
央企信托-XX15 号集合资金信托计划

可行性研究报告

二〇二三年十二月

目录

第一部分 信托计划背景及要素	5
一、项目来源	5
二、销售安排	5
三、融资人及担保人	5
四、交易结构	6
五、信托计划基本要素	6
六、资金监管	6
七、项目成立前提条件	7
八、合规性分析	7
第二部分 融资人—XXXX 集团有限公司分析	9
一、融资人概况	9
二、融资人主营业务经营状况	23
三、融资人主要财务数据	30
四、融资人财务分析	34
五、融资人有息债务情况	73
六、或有事项	78
七、融资人资信状况	79
第三部分 担保人—XX 集团有限公司分析	82
一、担保人基本情况	82
二、担保人主要业务基本情况	88
三、担保人主要财务数据	93
三、担保人财务状况分析	97
四、担保人有息负债分析	119
五、担保人情况	122
六、担保人信用状况	123
七、总结	124
第四部分 区域分析	125
第五部分 结论	132
一、交易对手主体资格真实合法有效性的结论	132

二、融资用途真实合法有效性的结论	132
三、还款来源及交易对手统筹还款能力的分析结论	132

第一部分 信托计划背景及要素

一、项目来源

【核心在于向公司说明业务是怎么来的？请详细介绍业务渠道来源？请在相应的选项后面打√】

老客户续做（）

金融机构推荐（）

第三方机构推荐（）

自主营销（√）

二、销售安排

【核心在于向公司说明落地资金是如何考虑的？是否已经有相对明确的安排？在相应的选项后面打√】

1、银行代销（）

2、其他金融机构代销（√）

3、公司直销（√）

4、其他销售安排（）

三、融资人及担保人

融资人—XXXX集团有限公司（以下简称“XX”或“融资人”）。融资人成立于2018年9月27日，注册资本70亿元人民币，实缴资本50.09亿元人民币。实际控制人为XX市XX区财政局，是XX区第一大平台公司。截止到2022年末，公司总资产574.7亿元，净资产243.8亿元，评级为AA+。

担保人—XX集团有限公司（以下简称“XX”或“担保人”）。担保人成立于2016年04月25日，注册资本50亿元人民币，实缴资本17.06亿元人民币，实际控制人为XX经济技术开发区管委会（国家级开发区，属XX区）。截止到2022年末，公司总资产171.7亿元，净资产77.8亿元，评级为AA+。

四、交易结构

央企信托拟发起设立“央企信托-XX15号（XX）集合资金信托计划”，信托计划拟募集资金不超过3亿元，信托资金用途：

（1）以不高于募集资金规模的95%，用于向XX发放贷款，用于补充企业流动资金（包括偿还现有流动资金贷款）。XX集团有限公司为融资人偿还贷款提供连带责任保证担保。

（2）以不低于总募集资金规模的5%，投资于现金、银行存款、货币基金、现金管理类银行理财产品、我司发行的信托计划、公募基金、私募基金或其他法律法规或政策许可投资的标准化产品（如监管要求调整标品比例要求的，我司有权调整投资于标品的信托规模），该部分投资建仓期不超过3个月。

五、信托计划基本要素

1. 信托计划名称：央企信托-XX15号（XX）集合资金信托计划。
2. 信托计划总规模：不超过3亿元。
3. 信托计划期限：信托计划分期发行，各期信托计划期限均为24个月，自信托计划成立之日起计算。
4. 信托计划资金用途：见交易结构。
5. 融资成本：贷款利率XX%/年（暂定，含税），标品部分拟投资XX11号（文登蓝海私募债），收益率XX%，或投资首创证券公司债券类资管计划，当前收益率约4.5%/年；公司综合信托报酬不低于1.0%/年（税后），贷款部分信保基金由融资人缴纳，标品部分增值税由信托财产缴纳，保管费约为0.02%。
6. 期间利息支付方式：季度付息。
7. 退出方式：到期还本付息。
8. 增信措施：无。

六、资金监管

在XX开立信托资金监管户，对信托资金进行监管使用，每次划款前，收集项目开发建设的合规性用款材料，审核无误后进行资金划付；放款后及时收集信托资金使用凭证。

七、项目成立前提条件

- 1、各项主要交易合同签订完毕；
- 2、融资方、权利维持方已完成内部决策程序并出具有效的决议；
- 3、信托计划已经完成预登记获得监管批准通过。

八、合规性分析

1. 流动性缺口合规性说明

本次信托资金用于补充融资人流动资金缺口，经测算，融资人流动资金缺口为 21.2 亿元，本次融资不超过 3.0 亿元，为合理范围之内。

流动资金测算表（单位：万元）

科目	期末余额	期初余额	平均余额
货币资金	284,172.00	493,002.00	388,587.0
应收账款	4,166.00	950.00	2,558.0
预付账款	83,899.00	158,566.00	121,232.5
存货	4,553,476.00	3,938,988.00	4,246,232.0
应付账款	25,522.00	40,813.00	33,167.5
预收账款	5,241.00	2,277.00	3,759.0
上年销售收入			197,319.00
上年销售成本			214,232.00
利润总额			-16,913.00
上年度销售利润率			-8.57%
预计销售收入年增长率			10.00%
营运资金周转次数			0.05
营运资金量			4,766,292.4
借款人自有资金(①)			4,270,250.0
现有流动资金贷款			284,172.00
预计其他渠道提供的营运资金			
新增流动资金贷款额度(①)			211,870.4

2、关于涉及地方隐性债务问题的相关情况说明

本信托计划融资人非财政部融资平台公司债务及中长期支出事项监测平台内企业，不承担地方政府隐性债务，且不属于《国务院办公厅关于金融支持融资平台债务风险化解的指导意见》（国办发〔2023〕35号，下称“35号文”）所称“融资平台”。融资人将在签署的永续债权投资合同中书面承诺：承诺本次永续债权融资不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，同时地方政府对本次贷款不承担任何偿债责任。本次信托计划募集资金将严格按照永续债权投资合同约定的用途进行使用，不用于偿还地方政府隐性债务，不新增融资人本身承担的地方政府隐性债务、符合15号文的规定。

3、不涉及房说明

融资人营业范围有房地产开发，但融资人自身无房地产开发资质，融资人子公司有保障房业务，主要模式为保障房工程代建。2022年度，融资人业务收入中，工程建设占比87.23%，酒店经营占比2.14%，物业业务2.34%，主营其他业务占比4.86%。

融资人市场化销售保障房业务主要由融资人下属子公司XX市惠农新农村建设投资开发有限公司负责实施，其具备房地产开发资质。截至2023年6月末，融资人市场化保障房尚未实现销售，保障房销售收入为0。

本次融资用于融资人补充流动资金，不得用于子公司房地产业务。

4、本信托计划开展的信托业务，资金用途合法，非为单一融资方特定需求而发行信托产品募资的信托业务，不违反监管的相关要求。

第二部分 融资人—XXXX集团有限公司分析

一、融资人概况

(一) 基本信息

注册名称：XX 集团有限公司

法定代表人：皇甫海螺

注册资本：人民币 700,000 万元

实收资本：人民币 590,915.96 万元

成立日期：2018 年 9 月 27 日

统一社会信用代码：91370181MA3NAEH20P

注册地址：山东省 XX 市 XX 区双山街道民泰路 49 号

邮政编码：250200

电话：0531-8360 3662

经营范围：城镇基础设施与公共服务事业的投资、建设及运营；以自有资金对外投资及对投资项目管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；旧城（旧村）改造更新及新农村建设；授权范围内的国有资产经营；房地产开发经营；政府投资项目代建管理；土地熟化、土地整治；文化旅游项目开发；建筑及市政工程施工；矿产开发；建材销售；房屋租赁；物业管理；广告代理及经营；信息化建设服务以及其他按法律法规等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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）

融资人注册资本 700,000.00 万元，截至 2023 年 6 月末实收资本 590,915.96 万元。融资人及下属子公司不存在虚假出资情况，不存在“名股实债”的情况。

融资人存在委托代建的基础设施建设及保障性安居住房业务。上述代建业务融资人与政府签署了相应的委托代建协议，符合财预[2012]463 号文和国发[2014]43 号文等文件的相关规定。

报告期内，融资人未参与过 BT 项目、PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务，不存在政府购买服务，不存在替政府项目垫资的情形。

融资人来自政府的应收账款、其他应收款、预付款项及长期应收款项目均合法合规且存在经营业务背景，符合国家相关规定，不存在替政府融资等行为。

融资人有息负债中，不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为融资人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

融资人不存在对为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

（二）融资人历史沿革

1、融资人的设立

融资人成立于2018年9月27日，由XX市XX区政府项目资金管理中心作为出资人组建，注册资本30亿元（认缴出资，融资人股东后续分数次实际缴付）。中共XX市XX区委办公室2018年9月18日印发的《中共XX市XX区委常委会会议纪要》（一届第39次）指出，为了更好地整合全区国有资源、国有资产、国有资金、国有资本，打造集城市建设、基础设施建设、产业发展、对外招商、投资融资、资产运营“六位一体”的城市运营服务平台，拟成立XX市XX集团有限公司（实际设立公司名为“XXXX集团有限公司”），主要包括城市建设、文旅、现代化工业园区、投融资及运营等四大板块。

公司设立时的股权结构如下：

图表 5-2-1 设立时的股权结构

单位：万元

股东（投资者）名称	认缴出资	实缴出资	股权占比
XX市XX区政府项目资金管理中心	300,000.00	500.00	100%
合计	300,000.00	500.00	100%

2、股权变动

2018年12月18日，融资人股东做出决定：同意公司注册资本由30亿元变更为70亿元（认缴出资，融资人股东后续分数次实际缴付，目前尚未全部到位），即股东XX市XX区政府项目资金管理中心增加以货币形式出资40亿

元。增资后，XX市XX区政府项目资金管理中心出资70亿元，占注册资本的100%。

3、股东变更

2019年10月10日，XX市XX区财政局向XX区政府发文请示（章财办【2019】18号），拟将融资人原出资人变更为XX区财政局，并于2019年10月23日完成工商变更登记。

自该次变化之后，融资人股权结构未发生变化。

图表 5-2-2 融资人股东实际出资情况

单位：万元

序号	日期	出资人	实际出资额	资产类型	注资完成后实收资本余额
1	2018.10	XX市XX区政府项目资金服务中心	500.00	货币	500.00
2	2018.11	XX市XX区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	50,500.00
3	2018.11	XX市XX区政府项目资金服务中心	22,835.00	货币	73,335.00
4	2018.11	XX市XX区政府项目资金服务中心	39,280.96	货币	112,615.96
5	2018.12	XX市XX区政府项目资金服务中心	17,800.00	货币	130,415.96
6	2019.1	XX市XX区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	180,415.96
7	2019.1	XX市XX区政府项目资金服务中心	95,000.00	货币	275,415.96
8	2019.1	XX市XX区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	325,415.96
9	2019.1	XX市XX区政府项目资金服务中心	5,000.00	货币	330,415.96
10	2019.2	XX市XX区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	380,415.96
11	2019.3	XX市XX区政府项目资金服务中心	55,000.00	货币	435,415.96
12	2019.3	XX市XX区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	485,415.96
13	2019.3	XX市XX区政府项目资金服务中心	17,500.00	货币	502,915.96
14	2019.10	XX市XX区政府项目资金服务中心	30,000.00	货币	532,915.96
2019年10月23日，股东由XX市XX区政府项目资金服务中心变更为XX市XX区财政局					
15	2020.1	XX市XX区财政局	18,000.00	货币	550,915.96
16	2021.1	XX市XX区财政局	40,000.00	货币	590,915.96
合计			590,915.96		

截至2023年6月末，融资人股权情况如下：

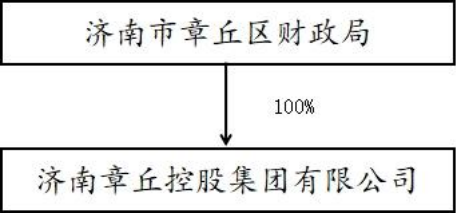
图表 5-2-3 截至2023年6月末融资人股权结构

单位：万元

股东（投资者）名称	认缴出资额	股权占比	实收资本	出资方式
XX市XX区财政局	700,000.00	100%	590,915.96	货币资金
合计	700,000.00	100%	590,915.96	

截至 2023 年 6 月末，融资人注册资本 700,000.00 万元，实收资本 590,915.96 万元，均由 XX 市 XX 区财政局以货币出资。不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

(三) 融资人控股股东及实际控制人基本情况



融资人目前注册资本 700,000 万元，实收资本 590,915.96 万元，控股股东为 XX 市 XX 区财政局，持有公司 100% 股权，公司实际控制人为 XX 市 XX 区人民政府。

融资人的控股股东和实际控制人未有将融资人股权质押的情况。

(四) 融资人主要子公司情况

1、融资人全资及控股子公司

截至 2023 年 6 月末，公司纳入合并范围的子公司共 68 家，融资人对子公司的资金收支、人员任免、业务经营等方面均具有实际控制力。融资人子公司具体情况如下表：

截至 2023 年 6 月末融资人纳入合并报表范围子公司情况

单位：%

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
1	XX 市百农发展有限公司	XX 市	农产品的种植、初级加工、销售；农业项目运作管理、农业资产管理	100.00	-	划拨
2	XX 金羽投资管理有限公司	XX 市	资金对外投资及对投资项目进行管理	100.00	-	新设
3	山东七星台旅游开发有限公司	XX 市	旅游项目开发	100.00	-	划拨
4	XX 市惠农新农村建设投资开发有限公司	XX 市	对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设；经营房地产开发及房屋租赁业务	45.23	3.91	划拨
5	XXXX 城市更新建设发展有限公司	XX 市	房地产开发与经营；土地开发及土地熟化、土地整治及复垦	100.00	-	新设
6	XXXX 国有资产经营有限公司	XX 市	国有资产投资、参股及股权管理	85.11	14.89	新设
7	XXXX 广源建材	XX 市	生产、销售：商品混凝土、钢	100.00	-	新设

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
	销售有限公司		材、水泥、沙石、砂浆			
8	山东汇泽股权投资基金管理有限公司	XX市	受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务	-	84.00	购买
9	山东汇博股权投资基金合伙企业（有限合伙）	XX市	受托管理股权投资基金；从事投资管理及相关咨询业务	-	55.00	购买
10	XX盛发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	XX市	受托管理股权投资基金；从事投资管理及相关咨询业务	-	66.67	购买
11	XXXX安居建设发展有限公司	XX市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	100.00	-	新设
12	山东百脉醇农电子商务有限公司	XX市	日用品、农产品的销售	-	100.00	划拨
13	XX舜耕百农商务服务有限公司	XX市	日用品、农产品的销售	-	95.00	划拨
14	XXXX安居恒源建设发展有限公司	XX市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	-	100.00	新设
15	XXXX安居恒兴建设发展有限公司	XX市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	-	100	新设
16	XXXX青未了教育管理有限公司	XX市	教育项目管理；以自有资金对教育项目进行投资及其对投资项目进行咨询；人才资源管理咨询；企业管理咨询	100.00	-	新设
17	XXXX尚源石化销售有限公司	XX市	石化产品、润滑油、润滑脂、石油添加剂（燃油宝）、燃油清洁剂（以上不含危险化学品）、汽车用品及饰品的销售	100.00	-	新设
18	山东金坤城市综合服务有限公司	XX市	物业管理服务；家政服务；保洁服务；洗衣服务；家具清洁、维修服务；绿化养护服务	100.00	-	新设
19	XXXX盐业有限公司	XX市	食盐、畜牧用盐、小工业盐的批发；	100.00	-	划拨
20	XX金龙山文化传媒有限公司	XX市	文艺创作；电影摄制服务；以自有资金从事投资活动；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护	100.00	-	新设
21	山东首辉发展建设有限公司	XX市	工程管理服务；园林绿化工程施工；房地产开发经营；各类工程建设活动	100.00	-	新设
22	山东新盈建设有限公司	XX市	园林绿化工程施工；土石方工程施工；体育场地设施工程施工；	100.00	-	新设
23	山东弘兴建设发展有限公司	XX市	工程管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工	100.00	-	新设
24	XXXX农和建设	XX市	对城乡基础设施、新农村、小城	-	100.00	新设

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
	投资有限公司		镇建设项目进行投资、建设			
25	XXXX 农泽建设投资有限公司	XX 市	对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设	-	100.00	新设
26	XXXX 安居恒瑞建设发展有限公司	XX 市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	-	100.00	新设
27	XXXX 安居恒特建设发展有限公司	XX 市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	-	100.00	新设
28	XXXX 安居恒祥建设发展有限公司	XX 市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	-	100.00	新设
29	山东金坤智能科技产业发展有限公司	XX 市	软件开发；软件销售；智能水务系统开发；互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；信息系统运行维护服务	-	100.00	新设
30	XXXX 中惠基础设施投资管理中心（有限合伙）	XX 市	以自有资金对基础设施项目进行投资并对投资项目进行咨询	0.99	0.002	新设
31	XX 源翼股权投资基金合伙企业（有限合伙）	XX 市	私募基金管理服务	-	0.52	新设
32	XXXX 金源水务有限公司	XX 市	自来水、饮用水、工业用水的生产与供应；水利工程项目、河道治理工程项目、中水回用工程项目、污水处理工程项目	100.00	-	新设
33	山东智谷创业园有限公司	XX 市	房地产开发、销售；房屋租赁；电子科技产业园区的建设、管理；电子信息产品的研发；软件开发、技术及信息咨询服务；	-	100.00	购买
34	XX 宁家埠控股有限公司	XX 市	自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；	100.00	-	新设
35	XX 官庄控股有限责任公司	XX 市	以自有资金从事投资活动；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务	100.00	-	新设
36	XX 刁镇控股有限责任公司	XX 市	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务；企业管理咨询；资产评估；破产清算服务；土地调查评估服务；	100.00	-	新设
37	XX 圣井控股有限责任公司	XX 市	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务；企业管理咨询；资产评估；破产清算服务；土地调查评估服务；非居住房地产租赁	100.00	-	新设
38	山东东翔环境治理	XX 市	水污染治理；环境应急治理服	100.00	-	新设

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
	有限公司		务；环境保护监测；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；生态恢复及生态保护服务			
39	XX 鼎元产业发展有限公司	XX 市	自有资金投资的资产管理服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；人工智能应用软件开发；园区管理服务	100.00	-	新设
40	XXXX 安居恒泰建设发展有限公司	XX 市	各类工程建设活动；电气安装服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；工程造价咨询业务；建设工程设计；污水处理及其再生利用；房地产开发经营	-	100.00	新设
41	金龍山實業有限公司	香港	商务服务	-	100.00	新设
42	XX 金坤车辆运营服务有限公司	XX 市	道路货物运输；检验检测服务；机动车检验检测服务	-	100	新设
43	山东东成宝丰园餐饮管理有限公司	XX 市	餐饮管理；外卖递送服务；餐饮服务；豆制品制造；食品生产；食品经营	-	51.00	新设
44	山东省章控泰众城市建设发展有限公司	XX 市	与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；农业机械销售；建筑工程用机械销售；工程管理服务；生物质能技术服务	-	100.00	新设
45	山东省章控泰民城市建设发展有限公司	XX 市	与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；农业机械销售；建筑工程用机械销售；	-	100.00	新设
46	金龍山實業（英屬維爾京群島）有限公司	维尔京群岛	商务服务	-	100.00	新设
47	XX 市 XX 区静通停车管理有限公司	XX 市	XX 市区范围内公共停车泊位的管理；停车场及道路停车泊位停车设施的投资建设、规划设计与施工、专业化管理、综合开发运营	-	100.00	划拨
48	XX 市 XX 区诚安安防有限公司	XX 市	安防设备销售；安防设备制造；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；互联网安全服务；信息系统集成服务；安全技术防范系统设计施工服务；交通安全、管制专用设备制造	-	100.00	划拨
49	XX 市 XX 区安信物业服务有限公司	XX 市	物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工	-	100.00	划拨
50	XX 市 XX 区安通	XX 市	机动车综合性能检测；机动车安	-	100.00	划拨

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
	机动车检测有限公司		全技术检测；机动车尾气检测			
51	XX市XX区通达机动车检测有限公司	XX市	机动车检验检测服务	-	100.00	划拨
52	XX市XX区顺达道路救援服务有限公司	XX市	机动车救援服务；停车服务；货物装卸；货物看管服务	-	100.00	划拨
53	XX市XX区明云建设投资有限公司	XX市	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；城乡市容管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；规划设计管理	-	100.00	新设
54	XX市XX区绣水建设投资有限公司	XX市	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；城乡市容管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；规划设计管理	-	100.00	新设
55	山东金坤华凌园区运营管理有限公司	XX市	园区管理服务；物业管理；企业管理；财务咨询；办公设备租赁服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务	-	51.00	新设
56	XXXX金润水务有限公司	XX市	受政府委托承接：市属水管单位的经营开发；市域内各类水源的经营管理；农村集中供水指导服务；水利项目的建设管理	-	100.00	划拨
57	XX市兴泉供水有限责任公司	XX市	工业企业供水（不含饮用水）	-	100.00	划拨
58	XX市XX区双山城市发展有限公司	XX市	城市公共交通；建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建筑智能化系统设计；房地产开发经营；旅游业务；建设工程勘察	100.00	-	新设
59	XX市东方建设工程招标投标有限公司	XX市	招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；水利相关咨询服务；信息技术咨询服务；工程技术服务	100.00	-	划拨
60	山东大厦清照酒店有限责任公司	XX市	餐饮服务；住宿服务；理发服务；生活美容服务；食品销售；电影放映	100.00	-	购买
61	XXXX房屋测绘中心有限公司	XX市	房产测绘；地籍测绘、房产变更调查与测量、房产图测绘	100.00	-	划拨
62	XX龙能建筑工程施工图审查有限公司	XX市	建筑工程施工图设计文件审查（XX市行政辖区内中型及以下建筑工程）	100.00	-	划拨
63	XX市测绘服务中心	XX市	测绘服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设	100.00	-	划拨

序号	子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
			计、监理除外)；信息技术咨询服务			
64	山东正信市政工程有限公司	XX市	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；特种设备出租；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；劳务服务（不含劳务派遣）	100.00	-	划拨
65	山东华盛设计集团有限公司	XX市	建设工程设计；建筑智能化系统设计；人防工程设计；文物保护工程设计；地质灾害治理工程设计；国土空间规划编制	100.00	-	划拨
66	XX市XX区正衡测绘有限公司	XX市	绘图、计算及测量仪器制造；档案整理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；地理遥感信息服务	100.00	-	划拨
67	XX市XX区城乡建设用地增减挂钩投资建设管理中心	XX市	对政府授权范围内的土地开发、复垦、整理项目、城乡建设用地增减挂钩项目、农村新型社区进行投资建设；对土地增减挂钩指标进行交易	100.00	-	划拨
68	XXXX龙山产业投资基金合伙企业（有限合伙）	XX市	一般项目：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）。（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）	49.90	0.084	新设

2、融资人主要合营及联营企业情况介绍

截至2023年6月末，融资人联营企业7家，规模较小，具体情况如下表所示：

截至2023年6月末融资人合营、联营企业基本情况表

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	注册资本	与本公司关系
1	山东鲁银金坤商业运营有限责任公司	49.00%	1,000.00	联营
2	XX隆泉城市发展有限公司	49.00%	10,000.00	联营
3	XX中联新材料有限公司	49.00%	15,000.00	联营
4	XX市正和天然气有限公司	45.17%	1,500.00	联营
5	XX国金惠商民间资本管理股份有限公司	30.00%	10,000.00	联营
6	XX众兴水务有限公司	49.00%	5,970.24	联营
7	XX市建设监理有限公司	21.00%	100.00	联营
8	XX东诚新能源有限公司	40.00%	10,000.00	联营

（五）融资人法人治理和组织结构

1、法人治理

公司严格按照《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）等有关法律、法规的要求，建立并不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。公司为有限责任公司（国有独资），股东为XX区财政局。根据《公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》和其他相关规定，结合山东省人民政府（以下简称“省政府”）、XX市人民政府（“市政府”）、XX区人民政府（以下简称“区政府”）的有关规定与企业实际，公司设立董事会、监事会和经理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

股东

根据《公司章程》，股东享有以下权利：

- （1）决定公司的经营方针、发展战略规划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项，指定董事长、副董事长、监事会主席；
- （3）审议批准董事会的报告、监事会的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）依法决定增加或减少公司注册资本；
- （5）获得红利和其他形式的利益分配；
- （6）决定公司发行债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜，必要时报请区政府批准；
- （7）决定公司股权激励计划；
- （8）制定和修改公司章程；
- （9）对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；

(10) 对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的公司重大事项，享有知情权；

(11) 查阅、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；

(12) 提议召开董事会会议；

(13) 依照法律法规的规定转让或质押其所持股权；

(14) 公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；

(15) 根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；

(16) 依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展，维护公司作为市场主体依法享有的权利，除依法履行职权外，不干预公司日常经营活动；

(17) 法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

董事会

公司设立董事会，由4名董事组成，其中股东委派董事3名，职工代表董事1人。董事会成员中的职工代表董事由职工代表大会民主选举或更换。董事会设董事长1人，副董事长1人，由股东在董事会成员中指定。董事每届任期3年。根据《公司章程》，董事会对公司股东负责，行使下列职权：

(1) 向公司股东报告工作；

(2) 执行公司股东的决定；

(3) 决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案，特别重大的投资项目须按照有关规定报股东或区政府批准；

(4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏算方案；

(6) 制定公司增加或减少注册资本以及发行债券的方案；

(7) 制定公司合并、分立、改制、解散、申请破产或变更公司形式的方案；

-
- (8) 决定公司内部管理机构设置，决定公司分支机构的设立和撤销；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司章程修订稿或修正草案；
- (11) 制定公司的基本管理制度；
- (12) 制定董事会议事规则，对董事会会议召开和表决的程序等作出规定；
- (13) 决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人担保事项作出决议；
- (14) 决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；
- (15) 决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；
- (16) 决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；
- (17) 对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- (18) 管理公司财务等重大信息公开事项；
- (19) 法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

监事会

公司设立监事会，设监事5人，其中股东代表监事3人，职工代表监事2人。股东代表监事由股东委派或更换，职工代表监事由公司职工代表大会选举或更换。监事任期每届为3年，届满可连任。监事会设主席1人，由股东从监事会成员中指定。监事会对股东负责，行使以下职权：

- (1) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(2) 检查公司财务；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 提议召开董事会临时会议；

(5) 向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；

(6) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

(7) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(8) 法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

经理层

公司设总经理1名，由股东从董事会成员中指定，任期由董事会确定，一般不超过本届董事会的任期，连聘可以连任。总经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟定公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 按照有关规定，提请聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员；

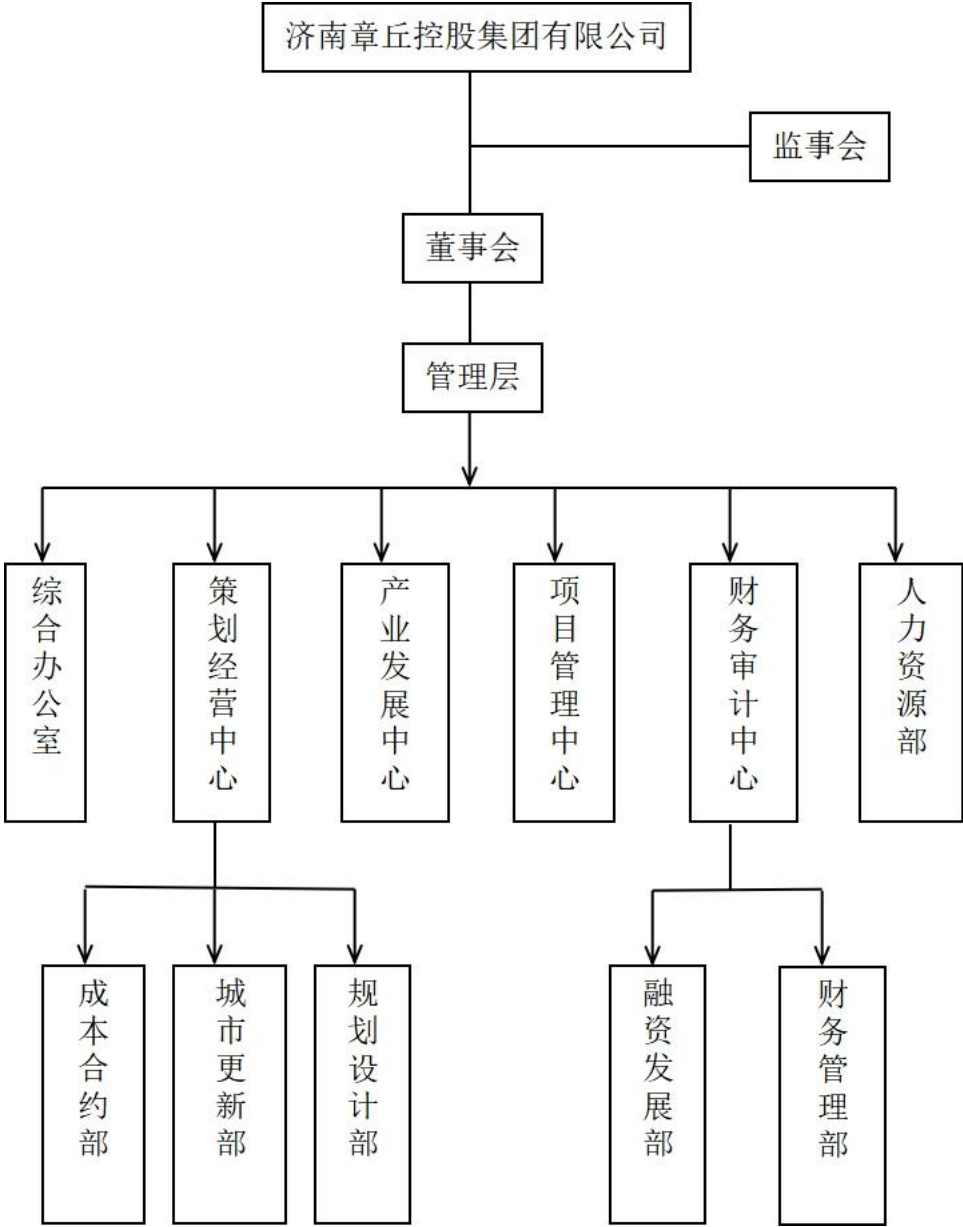
(7) 按照有关规定，决定聘任或解聘除应有董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；

(8) 本章程或董事会授予的其他职权。

2、组织结构

融资人根据《公司章程》等相关规定，主要设置综合办公室、策划经营中心、产业发展中心、项目管理中心、财务审计中心和人力资源部6个职能部门。各部门岗位职责明确，配合有效。

图表5-6-1 截至2023年6月末融资人组织结构图



3、融资人董事、监事和高级管理人员情况表

职位	姓名	性别	职务	出生年月	任职期限
董事	皇甫海螺	男	党委书记、董事长	1978 年 11 月	2022 年 9 月至 2024 年 9 月
	董纳新	男	党委委员、总经理兼董事	1971 年 6 月	2023 年 6 月至 2025 年 6 月
	辛建广	男	党委委员、副董事长、工会主席	1978 年 4 月	2019 年 10 月至 2023 年 10 月
	王国强	男	职工董事	1982 年 7 月	2019 年 7 月至 2023 年 7 月

监事	陈涛	男	监事会主席	1984年6月	2019年10月至2023年10月
	王博	男	监事	1986年9月	2019年10月至2023年10月
	李彦平	男	监事	1982年6月	2019年10月至2023年10月
	时光	男	职工监事	1987年9月	2019年10月至2023年10月
	尹冠翔	男	职工监事	1992年11月	2020年5月至2023年5月
其他高级管理人员	张淑哲	男	副总经理	1984年10月	2020年8月至2023年8月
	韩雪飞	女	副总经理兼财务负责人	1974年10月	2020年8月至2023年8月
	战英	男	副总经理	1973年6月	2020年8月至2023年8月
	吕永田	男	副总经理	1965年6月	2020年8月至2023年8月

二、融资人主营业务经营状况

(一) 总体经营情况

报告期内，融资人营业收入明细情况如下表所示：

融资人近三年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	86,523.04	99.24	196,489.50	99.58	148,585.89	99.36	147,319.57	100.00
工程建设	72,359.31	83.00	172,124.89	87.23	141,660.77	94.72	143,876.06	97.66
旅游景区	22.48	0.03	86.12	0.04	119.63	0.08	177.16	0.12
商品销售	636.41	0.73	394.69	0.20	528.45	0.35	778.07	0.53
酒店经营	1,459.93	1.67	4,231.32	2.14	1,908.45	1.28	2,194.75	1.49
投资业务	56.44	0.06	374.36	0.19	106.83	0.07	128.45	0.09
盐业业务	46.34	0.05	83.87	0.04	148.83	0.10	59.76	0.04
物业业务	2,885.17	3.31	4,614.56	2.34	1,925.12	1.29	105.31	0.07
餐饮业务	3,812.88	4.37	2,916.99	1.48	1,370.01	0.92	-	-
水务业务	794.83	0.91	2,070.45	1.05	817.80	0.55	-	-
主营业务其他	4,449.25	5.10	9,592.25	4.86				
其他业务小计	661.31	0.76	830.29	0.42	964.38	0.64	-	-
合计	87,184.34	100.00	197,319.80	100.00	149,550.27	100.00	147,319.57	100.00

目前，融资人已形成工程建设、旅游景区、商品销售、酒店经营、投资业务、盐业业务、物业业务、餐饮业务和水务业务的业务结构。

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，融资人营业收入分别为147,319.57万元、149,550.27万元、197,319.80万元和87,184.34万元，主要是工程建设业务收入。报告期内，融资人工程建设业务收入分别为143,876.06万元、141,660.77万元、172,124.89万元和72,359.31万元，占营业收入比例分别为97.66%、94.72%、87.23%和83.00%。工程建设业务收入作为融资人最主要的收入来源，报告期内保持稳定增长。随着融资人市场化经营的不断深入，业务领域不断扩展，融资人多元化的经营模式将不断成熟，业务风险更分散。

报告期内，融资人营业成本情况如下表所示：

融资人近三年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	79,028.52	99.47	177,636.91	99.76	134,839.73	99.52	133,468.53	100.00
工程建设	65,692.69	82.68	156,940.29	88.14	128,948.77	95.17	130,687.42	97.92
旅游景区	67.40	0.08	128.74	0.07	157.45	0.12	126.47	0.09
商品销售	599.34	0.75	345.38	0.19	516.16	0.38	761.76	0.57
酒店经营	753.93	0.95	3,324.02	1.87	1,783.11	1.32	1,852.87	1.39
投资业务	0.00	-	-	-	-	-	-	-
盐业业务	37.88	0.05	75.19	0.04	94.70	0.07	23.66	0.02
物业业务	2,831.38	3.56	4,259.31	2.39	1,387.06	1.02	16.35	0.01
餐饮业务	3,293.74	4.15	2,663.94	1.50	1,272.33	0.94	-	-
水务业务	1,181.75	1.49	2,699.13	1.52	680.16	0.50	-	-
主营业务其他	4,570.41	5.75	7,200.90	4.04	-	-	-	-
其他业务小计	423.43	0.53	418.49	0.24	653.99	0.48	-	-
合计	79,451.95	100.00	178,055.39	100.00	135,493.73	100.00	133,468.53	100.00

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，融资人营业成本分别为133,468.53万元、135,493.73万元、178,055.39万元和79,451.95万元，报告期内随着营业收入的增长从而有所增长。工程建设业务成本占融资人营业成本的比例最大，2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，融资人工程建设业务成本占营业成本的比例分别为97.92%、95.17%、88.14%和82.68%

报告期内，融资人毛利润及毛利率情况如下表所示：

融资人近三年及一期毛利润情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	7,494.52	96.92	18,852.60	97.86	13,746.16	97.79	13,851.04	100.00
工程建设	6,666.62	86.22	15,184.60	78.82	12,712.00	90.43	13,188.64	95.22
旅游景区	-44.92	-0.58	-42.62	-0.22	-37.82	-0.27	50.69	0.37
商品销售	37.07	0.48	49.31	0.26	12.29	0.09	16.31	0.12
酒店经营	706.00	9.13	907.30	4.71	125.34	0.89	341.88	2.47
投资业务	56.44	0.73	374.36	1.94	106.83	0.76	128.45	0.92
盐业业务	8.46	0.11	8.68	0.05	54.13	0.39	36.10	0.26
物业业务	53.79	0.70	355.25	1.84	538.06	3.83	88.96	0.64

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
餐饮业务	519.14	6.71	253.06	1.31	97.68	0.69	-	-
水务业务	-386.92	-5.00	-628.68	-3.26	137.64	0.98	-	-
主营业务其他	-121.16	-1.57	2,391.35	12.41	-	-	-	-
其他业务小计	237.87	3.08	411.80	2.14	310.39	2.21	-	-
合计	7,732.39	100.00	19,264.40	100.00	14,056.54	100.00	13,851.04	100.00

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，融资人营业毛利润分别为13,851.04万元、14,056.54万元、19,264.40万元和7,732.39万元。报告期内，融资人工程建设业务营业毛利润分别为13,188.64万元、12,712.00万元、15,184.60万元和6,666.62万元，占营业毛利润比例分别为95.22%、90.43%、78.82%和86.22%。

（二）各项业务板块经营情况

1、工程建设

（1）委托代建

融资人是XX市XX区最重要的基础设施投资、建设及运营主体之一，承担城市建设提升、新农村建设以及产业引领投资等职责，负责全区域镇的基础设施建设、棚户区改造等重大项目。融资人的工程建设业务主要由融资人本部及下属子公司XX市惠农新农村建设投资开发有限公司等负责实施。资金主要来源于公司自有资金和外部融资。

融资人本部业务范围包括：城镇基础设施与公共服务事业的投资、建设及运营；以自有资金对外投资及对投资项目进行管理；旧城（旧村）改造更新及新农村建设等。

XX市惠农新农村建设投资开发有限公司业务范围包括：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；土地整治服务；工程管理服务；农村集体经济组织管理；政府采购代理服务；公共事业管理服务；建筑材料销售。许可项目：房地产开发经营；建设工程施工。

融资人本部及下属子公司XX市惠农新农村建设投资开发有限公司已于2018年9月与XX市XX区人民政府签订《XX市XX区委托建设协议》，获

取工程建设项目，按照协议约定负责制定建设计划、组织建设工作，按照相关规划，负责区内棚改项目、安置房建设和其他基础设施建设。融资人具备安置房建设相关的业务资质，通过政府协议出让的方式获取土地，融资人不涉及土地一级整理，仅负责安置房代建。根据《委托建设协议》，融资人的工程建设业务按照区审计局对项目的审计结果为基础，按照建设投资成本（包括融资成本）的 20% 加成作为融资人实施基础设施建设的回报，包含税率为 9% 的工程建设业务增值税。融资人分标段按年度与委托方进行收入结算并签署结算确认函，按照结算确认函进行收入确认。在取得代建项目标段的审计和验收资料后，委托方按照项目实际投入的工程成本（按工程投入的一定比例加成计提一并纳入工程决算）签属结算确认函。融资人按照结算金额确认工程建设收入并结转相应成本。根据《委托代建协议》，委托方按进度应对工程项目进行验收结算，回款期限 4-5 年。随着该板块业务的市场化、规范化程度加深，委托方将按照委托建设协议和项目结算确认函的约定支付款项。

融资人及其子公司接受 XX 市 XX 区人民政府委托，对指定的基础设施项目进行可行性研究、立项审批、资金筹措、施工建设和竣工验收等工作，已承接了全区内大部分安置房项目以及 XX 市国际人才城等区内重点工程建设，对于改善 XX 区城市基础设施条件和居民生活环境具有重要意义。

随着基础设施建设业务的持续发展，融资人承建的项目陆续进入投资回收期。2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，融资人分别实现工程建设业务收入 143,876.06 万元、141,660.77 万元、172,124.89 万元以及 72,359.31 万元。在 XX 区建设不断加速的背景下，融资人未来承担的基础设施建设业务将稳定发展。融资人将进一步探索基础设施建设的市场化运营模式，实现该项业务的持续发展。

截至2023年6月末融资人工程建设业务主要在建项目简介

序号	项目名称	项目简介
1	东西琅沟棚改旧改项目	项目位于规划道路以东，世纪大道以北，福泰路以南。占地面积 182766.30 平方米，总建筑面积 438526.53 平方米，其中：住宅建筑面积 307930.69 平方米，配套商业建筑面积 20778 平方米，地下建筑面积 130595.84 平方米。
2	老四中周边片区改造项目	项目位于绣水东街以东，胶济铁路以南，石河街以西，规划道路以北。占地面积 278179.65 平方米，总建筑面积 628964.13 平方米，其中：地上建筑面积 426240.14 平方米，地下建筑面积 202723.99 平方米。

序号	项目名称	项目简介
3	东西沟头、李家埠安置房建设项目	该项目东地块：位于电机厂以西、规划路以南、福泰路以北；北地块：位于工业二路以东、规划路以西、规划路以北；西地块：位于工业二路以东、景观河道以西、规划路以南、东琅沟安置区以北。规划用地面积 196381 平方米，总建筑面积 644120 平方米，地上建筑面积 418880 平方米，地下建筑面积 191730 平方米，人防建筑面积 33510.4 平方米。
4	南罗、周家村项目	项目位于 XX 区圣井街道办事处圣井中学以西，潘王路以东。占地面积 139468.7 平方米，总建筑面积 305597.2 平方米，其中：地上建筑面积 204577.2 平方米，地下建筑面积 101020 平方米。
5	东类、西类、前斜、后斜、小义田、吉祥安置房建设项目	项目位于 XX 区枣园街道办事处十一号路以北、枣寨路以东、小铁路以西。占地面积 290040 平方米，总建筑面积 709121 平方米，其中：地上建筑面积 466615 平方米，地下建筑面积 242506 平方米。
6	廉坡砚池村棚改旧改项目	项目位于聋哑学校以东。占地面积 199400 平方米，总建筑面积 307429 平方米。
7	贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目	项目位于 XX 区绣水大街以西，怡和家园以东，唐王山路以北，鲁宏大道以南。占地面积 104499.57 平方米，总建筑面积 403760 平方米，其中：地上建筑面积 263340 平方米，地下建筑面积 140420 平方米。
8	XX 街道山阳（东、西）、浅井、湛城边村改造安置房建设项目	项目位于济青路以北、世纪西路以西、工业二路以东。占地面积 512348 平方米，总建筑面积 1263722 平方米，其中：地上建筑面积 749365 平方米，地下建筑面积 514357 平方米。
9	白泉村城乡一体化项目	项目位于章莱路以西，文化路以南，电子学院以东，学院路南北两侧，白泉村域。占地面积 244700 平方米，总建筑面积 571000 平方米，其中：地上建筑面积 391000 平方米，地下建筑面积 180000 平方米。
10	杨胡村改造项目	项目位于福安路以南，福康路以北，世纪西路以西。占地面积 218627 平方米，总建筑面积 473331.40 平方米，其中：地上建筑面积 311831.4 平方米，地下建筑面积 161500 平方米。
11	经十东路北侧改造项目	项目位于福安路以南，福康路以北，世纪西路以西。占地面积 362950 平方米，总建筑面积 747087.94 平方米，其中：住宅建筑面积 483196.74 平方米，配套商业及公建建筑面积 39924.19 平方米，地下建筑面积 223967.01 平方米。
12	后枣园、大义田、北毕改造安置房建设项目	项目位于枣园街道办事处枣寨路东，十一号路以南。占地面积 200400 平方米，总建筑面积 444498.50 平方米，其中：地上建筑面积 305858.50 平方米，地下建筑面积 138640 平方米。
13	刁镇镇驻地旧村改造一期工程	项目位于刁镇东环路北首西侧和刁镇北外环中段南、北两侧三个地点。占地面积 266269 平方米，总建筑面积 705590.56 平方米，其中：建设安置房住宅楼建筑面积 441080.62 平方米，公建建筑面积 43392 平方米，地下储藏室和车库建筑面积 214549.94 平方米。

截至 2023 年 6 月末，融资人从事的工程施工业务规模相对较大，在建项目未来计划投资金额较大，建设周期较长，未来公司工程施工项目的持续开展可能面临一定的资金压力。

（2）市场化销售保障房

融资人市场化销售保障房业务主要由融资人下属子公司 XX 市惠农新农村建设投资开发有限公司负责实施，其具备房地产开发资质。资金主要来源于公司自有资金和外部融资。

融资人市场化销售保障房板块主要经营模式主要为自主开发，截至 2023 年 6 月末，已完成投资 190,574.03 万元，开工面积 421849 平方米、竣工面积 0 平方米、暂时未实现销售，项目手续合法合规。

目前融资人该模式下暂无已完工项目，暂未形成业务收入。融资人将进一步探索保障房的市场化销售模式，实现该项业务的持续发展。

2、酒店经营

融资人酒店经营项目主要包括 XX 舜耕山庄生态园以及山东大厦·清照酒店。其中，XX 舜耕山庄生态园产权系融资人子公司 XX 市百农发展有限公司所有，清照酒店产权系融资人子公司山东大厦清照酒店有限责任公司所有。融资人酒店板块的上游供应商为酒店相关原材料供应商，下游为个人消费者。

3、商品销售

2019 年 2 月 21 日，融资人新设成立 XXXX 广源建材销售有限公司，开展商品销售业务。经营模式为公司通过长年合作的上游企业以市场价格进行产品采购，再以适当的价格销售至下游企业，从而获取利润。目前，广源建材主要围绕 XX 区农村饮水安全攻坚行动项目采购其所需的 PE 管件、PE 管材、钢管件和钢材等物资，出售给农饮水工程的施工企业。2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-6 月，融资人商品销售业务分别实现收入 778.07 万元、528.45 万元、394.69 万元和 636.41 万元。

4、旅游景区

融资人景区运营模式主要为旅游景区门票销售及景区内收费娱乐项目和收费设施的经营。融资人景区板块的主要收入为门票收入，景区内的停车场和文娱索道收入。2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年 1-6 月，融资人旅游景区业务分别实现收入 177.16 万元、119.63 万元、86.12 万元和 22.48 万元。

5、投资

基于 XX 市 XX 区人民政府赋予公司国有资产投资经营、产业投资引导的职能与义务。融资人通过子公司 XX 金羽投资管理有限公司及其子公司汇泽基金、汇博基金、盛发基金投资与公司发展战略相符的公司股权，获取股息红利

收入或股权处置收入。

山东汇泽股权投资基金管理有限公司成立于2015年12月30日，是由中国重型汽车集团有限公司发起设立并控股的私募基金管理机构。公司注册资本1,000万元，主要从事私募基金管理、股权投资服务及相关业务咨询。于2016年9月在中国证券投资基金业协会完成备案并获得私募基金管理人资格（登记编号：P1033563）。汇泽基金管理的首支基金——山东汇博股权投资基金合伙企业（有限合伙），是由中国重汽主导，政府引导基金参与的子基金，基金规模2亿元，于2016年10月在中国证券投资基金业协会完成基金产品备案（备案编码：SM4963）。金羽投资受让汇泽基金84%股权份额，受让汇博基金53%股权份额后，根据XX区政策和企业战略规划，投资于高新技术、健康医药等产业。

6、物业

物业板块，由子公司XXXX金坤物业管理有限公司负责运营，主要面向由公司承建的安置房小区及其配建幼儿园提供物业服务，包括保洁、保安、智慧社区等。2021年9月，XXXX金坤物业管理有限公司接收由政府无偿划入的原隶属XX市公安局的XX市XX区保安服务公司及其6家下属单位，由金坤物业进行运营其原有的车辆检测线以及停车运营等业务，2021年车辆服务实现收入533.29万元。2022年，公司物业板块实现收入4,614.56万元，随着划入资产增加及业务逐渐走上正轨，同比大幅增长。

7、主营业务其他业务

融资人主营业务其他业务板块主要包括租赁业务、教育业务、检测业务、招标业务、测绘业务、图审业务和设计业务，主营业务其他业务均为2022年产生的新增业务。融资人2022年主营业务其他业务收入为9,592.25万元，占融资人营业收入比重为4.86%，2023年1-6月主营业务其他业务收入为4,449.25万元，占融资人同期营业收入比重为5.10%，总体占比较小，对融资人主营业务收入影响较小。

（三）融资人在行业中的地位和竞争优势

融资人是经XX市XX区人民政府批准设立的国有独资公司，承担着区域内城市基础设施的投资建设工作。鉴于融资人在XX区城市基础设施建设及相关行业中的主导作用，政府对融资人的支持力度也在不断加大，在收益返还、财政补贴、税收等方面享有较多优惠政策，在政策、资源等各方面给予了融资人大力扶持，通过项目委托代建、优质资产注入等多种形式，增强公司实力，优化公司资产结构，使得融资人的市场竞争力不断增强。2019年财政局向融资人注资40.25亿元；另一方面以优惠政策和补贴等多种途径扶持公司生产经营，近三年及一期，融资人分别得到财政补贴1.60亿元、2.32亿元、3.14亿元和1.51亿元，为公司的快速发展提供了坚实的保障。

总体看来，政府给予融资人较大的支持力度，有利于公司的长远发展。

三、融资人主要财务数据

融资人2020-2021年度和2022年度的财务报告经过亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了亚会审字（2021）第01310160号、亚会审字（2022）第01310163号和亚会审字（2023）第01310352号标准无保留意见的审计报告。本节分析披露的财务会计信息主要摘自融资人财务报告，其中关于融资人2020-2021年度和2022年度财务数据摘自经审计的财务报告，关于融资人2023年1-6月财务数据摘自未经审计的财务报告。

融资人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动资产：				
货币资金	144,680.86	284,172.77	493,002.34	180,260.25
应收票据	663.00	280.85	-	-
应收账款	9,433.48	4,166.11	950.17	110,650.52
预付款项	66,602.56	83,899.78	158,566.52	182,299.86
其他应收款	223,727.65	263,265.67	585,979.90	270,425.67
存货	4,775,932.14	4,553,476.17	3,938,988.63	3,181,632.61
其他流动资产	134,873.11	120,639.45	87,919.80	61,309.47
流动资产合计	5,355,912.80	5,309,900.81	5,265,407.36	3,986,578.39
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	63,724.16

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
其他权益工具投资	48,335.76	48,465.16	52,231.57	-
其他非流动金融资产	6,992.59	11,992.59	11,992.59	-
长期股权投资	48,940.09	48,540.09	72,187.79	12,457.77
投资性房地产	30,673.65	31,034.52	22,796.61	18,677.10
固定资产	193,524.39	200,186.67	27,104.92	15,080.25
在建工程	109,988.72	70,294.26	41,409.65	5,548.48
无形资产	12,513.52	12,676.41	9,307.45	8,314.60
长期待摊费用	606.93	680.11	221.71	21.06
递延所得税资产	429.64	524.59	254.04	31.32
其他非流动资产	12,935.40	12,935.40	52,935.40	12,935.40
非流动资产合计	464,940.71	437,329.80	290,441.74	136,790.14
资产总计	5,820,853.51	5,747,230.61	5,555,849.10	4,123,368.53
流动负债：				
短期借款	94,190.00	53,705.00	104,480.00	95,200.00
应付票据	87,994.82	116,996.16	278,668.91	196,750.00
应付账款	8,226.57	25,522.81	40,813.49	24,134.79
预收款项	5,368.07	5,241.19	2,277.84	110.88
应付职工薪酬	3,117.57	2,283.78	250.05	145.66
应交税费	18,151.02	18,171.36	13,074.95	8,531.01
其他应付款	119,573.01	178,126.04	660,141.71	392,963.72
一年内到期的非流动负债	657,768.20	639,603.92	398,138.73	178,130.57
流动负债合计	994,389.25	1,039,650.26	1,497,845.69	895,966.63
非流动负债：				
长期借款	1,105,002.91	1,119,502.68	679,179.14	643,424.29
应付债券	995,798.29	735,906.29	496,903.80	-
长期应付款	279,798.53	319,323.75	266,583.46	242,108.74
其他非流动负债	-	95,000.00	265,000.00	160,000.00
非流动负债合计	2,380,599.73	2,269,732.72	1,707,666.40	1,045,533.03
负债合计	3,374,988.98	3,309,382.98	3,205,512.09	1,941,499.65
所有者权益：				
实收资本	590,915.96	590,915.96	590,915.96	550,915.96
资本公积	1,189,130.73	1,189,130.73	1,126,135.03	1,026,025.47
其他综合收益	-7,187.58	-5,470.88	-	-
盈余公积	6,389.39	6,389.39	6,389.39	3,603.47
未分配利润	68,286.42	61,027.25	59,260.37	39,019.61
归属于母公司所有者权益合计	1,847,534.92	1,841,992.45	1,782,700.76	1,619,564.50
少数股东权益	598,329.60	595,855.18	567,636.25	562,304.38
所有者权益合计	2,445,864.53	2,437,847.64	2,350,337.00	2,181,868.88

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
负债和所有者权益总计	5,820,853.51	5,747,230.61	5,555,849.10	4,123,368.53

融资人近三年及一期合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
其中：营业收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
二、营业总成本	97,229.06	214,232.48	148,931.63	144,090.64
减：营业成本	79,451.95	178,055.39	135,493.73	133,468.53
税金及附加	3,439.10	6,214.79	4,940.51	3,791.47
销售费用	970.34	2,637.79	1,068.53	1,533.65
管理费用	10,937.35	23,033.28	6,484.28	3,262.38
研发支出	-	-	-	-
财务费用	2,430.33	4,291.23	944.59	2,034.62
加：其他收益	20,033.19	50,556.54	31,369.10	23,239.87
投资收益	448.04	1,689.86	170.36	-
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	-	-	-	-
信用减值损失	-	-1,082.23	-891.19	-
资产减值准备	-	-	-	-124.71
资产处置收益	-	26.54	708.28	-5,908.89
三、营业利润	10,815.61	34,278.03	31,975.19	20,435.20
加：营业外收入	2.64	98.11	61.04	13.88
减：营业外支出	237.88	240.00	1,401.03	22.40
四、利润总额	10,580.37	34,136.14	30,635.20	20,426.68
减：所得税费用	236.28	3,062.71	2,940.66	1,206.64
五、净利润	10,344.09	31,073.43	27,694.54	19,220.04
（一）按经营持续性分类	——	——	——	——
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,344.09	31,073.43	27,694.54	19,220.04
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	——	——	——	——
归属于母公司所有者的净利润	7,259.17	1,766.88	23,026.69	17,389.86
少数股东损益	3,084.92	29,306.55	4,667.85	1,830.18
六、其他综合收益的税后净额	-1,716.70	-5,470.88	-	-
七、综合收益总额	8,627.39	25,602.55	27,694.54	19,220.04
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,542.47	-3,704.00	23,026.69	17,389.86

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
归属于少数股东的综合收益总额	3,084.92	29,306.55	4,667.85	1,830.18

融资人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	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	12,173.21	196,210.64	161,401.53	155,638.16
收到的税费返还	0.00	209.19	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	402,052.73	726,020.62	503,713.39	660,791.72
经营活动现金流入小计	414,225.95	922,440.45	665,114.93	816,429.88
购买商品、接受劳务支付的现金	153,072.76	818,053.79	779,894.25	1,289,862.06
支付给职工以及为职工支付的现金	8,802.11	13,632.74	3,007.30	1,074.67
支付的各项税费	3,600.68	19,917.98	4,705.19	4,751.57
支付其他与经营活动有关的现金	394,450.55	729,158.96	408,544.36	701,433.61
经营活动现金流出小计	559,926.10	1,580,763.47	1,196,151.11	1,997,121.91
经营活动产生的现金流量净额	-145,700.15	-658,323.02	-531,036.18	-1,180,692.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	866.16	4,020.58	-	-
取得投资收益收到的现金	466.28	1,382.52	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.16	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	4,028.20	-
投资活动现金流入小计	1,332.44	5,408.26	4,028.20	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,956.41	27,326.45	19,162.54	976.66
投资支付的现金	1,155.00	52,092.23	43,894.71	31,950.36
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	-	-	-	32.00

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动现金流出小计	41,111.41	79,418.68	63,057.25	32,959.02
投资活动产生的现金流量净额	-39,778.96	-74,010.42	-59,029.06	-32,959.02
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	14.70	40,000.00	121,810.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	14.70	-	-
取得借款收到的现金	403,657.43	1,003,071.30	368,067.78	452,001.00
收到其他与筹资活动有关的现金	259,892.00	565,087.93	1,119,376.47	959,972.33
筹资活动现金流入小计	663,549.43	1,568,173.93	1,527,444.25	1,533,783.33
偿还债务支付的现金	424,307.97	349,718.70	293,129.30	68,022.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	69,588.96	100,687.90	63,036.53	51,483.93
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	68,373.69	450,443.94	363,026.04	203,240.22
筹资活动现金流出小计	562,270.62	900,850.54	719,191.87	322,746.77
筹资活动产生的现金流量净额	101,278.82	667,323.39	808,252.38	1,211,036.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	523.19	39.77	-
五、现金及现金等价物净增加额	-84,200.30	-64,486.86	218,226.91	-2,614.49
加：期初现金及现金等价物余额	192,740.83	257,227.69	39,000.78	41,615.27
六、期末现金及现金等价物余额	108,540.53	192,740.83	257,227.69	39,000.78

四、融资人财务分析

（一）融资人资产负债分析

1、资产结构分析

融资人近三年及一期资产的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	5,355,912.80	92.01	5,309,900.81	92.39	5,265,407.36	94.77	3,986,578.39	96.68

非流动资产	464,940.71	7.99	437,329.80	7.61	290,441.74	5.23	136,790.14	3.32
资产总计	5,820,853.51	100.00	5,747,230.61	100.00	5,555,849.10	100.00	4,123,368.53	100.00

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人的资产总额分别为 4,123,368.53 万元、5,555,849.10 万元、5,747,230.61 万元和 5,820,853.51 万元，总资产规模增长态势明显。截至 2021 年末，融资人资产规模较 2020 年末增长 1,432,480.57 万元，增幅为 34.74%。截至 2022 年末，融资人资产规模较 2021 年末增长 191,381.51 万元，增幅为 3.44%。

从资产构成上来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人的流动资产分别占总资产的 96.68%、94.77%、92.39 %和 92.01%，非流动资产分别占总资产的 3.32%、5.23%、7.61 %和 7.99%。融资人的资产结构近三年及一期末较为稳定，流动资产占比较大。

2、主要资产科目分析

(1) 主要流动资产分析

融资人近三年及一期主要流动资产的构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	144,680.86	2.70	284,172.77	5.35	493,002.34	9.36	180,260.25	4.52
应收账款	9,433.48	0.18	4,166.11	0.08	950.17	0.02	110,650.52	2.78
预付款项	66,602.56	1.24	83,899.78	1.58	158,566.52	3.01	182,299.86	4.57
其他应收款	223,727.65	4.18	263,265.67	4.96	585,979.90	11.13	270,425.67	6.78
存货	4,775,932.14	89.17	4,553,476.17	85.75	3,938,988.63	74.81	3,181,632.61	79.81
其他流动资产	134,873.11	2.52	120,639.45	2.27	87,919.80	1.67	61,309.47	1.54
流动资产合计	5,355,912.80	100.00	5,309,900.81	100.00	5,265,407.36	100.00	3,986,578.39	100.00

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人流动资产分别为 3,986,578.39 万元、5,265,407.36 万元、5,309,900.81 万元和 5,355,912.80 万元。2021 年末，融资人流动资产较 2020 年末增加 1,278,828.97 万元，增幅为 32.08%，2022 年末，融资人流动资产较 2021 年末增加 44,493.45 万元，增幅为

0.85 %。融资人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成，结构较为稳定，其中，存货、货币资金和其他应收款占流动资产比例较大，2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末三者合计占流动资产总额的比例分别为 91.11%、95.30%、96.06 %和 96.05%。

1) 货币资金

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人货币资金余额分别为 180,260.25 万元、493,002.34 万元、284,172.77 万元和 144,680.86 万元，占流动资产的比例分别为 4.52%、9.36%、5.35%和 2.70%，占总资产的比例分别为 4.37%、8.87%、4.92%和 2.49%。融资人 2021 年末相较 2020 年末货币资金增加 312,742.09 万元，增幅为 173.49%，主要系融资人在建及拟建项目筹措的项目建设资金较多。融资人 2022 年末较 2021 年末货币资金减少 208,829.57 万元，降幅为 42.36 %，主要系项目建设支出以及还本付息资金支持较多。融资人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。

融资人近三年及一期末货币资金构成情况如下：

融资人近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	56.58	57.42	11.38	18.61
银行存款	108,483.95	192,911.30	288,706.82	38,902.63
其他货币资金	36,140.33	91,204.05	204,284.14	141,339.01
合计	144,680.86	284,172.77	493,002.34	180,260.25

截至 2023 年 6 月末融资人受限货币资金为 36,140.33 万元，受限原因为贷款质押、票据质押等。除此之外，融资人无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项；报告期内融资人货币资金一直保持在合理水平，具有较强的支付能力和风险应对能力。

2) 应收账款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人应收账款余额分别为 110,650.52 万元、950.17 万元、4,166.11 万元和 9,433.48 万元。占

当期末流动资产的比例分别为 2.78%、0.02%、0.08%和 0.18%。融资人 2021 年末相较 2020 年末应收账款减少 109,700.35 万元，同比减少 99.14%，主要为代建项目结算款项回款所致。融资人 2022 年末相较 2021 年末应收账款增加 3,215.94 万元，主要系新增对 XX 市工程建设定额管理站的租赁款项。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，应收账款账龄分析如下：

融资人近三年及一期末应收账款账龄情况

单位：万元

账龄	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
	账面余额	账面余额	账面余额	账面余额
1 年以内	9,351.37	3,703.98	922.33	110,650.52
1-2 年	78.89	289.41	3.64	-
2-3 年	2.28	67.56	2.74	-
3-4 年	7.92	112.16	24.56	-
减：坏账准备	7.00	7.00	3.09	-
合计	9,433.48	4,166.11	950.17	110,650.52

近一年及一期末，按欠款方归集的主要应收账款情况如下：

融资人 2022 年末应收账款金额主要单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款合计的比例	坏账准备	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
XX 市 XX 区工业和信息化局	非关联方	1,038.81	1 年以内	24.89	-	是	否
XX 市广通公共交通有限公司	非关联方	233.02	2 年以内	5.58	-	是	否
XX 市国有资产运营有限公司	非关联方	213.64	1 年以内	5.12	-	是	否
中铁隧道集团三处有限公司	非关联方	208.49	1 年以内	5.00	-	是	否
中铁十九局集团有限公司 XX 分公司	非关联方	160.56	1 年以内	3.85		是	否

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款合计的比例	坏账准备	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
合计	-	1,854.52		44.44	-	-	-

融资人 2023 年 6 月末应收账款金额主要单位情况

单位：万元、%

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款合计的比例	坏账准备	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
XX 市 XX 区工业和信息化局	非关联方	1,334.31	1 年以内	14.13	-	是	否
中铁建工集团有限公司 XX 分公司	非关联方	802.28	1 年以内	8.5	-	是	否
XX 市广通公共交通有限公司	非关联方	317.68	2 年以内	3.37	-	是	否
XX 市国有资产运营有限公司	非关联方	213.64	1 年以内	2.26	-	是	否
XXXX 白泉旅游发展有限公司	非关联方	199.14	1 年以内	2.11		是	否
合计		2,867.04		30.37	-		

融资人应收账款的坏账准备采取按组合计提的方式。截至 2023 年 6 月末，融资人前五大应收账款中存在 XX 市 XX 区工业和信息化局的应收账款，系融资人应收 XX 市 XX 区工业和信息化局的酒店消费及物业服务费用。经征询 XX 区财政局意见，融资人应收账款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

3) 预付款项

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人预付款项账面价值分别为 182,299.86 万元、158,566.52 万元、83,899.78 万元和 66,602.56 万元，占当期末流动资产的比重分别为 4.57%、3.01%、1.58%和 1.24%。2020 年以及 2021 年末融资人预付款项主要为预付 XX 市 XX 区城市建设综合开发公司的清照酒店收购款。

融资人近三年及一期末预付款项账龄情况

单位：万元

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
	账面余额	账面余额	账面余额	账面余额
1年以内	47,008.91	64,296.64	73,384.53	71,402.57
1-2年	14,454.63	14,441.79	7,315.11	93,091.57
2-3年	5,009.00	5,017.32	60,054.30	17,805.72
3-4年	130.02	144.02	17,812.58	-
合计	66,602.56	83,899.78	158,566.52	182,299.86

近一年及一期末，预付款项前五名的情况如下：

融资人2022年末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比重	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
中铁建工集团有限公司XX分公司	非关联方	22,894.07	1年以内	27.29	是	否
XX市XX区城市建设综合开发有限公司	非关联方	20,463.73	1年以内	24.39	是	否
XX市XX区白云湖街道办事处财政所	非关联方	14,438.43	1年以内	17.21	是	否
XX市城建建筑安装有限公司	非关联方	10,000.00	1-2年	11.92	是	否
中国核工业中原建设有限公司XX分公司	非关联方	8,545.00	1年以内	10.18	是	否
合计		76,341.24		90.99		

融资人2023年6月末预付款项前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比重	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
XX市XX区城市建设综合开发有限公司	非关联方	20,463.73	1年以内	30.73	是	否
XX市XX区白云湖街道办事处	非关联方	14,438.43	1年以内	21.68	是	否
中铁建工集团有限公司XX分公司	非关联方	10,879.29	1年以内	16.33	是	否
XX市城建建筑安装	非关联方	10,000.00	1-2年	15.01	是	否

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项总额的比重	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
有限公司						
XX市XX区黄河镇人民政府	非关联方	5,000.00	2-3年	7.51	是	否
合计		60,781.46		91.26		

截至2023年6月末，融资人前五大预付款项中存在XX市XX区白云湖街道办事处财政所的预付款项，系融资人拟购买XX市XX区白云湖街道办事处相关房产的预付款。经征询XX区财政局意见，融资人预付款项均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为，不会新增政府性债务和隐性债务。

4) 其他应收款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，融资人其他应收款分别为270,425.67万元、585,979.90万元、263,265.67万元和223,727.65万元，占流动资产总额的比重分别为6.78%、11.13%、4.96%和4.18%。融资人2021年末其他应收款较2020年末增加315,554.23万元，增幅为116.69%，主要系融资人应收XXXX惠利建设投资有限公司等公司的项目建设资金增加所致。融资人2022年末其他应收款较2021年末减少322,714.23万元，降幅55.07%，主要系应收XXXX惠利建设投资有限公司和XXXX惠康建设投资有限公司的款项金额下降所致。

融资人近三年及一期末其他应收款账龄情况

单位：万元

账龄	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
	账面余额	账面余额	账面余额	账面余额
1年以内（含1年）	129,885.59	172,541.46	45,327.71	268,050.67
1-2年	58,275.22	50,139.43	539,243.23	2,500.00
2-3年	31,777.94	40,721.29	2,422.01	-
3-4年	5,500.49	1,954.86	-	-
减：坏账准备	1,711.59	2,091.38	1,013.05	125.00
合计	223,727.65	263,265.67	585,979.90	270,425.67

近一年末，融资人其他应收款风险分类情况如下：

融资人 2022 年末其他应收款风险分类情况表

单位：万元、%

类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	265,357.05	100.00	2,091.38	0.71	263,265.67
其中：政府单位及关联方组合	218,637.26	82.39	-	-	218,637.26
账龄组合	46,719.78	17.61	2,091.38	4.48	44,628.41
合计	265,357.05	100.00	2,091.38	-	263,265.67

近一年及一期末，融资人其他应收款前五名单位情况如下：

融资人 2022 年末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
XXXX 惠利建设投资有限公司	非关联方	57,374.08	2 年以内	21.62	是	否
XXXX 惠康建设投资有限公司	非关联方	35,067.75	2 年以内	13.22	是	否
山东中特防科技发展有限公司	非关联方	22,303.05	1 年以内	8.40	是	否
XX 市城建建筑安装有限公司	非关联方	19,000.00	1 年以内	7.16	是	否
XX 兴河城乡建设有限公司	非关联方	16,000.00	1 年以内	6.03	是	否
合计		149,744.88	-	56.43		

融资人 2023 年 6 月末其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
XXXX 惠利建设投资有限公司	非关联方	57,374.08	3 年以内	25.45	是	否
XXXX 惠康建设投资有限公司	非关联方	35,067.75	3 年以内	15.56	是	否
山东中特防科技发展有限公司	非关联	24,875.05	3 年以	11.03	是	否

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	是否存在经营业务背景	是否存在替政府融资的行为
公司	方		内			
XX 市城建建筑安装有限公司	非关联方	20,000.00	2 年以内	8.87	是	否
XX 兴河城乡建设有限公司	非关联方	13,059.87	1 年以内	5.79	是	否
合计		150,376.75	-	66.7		

截至 2023 年 6 月末，融资人其他应收款 223,727.65 万元，经征询 XX 市 XX 区财政局意见，融资人的其他应收款均存在经营业务背景，不存在替政府融资的情形，不会新增政府性债务和隐性债务。

5) 存货

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人存货账面价值分别为 3,181,632.61 万元、3,938,988.63 万元、4,553,476.17 万元和 4,775,932.14 万元，占当期末流动资产的比重分别为 79.81%、74.81%、85.75 % 和 89.17%，占总资产的比重分别为 77.16%、70.90%、79.23 %和 82.05%。报告期融资人存货金额保持增长态势，是由于融资人代建项目持续投资建设，主营业务规模稳定增长所致。融资人存货主要为开发成本和待开发土地使用权。2021 年末，融资人存货较 2020 年末增加 757,356.02 万元，同比增长 23.80%，主要由于 2021 年新购买土地增加 451,287.61 万元，以及新增项目开发成本 305,943.05 万元。2022 年末，融资人存货较 2021 年末增加 614,487.54 万元，同比增长 15.60 %。主要由于开发成本内项目的增加。

存货分类账面价值明细表

单位：万元

存货种类	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
原材料	98.80	122.75	120.54	-
库存商品	229.54	232.36	130.54	125.71
待开发土地使用权	494,023.77	494,023.77	489,511.10	38,223.49
开发成本	4,281,580.02	4,059,097.29	3,449,226.46	3,143,283.41
其他	-	-	-	-
合计	4,775,932.14	4,553,476.17	3,938,988.63	3,181,632.61

① 开发成本

融资人合并口径截至 2023 年 6 月末开发成本主要项目明细

单位：万元

序号	项目名称	项目类别	期末余额
1	查旧村改造项目	安置房	157,506.18
2	杨胡村改造项目	安置房	222,668.02
3	经十东路北侧改造项目	安置房	230,188.36
4	东西琅沟改造项目	安置房	196,854.91
5	月宫村改造项目	安置房	105,463.89
6	福康路南侧改造项目	安置房	37,504.77
7	老四中周边片区改造项目	安置房	156,565.74
8	廉坡砚池村改造项目	安置房	131,488.93
9	东西沟头、李家埠改造项目	安置房	206,776.90
10	东风煤矿改造项目	安置房	26,393.22
11	党校街南首项目	安置房	28,878.11
12	南罗、周家村项目	安置房	118,798.39
13	后枣园、大义田、北毕项目	安置房	65,805.72
14	老四中周边沿街商业项目	安置房	23,926.96
15	东类、西类、前斜、后斜、小义田、吉祥安置房建设项目	安置房	287,436.11
16	白泉村项目	安置房	209,008.98
17	北皋埠安置房建设项目	安置房	60,457.25
18	贺套村、绣水大街沿街南涧溪旧村改造安置房建设项目	安置房	120,079.50
19	文祖大寨项目	安置房	13,149.50
20	龙山东洼、何家、辛店项目	安置房	13,074.54
21	垛庄项目	安置房	15,030.68
22	刁镇镇驻地旧村改造一期工程项目	安置房	228,943.05

序号	项目名称	项目类别	期末余额
23	城区零星棚户区改造原钢联周边安置房建设项目	安置房	19,285.62
24	三田、马芦片区项目	安置房	68,680.27
25	圣园社区	工程款	34.25
26	圣代广场	工程款	337.91
27	XX 一中绣惠中学	工程款	2,296.00
28	东山小学北校区	工程款	10,400.55
29	相公庄街道、普集街道灾后重建桥梁	工程款	247.08
30	明湖科技谷	工程款	46.66
31	众创空间	工程款	7.83
32	山大项目勘查考古	工程款	0.00
33	XX 市国际人才城项目	工程款	39,023.91
34	农村装配式环保公厕	工程款	0.00
35	后枣园、东西类、东西姚安置房项目配套排水管网工程项目	工程款	32,060.39
合计	-	-	2,828,420.18

②待开发土地使用权

图表 6-4-14 截至 2023 年 6 月末融资人待开发土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	土地使用权人	取得方式	权证号	取得时间	地块名称	使用权类型	土地用途	面积	金额	入账方式	是否抵押	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法合规性
1	XX市惠农新农村建设投资开发有限公司	出让	章国用(2012)22009号	2012年	双山街道办事处白泉村东南	出让	商服用地	738,167.60	22,185.59	成本	否	19,380.00	19,380.00	是	合法合规
2	XX市惠农新农村建设投资开发有限公司	出让	章国用(2013)21011号	2013年	官庄镇政府	出让	其他商服用地	33,333.00	1,146.30	成本	否	1,000	1,000	是	合法合规

序号	土地使用权人	取得方式	权证号	取得时间	地块名称	使用权类型	土地用途	面积	金额	入账方式	是否抵押	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法合规性
	公司														
3	XX市惠农新农村建设投资有限公司	出让	章国用(2013)21012号	2013年	官庄镇政府	出让	其他商服用地	33,333.00	1,146.30	成本	否	1,000.00	1,000.00	是	合法合规
4	XX市惠农新农村建设投资有限公司	出让	章国用(2013)15001号	2013年	白云湖镇娥女村	出让	其他商服用地	74,353.00	3,717.51	成本	否	3,346.00	3,346.00	是	合法合规
5	XX市惠农新农村建设	出让	章国用(2013)15002号	2013年	白云湖镇白云村	出让	其他商服用地	43,702.00	3,215.89	成本	否	1,967.00	1,967.00	是	合法合

序号	土地使 用权人	取得 方式	权证号	取得时间	地块名称	使用 权类 型	土地用 途	面积	金额	入 账 方 式	是 否 抵 押	应缴土地 出让金金 额	实缴土地 出让金金 额	是否足 额缴纳土 地出让金	获取土地相 关权益合 法合规性
	投资开 发有限 公司														规
6	XX市惠 农新农 村建设 投资开 发有限 公司	出 让	章国用 (2013) 15003号	2013年	白云湖镇 章历村	出 让	其他商 服用地	66,590.00	2,299.22	成 本	否	2,997.00	2,997.00	是	合法 合规
7	XXXX 安居恒 兴建设 发展有 限公司	出 让	鲁 (2020) XX区不动 产权第 0006287号	2020年	胶济铁路 以北，零 九路以西	出 让	城镇住 宅用地	123,186.00	34,594.74	成 本	否	33,264.00	33,264.00	是	合法 合规
8	XXXX 安居恒 兴建设	出 让	鲁 (2021)	2021年	济青路以 南，枣园	出 让	城镇住 宅用地	11,880.00	2,931.69	成 本	否	2,317.00	2,317.00	是	合法

序号	土地使 用权人	取得 方式	权证号	取得时间	地块名称	使用 权类 型	土地用 途	面积	金额	入 账 方 式	是否抵 押	应缴土地 出让金金 额	实缴土地 出让金金 额	是否足 额缴纳土 地出让金	获取土地 相关权益 合法合规 性
	发展有 限公司		XX 区不动 产权第 0028288 号		派出所以 西										合规
9	XXXX 安居恒 源建设 发展有 限公司	出 让	鲁 (2020) XX 区不动 产权第 0003145 号	2020 年	XX 区福 康路以 北, 清照 大街以西	出 让	城镇住 宅用地	85,207.00	42,536.17	成本	否	40,900.00	40,900.00	是	合法合 规
10	XXXX 城市更 新建设 发展有 限公司	出 让	鲁 (2019) XX 区不动 产权第 0020736 号	2019 年	XX 经济 开发区轻 卡北路以 北, 轻卡 西路以西	出 让	工业用 地	133,333.00	5,619.09	成本	否	5,400.00	5,400.00	是	合法合 规
11	XXXX 安居建 设发展 有限公	出 让	鲁 (2018) XX 区不动	2018 年	福安路以 西, 滨湖 路以东	出 让	城镇住 宅用地	93,283.00	72,835.06	成本	否	70,000.00	70,000.00	是	合法合

序号	土地使用权人	取得方式	权证号	取得时间	地块名称	使用权类型	土地用途	面积	金额	入账方式	是否抵押	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法合规性
	司		产权第0034213号												规
12	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0001120号	2020年	经十东路以南, 胡山大街南延以东	出让	城镇住宅用地	35,312.00	17,692.10	成本	否	16,950.00	16,950.00	是	合法合规
13	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0001116号	2020年	经十东路以南, 胡山大街南延以东	出让	城镇住宅用地	77,256.00	38,706.08	成本	否	37,083.00	37,083.00	是	合法合规
14	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第	2021年	经十东路以南, 碧桂园凤凰城以西	出让	城镇住宅用地	73,333.00	44,028.75	成本	否	38,500.00	38,500.00	是	合法合规

序号	土地使用权人	取得方式	权证号	取得时间	地块名称	使用权类型	土地用途	面积	金额	入账方式	是否抵押	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法合规性
			0005356号												
15	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0006615号	2021年	绣水大街北延路西，规划路以南	出让	城镇住宅用地	72,911.00	39,829.35	成本	否	38,500.00	38,500.00	是	合法合规
16	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0006600号	2021年	龙泉路以南，环湖路以东	出让	商务金融用地	15,959.00	4,683.35	成本	否	4,051.00	4,051.00	是	合法合规
17	XXXX安居建设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0006632号	2021年	绣水大街北延路西，XX街道查旧村	出让	城镇住宅用地	108,006.00	59,000.73	成本	否	56,704.00	56,704.00	是	合法合规

序号	土地使用权人	取得方式	权证号	取得时间	地块名称	使用权类型	土地用途	面积	金额	入账方式	是否抵押	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额	是否足额缴纳土地出让金	获取土地相关权益合法合规性
18	XXXX安居建恒瑞设发展有限公司	出让	鲁(2020)XX区不动产权第0009345号	2020年	刁镇中心大街以东，规划北外环以北	出让	城镇住宅用地	141,485.00	35,315.37	成本	否	33,959.00	33,959.00	是	合法合规
19	XXXX安居建恒泰设发展有限公司	出让	鲁(2021)XX区不动产权第0012187号	2021年	双山街道办事处三涧溪村旧址，亿达世纪花园以北	出让	城镇住宅用地	83,369.00	33,814.56	成本	否	32,514.00	32,514.00	是	合法合规
20	XXXX安居建恒祥设发展有限公司	出让	鲁(2020)XX区不动产权第000938号	2020年	刁镇规划东环路以东，规划北外环以北	出让	城镇住宅用地	115,086.00	28,725.93	成本	否	27,621.00	27,621.00	是	合法合规

序号	土地使 用权人	取得 方式	权证号	取得时间	地块名称	使用 权类 型	土地用 途	面积	金额	入 账 方 式	是否抵 押	应缴土地 出让金金 额	实缴土地 出让金金 额	是否足 额缴纳土 地出让金	获取土地相 关权益合 法合规性
合计				-	-	-	-	2,159,084.60	494,023.78			467,453.00	467,453.00		

以上土地资产主要集中在双山街道区域，近期该区域土地均价为 400 万元/亩。

(2) 主要非流动资产分析

融资人近三年及一期末非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	63,724.16	46.59
其他权益工具投资	48,335.76	10.40	48,465.16	11.08	52,231.57	17.98	-	-
其他非流动金融资产	6,992.59	1.50	11,992.59	2.74	11,992.59	4.13	-	-
长期股权投资	48,940.09	10.53	48,540.09	11.10	72,187.79	24.85	12,457.77	9.11
投资性房地产	30,673.65	6.60	31,034.52	7.10	22,796.61	7.85	18,677.10	13.65
固定资产	193,524.39	41.62	200,186.67	45.77	27,104.92	9.33	15,080.25	11.02
在建工程	109,988.72	23.66	70,294.26	16.07	41,409.65	14.26	5,548.48	4.06
无形资产	12,513.52	2.69	12,676.41	2.90	9,307.45	3.20	8,314.60	6.08
长期待摊费用	606.93	0.13	680.11	0.16	221.71	0.08	21.06	0.02
递延所得税资产	429.64	0.09	524.59	0.12	254.04	0.09	31.32	0.02
其他非流动资产	12,935.40	2.78	12,935.40	2.96	52,935.40	18.23	12,935.40	9.46
非流动资产合计	464,940.71	100.00	437,329.80	100.00	290,441.74	100.00	136,790.14	100.00

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人非流动资产分别为 136,790.14 万元、290,441.74 万元、437,329.80 万元和 464,940.71 万元。融资人非流动资产主要有可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产，非流动资产规模上升明显，占总资产比例仍较低。

1) 可供出售金融资产

截至 2020 年末和 2021 年末，融资人可供出售金融资产分别为 63,724.16 万元和 0.00 万元，占非流动资产总额的比重分别为 46.59%和 0.00%。2021 年，融资人根据新金融工具准则将原可供出售金融资产核算的对外股权投资转入其他权益工具投资以及其他非流动金融资产核算。

2) 其他权益工具投资

截至 2022 年和 2023 年 6 月末，融资人其他权益工具投资分别为 48,465.16 万元和 48,335.76 万元，占非流动资产总额的比重分别为 11.08%和 10.40%。融资人主要投资对象有 XX 智路集成电路产业投资中心（有限合伙）、山东鑫锐

应急转贷基金中心（有限合伙）、XX 圣泉新旧动能转换股权投资基金合伙企业（有限合伙）、XX 中军晶瓷股权投资基金合伙企业（有限合伙）、XX 沃特佳环境技术股份有限公司，截至 2023 年 6 月末融资人具体投资明细如下：

融资人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	账面价值
水发环境科技股份有限公司	1,000.00
山东创华轮胎有限公司	4,000.00
山东远盾网络技术股份有限公司	1,000.00
山大地纬软件股份有限公司	0.00
XX 圣泉集团股份有限公司	3,236.26
迅风电子股份有限公司	2,900.00
翔宇药业股份有限公司	4,894.50
山东永信非织造新材料股份有限公司	3,800.00
XX 智路集成电路产业投资中心（有限合伙）	26,000.00
山东一能文化传媒有限公司	500.00
XX 鑫慷股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,005.00
合计	48,335.76

3) 长期股权投资

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人长期股权投资分别为 12,457.77 万元、72,187.79 万元、48,540.09 万元和 48,940.09 万元，占非流动资产总额比重分别为 9.11%、24.85%、11.10 %和 10.53 %。截至 2021 年末，相较于 2020 年末，融资人长期股权投资增加 59,730.02 万元，主要系融资人对 XXXX 惠润建设投资有限公司等追加投资所致。截至 2022 年末，融资人长期股权投资明细如下：

融资人长期股权投资明细

单位：万元、%

公司名称	2022 年末金额	持股比例
山东鲁银金坤商业运营有限责任公司	109.00	0.22
XX 隆泉城市发展有限公司	25,302.60	52.13
XX 中联新材料有限公司	8,958.51	18.46
XX 市正和天然气有限公司	7,190.76	14.81
XX 国金惠商民间资本管理股份有限公司	2,998.68	6.18
XX 众兴水务有限公司	3,949.81	8.14
XX 市建设监理有限公司	30.73	0.06
合计	48,540.09	100.00

4) 固定资产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人固定资产分别为 15,080.25 万元、27,104.92 万元、200,186.67 和 193,524.39 万元，占非流动资产总额比重分别为 11.02%、9.33%、45.77% 和 41.62 %。2022 年末金额增幅较大，主要为新增合并企业山东大厦清照酒店管理有限公司房屋建筑物，金额 77,234.80 万元，以及股东无偿划转的污水处理设备金额 90,321.15 万元。截至 2023 年 6 月末，融资人固定资产明细如下：

融资人固定资产情况

单位：万元、%

类别	账面金额	占比
房屋构筑物	97,017.15	50.13
机器设备	2,590.04	1.34
运输设备	394.90	0.20
办公设备	830.71	0.43
管网及配套	92,691.59	47.90
合计	193,524.39	100.00

5) 在建工程

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人在建工程分别为 5,548.48 万元、41,409.65 万元、70,294.26 万元和 109,988.72 万元，占非流动资产总额比重分别为 4.06%、14.26%、16.07% 和 23.66%。2021 年末，融资人在建工程相较 2020 年末增加 35,861.17 万元，增幅 646.32%，主要系 XXXX 金源水务有限公司纳入公司合并范围，其农饮水工程计入在建工程；2022 年末，融资人在建工程相较 2021 年末增加 28,884.61 万元，增幅 69.75 %，主要系农饮水工程的持续投入以及新增集团资产的装修工程所致。在建工程明细如下：

融资人 2023 年 6 月末在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	现代农业示范园	4,861.39
2	食盐储备中心	1,057.48
3	明基电力工程	63.52
4	水厂工程	102,121.52

5	餐厅改造工程	478.08
6	办公楼工程	1,199.58
7	充电桩工程	51.58
8	长者食堂工程	82.73
9	光伏项目	72.86
10	合 计	109,988.72

6) 其他非流动资产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人其他非流动资产分别为 12,935.40 万元、52,935.40 万元、12,935.40 万元和 12,935.40 万元，占非流动资产总额比重分别为 9.46%、18.23%、2.96 %和 2.78 %。2021 年末，融资人其他非流动资产相较 2020 年末增加 40,000.00 万元，主要系增加 4 亿元三年期定期存单所致。

7) 无形资产

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人无形资产分别为 12,600.99 万元、12,676.41 万元、9,307.45 万元和 12,513.52 万元。

3、负债结构分析

融资人报告期内各期末负债的总体构成情况如下：

融资人最近三年及一期末负债的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	994,389.25	29.46	1,039,650.26	31.42	1,497,845.69	46.73	895,966.63	46.15
非流动负债	2,380,599.73	70.54	2,269,732.72	68.58	1,707,666.40	53.27	1,045,533.03	53.85
负债总计	3,374,988.98	100.00	3,309,382.98	100.00	3,205,512.09	100.00	1,941,499.65	100.00

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人负债总额分别 1,941,499.65 万元、3,205,512.09 万元、3,309,382.98 万元和 3,374,988.98 万元，负债规模逐年递增。2021 年末融资人负债规模较 2020 年增长 1,264,012.44 万元，增幅为 65.10%，2022 年末融资人负债规模较 2021 年增长 103,870.89 万元，增幅为 3.24 %。增幅的主要原因为融资人业务规模扩大，通过融资补充营运资金所致。

从负债构成上来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人的流动负债分别占总负债的 46.15%、46.73%、31.42%和 29.46%，非流动负债分别占总负债的 53.85%、53.27%、68.58%和 70.54 %。

(1) 主要流动负债分析

融资人近三年及一期末流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	94,190.00	9.47	53,705.00	5.17	104,480.00	6.98	95,200.00	10.63
应付票据	87,994.82	8.85	116,996.16	11.25	278,668.91	18.60	196,750.00	21.96
应付账款	8,226.57	0.83	25,522.81	2.45	40,813.49	2.72	24,134.79	2.69
预收款项	5,368.07	0.54	5,241.19	0.50	2,277.84	0.15	110.88	0.01
应付职工薪酬	3,117.57	0.31	2,283.78	0.22	250.05	0.02	145.66	0.02
应交税费	18,151.02	1.83	18,171.36	1.75	13,074.95	0.87	8,531.01	0.95
其他应付款	119,573.01	12.02	178,126.04	17.13	660,141.71	44.07	392,963.72	43.86
一年内到期的非流动负债	657,768.20	66.15	639,603.92	61.52	398,138.73	26.58	178,130.57	19.88
流动负债合计	994,389.25	100.00	1,039,650.26	100.00	1,497,845.69	100.00	895,966.63	100.00

1) 短期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人短期借款分别为 95,200.00 万元、104,480.00 万元、53,705.00 万元和 94,190.00 万元，占流动负债总额比重分别为 10.63%、6.98%、5.17%和 9.47%。具体情况如下表所示：

截至 2023 年 6 月末融资人短期借款情况

单位：万元、%

借款人	借款银行	借款金额	借款余额	开始日期	终止日期	利率	类型	担保方式
XXXX 广源建材销售有限公司	齐鲁村镇银行	1,000.00	1,000.00	2023-04-20	2024-04-20	5.00	流贷	保证
XXXX 集团有限公司	民生银行 XXXX 支行	23,000.00	23,000.00	2023-03-02	2024-03-02	5.40	流贷	信用
XXXX 集团有限公司	泰安银行股份有限公司	25,000.00	25,000.00	2022-12-23	2023-12-22	6.00	流贷	信用

借款人	借款银行	借款金额	借款余额	开始日期	终止日期	利率	类型	担保方式
	司XX分行营业部							
XXXX集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	28,200.00	28,200.00	2022-11-22	2023-11-21	6.00	流贷	保证
XX市惠农新农村建设投资开发有限公司	厦门国际银行股份有限公司上海分行	5,525.00	5,525.00	2022-08-17	2023-08-16	5.60	流贷	保证
XX市惠农新农村建设投资开发有限公司	莱商银行XXXX支行	9,465.00	9,465.00	2023-05-17	2024-05-16	5.00	流贷	保证
XXXX青未了教育管理有限公司	齐鲁银行XX支行	1,000.00	1,000.00	2023-03-27	2024-03-26	5.50	流贷	信用
XXXX青未了教育管理有限公司	XX农村商业银行	1,000.00	1,000.00	2023-03-27	2024-03-23	5.50	流贷	信用
合计	-	94,190.00	94,190.00	-	-	-	-	-

2) 应付票据

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，融资人应付票据分别为196,750.00万元、278,668.91万元、116,996.16万元和87,994.82万元，占流动负债总额比重分别为21.96%、18.60%、11.25%和8.85%。融资人应付票据主要为应付的银行承兑汇票。2021年末，融资人应付票据较2020年末增加81,918.91万元，增幅为41.64%，主要系融资人工程建设规模扩张，通过银行承兑汇票支付工程款所致。2022年末，融资人应付票据较2021年末减少161,672.75万元，降幅为58.02%，主要系银行承兑汇票结算所致。

截至2022年末融资人应付票据明细情况

单位：万元

项目	2022年末
银行承兑汇票	87,994.82
商业承兑汇票	-
合计	87,994.82

3) 应付账款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人应付账款分别为 24,134.79 万元、40,813.49 万元、25,522.81 万元和 8,226.57 万元，占流动负债的比重分别为 2.69%、2.72%、2.45 %和 0.83 %。

2021 年末应付账款较 2020 年末增加 16,678.70 万元，主要系新增对中铁建工集团有限公司 XX 分公司应付账款所致。

具体明细如下表所示：

截至 2022 年末融资人应付账款前五名的债权人情况

单位：万元、%

债权单位名称	与本公司关系	金额	占比	账龄
中国核工业中原建设有限公司 XX 分公司	非关联方	12,000.00	47.02	1 年以内
中铁十九局集团有限公司 XX 分公司	非关联方	6,124.00	23.99	1 年以内
XX 华海建设集团有限公司 XX 分公司	非关联方	1,304.40	5.11	2-3 年、3 年以上
XX 睦邻之家商业运营管理有限公司	非关联方	522.50	2.05	1 年以内
山东桓台建设工程有限公司 XX 分公司	非关联方	368.57	1.44	2-3 年
合计		20,319.47	79.61	

截至 2023 年 6 月末融资人应付账款前五名的债权人情况

单位：万元、%

债权单位名称	与本公司关系	金额	占比	账龄
XX 华海建设集团有限公司 XX 分公司	非关联方	1,304.40	15.86	2-3 年、3 年以上
XX 睦邻之家商业运营管理有限公司	非关联方	522.50	6.35	1 年以内
中铁十四局集团有限公司 XX 分公司	非关联方	505.10	6.14	2-3 年
山东桓台建设工程有限公司 XX 分公司	非关联方	368.57	4.48	1 年以内
山东卯樨建筑工程有限公司	非关联方	169.02	2.05	1 年以内
合计		2,869.59	34.88	

4) 其他应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人其他应付款分别为 392,963.72 万元、660,141.71 万元、178,126.04 万元和 119,573.01 万元，占流动负债总额的比重分别为 43.86%、44.07%、17.13 %和 12.02%。2021

年末其他应付款较 2020 年末增加 267,177.99 万元，主要系对 XX 区财政局往来款增加所致。2022 年末其他应付款较 2021 年末减小 482,015.67 万元，主要系应付 XX 区财政局的款项减小。融资人其他应付款主要由往来款、购房款和押金、保证金等构成。

融资人最近三年及一期末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
往来款	117,639.37	175,432.79	657,538.50	392,021.17
购房款	1,107.18	936.69	936.69	936.69
押金、保证金	717.58	1,668.15	1,607.81	0.02
其他	108.87	88.41	58.70	5.83
合计	119,573.01	178,126.04	660,141.71	392,963.72

融资人 2022 年末其他应付款主要单位明细

单位：万元、%

债权人名称	金额	占比	款项性质
XX 市 XX 区旧城（村）改造工作领导小组办公室	120,000.00	67.37	往来款
XX 市 XX 区旧城（村）改造指挥部	19,536.30	10.97	往来款
济莱高速铁路有限公司	15,000.00	8.42	往来款
山东通诺供应链有限公司	4,950.00	2.78	往来款
XX 市国有资产运营有限公司	4,500.00	2.53	往来款
合计	163,986.30	92.06	-

融资人 2023 年 6 月末其他应付款主要单位明细

单位：万元、%

债权人名称	金额	占比	款项性质
XX 市 XX 区旧城（村）改造工作领导小组办公室	58,296.30	48.75	往来款
济莱高速铁路有限公司	15,000.00	12.54	往来款
XX 市 XX 区土地征收储备中心	11,680.40	9.77	往来款
XX 通达公路工程有限公司	10,000.00	8.36	往来款
XX 市国有资产运营有限公司	4,000.00	3.35	往来款
合计	98,976.70	82.78	-

截至报告期末，融资人其他应付款中应付 XX 市 XX 区旧城（村）改造指挥部和 XX 市 XX 区旧城（村）改造工作领导小组办公室的往来款系融资人在区内开展代建业务正常产生，不存在违法违规的情况。

5) 一年内到期的非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人一年内到期的非流动负债分别为 178,130.57 万元、398,138.73 万元、639,603.92 万元和 657,768.20 万元，主要为一年内到期的长期应付款，占流动负债的比重分别为 19.88%、26.58%、61.52 %和 46.24%。报告期内融资人一年内到期的非流动负债增长幅度较大，主要因部分长期借款和长期应付款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致。截至 2022 年末，融资人一年内到期的非流动负债中，一年内到期的长期借款 145,980.35 万元，一年内到期的长期应付款 279,728.53 万元。截至 2023 年 6 月末，融资人一年内到期的非流动负债中，一年内到期的长期借款 185,818.69 万元，一年内到期的长期应付款 304,151.45 万元。

(2) 主要非流动负债分析

融资人近三年及一期末非流动负债的主要构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	1,105,002.91	46.42	1,119,502.68	49.32	679,179.14	39.77	643,424.29	61.54
应付债券	995,798.29	41.83	735,906.29	32.42	496,903.80	29.10	-	-
长期应付款	279,798.53	11.75	319,323.75	14.07	266,583.46	15.61	242,108.74	23.16
其他非流动负债	-	-	95,000.00	4.19	265,000.00	15.52	160,000.00	15.30
非流动负债合计	2,380,599.73	100.00	2,269,732.72	100.00	1,707,666.40	100.00	1,045,533.03	100.00

1) 长期借款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人长期借款分别为 643,424.29 万元、679,179.14 万元、1,119,502.68 万元和 1,105,002.91 万元，占非流动负债比重分别为 61.54%、39.77%、49.32%和 46.42%。融资人长期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款，报告期内余额增长幅度较大，主要系融资人业务经营规模扩大，相应资金需求增加所致。近三年及一期末，融资人长期借款具体明细如下表所示：

最近三年及一期末融资人长期借款的构成情况表

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
信用借款	42,000.00	115,400.00	44,000.00	-
保证借款	43,821.00	43,570.45	14,160.00	16,000.00
抵押借款	635,033.26	579,438.67	182,847.67	184,446.67
质押借款	569,967.34	527,073.91	438,171.47	442,977.62
减：一年内到期的长期借款	185,818.69	145,980.35	-	-
合计	1,105,002.91	1,119,502.68	679,179.14	643,424.29

2) 应付债券

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人应付债券分别为 0.00 万元、496,903.80 万元、735,906.29 万元和 995,798.29 万元，占非流动负债比重分别为 0.00%、29.10%、32.42 %和 41.83%。截至 2023 年 6 月末，融资人应付债券主要为发行的公司债券以及定向工具。

融资人应付债券的构成情况表

单位：万元

债券名称	起息日期	债券期限 (年)	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	偿还情况 是否正常
21 章控 01	2021-03-16	3+2	9	9	已正常兑 息
21 章控 02	2021-07-12	3+2	20	20	已正常兑 息
21 章控 03	2021-11-10	3+2	1	1	已正常兑 息
21XX 集 PPN001	2021-11-17	3+2	20	20	已正常兑 息
22 章控 01	2022-08-15	3+2	16	16	未届兑付 兑息日
22 章控 02	2022-09-27	3+2	4	4	未届兑付 兑息日
22XXPPN001	2022-12-23	3+2	4	4	未届兑付 兑息日
23XXPPN001	2023-01-12	3+2	6	6	未届兑付 兑息日
23XXPPN002A	2023-04-18	2+2+1	2	2	未届兑付 兑息日
23XXPPN002B	2023-04-18	3+2	7	7	未届兑付 兑息日
23XXPPN003A	2023-03-30	2+2+1	2	2	未届兑付

债券名称	起息日期	债券期限 (年)	发行金额 (亿元)	债券余额 (亿元)	偿还情况 是否正常
					兑息日
23XXPPN003B	2023-03-30	3+2	5	5	未届兑付 兑息日
23XXPPN004	2023-06-02	2+1	1	1	未届兑付 兑息日
23XXPPN005	2023-06-16	2+1	3	3	未届兑付 兑息日

3) 长期应付款

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人长期应付款分别为 242,108.74 万元、266,583.46 万元、319,323.75 万元和 279,798.53 万元，占非流动负债比重分别为 23.16%、15.61%、14.07 %和 11.75%。融资人 2021 年末长期应付款较 2020 年末增加 24,474.72 万元，融资人 2022 年末长期应付款较 2021 年末增加 52,740.29 万元，主要均系融资人业务经营规模扩大，通过融资租赁筹措的资金增加所致。

4) 其他非流动负债

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人其他非流动负债分别为 160,000.00 万元、265,000.00 万元、95,000.00 万元和 0.00 万元，占非流动负债比重分别为 15.30%、15.52%、4.19 %和 0.00%。融资人其他非流动负债均为北金所债权融资计划。

3、所有者权益分析

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人所有者权益分别为 2,181,868.88 万元、2,350,337.00 万元、2,437,847.64 万元和 2,445,864.53 万元。融资人所有者权益主要由实收资本、资本公积、未分配利润等构成，具体结构如下：

融资人近三年及一期末所有者权益的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月末		2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	590,915.96	24.16	590,915.96	24.24	590,915.96	25.14	550,915.96	25.25

资本公积	1,189,130.73	48.62	1,189,130.73	48.78	1,126,135.03	47.91	1,026,025.47	47.03
盈余公积	6,389.39	0.26	6,389.39	0.26	6,389.39	0.27	3,603.47	0.17
未分配利润	68,286.42	2.79	61,027.25	2.50	59,260.37	2.52	39,019.61	1.79
归属于母公司所有者权益合计	1,847,534.92	75.54	1,841,992.45	75.56	1,782,700.76	75.85	1,619,564.50	74.23
少数股东权益	598,329.60	24.46	595,855.18	24.44	567,636.25	24.15	562,304.38	25.77
所有者权益合计	2,445,864.53	100.00	2,437,847.64	100.00	2,350,337.00	100.00	2,181,868.88	100.00

(1) 实收资本

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人实收资本分别为 550,915.96 万元、590,915.96 万元、590,915.96 万元和 590,915.96 万元。报告期末，出资人为 XX 市 XX 区财政局。

融资人股东实际出资情况

单位：万元

序号	日期	出资人	实际出资额	资产类型	注资完成后实收资本余额
1	2018.10	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	500.00	货币	500.00
2	2018.11	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	50,500.00
3	2018.11	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	22,835.00	货币	73,335.00
4	2018.11	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	39,280.96	货币	112,615.96
5	2018.12	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	17,800.00	货币	130,415.96
6	2019.1	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	180,415.96
7	2019.1	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	95,000.00	货币	275,415.96
8	2019.1	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	325,415.96
9	2019.1	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	5,000.00	货币	330,415.96
10	2019.2	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	380,415.96
11	2019.3	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	55,000.00	货币	435,415.96
12	2019.3	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	50,000.00	货币	485,415.96
13	2019.3	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	17,500.00	货币	502,915.96
14	2019.10	XX 市 XX 区政府项目资金服务中心	30,000.00	货币	532,915.96
2019 年 10 月 23 日，股东由 XX 市 XX 区政府项目资金服务中心变更为 XX 市 XX 区财政局					
15	2020.1	XX 市 XX 区财政局	18,000.00	货币	550,915.96
16	2021.1	XX 市 XX 区财政局	40,000.00	货币	590,915.96
合计			590,915.96		

(2) 资本公积

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人资本公积分别为 1,026,025.47 万元、1,126,135.03 万元、1,189,130.73 万元和 1,189,130.73 万元，分别占所有者权益的 47.03%、47.91%、48.78%和 48.62%。融资人资本

公积逐年增加主要是因为 XX、惠农新农村等重要区内基础设施建设主体收到财政局拨款，增加企业资本金，为地区经济发展服务。

2023 年 6 月末融资人资本公积构成

单位：万元、%

资产类型	金额	占比
货币出资	3,451.98	0.29
实物资产注入	93,336.84	7.85
股权资产注入	65,146.59	5.48
股权资产划出	-61,703.07	-5.19
拨款转增净资产	1,088,898.39	91.57
合计	1,189,130.73	100.00

融资人实物注入的资产不涉及非经营性资产或公益性资产，具体实物划转的资产明细如下：

2023 年 6 月末融资人实物划转金额明细

单位：万元，%

名称	金额
怡和家园资产	3,015.69
文昌路管网及附属设施	90,321.15
合计	93,336.84

拨款转增净资产的明细如下：

2023 年 6 月末融资人拨款转增净资产明细

单位：万元，%

年份	形成原因	金额
2019 年	截止 2018 年末累计收到财政拨款 866,521.69 万元，按照持股比例确认资本公 441,926.06 万元	441,926.06
2020 年	收到财政拨款	546,972.33
2021 年	收到财政拨款	100,000.00
合计		1,088,898.39

(3) 盈余公积

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人盈余公积分别为 3,603.47 万元、6,389.39 万元、6,389.39 万元和 6,389.39 万元，分别占所有者权益的 0.17%、0.27%、0.26% 和 0.26 %。

4、未分配利润

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人未分配利润分别为 39,019.61 万元、59,260.37 万元、61,027.25 万元和 68,286.42 万元，分别占所有者权益的 1.79%、2.52%、2.50 %和 2.79%。

融资人不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

（二）融资人盈利能力分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人营业总收入分别为 147,319.57 万元、149,550.27 万元、197,319.80 万元和 87,184.34 万元，净利润分别为 19,220.04 万元、27,694.54 万元、31,073.43 万元和 3,131.97 万元。融资人近三年营业收入和净利润呈稳定增长态势，2022 年三季度净利润金额较小主要系融资人财政补贴一般为年末发放，前三季度财政补贴金额较小所致。

1、营业收入、成本和毛利率分析

融资人营业收入、成本和毛利率分析，详见本募集说明书第五章“八、融资人主营业务经营状况”之“（二）业务板块”部分。

2、期间费用分析

融资人合并口径近三年及一期期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	970.34	2,637.79	1,068.53	1,533.65
管理费用	10,937.35	23,033.28	6,484.28	3,262.38
财务费用	2,430.33	4,291.23	944.59	2,034.62
期间费用合计	14,338.01	29,962.30	8,497.40	6,830.65
营业总收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
销售费用率	1.11	1.34	0.71	1.04
管理费用率	12.55	11.67	4.34	2.21
财务费用率	2.79	2.17	0.63	1.38
期间费用率	16.45	15.18	5.68	4.64

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用总体的期间费用合计分别为 6,830.65 万元、8,497.40 万元、29,962.30 万元和 14,338.01 万元，占营业总收入的比例分别为 4.64%、5.68%、15.18%和 16.45%。2022 年，融资人管理费用大幅增加，主要

由于融资人 2022 年新增合并子公司以及母公司新增固定资产导致折旧摊销增加。报告期内，融资人期间费用率总体处于较低水平。

3、其他收益情况

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人实现其他收益分别为 23,239.87 万元和 31,369.10 万元、50,556.54 万元和 20,033.19 万元。近三年及一期融资人其他收益均为 XX 市 XX 区财政局对融资人日常活动相关的政府补助。2020 年度、2021 年度、2022 年度，获得的政府补助明细如下：

2021 年度融资人获得的政府补助明细

单位：万元

项目	金额	补贴依据文件	是否具有可持续性
基础设施建设补贴	30,000.00	XX 市 XX 区财政局《关于对 XXXX 集团有限公司给予财政补贴的通知》	是
保障性安居工程补助资金	1,232.00	XX 市财政局《关于调整下达 2021 年中央财政城镇保障性安居工程补助金预算指标的通知》	否
以工代训补贴	137.10	XX 区社保局每年固定补贴	是
合计	31,369.10		

2022 年度融资人获得的政府补助明细

单位：万元

项目	金额	补贴依据文件	是否具有可持续性
基础设施建设补贴	50,000.00	XX 市 XX 区财政局《关于对 XXXX 集团有限公司给予财政补贴的通知》	是
利用外资奖励资金	445.16	-	否
以工代训补贴	111.38	XX 区社保局每年固定补贴	是
合计	50,556.54		

（三）融资人偿债能力分析

1、从融资人主要偿债指标分析公司偿债能力

融资人报告期内的偿债指标

指标	2023 年 6 月末/1-6 月	2022 年末/度	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率	5.39	5.11	3.52	4.45
速动比率	0.58	0.73	0.89	0.90
资产负债率 (%)	57.98	57.58	57.70	47.09

从短期偿债指标来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人流动比率分别为 4.45、3.52、5.11 和 5.39，速动比率分别为 0.90、0.89、0.73 和 0.58。由于公司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。融资人流动比率和速动比率报告期内有所下降，融资人短期偿债指标反映其流动资产覆盖流动负债的能力较强。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，融资人资产负债率分别为 47.09%、57.70%、57.58%和 57.98%。近三年及一期，融资人资产负债率有所上升，主要系融资人业务经营规模扩大，相应融资规模增加所致。

2、从盈利能力分析公司偿债能力

融资人近三年及一期收入利润情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
营业利润	10,815.61	34,278.03	31,975.19	20,435.20
利润总额	10,580.37	34,136.14	30,635.20	20,426.68
净利润	10,344.09	31,073.43	27,694.54	19,220.04

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人营业总收入分别为 147,319.57 万元、149,550.27 万元、197,319.80 万元和 87,184.34 万元，融资人近三年营业总收入保持上升。2021 年融资人营业收入较 2020 年增长 2,230.70 元，增幅为 1.51%。2022 年融资人营业收入较 2021 年增长 47,769.53 万元，增幅为 31.94 %。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，净利润分别为 19,220.04 万元、27,694.54 万元、31,073.43 万元和 10,344.09 万元。融资人近三年净利润保持稳定。

3、偿债能力总体评价

融资人始终按期偿还有关债务，具备较高的盈利能力和较强的融资能力。报告期内，融资人良好的经营业绩以及较为稳健的财务结构充分保障融资人的偿债能力。

（四）融资人运营能力分析

报告期内，融资人营运能力情况如下：

融资人最近三年及一期主要营运能力年化指标

单位：次

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	9.24	73.12	2.68	1.17
存货周转率	0.02	0.04	0.04	0.05

注：一期数据已年化处理

从应收账款周转率来看，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，应收账款周转率分别为 1.17 次、2.68 次、73.12 次和 9.24 次，报告期内融资人应收账款周转率呈逐年上升趋势，主要原因为融资人营业收入逐年增加、应收账款金额减小所致。

从存货周转率来看，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人存货周转率分别为 0.05 次、0.04 次、0.04 次和 0.02 次，近年来融资人存货周转率呈下降趋势，主要原因是随着融资人代建项目的开发建设，融资人存货金额有所增加。周转率相对较低，与融资人所处的行业以及主营业务特性有关。融资人的主要业务包括工程施工等，行业的周期性使得融资人在账面上长期持有较大规模的存货。

（五）融资人现金流量分析

近三年及一期融资人现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	414,225.95	922,440.45	665,114.93	816,429.88
销售商品、提供劳务收到的现金	12,173.21	196,210.64	161,401.53	155,638.16
经营活动现金流出小计	559,926.10	1,580,763.47	1,196,151.11	1,997,121.91
购买商品、接受劳务支付的现金	153,072.76	818,053.79	779,894.25	1,289,862.06

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动产生的现金流量净额	-145,700.15	-658,323.02	-531,036.18	-1,180,692.03
投资活动产生的现金流量净额	-39,778.96	-74,010.42	-59,029.06	-32,959.02
筹资活动产生的现金流量净额	101,278.82	667,323.39	808,252.38	1,211,036.56
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	523.19	39.77	-
现金及现金等价物净增加额	14,884.71	-64,486.86	218,226.91	-2,614.49
期末现金及现金等价物余额	207,625.54	192,740.83	257,227.69	39,000.78

1、经营活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人经营活动产生的现金流量净额分别为-1,180,692.03 万元、-531,036.18 万元、-658,323.02 万元和-145,700.15 万元。

从结构来看，融资人经营活动现金流入主要来自收到的其他与经营活动有关的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人收到的其他与经营活动有关的现金占当年经营活动现金流入的 80.94%、75.73%、78.71 %和 97.06 %；融资人经营活动现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人购买商品、接受劳务支付的现金占经营活动现金流出的 64.59%、65.20%、51.75 %和 27.85 %。融资人经营活动现金流量净额在报告期内为负的原因主要是由于融资人主营业务规模扩大，在报告期内集中支付了安置房等代建工程项目的工程款，但项目投资金额较大，后续收入确认有一定周期性导致经营活动现金流呈净流出状态。

融资人不存在替政府融资的情况，符合财综[2016]4 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018] 23 号文等相关国家规定。

2、投资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人投资活动现金流量净额分别为-32,959.02 万元、-59,029.06 万元、-74,010.42 万元和-39,778.96 万元。

投资活动现金流入为融资人收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人收到其

他与投资活动有关的现金分别为 0.00 万元、4,028.20 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占投资活动现金流入的比重分别为 0.00%、100.00%、0.00%和 0.00%。投资活动现金流出主要为融资人投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 976.66 万元、19,162.54 万元、27,326.45 万元和 39,956.41 万元，主要用于投资建设现代农业示范园和食盐储备中心。农业示范园建成后将利用高科智能温室、湖面风光、果园等资源，开发休闲农业、文化旅游、中小学研学、亲子活动、拓展会展等经营活动以实现收益。食盐储备中心建成后将通过食盐批发运营获取收益。上述投资将于项目建成后持续获得经营收益。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人投资支付的现金分别为 31,950.36 万元、43,894.71 万元、52,092.23 万元和 1,155.00 万元，主要系融资人对子公司和合联营企业投资支付的现金，根据子公司分红政策和合联营企业经营情况获取投资收益。相关投资收益的确认具有一定不确定性。

融资人报告期投资活动现金流量净额为负，主要系由于融资人处于业务扩张阶段，持续扩大投资规模，投资支付的现金不断增长所致。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,211,036.56 万元、808,252.38 万元、667,323.39 万元和 101,278.82 万元。

融资人筹资活动现金流入主要来自吸收投资、取得借款收到的现金和其他与筹资活动有关的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，融资人吸收投资和取得借款收到的现金占当年筹资活动现金流入的 37.41%、26.72%、63.97%和 60.83%。吸收投资收到的现金主要来自股东出资和财政拨款。

报告期内，融资人筹资活动现金流为正金额较大。随着业务规模的快速扩张，融资人资本支出需求持续增长。

五、融资人有息债务情况

(一) 有息债务余额

融资人有息负债主要包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、长期应付款等。截至 2023 年 6 月末，融资人有息负债合计 313.2 亿元。

截至 2023 年 6 月末融资人主要有息负债明细

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	94,190.00	3.01
一年内到期的非流动负债	657,768.20	21.00
长期借款	1,105,002.91	35.27
应付债券	995,798.29	31.79
长期应付款	279,798.53	8.93
有息负债合计	3,132,557.93	100.00

截止 2023 年 10 月 30 日，融资人融资余额为 358.2 亿元，其中，非债券融资余额 235.0 亿元，债券融余额为 123.2 亿元。

(二) 融资人有息债务结构和期限结构

融资人有息负债中，银行贷款占比 38.7%，债券融资占比 34.4%，银行和债券融资合计占比为 73.1%。

	银行	债券	金融租赁	融资租赁	信托	其他	合计
金额	1,385,865.7	1,231,650.0	251,491.5	529,583.1	164,610.0	18,500.0	3,581,700.3
占比	38.7%	34.4%	7.0%	14.8%	4.6%	0.5%	100.0%

融资人有息负债中，3 年期以上负债的占比为 65.55%，有息负债的期限结构如下：

融资人有息负债的来源和期限结构

单位：万元、%

	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
金额	264,497.93	119,930.00	849,458.80	2,347,813.62	3,581,700.35
占比	7.38%	3.35%	23.72%	65.55%	100.00%

(三) 融资人机构融资情况

截止 2023 年 10 月 30 日，融资人在 36 家金融机构融资余额 180.2 亿元。
其中，本地金融机构融资余额为 145.2 亿元，占比为 80.6%。

融资人平均融资余额为 5.0 亿元，融资余额排名前 3 的金融机构分别为中
国农业发展银行 58.69 亿元，中国工商银行 28.56 亿元，中国银行 9.76 亿元。
融资人在 7 家信托公司融资余额为 16.46 亿元，平均融资余额为 2.35 亿元，详
情如下：

融资人信托融资情况						
借款单位	机构名称	余额	利率	担保方式	借款日期	到期日
XX	交银国际信托	28,540.00	7.13	信用	2022.03.11	2024.03.11
XX	中信信托	29,700.00	7.65	信用	2022.04.06	2024.04.06
XX	渤海信托	40,000.00	6.70	信用	2022.09.29	2023.09.25
XX	陆家嘴信托	10,020.00	7.8	信用	2022.09.09	2024.09.09
XX	华鑫信托	22,570.00	6	信用	2023.1.13	2024.1.13
XX	中铁信托	10,000.00	7.5	信用	2023.1.09	2026.1.09
XX	山东信托	23,780.00	7.95	信用	2023.9.21	2025.3.21

（三）融资人有息债务明细

1、非债券融资

单位：万元、%

借款单位	机构名称	余额	利率	借款日期	到期日
XX	广发银行股份有限公司	12,000.00	5.46	2021/5/18	2024/5/13
XX	华夏银行股份有限公司	12,390.00	5.70	2021/11/8	2023/11/8
XX	齐鲁银行股份有限公司	1,736.35	6.00	2021/11/15	2026/11/11
XX	青岛银行	40,800.00	6.50	2022/3/28	2027/3/26
XX	齐鲁银行	30,000.00	7.5	2023.6.29	2025.6.28
XX	民生银行	23,000.00	5.4	2023.3.2	2024.3.2
惠农新农村建设	国家开发银行山东省分行	20,000.00	4.65	2022/1/4	2029/1/3
惠农新农村建设	国家开发银行山东省分行	10,000.00	4.65	2022/10/31	2029/1/3
惠农新农村建设	国家开发银行山东省分行	10,000.00	4.65	2023/6/26	2029/1/3
惠农新农村建设	中国农业发展银行	309,450.00	4.9	20190903	20390902
惠农新农村建设	华夏银行股份有限公司	1,886.30	4.9	20180111	20371219
惠农新农村建设	中国农业银行	40,696.68	4.9	20190628	20380321
惠农新农村建设	中国工商银行	256,993.37	4.9	20190726	20370926
惠农新农村建设	中国银行	77,179.00	4.9	20180301	20370925
惠农新农村建设	建设银行	17,520.00	4.9	20190430	20390429
惠农新农村建设	中国农业发展银行	179,500.00	5.88	2020/11/13	2030/11/1
惠农新农村建设	中国农业发展银行	85,913.00	5.88	2021/9/30	2031/9/22
惠农新农村建设	日照银行	36,000.00		2023.9.15	2024.9.14
惠农新农村建设	东营银行	50,150.00		2023.9.28	2024.9.28
惠农新农村建设	齐商银行	18,000.00		2023.9.28	2024.3.27

金源水务	中国农业发展银行	100.00	5.73	2021.2.9	2032.4.8
金源水务	中国农业发展银行	1,300.00	5.73	2022.4.15	2032.4.8
金源水务	中国农业发展银行	3,589.00	5.73	2022.09.21	2032.4.8
金源水务	中国农业发展银行	1,093.00	5.73	2022.11.18	2032.4.8
金源水务	中国农业发展银行	4,898.00	5.73	2023.1.5	2032.4.8
金源水务	中国农业发展银行	1,100.00	5.73	2023.4.28	2032.4.8
金源水务	中国银行	2,355.00	5.10	2022.10.31	2050.6.21
金源水务	中国银行	2,907.76	5.10	2023.01.06	2050.6.21
金源水务	中国银行	6,687.00	5.10	2023.01.16	2050.6.21
金源水务	中国银行	1,620.00	5.10	2023.5.16	2050.6.21
金源水务	中国银行	6,286.69	5.10	2023.9.28	2050.6.21
金源水务	中国银行	548.00	5.10	2023.10.26	2050.6.21
金源水务	光大银行	627.93	5.65	2023.01.20	2024.06.22
金源水务	光大银行	500.00	5.65	2022.12.22	2024.06.22
金源水务	光大银行	500.00	5.65	2023.01.13	2024.06.22
金源水务	齐鲁村镇银行	1,000.00	5.00	2023.3.31	2026.3.30
金源水务	东营银行	1,000.00	6.00	2023.8.29	2024.4.24
国有资产经营公司	齐鲁银行	5,366.66	6	2019.4.29	2024.4.28
金坤物业	齐鲁银行	1,000.00	5.5	2022.03.21	2025.03.21
金坤物业	交通银行	1,000.00	4.3	2022.4.26	2023.4.24
青未了教育	齐鲁银行	1,000.00	5.5	2023.03.27	2024.03.23
青未了教育	XX农商行	1,000.00	5.5	2023.03.27	2024.03.26
双山城市发展	恒丰银行	77,071.00	6.35	2023.01.03	2037.03.28
金坤物业	齐鲁村镇银行	500.00	5	2023.3.31	2026.3.30
广源建材	齐鲁村镇银行	1,000.00	5	2023.4.20	2024.4.20
绣水	中国工商银行	28,601.00	4.7	2023.10.31	2038.3.22
XX	交银国际信托	28,540.00	7.13	2022.03.11	2024.03.11
XX	中信信托	29,700.00	7.65	2022.04.06	2024.04.06
XX	渤海信托	40,000.00	6.70	2022.09.29	2023.09.25
XX	陆家嘴信托	10,020.00	7.8	2022.09.09	2024.09.09
XX	华鑫信托	22,570.00	6	2023.1.13	2024.1.13
XX	中铁信托	10,000.00	7.5	2023.1.09	2026.1.09
XX	山东信托	23,780.00	7.95	2023.9.21	2025.3.21
金源水务	国惠小额贷	5,000.00	6.00	2023.9.22	2025.9.22
XX	重庆鈰渝金融租赁	7,075.80	6.10	2021/9/26	2024/9/26
XX	海发宝诚融资租赁	1,744.10	7.36	2020/12/4	2023/12/3
XX	东航国际融资租赁	2,666.72	7.67	2020/12/18	2023/12/18
XX	土地租赁	9,800.00	5.40	2023.5.9	2026.5.9
XX	河南九鼎金融租赁	10,000.00	7.70	2023.5.29	2026.5.29
XX	中交金融租赁有限公司	10,000.00	6.30	2022.8.30	2025.8.30
XX	天银租赁	12,000.00	7.55	2022.11.18	2025.11.18
XX	广东耀达租赁	5,000.00	7.23	2023.1.13	2026.1.13
XX	国泰租赁	15000	7.3	2023.2.27	2026.2.27
XX	北京亦庄国际融资租赁	20,000.00	5.35	2022.12.16	2025.12.15
XX	环球租赁	35,000.00	7.6	2023.8.11	2026.8.2
XX	国惠小额贷	3,000.00	6	2023.9.26	2025.9.25
XX	国药控股融资租赁	8,000.00	7.48	2023.11.8	2025.11.8

惠农新农村建设	广州越秀融资租赁	4,800.00	6.1	2020/7/20	2023/7/20
惠农新农村建设	冀银金融租赁	7,973.40	5.2	2021/1/14	2025/1/14
惠农新农村建设	洛银金融租赁	4,444.44	5.78	2021/1/7	2024/1/7
惠农新农村建设	长江联合金融租赁	4,626.25	6.71	2021/2/4	2024/2/4
惠农新农村建设	浙江稠州金融租赁	3,544.54	5.05	2020/12/1	2023/12/1
惠农新农村建设	浙江浙银金融租赁	4,500.00	5.74	2021/1/27	2024/1/27
惠农新农村建设	无锡财通融资租赁	20,000.00	5.65	2021.02.28	2024.02.28
惠农新农村建设	茅台（上海）融资租赁	18,464.22	5.04	2021.02.22	2024.02.22
惠农新农村建设	上实融资租赁有限公司	8,916.09	5.71	2021.04.5	2024.04.6
惠农新农村建设	XX 金控国际融资租赁	10,886.79	5.91	2021.7.1	2024.7.1
惠农新农村建设	深圳江铜融资租赁	12,173.87	7.26	2021.09.30	2024.09.30
惠农新农村建设	万宝金融租赁有限公司	9,094.83	5.18	2022.1.27	2025.1.27
惠农新农村建设	江西江铜融资租赁	17,000.00	7.17	2022.08.16	2025.08.16
惠农新农村建设	环球租赁	35,000.00	7.12	2023.1.20	2026.1.20
金源水务	苏州金融租赁	5,342.41	7.60	2021.11.22	2025.11.22
金源水务	无锡财通融资租赁	10,000.00	5.80	2021.12.28	2024.12.28
金源水务	利程融资租赁	4,222.73	5.49	2021.12.01	2024.12.01
金源水务	国药控股融资租赁	4,614.77	6.00	2022.1.27	2025.1.27
金源水务	国药控股融资租赁	4,614.77	6.00	2022.1.27	2025.1.27
金源水务	国药控股融资租赁	4,614.77	6.00	2022.2.25	2025.2.24
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	20,000.00	6.00	2022.3.22	2025.3.22
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	8,000.00	6.00	2022.3.22	2025.3.22
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	2,000.00	6.00	2022.3.22	2025.3.22
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	4,615.57	5.72	2022.1.24	2025.1.23
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	28,000.00	6.61	2021.4.28	2025.4.28
金源水务	山东通汇嘉泰融资租赁	10,000.00	6.62	2022.1.24	2026.1.26
金源水务	中交雄安融资租赁	20,000.00	5.94	2022.6.23	2025.6.23
金源水务	淄博城投融资租赁	5,000.00	5.65	2022.11.28	2025.11.28
金源水务	远东国际融资租赁	30,000.00	5.99	2023.1.4	2026.1.4
金源水务	金源华兴融资租赁	10,000.00	6.01	2022.12.20	2025.12.20
金源水务	青岛海发租赁	10,000.00	6.45	2023.5.12	2026.5.12
金源水务	青岛城乡租赁	5,000.00	6.50	2023.6.19	2026.6.19
金源水务	远东租赁	20,000.00	5.99	2023.07.28	2026.7.28
金源水务	远东租赁	8,335.90	5.99	2023.08.03	2026.8.03
城市更新	山东汇通金融租赁	29,511.13	5.95	2021.01.05	2024.01.05
XX	渝农商金融租赁有限公司	8,000.00	7.06	2022/2/22	2027/2/22
XX	渝农商金融租赁有限公司	8,000.00	7.06	2022/3/1	2027/2/22
XX	渝农商金融租赁有限公司	8,000.00	7.06	2022/3/18	2027/2/22
XX	邦银金融租赁	10,532.85	6.81	2022/4/2	2025/4/2
XX	中建投租赁	3,030.67	6.39	2022.02.10	2025.02.05
XX	中建投租赁	6,061.34	6.39	2022.02.10	2025.02.05
XX	浙江稠州金融租赁	6,843.26	5.42	2022.5.13	2025.5.12
XX	国银金融租赁	50,800.00	5.94	2022.5.30	2027.5.30
XX	湖北金融租赁	13,333.33	5.51	2022.6.28	2025.6.28
惠农新农村建设	邦银金融租赁	8,027.69	6.25	2020/11/27	2023/11/26
惠农新农村建设	国银金融租赁股	40,000.00	4.65	2020/6/24	2025/6/12
惠农新农村建设	甘肃兰银金融租赁	15,000.00	6.27	2020.12.18	2023.12.18

惠农新农村建设	横琴华通金融租赁	8,447.98	6.20	2020.12.18	2023.12.18
惠农新农村建设	中交金融租赁有限公司	18,182.78	5.94	2022.1.4	2025.1.4
惠农新农村建设	湖北金融租赁	10,000.00	5.87	2023.3.30	2025.3.30
金源水务	天银金融租赁	8,000.00	7.55	2022.4.29	2025.4.29
金源水务	哈银金融租赁	9,600.00	5.85	2022.2.10	2025.2.10
金源水务	哈银金融租赁	19,631.59	5.85	2022.3.10	2025.3.10
金源水务	农发基础设施基金	8,500.00	3.41	2022.08.17	2037.08.17
金源水务	山钢供应链管理	5,000.00	7.49	2023.10.24	2024.10.24

2、债券融资

融资人存续债券情况

单位：亿元、%、年

融资人	债券简称	债券类型	发行规模	票面利率	期限	主体评级	债项评级	增信方式	债券余额	起息日	到期日
本部	21 章控 01	私募公司债	9.00	4.90	3+2 年	AA+	AA+	无	9.00	2021/03/16	2026/03/16
本部	21 章控 02	私募公司债	20.00	4.50	3+2 年	AA+	AA+	无	20.00	2021/07/12	2026/07/12
本部	21 章控 03	私募公司债	1.00	4.00	3+2 年	AA+	无	无	1.00	2021/11/12	2026/11/12
本部	21XX 集 PPN001	定向工具	20.00	4.00	3+2 年	AA+	无	无	20.00	2021/11/19	2026/11/19
本部	22 章控 01	私募公司债	16.00	3.50	3+2 年	AA+	无	无	16.00	2022/8/15	2027/8/15
本部	22XX02	私募公司债	4.00	3.37	3+2 年	AA+	无	无	4.00	2022/9/27	2027/9/27
本部	22XXXXPP N001	定向工具	4.00	5.47	3+2 年	AA+	无	无	4.00	2022/12/23	2027/12/23
本部	23XXPPN0 01	定向工具	6.00	5.20	3+2 年	AA+	无	无	6.00	2023/1/16	2028/1/16
本部	XX 8.5% N20240117	海外债	1.15 亿美元	8.50	1 年	AA+	无	无	1.15 亿美元	2023/1/18	2024/1/17
本部	23XXPPN0 03A	定向工具	2.00	5.00	2+2+1 年	AA+	无	无	2.00	2023/3/30	2028/3/30
本部	23XXPPN0 03B	定向工具	5.00	5.40	3+2 年	AA+	无	无	5.00	2023/3/30	2028/3/30
本部	23XXPPN0 02A	定向工具	2.00	5.00	2+2+1 年	AA+	无	无	2.00	2023/4/18	2028/4/18
本部	23XXPPN0 02B	定向工具	7.00	5.50	3+2 年	AA+	无	无	7.00	2023/4/18	2028/4/18
本部	23XXPPN0 04	定向工具	1.00	4.95	2+1 年	AA+	无	无	1.00	2023/6/2	2026/6/2
本部	23XXPPN0 05	定向工具	3.00	4.80	2+1 年	AA+	无	无	3.00	2023/06/16	2026/06/16
本部	23 章控 02	私募公司债	15.00	4.88	2+1 年	AA+	无	无	15.00	2023-08-14	2026-08-14
合计			115.00+1.1						115.00+1.1		

融资人	债券简称	债券类型	发行规模	票面利率	期限	主体评级	债项评级	增信方式	债券余额	起息日	到期日
			5 亿美元						5 亿美元		

六、或有事项

(一) 对外担保事项

截至2023年6月末，融资人对外担保余额合计为607,468.39万元，占净资产比例为24.84%。被担保主体均为同区域内国有企业，无对民营企业担保。

截至 2023 年 10 月末融资人对外担保情况

被担保单位	担保类型	担保金额（万元）
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	4,007.51
山东 XX 实业开发有限公司	保证	5,268.16
XX 国有资产经营有限公司	保证	1,686.67
XX 市 XX 区水利建筑工程公司	保证	2,000.00
XXXX 惠润建设发展有限公司	保证	51,490.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	9,000.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	4,500.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	4,500.00
XX 通达公路工程有限公司	保证	10,000.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	10,000.00
XX 市 XX 文旅发展有限公司	保证	8,454.70
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	10,000.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	6,895.12
XX 市 XX 文旅发展有限公司	保证	7,300.00
XX 市 XX 文旅发展有限公司	保证	5,304.73
XX 市 XX 文旅发展有限公司	保证	8,750.00
山东 XX 实业开发有限公司	保证	10,000.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	1,490.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	1,270.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	1,270.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	1,150.00
XX 市 XX 区建设投资有限公司	保证	990.00

被担保单位	担保类型	担保金额（万元）
XX市XX区建设投资有限公司	保证	860.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	800.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	770.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	400.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	300.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	230.00
XX市国有资产运营有限公司	保证	82,000.00
XX集团有限公司	保证	19,900.00
XX集团有限公司	保证	12,800.00
XXXX白泉旅游发展有限公司	保证	10,000.00
XX集团有限公司	保证	50,000.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	21,937.50
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	12,000.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	22,000.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	5,010.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	5,000.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	13,364.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	9,400.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	6,000.00
XXXX惠泽建设投资有限公司	保证	5,400.00
XX市XX区建设投资有限公司	保证	15,900.00
XXXX惠康建设投资有限公司	保证	20,000.00
XXXX惠康建设投资有限公司	保证	22,700.00
XXXX惠康建设投资有限公司	保证	20,000.00
XXXX惠智建设投资有限公司	保证	55,370.00
XX市XX区绣江河建设投资有限公司	保证	30,000.00
合 计		607,468.39

（二）未决诉讼（仲裁）情况

融资人无影响正常生产、经营活动需作披露的重大未决诉讼、仲裁。

七、融资人资信状况

（一）融资人历史信用评级情况

据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《XXXX集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》、《XXXX集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）跟踪评级报告》、《XXXX集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》、《XXXX集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第二期）跟踪评级报告》、《2022 年度 XXXX 集团有限公司信用评级报告》以及《XXXX 集团有限公司 2023 年度跟踪评级报告》，公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

外部主体评级			
日期	外部评级	来源	展望
2023/06/12	AA+	中诚信国际	稳定
2022/06/27	AA+	中诚信国际	稳定
2021/06/21	AA+	中诚信国际	稳定
2021/02/04	AA+	中诚信国际	稳定

DM 城投评分将融资人投资属性评为投资级。

（二）融资人金融机构授信情况

融资人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。截至2023年6月末，融资人获得主要金融机构的授信额度为3,247,657.01万，元人民币，其中已使用额度为2,105,140.71万元人民币，未使用额度为1,142,516.30万元人民币。融资人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。融资人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，不存在逾期未偿还的债务。

（三）融资人征信情况

根据2024年1月3日的企业信用报告显示，企业自2019银行建立信贷关系以来，共在26融机构办理过信贷业务，目前在17融机构的业务仍未结清，借贷交易余额为38.16亿元，五级分类为正常，无不良及违约记录。担保交易余额为6.53亿元，无不良及违约记录。

（三）融资人被执行情况

经查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示融资人无被执行信息，具体情况如下：

不安全 | zxgk.court.gov.cn/zhzxgk/

中国执行信息公开网
——司法为民 司法便民——
首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

济南章丘控股集团有限公司

身份证号码/组织机构代码:

需完整填写

执行法院范围:

全国法院（包含地方各级法院）

验证码:

YU2W

YU2W

验证码正确!

查询

查询结果

在全国法院（包含地方各级法院）范围内没有找到 济南章丘控股集团有限公司 相关的结果。

从 Microsoft Edge

第三部分 担保人—XX集团有限公司分析

一、担保人基本情况

(一) 基本信息

注册名称	XX 集团有限公司
法定代表人	郭书鹏
注册资本	500,000.00 万元人民币
实缴资本	170,605.00 万元人民币
设立（工商注册）日期	2016 年 04 月 25 日
统一社会信用代码	91370181MA3C9K7H01
住所（注册地）	山东省 XX 市 XX 区 XX 经济技术开发区服务保障楼三楼 313 室
邮政编码	250299
所属行业	综合
经营范围	一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。 （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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（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）
电话及传真号码	0531-83233563
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	彭克夺（财务负责人） 0531-83233563

(二) 担保人历史沿革

XX 集团有限公司系根据 2015 年 4 月 30 日 XX 市人民政府《第 35 次市长办公会议纪要》，于 2016 年 4 月 25 日成立，设立时注册资本为 20,000.00 万

元，XXXX 经济技术开发区发展服务中心认缴出资额 15,000.00 万元，XX 市国有资产运营有限公司认缴出资额 5,000.00 万元。

担保人历史沿革事件主要如下：

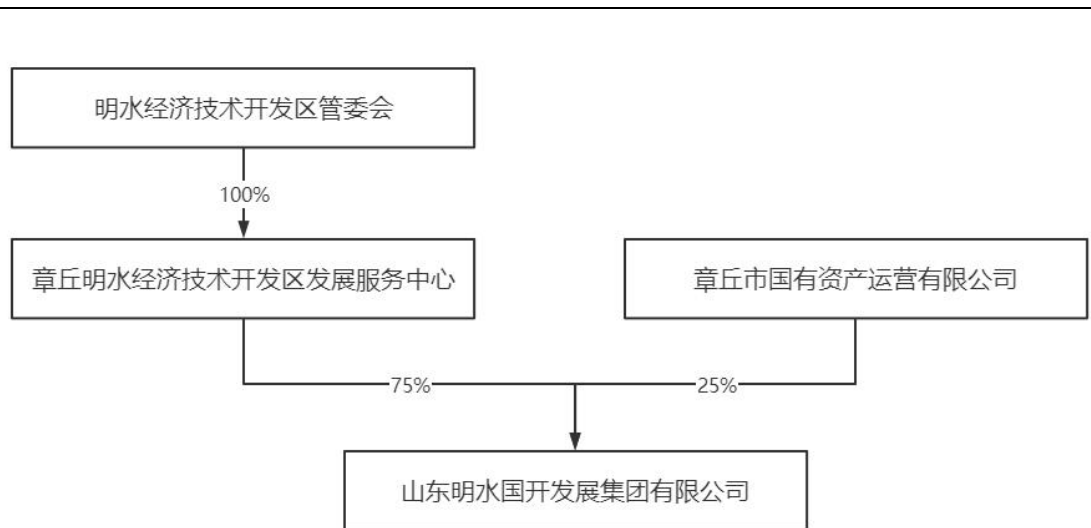
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017 年 12 月 28 日	注册资本变动	注册资本由 20,000 万元增至 500,000 万元，其中 XXXX 经济技术开发区发展服务中心认缴增资至 375,000 万元，XX 市国有资产运营有限公司认缴增资至 125,000 万元。
2	2019 年 1 月 15 日	股东变更	原股东 XXXX 经济技术开发区发展服务中心持有的担保人股权全部转让给 XXXX 集团有限公司。
3	2019 年 10 月 23 日	股东变更	原股东 XXXX 集团有限公司持有的担保人股权全部转让给 XXXX 经济技术开发区发展服务中心。XXXX 经济技术开发区发展服务中心成立于 2016 年 4 月 18 日，注册资本 500 万元，法定代表人为郭书鹏，企业类型为全民所有制，公司 100% 股东为 XX 经济技术开发区管委会（工商信息显示 100% 股东为 XX 经济技术开发区综合服务中心，XX 经济技术开发区综合服务中心已于 2020 年 11 月 20 日撤销建制，XX 经济技术开发区综合服务中心的债权债务由 XX 经济技术开发区管委会接手），经营范围为为园区企业提供相关信息咨询服务。（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）
4	2019 年 10 月 23 日	住所变更	公司住所变更为：山东省 XX 市 XX 区 XX 经济技术开发区服务保障楼三楼 313 室。
5	2019 年 10 月 23 日	经营范围变更	公司经营范围变更为：房地产开发；对政府授权范围内的土地开发、土地储备、综合整治；以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产信息咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；税务信息咨询；教育信息咨询（不含办学、培训与家教）；人力资源信息咨询；代理记账服务；企业形象设计；会展服务；知识产权代理；建筑材料、机械设备、电子产品、计算机设备的销售；货物进出口，技术进出口以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（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)
6	2020 年 11 月 13 日	经营范围变 更	公司经营范围变更为：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发（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：货物进出口；技术进出口（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）
7	2021 年 2 月 18 日	经营范围变 更	公司经营范围变更为：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。（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：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（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）
8	2022 年 8 月 1 日	公司名称变 更	公司由“山东 XX 实业开发有限公司”更名为“XX 集团有限公司”

（三）担保人股权结构

担保人控股股东是 XXXX 经济技术开发区发展服务中心，实际控制人为 XX 经济技术开发区管委会。

担保人股权结构图



注：截至报告期末，XXXX 经济技术开发区发展服务中心工商信息显示 100% 股东为 XX 经济技术开发区综合服务中心，XX 经济技术开发区综合服务中心已于 2020 年 11 月 20 日撤销建制，XX 经济技术开发区综合服务中心的债权债务由 XX 经济技术开发区管委会接手，因此担保人实际控制人为 XX 经济技术开发区管委会。

担保人控股股东是 XXXX 经济技术开发区发展服务中心，持有担保人 75% 的股权。担保人股东持有担保人的股权不存在被质押的情况。

（四）主要子公司情况

截至 2023 年 3 月末，担保人纳入合并范围的一级子公司共有 22 家，其中主要子公司 1 家，情况如下：

担保人主要子公司截至最近一年末情况

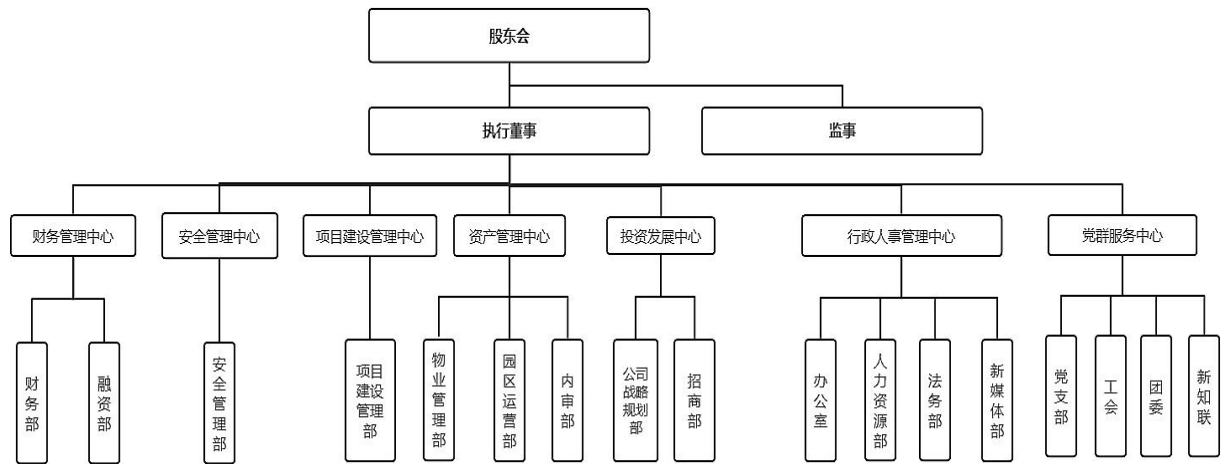
单位：万元、%

公司名称	营业收入 板块	持股 比例	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否 存在 重大 增减 变动
XX 泉信 国开置业 有限公司	商品 房销 售	100.00	115,544.72	96,280.31	19,264.41	26,594.21	2,504.51	是

（五）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、担保人的组织结构如下图所示：

担保人组织结构图



2、治理结构

担保人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《公司章程》，担保人不设董事会、监事会，设执行董事一人、监事一人，均由股东会聘任产生。

(1) 股东会

公司设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，根据公司章程，行使下列职权：

- 决定公司的经营方针和投资计划；
- 选举和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- 审议批准执行董事的报告；
- 审议批准监事的报告；
- 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 对发行公司债券作出决议；
- 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 修改公司章程。

(2) 执行董事

公司不设董事会，设执行董事一人，由股东会聘任产生。执行董事任期3年，任期届满，可连选连任。根据公司章程，执行董事对股东会负责，行使下列职权：

-
- a. 召集和主持股东会，并向股东会报告工作；
 - b. 执行股东会决议；
 - c. 决定公司的经营计划和投资方案；
 - d. 制订公司的年度财务方案、决算方案；
 - e. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
 - f. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
 - g. 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
 - h. 决定公司内部管理机构的设置；
 - i. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
 - j. 制定公司的基本管理制度。

(3) 监事

公司不设监事会，设监事一人，由股东会聘任产生。监事对股东会负责，监事任期每届 3 年，任期届满，可连选连任。根据公司章程，监事行使下列职权：

- a. 检查公司财务；
- b. 对执行董事、经理及其他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、公司章程或者股东会决议的执行董事、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；
- c. 当执行董事、经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、经理及其他高级管理人员予以纠正；
- d. 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- e. 向股东会会议提出提案；
- f. 依照《公司法》第 152 条规定，对执行董事、经理及其他高级管理人员提起诉讼。

(4) 经理及其他高级管理人员

公司设经理一人，由执行董事兼任。经理对执行董事负责，可列席股东会会议。根据公司章程，经理行使下列职权：

- a. 主持公司的生产经营管理工作；

- b. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- c. 拟订公司内部管理机构设置方案；
- d. 拟订公司的基本管理制度；
- e. 制定公司的具体规章；
- f. 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；
- g. 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- h. 执行董事授予的其他职权。

（六）担保人的董事、监事、高级管理人员情况

担保人董事、监事及高级管理人员的基本情况如下表所示：

担保人董事、监事及高级管理人员的基本情况

姓名	性别	年龄	现任职位	任职起始日期
郭书鹏	男	48	执行董事、总经理	2020 年 10 月至 2023 年 10 月
郝正	男	33	监事	2020 年 10 月至 2023 年 10 月
王崇光	男	48	副总经理	2020 年 3 月至 2026 年 3 月
孙华东	男	45	副总经理	2020 年 3 月至 2026 年 3 月
顾法松	男	44	副总经理	2021 年 10 月至 2024 年 10 月
彭克夺	女	42	财务负责人	2022 年 1 月至 2025 年 1 月

担保人股东、执行董事按照《公司章程》、公司内部治理制度行使职权，有利于提高担保人的内部治理效率，担保人不设董事会，设执行董事一名；不设监事会，设一名监事，符合《公司法》的相关规定，合法合规。

二、担保人主要业务基本情况

（一）担保人营业总体情况

担保人系 XX 市 XX 区重要的投融资平台。根据 XX 区平台定位，担保人主要承担 XX 区产业园项目的建设和运营。公司主营业务为基础设施建设、产业园建设及运营、物业管理、商品房销售及贸易等。

（二）担保人最近两年及一期的营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，担保人营业收入、毛利润及毛利率情况如下：

担保人最近两年及一期收入构成

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6,316.64	29.66	30,451.82	28.20	7,490.01	14.11
物业管理	577.10	2.71	2,640.66	2.45	1,823.59	3.43
产业园运营	4,075.48	19.13	14,597.47	13.52	11,575.06	21.80
商品房销售	9,619.35	45.16	26,520.25	24.56	10,299.97	19.40
贸易业务	25.50	0.12	29,308.92	27.14	17,639.74	33.22
主营业务收入小计	20,614.07	96.78	103,519.2	95.86	48,828.37	91.96
其他业务	685.13	3.22	4,470.49	4.14	4,268.98	8.04
营业收入合计	21,299.21	100.00	107,989.6	100.00	53,097.35	100.00

最近两年及一期，担保人分别实现营业收入 53,097.35 万元、107,989.61 万元和 21,299.21 万元。担保人营业收入主要来源于基础设施建设收入、产业园运营收入、商品房销售收入和贸易业务收入，且在近两年内呈增长趋势。最近两年及一期，担保人分别实现净利润 9,774.84 万元、7,978.10 万元和-234.89 万元，最近一期净利润为负，主要系担保人 2023 年一季度暂未收到政府补贴款所致。

从担保人及其下属公司的经营情况来看，担保人的主营业务主要为基础设施建设和产业园区运营。基础设施建设业务主要通过项目代建取得基础设施项目建设收入，产业园区经营主要通过出租公司名下已完工的产业园厂房和办公室获得收入。2021 年度担保人新增商品房销售收入和贸易收入，担保人未来的营业收入将趋于多元化。

公司最近两年及一期的毛利润及毛利率情况如下：

担保人最近两年及一期毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度		2021 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	579.02	9.17	3,101.73	10.19	978.63	13.07
物业管理	-177.62	-30.78	806.71	30.55	308.17	16.90
产业园运营	3,979.04	97.63	13,692.32	93.80	10,423.79	90.05
商品房销售	2,024.69	21.05	5,187.28	19.56	2,655.69	25.78
贸易业务	24.43	95.80	102.70	0.35	25.62	0.15
主营业务小计	6,429.56	31.19	22,890.74	22.11	14,391.89	29.47
其他业务	244.25	35.65	26.86	0.60	793.87	18.60
合计	6,673.82	31.33	22,917.60	21.22	15,185.75	28.60

最近两年及一期，担保人主营业务分别实现营业毛利润 14,391.89 万元、22,890.74 万元和 6,429.56 万元，表现出一定程度的稳定性。从业务板块来看，报告期内产业园运营业务对营业毛利润的贡献最高，其次为商品房销售业务。

最近两年及一期，担保人综合毛利率呈存在一定波动，分别为 28.60%、21.22%和 31.33%。从业务板块来看，担保人最近一期物业管理业务毛利润由正转负，主要系最近一期物业服务成本增加所致；报告期内基础设施建设业务毛利率持续下降，主要系安莉芳路和圣井一号路雨污分流及道路整修工程、XXXX 经济开发区五三所雨污水外接工程和双创基地横一路和纵一路形象提升工程等项目的总工程款通过合同总价固定，收入非结算成本上加成比例导致；产业园运营业务报告期内毛利率较高，该业务的营业收入占比增加及毛利率的上升是带动综合毛利率上升的主要原因。

（三）主要业务板块

1、基础设施项目建设板块

担保人基础设施建设业务主要由担保人及子公司国开置业、惠润建设、惠泽建设和惠智建设负责运营，担保人或相关子公司分别与 XX 经济技术开发区管理委员会、XX 通达公路工程有限公司和 XX 区人民政府签订《基础设施建设管理协议》，受 XX 经济技术开发区管理委员会、XX 通达公路工程有限公司和 XX 区人民政府委托，担保人承担 XX 经济技术开发区内的道路、排水、排污等项目建设任务。担保人作为代建单位组织实施项目前期准备工作，全权负责项目的投资建设，保证项目质量符合国家建设、安装等相关工程质量标准。

项目竣工后，建设项目实际成本以审计部门的决算审计结果为准。竣工验收之日至审计部门提交决算审计结果之日期间，建设项目实际成本为委托方与担保人双方以担保人账面数据为基础考虑未付款项后的暂定结算总额；审计部门提交决算审计结果后，建设项目实际成本为审计决算数，并以决算审定数为依据对建设项目结算款进行调整。

2、产业园运营

担保人产业园区租赁及出售业务主要由担保人及子公司国开置业、交悦福道、泉信国开置业和国开小镇负责建设、运营。担保人根据 XX 市 XX 区人民政府办公室《关于项目入园及考核具体事项实施办法》，配合 XX 市 XX 区人民政府推进“双招双引”项目入园工作，主要以租赁的方式对外出租厂房和办公楼。

担保人是 XX 经济技术开发区内唯一的产业园基础设施建设、运营主体，产业园主要采取自行建造的方式，建设资金部分来源于股东注资，部分来源于银行贷款。待项目竣工验收后，担保人将配合 XX 市 XX 区“双招双引”政策，将建成的厂房、办公楼根据入园企业的需求按一定比例出租或出售。

对于拟入驻担保人产业园区的企业，由 XX 市 XX 区投资促进局、XX 经济技术开发区管委会、担保人等共同组成的 XX 区投资促进委员会共同会审通过后，拟入驻担保人产业园区的企业方可与 XX 区政府签署合作协议，明确场所需求、租金扶持政策、企业税收承诺等事项。XX 市 XX 区投资促进委员会根据拟入园企业与 XX 区政府签署的合作协议，以项目清单的形式交接至 XX 经济技术开发区管委会，由 XX 经济技术开发区管委会安排担保人与拟入园企业签订《租赁协议》及《物业服务协议》等，办理入园手续。

报告期内，大部分入园企业存在免租期，免租期内由当地政府将担保人应收入园企业的租金以政府补助的形式支付给担保人，担保人根据 XX 经济技术开发区管委会每年核算后出具的入园企业考核意见书确认各年度产业园运营租金补贴部分收入；待担保人收到入园企业考核意见书后将扣除补贴部分的租金差额向入园企业收取，一并确认收入。

3、物业管理

物业管理业务系担保人子公司 XX 国开物业管理服务有限公司负责运营管理，主要包括向产业园区提供保安、保洁服务，以及向入园企业代收代缴水费、电费及收取取暖费。

4、商品房销售

商品房销售业务由担保人下属子公司 XX 泉信国开置业有限公司负责运营，为绣源丽景项目商品住宅的自主开发运营，该项目位于 XX 市 XX 经济开发区，主要为高层住宅与配套商业建设。报告期各期，担保人商品房销售业务已

分别实现收入 10,299.97 万元、26,520.25 万元和 9,619.35 万元，主要系绣源丽景项目销售确认收入。

5、贸易业务

贸易业务 2021 年度和 2022 年度分别实现收入 17,639.74 万元和 29,308.92 万元，占当期营业收入比重分别为 33.22%和 27.14%，由担保人子公司新智星（深圳）科技发展有限公司和 XX 国开生物医药科技发展有限公司负责运营，该两家公司主要负责金属制品、化学药品等产品的贸易销售，销售商品种类主要有乙二醇、铜杆、高线、螺纹钢、盘螺和重芳烃。2023 年 1-3 月，担保人贸易业务实现收入 25.50 万元，较近两年同比平均水平下降幅度较大，主要系 2023 年一季度受市场环境变化影响，业务发生量较少。

担保人于 2021 年开始开展贸易业务，业务发展迅速，在公司业务总收入中占有较大比重，是公司主要的业务收入来源之一。由于担保人贸易业务模式主要为以销定购，且贸易业务的竞争较为激烈，使得担保人贸易业务毛利率较低，主要依靠规模效应赚取利润。

6、其他业务

其他业务收入主要包括担保人销售 XX 高层次人才创新创业基地部分办公用房所确认的收入、利息收入等，报告期内实现收入分别为 4,268.98 万元、4,470.49 万元和 685.13 万元，占营业收入的比重为 8.04%、4.14%和 3.22%，报告期内占比逐期下降。

（四）公司所处行业地位

担保人被 XX 区政府定位为主要负责城市开发、产业园运营的国有企业，在 XX 区城市建设领域具有重要地位。担保人各子公司分别负责不同产业园区的建设和运营，在各自开发区域具有专营优势，受 XX 区政府的重点支持。

未来，担保人将优化资源能力配置，实现国有资产社会效益和经济效益的双重发挥，向“战略导向明确、经营管理高效、风险防控有力”的现代化、市场化、规模化、专业化、品牌化的国有资本投资、建设、运营方向迈进。

1、公司功能定位明确，具有区域市场优势

担保人是 XX 区重要功能性平台之一，具有 XX 区政府赋予的明确功能定位，具有较强的政策扶持优势和区域市场开拓优势，有利于公司在 XX 区开展城市建设与运营相关业务。

2、市政基础设施建设业务能力较强，基本实现全产业链覆盖

担保人拥有基础设施投资、建设职能，并拥有多个成规模的产业园建设类子公司，人才储备较为丰富，经营范围全面，覆盖规划、投资、建设、运营全过程，可全产业链开展业务，在区域内的竞争力非常明显。

3、产业园运营业务初具规模，各细分业务蓄势待发

担保人前期沉淀了较多土地资源，为公司住宅地产及商业地产的未来稳步发展奠定了基础，而且公司的国资背景也利于承接政策性住房及城市更新项目。担保人现运营多个资质较好的产业园区项目，如 XX 高层次人才创新创业基地项目、中小企业创新创业园等，在区域优质自然资源日益稀缺的情况下，公司区域内优质产业园区项目不管在数量上还是质量上均占据一定优势。

4、担保人历史信誉好，融资能力较强

担保人债务履约率高，企业信用良好，与当地金融机构合作密切，融资能力较强，较强的融资能力将对企业大规模资金需求提供一定的基础保障。

三、担保人主要财务数据

(一) 财务会计信息

担保人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

担保人最近两年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
流动资产：			
货币资金	85,036.27	38,002.36	106,525.17
交易性金融资产	1,000.00	1,000.00	-
应收票据	848.00	280.00	280.00
应收账款	172,908.63	172,684.21	144,218.48
预付款项	2,485.78	7,590.58	4,493.81
其他应收款	120,008.64	119,171.17	50,248.84
存货	561,885.15	539,114.05	398,410.79
其他流动资产	49,900.65	74,631.20	38,085.05

流动资产合计	994,073.13	952,473.56	742,262.14
非流动资产：			
长期股权投资	30,725.56	30,725.56	8,868.07
其他权益工具投资	5,410.00	5,410.00	4,410.00
投资性房地产	714,161.50	714,161.50	689,705.89
固定资产	11,118.22	11,170.09	11,582.01
在建工程	1,884.97	314.11	27,010.61
无形资产	1,846.31	1,856.75	2,076.87
长期待摊费用	806.65	512.82	74.71
递延所得税资产	134.45	134.45	10.05
非流动资产合计	766,087.66	764,285.27	743,738.21
资产总计	1,760,160.79	1,716,758.84	1,486,000.35
流动负债：			
短期借款	36,290.00	27,280.00	27,280.00
应付票据	32,461.70	32,243.29	40,969.92
应付账款	42,328.94	94,107.45	97,680.84
合同负债	37,561.06	43,952.98	53,480.15
应付职工薪酬	222.62	223.33	224.67
应交税费	19,848.10	20,225.59	18,388.32
其他应付款	50,074.68	50,992.63	239,547.07
一年内到期的非流动负债	132,970.59	135,558.02	56,870.96
其他流动负债	3,380.50	3,651.47	4,579.24
流动负债合计	355,138.19	408,234.76	539,021.17
非流动负债：			
长期借款	277,881.57	205,560.57	178,305.13
应付债券	66,490.07	66,444.63	8,092.67
长期应付款	210,195.47	185,828.49	69,803.07
递延所得税负债	73,061.99	73,061.99	64,275.82
非流动负债合计	627,629.10	530,895.68	320,476.68
负债合计	982,767.29	939,130.44	859,497.85
所有者权益：			
实收资本（或股本）	147,305.00	147,305.00	147,305.00
资本公积	356,880.67	356,880.67	233,833.21
其他综合收益	207,061.08	207,061.08	187,160.75
盈余公积	4,515.16	4,515.16	4,014.58
未分配利润	61,555.19	61,789.12	54,288.54
归属于母公司所有者权益合计	777,317.10	777,551.04	626,602.08
少数股东权益	76.40	77.36	-99.58
所有者权益合计	777,393.50	777,628.40	626,502.50
负债和所有者权益总计	1,760,160.79	1,716,758.84	1,486,000.35

2、合并利润表

担保人最近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度
一、营业总收入	21,299.21	107,989.61	53,097.35
其中：营业收入	21,299.21	107,989.61	53,097.35

二、营业总成本	21,550.17	122,946.53	60,833.48
其中：营业成本	14,625.39	85,072.01	37,911.60
税金及附加	1,142.74	4,639.67	3,891.50
销售费用	411.76	1,551.26	2,109.83
管理费用	1,640.14	7,807.83	4,790.69
财务费用	3,730.13	23,875.77	12,129.86
其中：利息费用	-	23,743.48	12,277.30
利息收入	-	1,488.90	297.62
加：其他收益	1.92	15,420.50	10,039.81
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,893.22	30.15
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	8,610.93	5,619.30
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-497.58	5,612.86
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-249.04	10,470.14	13,566.00
加：营业外收入	14.61	568.83	32.48
减：营业外支出	0.07	16.04	284.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-234.50	11,022.93	13,313.95
减：所得税费用	0.40	3,044.83	3,539.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-234.89	7,978.10	9,774.84
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-234.89	7,978.10	9,774.84
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-233.93	8,001.16	9,900.37
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-0.96	-23.06	-125.53
六、其他综合收益的税后净额	-	19,900.33	-1,051.60
七、综合收益总额	-234.89	27,878.43	8,723.23
归属于母公司所有者的综合收益总额	-233.93	27,901.49	8,848.76
归属于少数股东的综合收益总额	-0.96	-23.06	-125.53

3、合并现金流量表

担保人最近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021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	15,916.88	72,229.83	101,734.51
收到的其他与经营活动有关的现金	11,316.44	46,176.32	131,823.14

经营活动现金流入小计	27,233.32	118,406.15	233,557.66
购买商品、接受劳务支付的现金	81,892.74	157,302.65	193,941.21
支付给职工以及为职工支付的现金	393.84	3,014.49	2,324.93
支付的各项税费	1,863.32	5,176.56	6,616.63
支付其他与经营活动有关的现金	14,552.39	57,079.68	56,694.48
经营活动现金流出小计	98,702.29	222,573.38	259,577.25
经营活动产生的现金流量净额	-71,468.97	-104,167.23	-26,019.59
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	102.00
取得投资收益收到的现金	-	-	62.30
收到其他与投资活动有关的现金	12,000.00	124,179.16	-
投资活动现金流入小计	12,000.00	124,179.16	164.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,801.91	22,902.79	69,289.21
投资支付的现金	-	22,588.00	1,248.30
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	-	151,076.50	-
投资活动现金流出小计	1,801.91	196,567.29	70,537.51
投资活动产生的现金流量净额	10,198.09	-72,388.13	-70,373.21
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	-	200.00	12,000.00
取得借款收到的现金	89,544.00	184,045.08	104,268.41
收到其他与筹资活动有关的现金	40,900.00	106,000.00	102,000.00
筹资活动现金流入小计	130,444.00	290,245.08	218,268.41
偿还债务支付的现金	11,563.00	76,607.92	57,708.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,166.56	30,714.94	17,372.27
支付其他与筹资活动有关的现金	15,899.50	31,998.60	-
筹资活动现金流出小计	35,629.06	139,321.46	75,080.82
筹资活动产生的现金流量净额	94,814.94	150,923.62	143,187.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	33,544.06	-25,631.74	46,794.79
加：期初现金及现金等价物余额	31,067.32	56,699.06	9,904.28
六、期末现金及现金等价物余额	64,611.38	31,067.32	56,699.06

（二）财务数据和财务指标情况

担保人最近两年及一期主要财务指标

财务数据及指标	2023 年 3 月末/2023 年 1-3 月	2022 年末/度	2021 年末/度
总资产（万元）	1,760,160.79	1,716,758.84	1,486,000.35

总负债（万元）	982,767.29	939,130.44	859,497.85
全部债务（万元）	546,093.93	467,086.52	311,518.68
所有者权益（万元）	777,393.50	777,628.40	626,502.50
营业总收入（万元）	21,299.21	107,989.61	53,097.35
利润总额（万元）	-234.50	11,022.93	13,313.95
净利润（万元）	-234.89	7,978.10	9,774.84
扣除非经常性损益后的净利润（万元）	-249.44	-2,581.25	-1,235.43
归属于母公司所有者的净利润（万元）	-233.93	8,001.16	9,900.37
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-71,468.97	-104,167.23	-26,019.59
投资活动产生的现金流量净额（万元）	10,198.09	-72,388.13	-70,373.21
筹资活动产生的现金流量净额（万元）	94,814.94	150,923.62	143,187.59
流动比率	2.80	2.33	1.38
速动比率	1.22	1.01	0.64
资产负债率（%）	55.83	54.70	57.84
债务资本比率（%）	41.26	37.53	33.21
营业毛利率（%）	31.33	21.22	28.60
平均总资产回报率（%）	-0.01	2.17	2.02
加权平均净资产收益率（%）	-0.03	1.14	1.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-3.21	-36.77	-21.29
EBITDA（万元）	-	36,101.87	26,617.57
EBITDA 全部债务比（%）	-	7.73	8.54
EBITDA 利息倍数	-	1.18	1.53
应收账款周转率（次）	12.33	68.15	34.87
存货周转率（次）	2.66	18.15	13.77

三、担保人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，担保人资产情况如下：

担保人最近两年及一期末资产结构

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
----	-------------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	85,036.27	4.83	38,002.36	2.21	106,525.17	7.17
交易性金融资产	1,000.00	0.06	1,000.00	0.06	-	-
应收票据	848.00	0.05	280.00	0.02	280.00	0.02
应收账款	172,908.63	9.82	172,684.21	10.06	144,218.48	9.71
预付款项	2,485.78	0.14	7,590.58	0.44	4,493.81	0.30
其他应收款	120,008.64	6.82	119,171.17	6.94	50,248.84	3.38
存货	561,885.15	31.92	539,114.05	31.40	398,410.79	26.81
其他流动资产	49,900.65	2.84	74,631.20	4.35	38,085.05	2.56
流动资产合计	994,073.13	56.48	952,473.56	55.48	742,262.14	49.95
长期股权投资	30,725.56	1.75	30,725.56	1.79	8,868.07	0.60
其他权益工具投资	5,410.00	0.31	5,410.00	0.32	4,410.00	0.30
投资性房地产	714,161.50	40.57	714,161.50	41.60	689,705.89	46.41
固定资产	11,118.22	0.63	11,170.09	0.65	11,582.01	0.78
在建工程	1,884.97	0.11	314.11	0.02	27,010.61	1.82
无形资产	1,846.31	0.10	1,856.75	0.11	2,076.87	0.14
长期待摊费用	806.65	0.05	512.82	0.03	74.71	0.01
递延所得税资产	134.45	0.01	134.45	0.01	10.05	0.00
非流动资产合计	766,087.66	43.52	764,285.27	44.52	743,738.21	50.05
资产总计	1,760,160.79	100.00	1,716,758.84	100.00	1,486,000.35	100.00

担保人最近两年及一期末资产规模持续增大。2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司总资产分别为 1,486,000.35 万元、1,716,758.84 万元和 1,760,160.79 万元，公司资产规模在报告期内因合并范围扩大而快速增长。

最近两年及一期末，担保人流动资产合计分别为 742,262.14 万元、952,473.56 万元和 994,073.13 万元，占资产总额的比重分别为 49.95%、55.48%和 56.48%；非流动资产合计分别为 743,738.21 万元、764,285.27 万元和 766,087.66 万元，占资产总额的比重分别为 50.05%、44.52%和 43.52%。报告期内，担保人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，上述四项合计占流动资产的比例分别为 94.23%、91.23%和 94.54%；非流动资产主要为投资性房地产，占非流动资产的比例分别为 92.74%、93.44%和 93.22%。

担保人各主要资产科目具体情况如下：

1、货币资金

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司货币资金分别为 106,525.17 万元、38,002.36 万元和 85,036.27 万元，占各期末总资产的比例分别为 7.17%、2.21%和 4.83%。2022 年末公司货币资金较 2021 年末减少 68,522.81

万元，减幅为 64.33%，主要系担保人部分建设项目资金支出增加所致；2023 年 3 月末公司货币资金较 2022 年末增加 47,033.91 万元，增幅为 123.77%，主要系最近一期公司收到融资租赁款导致银行存款增加。

担保人最近两年及一期末货币资金构成

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
库存现金	6.12	2.09	0.00
银行存款	64,605.27	31,065.23	56,699.06
其他货币资金	20,424.89	6,935.04	49,826.10
合计	85,036.27	38,002.36	106,525.17

截至 2023 年 3 月末，货币资金中受限金额合计 20,424.89 万元，具体情况如下：

截至报告期末担保人货币资金受限情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
其他货币资金	20,424.89	保证金
合计	20,424.89	-

除上表列示的情况以外，公司无抵押、质押冻结等对使用有限制或存放在境外、或资金汇回受到限制的款项。

2、应收票据

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应收票据分别为 280.00 万元、280.00 万元和 848.00 万元，在总资产中占比分别为 0.02%、0.02%和 0.05%。2023 年 3 月末公司应收票据较 2022 年末增加 568.00 万元，增幅为 202.86%，主要系因公司业务开展导致银行承兑汇票余额增加。

3、应收账款

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，担保人应收账款余额分别为 144,218.48 万元、172,684.21 万元和 172,908.63 万元，占总资产比例分别为 9.71%、10.06%和 9.82%。2022 年末担保人应收账款余额较 2021 年末增加 28,465.73 万元，增幅 19.74%，主要系担保人对 XX 经济技术开发区管理委员会应收款项增加所致。2023 年 3 月末担保人应收账款余额较 2022 年末增加 224.43 万元，增幅 0.13%，规模相对持平。

担保人应收账款的坏账准备情况和报告期内重大应收账款情况如下：

截至 2021 年末担保人主要应收款项情况

单位：万元、%					
债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款余额比例	性质	坏账准备期末余额
XX 经济技术开发区管理委员会	138,943.89	1 年以内 /1-4 年	96.34	项目款	0.00
合计	138,943.89	-	96.34	-	0.00

截至 2022 年末担保人主要应收款项情况

单位：万元、%					
债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款余额比例	性质	坏账准备期末余额
XX 经济技术开发区管理委员会	170,541.44	1 年以内 /1-4 年	98.77	项目款	0.00
合计	170,541.44	-	98.77	-	0.00

截至 2023 年 3 月末担保人主要应收款项情况

单位：万元、%					
债务人名称	期末余额	账龄	占应收账款余额比例	性质	坏账准备期末余额
XX 经济技术开发区管理委员会	171,751.52	1 年以内 /1-4 年	99.33	项目款	0.00
XX 市 XX 区旧城（村）改造指挥部	1,120.87	1 年以内	0.65	项目款	0.00
合计	172,872.39	-	99.98	-	0.00

截至 2021 年末，担保人对 XX 通达公路工程有限公司的应收账款为 99,086.75 万元，担保人、通达公路和 XX 经济技术开发区管理委员会三方于 2021 年末共同签署了《债务转让协议书》，协议约定 XX 通达公路工程有限公司将对担保人的债务 99,086.75 万元全部转让给 XX 经济技术开发区管理委员会，转让后，担保人享有对 XX 经开区管委会的债权，由此截至各报告期末，担保人的此部分应收账款对象变更为 XX 经济技术开发区管理委员会。

4、预付款项

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司预付款项余额分别为 4,493.81 万元、7,590.58 万元和 2,485.78 万元，占各期总资产的比例分别为 0.30%、0.44%和 0.14%。公司预付款项主要为对正德天佑（山东）供应链管理有限公司的预付货款。2022 年末公司预付款项较 2021 年末增加 3,096.77 万元，增幅为 68.91%，主要系担保人对正德天佑（山东）供应链管理有限公司的预付货款增加所致。2023 年 3 月末公司预付款项较 2022 年末减少 5,104.80 万元，减幅为 67.25%，主要系贸易采购合同部分履行所致。

5、其他应收款

2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，公司其他应收款账面价值分别为 50,248.84 万元、119,171.17 万元和 120,008.64 万元，占各期末总资产的比例分别为 3.38%、6.94%和 6.82%。担保人其他应收款主要为公司与当地政府部门和国有企业的非经营性往来和借款，具体情况如下：

截至 2022 年末担保人主要其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否 为关 联方	单位 性质	期末 余额	账龄	性质	占其他 应收款 余额的 比例	款项 性质	回款 安排	坏账 准备 期末 余额
XX 国开惠兴发展投资有限公司	否	国企	27,000.0 0	1 年以 内 1-2 年	往来 款	22.66	非 经营 性	未来 5 年	400.0 0
XX 经济技术开发区 管理委员会	是	政府 单位	26,900.0 0	1 年以 内 1-2 年	往来 款	22.57	非 经营 性	未来 5 年	0.00
XX 产发园区投资发 展有限公司	否	国企	24,200.0 0	1 年以 内	往来 款	20.31	非 经营 性	未来 5 年	0.00
山东通达交通投资发 展集团有限公司	否	国企	11,000.0 0	1 年以 内	往来 款	9.23	经 营 性	未来 5 年	0.00
XX 佰晖烁信息科技 有限公司	否	国企	10,000.2 0	1 年以 内	往来 款	8.39	非 经营 性	未来 5 年	0.00

合 计	-	-	99,100.2 0	-	-	83.16	-	-	400.0 0
-----	---	---	---------------	---	---	-------	---	---	------------

截至 2023 年 3 月末担保人主要其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否 为关 联方	单位 性质	期末 余额	账龄	性质	占其他 应收款 余额的 比例	款 项 性 质	回款 安排	坏账 准备 期末 余额
XX 国开惠兴发展投资有限公司	否	国企	27,000.0 0	1 年以 内 1-2 年	往来 款	22.50	非 经 营 性	未 来 5 年	400.0 0
XX 经济技术开发区 管理委员会	是	政府 单位	28,950.0 0	1 年以 内 1-2 年	往来 款	24.12	非 经 营 性	未 来 5 年	0.00
XX 产发园区投资发 展有限公司	否	国企	18,200.0 0	1 年以 内	往来 款	15.17	非 经 营 性	未 来 5 年	0.00
山东通达交通投资发 展集团有限公司	否	国企	21,812.0 0	1 年以 内	往来 款	18.18	经 营 性	未 来 5 年	0.00
XX 佰晖烁信息科技 有限公司	否	国企	10,000.2 0	1 年以 内	往来 款	8.33	非 经 营 性	未 来 5 年	0.00
合 计	-	-	105,962. 20	-	-	88.30	-	-	400.0 0

担保人对于经营性和非经营性的其他应收款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与担保人业务有关的其他应收款，包括代垫款项、暂借款、保证金、押金和备用金等，否则为非经营性，非经营性一般为与担保人业务无关的企业之间的拆借款项。

其中，2022 年末、2023 年 3 月末担保人经营性其他应收款主要为对山东通达交通投资发展集团有限公司（以下简称“通达交投”）支持拓展其主营业务的往来款，作为未来拟收购其子公司股权的垫付款项；因目前管理层暂未针对相关事宜进行进一步洽谈协商，该笔款项暂计为其他应收款。一旦落实，公司合并报表范围将进一步增加，实现公司资产及业务规模的扩张，因此划分为经营性其他应收款。

截至 2023 年 3 月末，担保人非经营性其他应收款余额 84,150.20 万元，占最近一年末担保人总资产的比例为 4.90%。最近一年及一期末，担保人非经营性其他应收款和经营性其他应收款金额和占比情况如下：

担保人 2023 年 3 月末及 2022 年末其他应收款分类情况

单位：万元、%

其他应收款分类	2023 年 3 月末		2022 年末	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
经营性其他应收款	35,858.44	35,858.44	31,070.97	31,070.97
非经营性其他应收款	84,150.20	84,150.20	88,100.20	88,100.20
合计	120,008.64	120,008.64	119,171.17	119,171.17
非经营性其他应收款占当期末总资产比重	4.78		5.13	

截至 2023 年 3 月末，担保人非经营性其他应收款账面余额为 84,150.20 万元，占 2023 年 3 月末其他应收款的 70.12%。担保人非经营性其他应收款主要为对 XX 国开惠兴发展投资有限公司、XX 经济技术开发区管理委员会、XX 产发园区投资发展有限公司和 XX 佰晖烁信息科技有限公司等当地政府单位或国企的资金往来，与主营业务不相关，故划分为非经营性其他应收款。

担保人非经营性其他应收款主要是担保人与当地政府部门及地方国企往来款项，其中主要企业对手方均为 XX 区地方国资企业。担保人作为 XX 区重要的城市基础设施建设主体，在其业务经营过程中与 XX 区地方政府部门及地方重要国资企业保持着良好的关系，各国资企业间因临时性资金需求形成了一定规模的短期资金往来，有利于建立地方国资企业之间的资金互济机制，支持相互间的稳定运营，同时也符合担保人业务发展需要。截至报告期末，与该类企业往来款项虽对担保人形成一定的资金占用，但形成坏账的可能性极低。

6、存货

最近两年及一期末，担保人的存货余额分别为 398,410.79 万元、539,114.05 万元和 561,885.15 万元，占各期总资产的比例分别为 26.81%、31.40%和 31.92%。2022 年末存货余额较 2021 年末增加 140,703.26 万元，增幅 35.32%，主要系 2022 年担保人因股权划转新增子公司并表，子公司存货中开发成本较大且尚未确认收入所致。2023 年 3 月末存货余额较 2022 年末增加

22,771.10 万元，增幅 4.22%，主要系 2023 年 3 月末担保人开发成本增加所致。

担保人最近两年及一期末存货构成

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	-	-	-	-	74.10	0.02
低值易耗品	-	-	-	-	17.71	0.00
库存商品	997.91	0.18	472.71	0.09	1,550.25	0.39
开发成本	486,094.53	86.51	456,560.20	84.69	292,376.40	73.39
开发土地	12,261.33	2.18	12,261.33	2.27	12,261.33	3.08
开发产品	62,531.38	11.13	69,819.81	12.95	92,131.02	23.12
合计	561,885.15	100.00	539,114.05	100.00	398,410.79	100.00

担保人的存货主要由开发成本和开发产品构成，最近两年及一期末担保人开发成本账面价值分别为 292,376.40 万元、456,560.20 万元和 486,094.53 万元，占各期存货总额的 73.39%、84.69%和 86.51%；开发产品账面价值分别为 92,131.02 万元、69,819.81 万元和 62,531.38 万元，占各期存货总额的 23.12%、12.95%和 11.13%。截至 2023 年 3 月末，担保人存货构成如下：

截至 2023 年 3 月末担保人存货构成情况表

单位：万元

序号	项目分类	开发项目	账面价值	是否受限
1	开发成本	中意科技产业城一期项目配套住宅	71,472.50	否
2	开发成本	XX 区圣井街道办事处东姚、西姚、孟家窝村改善农村人居环境项目	139,332.17	否
3	开发成本	XX 区枣园街道办事处白塔、陈家村改善农村人居环境项目	156,597.65	否
4	开发成本	XX 区埠村街道办事处埠村东改善农村人居环境项目	118,692.21	是
5	开发产品	绣源丽景	62,531.38	否
6	开发土地	鲁（2020）XX 区不动产权第 0003729 号	12,261.33	是
7	库存商品	库存商品	997.91	否
合计			561,885.1	-

		5

截至 2023 年 3 月末担保人存货受限资产情况表

单位：万元

资产名称	受限金额	备注
XX 区埠村街道办事处埠村东改善农村人居环境项目	81,326.09	借款抵押
待开发土地	12,261.33	借款抵押
合计	93,587.42	-

7、其他流动资产

担保人在报告期内的其他流动资产金额分别为 38,085.05 万元和、74,631.20 万元和 49,900.65 万元，占各期总资产比例分别为 2.56%、4.35%和 2.84%。担保人的其他流动资产主要由待抵扣税金和定期存款构成。2022 年末其他流动资产较 2021 年末增加 36,546.15 万元，增幅 95.96%，主要系公司委托贷款和待抵扣税金增加所致。2023 年 3 月末其他流动资产较 2022 年末减少 24,730.54 万元，减幅 33.14%，主要系收回委托贷款本金所致。

8、长期股权投资

最近两年及一期末，担保人长期股权投资余额分别为 8,868.07 万元、30,725.56 万元和 30,725.56 万元，占各期末总资产的比例分别为 0.60%、1.79%和 1.75%。2022 年末长期股权投资较 2021 年末增加 21,857.48 万元，增幅为 246.47%，主要系新增对山东融越融资租赁有限公司投资。担保人的长期股权投资均为对联营企业的投资，具体情况如下：

担保人最近两年及一期末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
山东哈工智能装备研究院有限公司	59.07	59.07	123.90
深兰国开基因科技（山东）有限公司	80.70	80.70	187.66
山东同晟融资担保有限公司	7,803.40	7,803.40	7,716.52
XX 青开置业有限公司	840.00	840.00	840.00
山东融越融资租赁有限公司	21,942.28	21,942.28	-
合计	30,725.56	30,725.56	8,868.07

9、其他权益工具投资

最近两年及一期末，担保人其他权益工具投资余额分别为 4,410.00 万元、5,410.00 万元和 5,410.00 万元，2022 年末担保人其他权益工具投资较 2021 年增加 1,000.00 万元，增幅为 22.68%，主要系担保人追加对 XX 产发源创半导体股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资所致。

担保人其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	2023 年 3 月 末	2022 年末	2021 年末
XX 中联国开新能源有限公司	10.00	10.00	10.00
XX 产发源创半导体股权投资基金合 伙企业（有限合伙）	1,100.00	1,100.00	100.00
XX 互频电子科技有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00
高质标准化研究院（山东）有限公 司	300.00	300.00	300.00
XX 市恒通小额贷款股份有限公司	2,000.00	2,000.00	2,000.00
合计	5,410.00	5,410.00	4,410.00

10、投资性房地产

最近两年及一期末，担保人投资性房地产余额分别为 689,705.89 万元、714,161.50 万元和 714,161.50 万元，占各期总资产的比例分别为 46.41%、41.60%和 40.57%。

作为 XX 区主要负责城市开发、产业园运营的国有企业，担保人投资性房地产为以赚取租金或资本增值为目的，进行建设及运营的多个产业园区项目，包括双创基地、中小企业转型发展示范园、生命健康科技园、济东智造新城、凤凰山工业园区等多个产业园的房屋及土地，其中房屋包括办公用房、厂房和仓库用房等，土地包括工业用地和商业服务用地等。

担保人投资性房地产收益情况详见本募集说明书“第四节 担保人基本情况”之“七、担保人主要业务基本情况”之“（三）主要业务板块”之“2、产业园运营”。

2022 年末担保人投资性房地产较 2021 年末增加 24,455.61 万元，增幅 3.55%，主要系新纳入刁镇中小企业创业创新园，且 2022 年担保人合并范围新增 XX 市东风煤矿，新纳入其下属东风工业园所致。

近年来，XX 区经济稳定增长，物业及土地市场价值提升较快，担保人投资性房地产以成本模式计量，难以公允反映资产市场价值。为更准确、清晰、公

允反映投资性房地产价值，担保人出具了执行董事决定，同意将公司已达出租用途的在建工程及附属土地转为投资性房地产，并对该等投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

截至 2022 年末担保人投资性房地产情况

单位：万元

项目	2022 年末
双创基地	175,442.34
中小企业转型发展示范园	119,584.97
生命健康科技园	32,791.71
济东智造新城	113,585.97
凤凰山工业园区	37,639.41
中意高端前沿产业园	89,286.41
XX (XX) 汽车制造产业园	70,606.35
刁镇中小企业创业创新园	60,629.40
东风工业园	14,594.94
合计	714,161.50

11、在建工程

最近两年及一期末，担保人的在建工程账面价值分别为 27,010.61 万元、314.11 万元和 1,884.97 万元，占各期总资产的比例分别为 1.82%、0.02%和 0.11%。2022 年末，担保人在建工程较 2021 年末减少 26,696.50 万元，减幅为 98.84%，主要系刁镇中小企业创业创新园完工转入投资性房地产所致。2023 年 3 月末，担保人在建工程较 2022 年末增加 1,570.86 万元，增幅为 500.10%，主要系担保人于 2023 年一季度对 XX (XX) 汽车制造产业园进行额外零星工程建设并将其转入在建工程所致，具体情况如下：

报告期内担保人在建工程账面价值

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
刁镇中小企业创业创新园	-	-	26,704.13
XX (XX) 汽车制造产业园	1,537.86	-	-
其他	347.12	314.11	306.48
合计	1,884.97	314.11	27,010.61

(二) 负债构成分析

报告期各期末，担保人负债构成情况如下：

担保人最近两年及一期末负债结构

单位：万元、%

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例
短期借款	36,290.00	3.69	27,280.00	2.90	27,280.00	3.17
应付票据	32,461.70	3.30	32,243.29	3.43	40,969.92	4.77
应付账款	42,328.94	4.31	94,107.45	10.02	97,680.84	11.36
合同负债	37,561.06	3.82	43,952.98	4.68	53,480.15	6.22
应付职工薪酬	222.62	0.02	223.33	0.02	224.67	0.03
应交税费	19,848.10	2.02	20,225.59	2.15	18,388.32	2.14
其他应付款	50,074.68	5.10	50,992.63	5.43	239,547.07	27.87
一年内到期的非流动负债	132,970.59	13.53	135,558.02	14.43	56,870.96	6.62
其他流动负债	3,380.50	0.34	3,651.47	0.39	4,579.24	0.53
流动负债合计	355,138.19	36.14	408,234.76	43.47	539,021.17	62.71
长期借款	277,881.57	28.28	205,560.57	21.89	178,305.13	20.75
应付债券	66,490.07	6.77	66,444.63	7.08	8,092.67	0.94
长期应付款	210,195.47	21.39	185,828.49	19.79	69,803.07	8.12
递延所得税负债	73,061.99	7.43	73,061.99	7.78	64,275.82	7.48
非流动负债合计	627,629.10	63.86	530,895.68	56.53	320,476.68	37.29
负债合计	982,767.29	100.00	939,130.44	100.00	859,497.85	100.00

最近两年及一期末，公司负债总额分别为 859,497.85 万元、939,130.44 万元和 982,767.29 万元。其中，流动负债占总负债的比例分别为 62.71%、43.47%和 36.14%，非流动负债占总负债的比例分别为 37.29%、56.53%和 63.86%。整体来看，担保人非流动负债呈上升趋势。

1、短期借款

最近两年及一期末，担保人的短期借款余额为 27,280.00 万元、27,280.00 万元和 36,290.00 万元，占各期总负债比例分别为 3.17%、2.90%和 3.69%。2023 年 3 月末，担保人短期借款较 2022 年末增加 9,010.00 万元，增幅为 33.03%，主要系新增对泰安银行股份有限公司及山东 XX 农村商业银行股份有限公司借款所致。担保人短期借款全部由银行借款构成，具体如下所示：

截至 2023 年 3 月末担保人短期借款明细表

单位：万元、%

贷款银行	借款起始日	约定还款日	利率	借款金额	担保情况
山东 XX 农村商业银行股份有限公司 XX 支行	2022. 4. 18	2023. 4. 10	4. 30	700. 00	保证
	2022. 4. 18	2023. 4. 10	4. 30	1, 000. 00	保证
XX 齐鲁村镇银行股份有限公司曹范支行	2022. 5. 23	2023. 5. 22	6. 525	1, 600. 00	抵押
泰安银行股份有限公司 XX 分行	2022. 12. 21	2023. 12. 20	5. 10	20, 000. 00	保证
	2023. 1. 5	2024. 1. 4	5. 10	10, 000. 00	保证
莱商银行股份有限公司 XXXX 支行	2022. 12. 28	2023. 12. 28	5. 75	1, 000. 00	保证
莱商银行股份有限公司 XXXX 支行	2022. 12. 28	2023. 12. 28	5. 75	1, 000. 00	保证
山东 XX 农村商业银行股份有限公司枣园支行	2023. 1. 18	2024. 1. 12	4. 35	990. 00	信用
合计	-	-	-	36, 290. 00	-

2、应付票据

最近两年及一期末，担保人应付票据余额分别为 40,969.92 万元、32,243.29 万元和 32,461.70 万元，占各期总负债比例分别为 4.77%、3.43%和 3.30%，担保人应付票据全部为银行承兑汇票。

3、应付账款

最近两年及一期末，担保人应付账款余额分别为 97,680.84 万元、94,107.45 万元和 42,328.94 万元，占各期总负债比例分别为 11.36%、10.02%和 4.31%。担保人的应付账款主要由应付工程款构成，具体情况如下：

截至 2022 年末主要应付账款情况

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占应付账款总额比例	性质
中铁十九局集团有限公司 XX 分公司	24,327.99	1 年以内	25.85	工程款
中铁十四局集团建筑工程有限公司	18,849.35	3-4 年	20.03	工程款
中铁建设集团有限公司	16,800.02	1 年以内 2-3 年	17.85	工程款
中铁建工集团有限公司 XX 分公司	12,131.72	1 年以内	12.89	工程款

合计	72,109.07	-	76.62	-
----	-----------	---	-------	---

表 5.1：截至 2023 年 3 月末主要应付账款情况

单位：万元

单位名称	期末余额	账龄	占应付账款总额比例	性质
中铁十四局集团建筑工程有限公司	16,828.88	3-4 年	39.76	工程款
中铁建设集团有限公司	13,408.79	1 年以内 2-3 年	31.68	工程款
中铁建工集团有限公司 XX 分公司	1,705.55	1 年以内	4.03	工程款
合计	31,943.22	-	75.46	-

4、合同负债

最近两年及一期末，担保人合同负债余额分别为 53,480.15 万元、43,952.98 万元和 37,561.06 万元，占各期总负债的比例为 6.22%、4.68%和 3.82%。2022 年末，担保人合同负债较 2021 年末减少 9,527.17 万元，减幅 17.81%，主要系担保人销货活动相关的合同负债减少所致。2023 年 3 月末，担保人合同负债较 2022 年末减少 6,391.92 万元，减幅 14.54%，主要系担保人销货活动相关的合同负债进一步减少所致。

5、其他应付款

最近两年及一期末，公司其他应付款余额分别为 239,547.07 万元、50,992.63 万元和 50,074.68 万元，占各期负债总额的比例分别为 27.87%、5.43%和 5.10%。担保人其他应付款主要由专项债和往来款构成。2022 年末担保人其他应付款较 2021 年末减少 188,554.43 万元，减幅为 78.71%，主要系偿还 XX 市 XX 区旧城（村）改造指挥部专项债及山东鲁艺环保有限公司往来款等款项所致。截至 2023 年 3 月末，担保人主要其他应付款情况如下：

截至 2023 年 3 月末担保人重要其他应付款情况

单位：万元、%

债权人名称	期末余额	款项性质	占其他应付款余额比例
XX 经济技术开发区管理委员会	20,000.00	专项债	39.94
XXXX 集团有限公司	18,807.24	往来款	37.56
XX 市国有资产运营有限公司	5,000.00	往来款	9.99

山东振海建筑安装工程有限公司	557.13	往来款	1.11
合计	44,364.37	-	88.60

6、一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 56,870.96 万元、135,558.02 万元和 132,970.59 万元，占各期总负债的比例分别为 6.62%、14.43%和 13.53%。报告期内，担保人一年内到期的非流动负债余额不断增长，主要系前期公司融资规模不断扩大，接近到期的债务不断增长。截至报告期末，担保人一年内到期的非流动负债构成如下所示：

截至最近一期末担保人一年内到期的非流动负债构成明细表

单位：万元

项目	2023 年 3 月末
一年内到期的长期借款	77,037.54
一年内到期的长期应付款	55,253.60
加：应付利息	679.45
合计	132,970.59

7、长期借款

最近两年及一期末，担保人长期借款余额分别为 178,305.13 万元、205,560.57 万元和 277,881.57 万元，占各期总负债的比例分别为 20.75%、21.89%和 28.28%。担保人长期借款具体构成如下：

最近两年及一期末担保人长期借款分类情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
保证借款	223,884.00	146,330.00	23,420.00
抵押借款	41,130.00	41,380.00	9,480.00
保证+抵押	89,905.11	98,238.11	177,493.67
小计	354,919.11	285,948.11	210,393.67
减：一年内到期的长期借款	77,037.54	80,387.54	32,088.54
合计	277,881.57	205,560.57	178,305.13

截至 2023 年 3 月末，担保人长期借款余额 277,881.57 万元，明细如下：

担保人 2023 年 3 月末长期借款明细

单位：万元

序号	借款机构	借款余额	起始日	到期日	抵质押情况
----	------	------	-----	-----	-------

1	青岛农村商业银行股份有限公司 XX 支行	8,730.00	2020.09.23	2023.09.21	抵押
2	青岛农村商业银行股份有限公司 XX 支行	17,420.00	2020.09.02	2023.08.31	保证
3	青岛农村商业银行股份有限公司 XX 支行		2020.09.08	2023.09.06	保证
4	青岛农村商业银行股份有限公司 XX 支行		2020.09.11	2023.09.10	保证
5	青岛农村商业银行股份有限公司 XX 支行		2020.09.16	2023.09.14	保证
6	华夏银行股份有限公司 XXXX 支行	3,000.00	2021.02.10	2024.02.10	保证
7	中国工商银行股份有限公司 XX 支行	36,111.11	2019.04.25	2029.04.01	保证+抵押
8	中国工商银行股份有限公司 XX 支行		2020.04.01	2029.04.01	保证+抵押
9	日照银行股份有限公司 XX 分行	13,900.00	2019.04.29	2024.04.26	保证+抵押
10	日照银行股份有限公司 XX 分行		2019.05.23	2024.05.22	保证+抵押
11	日照银行股份有限公司 XX 分行		2019.07.24	2024.07.01	保证+抵押
12	日照银行股份有限公司 XX 分行		2019.11.29	2024.10.01	保证+抵押
13	日照银行股份有限公司 XX 分行		2019.11.20	2024.07.01	保证+抵押
14	日照银行股份有限公司 XX 分行		2019.09.29	2024.09.19	保证+抵押
15	日照银行股份有限公司 XX 支行	24,060.00	2019.12.25	2024.10.07	保证+抵押
16	日照银行股份有限公司 XX 支行		2020.01.02	2024.10.07	保证+抵押
17	青岛银行股份有限公司 XXXX 支行	15,834.00	2021.09.10	2026.09.10	保证+抵押
18	青岛银行股份有限公司 XXXX 支行		2021.09.15	2026.09.15	保证+抵押

19	广发银行股份有限公司 XX 历下支行	10,400.00	2022.1.1	2024.12.21	抵押
20	恒丰银行股份有限公司	51,490.00	2022.3.31	2035.3.31	保证
21	中国农业发展银行 XX 市 XX 区支行	151,974.00	2020.12.17	2030.12.16	保证
22	中国农业发展银行 XX 市 XX 区支行		2022.11.21	2037.11.20	保证
23	中国建设银行 XX 支行	22,000.00	2022.1.29	2035.1.28	抵押
24	减：一年内到期的长期借款	77,037.54	-	-	-
合计		277,881.57			

8、应付债券

最近两年及一期末，担保人应付债券余额分别为 8,092.67 万元、66,444.63 万元和 66,490.07 万元， 占各期总负债的比例分别为 0.94%、7.08% 和 6.77%。2022 年末，担保人应付债券较 2021 年末增加 58,351.97 万元，增 幅为 721.05%，主要系新发行 5 亿元定向工具所致。应付债券为境外债券和定 向工具，具体信息如下：

截至 2023 年 3 月末担保人应付债券情况

债券名称	发行日期	期限	发行规模	期末余额	票面利率
XXN20250601(g22060120)	2022/6/1	3 年	0.11 亿元 (EUR)	0.11 亿元 (EUR)	2.20%
XXN20241213(g21121310)	2021/12/13	3 年	0.13 亿元 (USD)	0.13 亿元 (USD)	1.98%
22XXPPN001 (032280890.IB)	2022/10/25	5 年	5.00 亿元	5.00 亿元	3.20%

9、长期应付款

最近两年及一期末，担保人长期应付款余额分别为 69,803.07 万元、185,828.49 万元和 210,195.47 万元， 占各期总负债的比例分别为 8.12%、19.79%和 21.39%。2022 年末，担保人长期应付款余额较 2021 年末增加 116,025.42 万元，增幅为 166.22%，主要系 2022 年新增政府专项债及融资租 赁借款所致。2023 年 3 月末，担保人长期应付款余额较 2022 年末增加

24,366.99 万元，增幅为 13.11%，主要系融资租赁借款增加所致。截至 2023 年 3 月末，担保人长期应付款分类情况如下所示：

最近两年及一期末担保人长期应付款分类情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末	2022 年末	2021 年末
融资租赁	280,933.88	179,106.49	106,104.79
政府专项债	80,000.00	80,000.00	-
减：未确认融资费用	15,484.80	18,392.45	11,527.39
减：一年内到期的长期应付款	55,253.60	54,885.55	24,774.33
合计	210,195.47	185,828.49	69,803.07

截至 2023 年 3 月末，担保人长期应付款余额明细如下：

截至 2023 年 3 月末担保人长期应付款明细

单位：万元

项目	2023 年 3 月末
浙江稠州金融租赁有限公司	5,468.14
山东通达金融租赁有限公司	23,357.22
XX 金控国际融资租赁有限公司	3,468.46
山钢国际融资租赁（山东）有限公司	6,703.13
湖北金融租赁股份有限公司	11,573.09
青岛青银金融租赁有限公司	21,413.89
渝农商金融租赁有限责任公司	15,117.36
山东融越融资租赁有限公司	5,879.33
山东颐养健康集团融资租赁有限公司	8,296.71
XX 市中小担融资租赁有限公司	4,521.60
山东山科融资租赁有限公司	9,096.77
国泰租赁有限公司	25,080.43
徽银金融租赁有限公司	20,057.75
国银金融租赁股份有限公司	40,900.00
政府专项债	80,000.00
减：一年内到期的长期应付款	55,253.60
减：未确认融资费用	15,484.80
合计	210,195.47

10、递延所得税负债

最近两年及一期末，担保人递延所得税负债分别为 64,275.82 万元和 73,061.99 万元和 73,061.99 万元，占各期总负债的比例分别为 7.48%、7.78% 和 7.43%。担保人的递延所得税负债主要是由投资性房地产首次转换形成的其

他综合收益、投资性房地产公允价值变动及处置投资性房地产影响的其他综合收益出现的应纳税暂时性差异，进而形成了递延所得税负债。

（三）现金流量分析

最近两年及一期，担保人主要现金流情况如下表所示：

担保人最近两年及一期现金流量情况

单位：万元

指标名称	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	27,233.32	118,406.15	233,557.66
经营活动现金流出小计	98,702.29	222,573.38	259,577.25
经营活动产生的现金流量净额	-71,468.97	-104,167.23	-26,019.59
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	12,000.00	124,179.16	164.30
投资活动现金流出小计	1,801.91	196,567.29	70,537.51
投资活动产生的现金流量净额	10,198.09	-72,388.13	-70,373.21
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	130,444.00	290,245.08	218,268.41
筹资活动现金流出小计	35,629.06	139,321.46	75,080.82
筹资活动产生的现金流量净额	94,814.94	150,923.62	143,187.59
现金及现金等价物净增加额	33,544.06	-25,631.74	46,794.79
期末现金及现金等价物余额	64,611.38	31,067.32	56,699.06

1、经营活动现金流分析

最近两年及一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-26,019.59万元、-104,167.23万元和-71,468.97万元，表现为波动下降趋势。

（1）报告期内经营活动现金流量净额波动下降且持续为负的分析

报告期内，经营活动现金流入主要表现为销售商品、提供劳务收到的现金，其中主要来源于商品房销售、贸易业务和产业园运营的现金流入，由于基础设施建设业务收入减少和收到其他与经营活动有关的现金减少，且商品房建

设、贸易采购和与其他单位的往来款现金支出明显增加，导致经营活动现金流出亦大幅增加，经营活动现金流量净额持续为负。

截至 2023 年 3 月末，担保人基础设施建设业务仍有大量的收入待回款以及贸易业务的稳定开展，预计未来可实现经营活动现金净流入的改善。

综上所述，担保人报告期内经营活动现金流量的变动具合理性。

报告期内经营活动现金流量净额的持续下降且为负，对担保人的偿债能力存在一定影响。

2、投资活动现金流分析

最近两年及一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-70,373.21 万元、-72,388.13 万元和 10,198.09 万元。2021 年度和 2022 年度，公司投资活动现金流呈持续净流出状态，主要系担保人对产业园区建设持续投资所致；其中 2022 年度，担保人投资活动现金流出较 2021 年度增加 126,029.78 万元，增幅 178.67%，主要系企业为增加利息收入而支出的小额贷款，当年度已收回本金及利息共 12.36 亿元。报告期各期投资活动现金流出情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
中小企业转型发展示范园	920.21	5,408.33	8,220.51
XX 高层次人才创新创业基地	408.33	1,625.31	9,087.76
中意高端前沿产业园	257.33	7,044.00	41,409.97
济东智造新城	14.67	-	257.34
凤凰山工业园	2.26	-	91.74
其他	199.11	182,489.65	11,470.19
投资活动现金流出小计	1,801.91	196,567.29	70,537.51

担保人先后投资建设了 XX 高层次人才创新创业基地、中小企业转型发展示范园、中意高端前沿产业园、济东智造新城、凤凰山工业园等产业园建设项目，随着项目陆续建成并投入使用，报告期内担保人产业园运营业务已经稳定实现收入并计入经营活动现金流中，分别为 11,575.06 万元、14,597.47 万元和 4,075.48 万元，未来担保人的现金流情况将有所好转。

综上，报告期内担保人相关投资活动对本期债券偿付能力不会产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流分析

最近两年及一期，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 143,187.59 万元、150,923.62 万元和 94,814.94 万元。报告期内，公司筹资活动现金流呈持续净流入状态，主要是由于担保人融资规模不断扩大所致。

（四）偿债能力分析

最近两年及一期担保人偿债能力的指标如下表所示：

担保人最近两年及一期偿债能力指标

指标名称	2023 年 3 月 末	2022 年末	2021 年末
资产负债率 (%)	55.83	54.70	57.84
流动比率 (倍)	2.80	2.33	1.38
速动比率 (倍)	1.22	1.01	0.64
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.18	1.53

最近两年及一期末，公司流动比率分别为 1.38、2.33 和 2.80，速动比率分别为 0.64、1.01 和 1.22。报告期内流动比率和速动比率呈现持续上升，主要是由于流动资产规模增加。报告期内流动比率较高，流动资产能够比较充足的覆盖流动负债，体现了担保人较强的短期偿债能力。

最近两年及一期末，公司资产负债率分别为 57.84%、54.70%和 55.83%。公司资产负债率在报告期内呈下降趋势，结构较合理，体现公司较强的长期偿债能力。最近两年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.53 和 1.18，EBITDA 对公司利息有较好的覆盖保障，体现了公司良好的经营情况对于偿债能力的重要保障作用。

（五）盈利能力分析

最近两年及一期，担保人盈利能力的主要财务指标如下表所示：

担保人最近两年及一期盈利能力指标

单位：万元

指标名称	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
营业收入	21,299.21	107,989.61	53,097.35
营业成本	14,625.39	85,072.01	37,911.60
利润总额	-234.50	11,022.93	13,313.95
净利润	-234.89	7,978.10	9,774.84
营业毛利率 (%)	31.33	21.22	28.60
总资产报酬率 (%)	-0.01	2.17	2.02

净资产收益率 (%)	-0.03	1.14	1.68
---------------	-------	------	------

最近两年及一期，担保人营业收入分别为 53,097.35 万元、107,989.61 万元和 21,299.21 万元，营业成本分别为 37,911.60 万元、85,072.01 万元和 14,625.39 万元。担保人营业收入主要来源于基础设施建设收入、产业园运营收入、商品房销售收入和贸易业务收入，且在近两年内呈增长趋势。最近两年及一期，担保人净利润分别为 9,774.84 万元、7,978.10 万元和-234.89 万元，最近一期净利润由正转负，主要系担保人 2023 年一季度暂未收到政府补贴款所致。

最近两年及一期，担保人的毛利率分别为 28.60%、21.22%和 31.33%，报告期内毛利率受不同业务板块占比不同有一定波动。

最近两年及一期，担保人的总资产报酬率分别为 2.02%、2.17%和-0.01%，净资产收益率分别为 1.68%、1.14%和-0.03%，整体处于较低水平，主要与担保人业务经营特点相关。

2021 年度和 2022 年度，担保人分别获政府补助 10,039.81 万元和 15,420.50 万元，占当期营业利润的比例分别为 74.01%和 147.28%。政府补助对担保人营业利润的贡献较大。

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度
经营性补贴	15,400.00	10,028.47
增值税加计抵减	17.39	11.26
其他	3.11	0.08
合计	15,420.50	10,039.81

近两年，担保人获得的政府补助主要为经营性补助，根据 XX 经开区管委会出具的《关于明确对山东 XX 实业开发有限公司 2021 年财政补贴的通知》和《关于明确对 XX 集团有限公司 2022 年财政补贴的通知》，为了加快 XX 经济技术开发区的建设步伐，更好地为 XX 经开区经济社会文化等各项事业发展服务，经 XX 经开区管委会研究决定，对担保人拨付补助资金作为对担保人日常经营活动的财政补贴。因此，XX 经开区管理委员会每年向担保人拨付补助资金具有一定的可持续性。

（六）资产周转能力分析

报告期内，担保人营运能力指标如下：

单位：次

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
应收账款周转率	12.33	68.15	34.87
存货周转率	2.66	18.15	13.77

报告期内公司存货周转率、应收账款周转率整体水平较好，符合担保人业务经营特点。

四、担保人有息负债分析

（一）有息负债分析

1、有息负债总体情况

最近两年及一期末，担保人有息负债余额分别为 340,351.82 万元、540,671.71 万元和 643,827.70 万元，担保人有息负债余额和类型如下：

各报告期末担保人有息债务情况

单位：万元

项目	2023 年 3 月末		2022 年末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	36,290.00	5.64	27,280.00	5.05	27,280.00	8.02
一年内到期的非流动负债	132,970.59	20.65	135,558.02	25.07	56,870.96	16.71
长期借款	277,881.57	43.16	205,560.57	38.02	178,305.13	52.39
应付债券	66,490.07	10.33	66,444.63	12.29	8,092.67	2.38
长期应付款（有息部分）	130,195.47	20.22	105,828.49	19.57	69,803.07	20.51
合计	643,827.70	100.00	540,671.71	100.00	340,351.82	100.00

截止 2023 年 12 月 31 日，担保人合并有息负债总额为 72.63 亿元，其中，非债券融资余额 58.1 亿元，债券余额 14.5 亿元。

2、有息负债类型及期限结构

2023 年 12 月末，担保人银行借款余额为 39.51 元，占有息负债余额的比例为 54.39%；债券余额 14.53 亿元，占有息负债余额的 20.0%，剩余为金融租赁及融资租赁。

担保人有息债务到期期限分布情况如下：

截至 2023 年 12 月末担保人有息债务期限结构

单位：万元、%					
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上	合计
金额	34,690.0	2,916.7	244,046.9	444,699.2	726,352.8
占比	4.78%	0.40%	33.60%	61.22%	100.00%

3、融资人机构融资情况

截止 2023 年 12 月末，融资人在 18 家金融机构融资余额 44.73 亿元。其中，本地金融机构融资余额为 42.63 亿元，占比为 95.3%。融资人平均融资余额为 2.49 亿元，融资余额排名前 3 的金融机构分别为中国农业发展银行 13.34 亿元，恒丰银行 7.93 亿元，中国工商银行 3.05 亿元。担保人无信托公司融资。

(二) 有息负债明细

1、非债券融资明细

截至 2023 年 12 月末担保人融资明细表

单位：万元、%						
序号	借款主体	借款机构	未还款金额	利率	起始日	到期日
1	XX 集团有限公司	广发银行	78,000,000.00	5.250%	2022-1-1	2024-12-21
2		泰安银行	200,000,000.00	5.100%	2022-12-21	2023-12-20
3		泰安银行	100,000,000.00	5.100%	2023-1-5	2024-1-4
4		华夏银行	25,000,000.00	5.100%	2021-2-10	2024-2-10
5		青岛农村商业银行	97,500,000.00	5.270%	2023-9-28	2026-9-27
6			42,461,250.00		2023-8-31	2026-8-30
7			42,461,250.00		2023-9-5	2026-9-4
8			42,461,250.00		2023-9-6	2026-9-5
9			30,078,750.00		2023-9-7	2026-9-6
10		浙江稠州金融租赁	26,668,578.48	5.040%	2021-1-21	2024-1-21
11		山东通达金融租赁	27,000,000.00	7.100%	2021-1-29	2026-1-29
12			50,000,000.00		2021-5-19	2026-5-19
13			84,000,000.00		2021-12-30	2026-12-30
14		XX 金控国际融资租赁	4,166,666.63	6.320%	2021-2-9	2024-2-9
15			4,166,666.63		2021-3-19	2024-3-19
16		山钢国际融资租赁	8,800,000.00	7.000%	2021-12-26	2024-9-26
			27,600,000.00		2022-7-19	2025-4-19
17		湖北金融租赁	79,095,151.77	5.500%	2021-10-29	2025-10-29

18		青岛青银金融租赁	150,000,000.00	7.000%	2021-10-28	2026-10-28
19		渝农商金融租赁	15,884,684.91	6.050%	2021-12-29	2025-12-29
20			59,170,366.25		2022-1-5	2025-12-29
21			17,749,957.28		2022-2-8	2025-12-29
22			11,827,426.78		2022-2-11	2025-12-29
23		山东融越融资租赁	36,000,000.00	4.100%	2022-4-11	2025-4-11
24		山东颐养健康融资租赁	52,365,458.04	6.250%	2022-6-1	2025-6-1
25		齐鲁银行	29,166,666.65	6.150%	2023-10-26	2025-6-20
26		山东山科融资租赁	60,314,739.64	5.500%	2022-7-20	2025-7-19
27		国泰租赁有限公司	103,102,625.05	6.300%	2022-9-8	2025-9-8
28			82,482,100.02	6.300%	2022-9-8	2025-9-8
33	XX 国开生物医药科技	莱商银行	10,000,000.000	5.750%	2023-12-8	2024-5-8
34	XX 山韵建设工程有限公司	莱商银行	10,000,000.000	5.750%	2023-12-8	2024-5-8
35	XXXX 置业有限公司	中国工商银行	305,555,555.47	4.730%	2019-4-25	2029-4-25
36		日照银行	32,000,000.00	5.775%	2019-4-29	2024-4-26
37			32,000,000.00		2019-5-23	2024-5-22
38			32,000,000.00		2019-7-24	2024-7-1
39			19,200,000.00		2019-11-29	2024-10-1
40			16,000,000.00		2019-11-20	2024-7-1
41			6,000,000.00		2019-9-29	2024-9-19
42		XX 农村商业银行	9,900,000.00	4.350%	2023-1-18	2024-1-12
43		徽银金融租赁	130,807,366.77	6.150%	2022-5-26	2026-5-26
44	XX 交悦福道置业有限公司	日照银行	45,000,000.00	6.625%	2019-12-25	2024-10-7
45		日照银行	23,000,000.00		2020-1-2	2024-10-7
46	XXXX 小镇建设发展有限公司	青岛银行	128,340,000.00	6.450%	2021-9-10	2025-12-31
47		青岛银行			2021-9-15	2025-12-31
48		恒丰银行	278,100,000.00	6.000%	2023-5-30	2027-5-8
49					2023-6-9	2027-5-8
50					2023-8-23	2027-5-8
51		山东颐养健康融资租赁	92,227,873.09	5.000%	2023-9-26	2026-9-26
52	XX 拓航置业有限公司	中国建设银行	205,000,000.00	3.900%	2022-1-29	2035-1-28
53	XXXX 惠泽建设	中国农业发展银	920,490,000.00	5.530%	2020-12-21	2030-12-16

54	投资有限公司	行			2021-1-19	2030-12-16
55					2022-1-1	2030-12-16
56					2021-8-26	2030-12-16
57					2022-4-21	2030-12-16
58					2022-6-24	2030-12-16
59					2022-9-8	2030-12-16
60					2023-1-5	2030-12-16
61					2023-6-13	2030-12-16
62	XXXX 惠润建设投资有限公司	恒丰银行	514,900,000.00	6.200%	2022-3-31	2035-3-31
63	XXXX 惠智建设投资有限公司	中国农业发展银行	600,000,000.00	5.650%	2023-1-4	2037-11-20
64					2023-5-26	2037-11-20
65					2023-10-18	2037-11-20
66	XX 国开君和科技有限公司	国银金融租赁	675,000,000.00	4.300%	2023-3-31	2031-3-30
67	山东国开环境技术有限公司	中国农业银行	50,000,000.00	4.000%	2023-11-13	2041-11-12
68			60,100,000.00		2023-12-9	2041-11-12
70	XX 市东风煤矿	XX 农商行	10,000,000.00	4.350%	2023-4-6	2024-3-29
71	XX 鑫岳有限责任公司	XX 农商行	7,000,000.00	4.350%	2023-4-6	2024-3-29
72		XX 农商行	9,800,000.00	4.350%	2023-5-23	2026-5-14

2、债券融资明细

截至 2023 年 12 月 31 日，担保人债券余额为 14.5 亿元，明细如下：

截至报告期末担保人已发行尚未兑付债券情况

单位：亿元、%、年

序号	借款主体	债券名称	余额（万元）	利率	起始日	到期日
1	XX	境外募集资金（美元债）	92,887,600.00	1.98%	2021-12-13	2024-12-13
2	XX	境外募集资金（欧元债）	85,695,500.00	2.20%	2022-6-1	2025-6-1
3	XX	22XXPPN001	500,000,000.00	3.20%	2022-10-27	2025-10-27
4	XX	2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)	775,000,000.00	5.00%	2023-7-20	2026-7-20

五、担保情况

截至 2023 年 11 月末，担保人对外担保余额为 15.5 亿元，占当期净资产的比例为 15.21%，具体明细如下：

截至 2023 年 11 月末担保人对外担保明细

单位：万元

序号	被担保人	债权人	担保起止日	借款金额 (万元)
1	XX 市 XX 区建设投资有限公司	徽银金融租赁有限公司	2021. 1. 26-2024. 1. 26	15, 000. 00
2	XX 市 XX 区建设投资有限公司	河北省金融租赁有限公司	2021. 4. 28-2024. 4. 28	10, 000. 00
3	XX 市 XX 区建设投资有限公司	青岛青银金融租赁有限公司	2022. 4. 12-2025. 4. 12	8, 000. 00
4	XX 市 XX 区建设投资有限公司	重庆鈰渝金融租赁股份有限公司	2022. 6. 24-2025. 6. 24	12, 000. 00
5	XX 市惠农新农村建设投资开发有限公司	中国农业发展银行 XX 市 XX 区支行	2022. 6. 23-2032. 6. 22	60, 000. 00
6	XX 市 XX 区建设投资有限公司	中建投租赁股份有限公司	2023. 01. 09- 2026. 01. 05	15, 000. 00
7	XXXX 集团有限公司	中国环球租赁有限公司	2023. 8. 11-2026. 8. 2	35, 000. 00

担保人对外担保主要为对 XX 市 XX 区建设投资有限公司和 XX 市惠农新农村建设投资开发有限公司等国有企业的担保，无对民营企业的担保。XX 市 XX 区建设投资有限公司和 XX 市惠农新农村建设投资开发有限公司均为 XX 市 XX 区财政局下属子公司。

六、担保人信用状况

(一) 评级情况

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司
2021-03-11	AA	稳定	中证鹏元
2022-06-08	AA+	稳定	远东资信
2023-06-15	AA+	稳定	远东资信

(二) 担保人征信情况

根据2023年11月10日的企业信用报告显示，企业自2018年首次与银行建立信贷关系以来，共在14家金融机构办理过信贷业务，目前在12家金融机构的业务仍未结清，借贷交易余额为12.55亿元，五级分类为正常，无不良及违约记录。担保交易余额为0万元，无不良及违约记录。

(三) 担保人被执行情况

经查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示融资人无被执行信息，具体情况如下：

The screenshot displays the '中国执行信息公开网' (China Execution Information Disclosure Network) search page. The search criteria are as follows:

Field	Value
被执行人姓名/名称	山东明水国开发展集团有限公司
身份证号码/组织机构代码	需完整填写
执行法院范围	全国法院 (包含地方各级法院)
验证码	bavq

The search result section, titled '查询结果', shows a message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 山东明水国开发展集团有限公司 相关的结果。' (No results found for Shandong Mingshui Guokai Development Group Co., Ltd. within the nationwide court system including local courts at all levels).

七、总结

担保人是 XX 区四大平台之一，具有 XX 区政府赋予的明确功能定位，具有较强的政策扶持优势和区域市场开拓优势，有利于公司在 XX 区开展城市建设与运营相关业务，在 XX 区城市建设领域具有重要地位。担保人各子公司分别负责不同产业园区的建设和运营，在各自开发区域具有专营优势，受 XX 区政府的重点支持。

未来，未来随着 XX 区经济发展，预计政府将向担保人持续注入优质资产、持续提供支持性政策和补助，为担保人业务的可持续发展提供保障。

综上，在当前有力的政策环境下，担保人业务发展迅速，盈利能力具有一定可持续性。

第四部分 区域分析

（一）XX 市经济发展情况

1、XX 市概况

XX 作为山东省省会城市，北临黄河，南依泰山，地处山东省中部，是全省政治、经济、文化、科技、教育和金融中心，市区面积约 3,303 平方公里，2022 年末常住人口约 941.5 万人，拥有 4,000 余年的城市发展历史。经过近几年的发展，XX 三次产业结构比例得到进一步改善，城市实力进一步增强。

2020—2022 年，XX 市地区生产总值持续增长，分别为 10140.91 亿元、11432.22 亿元和 12027.5 亿元，增速分别为 4.85%、7.20%和 3.1%。

2、XX 市财政情况

2020—2022 年，XX 市一般公共预算收入分别为 906.08 亿元、1007.61 亿元和 1000.21 亿元。其中，2022 年，剔除增值税留抵退税、其他减税降费及缓交政策影响因素后，可比口径增长 8%；税收收入 690.31 亿元，税收收入占一般公共预算收入比重为 69%，一般公共预算收入质量尚可。同年，全市一般公共预算支出 1260.23 亿元，财政自给率为 79.37%，财政自给程度较高。2020—2022 年，XX 市政府性基金收入分别为 820.40 亿元、1060.30 亿元和 547.29 亿元，受房地产行业政策及市场行情影响波动较大。

经查询 DM 数据，2022 年，XX 市政府债务为 2660.29 亿元，负债率为 22.12%，债务率为 127.04%，考虑城投债务后的宽口径债务率为 407.14%。

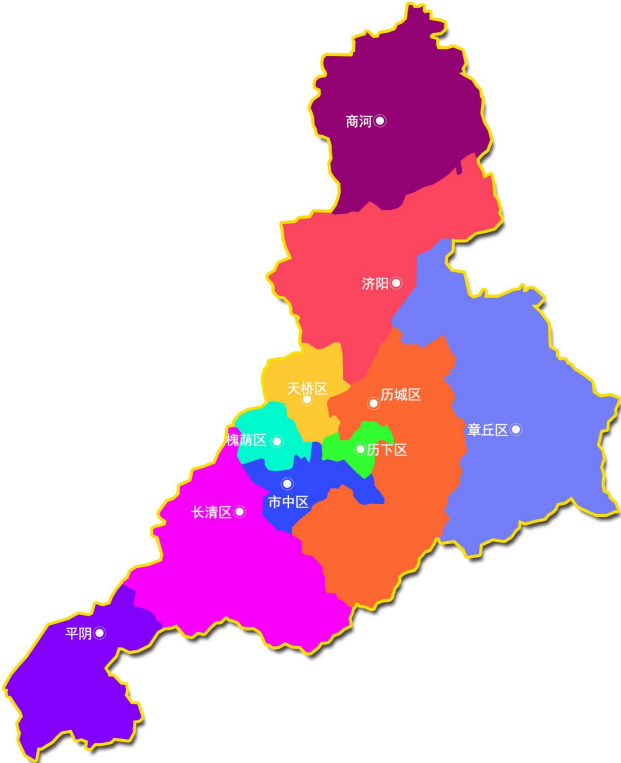
（二）XX 区经济发展情况

1、XX 区经济发展情况

XX 区位于 XX 市东部，总面积 1,719 平方公里。XX 区被誉为铁匠之乡、中国铸造之乡，工业基础雄厚、产业体系齐全，建有 XX 市唯一的国家级 XX 经济技术开发区，被认定为国家级新型工业化产业示范基地、国家级先进机械制造业基地、国家级重型汽车特色产业基地、国家级有机高分子材料基地。XX 区下辖 17 个街道、1 个镇（垛庄），截至 2021 年末，XX 区户籍人口为 105.4 万人。

XX 区交通便利，胶济铁路穿境而过，济青高速、济莱高速、G309 等多条国道、省道交汇于此，XX 国际机场亦坐落在 XX 境内。

XX 区地理区位图



近年来，XX区稳步推进融入黄河重大国家战略、XX“东强”发展战略，产业结构进一步优化，各项经济指标发展较好。2022年，XX区实现地区生产总值1,120.70亿元，按可比价格计算较上年增长0.1%，增速受区内重点行业企业经营业绩下降影响有所放缓，GDP规模位列XX市各区县第5位；XX区建有国家级XX经济技术开发区，形成了高端装备制造、新材料、新医药、新信息等主导产业集群。毗邻XX自贸区、新旧动能转换先行区，齐鲁科创大走廊贯穿东西。建有13所高等院校，山东大学龙山校区（创新港）正在加快建设。

表 1：2022 年济南市及下属区县经济财政排名情况						
地区	2022 年 GDP		2022 年人均 GDP		2022 年一般公共预算收入	
	金额（亿元）	排名	金额（万元）	排名	金额（亿元）	排名
济南全市	12,027.50	-	14.73	-	1,001.10	-
历下区	2,282.90	1	29.85	1	161.70	1
历城区	1,240.70	4	10.77	6	126.10	3
市中区	1,275.60	3	18.42	2	89.20	4
章丘区	1,120.70	5	10.63	7	54.20	5
莱芜区	1,005.30	6	10.12	8	41.70	7
槐荫区	746.80	7	15.48	3	50.10	6
天桥区	713.30	8	13.07	4	30.40	8
长清区	378.80	9	6.63	10	23.40	11
钢城区	356.40	10	11.93	5	22.00	12
平阴县	278.80	11	7.51	9	30.00	9
济阳区	237.20	12	3.95	11	23.60	10
商河县	231.00	13	3.61	12	20.10	13
高新技术开发区	1,619.30	2	-	-	150.50	2
南部山区	66.90	14	--	--	1.14	15
起步区	69.30	15	--	--	8.40	14

2、XX 经开区发展情况

XX 经开区的前身山东 XX 经济开发区，是 1992 年 12 月经省政府批准设立的省级开发区。2012 年 10 月 13 日经国务院批准升级为国家级经济技术开发区。现实际管辖面积 154.13 平方公里。目前经开区培育形成了交通装备、机械制造、精细化工、食品饮料四大主导产业，生物医药、新材料、信息技术等新兴产业也已初具规模，中国重汽、可口可乐、上海宝钢、三一重工、娃哈哈、安莉芳、海尔、银鹭等几十家国内外知名企业入区发展。2022 年，XX 经开区实现地区生产总值 663.40 亿元，占 XX 区全区的 59.20%；一般公共预算收入 51.80 亿元，占 XX 区全区的 95.50%。总体看来，XX 经开区在 XX 区的产业体系中占据重要地位。

（三）XX 区财政收入情况

近年来XX区经济规模持续提升，但2022年以来，受大规模留抵退税政策以及部分重点行业、企业减收影响，XX区一般公共预算收入有所下滑。2022 年及以后，国有土地使用权出让收入不再于XX区本级体现，全部直接缴入XX 市级国库，XX区政府性基金支出主要依靠上级补助及其他专款进行平衡。

表 2：2020~2022 年济南市章丘区经济财政实力（亿元、%）			
章丘区	2020	2021	2022
GDP（亿元）	1,002.46	1,120.40	1,120.70
GDP 增速(%)	7.2	4.6	0.1
人均 GDP（万元）	9.50	10.41	10.63
固定资产投资增速(%)	4.0	9.8	-4.0
一般公共预算收入（亿元）	70.05	77.05	54.20
政府性基金预算收入（亿元）	147.57	68.40	5.56
税收收入占比(%)	81.01	79.22	75.93
公共财政预算平衡率(%)	85.20	93.96	65.02

2023年前三季度，XX区一般公共预算收入42.8亿元，同比增长17.8%，**全年一般公共预算收入预计为60亿元。**

经查询 DM 数据，2022 年，XX 区政府债务为 160.92 亿元，负债率为 14.36%，债务率为 132.04%，考虑城投债务后的宽口径债务率为 408.76%。



（四）XX 区平台企业情况

区域平台情况

名称	大股东及持股比例	职能定位	总资产 (亿元)	净资产 (亿元)	营业收入 (亿元)	评级
XX	XX 财政局 100%	承担城市重要基础设施、重大功能设施、重点公用事业项目的投资、建设、运营	574.7	243.8	19.7	AA+

		和管理。				
XX	XXXX经济 技术开 发区发 展服 务中 心 75%	定位为园区基础设施建 设、产业 园区投 资、招 商运 维和 资源 开发 为主 的投 资发 展企 业集 团。	171.7	93.9	10.8	AA+
山东龙山 产业发 展集 团有 限公 司	XX财 政局 100%	承担重大基础设施、交通基础设施、 文旅产业、乡村振兴产业和 新兴及高新技术产业发展。	362.6	217.0	27.7	AA+
XX市国有 资产运 营有 限公 司	龙山产 发 77.71%	XX区重要的国有资产和公用事业 运营主体。	220.7	147.2	12.4	AA

2023 年 12 月