进行成本核算。定期编制年、季、月度财务会计报表，搞好年度会计决算工作。

(7) 负责公司财务收支、成本费用、财务成果的资产的会计核算。定期编报会计报表和汇总会计报表。

(8) 负责固定资产的管理。会同行政部等有关部门，办理固定资产的构建、转移、报废等财务审核手续，正确提取折旧，定期组织盘点。做到账、卡、物相符。

(9) 负责流动资金的管理。会同行政部等有关部门，定期组织清查盘点，做到账卡物相符。同时，区别不同部门，层层分解资金占用额，合理地有计划地调度占用资金。

(10) 负责对公司低值易耗品盘点核对。配合行政部等有关部门做好盘点清查工作，并提出日常采购、领用、保管等工作建议和要求，杜绝浪费。

(11) 负责公司资金收、支，按时上交税款。办理现金收支和银行结算业务。及时登记现金和银行存款日记账，保管库存现金，保管好有关印章、空白收据、空白支票。

(12) 负责企业资产的抵押和有偿转让等工作。

(13) 负责公司会计稽核工作，加强会计档案的管理工作。

(14) 定期或不定期对子公司的财务管理工作进行监督检查。

5、质量安全部

(1) 认真贯彻执行国家和上级颁发的规范、规程、标准等有关技术文件和规定。

(2) 参加编制重要工程的施工组织设计，对新技术、新结构、新工艺、新材料和新设备的推广应用工作时，贯彻降低成本保证质量的措施，并执行环境、职业健康安全一体化管理方针、目标，并督导其有效运行。

(3) 严格执行《建筑工程强制性标准》（房屋建筑）2002版。

(4) 认真贯彻落实上级有关安全生产、劳动保护方针、政策、法令、法规安全生产各项规章制度。负责公司安全生产管理的日常工作。对公司安全管理工作负直接领导责任。

(5) 协助主管领导认真履行公司安全生产管理委员会的决议以及安全生产各项管理条例。监督、检查下级部门对安全生产的法规、规范、标准及公司有关规章制度的实施情况，定期向主管领导汇报安全生产动态和存在问题。

(6) 对重大伤亡事故负责向各级主管部门及时汇报，负责组织有关人员抢救，保护现场，根据“三不放过”的原则，对事故进行调查、分析，并提出处理意见。对未遂事故处理，制度改进防范措施，必要时召开事故现场会。

(7) 负责公司安全管理资料的收集、归档工作。负责组织对公司专（兼）

职工安全和特种作业人员的技术、业务培训、发证工作。

6、规划发展部

(1) 负责许可证办理及企业规划。

(2) 按照“产权清晰，权责明确，政企分开，管理科学”的现代企业制度，对公司所属全资、控股、参股企业的申办、停业、撤销、合并以及经营活动中的重大问题实施管理。

(3) 对现有公司投资的资产进行管理、对新增投资项目的前期工作进行管理（包括投资规划、项目论证、项目审批、审查和建议等）。

(4) 负责牵头制定公司中、长期发展规划和年度方针、工作计划，定期调查了解公司工作计划及各项制度的落实情况，做出综合分析，并及时将信息反馈给有关领导。

(5) 对企业生产经营管理等方面的重大问题，组织调研，并提出专题报告。

7. 公司董监高人员情况

公司的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至目前，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

公司董事、监事及高级管理人员情况表

姓名	职务	本任期起止时	设置是否符合	是否存在重
----	----	--------	--------	-------

		间	《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	大违纪违法情况
王振成	董事长	2022.05-至今	是	否
	总经理	2022.05-至今	是	否
王保进	董事	2021.05-至今	是	否
郑龙	董事	2021.05-至今	是	否
颜景旭	董事	2022.12--至今	是	否
	财务负责人	2019.12-至今	是	否
张亚辉	董事	2019.11-至今	是	否
张哲铭	监事	2022.12--至今	是	否
张峰	监事	2022.12--至今	是	否
何雨晴	监事	2022.12--至今	是	否
孙明	监事	2022.12--至今	是	否
辛朋	监事长	2019.11-至今	是	否

(1) 董事会成员

1、王振成，男，汉族，1985年12月生，中共党员，硕士学历。无境外永久居留权。历任枣庄市驻京信访值班室综合科副科长；薛城区巨山街道办事处工作党委委员、副主任；薛城区陶庄镇人民政府党委委员、纪委书记；薛城区发改局党组成员、副局长。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司董事长兼总经理。

2、王保进，男，汉族，1976年2月生，中共党员，大学本科学历。无境外永久居留权。历任山东晟众城市建设综合开发有限公司预算科科长、工程师、副经理；枣庄市薛城区公共事业保障中心副主任兼薛城区质量服务中心主任；枣庄市薛城区城乡建设服务中心主任。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司董事。

3、郑龙，男，汉族，1988年9月生，中共党员，大学本科学历。无境外永久居留权。曾担任枣庄市薛城区住房和城乡建设局督查室副主任。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司职工董事。

4、张亚辉，男，汉族，中共党员，1977年8月生，本科学历。无境外永久居留权。曾在薛城区住建局工作，先后任团委书记、办公室主任；薛城区城市建设综合开发公司经理。现任职于任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司董事。

5、颜景旭，男，汉族，1972年11月生，中共党员，本科学历。无境外永久居留权。历任枣庄市薛城区锦阳国有资产投资公司副经理；山东晟众城市建设综合开发有限公司财务总监；枣庄市薛城区锦阳国有资产投资公司副经理；枣庄市薛城区财政监督局企业科科长；枣庄市薛城区财政局投资评审中心主任。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司董事兼财务部长。

(2) 监事会成员

1、辛朋，男，汉族，1980年7月生，中共党员，大专学历。无境外永久居留权。历任山东晟众城市建设综合开发有限公司副经理，工程师；枣庄市锦泰置业有限公司经理。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司监事长。

2、张哲铭，男，汉族，1988年1月生，中共党员，大学本科学历。无境外永久居留权。历任山东鲁沪汽车销售有限公司科员；山东金板建材科技有限公司办公室主任；山东晟鸿城市建设发展集团有限公司职员。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司监事。

3、张峰，男，汉族，1985年7月生，中共党员，大学本科学历。无境外永久居留权。历任枣庄市薛城区建筑工程公司职工；枣庄市薛城区建筑业管理处安监站副站长；山东晟鸿城市建设发展集团有限公司企业管理部副部长；山东晟鸿城市建设发展集团有限公司企业管理部部长。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司监事。

4、何雨晴，女，汉族，1995年11月生，中共党员，大专学历。无境外永久居留权。历任枣庄市锦泰置业有限公司办公室科员；枣庄市锦泰置业有限公司政工科科长；山东晟鸿城市建设发展集团有限公司人力资源部副部长。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司监事。

5、孙明，男，汉族，1981年4月生，中共党员，大专学历。无境外永久居留权。历任薛城区住房改革办公室科员；山东盛泰房地产开发有限公司科员；山东晟鸿城市建设发展集团有限公司职员。现任山东晟鸿城市建设发展集团有限公司监事。

(3) 高级管理人员

1、王振成，详见董事会成员介绍。

2、颜景旭，详见董事会成员介绍。

(4) 发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股权和债券情况

公司董事、监事和高级管理人员均未持有公司股权和债券。

(5) 发行人的董事、监事、高级管理人员报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

(6) 董事、监事和高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况

董事、监事和高级管理人员在股东单位及其他单位任职或兼职情况如下：

姓名	公司职务	兼职单位名称	职务
郑龙	董事	枣庄金厦房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄程锐房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄鸿宇房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄鸿丰房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄金晟房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、

姓名	公司职务	兼职单位名称	职务
			经理
		枣庄晟华房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄晟宇房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄晟祥房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄鸿象房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄鸿程房地产开发有限公司	法定代表人、执行董事、 经理
		枣庄鸿坤置业有限公司	监事
辛朋	监事长	山东晟众城市建设综合开发有 限公司	法定代表人、总经理,董 事长
		中电建(枣庄)实业有限公司	董事
		山东仲建发展有限公司	法定代表人、董事长
		山东米兔网络科技股份有限公 司	法定代表人、董事长,董 事
		枣庄市城建物业有限公司	监事
张哲	监事	枣庄市薛城浙工产业园运营管	董事

姓名	公司职务	兼职单位名称	职务
铭		理有限公司	

除此以外，公司董事、监事和高级管理人员未在股东单位及其他单位任职或兼职的情况。

发行人报告期内董事、高级管理人员变动人数比例较大，均系正常的人事调动，由薛城区国资委委派任命，不会对自身组织机构运行产生不利影响。

（三）主营业务经营情况

发行人主要经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；工程管理服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；物业管理。（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；矿产资源（非煤矿山）开采；热力生产和供应；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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

报告期内，发行人主要从事工程代建、房地产销售、水费业务、热力业务、工程施工业务和土地转让业务等。

1. 发行人主营业务情况、最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人报告期内营业收入情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比
棚户区改造	94,048.76	43.86	92,359.74	26.02	89,261.08	39.50
房地产销售	57,947.01	27.02	58,815.16	16.57	34,512.10	15.27
水务业务	2,716.24	1.27	3,506.06	0.99	4,489.69	1.99
供热业务	16,105.69	7.51	15,587.69	4.39	13,983.44	6.19
工程施工	27701.47	12.92	45,270.65	12.75	18,884.78	8.36
土地转让	6,451.46	3.01	136,684.92	38.50	62,703.88	27.75
其他业务	9,455.17	4.41	2,781.81	0.78	2,143.09	0.95
合计	214,425.80	100.00	355,006.03	100.00	225,978.06	100.00

发行人报告期内营业成本情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
棚户区改造	90,382.99	44.72	89,372.82	25.40	86,383.03	36.98
房地产销售	46,625.32	23.07	48,743.43	13.85	23,288.49	9.97

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比
水务业务	2,584.74	1.28	2,930.17	0.83	4,468.46	1.91
供热业务	24,156.03	11.95	20,608.64	5.86	19,280.75	8.25
工程施工	21,916.73	10.84	43,428.55	12.34	25,656.68	10.98
土地转让	10,004.34	4.95	144,262.33	41.00	73,339.51	31.39
其他业务	6,459.22	3.19	2,495.45	0.71	1,196.79	0.51
合计	202,129.37	100.00	351,841.39	100.00	233,613.73	100.00

发行人报告期内毛利润、毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
棚户区改造	3,665.77	3.9	2,986.92	3.23	2,878.06	3.22
房地产销售	11,321.69	19.54	10,071.73	17.12	11,223.60	32.52
水务业务	131.50	4.84	575.89	16.43	21.23	0.47
供热业务	-8,050.33	-49.98	-5,020.95	-32.21	-5,297.32	-37.88
工程施工	5,784.74	20.88	1,842.10	4.07	-6,771.90	-35.86

项目	2022 年		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
土地转让	-3,552.89	-55.07	-7,577.41	-5.54	-10,635.63	-16.96
其他业务	2,995.95	32.00	286.36	10.29	946.30	44.16
合计	12,296.43	5.73	3,164.64	0.89	-7,635.67	-3.38

2020 年度、2021 年度和 2022 年，发行人营业收入分别为 225,978.06 万元、355,006.03 万元和 214,425.80 万元。2021 年度较 2020 年度金额增加 129,027.97 万元，增长幅度为 57.10%。分业务板块来看，公司营业收入主要来自棚户区改造、房地产销售、工程施工和土地转让业务。2020-2021 年，工程施工业务、土地转让业务和房地产销售业务的营业收入占比不断上升，棚户区改造业务营业收入占比总体呈现下降趋势。

2020 年度、2021 年度和 2022 年，公司营业成本分别为 233,613.73 万元、351,841.39 万元和 202,129.37 万元。2021 年度营业成本较 2020 年增加 118,227.66 万元，增长幅度为 50.61%，与营业收入增幅基本保持一致。分业务板块来看，公司营业成本主要来自棚户区改造、房地产销售、土地施工和土地转让业务。

2020 年度、2021 年度和 2022 年，公司分别实现毛利润-7,635.67 万元、3,164.64 万元和 12,296.43 万元；公司整体业务毛利率分别为-3.38%、0.89%和 5.73%。2021 年度公司毛利润及毛利率由负转正主要原因在于工程施工业务开始盈利。分板块来看，2021 年度房地产销售业务对毛利润的贡献较大；房地产销售业务毛利率最高，为 17.12%。**主营业务经营情况**

1、工程代建

(1) 业务模式

公司工程代建业务主要由本部及子公司晟众城建、锦泰置业、仲建发展等负责，其中，锦泰置业、仲建发展主要从事乡镇棚改业务，于2019年被纳入公司合并范围。晟众城建从事老城区旧城改造及保障房建设业务，于2020年被纳入合并范围。公司棚改业务模式为委托代建。

公司组建前，下属子公司进行的保障性住房建设工作不包含土地开发业务。晟众城建就各个棚改项目与薛城区政府签订的《投资建设与转让收购协议书》，建设资金均由晟众城建自筹解决，待项目完工并验收合格，晟众城建将所建保障性住房移交给薛城区政府，同时薛城区政府按照成本加成一定比例作为代建回购费与其进行结算，并按照协议约定的期限和金额进行支付。锦泰置业、仲建发展分别就所承接的棚改项目与薛城区财政局签订委托代建协议，建设资金来自于锦泰置业、仲建发展自筹资金，项目完工后，薛城区财政局按照审定的工程成本（包括征地、农用地转用费）加成一定比例（5~15%）支付代建费。上述工程代建款，薛城区财政局会根据不同情况，约定部分款项由枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司按照协议的期限及金额逐年支付结算款。

公司成立后所承接的工程代建项目由公司就各项目与薛城区有关政府部门签订代建协议，负责相关片区的土地熟化、回迁安置房建设及学校、道路、绿化等基础设施配套项目建设，安置房项目的土地使用权由公司通过招拍挂方式取得。项目建设资金由公司自筹解决，项目回款主要来源于代建工程款及市场化销售收入两部分。薛城区财政局每年按照审定的工程成本（包括征地、农用地转用

费) 加成一定比例 (5~15%) 确认公司代建工程款。安置完成后, 剩余安置房及配套商业将由公司对外市场化销售。

会计处理方面, 公司按照实际建设进度, 支付的工程建设款, 包括建设费用、项目前期费用、拆迁费用等, 计入借方“存货-开发成本”, 贷方“银行存款”, 现金流量表计入“购买商品、接受劳务支付的现金”; 政府与发行人确认当期的收入和成本后, 公司确认收入, 计入借方“应收账款”, 贷方“主营业务收入”, 同时结转成本, 计入借方“主营业务成本”, 贷方“存货-开发成本”; 当委托方支付代建费用后, 发行人借记“银行存款”, 贷记“应收账款”, 现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(2) 主要确认收入的项目情况

近年来, 公司工程代建业务收入均来自于下属子公司, 公司本部组建时间较短, 暂无完工项目亦未实现收入。近两年, 发行人工程代建业务收入分别为 51,173.65 万元和 94,048.76 万元, 毛利率分别为 5.00%和 3.90%。

截至 2022 年末, 发行人主要已完工棚改项目 12 个, 总投资额 101.96 亿元, 拟回款额 113.06 亿元, 已回款 74.18 亿元, 具体情况如下:

截至 2022 年末发行人主要已完工棚改项目情况

单位: 亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	拟回款额	已回款	建设主体
燕山路工程 代建	2010-2013	2013-2015	9.69	11.16	11.16	晟众 城建

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	拟回款 额	已回款	建设 主体
枣庄站前广 场工程代建	2011-2015	2015-2018	11.99	13.87	13.87	晟众 城建
东小工程代 建	2012-2015	2015-2022	1.57	1.80	0.83	晟众 城建
上殷社区一 期工程代建	2014-2016	2016-2022	1.00	1.15	0.89	晟众 城建
薛城区新华 街二期工程 代建	2012-2019	2016-2023	26.91	28.26	8.52	晟众 城建
艺之苑一期	2010-2012	2013-2022	0.28	0.35	0.35	晟众 城建
艺之苑二期	2012-2014	2014-2022	0.26	0.30	0.14	晟众 城建
托村片区工 程代建	2013-2016	2017-2021	25	28.71	24.76	锦泰 置业
徐沃村片区 工程代建	2015-2017	2017-2019	2.56	3.33	3.33	锦泰 置业
西巨山工程 代建	2015-2018	2019-2023	7.65	8.4	5.05	晟众 城

项目名称	建设期间	回款期间	总投资	拟回款额	已回款	建设主体
						建、锦泰置业
种庄社区二期（湘江花园二期）	2017-2019	2017-2021	5.30	5.00	5.00	仲建发展
天山路棚改A区水榭花都	2020-2022	2022-2024	9.75	10.73	0.28	晟众城建
合计	-	-	101.96	113.06	74.18	-

截至 2022 年末，公司主要在建工程代建项目 5 个，计划总投资 126.71 亿元，尚需投入资金 63.96 亿元，具体情况如下：

（3）截至 2022 年末发行人主要在建的工程代建项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	计划总投资	已投资额	尚需投资	建设主体	业务模式
天山路片区二期工程代建(清	2021-2025 年	3.80	2.95	0.85	晟众城建	委托代建

项目名称		建设期间	计划总投资	已投资额	尚需投资	建设主体	业务模式
河湾南区和北区)							
何庄社区改造		2020-2023年	3.80	2.64	1.16	仲建发展	委托代建
临山片区工程代建项目	四里石片区一期工程代建	2021-2023年	25.70	32.06	8.50	锦泰置业	委托代建
	薛庄社	2020-2023年	27.50	20.13	12.86	锦泰置业	委托代建

项目名称		建设期间	计划总投资	已投资额	尚需投资	建设主体	业务模式
	区工程代建						
来泉庄片区工程代建项目		2021-2026年	23.58	4.44	19.14	晟众城建	委托代建
西小社区工程代建项目三至四期		2021-2023年	42.33	20.88	21.45	晟鸿城发	委托代建
合计		-	126.71	83.10	63.96	-	-

①天山路片区二期工程代建项目为 2018 年省级工程代建项目，位于光明路南侧，天山路东侧，包括清河湾南区和清河湾北区两个项目，回迁总建筑面积 10.34 万平方米，拟新建回迁安置住房 665 套。

②何庄社区改造工程为 2016 年省级工程代建项目，回迁总建筑面积 9.53 万平方米，拟新建回迁安置住房约 553 套。

③临山片区工程代建项目该项目包括薛庄社区和四里石片区一期两个城中

村改造工程，已分别于2017年、2018年列入省级棚改计划，立项主体为锦泰置业。其中，薛庄社区工程代建项目需建设安置房约2878套（其中薛庄2500套、教师公寓113套、异地安置265套），规划总建筑面积50.3万平方米（住宅35.5万平方米、商业2.4万平方米、配套公建1.1万平方米）。四里石片区一期改造项目拆迁土地面积37.23万平方米（558.5亩），共拆迁1105户，可腾空出让土地面积为24.20万平方米（约合363亩）；需建设回迁安置房约2200套，规划总回迁安置建筑面积46.65万平方米（住宅30.8万平方米、配套商业3.25万平方米、配套公建0.5万平方米、幼儿园0.45万平方米）。2021年，公司收到财政拨付的专项债券资金10.60亿元，用于临山片区项目建设。

④来泉庄片区工程代建项目为2016年山东省级棚改项目，计划建设期间为2021年至2026年。公司负责来泉庄片区北部区域1267亩土地熟化、征迁费用的出资、回迁安置房建设及配套基础设施建设。该片区计划总投资23.58亿元（含土地熟化成本16.52亿元）；代建基础设施配套项目投资6.06亿元，包括两所学校投资3.80亿元，道路、广场投资2.05亿元等。片区可出让的商住经营性用地898亩，其中安置用地约121.6亩，由公司招拍挂方式取得。

⑤西小社区工程代建项目包括西小三期和西小四期，计划投资分别为22.33亿元和20.00亿元。西小三期社区工程代建项目为2019年省级棚改项目，规划建设回迁安置房1898套；拆迁后可腾空出让土地882.4亩，去除路网、配套商业及公建后796.4亩，项目回迁建设用地约218.7亩，剩余可开发面积577.7亩。西小四期工程代建项目为2020年省级棚改项目，规划建设安置房1760套。

截至报告期末，发行人暂无拟建工程代建项目。

2、房地产销售

(1) 业务模式

发行人房地产销售收入来自于子公司锦泰置业和晟众城建。该业务收入分为两类，一是锦泰置业及晟众城建从事商品房开发取得的销售收入；二是工程代建项目配套商业住宅、门市、车位的销售及回迁安置后剩余房源对外销售收入。发行人在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付使用时，确认房地产销售收入的实现。晟众城建具有房地产开发二级资质，锦泰置业具有房地产开发三级资质。公司商品房开发所需土地均通过招拍挂方式取得。

(2) 项目情况

2021年至2022年，发行人房地产销售收入保持稳定，分别为58,815.16万元和57,947.01万元。报告期内房地产市场行情较为稳定，毛利率分别为17.12%和19.54%。2021年收入中锦泰置业和晟众城建房地产销售业务收入分别为4.78亿元和1.10亿元，毛利率分别为24.20%和-13.48%。2022年晟众城建房地产销售业务收入为5.79亿元，毛利率为19.54%。

截至2022年末，发行人已完工商品房项目8个，已投资额249,255.66万元，已确认收入225,393.31万元。具体情况如下所示：

截至2022年末发行人已完工商品房情况

单位：万元

项目名称	建设期间	已投资额	累计确认收入	建设主体
东小棚改配套商业	2012-2015年	9,079.27	12,329.06	晟众城建

项目名称	建设期间	已投资额	累计确认收入	建设主体
地产				
燕山棚改配套商业地产	2010-2013 年	34,086.41	24,207.00	晟众城建
金水湾 A 区	2012-2020 年	115,555.93	103,220.38	晟众城建
上殷庄配套商业地产	2014-2016 年	4,672.00	3,087.00	晟众城建
枣庄火车站广场棚改配套商业地产	2011-2015 年	16,138.07	18,394.90	晟众城建
仲建商务广场	2012-2020 年	29,925.98	4,654.97	晟众城建
锦程花园	2016-2017 年	7,798.00	7,500.00	锦泰置业
锦泰国际花园	2015-2016 年	32,000.00	52,000.00	锦泰置业
合计	-	249,255.66	225,393.31	-

截至 2022 年末，公司在建商品房项目计划总投资 35.80 亿元，已投入资金 22.95 亿元，尚需投资 12.85 亿元。具体情况如下所示：

截至 2022 年末，发行人在建商品房情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建设期	计划总投资	已投资	总建筑面积	可售面积	已售面积
晟鸿茗苑	2021-2024 年	16.50	8.20	18.50	-	-

项目名称	建设期	计划总投资	已投资	总建筑面积	可售面积	已售面积
晟鸿邨景	2020-2022年	7.70	6.00	13.04	8.03	2.16
香樟园	2019-2022年	3.60	2.94	9.45	7.00	6.32
金科公寓	2021-2024年	2.00	1.01	1.79	1.50	0.00
钱江晟景	2020-2022年	5.60	4.29	11.27	10.80	3.60
水榭花都	2020-2022年	0.40	0.51	1.80	1.80	1.42
合计	-	35.80	22.95	55.85	29.13	13.50

截至报告期末，发行人暂无拟建商品房项目。

发行人不存在违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改；不存在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为；不存在扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处；本次债券募集资金不会直接或间接用于住宅地产开发项目。

3、工程施工

(1) 业务模式

公司工程施工业务由子公司枣庄锦程建筑安装有限公司（以下简称“锦程建筑”）、枣庄市薛城区鸿鑫建筑安装工程有限公司（以下简称“鸿鑫建筑”）和枣庄市薛城区鸿森建筑工程有限公司（以下简称“鸿森建筑”）负责。

锦程建筑原名枣庄锦程建筑安装有限公司，系2002年4月成立的民营企业，2014年7月由锦泰置业出资收购并更为现名。鸿鑫建筑和鸿森建筑分别成立于

1990年和1979年，原为薛城区住建局下属施工单位。上述三家公司均具有建筑工程施工总承包二级资质。

公司工程施工业务主要采取施工总承包模式，业主单位主要为薛城区国有企业和房地产开发商。公司通过招投标或依据政府下达的建设计划承建市政工程、装修工程、道路配套等项目，与发包方签订工程项目建设合同后进行建设，定期按实际进度与发包方进行结算，发包方根据进度支付公司工程款。

(2) 经营情况

2021年及2022年，公司新签合同数分别为29个和38个，新签合同金额为11.08亿元和7.49亿元。截至2022年末，公司主要在手合同金额合计68,327.34万元，在手合同已回款5,643.19万元。

截至2022年末，发行人工程施工板块在建项目20个，合同金额22.27亿元，累计已完成合同金额19.10亿元，已确认收入12.60亿元，已回款12.38亿元，具体情况如下：

截至2022年末，发行人主要在建施工项目

单位：亿元

项目名称	合同金额	累计已完成合同金额	已确认收入	已回款	施工主体	项目建设周期	是否签订合同
(1)何庄社区改造工程	2.68	2.68	1.64	1.64	鸿鑫建筑	506天	是

项目名称	合同金额	累计已完成合同金额	已确认收入	已回款	施工主体	项目建设周期	是否签订合同
(2)建材用石灰岩梯级综合利用绿色循环产业链工程总承包	3.86	1.60	0.59	0.59	鸿鑫建筑	506天	是
(3)邹坞镇低温水集中供热项目	0.24	0.23	0.32	0.32	鸿鑫建筑	365天	是
(4)2021年薛城区老旧小区住宅小区改造工程	1.40	1.40	0.75	0.75	鸿鑫建筑	365天	是
(5)薛城区凤鸣中学室外配套工程施工	0.66	0.56	0.37	0.37	鸿鑫建筑	120天	是

项目名称	合同金额	累计已完成合同金额	已确认收入	已回款	施工主体	项目建设周期	是否签订合同
(6)训练基地	0.69	0.41	0.00	0.00	鸿鑫建筑	365天	是
(7)钱江晟景住宅小区项目	2.72	2.20	1.94	1.82	鸿森建筑	506天	是
(8)化解大班额一标段	0.26	0.26	0.16	0.16	鸿森建筑	50天	是
(9)天山路片区工程代建工程	3.23	3.23	1.91	1.91	鸿森建筑	920天	是
(10)薛城区医疗智谷大健康产业园项目1-3#楼	0.29	0.29	0.55	0.55	鸿森建筑	65天	是
(11)薛城区医疗智谷大健康产业	2.33	1.93	1.4	1.30	鸿森建筑	180天	是

项目名称	合同金额	累计已完成合同金额	已确认收入	已回款	施工主体	项目建设周期	是否签订合同
园项目办公楼、6-17#楼及地下车库工程、整体配套工程							
(12) 第二实验幼儿园	0.42	0.42	0.39	0.39	鸿森建筑	120天	是
(13) 第二实验初中部	1.35	1.35	1.44	1.44	鸿森建筑	120天	是
(14) 综治中心	0.03	0.03	0.03	0.03	鸿森建筑	30天	是
(15) 中小学二期	0.09	0.04	0.03	0.03	鸿森建筑	90天	是
(16) 第二实验幼儿园配套	0.22	0.22	0.11	0.11	鸿森建筑	60天	是
(17) 第二实验初中部	0.55	0.55	0.33	0.33	鸿森建筑	60天	是

项目名称	合同金额	累计已完成合同金额	已确认收入	已回款	施工主体	项目建设周期	是否签订合同
配套							
(18) 伟伦物流园工程	1.50	1.50	0.29	0.29	鸿森建筑	365 天	是
(19) 临山片区规划道路场内土方建筑垃圾清运工程	0.11	0.11	0.05	0.05	鸿森建筑	100 天	是
(20) 2020 年薛城区城镇老旧小区外配套设施施工项目	0.09	0.09	0.30	0.30	鸿森建筑	395 天	是
合计	22.27	19.10	12.60	12.38	-	-	-

发行人工程施工业务项目类型多为棚改项目配套设施建设及部分基础设施建设等，项目建设周期相对较长。2021 年，发行人工程施工业务确认收入 8.65 亿元，毛利率为 2.63%，毛利率由负转正，主要系施工项目收入结转所致。2022 年，发行人工程施工业务确认收入 2.77 亿元，毛利率为 20.88%。

截至 2022 年末各子公司工程施工业务合同情况

单位：万元

子公司名称	2021 年		2022 年		截至 2022	截至 2022
	新签合同数	新签合同额	新签合同数	新签合同额	年末在手合同额	年末已回款额
锦程建筑	10	558.80	27	3,758.59	3,815.84	142.75
鸿森建筑	15	49,676.68	6	65,659.81	59,093.83	3,230.00
鸿鑫建筑	4	60,600.00	5	5,527.67	5,417.67	2,270.44
合计	29	110,835.48	38	74,946.07	68,327.34	5,643.19

截至报告期末，发行人工程施工板块无拟建项目。

4、水费业务

(1) 业务模式

发行人水费业务包括自来水供应及水务工程施工，由晟众城建下属子公司山东晟润供水有限公司（以下简称“晟润公司”）负责。晟润公司原名枣庄市薛城区城市供排水总公司，成立于 2005 年 7 月，原为薛城区建设局下属单位，2013 年划转至晟众城建。

(2) 经营情况

报告期内，发行人水费业务分别实现收入 1,888.21 万元和 2,716.24 万元，毛利率分别为 9.89%和 4.84%。

自来水供应方面，晟润公司的供水区域为薛城老城区及枣庄市高新技术产业开发区，是该区域唯一的供水主体。2021 年，随着邹坞和陶庄两座水厂投入运

营，公司新增农村供水业务。公司水源来自薛城区金河乡水源地，供水价格按照居民生活 2.4 元/立方米、机关团体 2.7 元/立方米、生产经营 3.7 元/立方米、宾馆饭店 4.1 元/立方米、特殊行业 5.0 元/立方米收取。截至 2021 年末，晟润公司拥有邹坞和陶庄两座自来水厂，长江水厂和永福水厂两座加压水厂，日供水能力 5.9 万立方米/日，实际供水能力为 4.7 万立方米/日。2020 年供水量为 1402 万立方米，售水量为 1155 万立方米，供水管网长度为 656 公里，服务人口数 31.3 万人。

最近两年，晟润公司实现自来水供应收入 1,888.21 万元和 2,716.24 万元，毛利率分别为 9.89%和 4.84%，毛利率下降主要系邹坞和陶庄两座水厂投入运营后电费成本大幅增长所致。

考虑到供水业务公益性较强，2020 年晟润公司获得薛城区政府财政补贴 987.00 万元。

5、热力业务

(1) 业务模式

发行人热力业务由子公司新城热力及枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司（以下简称“鸿阳热力”）负责经营，是薛城区最主要的供热主体，业务需求稳定且具有很强的专营性。

新城热力成立于 2012 年 11 月，系由锦阳国资出资设立，2019 年被划拨至发行人。供热区域集中在新城区大部分区域（黑龙江路以南、光明路沿线及以北、祁连山路以东、武夷山路以西），服务对象包括新城的 40 余家企事业单位、学校和居民小区。鸿阳热力成立于 2011 年 9 月，由晟众城建出资设立，供热区域

为薛城区老城区及新城区光明路以南。

(2) 业务情况

截至 2022 年末，公司拥有 72MW 热水锅炉 5 台，铺设供热管网长度 149.47 公里，建设小区换热站一百余个、热电联产项目一处；供热面积达到 1100 万平方米，200 个以上单位和小区，供热户数合计约 70000 户，覆盖人口 30 万人。

公司热源主要系从枣庄市薛城建阳电厂、八一热电及华电国际枣庄供热公司等外购热源。公司热力业务收入主要为对居民、企事业单位收取的取暖费。其中，新城热力对居民收费标准为 44.0 元/吉焦，企事业单位为 69.7 元/吉焦；鸿阳热力收费标准分别为 19.2 元/平方米、28.3 元/平方米。近两年，公司热力业务收入分别为 15,587.69 万元和 16,105.69 万元，毛利率分别为-32.21%和-49.98%。由于热力业务公益性较强，价格实行政府定价或政府指导价，但热源成本近年持续处于高位，该业务处于亏损状态，对此政府给予公司一定的财政补贴。2021 年和 2022 年，鸿阳热力分别收到政府供热补贴 4,400.00 万元和 3,400.00 万元。

截至 2022 年末，发行人热力业务经营情况如下所示：

发行人 2022 年（末）热力业务经营情况

类别	新城热力	鸿阳热力
实际供热面积（万平方米）	182.1	1100
供热管网长（公里）	21	130
供热用户数量（户）	7200	70000
售热量（万吉焦）	45.19	306.76
居民售热量（万吉焦）	38.07	282.07

类别	新城热力	鸿阳热力
非居民售热量（万吉焦）	7.12	24.69
热力业务收入（万元）	2,307.60	13,654.68
热力业务毛利率（%）	-33.30%	-48.44%

除收取取暖费外，发行人还负责供热工程业务，主要是通过对新建小区铺设供热管网、安装供热设备形成供热工程收入。2021年度和2022年度，发行人供热工程业务分别实现收入279.69万元、143.42万元，规模相对较小。截至2022年末，发行人在建的供热管网项目主要为薛城区供热管网改造工程项目，该项目主要涉及22个城区内线段供热管网敷设工程，并根据情况同步进行新城、老城区部分供热设施改造。项目实施后，可满足城市发展近远期的对基础设施功能上的需求，增加区域经济发展的潜力。随着在建供热工程项目陆续完工，预计鸿阳热力实际供热面积和用户数将进一步增长。

6、土地转让

（1）业务模式

发行人土地转让收入主要是公司本部及晟众城建、仲建发展将招拍挂取得的土地资产对外有偿转出取得的收入。近年来，发行人土地转让对象主要是当地民营房地产企业，部分土地按照政府安排对外转让，土地性质以住宅、商服用地为主，相关土地均系公司通过招拍挂方式取得。

（2）经营情况

近两年，发行人土地转让业务分别确认收入136,684.92万元和6,451.46万元，毛利率分别为-5.54%和-55.07%。整体来看，发行人土地转让收入规模较大，但

毛利率受土地位置、土地市场行情波动及税费影响较大，目前仍属于亏损状态。

2021 年度及 2022 年度，发行人土地转让业务具体情况如下所示：

截至 2022 年末发行人土地转让业务情况

确认收入年度	转让合同签订时间	出让方	对手方名称	本年度确认收入(亿元)	转让土地情况
2022	2022.08	仲建置业	枣庄市薛城区自然资源局	0.65	宗地面积 17,857 平方米，坐落于枣庄市第 29 中学附小南侧、薛城区学院路西侧、永兴东路北侧，宗地用途为住宅、商服用地
2021	2021.7	晟众	枣庄市薛城区自然资源局	5.90	宗地面积 82,242 平方米，坐落于临山西路北侧、永兴西路南侧，宗地用途为住宅、商服用地 ¹
	2020.9.23	晟鸿	山东汇合诚置业有限公司	7.77	宗地面积 61,512 平方米，坐落于薛城区复元

¹ 枣庄市薛城区自然资源局因薛城区城市建设需要，收回晟众使用的该国有建设用地使用权，并确定补偿款 59,043.13 万元。

确认收入年度	转让合同签订时间	出让方	对手方名称	本年度确认收入(亿元)	转让土地情况
			司		三路东侧、厦门路北侧、韩龙山一路西侧，宗地用途为住宅、商服用地 宗地面积 68,482 平方米，坐落于薛城区复元四路西侧、厦门路北侧、韩龙山一路东侧，宗地用途为住宅、商服用地

7、采矿业务

(1) 业务模式

发行人采矿业务由子公司山东鑫厦新型建材有限公司（以下简称“鑫厦建材”）负责经营。鑫厦建材成立于 2020 年 07 月 03 日，系由发行人出资设立，经营范围为：土砂石开采；石灰石、石膏开采；水泥、石灰和石膏制造；石膏、水泥制品及类似制品制造；砼结构构件制造；环境保护及污染治理；自然生态系统保护管理；建材销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(2) 经营情况

报告期内，发行人采矿业务分别实现收入 1,402.36 万元和 2,105.00 万元，毛

利率分别为 39.56%和 31.29%。

鑫厦建材目前主要负责建材用石灰岩梯级综合利用绿色循环产业链工程。工程位于陶庄镇小官庄村，矿区总贮量约 2,001.40 万吨。该矿区综合治理面积约 5.84 万 m²(约 876.56 亩)，拟对采掘区进行边坡修复、土地复垦，种植绿化树木及草地，并利用废石生产砂石骨料。该工程总投资约 3.86 亿元，规划占地 60,982m²(约 91.5 亩)，建设综合楼、骨料生产区、机制砂生产区、商品砼生产区、干混砂浆生产区、水稳层生产区、原料堆场、成品仓库等建筑物，总建筑面积约 3.48 万 m²，场区购置破碎机、筛分机、皮带机、收尘器、空压机、混凝土搅拌站、砂浆生产等成套设备 167 台(套)。项目治理完成后，可复垦耕地 36.61 万 m²(约 549 亩)，综合利用废石年产出精品骨料 200 万吨、机制砂 100 万吨，并通过后续精加工年产出商品混凝土 120 万立方、水稳层 20 万吨、干混砂浆 15 万吨。

山东鑫厦新型建材有限公司 2022 年 6 月开始生产，主营骨料和商品混凝土，2022 年度收入额 2,185.00 万元。

(四) 财务情况分析

1、最近三年及一期财报

最近三年及 2023 年 1 季度合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	228,269.07	196,288.46	88,181.40	67,216.73

交易性金融资产		-	42,395.98	39,858.47
应收票据	300	300.00	15.00	85.00
应收账款	629,908.37	606,127.25	454,477.26	416,569.33
应收款项融资		-	610.00	-
预付款项	39,241.74	31,469.11	91,088.00	76,276.00
其他应收款	337,068.02	316,407.80	351,675.78	376,935.60
存货	1,804,546.16	1,658,847.05	1,386,435.90	886,894.29
其他流动资产	23,987.42	22,445.64	10,917.23	10,433.07
流动资产合计	3,063,320.81	2,831,885.32	2,425,796.55	1,874,268.47
非流动资产：		-	-	-
长期应收款		-	759.82	-
长期股权投资	6,695.40	6,695.41	6,737.23	1,011.00
其他权益工具投资	1,107	1,107.00	907.00	-
其他非流动金融资产	1,000.00	1,000.00	1,000.00	-
投资性房地产	18,430.65	18,550.65	18,803.40	-
固定资产	45,823.01	46,606.58	42,952.26	44,312.58
在建工程	62,058.06	60,697.51	43,524.41	19,695.39
使用权资产	17.36	17.36	18.33	-
无形资产	9,393.71	9,560.72	9,127.00	8,325.61
长期待摊费用	1,323.97	1,342.38	534.00	1,148.83
递延所得税资产	3,121.64	3,119.42	5,868.73	4,164.18
其他非流动资产	37,043.53	37,780.53	4,271.05	19,967.21
非流动资产合计	186,014.37	186,477.54	134,503.23	99,531.80
资产总计	3,249,335.18	3,018,362.86	2,560,299.77	1,973,800.27
流动负债：		-	-	-
短期借款	68,567.04	38,197.70	16,030.43	900.00
应付票据	121,000	113,000.00	57,000.00	15,000.00
应付账款	96,501.91	60,996.88	41,062.11	36,680.86
合同负债	382,693.30	388,020.86	345,837.55	-
应付职工薪酬	134.37	173.82	150.43	272.98
应交税费	24,312.79	25,956.97	23,760.34	16,193.56
其他应付款	268,843.16	178,127.81	331,120.85	254,838.85
一年内到期的非流动负债	177,384.62	227,052.58	145,020.04	26,859.43
其他流动负债	65,940.27	72,968.47	115,669.78	18,163.00
流动负债合计	1,205,377.50	1,104,495.09	1,075,651.55	586,610.14
非流动负债：		-	-	-
长期借款	470,013.5	357,191.00	210,118.00	185,876.50

应付债券	121,888.24	121,873.15	145,577.64	227,742.83
租赁负债	16.90	16.90	17.88	-
长期应付款	321,111.02	305,173.46	222,966.50	87,161.17
递延收益	20,449.83	20,460.48	12,218.04	9,221.55
非流动负债合计	933,479.50	804,715.00	590,898.06	510,002.05
负债合计	2,138,857.01	1,909,210.09	1,666,549.60	1,096,612.19
股东权益：		-	-	-
实收资本	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	961,837.44	961,837.45	761,245.30	761,245.30
专项储备	542.67	552.85	406.74	-
未分配利润	48,098.04	46,762.47	32,098.13	15,747.30
归属于母公司股东权益合计	1,110,478.17	1,109,152.77	893,750.17	876,992.60
股东权益合计	1,110,478.17	1,109,152.77	893,750.17	87,7188.08
负债和股东权益总计	3,249,335.18	3,018,362.86	2,560,299.77	1,973,800.27

最近三年及 2023 年 1 季度合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1 季度	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	40,860.08	214,425.80	355,006.03	225,978.06
其中：营业收入	40,860.08	214,425.80	355,006.03	225,976.06
二、营业总成本	49,353.77	243,776.53	367,679.50	252,980.52
其中：营业成本	38,473.81	202,129.36	351,841.39	233,613.73
税金及附加	815.95	5,106.08	2,875.47	2,586.37
销售费用	19.19	1,091.72	366.09	1,926.61
管理费用	2,370.22	9,389.03	7,669.35	8,974.14
研发费用		-	15.96	35.44
财务费用	7,674.58	26,060.34	4,911.24	6,742.23
其中：利息费用	10,410.70	17,515.37	4,498.18	225,976.06
利息收入		536.19	491.73	252,980.52
加：其他收益	10,410.70	38,904.29	47,720.78	35,475.61
投资收益（损失以“-”号填列）		906.39	-11,163.41	-1,223.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	2,411.49	200.72

信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7.71	11,012.09	-5,194.05	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-	-2,815.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）		0.00	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,909.30	21,472.04	21,101.33	5,633.44
加：营业外收入	20.57	195.93	123.49	824.17
减：营业外支出	439.18	680.31	2,800.89	558.34
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,490.68	20,987.66	18,423.93	5,888.27
减：所得税费用		6,323.32	2,090.46	556.16
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,335.57	14,664.34	16,333.47	5,333.10
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,335.57	14,664.34	16,350.83	5,337.62
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-	-17.37	-4.52
六、其他综合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额	1,335.57	14,664.34	16,333.47	5,333.10
（一）归属于母公司股东的综合收益总额	1,335.57	14,664.34	16,350.83	5,337.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-	-17.37	-4.52

最近三年及 2023 年 1 季度合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1 季度	2022 年度	2021 年度	2020 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	22,566.95	263,698.90	439,500.75	296,696.59
收到的税费返还	5,604.58	5,667.13	1,465.32	400.00
收到其他与经营活动有关的现金	200,228.45	558,706.06	785,538.40	640,861.36
经营活动现金流入小计	228,399.99	828,072.09	1,226,504.46	937,957.95
购买商品、接受劳务支付的现金	174,242.48	650,011.98	621,912.11	320,064.17
支付给职工以及为职工支付的现金	1,621.21	6,650.77	5,561.28	4,844.16

支付的各项税费	2,001.43	12,452.86	18,026.16	4,472.97
支付其他与经营活动有关的现金	101,761.63	417,564.32	730,864.93	726,767.21
经营活动现金流出小计	279,626.76	1,086,679.93	1,376,364.49	1,056,148.50
经营活动产生的现金流量净额	-51,226.77	-258,607.84	-149,860.03	-118190.548
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-
收回投资收到的现金		40,881.56	9,709.00	-
取得投资收益收到的现金		2,462.63	96.93	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.41	0.00	8.74	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	5,525.43	43,832.99
投资活动现金流入小计	0.41	43,344.19	15,340.10	43,832.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	741.98	32,567.37	26,100.02	8,401.07
投资支付的现金		1,102.00	15,400.00	40,657.75
支付其他与投资活动有关的现金		-	5,013.94	6,468.96
投资活动现金流出小计	741.98	33,669.37	46,513.96	55,527.78
投资活动产生的现金流量净额	-741.57	9,674.82	-31,173.86	11,694.79
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-
吸收投资收到的现金		200,592.15	1,750.00	18,200.00
取得借款收到的现金	145,509	237,225.00	103,170.00	251,900.00
发行债券收到的现金		49,550.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	105,556	235,762.00	168,691.82	95,073.00
筹资活动现金流入小计	251,065	723,129.15	273,611.82	365,173.00
偿还债务支付的现金	32,406	141,318.00	27,186.19	177,420.96
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,865.94	15,421.65	24,355.42	20,399.20
支付其他与筹资活动有关的现金	158,959.93	303,556.43	64,754.13	12,059.46
筹资活动现金流出小计	200,231.87	460,296.08	116,295.74	209,879.62
筹资活动产生的现金流量净额	50,833.12	262,833.07	157,316.08	155,293.38
五、现金及现金等价物净增加额	-1,135.22	13,900.05	-23,717.81	25,408.04
加：期初现金及现金等价物余额	51,404.29	37,504.25	61,222.06	35,814.01
六、期末现金及现金等价物余额	50,269.07	51,404.30	37,504.25	61,222.06

2、资产情况分析

发行人管理层结合最近三年及一期的的财务报表，对资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

2.1 资产结构分析

最近三年及一期末，发行人的总资产分别为 1973800.27 万元、2,560,299.77 万元、3,018,362.86 万元及 3249335.18 万元，呈增长趋势。2022 年末总资产较 2021 年末增加 458,063.09 万元，增幅为 17.89%。2021 年末总资产较 2020 年末增加 586499.5 万元，增幅为 29.7%。最近三年及一期末，流动资产总额分别为 1874268.47 万元、2,425,796.55 万元、2,831,885.32 万元及 3,063,320.81 万元，占资产总额的比重分别为 94.96%、94.75%、93.82%及 94.28%；非流动资产总额分别为 99531.8 万元、134,503.23 万元、186,477.54 及 186,014.37 万元，占资产总额的比重分别为 5.04%、5.25%、6.18%及 5.72%。从资产结构来看，流动资产中占比最高的是存货，非流动资产中占比较高的是固定资产和在建工程。

1、流动资产分析

发行人的流动资产占总资产比例较大，最近三年及一期末，流动资产总额分别为 1874268.47 万元、2,425,796.55 万元、2,831,885.32 万元及 3,063,320.81 万元，占资产总额的比重分别为 94.96%、94.75%、93.82%及 94.28%。发行人的流动资产主要集中在存货、应收账款及其他应收款。

(1) 货币资金

截至 2022 年末，发行人的货币资金 196,288.46 万元，在流动资产中的占比 6.93%。发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成。2022 年末发行人货币资金较 2021 年末增加 108,107.06 万元，增幅为 122.60%，均系发行人加大筹资力度所致。

截至 2022 年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2022 年末
库存现金	16.26
银行存款	53,272.20
其他货币资金	143,000.00
未到期应收利息	-
合计	196,288.46

(2) 应收账款

截至 2022 年末，发行人应收账款金额 606,127.25 万元，占流动资产的比例 21.40%。2022 年末应收账款较 2021 年末增加 151,649.99 万元，增幅为 33.37%，主要系发行人工程代建板块项目陆续完工，对枣庄市薛城区财政局的应收代建款增加所致。

截至 2022 年末，发行人应收账款中前五名情况如下：

截至 2022 年末应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	是否关联方	账面余额	占比
枣庄市薛城区财政局	应收代建款	非关联方	382,385.17	63.07
枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司	应收代建款	非关联方	218,033.69	35.96
薛城区机关事务管理中心	应收房租	非关联方	2,153.69	0.36
山东晟润水利工程有限公司	工程款	非关联方	969.72	0.16
中国电建集团港航建设有限公司	应收工程款	非关联方	509.18	0.08
合计			604,051.46	99.62

(3) 预付款项

截至 2022 年末，公司预付款项金额 31,469.11 万元，占流动资产的比例较小，1.11%。公司预付款项主要原因在于部分营运费用先打款后发货、开票结算，导致产生临时挂账。2022 年末预付款项金额较 2021 年末减少 59,618.89 万元，减幅为 65.45%，主要系部分预付工程款到期结算所致。

截至 2022 年末，发行人预付款项中前五名及占预付款项年末余额合计数的比例情况如下所示：

截至 2022 年末发行人预付款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	占比	未结算原因
鸿鑫工程有限公司	工程款	1,345.47	4.28	合同期内
枣庄丰业房地产开发有限公司	工程款	10,700.00	34.00	合同期内
枣庄高新技术开发区坤诚建筑安装工程有限公司	工程款	4,390.49	13.95	合同期内
孙子文	工程款	1,551.00	4.93	合同期内
王业龙	工程款	1,322.26	4.20	合同期内
合计	-	19,309.22	61.36	-

(4) 其他应收款

截至 2022 年末，发行人的其他应收款 316,407.80 万元，在流动资产中占比 11.17%，在总资产中占比 10.48%，其他应收款主要由往来款构成。2022 年末其他应收款较 2021 年末减少 35,267.98 万元，降幅为 10.03%，保持稳定。

截至 2022 年末，发行人其他应收款账面价值合计为 316,407.80 万元，发行人其他应收款前五名账面价值合计 281,473.67 万元，占其他应收款账面价值的比例为 88.96%。

截至 2022 年末，发行人其他应收款中前五名情况如下：

截至 2022 年末发行人其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款余额比例
枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司	往来款	210,124.96	0-4年	64.65
枣庄市薛城区财政局	往来款	13,121.71	0-2年	4.04
山东锦辰投资有限公司	往来款	33,264.00	0-2年	10.23
枣庄银行股份有限公司	往来款	16,959.02	2-3年	5.22
奚仲（城建）项目部	往来款	8,003.97	2-5年以上	2.46
合计	-	281,473.66	-	86.60

其他应收款中，区分经营性和非经营性的划分标准和认定依据是将和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的其他应收款。与发行人主营业务无关的其他应收款为非经营性。其中发行人与枣庄银行的往来款主要系发行人购买枣庄银行的不良债权包，并委托其作为不良清收方而形成的应收款。发行人仅购买过枣庄银行的不良债权包，项目 3 年到期回购，未与其他银行进行相关业务合作，无实质回收风险。

截至 2022 年末，发行人其他应收款账面余额 325,022.77 万元，其中非经营性其他应收款余额 243,388.96 万元，经营性其他应收款余额 81,633.81 万元，非经营性其他应收款余额占 2022 年末总资产的比例为 8.06%，具体情况如下：

截至 2022 年末发行人非经营性其他应收款情况表

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额
山东锦辰投资有限公司	往来款	33,264.00
枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司	往来款	210,124.96

非经营性往来单位相关情况如下：

1) 山东锦辰投资有限公司

山东锦辰投资有限公司成立于 2012 年，公司股东为枣庄市薛城区国有资产监督管理局，持股比例为 100%，公司注册资本 4,230.00 万元，系国有企业。截至 2022 年末，发行人应收山东锦辰投资有限公司款项中的非经营性往来款 33,264.00 万元，占其他应收款的 10.51%，该应收款主要系发行人根据区政府的统一要求，整合区域资源，对锦辰投资的借款往来，具有一定的必要性和合理性。发行人对该单位非经营性其他应收款回收风险较低，对本期债券及发行人的偿债能力影响较小。

2) 枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司

枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司成立于 2007 年，公司股东为枣庄市薛城区国有资产监督管理局，持股比例为 100%，公司注册资本 1.50 亿，系国

有企业。截至 2022 年末，发行人应收枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司款项中的非经营性往来款 210,124.96 万元，占其他应收款的 66.41%，发行人对锦阳国资的其他应收款的性质为资金往来款，主要为了推进其基础设施项目建设，发行人对其提供资金支持，具有一定的必要性和合理性。枣庄市薛城区锦阳国有资产经营有限公司将在未来 3-5 年内结清，发行人对该单位非经营性其他应收款回收风险较低，对本期债券及发行人的偿债能力影响较小。

针对非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人审批权限及决策程序如下：发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的管理适用《山东晟鸿城市建设发展集团有限公司资金管理办法》，根据其规定：

公司与其他单位之间的资金拆借款均需财务负责人批准。

公司与其他单位之间的资金拆借款单笔交易金额低于 2 亿元且累计低于公司最近一期经审计总资产值的 10%的，需总经理批准。

公司与其他单位之间的资金拆借款单笔交易金额在 2 亿元以上且累计高于公司最近一期经审计总资产净值的 10%的，应由总经理向董事会提交议案，经董事会审议批准后生效。

发行人承诺本次非公开发行公司债券存续期内不新增资金拆借或非经营性占用余额。

(5) 存货

公司存货主要为开发成本、拟开发土地等。截至 2022 年末，公司存货金额 1,658,847.05 万元，占流动资产比例 58.58%。2022 年末发行人存货账面价值较 2021 年末增加 272,411.15 万元，增幅为 19.65%，主要系开发成本及拟开发土地投入增

大所致。

截至 2022 年末，发行人存货构成如下表所示：

单位：万元、%

项目	2022 年 12 月 31 日	
	账面金额	占比
原材料	1,402.31	0.08
库存商品	—	—
周转材料	—	—
拟开发土地	111,683.22	6.73
开发成本	1,485,503.10	89.55
开发产品	26,432.57	1.59
合同履约成本	33,825.85	2.04
合计	1,658,847.05	100.00

发行人开发成本为在建工程代建项目及商品房项目。截至 2022 年末，发行人开发成本中主要项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称		年末余额	占比
临山片区	薛庄社区	201,277.80	13.55
	四里石片区	320,559.53	21.58
西小庄项目		208,771.74	14.05
晟鸿茗苑项目		81,921.97	5.51

晟鸿邺景项目	57,907.26	3.90
合计	870,438.31	58.60

2、非流动资产分析

最近三年及一期末，发行人的非流动资产总额分别为 99531.8 万元、134,503.23 万元、186,477.54 及 186,014.37 万元，占资产总额的比重分别为 5.04%、5.25%、6.18%及 5.72%。发行人的非流动资产主要为固定资产和在建工程。

(1) 长期股权投资

截至 2022 年末，发行人长期股权投资 6,695.41 万元，在非流动资产中占比 3.59%。2022 年发行人长期股权投资较 2021 年末减少 41.82 万元，降幅为 0.62%，基本保持稳定。

发行人截至 2022 年末对联营企业的投资情况明细

单位：万元

被投资单位名称	2022 年 12 月 31 日
枣庄卓悦物业管理有限责任公司	10.97
山东智赢门窗科技有限公司	6,684.43
合计	6,695.41

(2) 固定资产

截至 2022 年末，发行人固定资产总额 46,606.58 万元，在非流动资产中占比 24.99%。发行人固定资产主要由机器设备、房屋建筑物构成。2022 年末固定资产较 2021 年末增加 3,654.32 万元，增幅为 8.51%，报告期内发行人固定资产总额基本保持稳

发行人截至 2022 年末固定资产情况明细表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	10,396.86
机器设备	13,400.29
运输工具	345.29
电子设备	304.73
办公设备	158.39
通用设备	22,001.01
合计	46,606.58

(3) 在建工程

截至 2022 年末，发行人在建工程账面价值为 60,697.51 万元，占非流动资产的比例为 32.55%。2022 年末在建工程金额较 2021 年末增加 17,173.10 万元，增幅为 39.46%，主要系发行人对供热管网改造项目、雨污分流工程投资增加所致。

发行人截至 2022 年末在建工程总表情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
在建工程	60,199.88
工程物资	497.63
合计	60,697.51

发行人截至 2022 年末在建工程情况

单位：万元

项目名称	2022 年 12 月 31 日
建材用石灰岩梯级综合利用绿色循环产业链工程	10,280.41
供热管网改造项目	10,279.38
铁西水厂	11,176.71
黑臭水体	3,132.39
二期主厂房	604.10
三期主厂房	553.18
配电设备	278.76
干煤棚	172.00
渣煤棚	136.12
雨污分流	7,304.51
其他工程 ²	16,282.32
合计	60,199.88

(4) 无形资产

截至 2022 年末，发行人无形资产账面价值为 9,560.72 万元，在非流动资产中占比为 5.13%。2022 年末无形资产较 2021 年末增加 433.72 万元，增幅为 4.75%，

² 发行人其他工程主要为三供一业管网改造项目、高新区泰山北路主管网，以及远通纸业主管网等管网建设工程。

报告期内发行人无形资产基本保持稳定。

发行人截至 2022 年末无形资产情况明细

单位：万元

项目	2022 年 12 月 30 日
土地使用权	3,549.03
软件使用权	3.83
采矿权	6,007.87
其他	-
合计	9,560.72

(二) 负债结构分析

1、流动负债分析

最近三年及一期末，发行人的流动负债合计分别为 586610.14 万元、1,075,651.55 万元、1,104,495.09 万元及 1,205,377.50 万元，在总负债中的占比分别为 53.49%、64.54%、57.85%及 56.36%。发行人流动负债主要由合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债等构成。

(1) 短期借款

截至 2022 年末，公司短期借款期末余额为 38,197.70 万元，占流动负债的比重为 3.46%，占比较小。2022 年末短期借款较 2021 年末增加 22,167.27 万元，增幅为 138.28%，主要系发行人信用借款、质押借款和抵押保证借款增加所致。

发行人截至 2022 年末短期借款担保结构

单位：万元

项目	2022年12月31日
信用借款	9,900.00
质押借款	13,700.00
保证借款	1,500.00
抵押借款	7,000.00
质押保证借款	-
抵押保证借款	6,000.00
非到期应付利息	97.70
合计	38,197.70

(2) 应付票据

截至2022年末，发行人应付票据为113,000.00万元，占流动负债的比例为10.23%。2022年末发行人应付票据较2021年末增加56,000.00万元，增幅为98.25%，主要系发行人的银行承兑汇票大幅增加所致。

(3) 应付账款

截至2022年末，发行人应付账款为60,996.88万元，在流动负债中占比5.52%。应付账款主要由应付工程款和货款构成。2022年末发行人应付账款较2021年末增加19,934.77万元，增幅为48.55%，主要系工程款增多所致。

(4) 合同负债

截至2022年末，发行人合同负债为388,020.86万元，占流动负债的比例为35.13%。2022年末发行人合同负债较2021年末增加42,183.31万元，增幅为12.20%，主要为购房款增加所致。

发行人截至 2022 年末合同负债明细情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
水费	509.90
取暖费	8,639.94
购货款	-
物业费	590.10
工程款	35,372.67
回购款	174,135.78
购房款	168,772.48
合计	388,020.86

(5) 其他应付款

截至 2022 年末，发行人其他应付款为 178,127.81 万元，占流动负债的比例为 16.13%，主要为发行人与其他业务公司之间的往来款。2022 年末发行人其他应付款较 2021 年末减少 152,993.04 万元，降幅为 46.20%，主要系往来款减少所致。

发行人截至 2022 年末其他应付款总表情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
应付利息	-
其他应付款	178,127.81

项目	2022年12月31日
合计	178,127.81

发行人截至2022年末其他应付款情况

单位：万元

项目	2022年12月31日
往来款	169,314.50
押金、保证金	2,414.84
代收代付	6,058.42
其他	340.05
合计	178,127.81

截至2022年末，账龄超过1年的重要其他应付款如下所示：

截至2022年末账龄超过1年的重要其他应付款情况

单位：万元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
张广元	9,000.00	未催付
中建二局第三建筑工程有 限公司	6,077.00	未催付
山东晟润水务集团有限公 司	4,752.74	未催付
山东嘉瑞置业有限公司	4,232.89	未催付
合计	24,062.63	

(6) 一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债为 227,052.58 万元，在流动负债中的占比为 20.56%。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 82,032.54 万元，增幅为 56.57%，主要系一年内到期的长期应付款增加所致。

发行人截至 2022 年末非流动负债明细情况

单位：万元

科目	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	39,812.50
一年内到期的应付债券	73,110.00
一年内到期的长期应付款	105,958.90
一年内到期的租赁负债	0.98
应付利息	8,170.20
合计	227,052.58

2、非流动负债分析

最近三年及一期末，发行人的非流动负债合计分别为 510002.05 万元、590898.06 万元、804715.00 万元和 933,479.50 万元。非流动负债在总负债中的占比分别为 46.51%、35.46%、42.15%和 43.64%，主要集中于长期借款、应付债券和长期应付款。发行人长期借款和长期应付款占比较高，与发行人所从事的中长期项目建设周期相对较长相适应。

(1) 长期借款

截至 2022 年末，发行人的长期借款为 357,191.00 万元，长期借款在非流动负债中的占比为 44.39%。发行人长期借款总量较大，与发行人所从事的中长期建设项目周期相对较长相适应。2022 年末发行人长期借款较 2021 年末增加 147,073.00 万元，增幅为 70.00%，主要系抵押保证借款所致。报告期内发行人长期借款情况如下：

发行人截至 2022 年末长期借款担保结构

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
保证借款	7,480.00
抵押借款	18,500.00
质押借款	25,430.50
信用借款	84,624.00
质押保证借款	53,625.00
抵押保证借款	198,144.00
抵押保证及质押借款	9,200.00
未到期应付利息	-
小计	397,003.50
减：一年内到期的长期借款	39,812.50
合计	357,191.00

(2) 应付债券

截至 2022 年末，发行人应付债券为 121,873.15 万元，在非流动负债中占比 15.14%。2021 年末应付债券较 2020 年末减少 23,704.49 万元，降幅为 16.28%，主要为“18 薛城 01”及“18 薛城 02”转入一年内到期的应付债券所致。

截至 2022 年末，发行人应付债券明细情况如下表所示：

截至 2022 年末发行人应付债券明细情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
企业债券	194,983.15
未到期应付利息	-
减：一年内到期的应付债券	73,110.00
合计	121,873.15

(3) 长期应付款

截至 2022 年末，发行人的长期应付款为 305,173.46 万元，在非流动负债中占比 37.92%。发行人长期应付款主要以融资租赁借款为主。2022 年发行人长期应付款较 2021 年末增加 82,206.96 万元，增幅为 36.87%，主要系发行人企业间借款及棚改项目专项债等增加所致。

发行人截至 2022 年末长期应付款情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日
长期应付款	134,073.46

项目	2022年12月31日
专项应付款	171,100.00
合计	305,173.46

4、现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下：

1、经营活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-118190.55万元、-149,860.03万元、-258,607.84万元和-51,226.77万元，其中，经营活动现金流入分别为937957.95万元、1,226,504.46万元、828,072.09万元和228,399.99万元，经营活动现金流出分别为1056148.5万元、1,376,364.49万元、1,086,679.93万元和279,626.76万元。报告期内，发行人经营性支出金额较大，主要原因为发行人棚改项目和商品房项目处于建设期，资金投入较大。

2、投资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-11694.79万元、-31,173.86万元、9,674.82万元和-741.57万元，其中，投资活动现金流入分别为43832.99万元、15,340.10万元、43,344.19万元和0.41万元，投资活动现金流出分别为55527.78万元、46,513.96万元、33,669.37万元和741.98万元。2022年度发行人投资活动现金流量净额较2021年度大幅增加主要是收回投资收到的现金大幅增加所致。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为155293.38万元、

157,316.08 万元、262,833.07 万元和 50,833.12 万元。其中，筹资活动现金流入分别为 365173 万元、273,611.82 万元、723,129.15 万元和 251,065 万元，筹资活动现金流出分别为 209879.62 万元、116,295.74 万元、460,296.08 万元及 200,231.87 万元。

4、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力财务指标情况如下：

报告期内公司偿债能力指标

指标	2022 年年末/度	2021 年末/度	2020 年年末/
流动比率（倍）	2.56	2.26	3.20
速动比率（倍）	1.06	0.97	1.68
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.87	4.75	2.2
资产负债率（%）	63.25	65.09	55.56

注：上述指标计算公式如下：

(1) 流动比率=流动资产/流动负债

(2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

(3) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销)/(财务费用的利息支出+资本化利息支出)

(4) 资产负债率=总负债/总资产

最近三年末，发行人流动比率分别为 3.20 倍、2.26 倍和 2.56 倍，速动比率分别为 1.68 倍、0.97 倍和 1.06 倍，由于发行人流动资产中存货占比较高，导致公司速动比率明显低于流动比率。发行人流动比率和速动比率均较高，表明发行

人流动资产可以很好的覆盖流动负债，具有较强的短期偿债能力。

最近三年末，发行人资产负债率分别为 55.56%、65.09%和 63.25%，总体上看发行人资产负债率处于较为合理的水平，具有较强的长期偿债能力。

最近三年末，发行人的 EBIT 利息保障倍数分别为 1.87 倍、4.75 和 2.20 倍，利息保障倍数较低，随着未来公司建设项目完工结转，公司的偿债能力将得到提高。

5、盈利能力分析

报告期内，发行人主要盈利性数据和指标如下表所示：

近三年公司主要财务指标

单位：%

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业毛利率 (%)	5.73	0.89	-3.38
总资产收益率 (%)	0.53	0.72	0.27
净资产收益率 (%)	1.46	1.84	0.61

近三年来，公司整体营业毛利率为-3.38%、0.89%和 5.73%；总资产收益率为 0.27%、0.72%和 0.53%；净资产收益率为 0.61%、1.84%、1.46%。2022 年度公司毛利润及毛利率上升的主要原因在于工程施工业务盈利增加，同时土地转让业务亏损减少。

(五) 资信情况

1. 有息负债情况

发行人 2023 年 3 月末融资明细

单位：万元

单位名称	贷款银行	2023 年 3 月 31 日本金余额	借款日期	到期日期	借款类型
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	3000	2022/12/21	2023/12/20	质押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	3000	2022/12/31	2023/12/20	抵押（征信） 抵押+保证（合同）
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	6000	2023/1/9	2023/12/20	抵押（征信） 抵押+保证（合同）
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	10000	2023/1/11	2023/7/11	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	5000	2023/1/13	2023/7/11	抵押

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	9000	2023/1/16	2024/1/13	抵押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	35000	2022/6/30	2029/6/29	质押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	2700	2022/8/29	2029/6/29	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	13300	2022/10/19	2029/6/29	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	30000	2022/12/22	2029/6/29	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	8000	2023/1/3	2029/6/29	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	10000	2023/2/27	2029/6/29	抵押+保证

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国家开发银行山东省分行	10000	2023/2/27	2029/6/29	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中国银行股份有限公司枣庄薛城支行	3054.19	2022/6/27	2025/6/21	抵押+保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中国银行股份有限公司枣庄薛城支行	968.95	2022/8/16	2025/6/21	保证借款
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中国银行股份有限公司枣庄薛城支行	226.86	2022/10/21	2025/6/21	保证借款
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	3065	2021/5/26	2024/5/25	保证借款
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	434	2021/6/2	2024/6/1	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	745	2021/6/9	2024/6/8	抵押保证

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	1988	2021/6/21	2024/6/20	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	2356.5	2021/7/1	2024/6/30	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	871	2021/7/28	2024/7/27	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	1742.5	2021/8/31	2024/8/30	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	5365	2021/9/30	2024/9/29	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	13071	2021/11/30	2024/11/29	抵押保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2428.222636	2021/10/21	2024/10/21	抵押保证

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中建投融资租赁(上海)有限公司	2428.222636	2021/10/21	2024/10/21	抵押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	海通恒信国际融资租赁有限公司	3709.569836	2021/12/23	2024/5/29	抵押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国药控股(天津)融资租赁有限公司	3459.31836	2022/2/10	2025/2/10	保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国药集团融资租赁有限公司	3437.084399	2022/6/10	2025/3/11	
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	西门子财务租赁有限公司(枣庄市薛城区人民医院)	2419.830317	2022/7/1	2027/6/30	保证
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	中国电建集团租赁有限公司	9239.50832	2022/12/15	2025/12/15	保证+抵押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	山东通达金融租赁有限公司	9000	2023/1/18	2025/1/18	

山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	国新商业保理有限公司	18452.91959	2023/3/22	2025/12/8	抵押
山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司(农发行)	1510	2023/1/19	2026/1/18	质押+保证
山东仲建发展有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	24750	2018/1/12	2032/12/10	质押+保证
山东仲建发展有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	1250	2017/12/14	2032/12/10	质押+保证
山东仲建发展有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	3000	2018/1/31	2032/12/10	质押
山东仲建发展有限公司	中国农业银行枣庄薛城支行	4726	2019/4/29	2029/4/6	质押
山东仲建发展有限公司	中国农业银行枣庄薛城支行	3938	2019/4/12	2029/4/6	质押
山东仲建发展有限公司	中国农业银行枣庄薛城支行	2363	2019/4/16	2029/4/6	质押

山东仲建发展有限公司	中国农业银行枣庄薛城支行	3144	2019/4/22	2029/4/6	质押
山东仲建发展有限公司	中国农业银行枣庄薛城支行	253.5	2019/4/11	2029/4/6	抵押
山东仲建发展有限公司	枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司(农发行)	3040	2023/1/19	2026/1/18	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	4305	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	3180	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	8979	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	22682	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	1057	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	5790	2015年	2040年	信用
枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	16530	2015年	2040年	信用

枣庄市锦泰置业有限公司	国开行/鲁南	22101	2015年	2040年	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	青岛银行股份有限公司枣庄薛城支行	25000	2022/7/29	2025/7/29	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	青岛银行股份有限公司枣庄薛城支行	6000	2023/1/1	2025/7/29	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	青岛银行股份有限公司枣庄薛城支行	2500	2023/3/31	2025/7/29	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	14325	2022/4/27	2025/4/26	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	4775	2022/6/30	2025/6/29	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	5000	2022/11/25	2025/11/24	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	2800	2023/1/16	2026/1/15	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	济宁银行枣庄薛城支行	2000	2023/3/30	2026/3/29	抵押保证

枣庄市锦泰置业有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	5000	2023/1/20	2026/1/19	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	10000	2023/3/28	2026/1/19	抵押保证
枣庄市锦泰置业有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	9000	2023/3/29	2026/1/19	保证
枣庄锦程建筑安装有限公司	枣庄市财融应急转贷基金有限公司	2966	2023/3/30	10天	保证
枣庄锦程建筑安装有限公司	枣庄市财融应急转贷基金有限公司	1980	2023/3/30	10天	质押保证
枣庄锦程建筑安装有限公司	青岛银行枣庄薛城支行	14775	2022/12/16	2025/12/16	质押
枣庄锦程建筑安装有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	2966	2023/1/31	2026/1/29	质押
枣庄锦程建筑安装有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	1980	2023/1/19	2029/1/19	抵押

枣庄锦程建筑安装有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	1000	2023/2/28	2028/2/23	保证
枣庄市锦都物业管理有限公司	枣庄市财融应急转贷基金有限公司	4466	2023/3/30	10天	质押
枣庄市锦都物业管理有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	1977	2023/1/30	2026/1/29	质押
枣庄市锦都物业管理有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	2966	2023/1/31	2026/1/29	抵押
枣庄新城热力有限公司	交通银行枣庄分行	1000	2023/2/27	2024/2/23	抵押
枣庄新城热力有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	1000	2022/12/13	2027/11/10	抵押
枣庄新城热力有限公司	山东铁投融资租赁有限公司	3600	2022/3/23	2025/3/22	抵押+保证
枣庄新城热力有限公司	山东铁投融资租赁有限公司	6800	2022/8/26	2026/8/15	抵押+保证
枣庄新城热力有限公司	山东通达金融租赁有限公司	6666.666668	2022/1/17	2025/1/10	抵押+保证

枣庄新城热力有限公司	青岛青科融资租赁有限公司	3047.826141	2022/9/9	2024/9/20	质押+保证
枣庄新城热力有限公司	烟台蓝天宏创融资租赁有限公司	6386.948956	2020/9/25	2025/9/15	抵押+保证
枣庄市薛城区鸿森建筑工程有限公司	枣庄银行股份有限公司	1000	2022/6/30	2023/6/29	保证
枣庄市薛城区鸿森建筑工程有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	2000	2023/1/1	2027/1/3	抵押
枣庄市薛城区鸿森建筑工程有限公司	烟台蓝天宏源商业保理有限公司	10000	2022/8/10	2024/2/1	抵押+保证
枣庄市薛城区鸿森建筑工程有限公司	上海青投融资租赁有限公司	9900	2022/9/5	2023/9/5	
山东鑫厦新型建材有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	1000	2022/6/27	2023/6/27	质押
山东鑫厦新型建材有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	900	2022/12/27	2023/12/26	质押

山东鑫厦新型建材有限公司	济宁银行股份有限公司	4900	2022/3/4	2025/3/3	质押
山东鑫厦新型建材有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄薛城支行	3500	2022/7/11	2027/7/9	抵押+保证
山东鑫厦新型建材有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄薛城支行	5990	2022/7/14	2027/7/9	抵押+保证
山东鑫厦新型建材有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄薛城支行	6000	2022/8/26	2027/7/9	抵押+保证
山东鑫厦新型建材有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄薛城支行	4000	2022/7/19	2027/7/9	抵押+保证
山东鑫厦新型建材有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	1000	2022/12/14	2027/11/28	抵押
枣庄市薛城区鸿鑫建筑安装工程有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	6000	2022/9/30	2023/4/17	抵押
枣庄市薛城区鸿鑫建筑安装工程有限公司	青岛银行股份有限公司枣庄薛城支行	9840	2022/9/28	2025/9/28	保证+质押

枣庄市薛城区鸿鑫建筑安装工程有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	2000	2022/12/16	2027/11/28	抵押
山东晟众城市建设综合开发有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城支行	900	2022/12/27	2023/12/26	质押
山东晟众城市建设综合开发有限公司	枣庄城市综合开发债权(交通银行枣庄分行)	5975			
山东晟众城市建设综合开发有限公司	枣庄城建开发2022 债权资产(招商银行0603)	30830			
山东晟众城市建设综合开发有限公司	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	5627.801212	2021/8/3	2024/8/3	
山东晟众城市建设综合开发有限公司	通用环球国际融资租赁(天津)有限公司	5627.801212	2021/8/3	2024/8/3	
山东晟众城市建设综合开发有限公司	山东融越融资租赁有限公司	670	2021/3/30	2024/3/30	

枣庄市城建物业有限公司	枣庄银行股份有限公司	500	2022/6/30	2023/6/29	质押
枣庄市城建物业有限公司	枣庄农村商业银行股份有限公司薛城支行	500	2022/12/13	2027/11/23	保证
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	枣庄银行股份有限公司薛城永兴支行	900	2022/12/28	2023/12/27	抵押
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	中国建设银行股份有限公司枣庄薛城支行	18000	2020/12/31	2029/12/24	质押
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	青岛青科融资租赁有限公司	4409.687627	2022/11/20	2024/11/20	抵押+保证
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	山东铁投融资租赁有限公司	1666.666665	2021/1/28	2024/1/15	保证
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	山东铁投融资租赁有限公司	2083.333332	2021/6/21	2024/6/20	抵押+保证
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	青岛城乡建设融资租赁有限公司	5069.06428	2021/5/28	2024/5/28	保证

枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	烟台蓝天宏创融资租赁有限公司	7224.951529	2021/11/22	2024/12/15	保证
山东晟润供水有限公司	中国工商银行枣庄薛城支行	6106	2016/11/9	2023/10/25	抵押+保证+质押
山东晟润供水有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	2450	2020/11/27	2030/8/27	保证
山东晟润供水有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	5700	2021/9/16	2030/8/27	质押
山东晟润供水有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	5000	2021/4/20	2030/8/27	质押
山东晟润供水有限公司	青岛银行股份有限公司枣庄薛城支行	9000	2021/9/15	2027/9/15	质押
晟恒置业	枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	3180	2023/1/19	2026/1/18	抵押

山东晟众城市建设综合开发有限公司	枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	3050	2023/1/19	2026/1/18	抵押
山东晟众城市建设综合开发有限公司	鲁南(枣庄)经济开发投资有限公司	45896	2015年	2040年	抵押
盛泰房地产	鲁南(枣庄)经济开发投资有限公司	24168	2015年	2040年	抵押+质押+担保
枣庄市锦泰置业有限公司	枣庄银行债权包	30000	2020年	2023年	
枣庄市锦泰置业有限公司	政府专项债	155000			抵押
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	政府专项债	16100	2022/2/24	2032/2/25	
枣庄市城建物业有限公司		-3102.453477	2023/3/23	2023/4/23	
山东晟众城市建设综合开发有限公司	国民信托·华泰12号事务管理类财产权信托(交通银行)	3951			

枣庄市城建物业有限公司	日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	988	2023/3/9	2026/3/9	
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	农商银行永福支行	2930	2023/1/9	2025/12/29	
枣庄市薛城区鸿阳热力有限公司	中国农业发展银行枣庄市薛城区支行	22000	2023/3/29	2034/12/25	质押
	合计	1,006,469.47			

发行人有息负债类型结构

单位：万元

项目	租赁	银行	信托	券商	其他	合计
金额	104902.50	619410.50	-	171100.00	111056.47	1006469.47
占比	10.42%	61.54%	0.00%	17.00%	11.03%	100.00%

项目	租赁	银行	信托	券商	其他	合计
金额	104902.50	619410.50	-	171100.00	111056.47	1006469.47
占比	10.42%	61.54%	0.00%	17.00%	11.03%	100.00%

发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2026 年及以后	合计
金额	55196.00	93631.15	154537.45	703104.87	1006469.47
占比	5.48%	9.30%	15.35%	69.86%	100.00%

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债 100.65 亿元，券商融资余额 17.11 亿，占比达 17.00%；信托租赁融资合计 10.49 亿，占比 10.42%。发行人 2023 年到期负债 5.52 亿元，占比 5.48%；2024 年到期负债 9.36 亿元，占比 9.30%，2025 年到期负债 15.45 亿元，占比 15.35%，2025 年后到期负债规模 70.31 亿元，占比 69.86%。信托期限内到期负债尚可，偿付压力较小。

2.对外担保情况

截止 2023 年 6 月初发行人对外担保情况

单位：万元

被担保人	保证人	担保方式	借款起止日期	授信机构	担保余额（万元）
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2022.9.20-2023.9.18	广发银行股份有限公司济南分行	10,000.00
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2022.9.23-2025.9.23	国泰租赁有限公司	10,996.82
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2023.1.18-2023.12.18	莱商银行股份有限公司济南历下支行	10,000.00
枣庄旺鑫建设工程有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2022.11.28-2023.11.25	枣庄农村商业银行股份有限公司	500.00

枣庄市薛城区海宇园林工程有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2022.11.28-2023.11.25	枣庄农村商业银行股份有限公司	200.00
枣庄市薛城区海宇园林工程有限公司	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	保证	2023.1.12-2024.1.10	枣庄农村商业银行股份有限公司	300.00
枣庄市城投建材有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2022.11.23-2023.11.22	枣庄银行股份有限公司	1,000.00
山东省枣庄市第八中学	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2023.2.3-2024.2.3	中国农业银行股份有限公司枣庄分行	4,500.00
枣庄金色城乡基础设施建设投资开发有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2022.5.27-2024.5.26	枣庄银行股份有限公司	24,980.00
山东中力高压阀门股份有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2022.9.8-2023.9.8	中国银行股份有限公司枣庄分行	1,388.00
枣庄金色城乡基础设施建设投资开发有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2022.11.23-2023.11.22	枣庄银行股份有限公司	5,000.00
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2022.12.30-2023.12.29	枣庄银行股份有限公司	9,000.00
鲁南(枣庄)经济开发投资有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2023.1.18-2023.12.18	莱商银行股份有限公司济南	10,000.00

				历下支行	
枣庄市城投建材有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2023.3.10-2024.2.14	枣庄农村商业银行股份有限公司	980.00
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		中国邮政储蓄银行股份有限公司枣庄市薛城区支行	3,552.17
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		枣庄农村商业银行股份有限公司	52.84
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	103.31
枣庄市薛城区源兴供排水安装工程	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2021.3.2-2022.3.2	中国银行股份有限公司枣庄分行	500.00
山东中力高压阀门股份有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2021年9月8日—2022年9月8日	中国银行股份有限公司枣庄分行	1,500.00
鲁南(枣庄)经济	山东晟众城市建设	保证	2022.1.27-	农业银行股份	20,000.00

开发投资有限公司	综合开发有限公司		2022.9.26	有限公司济南分行	
枣庄金色城乡基础设施建设投资开发有限公司		保证	2021.11.16 -2022.11.15	枣庄银行股份有限公司	5,000.00
枣庄市城投建材有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2021.11.16 -2022.11.15	枣庄银行股份有限公司	1,000.00
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证	2021.12.30 -2022.12.29	枣庄银行股份有限公司	9,000.00
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		中国邮政储蓄银行股份有限公司枣庄市薛城区支行	4,412.39
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		枣庄农村商业银行股份有限公司	54.06
个人按揭贷款	山东晟众城市建设综合开发有限公司	保证		日照银行股份有限公司枣庄薛城支行	51.86

				合计	134,071.45
--	--	--	--	----	------------

截至 2023 年 6 月初，发行人对外担保余额为 134,071.45 万元，多为对区域内国企担保，代偿风险较小。

（六）重大法律诉讼事项

截至 2023 年 6 月 28 日，通过“中国裁判文书网”查询，发行人不存在金融机构借款纠纷。



截至 2023 年 6 月 28 日，通过“中国执行信息公开网”查询，发行人无被执行信息。



截至2023年6月28日，通过“国家企业信用信息公示系统”查询，发行人无行政处罚信息，未列入经营异常名单，未列入严重违法失信名单。



(七) 其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。



经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20230706100709206\(2595\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	统一社会信用代码	91370403MA3R199Q75	2023/7/6 10:07:09	0000		0
2	机构	滕州信华投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370481MA3P4KPF38	2023/7/6 10:07:09	0000		0

（八）发行人小结

作为枣庄市薛城区主要的基础设施建设投融资主体，主要承担薛城区棚户区改造、供水、供热等职能，在薛城区城市建设和民生保障中发挥重要作用；公司收入和利润主要来源于工程代建、房地产销售和工程施工业务；近年来公司营业收入有所波动，毛利率持续改善。工程施工、土地转让业务整体盈利能力较弱且收入存在一定的不确定性，水费业务、热力业务属于公用事业，财政补贴尚不能弥补亏损。因此，发行人利润主要来源于工程代建业务、房地产销售业务。工程施工业务主要由子公司锦程建筑、鸿鑫建筑和鸿森建筑负责实施。发行人经营业绩对子公司的依赖较为严重。主营业务收入规模受当地规划及宏观环境影响而波动较大，对薛城区财政局的应收账款及其他应收款金额较大，公司利润对政府财政补贴依赖性较强。

三、担保人分析

(一) 基本情况介绍

1. 企业概括

名称：滕州信华投资集团有限公司

法定代表人：徐俊

住所：山东省枣庄市滕州市荆河中路 91 号

成立日期：2019 年 2 月 3 日

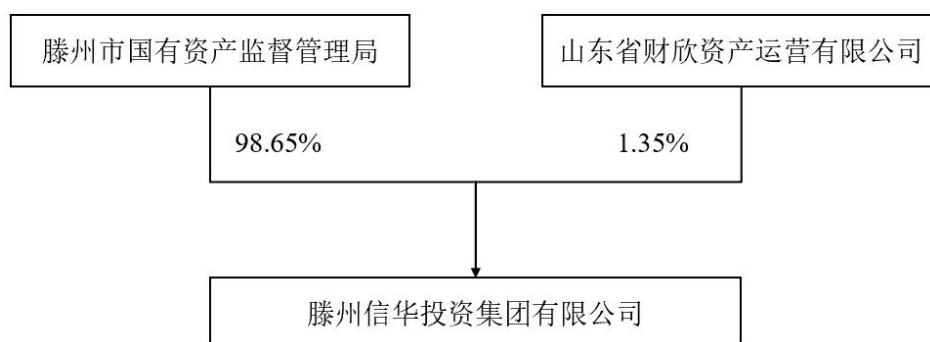
统一社会信用代码：91370481MA3P4KPF38

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：城市建设项目开发和经营；房地产综合开发；对项目进行投资、参股和收购；企业策划、投资咨询；房屋租赁。（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. 股东、实际控制人及重大事项说明

截至目前，担保人的控股股东及实际控制人为滕州市国有资产监督管理局，持有担保人 98.65% 股权，担保人股权结构图如下：



3. 担保人子公司情况

截至 2022 年 12 月末，担保人并表主体如下：

公司名称	主要 经营	业务性质	持股比例 (%)		取得方
			直接	间接	

	地				式
滕州市中远建设有限公司	滕州市	房屋建筑业	100		购买
滕州市远景市政工程有限公司	滕州市	土木工程建筑业	100		划拨
山东古滕建筑安装工程有限 公司	滕州市	房屋建筑业		100	划拨
滕州市远大安装装璜有限责 任公司	滕州市	土木工程建筑业	100		划拨
滕州市远泰装饰有限公司	滕州市	建筑装饰、装修和 其他建筑业	51		划拨
山东方盈融资担保有限公司	滕州市	其他金融业		100	划拨
山东滕文招标造价咨询有限 公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
山东信华金融投资控股有限 公司	滕州市	商务服务业	100		划拨
山东信华民间资本管理有限 公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
山东信华拍卖有限公司	滕州市	金融业		100	划拨

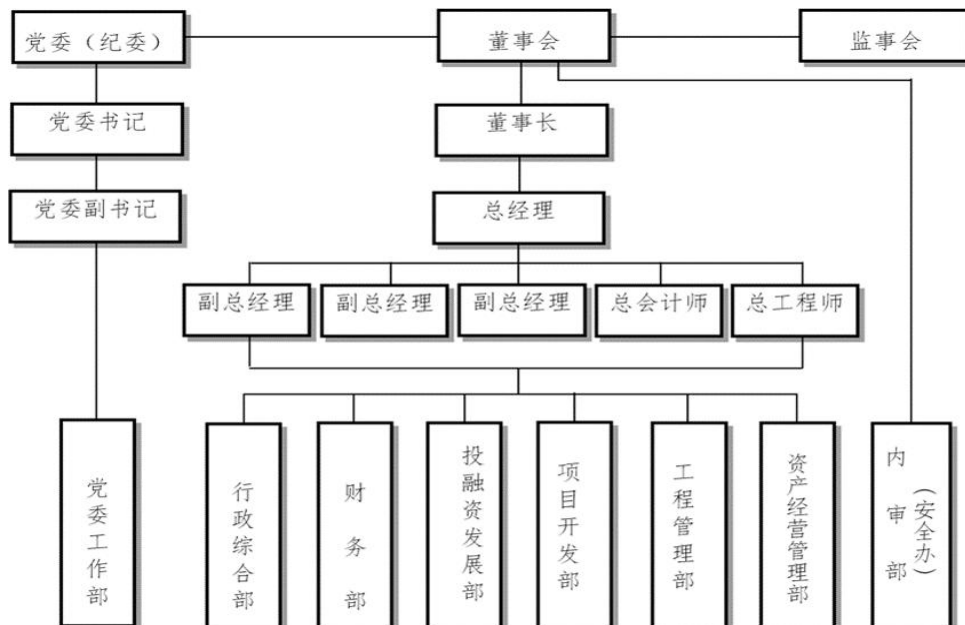
滕州市金信源金融信息服务 有限公司	滕州 市	商务服务业		100	划拨
山东信华建设投资有限公司	滕州 市	商务服务业	100		设立
滕州至善发展有限公司	滕州 市	商务服务业		100	设立
山东信华典当有限公司	滕州 市	货币金融服务		100	划拨
滕州市国土规划勘测院有限 公司	滕州 市	科学研究和技术 服务业	100		划拨
山东信华发展有限公司	滕州 市	房地产业	56.55		划拨
滕州市瀚石地产有限公司	滕州 市	房地产业		56.55	划拨
山东三圣置业有限公司	滕州 市	房地产业		56.55	划拨
滕州市亿丰房地产综合开发 有限责 任公司	滕州 市	房地产业		56.55	划拨
滕州市城市建设综合开发有 限公司	滕州 市	房屋建筑业		100	划拨

滕州市中房房地产开发有 限公司	滕州 市	建筑业		26.39	划拨
山东新兴置业有限公司	滕州 市	房地产业		56.13	划拨
滕州市东方中石发展有限公 司	滕州 市	房地产业		68.75	划拨
滕州东方盛典置业有限公司	滕州 市	房地产业		67.11	划拨
滕州市宏远物业管理有限公 司	滕州 市	房地产业		51	划拨
滕州市立通机械工程有限责 任公司	滕州 市	建筑业		100	划拨
滕州市全新全异营销策划有 限责任 公司	滕州 市	商务服务业		100	划拨
滕州市安信建设工程有限公司	滕州 市	房屋建筑业		100	划拨
滕州城建集团有限公司	滕州 市	房地产业	100		划拨
山东聚石新材料科技有限公 司	滕州 市	科技推广和应用 服务业	51		购买

山东信华新格林智慧农业有限公司	滕州市	农、林、牧、渔业及辅助性活动	55		购买
滕州市宏泰安装有限责任公司	滕州市	土木工程建筑业		100	划拨
滕州市安信建筑劳务有限公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
滕州市大发装饰装修有限责任公司	滕州市	建筑业		100	划拨

(二) 治理结构、组织机构设置及运行情况

1.担保人的组织结构图



担保人按照《中华人民共和国公司法》等相关法律法规以及《滕建投资建设集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》），设立了董事会和监事会，建立了相对完善的法人治理结构。公司的董事会、监事会和经营机构均能按照《公司章程》独立有效运行。担保人为国有独资企业，自成立以来，建立了符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构，并以《公司章程》来严格规范公司治理。担保人的董事会和监事会均按照此章程和各自的议事规则独立有效运作。

2.主要领导简历

张国华，男，1969年生，中共党员，工程师。历任齐河县城市建设综合开发公司党支部副书记、副经理；齐河县城市建设综合开发公司法人代表、党支部书记兼经理；齐河县住房和城乡建设局副局长、党组成员。2017年4月至2020年12月担任山东滕建投资集团有限公司总经理。2020年12月至今任担保人董事长。

高传亮，男，1988年生，大学文化，中共党员。历任齐河县畜牧兽医局生产股科员；齐河县人民政府办公室综合科科长。2017年4月至今任担保人综合办公室主任，现任担保人董事。

王娟，女，1972年生，大学文化，中共党员。历任齐河市政工程总公司、齐河县住建局工作人员；2019年2月至今任山东滕建投资集团有限公司工作人员，现任担保人监事会主席。

高级管理人员基本情况刘士明，总经理。

（三）主营业务经营情况

担保人作为滕州市重要的棚户区改造项目的建设主体,主要从事棚户区改造及配套基础设施建设、商品房开发、建筑安装、金融及现代服务业等业务。公司

营业收入主要来自保障房建设和商品房开发业务。

担保人经营情况分析

担保人最近三年的营业收入构成及毛利润情况如下：

单位：亿元，%

项目	2022年		2021年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	49.21	100	57.35	100.00	39.68	100.00
保障房建设	31.89	64.80	41.73	72.76	28.27	71.22
商品房开发	11.36	23.08	10.51	18.34	9.07	22.85
其他	5.96	12.11	5.10	8.90	2.35	5.93
毛利润	8.73	100.00	7.15	100.00	6.56	100.00
保障房建设	4.06	46.51	4.09	57.13	1.79	27.33
商品房开发	1.70	19.47	2.04	28.52	4.03	61.47
其他	2.97	34.02	1.03	14.34	0.74	11.20
综合毛利率	17.74		12.47		16.54	
保障房建设	12.73		9.79		6.34	
商品房开发	14.96		19.40		44.50	
其他	49.83		20.09		31.24	

2020年-2022年，担保人实现营业收入分别为39.68亿、57.35亿元和49.21亿元。营业收入有一定波动，主要受保障房销售及其他业务波动影响所致。从各

业务板块来看，保障房建设业务收入是担保人营业收入的主要来源。

最近三年担保人保障房建设业务收入分别为 28.27 亿、41.73 亿元和 31.89 亿元，占营业收入的比重分别为 71.22%、72.76%和 64.80%。担保人保障房建设业务收入略有下降，主要受项目完工进度影响所致。

此外，担保人还从事商品房项目建设，近年来担保人商品房开发业务收入逐年增长。最近三年担保人商品房开发收入分别为 9.07 亿、10.51 亿元和 11.36 亿元，占营业收入的比重分别为 22.85%、18.34%和 23.08%。

担保人其他业务收入主要包括建筑安装、金融业及现代服务业业务收入。最近三年担保人分别实现其他业务收入为 2.35 亿、5.10 亿元和 5.96 亿元，占营业收入的比重分别为 5.93%、8.90%和 12.11%。

2020 年-2022 年，担保人主营业务毛利润分别为 6.56 亿、7.15 亿元和 8.73 亿元，综合毛利率分别为 16.54%、12.47%和 17.74%。担保人综合毛利率有所上升，主要受保障房毛利率上升影响。

从各业务板块毛利润及毛利率变化来看，最近三年担保人保障房建设业务毛利润分别为 1.79 亿、4.09 亿元和 4.06 亿元，毛利率分别为 6.34%、9.79%和 12.73%。最近三年担保人商品房开发业务毛利润分别为 4.03 亿、2.04 亿元和 1.70 亿元，毛利率分别为 44.50%、19.40%和 14.96%。担保人保障房建设业务和商品房开发业务毛利率有所波动，主要由于保障房及商品房项目成本分期进行归集，而各期因住宅类型、套型、配套设施、装修水平的差异导致每一期成本投入不同从而导致毛利率不同。最近三年，担保人其他业务毛利率分别为 32.24%、20.09%和 49.83%，有所上升，主要系当期结算的建筑安装工程和金融服务毛利率上升所致。

担保人业务板块分析

担保人是滕州市主要的保障房建设开发、基础设施建设运营主体，为滕州市最重要的城市国有资产管理及国有资本投资运营商，集城市基础设施建设服务、城市运营类服务、地方金融类服务以及对外投资、参股及并购等职能于一体。担保人的主要业务为保障房建设业务、房地产开发业务和基础设施建设业务。

1、保障房建设业务板块

担保人保障房建设业务主要由子公司滕州市城市建设综合开发有限公司和滕州市房地产综合开发有限公司负责。

(1) 运营模式

作为滕州市保障房建设项目的重要建设主体，担保人已形成成熟的保障房建设业务模式，分为自行安置和政府购买服务两种业务模式。截至目前，担保人保障房建设项目以自行安置模式为主；2016年至2017年5月，担保人有部分保障房建设项目采用了政府购买服务模式。

1) 自行安置模式

担保人自行安置模式下操作流程如下：

①土地整合：为提高土地利用效率，增加土地利用价值，滕州市政府拆迁办首先通过拆迁摸底、可行性分析验证、拆迁净地等一系列的措施整合棚户区土地，形成土地储备。在土地整合过程中，担保人作为拆迁主体，政府成立拆迁指挥部推进拆迁进程，以货币或新建安置房进行安置。

②获得土地：根据枣庄市人民政府《关于进一步加快推进保障房建设的意见》（枣发[2009]13号）、滕州市人民政府《关于加快城市拆迁项目安置区建设的意

见》（滕政发[2011]107号）、《关于保障房建设项目减免规费及奖补资金有关事项的通知》（枣政办字[2010]80号）等文件，担保人承担的保障房建设项目享受土地出让金扣除税费后返还和税收减免政策，后期政府通过政府补贴形式将该部分资金返还。主要流程为：公司通过“招拍挂”程序，缴纳土地出让金后，获得保障房项目建设用地。

③项目立项：担保人作为项目实施主体，申请项目立项，获得发改委批复等材料。

④住房建设、配套建设：担保人设有专门的设计管理团队以及工程管理团队参与项目的设计与施工，通过对项目提出明确的工程质量与工程进度要求，保证施工方在能保证质量的前提下，按计划完成项目的开发。

⑤安置房回迁：担保人根据安置办法对选择房屋安置的拆迁居民按照拆迁人宅基地面积一定比例进行回迁。

⑥安置房销售：对外销售的房屋，担保人主要采用自主销售的模式，所开发项目在达到政府规定的预售条件并取得《房地产预售许可证》后进行销售，所收到的客户付款记为预收款项。待项目符合销售条件后，公司进行正式销售，并和客户签订销售协议，客户付款后向客户交房，客户交房验收完毕后，确认销售收入。

2) 政府购买服务模式

担保人与政府签订政府购买服务合同，政府向担保人购买服务主要包括：购买安置住房、货币化安置补偿以及其他与本项目相关的服务。担保人负责保障房建设前期的拆迁安置、项目后期建设、配套服务建设等，待项目建成后政府在项

目竣工决算基础上进行一定比例加成进行支付结算，加成比例根据项目具体情况确定，政府通过购买服务方式支付总价款，购买服务款纳入相应年度预算管理并于工程竣工后分 10 年至 17 年不等按时支付给担保人。政府购买服务资金来源于滕州市人民政府财政性资金，在财政预算中统筹安排，并逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。在项目交付日移交建筑物、附属设施及配套设备。

2016 年至 2017 年 5 月，担保人部分新建保障房建设项目采用政府购买服务的方式进行，主要包括滕州市荆河东路改造项目（程堂居）和滕州市东城东新社区（一期、二期）改造工程项目和滕州市汽车六队区域保障房建设工程项目。

(2) 盈利模式

保障房销售收入扣去相应的成本及费用为担保人保障房建设业务的利润。

收入确认方法：自行安置模式的保障房建设业务收入是在房产完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付条件，取得了买方签字确认的交房验收单后（担保人交房都是在取得房款全款后）确认收入；政府购买模式的保障房建设业务收入是在完工结算后根据政府每年拨付的资金确认收入。

担保人成本的归集、分配、结转方法：保障房建设项目房地产成本主要包括工程成本、土地成本、用于项目借款资金成本、基础配套设施成本等，建设成本在“存货”科目进行归集，根据项目进行具体分配；完成销售后同步结转至“主营业务成本”。

(3) 经营情况

截至 2022 年末，担保人已完工保障房项目为 10 个，在建保障房项目为 13 个。具体如下所示：

1) 已完工保障房项目

截至 2022 年末担保人主要已完工保障房建设项目情况

单位：万平方米、万元、

元/平方米、%

项目	项目区位	建设周期	建筑总面积	安置面积	可售面积	已售面积	销售回款	去化率
碧水云天中央城	滕州市城区中心	2010.01-2012.12	65.60	11.69	53.91	52.53	267,832.00	97.44
书香大厦	滕州市书院街路东侧	2010.08-2013.08	1.38	-	1.37	1.36	4,593.00	99.27
银钟里(涵翠苑)	滕州市城区东部	2012.05-2016.02	75.04	14.52	60.52	60.52	279,299.00	100.00
和家园	滕州市区的北部，毗邻政务中心、体育中心，紧邻滕州一中、科技职业学院等学校	2012.10-2016.05	18.60	-	18.41	18.34	108,700.00	99.62
缙香郡二期(鲁南机床厂)	滕州市区东部鲁南机床厂原址	2016.05-2019.06	19.85	3.64	14.68	14.26	116,384.00	97.14
滕州市塔寺	滕州市河路南侧	2011.3-20	60.67	32.59	60.06	55.20	119,208.00	91.91

项目	项目区位	建设周期	建筑总面积	安置面积	可售面积	已售面积	销售回款	去化率
南路区域棚户区改造项目(金河湾A区)		17.9					0	
滕州市岗子街区域棚户区改造项目(金河湾B区)		2017.10-2019.7	21.06	-	20.56	19.31	121,112.00	93.92
滕州市岗子街区域棚户区改造项目(金河湾C区)		2016.12-2018.12	10.49	-	10.11	10.11	56,921.00	100.00
大同天下	滕州市南侧	2011.6-2019.12	189.50	56.79	92.13	87.52	577,788.84	95.00
清华园	滕州市青啤大道南侧	2011.01-2016.01	45.10	7.65	32.13	31.85	152,086.00	99.13
合计			507.29	126.8	363.88	351.00	1,803,923.	96.46

项目	项目区位	建设周期	建筑总面积	安置面积	可售面积	已售面积	销售回款	去化率
				8			84	

注：上表列示销售回款系担保人收到的销售款（含未交付房屋预收部分）。

截至 2022 年末，公司主要已完工保障房项目有 10 个，项目涉及安置工作已全部完成，未销售部分主要为配套商铺和地下停车位及储藏室，住宅部分基本完成去化。截至目前，担保人所建保障房项目去化顺畅，资金回笼情况良好。

2) 在建保障房项目

截至 2022 年末，担保人主要在建保障房项目情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	项目性质	规划总用地面积	规划总建筑面积
荆河东路（程堂居）	保障房	6.00	17.18
东城东新社区一二期 AB 区	保障房	23.86	69.12
东城东新社区西大庙	保障房	3.71	10.57
东城东新社区冯村区域	保障房	8.27	30.94
东城东新社区一二期 CD 区	保障房	27.45	97.32
滕州市汽车六队区域	保障房	1.30	1.30
孙楼鲁寨区域棚户区改造	保障房	36.00	139.38
贾庄社区	保障房	17.03	57.45

凤翔小镇	保障房	30.91	36.62
善南街道五里坂村项目	保障房	33.35	110.00
北辛街道孙庄区域改造建设工程	保障房	30.91	73.59
孙堂区域改造项目	保障房	33.71	110.95
前大庙区域改造项目	保障房	23.16	73.59
合计		275.66	828.01

截至 2022 年末，担保人在建棚改项目共 13 个，分别为荆河东路改造（程堂居）项目、东城东新社区一二期 AB 区、东城东新社区西大庙、东城东新社区冯村区域、东城东新社区一二期 CD 区、滕州市汽车六队区域、孙楼鲁寨区域棚户区改造、贾庄社区、凤翔小镇二期、善南街道五里坂村项目、北辛街道孙庄区域改造建设工程、孙堂区域改造项目和前大庙区域改造项目，项目预计完工时间为 2023-2025 年，项目规划总投资共计 416.34 亿元。

截至 2022 年末，担保人主要在建保障房建设项目建设情况如下表所示：

截至 2022 年末担保人在建保障房建设项目建设情况

单位：亿元

项目	项目性质	预计建设期间	计划总投资	已投资金额
荆河东路（程堂居）	保障房	2016.12-2021.6	5.50	4.87
东城东新社区一二期 AB 区	保障房	2016.11-2023.5	23.06	18.09

东城东新社区一二期 CD 区	保障房	2018.05-2024.5	55.00	23.88
东城东新社区西大庙	保障房	2019.03-2022.02	5.40	4.98
东城东新社区冯村区域	保障房	2019.12-2023.08	20.30	7.67
滕州市汽车六队区域	保障房	2019.05-2021.06	6.21	2.77
孙楼鲁寨区域棚户区改造	保障房	2018.10-2021.10	60.50	38.11
贾庄社区	保障房	2019.06-2022.06	28.55	26.28
凤翔小镇	保障房	2020.03-2023.03	31.59	27.61
善南街道五里坂村项目	保障房	2021.04-2024.04	47.69	2.49
北辛街道孙庄区域改造建设工程	保障房	2020.06-2023.05	31.31	15.67
孙堂区域改造项目	保障房	2019.11-2025.12	53.51	0.80
前大庙区域改造项目	保障房	2020.12-2025.12	47.72	2.0
合计			416.34	175.22

注：上表列示建设期间为前期预计建设期间，实际情况根据施工进度有所差异。

3) 已完工及在建保障房项目具体运营模式

担保人保障房建设项目具体运营模式

项目进展	项目名称	项目性质	运营模式
已完工	中央城小区	保障房	自行安置
	书香大厦	保障房	自行安置

	银钟里（涵翠苑）	保障房	自行安置
	和家园	保障房	自行安置
	大同天下	保障房	自行安置
	金河湾（A、B、C区）	保障房	自行安置
	清华园	保障房	自行安置
	滕州市中房·缙香郡二期	保障房	自行安置
在建	荆河东路（程堂居）	保障房	政府购买服务
	东城东新社区（一、二期）	保障房	政府购买服务
	汽车六队区域	保障房	政府购买服务
	东城东新社区（大庙、冯村）	保障房	自行安置
	孙楼鲁寨区域改造	保障房	自行安置
	贾庄社区	保障房	自行安置
	凤翔小镇	保障房	自行安置
	善南街道五里坂村项目	保障房	自行安置
	滕州市北辛街道孙庄区域改造 建设工程	保障房	自行安置
	西大庙区域	保障房	自行安置
	冯村区域	保障房	自行安置
	孙堂区域	保障房	自行安置
	前大庙区域改造项目	保障房	自行安置

4) 拟建保障房项目

截至 2022 年末，担保人拟建保障房项目情况如下：

截至 2022 年末担保人拟建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	建设周期	预计总投资额	占地面积	建筑面积
东城东新社区三期项目	2023.6-2026.12	171,000.00	9.73	29.80
滕州市文昌路（鲁南机床厂）区域保障房建设工程项目	2023.2-2025.5	85,000.00	2.86	15.83
善南街道五里坂村项目	2023.12-2026.12	430,000.00	33.35	110.00
滕州市北辛街道冯河区域棚改区改造项目	2023.6-2026.6	476,883.50	33.71	110.95
合计	-	1,162,883.50	79.65	266.58

注：上表列示建设期间为前期预计建设期间，实际情况根据施工进度有所差异。

2、房地产开发业务板块

担保人房地产开发业务主要由子公司滕州市城市建设综合开发有限公司和滕州市房地产综合开发有限公司负责。

（1）运营模式

1) 获得土地：担保人房地产开发的土地主要通过“招拍挂”的方式获得

。

2) 项目立项：担保人通过项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案、经济效益分析，对拟进行开发的项目进行立项申请。担保人子公司执行董事对方案进行决策立项。

3) 勘探、规划土地，施工图设计和工程施工：担保人设有专门的设计管理团队以及工程管理团队参与项目的设计与施工，通过对项目提出明确的工程质量与工程进度，保证施工方能保证质量的前提下，按计划完成项目的开发。

4) 商品房销售：担保人在启动项目立项时即制定前期的营销方案建议书。通过合理的市场分析及预测，营销部门、设计团队、施工管理团队共同确定项目的总体规划和项目进度。

(2) 盈利模式

商品房销售收入扣去相应的成本及费用为担保人房地产开发业务的利润。担保人当前商品房业务采取市场化的运作模式，从项目立项、土地审批、工程建设、项目销售等各个环节都按照市场程序进行开发管理和销售。收入确认方法和成本的归集、分配、结转方法与保障房建设业务的自行安置模式相同。

(3) 经营情况

1) 主要已完工房地产项目情况

截至 2022 年末，担保人主要已完工房地产项目销售情况如下表所示：

担保人主要已完工房地产项目销售情况

单位：万平方米、万元、元/平方米、%

项目	规划总建筑面积	可售面积	已售面积	销售回款	销售均价	去化率
雅苑(缙香郡)	13.64	13.38	13.22	72,600.00	5,689.00	98.80
上善玺园	10.50	9.90	9.89	66,240.00	6,700.00	99.90
和家园二期	4.39	4.36	4.26	29,100.00	7,323.60	97.71
和馨园	21.78	19.34	18.69	130,023.00	7,447.00	96.64
善国盛景	15.80	15.51	14.25	107,570.00	7,550.00	91.88
和瑞园	11.90	8.80	8.66	78,108.00	8,825.00	98.41
璟园(缙香郡)	17.06	16.40	15.51	113,149.18	8,200.00	94.57
海上明月	18.78	17.36	17.36	42,320.00	4,237.00	100.00
至善园	1.96	1.94	0.73	3,667.23	5200.00	37.63
合计	115.81	106.99	102.57	642,777.41	-	95.87

截至 2022 年末，担保人已完工房地产项目共计 9 个项目，规划建筑面积共计 115.81 万平方米，可售面积共计 106.99 万平方米，目前已实现销售回款共 642,777.41 万元，总体去化率 95.87%。具体情况如下：

①雅苑(缙香郡)项目位于滕州市中心城区和高铁新城东西轴线上，系公司开发的精装修楼盘，项目已于 2016 年底完工，可售面积 13.38 万平方米。截至

2022年末，项目已实现销售面积13.22万平方米，销售均价为5,689.00元/平方米，实际销售回款72,600.00万元，该项目去化率为98.80%。

②上善玺园项目位于大同北路以东，新华前街以北，杏花村置业有限公司以南、兴工路以西，截至2022年末，项目已实现销售面积9.89万平方米，销售均价为6,700.00元/平方米，实际销售回款66,240.00万元，该项目去化率为99.90%。

③和家园二期位于公园路西侧、学院路北侧，截至2022年末，项目已实现销售面积4.26万平方米，销售均价为7,323.60元/平方米，实际销售回款29,100.00万元，该项目去化率为97.71%。

④和馨园项目位于滕州市大同北路东侧、红荷大道南侧与大同北路东侧、通盛路北侧。截至2022年末，项目已实现销售面积18.69万平方米，销售均价为7,447.00元/平方米，实际销售回款130,023.00万元。该项目去化率为96.64%。

⑤善国盛景项目位于滕州市通盛路北侧、科圣路西侧，截至2022年末，项目已实现销售面积14.25万平方米，销售均价为7,550.00元/平方米，实际销售回款107,570.00万元，项目去化率为91.88%。

⑥和瑞园项目位于滕州市林梓路北侧，安居路东侧，红荷大道南侧，截至2022年末，项目已实现销售面积8.66万平方米，销售均价为8,825.00元/平方米，实际销售回款78,108.00万元。该项目去化率为98.41%。

⑦璟园（缙香郡）项目位于滕州市荆河东路南侧，文昌路东侧，截至2022年末，项目已实现销售面积15.51万平方米，销售均价为8,200.00元/平方米，实

实际销售回款 113,149.18 万元，项目去化率为 94.57 %。

⑧ 海上明月项目位于滕州荆河东路与文昌路交汇处，截至 2022 年末，项目已实现销售面积 17.36 万平方米，销售均价为 4,237.00 元/平方米，实际销售回款 42,320.00 万元，项目去化率为 100.00%。

⑨ 至善园项目位于滕州姜屯镇 22 中东侧，截至 2022 年末，项目已实现销售面积 0.73 万平方米，销售均价为 5,200.00 元/平方米，实际销售回款 3,667.23 万元，项目去化率为 37.63%。

2) 在建房地产项目情况

截至 2022 年末，担保人在建房地产项目投资情况如下：

截至 2022 年末担保人主要在建房地产项目建设投资情况

单位：万元、平方米

项目	预计建设期间	计划总投资	已投资金额	项目建设进度
九里庭院	2019 年 10 月-2022 年 9 月	80,179.75	58,078.71	主体施工
善国盛 景·怡园	2020 年 2 月-2023 年 2 月	173,900.00	80,700.00	主体施工
金樾府项目 (馥园)	2021 年 12 月-2024 年 12 月	130,000.00	58,810.63	主体施工
合计	-	384,079.75	197,589.34	-

截至 2022 年末，担保人在建房地产主要项目情况如下：

① 九里庭院项目为担保人目前正在建的房地产项目，项目位于滕州市北辛东路以北，凤凰乐园以东。规划用地总面积 5.02 万平方米、规划总建筑面积 11.51 万平方米。项目已于 2019 年 5 月取得土地，2019 年 10 月开工建设，目前处于主体施工阶段。

② 善国盛景·怡园项目为担保人目前正在建的房地产项目，项目位于滕州市陶山路以北、科圣路以西。规划用地总面积 10.9 万平方米、规划总建筑面积 29.57 万平方米。项目已于 2019 年 10 月取得土地，2020 年 2 月开工建设，目前处于主体施工阶段。

③ 金樾府（馥园）项目为担保人目前正在建的房地产项目，项目位于滕州市青啤大道北侧、荆泉路东侧。规划用地总面积 8.00 万平方米、规划总建筑面积 20.00 万平方米。项目已于 2022 年 6 月取得土地，目前处于主体施工阶段。

3) 拟建房地产项目

截至 2022 年末，担保人无拟建房地产项目。

3、基础设施建设业务板块

(1) 运营模式与盈利模式

担保人基础设施建设业务主要采取委托代建模式，即担保人与政府签订合同，约定由担保人进行基础设施施工建设，待建设完成后由政府进行验收，验收交付后政府按照核算成本加成一定比例的金额与担保人进行支付结算，相关款项纳入相应政府年度预算管理并分年支付给担保人。该业务板块具体操作模式如下：

1) 项目施工：担保人设有专门的设计管理团队以及工程管理团队参与项目

的设计与施工，通过对项目提出明确的工程质量与工程进度，保证施工方在能保证质量的前提下，按计划完成项目的开发。

2) 验收交付：项目完工后，担保人将项目交由政府进行验收，验收交付完毕后政府按照核算成本加成一定比例的金额与担保人进行支付结算。

3) 项目回款：政府通过购买方式支付总价款，资金来源于滕州市人民政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

报告期内，担保人实现收入的基础设施项目为滕州市全民健身游泳馆代建项目。未来随着担保人承担的基础设施项目增加，其基础设施业务收入预计将逐年增加。

(2) 项目建设情况

截至目前，担保人已承接滕州市的部分基础设施建设业务。该业务采取政府购买服务的模式，即公司与购买方（地方政府部门）签订购买服务合同，约定由公司负责项目开发的全过程，包括项目的前期融资、招投标、工程协调以及现场管理等工作，待项目完工并经验收合格后交付购买方，并收取对应款项。

担保人已完工的基础设施建设项目情况如下所示：

截至 2022 年末担保人完工基础设施项目情况

单位：万元

主要在建项目名称	总投资	实际已完成投资	项目预计建设时间	是否签订合同或协议
滕州市全民健身游泳馆	17,560.16	17,560.16	2016.5-2017.12	是
荆泉路南路	10,335.00	7,200.00	2018.5-2021.12	是
府前东路	20,000.00	12,600.00	2018.11-2021.08	是
荆河东路	12,792.00	9,300.00	2014.6-2022.12	是
夏庄街	1,502.40	1,550.00	2019.10-2022.12	是
黄连山路、荆泉路、吉山路	3,113.70	2,960.00	2018.5-2022.12	是
荆泉北路、解放东路	14,735.00	10,300.00	2018.5-2022.12	是
龙泉街道孙堂小学	6,000.00	5,200.00	2020.10-2022.09	是
滨河东路	390.00	361.36	2018.01-2021.10	是
滕州市陶山路建设	4,848.29	4,650.00	2018.01-2021.08	是
科圣路道路建设	1,755.31	1,755.31	2018.01-2021.06	是
科圣路绿化	385.08	385.08	2018.01-2021.06	是
陶山路交通设施、信号监控	360.00	360.00	2018.01-2021.06	是
北滨河路和城区人行道一标段	1,124.96	1,115.78	2018.01-2021.12	是
北滨河路和城区人行道二标段	629.54	500.00	2018.01-2021.08	是
北滨河路和城区人行道三标段	452.90	379.06	2018.01-2021.10	是

主要在建项目名称	总投资	实际已完成投资	项目预计建设时间	是否签订合同或协议
滕州市全民健身游泳馆	17,560.16	17,560.16	2016.5-2017.12	是
段				
塔寺北路延伸工程（通盛路至陶山路段）	520.00	500.00	2018.01-2021.08	是
滕州市荆河路（金河湾范围）升级改造工程	580.00	580.00	2018.01-2021.06	是
合计	97,084.34	77,256.75	-	-

截至 2022 年末，担保人主要在建基础设施项目如下所示：

单位：万元

主要在建项目名称	预计总投资	已投资	项目预计建设期间
墨子大道市政基础设施配套工程	20,000.00	11,500.00	2022.3-2023.12
滕州市前大庙区域至善路及吉山路道路工程	2,739.06	500.00	2022.6-2025.6
合计	22,739.06	12,000.00	-

4、担保人与政府相关的主营业务的核查情况

担保人主要从事滕州市保障房建设业务、基础设施建设业务。担保人保障房建设业务主要采取自行安置业务模式，即担保人通过“招拍挂”程序缴纳土地出让金后获得土地，并作为项目实施主体申请立项及施工建设，后续回迁安置或对外销售；担保人部分项目采取政府购买服务业务模式，即担保人与政府签订政府购买服务合同，政府向担保人购买主要包括购买安置住房、货币化安置补偿以及其他与项目相关的服务。担保人基础设施建设业务采取委托代建业务模式，即担保人与政府签订合同，约定由担保人进行基础设施施工建设，待建设完成后由政府进行验收，验收交付后政府按照核算成本加成一定比例的金额与担保人进行支付结算，相关款项纳入相应政府年度预算管理并分年支付给担保人。

担保人保障房、基础设施建设等与政府相关业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（四）财务情况分析

担保人聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对其2021年及2022年的备考合并及母公司资产负债表、利润表和现金流量表进行了审计，并出具了无保留意见审计报告。

担保人2022年报表合并范围变化情况为：

本期增加：

子公司名称	成立时间	投资成本	持股比例(%)	增加原因
山东信华建设投资有限公司	2022-8-18	-	100	新设
滕州至善发展有限公司	2022-09-06	-	100	新设

本期减少：

子公司名称	成立时间	投资成本	持股比例	减少原因
山东滕州城市物业服务有限公司	2007-08-06	600 万	100	划出
滕州市润生物业管理有限公司	2007-01-09	210 万	100	公司注销
山东天行健发展有限公司	2013-04-19	45000 万	100	划出
山东新发物业管理有限公司	2020-03-17	500 万	100	划出
山东新城建房地产开发有限公司	2008-03-12	5088 万	100	划出

1.合并财务报表

资产负债表

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：			
货币资金	175,168.80	169,534.31	116,027.57
应收票据	640.36	1,097.75	36.00
应收账款	16,012.38	7,765.50	4,655.98
预付款项	177,507.68	183,572.11	293,785.99
其他应收款	445,031.94	551,168.00	
存货	2,627,359.58	2,763,068.90	2,516,307.50

一年内到期的非流动资产	-	-	
其他流动资产	57,071.93	57,680.67	35,154.23
流动资产合计	3,498,792.69	3,733,887.25	3,537,612.39
非流动资产：			
债权投资	33,705.00	32,270.00	
其他债权投资	1,941.28	34,146.68	27,019.00
其他权益工具投资	9,514.00	2,019.00	29,222.00
长期股权投资	30,682.11	30,495.05	24,352.60
投资性房地产	10,792.02	20,841.20	21,514.48
固定资产	6,287.47	7,955.75	
在建工程	2,374.18	545.21	387
无形资产	302.42	642.98	696.01
长期待摊费用	586.19	180.71	176.51
递延所得税资产	5,416.84	6,450.98	8,362.48
其他非流动资产	-	-	
非流动资产合计	101,601.49	135,547.56	118,570.95
资产总计	3,600,394.18	3,869,434.80	3,656,183.33
流动负债：			
短期借款	100,165.60	33,980.00	32,012.00
应付票据	27,932.93	87,100.00	31,000.00
应付账款	99,890.41	114,545.60	266,333.07

预收款项	—	461,512.69	410,747.66
合同负债	237,368.11	—	
应付职工薪酬	909.13	933.54	1036.14
应交税费	34,526.72	49,808.95	41,811.48
其他应付款	1,231,085.71	1,156,029.57	905,881.48
一年内到期的非流动负债	205,520.26	151,632.82	143,926.39
其他流动负债	6,591.40	244.95	221.08
流动负债合计	1,944,005.80	2,055,788.12	1,832,969.30
非流动负债：			
长期借款	329,711.00	397,530.40	445,384.30
应付债券	128,991.28	110,000.00	214,500.00
长期应付款	76,572.23	111,822.67	44,911.15
递延收益	—	—	
非流动负债合计	535,274.50	619,353.07	704,795.45
负债合计	2,479,280.30	2,675,141.19	2,537,764.74
所有者权益：			
实收资本	675.60	675.60	675.6
资本公积	896,672.42	992,743.50	968,615.59
盈余公积	313.59	249.14	
未分配利润	181,017.19	160,987.83	111,927.40
归属于母公司所有者权益	1,078,678.81	1,154,656.07	1,081,218.59

合计			
少数股东权益	42,435.07	39,637.54	37,200.00
所有者权益合计	1,121,113.88	1,194,293.61	1,118,418.59
负债和所有者权益总计	3,600,394.18	3,869,434.80	3,656,183.33

利润表

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	492,079.76	573,467.69	396,846.21
减：营业成本	421,384.94	501,956.59	331,216.85
税金及附加	11,148.29	9,670.58	20,637.04
销售费用	4,113.82	4,519.64	4,253.62
管理费用	14,822.96	15,619.36	11,075.59
研发费用	—	—	
财务费用	4,901.82	6,363.33	6,772.27
其中：利息费用	5,103.91	5,208.52	6,381.29
利息收入	2,097.46	2,836.10	5,188.33
加：其他收益	79.47	124.00	272871.28
投资收益（损失以“-”号填列）	1,778.46	3,058.19	1,564.74
资产减值损失（损失以“-”	—	—	-6933.26

号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	4,136.55	7,646.00	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-9.32	12.39
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	41,702.41	46,157.05	290,405.97
加：营业外收入	609.34	684.95	266.34
减：营业外支出	2,153.66	1,499.56	606.39
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	40,158.09	45,342.44	290,065.92
减：所得税费用	3,346.67	8,519.68	9,556.93
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	36,811.42	36,822.76	280,508.99
(一)按经营持续性分类：	-	-	
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	36,811.42	36,822.76	280,508.99
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、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-62.52	-241.49	
2、归属于母公司股东的净利润(净	36,873.94	37,064.25	280,508.99

亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额	-	-	
六、综合收益总额	36,811.42	36,822.76	280,508.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	36,873.94	37,064.25	280,508.99
归属于少数股东的综合收益总额	-62.52	-241.49	

现金流量表

单位：万元

项 目	2022 年度	2021 年度	2020 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	506,518.05	537,257.31	475,795.21
收到的税费返还	6,265.92	7,321.80	
收到其他与经营活动有关的现金	232,046.84	429,127.75	175,075.00
经营活动现金流入小计	744,830.81	973,706.86	650,870.21
购买商品、接受劳务支付的现金	458,387.54	506,394.50	335,000.47
支付给职工以及为职工支付的现金	20,798.52	24,792.24	13,536.13
支付的各项税费	39,827.02	50,184.00	26,307.47

支付其他与经营活动有关的现金	205,627.39	149,037.78	290,540.63
经营活动现金流出小计	724,640.46	730,408.52	665,384.70
经营活动产生的现金流量净额	20,190.36	243,298.35	-14,514.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	51,105.40	-	
取得投资收益收到的现金	1,623.14	2,027.63	1,564.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	11.59	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,420.24	
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	
投资活动现金流入小计	52,728.54	4,459.46	1,564.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	634.26	228.14	15259.72
投资支付的现金	24,229.58	28,125.00	3,283.90
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	4,395.24	-	
投资活动现金流出小计	29,259.07	28,353.14	18,543.63

投资活动产生的现金流量净额	23,469.46	-23,893.68	-16,978.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	4,400.00	500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	4,400.00	-	
取得借款收到的现金	209,201.20	200,110.00	139,712.37
收到其他与筹资活动有关的现金	431,793.35	207,432.35	48,076.10
筹资活动现金流入小计	645,394.55	408,042.35	187,788.47
偿还债务支付的现金	153,773.00	388,017.90	132,716.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	44,920.30	74,078.06	72,514.75
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	463,141.91	145,801.03	65,064.02
筹资活动现金流出小计	661,835.21	607,896.99	270,295.66
筹资活动产生的现金流量净额	-16,440.6	-199,854.6	-82,507.19

	6	4	
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	27,219.15	19,550.02	-114,000.57
加：期初现金及现金等价物余额	89,981.88	70,431.86	184,432.43
六、期末现金及现金等价物余额	117,201.03	89,981.88	70,431.86

2. 担保人财务状况分析

2.1、资产构成

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	175,168.80	4.87	169,534.31	4.38	116,027.57	3.17
预付款项	177,507.68	4.93	183,572.11	4.74	293,785.99	8.04
其他应收款	445,031.94	12.36	551,168.00	14.24		0.00
存货	2,627,359.58	72.97	2,763,068.90	71.41	2,516,307.50	68.82
流动资产合计	3,498,792.69	97.18	3,733,887.25	96.50	3,537,612.39	96.76
债权投资	33,705.00	0.94	32,270.00	0.83		0.00
其他债权投资	1,941.28	0.05	34,146.68	0.88	29,222.00	0.80
长期股权投资	30,682.11	0.85	30,495.05	0.79	24,352.60	0.67

非流动资产合计	101,601.49	2.82	135,547.56	3.50	118,570.95	3.24
资产总计	3,600,394.18	100.00	3,869,434.80	100.00	3,656,183.33	100.00

担保人资产结构以流动资产为主，2020年、2021年末及2022年末担保人总资产分别为3,656,183.33万元、3,869,434.80万元和3,600,394.18万元。担保人流动资产主要由货币资金、预付款项、其他应收款和存货构成。

担保人货币资金主要由银行存款构成，担保人货币资金有所上升，主要系经营活动产生的现金流较多所致。

担保人预付账款主要为预付的工程款，其中2022年末预付款项为177,507.68万元，2022年末，担保人预付款项有所下降，主要系工程预付款减少所致。

担保人其他应收款主要为往来款项，其中2022年末担保人其他应收款为445,031.94万元，主要系与滕州市财政局往来款减少所致。截至2022年末担保人其他应收款前五大欠款方分别为滕州市财政局、山东天行健发展有限公司（曾用名山东天行健置业有限公司）、鲁南高科技化工园区、滕州市城市国有资产经营有限公司及全民健身中心游泳馆，欠款金额分别为84,421.76万元、51,220.57万元、20,244.14万元、34,909.75万元及13,801.44万元，款项性质为政府往来款和项目垫款，合计占比45.97%；担保人参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失进行减值处理，暂无明确的风险项目。前五大欠款对象均为当地政府事业单位及国企，回款安全性较强。

担保人存货主要由开发产品和开发成本构成，其中开发产品主要为已完工未

销售的营业用房、写字楼和棚户区改造项目配套停车位等，开发成本主要为在建的棚户区改造项目和商品房项目。2020年、2021年末及2022年末担保人存货为2,516,307.50万元、2,763,068.90万元及2,627,359.58万元，存货有所降低，主要系保障房建设项目及房地产开发项目的出售所致。

担保人非流动资产主要由债权投资、其他债权投资及长期股权投资构成，非流动资产在总资产中占比较低。

担保人长期股权投资主要为持有的联营企业的股权投资，2022年末有所增长主要系对外股权投资增加所致。

2.2、负债构成分析

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	99,890.41	4.04	114,545.60	4.28	266333.07	10.49
其他应付款	1,231,085.71	49.65	1,156,029.57	43.21	905881.48	35.70
一年内到期的 非流动负债	205,520.26	8.29	151,632.82	5.67	143926.39	5.67
流动负债合计	1,944,005.80	78.41	2,055,788.12	76.85	1832969.3	72.23
长期借款	329,711.00	13.30	397,530.40	14.86	445384.3	17.55
应付债券	128,991.28	5.20	110,000.00	4.11	214500	8.45

长期应付款	76,572.23	3.09	111,822.67	4.18	44911.15	1.77
非流动负债合计	535,274.50	21.59	619,353.07	23.15	704795.45	27.77
负债合计	2,479,280.30	100.00	2,675,141.19	100.00	2537764.74	100.00

2022年末，担保人总负债为2,479,280.30万元，较2021年末有所降低。担保人流动负债主要由应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

担保人应付账款主要为应付材料款、工程款，2022年末担保人应付账款有所减少，主要系随着工程结算、发行人支付工程应付款所致。

担保人其他应付款规模较大，在总负债中占比较大。2022年末担保人其他应付款为1,231,085.71万元，截至2022年末担保人其他应付款前五大债权方分别为鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司、棚户区改造专项债券、滕州财信投资合伙企业（有限合伙）、滕州市城镇投资建设有限公司及滕州市国有资产经营有限公司，金额分别为179,057.00万元、169,000.00万元、18,787.58万元、8,594.22万元和7,125.97万元。

最近三年，担保人一年内到期的非流动负债有所上升，其中2022年末一年内到期的非流动负债为205,520.26万元，主要为一年内到期的长期借款61,440.00万元、一年内到期的应付债券50,000.00万元及一年内到期的长期应付款94,080.27万元。

担保人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。2022年末长期借款为329,711.00万元，主要由抵押借款、保证借款、质押借款和信用借款构成。

2022 年末应付债券有所上升，主要系发行人“19 滕房 01”到期偿还、同时新增发行“22 滕信 01”所致。

2022 年末担保人长期应付款为 76,572.23 万元，主要为融资租赁款。

截至 2022 年末，担保人有息债务余额为 840,960.37 万元，在总负债中的占比为 33.92%，分类明细如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	100,165.60	11.91
一年内到期的非流动负债	205,520.26	24.44
长期借款	329,711.00	39.21
应付债券	128,991.28	15.34
长期应付款	76,572.23	9.11
合计	840,960.37	100.00

2.3、所有者权益分析

担保人所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润及少数股东权益构成。最近三年，担保人所有者权益金额分别为 1118418.59 万元、1,194,293.61 万元及 1,121,113.88 万元，有所下降，主要是资本公积减少所致。

2.4、现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动产生的现金流量净额	20,190.36	243,298.35	-14,514.49
投资活动产生的现金流量净额	23,469.46	-23,893.68	-16,978.90
筹资活动产生的现金流量金额	-16,440.66	-199,854.64	-82,507.19
现金及现金等价物净增加额	27,219.15	19,550.02	-114,000.57

最近三年，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-14,514.49万元、243,298.35万元及20,190.36万元，担保人经营性现金流入主要为棚户区改造项目销售回款及往来款，经营活动现金流出主要为项目支出。

最近三年，担保人投资性现金流由净流出转为净流入，主要系收回投资收到的现金增加所致。

最近三年，担保人筹资活动产生的现金流量净额-82,507.19万元、-199,854.64万元及-16,440.66万元，主要系借款所收到的现金减少及偿还债务所致。

2.5、盈利能力分析

担保人最近三年收入及盈利情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
营业收入	492,079.76	573,467.69	396,846.21
营业成本	421,384.94	501,956.59	331,216.85
期间费用	23,838.60	26,502.33	22,101.48
销售费用	4,113.82	4,519.64	4,253.62
管理费用	14,822.96	15,619.36	11,075.59
财务费用	4,901.82	6,363.33	6,772.27
其他收益	79.47	124	272871.28
营业利润	41,702.41	46,157.05	290,405.97
营业外收入	609.34	684.95	266.34
利润总额	40,158.09	45,342.44	290,065.92
净利润	36,811.42	36,822.76	280,508.99

最近三年,担保人净利润分别为 280,508.99 万元、36,822.76 万元及 36,811.42 万元。担保人营业利润保持稳定,除政府补贴外,主要来自保障房及商品房销售实现的经营利润。担保人期间费用以管理费用和财务费用为主,其中管理费用主要为职工薪酬和办公费,财务费用主要为利息费用及手续费。

2.6、偿债能力分析

担保人最近三年主要偿债能力指标如下:

项目	2022 年	2021 年	2020 年
----	--------	--------	--------

资产负债率 (%)	68.86	69.14	69.41
流动比率 (倍)	1.80	1.82	1.93
速动比率 (倍)	0.45	0.47	0.56

最近三年，担保人流动比率分别为 1.93、1.82 和 1.80，短期偿债能力较强。同期，担保人速动比率分别为 0.56、0.47 和 0.45，担保人存货主要为开发产品和开发成本，存货金额较大，符合其所在行业特点。最近三年，担保人资产负债率为 69.41%、69.14%和 68.86%，整体处于合理水平，具有较好的抗风险能力。

综上所述，滕州信华投资集团有限公司整体偿债能力较强，流动性良好，能够为发行人本期债券的偿还提供有力保障。

(五) 资信情况

1. 有息负债情况

担保人截至 2022 年 12 月底负债明细

单位：万元

债权人名称	债务人名称	借款余额	借款日期	到期日期	担保类型
枣庄银行股份有限公司 滕州杏花村支行	滕州市远景市政工程有限公司	4,000.00	2022-4-13	2023-4-1	抵押借款
山东滕州中银富登村镇 银行有限责任公司	滕州市远景市政工程有限公司	350.00	2022-4-29	2023-4-26	保证借款

济宁银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市远景市政工程 有限公司	1,000.00	2022-6-28	2023-6-27	保证借款
日照银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市远景市政工程 有限公司	900.00	2022-5-27	2023-5-27	质押借款
北京银行股份有限公司 济南舜耕支行	滕州市远景市政工程 有限公司	500.00	2022-9-5	2023-9-2	保证
北京银行济南分行	山东古滕建筑安装 工程有限公司	500.00	2022-1-29	2023-1-29	保证借款
山东滕州农村商业银行 股份有限公司	山东古滕建筑安装 工程有限公司	3,900.00	2022-6-15	2025-6-12	保证借款
枣庄银行股份有限公司 滕州支行	山东古滕建筑安装 工程有限公司	1,000.00	2022-9-9	2023-9-8	抵押借款
北京银行股份有限公司 济南舜耕支行	滕州市远泰装饰有 限公司	500.00	2022-1-12	2023-1-10	保证
日照银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市远泰装饰有 限公司	900.00	2022-5-31	2023-5-31	质押
山东滕州农村商业银行 股份有限公司	滕州市远泰装饰有 限公司	3,900.00	2022-6-22	2025-6-17	保证
枣庄银行股份有限公司 滕州支行	山东聚石新材料科 技有限公司	500.00	2022-6-30	2023-6-29	保证
中国邮政储蓄银行股份	山东聚石新材料科	135.60	2022-8-11	2023-8-10	信用

有限公司滕州市支行	技有限公司				
国家开发银行	滕州市瀚石地产有限公司	16,006.00	2015-1-1	2030-1-1	信用
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	32,770.00	2016-12-29	2031-12-26	保证+质押
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	52,000.00	2017-9-28	2035-9-27	质押
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	81,000.00	2018-6-7	2036-6-6	质押
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	1,100.00	2016-8-23	2026-8-16	质押+担保
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	1,100.00	2016-9-22	2026-8-16	质押+担保
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	2,200.00	2017-1-3	2026-8-16	质押+担保
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	2,200.00	2017-3-8	2026-8-16	质押+担保
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市立通机械工程有限公司	990.00	2022-3-26	2023-3-23	信用借款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市宏泰安装有限公司	990.00	2022-3-26	2023-3-23	信用借款

中国农业发展银行滕州市支行	滕州市中房房地产开发有限公司	18,942.00	2016-5-27	2034-5-24	保证+质押
	滕州市中房房地产开发有限公司	32,468.00	2016-12-23		
北京银行股份有限公司金安支行	滕州信华投资集团有限公司	3,000.00	2022-6-15	2023-6-15	保证借款
北京银行济南分行	滕州市远大安装装璜有限责任公司	500.00	2022-1-12	2023-1-10	保证借款
日照银行股份有限公司滕州塔寺路支行	滕州市远大安装装璜有限责任公司	900.00	2022-5-30	2023-5-30	质押借款
枣庄银行股份有限公司滕州杏花村支行	滕州市远大安装装璜有限责任公司	2,700.00	2022-3-31	2023-3-31	质押借款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市远大安装装璜有限责任公司	3,900.00	2022-6-17	2025-6-15	保证借款
济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	1,000.00	2022-6-28	2023-6-27	保证担保
枣庄银行股份有限公司滕州杏花村支行	滕州市中远建设有限公司	13,000.00	2022-4-19	2023-4-1	抵押担保
日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	6,300.00	2022-3-31	2023-3-10	保证担保+抵押担保
日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	10,000.00	2022-6-10	2023-6-10	保证担保+抵押担保

					保
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市中远建设有限公司	1,970.00	2022-7-7	2025-7-4	保证担保
日照银行股份有限公司滕州塔寺路支行	滕州市中远建设有限公司	4,980.00	2022-3-4	2025-3-4	质押保证
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州东方圣典置业有限公司	259.00	2020-10-9	2023-9-29	抵押+担保
		6,950.00	2021.2.2		
中国农业发展银行滕州市支行	滕州东方圣典置业有限公司	20,000.00	2022年11月 2日	2037年7月 28日	保证+抵押
		2,000.00	2022年8月 31日	2037年7月 28日	
济宁银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市东方中石房地产开发有限公司	10,400.00	2021-1-13	2024-1-10	抵押、保证
中国农业发展银行滕州市支行	山东新兴置业有限公司	40,000.00	2021-7-29	2029-7-18	保证、抵押
		12,000.00	2021-11-23		
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市城市建设综合开发公司	18,011.00	2021-2-2	2023-11-12	抵押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市城市建设综合开发公司		2020-12-17	2023-10-28	抵押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市城市建设综合开发公司		2020-11-12	2023-10-28	抵押

青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市城市建设综 合开发公司		2021-1-8	2023-10-28	抵押
中国工商银行股份有限 公司滕州支行	滕州市城市建设综 合开发公司	20,669.00	2018-8-30	2038-8-30	信用
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	1,947.00	2020-09-27	2023-09-23	保证+抵 押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	2,000.00	2020-09-29	2023-09-23	保证+抵 押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	-	2020-09-30	2023-09-23	保证+抵 押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	100.00	2020-10-29	2023-09-23	保证+抵 押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	2,600.00	2020-12-30	2023-09-23	保证+抵 押
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任	100.00	2021-01-29	2023-09-23	保证+抵 押

	公司				
青岛银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产 综合开发有限责任 公司	700.00	2021-02-02	2023-09-23	保证+抵 押
济宁银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市安信建设工 程有限公司	2,849.50	2021-2-2	2024-2-1	质押
济宁银行股份有限公司 枣庄滕州支行	滕州市安信建设工 程有限公司	1,899.50	2021-1-31	2024-1-27	质押
山东滕州农村商业银行 股份有限公司中小企业 专业支行	滕州市安信建设工 程有限公司	900.00	2022-8-13	2023-8-12	信用
威海市商业股份有限 公司枣庄滕州分行	滕州市安信建设工 程有限公司	3,930.00	2022-6-2	2023-6-2	抵押借款 +保证
威海市商业股份有限 公司枣庄滕州分行	滕州市安信建设工 程有限公司	25,900.00	2022-4-30	2023-4-30	抵押借款 -最高额 抵押
威海市商业股份有限 公司枣庄滕州分行	滕州市安信建设工 程有限公司	0.00	2022-4-30	2023-4-30	保证借款
日照银行股份有限公司 滕州塔寺路支行	滕州市安信建设工 程有限公司	10,000.00	2022-3-18	2023-3-10	抵押借款 -保理
枣庄市新时代城市基础	山东信华发展有限	9,220.00	2022-9-23	2025-8-29	抵押

设施建设发展有限公司	公司				
农发基础设施基金有限公司	滕州市城市建设综合开发公司	29,975.00	2022-9	2032-9-1	保证
江苏金融租赁股份有限公司	滕州市城市建设综合开发公司	4,304.66	2020-8-18	2024-8-18	保证
江苏金融租赁股份有限公司	滕州市城市建设综合开发公司	3,478.32	2019-2-12	2024-2-12	保证
国泰租赁有限公司	滕州市城市建设综合开发公司	6,580.61	2021-1-28	2024-1-28	保证
国泰融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	7,689.29	2022-2-28	2025-2-28	融资租赁
上海青投融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	9,900.00	2022-10-26	2027-10-25	质押
山钢国际融资租赁(山东)有限公司	滕州市中远建设有限公司	5,000.00	2022-11-25	2025-11-24	保证
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	2,833.33	2020-7-24	2023-10-27	保证+抵押
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	500.00	2020-8-20	2023-10-27	保证+抵押
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	3,333.33	2020-9-17	2023-10-27	保证+抵押

山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	3,333.33	2020-10-27	2023-10-27	保证+抵押
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	滕州东方中石发展有限公司	3,860.00	2022-9-23	2025-8-29	抵押
中国央企信托国际信托有限责任公司	山东新兴置业有限公司	49,950.00	2021-2-26	2023-2-26	保证
国泰租赁有限公司	山东新兴置业有限公司	2,983.60	2020-6-24	2023-6-24	保证
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	山东新兴置业有限公司	13,020.00	2022-9-23	2025-8-29	抵押
安徽国元信托有限责任公司	滕州市安信建设工程有限公司	14,691.00	2021-5-21	2023-5-21	保证+抵押
棚户区改造政府债券-贾庄项目	山东新兴置业有限公司	6,400.00	2019-02-25	2024/2/25	信用
棚户区改造政府债券-五里坂	山东新兴置业有限公司	10,000.00	2022/1/26	2029/1/26	信用
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	山东新兴置业有限公司	29,574.00	2015-12-28	2040/12/27	山东新兴置业有限公司—大同天下

鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	山东山东新兴置业有限公司有限公司	73,200.00	2018-01-18	2043/1/18	山东新兴置业有限公司—凤翔小镇
棚户区改造政府债券—孙庄项目	滕州市城市建设综合开发有限公司	54,300.00	2021-04-28	2028/4/28	信用
鲁南（枣庄）经济开发投资公司—塔寺南路	滕州东方圣典置业有限公司	24,335.00	2015/1/15	2040/1/14	东方圣典—塔南抵押
鲁南（枣庄）经济开发投资公司—岗子街	滕州东方圣典置业有限公司	34,738.00	2015/12/28	2040/12/27	东方圣典—岗子街抵押
棚户区改造政府债券—孙楼鲁寨项目	滕州市东方中石房地产开发有限公司	159,100.00	2018.09.03, 2021.08.25 等	2027-8-10 2028/8/25, 2036-4-28	信用
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	滕州市东方中石房地产开发有限公司	17,210.00	2015.12.1	2040-12-1	东方中石—清华园抵押
光大证券股份有限公司	山东信华发展有限公司	30,000.00	2021-8-31	2024-8-31	信用
非公开发行人公司债券	滕州信华投资集团	50,000.00	2022-6-16	2025-6-16	信用

	有限公司				
非公开发行人公司债券	滕州信华投资集团有限公司	50,000.00	2022-11-8	2025-11-8	信用
申万宏源证券有限公司	滕州市城市建设综合开发有限公司	50,000.00	2021-4-15	2023-4-14	信用
合计		1,250,826.09			

担保人有息负债类型结构

单位：万元

项目	资本市场融资	银行	信托租赁	政府专项借款等	合计
金额	409,800.00	437,898.60	114,577.49	288,550.00	1,250,826.09
占比	32.76%	35.01%	9.16%	23.07%	100.00%

担保人有息负债期限结构

单位：万元

项目	2023 年到 期	2024 年到期	2025 年到 期	2025 年后	合计
金额	250,687.20	65,912.59	157,439.29	776,787.00	1,250,826.08
占比	20.04%	5.27%	12.59%	62.10%	100.00%

截至 2022 年 12 月，担保人有息负债 125.08 亿，银行融资余额 43.79 亿，占比达 35.01%；资本市场融资，非公开发行债券和政府专项债券合计 40.98 亿，债

券二级市场表现稳定，信托租赁等占比 9.16%，其中信托是央企信托、国元信托合作，合计 6.46 亿，央企信托信托已到期。担保人 2023 年到期的有息负债规模为 25.07 亿元，占比 20.04%，2024 年内到期负债 6.59 亿元，占比 5.27%，2025 年到期负债规模 15.74 亿元，占比 12.59%，2025 后到期占比达 62.10%，信托期限内到期负债尚可，偿付压力较小。

2. 银行授信及使用情况

截至 2022 年末，担保人获得银行授信 678,490.00 万元元，已使用 586,900.00 万元，未使用授信额度为 91,590.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

银行机构	授信总额（万元）	已使用额度（万元）	剩余额度
北京银行	5,900.00	5,900.00	0.00
国开银行山东省分行	19,500.00	17,300.00	2,200.00
农业发展银行滕州市支行	300,000.00	296,000.00	4,000.00
农业银行滕州市支行	12,000.00	9,000.00	3,000.00
青岛银行滕州支行	109,000.00	65,920.00	43,080.00
工商银行	24,000.00	24,000.00	0.00
枣庄银行	37,700.00	37,700.00	0.00

济宁银行股份有限公司	44,000.00	34,000.00	10,000.00
日照银行	100,900.00	74,000.00	26,900.00
滕州市农村商业银行	25,000.00	22,680.00	2,320.00
中银富登村镇银行	490.00	400.00	90.00
合计	678,490.00	586,900.00	91,590.00

3. 对外担保情况

截至 2022 年末，担保人对外担保的情况如下：

单位：万元

担保方	担保对象	授信机构	担保余额	到期日
山东古滕建筑 安装工程有限 公司	山东滕建投资集团 兴唐工程有限公司	山东滕州农村商业银 行股份有限公司	3,900.00	2025-6-13
山东信华发展 有限公司	山东滕建投资集团 有限公司	中国农业发展银行滕 州市支行	70,250.00	2035-3-16
山东信华发展 有限公司	山东滕建投资集团 有限公司	日照银行股份有限公 司枣庄滕州善国路支 行	1,000.00	2025-8-31
山东信华发展 有限公司	山东滕建投资集团 有限公司	日照银行股份有限公 司	3,000.00	2025-8-31

山东信华发展有限公司	山东滕建投资集团有限公司	日照银行股份有限公司	1,000.00	2025-8-31
滕州市远泰装饰有限公司	滕州旺禾园林工程有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司中小企业专业支行	3,900.00	2023-6-9
滕州市中远建设有限公司	滕州博诚路桥建设工程有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司	1,980.00	2025-7-4
山东新兴置业有限公司	山东滕建投资集团有限公司	中国农业发展银行滕州市支行	70,250.00	2035-3-16
滕州市城市建设综合开发有限公司	山东滕建投资集团有限公司	徽银租赁	12,500.00	2024-6-20
滕州市城市建设综合开发有限公司	山东滕建投资集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	6,350.33	2024-5-25
滕州市城市建设综合开发有限公司	山东滕建投资集团有限公司	广发银行济宁邹城支行	5,000.00	2023-12-25
滕州市城市建设综合开发有限公司	山东天行健置业有限公司	安徽国元信托有限责任公司	16,653.00	2023-4-14

滕州市远大安 装装潢有限公 司	滕州博诚路桥建设 工程有限公司	山东滕州农业商业银 行有限公司	3,900.00	2025-6-10
滕州市安信建 设工程有限公 司	滕州市公共交通有 限公司	山东滕州农村商业银 行股份有限公司	2,500.00	2023-1-19
滕州市安信建 设工程有限公 司	山东微山湖湿地公 园有限公司	枣庄银行股份有限公 司滕州支行	500.00	2023-3-30
合计			435,053.22	

截至 2022 年末，担保人对外担保金额为 435,053.22 万元，均为对区域内国
企担保，代偿风险较小。

（六）重大法律诉讼事项

截至 2023 年 6 月 28 日，通过“中国裁判文书网”查询，担保人不存在金融
机构借款纠纷。

截至 2023 年 6 月 28 日，通过“中国执行信息公开网”查询，担保人无被执
行信息。





经查询 2023 年 4 月征信，担保人目前信贷余额 3000 万，对外担保余额 0 万元，无逾期或者欠付情况发生。

企业名称	滕州信华投资集团有限公司
中征码	3704810002860457
统一社会信用代码	91370481MA3P4KPF38
组织机构代码	MA3P4KPF3
工商注册号	91370481MA3P4KPF38
纳税人识别号 (国税)	91370481MA3P4KPF38
纳税人识别号 (地税)	91370481MA3P4KPF38

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2021	1	1	2021

借贷交易		担保交易	
余额	3000	余额	0
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
短期借款	1	3000	0	0	0	0	1	3000
合计	1	3000	0	0	0	0	1	3000

(七) 其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。



经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20230706100709206\(2595\)template.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	山东晟鸿城市建设发展集团有限公司	统一社会信用代码	91370403MA3R199Q75	2023/7/6 10:07:09	0000		0
2	机构	滕州信华投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370481MA3P4KPF38	2023/7/6 10:07:09	0000		0

（八）担保人小结

（1）近年来，滕州市以机械机床、煤化工、建材、能源、食品医药和轻纺六大支柱产业为主的工业体系对区域经济的支撑作用较大，经济财政实力较强，为公司发展提供了良好的外部环境。

（2）作为滕州市重要的棚户区改造及配套基础设施建设主体，公司在滕州市城市建设中发挥重要作用。

（3）担保人目前为滕州市第一大平台公司，公司持续获得政府在股权划转、财政补贴等方面的有力支持。

四、资金用途分析

本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于置换发行人兑付“18截至薛城 02”自筹资金，发行人本次债券发行后的存续债券规模为 10.7 亿元。因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券

发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

五、区域情况分析

（一）经济情况

1、枣庄市概况与经济发展情况

枣庄市位于山东省南部，地跨东经 116° 48′ —117° 49′ ，北纬 34° 27′ —35° 19′ 。东与临沂市平邑县、费县、兰陵县接壤，南与江苏省徐州市的铜山县、贾汪区、邳州市为邻，西濒微山湖，北与济宁市的邹城市毗连。东西最宽 56 公里，南北最长 96 公里，总面积 4564 平方公里，占全省总面积的 2.97%。全市共设 14 个街道办事处，42 个镇，5 个乡。此后，全市所设街道办事处、镇、乡略有调整。2018 年，枣庄市辖市中区、薛城区、峄城区、台儿庄区、山亭区、滕州市等 6 个区（市），设 64 个乡（镇、街道），2536 个村（社区），年末常住人口约 385.31 万人。常住人口城镇化率为 60.04%，比上年末提高 0.72 个百分点。人口出生率 6.91‰，死亡率 5.65‰，人口自然增长率 1.26‰。枣庄市境内已发现矿种 57 种，有查明资源储量的矿种 12 种。其中，煤炭保有量 171771 万吨，铁矿石保有量 4178 万吨，铜矿石保有量 98 万吨，铝土石保有量 164 万吨，石膏保有量 44258 万吨，水泥用灰岩保有量 224981 万吨，磷保有量 9008 万吨，耐火粘土保有量 892 万吨，熔剂用灰岩保有量 183 万吨，水泥用粘土保有量 550 万吨，电石用灰岩保有量 531 万吨，饰面用花岗岩保有量 394 万平方米。德州市 2020—2022 年 GDP 分别为 1733.25 亿元、1931.32 亿元和 2039.04 亿元，符合我司展业准入标准。

枣庄市 2022 年全市生产总值为 2039.04 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.5%。其中，第一产业增加值 194.32 亿元；第二产业增加值 804.05 亿元；第三产业增加值 1040.67 亿元。2023 年 1~3 月，枣庄市地区生产总值 492.31 亿

元，同比增长 5.5%。

枣庄市近三年经济指标

山东省枣庄市	2022 年	2021 年	2020 年
GDP (亿元)	2039.04	1931.32	1733.25
GDP 增速 (%)	4.50	8.30	2.95
人均 GDP (元)		50613.00	44928.00
第一产业 (亿元)	194.32	185.83	165.69
第二产业 (亿元)	804.05	795.40	704.12
第三产业 (亿元)	1040.67	970.34	863.44
社会消费品零售总额 (亿元)	1041.72	897.80	921.45
社会消费品零售增速 (%)	-2.60	16.00	-2.57
城镇居民人均可支配收入 (元)	39727.00	37842.53	35097.86
人口 (万人)	382.97	385.31	385.56

2、薛城区概况与经济发展情况

薛城区位于山东省南部，微山湖畔，总面积 403.89 平方千米，辖 4 个镇、5 个街道，1,246 个行政村居，总人口 49.22 万。从枣庄市下辖区县 2022 年主要指标来看，薛城区地区生产总值和一般预算收入均处于第 3 位。区位优势，交通便利，地处鲁南丘陵和江淮平原衔接地带，京沪铁路（原津浦铁路），薛枣铁路、枣菏高速公路、京台高速、京沪高速铁路、S318 郑兰线、S238 店韩线、518 国道穿境而过、纵贯南北。特别是京沪高铁建成通车后，到北京、上海的时间只需两个半小时，使薛城进一步融入了长三角经济圈、京津冀经济圈。

2023 年一季度，薛城区实现生产总值 71.68 亿元，经济总量大幅提高，占枣庄比重达到 14.56%；按可比价计算，增长 6.8%，分别高于全国、全省 2.3、2.1 个百分点。其中，第一产业增加值 2.15 亿元，增长 1.7%；第二产业增加值 23.48 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 46.05 亿元，增长 6.6%。第一产业、第二产业、

第三产业贡献率分别为 3.0%、32.76%、64.24%，分别拉动 GDP 增长 0.25 个、1.13 个、0.97 个百分点。

薛城区近三年经济指标

山东省薛城区	2022 年	2021 年	2020 年
GDP (亿元)	296.5	286.71	253.98
GDP 增速 (%)	4.6	8.1	1.7
第一产业 (亿元)	17.29	17.03	15.05
第二产业 (亿元)	100.00	98.68	89.82
第三产业 (亿元)	179.18	171	149.11
社会消费品零售总额 (亿元)	121.7	/	/
城镇居民人均可支配收入 (元)	37242	35401	32718
常住人口 (万人)	49.22	50.61	48.56

2023 年一季度全区规模以上工业增加值增长 18.7%，高于全市平均水平 7.2 个百分点。薛城区以商贸、金融、旅游等为主要支柱产业，是枣庄市政治、文化、教育、科技、信息等中心。工业经济提档升级。锂电产业蓄势待发，雍申高精度超薄电子基础材料一期、百思利动力电池精密结构件、创能富锂锰基正极材料、熵路智慧储能锂电池项目加快建设，全力融入全市锂电生态大格局。在全市唯一实现建制镇“双十镇”全覆盖，邹坞镇入选全国千强镇，周营镇入选省级乡村振兴示范镇，沙沟镇创成省级农业产业强镇，陶庄镇获评省级园林城镇。薛城区纳税前三大企业分别为山东潍焦集团薛城能源有限公司、枣庄市大都房地产开发有限公司、枣庄矿业(集团)有限责任公司。2023 年一季度，薛城区固定资产投资增长 12.1%。房地产市场运行平稳，房地产开发投资同比增长 0.1%。商品房销售额同比增长 78.8%；商品房销售面积同比增长 76.2%。

薛城区地理位置优越，交通便利，地处环渤海经济圈和黄海经济圈交汇处，京沪铁路干线的中点，是枣庄市高新技术产业开发区和枣庄矿业集团所在地。在此背景下，薛城区人口不断膨胀，促进了薛城区的房地产发展。

薛城区人口总量平稳增长。2022 年年末全区公安户籍总人口 50.81 万人，其中男性 26.16 万人，女性 24.65 万人。按年龄构成分，18 岁以下 12.53 万人，18-60 岁 28.80 万人，60 岁以上 9.48 万人。年末常住人口 49.22 万人，其中城镇人口 35.45 万人。常住人口城镇化率为 72.02%，比上年末提高 1.26 个百分点。出生率 6.6 ‰，死亡率 8.7‰，人口自然增长率-2.1‰。

薛城区区域核心性、人口吸附力及不断推进的城市化进程为房地产市场需求

提供了长期而稳定的基础。同时，近几年薛城区 GDP 保持着稳定增长，2021 和 2022 年各年 GDP 分别为 286.71 亿元和 296.5 亿元，2022 年 GDP 总额按可比价格计算，比上年同比增长 4.6%，2023 年一季度 GDP 总额按可比价格计算，比上年同比增长 6.8%，经济的良好发展推动着房地产业的发展。未来一段时间内，薛城区的经济增长、人口膨胀及城市化进程将推动房地产业的需求持续稳定释放，预期薛城区房地产较稳定。

2023 年一季度，薛城区房地产市场运行平稳，房地产开发投资同比增长 0.1%。商品房销售额同比增长 78.8%；商品房销售面积同比增长 76.2%。2023 年上半年薛城区商品住宅成交均价略有波动，总体价格平稳（8225 元/平方米上下）。2022 年，薛城区房地产开发投资 99.3 亿元，增长 22.1%；其中，住宅投资 62.3 亿元，同比下降 2.5%。商品房销售面积 52.1 万平方米，同比下降 46%；其中，住宅销售面积 44 万平方米，下降 52.1%。

3、滕州市概况与经济发展情况

滕州位于山东省南部，总面积 1,485 平方公里，辖 17 个镇、4 个街道，1,246 个行政村居，总人口 176.5 万，是山东省人口最多的县级市。区位优势，交通便利，地处淮海经济区和山东西部经济隆起带中心位置，104 国道、京台高速公路、京沪铁路、京沪高速铁路和京杭大运河五大交通动脉过境而过、纵贯南北。特别是京沪高铁建成通车后，到北京、上海的时间只需两个半小时，使滕州进一步融入了长三角经济圈、京津冀经济圈。

2022 年，全市实现生产总值 901.31 亿元，经济总量大幅提高，占枣庄比重达到 44.2%；按可比价计算，增长 4.2%，分别高于全国、全省 1.2 个、0.3 个百分点。其中，第一产业增加值 92.13 亿元，增长 5.5%；第二产业增加值 392.48 亿元，增长 3.4%；第三产业增加值 416.70 亿元，增长 4.6%。三次产业结构为 10.2:43.6:46.2，第一产业、第二产业、第三产业贡献率分别为 13.7%、34.5%、51.8%，分别拉动 GDP 增长 0.6 个、1.4 个、2.2 个百分点。

山东省滕州市	2022 年	2021 年	2020 年
GDP (亿元)	901.31	858.49	753.05

GDP 增速 (%)	4.20	8.50	1.00
第一产业 (亿元)	92.13	87.77	77.96
第二产业 (亿元)	392.48	390.28	339.16
第三产业 (亿元)	416.70	380.44	335.93
社会消费品零售总额 (亿元)	416.98	427.81	388.38
城镇居民人均可支配收入 (元)	43748.00	41705.00	38687
常住人口 (万人)	/	157.35	157.46

滕州近三年经济指标

2022 年全市规模以上工业增加值增长 4.0%。滕州市目前形成了机械机床、煤化工、建材、能源、食品医药和轻纺六大支柱产业。2022 年石油煤炭及其他燃料加工业、医药制造业、家具制造业、燃气生产和供应业、通信电子设备制造业、通用设备制造业分别增长 78.9%、74.1%、42.3%、21.4%、15.6%、14.1%。68 种产品中有 32 种产品同比增长，增长面达 47.1%。其中，钢结构、白酒、纤维增强塑料制品、冷藏肉、无纺布、铸铁件、电力电缆、化学药品原药分别增长 488.8%、139.1%、99%、61.8%、57.8%、30%、20%、9.8%。2022 年，高技术制造业产值同比增长 49.3%，高于规模以上工业 42 个百分点。其中电子及通信设备制造业、医药制造业、计算机及办公设备制造业保持较快增长，增速分别为 65.5%、38.5%、14.3%，分别高于规模以上工业 58.2、31.2、7 个百分点，高技术制造业引领作用持续彰显。

2022 年全市固定资产投资增长 10.1%，分别高于全国、全省 5 个、4 个百分点。分行业看，工业技改投资增长 9%，制造业技改投资增长 8.5%，民间投资增长 10.8%，“四新”经济投资增长 2.5%，基础设施下降 13.1%，比去年提高 13.9 个百分点。

近年来，滕州市保障性住房建设稳步实施。保障房建设及棚户区改造项目的实施，大大改善了城市低收入人群的居住条件，同时促进了滕州市整体经济的发展。2020 年，滕州市下大气力抓好盛泉路区域等 5 个棚改新建、孙楼鲁寨区域

等棚改续建工程。进一步规范房屋征收、土地出让，坚持市场化运作，阳光推进各类开发建设项目。加大老旧小区改造力度，实施兴隆小区等 10 个小区改造提升。2021 年，滕州市以“两改一提”为重点，持续发力促进人居环境提升。列入省计划的柳楼居等 4 个新棚改项目全部启动实施，另外新实施朱李居(十里岗)等 3 个棚改项目，持续推进 20 个往年棚改续建项目，全年共完成征收居民约 4750 户、房屋面积约 155 万平方米。完成西大庙等 4 个区域的回迁选房、上房工作，涉及居民 1424 户、住房 2525 套。实施 7 个片区 54 个老旧小区改造，改造面积 190 万平方米，受益居民约 2 万户，改造任务年底前完成全部。2022 年，滕州市抢抓全省城市更新试点城市机遇，着力提升居住环境质量，新启动梁场、张刘庄 2 个区域棚改项目，实施了周庄、善国北路等 5 个区域棚改项目，搬迁房屋 1139 户，完成滕西中学、橡树湾、侂庄等 9 个区域 6068 套回迁安置选房工作，涉及居民 2803 户。完成 8 个片区 76 个老旧小区改造任务，改造面积 185 万平方米，受益居民约 2 万户。在政策和经济的持续推动下，滕州市的保障房建设及棚户区改造仍有较大的发展潜力。

滕州市地理位置优越，交通便利，地处淮海经济区和山东西部经济隆起带中心位置，这为滕州市创建“区域性中心城市”创造了条件。在此背景下，滕州市人口不断膨胀，促进了滕州市的房地产发展。

滕州人口总量平稳增长。2021 年末全市户籍总户数 53.11 万户，总人口 176.5 万人，其中城镇人口 89.13 万人。总人口中，男性 93.15 万人，女性 83.35 万人。全市常住人口 157.35 万人，常住人口城镇化率达 59.93%，比上年提高 0.4 个百分点。全年出生人口 1.27 万人，出生率 7.22‰；死亡人口 0.62 万人，死亡率 3.5‰；人口自然增长率 3.72‰。根据滕州城市规划，预计 2022 年滕州市域总人口预计近 177 万人，城镇化水平达到 68%以上。中心城区居住用地规划将保证住房供应量，建立和完善以廉租房、经济适用房为主的保障性供应体系，做到居住与配套公共设施同期规划建设，同期交付使用。远期规划居住用地约 2,231 公顷，占城市建设用地的 29.77%，人均居住用地 34.32 平方米，基本实现“户均一套房，人均一间房，设施设备及功能配套齐全”标准。同时，对老城区进行搬迁整合。按人均居住建筑面积 40 平方米计算，共需新增建设住房 920 万平方米。

滕州市区域核心性、人口吸附力及不断推进的城市化进程为房地产市场需求提供了长期而稳定的基础。同时，近几年滕州市 GDP 保持着稳定增长，2021 和 2022 年各年 GDP 分别为 858.49 亿元和 901.31 亿元，2022 年 GDP 总额按可比价格

计算，比上年同比增长 4.75%，经济的良好发展推动着房地产业的发展。未来一段时间内，滕州市的经济增长、人口膨胀及城市化进程将推动房地产业的需求持续稳定释放，预期滕州房地产较稳定。

滕州房地产市场以本地城投、国企开发商为主，当前全国性房企基本仅保利（合作开发）万达（商业运营）成功入驻。本地城投与政府深度合作一二级联动开发，统筹棚改与商品房开发，公司财务稳健，近两年房地产市场遇冷的大环境下，滕州房地产表现出了较强的韧性。

滕州市 2020-2022 年土地出让收入分别为 81.80 亿元、85.13 亿元、92.65 亿元，逐年稳定增长；滕州市 2021 年房地产开发投资完成 122.74 亿元，增长 16.0%。其中，住宅投资完成 98.22 亿元，增长 22.7%。商品房销售面积 200.4 万平方米，增长 5.3%，其中，住宅销售面积 170.1 万平方米，增长 5.5%。2022 年上半年（年末数据暂无），滕州房地产开发投资 56.4 亿元，增长 9.6%，其中住宅投资 45.52 亿元；商品房销售面积 86.7 万平方米，其中住宅销售面积 73.6 万平方米，成交均价 8914 元/平方米。2022 年滕州商品住宅成交均价略有波动，年初年末总体价格平稳（8900 元/平方米上下）。

（二）财政情况

1、枣庄市财政情况

枣庄市 2022 年全市一般公共预算收入累计完成 168.39 亿元，2022 年税收收入完成 112.01 亿元。税收收入占一般公共预算收入比重为 66.51%，财政自给率 54.26%。

2023 年 1-3 月，枣庄市地区生产总值 492.31 亿元 同比增长 5.5%；规模以上工业增加值同比增长 11.5 %；全社会固定资产投资同比增加 11.0 社会消费品零售总额 228.9 亿元 同比增加 10.4%； 进出口总额 113.12 亿元 同比增加 45.8 %；一般预算收入 50.34 亿元 同比增长 7.9%。

近三年枣庄市财政情况

山东省枣庄市	2022 年	2021 年	2020 年
一般公共预算收入（亿元）	168.39	158.91	140.76

税收收入（亿元）	112.01	122.47	105.19
转移支付收入（亿元）	128.29	100.03	104.68
财政支出（亿元）	310.34	273.88	271.01
政府性基金收入（亿元）	330.56	323.83	258.45
土地出让收入（亿元）	320.00	306.55	240.25
政府性基金支出（亿元）	400.69	370.34	293.35
地方政府债务余额（亿元）	653.32	561.64	486.40
地方政府债务限额（亿元）	656.69	568.83	489.90
财政自给率（%）	54.26	58.02	51.94
负债率（%）	32.04	29.08	28.06
债务率（%）	89.22	80.26	81.59

2、薛城区财政情况

薛城区财政实力尚可，债务控制得当。2020-2022年，薛城区一般公共预算收入分别为16.12亿元、22.02亿元和24.23亿元，受疫情冲击、减税降费和压减煤耗政策性关停等影响，2020年全年地方级税收规模有所减小，2020-2022年，税收收入分别为16.59亿元、19.35亿元和13.97亿元，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为68.47%、87.87%和86.66%。同期，薛城区一般公共预算支出31.38亿元、27.50亿元和24.56亿元，财政自给率分别为65.64%、80.07%和77.21%。2019-2021年，薛城区政府性基金收入分别完成61.01亿元、41.94亿元和37.46亿元。

2023年一季度，全区一般公共预算收入完成7.72亿元，增长11.1%；其中，税收收入完成5.86亿元，增长0.7%。全区一般公共预算支出完成8.92亿元，增长33.6%。实现全口径税收收入8.87亿元，同比增长19.6%。区域未出现商票逾期、定融逾期等负面舆情。

薛城区近三年财政情况

山东省薛城区	2022年	2021年	2020年
一般公共预算收入（亿元）	24.23	22.02	16.12
税收收入（亿元）	16.59	19.35	13.97
转移支付收入	14.29	10.37	10.84
财政支出（亿元）	31.38	27.50	24.56
政府性基金收入（亿元）	61.01	41.94	37.46
土地出让收入（亿元）	58.4	/	2.26
政府性基金支出（亿元）	76.73	47.99	44.55
地方政府债务余额（亿元）	91.76	78.67	68.75
地方政府债务限额（亿元）	/	78.99	68.77
财政自给率（%）	77.21	80.07	65.64
负债率（%）	/	/	/
政府债务率（%）		357.3	426.5

3、滕州市财政情况

滕州市财政实力尚可，债务控制得当。2020-2022年，滕州市一般公共预算收入分别为55.7亿元、61.30亿元及63.59亿元，受疫情冲击、减税降费和压减煤耗政策性关停等影响，2020年全年地方级税收规模有所减小，2020-2022年，税收收入分别为43.29亿元、50.46亿元及48.34亿元。同期，滕州市一般公共预算支出77.65亿元、79.51亿元及104.23亿元，财政自给率分别为71.73%、77.10%和61.01%。2020-2022年，滕州市政府性基金收入分别完成88.15亿元、88.16亿元和95.71亿元。

2022年，全市一般公共预算收入完成63.59亿元，增长3.7%；其中，受疫情影响，税收收入完成48.34亿元，下降4.2%。全市一般公共预算支出完成104.23亿元，增长31.1%。全口径税收收入完成109.03亿元（能满足支出），增长8.4%。区域未出现商票逾期、定融逾期等负面舆情。

滕州市近三年财政情况

山东省滕州市	2022年	2021年	2020年
一般公共预算收入（亿元）	63.59	61.30	55.70
税收收入（亿元）	48.34	50.46	43.29
转移支付收入	69.23	54.33	50.54

财政支出（亿元）	104.23	79.51	77.65
政府性基金收入（亿元）	95.71	88.16	88.15
土地出让收入（亿元）	92.65	85.13	81.80
政府性基金支出（亿元）	108.80	93.09	96.27
地方政府债务余额（亿元）	190.32	165.64	149.14
地方政府债务限额（亿元）	191.25	168.63	151.13
财政自给率（%）	61.01	77.10	71.74
负债率（%）	21.12	19.29	19.80
债务率（%）	82.91	80.92	76.38

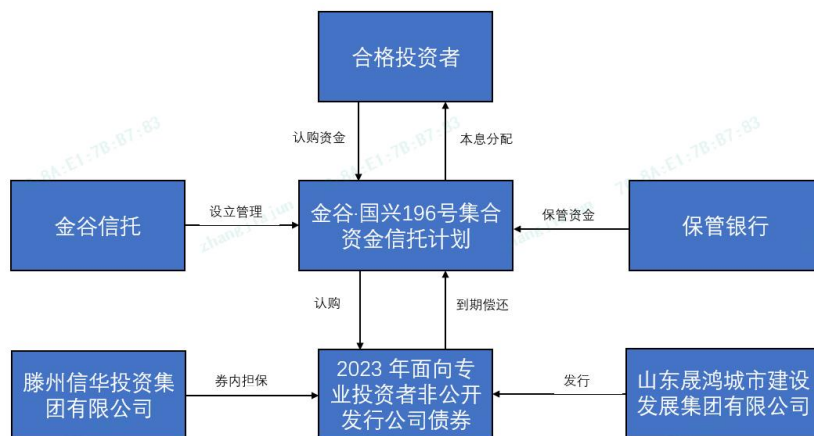
六、交易方案（参照信托方案）

（一）主要信托要素

同一.信托概况（四）信托计划核心要素。

（二）交易方案及交易方案结构图

交易结构



投入：

本项目拟由我司募集5亿元投资于山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“标的债券”）及信托业保障基金。

退出：

本信托计划总期限不超过36个月，可分期发行，债券2年到期日退出。

（三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由自然人及机构投资者认购。发行方案：方德保险代销发行，发行费率0.05%。

七、经济技术可行性分析

（一）项目风险及还款来源分析

1、地理区位优势

滕州位于山东省南部，总面积1,485平方公里，辖17个镇、4个街道，1,246个行政村居，总人口176.31万，是山东省人口最多的县级市。区位优势，交通便利，地处淮海经济区和山东西部经济隆起带中心位置，104国道、京台高速公

路、京沪铁路、京沪高速铁路和京杭大运河五大交通动脉穿境而过、纵贯南北。特别是京沪高铁建成通车后，到北京、上海的时间只需两个半小时，使滕州进一步融入了长三角经济圈、京津冀经济圈。

2、区域垄断优势

发行人作为滕州市重要的国有控股公司，在城市基础设施建设和保障房建设方面，具有一定的区域垄断优势。发行人的区域垄断优势能够为其带来稳定的收入及利润。

3、外部环境优势

发行人是由滕州市国资局和农发基金共同出资的国有控股企业，作为负责滕州市城市基础设施投资、建设、经营和管理的主体，承担着加快市内城建事业发展、确保国有资产保值增值的职责，2021-2022年，滕州市分别实现地区生产总值858.49亿元和901.31亿元，经济实力持续增长，公司外部发展环境良好，为发行人在维持现有业务规模基础上不断壮大经营实力，增加营业收入创造了良好条件。

4、多元化经营优势

发行人主营业务包括基础设施代建业务、保障房开发业务、房地产开发业务、工程业务、房屋出租、物业服务等，多元化的业务收入来源保障了收入增长的稳定性。随着公司在普通住宅、保障性住房开发、城市基础设施代建、工程业务、房屋出租、物业服务等领域的多元发展，公司不仅能够开发多个业务收入增长点，而且能够有效应对房地产行业的周期性。

（二）项目净利润分析

本项目融资人总成本预计不低于7%/年，合格自然人投资者业绩基准预计不超过6.4%/年，信托报酬率不低于0.1%/年，每年可为我司创造收入50万元。

八、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券的存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不

能从预期的还款来源中获得足够的资金,则可能会影响本期债券本息到期时的按期偿付,从而使投资者面临一定的偿付风险。

(二) 项目风险控制措施

本期债券发行后,发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理,按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付,以充分保障投资者的利益。

滕州信华投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

九、抵质押物分析

无抵质押物。

十、风险资本及效益评价

(一) 计提风险资本测算

风险资本计提系数 0.5%,按信托规模 50000 万元测算,风险计提资本 250 万元。

(二) 公司收益预测

固定信托报酬率不低于 0.1%/年,按前文所述的信托规模及期限测算,受托人每年可获得信托报酬约 50 万。

十一、后续工作

(一) 信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同(如有),满足全部放款条件。

（二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“央企信托·XX196号集合资金信托计划”，成为该信托项下的委托人。

信托计划成立后需同发行人及主承销商保持密切联系，跟踪发行人财务状况，提前确认付息及还本计划。

十二、部门意见及建议

我司拟发起设立“央企信托·XX196号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过5亿元，信托总期限不超过36个月，可分期发行，每期期限不超过24个月。信托用于二级市场受让山东晟鸿城市建设发展集团有限公司（以下简称“晟鸿城建”或“发行人”，AA发债主体）在上海证券交易所发行的山东晟鸿城市建设发展集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“标的债券”），滕州信华投资集团有限公司（以下简称“滕州信华投资”或“担保人”，AA+主体）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。票面利率预计7%/年。

截至2022年12月底，发行人晟鸿城建是枣庄市薛城区主要的基础设施建设和投融资主体，主要承担薛城区棚户区改造、供水、供热等职能，在薛城区城市建设和民生保障中发挥重要作用。截至2022年12月末，晟鸿城建总资产301.84亿元，总负债190.92亿元，资产负债率63.25%；晟鸿城建主体评级AA（大公国际2023.1.4出具），展望稳定。担保人滕州信华投资集团有限公司，实际控制人为滕州市国有资产监督管理局；主体信用等级评为AA+（大公国际2023.5.17出具），评级展望为稳定。担保人滕州信华投资业务较为多元化，截至2022年12月末，公司总资产360.03亿元，净资产112.11亿元。发行人和担保人均不在地方政府融资平台名单内。滕州2022年全市实现生产总值901.31亿元，增长4.2%，全国百强县，滕州市在枣庄市区县各项指标排名第1，与排名其后的区县差距悬殊，2022年滕州GDP占枣庄市44.20%，一般公共预算收入占枣庄市37.76%，税收占枣庄市43.16%。滕州市财政收入稳健，2022年实现一般公共预算收入63.59亿元，其中税收收入占比76.01%，一般公共预算收入同比增长3.7%，财政自给

率 61.01%。政府负债率 21.12%，债务率 82.91%，债务水平相对较低。

总体来看，交易对手所在区域经济财政稳健，交易对手资质较优，业务模式合规，收益尚可，建议推进。