

中国央企国际信托有限责任公司  
央企·XX222 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：

## 声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国央企国际信托有限责任公司信托项目尽职调查指引》和有关规定，根据交易对手提供的和本人收集的资料，经我们审慎调查、核实、分析和整理，并在此基础上针对项目特点设计交易模式、制定信托计划方案后完成的。报告全面反映了客户及项目最主要、最基本的信息，我们对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责。

直接调查人签字：

年月日

信托经理签字：

年月日

审核负责人签字：

年月日

## 目录

<b>第一节 项目要点介绍</b>	<b>1</b>
一、 项目概要	1
二、 区域内平台公司情况	3
三、 交易对手评级	4
四、 现场尽调照片	4
五、 关于暂停续作客户系统查询结果	5
六、 关于反洗钱调查结果	5
七、 平台名单查询	5
八、 代销机构介绍	6
<b>第二节 交易对手-JNZQ控股集团有限公司</b>	<b>7</b>
一、 基本情况	7
二、 经营情况	22
三、 财务情况	29
四、 财务分析	34
五、 授信情况	45
六、 融资情况	47
七、 对外担保	60
八、 资信情况	66
九、 综合评价	68
<b>第三节 交易对手-SDMSGK发展集团有限公司</b>	<b>68</b>
一、 基本情况	68
二、 经营情况	82
三、 财务情况	87
四、 财务分析	91
五、 授信情况	103
六、 融资情况	105
七、 对外担保	107
八、 资信情况	108
九、 综合评价	109
<b>第四节 区域分析</b>	<b>110</b>
一、 JN市基本情况及财政情况	110 Z0
二、 区财政情况	112
<b>第五节 交易方案</b>	<b>115</b>
一、 信托要素	115

二、永续债权式权益投资计划权益工具认定.....	118
三、交易结构及交易结构图.....	118
(一) 交易方案.....	118
(二) 交易结构图.....	120
(三) 信托文件清单及签署各方列表.....	120
<b>第六节 资金用途分析.....</b>	<b>120</b>
<b>第七节 项目风险分析及风险控制措施.....</b>	<b>121</b>
一、项目风险分析.....	121
二、项目风险控制措施.....	122
<b>第八节 风险资本及收益测算.....</b>	<b>125</b>
一、风险资本计提.....	125
二、收益预测.....	125
<b>第九节 资金来源/发行方案.....</b>	<b>126</b>
<b>第十节 商业银行合作.....</b>	<b>126</b>
<b>第十一节 期间管理工作方案.....</b>	<b>126</b>
一、期间管理责任人及主要职责.....	126
二、期间管理工作安排.....	127
<b>第十二节 部门意见及建议.....</b>	<b>128</b>

## 第一节 项目要点介绍

### 一、项目概要

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企•XX222 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币 5.00 亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为 2+N 年，其中初始投资期限不超过 24 个月（含 24 个月），初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。信托资金用于投资 JNZQ 控股集团有限公司（以下简称“ZQ 控股”，主体评级“AA+”，YY 评级“6+”）发行的永续债权式权益投资计划。本信托计划由 SDMSGK 发展集团有限公司（以下简称“MSGK”，主体评级“AA+”，YY 评级“7+”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手公司 ZQ 控股及担保方 MSGK 出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

#### （一）投资进入

信托资金用于投资 ZQ 控股发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，如因会计政策、监管政策变化等原因导致该类投资不再被认定为权益投资业务的，我司有权宣布信托到期，同时发行人上级相关机构出具的相关批复。信托资金最终用于归还发行人及其非房子公司金融机构借款，闲置资金可用于投资银行存款、货币基金，未经央企信托书面同意不得改变资金用途，信托资金不得用于固定资产、股权投资，不得用于自身及相关子公司房地产开发建设、土地整理、两高一剩、国家禁止生产、经营的领域和用途。

#### （二）期间分配

本永续债权式权益投资计划采用固定利率模式，发行年利率不低于 6.0%/年（暂定，具体以合同约定为准），自发行日起每自然季度末月 10 日各付息一次；其中信

托计划存续前两年内，自发行日起每自然季度末月 10 日，公司支付利息不低于 6.0%/年（暂定，具体以合同约定为准）。

除非发生强制付息事件，永续债权式权益投资计划期限内的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；若公司选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付，前述利息递延不构成公司未能按照约定足额支付利息；但公司需在每个付息日前 20 个工作日内书面通知央企信托，且所递延的当期利息以及已经递延的所有利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 150BPS 累计计息，年化利率最高不超过 12%/年。

### （三）收益兑付

本信托计划无固定期限，同时信托计划设置 2+N 年的赎回机制，各期初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。发行人有权在永续债权权益投资计划各笔投资资金发放满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）或其后每个投资周期到期之日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个投资周期末，如果发行人不行使赎回权，发行人有权将本期投资期限延长 1 个周期（即延长 1 年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过 12%，利息调升部分全部分配给受益人。若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求发行人赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，信托终止。

初始投资期限内，受益人的业绩比较基准以合同约定为准；初始投资期限届满，公司未赎回全部永续债权权益投资计划的，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次受益人收益率，利息调升部分全部分配给受益人，受益人业绩比较基准封顶不超过 9%/年。固定信托报酬率不低于 1%/年（以合同约定为准）。保管银行为招商银行苏州分行，保管费率不超过 0.01%/年（以合同约定为准）。印花税双方各自按责承担，我司因运用信托财产需缴纳的增值税及附加税费、律师费和第三方等中介机构费用由信托财产承担。信托业保障基金由发行人或其指定第三方认购。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第6条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求公司赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止。如果公司发生递延付息或者到期递延赎回的情况，受托人有权视情况决定是否向媒体公开披露该事件。

## 二、区域内平台公司情况

ZQ区的区属主要投融资主体有4家，分别为JNZQ控股集团有限公司、ZQ市国有资产运营有限公司、SDMSGK发展集团有限公司和JN市ZQ区建设投资有限公司，本项目交易对手均为当地的主要平台，发行人为当地排名第一的平台，担保人为排名第三的主要平台，具体见下表。

ZQ区主要政府平台（数据截至2022年末）

单位：亿元

序号	名称	注册资本	资产规模-截止 20221231	外部评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务
1	JNZQ控股集团有限公司	70 亿元	574.72 亿元	AA+	6+	ZQ区财政局	公司实控人为ZQ财政局，主要负责ZQ区的基建、棚改、土地开发等项目，也有少量的酒店经营、旅游开发、综合地产等经营性业务，营收核心依旧来自工程建设业务。公司工程建设业务由本部及子公司惠农公司和ZQ更新公司负责，采用委托代建模式。
2	ZQ市国有资产运营有限公司	17.5 亿元	220.71 亿元	AA	6	ZQ区财政局	公司是ZQ区主要平台，实际控制人为ZQ球区财政局，主营基建类项目，近年部分棚改项目陆续完工。公司市政工程建设业务主要采用政府购买和代建模式。
3	SDMSGK发展集团有限公司	50 亿元	171.68 亿元	AA+	7+	JN市ZQ区财政局	公司是ZQ区主要平台，实际控制人为JN市ZQ区人民政府，现已发展成为集园区建设、运营、服务，产业投资，地产开发及市政配套于一体的国有专业平台公司

4	JN市ZQ区建设投资有限公司	10 亿元	134.79 亿元	AA	6-	ZQ区财政局	公司实控人为ZQ市财政局，主要从事ZQ区基础设施建设，为ZQ市国有资产运营有限公司全资子公司。工程建设业务受托于股东ZQ国资，以代建模式进行
---	----------------	-------	-----------	----	----	--------	--

### 三、交易对手评级

#### 1. 公司：JNZQ控股集团有限公司

外部评级：主体信用评级 AA+，未来展望稳定。

YY 评级：6+；

ZQ控股不涉及政府隐性债务。

#### 2. 担保人：SDMSGK发展集团有限公司

外部评级：主体信用评级 AA+，未来展望稳定。

YY 评级：7+

MSGK不涉及政府隐性债务。

### 四、现场尽调照片

交易对手：JNZQ控股集团有限公司尽调照片



交易对手：SDMSGK发展集团有限公司

## 五、关于暂停续作客户系统查询结果

经项目组查询，本项目交易对手均未在集团暂停续作客户名单内。

## 六、关于反洗钱调查结果

经项目组查询，本项目交易对手反洗钱调查均未命中。

## 七、平台名单查询

平台名单查询：经查询，发行人、保证人均为非平台名单内公司。

## 八、代销机构介绍

统一社会信用代码			
名称			
类型	其他有限责任公司	法定代表人	
注册资本	3,000 万人民币	成立日期	2013-11-1
住所			
营业期限自	2013-11-1	营业期限至	2043-10-31
登记机关	北京市西城区市场 监督管理局	经营状态	存续
经营范围	公募基金及其他金融理财产品的销售。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）		

该基金的股权结构如下：

## 第二节 交易对手-JNZQ控股集团有限公司

### 一、基本情况

#### 1. 公司介绍

公司名称	JNZQ控股集团有限公司
统一社会信用代码	
注册资本	70.00 亿元
法定代表人	
地址	
设立日期	2018-09-27
营业期限	2018-09-27 至 无固定日期
公司类型	有限责任公司（国有独资）
曾用名	-
经营范围	城镇基础设施与公共服务事业的投资、建设及运营；以自有资金对外投资及对投资项目进行管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；旧城（旧村）改造更新及新农村建设；授权范围内的国有资产经营；房地产开发经营；政府投资项目代建管理；土地熟化、土地整治；文化旅游项目开发；建筑及市政工程施工；矿产开发；建材销售；房屋租赁；物业管理；广告代理及经营；信息化建设服务以及其他按法律法规等规定未禁止和无需经营许可的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2. 历史沿革

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

2018 年 12 月 18 日，发行人股东做出决定：同意公司注册资本由 30 亿元变更为 70 亿元（认缴出资，发行人股东后续分数次实际缴付，目前尚未全部到位），即股东 JN 市 ZQ 区政府项目资金管理中心增加以货币形式出资 40 亿元。增资后，JN 市 ZQ 区政府项目资金管理中心出资 70 亿元，占注册资本的 100%。

2019 年 10 月 10 日，JN 市 ZQ 区财政局向 ZQ 区政府发文请示（章财办【2019】18 号），拟将发行人原出资人变更为 ZQ 区财政局，并于 2019 年 10 月 23 日完成工商变更登记。自该次变化之后，发行人股权结构未发生变化。

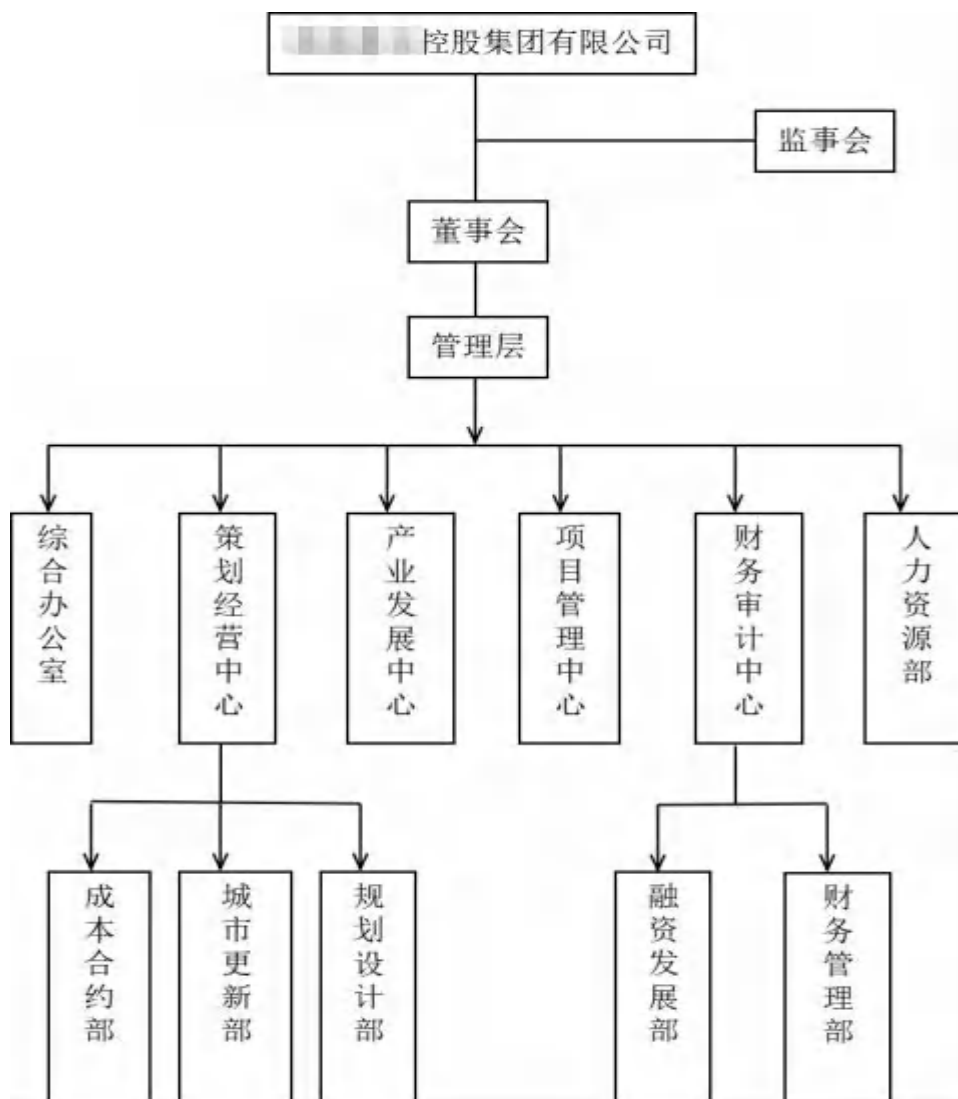
截至 2023 年 3 月末，发行人注册资本 700,000.00 万元，实收资本 590,915.96 万元，均由 JN 市 ZQ 区财政局以货币出资。不存在储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

## 3. 实际控制人

发行人目前注册资本 700,000 万元，实收资本 590,915.96 万元，控股股东为济南市 ZQ 区财政局，持有公司 100% 股权，公司实际控制人为 JN 市 ZQ 区人民政府。截至本募集说明书签署日，发行人的控股股东和实际控制人未有将发行人股权质押的情况。股权结构图如下：

#### 4. 组织架构

发行人自成立以来，不断完整组织机构，规范公司运作。组织结构如下图所示：



#### 5. 公司治理

发行人系依照《公司法》、《证券法》和其他有关规定成立的有限责任公司，

自设立以来，按照《中华人民共和国公司法》及其他有关法律、行政法规的规定，制定了《公司章程》，建立了严格的法人治理结构，对公司的经营范围、股东、公司的机构及其产生办法、职权、议事规则等做出了明确的规定。

#### (1) 股东会

根据《公司章程》，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使以下职权：

- 1) 决定公司的经营方针、发展战略规划；
- 2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，对其进行年度和任期考核，根据考核结果决定其报酬及奖惩事项，指定董事长、副董事长、监事会主席；
- 3) 审议批准董事会的报告、监事会的报告、公司的年度财务预算方案和决算方案、公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 依法决定增加或减少公司注册资本；
- 5) 获得红利和其他形式的利益分配；
- 6) 决定公司发行债券、合并、分立、改制、解散、申请破产或者变更公司形式事宜，必要时报请区政府批准；
- 7) 决定公司股权激励计划；
- 8) 制定和修改公司章程；
- 9) 对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询。根据需要聘请会计师事务所，对公司重要经济活动和重大财务事项进行审计；
- 10) 对公司经营状况、财务状况以及法律法规和公司章程规定的公司重大事项，享有知情权；
- 11) 查阅、复制公司章程、公司债券存根、董事会会议决议、监事会会议决议、财务会计报告，可以要求查阅公司会计账簿；
- 12) 提议召开董事会会议；
- 13) 依照法律法规的规定转让或质押其所持股权；
- 14) 公司终止或者清算时，参加公司剩余财产的分配；
- 15) 根据《公司法》的相关规定对公司、董事、监事、高级管理人员提起诉讼；
- 16) 依法维护公司的合法权益，支持公司的业务发展，维护公司作为市场主体依法享有的权利，除依法履行职权外，不干预公司日常经营活动；
- 17) 法律法规及公司章程赋予股东的其他权利。

## (2) 董事会

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

- 1) 向公司股东报告工作；
- 2) 执行公司股东的决定；
- 3) 决定公司的主营业务、经营计划、年度投资计划和投资方案，特别重大的投资项目须按照有关规定报股东或区政府批准；
- 4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏算方案；
- 6) 制定公司增加或减少注册资本以及发行债券的方案；
- 7) 制定公司合并、分立、改制、解散、申请破产或变更公司形式的方案；
- 8) 决定公司内部管理机构设置，决定公司分支机构的设立和撤销；
- 9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 10) 制定公司章程修订稿或修正草案；
- 11) 制定公司的基本管理制度；
- 12) 制定董事会议事规则，对董事会会议召开和表决的程序等作出规定；
- 13) 决定公司除发行债券外的融资方案、转让重大财产以及年度预算范围内的对外捐赠或赞助，对公司为他人担保事项作出决议；
- 14) 决定公司的风险管理体系，对公司风险管理进行监控，审议公司内部审计报告；
- 15) 决定公司劳动、人事、分配制度改革方案，决定职工收入分配方案；
- 16) 决定公司内部业务重组和改革事项，决定公司资产减值准备财务核销事项；
- 17) 对公司经营管理实施监督，听取或审议总经理的工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况；
- 18) 管理公司财务等重大信息公开事项；
- 19) 法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

### (3) 监事会

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

- 1) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 2) 检查公司财务；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 提议召开董事会临时会议；
- 5) 向股东提出提案、报告工作，提出意见和建议；
- 6) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- 7) 依照《公司法》有关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 8) 法律法规、本章程及股东授予的其他职权。

### (4) 经理层

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

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；
- 2) 组织实施公司年度经营计划、投资方案和财务预算；
- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 按照有关规定，提请聘任或解聘公司副总经理等高级管理人员；
- 7) 按照有关规定，决定聘任或解聘除应有董事会决定聘任或者解聘以外的其他管理人员；
- 8) 本章程或董事会授予的其他职权。



## 6. 公司主要董监高任职情况

职位	姓名	性别	职务	出生年月	任职期限
董事		男	党委书记、董事长	1978年11月	2022年9月至2024年9月
		男	党委委员、总经理兼董事	1971年3月	2023年3月至2025年3月
		男	党委委员、副董事长、工会主席	1978年4月	2019年10月至2023年10月
		男	职工董事	1982年7月	2019年7月至2023年7月
监事		男	监事会主席	1984年6月	2019年10月至2023年10月
		男	监事	1986年9月	2019年10月至2023年10月
		男	监事	1982年6月	2019年10月至2023年10月
		男	职工监事	1987年9月	2019年10月至2023年10月
		男	职工监事	1992年11月	2020年5月至2023年5月
其他高级管理人员		男	副总经理	1984年10月	2020年8月至2023年8月
		女	副总经理兼财务负责人	1974年10月	2020年8月至2023年8月
		男	副总经理	1973年3月	2020年8月至2023年8月
		男	副总经理	1965年6月	2020年8月至2023年8月





## 7. 主要子公司

截至2022年12月31日，发行人主要子公司68家，具体情况如下：

子公司名称	主要经营地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
			直接	间接	
ZQ市BN发展有限公司	JN市	农产品的种植、初级加工、销售；农业项目运作管理、农业资产管理	100.00		划拨
JNJY投资管理有限公司	JN市	资金对外投资及对投资项目管理	100.00		新设
SDXQT旅游开发有限公司	JN市	旅游项目开发	100.00		划拨
ZQ市HN新农村建设投资开发有限公司	JN市	对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设；经营房地产开发及房屋租赁业务	45.23	3.91	划拨
JNZQ城市更新建设发展有限公司	JN市	房地产开发与经营；土地开发及土地熟化、土地整治及复垦	100.00		新设
JNZQ控股国有资产经营有限公司	JN市	国有资产投资、参股及股权管理	85.11	14.89	新设
JNZQGY建材销售有限公司	JN市	生产、销售：商品混凝土、钢材、水泥、砂石、砂浆	100.00		新设
SDHZ股权投资基金管理有限公司	JN市	受托管理股权投资企业，从事投资管理及相关咨询服务		84.00	购买
SDHB股权投资基金合伙企业（有限合伙）	JN市	受托管理股权投资基金；从事投资管理及相关咨询业务		55.00	购买
JNSF股权投资基金合伙企业（有限合伙）	JN市	受托管理股权投资基金；从事投资管理及相关咨询业务		66.67	购买
JNZQAJ建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工	100.00		新设

SDBMC农电子商务有限公司	JN市	日用品、农产品的销售		100.00	划拨
JNSG百农商务服务有限公司	JN市	日用品、农产品的销售		95.00	划拨
JNZQAJHY建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工		100.00	新设
JNZQAJHX建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工		100.00	新设
JNZQOWL教育管理有限公司	JN市	教育项目管理；以自有资金对教育项目进行投资及其对投资项目进行咨询；人才资源管理咨询；企业管理咨询	100.00		新设
JNZQSY石化销售有限公司	JN市	石化产品、润滑油、润滑脂、石油添加剂（燃油宝）、燃油清洁剂（以上不含危险化学品）、汽车用品及饰品的销售	100.00		新设
SDJK城市综合服务服务有限公司	JN市	物业管理服务；家政服务；保洁服务；洗衣服务；家具清洁、维修服务；绿化养护服务	100.00		新设
JNZQ盐业有限公司	JN市	食盐、畜牧用盐、小工业盐的批发；	100.00		划拨
JNJLS文化传媒有限公司	JN市	文艺创作；电影摄制服务；以自有资金从事投资活动；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护	100.00		新设
SDSH发展建设有限公司	JN市	工程管理服务；园林绿化工程施工；房地产开发经营；各类工程建设活动	100.00		新设
SDXY建设有限公司	JN市	园林绿化工程施工；土石方工程施工；体育场设施工程施工；	100.00		新设
SDHX建设发展有限公司	JN市	工程管理服务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；金属门窗工程施工	100.00		新设
JNZQ农和建设投资有限公司	JN市	对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设		100.00	新设
JNZQNZ设投资有限公司	JN市	对城乡基础设施、新农村、小城镇建设项目进行投资、建设		100.00	新设

JNZQAJHR建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工		100.00	新设
JNZQAJHT建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工		100.00	新设
JNZQAJHX建设发展有限公司	JN市	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、绿化工程、园林工程的施工		100.00	新设
SDJK智能科技产业发展有限公司	JN市	软件开发；软件销售；智能水务系统开发；互联网数据服务；区块链技术相关软件和服务；信息系统运行维护服务		100.00	新设
JNZQZH基础设施投资管理中心（有限合伙）	JN市	以自有资金对基础设施项目进行投资并对投资项目项目进行咨询	0.99	0.002	新设
JNYY股权投资基金合伙企业（有限合伙）	JN市	私募基金管理服务		0.52	新设
JNZQ金源水务有限公司	JN市	自来水、饮用水、工业用水的生产与供应；水利工程项目、河道治理工程项目、中水回用工程项目、污水处理工程项目	100.00		新设
SDZG创业园有限公司	JN市	房地产开发、销售；房屋租赁；电子科技产业园区的建设、管理；电子信息产品的研发；软件开发、技术及信息咨询服务；		100.00	购买
JNNJB控股有限责任公司	JN市	自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；住房租赁；土地整治服务；土地使用权租赁；	100.00		新设
JNGZ控股有限责任公司	JN市	以自有资金从事投资活动；企业总部管理；自有资金投资的资产管理服务；房屋拆迁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；土地整治服务	100.00		新设
JNDZ控股有限责任公司	JN市	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务；企业管理咨询；资产评估；破产清算服务；土地调查评估服务；	100.00		新设
JNSJ控股有限责任公司	JN市	以自有资金从事投资活动；信息咨询服务；企业管理咨询；资产评估；破产清算服务；土地调查评估服务；非居住房地产租赁	100.00		新设
SDDX环境治理有限公司	JN市	水污染治理；环境应急治理服务；环境保护监测；固体废物治理；土壤污染治理与修复服务；生态恢复及生态保护服务	100.00		新设

JNDY产业发展有限公司	JN市	自有资金投资的资产管理服务；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；非居住房地产租赁；房屋拆迁服务；人工智能应用软件开发；园区管理服务	100.00		新设
JNZQAJHT建设发展有限公司	JN市	各类工程建设活动；电气安装服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑劳务分包；工程造价咨询业务；建设工程设计；污水处理及其再生利用；房地产开发经营		100.00	新设
JLS實業有限公司	香港	商务服务		100.00	新设
JNJK车辆运营服务有限公司	JN市	道路货物运输；检验检测服务；机动车检验检测服务		100.00	新设
SDDCBFY餐饮管理有限公司	JN市	餐饮管理；外卖递送服务；餐饮服务；豆制品制造；食品生产；食品经营		51.00	新设
SD省ZKTZ城市建设发展有限公司	JN市	与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；农业机械销售；建筑工程用机械销售；工程管理服务；生物质能技术服务		100.00	新设
SD省ZKTM城市建设发展有限公司	JN市	与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；农业机械销售；建筑工程用机械销售；		100.00	新设
JLS实业（英属维尔京群岛）有限公司	维尔京群岛	商务服务		100.00	新设
JN市ZQ区静通停车管理有限公司	JN市	ZQ市区范围内公共停车泊位的管理；停车场及道路停车泊位停车设施的投资建设、规划设计与施工、专业化管理、综合开发运营		100.00	划拨
JN市ZQ区诚安安防有限公司	JN市	安防设备销售；安防设备制造；特种劳动防护用品销售；劳动保护用品销售；互联网安全服务；信息系统集成服务；安全技术防范系统设计施工服务；交通安全、管制专用设备制造		100.00	划拨
JN市ZQ区安信物业服务有限公司	JN市	物业管理；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；住宅水电安装维护服务；园林绿化工程施工		100.00	划拨
JN市ZQ区安通机动车检测有限公司	JN市	机动车综合性能检测；机动车安全技术检测；机动车尾气检测		100.00	划拨

JN市ZQ区通达机动车检测有限公司	JN市	机动车检验检测服务		100.00	划拨
JN市ZQ区顺达道路救援服务有限公司	JN市	机动车救援服务；停车服务；货物装卸；货物看管服务		100.00	划拨
JN市ZQ区明云建设投资有限公司	JN市	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；城乡市容管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；规划设计管理		100.00	新设
JN市ZQ区绣水建设投资有限公司	JN市	以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；城乡市容管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；规划设计管理		100.00	新设
SDJK华凌园区运营管理有限公司	JN市	园区管理服务；物业管理；企业管理；财务咨询；办公设备租赁服务；家政服务；专业保洁、清洗、消毒服务；停车场服务		51.00	新设
JNZO金润水务有限公司	JN市	受政府委托承接：市属水管单位的经营开发；市域内各类水源的经营管理；农村集中供水指导服务；水利项目的建设管理		100.00	划拨
ZQ市XQ供水有限责任公司	JN市	工业企业供水（不含饮用水）		100.00	划拨
JN市ZQ区双山城市发展有限公司	JN市	城市公共交通；建设工程施工；建设工程设计；建设工程监理；建筑智能化系统设计；房地产开发经营；旅游业务；建设工程勘察	100.00		新设
ZQ市DF建设工程招标投标有限公司	JN市	招投标代理服务；工程管理服务；政府采购代理服务；水利相关咨询服务；信息技术咨询服务；工程技术服务	100.00		划拨
SD大厦清照酒店有限责任公司	JN市	餐饮服务；住宿服务；理发服务；生活美容服务；食品销售；电影放映	100.00		购买
JNZO房屋测绘中心有限公司	JN市	房产测绘：地籍测绘、房产变更调查与测量、房产图测绘	100.00		划拨
JN龙能建筑工程施工图审查有限公司	JN市	建筑工程施工图设计文件审查（ZQ市行政辖区内中型及以下建筑工程）	100.00		划拨
ZQ市测绘服务中心	JN市	测绘服务；不动产登记代理服务；土地调查评估服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；信息技术咨询服务	100.00		划拨
SD正信市政工程有限公司	JN市	房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；特种设备出租；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；劳务服务（不含劳务派遣）	100.00		划拨



SD华盛设计集团有限公司	JN市	建设工程设计；建筑智能化系统设计；人防工程设计；文物保护工程设计；地质灾害治理工程设计；国土空间规划编制	100.00		划拨
JN市ZQ区正衡测绘有限公司	JN市	绘图、计算及测量仪器制造；档案整理服务；土地整治服务；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；地理遥感信息服务	100.00		划拨
JN市ZQ区城乡建设用地增减挂钩投资建设管理中心	JN市	对政府授权范围内的土地开发、复垦、整理项目、城乡建设用地增减挂钩项目、农村新型社区进行投资建设；对土地增减挂钩指标进行交易	100.00		划拨

## 8. 存续债券

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存续债券如下：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	期限	年末余额
私募公司债一期	900,000,000.00	2021-3-16	5	895,478,282.27
私募公司债二期	2,000,000,000.00	2021-7-31	5	1,988,914,483.18
私募公司债三期	100,000,000.00	2021-11-12	5	99,407,151.29
PPN 一期	2,000,000,000.00	2021-11-19	5	1,991,425,746.70
22 章控 01	1,600,000,000.00	2022-8-12	5	1,588,843,245.79
22 章控 02	400,000,000.00	2022-9-26	5	397,145,503.19
22 JNZQPPN001	400,000,000.00	2022-12-21	3+2	397,848,466.27
合计	7,400,000,000.00			7,359,062,878.69

## 二、经营情况

### 1. 主营业务概况

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

### 2. 公司营业收入、毛利润及毛利率情况

目前，发行人已形成工程建设、旅游景区、商品销售、酒店经营、投资业务、盐业业务、物业业务、餐饮业务和水务业务的业务结构。近三年一期主营业务收入及成本、毛利润及毛利率构成情况如下。

#### （1）营业收入：

2020-2022年以及2023年1-6月，公司主营业务收入情况如下表：

表：公司主营业务收入结构

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	48,995.33	94.51	196,489.50	99.58	148,585.89	99.36	147,319.57	100.00
工程建设	45,438.61	87.65	172,124.89	87.23	141,660.77	94.72	143,876.06	97.66
旅游景区	0.99	0.00	86.12	0.04	119.63	0.08	177.16	0.12
商品销售	104.44	0.20	394.69	0.20	528.45	0.35	778.07	0.53
酒店经营	915.38	1.77	4,231.32	2.14	1,908.45	1.28	2,194.75	1.49
投资业务	6.93	0.01	374.36	0.19	106.83	0.07	128.45	0.09
盐业业务	57.21	0.11	83.87	0.04	148.83	0.10	59.76	0.04
物业业务	1,239.94	2.39	4,614.56	2.34	1,925.12	1.29	105.31	0.07
餐饮业务	813.09	1.57	2,916.99	1.48	1,370.01	0.92	-	-
水务业务	418.74	0.81	2,070.45	1.05	817.80	0.55	-	-

主营业务其他	2,612.08	4.80	9,592.25	4.86				
其他业务小计	233.65	0.43	830.29	0.42	964.38	0.64	-	-
<b>合计</b>	<b>51,841.06</b>	<b>100.00</b>	<b>197,319.80</b>	<b>100.00</b>	<b>149,550.27</b>	<b>100.00</b>	<b>147,319.57</b>	<b>100.00</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 147,319.57 万元、149,550.27 万元、197,319.80 万元和 51,841.06 万元，主要是工程建设业务收入。报告期内，发行人工程建设业务收入分别为 143,876.06 万元、141,660.77 万元、172,124.89 万元和 45,438.61 万元，占营业收入比例分别为 97.66%、94.72%、87.23%和 87.65%。工程建设业务收入作为发行人最主要的收入来源，报告期内保持稳定增长。随着发行人市场化经营的不断深入，业务领域不断扩展，发行人多元化的经营模式将不断成熟，业务风险更分散。

(2) 营业成本：

2020-2022 年以及 2023 年 1-6 月，公司主营业务成本情况如下表：

表：公司主营业务成本结构

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	44,856.87	94.24	177,636.91	99.76	134,839.73	99.52	133,468.53	100.00
工程建设	41,279.54	86.73	156,940.29	88.14	128,948.77	95.17	130,687.42	97.92
旅游景区	4.18	0.01	128.74	0.07	157.45	0.12	126.47	0.09
商品销售	88.61	0.19	345.38	0.19	516.16	0.38	761.76	0.57
酒店经营	529.83	1.11	3,324.02	1.87	1,783.11	1.32	1,852.87	1.39
投资业务	-	-	-	-	-	-	-	-
盐业业务	26.25	0.06	75.19	0.04	94.70	0.07	23.66	0.02
物业业务	1,623.17	3.41	4,259.31	2.39	1,387.06	1.02	16.35	0.01
餐饮业务	800.89	1.68	2,663.94	1.50	1,272.33	0.94	-	-
水务业务	504.41	1.06	2,699.13	1.52	680.16	0.50	-	-
主营业务其他	2,565.67	25.66	7,200.90	4.04	-	-		
其他业务小计	175.65	0.37	418.49	0.24	653.99	0.48	-	-
<b>合计</b>	<b>47,598.19</b>	<b>100.00</b>	<b>178,055.39</b>	<b>100.00</b>	<b>135,493.73</b>	<b>100.00</b>	<b>133,468.53</b>	<b>100.00</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 133,468.53 万元、135,493.73 万元、178,055.39 万元和 47,598.19 万元，报告期内随着营业收入的增长从而有所增长。工程建设业务成本占发行人营业成本的比例最大，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人工程建设业务成本占营业成本的比例分别为 97.92%、95.17%、88.14%和 86.73%。

(3) 毛利润及毛利率：

2020-2022 年以及 2023 年 1-6 月，公司营业毛利润情况表：

表：营业毛利润情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务小计	4,138.46	97.54	18,852.60	97.86	13,746.16	97.79	13,851.04	100.00
工程建设	4,159.07	98.02	15,184.60	78.82	12,712.00	90.43	13,188.64	95.22
旅游景区	-3.19	-0.08	-42.62	-0.22	-37.82	-0.27	50.69	0.37
商品销售	15.83	0.37	49.31	0.26	12.29	0.09	16.31	0.12
酒店经营	385.55	9.09	907.30	4.71	125.34	0.89	341.88	2.47
投资业务	6.93	0.16	374.36	1.94	106.83	0.76	128.45	0.92
盐业业务	30.97	0.73	8.68	0.05	54.13	0.39	36.10	0.26
物业业务	-383.23	-9.03	355.25	1.84	538.06	3.83	88.96	0.64
餐饮业务	12.19	0.29	253.06	1.31	97.68	0.69	-	-
水务业务	-85.67	-2.02	-628.68	-3.26	137.64	0.98	-	-
主营业务其他	46.41	1.09	2,391.35	12.41	-	-	-	-
其他业务小计	58.00	1.37	411.80	2.14	310.39	2.21	-	-
合计	<b>4,242.88</b>	<b>100.00</b>	<b>19,264.40</b>	<b>100.00</b>	<b>14,056.54</b>	<b>100.00</b>	<b>13,851.04</b>	<b>100.00</b>

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别为 13,851.04 万元、14,056.54 万元、19,264.40 万元和 4,242.88 万元。报告期内，发行人工程建设业务营业毛利润分别为 13,188.64 万元、12,712.00 万元、15,184.60 万元和 4,159.07 万元，占营业毛利润比例分别为 95.22%、90.43%、78.82%和 98.02%。

2020-2022年以及2023年1-6月，公司营业毛利润情况表：

表：营业毛利率情况表

单位：万元、%

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
主营业务小计	8.45	9.59	9.25	9.40
工程建设	9.15	8.82	8.97	9.17
旅游景区	-322.95	-49.49	-31.61	28.61
商品销售	15.16	12.49	2.33	2.10
酒店经营	42.12	21.44	6.57	15.58
投资业务	100.00	100.00	100.00	100.00
盐业业务	54.13	10.35	36.37	60.41
物业业务	-30.91	7.70	27.95	84.47
餐饮业务	1.50	8.68	7.13	-
水务业务	-20.46	-30.36	16.83	-
主营业务其他	1.78	-	-	-
其他业务小计	24.82	26.90	32.19	-
<b>合计</b>	<b>8.18</b>	<b>9.76</b>	<b>9.40</b>	<b>9.40</b>

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人营业毛利率分别为9.40%、9.40%、9.76%和8.18%，主要系负责代建业务的惠农新农村从小规模纳税人变更为一般纳税人，导致税率提高，代建业务毛利率下降。随着盈利能力较强的业务板块不断发展，预计发行人营业毛利率水平将有所提升。

### 3. 业务板块情况

#### (1) 工程建设

##### 1) 委托代建

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

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

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

随着基础设施建设业务的持续发展，发行人承建的项目陆续进入投资回收期。2020 年、2021 年、2022 年以及 2023 年 1-6 月，发行人分别实现工程建设业务收入 143,876.06 万元、141,660.77 万元、172,124.89 万元以及 45,438.61 万元。在ZQ区建设不断加速的背景下，发行人未来承担的基础设施建设业务将稳定发展。发行人将进一步探索基础设施建设的市场化运营模式，实现该项业务的持续发展。

## 2) 市场化销售保障房

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

公司部分保障房项目采用市场化销售模式。发行人对市场化销售的保障房项目进行可行性研究、立项审批、资金筹措、施工建设和竣工验收等工作，具体业务流程为：政府发出棚改/拆迁公告；村集体与政府达成一致意见，同意拆迁，完成规划、拆迁方案；向村民发放拆迁过渡费（包含搬迁费、安家费等）；组织拆迁、熟化；土地收储并完成供地（通过招拍挂或协议出让的方式）；办理立项等各项手续，进

行安置房建设；交付使用时企业、政府和村民签订安置协议，政府将拆迁款发放给村民，村民购房安置房；办理产权手续。项目建设方式：由发行人通过协议出让的方式取得建设用地后，自行办理建设手续，工程、设计外包给有资质的供应商，与普通商品房建设方式一致。发行人保障房销售对象为选择“货币加折价购房”补偿方式的村民。房屋价格由政府、企业共同制定，参考周边同类型商品房售价，在此基础上享受一定折扣。目前在建项目有西鹤、刘台村安置房建设项目和南风、东鹤庄安置房建设项目，对于改善ZQ区居民生活环境具有重要意义。

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

## （2）酒店经营

发行人酒店经营项目为JN舜耕山庄生态园。2019年1月，ZQ市农村工作办公室将持有的ZQ市百农发展有限公司股权无偿划转至发行人，JN舜耕山庄生态园由百农发展控股子公司JN舜耕百农商务服务有限公司经营管理。酒店位于ZQ区百脉泉畔、绣江河旁，与百脉现代农业示范园融为一体，园区占地面积1,000亩，建筑面积36,000平方米，是以会议会展、宴会定制、商旅住宿、农业观光、培训示范为主题的综合性酒店。

酒店于2017年5月开业，目前拥有218间房间，主要房型为商务房型、童趣两间套、豪华三间套、行政四间套等，房间单价为550-2,096元/间，平均入住率为80%；可承接500人以内各类形式的会议及宴会用餐。酒店餐饮及客房业务的结算方式以现金结算为主，会议会展业务为预收定金、待提供服务后结算。2020年度、2021年度、2022年度以及2023年1-6月，发行人实现酒店经营业务收入分别为2,194.75万元、1,908.45万元、4,231.32万元和915.38万元。

截至目前，发行人已完成对区内另一家四星级酒店SD大厦·清照酒店的收购，已累计支付收购价款86,369.26万元，收购手续以及工商变更登记均已完成。SD大厦·清照酒店于2018年开业，位于经十东路北侧，工业二路以东，占地面积75亩，总建筑面积10.7万平方米，是一座集商务、住宿、公寓、美食、会议、康乐、演出为一体的高星级旅游饭店。该酒店拥有商务房、行政房、套房等各式客房270间（套），1,600人剧院式会议室一间以及各类型专业会议室近20间。预计之后发行人预计酒店经营板块的业务质量将有所提升。

### (3) 商品销售

2019年2月21日，发行人新设成立JNZQ广源建材销售有限公司，开展商品销售业务。经营模式为公司通过常年合作的上游企业以市场价格进行产品采购，再以适当的价格销售至下游企业，从而获取利润。目前，广源建材主要围绕ZQ区农村饮水安全攻坚行动项目采购其所需的PE管件、PE管材、钢管件和钢材等物资，出售给农饮水工程的施工企业。2020年、2021年、2022年和2023年1-3月，发行人商品销售业务分别实现收入778.07万元、528.45万元、394.69万元和104.44万元。

定价机制方面，已签署的采购合同均为固定单价合同，长期采购价格已在合同中约定；与近30家下游客户签订销售合同，销售价格为采购价格加成约5%。供应商负责运送到下游客户指定位置，并承担运送和装卸费用。

结算方式方面，采购结算方式为：根据采购合同约定，单次货款金额不超过50万元的暂不支付，货款累计超过50万元时，进行支付；货到下游客户，验收合格三个月后支付货款的80%，单体工程（单次供货工程）竣工验收后付至总价款的97%，留3%质保金，质保期（二年）过后无任何质量问题一次性无息支付。销售结算方式为：下游客户收到货品、验收合格一个月内，广源建材付至货款的100%，以电汇或者发票的形式支付。因此广源建材公司在采购与销售活动中，无需占用自有资金。

随着区内大型项目的启动和推进，发行人及广源建材将积极拓展客源，实现全链条建筑材料的销售，并发挥集团采购的优势，进一步压低采购成本，提高建材销售业务毛利率。

### (4) 旅游景区

发行人景区运营模式主要为旅游景区门票销售及景区内收费娱乐项目和收费设施的经营。发行人景区板块的主要收入为门票收入，景区内的停车场和文娱索道收入。2020年、2021年、2022年和2023年1-6月，发行人旅游景区业务分别实现收入177.16万元、119.63万元、86.12万元和0.99万元。

### (5) 投资

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



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

#### （6）物业

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

### 三、财务情况

#### 1. 合并资产负债表

表：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
<b>流动资产：</b>				
货币资金	144,680.86	284,172.77	493,002.34	180,260.25
应收票据	663.00	280.85	-	-
应收账款	9,433.48	4,166.11	950.17	110,650.52
预付款项	66,602.56	83,899.78	158,566.52	182,299.86
其他应收款（合计）	223,727.65	263,265.67	585,979.90	270,425.67

存货	4,775,932.14	4,553,476.17	3,938,988.63	3,181,632.61
其他流动资产	134,873.11	120,639.45	87,919.80	61,309.47
<b>流动资产合计</b>	<b>5,355,912.80</b>	<b>5,309,900.81</b>	<b>5,265,407.36</b>	<b>3,986,578.39</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	63,724.16
其他权益工具投资	48,335.76	48,465.16	52,231.57	-
其他非流动金融资产	6,992.59	11,992.59	11,992.59	-
长期股权投资	48,940.09	48,540.09	72,187.79	12,457.77
投资性房地产	30,673.65	31,034.52	22,796.61	18,677.10
固定资产	193,524.39	200,186.67	27,104.92	15,080.25
在建工程	109,988.72	70,294.26	41,409.65	5,548.48
无形资产	12,513.52	12,676.41	9,307.45	8,314.60
长期待摊费用	606.93	680.11	221.71	21.06
递延所得税资产	429.64	524.59	254.04	31.32
其他非流动资产	12,935.40	12,935.40	52,935.40	12,935.40
<b>非流动资产合计</b>	<b>464,940.71</b>	<b>437,329.80</b>	<b>290,441.74</b>	<b>136,790.14</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,820,853.51</b>	<b>5,747,230.61</b>	<b>5,555,849.10</b>	<b>4,123,368.53</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	94,190.00	53,705.00	104,480.00	95,200.00
应付票据	87,994.82	116,996.16	278,668.91	196,750.00
应付账款	8,226.57	25,522.81	40,813.49	24,134.79
预收款项	5,368.07	5,241.19	2,277.84	110.88
应付职工薪酬	3,117.57	2,283.78	250.05	145.66
应交税费	18,151.02	18,171.36	13,074.95	8,531.01
其他应付款	119,573.01	178,126.04	660,141.71	392,963.72
一年内到期的非流动负债	657,768.20	639,603.92	398,138.73	178,130.57
<b>流动负债合计</b>	<b>994,389.25</b>	<b>1,039,650.26</b>	<b>1,497,845.69</b>	<b>895,966.63</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,105,002.91	1,119,502.68	679,179.14	643,424.29

应付债券	995,798.29	735,906.29	496,903.80	-
长期应付款	279,798.53	319,323.75	266,583.46	242,108.74
其他非流动负债	-	95,000.00	265,000.00	160,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,380,599.73</b>	<b>2,269,732.72</b>	<b>1,707,666.40</b>	<b>1,045,533.03</b>
负债合计	3,374,988.98	3,309,382.98	3,205,512.09	1,941,499.65
所有者权益：				
实收资本	590,915.96	590,915.96	590,915.96	550,915.96
资本公积	1,189,130.73	1,189,130.73	1,126,135.03	1,026,025.47
盈余公积	6,389.39	6,389.39	6,389.39	3,603.47
未分配利润	68,286.42	61,027.25	59,260.37	39,019.61
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,847,534.92</b>	<b>1,841,992.45</b>	<b>1,782,700.76</b>	<b>1,619,564.50</b>
少数股东权益	598,329.60	595,855.18	567,636.25	562,304.38
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,445,864.53</b>	<b>2,437,847.64</b>	<b>2,350,337.00</b>	<b>2,181,868.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,820,853.51</b>	<b>5,747,230.61</b>	<b>5,555,849.10</b>	<b>4,123,368.53</b>

## 2. 合并利润表

表：合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>87,184.34</b>	<b>197,319.80</b>	<b>149,550.27</b>	<b>147,319.57</b>
其中：营业收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
<b>二、营业总成本</b>	<b>97,229.06</b>	<b>214,232.48</b>	<b>148,931.63</b>	<b>144,090.64</b>
减：营业成本	79,451.95	178,055.39	135,493.73	133,468.53
税金及附加	3,439.10	6,214.79	4,940.51	3,791.47
销售费用	970.34	2,637.79	1,068.53	1,533.65
管理费用	10,937.35	23,033.28	6,484.28	3,262.38
研发支出	-	-	-	-
财务费用	2,430.33	4,291.23	944.59	2,034.62
其中：利息费用		3,492.85	3,062.15	2,549.79
利息收入		-826.33	-2,733.42	-634.81

加：其他收益	20,033.19	50,556.54	31,369.10	23,239.87
投资收益	448.04	1,689.86	170.36	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
公允价值变动收益	-	-	-	-
信用减值损失	379.81	-1,082.23	-891.19	-
资产减值准备	-	-	-	-124.71
资产处置收益	-0.70	26.54	708.28	-5,908.89
<b>三、营业利润</b>	<b>10,815.6</b>	<b>34,278.03</b>	<b>31,975.19</b>	<b>20,435.20</b>
加：营业外收入	2.64	98.11	61.04	13.88
减：营业外支出	237.88	240.00	1,401.03	22.40
<b>四、利润总额</b>	<b>10,580.37</b>	<b>34,136.14</b>	<b>30,635.20</b>	<b>20,426.68</b>
减：所得税费用	236.28	3,062.71	2,940.66	1,206.64
<b>五、净利润</b>	<b>10,344.09</b>	<b>31,073.43</b>	<b>27,694.54</b>	<b>19,220.04</b>
（一）按经营持续性分类	——	——	——	——
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	10,344.09	31,073.43	27,694.54	19,220.04
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	——	——	——	——
归属于母公司所有者的净利润	7,259.17	1,766.88	23,026.69	17,389.86
少数股东损益	3,084.92	29,306.55	4,667.85	1,830.18
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-1,716.70</b>	<b>-5,470.88</b>		
<b>七、综合收益总额</b>	<b>8,627.39</b>	<b>25,602.55</b>	<b>27,694.54</b>	<b>19,220.04</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	5,542.47	-3,704.00	23,026.69	17,389.86
归属于少数股东的综合收益总额	3,084.92	29,306.55	4,667.85	1,830.18

## 3. 合并现金流量表

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,173.21	196,210.64	161,401.53	155,638.16
收到的税费返还	-	209.19	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	402,052.73	726,020.62	503,713.39	660,791.72
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>414,225.95</b>	<b>922,440.45</b>	<b>665,114.93</b>	<b>816,429.88</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	153,072.76	818,053.79	779,894.25	1,289,862.06
支付给职工以及为职工支付的现金	8,802.11	13,632.74	3,007.30	1,074.67
支付的各项税费	3,600.68	19,917.98	4,705.19	4,751.57
支付其他与经营活动有关的现金	394,450.55	729,158.96	408,544.36	701,433.61
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>559,926.10</b>	<b>1,580,763.47</b>	<b>1,196,151.11</b>	<b>1,997,121.91</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-145,700.15</b>	<b>-658,323.02</b>	<b>-531,036.18</b>	<b>-1,180,692.03</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	866.16	4,020.58	-	-
取得投资收益收到的现金	466.28	1,382.52	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	5.16	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	0.00	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	0.00	4,028.20	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,332.44</b>	<b>5,408.26</b>	<b>4,028.20</b>	<b>-</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,956.41	27,326.45	19,162.54	976.66
投资支付的现金	1,155.00	52,092.23	43,894.71	31,950.36
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	0.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	0.00	-	32.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>41,111.41</b>	<b>79,418.68</b>	<b>63,057.25</b>	<b>32,959.02</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-39,778.96</b>	<b>-74,010.42</b>	<b>-59,029.06</b>	<b>-32,959.02</b>

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

## 四、 财务分析

### （一）资产结构分析

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

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

## 1、流动资产分析

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人流动资产分别为3,986,578.39万元、5,265,407.36万元、5,309,900.81万元和5,355,912.80万元。2021年末，发行人流动资产较2020年末增加1,278,828.97万元，增幅为32.08%，2022年末，发行人流动资产较2021年末增加44,493.45万元，增幅为0.85%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产构成，结构较为稳定，其中，存货、货币资金和其他应收款占流动资产比例较大，2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末三者合计占流动资产总额的比例分别为91.11%、95.30%、96.06%和96.05%。

### (1) 货币资金

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人货币资金余额分别为180,260.25万元、493,002.34万元、284,172.77万元和144,680.86万元，占流动资产的比例分别为4.52%、9.36%、5.32%和2.70%，占总资产的比例分别为4.37%、8.87%、4.92%和2.49%。发行人2021年末相较2020年末货币资金增加312,742.09万元，增幅为173.49%，主要系发行人在建及拟建项目筹措的项目建设资金较多。发行人2022年末相较2021年末货币资金减少208,829.57万元，降幅为42.36%，主要系项目建设支出以及还本付息资金支持较多。发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。

截至2023年3月末发行人受限货币资金为91,431.94万元，受限原因为贷款质押、票据质押等。除此之外，发行人无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项；报告期内发行人货币资金一直保持在合理水平，具有较强的支付能力和风险应对能力。

### (2) 应收账款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人应收账款余额分别为110,650.52万元、950.17万元、4,166.11万元和9,433.48万元。占当期末流动资产的比例分别为2.78%、0.02%、0.08%和0.01%。发行人2021年末相较2020年末应收账款减少109,700.35万元，同比减少99.14%，主要为代建项目结算款项回款所致。发行人2022年末相较2021年末应收账款增加3,215.94万元，主要系新增对ZQ市工程建设定额管理站的租赁款项。

经征询ZQ区财政局意见，发行人应收账款均存在经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

### （3）预付款项

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

### （4）其他应收款

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

截至2023年6月末，经征询JN市ZQ区财政局意见，发行人的其他应收款均有经营业务背景，不存在替政府融资的情形。

### （5）存货

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

## 2、非流动资产分析

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人非流动资产分别为136,790.14万元、290,441.74万元、437,329.80万元和455,131.24万元。发行人非



流动资产主要有可供出售金融资产、投资性房地产、固定资产，非流动资产规模上升明显，占总资产比例仍较低。

#### （1）可供出售金融资产

截至2020年末和2021年末，发行人可供出售金融资产分别为63,724.16万元和0.00万元，占非流动资产总额的比重分别为39.75%和0%。2021年，发行人根据新金融工具准则将原可供出售金融资产核算的对外股权投资转入其他权益工具投资以及其他非流动金融资产核算。

#### （2）其他权益工具投资

截至2022年和2023年6月末，发行人其他权益工具投资分别为48,465.16万元和48,335.76万元，占非流动资产总额的比重分别为11.08%和10.40%。发行人主要投资对象有JN智路集成电路产业投资中心（有限合伙）、SD鑫锐应急转贷基金中心（有限合伙）、JN圣泉新旧动能转换股权投资基金合伙企业（有限合伙）、JN中军晶瓷股权投资基金合伙企业（有限合伙）、JN沃特佳环境技术股份有限公司。

#### （3）长期股权投资

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

#### （4）固定资产

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人固定资产分别为15,080.25万元、27,104.92万元、200,186.67万元和193,524.39万元，占非流动资产总额比重分别为11.02%、9.33%、45.77%和41.62%。2022年末金额增幅较大，主要系部分在建工程完成后转入固定资产中房屋建筑物科目以及股东无偿划拨的污水处理设备。

#### （5）在建工程

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人在建工程分别为5,548.48万元、41,409.65万元、70,294.26万元和109,988.72万元，占非流动资产总额比重分别为4.06%、14.26%、16.07%和23.66%。2021年末，发行人在建工程相较于2020年末增加35,861.17万元，增幅646.32%，主要系JNZQ金源水务有限公司纳

入公司合并范围，其农饮水工程计入在建工程；2022年末，发行人在建工程相较2021年末增加28,884.61万元，增幅69.75%，主要系农饮水工程的持续投入以及新增集团资产的装修工程所致。

#### （6）其他非流动资产

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

#### （7）无形资产

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人其他非流动资产分别为12,600.99万元、12,676.41万元、9,307.45万元和12,513.52万元，无形资产余额和占比基本保持稳定。

## （二）负债结构分析

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

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

### 1、流动负债分析

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人的流动负债分别为895,966.63万元、1,497,845.69万元、1,039,650.26万元、994,389.25万元，分别占总负债的46.15%、46.73%、31.42%和29.46%。

#### （1）短期借款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人短期借款分别为95,200.00万元、104,480.00万元、53,705.00和94,190.00万元，占流动负债总额比重分别为10.63%、6.98%、5.17%和9.47%。

## (2) 应付票据

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

## (3) 应付账款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人应付账款分别为24,134.79万元、40,813.49万元、25,522.81万元和8,226.57万元，占流动负债的比重分别为2.69%、2.72%、2.45%和0.82%。

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

## (4) 其他应付款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人其他应付款分别为392,963.72万元、660,141.71万元、178,126.04万元和119,573.01万元，占流动负债总额的比重分别为43.86%、44.07%、17.13%和12.02%。2021年末其他应付款较2020年末增加267,177.99万元，主要系对ZQ区财政局往来款增加所致。2022年末其他应付款较2021年末减小482,015.67万元，主要系应付ZQ区财政局的款项减小。发行人其他应付款主要由往来款、购房款和押金、保证金等构成。

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

## (5) 一年内到期的非流动负债

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为178,130.57万元、398,138.73万元、639,603.92万元和657,768.20万元，主要为一年内到期的长期应付款，占流动负债的比重分别为19.88%、26.58%、61.52%和66.15%。报告期内发行人一年内到期的非流动负债增长幅度较大，主要因部分长期借款和长期应付款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债所致。

截至2022年末，发行人一年内到期的非流动负债中，一年内到期的长期借款145,980.35万元，一年内到期的长期应付款279,728.53万元。截至2023年6月末，发行人一年内到期的非流动负债中，一年内到期的长期借款152,493.15万元，一年内到期的长期应付款252,424.08万元。

## 2、非流动负债分析

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，非流动负债分别为1,045,533.03万元、1,707,666.40万元、2,269,732.72万元、2,143,170.38万元，分别占总负债的53.85%、53.27%、68.58%和70.54%。

### (1) 长期借款

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人长期借款分别为643,424.29万元、679,179.14万元、1,119,502.68万元和1,105,002.91万元，占非流动负债比重分别为61.54%、39.77%、49.32%和46.42%。发行人长期借款主要为质押借款、抵押借款和保证借款，报告期内余额增长幅度较大，主要系发行人业务经营规模扩大，相应资金需求增加所致。

### (2) 应付债券

截至2020年末、2021年末、2022年末和2023年6月末，发行人应付债券分别为0.00万元、496,903.80万元、735,906.29万元和995,798.29万元，占非流动负债比重分别为0.00%、29.10%、32.42%和41.83%。截至2023年6月末，发行人应付债券主要为发行的九期公司债券以及一期PPN。

### (3) 长期应付款

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

### （三）现金流量分析

#### 1、经营活动产生的现金流量分析

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

从结构来看，发行人经营活动现金流入主要来自收到的其他与经营活动有关的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人收到的其他与经营活动有关的现金占当年经营活动现金流入的 80.94%、75.73%、78.71 %和 97.06%；发行人经营活动现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金占经营活动现金流出的 64.59%、65.20%、51.75 %和 21.38%。发行人经营活动现金流量净额在报告期内为负的原因主要是由于发行人主营业务规模扩大，在报告期内集中支付了安置房等代建工程项目的工程款，但项目投资金额较大，后续收入确认有一定周期性导致经营活动现金流呈净流出状态。

#### 2、投资活动产生的现金流量分析

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

投资活动现金流入为发行人收回投资收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人收到其他与投资活动有关的现金分别为 0.00 万元、4,028.20 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占投资活动现金流入的比重分别为 0.00%、100.00%、0.00%和 0.00%。投资活动现金流出主要为发行人投资支付的现金和购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 976.66 万元、19,162.54 万元、27,326.45 万元和 39,956.41 万元，主要用于投资建设现代农业示范园和食盐储备中心。农业示范园建成后将利用高科智能温室、湖面风光、果园等资源，开发休闲农业、文化旅游、中小学研学、亲子活动、拓展会展等经营活动以实现收益。食盐储备中心建成后将通过食盐批发运营获取收益。上述投资将于项目建成后持续获得经营收益。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人投资支付的现金分别为 31,950.36 万元、43,894.71 万元、52,092.23 万元和 1,155.00 万元，主要系发行人对子公司和合联营企业投资支付的现金，根据子公司分红政策和合联营企业经营情况获取投资收益。相关投资收益的确认具有一定不确定性。

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

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

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

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

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

#### （四）偿债能力分析

公司报告期内的偿债能力指标如下表所示：

表：公司偿债能力指标情况

指标	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动比率	5.39	5.11	3.52	4.45
速动比率	0.58	0.73	0.89	0.90
资产负债率 (%)	57.98	57.58	57.70	47.09
EBITDA 利息保障倍数	-	0.51	0.57	0.47

从短期偿债指标来看，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，发行人流动比率分别为 4.45、3.52、5.11 和 5.39，速动比率分别为 0.90、0.89、0.73 和 0.58。由于公司流动资产中存货占比较高，导致公司速动比率明显低于流动比率。发行人流动比率和速动比率报告期内有所下降，发行人短期偿债指标反映其流动资产覆盖流动负债的能力较强。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，发行人资产负债率分别为 47.09%、57.70%、57.58%和 57.89%。近三年及一期，发行人资产负债率有所上升，主要系发行人业务经营规模扩大，相应融资规模增加所致。

从 EBITDA 利息保障倍数来看，发行人 2020 年度、2021 年度和 2022 年度的利息保障倍数为 0.47 倍、0.57 倍、0.51 倍，报告期内发行人 EBITDA 利息保障倍数较小，主要是由于发行人作为 ZQ 区最重要的基础设施建设企业，自成立以来承接了全区的安置房建设和区内 80%以上的重点市政工程项目，随着投资建设项目的增加，发行人资本支出需求增大，导致报告期内融资规模增大、利息支出较大，进而导致 EBITDA 利息保障倍数较低。

### （五）营运能力分析

公司最近三年及一期主要运营能力指标如下表所示：

表：公司资产周转能力指标

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
应收账款周转率	10.57	73.12	2.68	1.17
存货周转率	0.01	0.04	0.04	0.05

注：一期数据已年化处理

从应收账款周转率来看，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，应收账款周转率分别为 1.17 次、2.68 次、73.12 次和 10.57 次，报告期内发行人应收账款周转率呈逐年上升趋势，主要原因为发行人营业收入逐年增加、应收账款金额减小所致。

从存货周转率来看，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人存货周转率分别为 0.05 次、0.04 次、0.04 次和 0.01 次，近年来发行人存货周转率呈下降趋势，主要原因是随着发行人代建项目的开发建设，发行人存货金额有所增加。周转率相对较低，与发行人所处的行业以及主营业务特性有关。发行人的主要业务包括工程施工等，行业的周期性使得发行人在账面上长期持有较大规模的存货。

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

## （六）盈利能力分析

2020-2022 年末及 2023 年 1-6 月的主要盈利能力指标如下：

表：公司盈利能力指标

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业总收入	87,184.34	197,319.80	149,550.27	147,319.57
营业利润	10,815.60	34,278.03	31,975.19	20,435.20
利润总额	10,580.37	34,136.14	30,635.20	20,426.68
净利润	10,344.09	31,073.43	27,694.54	19,220.04

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

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，净利润分别为 19,220.04 万元、27,694.54 万元、31,073.43 万元和 10,580.37 万元。发行人近三年净利润保持稳定，2022 年三季度净利润金额较小主要系发行人财政补贴一般为年末发放，前三季度财政补贴金额较小所致。

### （1）营业收入分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 147,319.57 万元、149,550.27 万元、197,319.80 万元和 87,184.34 万元，主要是工程建设业务收入。报告期内，发行人工程建设业务收入分别为 143,876.06 万元、141,660.77 万元、172,124.89 万元和 45,438.61 万元，占营业收入比例分别为 97.66%、94.72%、87.23%和 87.65%。工程建设业务收入作为发行人最主要的收入来源，报告期内保持稳定增长。随着发行人市场化经营的不断深入，业务领域不断扩展，发行人多元化的经营模式将不断成熟，业务风险更分散。

### （2）营业成本分析

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 133,468.53 万元、135,493.73 万元、178,055.39 万元和 79,451.95 万元，报告期内随着营业收入的增长从而有所增长。工程建设业务成本占发行人营业成本的比例最



大，2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人工程建设业务成本占营业成本的比例分别为97.92%、95.17%、88.14%和86.73%。

### （3）毛利润及毛利率分析

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人营业毛利润分别为13,851.04万元、14,056.54万元、19,264.40万元和7,732.39万元。报告期内，发行人工程建设业务营业毛利润分别为13,188.64万元、12,712.00万元、15,184.60万元和4,159.07万元，占营业毛利润比例分别为95.22%、90.43%、78.82%和98.02%。

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人营业毛利率分别为9.40%、9.40%、9.76%和8.87%，主要系负责代建业务的惠农新农村从小规模纳税人变更为一般纳税人，导致税率提高，代建业务毛利率下降。随着盈利能力较强的业务板块不断发展，预计发行人营业毛利率水平将有所提升。

### （4）期间费用分析

2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人销售费用、管理费用、研发费用和财务费用总体的期间费用合计分别为6,830.65万元、8,497.40万元、29,962.30万元和14,338.02万元，占营业总收入的比例分别为4.64%、5.68%、15.18%和16.45%。发行人总的期间费用率报告期内处于较低水平，2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-6月，发行人业务规模快速扩张，员工工资开销金额增加，导致管理费用持续增加。

### （5）其他收益情况

2019年度、2020年度和2021年度和2023年1-6月，发行人实现其他收益分别为23,239.87万元和31,369.10万元、50,556.54万元和20,033.19万元。最近近三年及一期发行人其他收益均为JN市ZQ区财政局对发行人日常活动相关的政府补助。

## 五、授信情况

发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，资信状况良好，得到多家银行的授信支持。无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。截至2022年末，发行人获得主要金融机构的授信额度为3,000,657.01万元人民币，其中已使用额度为2,062,140.71万元人民币，未使用额度为938,516.30万元人民币。

具体授信情况如下表：

单位：亿元

序号	金融机构名称	授信金额	已用授信	剩余授信
1	中国农业发展银行JN市ZQ区支行	72.05	40.39	31.66
2	中国工商银行股份有限公司JNZO支行	35.40	23.58	11.82
3	齐鲁银行股份有限公司JNZO支行	24.84	24.84	0.00
4	恒丰银行股份有限公司	22.70	11.00	11.70
5	中国建设银行股份有限公司JNZO支行	15.00	2.01	12.99
6	WH市商业银行股份有限公司C	13.90	13.90	0.00
7	中国农业银行股份有限公司JN童斤支行	12.32	5.83	6.49
8	中国银行股份有限公司ZQ支行	12.02	7.23	4.79
9	QD银行股份有限公司JNZO支行	11.20	11.20	0.00
10	WF银行股份有限公司	10.00	1.00	9.00
11	RZ银行股份有限公司JNZO支行	8.31	8.31	0.00
12	QD农村商业银行股份有限公司ZQ支行	8.10	8.10	0.00
13	广发银行股份有限公司JNLX支行	7.80	7.80	0.00
14	交通银行股份有限公司SD省分行	7.15	7.15	0.00
15	DY银行高新支行	7.00	5.00	2.00
16	国家开发银行	5.70	3.00	2.70
17	华夏银行ZQ支行	4.03	3.78	0.25
18	渤海银行股份有限公司JN分行	4.00	4.00	0.00
19	TA银行股份有限公司	4.00	4.00	0.00
20	YT银行股份有限公司	3.00	3.00	0.00
21	浙商银行股份有限公司	3.00	3.00	0.00
22	北京银行股份有限公司	2.00	2.00	0.00
23	兴业银行股份有限公司	1.80	1.80	0.00
24	莱商银行股份有限公司	1.50	1.50	0.00
25	齐商银行股份有限公司	1.00	1.00	0.00
26	厦门国际银行股份有限公司上海分行	1.00	1.00	0.00
27	中国民生银行股份有限公司	0.75	0.75	0.00
28	中国光大银行股份有限公司	0.50	0.05	0.45
合计		300.07	206.22	93.85

## 六、融资情况

截至2023年6月末，公司合并口径对外融资余额为3,522,068.66万元，具体情况如下：

### 发行人有息负债类型结构

单位：万元、%

(单位：万元、%)	比例	2023年到期	2024年到期	2025年到期	2025年后到期	合计
银行	43.30%	174,240.00	131,994.59	31,000.00	1,187,760.63	1,524,995.22
信托	4.00%	59,100.00	71,730.00	0.00	10,000.00	140,830.00
债券	30.68%	0.00	280,500.00	120,000.00	680,000.00	1,080,500.00
其他金融机构	22.03%	77,984.02	157,543.56	355,615.36	184,600.50	775,743.43
合计	100.00%	311,324.02	641,768.15	506,615.36	2,062,361.13	3,522,068.66
到期余额占总余额的比例		8.84%	18.22%	14.38%	58.56%	100.00%

截至2023年6月末，ZQ控股融资余额为3,522,068.66万元，以银行、债券、其他金融机构为主，信托为辅。

截至2023年6月末，ZQ控股信托融资140,830.00万元，占比为4.00%。其中，前五大信托融资方分别为BH信托、ZX信托、JY国信、HX信托、LJZ信托，信托融资余额分别为40,000.00万元、29,700.00万元、28,540.00万元、22,579.00万元、10,020.00万元，最近到期日分别为2023/9/25、2024/3/25、2024/1/26、2023/12/16、2024/8/19。

从还款时间来看，ZQ控股以长期融资为主。2023年需还款311,324.02万元，占比8.84%；2024年需还款641,768.15万元，占比18.22%；2025年还需还款506,615.36万元，占比14.38%；2025年以后需偿还剩余2,062,361.13万元，占比58.56%。

截至 2023 年 6 月末，发行人借款明细情况如下表所示（根据发行人提供的合并融资明细整理）：

单位：万元、%

单位名称	贷款人	余额（万元）	到期日	增信措施
ZQ控股本部	****	2,010.00	2024/1/26	信用
		7,550.00	2024/1/26	信用
		4,580.00	2024/1/26	信用
		6,200.00	2024/2/16	信用
		8,200.00	2024/3/11	信用
	****	28,512.00	2024/3/25	信用
		1,188.00	2024/4/6	信用
	****	10,000.00	2023/5/11	信用
		10,000.00	2023/11/9	信用
		10,000.00	2023/12/5	信用
		10,000.00	2023/9/25	信用
	****	2,580.00	2024/8/19	信用
		2,440.00	2024/8/26	信用
		3,100.00	2024/9/2	信用
		1,900.00	2024/9/9	信用
	****	16,500.00	2023/12/16	信用
		2,600.00	2023/12/23	信用
		470.00	2024/1/18	信用
		3,000.00	2024/1/13	信用
****	10,000.00	2026/1/9	信用	
****	90,000.00	2026/3/16	信用	
****	200,000.00	2026/7/12	信用	
****	10,000.00	2026/11/12	信用	
****	160,000.00	2027/8/15	信用	

****	40,000.00	2027/9/27	信用
****	80,500.00	2024/1/17	信用
****	200,000.00	2024/11/1	信用
****	40,000.00	2025/12/23	信用
****	60,000.00	2026/1/13	信用
****	20,000.00	2025/3/29	信用
****	50,000.00	2026/3/29	信用
****	20,000.00	2025/4/14	信用
****	70,000.00	2026/4/14	信用
****	10,000.00	2025/6/1	信用
****	30,000.00	2025/6/16	信用
****	30,000.00	2023/4/27	信用
****	50,000.00	2023/6/29	信用
****	20,000.00	2023/9/28	信用
****	15,000.00	2024/1/14	信用
****	50,000.00	2024/2/1	信用
****	30,000.00	2024/3/29	信用
****	15,000.00	2024/3/29	信用
****	7,075.80	2024/9/26	信用/免担保
****	12,000.00	2024/5/13	信用/免担保
****	12,390.00	2023/11/8	保证
****	1,744.10	2023/12/3	保证
****	1,736.35	2026/11/11	组合
****	8,000.00	2027/2/22	抵押
****	8,000.00	2027/2/22	抵押
****	8,000.00	2027/2/22	抵押
****	10,532.85	2025/4/2	抵押

	****	3,030.67	2025/2/5	保证
	****	6,061.34	2025/2/5	保证
	****	40,800.00	2027/3/26	抵押
	****	6,843.26	2025/5/12	保证
	****	50,800.00	2027/5/30	保证
	****	2,666.72	2023/12/18	保证
	****	9,800.00	2026/5/9	保证
	****	10,000.00	2026/5/29	保证
	****	13,333.33	2025/6/28	保证
	****	10,000.00	2025/8/30	信用/免担保
	****	12,000.00	2025/11/18	保证
	****	5,000.00	2026/1/13	保证
	****	15000	2026/2/27	保证
	****	20,000.00	2025/12/15	保证
	****	30,000.00	2025/6/28	抵押
	****	25,000.00	2023/12/22	信用/免担保
ZQ市惠农新农村建设 投资开发有限公司	****	8,027.69	2023/11/26	保证
	****	4,800.00	2023/7/20	保证
	****	20,000.00	2029/1/3	组合
	****	10,000.00	2029/1/3	组合
	****	50,000.00	2025/6/12	保证
	****	1,664.53	2037/12/19	信用/免担保
	****	221.77	2037/12/19	信用/免担保
	****	10,502.41	2025/1/14	保证
	****	914.18	2023/5/15	保证
	****	6,666.67	2024/1/7	保证
	****	2,071.22	2023/5/22	保证/保证金
	****	887.67	2023/5/22	保证/保证金

	****	4,626.25	2024/2/4	保证/保证金
	****	3,544.54	2023/12/1	保证
	****	5,000.00	2024/1/27	保证
	****	4,600.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,791.67	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,791.67	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,750.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	6,532.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,337.16	2037/9/28	信用/免担保
	****	5,175.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,791.67	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,600.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,600.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,583.32	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,599.91	2034/4/1	信用/免担保
	****	4,666.56	2036/10/1	信用/免担保
	****	4,687.40	2036/10/1	信用/免担保
	****	4,666.56	2037/9/28	信用/免担保
	****	4,545.20	2037/9/28	信用/免担保
	****	4,545.10	2037/9/28	信用/免担保

	****	4,545.10	2037/9/28	信用/免担保
	****	4,545.10	2037/9/28	信用/免担保
	****	4,408.33	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,285.70	2037/9/28	信用/免担保
	****	3,857.15	2037/9/28	信用/免担保
	****	3,000.00	2037/9/28	信用/免担保
	****	2,842.58	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,828.55	2037/9/28	信用/免担保
	****	2,875.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,875.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,750.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	500.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,759.91	2034/4/1	信用/免担保
	****	2,910.70	2037/9/28	信用/免担保
	****	2,668.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,732.21	2033/12/23	信用/免担保
	****	8,720.83	2033/12/23	信用/免担保
	****	2,571.50	2037/9/28	信用/免担保
	****	2,571.50	2037/9/28	信用/免担保



	****	2,499.60	2037/9/26	信用/免担保
	****	2,499.50	2037/9/26	信用/免担保
	****	2,499.50	2037/9/26	信用/免担保
	****	2,470.10	2036/10/1	信用/免担保
	****	2,400.00	2037/9/28	信用/免担保
	****	2,082.90	2037/9/26	信用/免担保
	****	1,880.61	2037/9/26	信用/免担保
	****	500.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	1,866.56	2034/4/1	信用/免担保
	****	1,839.91	2036/10/1	信用/免担保
	****	1,714.00	2037/9/28	信用/免担保
	****	1,666.40	2037/9/26	信用/免担保
	****	1,666.30	2037/9/26	信用/免担保
	****	1,666.30	2037/9/26	信用/免担保
	****	1,664.53	2037/9/26	信用/免担保
	****	1,636.30	2036/4/1	信用/免担保
	****	1,636.20	2037/9/28	信用/免担保
	****	1,385.76	2037/9/28	信用/免担保
	****	1,001.05	2037/9/26	信用/免担保

	****	1,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	922.98	2034/10/1	信用/免担保
	****	937.40	2037/9/28	信用/免担保
	****	929.00	2037/9/28	信用/免担保
	****	857.00	2037/9/28	信用/免担保
	****	900.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	833.25	2037/9/26	信用/免担保
	****	833.25	2037/9/26	信用/免担保
	****	833.20	2037/9/26	信用/免担保
	****	833.20	2037/9/26	信用/免担保
	****	823.50	2036/10/1	信用/免担保
	****	600.95	2037/9/26	信用/免担保
	****	400.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	50.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	50.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	50.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	50.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,990.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,791.67	2033/12/23	信用/免担保

	****	3,929.17	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,710.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	4,060.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	5,000.00	2033/12/23	信用/免担保
	****	9,000.00	2039/2/27	质押
	****	8,600.00	2039/4/29	质押
	****	440.00	2038/9/20	质押
	****	55,000.00	2038/3/8	质押
	****	20,000.00	2029/8/31	组合
	****	28,840.00	2038/3/8	质押
	****	24,000.00	2029/8/31	组合
	****	20,000.00	2029/8/31	组合
	****	14,500.00	2037/6/25	质押

****	40,300.00	2031/12/26	组合
****	12,050.00	2038/3/8	质押
****	10,000.00	2029/8/31	组合
****	8,610.00	2038/3/8	质押
****	8,500.00	2037/6/25	质押
****	8,500.00	2037/6/25	质押
****	6,000.00	2029/8/31	组合
****	5,375.00	2037/6/25	质押
****	5.00	2037/6/25	质押
****	5.00	2037/6/25	质押
****	60,000.00	2032/6/22	组合
****	14,800.00	2031/12/26	组合
****	8,400.00	2031/12/26	组合
****	5,000.00	2031/12/26	组合
****	12,000.00	2031/12/26	组合
****	12,650.00	2034/7/10	质押
****	10,702.70	2038/3/19	质押
****	4,800.00	2035/6/28	质押
****	4,060.00	2037/9/21	质押
****	4,055.00	2038/3/21	质押
****	3,900.00	2038/3/21	质押
****	2,300.00	2036/6/28	质押
****	1,621.62	2038/3/19	质押
****	825.00	2038/4/11	质押

	****	713.51	2038/3/19	质押
	****	384.50	2034/7/10	质押
	****	165.00	2038/3/21	质押
	****	165.00	2038/4/11	质押
	****	16.22	2038/3/19	质押
	****	2,590.56	2023/5/26	保证
	****	39,764.25	2037/9/25	质押
	****	12,825.00	2037/9/25	质押
	****	10,922.80	2037/9/25	质押
	****	5,628.15	2037/9/25	质押
	****	9,709.30	2023/4/24	保证
	****	7,580.06	2023/9/27	保证
	****	15,000.00	2023/12/18	保证
	****	8,447.98	2023/12/18	保证
	****	20,000.00	2024/2/28	保证
	****	18,464.22	2024/2/22	保证
	****	8,916.09	2024/4/6	保证
	****	10,886.79	2024/7/1	保证
	****	12,173.87	2024/9/30	保证
	****	18,182.78	2025/1/4	保证
	****	9,094.83	2025/1/27	保证
	****	17,000.00	2025/8/16	保证
	****	35,000.00	2026/1/20	保证
惠农子公司-农和	****	15,000.00	2025/6/15	保证

	****	80,000.00	2030/11/1	质押
		7,500.00	2030/11/1	质押
		17,000.00	2032/9/1	质押
	****	60,000.00	2032/9/1	质押
	****	10,000.00	2023/3/30	保证
惠农子公司-农泽	****	10,000.00	2031/9/22	质押
		44,300.00	2032/9/1	质押
		2,713.00	2032/9/1	质押
		5,000.00	2032/9/1	质押
		13,900.00	2032/9/1	质押
ZQ市惠农新农村建设投资开发有限公司	****	30,000.00	2023/9/7	保证
	****	5,850.00	2023/8/16	保证
金源水务	****	100.00	2032/4/8	抵押借款
	****	1,300.00	2032/4/8	抵押借款
	****	3,589.00	2032/4/8	抵押借款
	****	1,093.00	2032/4/8	抵押借款
	****	4,898.00	2032/4/8	抵押借款
	****	1,100.00	2032/4/8	抵押借款
	****	8,500.00	2037/8/17	信用
	****	2,355.00	2050/6/21	保证借款
		2,907.76	2050/6/21	保证借款
		6,687.00	2050/6/21	保证借款
		1,620.00	2050/6/21	保证借款
	****	627.93	2024/6/22	保证借款
		500.00	2024/6/22	保证借款
		500.00	2024/6/22	保证借款
	****	5,342.41	2025/11/22	保证借款
****	10,000.00	2024/12/28	保证借款	

	****	4,222.73	2024/12/1	保证借款
	****	4,614.77	2025/1/27	保证借款
	****	4,614.77	2025/1/27	保证借款
	****	4,614.77	2025/2/24	保证借款
	****	8,000.00	2025/4/29	保证借款
	****	20,000.00	2025/3/22	保证借款
	****	8,000.00	2025/3/22	保证借款
	****	2,000.00	2025/3/22	保证借款
	****	4,615.57	2025/1/23	保证借款
	****	9,600.00	2025/2/10	保证借款
	****	19,631.59	2025/3/10	保证借款
	****	28,000.00	2025/4/28	抵押借款
	****	10,000.00	2026/1/26	保证借款
	****	20,000.00	2025/6/23	保证借款
	****	5,000.00	2025/11/28	保证借款
	****	30,000.00	2026/1/4	保证借款
	****	20,000.00	2024/1/4	保证借款
	****	10,000.00	2025/12/20	保证借款
	****	1,000.00	2026/3/30	保证借款
	****	10,000.00	2026/5/12	保证借款
	****	0.50	2026/6/19	保证借款
JNZQ控股国有资产经营有限公司 (民基电力)	****	5,366.66	2024/4/28	抵押借款
城市更新	****	29,511.13	2024/1/5	抵押借款
金坤物业	****	1,000.00	2025/3/21	信用借款
金坤物业	****	1,000.00	2023/4/24	信用借款
青未了教育	****	1,000.00	2024/3/23	信用借款

青未了教育	****	1,000.00	2024/3/26	保证借款
双山城市发展(三间溪)	****	33,250.00	2037/3/28	保证借款
		20,062.00	2037/3/28	保证借款
		7,200.00	2037/3/28	保证借款
		10,000.00	2037/3/28	保证借款
		6,559.00	2037/3/28	保证借款
金坤物业	****	500.00	2026/3/30	保证借款
广源建材	****	1,000.00	2024/4/20	保证借款
绣水	****	6,310.00	2028/5/3	保证借款
合计		3,522,068.66		

注：1.15亿美元债按汇率1:7折算。

## 七、对外担保

截至2023年6月末，发行人对外担保余额合计为1,555,283.06万元。公司具体担保明细情况如下：

表：截至2023年6月末公司的担保情况表

单位：万元

担保人	债权人	开立日	到期日	余额
JNZQ控股集团有限公司	****	2021/9/30	2031/9/22	71,913.00
	****	2019/9/20	2029/8/31	12,750.00
	****	2020/1/16	2029/8/31	24,000.00
	****	2020/11/27	2023/11/26	8,027.69
	****	2020/6/24	2025/6/12	40,000.00
	****	2022/1/4	2029/1/3	20,000.00
	****	2022/10/31	2029/1/3	10,000.00
	****	2019/10/30	2029/8/31	20,000.00
	****	2021/1/14	2025/1/14	7,973.40



****	2020/7/20	2023/7/20	4,800.00
****	2020/12/1	2023/12/1	3,544.54
****	2021/1/7	2024/1/7	4,444.44
****	2021/1/28	2024/1/28	4,007.51
****	2021/1/21	2024/1/21	5,268.16
****	2020/2/5	2029/8/31	10,000.00
****	2021/1/27	2024/1/27	4,500.00
****	2020/5/22	2023/5/22	2,071.22
****	2021/2/4	2024/2/4	4,626.25
****	2021/5/26	2023/5/26	2,590.56
****	2022/8/17	2023/8/16	5,268.16
****	2020/8/26	2029/8/31	6,000.00
****	2020/9/27	2023/9/27	2,669.31
****	2020/5/15	2023/5/15	914.18
****	2022/1/27	2025/1/27	3,018.58
****	2022/1/27	2025/1/27	3,018.58
****	2022/2/25	2025/2/24	3,018.58
****	2022/10/31	2050/6/21	2,355.00
****	2023.1.16	2050/6/21	6,687.00
****	2023.1.16	2050/6/21	2,907.76
****	2023/4/17	2050/6/21	3,639.00
****	2023/6/26	2050/6/21	6,088.20
****	2023/5/16	2050/6/21	1,620.00
****	2023.01.20	2024.06.22	627.93
****	2022.12.22	2024.06.22	490.00
****	2023.01.13	2024.06.22	490.00
****	2019/4/29	2024/4/28	1,686.67
****	2020/5/22	2023/5/22	887.67
****	2020/1/15	2023/1/12	2,000.00
****	2022/3/21	2025/3/17	850.00

****	2023/3/27	2024/3/23	1,000.00
****	2022.03.29	2037.03.28	77,071.00
****	2022.03.28	2037.03.28	51,490.00
****	2022.6.16	2025.6.16	10,000.00
****	2022.4.26	2023.4.24	1,000.00
****	2023.2.2	2027.12.8	9,000.00
****	2022.12.8	2027.12.8	4,500.00
****	2023.1.5	2027.12.8	4,500.00
****	2023/1/20	2024/1/20	10,000.00
****	2023.1.4	2026.1.4	20,000.00
****	2023.1.4	2024.1.4	20,000.00
****	2023.1.17	2026.1.17	10,000.00
****	2023.1.4	2026.1.4	8,454.70
****	2023.2.3	2026.2.3	10,000.00
****	2021.02.09	2024.02.09	6,895.12
****	2020.10.27	2024.10.27	7,300.00
****	2020.10.15	2023.10.15	5,304.73
****	2022/3/25	2026/3/25	8,750.00
****	2022/5/31	2027/5/31	10,000.00
****	2023.5.26	2025.5.26	1,490.00
****	2023.3.24	2025.3.24	1,270.00
****	2023.4.07	2025.4.07	1,270.00
****	2023.3.17	2025.3.17	1,150.00
****	2023.5.19	2025.5.19	990.00
****	2023.3.10	2025.3.10	860.00
****	2023.5.12	2025.5.12	800.00
****	2023.3.31	2025.3.31	770.00
****	2023.4.14	2025.4.14	400.00
****	2023.6.02	2025.6.02	300.00
****	2023.6.09	2025.6.09	230.00

	****	2022.06	2029.06	82,000.00
	****	2023.4.18	2026.10.22	19,900.00
	****	2023.4.18	2025.9.10	12,800.00
	****	2023.4.3	2025.4.3	10,000.00
	****	2022/10/27	2025/10/27	50,000.00
	****	2023/3/30	2026/3/30	10,000.00
	****	2023/4/1	2038/3/22	10,000.00
	****	2023/4/1	2038/3/22	2,000.00
	****	2023/4/1	2038/3/22	2,000.00
	****	2023/5/30	2038/3/22	6,310.00
	****	2023/4/30	2038/3/22	6,100.00
	****	2023/4/1	2038/3/22	6,000.00
	****	2023/6/30	2038/3/22	3,285.00
	****	2023/6/30	2038/3/22	3,000.00
	****	2023/3/31	2026/3/14	1,000.00
	****	2023/4/24	2026/4/15	1,000.00
	****	2023/3/31	2026/3/14	500.00
	****			16,000.00
	****			9,255.45
	****			7,468.00
	****			4,000.00
	****			3,800.00
	****			3,300.00
	****			3,000.00
	****			2,930.00
	****			2,500.00
	****			2,240.00
	****			2,090.00
	****			1,563.00
	****			1,410.00
	****			1,250.00
	****			1,000.00
ZQ市惠农新农村建设投资开发有限公司	****	2022/6/27	2023/6/16	8,600.00
ZQ市惠农新农村建设投资开发有限公司	****	2020/11/13	2030/11/1	72,500.00
ZQ市惠农新农村建设投资开发有限公司	****	2021/9/30	2031/9/22	71,913.00

	****	2020/12/21	2030/12/16	21,937.50
	****	2022/1/1	2030/12/16	12,000.00
	****	2021/1/19	2030/12/16	22,000.00
	****	2022/6/24	2030/12/16	5,010.00
	****	2022/9/8	2030/12/16	5,000.00
	****	2023/1/5	2030/12/16	13,364.00
	****	2023/2/13	2030/12/16	9,400.00
	****	2022/3/2	2032/2/16	60,000.00
	****	2021/11/8	2023/11/8	12,390.00
	****	2018/1/31	2036/3/28	15,280.00
	****	2018/2/1	2036/3/28	15,280.00
	****	2018/6/29	2036/3/28	11,440.00
	****	2017/2/24	2036/3/28	11,440.00
	****	2020/12/18	2023/12/18	2,666.72
	****	2016/12/30	2036/3/28	7,640.00
	****	2021/1/25	2030/11/1	7,500.00
	****	2022/1/1	2030/11/1	17,000.00
	****	2016/5/27	2036/3/28	6,112.00
	****	2016/4/7	2036/3/28	6,112.00
	****	2021/8/26	2030/12/16	6,000.00

	****	2022/4/21	2030/12/16	5,400.00
	****	2021/12/28	2028/12/27	15,900.00
	****	2018/8/21	2036/3/28	3,436.00
	****	2018/8/28	2036/3/28	2,760.00
	****	2022/4/15	2032/4/8	1,300.00
	****	2021/2/9	2032/4/8	100.00
	****	2022/9/21	2032/4/8	3,589.00
	****	2022/11/18	2032/4/8	1,093.00
	****	2023/1/5	2032/4/8	4,898.00
	****	2023/4/28	2032/4/8	1,100.00
	****	2022/4/2	2025/4/2	10,532.85
	****	2022/2/10	2025/2/5	6,061.34
	****	2022/2/10	2025/2/5	3,030.67
	****	2022/5/13	2025/5/13	6,843.26
	****	2022/6/16	2025/6/16	10,000.00
	****	2022/9/28	2034/8/17	20,000.00
	****	2023/1/5	2034/8/17	22,700.00
	****	2022/9/5	2034/8/17	20,000.00
	****	2023/1/4	2037/11/2	55,370.00
	****	2023/1/19	2035/1/16	30,000.00
	****	2022/6/28	2025/6/28	13,333.33

	****	2023.5.29	2026.5.29	10,000.00
合计				1,555,283.06

## 八、资信情况

### 1. 征信情况

根据企业 2023 年 5 月信用报告显示，企业自 2019 年首次与银行建立信贷关系以来，共在 21 家金融机构办理过信贷业务，目前在 15 家金融机构的业务仍未结清，余额为 252,735.35 万元，五级分类为正常，无不良及违约记录。

发行人资信状况良好，与多家大型金融机构建立了长期、稳定的战略合作关系，无延期支付银行贷款本息的情况发生，融资渠道较为畅通，融资能力强。截至 2022 年末，发行人获得主要金融机构的授信额度为 3,000,657.01 万元人民币，其中已使用额度为 2,062,140.71 万元人民币，未使用额度为 938,516.30 万元人民币。发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。发行人报告期内的贷款偿还率和利息偿付率均为 100.00%，不存在逾期未偿还的债务，无不良信用记录。

### 2. 被执行情况

经项目组查询，截至本报告完成日，经查询中国执行信息公开网上登记信息，显示企业无被执行信息，具体情况如下：

### 3. 被诉讼情况

经查询中国裁判文书网系统查询，公司作为当事人的裁判文书为企业正常经营涉及纠纷，不涉及与金融机构的借款纠纷。

#### 4. 反洗钱调查和暂停续作结果

经查询，公司反洗钱查询记录为未命中。

经项目组查询，公司未在集团暂停续做客户清单中。

#### 5. 主体隐债截图查询

经项目组查询，截止 2023 年 7 月末，公司不存在政府隐债。

## 6. 评级情况

据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的《2022 年度JNZQ控股集团有限公司信用评级报告》（2022 年 12 月），公司的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

## 九、综合评价

ZQ控股是JN市ZQ区最大的基础设施建设主体，实际控制人为ZQ区国资委，资产实力和信用情况俱佳。综合考虑，该公司的偿债能力很强，信用良好，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

### 第三节 交易对手-SDMSGK发展集团有限公司

#### 一、基本情况

##### 1. 公司介绍

公司名称	SDMSGK发展集团有限公司
统一社会信用代码	
注册资本	500,000.00 万元人民币
法定代表人	
地址	



设立日期	2016 年 4 月 25 日
营业期限	2016-04-25 至无固定期限
公司类型	有限责任公司（国有独资）
曾用名	SDMSGK实业开发有限公司
经营范围	一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

## 2. 历史沿革

SDMSGK发展集团有限公司系根据 2015 年 4 月 30 日ZQ市人民政府《第 35 次市长办公会议纪要》，于 2016 年 4 月 25 日成立，设立时注册资本为 20,000.00 万元，ZQMS经济技术开发区发展服务中心认缴出资 15,000.00 万元，ZQ市国有资产运营有限公司认缴出资额 5,000.00 万元。

保证人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2017 年 12 月 28 日	注册资本变动	注册资本由 20,000 万元增至 500,000 万元，其中 ZQMS经济技术开发区发展服务中心认缴增资至 375,000 万元，ZQ市国有资产运营有限公司认缴增资至 125,000 万元。
2	2019 年 1 月 15 日	股东变更	原股东 ZQMS经济技术开发区发展服务中心持有的发行人股权全部转让给 JNZQ控股集团有限公司。

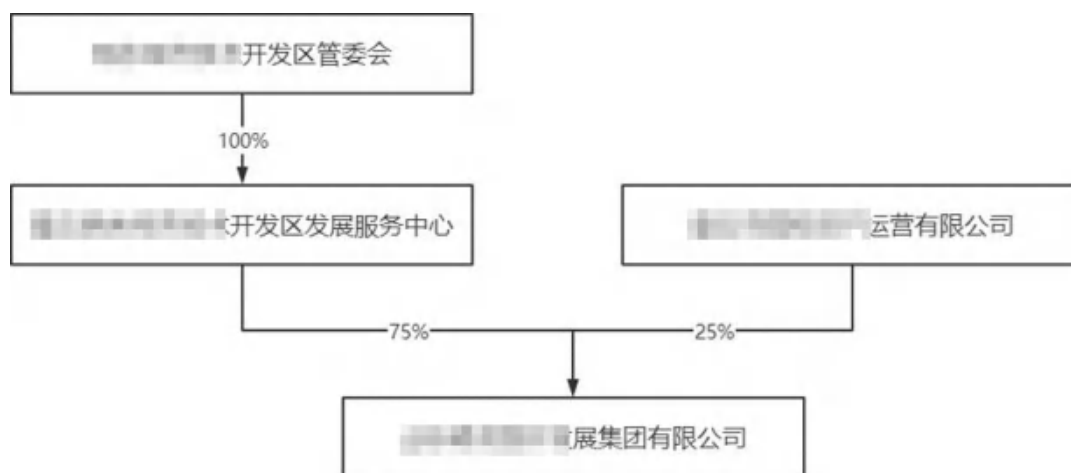
3	2019 年 10 月 23 日	股东变更	原股东 JNZQ 控股集团有限公司持有的发行人股权全部转让给 ZQMS 经济技术开发区发展服务中心。ZQMS 经济技术开发区发展服务中心成立于 2016 年 4 月 18 日，注册资本 500 万元，法定代表人为郭书鹏，企业类型为全民所有制，公司 100% 股东为 MS 经济技术开发区管委会（工商信息显示 100% 股东为 MS 经济技术开发区综合服务中心，MS 经济技术开发区综合服务中心已于 2020 年 11 月 20 日撤销建制，MS 经济技术开发区综合服务中心的债权债务由 MS 经济技术开发区管委会接手），经营范围为为园区企业提供相关信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	2019 年 10 月 23 日	住所变更	公司住所变更为：SD 省 JN 市 ZQ 区 MS 经济技术开发区服务保障楼三楼 313 室。
5	2019 年 10 月 23 日	经营范围变更	公司经营范围变更为：房地产开发；对政府授权范围内的土地开发、土地储备、综合整治；以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产信息咨询；企业管理咨询；经济信息咨询；税务信息咨询；教育信息咨询（不含办学、培训与家教）；人力资源信息咨询；代理记账服务；企业形象设计；会展服务；知识产权代理；建筑材料、机械设备、电子产品、计算机设备的销售；货物进出口，技术进出口以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	2020 年 11 月 13 日	经营范围变更	公司经营范围变更为：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发
7	2021 年 2 月 18 日	经营范围变更	公司经营范围变更为：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

8	2022 年 8 月 1 日	公司名称变更	公司由“SDMSGK实业开发有限公司”更名为“SDMSGK发展集团有限公司”
---	----------------	--------	--

### 3. 实际控制人

保证人的控股股东为ZQMS经济技术开发区发展服务中心，持有保证人 75% 股权。实际控制人为MS经济技术开发区管委会。

截至本报告日，保证人股权结构如下图所示：



### 4. 公司治理

在公司股东、董事会、监事、经理层的共同努力下，公司形成了产权清晰、职责明确、管理科学、机构完善的法人治理结构，实现了决策科学、执行到位、监督有力、全员参与的法人治理局面，有力地促进了公司的经济快速、健康、稳定增长。

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

#### (1) 股东会

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

- A. 决定公司的经营方针和投资计划；
- B. 选举和更换执行董事、监事，决定有关执行董事、监事的报酬事项；
- C. 审议批准执行董事的报告；
- D. 审议批准监事的报告；

- E. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- F. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- G. 对发行公司债券作出决议；
- H. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- I. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- J. 修改公司章程。

### (2) 执行董事

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

- A. 召集和主持股东会，并向股东会报告工作；
- B. 执行股东会决议；
- C. 决定公司的经营计划和投资方案；
- D. 制订公司的年度财务方案、决算方案；
- E. 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- F. 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- G. 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；
- H. 决定公司内部管理机构的设置；

I. 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

- J. 制定公司的基本管理制度。

### (3) 监事

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

- A. 检查公司财务；

B. 对执行董事、经理及其他高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的执行董事、经理及其他高级管理人员提出罢免的建议；

C. 当执行董事、经理及其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求执行董事、经理及其他高级管理人员予以纠正；

D. 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行《公司法》规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

E. 向股东会会议提出提案；

F. 依照《公司法》第 152 条规定，对执行董事、经理及其他高级管理人员提起诉讼。

#### (4) 经理及其他高级管理人员

公司设经理一人，由执行董事兼任。经理对执行董事负责，可列席股东会会议。

根据公司章程，经理行使下列职权：

A. 主持公司的生产经营管理工作；

B. 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

C. 拟订公司内部管理机构设置方案；

D. 拟订公司的基本管理制度；

E. 制定公司的具体规章；

F. 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；

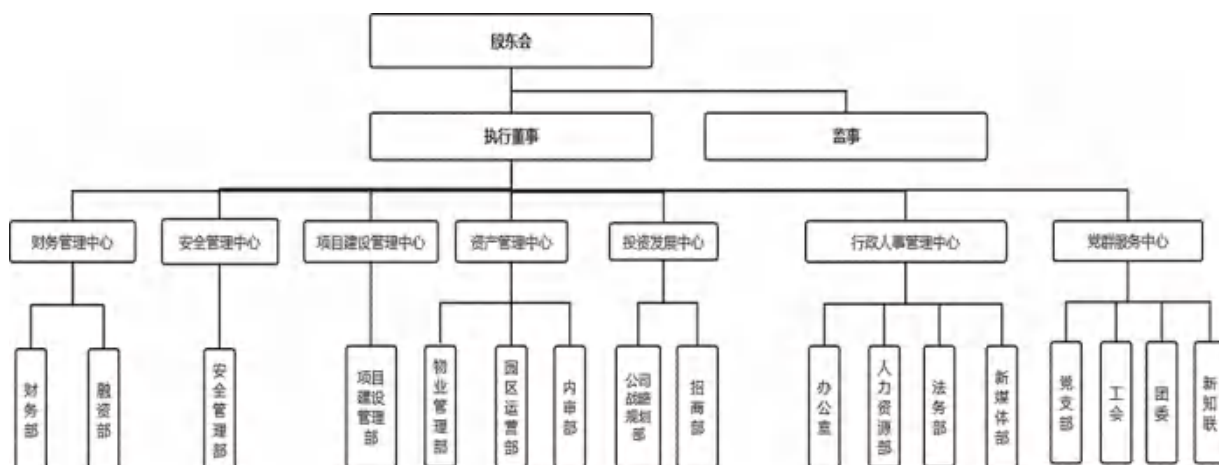
G. 决定聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；

H. 执行董事授予的其他职权。

## 5. 组织架构

保证人自成立以来，不断完整组织机构，规范公司运作。本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能的原则，设立了财务管理中心、安全管理中心、项目建设管理中心、资产管理中心、投资发展中心、行政人事管理中心和党群服务中心等 7 个职能中心，各个职能中心下分别设立相应的职能部门，各职能中心和部门之间分工明确且保持着良好的协作关系。

公司组织结构如下图所示：



各职能中心主要职责如下：

(1) 财务管理中心：财务管理中心由财务部和融资部两个部门组成。财务部负责公司会计核算，成本管理、资金管理等。投融资部负责投资资金的测算和分析等管理工作。

(2) 安全管理中心：负责组织传达贯彻上级的安全工作方针、政策；负责公司各部门、各园区安全管理文件的拟定，并检查执行和落实情况；负责组织安全检查活动，督促有关部门及时处理安全隐患，实现闭环管理；负责组织对各类安全事故的调查和处理工作；负责安全资料的整理和存档工作，并及时为有关部门提供信息。

(3) 项目建设管理中心：项目建设管理中心由建设管理部一个部门组成，主要负责公司投资项目的建设管理工作；负责参与公司经营或投资年度工程项目建设计划的编制工作；负责工程项目的立项、报批等各项手续的办理，建设项目的规划设计、方案设计、施工图设计等，建设项目的的设计、监理、施工单位的招投标等，建设项目的质量控制、进度控制、造价控制等，建设项目的现场管理、安全生产等，建设项目的工序验收、竣工验收等工作；负责并督促工程建设项目中各种档案资料的收集、整理及工程档案整理归档等工作，负责对已竣工的竣工验收备案。

(4) 资产管理中心：资产管理中心由物业管理部、园区运营部和内审部三个部门组成，主要负责企业资产运营管理工作，负责物业资产管理和园区运营；负责编制资本运营计划并组织相关部门实施，对各部门资产运营成果进行考核，负责进行企业财务监控。

(5) 投资发展中心：投资发展中心由公司战略规划部和招商部两个部门组成，主要负责统一管理公司投资工作，依据企业发展战略和规划编制年度投资计划；负

责企业投资项目策划、备案、报审和实施的管理；对所出资企业的投资活动进行监督管理等。负责开展招商活动，并对参与招商的单位进行审核。

(6) 行政人事管理中心：行政人事管理中心由办公室、人力资源部、法务部和新媒体部四个部门组成，主要负责公司人事制度、办法的制定，员工录用、调配审批，员工培训，人力资源档案管理等；负责公司所有合同、协议及相关条约的修改、审批及公司权益的法律保障等；负责公司的新媒体宣传，包括宣传方式的选择和宣传文案的制作。

(7) 党群服务中心：主要负责组织党支部、工会、团委和新知联的各种活动。

## 6. 公司主要董监高情况

发行人董事、监事及高级管理人员的基本情况

姓名	性别	年龄	现任职位	任职起始日期
	男	48	执行董事、总经理	2020年10月至2023年10月
	男	33	监事	2020年10月至2023年10月
	男	48	副总经理	2020年3月至2023年3月
	男	45	副总经理	2020年3月至2023年3月
	男	44	副总经理	2021年10月至2024年10月
	女	42	财务负责人	2022年1月至2025年1月

## 7. 主要子公司

截至 2022 年 12 月末，保证人主要子公司有 22 家，具体如下：

序号	子公司名称	经营范围	持股比例 (%)	取得方式
1	JN国开生物医药科技发展有限公司	生物技术、生物制品、药品、医疗器械、保健用品、保健食品的技术开发、技术转让、技术咨询;化妆品、食品检验服务(凭资质);医用科研仪器设备的租赁;企业孵化服务;场地的开发、租赁、服务;实验室设备、试验器材及耗材、机械设备、仪器仪表的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100	出资设立
2	JN山韵建设工程有限公司资发展集团有限公司	建筑工程、园林绿化工程、市政工程、道路工程、土石方工程的施工;土地复垦;矿山开采设备、石料的生产、加工、销售;沥青混凝土、商品混凝土、建筑材料的生产、销售;工程项目管理;工程项目咨询服务;建筑垃圾回收、利用以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)非居住房地产租赁;物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包	100	出资设立



		包；建设工程设计(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。		
3	JN泉信国开置业有限公司	大型餐馆(不含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品);房屋租赁;土地使用权租赁;物业管理:代收暖气费;代收水电费, 矿用设备生产、制造、加工(不含铸锻)、维修;房地产开发与销售;房产信息咨询;建筑安装工程、室内外装饰装修工程的施工(凭资质);建材、金属材料、木材的销售;停车场服务;企业营销策划;建筑工程咨询服务建筑工程预决算。(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)	100	购买
4	ZQMSGK置业有限公司	一般项目:物业管理:房地产咨询:住房租赁非居住房地产租赁;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;金属材料销售;木材销售;停车场服务;市场营销策划;工程管理服务:园区管理服务:机械电气设备制造(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营;各类工程建设活动(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)	100	出资设立
5	JN国开之悦置业有限公司	房地产开发、销售;建设项目运营、管理;土地综合治理服务:房屋租赁:物业管理;建筑安装工程、室内外装饰装修工程、园林绿化工程的施工;建材、金属材料(不含危险化学品)、木材的销售;停车场服务:企业营销策划;建筑工程咨询服务;建筑工程预决算服务;房产信息咨询;企业管理信息咨询服务;税务信息咨询;教育信息咨询(不含办学、培训与家教)以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100	出资设立
6	JNMSGK小镇建设发展有限公司	一般项目:创业投资(限投资未上市企业);社会经济咨询服务;企业管理咨询;以自有资金从事投资活动;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);个人商务服务;商务秘书服务;招投标代理服务;劳务服务(不含劳务派遣);工程管理服务:土地整治服务;非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;园林绿化工程施工;建筑材料销售;金属材料销售;木材销售;停车场服务:市场营销策划;财务咨询;税务服务;票据信息咨询服务:教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);信息技术咨询服务。(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:各类工程建设活动;住宅室内装饰装修;工程造价咨询业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	100	出资设立

7	Z0国开通信技术有限公司	计算机网络技术、电子信息技术的开发、转让、咨询、服务;网站开发、建设、推广及维护;软件开发;通信工程、智能化系统工程、网络工程的设计、施工(凭资质)、维护、咨询;计算机系统集成服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100	出资设立
8	JN国开企业管理服务有限公司	企业管理服务(不含投资与资产管理);企业管理咨询:企业形象策划;社会经济咨询(不含金融、证券、期货投资咨询及中介);文化艺术交流活动的组织、策划;礼仪庆典服务:会议会展服务;图文设计;标书制作;国内广告设计、制作、代理、发布;知识产权代理(不含专利);企业营销策划;税务登记代理;家庭服务:酒店管理咨询;体育活动策划;计算机软硬件设计、开发、销售;工艺品(不含象牙及象牙制品)、办公用品、日用品、化妆品、服装、箱包、体育用品、农产品、针纺织品的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100	出资设立
9	JN国开物业管理服务有限公司	一般项目:物业管理;住宅水电安装维护服务;专业保洁、清洗、消毒服务:会议及展览服务;住房租赁;非居住房地产租赁;园林绿化工程施工;企业管理咨询;汽车租赁;二手车经销;二手车经纪;汽车零配件零售;代驾服务;机动车修理和维护(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动(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)	100	出资设立
10	JN国开君和科技有限公司	一般项目:计算机软硬件及外围设备制造;园区管理服务;土石方工程施工;土地整治服务;工程管理服务;自有资金投资的资产管理服务;以自有资金从事投资活动;创业空间服务;劳务服务(不含劳务派遣);会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;停车场服务,供应链管理,物业管理;酒店管理;企业管理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);销售代理;采购代理服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;消防器材销售。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;建设工程设计;技术进出口;消防技术服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	100	出资设立
11	JN善再成发展有限公司	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;货物进出口;技术进出口;进出口代理;国内贸易代理;报关业务;装卸搬运;网络技术服务;专业设计服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);国际船舶代理;无船承运业务;包装服务;商务代理代办服务;物业管理:	98	出资设立

		专业保洁、清洗、消毒服务;旅客票务代理:航空运输设备销售;建筑材料销售;机械设备销售;电子产品销售;家用电器销售;电子元器件零售;计算机软硬件及辅助设备零售;通讯设备销售;日用品销售;服装服饰零售;鞋帽零售;针纺织品销售;电子专用设备销售;塑料制品销售;橡胶制品销售;五金产品零售;建筑装饰材料销售;化妆品零售;玩具销售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外):供应链管理服务:国际货物运输代理:国内货物运输代理;普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);会议及展览服务;组织文化艺术交流活动;采购代理服务;贸易经纪;翻译服务;科技中介服务;创业空间服务;创业投资(限投资未上市企业):非居住房地产租赁:教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训):环境保护专用设备销售;新能源原动设备销售。(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)		
12	SHZ市明开 园区管理服务 有限公司	园区管理服务;企业管理;会议及展览服务;停车场服务;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);业务培训(不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训);广告设计、代理;广告制作;广告发布;市场营销策划;供应链管理服务	90	出资 设立
13	JNZQ慧润 建设投资 有限公司	许可项目:房地产开发经营;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:以自有资金从事投资活动;工程管理服务;土地整治服务;非居住房地产租赁;住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	100	无偿 划转
14	JN拓航置业 有限公司	一般项目:园区管理服务;工程管理服务;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	100	无偿 划转
15	JNZQ慧泽 建设投资 有限公司	一般项目:以自有资金从事投资活动;工程管理服务;土地整治服务;非居住房地产租赁;住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目: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)	100	无偿 划转

16	JNZQ慧智 建设投资 有限公司	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:以自有资金从事投资活动:工程管理服务:土地整治服务:非居住房地产租赁:住房租赁。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	100	无偿 划转
17	JN国青供应 链有限公 司	一般项目:供应链管理服务:数据处理和存储支持服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务):企业管理:日用百货销售:化妆品零售:互联网销售(除销售需要许可的商品):玩具销售:钟表销售:眼镜销售(不含隐形眼镜):文具用品零售:纸制品销售;针纺织品销售;鞋帽零售;照相机及器材销售;日用品销售;计算机软硬件及辅助设备零售;互联网设备销售:电子产品销售:网络与信息安全软件开发服装服饰零售:普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目):货物进出口:技术进出口;国内货物运输代理:国际货物运输代理;停车场服务:进出口代理:保健食品(预包装)销售:自有资金投资的资产管理服务;建筑材料销售;金属制品销售;石油制品销售(不含危险化学品):化工产品销售(不含许可类化工产品);金属材料销售;建筑装饰材料销售;机械设备销售;金属矿石销售;煤炭及制品销售;珠宝首饰批发;初级农产品收购:农副产品销售;水产品零售;棉、麻销售;劳动保护用品销售;纸浆销售;塑料制品销售;工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);食品销售(仅销售预包装食品);非金属矿及制品销售;汽车新车销售;机械零件、零部件销售。(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:保税仓库经营;食品销售;食品互联网销售;道路货物运输(网络货运);道路货物运输(不含危险货物)。(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)	51	出资 设立
18	ZQ东风煤炭 集团有限 公司	许可项目:非煤矿山矿产资源开采。(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:土地整治服务:非居住房地产租赁;住房租赁;园区管理服务:物业管理:普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目);生态恢复及生态保护服务;新材料技术研发;煤制品制造:煤炭及制品销售;新型建筑材料制造(不含危险化学品):机械电气设备制造,技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)	100	无偿 划转

19	ZQ市东风煤矿	煤炭开采(限分支机构经营,有效期限以许可证为准)。销售分支机构生产的煤炭。(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)。	100	无偿划转
20	SD知未知教育科技有限公司	一般项目:技术服务、技术开发、技术咨询技术交流、技术转让、技术推广;以自有资金从事投资活动;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;住房租赁;租赁服务(不含许可类租赁服务);计算机及通讯设备租赁;办公设备租赁服务;文化用品设备出租;教学专用仪器销售;物业管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程设计;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)	100	出资设立
20	SD国开环境技术有限公司	一般项目:环境保护监测;水污染防治服务;非常规水源利用技术研发;市政设施管理;环境保护专用设备制造,环境保护专用设备销售;环境监测专用仪器仪表制造;环境监测专用仪器仪表销售;水质污染物监测及检测仪器仪表制造;水质污染物监测及检测仪器仪表销售;特种设备出租;泵及真空设备制造;泵及真空设备销售;水资源专用机械设备制造,生态环境材料制造。(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:建设工程设计建设工程施工;污水处理及其再生利用。(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)	100	出资设立
21	JN国开建设工程有限公司	一般项目:园林绿化工程施工;市政设施管理;工程管理服务;土地整治服务;城乡市容管理;停车场服务;城市绿化管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:建设工程施工建设工程设计。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)	100	出资设立

## 8. 存续债券

截止报告日,担保人债券存量规模 12.75 亿元,债券 2 只。其中,私募债 12.75 亿元,占比 100.00%。

债券名称	债券类型	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	债券余额
23 MS 01	私募债	2023/7/19	2027/7/25	5.00	7.75 亿元
22 MSGKPPN001	定向工具 PPN	2022/10/25	2027/04/08	3.20	5.00 亿元

## 二、经营情况

### （一）担保人营业总体情况

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

担保人的经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

### （一）担保人营业总体情况

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

担保人的经营范围：一般项目：社会经济咨询服务；企业管理咨询；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；税务服务；企业形象策划；会议及展览服务；知识产权服务；建筑材料销售；机械设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备批发；市政设施管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；货物进出口；技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

**(二) 担保人最近三年及一期的营业收入、毛利润及毛利率情况**

报告期各期，担保人营业收入、毛利润及毛利率情况如下：

表：担保人最近三年及一期收入构成

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6,316.64	29.66	30,451.82	28.20	7,490.01	14.11	53,790.82	75.25
物业管理	577.10	2.71	2,640.66	2.45	1,823.59	3.43	336.64	0.47
产业园运营	4,075.48	19.13	14,597.47	13.52	11,575.06	21.80	9,400.83	13.15
商品房销售	9,619.35	45.16	26,520.25	24.56	10,299.97	19.40	-	-
贸易业务	25.50	0.12	29,308.92	27.14	17,639.74	33.22	-	-
<b>主营业务收入小计</b>	<b>20,614.07</b>	<b>96.78</b>	<b>103,519.12</b>	<b>95.86</b>	<b>48,828.37</b>	<b>91.96</b>	<b>63,528.30</b>	<b>88.87</b>
其他业务	685.13	3.22	4,470.49	4.14	4,268.98	8.04	7,955.33	11.13
<b>营业收入合计</b>	<b>21,299.21</b>	<b>100.00</b>	<b>107,989.61</b>	<b>100.00</b>	<b>53,097.35</b>	<b>100.00</b>	<b>71,483.63</b>	<b>100.00</b>

最近三年及一期，担保人分别实现营业收入71,483.63万元、53,097.35万元、107,989.61万元和21,299.21万元。担保人营业收入主要来源于基础设施建设收入、产业园运营收入、商品房销售收入和贸易业务收入，且在近三年内呈增长趋势。

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

公司最近三年及一期的毛利润及毛利率情况如下：

表：担保人最近三年及一期毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2023年1-6月		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	毛利润	毛利率
基础设施建设	579.02	9.17	3,101.73	10.19	978.63	13.07	2,806.47	5.22
物业管理	-177.62	-30.78	806.71	30.55	308.17	16.90	-150.45	-44.69
产业园运营	3,979.04	97.63	13,692.32	93.80	10,423.79	90.05	9,132.70	97.15
商品房销售	2,024.69	21.05	5,187.28	19.56	2,655.69	25.78	-	-
贸易业务	24.43	95.80	102.70	0.35	25.62	0.15	-	-
<b>主营业务小计</b>	<b>6,429.56</b>	<b>31.19</b>	<b>22,890.74</b>	<b>22.11</b>	<b>14,391.89</b>	<b>29.47</b>	<b>11,788.74</b>	<b>18.56</b>
其他业务	244.25	35.65	26.86	0.60	793.87	18.60	4,515.06	56.76
<b>合计</b>	<b>6,673.82</b>	<b>31.33</b>	<b>22,917.60</b>	<b>21.22</b>	<b>15,185.75</b>	<b>28.60</b>	<b>16,303.80</b>	<b>22.81</b>

最近三年及一期，担保人主营业务分别实现营业毛利润 11,788.74 万元、14,391.89 万元、22,890.74 万元和 6,429.56 万元，表现出一定程度的稳定性。从业务板块来看，报告期内产业园运营业务对营业毛利润的贡献最高，其次为商品房销售业务。

最近三年及一期，担保人综合毛利率呈波动式上升趋势，分别为 22.81%、28.60%、21.22%和 31.33%。从业务板块来看，担保人最近一期物业管理业务毛利润由正转负，主要系最近一期物业服务成本增加所致；报告期内基础设施建设业务毛利率持续下降，主要系安莉芳路和圣井一号路雨污分流及道路整修工程、JNMS 经济开发区五三所雨污水外接工程和双创基地横一路和纵一路形象提升工程等项目的总工程款通过合同总价固定，收入非结算成本上加成比例导致；产业园运营业务报告期内毛利率较高，该业务的营业收入占比增加及毛利率的上升是带动综合毛利率上升的主要原因。



### （三）主要业务板块

#### 1. 基础设施项目建设板块

##### （1）业务开展情况

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

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

该业务确认收入方式如下：

（1）大部分项目根据《基础设施建设管理协议》，建设投资所形成的工程款总额由项目投资成本和委托建设利润构成，委托建设利润为项目建设投资款的15%，委托方依据建设投资所形成的工程款总额向担保人支付款项，担保人根据委托方出具的收入成本确认函或其他资料确认各年度基础设施建设收入。

（2）少数项目为：工程范围内，项目总工程款通过合同总价固定，不因市场变化、人工费调整及其他政策性调整而调整。委托方依据合同约定的工程款总额向担保人支付款项，担保人根据委托方出具的收入确认函或其他资料确认各年度基础设施建设收入。涉及该模式的项目分别为：安莉芳路和圣井一号路雨污分流及道路整修工程、JNMS经济开发区五三所雨污水外接工程和双创基地横一路和纵一路形象提升工程。

关于担保人以代建模式开展基础设施建设业务是否符合《预算法》、《政府投资条例》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕50号文、国发〔2021〕5号文等关于地方政府债务管理相关规定，相关说明如下：

### 1) 《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）

《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）（简称“《预算法》”）第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

报告期内，担保人为持续开展基础设施建设、产业园运营和商品房销售等业务举借的包括银行借款、融资租赁、公司债券等在内的多元化的债务是企业自身债务，不存在地方政府通过担保人代为举借债务的情形，符合《预算法》的相关规定。

### 2) 《政府投资条例》

《政府投资条例》第五条规定：“政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。”

担保人开展的基础设施代建、产业园运营等业务为担保人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，相关开发建设、运营资金不存在政府及其有关部门违法违规举借债务筹措资金的情形。

### 3) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）：

① 地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

担保人报告期内有息债务主要包括银行借款、融资租赁款和资金拆借款等，有息债务的债权人主要为商业银行、融资租赁公司等公司制法人，不涉及地方政府举债。

②剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。

担保人系市场化运营的公司，不承担政府投资项目融资功能，不属于地方政府融资平台。担保人作为国有资产投资运营主体，承担一定的地方建设职能，担保人报告期内基础设施建设业务以及对政府单位的应收款项均来源于市场化运作的项目，不属于为政府举债、新增地方政府债务的情况，不违反上述规定。

③对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

担保人自成立以来，股东已累积完成出资 170,605.00 万元，各次出资均已履行必要的审批程序，注资行为依法合规。担保人报告期内债务融资除采用信用借款、抵质押、保证担保外，不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为担保人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为担保人融资进行抵质押担保的情形。报告期内，地方政府及其所属部门未通过出具担保函、承诺函、安慰函等直接或变相担保协议，为担保人融资进行担保。

担保人获得的注资、财政补贴依法合规，有相应的文件做支撑，且不存在政府向担保人提供担保的行为。

#### 4) 《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）

该《通知》重点指出以下几个方面：

①督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。

担保人报告期内债务融资除采用信用借款、资产抵质押以及第三方保证担保外，不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为担保人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为担保人融资进行抵质押担保的情形。地方政府及其所属部门未通过出具担保函、承诺函等直接或变相担保协议，为担保人融资进行担保。

②推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。健全规范的地方政府举债融资机制，地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

担保人作为国有资产投资运作主体，承担一定的地方建设职能，担保人工程施工业务以及对政府单位的应收款项均来源于市场化运作的项目，不属于为政府举债、新增地方政府债务的情况，不违反上述规定。

5) 《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）

该《意见》重点指出：

严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。

报告期内，担保人基础设施建设项目等业务开发建设所需的运营资金均由担保人自有资金或开展包括银行借款、信托借款及发行公司债券等方式融资取得，担保人自身承担偿债业务，不存在新增需由地方政府承担偿还义务的隐性债务的情形。担保人债务融资除采用信用借款、资产抵质押以及保证担保外，不存在党委、人大、政府及其部门为担保人出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。

综上，担保人以代建模式开展基础设施建设业务符合《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，不存在新增替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

报告期内，担保人主要已完工基础设施建设项目情况如下所示：

表：报告期内担保人主要已完工的基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	是否签署代建协议	委托方	总投资额	已投资额	已确认收入	累计回款金额	拟回款金额	回款计划
1	****	2016.11-2020.07	是	JN通达公路工程有 限公司	35,147.86	35,147.86	36,795.40	34,500.00	40,420.04	未来5年 内
2	****	2016.08-2020.05	是	JN通达公路工程有 限公司	24,604.03	24,604.03	25,958.38	10,600.00	28,294.63	未来5年 内
3	****	2016.08-2020.08	是	JN通达公路工程有 限公司	6,278.06	6,278.06	6,623.64	-	7,219.77	未来5年 内
4	****	2016.08-2020.08	是	JN通达公路工程有 限公司	12,927.72	12,927.72	13,639.34	-	14,866.88	未来5年 内
5	****	2016.09-2020.02	是	MS经济技术开发区 管理委员会	21,133.72	21,133.72	22,235.87	-	24,303.78	未来5年 内
6	****	2016.10-2020.06	是	JN通达公路工程有 限公司	18,164.21	18,164.21	19,164.07	-	20,888.84	未来5年 内
7	****	2016.11-2020.08	是	JN通达公路工程有 限公司	17,823.12	17,823.12	18,804.21	-	20,496.59	未来5年 内
8	****	2020.09-2021.12	是	MS经济技术开发区 管理委员会	5,280.31	5,280.31	6,459.63	2,254.54	7,041.00	未来5年 内
9	****	2020.05-2021.12	是	MS经济技术开发区 管理委员会	138.09	138.09	181.40	191.80	197.73	未来5年 内
10	****	2020.06-2021.12	是	MS经济技术开发区 管理委员会	229.38	229.38	405.93	429.19	442.46	-
合计			-	-	141,726.50	141,726.50	150,267.87	47,975.53	164,171.72	-

担保人目前基础设施建设业务仍有一定规模的在建拟建项目，主要为ZQ区SJ街道办事处DY、XY、MJWC改善农村人居环境项目，ZQ区枣园街道办事处BT、CJ村改善农村人居环境项目和ZQ区BC街道办事处BCD改善农村人居环境项目。ZQ区SJ街道办事处DY、XY、MJW改善农村人居环境项目位于SJ街道办事处DZ社区以南、S244路以西，总投资19.75亿元，占地229.95亩，总建筑面积444,666平方米；ZQ区ZY街道办事处BT、CJC改善农村人居环境项目位于ZY街道办事处十一号以南、规划路以北、小铁路以西、枣寨路以东，总投资18.00亿元，占地214.4亩，总建筑面积401,826.6平方米；ZQ区B

C街道办事处BCD改善农村人居环境项目总投资 27.53 亿元，占地 368.71 亩，总建筑面积 502,715.96 平方米。

表：担保人拟建、在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	是否签署 代建协议	委托方	总投资额	已投资额	资本金是 否到位	建设期间
1	ZQ区SJ街道办事处DY、XY、MJW村改善农村人居环境项目	是	ZQ区人民政府	19.75	16.97	是	2018年-2023年
2	ZQ区ZY街道办事处BT、CJC改善农村人居环境项目	是	ZQ区人民政府	18.00	15.66	是	2018年-2023年
3	ZQ区BC街道办事处BCD改善农村人居环境项目	是	ZQ区人民政府	27.53	11.87	是	2019年-2023年
	<b>合计</b>	-		<b>65.28</b>	<b>44.50</b>		-

注：担保人项目计划建设期间，是基于项目前期立项备案时计划时间而确定，但项目建设过程中，由于工程实际投资进度及施工进度较慢等客观因素，可能会导致项目延期完工。

## (2) 会计处理

资产负债表项目会计处理为：项目建设阶段，发生相关项目支出时，公司以审批时所附工程合同、发票等原始凭证为依据进行工程建设成本核算，借记资产负债表“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，并以各工程项目为对象设立明细账。待项目竣工并验收合格，并且由委托方出具《代建项目收入成本确认函》后，借记“营业成本”，贷记“存货”；同时借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“营业收入”和“应交税费”。

利润表项目会计处理为：工程完工验收后，相关单位每年按照签订的代建协议，根据工程建设的直接成本、间接成本加上投资收益，作为项目代建收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”、“营业税金及附加”项目，最终形成经营的净利润。

关于现金流量表项目会计处理，上述经营活动体现在现金流量表中的“经营活动产生的现金流量”中；在收到代建工程预收款及回款时，收入扣除相关税费及计提余下部分的现金流入计入“销售商品、提供劳务收到的现金”中；在支付工程建设款时支出部分计入“购买商品、接受劳务支付的现金”中。

## 2. 产业园运营

### (1) 业务范围

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

### (2) 业务模式

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

对于拟入驻担保人产业园区的企业，由JN市ZQ区投资促进局、MS经济技术开发区管委会、担保人等共同组成的ZQ区投资促进委员会共同会审通过后，拟入驻担保人产业园区的企业方可与ZQ区政府签署合作协议，明确场所需求、租金扶持政策、企业税收承诺等事项。JN市ZQ区投资促进委员会根据拟入园企业与

ZQ区政府签署的合作协议，以项目清单的形式交接至MS经济技术开发区管委会，由MS经济技术开发区管委会安排担保人与拟入园企业签订《租赁协议》及《物业服务协议》等，办理入园手续。

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

#### 1) 中小企业转型发展示范园

中小企业转型发展示范园由担保人子公司ZQMSGK置业有限公司建设、运营，位于ZQ区官庄街道办事处，经十东路以北、民基路以东，占地约500亩，建有标准化厂房24个，车间面积合计约20万平方米，办公楼及配套设施面积约5万平方米。

根据担保人与入园企业签订的《ZQ中小企业转型发展示范园租赁协议》，为满足企业搬迁计划，担保人为入园企业提供0—60个月不等的免租期，中小企业转型发展示范园的厂房租金为0.20—0.60元/平方米/日，办公用房租金0.98元/平方米/日，入园企业入住三年后的租赁价格将通过另行签订补充协议的方式，参考市场价格收取；免租期36个月以上的企业，将在免租期结束后通过另行签订补充协议的方式，参考市场价格收取。截至2023年6月末，中小企业转型发展示范园入园企业情况如下：

表；截至2023年6月末中小企业转型发展示范园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	研究和试验发展	租赁	2020.3.9-2025.3.8	7,746.19	2
****	通用设备制造	租赁	2020.6.20-2023.6.19	5,157.45	36
****	通信设备制造	租赁	2019.7.1-2029.6.30	3,892.44	2
****	专用设备制造业	租赁	2019.5.29-2029.5.28	5,165.82	2



****	教育	租赁	2020. 6. 18-2025. 6. 17	11, 974. 20	60
****	科技推广 和应用服 务业	租赁	2020. 11. 1-2025. 10. 31	4, 553. 00	12
****	制造业	租赁	2021. 9. 1-2026. 8. 31	5, 216. 00	3
****	制造业	租赁	2020. 3. 9-2025. 3. 8	5, 165. 82	3
****	制造业	租赁	2020. 3. 9-2025. 3. 8	5, 165. 82	3
****	制造业	租赁	2022. 2. 1-2025. 1. 31	3, 193. 19	2
****	制造业	租赁	2020. 9. 18-2023. 9. 17	5, 165. 82	3
****	制造业	租赁	2020. 7. 15-2023. 7. 14	3, 793. 55	2
****	制造业	租赁	2021. 1. 23- 2026. 1. 22	19, 062. 36	2
****	制造业	租赁	2021. 8. 1-2026. 7. 31	7, 969. 22	2
****	制造业	租赁	2022. 5. 1-2025. 4. 30	997. 85	-
****	制造业	租赁	2022. 5. 1-2025. 4. 30	544. 00	-
****	批发和零 售业	租赁	2022. 10. 1-2025. 9. 30	1, 714. 50	-
****	制造业	租赁	2022. 12. 1-2028. 11. 31	4, 757. 00	12

## 2) JN高层次人才创新创业示范基地

JN高层次人才创新创业示范基地由担保人子公司ZQMSGK置业有限公司建设、运营，位于ZQ区工业四路以东、经十东路以南，总占地面积约2,000亩，建筑面积约300万平方米，其中，起步区建筑面积约22万平方米，包含15栋3,000-20,000平方米的独栋总部楼和专业办公楼及配套服务楼，系集办公、科研、会展、孵化、创新创业和物联网大数据中心于一体的智能化、生态型的双创基地。

根据担保人与入园企业签订的《JN高层次人才创新创业示范基地租赁协议》，担保人为入园企业提供0—60个月免租期，JN高层次人才创新创业示范基地办公用

房租金为 2.00 元/平方米/日，经双方协商一致后，可另行签订租金减免协议。截至 2023 年 3 月末，JN 高层次人才创新创业示范基地入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末 JN 高层次人才创新创业示范基地主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	研究和试验发展	租赁	2019.12.1-2024.11.30	4,527.34	60
****	水利管理业	租赁	2020.9.1-2025.9.1	1,700.10	60
****	科技推广和应用服务业	租赁	2021.7.1-2024.6.30	5,031.86	3
****	仪器仪表制造业	租赁	2020.6.15-2023.6.14	3,275.64	-
****	软件和信息技术服务业	租赁	2021.4.12-2023.3.13	2,266.69	3
****	零售业	租赁	2021.12.1-2031.11.30	2,003.26	3
****	零售业	租赁	2021.10.1-2026.9.30	275.03	3
****	零售业	租赁	2022.1.15-2027.1.14	255.38	3
****	咨询服务业	租赁	2022.3.16-2025.3.15	1,772.30	3
****	信息传输、软件和信息技术服务业	租赁	2022.11.1-2027.10.31	285.52	-

### 3) JD 智造新城

JD 智造新城由担保人子公司 JN 交悦福道置业有限公司建设、运营，位于 ZQ 区官庄街道办事处，经十东路以北、胶济铁路以南、普雪路以东，占地约 480 亩，建有标准化厂房 28 个，共计车间面积 20 万平方米。

根据担保人与入园企业签订的《JD 智造新城租赁协议》，为满足企业搬迁计划，担保人为入园企业提供 2—60 个月不等的免租期，JD 智造新城的厂房租金为 0.20 元/平方米/日，办公用房租金为 0.98 元/平方米/日，入园企业自入住之日起三年后的租赁价格将通过另行签订补充协议的方式，参考市场价格收取。截至 2023 年 3 月末，JD 智造新城入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末 济东智造新城 主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	通用设备制造业	租赁	2019. 5. 1-2029. 4. 30	3,563. 20	2
****	汽车制造业	租赁	2019. 5. 15-2029. 5. 14	5,165. 70	2
****	金属加工机械制造	租赁	2019. 7. 31-2029. 7. 30	5,165. 70	2
****	非金属矿物制品业	租赁	2019. 6. 20-2024. 6. 19	4,524. 70	2
****	专用设备制造业	租赁	2019. 8. 1-2024. 7. 31	7,088. 60	2
****	电气机械和器材制造业	租赁	2019. 6. 20-2029. 6. 19	5,165. 70	2
****	汽车制造业	租赁	2019. 6. 1-2029. 5. 31	5,165. 70	2
****	科技推广和应用服务业	租赁	2019. 5. 1-2029. 4. 30	7,088. 60	2
****	专用设备制造业	租赁	2019. 10. 1-2029. 9. 30	3,820. 60	2
****	专用设备制造业	租赁	2019. 6. 10-2029. 6. 9	3,268. 00	2
****	科技推广和应用服务业	租赁	2020. 3. 1-2030. 2. 28	5,165. 70	36
****	科技推广和应用服务业	租赁	2021. 1. 1-2023. 12. 31	24,694. 92	36
****	软件和信息技术服务业	租赁	2021. 2. 1-2026. 1. 31	2,300. 00	-
****	科技推广和应用服务业	租赁	2021. 4. 1-2026. 3. 31	10,324. 66	36
****	汽车制造业	租赁	2021. 7. 1-2026. 6. 30	7,088. 60	36

****	零售业	租赁	2021. 12. 1-2026. 11. 30	5, 165. 70	36
****	汽车制造业	租赁	2022. 3. 1-2027. 2. 28	19, 342. 90	36

#### 4) FHS工业园

FHS工业园由担保人子公司JN交悦福道置业有限公司建设、运营，位于ZQ区普集街道办事处，经十东路以北、胶济铁路以南、普雪路以西，占地约200亩，建有标准化厂房12个，共计车间面积约6.6万平方米。

根据担保人与入园企业签订的《FHS工业园租赁协议》，为满足企业搬迁计划，担保人为入园企业提供2个月免租期，入园企业自入住之日起三年内厂房租金为0.20—0.80元/平方米/日。入园企业自入住之日起三年后的租赁价格将通过另行签订补充协议的方式，参考市场价格收取。截至2023年3月末，FHS工业园入园企业情况如下：

表：截至2023年6月末凤凰山工业园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	专用设备制造业	租赁	2019. 3. 1-2029. 2. 28	4, 524. 70	2
****	汽车制造业	租赁	2019. 7. 20-2029. 7. 19	5, 165. 70	2
****	汽车制造业	租赁	2019. 8. 31-2029. 8. 30	5, 165. 70	2
****	批发业	租赁	2022. 10. 1-2027. 9. 30	4, 524. 70	3

#### 5) SMJK科技园

SMJK科技园由担保人子公司JN泉信国开置业有限公司运营，位于SD省JN市ZQ区创业路。

入园企业租赁期内厂房租金为0.82—1.25元/平方米/日。截至2023年6月末，SMJK科技园入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末生命健康科技园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	服务业	租赁	2021. 11. 14-2023. 8. 13	2, 124. 00	-
****	科技推广和应用服务业	租赁	2022. 8. 1-2023. 7. 31	74. 30	-

## 6) DZ 中小企业创业创新园

DZ 中小企业创业创新园由担保人子公司 JN 拓航置业有限公司运营，位于 ZQ 区 DZ 北外环以北、西外环以东，项目占地 21.26 公顷，总建筑面积 131,616.54 平方米，建设内容为新建 1#-6# 厂房、研发中心及配套、餐厅及活动中心，同时建设其他配套设施，着力发展新材料、新医药产业，打造企业发展和创新孵化平台，2019 年被列为 JN 市重点项目。目前已入住 SQ 新材料、SB 生物等企业。入园企业租赁期内租金为 0.50—0.95 元/平方米/日，截至 2023 年 6 月末，DZ 中小企业创业创新园入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末刁镇中小企业创业创新园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	专业技术服务业	租赁	2019. 6. 15-2029. 6. 14	6, 800. 00	2
****	通用设备制造业	租赁	2019. 6. 14-2029. 6. 13	12, 532. 01	2
****	专用设备制造业	租赁	2022. 1. 1-2031. 12. 31	372. 50	1
****	通用设备制造业	租赁	2019. 5. 30-2029. 5. 29	6, 318. 00	2
****	通用设备制造业	租赁	2019. 6. 10-2029. 6. 9	10, 900. 00	2
****	通用设备制造业	租赁	2019. 8. 1-2029. 7. 31	8, 354. 67	2
****	住宿业	租赁	2021. 5. 1-2031. 4. 30	4, 717. 14	3

## 7) JN (MS) 汽车制造产业园

JN (MS) 汽车制造产业园由担保人子公司 JNGKJH 科技有限公司负责运营。园区一期占地 343 亩，总建筑面积 14 万平方米。原为 ZD 产业园，2021 年经公司投资全面改造提升后，可提供 12 万 m<sup>2</sup> 的生产车间、7800 m<sup>2</sup> 的科研办公楼、可容纳 800 人的职工公寓，引进了 HM 汽车、JSJL

等企业入驻。2021 年项目提升后，分别参加了ZQ区以及MS经济技术开发区两场观摩活动，同时带动了周边地块的提升，完善了配套，引来了XH啤酒、LGH公司与QD经开集团合作建设的汽车产业园二期项目的入驻。入园企业租赁期内租金为0.60—0.98元/平方米/日，部分企业租金按间计费，为600—700元/间/月。截至2023年6月末，JNMS汽车产业园入园企业情况如下：

表：截至2023年6月末JN（MS）汽车制造产业园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	汽车制造业	租赁	2021. 6. 1-2027. 11. 30	19, 253. 80	42
			2022. 5. 1-2027. 11. 30	6, 377. 80	30
****	汽车制造业	租赁	2022. 10. 1-2027. 12. 31	7, 540. 05	3
****	装卸搬运和仓储业	租赁	2022. 9. 1-2025. 8. 31	4, 684. 40	3

#### 8) ZY科技产业城

ZY科技产业城由担保人子公司JNMSGK小镇建设发展有限公司负责运营。园区位于世纪大道以南、潘王路以东，总体规划1000亩，一期占地120亩，2019年7月开工建设，2021年10月建设完成投入使用。园区建有24栋独栋办公研发楼，建筑面积13万平方米，园区主要分为科研办公、企业总部创业孵化区、意大利风情休闲街区和公寓配套服务区3个功能分区，聚焦意大利创新型产业，同步融入包括美国、英国、法国、加拿大、以色列、新加坡在内的多个技术领先国家的前沿技术和高端产业为基础，致力于打造以新一代信息技术、电商贸易、生命健康等产业方向的国际化创新产业园区。园区在2018和2020年被列为JN市重点项目，在2019年第十届中意合作创新周JN分会场活动上举行了园区揭牌仪式，同年承接了JN市重点项目观摩。入园企业租赁期内租金为1.09—2.00元/平方米/日。截至2023年6月末，ZY科技产业城入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末中意科技产业城主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	科技推广和应用服务业	租赁	2021. 12. 6-2024. 12. 5	1,546.76	3
****	软件和信息技术服务业	租赁	2022. 2. 15-2027. 8. 14	21,886.88	6
****	零售业	租赁	2022. 8. 25-2024. 8. 24	1,670.99	3

## 9) ZQDF 工业园

ZQDF 工业园由担保人子公司 ZQ 东风煤炭集团有限公司负责运营。DF 工业园位于国 SD 省 JN 市 ZQ 区 MS 经济技术开发区核心地段的世纪大道与赭山大街交叉口，地理位置优越，区位优势明显，交通通讯便捷，功能设施齐全，是一块充满生机与活力的创业发展热土。DF 工业园始建于 2004 年 3 月，建筑结构为框架砖混，招租入驻园区企业共计大小 35 家，汽车销售初具规模，工业园总占地面积 201.6 亩。园内水、电、汽配套齐全，已办理部分产业的环境影响评价，承接机械及电器制造、建材加工、纺织针织、物流、大型综合或专业市场等工商业项目。入园企业租赁期内平均租金为 0.35 元/平方米/日，截至 2023 年 6 月末，ZQDF 工业园入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末 ZQ 东风工业园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	零售业	租赁	2021. 07. 11-2031. 10. 11	7,554.00	3
****	娱乐业	租赁	2021. 12. 11-2031. 12. 10	2,730.02	2

## 10) XY 工业园

XY 工业园由担保人子公司 ZQDF 煤炭集团有限公司负责运营。园区占地面积 120,684.3 平方米（合 181.03 亩），园区西依绣源河，南临 309 国道，北接世纪大道，处于 MS 经济技术开发区的核心地带。入园企业租赁期内平均租金为 0.38 元/平方米/日，截至 2023 年 6 月末，XY 工业园入园企业情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末鑫岳工业园主要入园企业情况

企业名称	所属行业	使用形式	租赁期限	使用面积 (平方米)	免租期 (月)
****	制造业	租赁	2022.03.01-2025.02.28	3,000.00	3
****	教育	租赁	2021.09.01-2026.12.31	8,800.00	3
****	科技推广和应 用服务业	租赁	2021.11.01-2031.10.31	4,700.00	3
****	制造业	租赁	2022.03.01-2025.02.28	3,000.00	3
****	批发和零售业	租赁	2022.06.01-2032.05.31	2,160.00	2
****	制造业	租赁	2022.09.01-2032.08.31	10,260.00	3

(3) 会计处理方式

当自然年中担保人收到产业园租金收入时借记“银行存款”，贷记“合同负债-租赁费”“其他流动负债”，每自然年末，担保人结转合同负债，借记“合同负债-租赁费”“其他流动负债”，贷记“主营业务收入”“应交税费-销项税额”。

(4) 产业园出租情况

表：报告期内担保人各产业园租金情况

单位：万元

产业园名称	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度	
	租户支付 租金	免租补贴	租户支付 租金	免租补贴	租户支付 租金	免租补贴
****	7.73	-	72.92	-	106.64	-
****	12.24	663.40	131.07	2,571.50	54.34	2,546.76
****	136.77	640.27	455.41	2,652.75	380.15	2,902.61
****	110.09	-	169.85	255.64	230.36	350.37
****	128.66	422.74	809.67	1,895.50	571.23	2,331.45
****	1,229.28	-	1,743.21	-	-	517.55
****	16.49	406.58	82.17	1,610.10	-	296.47



****	139.42	-	-	858.29	-	19.71
****	60.15	-	439.47	-	521.50	-
****	101.67	-	849.93	-	745.91	-
合计	1,942.50	2,132.99	4,753.70	9,843.78	2,610.13	8,964.93

表：报告期内担保人各产业园出租率

单位：平方米、%

产业园名称	2023年1-6月		2022年度		2021年度	
	已出租面积	出租率	已出租面积	出租率	已出租面积	出租率
****	3,738.49	6.45	3,738.49	6.45	5,708.09	9.85
****	44,960.46	26.65	47,227.15	28.00	47,474.91	28.45
****	217,742.10	94.54	217,916.78	94.62	169,480.13	94.84
****	37,216.49	62.63	37,216.49	62.63	32,302.40	54.36
****	134,640.72	69.94	134,640.72	69.94	151,597.45	81.01
****	85,244.81	69.96	85,244.81	69.96	116,488.25	95.60
****	103,232.31	73.74	103,232.31	73.74	113,917.10	76.30
****	25,486.41	23.87	25,486.41	23.87	37,233.18	34.87
****	59,739.41	100.00	59,739.41	100.00	42,732.66	71.53
****	60,969.14	100.00	60,969.14	100.00	54,321.14	89.10

报告期内，SMJK科技园和JN高层次人才创新创业示范基地出租率较低且持续下降，主要系担保人产业园运营业务报告期内尚处于起步阶段；同时，2021年以来，ZQ区政府调整优化了招商机制，根据各产业园定位不同，实行专业化招商，SMJK科技园和JN高层次人才创新创业示范基地原部分入园企业到期后，根据企业所在行业，调整至匹配的产业园进行续租，因此中小企业转型发展示范园、JN（MS）汽车制造产业园、ZQDF工业园和XY工业园等产业园出租率较高且报告期内较为稳定。担保人于2022年度新增DZ中小企业创业创新园、JN（MS）汽车制造产业园、ZQDF工业园和XY工业园等产业园租金收入，租金总收入在报告期内呈增长趋势。

截至报告期末，产业园中有较大面积尚未出租，随着当地特色产业不断发展以及招商政策不断优化，担保人各产业园的出租率将稳定提升，该业务收入规模和盈利能力也将得到提高。

### 3. 物业管理

#### (1) 业务范围

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

#### (2) 业务模式

根据担保人子公司JN国开物业管理服务有限公司与第三方服务外包公司签署服务外包合同，第三方服务外包公司将按担保人实际需求，向担保人提供保安、保洁等外包服务，担保人享有对所提供人员的管理权。

代收代缴水费、电费业务系担保人先行向JN市ZQ区自来水有限公司、国网SD省电力公司JN市ZQ区供电公司购买足额水、电度数，后续根据入园企业水、电实际使用量核算相关收入、成本。

#### (3) 会计处理方式

担保人向第三方服务外包公司支付的保安、保洁服务费借记“主营业务成本-外包服务费”，贷记“银行存款”，向入园企业收取的保安、保洁服务费借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；担保人向ZQ区供电、供水公司预付的水电费借记“预付账款”，贷记“银行存款”，根据每月实际使用的水电费结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“预付账款”，向入园企业收取的水电费借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”。

### 4. 商品房销售

#### (1) 业务整体情况

商品房销售业务由担保人下属子公司JNQXGK置业有限公司负责运营，为XYLJ项目商品住宅的自主开发运营，该项目位于JN市MS经济开发区，主要为高层住宅与配套商业建设。报告期各期，担保人商品房销售业务已分别实现收入10,299.97万元、26,520.25万元和9,619.35万元，主要系绣源丽景项目销售确认收入。

## (2) 会计处理

担保人销售商品房取得房款时借记“银行存款”，贷记“合同负债”、“其他流动负债”；商品房销售业务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件并收到商品房全部购房款时确认销售收入，借记“合同负债”、“其他流动负债”，贷记“主营业务收入”“应交税费—销项税额”，同时借“主营业务成本”，贷记“存货”。

## (3) 项目开展情况

XYLJ项目位于JN市ZQ区工业四路东侧、怡馨园小区南侧，项目总用地面积约6.05万平方米，总建筑面积19.5万平方米，已建成18栋住宅及配套商业，其中包括12栋洋房及6栋高层，住宅共929户，商业共36套，以及地下车库、储藏室等配套设施，可售住宅面积约135,592.03平方米，商业可售面积约3,094.34平方米，住宅价格区间在8,000-9,500元/平方米左右，商业价格在9,000-17,000元/平方米左右。

表：截至2023年6月末公司房地产项目开展情况

项目名称	占地面积 (万平方米)	建筑面积 (万平方米)	建设进度	项目进度	总投资 (亿元)	已投资 (亿元)
XYLJ	6.05	19.50	100.00%	已完工	10.99	10.00

表：2023年3月末绣源丽景项目出售情况

项目	总面积 (平方米)	已出售面积 (平方米)	剩余待售面积 (平方米)
商业部分	3,094.34	2,019.57	1,074.77
住宅部分	135,592.03	118,614.46	16,977.57

截至2023年6月末，合同已售金额总计10.23亿元，其中住宅部分已售合同面积12.74万平方米，占住宅总面积比例为80.79%；剩余部分正在陆续销售，预计在未来2-3年内完成整个XYLJ项目的销售。

报告期各期，担保人商品房销售业务收入分别为10,299.97万元、26,520.25万元和9,619.35万元，该业务为面向当地市场进行销售，收入均已回款，回款情况较好。

截至 2023 年 6 月末，担保人无其他后续拟建房地产项目，担保人无其他用于房地产开发的储备土地，无新增计划用于房地产开发的储备土地。

## 5. 贸易业务

贸易业务 2021 年度和 2022 年度分别实现收入 17,639.74 万元和 29,308.92 万元，占当期营业收入比重分别为 33.22%和 27.14%，由担保人子公司XZX（深圳）科技发展有限公司和JNGK生物医药科技发展有限公司负责运营，这两家公司主要负责金属制品、化学药品等产品的贸易销售，销售商品种类主要有乙二醇、铜杆、高线、螺纹钢、盘螺和重芳烃。2023 年 1-3 月，担保人贸易业务实现收入 25.50 万元，较近两年同比平均水平下降幅度较大，主要系 2023 年一季度受市场环境变化影响，业务发生量较少。

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

### （1）业务模式

目前贸易业务模式为担保人利用自身区域位置、企业信用等自身优势，根据市场需求，甄选主要客户进行沟通，并根据公司客户实际需求选定供应商进行采购。具体业务流程为：公司一般通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险，公司向供应商订货并根据合同约定的比例和时间进度支付货款，报告期内公司一般采用现金结算或银行承兑汇票，账期为 1-2 个月，公司从事的贸易都是现货贸易，交割方式都是仓单交割，控制价格波动以及控制物流成本，下游产品由客户进行仓库自提。

### （2）会计处理

担保人进货时借记“库存商品”、“应交税金—应交增值税（进项税额）”，贷记“银行存款”或“应付账款”；销货时借记“银行存款”、“合同负债”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税金—应交增值税（销项税额）”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。现金流量表上，担保人将贸易业务发生的支出计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，在收到货款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 供应商、客户情况

报告期内，公司贸易板块主要供应商、客户情况如下表所示：

表：2021 年度担保人贸易业务主要供应商

单位：万元

时间	企业名称	是否关联方	品种	金额
2021 年度	****	否	铜杆	9,480.69
	****	否	铜杆	2,953.11
	****	否	螺纹钢/盘螺	2,223.64
	****	否	螺纹钢/高线	1,766.12
	****	否	乙二醇	1,014.56
合计				17,438.12

表：2022 年担保人贸易业务主要供应商

单位：万元

时间	企业名称	是否关联方	品种	金额
2022 年度	****	否	重芳烃	24,342.86
	****	否	乙二醇	3,805.84
	****	否	电解铜	611.98
	****	否	乙二醇	466.64
合计				29,207.32

表：2021 年度担保人贸易业务主要客户

单位：万元

时间	企业名称	是否关联方	品种	金额
2021 年度	****	否	铜杆	8,316.47
	****	否	螺纹钢/盘螺	2,225.88
	****	否	高线	1,767.72

	****	否	铜杆	1,555.31
	****	否	铜杆	1,481.40
	****	否	乙二醇	1,015.13
合计				16,361.91

表：2022 年度担保人贸易业务主要客户

单位：万元

时间	企业名称	是否关联方	品种	金额
2022 年度	****	否	重芳烃	24,440.55
	****	否	乙二醇/电解铜	1,514.20
	****	否	乙二醇	1,123.76
	****	否	乙二醇	902.30
	****	否	乙二醇	661.59
合计				27,642.40

报告期内，担保人贸易业务的上游供应商及下游客户不存在重复或关联关系。

## 6. 其他业务

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

## 三、财务情况

### 1. 合并资产负债表

表：担保人最近三年及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	100,772.61	38,002.36	106,525.17	9,904.28
交易性金融资产	1,000.00	1,000.00	-	-
应收票据	27,843.17	280	280	-

应收账款	183,019.97	172,684.21	144,218.48	160,296.18
预付款项	1,263.85	7,590.58	4,493.81	8,459.45
其他应收款	125,694.67	119,171.17	50,248.84	27,050.28
存货	565,758.27	539,114.05	398,410.79	152,091.61
其他流动资产	46,608.62	74,631.20	38,085.05	23,955.99
<b>流动资产合计</b>	<b>1,051,961.15</b>	<b>952,473.56</b>	<b>742,262.14</b>	<b>381,757.79</b>
非流动资产：				
可供出售金融资产				4,110.00
长期股权投资	30,822.97	30,725.56	8,868.07	8,119.24
其他权益工具投资	5,410.00	5,410.00	4,410.00	-
投资性房地产	714,161.50	714,161.50	689,705.89	617,593.91
固定资产	10,533.74	11,170.09	11,582.01	8,706.33
在建工程	1,884.97	314.11	27,010.61	18,124.13
无形资产	1,837.23	1,856.75	2,076.87	2,130.32
长期待摊费用	613.68	512.82	74.71	58.21
递延所得税资产	134.45	134.45	10.05	1,413.26
<b>非流动资产合计</b>	<b>765,398.54</b>	<b>764,285.27</b>	<b>743,738.21</b>	<b>660,255.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,817,359.68</b>	<b>1,716,758.84</b>	<b>1,486,000.35</b>	<b>1,042,013.19</b>
流动负债：				
短期借款	35,690.00	27,280.00	27,280.00	11,580.00
应付票据	38,462.52	32,243.29	40,969.92	22,450.18
应付账款	41,753.04	94,107.45	97,680.84	99,470.44
预收款项				34,601.14
合同负债	31,459.05	43,952.98	53,480.15	
应付职工薪酬	113.60	223.33	224.67	231.28
应交税费	19,629.37	20,225.59	18,388.32	16,937.58
其他应付款	55,174.96	50,992.63	239,547.07	71,813.08
一年内到期的非流动负债	145,734.16	135,558.02	56,870.96	26,095.54
其他流动负债	2,831.31	3,651.47	4,579.24	
<b>流动负债合计</b>	<b>370,848.01</b>	<b>408,234.76</b>	<b>539,021.17</b>	<b>283,179.24</b>
非流动负债：				
长期借款	281,501.29	205,560.57	178,305.13	161,726.68
应付债券	67,445.22	66,444.63	8,092.67	
长期应付款	245,326.73	185,828.49	69,803.07	
递延所得税负债	73,061.99	73,061.99	64,275.82	63,221.52
<b>非流动负债合计</b>	<b>667,335.24</b>	<b>530,895.68</b>	<b>320,476.68</b>	<b>224,948.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,038,183.25</b>	<b>939,130.44</b>	<b>859,497.85</b>	<b>508,127.45</b>
所有者权益：				
实收资本（或股本）	147,305.00	147,305.00	147,305.00	147,305.00
资本公积	356,880.67	356,880.67	233,833.21	149,940.68
其他综合收益	207,061.08	207,061.08	187,160.75	188,212.36
盈余公积	4,515.16	4,515.16	4,014.58	3,232.69
未分配利润	63,212.22	61,789.12	54,288.54	45,170.06

归属于母公司所有者权益合计	778,974.13	777,551.04	626,602.08	533,860.79
少数股东权益	202.30	77.36	-99.58	24.95
<b>所有者权益合计</b>	<b>779,176.43</b>	<b>777,628.40</b>	<b>626,502.50</b>	<b>533,885.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,817,359.68</b>	<b>1,716,758.84</b>	<b>1,486,000.35</b>	<b>1,042,013.19</b>

## 2. 合并利润表

表：担保人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>41,588.74</b>	<b>107,989.61</b>	<b>53,097.35</b>	<b>75,688.81</b>
其中：营业收入	41,588.74	107,989.61	53,097.35	75,688.81
<b>二、营业总成本</b>	<b>46,843.00</b>	<b>122,946.53</b>	<b>60,833.48</b>	<b>74,433.96</b>
其中：营业成本	30,630.92	85,072.01	37,911.60	57,674.85
税金及附加	2,290.75	4,639.67	3,891.50	2,724.12
销售费用	581.64	1,551.26	2,109.83	2,123.72
管理费用	3,028.87	7,807.83	4,790.69	3,761.24
财务费用	10,310.82	23,875.77	12,129.86	8,150.03
其中：利息费用	-	23,743.48	12,277.30	8,355.04
利息收入	-	1,488.90	297.62	229.27
加：其他收益	7,003.17	15,420.50	10,039.81	11,080.68
投资收益（损失以“-”号填列）	-	1,893.22	30.15	106.72
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	8,610.93	5,619.30	1,936.29
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-497.58	5,612.86	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-3,923.96
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,748.91</b>	<b>10,470.14</b>	<b>13,566.00</b>	<b>10,454.57</b>
加：营业外收入	21.94	568.83	32.48	5.98
减：营业外支出	68.23	16.04	284.52	3.31
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,702.63</b>	<b>11,022.93</b>	<b>13,313.95</b>	<b>10,457.24</b>
减：所得税费用	282.97	3,044.83	3,539.12	347.8
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,419.66</b>	<b>7,978.10</b>	<b>9,774.84</b>	<b>10,109.45</b>
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,419.66	7,978.10	9,774.84	10,109.45
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-



(二) 按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)	1,423.10	8,001.16	9,900.37	10,084.50
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-3.44	-23.06	-125.53	24.95
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>19,900.33</b>	<b>-1,051.60</b>	<b>63,575.23</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>1,419.66</b>	<b>27,878.43</b>	<b>8,723.23</b>	<b>73,684.68</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,423.10	27,901.49	8,848.76	73,659.73
归属于少数股东的综合收益总额	-3.44	-23.06	-125.53	24.95

### 3. 合并现金流量表

表：担保人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	20,216.97	72,229.83	101,734.51	30,298.88
收到的其他与经营活动有关的现金	20,367.73	46,176.32	131,823.14	90,158.06
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>40,584.70</b>	<b>118,406.15</b>	<b>233,557.66</b>	<b>120,456.94</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	85,099.76	157,302.65	193,941.21	103,878.55
支付给职工以及为职工支付的现金	1,032.21	3,014.49	2,324.93	572.88
支付的各项税费	3,415.33	5,176.56	6,616.63	3,162.72
支付其他与经营活动有关的现金	37,119.20	57,079.68	56,694.48	24,508.45
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>126,666.51</b>	<b>222,573.38</b>	<b>259,577.25</b>	<b>132,122.60</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-86,081.81</b>	<b>-104,167.23</b>	<b>-26,019.59</b>	<b>-11,665.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	102	100
取得投资收益收到的现金	-	-	62.3	9
收到其他与投资活动有关的现金	12,000.00	124,179.16	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>12,000.00</b>	<b>124,179.16</b>	<b>164.3</b>	<b>109</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	1,801.91	22,902.79	69,289.21	56,670.66
投资支付的现金	100.00	22,588.00	1,248.30	100
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	151,076.50	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,901.91</b>	<b>196,567.29</b>	<b>70,537.51</b>	<b>56,770.66</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,098.09</b>	<b>-72,388.13</b>	<b>-70,373.21</b>	<b>-56,661.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	200	12,000.00	-
取得借款收到的现金	126,714.00	184,045.08	104,268.41	101,580.00
收到其他与筹资活动有关的现金	72,000.00	106,000.00	102,000.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>198,714.00</b>	<b>290,245.08</b>	<b>218,268.41</b>	<b>101,580.00</b>

偿还债务支付的现金	38,243.28	76,607.92	57,708.56	47,687.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,179.83	30,714.94	17,372.27	10,468.19
支付其他与筹资活动有关的现金	27,346.58	31,998.60	-	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>81,769.69</b>	<b>139,321.46</b>	<b>75,080.82</b>	<b>58,155.97</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>116,944.31</b>	<b>150,923.62</b>	<b>143,187.59</b>	<b>43,424.03</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额	-	-	-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>40,960.59</b>	<b>-25,631.74</b>	<b>46,794.79</b>	<b>-24,903.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	31,067.32	56,699.06	9,904.28	34,807.56
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>72,027.91</b>	<b>31,067.32</b>	<b>56,699.06</b>	<b>9,904.28</b>

## 四、财务分析

### （一）资产结构分析

担保人最近三年及一期末资产规模持续增大，公司总资产分别为 1,042,013.19 万元、1,486,000.35 万元、1,716,758.84 万元和 1,817,359.68 万元，公司资产规模在报告期内因合并范围扩大而快速增长。

最近三年及一期末，担保人流动资产合计分别为 381,757.79 万元、742,262.14 万元、952,473.56 万元和 1,051,961.15 万元，占资产总额的比重分别为 36.64%、49.95%、55.48%和 57.88%；非流动资产合计分别为 660,255.40 万元、743,738.21 万元、764,285.27 万元和 765,398.54 万元，占资产总额的比重分别为 63.36%、50.05%、44.52%和 42.12%。报告期内，担保人流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货，上述四项合计占流动资产的比例分别为 91.51%、94.23%、91.23%和 94.54%；非流动资产主要为投资性房地产，占非流动资产的比例分别为 93.54%、92.74%、93.44%和 85.19%。

担保人各主要资产科目具体情况如下：

#### （1）货币资金

近三年及一期末公司货币资金分别为 9,904.28 万元、106,525.17 万元、38,002.36 万元和 100,772.61 万元，占各期末总资产的比例分别为 0.95%、7.17%、2.21%和 5.55%。2022 年末公司货币资金较 2021 年末减少 68,522.81 万元，减幅为 64.33%，主要系担保人部分建设项目资金支出增加所致；2023 年 3 月末公司货币资金较 2022 年末增加 47,033.91 万元，增幅为 123.77%，主要系最近一期公司收到融资租赁款导致银行存款增加。

## (2) 应收票据

近三年及一期末，担保人应收票据分别为 0.00 万、280.00 万元、280.00 万元和 27,843.17 万元，在总资产中占比分别为 0.00%、0.02%、0.02%和 0.05%。2023 年 6 月末公司应收票据较 2022 年末增加 27,563.17 万元，主要系因公司业务开展导致银行承兑汇票余额增加。

## (3) 应收账款

近三年及一期末，担保人应收账款余额分别为 160,296.18、144,218.48 万元、172,684.21 万元和 183,019.97 万元，占总资产比例分别为 15.38%、9.71%、10.06%和 10.07%。2022 年末担保人应收账款余额较 2021 年末增加 28,465.73 万元，增幅 19.74%，主要系担保人对 MS 经济技术开发区管理委员会应收款项增加所致。2023 年 3 月末担保人应收账款余额较 2022 年末增加 224.43 万元，增幅 0.13%，规模相对持平。

表：截至 2023 年 6 月末担保人主要应收款项情况

单位：万元、%

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

## (4) 预付款项

近三年及一期末，公司预付款项余额分别为 8,459.45 万元、4,493.81 万元、7,590.58 万元和 1,263.85 万元，占各期总资产的比例分别为 0.81%、0.30%、0.44%和 0.07%。公司预付款项主要为对 ZDTY (SD) 供应链管理有限公司的预付货款。2022 年末公司预付款项较 2021 年末增加 3,096.77 万元，增幅为 68.91%，主要系担保人对 ZDTY (SD) 供应链管理有限公司的预付货款增加所致。2023 年 6 月末公司预付款项较 2022 年末减少 6,326.73 万元，主要系贸易采购合同部分履行所致。

## (5) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为 27,050.28 万元、50,248.84 万元、119,171.17 万元和 125,694.67 万元，占各期末总资产的比例分别为 2.60%、3.38%、6.94%和 6.92%。担保人其他应收款主要为公司与当地政府部门和国有企业的非经营性往来和借款。最近一年及一期末担保人其他应收款具体情况如下：

表：截至 2022 年末担保人主要其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	单位性质	期末余额	账龄	性质	占其他应收款余额的比例	款项性质	回款安排	坏账准备期末余额
****	否	国企	27,000.00	1 年以内 1-2 年	往来款	22.66	非经营性	未来 5 年	400.00
****	是	政府单位	26,900.00	1 年以内 1-2 年	往来款	22.57	非经营性	未来 5 年	0.00
****	否	国企	24,200.00	1 年以内	往来款	20.31	非经营性	未来 5 年	0.00
****	否	国企	11,000.00	1 年以内	往来款	9.23	经营性	未来 5 年	0.00
****	否	国企	10,000.20	1 年以内	往来款	8.39	非经营性	未来 5 年	0.00
合计	-	-	99,100.20	-	-	83.16	-	-	400.00

截至 2023 年 6 月末担保人主要其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	是否为关联方	单位性质	期末余额	账龄	性质	占其他应收款余额的比例	款项性质	回款安排	坏账准备期末余额
****	否	国企	27,000.00	1 年以内 1-2 年	往来款	22.50	非经营性	未来 5 年	400.00
****	是	政府单位	28,950.00	1 年以内 1-2 年	往来款	24.12	非经营性	未来 5 年	0.00
****	否	国企	18,200.00	1 年以内	往来款	15.17	非经营性	未来 5 年	0.00

****	否	国企	21,812.00	1 年以内	往来款	18.18	经营性	未来 5 年	0.00
****	否	国企	10,000.20	1 年以内	往来款	8.33	非经营性	未来 5 年	0.00
合计	-	-	105,962.20	-	-	88.30	-	-	400.00

#### (6) 存货

最近三年及一期末，担保人的存货余额分别为 152,091.61 万元、398,410.79 万元、539,114.05 万元和 565,758.27 万元，占各期总资产的比例分别为 14.60%、26.81%、31.40%和 31.13%。2022 年末存货余额较 2021 年末增加 140,703.26 万元，增幅 35.32%，主要系 2022 年担保人因股权划转新增子公司并表，子公司存货中开发成本较大且尚未确认收入所致。2023 年 6 月末存货余额较 2022 年末增加 26,644.22 万元，主要系 2023 年 6 月末担保人开发成本增加所致。

#### (7) 其他流动资产

担保人在报告期内的其他流动资产金额分别为 23,955.99 万元、38,085.05 万元、74,631.20 万元和 46,608.62 万元，占各期总资产比例分别为 2.30%、2.56%、4.35%和 2.56%。担保人的其他流动资产主要由待抵扣税金和定期存款构成。2022 年末其他流动资产较 2021 年末增加 36,546.15 万元，增幅 95.96%，主要系公司委托贷款和待抵扣税金增加所致。2023 年 6 月末其他流动资产较 2022 年末减少 28,022.58 万元，主要系收回委托贷款本金所致。

#### (8) 长期股权投资

最近三年及一期末，担保人长期股权投资余额分别为 8,119.24 万元、8,868.07 万元、30,725.56 万元和 30,822.97 万元，占各期末总资产的比例分别为 0.78%、0.60%、1.79%和 1.67%。2022 年末长期股权投资较 2021 年末增加 21,857.48 万元，增幅为 246.47%，主要系新增对 SD 融越融资租赁有限公司投资。

#### (9) 投资性房地产

最近三年及一期末，担保人投资性房地产余额分别为 617,593.91 万元、689,705.89 万元、714,161.50 万元和 714,161.50 万元，占各期总资产的比例分别为 59.27%、46.41%、41.60%和 39.30%。

作为 ZQ 区主要负责城市开发、产业园运营的国有企业，担保人投资性房地产为以赚取租金或资本增值为目的，进行建设及运营的多个产业园区项目，包括双创

基地、中小企业转型发展示范园、生命健康科技园、济南智造新城、凤凰山工业园区等多个产业园的房屋及土地，其中房屋包括办公用房、厂房和仓库用房等，土地包括工业用地和商业服务用地等。

表：截至 2023 年 6 月末担保人投资性房地产科目下主要资产明细

序号	坐落	土地证号	使用权类型	面积 (m <sup>2</sup> )	取得方式	用途	是否足额缴纳出让金
1	****	* (2018) ZQ区不动产权第 0016351 号	出让	63,391.00	招拍挂	商务金融	是
2	****	* (2019) ZQ区不动产权第 0022653 号	出让	344,031.00	招拍挂	工业	是
3	****	* (2019) ZQ区不动产权第 0014897 号	出让	79,972.00	招拍挂	商务金融	是
4	****	* (2019) ZQ区不动产权第 0009714 号	出让	314,713.00	招拍挂	工业	是
5	****	* (2020) ZQ区不动产权第 0003998 号	出让	115,148.00	招拍挂	工业	是
6	****	章国用(2007)第 09002 号	出让	173,104.00	招拍挂	工业	是
7	****	* (2022) ZQ区不动产权第 0020759 号	出让	6,345.16	招拍挂	工业	是
8		* (2022) ZQ区不动产权第 0020758 号	出让	6,345.16	招拍挂	工业	是
9		8 (2022) ZQ区不动产权第 0020760 号	出让	4,783.74	招拍挂	工业	是
10		* (2022) ZQ区不动产权第 0020761 号	出让	7,776.68	招拍挂	工业	是
11		* (2022) ZQ区不动产权第 0020765 号	出让	40,199.20	招拍挂	工业	是
12		* (2022) ZQ区不动产权第 0020764 号	出让	43,687.20	招拍挂	工业	是
13		* (2022) ZQ区不动产权第 0020763 号	出让	12,300.95	招拍挂	工业	是
14		* (2022) ZQ区不动产权第 0020762 号	出让	2,261.88	招拍挂	工业	是

15	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016420 号	出让	26,638.22	招拍 挂	工业	是
16	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016419 号	出让	16,902.63	招拍 挂	工业	是
17	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016418 号	出让	20,624.90	招拍 挂	工业	是
18	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016410 号	出让	23,269.79	招拍 挂	工业	是
19	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016412 号	出让	18,657.03	招拍 挂	工业	是
20	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016411 号	出让	2,856.18	招拍 挂	工业	是
21	****	*(2021)ZQ区不动 产权第 0016421 号	出让	12,906.09	招拍 挂	工业	是
22	****	章国用(2003)第 00107 号	出让	134,297.20	招拍 挂	工业	是
合计		-	-	1,470,211.01	-	-	-

## (10) 在建工程

最近三年及一期末，担保人的在建工程账面价值分别为 18,124.13 万元、27,010.61 万元、314.11 万元和 1,884.97 万元，占各期总资产的比例分别为 1.74%、1.82%、0.02%和 0.10%。2022 年末，担保人在建工程较 2021 年末减少 26,696.50 万元，减幅为 98.84%，主要系 DZ 中小企业创业创新园完工转入投资性房地产所致。2023 年 6 月末，担保人在建工程较 2022 年末增加 1,570.86 万元，增幅为 500.10%，主要系担保人于 2023 年一季度对 JN (MS) 汽车制造产业园进行额外零星工程建设并将其转入在建工程所致。

## （二）负债结构分析

最近三年及一期末，公司负债总额分别为 508,127.45 万元、859,497.85 万元、939,130.44 万元和 1,038,183.25 万元。其中，流动负债占总负债的比例分别为 55.73%、62.71%、43.47%和 35.72%，非流动负债占总负债的比例分别为 44.27%、37.29%、56.53%和 64.28%。整体来看，担保人非流动负债呈上升趋势。

### （1）短期借款

最近三年及一期末，担保人的短期借款余额为 11,580.00 万元、27,280.00 万元、27,280.00 万元和 35,690.00 万元，占各期总负债比例分别为 2.28%、3.17%、2.90%和 3.44%。2023 年 6 月末，担保人短期借款较 2022 年末增加 8,410.00 万元，主要系新增对 TA 银行股份有限公司及 SDZQ 农村商业银行股份有限公司借款所致。担保人短期借款全部由银行借款构成。

### （2）应付票据

最近三年及一期末，担保人应付票据余额分别为 22,450.18 万元、40,969.92 万元、32,243.29 万元和 38,462.52 万元，占各期总负债比例分别为 4.42%、4.77%、3.43%和 3.70%，担保人应付票据全部为银行承兑汇票。

### （3）应付账款

最近三年及一期末，担保人应付账款余额分别为 99,470.44 万元、97,680.84 万元、94,107.45 万元和 41,753.04 万元，占各期总负债比例分别为 19.58%、11.36%、10.02%和 4.02%。担保人的应付账款主要由应付工程款构成，

### （4）合同负债

最近三年及一期末，担保人合同负债余额分别为 0.00 万元、53,480.15 万元、43,952.98 万元和 31,459.05 万元，占各期总负债的比例为 0.00%、6.22%、4.68%和 3.03%。2022 年末，担保人合同负债较 2021 年末减少 9,527.17 万元，减幅 17.81%，主要系担保人销货活动相关的合同负债减少所致。2023 年 6 月末，担保人合同负债较 2022 年末减少 12,493.93 万元，主要系担保人销货活动相关的合同负债进一步减少所致。

### （5）其他应付款

最近三年及一期末，公司其他应付款余额分别为 71,813.08 万元、239,547.07 万元、50,992.63 万元和 55,174.96 万元，占各期负债总额的比例分别为 14.13%、



27.87%、5.43%和 5.31%。担保人其他应付款主要由专项债和往来款构成。2022 年末担保人其他应付款较 2021 年末减少 188,554.43 万元，减幅为 78.71%，主要系偿还 JN 市 ZQ 区旧城（村）改造指挥部专项债及 SD 鲁艺环保有限公司往来款等款项所致。截至 2023 年 6 月末，担保人主要其他应付款情况如下：

表：截至 2023 年 6 月末担保人重要其他应付款情况

单位：万元、%

债权人名称	期末余额	款项性质	占其他应付款 余额比例
****	20,000.00	专项债	39.94
****	18,807.24	往来款	37.56
****	5,000.00	往来款	9.99
****	557.13	往来款	1.11
合计	44,364.37	-	88.60

(6) 一年内到期的非流动负债

最近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 26,095.54 万元、56,870.96 万元、135,558.02 万元和 145,734.16 万元，占各期总负债的比例分别为 5.14%、6.62%、14.43%和 14.04%。报告期内，担保人一年内到期的非流动负债余额不断增长，主要系前期公司融资规模不断扩大，接近到期的债务不断增长。

(7) 长期借款

最近三年及一期末，担保人长期借款余额分别为 161,726.68 万元、178,305.13 万元、205,560.57 万元、277,881.57 万元，占各期总负债的比例分别为 20.75%、21.89%和 27.11%。报告期内担保人长期借款均为银行借款，长期借款金额不断增加，原因系随着担保人经营规模的扩张所致，

(8) 应付债券

最近三年及一期末，担保人应付债券余额分别为 0.00 万元、8,092.67 万元、66,444.63 万元和 67,445.22 万元，占各期总负债的比例分别为 0.00%、0.94%、7.08%和 6.50%。2022 年末，担保人应付债券较 2021 年末增加 58,351.97 万元，增幅为 721.05%，主要系新发行 5 亿元定向工具所致。应付债券为境外债券和定向工具，截止 2023 年 6 月，担保人应付债券具体信息如下：

表：截至 2023 年 6 月末担保人应付债券情况

债券名称	债券类型	发行日期	到期日期	票面利率 (%)	债券余额
****	私募债	2023/7/19	2027/7/25	5.00	7.75 亿元
****	定向工具 PPN	2022/10/25	2027/04/08	3.20	5.00 亿元

## (9) 长期应付款

最近三年及一期末，担保人长期应付款余额分别为 0.00 万元、69,803.07 万元、185,828.49 万元和 245,326.73 万元，占各期总负债的比例分别为 0.00%、8.12%、19.79%和 23.63%。2022 年末，担保人长期应付款余额较 2021 年末增加 116,025.42 万元，增幅为 166.22%，主要系 2022 年新增政府专项债及融资租赁借款所致。2023 年 6 月末，担保人长期应付款余额较 2022 年末增加 59,498.24 万元，主要系融资租赁借款增加所致。

## (10) 递延所得税负债

最近三年及一期末，担保人递延所得税负债分别为 63,221.52 万元、64,275.82 万元和 73,061.99 万元和 73,061.99 万元，占各期总负债的比例分别为 12.44%、7.48%、7.78%和 7.43%。担保人的递延所得税负债主要是由投资性房地产首次转换形成的其他综合收益、投资性房地产公允价值变动及处置投资性房地产影响的其他综合收益出现的应纳税暂时性差异，进而形成了递延所得税负债。

## (三) 现金流量分析

最近三年及一期，担保人主要现金流情况如下表所示：

表：担保人最近三年及一期现金流量情况

单位：万元

指标名称	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
经营活动现金流入小计	40,584.70	118,406.15	233,557.66	120,456.94
经营活动现金流出小计	126,666.51	222,573.38	259,577.25	132,122.60
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-86,081.81</b>	<b>-104,167.23</b>	<b>-26,019.59</b>	<b>-11,665.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
投资活动现金流入小计	12,000.00	124,179.16	164.30	109.00
投资活动现金流出小计	1,901.91	196,567.29	70,537.51	56,770.66
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>10,198.09</b>	<b>-72,388.13</b>	<b>-70,373.21</b>	<b>-56,661.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				

筹资活动现金流入小计	198,714.00	290,245.08	218,268.41	101,580.00
筹资活动现金流出小计	81,769.69	139,321.46	75,080.82	58,155.97
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>40,960.59</b>	<b>150,923.62</b>	<b>143,187.59</b>	<b>43,424.03</b>
<b>四、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>31,067.32</b>	<b>-25,631.74</b>	<b>46,794.79</b>	<b>-24,903.28</b>
<b>五、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>72,027.91</b>	<b>31,067.32</b>	<b>56,699.06</b>	<b>9,904.28</b>

### (1) 现金流量分析

最近三年及一期，担保人经营活动产生的现金流量净额分别为-11,665.65 万元、-26,019.59 万元、-104,167.23 万元和-86,081.81 万元，表现为波动下降趋势。

报告期内，经营活动现金流入主要表现为销售商品、提供劳务收到的现金，其中主要来源于商品房销售、贸易业务和产业园运营的现金流入，由于基础设施建设业务收入减少和收到其他与经营活动有关的现金减少，且商品房建设、贸易采购和与其他单位的往来款现金支出明显增加，导致经营活动现金流出亦大幅增加，经营活动现金流量净额持续为负。

截至 2023 年 6 月末，担保人基础设施建设业务仍有大量的收入待回款以及贸易业务的稳定开展，预计未来可实现经营活动现金净流入的改善。

综上所述，担保人报告期内经营活动现金流量的变动具合理性。报告期内经营活动现金流量净额的持续下降且为负，对担保人的偿债能力存在一定影响。

### (2) 投资活动现金流分析

最近三年及一期，担保人投资活动产生的现金流量净额分别为-56,661.66 万元、-70,373.21 万元、-72,388.13 万元和 10,198.09 万元。2020 年度到 2022 年度，公司投资活动现金流呈持续净流出状态，主要系担保人对产业园区建设持续投资所致；其中 2022 年度，担保人投资活动现金流出较 2021 年度增加 126,029.78 万元，增幅 178.67%，主要系企业为增加利息收入而支出的小额贷款，当年度已收回本金及利息共 12.36 亿元。

### (3) 筹资活动现金流分析

最近三年及一期，担保人筹资活动产生的现金流量净额分别为 143,187.59 万元、150,923.62 万元和 40,960.59 万元。报告期内，公司筹资活动现金流呈持续净流入状态，主要是由于担保人融资规模不断扩大所致。

#### （四）偿债能力分析

最近三年及一期担保人偿债能力的指标如下表所示：

表：担保人最近三年及一期偿债能力指标

指标名称	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
资产负债率 (%)	57.13	54.70	57.84	48.76
流动比率 (倍)	2.84	2.33	1.38	1.35
速动比率 (倍)	1.31	1.01	0.64	
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	1.18	1.53	

最近三年及一期末，公司流动比率分别为 1.35、1.38、2.33 和 2.84，最近两年及一期速动比率分别为 0.64、1.01 和 1.31。报告期内流动比率和速动比率呈现持续上升，主要是由于流动资产规模增加。报告期内流动比率较高，流动资产能够比较充足的覆盖流动负债，体现了担保人较强的短期偿债能力。

最近三年及一期末，公司资产负债率分别为 48.76%、57.84%、54.70%和 57.13%。公司资产负债率在报告期内呈下降趋势，结构较合理，体现公司较强的长期偿债能力。2021 年及 2022 年，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.53 和 1.18，EBITDA 对公司利息有较好的覆盖保障，体现了公司良好的经营情况对于偿债能力的重要保障作用。

#### （五）盈利能力分析

最近三年及一期，担保人盈利能力的主要财务指标如下表所示：

表：担保人最近三年及一期盈利能力指标

单位：万元

指标名称	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	41,588.74	107,989.61	53,097.35	75,688.81
营业成本	30,630.92	85,072.01	37,911.60	57,674.85
利润总额	1,702.63	11,022.93	13,313.95	10,457.24
净利润	1,419.66	7,978.10	9,774.84	10,109.45
营业毛利率 (%)	26.35	21.22	28.60	23.80

总资产报酬率 (%)	0.68	2.17	2.02	
净资产收益率 (%)	0.08	1.14	1.68	

最近三年及一期，担保人营业收入分别为 75,688.81 万元、53,097.35 万元、107,989.61 万元和 41,588.74 万元，营业成本分别为 57,674.85 万元、37,911.60 万元、85,072.01 万元和 30,630.92 万元。担保人营业收入主要来源于基础设施建设收入、产业园运营收入、商品房销售收入和贸易业务收入，且在近两年内呈增长趋势。最近三年及一期，担保人净利润分别为 10,109.45 万元、9,774.84 万元、7,978.10 万元和 1,419.66 万元，基本保持稳定。

最近三年及一期，担保人的毛利率分别为 23.80%、28.60%、21.22%和 26.35%，报告期内毛利率受不同业务板块占比不同有一定波动。

最近三年及一期，担保人的总资产报酬率分别为 2.02%、2.17%和 0.68%，净资产收益率分别为 1.68%、1.14%和 0.08%，整体处于较低水平，主要与担保人业务经营特点相关。

最近三年及一期，公司期间费用分别为 14,034.99 万元、19,030.38 万元、33,234.86 万元和 13,921.33 万元。同期，期间费用总额占营业收入的比例分别为 18.54%、35.84%、30.78%和 33.47%。报告期内，期间费用占营业收入比例较高，主要系公司近年融资规模扩大导致财务费用处于较高水平。

2021 年度及 2022 年度，担保人投资性房地产公允价值变动收益分别为 5,619.30 万元和 8,610.93 万元，占各期净利润的比例分别为 57.49%和 107.93%，近三年投资性房地产公允价值变动对担保人净利润贡献较大。考虑到国内经济仍在恢复阶段，担保人所处的MS经济开发区工业地产价格存在走低的风险，合理预测该项价格或限于小幅波动，对担保人的盈利能力影响有限。此外，担保人主营业务范围及规模的扩大，有望带来盈利规模和能力上的提升，从而可弥补投资性房地产公允价值波动带来的盈利方面的影响。考虑到担保人投资性房地产以出租为主，其公允价值波动对担保人预期的现金流不会产生明显影响，以投资性房地产作为抵押物的融资尚存在一定的增量空间，因此，投资性房地产市场价值的潜在波动对担保人的偿债能力几乎不构成负面影响。

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-6 月，担保人分别获政府补助 11,080.68 万元、10,039.81 万元、15,420.50 万元和 7,003.17 元，占当期营业利润

的比例分别为 105.99%、74.01%、147.28%和 400.43%。政府补助对担保人营业利润的贡献较大。

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

近两年，担保人的信用减值损失分别为 5,612.86 万元和-497.58 万元，主要系应收账款对象由通达公路变为MS区管委会，因此担保人 2021 年末将 2019-2020 年度对通达公路计提的坏账准备进行冲销所致。但考虑到该变动具有一定的特殊性，且担保人对通达公路的应收账款已全部转为对MS经开区管委会的应收账款，未来再次发生类似变动的可能性较小，对担保人未来盈利能力和偿债能力的影响有限。

## 五、授信情况

担保人资信状况良好，与农业发展银行、中国农业银行、中国工商银行等均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。根据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，担保人无不良信贷，无违法违规记录，无信用违约记录，不存在逾期未偿还的情况。

截至 2023 年 3 月末，担保人在银行的授信额度总额为 70.73 亿元，其中已使用授信额度 39.12 亿元，未使用额度 31.61 亿元，具体授信情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末担保人授信情况

单位：万元

序号	授信机构	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	****	30,000.00	26,150.00	3,850.00
2	****	10,000.00	3,000.00	7,000.00
3	****	50,000.00	36,111.11	13,888.89
4	****	30,000.00	13,900.00	16,100.00
5	****	43,000.00	24,060.00	18,940.00
6	****	25,000.00	15,834.00	9,166.00
7	****	40,000.00	10,400.00	29,600.00
8	****	81,000.00	51,490.00	29,510.00
9	****	249,000.00	151,974.00	97,026.00
10	****	23,000.00	22,000.00	1,000.00
11	****	120,000.00	30,000.00	90,000.00
12	****	2,000.00	2,000.00	-
13	****	990.00	990.00	-
14	****	1,700.00	1,700.00	-
15	****	1,600.00	1,600.00	-
合计		707,290.00	391,209.11	316,080.89

## 六、融资情况

截至2023年3月末，担保人借款明细结构情况如下表所示（根据保证人提供的合并融资明细整理）：

融资渠道	金额（元）	占比
银行	3,879,091,111.05	60.61%
债券	661,234,900.00	10.33%
融资租赁	1,859,526,005.80	29.06%
<b>总计</b>	<b>6,399,852,016.85</b>	<b>100.00%</b>

截至2023年3月末，保证人借款明细到期日情况如下表所示（根据保证人提供的合并融资明细整理）：

项目	借款余额（元）	占比
2023年	481,500,000.00	7.52%
2024年	854,599,061.38	13.35%
2025年	1,467,793,061.87	22.93%
2026年	571,208,782.55	8.93%
2026年以后	3,024,751,111.05	47.26%
<b>总计</b>	<b>6,399,852,016.85</b>	<b>100.00%</b>

截至2023年3月末，担保人借款明细情况如下表所示（根据保证人提供的合并融资明细整理）

借款主体	借款机构	借款余额（元）	起始日	到期日
SDMSGK发展集团有限公司	****	104,000,000.00	2022.01.01	2024.12.21
	****	0.00	2022.01.04	2023.01.03
	****	200,000,000.00	2022.12.21	2023.12.20
	****	100,000,000.00	2023.01.05	2024.01.04



	****	30,000,000.00	2021.02.10	2024.02.10
	****	261,500,000.00	2020.09.23	2023.09.21
	****		2020.09.02	2023.08.31
	****		2020.09.08	2023.09.06
	****		2020.09.11	2023.09.10
	****		2020.09.16	2023.09.14
	****	52,681,628.10	2021.1.21	2024.1.21
	****	36,000,000.00	2021.1.29	2026.1.29
	****	65,000,000.00	2021.5.19	2026.5.19
	****	105,000,000.00	2021.12.30	2026.12.30
	****	33,333,333.28	2021.2.9	2024.2.9
	****	62,200,000.00	2021.9.27	2024.9.27
	****	106,594,212.91	2021.10.29	2025.10.29
	****	187,500,000.00	2021.10.28	2026.10.28
	****	137,230,816.95	2021.12.29	2025.12.29
	****	56,000,000.00	2022.4.11	2025.4.11
	****	76,768,880.68	2022.6.1	2025.6.1
	****	41,666,666.66	2022.6.27	2025.6.20
	****	84,450,298.45	2022.7.20	2025.7.19
	****	126,884,103.46	2022.9.8	2025.9.8
	****	101,507,282.76	2022.9.8	2025.9.8
	****	82,884,100.00	2021.12.13	2024.12.13
	****	78,350,800.00	2022.6.1	2025.6.1
	****	500,000,000.00	2022.10.27	2025.10.27
JN国开生物医药科技发展有限公司	****	10,000,000.00	2022.12.28	2023.12.28
JN山韵建设工程有限公司	****	10,000,000.00	2022.12.28	2023.12.28
ZQMSGK置业有限公司	****	361,111,111.05	2019.04.25	2029.04.01
ZQMSGK置业有限公司	****	240,600,000.00	2019.04.29	2024.04.26
ZQMSGK置业有限公司	****		2019.05.23	2024.05.22
ZQMSGK置业有限公司	****		2019.07.24	2024.07.01
ZQMSGK置业有限公司	****		2019.11.29	2024.10.01

			2019.11.20	2024.07.01
			2019.09.29	2024.09.19
	****	9,900,000.00	2023.01.18	2024.01.12
	****	177,708,782.55	2022.5.26	2026.5.26
JN交悦福道置业有限公司	****	139,000,000.00	2019.12.25	2024.10.07
	****		2020.01.02	2024.10.07
JNMSGK小镇建设发展有限公司	****	158,340,000.00	2021.09.10	2025.12.31
	****		2021.09.15	2025.12.31
JN拓航置业有限公司	****	220,000,000.00	2022.1.29	2035.1.28
JNZQ惠泽建设投资有限公司	****	1,081,740,000.00	2020.12.17	2030.12.16
JNZQ惠润建设投资有限公司	****	514,900,000.00	2022.3.31	2035.3.31
JNZQ惠智建设投资有限公司	****	438,000,000.00	2022.11.21	2037.11.21
JN国开君和科技有限公司	****	109,000,000.00	2023.3.30	2031.3.30
		300,000,000.00	2023.3.30	2031.3.30
		<b>6,399,852,016.85</b>		

## 七、对外担保

截至2023年3月末，担保人对外担保余额为118,250.42万元，占当期净资产的比例为15.21%，具体明细如下：

表：截至2023年3月末担保人对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保人	债权人	担保起止日	借款金额	担保余额
MSGK	JN市ZQ区建设投资有限公司	****	2021.01.26-2024.01.26	15,000.00	5,000.00
MSGK	JN市ZQ区建设投资有限公司	****	2021.04.28-2024.04.28	10,000.00	4,406.32
MSGK	JN市ZQ区建设投资有限公司	****	2022.6.24-2025.6.24	12,000.00	10,135.62
MSGK	ZQ市惠农新农村建设投资开发有限公司	****	2022.6.28-2032.6.22	60,000.00	60,000.00

ZQXY有限 责任公司	SDYBLQJ能源 有限公司	****	2022. 7. 22- 2023. 7. 21	490. 00	490. 00
ZQ市DF煤 矿	SDYBLQJ能源 有限公司	****	2022. 8. 9- 2023. 8. 9	1, 000. 00	1, 000. 00
MSGK	JN市ZQ区建设投 资有限公司	****	2022. 11. 25- 2023. 11. 25	20, 000. 00	20, 000. 00
MSGK	JN市ZQ区建设投 资有限公司	****	2023. 01. 09- 2026. 01. 05	15, 000. 00	15, 000. 00
QXGKZY	个人住房商业贷 款	****	—	2, 408. 60	2, 218. 48
合计	-	-	-	135, 898. 60	118, 250. 42

担保人对外担保主要为对JN市ZQ区建设投资有限公司和ZQ市惠农新农村建设投资有限公司等国有企业的担保。JN市ZQ区建设投资有限公司和ZQ市惠农新农村建设投资有限公司均为JN市ZQ区财政局下属子公司，截至2023年3月末，上述企业各项业务经营情况均正常，代偿风险较小。QXGKZY的对外担保主要系预售商品房按揭业务形成，预售商品房按揭是一种特殊的担保方式，银行为按揭权人，预购人为按揭人，担保人一般是销售商品房的开发商，主要特点为笔数多且单笔金额小，担保集中度低，且需经银行对预购人还款能力等资质审批通过并放款后形成该对外担保，代偿风险较小。

2022年下半年，担保人新增对民营企业SDYBLQJ能源有限公司（以下简称“YBLQJ”）的担保。YBLQJ系担保人子公司ZQ东风煤炭集团有限公司控股30.00%的参股公司，报告期内资信情况良好，且担保人对其担保金额较小，总体风险可控。

## 八、资信情况

### 1. 信用涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询，截至2023年8月4日，中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，保证人无被执行信息；无行政处罚信息，无文书涉及，均为合同纠纷，无重大金融信贷类诉讼。

## 2. 反洗钱调查和暂停续作结果

经查询，公司反洗钱查询记录为未命中。

## 3. 评级情况

远东资信评估有限公司 2023 年 6 月 15 日综合评定，担保人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，该级别反映了担保人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

## 九、综合评价

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

综合考虑，该公司的偿债能力很强，盈利水平质量高，受不利经济环境的影响不大，违约风险较低。

## 第四节 区域分析

### 一、JN市基本情况及财政情况

#### 1. 基本情况

JN市，简称“J”，别称“QC”，是SD省省会、副省级市、环渤海地区南翼的中心城市、特大城市，位于SD省中西部，南依TS，北跨HH，背山面水，分别与西南部的LC、北部的DZ和BZ、东部的ZB、南部的TA交界。全市总面积 10244.45 平方千米。截至 2022 年末，全市常住人口 941.5 万人，2022 年全市地区生产总值为 12027.5 亿元。JN属于暖温带大陆性季风气候区，四季分明，日照充分，全市年平均气温 14.2℃。享有“国家食品安全示范城市”中国WQ之都“等称号。

#### 2. 财政情况

近年来，JN经济保持增长，经济实力很强。2022 年，全市地区生产总值为 12,027.5 亿元，按不变价格计算，增长 3.1%，按产业分，第一产业增加值为 420.5 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值为 4,180.2 亿元，增长 3.2%；第三产业增加值为 7,426.7 亿元，增长 3.0%。三次产业构成比为 3.5:34.8:61.7。

表：2019-2022 年JN市主要经济指标情况

单位：亿元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年		2022 年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	9,443.37	7.0	10,140.9	4.9	11,432.2	7.2	12,027.5	3.1
其中：第一产业增加值	343.06	1.3	361.7	2.2	408.77	7.1	420.5	3.1
第二产业增加值	3,265.22	7.8	3,530.7	7.0	3,964.06	5.3	4,180.2	3.2
第三产业增加值	835.09	7.0	6,248.6	3.7	7,059.39	9.2	7,426.7	3.0
三次产业结构	3.6: 34.6: 61.8		3.6: 34.8: 61.6		5.1: 40.0: 54.9		3.5:34.8:61.7	

数据来源：2019 年-2022 年JN市经济社会发展统计公报

横向对比：JN市 2022 年 GDP 在SD省排名第 2 名。

图：2022 年及 2021 年SD省各地市 GDP 情况

表：2019 年-2022 年JN市财政收入、支出情况

单位：亿元、%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
(一) 一般公共预算收入	874.19	906.08	1,007.61	1,000.21
其中：税收收入	700.15	696.62	776.48	690.31
非税收入	174.04	209.46	231.13	309.9
(二) 转移收入	662.51	673.27	683.75	531.23
(三) 政府性基金收入	1,019.18	820.40	1,060.29	547.29
(四) 国有资本经营收入	6.13	8.67	5.12	5.62
<b>财政收入</b>				
一般公共预算支出	1,197.14	1,288.44	1,292.71	1,260.23
政府性基金支出	1,104.85	1,200.44	1,317.73	1,138.99

财政自给率	73.02	70.32	77.95	81.69
政府债务余额	1,288.86	1,682.72	2,119.50	2,660.08
其中：一般债务余额	232.39	233.05	233.75	236.06
专项债务余额	1,056.47	1,449.67	1,885.75	2,424.03
债务率	50.31	69.87	76.88	127.56
负债率	13.65	16.59	18.57	22.12

数据来源：JN市 2019-2022 年预算执行情况、SD省 2019-2022 年决算情况

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%

债务率=政府债务余额/财政收入\*100%，财政收入=一般公共预算收入+政府性基金  
预算收入+转移性收入

负债率=政府债务余额/地区生产总值\*100%

2019-2022 年，JN市一般公共预算收入逐年增长，增速分别为 7.21%、3.65%、11.21%和 8.00%；其中税收收入逐年增长，占一般公共预算收入的比例分别为 80.09%、76.88%、77.06%和 69.02%。2019-2022 年，JN一般公共预算支出有所波动。同期，JN市地方财政自给率分别为 73.02%，70.32%，77.95 %和 81.69%，地方财政自给程度逐渐加强。

2022 年，SD省财政局核定JN市地方政府债务限额为 2,835.00 亿元，其中：一般债务限额 289.88 亿元，专项债务限额 2,545.12 亿元。2022 年，JN市政府债务余额为 2,660.08 亿元，低于政府债务限额，政府债务风险总体可控。

## 二、ZQ区财政情况

### 1. 基本情况

ZQ区，别称小QC，是SD省JN市下辖区，位于JN市的东部，西邻JN市LC区，东连ZB市，南交TA、LW市，东北与BZ市ZP市接壤，西北隔HH与JY县相望。截至 2023 年 1 月，区总面试 1719 平方公里。截至 2020 年，ZQ区辖 17 个街道，DZ1 个镇，共 890 个行政村。截至 2021 年，全区户籍人口为 105.4 万人。2021 年，全区完成地区生产总值 1120.4 亿元。

## 2. 财政情况

近年来，ZQ经济保持增长，经济实力很强。2022年，ZQ区地区生产总值为1,120.70亿元，按不变价格计算，增速为0.10%，按产业分，第一产业增加值为97.60亿元，增长3.77%；第二产业增加值为559.10亿元，增长-3.74%；第三产业增加值为464.00亿元，增长4.14%。三次产业构成比为8.7:49.9:41.4。

表：2019-2022年ZQ区主要经济指标情况

单位：亿元、%

项目	2019年		2020年		2021年		2022年	
	金额	增速	金额	增速	金额	增速	金额	增速
地区生产总值	911.00	-15.07	1,002.46	10.04	1,120.40	11.77	1,120.70	0.10
其中：第一产业增加值	76.90	0.52	82.14	6.81	94.05	14.50	97.60	3.77
第二产业增加值	467.20	-24.12	523.90	12.14	580.81	10.86	559.10	-3.74
第三产业增加值	366.90	-3.60	396.42	8.05	445.54	12.39	464.00	4.14
三次产业结构	8.4:51.3:40.3		8.2:52.3:39.5		8.4:51.8:39.8		8.7:49.9:41.4	

横向对比：ZQ区2022年GDP在SD省排名第4名。

图：2022年JN市各地区GDP情况



表：2019 年-2022 年 ZQ 区财政收入、支出情况

单位：亿元、%

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
(一) 一般公共预算收入	64.22	70.05	77.05	54.20
其中：税收收入	52.75	56.75	61.04	41.16
非税收入	11.47	13.3	16.01	13.04
(二) 转移收入	33.46	45.76	39.88	63.89
(三) 政府性基金收入	152.45	147.57	68.40	5.56
(四) 国有资本经营收入	1.27	0.51	0.43	0.41
<b>财政收入</b>				
一般公共预算支出	72.95	82.22	82.00	83.37
政府性基金支出	159.09	182.78	134.25	31.86
财政自给率	88.02	85.20	93.96	65.02
政府债务余额	79.40	110.05	142.11	160.92
其中：一般债务余额	15.78	15.89	15.89	15.88
专项债务余额	63.61	94.19	126.21	145.04
债务率	31.58	41.70	76.50	129.70
负债率	8.72	10.98	12.68	14.36

注：财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出\*100%

债务率=政府债务余额/财政收入\*100%，财政收入=一般公共预算收入+政府性基金  
预算收入+转移性收入

负债率=政府债务余额/地区生产总值\*100%

2019-2021 年，ZQ 区一般公共预算收入逐年增长，2022 年有所下降，增速分别为 6.47%、9.08%、9.99%和-29.66%；其中税收收入逐年增长，占一般公共预算收入的比例分别为 82.14%、81.01%、79.22%和 75.94%。2019-2022 年，ZQ 区一般公共预算支出波动较小。同期，ZQ 区地方财政自给率分别为 88.02%，85.20%，

93.96%和 65.02%，2019 年-2021 年，地方财政自给程度逐渐加强，2022 年地方财政自给程度有所下降。

2022 年，JN 市财政局核定 ZQ 区地方政府债务限额为 169.46 亿元，其中：一般债务限额 19.43 亿元，专项债务限额 150.03 亿元。2022 年，JN 市政府债务余额为 160.92 亿元，低于政府债务限额，政府债务风险总体可控。

## 第五节 交易方案

### 一、信托要素

- **信托名称：**央企·XX222 资金信托计划；
- **信托类型：**主动管理型集合资金信托；
- **产品类型：**权益类；
- **风险等级：**R3（中等风险）；
- **委托人/受益人：**合格投资者；
- **受托人：**中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”）；
- **交易对手：**JNZQ 控股集团有限公司（公司）、SDMSGK 发展集团有限公司（担保人）；
- **信托规模：**不超过 5 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- **发行方式：**信托计划拟由 XX 有限公司以机构代销方式推介给合格投资者，以实际募集金额为准；
- **信托期限：**本信托计划无固定期限，同时信托计划设置 2+N 年的赎回机制，各期初始投资期限为 2 年，初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。公司有权在永续债权权益投资计划各笔投资资金发放满 2 年之日（以下简称“初始投资期限届满日”）或其后每个投资周期到期之日（适用于永续债权投资计划发生递延情形）赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息（包括所有递延支付的利息），信托终止；在每个投资周期末，如果公司不行使赎回权，

公司有权将本期投资期限延长 1 个周期（即延长 1 年），新的投资周期投资起息日进行利率重置，重置利率=上一投资周期利率+200BPS，利率上限不超过 12%，利息调升部分全部分配给受益人。若发生约定的强制赎回情形，受托人有权要求公司赎回全部永续债权权益投资计划、支付永续债权权益投资计划本息，信托终止。

若发生约定的强制赎回情形（即下文中风险防范措施第 6 条-提前到期条款，最终以合同约定为准），受托人有权要求公司赎回全部永续债权式权益投资计划、支付永续债权式权益投资计划本息，信托终止；

● **信托资金用途：**本项目信托资金用于向 ZQ 控股进行永续权益投资，ZQ 控股将所得资金用于归还发行人及其非房子公司金融机构借款；发行人不得将信托资金用于自身及相关子公司固定资产、股权投资，不得用于房地产、土地整理、两高一剩等国家禁止生产、经营的领域和用途，我司有权对资金用途情况进行追踪，放款前提供用款材料依据，放款后提供用款凭证；

● **永续债权式权益投资计划：**指公司 ZQ 控股定向向央企信托发行的永续债权式权益投资计划，每 1 元永续债权式权益投资计划的认购金额为人民币 1 元，央企信托向公司支付合同约定的认购对价款后，央企信托即相应取得对公司的永续债权式权益投资计划，公司按照合同约定的利率向央企信托偿还永续债权式权益投资计划本息（永续债权式权益投资计划本金即认购对价款），并承担合同约定的其他责任；

● **本信托计划发行利率：**永续债权权益投资计划初始投资期限内，预计不低于 6%/年（暂定），初始投资期限届满日或后续各投资期限届满日若发行人未赎回全部永续债权，则于第 2 个至第 N 个投资周期投资日进行利率重置；

● **受益人业绩比较基准：**受益人的业绩比较基准以合同约定为准；初始投资期限届满，公司未赎回全部永续债权权益投资计划的，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次受益人收益率，利息调升部分全部分配给受益人。受益人业绩比较基准封顶不超过 9%/年。

● **赎回权：**在任何一个赎回日，发行人有权按本金加应付利息（包括所有递延支付的利息）赎回本信托持有的永续债权权益投资计划；同时，发行人亦有权不行使赎回权。永续债权权益投资计划的赎回权归发行人所有；

- **永续债权益投资计划重置利率：**如果发行人在初始投资期限届满日不行使赎回权，则从初始投资期限届满日起每 1 年重置一次利率，每次重置后的利率为上期利率基础上增加【200】BPS，最高年重置利率不超过【12.0】%；
- **永续债权益投资计划利息支付：**永续债权益投资计划期限内，发行人于每自然季度末月 10 日、初始资期限届满日及后续各投资周期届满日（适用于永续债权益投资计划发生递延情形）支付；
- **递延支付利息：**除非发生强制付息事件，永续债权益投资计划期限内的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及已经递延的所有利息推迟至下一个付息日支付；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息；但发行人需在每个付息日前提前不少于 20 个工作日内书面通知我司，且每笔递延利息在递延期间应按递延期间所适用利率调升 150 BPS 累计计息，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率封顶不超过 12%/年；
- **保管银行及保管费率：**保管银行暂定为招商银行，具体以合同约定为准；
- **信托报酬：**分固定和浮动两部分，信托收益扣除相关税费、固定信托报酬、托管费、受益人收益和发行费后剩余部分作为浮动信托报酬支付给受托人；
- **信托利益来源：**偿债主体ZQ控股按照合同约定支付永续债权益投资计划本息；
- **信托利益分配方式：**受托人在收到信托利益后 10 个工作日内扣除信托费用后对已实现的信托利益向受益人分配，若公司选择递延支付某期或某几期利息，则受托人在递延支付的该等利息支付后十个工作日内进行相应信托收益的分配；在信托期限届满时分配剩余信托利益；
- **信托业保障基金：**由ZQ控股或第三方认购，认购份额按本信托计划规模的 1%计算，信托存续期间按照人民银行一年期存款基准利率计息，如本信托计划顺利退出并分配，则在信托终止时将返还认购方本益，如本信托计划到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托计划的收益；
- **相关税费：**印花税双方各自承担。如果受托人因运用信托财产需缴纳增值税及

附加税费的，由信托财产承担。

● **增信措施:**为保障信托计划受益人利益，本信托计划设定保证担保，由MS国开提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 二、永续债权式权益投资计划权益工具认定

本信托计划进行的永续债权式权益投资计划投资严格根据监管和会计准则要求，落实权益条款，具体落实条件为：

1、**会计师认定:**放款前，债权投资双方（指央企信托及ZQ控股）请会计师出具认定意见，认定本笔债权投资可计入权益；

2、**提前结束条款:**债权投资合同中约定，如果因监管政策或会计政策等调整，导致该笔债权投资无法被认定为权益类投资，我司有权要求债权投资提前结束；

## 三、交易结构及交易结构图

### （一）交易方案

中国央企国际信托有限责任公司（以下简称“央企信托”、“我司”或“受托人”）拟发起设立“央企•XX222 号集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”或“本信托计划”），本信托计划预计总规模不超过人民币 5.00 亿元，信托期限为无固定期限，各期信托单位期限为 2+N 年，其中初始投资期限不超过 24 个月（含 24 个月），初始投资期限届满后的每 1 年为一个投资周期。信托资金用于投资JNZQ控股集团有限公司发行的永续债权式权益投资计划。本信托计划由SDMSGK发展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。

本项目后续将在信托计划成立前获取交易对手公司ZQ控股及担保方MSGK出具的关于非隐债主体的承诺函，并在信托合同文本中落实“若本信托计划涉及地方政府隐性债务的，信托计划提前结束/停止投放”等相关提前结束条款。

**合作方式：**投资类

**合作期限：**无固定期限，自初始投资期限起算日起至公司赎回受托人持有的永续权益投资计划之日止。

**交易流程：**

▶**投入：**

(1) 委托人将合法所有资金委托给**央企**信托设立“**央企•XX222号集合资金信托计划**”；

(2) 委托人与受托人签署《信托合同》，并交付信托资金；

(3) **央企**信托与ZQ控股签订《永续债权投资合同》、《信保基金认购协议》；**央企**信托与MSGK签订《保证合同》；受托人与保管行签订《保管合同》等相关协议/文件（届时以实际签署合同/协议名称为准）；

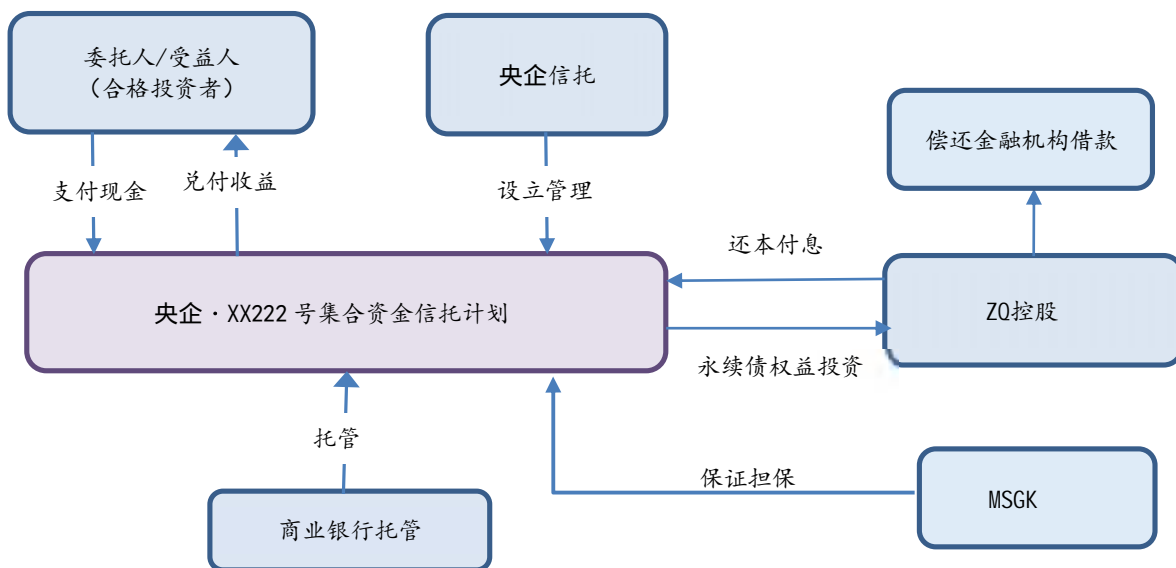
(4) **央企**信托认购ZQ控股发行的永续权益投资计划。

▶**退出：**

信托存续期间，公司支付永续权益投资计划利息；公司行使赎回权或永续权益投资计划投资合同约定的强制赎回事件发生时，支付永续权益投资计划本金以及剩余债权收益，实现信托资金退出；受托人按照信托合同约定在扣除信托费用后向受益人分配信托利益，信托利益分配完毕，本信托计划结束。

在公司破产清算时，本信托计划项下的本金和利息（包括递延支付情形下的递延利息及利息孳息）的清偿顺序劣后于公司其他待偿还的普通债务，等同于其他权益工具（包括但不限于其他永续债、类永续债、永续权益投资计划），优先于优先股。

## (二) 交易结构图



## (三) 信托文件清单及签署各方列表

文件名称	签署方
《永续债权投资合同》	央企信托, ZQ控股
《信保基金认购协议》	央企信托, ZQ控股
《保证合同》	央企信托, MSGK
《保管合同》	央企信托, 保管银行
《信托合同》	央企信托, 委托人
《代理销售合同》	央企信托, XX有限公司

注：届时以实际签署合同/协议名称为准

## 第六节 资金用途分析

拟发起设立“央企•XX222 号集合资金信托计划”，本信托计划预计总规模不超过人民币 5.00 亿元，信托资金用于投资 ZQ 控股发行的永续债权式权益投资计划，本信托计划发行前由会计师事务所出具权益属性认定，公司上级相关机构出具的相关批复。信托资金最终用于归还发行人及其非房子公司金融机构借款。

## 第七节 项目风险分析及风险控制措施

### 一、项目风险分析

受托人将恪尽职守地管理信托财产，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，但受托人在管理、运用或处分信托财产过程中，可能面临包括但不限于市场风险在内的各种风险，以下是对相关风险的具体分析：

#### 1、市场风险

因宏观经济运行、货币政策、财政政策等国家政策的变化、金融市场利率的波动等，均可能对市场及公司、担保人经营情况产生影响，从而影响标的资产价值；市场利率波动可能影响信托收益水平。

#### 2、政策风险

国家对国有资本运营、市政建设行业政策有可能会改变，从而直接影响交易主体的履约能力。

货币政策、财政政策、产业政策等国家政策的变化对货币市场、资本市场产生一定的影响，可能导致利率水平、市场价格波动，从而影响企业收益。

#### 3、流动性风险

本信托计划项下信托财产变现主要依赖公司日常营运收入，存在信托财产难以迅速变现进而影响履约能力的风险。

#### 4、操作风险

未按照相关金融法规及相关管理规定办理业务而出现操作风险。

#### 5、其他风险

除以上所述风险外，本信托还存在尽职调查不能穷尽的风险以及其他因政治、经济、自然灾害等不可抗力对信托财产产生影响的风险。



## 二、项目风险控制措施

### 1、抵押担保

(是否)

### 2、质押担保

(是否)

### 3、保证担保

(是否)

本信托计划由MSGK提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 4、交易合同强制执行公证

(是否) (如选择否, 请说明原因)

不对本信托计划项下相关交易合同进行强制执行公证, 因交易对手为国有企业, 且部分主体为发债主体, 整体实力较强, 管理规范, 其合同签订流程管理严格; 我司采用双人现场签约, 在流程上能够防范相关的操作风险。

### 5、资金监管

(是否)

公司按照约定的用途使用信托资金, 并事后提供相关支付凭证及交易合同。

### 6、其他措施

#### ① 强制付息

“强制付息”: 若在某一投资收益支付日特定期限内触发以下情形的, 发行人支付当期投资收益及此前已递延投资收益及孳息(如有):

(1) 该投资收益支付日前12个月发行人向其股东分红或分配股息(包括做出关于向股东分红或分配股息的有效决议, 上缴国有资本收益除外);

(2) 该投资收益支付日前12个月发行人减少注册资本(包括做出关于减少注册资本的有效决议);

(3) 该投资收益支付日前12个月发行人向其他权益工具(包括但不限于其他永续权益投资计划/永续债权)支付利息和/或偿还本金或实施类似的行为(包括做出关于实施偿还的有效决议)。

## ② 递延偿付投资利息条款

若发行人在某一计息期间递延支付投资收益，则递延利率从下一个付息季度起自当期投资收益率基础上调升 150 BPS，直到该笔递延利息及其孳息全部还清为止，递延利率封顶不超过 12%/年；递延利率不重复调升。

## ③ 清偿顺序安排

发行人破产清算时，本合同项下的投资价款本金和投资利息（包括递延偿付情形下的递延投资利息及投资利息孳息）的清偿顺序劣后于担保人发行的普通债券和其他普通债务。

## ④ 加速清偿条款

发行人发生下列任一情形时，我司有权宣布本笔永续权益投资计划提前到期，并收回本息：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行债务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行债务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人主体信用评级下调的，但非因发行人自身信用原因，因国内评级体系与国际接轨，国内评级体系进行系统性调整导致的评级下调除外；

(4) 负责发行人审计的会计师事务所未将本笔永续权益投资计划作为其权益工具科目列入所有者权益的；

(5) 如因会计政策、监管政策变化等原因导致该笔投资不再被认定为权益投资业务的。

(6) 本笔永续权益投资计划被认定涉及地方政府隐性债务的。

#### 8) 利息递延下的限制事项

发行人有递延支付利息的情形时，直至全部已递延利息清偿完毕，不得从事下列行为：

(1) 向股东分红（上缴国有资本收益除外）；

(2) 减少注册资本；

(3) 向其他权益工具（包括但不限于其他永续权益投资计划）支付利息和/或偿还本金。

#### 9) 突发事件公开信息披露机制

突发事件是指在发行人所有债务融资工具存续期间突然发生的、严重影响或可能严重影响其债务融资工具本息偿付的、需要立即处置的重大事件。在发行人所有各期债务融资工具存续期内单独或同时发生下列突发事件时，我司将及时与发行人沟通，并有权决定是否采取向媒体公开披露该事件：

(1) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；债务种类包括但不限于债务融资工具、中期票据、企业债券、公司债券、可转换债券、可分离债券等公开发行业务，以及银行贷款、承兑汇票等非公开发行业务；

(2) 当发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项；

(3) 发行人或其高级管理层出现严重违法、违规案件，或已就重大经济事件接受有关部门调查，且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(4) 发行人发生超过净资产 10%以上重大损失（包括投资损失和经营性亏损），且足以影响到债务融资工具的按时、足额兑付；

(5) 发行人做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；

(6) 发行人受到重大行政处分、罚款或涉及重大诉讼或司法强制执行等事件，且罚款、诉讼或强制执行的标的额较大，且足以影响债务融资工具的按时、足额兑付；

(7) 其他可能引起投资者重大损失的事件。

10) 本信托计划发行前由ZQ控股出具承诺函,明确自身非隐债主体且本信托计划投放不涉及增加地方政府隐性债务。(ZQ控股提供非隐债查询截图如下):

## 第八节 风险资本及收益测算

### 一、风险资本计提

集合资金风险资本计提系数为 1.5%,信托规模 5.00 亿元测算,风险计提资本 750 万元。

### 二、收益预测

本信托的固定信托报酬不低于【1】%/年,按信托金额【5】亿计算,如各期不提前终止,则可获得固定信托报酬【500】万元/年。

## 第九节 资金来源/发行方案

### 1、发行主体

信托计划拟由XX有限公司以机构代销方式推介给合格投资者，以实际募集金额为准。

### 2、发行成本

受益人业绩比较基准：受益人的业绩比较基准以合同约定为准；初始投资期限届满，公司未赎回全部永续债权权益投资计划的，则从初始投资期限届满日起每1年重置一次受益人收益率，利息调升部分全部分配给受益人。受益人业绩比较基准封顶不超过9%/年。

## 第十节 商业银行合作

- (1) 本业务不是“提交总部由董事会、股东会决策的重大项目”；
- (2) 与商业银行合作事项：委托资金托管；
- (3) 是否与南商银行合作及原因：南商银行没有信托资金托管资格。

## 第十一节 期间管理工作方案

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与运营管理总部就本项目期间管理工作进行对接，协同负责本项目的期间管理事宜。

### 一、期间管理责任人及主要职责

#### 1、信托经理及团队：

主要职责：掌控信托资金的使用情况；定期跟踪ZQ控股、MSGK的经营和财务情况；定期走访交易对手企业，收集其财务报表，了解其财务状况、经营状况、

销售情况等，了解是否有重大事项发生；按约定向委托人/受益人进行信托利益分配；按约定向投资者/受益人披露相关信息等。

2、项目外派管理人员：（如无请写明无）

无。

3、委托第三方管理：

无。

## 二、期间管理工作安排

1、日常管理

建立项目管理台账，记录放款、还款、分配、信息披露等内容，及时录入企业征信等信息系统，按约定向受益人披露相关信息，严格依据合同进行管理。

2、项目跟踪检查

每季度收集的内容包括但不限于：1) 公司及担保人的财务报表；2) 合同约定的其他期间管理资料，如银行保管报告等。

跟进交易对手整体履约情况、新取得融资情况等；了解公司资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注公司的融资情况和担保余额。

3、收益分配及到期前管理

按信托交易文件的约定提醒并督促交易对手按时偿还债务，按时向受益人进行收益分配和系统录入。项目到期前 3-6 个月密切关注还款情况。拟在相关合同中约定：交易对手按利息核算日偿付，我司按合同约定分配受益人收益，如若出现偿付问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

4、外派人员管理

无。

5、委托第三方管理

无。

6、信息披露

按季披露信托资金管理报告、信托资金运用收益情况及其他重大临时信息。

## 第十二节 部门意见及建议

1、本信托项目属于投资类业务，交易结构、产品设计符合监管规定，本信托产品所涉各方主体资质合法；

2、本项目交易对手ZQ控股是ZQ市最重要基础设施运营主体，外部评级 AA+，YY 评级 6+，资产实力和信用情况俱佳；

3、本项目担保人MSGK外部评级 AA+，YY 评级 7+，具备较强的实力以及资源协调能力，资产实力和信用情况俱佳；

4、交易对手所在区域财政实力较好，且对交易对手的支持力度较大；

5、根据对公司进行分析，公司整体风险可控。

综上所述，我认为本项目及产品符合监管规定，所涉各方主体资质合法，综合实力较强，信用情况良好，履约能力强，可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全。建议推进该项目。

浙江业务部

2023 年 8 月 4 日

