

记录编号：

中国XX国际信托有限责任公司
XX·国兴 185 号集合资金信托计划
尽职调查报告

业务经办部门： _

信托经理及项目组成员： _

联系电话： __

填报时间： _

目 录

中国XX国际信托有限责任公司	1
目 录	3
一、信托概况.....	5
(一) 项目背景.....	5
(二) 项目整体安排.....	6
(三) 项目资金统筹安排计划.....	6
(四) 信托计划核心要素.....	6
(五) 业务尽调情况.....	7
(六) 区域城投情况.....	7
(七) 标的债券基本信息.....	8
(八) 主承销商申万宏源证券基本情况.....	8
二、发行人分析.....	9
(一) 基本情况介绍.....	9
(二) 治理结构、组织机构设置及运行情况.....	13
(三) 主营业务经营情况.....	21
(四) 财务情况分析.....	30
(五) 资信情况.....	62
(六) 重大法律诉讼事项.....	67
(七) 其它重要事项总结.....	69
(八) 发行人小结.....	69
三、担保人分析.....	69
(一) 基本情况介绍.....	69
(二) 治理结构、组织机构设置及运行情况.....	72
(三) 主营业务经营情况.....	74
(四) 财务情况分析.....	87
(五) 资信情况.....	97
(六) 重大法律诉讼事项.....	104
(七) 其它重要事项总结.....	105
(八) 担保人小结.....	105
四、资金用途分析.....	106
五、区域情况分析.....	106
(一) 经济情况.....	106
(二) 财政情况.....	110
六、交易方案（参照信托方案）	111
(一) 主要信托要素.....	111
(二) 交易方案及交易方案结构图.....	112
(三) 资金来源/发行方案安排.....	112
七、经济技术可行性分析.....	112

(一) 项目风险及还款来源分析.....	112
(二) 项目净利润分析.....	113
八、项目风险分析及风险控制措施.....	113
(一) 项目风险分析.....	113
(二) 项目风险控制措施.....	113
九、抵质押物分析.....	114
十、风险资本及效益评价.....	114
十一、后续工作.....	114
(一) 信托计划成立前的工作.....	114
(二) 信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）.....	114
十二、部门意见及建议.....	114

正 文

一、信托概况

(一) 项目背景

我司拟发起设立“XX·国兴 185 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过 3 亿元，信托总期限不超过 36 个月，可分期发行，每期期限不超过 36 个月。信托用于二级市场受让山东滕建投资集团有限公司（以下简称“滕建投资”或“发行人”，AA 发债主体）在上海证券交易所发行的山东滕建投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期，品种一）（以下简称“标的债券”），滕州信华投资集团有限公司（以下简称“滕州信华投资”或“担保人”，AA+主体）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，票面利率 6.4%。

发行人滕建投资是滕州最重要的基础设施建设主体，运营业务主要负责滕州市的基础设施建设、保障房建设开发等业务，经营状况良好，盈利能力较强。截至 2023 年 6 月末，滕建投资总资产 206.67 亿元，净资产 79.47 亿元，资产负债率 61.54%；滕建投资主体评级 AA，展望稳定。担保人滕州信华投资集团有限公司，实际控制人为滕州市国有资产监督管理局；截至 2023 年 6 月末，公司总资产 375.24 亿元，净资产 113.89 亿元。大公国际主体信用等级评为 AA+，评级展望为稳定。发行人和担保人均不在地方政府融资平台名单内。

滕州市处于区域性中心地带，地理位置优越，交通便利，对周围人口产生巨大的吸附力，为滕州市经济持续充满活力提供了有利条件。山东省委省政府实施黄河流域生态保护和高质量发展、京沪高铁沿线高端制造业产业带、鲁南经济圈、大运河文化带、滕州邹城一体化等重大发展战略在滕州交汇叠加；枣庄市委市政府明确提出把滕州作为“一强”重点支持，出台一揽子政策措施，支持滕州加快现代化强市建设。各类政策的支持为滕州的发展提供了难得的历史机遇。近几年滕州市 GDP 保持着稳定增长，2021 和 2022 年各年 GDP 分别为 858.49 亿元和 901.31 亿元，2022 年 GDP 总额按可比价格计算，比上年同比增长 4.75%；2022 年一般预算收入为 63.59 亿元。

（二）项目整体安排

本信托计划投资标的债券的品种一，期限5年，附第3年末票面利率调整选择权及投资者回售选择权。本信托计划在第3年末行使回售选择权退出。

（三）项目资金统筹安排计划

本项目资金渠道为合格自然人投资者及合格机构投资者。

（四）信托计划核心要素

- 信托计划名称：XX·国兴185号集合资金信托计划信
- 托类型：集合资金信托
- 产品类型：固定收益类
- 风险等级：R2
- 信托规模：不超过30,000万元
- 信托期限：总期限不超过36个月，可分期发行，各期均不超过36个月
- 信托资金用途：投资山东滕建投资集团有限公司2023年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第一期）及认购信托业保障基金
- 闲置资金用途：投资于具有低风险高流动特点的固定收益类金融工具，如货币基金、国债理财、银行短期理财产品等。
- 信托总收益（票面利率）：6.4%/年
- 业绩比较基准：不超过5.85%/年
- 信托报酬率（不含税）：不低于0.1%/年
- 保管银行及保管费率：暂定招行，保管费不超过0.01%/年
- 估值机构及费率：暂定中建投，费率待定
- 相关税费：增值税不超过0.2%/年，法律等各项费用合计预计不超过0.1%/年，由信托财产承担
- 信托财产收益分配及退出安排：按年付息（每年5月25日），2026年5月25日行权退出
- 信托业保障基金：信托财产承担
- 还款资金来源：发行人的经营性收入
- 保障措施：滕州信华投资集团有限公司为本期票据提供全额无条件

件不可撤销的连带责任保证担保。

(五) 业务尽调情况

(六) 区域城投情况

单位：亿元

序号	公司名称	注册资本	主体评级	YY评级	实控人	总资产	功能定位	主营业务	债券余额
1	滕州信华投资集团有限公司	0.5	AA+	7+	滕州市国有资产监督管理局	386.94	滕州市重要的棚户区改造项目建设的主体。	主要从事棚户区改造及配套基础设施建设、房地产开发等业务，以保障房建设和地产开发为核心。	10.00
2	滕州市城市国有资产经营有限公司	1.2676	AA+	6-	滕州市国有资产监督管理局	240.62	滕州市主要平台，区域内基建主要运营平台。	公司主要负责滕州市范围内的基建、供热供水公交运营等公用事业业务。	22.00
3	滕州市城市建设综合开发有限公司	3.4186	AA	7	滕州市国有资产监督管理局	244.21	滕州市棚改次要平台	主要负责滕州市的棚户区改造（保障性住房开发销售），也有招拍挂取得的商品房开发销售业务。	10.00
4	山东滕建投资集团有限公司	7.2406	AA	7	滕州经济技术开发区管理委员会	141.14	经济开发区内主要平台	主要负责经济开发区内基础设施和保障房建设。	16.00
5	山东信华发展有限公司	1.878	AA	8+	滕州市国有资产监督管理局	118.71	滕州信华投资集团有限公司子公司	主要负责棚改项目及商品房开发业务。	3.70

（七）标的债券基本信息

- 1、发行主体：山东滕建投资集团有限公司。
- 2、债券全称：山东滕建投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券。
- 3、发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 10 亿元，具体发行期数及各期发行规模根据资金需求情况和发行时市场情况确定。
- 4、债券期限：本次债券的期限为不超过 5 年（含 5 年）。
- 5、票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。
- 6、债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券。票面利率将由发行人与主承销商在发行时根据市场情况及国家有关规定协商确定。
- 7、发行对象：本次债券面向专业投资者非公开发行。
- 8、发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。
- 9、承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。
- 10、付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 11、兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。
- 12、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。
- 13、增信措施：本次债券由滕州信华投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（八）主承销商申万宏源证券基本情况

申万宏源证券有限公司是由新中国第一家股份制证券公司——申银万国证券股份有限公司与国内资本市场第一家上市证券公司——宏源证券股份有限公司，于2015年1月16日合并组建而成。

申万宏源证券有限公司注册资本535亿元，拥有员工近10000名，是国家主权财富基金——中国投资有限责任公司的直管企业。公司营业网点遍布全国，实现了32个省市自治区全覆盖，共设有41家证券分公司和5家期货分公司、308家证券营业部和21个期货营业网点，在香港设有子公司，并设有伦敦、东京、新加坡、首尔等海外分支机构。

申万宏源证券有限公司发挥“投资控股集团+证券子公司”的双层架构优势，为企业集团、个人投资者、专业机构投资者、金融同业机构及政府客户提供以资本市场为核心的全产业链综合金融服务，拥有投资银行、财富管理、机构服务和交易、投资管理等全业务牌照，主营业务涵盖企业金融、个人金融、机构服务及交易、投资管理四大业务板块。

公司营业网点遍布全国，实现了32个省市自治区全覆盖，共设有41家证券分公司和5家期货分公司、308家证券营业部和21个期货营业网点，是同行业中营业网点数量最多的证券公司之一。公司目前拥有700多万客户，托管客户总资产近3万亿元。拥有数量众多、类别广泛的机构客户资源，包括四大国有商业银行和一大批地方性银行，国内几乎所有基金管理公司、全国社保理事会、30余家保险公司及保险资产管理公司，300余家私募等机构投资者、200多家QDII客户和60多家QFII客户等。

二、发行人分析

（一）基本情况介绍

1. 企业概括

注册名称	山东滕建投资集团有限公司
法定代表人	方玉新
注册资本	人民币 72,406.00 万元
实缴资本	人民币 48,406.00 万元
设立（工商注册）日期	2009 年 11 月 18 日
统一社会信用代码	91370481696889185G
住所（注册地）	山东省枣庄市滕州市解放中路 9 号
邮政编码	277500
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	项目投资；城镇基础设施建设与投资；房地产开发经营与营销策划；物业管理；装饰材料销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 发行人设立及历史沿革情况

山东滕建投资集团有限公司系根据滕州市国有资产监督管理局滕国资字[2009]55号文件批准,由滕州市国资局于2009年11月出资组建的有限责任公司,注册资本为人民币5,000万元,滕州市国资局为公司的唯一股东,股东以货币出资5,000万元。山东中亿源联合会计师事务所出具了山东中亿源会验字(2009)第251号验资报告。设立时,发行人的股权结构如下:

单位:万元, %

出资人名称	出资额	持股比例
滕州市国有资产监督管理局	5,000.00	100.00

发行人历史沿革中的重要事件如下:

2010年3月,滕州市国资局以货币资金对公司增资人民币5,006万元,公司注册资本增加至人民币10,006万元。山东中亿源联合会计师事务所出具了山东中亿源会验字(2010)第62号验资报告。

2016年6月,经公司股东批准,新增股东中国农发重点建设基金有限公司以货币方式对公司增资6,000万元,公司注册资本增加至人民币16,006万元。此次增资后,发行人的股权结构如下:

单位:万元, %

出资人名称	出资额	持股比例
滕州市国有资产监督管理局	10,006.00	62.51
中国农发重点建设基金有限公司	6,000.00	37.49
合计	16,006.00	100.00

2017年8月,经公司股东会批准,公司注册资本由16,006万元增加至48,406万元,其中滕州市国资局认缴出资额26,106万元,农发基金认缴出资额22,300万元。变更后,滕州市国资局持股比例为53.93%,农发基金持股比例为46.07%。

2022年9月，公司注册资本认缴出资额变更，变更后滕州市国有资产监督管理局认缴出资额30,810.07万元，持股比例为63.65%，中国农发重点建设基金有限公司认缴出资额17,595.93万元，持股比例为36.35%。

2022年10月，滕州市国有资产监督管理局增资24,000万元，增资以后公司注册资本变更为72,406万元。

2023年1月，滕州市国有资产监督管理局将持有山东滕建投资集团有限公司75.70%的股权整体无偿划转给山东滕发投资控股有限公司。截至本募集说明书签署日，以上变动均已进行工商登记。上述变更后，发行人的股权结构如下：

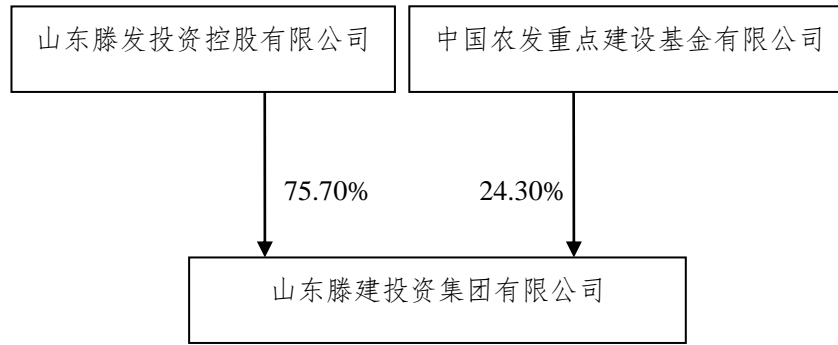
单位：万元，%

出资人名称	出资额	持股比例
山东滕发投资控股有限公司	54,810.07	75.70
中国农发重点建设基金有限公司	17,595.93	24.30
合计	72,406.00	100.00

3. 股东、实际控制人及重大事项说明

发行人控股股东为山东滕发投资控股有限公司，山东滕发投资控股有限公司是滕州经济开发区管理委员会控股公司，滕州经济开发区管理委员会是滕州市人民政府下设机构，发行人实际控制人为滕州市人民政府。报告期内，发行人实际控制人未发生变化。发行人股权结构图如下：

公司股权结构图



4. 发行人子公司情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共 15 家，具体情况如下：

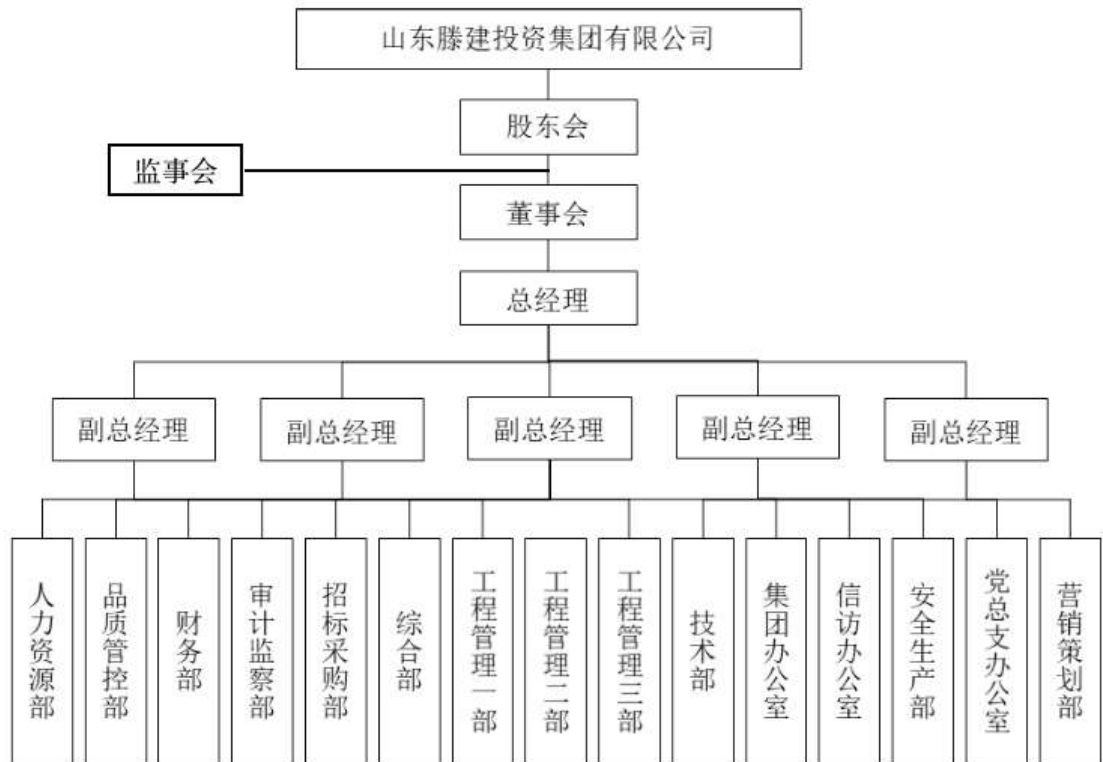
单位：万元，%

子公司名称	业务性质	注册地	级次	持股比例		注册资本
				直接	间接	
山东滕建投资集团 汇鑫置业有限公司	房地产开发	滕州市	一级	100.00	-	3,900.00
山东滕建投资集团 兴唐工程有限公司	工程建筑	滕州市	一级	100.00	-	5,160.00
山东兴滕置业有限 公司	房地产开发	滕州市	一级	100.00	-	10,000.00
山东人和商业管理 有限公司	物业服务	滕州市	一级	100.00	-	1,000.00
滕州旺禾园林工程 有限公司	园林绿化工程施工	滕州市	一级	100.00	-	2,000.00
滕州市地景建设投 资有限责任公司	园林绿化及项目 建设投资	滕州市	一级	100.00	-	10,100.00
滕州市兴滕建筑科 技发展有限公司	建材销售及室内 装饰装修	滕州市	二级	-	100.00	500.00
滕州博诚路桥建设 工程有限公司	城市道路、桥梁 等工程建设	滕州市	一级	100.00	-	2,500.00

子公司名称	业务性质	注册地	级次	持股比例		注册资本
				直接	间接	
山东滕建投资集团 兴建搬迁咨询服务 有限公司	搬迁咨询服务、 拆迁效益分析	滕州市	一级	100.00	-	300.00
山东滕信融资担保 有限公司	贷款担保	滕州市	一级	85.24	14.76	10,160.00
山东悦府营销策划 有限公司	商务服务业	滕州市	一级	100.00		300.00
山东滕悦商贸有限 公司	商务服务业	滕州市	一级	100.00		6,000.00
山东人和万德物业 服务管理有限公司	物业服务管理	滕州市	一级	100.00		500.00
山东天行健发展有 限公司	房地产开发	滕州市	一级	100.00		45,000.00
山东新城建房地产 开发有限公司	房地产开发	滕州市	一级	100.00		5,088.00

（二）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人总部内设人力资源部、品质管控部、财务部、审计监察部、招标采购部、综合部、工程管理一部、工程管理二部、工程管理三部、技术部、集团办公室、信访办公室、安全生产部、党总支办公室、营销策划部等 15 个部门。公司组织结构图如下：



发行人严格按照《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《山东滕建投资集团有限公司公司章程》，发行人设立了股东会、董事会、党总支会、监事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

（一）股东会

公司股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，依法行使职权，其中：

1、山东滕发投资控股有限公司独立行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资方案；
- （2）决定有关董事、高级管理人员的报酬事项；
- （3）决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的工作报告；
- （5）审议批准监事会的工作报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

- (8) 聘任或解聘公司经理；
- (9) 审议批准公司的经营地址、经营范围的变更登记；
- (10) 对股权转让作出决议；
- (11) 重大投融资计划；
- (12) 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。

2、以下内容由山东滕发投资控股有限公司、中国农发重点建设基金有限公司共同召开股东会研究决定：

(1) 公司合并、分立、重组、解散、清算、破产、注销、变更公司形式事项作出决议，必要时报请市政府批准；

(2) 对公司增加或减少注册资本作出决议；

(3) 修改公司章程；

(4) 单个会计年度内，公司对外举借单独或合计超过公司最近一期经审计净资产40%以上的负债；在公司财产或资产上设定任何担保权益或对外提供保证担保，单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的100%；公司转让资产事项单独或合计超过公司最近一期经审计净资产的10%。

(5) 《公司法》和公司章程规定的需要股东会或股东大会表决的其他重大事项。

对前款所列事项股东以及股东会以书面形式一致表示同意的，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东或股东会在决定文件上签名、盖章。

(二) 董事会

公司设董事会，由5名董事组成。执行董事、外部董事人选由各股东提出。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- 1、负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2、组织实施执行股东会的决议；
- 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市政府批准；

4、制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5、制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6、制订公司增加或者减少注册资本以及发行中长期债券的方案；

7、制订公司合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式的方案；

8、决定公司内部管理机构的设置，决定公司分支机构的设立和撤销；

9、按照有关规定，行使对公司高级管理人员职务的管理权，决定聘任或者解聘公司总经理；根据董事长的提名，决定聘任或者解聘公司董事会秘书；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；负责对以上人员进行业绩考核并决定其报酬和奖惩事项；

10、制订公司章程修订稿或修正案草案；

11、制定公司的基本管理制度；

12、制定董事会议事规则，对董事会召开和表决的程序等作出规定；

13、决定公司除发行中长期债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人提供担保作出决议；

14、决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审计公司内部审计报告；

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、建立与股东会、党总支会、监事会重大事项沟通制度，如实提供有关情况和报告；

20、法律法规、公司章程及股东会授予的其他职权。

（三）公司党组织

根据中国共产党章程的规定，在公司中设立中国共产党的组织，建立党的工作机构，配备党务工作人员。经中共滕州市委市直机关工作委员会批准，设立中共山东滕建投资集团有限公司总支部委员会（简称“山东滕建投资集团党总支”）。公司党组织关系隶属于中共滕州市委市直机关工作委员会。

设党总支书记1人，为党总支负责人，设专职副书记1人，其他党总支领导班子成员等根据实际情况设立。

公司党组织发挥领导核心和政治核心作用，坚持把方向、管大局、保落实，通过坚决贯彻执行党的理论和路线方针政策，确保公司坚持改革发展正确方向；通过议大事抓重点，加强集体领导、推进科学决策，推动公司全面履行经济责任、政治责任、社会责任；通过党管干部、党管人才，建强企业领导班子和职工队伍，为企业改革发展提供人才保证；通过抓基层打基础，发挥基层党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，领导群众组织，加强思想政治工作，凝心聚力推动各项工作任务落实；通过落实主体责任和监督责任，加强党风廉政建设和反腐败工作，正风肃纪、防范风险。

公司建立党总支议事决策机制，明确公司党总支决策和参与重大问题决策事项的范围和程序。公司党总支研究讨论是董事会、经理层决策重大问题的前置程序，重大经营管理事项必须经党总支研究讨论后，再由董事会或经理层作出决定。

（四）监事会

公司设监事会，由5名监事组成。股东代表监事人选由市国资局提名；专职监事由股东协商提名，股东会决定聘任和解聘；职工代表监事由公司职工通过职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。

监事的任期每届为3年，届满可以连任。董事、高级管理人员不得兼任监事。

监事会对股东会负责，行使下列职权：

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、公司章程或者股东会决议的董事、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、提议召开股东会会议、董事会临时会议，在董事会不履行召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

5、向股东会提出提案、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、负责组织企业年度财务决算审计工作，对会计师事务所执业过程进行监督，对其执业质量进行评价；

8、依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

9、法律法规、公司章程及股东会授予的其他职权。

（五）经理层

公司设总经理1名、副总经理5名、财务总监1名、总法律顾问1名。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1、主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2、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、拟订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，提请聘任或者解聘公司副总经理等高级管理人员；

7、按照有关规定，决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8、公司章程或董事会授予的其他职权。

5. 公司董监高人员情况

公司的董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

序号	姓名	职务	性别	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
1	方玉新	董事长	男	是	否
2	侯钦军	董事、总经理	男	是	否
3	司强	董事、副总经理、财务总监	男	是	否
4	王慎礼	董事、副总经理	男	是	否
5	史孝强	董事、副总经理	男	是	否
6	张明	董事、党支部副书记、副总经理	男	是	否
7	闫业良	董事、副总经理	男	是	否
8	何洪强	监事长	男	是	否
9	刘继良	监事	男	是	否
10	马涛	监事	男	是	否
11	王洪全	监事	男	是	否
12	孟磊	监事	男	是	否

发行人上述董事、监事及高级管理人员均不持有公司股份和债券。

1、董事

方玉新：男，1973年生，大学学历，历任滕州市园林管理处科员、宣传科

长，滕州市建设局（借调）科员，滕州市委政策研究室科员、科长、副主任，滕州市国土资源局、市土地储备中心党组成员、副局长、党组成员、土地储备中心主任，市工业资产运营有限公司党委副书记、总经理，现任山东滕建投资集团有限公司董事长、法定代表人。

侯钦军：男，1970 年出生，本科学历，历任滕州市龙泉街道党工委委员、办事处副主任，滕州市界河镇党委委员、副镇长，滕州市界河镇副镇长，滕州市界河镇镇长助理，滕州市北辛街道马王社区党总支书记，滕州市北辛街道于岗社区党总支书记，滕州市北辛街道党校校长，现任山东滕建投资集团有限公司董事、总经理。

司强：男，1962 年出生，大专学历。历任滕州市东谷面粉公司总会计师、副总经理、财务总监，山东美铭置业公司财务总监，现任山东滕建投资集团有限公司副总经理、机关支部书记、董事、财务总监。

王慎礼：男，1977 年出生，大专学历。历任滕州市城建开发公司项目部办公室科员，滕州市新兴房地产开发公司一分公司技术科长、副经理，山东新城建开发公司副经理，现任山东滕建投资集团有限公司副总经理、董事。

史孝强：男，1981 年生，硕士学历，历任滕州市工业资产运营有限公司党委委员、副总经理，中共滕州市委办公室文秘一科副科长、督查一科科长，中共滕州市委党校办公室科员，现任山东滕建投资集团有限公司董事、副总经理。

闫业良：男，1968 年生，本科学历，经济师，历任山东滕建投资集团有限公司副总经理，房管局中房开发公司（公房所）书记、副经理，房管局物业办公室主任，房管处信访办主任，房管处供应公司副经理，现任山东滕建投资集团有限公司董事、副总经理。

张明：男，1982 年出生，本科学历。历任滕州市滕东中学教师，滕州市大坞中心中学支教教导处副主任。现任山东滕建投资集团有限公司党总支副书记、董事、副总经理。

2、监事

何洪强：男，1985 年出生，本科学历。历任烟台经纬科技有限公司职员，荆河街道平等居主任助理，荆河街道金城居支部书记兼居委会主任，荆河街道经济发展办公室副主任，善南街道党工委委员、组织科长、宣传科长、统战科长，善南街道党工委委员、组织委员、统战科科长。现任滕州市山东滕建投资集团有限公司监事会长。

刘继良：男，1980 年出生，大专学历，工程师，二级建造师。历任滕州市大力建筑安装公司科员，滕州市春蕾房地产综合开发有限公司工程科长，滕州市万通地产开发公司工程科长，山东滕建投资集团兴唐工程有限公司副经理，现任山东滕建投资集团兴唐工程有限公司经理、山东滕建投资集团有限公司监事。

马涛：男，1973 年出生，本科学历。历任滕州市第二百货公司经理、滕州市蔬菜副食品公司经理、滕州市中地建筑安装工程公司经理。现任山东滕建投资集团有限公司工程管理一部经理、山东滕建投资集团有限公司监事。

王洪全：男，1978 年出生，大专学历。历任山东华棉纺织有限公司经理。现任山东滕建投资集团有限公司办公室主任、山东滕建投资集团有限公司监事。

孟磊：男，1979 年出生，本科学历。曾就职于滕州市监理技术服务中心从事现场监理工作，滕州市拆迁管理办公室从事拆迁工作，现任山东滕建投资集团有限公司监事。

（三）主营业务经营情况

发行人作为滕州市重要的基础设施建设开发主体，主要负责滕州市的基础设施建设、保障房建设开发等业务。

1. 发行人主营业务情况

发行人是滕州市城市建设的骨干之一，主要负责滕州市的保障房代建、基础设施代建和房地产开发等工作。最近两年，发行人主营业务收入金额分别为 136,838.22 万元和 134,807.68 万元。

2. 发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程收入	3,974.71	2.97	55,306.21	40.42	52,439.84	38.61
工程施工收入	1,752.29	1.31	-	-	-	-
房屋销售收入	38,628.34	28.88	30,569.04	22.34	38,048.16	28.01
保障房收入	89,223.06	66.70	50,962.97	37.24	45,336.30	33.38
商品销售收入	190.79	0.14	-	-	-	-
合计	133,769.18	100.00	136,838.22	100.00	135,824.29	100.00

2020-2022 年度，发行人代建工程收入分别为 52,439.84 万元、55,306.21 万元和 3,974.71 万元，占主营业务收入的比例分别为 38.61%、40.42%和 2.97%。2022 年度发行人代建工程收入降幅较大，主要系受项目结算进度影响，发行人代建工程项目确认收入减少所致。

2020-2022 年度，发行人商品房销售收入分别为 38,048.16 万元、30,569.04 万元和 38,628.34 万元，占主营业务收入的比例分别为 28.01%、22.34%和 28.88%。发行人及其子公司开发的房地产项目主要包括人和蓝湾、龙泉首府和清水湾项目。2021 年度发行人商品房销售收入略有下降，主要系受疫情影响所致。2022 年度发行人商品房销售收入有所上升，主要系受房屋销售进度影响所致。

2020-2022 年度，发行人保障房销售收入分别为 45,336.30 万元、50,962.97 万元和 89,223.06 万元，占主营业务收入的比例分别为 33.38%、37.24%和 66.70%，主要系在售保障房项目实现的销售收入增加所致。

报告期各期，发行人主营业务成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

代建工程成本	3,681.21	3.10	51,043.05	41.99	47,809.85	39.95
工程施工成本	1,181.64	0.99	-	-	-	-
房屋销售成本	32,792.39	27.58	25,678.00	21.12	31,973.24	26.71
保障房成本	81,066.87	68.18	44,847.41	36.89	39,903.66	33.34
商品销售成本	185.13	0.16	-	-	-	-
合计	118,907.23	100.00	121,568.45	100.00	119,686.75	100.00

2020-2022 年度，发行人代建工程成本分别为 47,809.85 万元、51,043.05 万和 3,681.21 万元，占主营业务成本的比例分别为 39.95%、41.99%和 3.10%。2022 年度发行人代建工程成本降幅较大，主要系受项目结算进度影响，发行人代建工程项目确认成本减少所致。

2020-2022 年度，发行人商品房销售成本分别为 31,973.24 万元、25,678.00 万元和 32,792.39 万元，占主营业务成本的比例分别为 26.71%、21.12%和 27.58%，2022 年度发行人商品房成本有所上升，主要系受房屋销售进度影响所致。

2020-2022 年度，发行人保障房销售成本分别为 39,903.66 万元、44,847.41 万元和 81,066.87 万元，占主营业务成本的比例分别为 33.34%、36.89%和 68.18%，主要为在售保障房项目确认销售收入同时结转的销售成本。

报告期各期，发行人毛利润金额和毛利率情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建工程	293.50	7.38	4,263.16	7.71	4,629.99	8.83
工程施工	570.66	32.57	-	-	-	-
房屋销售	5,835.95	15.11	4,891.05	16.00	6,074.92	15.97
保障房	8,156.19	9.14	6,115.56	12.00	5,432.64	11.98
商品销售	5.66	2.97	-	-	-	-
合计	14,861.95	11.11	15,269.77	11.16	16,137.54	11.88

2020-2022 年度，发行人主营业务毛利润分别为 16,137.54 万元、15,269.77 万元和 14,861.95 万元，毛利率分别为 11.88%、11.16%和 11.11%，2021 年公司主营业务毛利率较 2020 年减小，主要系代建工程毛利率减小所致。2022 年度发行人主营业务毛利率有所下降，主要系保障房业务毛利率下降所致。

2020-2022 年度，发行人代建工程业务毛利润分别为 4,629.99 万元、4,263.16 万元和 293.50 万元，毛利率分别为 8.83%、7.71%和 7.38%，代建工程毛利率波动主要系各期确认收入的代建工程项目约定的收益率不同所致。

2020-2022 年度，发行人房屋销售业务毛利润分别为 6,074.92 万元、4,891.05 万元和 5,835.95 万元，毛利率分别为 15.97%、16.00%和 15.11%，2022 年房屋销售毛利率有所下降，一方面受房地产市场行情的影响，市场需求端疲软，导致房屋销售价格有所下降；另一方面，2022 年确认收入项目主要为滕投悦府项目，该项目整体成本相对较高，叠加房屋销售价格下降因素的影响，导致发行人房屋销售毛利率出现较小幅下降。

2020-2022 年度，发行人保障房业务毛利润分别为 5,432.64 万元、6,115.56 万元和 8,156.19 万元，毛利率分别为 11.98%、12.00%和 9.14%，主要来自天时嘉苑地利华庭小区工程项目和解放东路棚户区改造工程项目。

3.主营业务经营情况

目前，发行人主营业务板块主要包括工程代建业务、房地产开发业务和保障房开发业务，具体情况如下：

(1) 工程代建业务

公司工程代建业务系基础设施代建业务，公司是滕州市重要的保障房建设及基础设施建设主体。公司工程代建业务模式为：公司的工程代建业务均由滕州市人民政府或滕州市工业资产运营有限公司作为委托方，公司作为项目的代建方，双方签订工程（代建）协议书约定项目协议价款由合同代建投资款加计项目代建人投资利息以及合理的投资回报构成。在项目建设过程中，项目每年按照工程进度确认代建收入，每个代建项目的投资回报单独确定，均约在15%以上（包含相

关税费，因而成本加成比率与毛利率存在差异）。根据代建协议的约定，项目主要回款模式为委托方于项目完工后经验收合格后三年内完成支付全部代建款项，各项目根据具体支付比例各自确定。

代建项目的收入确认模式为于资产负债表日按照履约进度确认收入，①确认收入的会计处理方式借：主营业务成本（工程项目成本），借：存货-工程毛利，贷：主营业务收入（工程项目收入）。②由于发行人工程代建项目周期时间较长，项目实施期间，发行人可向工程委托方申请部分项目办理部分工程结算，其会计处理方式借：应收账款，贷：存货-工程结算；收到款项：借：银行存款，贷：应收账款。③待工程代建项目完工后，委托方针对代建项目进行工程决算及财务决算，并经验收合格后三年内支付代建款项。其会计处理方式：借：存货-工程结算，贷：存货-工程施工，贷：存货-工程毛利；借：应收账款，贷：存货-工程结算；收到款项：借：银行存款，贷：应收账款。

发行人工程代建业务主要由滕州市人民政府或滕州市工业资产运营有限公司作为委托方，项目建成后由委托方支付项目工程款，发行人工程建设业务所需资金来源为自有资金和外部融资，并以工程回款作为偿债资金来源，不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情形，亦不存在地方政府为发行人债务提供担保的情形。

截至2022年末，公司主要已完工的代建项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	累计已投资额	已回款	委托方	回款安排
1	滕州市墨子创智园智能智造小镇	2018-2021年	100,000.00	112,535.18	滕州市工业资产运营有限公司	2024年底之前完成回款
	合计		100,000.00	112,535.18		

截至2022年末，公司主要在建代建项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	累计已投资额	已回款	委托方	协议签订日期
1	市政工程-采煤塌陷坑治理	2021-2023 年	5,913.44	-	滕州市人民政府	2020 年
2	滕州市公安局办案中心项目	2020-2022 年	12,607.32	-	滕州市人民政府	2021 年
3	九龙湾湿地公园（级索采煤塌陷区治理）	2020-2022 年	6,738.81	-	滕州市人民政府	2021 年
4	西部矿区土地复垦项目	2019-2022 年	6,188.23	-	滕州市人民政府	2021 年
5	柴里、赵坡、莱村土地复垦项目	2018-2022 年	11,454.25	-	滕州市人民政府	2021 年
	合计		42,902.05			

截至2022年末，公司主要拟建代建项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	计划建设期间
1	滕州市经济开发区兴滕产业园建设项目	69,666.00	2023 年 4 月-2025 年 4 月
2	滕州市冯河水系综合治理及配套提升工程	69,211.62	2023 年 1 月-2025 年 1 月

（2）保障房开发业务

发行人保障房开发业务主要由集团母公司和子公司山东兴滕置业有限公司开展，建设保障房类型为棚户区改造项目。山东滕建投资集团有限公司集团母公司已获得房地产开发企业贰级资质证书。

发行人保障房开发业务的主要运营模式为：发行人按照有关部门制定并下达的棚户区改造计划开展项目建设工作，采取招拍挂方式取得土地，建设房屋，项目建成后根据市政府的相关要求向符合条件的周边居民定向销售实现回款。

保障房开发业务会计处理方式为：①缴纳项目土地款，借记“开发成本—土地开发”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；②支付项目报建费用，借记“开发成本—前期费用”科目，贷记“银行存

款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；③支付项目房屋建设工程款，借记“开发成本—建安工程”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；④支付项目开发有关的期间费用，借记“开发成本—开发间接费用”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；⑤收到项目房屋销售款，借记“银行存款”科目，贷记“预收账款—项目（对应项目名称）”科目，2021年采用新会计准则后，发行人收到房屋销售款时，贷记“合同负债”科目，同时现金流计入“销售商品、接受劳务收到的现金”；⑥房屋竣工验收交房后，销售款转收入，借记“预收账款—项目（对应项目名称）/合同负债”科目，贷记“主营业务收入—项目（对应项目名称）”科目。

发行人主要在建棚户区改造项目有小清河（前后洪）项目、小岗项目、天时嘉苑地利华庭小区工程项目、解放东路棚户区改造工程项目、滕州市荆河街道柳楼居区域棚户区改造项目和朱里居棚户区改造项目，其中小清河（前后洪）项目、小岗项目和滕州市荆河街道柳楼居区域棚户区改造项目仍处于建设阶段，拟采用向符合条件的周边居民定向销售模式实现回款，小清河（前后洪）项目和小岗项目已分别列入山东省2016年和2017年棚户区改造计划；天时嘉苑地利华庭小区工程项目和解放东路棚户区改造工程原为由滕州市住建局和滕州市人民政府采取委托代建模式委托公司进行建设的项目，2019年滕州市人民政府出具《关于天时嘉苑地利华庭小区工程项目和解放东路棚户区改造工程项目业务模式变更的说明》，由公司通过向符合条件的周边居民定向销售实现回款。

截至2022年末，具体情况如下：

单位：万元、平方米

项目名称	建设期间	已投资金额	尚需投资金额	总建筑面积	已销售面积	累计确认收入
小清河（前后洪）项目	2019.12-2023.12	54,686.39	64,316.40	334,500.00	-	-
小岗项目	2020.11-2023.11	73,336.56	2,781.44	235,127.00	18,014.71	-
天时嘉苑地利华庭	2013.01-2021.12	283,190.63	1,000.00	539,991.00	535,527.00	145,929.30

小区工程 项目						
解放东路 棚户区改 造工程	2013.01- 2021.12	249,017.38	1,000.00	600,758.00	582,555.00	59,253.09
滕州市荆 河街道柳 楼居区域 棚户区改 造项目	2022.7-2 025.7	23,838.93	145,960.13	344,447.25	-	-
滕州市荆 西商贸城 区域棚户 区改造项 目	2014.4-2 016.11	430,000.00	10,000.00	796,000.00	642,000.00	308,575.72
朱里居棚 户区改造 项目	2022.10- 2027.10	2,001.14	297,998.86	556,082.00	-	-
合计	-	1,116,071.03	523,056.83	3,406,905.25	1,778,096.71	513,758.11

截至2022年末，发行人主要拟建保障房项目为冯东、冯西居区域棚改造项目。

具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	计划建设期间
1	冯东、冯西区域棚改造项目	350,000.00	2023年10月-2026年10月

(3) 房地产开发业务

发行人房地产开发业务由集团母公司、子公司山东滕建投资集团汇鑫置业有限公司和山东兴滕置业有限公司开展。山东滕建投资集团有限公司集团母公司已获得房地产开发企业贰级资质证书，证书编号为042246；子公司山东滕建投资集团汇鑫置业有限公司和山东兴滕置业有限公司均获得房地产开发企业资质证书，证书编号分别为043240和043319。

发行人房地产开发业务的主要运营模式为：采取招拍挂方式取得土地，建设商品房、商业住宅等，按照市场价格，公开出售给普通消费者，实现商品房销售

收入及利润。公司及下属公司相继开发的楼盘主要有人和蓝湾项目、龙泉首府项目、清水湾项目等。公司非常重视工程质量和小区的品质，得到了社会各界的广泛认可。报告期内，公司商品房销售实现收入分别为30,569.04万元和38,628.34万元。

商品房开发业务会计处理方式为：①缴纳项目土地款，借记“开发成本—土地开发”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；②支付项目报建费用，借记“开发成本—前期费用”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；③支付项目房屋建设工程款，借记“开发成本—建安工程”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；④支付项目开发有关的期间费用，借记“开发成本—开发间接费”科目，贷记“银行存款”科目，同时现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；⑤收到项目房屋销售款，借记“银行存款”科目，贷记“预收账款—项目（对应项目名称）/合同负债”科目，同时现金流计入“销售商品、接受劳务收到的现金”；⑥房屋竣工验收交房后，销售款转收入，借记“预收账款—项目（对应项目名称）/合同负债”科目，贷记“主营业务收入—项目（对应项目名称）”科目。

截至2022年末，公司主要在建房屋销售项目计划总投资合计529,013.74万元，累计已投资额合计为521,349.95万元，具体明细如下：

单位：万元、平方米、%

项目名称	项目所在地	建设期间	累计已投资金额	尚需投资金额	总建筑面积	报告期内确认收入
人和蓝湾项目	滕州市河滨北路以北，文化路以西	2011.12-2015.10 (一期)	115,131.53	1,000.00	439,606.00	8,152.89
		2016.05-2018.07 (二期)				
龙泉首府南区	滕州市龙泉北路以西、陶山路以北	2013.12-2015.10 (一期)	163,441.51	748.44	487,970.00	22,845.99
		2016.05-2018.12 (二期)				
清水湾项目	滕州市解放西路以南、柳屯路以西	2016.12-2019.05 (北区)	85,905.86	1,000.00	158,140.00	804.59
		2017.12-2020.05 (南区)				

项目名称	项目所在地	建设期间	累计已投资金额	尚需投资金额	总建筑面积	报告期内确认收入
滕投悦府项目	红荷大道南侧，滕投华府北侧；龙泉路西侧	2021.03-2022.03	65,441.05	17,958.95	142,488.00	14,867.74
大同印象二期（恒玺书苑）项目	解放路北侧、大同中路东侧	2018.08-2022.12	91,430.00	3,570.00	183,800.00	22,526.18
合计			521,349.95	24,277.39	1,412,004.00	69,197.39

截至 2022 年末，公司拟建商品房项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	计划建设期间
1	滕投悦府二期项目	100,000.00	2023 年 1 月-2026 年 1 月
2	鲁南花卉产业园项目	300,000.00	2023 年 12 月-2027 年 12 月

（四）财务情况分析

1、合并财报

最近三年及最新一期合并资产负债表

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	96,783.03	90,080.68	89,623.54	131,338.44
应收票据	1,020.00	20.00	350.00	4,950.00
应收账款	57,666.46	58,630.49	155,079.27	142,229.32
预付款项	37,647.76	28,027.35	74,972.74	53,283.31
其他应收款	158,801.09	142,707.66	124,067.87	119,633.36
存货	1,432,556.99	1,397,684.09	777,096.17	744,127.94
合同资产	-	-	13,865.84	-

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
其他流动资产	15,632.97	13,906.24	1,473.96	4,004.58
流动资产合计	1,800,108.29	1,731,056.50	1,236,529.39	1,199,566.93
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	48,500.59
其他权益工具投资	48,986.99	48,536.99	48,536.99	-
投资性房地产	201,055.65	163,590.16	111,672.38	-
固定资产	6,559.95	6,009.87	5,700.52	4,606.11
无形资产	2,000.82	20.80	-	-
长期待摊费用	293.15	-	-	754.53
递延所得税资产	9,525.31	9,525.31	8,969.74	6,944.71
非流动资产合计	266,573.58	227,683.14	174,879.64	60,805.94
资产总计	2,066,681.87	1,958,739.64	1,411,409.03	1,260,372.88

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
流动负债：				
短期借款	23,020.00	21,460.00	7,980.00	6,790.00
应付票据	21,020.00	30,200.00	-	-
应付账款	56,765.30	45,408.66	17,850.29	17,876.66
预收款项	-	-	999.80	198,805.08
合同负债	244,478.53	310,732.53	233,070.46	-
应付职工薪酬	185.45	442.62	243.02	181.00
应交税费	68,296.49	65,140.41	50,486.54	46,093.45
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	251,982.22	150,173.43	47,112.05	41,890.66
持有待售负债	-	-	-	-

项目	2023年6月末	2022年末	2021年末	2020年末
一年内到期的非流动负债	78,547.88	67,328.62	124,208.60	75,470.00
其他流动负债	251.25	120.15	-	-
流动负债合计	744,547.11	691,006.41	481,950.76	387,106.84
非流动负债：				
长期借款	218,637.00	193,787.00	162,067.00	232,317.00
应付债券	150,000.00	160,000.00	160,000.00	137,500.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	132,827.40	132,350.25	18,849.47	895.13
递延所得税负债	26,012.04	26,012.04	16,800.54	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	527,476.44	512,149.28	357,717.01	370,712.13
负债合计	1,272,023.55	1,203,155.70	839,667.76	757,818.98
所有者权益：				
实收资本	48,406.00	48,406.00	48,406.00	48,406.00
资本公积	450,119.02	418,546.02	254,426.89	254,426.89
其他综合收益	55,121.12	50,401.62	50,401.62	-
盈余公积	22,622.30	22,622.30	21,312.81	19,398.78
未分配利润	218,389.89	215,608.01	197,193.94	180,322.23
归属于母公司股东权益合计	794,658.32	755,583.94	571,741.27	502,553.90
少数股东权益	-	-	-	-
所有者权益合计	794,658.32	755,583.94	571,741.27	502,553.90
负债和所有者权益总计	2,066,681.87	1,958,739.64	1,411,409.03	1,260,372.88

最近三年一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业总收入	95,005.47	136,010.49	137,662.56	137,494.57
其中：营业收入	95,005.47	136,010.49	137,662.56	137,494.57
二、营业总成本	90,360.98	130,555.21	131,386.74	125,234.75
其中：营业成本	82,255.46	120,758.18	122,708.84	119,754.90
税金及附加	1,892.88	2,462.75	4,237.28	2,898.17
销售费用	830.83	571.65	284.29	174.43
管理费用	2,511.51	5,056.47	3,421.00	2,431.52
研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,870.30	1,706.17	735.35	-24.28
其中：利息费用	-	1,974.08	1,799.72	2,283.63
利息收入	-	525.97	3,096.02	2,328.58
资产减值损失			-	-1,052.62
加：其他收益		7,153.24	14,205.90	13,000.00
投资收益（损失以“—”号填列）	-	373.12	373.12	516.73
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-	4,944.57	-	-
信用减值损失（损失以“—”号填列）	-	7,971.69	-2,328.26	-
资产处置收益（损失以“—”号填列）	-	-	6.17	-
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	4,644.49	25,897.90	18,532.75	24,723.92
加：营业外收入	100.67	119.85	298.69	282.00

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
减：营业外支出	479.00	401.47	299.09	292.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,266.15	25,616.28	18,532.35	24,712.98
减：所得税费用	384.27	5,892.73	-253.40	4,922.37
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,881.88	19,723.55	18,785.75	19,790.60
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	3,881.88	19,723.55	18,785.75	19,790.60
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	3,881.88	19,723.55	18,785.75	19,790.60
六、其他综合收益的税后净额	-	-	50,401.62	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	-	-	50,401.62	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	50,401.62	-
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2、投资性房地产转换日公允价值变动额	-	-	-	-
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4、现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5、外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6、其他	-	-	50,401.62	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	3,881.88	19,723.55	69,187.37	19,790.60
归属于母公司股东的综合收益总额	3,881.88	19,723.55	69,187.37	19,790.60
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-	-
八、每股收益：	-	-	-	-
(一) 基本每股收益	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-	-	-

最近三年一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年6月末	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	27,421.61	137,490.39	100,207.98	122,778.94
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	232,087.28	169,233.91	205,807.27	118,151.40
经营活动现金流入小计	259,508.89	306,724.30	306,015.24	240,930.34
购买商品、接受劳务支付的现金	218,785.94	176,622.65	184,495.71	115,884.67
支付给职工以及为职工支付的现金	2,519.36	2,833.64	1,819.28	1,608.07
支付的各项税费	2,704.12	8,345.70	6,620.68	6,385.66
支付其他与经营活动有关的现金	16,236.85	88,789.04	92,494.24	96,296.61
经营活动现金流出小计	240,246.28	276,591.03	285,429.91	220,175.01
经营活动产生的现金流量净额	19,262.61	30,133.27	20,585.33	20,755.33
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	11,200.00
取得投资收益收到的现金	-	373.12	373.12	516.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	662.27	373.12	373.12	11,716.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	112.27	983.41	1,477.82	787.16
投资支付的现金	550.00	-	-	4,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	662.27	983.41	1,477.82	4,987.16
投资活动产生的现金流量净额	-662.27	-610.29	-1,104.70	6,729.57
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	176,300.00	108,750.00	145,000.00	68,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	34,566.00	112,130.00	41,000.00	7,800.00

项目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
筹资活动现金流入小计	210,866.00	220,880.00	186,000.00	76,380.00
偿还债务支付的现金	140,094.72	132,310.00	148,460.00	52,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,374.06	31,343.91	20,578.68	28,148.93
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	68,295.22	124,530.84	78,156.85	9,800.00
筹资活动现金流出小计	219,764.00	288,184.75	247,195.53	90,008.93
筹资活动产生的现金流量净额	-8,898.00	-67,304.75	-61,195.53	-13,628.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	9,702.35	-37,781.77	-41,714.89	13,855.96
加：期初现金及现金等价物余额	40,841.77	78,623.54	120,338.44	106,482.47
六、期末现金及现金等价物余额	50,544.12	40,841.77	78,623.54	120,338.44

2、资产情况分析

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

2.1 资产结构分析

2020-2022 年末，发行人资产总额分别为 1,260,372.88 万元、1,411,409.03 万元和 1,958,739.64 万元，资产规模呈稳定增长态势；其中流动资产占总资产的比重分别为 95.18%、87.61%和 88.38%。

发行人资产的各科目占总资产的比重情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	90,080.68	4.60	89,623.54	6.35	131,338.44	10.42
应收票据	20.00	0.00	350.00	0.02	4,950.00	0.39
应收账款	58,630.49	2.99	155,079.27	10.99	142,229.32	11.28
预付款项	28,027.35	1.43	74,972.74	5.31	53,283.31	4.23
其他应收款	142,707.66	7.29	124,067.87	8.79	119,633.36	9.49
存货	1,397,684.09	71.36	777,096.17	55.06	744,127.94	59.04
合同资产	-	-	13,865.84	0.98	-	-
其他流动资产	13,906.24	0.71	1,473.96	0.10	4,004.58	0.32
流动资产合计	1,731,056.50	88.38	1,236,529.39	87.61	1,199,566.93	95.18
非流动资产：		-				
其他权益工具投资	48,536.99	2.48	48,536.99	3.44	-	-
投资性房地产	163,590.16	8.35	111,672.38	7.91	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	48,500.59	3.85
固定资产	6,009.87	0.31	5,700.52	0.40	4,606.11	0.37
长期待摊费用	-	-	-	-	754.53	0.06
无形资产	20.80	0.00	-	-	-	-
递延所得税资产	9,525.31	0.49	8,969.74	0.64	6,944.71	0.55
非流动资产合计	227,683.14	11.62	174,879.64	12.39	60,805.94	4.82

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产总计	1,958,739.64	100.00	1,411,409.03	100.00	1,260,372.88	100.00

(1) 货币资金

2020-2022 年末，发行人货币资金余额分别为 131,338.44 万元、89,623.54 万元和 90,080.68 万元，占总资产的比重分别为 10.42%、6.35%和 4.60%。发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金，以银行存款为主。

最近三年，发行人货币资金具体构成如下：

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	40.78	0.05	14.02	0.02	55.70	0.04
银行存款	40,800.99	45.29	78,609.52	87.71	120,282.73	91.58
其他货币资金	49,238.91	54.66	11,000.00	12.27	11,000.00	8.38
合计	90,080.68	100.00	89,623.54	100.00	131,338.44	100.00

截至 2022 年末，其他货币资金为 49,238.91 万元，系长期借款质押所致。

(2) 应收账款

2020-2022 年末，发行人应收账款账面价值分别为 142,229.32 万元、155,079.27 万元和 58,630.49 万元，占总资产的比重分别为 11.28%、10.99%和 2.99%。2021 年应收账款较上年度增加 12,849.94 万元，主要系应收代建款项增加所致。2022 年应收账款较上年度减少 96,448.78 万元，主要系应收代建款项减少所致。

报告期内，发行人按照按组合计提坏账准备和单项风险特征计提坏账准备两类方式进行坏账准备的计提，发行人最近三年应收账款坏账准备计提情况如下：

单位：万元、%

类别	2022 年末
----	---------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	58,645.72	100.00	15.23	0.03	58,630.49
组合 1：账龄组合	58,645.72	100.00	15.23	0.03	58,630.49
组合 2：其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	58,645.72	100.00	15.23	0.03	58,630.49
	2021 年末				
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	155,162.54	100.00	83.28	0.05	155,079.27
组合 1：账龄组合	155,162.54	100.00	83.28	0.05	155,079.27
组合 2：其他组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	155,162.54	100.00	83.28	0.05	155,079.27
	2020 年末				
类别	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	142,278.20	100.00	48.88	0.03	142,229.32
组合 1：账龄组合	160.55	0.11	48.88	30.45	111.67
组合 2：其他组合	142,117.65	99.89	-	-	142,117.65
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-

合计	142,278.20	100.00	48.88	0.03	142,229.32
----	------------	--------	-------	------	------------

截至 2022 年末，发行人应收账款主要债务方为滕州市财政局，主要为应收滕州市财政局的工程结算款。截至 2022 年末，发行人应收账款前五大情况如下：

单位：万元，%

债务人名称	款项性质	截至 2022 年末 账面余额	账龄	占应收账款 总额的比例
滕州市财政局	工程结算款	49,220.93	1 年以内、 3-4 年	83.93
滕州市工业资产运营有限公司	工程结算款	6,874.03	1 年以内	11.72
山东滕发投资控股有限公司	工程款	2,500.00	1 年以内	4.26
蚌埠荣盛伟业房地产开发有限公司	工程款	27.91	3-4 年	0.05
中建八局第一建设分公司	工程款	14.73	3-4 年	0.03
合计	-	58,637.60	-	99.99

(3) 预付款项

2020-2022 年末，发行人预付款项金额分别为 53,283.31 万元、74,972.74 万元和 28,027.35 万元，占总资产的比重分别为 4.23%、5.31%和 1.43%。最近三年发行人预付账款账龄如下：

单位：万元，%

账龄	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	26,506.06	94.57	64,110.71	85.51	51,042.37	95.79
1 至 2 年	654.58	2.34	10,281.35	13.71	1,627.27	3.05
2 至 3 年	402.76	1.44	86.22	0.12	135.50	0.25
3 年以上	463.96	1.66	494.46	0.66	478.17	0.90
合计	28,027.35	100.00	74,972.74	100.00	53,283.31	100.00

(4) 其他应收款

2020-2022 年末，发行人其他应收款账面价值分别为 119,633.36 万元、124,067.87 万元和 142,707.66 万元，占总资产的比重分别为 9.49%、8.79%和

7.29%。

截至 2022 年末，发行人其他应收款坏账准备情况如下：

单位：万元，%

类别	2021/12/31	本期变动金额				2022/12/31
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项坏账准备	-	-	-	-	-	-
组合坏账准备	5,535.95	2,583.27	-	-	-	8,119.22
合计	5,535.95	2,583.27	-	-	-	8,119.22

截至 2022 年末，发行人其他应收款前五大单位主要是滕州市财政局、山东新兴置业有限公司、滕州市新兴房地产开发有限公司一分公司、山东滕发投资控股有限公司、滕州市土地储备中心，占其他应收款期末余额合计数的比例分别为 28.26%、17.38%、14.76%、5.64% 和 3.87%。具体明细如下：

单位：万元，%

债务人名称	与公司关系	款项性质	账龄	截至 2022 年末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例
滕州市财政局	非关联方	往来款	1 年以内、2-3 年、3-4 年	42,619.70	28.26
山东新兴置业有限公司	非关联方	往来款	1 年以内、1-2 年	26,208.16	17.38
滕州市新兴房地产开发有限公司一分公司	非关联方	往来款	1-2 年	22,265.32	14.76
山东滕发投资控股有限公司	关联方	往来款	1 年以内、1-2 年	8,513.44	5.64
滕州市土地储备中心	非关联方	往来款	1 年以内	5,840.00	3.87
合计	-	-	-	105,446.63	69.91

截至 2022 年末，发行人对滕州市财政局其他应收款 42,619.70 万元，系发行

人支付的保证金、保障房项目前期款项等，涉及的保障房项目包括小清河（前后洪）项目、小岗项目、朱里居棚户区改造项目等，滕州市财政局将在 3 年以内逐步实现回款。

截至 2022 年末，发行人对山东新兴置业有限公司其他应收款 26,208.16 万元，系发行人与山东新兴置业有限公司往来款等，山东新兴置业有限公司将在 3 年内实现回款。

截至 2022 年末，发行人对滕州市新兴房地产开发有限公司一分公司其他应收款 22,265.32 万元，系发行人子公司山东天行健发展有限公司与滕州市新兴房地产开发有限公司一分公司往来款等，滕州市新兴房地产开发有限公司一分公司将在 3 年内实现回款。

截至 2022 年末，发行人对山东滕发投资控股有限公司其他应收款 8,513.44 万元，系发行人与山东滕发投资控股有限公司合作开发市政建设项目款项。山东滕发投资控股有限公司系发行人控股股东，将在 3 年内实现回款。

截至 2022 年末，发行人对滕州市土地储备中心其他应收款 5,840.00 万元，系发行人支付的土地保证金，未来将转为土地出让金。

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：经营性其他应收款为“发行人因 i) 营业执照经营范围内业务或 ii) 与发行人主营业务板块密切相关或符合企业经营发展规划需要的业务形成的，且未来预计能给企业带来收益的其他应收款”。不符合上述定义的为非经营性其他应收款。截至 2022 年末，发行人其他应收款主要为经营性其他应收款，发行人的经营性其他应收款系因日常经营活动产生的保证金、项目款等。

截至 2022 年末，公司非经营性其他应收款余额为 22,265.32 万元，占 2022 年总资产的比例为 1.14%，非经营性往来款明细如下：

单位：万元

债务人名称	与发行人关系	款项性质	账龄	截至 2022 年末金额
滕州市新兴房地产开发有	非关联方	往来款	1-2 年	22,265.32

限公司一分公司				
合计	-	-	-	22,265.32

在债券存续期内，发行人原则上不会新增非经营性往来占款或资金拆借余额，同时将积极回收现有非经营性往来占款或资金拆借。若公司根据业务发展需要，需新增非经营性往来占款或资金拆借事项，公司将严格履行相关决策程序，并进行持续信息披露安排。公司将在债券存续期间披露年度报告、中期报告等定期报告，其中包括披露报告期内是否存在新增非经营性往来占款或资金拆借的情形。

根据发行人制订的《山东滕建投资集团有限公司资金往来管理制度》，公司就资金往来事项采用分级审批，各负其责的原则。首先由相关业务负责人向公司财务部提出往来资金申请；财务部核实情况后根据公司的资金状况提出书面意见并将其提交财务部经理签批；最后按照制度规定的不同审批权限分别报送总经理办公会或董事会审议批准。

(5) 存货

2020-2022 年末，发行人存货余额分别为 744,127.94 万元、777,096.17 万元和 1,397,684.09 万元，占总资产的比重分别为 59.04%、55.06%和 71.36%。发行人存货主要由开发成本、开发产品和工程施工构成。

最近三年，发行人存货分类情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	11,288.74	0.81	-	-	-	-
库存商品	-	-	-	-	0.48	0.00
开发产品	73,079.72	5.23	33,531.01	4.31	28,279.25	3.80
开发成本	1,260,758.78	90.20	695,600.47	89.51	701,982.37	94.34
工程施工	52,556.85	3.76	47,964.69	6.17	13,865.84	1.86

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	1,397,684.09	100.00	777,096.17	100.00	744,127.94	100.00

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。会计期间内，代建项目的代建收入依据委托代建协议进行确认，未发现委托代建协议变更事项；商品房和保障房开发项目工程施工正常，滕州市房地产销售价格相对稳定，未出现大幅下降情况。公司按照成本与可变现净值孰低的原则，于期末对存货进行减值测试。综合考虑存货库龄及库存商品销售毛利等情况，进行分析与计算，上述存货不存在减值情形，存货跌价准备计提合理充分。

(6) 其他权益工具投资

2020-2022 年末，发行人其他权益工具投资分别为为 0.00 万元、48,536.99 万元和 48,536.99 万元，占总资产的比重分别为 0.00%、3.44%和 2.48%。发行人其他权益工具投资主要是投资山东滕州农村商业银行股份有限公司、枣庄银行股份有限公司和滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）的股权。截至 2022 年末，发行人其他权益工具投资情况如下：

单位：万元，%

被投资单位	账面余额				计量方式
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
山东滕州农村商业银行股份有限公司	9,818.70	0.00	0.00	9,818.70	公允价值 计量
枣庄银行股份有限公司	38,218.29	0.00	0.00	38,218.29	
滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）	500.00	0.00	0.00	500.00	

合计	48,536.99	0.00	0.00	48,536.99	-
----	-----------	------	------	-----------	---

(7) 投资性房地产

2020-2022 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 0.00 万元、111,672.38 万元和 163,590.16 万元。发行人投资性房地产主要系 2021 年度由存货转入的不动产权。截至 2022 年末，发行人投资性房地产明细如下：

单位：万元、平方米

序号	产权人	权证号	座落	面积	评估价值
1	山东滕建投资集团有限公司	滕国用(2013)第034号	解放中路南侧、塔寺路东侧、解放中路2399号人和天地	74,275.72	58,247.55
2	山东滕建投资集团有限公司	鲁(2022)滕州市不动产权第8003301号	解放中路2399号人和天地	26,843.44	32,534.25
3	山东滕建投资集团有限公司	滕国用(2011)第073号	滕州市龙泉路西侧、红荷大道南侧	7,178.40	6,685.07
4	山东滕建投资集团汇鑫置业有限公司	滕国用(2011)第053号	清河路北侧、区间路东侧	15,376.37	18,077.01
5	山东新城建房地产开发有限公司	鲁(2022)滕州市不动产权第8002043号	善国中路西侧杏坛中路南侧九州清晏小区15号楼	10,045.77	10,718.84
6	山东新城建房地产开发有限公司	鲁(2020)滕州市不动产权第0007031号	善国中路西侧杏坛中路南侧九州清晏小区市民广场地下工程-101等2户	24,481.83	37,327.45
合计				158,201.53	163,590.16

3. 负债结构分析

2020-2022 年末，发行人负债总额分别为 757,818.98 万元、839,667.76 万元和 1,203,155.70 万元。发行人负债各科目占总负债比重如下：

单位：万元，%

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------	---------

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	21,460.00	1.78	7,980.00	0.95	6,790.00	0.90
应付票据	30,200.00	2.51	-	-	-	-
应付账款	45,408.66	3.77	17,850.29	2.13	17,876.66	2.36
预收款项	-	-	999.80	0.12	198,805.08	26.23
合同负债	310,732.53	25.83	233,070.46	27.76	-	-
应付职工薪酬	442.62	0.04	243.02	0.03	181.00	0.02
应交税费	65,140.41	5.41	50,486.54	6.01	46,093.45	6.08
其他应付款	150,173.43	12.48	47,112.05	5.61	41,890.66	5.53
一年内到期的非流动负债	67,328.62	5.60	124,208.60	14.79	75,470.00	9.96
其他流动负债	120.15	0.01	-	-	-	-
流动负债合计	691,006.41	57.43	481,950.76	57.40	387,106.84	51.08
非流动负债：						
长期借款	193,787.00	16.11	162,067.00	19.30	232,317.00	30.66
应付债券	160,000.00	13.30	160,000.00	19.06	137,500.00	18.14
长期应付款	132,350.25	11.00	18,849.47	2.24	895.13	0.12
递延所得税负债	26,012.04	2.16	16,800.54	2.00	-	-
非流动负债合计	512,149.28	42.57	357,717.01	42.60	370,712.13	48.92
负债合计	1,203,155.70	100.00	839,667.76	100.00	757,818.98	100.00

(1) 短期借款

2020-2022 年末，发行人短期借款余额分别为 6,790.00 万元、7,980.00 万元和 21,460.00 万元，占总负债的比重分别为 0.90%、0.95%和 1.78%。报告期内，发行人短期借款占总负债比例较低，发行人短期借款明细分类如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
----	---------	---------	---------

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	21,460.00	7,490.00	6,790.00
信用借款	-	490.00	-
合计	21,460.00	7,980.00	-
			6,790.00

(2) 应付账款

2020-2022 年末，发行人应付账款余额分别为 17,876.66 万元、17,850.29 万元和 45,408.66 万元，占总负债的比重分别为 2.36%、2.13%和 3.77%。

截至 2022 年末，发行人应付账款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	与公司关系	截至 2022 年末余额	账龄	款项性质
山东连云山混凝土有限公司	非关联方	6,753.77	1 年以内、2-3 年	材料款、工程款
滕州市安信建设工程有限公司	非关联方	4,253.50	1 年以内	工程款
滕州市华盟建筑安装工程有限责任公司	非关联方	1,896.10	1 年以内、2-3 年	工程款
山东凯莱新型建材有限公司	非关联方	1,030.05	1 年以内、4-5 年	材料款、工程款
滕州市善泽商贸有限公司	非关联方	909.52	1 年以内	工程款
合计	-	14,842.94	-	-

(3) 预收款项

2020-2022 年末，发行人预收款项余额分别为 198,805.08 万元、999.80 万元和 0.00 万元，占总负债的比重分别为 26.23%、0.12%和 0.00%。因发行人执行新准则，预收款项中房款调整至合同负债中，最近一年末发行人预收款项大幅下降。

(4) 合同负债

2020-2022 年末，发行人合同负债余额分别为 0.00 万元、233,070.46 万元和

310,732.53 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、27.76%和 25.83%，由预收房款、工程款及物业费构成。2021 年末合同负债余额较 2020 年末增加 233,070.46 万元，主要系将符合合同负债确认条件的预收房款由预收款项科目调整至合同负债科目核算所致。发行人合同负债明细分类如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
房款	309,359.59	233,070.46	-
工程款	1,254.53	-	-
物业费	118.40	-	-
合计	310,732.53	233,070.46	-

(5) 应交税费

2020-2022 年末，发行人应交税费余额分别为 46,093.45 万元、50,486.54 万元和 65,140.415 万元，占总负债的比重分别为 6.08%、6.01%和 5.41%，主要由增值税和企业所得税构成。

(6) 其他应付款

2020-2022 年末，发行人其他应付款分别为 41,890.66 万元 47,112.05 万元和 150,173.43 万元，占总负债的比重分别为 5.53%、5.61%和 12.48%。

截至 2022 年末，发行人其他应付款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	款项性质	2022 年末
滕州市城市建设综合开发公司	往来款	24,684.41
上海青投融资租赁有限公司	往来款	9,900.00
青岛城乡建设融资租赁借款	往来款	8,526.65
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	往来款	7,562.00
滕州市汇泉房地产开发有限公司	往来款	3,000.00
合计	-	53,673.06

(7) 一年内到期的非流动负债

2020-2022 年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 75,470.00 万元、124,208.60 万元和 67,328.62 万元，占总负债的比重分别为 9.96%、14.79%和 5.60%。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2020 年末增加 48,738.60 万元，主要系发行人部分长期借款和长期应付款将于 2022 年到期所致。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2021 年末减少 56,879.98 万元，降幅为 45.79%，主要系发行人一年内到期的长期借款和应付债券减少所致。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年内到期的长期借款	16,090.00	23.90	99,900.00	80.43%	59,470.00	78.80%
1 年内到期的应付债券	-	-	16,000.00	12.88%	16,000.00	21.20%
1 年内到期的长期应付款	51,238.62	76.10	8,308.60	6.69%	-	-
合计	67,328.62	100.00	124,208.60	100.00%	75,470.00	100.00%

(8) 长期借款

2020-2022 年末，发行人长期借款余额分别为 232,317.00 万元、162,067.00 万元和 193,787.00 万元，占总负债的比重分别为 30.66%、19.30%和 16.11%。发行人的长期借款主要包括保证及质押、抵押借款、保证借款、信用借款和抵押借款，长期借款具体分类如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证及质押、抵押借款	167,750.00	161,250.00	171,250.00

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
保证借款	29,850.00	57,940.00	76,150.00
信用借款	12,277.00	42,777.00	43,217.00
抵押借款			1,170.00
减：一年内到期的长期借款	16,090.00	99,900.00	59,470.00
合计	193,787.00	162,067.00	232,317.00

(9) 长期应付款

2020-2022 年末，发行人长期应付款余额分别为 895.13 万元、18,849.47 万元和 132,350.25 万元，占总负债的比重分别为 0.12%、2.24%和 11.00%，发行人长期应付款主要为融资租赁款。2022 年末，发行人长期应付款大幅增加，主要是发行人融资租赁融资所致。最近一年末，发行人长期应付款构成如下：

单位：万元

项目	2022 年末
长期应付款	130,906.28
专项应付款	1,443.97
合计	132,350.25

截至 2022 年末，发行人长期应付款（含一年内到期的长期应付款）明细如下：

单位：万元

金融机构	余额（万元）	期限	到期日
安徽国元信托有限责任公司	16,653.00	2 年	2023/3/1
青岛城乡建设融资租赁有限公司	5,876.21	4 年	2025/2/20
青岛城乡建设融资租赁有限公司/2022	8,522.91	5 年	2027/2/10
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司/荆西二	39,040.00	15 年	2029/10/29
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司/荆西三	36,100.00	15 年	2029/7/29
青岛城乡建融资租赁有限公司/202208	8,489.83	5 年	2027/7/29
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	1,430.00	3 年	2025/8/29
江苏金融租赁股份有限公司	6,350.33	3 年	2024/5/25
徽银金融租赁有限公司	12,500.00	3 年	2024/7/5
中国环球租赁有限公司	32,182.62	5 年	2026/11/19

金融机构	余额（万元）	期限	到期日
山东国惠小额贷款有限公司	15,000.00	3年	2025/3/24
合计	182,144.90	-	-

发行人非标融资主要为融资租赁，平均融资成本为 6.00%-8.00%。

（10）应付债券

2020-2022 年末，发行人应付债券余额分别为 137,500.00 万元、160,000.00 万元和 160,000.00 万元，占总负债的比重分别为 18.14%、19.06%和 13.30%，发行人的应付债券主要由非公开发行公司债构成。

最近三年末，发行人应付债券分类情况如下：

单位：万元

项目	2022 年末	2021 年末	2020 年末
企业债	-	--	15,926.26
公司债	160,000.00	160,000.00	121,573.74
合计	160,000.00	160,000.00	137,500.00

截至 2022 年末，发行人应付债券情况如下：

单位：年、%、亿元

债券名称	债券类型	起息日期	债券年限	发行利率	发行规模	账面余额
19 滕投 01	私募公司债	2019-5-31	5.00	7.18	10.00	11.00
19 滕投 03	私募公司债	2019-11-12	5.00	7.20	2.00	
21 山滕 01	私募公司债	2021-11-02	3.00	6.80	5.00	5.00
合计	-	-	-	-	17.00	16.00

4、现金流量分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	---------	---------	---------

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	306,724.30	306,015.24	240,930.34
经营活动现金流出小计	276,591.03	285,429.91	220,175.01
经营活动产生的现金流量净额	30,133.27	20,585.33	20,755.33
投资活动现金流入小计	373.12	373.12	11,716.73
投资活动现金流出小计	983.41	1,477.82	4,987.16
投资活动产生的现金流量净额	-610.29	-1,104.70	6,729.57
筹资活动现金流入小计	220,880.00	186,000.00	76,380.00
筹资活动现金流出小计	288,184.75	247,195.53	90,008.93
筹资活动产生的现金流量净额	-67,304.75	-61,195.53	-13,628.93

(1) 经营活动现金流量分析

2020-2022 年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 20,755.33 万元、20,585.33 万元和 30,133.27 万元。

经营活动现金流入方面，发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金构成。其中销售商品、提供劳务收到的现金主要来自代建业务、保障房销售业务、房屋销售业务等；收到其他与经营活动有关的现金主要是往来款项、利息收入、营业外收入、其他收益等相关流入。2020-2022 年度，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为 122,778.94 万元、100,207.98 万元和 137,490.39 万元，收到其他与经营活动有关的现金分别为 118,151.40 万元、205,807.27 万元和 169,233.91 万元。

发行人报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高，主要系因发行人作为滕州市重要的基础设施建设平台之一，在开展基础设施代建、保障房建设、房地产开发等业务的过程中与区域内相关往来单位涉及业务合作，产生较大规模的往来款项。同时，发行人报告期内每年均收到一定金额的政府补助款项。发行人报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高符合发行人业务经营情况，具备一定合理性。随着发行人销售商品、提供劳务相关业务回款增加，经营活动现金流入对收到其他与

经营活动有关的现金流入依赖度将有所改善，对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

经营活动现金流出方面，发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要为发行人承接工程及房地产项目支出的现金；其他与经营活动有关的现金主要与往来款项、付现费用、营业外支出等相关。2020-2022年度，公司经营活动现金流出分别为 220,175.01 万元、285,429.91 万元和 276,591.03 万元，其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 115,884.67 万元、184,495.71 万元和 176,622.65 万元，支付其他与经营活动有关的现金分别为 96,296.61 万元、92,494.24 万元和 88,789.04 万元。

(2) 投资活动现金流量分析

2020-2022 年度，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 6,729.57 万元、-1,104.70 万元和 -610.29 万元。

投资活动现金流入方面，2020-2022 年度，公司投资活动产生的现金流入量分别为 11,716.73 万元、373.12 万元和 373.12 万元，主要是取得投资收益收到的现金。

投资活动现金流出方面，2020-2022 年度，公司投资活动产生的现金流出量分别为 4,987.16 万元、1,477.82 万元和 983.41 万元。发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金构成，发行人投资活动产生的现金流出减少主要系对外投资支付的现金减少所致。

(3) 筹资活动现金流量分析

2020-2022 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 13,628.93 万元、-61,195.53 万元和 -67,304.75 万元。

筹资活动现金流入方面，发行人筹资活动现金流出主要由取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金构成。2020-2022 年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为 76,380.00 万元、186,000.00 万元和 220,880.00 万元，其中取得借款收到的现金分别为 68,580.00 万元、145,000.00 万元和 108,750.00 万元，

2021 年度公司筹资活动产生的现金流入较大，主要系取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金增加所致。

筹资活动现金流出方面，发行人筹资活动现金流出主要由偿还债务所支付的现金，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金，支付其他与筹资活动有关的现金构成。2020-2022 年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为 90,008.93 万元、247,195.53 万元和 288,184.75 万元，其中偿还债务支付的现金分别为 52,060.00 万元、148,460.00 万元和 132,310.00 万元。2021 年度公司筹资活动产生的现金流出规模较大，主要系公司到期债务规模增加所致。

发行人报告期内筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系发行人为支持业务发展，增加融资规模，同时到期债务规模增加所致。发行人取得借款收到的现金和偿还债务支付的现金规模大致相当，对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

5、偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债指标如下：

项目	2022 年末/2022 年 年度	2021 年末/2021 年 年度	2020 年末/2020 年 度
流动比率（倍）	2.51	2.57	3.10
速动比率（倍）	0.48	0.95	1.18
资产负债率（%）	61.42	59.49	60.13
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.91	0.96	0.99

2020-2022 年度，发行人流动比率分别为 3.10、2.57 和 2.51，速动比率分别为 1.18、0.95 和 0.48，整体来看，发行人流动比率指标有所上升，速动比率指标有所下降。

2020-2022 年度，发行人资产负债率分别为 60.13%、59.49%和 61.42%。近三年末发行人资产负债率整体保持在合理范围之内。

2020-2022 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.99、0.96 和 0.91。发行人 EBITDA 利息保障倍数保持在合理水平。

6、盈利能力分析

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	136,010.49	137,662.56	137,494.57
其中：营业收入	136,010.49	137,662.56	137,494.57
二、营业总成本	130,555.21	131,386.74	125,234.75
其中：营业成本	120,758.18	122,708.84	119,754.90
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	25,897.90	18,532.75	24,723.92
加：营业外收入	119.85	298.69	282.00
减：营业外支出	401.47	299.09	292.95
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	25,616.28	18,532.35	24,712.98
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	19,723.55	18,785.75	19,790.60
其中：归属于母公司股东的净利润	19,723.55	18,785.75	19,790.60
六、综合收益总额	19,723.55	69,187.37	19,790.60
归属于母公司股东的综合收益总额	19,723.55	69,187.37	19,790.60

(1) 主营业务收入分析

发行人的营业收入主要来源于代建工程、保障房销售和房屋销售。2020-2022 年度，发行人实现主营业务收入分别为 135,824.29 万元、136,838.22 万元和 133,769.18 万元。

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程收入	3,974.71	2.97	55,306.21	40.42	52,439.84	38.61

工程施工收入	1,752.29	1.31	-	-	-	-
房屋销售收入	38,628.34	28.88	30,569.04	22.34	38,048.16	28.01
保障房收入	89,223.06	66.70	50,962.97	37.24	45,336.30	33.38
商品销售收入	190.79	0.14	-	-	-	-
合计	133,769.18	100.00	136,838.22	100.00	135,824.29	100.00

2020-2022 年度，发行人代建工程收入分别为 52,439.84 万元、55,306.21 万元和 3,974.71 万元，占主营业务收入的比例分别为 38.61%、40.42%和 2.97%。2022 年度发行人代建工程收入降幅较大，主要系受项目结算进度影响，发行人代建工程项目确认收入减少所致。

2020-2022 年度，发行人商品房销售收入分别为 38,048.16 万元、30,569.04 万元和 38,628.34 万元，占主营业务收入的比例分别为 28.01%、22.34%和 28.88%。发行人及其子公司开发的房地产项目主要包括人和蓝湾、龙泉首府和清水湾项目。2021 年度发行人商品房销售收入略有下降，主要系受疫情影响所致。2022 年度发行人商品房销售收入有所上升，主要系受房屋销售进度影响所致。

2020-2022 年度，发行人保障房销售收入分别为 45,336.30 万元、50,962.97 万元和 89,223.06 万元，占主营业务收入的比例分别为 33.38%、37.24%和 66.70%，主要系在售保障房项目实现的销售收入增加所致。

(2) 主营业务成本分析

2020-2022 年度，发行人主营业务成本分别为 118,907.23 万元、121,568.45 万元和 118,907.23 万元，主要由代建工程、保障房和房屋销售成本等构成。

报告期各期，发行人主营业务成本情况如下：

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建工程成本	3,681.21	3.10	51,043.05	41.99	47,809.85	39.95
工程施工成本	1,181.64	0.99	-	-	-	-

房屋销售成本	32,792.39	27.58	25,678.00	21.12	31,973.24	26.71
保障房成本	81,066.87	68.18	44,847.41	36.89	39,903.66	33.34
商品销售成本	185.13	0.16	-	-	-	-
合计	118,907.23	100.00	121,568.45	100.00	119,686.75	100.00

2020-2022 年度，发行人代建工程成本分别为 47,809.85 万元、51,043.05 万元和 3,681.21 万元，占主营业务成本的比例分别为 39.95%、41.99%和 3.10%。2022 年度发行人代建工程成本降幅较大，主要系受项目结算进度影响，发行人代建工程项目确认成本减少所致。

2020-2022 年度，发行人商品房销售成本分别为 31,973.24 万元、25,678.00 万元和 32,792.39 万元，占主营业务成本的比例分别为 26.71%、21.12%和 27.58%，2022 年度发行人商品房成本有所上升，主要系受房屋销售进度影响所致。

2020-2022 年度，发行人保障房销售成本分别为 39,903.66 万元、44,847.41 万元和 81,066.87 万元，占主营业务成本的比例分别为 33.34%、36.89%和 68.18%，主要为在售保障房项目确认销售收入同时结转的销售成本。

(3) 毛利润及毛利率分析

单位：万元，%

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
代建工程	293.50	7.38	4,263.16	7.71	4,629.99	8.83
工程施工	570.66	32.57	-	-	-	-
房屋销售	5,835.95	15.11	4,891.05	16.00	6,074.92	15.97
保障房	8,156.19	9.14	6,115.56	12.00	5,432.64	11.98
商品销售	5.66	2.97	-	-	-	-
合计	14,861.95	11.11	15,269.77	11.16	16,137.54	11.88

2020-2022 年度，发行人主营业务毛利润分别为 16,137.54 万元、15,269.77 万元和 14,861.95 万元，毛利率分别为 11.88%、11.16%和 11.11%，2021 年公司

主营业务毛利率较 2020 年减小，主要系代建工程毛利率减小所致。2022 年度发行人主营业务毛利率有所下降，主要系保障房业务毛利率下降所致。

2020-2022 年度，发行人代建工程业务毛利润分别为 4,629.99 万元、4,263.16 万元和 293.50 万元，毛利率分别为 8.83%、7.71%和 7.38%，代建工程毛利率波动主要系各期确认收入的代建工程项目约定的收益率不同所致。

2020-2022 年度，发行人房屋销售业务毛利润分别为 6,074.92 万元、4,891.05 万元和 5,835.95 万元，毛利率分别为 15.97%、16.00%和 15.11%，2022 年房屋销售毛利率有所下降，一方面受房地产市场行情的影响，市场需求端疲软，导致房屋销售价格有所下降；另一方面，2022 年确认收入项目主要为滕投悦府项目，该项目整体成本相对较高，叠加房屋销售价格下降因素的影响，导致发行人房屋销售毛利率出现较小幅下降。

2020-2022 年度，发行人保障房业务毛利润分别为 5,432.64 万元、6,115.56 万元和 8,156.19 万元，毛利率分别为 11.98%、12.00%和 9.14%，主要来自天时嘉苑地利华庭小区工程项目和解放东路棚户区改造工程项目。

(4) 期间费用

报告期内，发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。

单位：万元

费用类别	2022 年度	2021 年度	2020 年度
销售费用	571.65	284.29	174.43
管理费用	5,056.47	3,421.00	2,431.52
财务费用	1,706.17	735.35	-24.28
合计	7,334.29	4,440.63	2,581.67
占营业收入比例 (%)	5.39	3.23	1.88

2020-2022 年度，发行人期间费用分别为 2,581.67 万元、4,440.63 万元和 7,334.29 万元，占发行人营业收入的比例分别为 1.88%、3.23%及 5.39%。发行人期间费用主要为管理费用及财务费用，随着发行人业务规模的发展，管理费用及

财务费用整体呈增长趋势。

(5) 政府补助

公司在财政补贴方面得到政府的支持，2020-2022 年度，发行人获得的政府补助分别为 13,000.00 万元、14,205.90 万元和 7,153.24 万元。滕州市快速的经济发展为未来城市建设提供了坚实的经济基础，随着滕州市城市化建设的不断加速推进，产业结构的不断优化升级，未来滕州市将在基础设施建设等方面加大投资力度，为发行人提供良好的发展契机。而发行人作为滕州市重要的国有控股企业，在当地基础设施建设和保障性住房建设领域具有重要作用，因此发行人将迎来较大的市场空间和良好的市场机遇。

(6) 非经常性损益

报告期内，发行人非经常性损益情况如下：

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
其他收益	7,153.24	14,205.90	13,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	373.12	373.12	516.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,971.69	-2,328.26	-
资产减值损失	-	-	-1,052.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	6.17	-
营业外收入	119.85	298.69	282.00
营业外支出	401.47	299.09	292.95

发行人其他收益中主要政府补助明细如下：

单位：万元

年度	补贴文件	文件日期	款项性质	补贴金额
2020	滕州市财政局关于山东滕建投资集团有限公司 2020 年财政补贴的通知	2020 年 12 月 27 日	日常经营活动	13,000.00
2021	滕州市财政局关于山东滕建投资集团有限公司 2021 年财政补贴的通知	2021 年 12 月 26 日	日常经营活动	14,205.90
2022	滕州市财政局关于山东滕建投资集团有限公司 2022 年财政补贴的通知	2022 年 12 月 27 日	日常经营活动	7,153.24

2020-2022 年度，发行人非经常性损益分别为 12,453.16 万元、12,256.53 万

元和 15,498.05 万元，发行人净利润分别为 19,790.60 万元、18,785.75 万元和 19,723.55 万元，发行人报告期内存在净利润较依赖大额非经常性损益的情形。发行人作为滕州市重点国有企业，股东对发行人给予一定支持，预计获取的经营补贴具备一定的可持续性。

（五）资信情况

1. 有息负债情况

发行人 2023 年 3 月有息负债明细

单位：万元

企业名称	债务余额	到期日期	担保方式	债权人（发债场所）
山东滕建投资集团有限公司	100,000.00	2024-5-31	信用	上海证券交易所
山东滕建投资集团有限公司	10,000.00	2024-11-12	信用	上海证券交易所
山东滕建投资集团有限公司	50,000.00	2024-11-2	信用	上海证券交易所
山东滕建投资集团有限公司	12,277.00	2030-1-14	保证	国家开发银行
山东滕建投资集团有限公司	70,250.00	2035-3-16	保证	中国农业发展银行
山东滕建投资集团有限公司	72,500.00	2036-1-21	保证	中国农业发展银行
山东滕建投资集团有限公司	9,950.00	2025-4-11	保证	枣庄银行股份有限公司
山东滕建投资集团有限公司	1,950.00	2023-12-25	保证	广发银行股份有限公司
山东滕建投资集团有限公司	1,300.00	2023-12-14	保证	广发银行股份有限公司
山东滕建投资集团有限公司	3,250.00	2023-10-28	保证	广发银行股份有限公司
山东滕建投资集团有限公司	20,000.00	2025-9-30	保证	济宁银行股份有限公司
滕州博诚路桥建设工程有限公司	1,980.00	2025-7-4	保证	山东农村商业银行
滕州博诚路桥建设工程有限公司	1,000.00	2023-5-18	保证	济宁银行股份有限公司
滕州博诚路桥建设工程有限公司	3,900.00	2025-6-15	保证	山东农村商业银行
滕州博诚路桥建设工程有限公司	5,000.00	2025-4-11	保证	枣庄银行股份有限公司
滕州博诚路桥建设工程有限公司	1,900.00	2023-3-15	保证	青岛银行股份有限公司
滕州博诚路桥建设工程有限公司	500.00	2023-9-22	保证	日照银行股份有限公司

滕州旺禾园林工程有限公司	1,000.00	2023-5-18	保证	济宁银行股份有限公司
滕州旺禾园林工程有限公司	440.00	2024-1-19	保证	中银富登村镇银行
滕州旺禾园林工程有限公司	3,900.00	2025-6-16	保证	山东农村商业银行
滕州旺禾园林工程有限公司	1,000.00	2023-9-22	保证	日照银行股份有限公司
山东滕建投资集团兴唐工程有限公司	5,000.00	2025-4-20	保证	枣庄银行股份有限公司
山东滕建投资集团兴唐工程有限公司	3,900.00	2025-6-15	保证	山东农村商业银行
山东滕建投资集团兴唐工程有限公司	1,000.00	2024-2-8	保证	青岛银行股份有限公司
山东兴滕置业有限公司	10,000.00	2030-8-14	保证	中国农业发展银行
山东兴滕置业有限公司	30,000.00	2030-8-14	保证	中国农业发展银行
山东天行健置业有限公司	39,040.00	2039-10-28	保证	国家开发银行
山东天行健置业有限公司	36,100.00	2039-12-24	保证	国家开发银行
山东天行健置业有限公司	1,430.00	2025-8-29	保证	中国农业发展银行
山东滕建投资集团有限公司	6,350.00	2024-5-25	保证	江苏金融租赁股份有限公司
山东滕建投资集团有限公司	12,500.00	2024-7-5	保证	徽银金融租赁有限公司
山东滕建投资集团有限公司	20,689.00	2027-1-13	保证	中国环球租赁有限公司
山东滕建投资集团有限公司	11,494.00	2027-1-20	保证	中国环球租赁有限公司
山东滕建投资集团有限公司	10,000.00	2025-3-24	保证	山东惠瀚产业有限公司
山东滕建投资集团有限公司	5,000.00	2024-3-29	保证	山东国惠小额贷款有限公司
滕州市兴滕建筑科技发展有限公司	8,087.00	2027-5-30	保证	青岛城乡融资租赁建设有限公司
滕州市兴滕建筑科技发展有限公司	9,900.00	2023-5-18	保证	上海青投融资租赁有限公司
山东天行健置业有限公司	16,653.00	2023-4-22	保证	安徽国元信托有限责任公司
山东天行健置业有限公司	5,876.00	2025-2-20	保证	青岛城乡建设融资租赁有限公司
山东天行健置业有限公司	8,523.00	2027-2-28	保证	青岛城乡建设融资租赁有限公司
山东天行健置业有限公司	8,490.00	2027-8-2	保证	青岛城乡建设融资租赁有限公司

山东滕建投资集团兴唐工程有限公司	120,000.00	2026-3-12	保证	国泰租赁有限公司
合计	742,129.00			

发行人有息负债类型结构

单位：万元

项目	债券融资	银行	信托租赁等	合计
金额	160,000.00	338,567.00	243,562.00	742,129.00
占比	21.56%	45.62%	32.82%	100.00%

发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后	合计
金额	38,453.00	185,290.00	70,936.00	447,450.00	742,129.00
占比	5.18%	24.97%	9.56%	60.29%	100.00%

截至 2023 年 3 月，发行人有息负债主要为银行及发债，银行融资余额 338,567 万元，占比达 45.62%；存续债券 16 亿，债券二级市场表现稳定，信托租赁等占比 32%，其中信托目前是与国元信托合作，余额 1.67 亿。发行人 2023 年到期的有息负债规模为 3.85 亿元，占比 5.18%，2024 年内到期负债 18.53 亿元，占比 24.97%，2025 年到期负债规模 7.09 亿元，占比 9.56%，2025 年后到期占比达 60.29%，信托期限内到期负债尚可，偿付压力较小。

2. 发行人银行授信情况

发行人在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，并获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2022 年末，发行人银行及其他金融机构综合授信额度合计 589,122.00

万元，未使用额度共计 45,000.00 万元。发行人银行授信具体情况如下：

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	中国农业发展银行滕州支行	231,430.00	186,430.00	45,000.00
2	国家开发银行	124,259.00	124,259.00	
3	山东滕州农村商业银行股份有限公司	13,680.00	13,680.00	
4	广发银行	10,000.00	10,000.00	
5	日照银行	7,500.00	7,500.00	
6	枣庄银行	30,000.00	30,000.00	
7	青岛银行	2,900.00	2,900.00	
8	江苏金租	10,000.00	10,000.00	
9	济宁银行	36,000.00	36,000.00	
10	徽银租赁	20,000.00	20,000.00	
11	环球租赁	42,000.00	42,000.00	
12	国惠小贷	15,000.00	15,000.00	
13	青岛城乡租赁	29,700.00	29,700.00	
14	国元信托	16,653.00	16,653.00	
合计		589,122.00	544,122.00	45,000.00

3. 对外担保情况

截至 2023 年 6 月末，发行人对外担保的情况如下：

担保方公司	被担保公司	担保金额 (万元)	开始日期	到期日期
山东滕建投资集团 汇鑫置业有限公司	滕州凯盛园林绿化有 限公司	1,600.00	2022 年 12 月 12 日	2023 年 12 月 10 日
山东滕建投资集团 汇鑫置业有限公司	滕州民泰市政工程有 限公司	1,600.00	2022 年 12 月 12 日	2023 年 12 月 10 日
山东滕建投资集团 兴唐工程有限公司	滕州市中发市政有限 责任公司	3,900.00	2022 年 10 月 20 日	2023 年 10 月 19 日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州凯盛园林绿化有 限公司	900.00	2022 年 9 月 16 日	2023 年 9 月 16 日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市城市建设综合 开发有限公司	10,000.00	2019 年 2 月 12 日	2024 年 2 月 12 日
山东滕建投资集团	滕州市城市建设综合	8,000.00	2020 年 8 月 18 日	2024 年 8 月 18 日

担保方公司	被担保公司	担保金额 (万元)	开始日期	到期日期
有限公司	开发有限公司			
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市城市建设综合 开发有限公司	15,000.00	2021年1月28日	2024年1月28日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市工业资产运营 有限公司	30,000.00	2019年6月27日	2034年6月27日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市荆善园林建设 工程有限公司	500.00	2022年12月16日	2023年12月16日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市民泰市政工程 有限公司	4,500.00	2022年12月15日	2023年12月13日
山东滕建投资集团 有限公司	滕州市中远建设有限 公司	1,970.00	2022年7月8日	2023年7月7日
山东兴滕置业有限 公司	微山湖湿地集团有限 公司	1,843.00	2022年12月10日	2023年12月9日
合计	——	79,813.00	——	——

截至2023年6月末，发行人对外担保金额为79,813.00万元，均为对区域内国企担保，代偿风险较小。其中对滕州市工业资产运营有限公司、滕州市城市建设综合开发有限公司、滕州市民泰市政工程有限公司、滕州市中发市政有限责任公司，对外担保金额合计73,000.00万元，占发行人全部对外担保金额的91.46%。

滕州市工业资产运营有限公司为国有独资的有限责任公司，成立于2017年8月2日，注册资本23,000万元人民币。实际控制人为滕州经济开发区管委会。

滕州市城市建设综合开发有限公司为控股法人独资的有限责任公司，成立于1989年7月11日，注册资本34,186.00万元人民币。经营范围为一般项目：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；建筑材料销售；普通机械设备安装服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；自有资金投资的资产管理服务；（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：建设工程设计；测绘服务；房地产开发经营；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。（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）。实际控制人为滕州市国有资产监督管理局。

滕州市民泰市政工程有限公司为控股法人独资的有限责任公司，成立于2010年10月12日，注册资本5,000.00万元人民币。经营范围为许可项目：建

设工程施工。（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）一般项目：建筑材料销售；园林绿化工程施工。（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）。实际控制人为滕州经济技术开发区管理委员会。

滕州市中发市政有限责任公司为控股法人独资的有限责任公司，成立于2004年3月25日，注册资本4,100.00万元人民币。经营范围为一般项目：工程管理服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；建筑用石加工；水泥制品制造；水泥制品销售；非金属矿物制品制造；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位），广告设计、代理（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：道路货物运输不含危险货物），建设工程设计；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑智能化工程施工；特种设备安装改造修理；建筑劳务分包；施工专业作业（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）。实际控制人为滕州市国有资产监督管理局。

发行人对外担保方均为地方国有企业，被担保企业均正常经营，与发行人保持良好的合作关系，代偿风险较低。

（六）重大法律诉讼事项

截至2023年8月3日，通过“中国执行信息公开网”查询，发行人无被执行信息。

中国执行信息公开网
司法为民 司法便民

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 山东滕建投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: 鲁合登统写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院)

验证码: 7ea6

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 山东滕建投资集团有限公司 相关的结果。

根据山东滕建投资集团有限公司提供的征信报告显示，截至 2023 年 6 月，发人当前有 6 家未结清信贷交易的机构，当前借贷余额为 183358.6 万元，对外担保余额 10000 万元，无不良和关注类贷款。

企业信用报告

(授信机构版)

报告编号: 2023061215353601183566

报告时间: 2023-06-12T15:35:36

查询机构: 中国金谷国际信托有限责任公司

身份标识

查询原因: 贷前 (保前) 审查

企业名称	山东滕建投资集团有限公司
中征码	3704810000173746
统一社会信用代码	91370481696889185G
组织机构代码	696889185
工商注册号	91370481696889185G
纳税人识别号 (国税)	91370481696889185G
纳税人识别号 (地税)	91370481696889185G

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2011	12	6	2016

借贷交易		担保交易	
余额	183358.60	余额	10000
其中: 被追偿余额	0	其中: 关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

（七）其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。



经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果! 20230504101025543\(1946\)反洗钱.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	山东滕建投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370461696889185G	2023/5/4 10:10:25	0000		0
2	机构	滕州信华投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370461MA3P4KPF38	2023/5/4 10:10:25	0000		0

（八）发行人小结

作为滕州市重要的城市基础设施建设主体，负责滕州市基础设施建设和土地开发整理等业务。发行人目前主要业务涵盖了涵盖城镇基础设施建设与投资；房地产开发经营与营销策划；物业管理；装饰材料销售；房屋租赁等业务板块。同时各方面给予了较大的优惠政策。整体政府除了以现金或划拨优质股权、资产的方式补充公司资本金来支持公司壮大发展外，还给予一定补贴用于支持其在基础设施建设领域的业务开展。

三、担保人分析

（一）基本情况介绍

1. 企业概括

名称：滕州信华投资集团有限公司

法定代表人：徐俊

住所：山东省枣庄市滕州市荆河中路 91 号

设立日期：2019 年 2 月 3 日

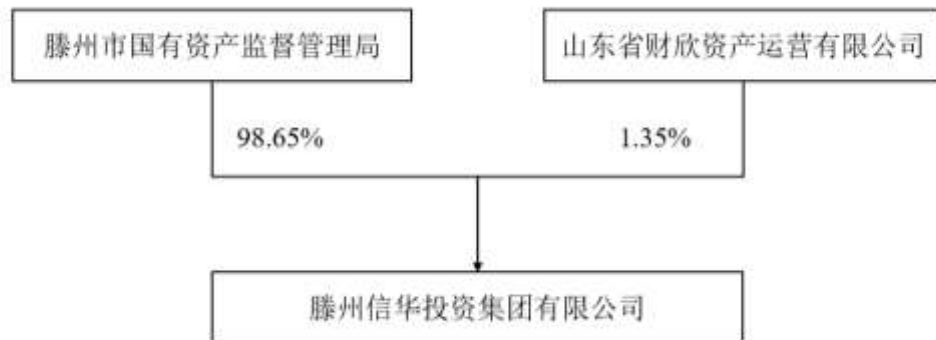
统一社会信用代码：91370481MA3P4KPF38

注册资本：5000 万元人民币

经营范围：城市建设项目开发和经营；房地产综合开发；对项目进行投资、参股和收购；企业策划、投资咨询；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2. 股东、实际控制人及重大事项说明

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



3. 担保人子公司情况

截至 2022 年 12 月末，担保人并表主体如下：

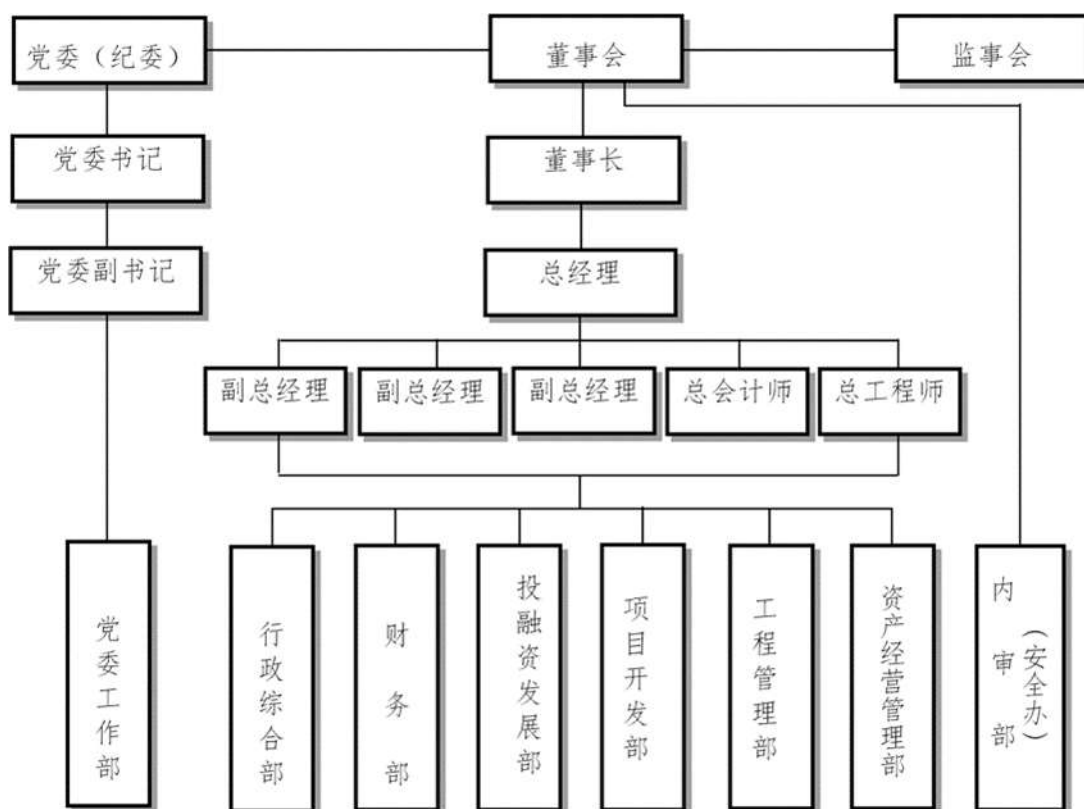
公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
			直接	间接	
滕州市中远建设有限公司	滕州市	房屋建筑业	100		购买
滕州市远景市政工程有限公司	滕州市	土木工程建筑业	100		划拨
山东古滕建筑安装工程有限公司	滕州市	房屋建筑业		100	划拨
滕州市远大安装装璜有限责任公司	滕州市	土木工程建筑业	100		划拨
滕州市远泰装饰有限公司	滕州市	建筑装饰、装修和其他建筑业	51		划拨

山东方盈融资担保有限公司	滕州市	其他金融业		100	划拨
山东滕文招标造价咨询有限公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
山东信华金融投资控股有限公司	滕州市	商务服务业	100		划拨
山东信华民间资本管理有限公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
山东信华拍卖有限公司	滕州市	金融业		100	划拨
滕州市金信源金融信息服务有限公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
山东信华建设投资有限公司	滕州市	商务服务业	100		设立
滕州至善发展有限公司	滕州市	商务服务业		100	设立
山东信华典当有限公司	滕州市	货币金融服务		100	划拨
滕州市国土规划勘测院有限公司	滕州市	科学研究和技术服务业	100		划拨
山东信华发展有限公司	滕州市	房地产业	56.55		划拨
滕州市瀚石地产有限公司	滕州市	房地产业		56.55	划拨
山东三圣置业有限公司	滕州市	房地产业		56.55	划拨
滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	滕州市	房地产业		56.55	划拨
滕州市城市建设综合开发有限公司	滕州市	房屋建筑业		100	划拨
滕州市中房房地产开发有限公司	滕州市	建筑业		26.39	划拨
山东新兴置业有限公司	滕州市	房地产业		56.13	划拨
滕州市东方中石发展有限公司	滕州市	房地产业		68.75	划拨
滕州东方圣典置业有限公司	滕州市	房地产业		67.11	划拨
滕州市宏远物业管理有限公司	滕州市	房地产业		51	划拨
滕州市立通机械工程有限公司	滕州市	建筑业		100	划拨
滕州市全新全异营销策划有限责任公司	滕州市	商务服务业		100	划拨

滕州市安信建设工程有限公司	滕州市	房屋建筑业		100	划拨
滕州城建集团有限公司	滕州市	房地产业	100		划拨
山东聚石新材料科技有限公司	滕州市	科技推广和应用服务业	51		购买
山东信华新格林智慧农业有限公司	滕州市	农、林、牧、渔专业及辅助性活动	55		购买
滕州市宏泰安装有限责任公司	滕州市	土木工程建筑业		100	划拨
滕州市安信建筑劳务有限公司	滕州市	商务服务业		100	划拨
滕州市大发装饰装修有限责任公司	滕州市	建筑业		100	划拨

（二）治理结构、组织机构设置及运行情况

1. 担保人的组织结构图



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

2. 主要领导简历

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

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

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

高级管理人员基本情况刘士明，总经理。

（三）主营业务经营情况

担保人作为滕州市重要的棚户区改造项目的建设主体，主要从事棚户区改造及配套基础设施建设、商品房开发、建筑安装、金融及现代服务业等业务。公司营业收入主要来自保障房建设和商品房开发业务。

担保人经营情况分析

担保人最近三年的营业收入构成及毛利润情况如下：

单位：亿元，%

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

2020年-2022年，担保人实现营业收入分别为39.68亿、57.35亿元和49.21亿元。营业收入有一定波动，主要受保障房销售及其他业务波动影响所致。从各业务板块来看，保障房建设业务收入是担保人营业收入的主要来源。

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

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

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

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

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

担保人业务板块分析

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

1、保障房建设业务板块

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

(1) 运营模式

作为滕州市保障房建设项目的重要建设主体，担保人已形成成熟的保障房建

设业务模式，分为自行安置和政府购买服务两种业务模式。截至目前，担保人保障房建设项目以自行安置模式为主；2016年至2017年5月，担保人有部分保障房建设项目采用了政府购买服务模式。

1) 自行安置模式

担保人自行安置模式下操作流程如下：

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

②获得土地：根据枣庄市人民政府《关于进一步加快推进保障房建设的意见》（枣发[2009]13号）、滕州市人民政府《关于加快城市拆迁项目安置区建设的意见》（滕政发[2011]107号）、《关于保障房建设项目减免规费及奖补资金有关事项的通知》（枣政办字[2010]80号）等文件，担保人承担的保障房建设项目享受土地出让金扣除税费后返还和税收减免政策，后期政府通过政府补贴形式将该部分资金返还。主要流程为：公司通过“招拍挂”程序，缴纳土地出让金后，获得保障房项目建设用地。

③项目立项：担保人作为项目实施主体，申请项目立项，获得发改委批复等材料。

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

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

⑥安置房销售：对外销售的房屋，担保人主要采用自主销售的模式，所开发项目在达到政府规定的预售条件并取得《房地产预售许可证》后进行销售，所收到的客户付款记为预收款项。待项目符合销售条件后，公司进行正式销售，并和

客户签订销售协议，客户付款后向客户交房，客户交房验收完毕后，确认销售收入。

2) 政府购买服务模式

担保人与政府签订政府购买服务合同，政府向担保人购买服务主要包括：购买安置住房、货币化安置补偿以及其他与本项目相关的服务。担保人负责保障房建设前期的拆迁安置、项目后期建设、配套服务建设等，待项目建成后政府在项目竣工决算基础上进行一定比例加成进行支付结算，加成比例根据项目具体情况确定，政府通过购买服务方式支付总价款，购买服务款纳入相应年度预算管理并于工程竣工后分 10 年至 17 年不等按时支付给担保人。政府购买服务资金来源于滕州市人民政府财政性资金，在财政预算中统筹安排，并逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。在项目交付日移交建筑物、附属设施及配套设备。

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

(2) 盈利模式

保障房销售收入扣去相应的成本及费用为担保人保障房建设业务的利润。

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

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

(3) 经营情况

截至 2022 年末，担保人已完工保障房项目为 10 个，在建保障房项目为 13

个。具体如下所示：

1) 已完工保障房项目

截至 2022 年末担保人主要已完工保障房建设项目情况

单位：万平方米、万元、元/平方米、%

项目	项目区位	建设周期	建筑总面积	安置面积	可售面积	已售面积	销售回款	去化率
碧水云天中央城	滕州市城区中心	2010.01-2012.12	65.60	11.69	53.91	52.53	267,832.00	97.44
书香大厦	滕州市书院街路东侧	2010.08-2013.08	1.38	-	1.37	1.36	4,593.00	99.27
银钟里（涵翠苑）	滕州市城区东部	2012.05-2016.02	75.04	14.52	60.52	60.52	279,299.00	100.00
和家园	滕州市区的北部，毗邻政务中心、体育中心，紧邻滕州一中、科技职业学院等学校	2012.10-2016.05	18.60	-	18.41	18.34	108,700.00	99.62
缙香郡二期（鲁南机床厂）	滕州市区东部鲁南机床厂原址	2016.05-2019.06	19.85	3.64	14.68	14.26	116,384.00	97.14
滕州市塔寺南路区域棚户区改造项目（金河湾A区）	滕州市河路南侧	2011.3-2017.9	60.67	32.59	60.06	55.20	119,208.00	91.91
滕州市岗子街区域棚户区改造项目（金河湾B区）		2017.10-2019.7	21.06	-	20.56	19.31	121,112.00	93.92
滕州市岗子街区域棚户区改造项目（金河湾C区）		2016.12-2018.12	10.49	-	10.11	10.11	56,921.00	100.00
大同天下	滕州市南侧	2011.6-2019.12	189.50	56.79	92.13	87.52	577,788.84	95.00
清华园	滕州市青啤大道南侧	2011.01-2016.01	45.10	7.65	32.13	31.85	152,086.00	99.13
合计			507.29	126.88	363.88	351.00	1,803,923.84	96.46

注：上表列示销售回款系担保人收到的销售款（含未交付房屋预收部分）。

截至 2022 年末，公司主要已完工保障房项目有 10 个，项目涉及安置工作已

全部完成，未销售部分主要为配套商铺和地下停车位及储藏室，住宅部分基本完成去化。截至目前，担保人所建保障房项目去化顺畅，资金回笼情况良好。

2) 在建保障房项目

截至 2022 年末，担保人主要在建保障房项目情况如下表所示：

单位：万平方米

项目	项目性质	规划总用地面积	规划总建筑面积
荆河东路（程堂居）	保障房	6.00	17.18
东城东新社区一二期 AB 区	保障房	23.86	69.12
东城东新社区西大庙	保障房	3.71	10.57
东城东新社区冯村区域	保障房	8.27	30.94
东城东新社区一二期 CD 区	保障房	27.45	97.32
滕州市汽车六队区域	保障房	1.30	1.30
孙楼鲁寨区域棚户区改造	保障房	36.00	139.38
贾庄社区	保障房	17.03	57.45
凤翔小镇	保障房	30.91	36.62
善南街道五里坂村项目	保障房	33.35	110.00
北辛街道孙庄区域改造建设工程	保障房	30.91	73.59
孙堂区域改造项目	保障房	33.71	110.95
前大庙区域改造项目	保障房	23.16	73.59
合计		275.66	828.01

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

截至 2022 年末，担保人主要在建保障房建设项目建设情况如下表所示：

截至 2022 年末担保人在建保障房建设项目建设情况

单位：亿元

项目	项目性质	预计建设期间	计划总投资	已投资金额
荆河东路（程堂居）	保障房	2016.12-2021.6	5.50	4.87
东城东新社区一二期AB区	保障房	2016.11-2023.5	23.06	18.09
东城东新社区一二期CD区	保障房	2018.05-2024.5	55.00	23.88
东城东新社区西大庙	保障房	2019.03-2022.02	5.40	4.98
东城东新社区冯村区域	保障房	2019.12-2023.08	20.30	7.67
滕州市汽车六队区域	保障房	2019.05-2021.06	6.21	2.77
孙楼鲁寨区域棚户区改造	保障房	2018.10-2021.10	60.50	38.11
贾庄社区	保障房	2019.06-2022.06	28.55	26.28
凤翔小镇	保障房	2020.03-2023.03	31.59	27.61
善南街道五里坂村项目	保障房	2021.04-2024.04	47.69	2.49
北辛街道孙庄区域改造建设工程	保障房	2020.06-2023.05	31.31	15.67
孙堂区域改造项目	保障房	2019.11-2025.12	53.51	0.80
前大庙区域改造项目	保障房	2020.12-2025.12	47.72	2.0
合计			416.34	175.22

注：上表列示建设期间为前期预计建设期间，实际情况根据施工进度有所差异。

3) 已完工及在建保障房项目具体运营模式

担保人保障房建设项目具体运营模式

项目进展	项目名称	项目性质	运营模式
已完工	中央城小区	保障房	自行安置
	书香大厦	保障房	自行安置
	银钟里（涵翠苑）	保障房	自行安置
	和家园	保障房	自行安置
	大同天下	保障房	自行安置
	金河湾（A、B、C区）	保障房	自行安置
	清华园	保障房	自行安置
	滕州市中房·缙香郡二期	保障房	自行安置
在建	荆河东路（程堂居）	保障房	政府购买服务
	东城东新社区（一、二期）	保障房	政府购买服务
	汽车六队区域	保障房	政府购买服务
	东城东新社区（大庙、冯村）	保障房	自行安置
	孙楼鲁寨区域改造	保障房	自行安置

	贾庄社区	保障房	自行安置
	凤翔小镇	保障房	自行安置
	善南街道五里坂村项目	保障房	自行安置
	滕州市北辛街道孙庄区域改造建设工程	保障房	自行安置
	西大庙区域	保障房	自行安置
	冯村区域	保障房	自行安置
	孙堂区域	保障房	自行安置
	前大庙区域改造项目	保障房	自行安置

4) 拟建保障房项目

截至 2022 年末，担保人拟建保障房项目情况如下：

截至 2022 年末担保人拟建保障房项目情况

单位：万元、万平方米

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

注：上表列示建设期间为前期预计建设期间，实际情况根据施工进度有所差异。

2、房地产开发业务板块

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

(1) 运营模式

1) 获得土地：担保人房地产开发的土地主要通过“招拍挂”的方式获得。

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

司执行董事对方案进行决策立项。

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

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

(2) 盈利模式

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

(3) 经营情况

1) 主要已完工房地产项目情况

截至 2022 年末，担保人主要已完工房地产项目销售情况如下表所示：

担保人主要已完工房地产项目销售情况

单位：万平方米、万元、元/平方米、%

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

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

①雅苑（缙香郡）项目位于滕州市中心城区和高铁新城东西轴线上，系公司开发的精装修楼盘，项目已于 2016 年底完工，可售面积 13.38 万平方米。截至 2022 年末，项目已实现销售面积 13.22 万平方米，销售均价为 5,689.00 元/平方米，实际销售回款 72,600.00 万元，该项目去化率为 98.80%。

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

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

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

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

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

⑦璟园（缙香郡）项目位于滕州市荆河东路南侧，文昌路东侧，截至 2022 年末，项目已实现销售面积 15.51 万平方米，销售均价为 8,200.00 元/平方米，实际销售回款 113,149.18 万元，项目去化率为 94.57 %。

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

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

2) 在建房地产项目情况

截至 2022 年末，担保人在建房地产项目投资情况如下：

截至 2022 年末担保人主要在建房地产项目建设投资情况

单位：万元、平方米

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

截至 2022 年末，担保人在建房地产主要项目情况如下：

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

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

③ 金樾府（馥园）项目为担保人目前在建的房地产项目，项目位于滕州市青啤大道北侧、荆泉路东侧。规划用地总面积 8.00 万平方米、规划总建筑面积

20.00 万平方米。项目已于 2022 年 6 月取得土地，目前处于主体施工阶段。

3) 拟建房地产项目

截至 2022 年末，担保人无拟建房地产项目。

3、基础设施建设业务板块

(1) 运营模式与盈利模式

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

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

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

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

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

(2) 项目建设情况

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

担保人已完工的基础设施建设项目情况如下所示：

截至 2022 年末担保人完工基础设施项目情况

单位：万元

主要在建项目名称	总投资	实际已完成投资	项目预计建设时间	是否签订合同或协议
滕州市全民健身游泳馆	17,560.16	17,560.16	2016.5-2017.12	是
荆泉路南路	10,335.00	7,200.00	2018.5-2021.12	是
府前东路	20,000.00	12,600.00	2018.11-2021.08	是
荆河东路	12,792.00	9,300.00	2014.6-2022.12	是
夏庄街	1,502.40	1,550.00	2019.10-2022.12	是
黄连山路、荆泉路、吉山路	3,113.70	2,960.00	2018.5-2022.12	是
荆泉北路、解放东路	14,735.00	10,300.00	2018.5-2022.12	是
龙泉街道孙堂小学	6,000.00	5,200.00	2020.10-2022.09	是
滨河东路	390.00	361.36	2018.01-2021.10	是
滕州市陶山路建设	4,848.29	4,650.00	2018.01-2021.08	是
科圣路道路建设	1,755.31	1,755.31	2018.01-2021.06	是
科圣路绿化	385.08	385.08	2018.01-2021.06	是
陶山路交通设施、信号监控	360.00	360.00	2018.01-2021.06	是
北滨河路和城区人行道一标段	1,124.96	1,115.78	2018.01-2021.12	是
北滨河路和城区人行道二标段	629.54	500.00	2018.01-2021.08	是
北滨河路和城区人行道三标段	452.90	379.06	2018.01-2021.10	是
塔寺北路延伸工程（通盛路至陶山路段）	520.00	500.00	2018.01-2021.08	是
滕州市荆河路（金河湾范围）升级改造工程	580.00	580.00	2018.01-2021.06	是
合计	97,084.34	77,256.75	-	-

截至 2022 年末，担保人主要在建基础设施项目如下所示：

单位：万元

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

4、担保人与政府相关的主营业务的核查情况

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

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

（四）财务情况分析

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

担保人2022年报表合并范围变化情况为：

本期增加：

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

本期减少：

子公司名称	成立时	投资成	持股比例	减少原因
-------	-----	-----	------	------

山东腾程城市物业服务有限公司	1997-08-06	600 万	100	划出
滕州市润丰物业管理有限公司	2007-01-09	310 万	100	公司注销
山东天行健发展有限公司	2013-04-19	45000 万	100	划出
山东新发物业管理有限公司	2020-03-17	500 万	100	划出
山东新城建房地产开发有限公司	2008-03-12	5088 万	100	划出

1. 合并财务报表

资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	205,713.96	175,168.80	169,534.31	116,027.57
应收票据	40.16	640.36	1,097.75	36.00
应收账款	13,595.36	16,012.38	7,765.50	4,655.98
预付款项	180,669.05	177,507.68	183,572.11	293,785.99
其他应收款	407,781.37	445,031.94	551,168.00	
存货	2,746,026.94	2,627,359.58	2,763,068.90	2,516,307.50
一年内到期的非流动资产	-	-	-	
其他流动资产	72,238.51	57,071.93	57,680.67	35,154.23
流动资产合计	3,626,065.35	3,498,792.69	3,733,887.25	3,537,612.39
非流动资产：				
债权投资	31,715.00	33,705.00	32,270.00	
其他债权投资	18,966.28	1,941.28	34,146.68	27,019.00
其他权益工具投资	9,744.00	9,514.00	2,019.00	29,222.00
长期股权投资	32,482.11	30,682.11	30,495.05	24,352.60
投资性房地产	10,713.81	10,792.02	20,841.20	21,514.48
固定资产	13,302.95	6,287.47	7,955.75	
在建工程	3,171.77	2,374.18	545.21	387
无形资产	250.13	302.42	642.98	696.01
长期待摊费用	686.89	586.19	180.71	176.51
递延所得税资产	5,345.64	5,416.84	6,450.98	8,362.48
其他非流动资产	-	-	-	
非流动资产合计	126,378.58	101,601.49	135,547.56	118,570.95
资产总计	3,752,443.93	3,600,394.18	3,869,434.80	3,656,183.33
流动负债：				
短期借款	89,454.60	100,165.60	33,980.00	32,012.00
应付票据	16,400.00	27,932.93	87,100.00	31,000.00
应付账款	89,495.34	99,890.41	114,545.60	266,333.07

预收款项	-	-	461,512.69	410,747.66
合同负债	218,436.76	237,368.11	-	
应付职工薪酬	801.31	909.13	933.54	1036.14
应交税费	32,978.84	34,526.72	49,808.95	41,811.48
其他应付款	1,197,172.46	1,231,085.71	1,156,029.57	905,881.48
一年内到期的非流动负债	125,406.83	205,520.26	151,632.82	143,926.39
其他流动负债	55,182.92	6,591.40	244.95	221.08
流动负债合计	1,825,329.06	1,944,005.80	2,055,788.12	1,832,969.30
非流动负债：				
长期借款	453,399.80	329,711.00	397,530.40	445,384.30
应付债券	178,149.21	128,991.28	110,000.00	214,500.00
长期应付款	156,593.69	76,572.23	111,822.67	44,911.15
递延收益	92.00	-	-	
非流动负债合计	788,234.70	535,274.50	619,353.07	704,795.45
负债合计	2,613,563.77	2,479,280.30	2,675,141.19	2,537,764.74
所有者权益：				
实收资本	675.60	675.60	675.60	675.6
资本公积	896,672.42	896,672.42	992,743.50	968,615.59
盈余公积	313.59	313.59	249.14	
未分配利润	199,056.78	181,017.19	160,987.83	111,927.40
归属于母公司所有者权益合计	1,096,718.40	1,078,678.81	1,154,656.07	1,081,218.59
少数股东权益	42,161.77	42,435.07	39,637.54	37,200.00
所有者权益合计	1,138,880.17	1,121,113.88	1,194,293.61	1,118,418.59
负债和所有者权益总计	3,752,443.93	3,600,394.18	3,869,434.80	3,656,183.33

利润表

单位：万元

项 目	2023年6月末	2022年度	2021年度	2020年度
一、营业收入	193,548.32	492,079.76	573,467.69	396,846.21
减：营业成本	164,169.77	421,384.94	501,956.59	331,216.85
税金及附加	5,826.97	11,148.29	9,670.58	20,637.04
销售费用	1,174.27	4,113.82	4,519.64	4,253.62
管理费用	6,896.31	14,822.96	15,619.36	11,075.59
研发费用	-	-	-	
财务费用	4,585.65	4,901.82	6,363.33	6,772.27
其中：利息费用	4,993.82	5,103.91	5,208.52	6,381.29
利息收入	516.95	2,097.46	2,836.10	5,188.33

加：其他收益	6,838.73	79.47	124.00	272871.28
投资收益（损失以“-”号填列）	88.95	1,778.46	3,058.19	1,564.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-6933.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	284.78	4,136.55	7,646.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-0.03	-	-9.32	12.39
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	18,107.77	41,702.41	46,157.05	290,405.97
加：营业外收入	3,265.78	609.34	684.95	266.34
减：营业外支出	3,010.22	2,153.66	1,499.56	606.39
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	18,363.33	40,158.09	45,342.44	290,065.92
减：所得税费用	71.19	3,346.67	8,519.68	9,556.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	18,292.14	36,811.42	36,822.76	280,508.99
（一）按经营持续性分类：	18,292.14	-	-	
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	18,292.14	36,811.42	36,822.76	280,508.99
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	
（二）按所有权归属分类：	18,291.14	-	-	
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	29.20	-62.52	-241.49	
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	18,262.94	36,873.94	37,064.25	280,508.99
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	
六、综合收益总额	18,292.14	36,811.42	36,822.76	280,508.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	18,262.94	36,873.94	37,064.25	280,508.99
归属于少数股东的综合收益总额	29.20	-62.52	-241.49	

现金流量表

单位：万元

项 目	2023年6月末	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	200,753.04	506,518.05	537,257.31	475,795.21
收到的税费返还	29.56	6,265.92	7,321.80	
收到其他与经营活动有关的现金	412,683.20	232,046.84	429,127.75	175,075.00
经营活动现金流入小计	613,465.80	744,830.81	973,706.86	650,870.21
购买商品、接受劳务支付的现金	187,093.11	458,387.54	506,394.50	335,000.47
支付给职工以及为职工支付的现金	11,363.36	20,798.52	24,792.24	13,536.13
支付的各项税费	16,907.07	39,827.02	50,184.00	26,307.47
支付其他与经营活动有关的现金	382,040.91	205,627.39	149,037.78	290,540.63
经营活动现金流出小计	597,404.45	724,640.46	730,408.52	665,384.70
经营活动产生的现金流量净额	16,061.35	20,190.36	243,298.35	-14,514.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	88.95	51,105.40	-	
取得投资收益收到的现金	400.00	1,623.14	2,027.63	1,564.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.53	-	11.59	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	2,420.24	
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	
投资活动现金流入小计	490.47	52,728.54	4,459.46	1,564.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	253.09	634.26	228.14	15259.72
投资支付的现金	2,030.00	24,229.58	28,125.00	3,283.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	
支付其他与投资活	-	4,395.24	-	

动有关的现金				
投资活动现金流出小计	2,283.09	29,259.07	28,353.14	18,543.63
投资活动产生的现金流量净额	-1,792.62	23,469.46	-23,893.68	-16,978.90
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,037.50	4,400.00	500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,037.50	4,400.00	-	
取得借款收到的现金	340,089.00	209,201.20	200,110.00	139,712.37
收到其他与筹资活动有关的现金	120,760.00	431,793.35	207,432.35	48,076.10
筹资活动现金流入小计	463,886.50	645,394.55	408,042.35	187,788.47
偿还债务支付的现金	154,202.20	153,773.00	388,017.90	132,716.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,512.25	44,920.30	74,078.06	72,514.75
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	
支付其他与筹资活动有关的现金	284,152.82	463,141.91	145,801.03	65,064.02
筹资活动现金流出小计	454,867.28	661,835.21	607,896.99	270,295.66
筹资活动产生的现金流量净额	9,019.22	-16,440.66	-199,854.64	-82,507.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	23,287.96	27,219.15	19,550.02	-114,000.57
加：期初现金及现金等价物余额	117,201.03	89,981.88	70,431.86	184,432.43
六、期末现金及现金等价物余额	140,488.99	117,201.03	89,981.88	70,431.86

2. 担保人财务状况分析

2.1、资产构成分析

单位：万元、%

项目	2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	175,168.80	4.87	169,534.31	4.38	116,027.57	3.17

预付款项	177,507.68	4.93	183,572.11	4.74	293,785.99	8.04
其他应收款	445,031.94	12.36	551,168.00	14.24		0.00
存货	2,627,359.58	72.97	2,763,068.90	71.41	2,516,307.50	68.82
流动资产合计	3,498,792.69	97.18	3,733,887.25	96.50	3,537,612.39	96.76
债权投资	33,705.00	0.94	32,270.00	0.83		0.00
其他债权投资	1,941.28	0.05	34,146.68	0.88	29,222.00	0.80
长期股权投资	30,682.11	0.85	30,495.05	0.79	24,352.60	0.67
非流动资产合计	101,601.49	2.82	135,547.56	3.50	118,570.95	3.24
资产总计	3,600,394.18	100.00	3,869,434.80	100.00	3,656,183.33	100.00

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

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

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

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

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

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

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

2.2、负债构成分析

单位：万元、%

项目	2022 年末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	99,890.41	4.04	114,545.60	4.28	266333.07	10.49
其他应付款	1,231,085.71	49.65	1,156,029.57	43.21	905881.48	35.70
一年内到期的非流动负债	205,520.26	8.29	151,632.82	5.67	143926.39	5.67
流动负债合计	1,944,005.80	78.41	2,055,788.12	76.85	1832969.3	72.23
长期借款	329,711.00	13.30	397,530.40	14.86	445384.3	17.55
应付债券	128,991.28	5.20	110,000.00	4.11	214500	8.45
长期应付款	76,572.23	3.09	111,822.67	4.18	44911.15	1.77
非流动负债合计	535,274.50	21.59	619,353.07	23.15	704795.45	27.77
负债合计	2,479,280.30	100.00	2,675,141.19	100.00	2537764.74	100.00

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

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

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

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

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

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

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

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

单位：万元、%

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

2.3、所有者权益分析

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

2.4、现金流量分析

单位：万元

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

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

最近三年，担保人投资性现金流由净流出转为净流入，主要系收回投资收到

的现金增加所致。

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

2.5、盈利能力分析

担保人最近三年收入及盈利情况如下：

单位：万元

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

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

2.6、偿债能力分析

担保人最近三年主要偿债能力指标如下：

项目	2022年	2021年	2020年
资产负债率（%）	68.86	69.14	69.41
流动比率（倍）	1.80	1.82	1.93

速动比率（倍）	0.45	0.47	0.56
---------	------	------	------

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

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

（五）资信情况

1. 有息负债情况

担保人截至 2023 年 6 月底负债明细

单位：万元

债权人名称	债务人名称	借款余额	借款日期	到期日期	担保类型
枣庄银行股份有限公司滕州杏花村支行	滕州市远景市政工程有限公司	4,000.00	2023/3/31	2024/3/31	银行贷款
山东滕州中银富登村镇银行有限责任公司	滕州市远景市政工程有限公司	300.00	2023/5/4	2024/5/3	银行贷款
日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市远景市政工程有限公司	890.00	2023/5/31	2024/5/31	银行贷款
北京银行股份有限公司济南舜耕支行	滕州市远景市政工程有限公司	500.00	2022/9/5	2023/9/2	银行贷款
山东信托	滕州市远景市政工程有限公司	9,990.00	2023/1/29	2024/1/28	信托
土发集团融资租赁公司	滕州市远景市政工程有限公司	5,000.00	2023/5/17	2026/5/16	融资租赁
济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市远景市政工程有限公司	1,000.00	2023/6/30	2024/6/29	银行贷款
北京银行济南分行	山东古滕建筑安装工程	500.00	2023/1/29	2024/1/29	银行贷款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	山东古滕建筑安装工程	3,900.00	2022/6/15	2025/6/12	银行贷款
枣庄银行股份有限公司滕州支行	山东古滕建筑安装工程	1,000.00	2022/9/9	2023/9/8	银行贷款
枣庄银行股份有限公司滕州支行	滕州市远泰装饰有限	3,000.00	2023/1/18	2024/1/17	银行贷款

州支行	公司				
日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市远泰装饰有限公司	890.00	2023/5/31	2024/5/31	银行贷款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市远泰装饰有限公司	0.00	2022/6/22	2025/6/17	银行贷款
国家开发银行	滕州市瀚石地产有限公司	15,655.95	2015/1/1	2030/1/1	银行贷款
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	30850.00	2016/12/29	2031/12/26	银行贷款
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	50000.00	2017/9/28	2035/9/27	银行贷款
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	78000.00	2018/6/7	2036/6/6	银行贷款
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	1000.00	2016/8/23	2026/8/16	银行贷款
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	1000.00	2016/9/22	2026/8/16	银行贷款
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	2000.00	2017/1/3	2026/8/16	银行贷款
中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	山东信华发展有限公司	2000.00	2017/3/8	2026/8/16	银行贷款
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	山东信华发展有限公司	9220.00	2022/9/20	2025/8/20	保交楼
政府专项债券	山东信华发展有限公司	6000.00	2022/1/25	2037/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	8000.00	2022/2/11	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	7000.00	2022/3/30	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	1000.00	2022/5/26	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	7500.00	2022/5/26	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	3500.00	2022/5/27	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	5000.00	2022/7/25	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	1000.00	2022/8/18	2029/1/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	2000.00	2021/11/15	2028/8/25	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	5700.00	2022/1/29	2028/8/25	棚改债券资

	司				金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	31000.00	2020/11/27	2035/5/27	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	6400.00	2019/6/28	2024/2/28	棚改债券资金
政府专项债券	山东信华发展有限公司	5000.00	2022/1/25	2037/1/25	棚改债券资金
枣庄银行	山东信华发展有限公司	4900.00	2023/3/29	2024/3/29	银行贷款
光大证券股份有限公司	山东信华发展有限公司	30000.00	2021/8/31	2024/8/31	公司债
土地集团融资租赁公司	山东信华发展有限公司	9000.00	2023/6/14	2026/6/14	融资租赁
中国农业发展银行滕州市支行	山东信华发展有限公司	33000.00	2023/2/1	2037/9/1	银行贷款
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	山东信华发展有限公司	4730.00	2023/1/19	2025/8/19	保交楼
国家开发银行山东分行	山东信华发展有限公司	20000.00	2023/5/31	2029/5/31	银行贷款
中国农业发展银行滕州市支行	滕州市中房房地产开发有限公司	18,118.00	2016/5/27	2034/5/24	银行贷款
中国农业发展银行滕州市支行	滕州市中房房地产开发有限公司	31,056.00	2016/12/23	2034/5/24	银行贷款
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	滕州市中房房地产开发有限公司	2,100.00	2023/1/20	2026/1/20	保交楼
上海证券交易所	滕州信华投资集团有限公司	50,000.00	2022/6/16	2025/6/16	公司债
上海证券交易所	滕州信华投资集团有限公司	50,000.00	2022/11/8	2025/11/8	公司债
上海证券交易所	滕州信华投资集团有限公司	50,000.00	2023/6/13	2024/6/12	公司债
北京银行济南分行	滕州市远大安装装璜有限责任公司	500.00	2023/1/12	2024/1/10	银行贷款
日照银行股份有限公司滕州塔寺路支行	滕州市远大安装装璜有限责任公司	890.00	2023/5/30	2024/5/30	银行贷款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市远大安装装璜有限责任公司	3,900.00	2022/6/17	2025/6/15	银行贷款
山东信托	滕州市远大安装装璜有限责任公司	9,530.00	2023/1/29	2024/1/28	信托
枣庄银行股份有限公司滕州杏花村支行	滕州市中远建设有限公司	13,000.00	2023/3/31	2024/3/31	银行贷款
日照银行股份有限公司枣	滕州市中远建设有限	6,300.00	2023/2/24	2023/8/24	银行贷款

庄滕州支行	公司				
日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	9,999.00	2023/6/28	2024/6/27	银行贷款
山东滕州农村商业银行股份有限公司	滕州市中远建设有限公司	1,970.00	2022/7/7	2025/7/4	银行贷款
日照银行股份有限公司滕州塔寺路支行	滕州市中远建设有限公司	4,970.00	2022/3/4	2025/3/4	银行贷款
国泰融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	6,080.38	2022/2/28	2025/2/28	融资租赁
上海青投融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	9,053.90	2022/10/26	2027/10/25	融资租赁
山钢国际融资租赁(山东)有限公司	滕州市中远建设有限公司	4,232.36	2022/11/25	2025/11/24	融资租赁
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	2,833.33	2020/7/24	2023/10/27	融资租赁
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	500.00	2020/8/20	2023/10/27	融资租赁
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	3,333.33	2020/9/17	2023/10/27	融资租赁
山东高速环球融资租赁有限公司	滕州市中远建设有限公司	3,333.33	2020/10/27	2023/10/27	融资租赁
日照银行股份有限公司滕州塔寺路支行	滕州市中远建设有限公司	4,940.00	2023/2/27	2025/2/27	银行贷款
济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	3,800.00	2023/6/7	2025/6/7	贷款
山东国惠小额贷款有限公司	滕州市中远建设有限公司	3,000.00	2023/6/5	2024/6/5	贷款
济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市中远建设有限公司	1,000.00	2023/6/30	2024/6/29	银行贷款
青岛银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	1,947.00	2020/9/27	2023/9/23	银行贷款
青岛银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	2,000.00	2020/9/29	2023/9/23	银行贷款
青岛银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	2,600.00	2020/12/30	2023/9/23	银行贷款
青岛银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	0.00	2021/1/29	2023/9/23	银行贷款
青岛银行股份有限公司枣庄滕州支行	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	700.00	2021/2/2	2023/9/23	银行贷款
枣庄市新时代城市基础设施建设发展有限公司	滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司	4,570.00	2023/1/30	2026/1/10	保交楼
合计		717,682.59			

担保人有息负债类型结构

单位：万元

项目	债券融资	银行	信托租赁	政府专项借款等	合计
金额	269,100.00	365,075.95	62,886.64	20,620.00	717,682.59
占比	37.50%	50.87%	8.76%	2.87%	100.00%

担保人有息负债期限结构

单位：万元

项目	2023 年到期	2024 年到期	2025 年到期	2025 年后	合计
金额	25,047.00	149,789.00	147,742.74	395,103.85	717,682.59
占比	3.49%	20.87%	20.59%	55.05%	100.00%

截至 2023 年 6 月，担保人有息负债 71.77 亿，银行融资余额 36.51 亿，占比达 50.87%；债券融资，非公开发行债券和政府专项债券合计 26.91 亿，债券二级市场表现稳定，信托租赁等占比 8.76%，其中信托是山东信托合作，合计 1.95 亿担保 2023 年到期的有息负债规模为 2.5 亿元，占比 3.49%，2024 年内到期负债 14.98 亿元，占比 20.87%，2025 年到期负债规模 14.77 亿元，占比 20.59%，2025 后到期占比达 55.05%，信托期限内到期负债尚可，偿付压力较小。

2. 银行授信及使用情况

截至 2023 年 6 月末，担保人获得银行授信 678,490.00 万元元，已使用 586,900.00 万元，未使用授信额度为 91,590.00 万元。具体情况如下：

单位：万元

银行机构	授信总额（万元）	已使用额度（万元）	剩余额度
北京银行	5,900.00	5,900.00	0.00
国开银行山东省分行	19,500.00	17,300.00	2,200.00
农业发展银行滕州市支行	300,000.00	296,000.00	4,000.00
农业银行滕州市支行	12,000.00	9,000.00	3,000.00

青岛银行滕州支行	109,000.00	65,920.00	43,080.00
工商银行	24,000.00	24,000.00	0.00
枣庄银行	37,700.00	37,700.00	0.00
济宁银行股份有限公司	44,000.00	34,000.00	10,000.00
日照银行	100,900.00	74,000.00	26,900.00
滕州市农村商业银行	25,000.00	22,680.00	2,320.00
中银富登村镇银行	490.00	400.00	90.00
合计	678,490.00	586,900.00	91,590.00

3. 对外担保情况

截至 2023 年 6 月，担保人对外担保的情况如下：

单位：万元

担保方	担保对象	授信机构	担保余额	到期日
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	日照银行股份有限公司枣庄滕州支行	16,300.00	2024/12/10
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	3,800.00	2025/6/7
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	1,000.00	2024/6/29
滕州信华投资集团有限公司	滕州市远景市政工程有限公司	土发集团融资租赁公司	5,000.00	2026/5/18
滕州信华投资集团有限公司	滕州市远景市政工程有限公司	济宁银行股份有限公司枣庄滕州支行	1,000.00	2024/6/29
滕州信华投资集团有限公司	山东信华新格林智慧农业有限公司	建设银行	7,000.00	2033/3/9
滕州信华投资集团有限公司	滕州市水务发展集团有限责任公司	滕州市农发行	6,300.00	2032/9/21
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	上海青投融资租赁有限公司	8,718.98	2027/9/30
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	山钢国际融资租赁（山东）有限公司	4,076.06	2025/11/20
滕州信华投资集团有限公司	滕州市远大安装装璜有限责任公司	山东信托	9,530.00	2025/1/20
滕州信华投资集团有限公司	滕州市远景市政工程有限公司	山东信托	9,990.00	2025/1/20
滕州信华投资集团有限公司	山东滕建投资集团有限公司	公司债	34,000.00	2028/5/25
滕州信华投资集团有限公司	山东滕建投资集团有限公司	公司债	66,000.00	2028/5/25

滕州信华投资集团有限公司	山东信华发展有限公司	国家开发银行山东省分行	42,000.00	2029/5/31
滕州信华投资集团有限公司	滕州市中远建设有限公司	山东国惠小额贷款	3,000.00	2024/6/5
山东信华发展有限公司	山东滕建投资集团有限公司	中国农业发展银行滕州市支行	40,000.00	2035/3/16
山东信华发展有限公司	滕州市中远建设有限公司	国泰租赁有限公司	6,080.39	2025/2/28
山东信华发展有限公司	滕州市亿丰房地产综合开发有限公司	青岛银行枣庄滕州支行	7,447.00	2023/9/23
山东信华发展有限公司	山东滕建投资集团有限公司	日照银行滕州支行	1,500.00	2023/9/22
山东信华发展有限公司	滕州市远大安装装璜有限责任公司	山东信托	9,530.00	2025/1/20
山东信华发展有限公司	滕州市远景市政工程有限公司	山东信托	9,990.00	2025/1/20
山东古滕建筑安装工程	山东滕建投资集团兴唐工程有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司	3,900.00	2025/6/13
山东古滕建筑安装工程	滕州市中远建设有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司	1,970.00	2025/7/4
滕州市瀚石地产有限公司	滕州市中房房地产开发有限公司	中国农业发展银行滕州市支行	31,000.00	2034/5/24
滕州市亿丰房地产综合开发有限责任公司(本部)	滕州市中房房地产开发有限公司	中国农业发展银行枣庄支行	45,000.00	2034/5/24
滕州市远大安装装璜有限公司	滕州博诚路桥建设工程有限公司	山东滕州农业商业银行有限公司	3,900.00	2025/6/10
滕州市远景市政工程有限公司	山东信华发展有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	2,200.00	2026/8/16
滕州市远景市政工程有限公司	山东信华发展有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	2,200.00	2026/8/16
滕州市远景市政工程有限公司	山东信华发展有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	1,100.00	2026/8/16
滕州市远景市政工程有限公司	山东信华发展有限公司	中国农业银行股份有限公司枣庄滕州市支行	1,100.00	2026/8/16
滕州市远泰装饰有限公司	滕州旺禾园林工程有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司中小企业专业支行	3,900.00	2025/6/9
滕州市远泰装饰有限公司	山东信华发展有限公司	农发行	14,000.00	2031/12/28
滕州市中远建设有限公司	滕州博诚路桥建设工程有限公司	山东滕州农村商业银行股份有限公司	1,980.00	2025/7/4

滕州市中远建设有限公司	山东信华发展有限公司	农发行	32,770.00	2031/12/26
合计			437,282.43	

截至 2023 年 6 月末，担保人对外担保金额为 437,282.43 万元，均为对区域内国企担保，代偿风险较小。

(六) 重大法律诉讼事项

截至 2023 年 8 月 1 日，通过“中国执行信息公开网”查询，担保人无被执行信息。



经查询 2023 年 6 月征信，担保人目前信贷余额 3000 万，对外担保余额 0 万元，无逾期或者欠付情况发生。

报告编号: 2023061215353601383567

查询机构: 中国金谷国际信托有限责任公司

身份标识

报告时间: 2023-06-12T15:35:3

查询原因: 贷前(保前)审查

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

信息概要

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

信贷交易		担保交易	
余额	3000	余额	
其中: 被迫类余额	0	其中: 关注类余额	
关注类余额	0	不良类余额	
不良类余额	0		

征信报告查

(七) 其它重要事项总结

经查询，该企业非信达暂停续作客户。



经查询，该企业非反洗钱系统黑名单。

[请点击此处下载结果！20230504101025543\(1946\)反洗钱.xlsx](#)

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	山东滕建投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370481696889185G	2023/5/4 10:10:25	0000		0
2	机构	滕州信华投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370481MA3P4KPF38	2023/5/4 10:10:25	0000		0

(八) 担保人小结

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

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

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

四、资金用途分析

因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

五、区域情况分析

(一) 经济情况

1、枣庄市概况与经济发展情况

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

我司展业准入标准。

枣庄市 2022 年全市生产总值为 2039.04 亿元，按可比价格计算，比上年增长 4.5%。其中，第一产业增加值 194.32 亿元；第二产业增加值 804.05 亿元，；第三产业增加值 1040.67 亿元。

枣庄市近三年经济指标

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

2、滕州市概况与经济发展情况

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

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

山东省滕州市	2022 年	2021 年	2020 年
--------	--------	--------	--------

GDP（亿元）	901.31	858.49	753.05
GDP 增速（%）	4.20	8.50	1.00
第一产业（亿元）	92.13	87.77	77.96
第二产业（亿元）	392.48	390.28	339.16
第三产业（亿元）	416.70	380.44	335.93
社会消费品零售总额（亿元）	416.98	427.81	388.38
城镇居民人均可支配收入（元）	43748.00	41705.00	38687
常住人口（万人）	/	157.35	157.46

滕州近三年经济指标

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

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

近年来，滕州市保障性住房建设稳步实施。保障房建设及棚户区改造项目的实施，大大改善了城市低收入人群的居住条件，同时促进了滕州市整体经济的发展。2020 年，滕州市下大气力抓好盛泉路区域等 5 个棚改新建、孙楼鲁寨区域等棚改续建工程。进一步规范房屋征收、土地出让，坚持市场化运作，阳光推进各类开发建设项目。加大老旧小区改造力度，实施兴隆小区等 10 个小区改造提升。2021 年，滕州市以“两改一提”为重点，持续发力促进人居环境提升。列入省计划的柳楼居等 4 个新棚改项目全部启动实施，另外新实施朱李居（十里岗）等 3 个棚改项目，持续推进 20 个往年棚改续建项目，全年共完成征收居民约 4750

户、房屋面积约 155 万平方米。完成西大庙等 4 个区域的回迁选房、上房工作，涉及居民 1424 户、住房 2525 套。实施 7 个片区 54 个老旧小区改造，改造面积 190 万平方米，受益居民约 2 万户，改造任务年底前完成全部。2022 年，滕州市抢抓全省城市更新试点城市机遇，着力提升居住环境质量，新启动梁场、张刘庄 2 个区域棚改项目，实施了周庄、善国北路等 5 个区域棚改项目，搬迁房屋 1139 户，完成滕西中学、橡树湾、侂庄等 9 个区域 6068 套回迁安置选房工作，涉及居民 2803 户。完成 8 个片区 76 个老旧小区改造任务，改造面积 185 万平方米，受益居民约 2 万户。在政策和经济的持续推动下，滕州市的保障房建设及棚户区改造仍有较大的发展潜力。

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

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

滕州市区域核心性、人口吸附力及不断推进的城市化进程为房地产市场需求提供了长期而稳定的基础。同时，近几年滕州市 GDP 保持着稳定增长，2021 和 2022 年各年 GDP 分别为 858.49 亿元和 901.31 亿元，2022 年 GDP 总额按可比价格计算，比上年同比增长 4.75%，经济的良好发展推动着房地产业的发展。未来一段时间内，滕州市的经济增长、人口膨胀及城市化进程将推动房地产业的需求持续稳定释放，预期滕州房地产较稳定。

滕州房地产市场以本地城投、国企开发商为主，当前全国性房企基本仅保利

（合作开发）万达（商业运营）成功入驻。本地城投与政府深度合作一二级联动开发，统筹棚改与商品房开发，公司财务稳健，近两年房地产市场遇冷的大环境下，滕州房地产表现出了较强的韧性。

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

（二）财政情况

1、枣庄市财政情况

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

近三年枣庄市财政情况

山东省枣庄市	2022 年	2021 年	2020 年
一般公共预算收入（亿元）	168.39	158.91	140.76
税收收入（亿元）	112.01	122.47	105.19
转移支付收入（亿元）	128.29	100.03	104.68
财政支出（亿元）	310.34	273.88	271.01
政府性基金收入（亿元）	330.56	323.83	258.45
土地出让收入（亿元）	320.00	306.55	240.25
政府性基金支出（亿元）	400.69	370.34	293.35
地方政府债务余额（亿元）	653.32	561.64	486.40
地方政府债务限额（亿元）	656.69	568.83	489.90
财政自给率（%）	54.26	58.02	51.94
负债率（%）	32.04	29.08	28.06
债务率（%）	89.22	80.26	81.59

2、滕州市财政情况

滕州市财政实力尚可，债务控制得当。2019—2021年，滕州市一般公共预算收入分别为68.0亿元、55.7亿元和61.30亿元，受疫情冲击、减税降费和压减煤耗政策性关停等影响，2020年全年地方级税收规模有所减小，2019—2021年，税收收入分别为51.92亿元、43.29亿元和50.46亿元，税收收入占一般公共预算收入的比重分别为76.35%、77.72%和82.32%。同期，滕州市一般公共预算支出88.68亿元、77.65亿元和79.51亿元，财政自给率分别为76.68%、71.73%和77.10%。2019—2021年，滕州市政府性基金收入分别完成67.00亿元、88.15亿元和88.16亿元。

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

滕州市近三年财政情况

山东省滕州市	2022年	2021年	2020年	2019年
一般公共预算收入（亿元）	63.59	61.30	55.70	68.00
税收收入（亿元）	48.34	50.46	43.29	51.92
转移支付收入	69.23	54.33	50.54	51.86
财政支出（亿元）	104.23	79.51	77.65	88.68
政府性基金收入（亿元）	95.71	88.16	88.15	67.00
土地出让收入（亿元）	92.65	85.13	81.80	61.20
政府性基金支出（亿元）	108.80	93.09	96.27	73.80
地方政府债务余额（亿元）	190.32	165.64	149.14	130.54
地方政府债务限额（亿元）	191.25	168.63	151.13	133.63
财政自给率（%）	61.01	77.10	71.74	76.68
负债率（%）	21.12	19.29	19.80	17.44
债务率（%）	82.91	80.92	76.38	69.86

六、交易方案（参照信托方案）

（一）主要信托要素

同一.信托概况（四）信托计划核心要素。

（二）交易方案及交易方案结构图

交易结构



投入：

本项目拟由我司募集 3 亿元投资于山东滕建投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“标的债券”）及信托业保障基金。

退出：

本期投资标的债券品种一，品种一附第 3 年末发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权。本信托计划总期限不超 36 个月，可分期发行，到第 3 年行使回售选项退出。

（三）资金来源/发行方案安排

本项目拟由自然人及机构投资者认购。发行方案：加和基金代销发行。

七、经济技术可行性分析

（一）项目风险及还款来源分析

1、地理区位优势

滕州位于山东省南部，总面积 1,485 平方公里，辖 17 个镇、4 个街道，1,246 个行政村居，总人口 176.31 万，是山东省人口最多的县级市。区位优势，交通便利，地处淮海经济区和山东西部经济隆起带中心位置，104 国道、京台高速公路、京沪铁路、京沪高速铁路和京杭大运河五大交通动脉穿境而过、纵贯南北。特别是京沪高铁建成通车后，到北京、上海的时间只需两个半小时，使滕州进一

步融入了长三角经济圈、京津冀经济圈。

2、区域垄断优势

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

3、外部环境优势

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

4、多元化经营优势

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

（二）项目净利润分析

八、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

公司目前经营和财务状况良好，但在本期债券的存续期内，如果出现不可控因素如宏观经济环境、国家经济政策和资本市场状况等发生变化，导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金，则可能会影响本期债券本息到期时的按期偿付，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（二）项目风险控制措施

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管

理、流动性管理和募集资金使用管理，按计划及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

滕州信华投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

九、抵质押物分析

无抵质押物。

十、风险资本及效益评价

十一、后续工作

（一）信托计划成立前的工作

信托计划成立前需完成签署各方交易合同（如有），满足全部放款条件。

（二）信托计划成立后的工作（应包含期间管理方案）

受托人与合格投资者签订本信托项下的《资金信托合同》及其风险说明书等信托文件，同时将其合法资金交付受托人，用于认购“XX·国兴 185 号集合资金信托计划”，成为该信托项下的委托人。

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

十二、部门意见及建议

我司拟发起设立“XX·国兴 185 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），信托规模不超过 3 亿元，信托总期限不超过 36 个月，可分期发行，每期期限不超过 36 个月。信托用于二级市场受让山东滕建投资集团有限公司(AA 发债主体)在上海证券交易所发行的山东滕建投资集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期，品种一）（以下简称“标的债券”），滕州信华投资集团有限公司（AA+主体）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证

担保。

发行人滕建投资是滕州最重要的基础设施建设主体，运营业务主要负责滕州市的基础设施建设、保障房建设开发等业务，经营状况良好，盈利能力较强。截至 2023 年 6 月末，滕建投资总资产 206.67 亿元，净资产 79.47 亿元，资产负债率 61.54%；滕建投资主体评级 AA，展望稳定。担保人滕州信华投资集团有限公司，实际控制人为滕州市国有资产监督管理局；截至 2023 年 6 月末，公司总资产 375.24 亿元，净资产 113.89 亿元。大公国际主体信用等级评为 AA+，评级展望为稳定。

滕州 2022 年全市实现生产总值 901.31 亿元，增长 4.2%，全国百强县，滕州市在枣庄市区县各项指标排名第 1，与排名其后的区县差距悬殊，2022 年滕州 GDP 占枣庄市 44.20%，一般预算收入占枣庄市 37.76%，税收占枣庄市 43.16%。滕州市财政收入稳健，2022 年实现一般公共预算收入 63.59 亿元，其中税收收入占比 76.01%，一般公共预算收入同比增长 3.7%，财政自给率 61.01%。政府负债率 21.12%，债务率 82.91%，债务水平相对较低。

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