

记录编号:C00-16-02-06

中国央企国际信托有限责任公司

央企信托•XX 9 号集合资金信托计划

尽职调查报告

业务经办部门：信托业务三部

信托经理及项目组成员：尚明君、林宏河、刘平

联系电话：010-88088930

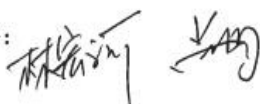
填报时间：2022 年 10 月 11 日

（报告完成日期：【2022】年【10】月【11】日）

声明与保证

我们在此声明与保证：本报告是按照《中国金谷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

事业部负责人/专业部、异地业务部分（协）管领导签字：

年 月 日

目录

一、项目概况.....	5
二、发行人—恒泰控股	7
（一）基本情况	7
（二）财务状况	11
（三）财务指标	24
（四）有息负债明细及结构	26
（五）对外担保	27
（六）资信情况	28
三、担保人—城资控股	30
（一）基本情况	30
（二）财务状况	36
（三）财务指标	47
（四）有息债务及担保情况	48
（五）评级情况	54
（六）资信情况	54
四、区域情况	56
（一）邹城市经济概况	56
（二）邹城市经济和财政数据	57
（三）履约记录介绍	58
五、资金用途	59
（一）标的债券基本情况	59
（二）标的债券资金用途	60
（三）主承介绍	60
（四）投资债券交易流程说明	61
六、还款来源	62
（一）第一还款来源	62
（二）第二还款来源	63
七、信托概述	63
（一）信托要素	63
（二）交易结构	65

八、风险资本及效益测算	66
(一) 计提风险资本测算	66
(二) 公司收益预测	66
九、风险措施	66
十、资金来源/发行方案	67
十一、南商行合作	67
十二、尽调方式	67
十三、期间管理	69
十四、结论建议	70

一、项目概况

邹城市是山东省省辖县之一，行政区划归属济宁市。邹城市位于山东省西南部，济宁市东部，北依曲阜市、南望滕州市。全市总面积 1,616 平方公里，为济宁市总面积的 15.7%，下辖 3 个街道、13 个镇、2 个省级经济开发区、895 个行政村（居）。邹城市交通便利，京沪铁路纵贯南北，新石铁路横穿东西，104 国道、京台高速等 10 余条公路干线遍布全境；境内白马河与京杭大运河相连，水上运输可直达苏、沪、浙一带。

2021 年，邹城市 GDP960.55 亿元，增长 8.7%，一般公共预算收入 84.18 亿元，综合经济财政体谅实力位居济宁市下辖区县第一名，连续多年位列百强县。

央企信托有限责任公司（以下简称“央企信托”或“受托人”）拟设立“央企信托•XX 9 号集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”），总规模不超过【4】亿元（以实际募集金额为准），信托计划总期限预计不超过 36 个月，各期期限不超过 24 个月，可分期发行，可提前结束或部分提前结束。

信托计划资金用于认购邹城市恒泰控股集团有限公司（以下简称“恒泰控股”或“发行人”）在上海证券交易所发行的 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（暂定第一期）。区域内兄弟城投公司邹城市城资控股集团有限公司（以下简称“城资控股”或“担保人”）券内提供连带责任保证担保。

截至 2021 年末，发行人总资产 36.77 亿元，暂无主体评级。发行人不在地方政府融资平台名单内。担保人总资产 557.15 亿，中证鹏元对其主体信用等级评为 AA+（评级时间 2022 年 6 月），评级展望为稳定。担保人不在地方政府融资平台名单内。

邹城市目前有 6 家主要平台公司或发债国企【城资控股子公司山东宏河控股集团有限公司（以下简称“宏河控股”）主营业务为煤炭开采销售，属于产业型国企，不属于平台公司），本信托绑定了邹城市最大的城投公司信用，各家平台公司主要信息详见下表：

序号	名称	注册资本 (亿元)	2021 年 资产规模 (亿元)	外部评 级	YY 评 级	控股股东	功能定位	主营业务	发债余额 (亿元)
1	邹城市城资控股集团 有限公司	10.20	557.15	AA+	7	邹城市财政局 (邹城市国有资产 监督管理局)	邹城市最大 的城投公 司、基础设 施运营主体	建设工程施工； 矿产资源(非煤 矿山)开采；燃 气经营；发电业 务、输电业务、 供(配)电业务。	97.05
2	邹城市利民建设发 展集团有限公司	7.00	184.28	AA	8+	邹城市财政局 (邹城市国有资产 监督管理局)	邹城市主要 平台，孟子 湖新区和部 分城区基础 设施建设运 营主体	建设工程施工； 施工专业作业； 住宅室内装饰装 修；矿产资源 (非煤矿山)开 采	14.2
3	山东正方控股集团 有限公司	7.20	129.29	AA	/	邹城市财政局 (邹城市国有资产 监督管理局)	邹城市经济 开发区的基 础设施建设和运营主体	建筑材料销售； 装卸搬运；土地 整治服务；停车 场服务；各类工 程建设活动。	0
4	山东宏河控股集团 有限公司	16.00	136.51	AA	7	邹城市城资控股 集团有限公司	邹城市主要 的煤炭生产 运营国企	煤炭生产运营	20.79
5	邹城市恒泰控股集 团有限公司	4.53	36.77	/	8-	邹城市财政局 (邹城市国有资产 监督管理局)	邹城市新设 的老城区棚 改建设主体	各类工程建设活 动；建筑物拆除 作业(爆破作业 除外)。	7.30
6	邹城市天成建设发 展有限公司	10.5	20.15	/	/	邹城市恒泰控股 集团有限公司	邹城市新设 的老城区棚 改建设和地 产开发主体	房地产开发经 营；棚户区改 造；城市基础设 施建设；土地整 理、开发	4.00

二、发行人—恒泰控股

（一）基本情况

1、企业概况

企业名称	邹城市恒泰控股集团有限公司	成立时间	2017年09月19日
注册资金	45,300万元人民币	实收资本	39,604.76万元人民币
注册地址	山东省济宁市邹城市千泉街道平阳东路277号钜鑫大厦13楼1303室、1306室	实际经营地址	山东省济宁市邹城市千泉街道平阳东路277号钜鑫大厦13楼1303室、1306室
法人代表	王军	法人代表从事本行业年限	20年
营业执照到期日	长期	平台公司层级	区县级（百强县）
其他需要说明的情况： 统一社会信用代码：91370883MA3EK7KA21 经营范围：许可项目：各类工程建设活动；建筑物拆除作业（爆破作业外）。（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：环境应急治理服务；环保咨询服务；建筑材料销售；砖瓦销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；新材料技术研发；工程管理服务；道路货物运输站经营；工程和技术研究和试验发展；企业形象策划；咨询策划服务；社会经济咨询服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务。（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） 平台类型：非名单内。			

2、股权结构

邹城市财政局系发行人的全资股东及实际控制人。



3、子公司情况

截至2022年6月末发行人的子公司简况如下：

序号	子公司名称	业务性质	注册资本 (亿元)	2021 年总资产 (万元)	2021 年净资产 (万元)	2021 年营收 (万元)
1	邹城市天成建设发展有限公司	建筑施工	10.50	201,476.88	105,594.06	1,600.00
2	邹城市天禾新型建材有限公司	新型建材制造	0.5	8,352.65	3,668.24	1,480.65
3	邹城市天屹新型建材科技有限公司	技术推广及应用服务	0.66	8,597.99	1,987.06	95.47

4、公司经营情况

(1) 经营情况分析

发行人主要从事邹城市棚户区改造及保障房建设业,2017 年设立,2017-2019 年间未有实质经营(营业收入为 0)。得益于近两年棚改项目快速推进,发行人的棚户区改造及保障房建设收入爆发性增长。发行人截至 2021 年收入 3,247.83 万元,2022 年 6 月收入快速增长至 12,577.49 万元。

表：发行人营业收入、营业成本及毛利率构成情况

单位：万元、%

项目		2022 年度 1-6 月		2021 年度		2020 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业收入	主营业务收入	12,577.49	99.01	3,247.83	98.38	2,328.35	99.64
	棚户区改造及保障房建设	11,659.35	91.79	1,600.00	4.8346		
	砂土销售	-	-	71.71	2.17	2,328.35	99.64
	标砖销售	918.14	7.22	1,576.12	47.74	/	/
	其他业务	10,503.06	12.83	53.61	1.62	8.53	0.36
	合计	12,702.83	100.00	3,301.44	100.00	1,336.88	100.00
营业成本	主营业务成本	9,642.93	100.00	3,807.21	100.00	-	-
	棚户区改造及保障房建设	8,627.79	89.47	1,349.91	43.73	-	-
	砂土销售	-	-	-	-	-	-
	标砖销售	1,015.14	10.53	1,737.30	56.27	-	-
	其他业务	-	-	-	-	-	-

	合计	9642.93	100.00	3807.21	100.00	-	-
项目		2022 年度 1-3 月		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	主营业务收入	2,934.56	23.33	160.62	4.95	2,328.35	100.00
	棚户区改造及保障房建设	3,031.56	26.00	250.09	15.63		
	砂土销售			71.71	100.00	2,328.35	100.00
	标砖销售	-97.00	-10.56	-161.18	-10.23		
	其他业务	125.34	100.00	53.61	100.00	8.53	100.00
	合计	3,059.90	24.09	214.23	6.49	2,336.88	100.00

收入结构分析：

2020 年、2021 年及 2022 年 6 月，发行人棚户区改造及保障房建设业务收入分别为 0.00 万元、1,600 万元和 11,659.35 万元。2022 年 1-6 月，发行人棚户区改造及保障房建设业务收入较 2021 年增加 10,059.35 万元，主要系棚户区改造及保障房建设业务收入增加所致。

2020 年、2021 年及 2022 年 6 月，发行人砂土销售业务收入分别为 2,328.35 万元、71.71 万元和 0.00 万元。2021 年发行人砂土销售收入较 2020 年减少 2,256.64 万元，主要系 2021 年发行人因业务板块调整，退出了砂土销售业务所致。

2020 年、2021 年及 2022 年 6 月，发行人标砖销售业务收入分别为 0.00 万元、1,576.12 万元和 918.14 万元。2021 年标砖销售业务较 2020 年度增加 1,576.12 万元，主要系标砖销售业务为发行人 2021 年新拓展业务，作为棚户区改造及保障房建设业务的辅业。

2021 年，发行人各业务毛利润较 2020 年减少 2,122.65 万元，主要 2021 年发行人因业务板块调整，退出了砂土销售业务，砂土销售收入减少所致。2022 年 1-6 月，发行人毛利润较 2021 年增加 2,845.67 万元，主要系棚户区改造及保障房建设业务收入增加进而毛利润增加所致。

(2) 棚户区改造及保障房建设业务经营模式

发行人作为邹城市老城市棚改业务的实施主体，业务较为纯粹，区域垄断性较强，回款保障程度高，平台属性较为明显。发行人主要在建棚户区改造及保障房建设项目均处于投资建设期，实现营业收入较低。随着发行人项目建设的逐步推进和竣工销售，发行人销售收入将快速增长。

1) 业务模式

发行人主营业务为邹城市棚户区改造及保障房建设，发行人依据邹城市人民政府旧城改造、城中村改造及保障房建设规划，对邹城市人民政府指定地块进行征地拆迁，并负责相应地块拆迁安置房等各类保障房的建设。在项目竣工并达到销售条件后，一部分用以安置拆迁居民，剩余房屋及配套商业等对外进行销售或出租以获取收益。

2) 盈利模式

发行人根据邹城市棚户区改造及保障房建设计划，完成项目的可研、立项等手续，根据政府制定的相关拆迁补偿方案，完成项目地块的征拆任务，自筹资金进行相应地块保障房建设。发行人建设资金主要来源于股东出资和借款，主要利润来源于项目建成完工后可出售部分住宅销售收入，地下储藏室、配套商业和停车位销售/出租等收入。

3) 发行人主要在建项目情况

截至 2022 年 6 月末，发行人主要在建棚户区改造及保障房建设项目总投资 414,190.70 万元，已投资 136,395.74 万元，尚需投资 277,794.96 万元。发行人主要在建项目明细如下：

截至 2022 年 6 月末发行人主要在建项目明细

单位：年、万元

序号	项目名称	建设期限	预计总投资	已投资	预计完工时间	收入模式	已确认收入	已回款金额	未来投资计划		
									2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年
1	和平嘉苑二期	36 个月	97,603.30	68,453.87	2022	出售/出租	-	-	29,149.43		
2	福条厂片区	36 个月	24,447.70	19,557.86	2022	出售/出租	-	-	4,889.84		
3	曾家沟片区	36 个月	24,196.00	13,529.82	2023	出售/出租	9,659.35	9,659.35	8,000.00	2,666.18	
4	老旧小区	12 个月	6,100.00	3,756.23	2022	出售/出租	3,600.00	3,600.00	2,343.77		
5	老汽车站片区	48 个月	61,120.10	15,249.96	2024	出售/出租	-	-	17,198.40	20,000.00	8,671.74
6	车管所片区	36 个月	15,532.90	5,916.05	2023	出售/出租	-	-	4,635.55	4,981.30	
7	后唐片区	36 个月	16,773.20	7,703.85	2023	出售/出租	-	-	4,581.24	4,488.11	
8	老公安局片区	36 个月	15,900.00	1,434.66	2023	出售/出租	-	-	4,937.18	9,528.16	
9	铁合金厂片区	36 个月	152,517.50	793.44	2024	出售/出租	-	-	49,886.57	50,000.00	51,837.49
	合计		414,190.70	136,395.74			13,259.35	13,259.35	125,621.98	91,663.75	60,509.23

4) 发行人主要拟建项目情况

截至 2022 年 6 月末，发行人主要拟建项目一个，总投资 16.6 亿元。

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	拟投资规模	未来投资计划			盈利模式
				2022 年 7-12 月	2023 年	2024 年及以后	
1	邹城市孟子湖新区城市棚户区改造项目	2022-2025	165,951.30	15,951.30	50,000.00	100,000.00	保障房出售、配套商业出售/出租、停车位出售/出租、物业服务收入等
合计		-	165,951.30	15,951.30	50,000.00	100,000.00	-

5) 业务可持续性

2019 年以来，邹城市聚焦精细城管，提升内涵品质，倾力打造山水宜居名城。以建设“人民满意城市”为导向，优化空间布局，丰富功能形态，创新治理方式，切实做到推进城市更新有速度、推进综合管理有力度、推进镇村建设有温度，加快建设现代化中等城市。打造精致城市新名片，坚持以高水平规划引领城市开发建设，完成城市总体规划修编报批，完善城区控制性详细规划、老城区升级改造规划，启动城区河道水源补给规划，加快构建多规融合、功能互补的城市规划体系，致力于重塑老城魅力，加速实施两孟历史文化街区、两山华夏国学小镇综合开发，加快推进兖矿机厂南街片区、六中东片区、凤凰山片区、周庄社区二期等棚户区改造和恒德公馆等片区开发，集中突破老一中文创休闲广场、保利工业文创园、六中东片区二期开发建设，启动实施西外环中段、凫山路南延等道路改造及景观绿化提升工程，通过城市有机“微更新”、存量空间利用等方式，让历史建筑、传统街巷成为居民向往的生活空间。

相对于其他城市，邹城市主城区的棚改进度较为滞后，发行人系新设棚改城投公司，政府支持力度较大，因近年来新冠疫情影响，邹城市市区棚户区改造及保障房建设进度有所放缓。随着疫情逐步控制及财政投入不断加大，可以预计发行人未来将会获得更多的代建工程。

(二) 财务状况

1、财务分析

和信会计师事务所对发行人 2019-2021 年财报进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告。2022 年 2 季度财务数据未经过审计。

合并资产负债表（单位：万元）

单位：万元

	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	84,225.00	56,829.32	52,576.91	18,283.91
应收票据及应收账款	626.38	122.82	4,000.00	
应收票据			4,000.00	
应收账款	626.38	122.82		
应收款项融资		4,000.00		
预付款项	83,239.93	53,320.87	40,548.13	22,030.00
其他应收款(合计)	70,145.27	66,943.41	48,784.65	21,100.00
买入返售金融资产				
存货	187,634.51	153,002.05	69,944.40	57.53
其他流动资产	5,263.30	3,861.78	1,135.80	2.63
流动资产合计	431,134.39	338,080.24	216,989.89	61,474.07
非流动资产：				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产	20,159.18	20,159.18		
固定资产(合计)	5,973.60	6,312.35	2,332.66	50.78
在建工程(合计)	33,112.00	2,407.09	59.89	
无形资产	75.38	6.76	0.88	1,258.62
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,578.04	772.96	354.20	
递延所得税资产				
其他非流动资产			146.86	
非流动资产合计	60,898.20	29,658.34	2,894.49	1,309.40
资产总计	492,032.59	367,738.58	219,884.38	62,783.48
流动负债：				
短期借款	9,670.00	9,535.00	500.00	
应付票据及应付账款	23,433.42	10,137.98	35,827.54	
应付票据	8,000.00	8,000.00	35,000.00	
应付账款	15,433.42	2,137.98	827.54	
预收款项			623.63	
合同负债	11,936.12	16,226.69		
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬			4.33	8.25
应交税费	746.40	21.61	10.59	0.13
其他应付款(合计)	234,529.35	168,501.26	82,386.04	9,706.66

划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	28,620.00	9,000.00		
其他流动负债	1,058.57	1,445.69		
流动负债合计	309,993.85	214,868.22	119,352.12	9,715.04
非流动负债：				
长期借款	52,400.00	25,660.00	4,590.00	
应付债券	64,843.00	64,843.00	72,466.83	29,740.00
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延所得税负债				
递延收益-非流动负债	1,260.00	1,260.00		
非流动负债合计	118,503.00	91,763.00	77,056.83	29,740.00
负债合计	428,496.85	306,631.23	196,408.96	39,455.04
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	39,604.76	37,823.50	10,000.00	10,000.00
资本公积金	14,169.35	14,000.00	14,000.00	14,000.00
减：库存股				
其它综合收益	12,058.99	12,058.99		
专项储备				
盈余公积金	0.03	0.03	0.03	0.03
一般风险准备				
未分配利润	-2,235.08	-2,724.18	-514.60	-671.60
归属于母公司所有者权益合计	63,598.05	61,158.34	23,485.43	23,328.44
少数股东权益	-62.32	-50.99	-10.01	
所有者权益合计	63,535.73	61,107.36	23,475.42	23,328.44

发行人 2019 年度及之前无实际经营，资产规模较小，财务报表可比性较差，相关财务分析、融资分析以最近 2 年及一期数据为主（下同）。

（1）资产结构分析：

最近二年及一期末公司资产结构表

单位：万元、%

科目名称	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	431,134.39	87.62	338,080.24	91.93	216,989.89	98.68
非流动资产合计	60,898.20	12.38	29,658.34	8.07	2,894.49	1.32
资产合计	492,032.59	100.00	367,738.58	100.00	219,884.38	100.00

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人资产总额分别为 219,884.38 万元、367,738.58 万元和 492,032.59 万元，发行人资产总规模随着业务发展而逐年增长，发行人资产以流动资产为主。

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人流动资产分别为 216,989.89 万元、338,080.24 万元和 431,134.39 万元，占当期资产总额的比例分别为 98.68%、91.93%和 87.62%，发行人流动资产主要为存货、货币资金、预付款项、其他应收款。

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人非流动资产分别为 2,894.49 万元、29,658.34 万元和 60,898.20 万元，占当期资产总额的比例分别为 1.32%、8.07%和 12.38%，发行人非流动资产主要为投资性房地产和固定资产。

科目明细分析：

(1) 货币资金

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人货币资金分别为 52,576.91 万元、56,829.32 万元和 84,225.00 万元，占当期资产总额的比例分别为 23.91%、15.45%和 17.12%。2021 年末，发行人货币资金较 2020 年末增加 4,252.41 万元，增幅 8.09%。2022 年 6 月末，发行人货币资金较 2021 年末增 27,395.68 万元，增幅 48.21%。

表：发行人货币资金明细表

单位：万元

项目	2022年6月末	2021年末	2020年末
库存现金		3.94	0.03
银行存款	23,219.52	18,825.37	16,076.88
其他货币资金	61,000.00	38,000.00	36,500.00
合计	84,225.00	56,829.32	52,576.91

(2) 预付账款

2020-2021 年和 2022 年 3 月末，发行人预付款项分别为 40,548.13 万元、53,320.87 万元和 83,239.93 万元，占当期资产总额的比例分别为 18.44%、14.50%和 16.92%。发行人预付款项主要为预付工程款，截至 2021 年末，发行

人预付款项较 2020 年末增加 12,772.74 万元，增幅 31.50%，主要系预付邹城市润腾建筑有限公司工程款增加所致。截至 2022 年 6 月末，发行人预付账款较 2021 年末增加 29,919.06 万元，增幅 56.11%，主要系预付邹城市住宅建设有限公司工程款增加所致。

发行人主要从事棚户区改造及保障房的投资、建设、运营，目前在建项目较多，根据工程建设行业特点，项目开工前需预付承包商一定比例的工程款。发行人在建项目较多，预付款主要为在建项目预付工程款。随着发行人在建项目的投资建设，发行人预付款逐步抵扣工程进度款并结转至开发成本。截至 2022 年 6 月末，预付款项前五大明细如下：

单位：万元

单位名称	金额	占比	款项性质
邹城市住宅建设有限公司	54119.35	65.02	工程款
邹城市润腾建筑有限公司	18312.59	22.00	工程款
邹城市建筑安装工程总公司	3000.00	3.60	工程款
中建六局水利水电建设集团有限公司	1152.45	1.38	工程款
上海盛加商业保理有限公司	795.00	0.96	往来款
合计	77379.39	92.96	

(3) 其他应收账款

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 48,784.65 万元、66,943.41 万元和 70,145.27 万元，占当期资产总额的比例分别为 22.19%、18.20%和 14.26%。2021 年末发行人其他应收款较 2020 年末增加 18,158.76 万元，增幅为 37.22%，主要系缴纳的土地保证金增加所致。发行人其他应收款主要为往来款、保证金、项目建设款、拆迁补偿款等。2022 年 6 月末发行人其他应收款较 2021 年末增加 3,201.86 万元，增幅为 4.78%，主要系应收土地购置款和拆迁补偿款增加所致。截至 2022 年 6 月末，发行人其他应收款前五大明细如下：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	金额	占比%	关联关系	账龄	回款计划
邹城市城资控股集团有限公司	往来款	19560.10	27.89	非关联方	1年以内、2-3年	2022-2025

邹城市石砂企业管理有限公司	项目建设款	19000.00	27.09	非关联方	1年以内	2023-2025
邹城市财政局	征拆土地款	7337.64	10.46	非关联方	1年以内、1-2年	2023-2025
邹城市公安局	项目建设款	3342.65	4.77	非关联方	1年以内、1-3年	2023
济宁市生态环境局邹城市分局	征拆补偿款	2496.00	3.56	非关联方	1年以内、1-2年	2023
合计	257,658.54		73.76			

发行人其他应收款主要为对当地国有企业的往来款和对政府部门的保证金、项目款等，无法收回的可能性很低。

(4) 存货

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人存货分别为 69,944.40 万元、153,002.05 万元和 187,634.51 万元，占当期资产总额的比例分别为 31.81%、41.61%和 38.13%。2021 年末发行人存货较 2020 年末增加 83,057.65 万元，增幅为 118.75%，主要系发行人棚户区改造及保障房建设项目投资增加及土地费用支出增加所致。2022 年 6 月末发行人存货较 2021 年末增加 34,632.46 万元，增幅为 22.64%。发行人存货主要构成未开发成本及土地开发，具体如下：

表：发行人预付账款按账龄分类情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	账面价值	跌价准备	账面价值	跌价准备	账面价值	跌价准备
原材料	140.98		157.13		341.43	
低值易耗品	31.83		32.30		14.05	
库存商品	212.85					
生产成本	128.86		226.61		75.11	
开发成本	162,969.99		130,815.63		61,246.14	
土地开发	24,150.00		21,770.38		8,267.66	
合计	187,634.51		153,002.05		69,944.40	

开发成本主要为各类棚改旧改项目，构成如下：

单位：万元、%

序号	项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
		账面价值	占开发成本的比例	账面价值	占开发成本的比例	账面价值	占开发成本的比例
1	和平嘉苑二期片区	68,453.87	42.00	68,453.87	52.33	44,799.44	73.15
2	辐条厂片区	19,557.86	12.00	15,237.41	11.65	7,044.62	11.50
3	曾沟片区	5,751.86	3.53	13,529.82	10.34	4,302.75	7.03
4	老汽车站片区	15,249.96	9.36	12,448.36	9.52	1,574.32	2.57
5	后唐片区	7,703.85	4.73	5,285.09	4.04	-	-
6	平阳路南、护驾山路西片区	5,109.77	3.14	5,109.77	3.91	-	-
7	车管所片区	5,916.05	3.63	4,551.60	3.48	-	-
8	老旧小区	1,846.32	1.13	2,406.32	1.84	3,319.28	5.42
9	老公安局片区	1,434.66	0.88	1,371.84	1.05	17.41	0.03
10	峰山北路孔府医药片区	1,236.87	0.76	1,236.87	0.95	-	-
11	铁合金厂片区	793.44	0.49	680.01	0.52	187.86	0.31
12	两孟片区	314.26	0.19	295.20	0.23	-	-
13	西苇水库大坝西地片区	16,342.15	10.03	-	-	-	-
14	三个大厦东片区项目	12,966.06	7.96	-	-	-	-
	合计	162,676.98	99.83	130,606.16	99.84	61,246.14	100.00

截至 2022 年，发行人土地开发成本明细如下：

单位：平方米、万元、万元每亩

序号	土地证编号	坐落	取得方式	使用权类型	证载用途	面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳出让金
1	2022A12 地块	义正路北、金山大道西、礼义路南	招拍挂	出让	住宅	70,000.00	24,150.00	成本法	376.81	否	是
	合计					70,000.00	24,150.00				

(5) 投资性房地产

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、20,159.18 万元和 20,159.18 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.00%、5.48%和 4.10%。2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年增加 20,159.18 万

元，主要系发行人将自用房产转为公允模式计量的投资性房地产所致。截至 2022 年 6 月末，投资性房地产明细如下：

单位：平方米、万元

序号	不动产权证号	坐落位置	面积	账面价值	是否抵押
1	鲁（2021）邹城市不动产权第 0032387 号	护驾山路路西、平阳路路南	16,172.00	1,310.21	否
2	鲁（2020）邹城市不动产权第 0000096 号	峰山北路 609 号等 4 处	1,834.05	3,617.35	是
3	鲁（2021）邹城市不动产权第 0001839 号	凤凰山路 966 号等 4 处	6,008.71	9,200.35	是
4	鲁（2021）邹城市不动产权第 0001842 号	平阳西路 429 号等 10 处	3,010.14	5,812.78	是
5	鲁（2022）邹城市不动产权第 0003296、0003297 号	义乌商贸城	438.10	218.49	否
	合计		27,463.00	20,159.18	

（6）在建工程

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人在建工程分别为 50.78 万元、2,407.09 万元和 33,112.00 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.03%、0.65% 和 6.73%。发行人在建工程主要为北城教育园等自建项目。

（2）负债结构分析

近二年及一期主要负债构成情况

单位：万元、%

科目名称	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	309,993.85	72.34	214,868.22	70.07	119,352.12	60.77
非流动负债合计	118,503.00	27.66	91,763.00	29.93	77,056.83	39.23
负债合计	428,496.85	100.00	306,631.23	100.00	196,408.96	100.00

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人负债总额分别 196,408.96 万元、306,631.23 万元和 428,496.85 万元。2021 年末，发行人负债总额较 2020 年末增加 110,222.27 万元，增幅为 56.12%，主要系发行人其他应付款和银行借款增加所致。2022 年 6 月末，发行人负债总额较 2021 年末增加 121,865.62 万元，增幅为 39.74%，主要系发行人其他应付款和长期借款增加所致。

发行人流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。报告期各期末，发行人流动负债分别为 119,352.12 万元、214,868.22 万元和 309,993.85 万元，占当期负债总额的比例分别为 60.77%、70.07%和 72.34%。

发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。报告期各期末，发行人非流动负债分别为 77,056.83 万元、91,763.00 万元和 115,728.00 万元，占当期负债总额的比例分别为 39.23%、29.93%和 27.66%。

（1）应付账款

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人应付账款分别为 827.54 万元、2,137.98 万元和 15,433.42 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.42%、0.70%和 3.60%。发行人应付账款主要为应付工程款。2022 年 6 月末，发行人应付账款较 2021 年末增加 13,295.44 万元，增幅为 621.87%，主要系发行人工程项目结算应付工程款增加所致。

（2）合同负债

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人合同负债分别为 0.00 万元、16,226.69 万元和 11,936.12 万元，占当期负债总额的比例分别为 0.00%、5.29%和 2.79%。2021 年末，发行人合同负债较 2020 年末增加 16,226.69 万元，主要系发行人棚户区改造及保障房建设项目预售收入增加所致。

（3）其他应付款

2020-2021 年和 2022 年 6 月末，发行人其他应付款分别为 82,386.04 万元、168,501.26 万元和 234,529.35 万元，占当期负债总额的比例分别为 41.95%、54.95%和 54.73%。2021 年末，发行人其他应付款较 2020 年末增加 86,115.22 万元，增幅 104.53%，2022 年 6 月末，发行人其他应付款较 2021 年末增加 66,028.09 万元，增幅为 39.19%，主要系发行人业务发展需要往来款增加所致。发行人其他应付款主要为往来款。

截至 2022 年 6 月末，其他应收款前五大明细如下：

单位名称	账龄	金额	占比%
邹城市城建实业发展有限公司	1年以内, 1-3年	122,196.17	52.10
邹城市城资控股集团有限公司	1年以内	20,000.00	8.53
山东至澄农业发展有限公司	1年以内	19,097.69	8.14
山东至澄石砂产业园有限公司	1年以内	15,000.00	6.40
邹城市财政局	1年以内, 1-2年	11,218.74	4.78
合计		187,512.60	79.95

(4) 一年内到期的非流动负债

2020-2021 年和 2022 年 6 月末, 发行人一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、9,000.00 万元和 28,620.00 万元, 占当期负债总额的比例分别为 0.00%、2.94%和 6.68%。2021 年末, 发行人一年内到期的非流动负债较 2020 年末增加 9,000.00 万元, 主要系发行人存量公司债券 19 恒泰 01 按还款计划将于 2022 年末到期偿还 9,000.00 万元所致。2022 年 6 月末, 发行人一年内到期的非流动负债较 2021 年末增加 19,620.00 万元, 主要系发行人一年内到期的长期银行借款增加所致。

(5) 长期借款

2020-2021 年和 2022 年 6 月末, 发行人长期借款分别为 4,590.00 万元、25,660.00 万元和 52,400.00 万元, 占当期负债总额的比例分别为 2.34%、8.37%和 12.23%。2021 年末长期借款较 2020 年末增加 21,070.00 万元, 增幅 459.04%, 2022 年 6 月末长期借款较 2021 年末增加 26,740.00 万元, 增幅 104.21 %, 主要系发行人因业务发展银行借款增加所致。

(6) 应付债券

2020-2021 年和 2022 年 6 月末, 发行人应付债券分别为 72,466.83 万元、64,843.00 万元和 64,843.00 万元, 占当期负债总额的比例分别为 36.90%、21.15%和 15.13%。发行人于 2019 年 12 月、2020 年 7 月分别发行了债券 19 恒泰 01、20 恒泰 01, 发行规模分别为 3.00 亿元、4.30 亿元。2021 年末发行人应付债券较 2020 年末减少 7,623.83 万元, 主要系 2022 年末 9,000.00 万元公司债券到期调整至一年内到期的应付债券和报告期内利息调整所致。

合并利润表

利润表（单位：万元，CNY）	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	12,702.83	3,301.44	2,336.88	
营业收入	12,577.49	3,301.44	2,328.35	
其他类金融业务收入	125.34			
营业总成本	11,503.79	6,497.11	2,190.67	482.59
营业成本	9,642.93	3,087.21		
税金及附加	200.75	165.30	18.55	0.08
销售费用	57.98	47.13	161.36	
管理费用	489.04	2,466.65	625.02	306.11
研发费用				
财务费用	1,113.08	730.82	1,385.74	176.40
其中：利息费用	2,661.67	1,947.89	3,000.11	214.59
减：利息收入	1,644.70	1,346.16	1,719.38	39.91
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益				
投资净收益				
资产处置收益	-5.09			
汇兑净收益				
营业利润	1,193.95	-3,195.67	146.21	-482.59
加：营业外收入	0.79	960.87	0.78	0.00
减：营业外支出	24.65	15.76		
其中：非流动资产处置净损失				
利润总额	1,170.09	-2,250.56	146.99	-482.59
减：所得税	692.32			
净利润	477.77	-2,250.56	146.99	-482.59
持续经营净利润	477.77	-2,250.56	146.99	-482.59
终止经营净利润				
减：少数股东损益	-11.33	-40.98	-10.01	
归属于母公司所有者的净利润	489.11	-2,209.58	157.00	-482.59
加：其他综合收益				
综合收益总额	477.77	-2,250.56	146.99	-482.59
减：归属于少数股东的综合收益总额	-11.33	-40.98	-10.01	
归属于母公司普通股股东综合收益总额	489.11	-2,209.58	157.00	-482.59

以下对发行人的盈利能力做相关分析：

表：发行人主要盈利能力指标一览表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年
营业收入	12,577.49	3,301.44	2,336.88
营业成本	9,642.93	3,087.21	/
营业毛利润	3,059.00	214.23	2,336.88
营业毛利率 (%)	24.09	6.49	100.00
营业利润	1,193.95	-3,195.67	146.21
利润总额	1,170.09	-2,250.56	146.99
净利润	477.77	-2,250.56	146.99

2020-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人营业收入分别为 2,336.88 万元、3,301.44 万元和 12,577.49 万元，主要由标砖销售、棚户区改造及保障房建设业务构成。2022 年 1-6 月营业收入较 2021 年增加 9,276.05 万元，增幅为 280.97%，主要系棚户区改造及保障房建设业务收入增加所致。

2020-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人营业成本分别为 0.00 万元、3,087.21 万元和 9,642.93 万元，2021 年，营业成本较 2020 年增加 3,087.21 万元，2022 年 1-6 月，营业成本较 2021 年增加 6,555.72 万元，主要系标砖业务、棚户区改造及保障房建设业务成本随营业收入增加同步增加所致。

2020-2021 年及 2022 年 1-6 月，发行人净利润分别为 146.99 万元、-2,250.56 万元和 477.77 万元。2021 年，发行人净利润较 2020 年减少 2,397.55 万元，主要系发行人因业务规模逐步扩大，管理费用增加所致。

合并现金流量表

(单位：万元)

现金流量表 (单位：万元，CNY)	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,079.94	6,883.39	931.31	
收到的税费返还	52.89			
收到其他与经营活动有关的现金	197,484.34	140,066.38	29,083.60	8,451.55
经营活动现金流入小计	202,617.17	146,949.77	30,014.91	8,451.55
购买商品、接受劳务支付的现金	44,036.07	116,338.87	27,748.85	22,086.50

支付给职工以及为职工支付的现金	354.09	785.80	212.80	100.12
支付的各项税费	271.16	605.85	42.42	0.08
支付其他与经营活动有关的现金	135,580.04	162,800.61	68,282.92	23,385.09
经营活动现金流出小计	180,241.35	280,531.13	96,286.99	45,571.79
经营活动产生的现金流量净额	22,375.82	-133,581.36	-66,272.08	-37,120.24
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1.50			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				15,332.78
投资活动现金流入小计	1.50			15,332.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,127.49	9,910.83	2,351.36	1,308.44
投资支付的现金				
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				19,800.00
投资活动现金流出小计	14,127.49	9,910.83	2,351.36	21,108.44
投资活动产生的现金流量净额	-14,125.99	-9,910.83	-2,351.36	-5,775.66
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,950.61	36,823.50		23,000.00
取得借款收到的现金	55,520.00	30,625.00	5,100.00	29,740.00
收到其他与筹资活动有关的现金		116,742.15	101,777.96	15,659.99
发行债券收到的现金			42,650.00	
筹资活动现金流入小计	57,470.61	184,190.65	149,527.96	68,399.99
偿还债务支付的现金	4,965.00	520.00	10.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,359.75	6,826.05	8,153.59	
支付其他与筹资活动有关的现金	53,000.00	30,600.00	74,947.93	8,024.58
筹资活动现金流出小计	61,324.75	37,946.05	83,111.52	8,024.58
筹资活动产生的现金流量净额	-3,854.14	146,244.60	66,416.44	60,375.41
汇率变动对现金的影响				
现金及现金等价物净增加额	4,395.68	2,752.41	-2,207.00	17,479.51
期初现金及现金等价物余额	18,829.32	16,076.91	18,283.91	804.40
期末现金及现金等价物余额	23,225.00	18,829.32	16,076.91	18,283.91

2020-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 30,014.91 万元、146,949.77 万元和 202,617.17 万元。2021 年发行人经营活动产生的现金流入较 2020 年度增加 116,934.86 万元，增幅为 389.59%，主要系发行人收到的保证金和往来款等其他与经营活动有关的现金增加所致。

2020-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-66,272.08 万元、-133,581.36 万元和 22,375.82 万元。2021 年经营活动产生的现金流净额较 2020 年度增加-67,309.28 万元，增幅为 101.57%。2020-2021 年，发行人经营活动产生的现金流为净流出，主要系发行人主要棚户区改造及保障房建设项目处于投资建设期，项目建设支出及日常运营支出增加所致。未来，随着发行人棚户区改造及保障房建设项目的竣工运营，发行人将逐步实现稳定的营业收入，经营活动产生的现金流将得到改善。

2020-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-2,351.36 万元、-9,910.83 万元和-14,125.99 万元，报告期内投资活动产生的现金流持续为负，主要系发行人主要业务尚处于投资发展阶段，需要支付的与固定资产投资、购买土地及附属建筑物等相关的款项增加所致。2021 年净流出 9,910.83 万元，主要系购置机器设备、购买山东省孔府医药保健品有限责任公司土地及房产、义乌商贸城 3 号楼房产等支付的款项。2022 年 1-6 月净流出 14,125.99 万元，主要系对北城教育园投资增加所致。

2020-2021 年和 2022 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 66,416.44 万元、146,244.60 万元和-3,854.14 万元。2020-2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为正，主要系发行人主营业务尚处于投资发展期，收到的资本金、资本公积、公司债券资金、银行借款及往来款增加所致。

（三）财务指标

1、偿债能力分析

项目	2022 年 6 月末/1-6 月	2021 年末/度	2020 年末/度
流动比率	1.39	1.57	1.82
速动比率	0.79	0.86	1.23

EBITDA 利息保障倍数	1.60	0.02	0.49
资产负债率 (%)	87.09	83.38	89.32

从短期偿债指标来看，2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人流动比率分别为 1.82、1.57 和 1.39，速动比率分别为 1.23、0.86 和 0.79。2020 年末、2021 年末及 2022 年 6 月末，随着发行人主营业务的投资建设，流动比率、速动比率有所下降，但仍处于合理范围。2021 年末，发行人速动比率为 0.86，较 2020 年末降低 0.37，降幅为 30.08%，主要系发行人项目投资建设加大，主要资产由存货构成，且存货增长较快所致。

从长期偿债指标看，2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人资产负债率为 89.32%、83.38%和 87.09%。报告期内，发行人 EBITDA 分别为 3,210.12 万元、121.17 万元和 4,247.03 万元，EBITDA 利息倍数分别为 0.49、0.02 和 1.60。发行人资产负债率较高，EBITDA 利息倍数较低，主要系发行人成立时间较短，主要棚户区改造及保障房建设项目均处于投资建设阶段，实现业务收入较低所致。2022 年，随着发行人棚户区改造及保障房建设项目逐步实现收入，EBITDA 和 EBITDA 利息倍数逐步改善。

2、营运能力分析

3、表：发行人主要营运能力指标一览表

项目	2022 年 1-6 月	2021 年	2020 年
应收账款周转率	67.82	53.76	0.00
存货周转率	0.10	0.03	0.00
总资产周转率	0.03	0.01	0.02

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人应收账款周转率分为 0.00、53.76 和 67.82，发行人应收账款周转率变动较大，主要系发行人成立时间较短，2020 年无应收账款，2021 年应收账款规模较小所致。

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人存货周转率分别为 0.00、0.03 和 0.10，发行人存货周转率较低，主要系发行人成立时间较短，主要棚户区改造及保障房建设项目均处于投资建设期，营业成本较小，同时存货规模较大所致。

2020-2021 年及 2022 年 6 月末，发行人总资产周转率分别为 0.02、0.01 和 0.03，发行人总资产周转率较低，主要系发行人主要棚户区改造及保障房建设项目均处于投资建设期，营业收入较小以及工程建设领域的业务特点所致。

（四）有息负债明细及结构

2020-2021 年末及 2022 年 6 月末，有息债务总额分别为 77,556.83 万元、127,292.69 万元和 173,787.69 万元，占当期负债总额的比例分别为 39.49%、41.51%和 40.56%。发行人有息债务主要由公司债券和银行借款构成。

表：发行人有息债务情况表

单位：万元、%

项目	2022 年 6 月末		2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	9670.00	5.56	9535.00	7.49	500.00	0.64
长期借款	52400.00	30.15	25660.00	20.16	4590.00	5.92
应付债券	64000.00	36.83	64000.00	50.28	72466.83	93.44
一年内到期的非流动负债	28620.00	16.47	9000.00	7.07		
其他应付款	19097.69	10.99	19097.69	15.00		
合计	173787.69	100.00	127292.69	100.00	77556.83	100.00

表：近二年及一期的发行人有息债务期限结构情况

单位：亿元、%

项目	2022年6月末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1年以内（含1年）	57,387.69	33.02	37,632.6	29.56	500.00	0.64
1-2年（含2年）	42,300.00	24.34	35,870.0	28.18	9,000.00	11.60
2-3年（含3年）	44,300.00	25.49	25,300.00	19.88	26,490.00	34.16
3年以上	29,800.00	17.15	28,490.00	22.38	41,566.83	53.60
合计	70.82	100.00	45.48	100.00	38.11	100.00

【有息债务期限分布上，截至 1 年以内占比 26%，1-2 年占比 17%，2-3 年占比 14%，3 年以上占比 43%，整体来说短期偿付压力不大。本信托预计到期日为 2024 年 12 月，到期前债务偿还压力尚可。】

融资渠道：截至 2022 年 6 月末，有息负债总额 173,787.69 万元，行人主要融资渠道为银行和债券等低息融资工具，其中，银行借款 81,690.00 万元，占比 47%，债券融资 73,000.00 万元，占比 42.01%，非标融资仅为 1 笔，金额 19,097.69 万元，占比 10.99%。

截至 2022 年 6 月末有息债务明细如下：

序号	金融机构/用款主体/财务科目	金额（万元）	利率（%）	借款期限	担保方式
1	山东邹城农村商业银行/发行人/短期借款	2,870.00	4.35	2022/01/27-2023/01/27	保证金质押
2	青岛银行/发行人/短期借款	2,850.00	4.30	2022/04/19-2023/04/19	保证金质押
3	恒丰银行/发行人/短期借款	200.00	5.50	2021/11/16-2022/11/16	天成建设担保
4	北京银行/发行人/短期借款	500.00	4.50	2022/03/18-2023/03/10	天成建设担保
5	齐商银行/天禾新材/短期借款	1,000.00	6.50	2022/04/18-2023/04/14	发行人担保
6	山东邹城农村商业银行/天禾新材/短期借款	1,000.00	7.00	2022/01/17-2022/12/23	发行人担保
7	济宁银行/天禾新材/短期借款	475.00	3.85	2021/09/27-2022/09/26	保证金质押
8	中银富登/天禾新材/短期借款	300.00	6.96	2022/03/15-2023/03/14	发行人担保
9	济宁银行/天屹新材/短期借款	475.00	3.85	2021/11/26-2022/11/25	保证金质押
10	日照银行/发行人/长期借款	14,850.00	5.50	2022/01/14-2023/04/03	保证金质押
11	日照银行/发行人/长期借款	7,000.00	5.50	2022/01/07-2023/11/06	保证金质押
12	日照银行/发行人/长期借款	4,000.00	5.50	2022/01/07-2023/09/01	保证金质押
13	日照银行/发行人/长期借款	1,600.00	5.50	2021/12/10-2023/08/28	保证金质押
14	日照银行/发行人/长期借款	3,000.00	5.50	2021/12/06-2023/08/28	保证金质押
15	日照银行/发行人/长期借款	3,000.00	5.50	2021/12/06-2023/11/06	保证金质押
16	山东邹城农村商业银行/发行人/长期借款	4,570.00	4.45	2020/05/27-2023/02/05	城资控股担保
17	恒丰银行/发行人/长期借款	1,600.00	5.50	2021/11/16-2026/11/16	城资控股担保
18	济宁银行/天禾新材/长期借款	10,450.00	4.85	2022/02/24-2025/02/23	保证金质押
19	济宁银行/天禾新材/长期借款	8,550.00	4.85	2022/02/28-2025/02/25	保证金质押
20	中国农业发展银行/天成建设/长期借款	10,000.00	5.70	2021/11/18-2031/11/11	抵押+发行人担保
21	中国农业发展银行/天成建设/长期借款	2,000.00	5.70	2022/02/07-2031/11/11	抵押+发行人担保
22	19 恒泰 01/发行人/应付债券	30,000.00	7.5	2019/12/24-2024/12/24	城资控股担保
23	20 恒泰 01/发行人/应付债券	40,000.00	7.0	2020/07/27-2025/07/27	城资控股担保
24	山东至澄农业发展有限公司/发行人/其他应付款	19,097.69	6.00	2021/08/27-2022/08/26	信用

（五）对外担保

截至 2022 年 6 月末，对外担保余额为 5000 万元，目前被担保企业经营状况良好，无违约情况，担保方式均为保证担保。担保对象均为国企，明细如下：

表：2022 年 6 月末发行人作为担保方的担保情况

单位：万元

被担保人/金融机构	担保余额	担保起始日	担保到期日	是否国有企业	担保方式
邹城市恒益热力有限公司/邹城市农村商业银行	1000.00	2021/9/30	2022/8/29	是	保证
邹城市天润装配式建筑科技有限公司/济宁银行	1000.00	2021/9/9	2022/9/29	是	保证
邹城市城建实业发展有限公司	1000.00	2022/1/14	2022/12/23	是	保证
邹城市天润装配式建筑科技有限公司/邹城市农村商业银行	1000.00	2022/1/14	2022/12/23	是	保证
邹城市天润装配式建筑科技有限公司/齐商银行	1000.00	2022/4/18	2023/4/14	是	保证
合计	5000.00	-	-	-	

（六）资信情况

1、企业信用及涉诉查询情况

经全国法院被执行人信息查询、中国裁判文书网及国家企业信用信息公示系统查询，发行人没有被执行信息；无经营异常信息，无行政处罚。截至报告期末，发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。暂停续作、反洗钱系统查询无异常信息。

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	邹城市恒泰控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370883MA3EK7KA21	2022/10/13 17:04:24	0000		0
2	机构	邹城市城建控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370883761852427F	2022/10/13 17:04:24	0000		0

集团暂停续作客户清单 ×

客户名称 邹城市恒泰控股集团 搜索 重置 说明:请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

2、金融机构授信及负债情况

截至 2022 年 6 月末,发行人共获得银行授信额度 9.19 亿元,已使用授信额度 9.14 亿元,未使用授信额度 0.05 亿元,明细情况如下:

单位:亿元

获得授信主体	授信机构	授信额度	已使用额度	可用额度
发行人	山东邹城农村商业银行	0.85	0.85	0.00
发行人	青岛银行	0.29	0.29	0.00
发行人	中国农业发展银行	0.70	0.70	0.00
发行人	威海银行	0.05	0.05	0.00
发行人	恒丰银行	0.20	0.20	0.00
发行人	日照银行	0.90	0.90	0.00
发行人	日照银行	2.60	2.60	0.00
发行人	北京银行	0.05	0.05	0.00
天禾	恒丰银行	0.05	0.05	0.00
天禾	齐商银行	0.10	0.10	0.00
天禾	济宁银行	0.05	0.05	0.00
天禾	济宁银行	1.90	1.90	0.00
天禾	山东邹城农村商业银行	0.10	0.10	0.00
天禾	中银富登村镇银行	0.05	0.05	0.00
天成	中国农业发展银行	1.25	1.20	0.05
天屹	济宁银行	0.05	0.05	0.00
合计		9.19	9.14	0.05

经查询中国人民银行征信系统,截至 2022 年 10 月 12 日,发行人共在 9 家金融机构办理过信贷业务,目前在 6 家金融机构的业务仍未结清。2020 年 2 季度才有第一笔信贷记录,当前负债余额为 63,780 万元。无不良和违约情况。担保余额 6,000 万元,担保债权五级分类均为正常。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2018	9	6	2021

借贷交易		担保交易	
余额	63780	余额	0
其中：被迫偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

3、评级情况

发行人暂未有公开评级，YY 评级为 8-。评级公司已跟进工作，据发行人介绍一年内总资产将达到 100 亿元，届时预计可获评 AA 评级。

三、担保人-城资控股

（一）基本情况

1、概况

企业名称	邹城市城资控股集团有限公司	成立时间	2003-07-31
注册资金	102,000 万元	实收资本	102,000 万元
注册地址	山东省济宁市邹城市金山大道666 号	实际经营地址	山东省济宁市邹城市金山大道666 号
法人代表	陈华	登记机关	邹城市市场监督管理局
营业执照到期日	长期	平台层级	区县级平台

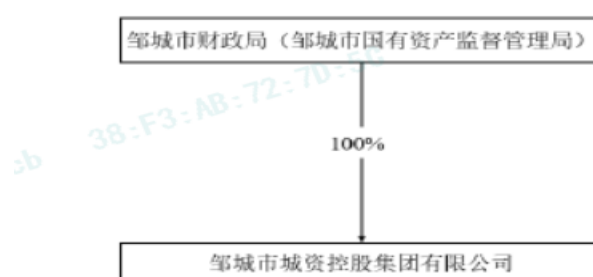
其他需要说明的情况：

统一社会信用代码：91370883761852427F

经营范围：许可项目：建设工程施工；矿产资源（非煤矿山）开采；燃气经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；煤炭及制品销售；机械设备销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；电线、电缆经营；橡胶制品销售；日用百货销售。（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）。

2、股权结构

邹城市财政局（邹城市国有资产监督管理局）为公司唯一出资人和实际控制人，出资比例占公司实收资本的 100%。

**3、全资及控股公司**

截至 2022 年 6 月末，保证人纳入合并范围的一级子公司情况如下：

序号	公司名称	注册资本	持股比例	主营业务
1	邹城市燃气总公司	5,688.00	100.00	天然气、液化气零售（凭许可证经营，有效期限以许可证为准）
2	邹城市市政工程公司	2,185.20	100.00	市政公用工程施工总承包二级；房屋建筑工程施工总承包叁级；园林工程施工；工程机械租赁；钢筋混凝土排水管生产；房地产开发及商品房的销售；劳保用品的销售
3	邹城市圣土阳光农业发展有限公司	50.00	100.00	蔬菜、谷物、园林花卉种植；初级农产品销售
4	邹城市圣城文化旅游开发有限公司	60,200.00	100.00	文化旅游投资开发；旅游文化传播；旅游宣传促销策划；旅游会展策划；旅游企业形象设计；代订票务服务；会展服务
5	邹城市万融实业开发有限公司	10,000.00	100.00	资本运营、项目投资；水利工程建设；国有资产运营；城市重点项目与基础设施建设；市政工程；新农村及城市道路建设；旅游项目开发；建材销售
6	山东宏河控股集团有限公司	160,000.00	100.00	授权范围内的国有资产经营、管理及投资；煤炭开采（限经批准的分支机构经营）及销售
7	邹城市择邻山庄有限公司	12,000.00	71.43	大型餐馆；含凉菜、不含裱花蛋糕、不含生食海产品（凭餐饮服务许可证经营）；住宿、美容、歌舞厅；会务服务；厨师、服务员培训；农作物种植；农产品加工
8	邹鲁融资租赁有限公司	5,000.00	100.00	融资租赁业务；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理及维修；租赁交易咨询和担保；企业管理咨询
9	邹鲁商业保理有限公司	5,000.00	100.00	国内保理业务（非银行融资类）；应收账款管理；商业票据管理；资信审查咨询；信用风险咨询；投资管理咨询；从事担保业务（不含融资类担保）；机器设备租赁（不含融资类租赁业务）
10	邹城市财金物业管理有限公司	6,000.00	71.43	物业管理；绿化养护；保洁服务；建筑物清洗；会展服务；停车场服务；房屋中介服务
11	邹城市智慧停车运营管理有限公司	1,000.00	71.43	停车场服务；汽车租赁；电动汽车充电基础设施运营
12	邹城市正洁环境服务有限公司	7,000.00	100.00	城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；餐厨垃圾处理；道路货物运输（不含危险货物）；餐饮服务

4、主营业务情况

担保人最近三年及一期营业收入各版块明细如下：

公司主营业务收入情况								
单位：万元、%								
业务板块名称	2022 年 1-6 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
煤气及天然气销售	4,328.00	0.91%	9,281.91	1.28	7,551.00	1.19	7,048.01	1.20
酒店管理收入	794.91	0.17%	1,924.70	0.27	2,444.95	0.39	2,593.93	0.44
工程建造	38,902.96	8.15%	25,709.28	3.55	34,816.17	5.49	14,744.28	2.51
煤炭开采销售	230,078.04	48.22%	359,458.90	49.61	277,691.64	43.76	267,364.99	45.43
采掘劳务收入	27,233.81	5.71%	19,654.09	2.71	2,265.19	0.36		
酵母系列产品销售	10,928.06	2.29%	28,834.34	3.98	35,907.60	5.66	35,892.88	6.10
房地产	6,190.64	1.30%	25,227.74	3.48	54,503.79	8.59	60,000.00	10.20
基础设施建设收入	116,355.90	24.39%	200,288.00	27.64	200,292.00	31.56	179,053.45	30.43
其他业务(非主营)	42,341.47	8.87%	63,442.23	8.76	26,757.73	4.19	28,841.69	4.89
合计	477,153.79	100.00	724,539.28	100.00	634,679.07	100.00	588,491.22	100.00

最近三年及一期，担保人营业总收入分别为 588,491.22 万元、634,679.07 万元、724,539.28 万元和 477,153.79 万元，主营业务收入分别占营业收入的 97.81%、96.58%、98.95%和 98.66%，收入规模相对稳定。报告期内，担保人主营业务涵盖基础设施建设、煤炭、房地产开发、公共事业、工程施工、生物工程等板块。

担保人前六大业务板块基础设施建设、房地产、酵母系列产品销售、采掘劳务收入、煤炭开采销售、工程建造合计占比营业收入长期保持在 90%以上，以下对这六大板块做简要介绍：

（1）基础设施建设

公司的基础设施建设业务主要由公司本部负责实施。公司担负着邹城市范围内的资本运营、项目投资、国有资产运营、城市重点项目与基础设施建设等职能。

自 2017 年以来，公司采取委托代建模式承接基础设施建设项目，公司作为受托方，接受邹城市各镇政府委托，负责邹城市范围内的基础设施建设项目。公司先行筹集资金进行项目建设；待项目经委托方确认后，双方签署《项目合作协议书》，待项目完工后，公司将项目移交至委托方，委托方按照受托方实际发生成本加成一定比例（10%）与受托方办理结算。

公司目前基础设施建设项目中，早期（2017 年前）委托建设类项目均已完工，暂无拟建项目。委托代建项目均处于建设过程中，尚未开始确认收入。报告期内，2019 年-202 年，公司基础设施建设收入分别为 179,053.45 万元、200,292.00 万元、200,290.00 万元，呈现波动上升趋势。基础设施建设毛利润分别为 62,601.12 万元、80,116.80 万元、86,445.20 万元，呈现稳定上升势头，同期毛利率分别为 34.96%、40.00%、43.16%，保持稳定增长。

（2）房地产

公司房地产开发业务由二级子公司宏城置业负责。公司近年开发的房地产项目包括文博苑小区、嘉祥红旗花园住宅小区、生态新城项目和泉兴家园小区。2019 年-202 年，公司房地产开发业务收入分别为 60,000.00 万元、

54,503.79 万元、25,227.74 万元，公司房地产销售收入呈现波动趋势与地产项目销售周期有关。同期毛利润为 7,924.03 万元、12,025.04 万元、3,809.42 万元，毛利率稳定在 15%左右。

截至 2021 年末公司在售房地产情况如下：

单位：亿元、万平方米

项目	地区	物业类型	总投资额	已投资额	可售面积	已售面积
文博苑小区	济宁邹城	商品房	15.00	15.00	43.93	43.93
嘉祥红旗花园住宅小区	济宁嘉祥	商品房	2.20	2.20	10.11	10.11
生态新城项目	济宁邹城	商住两用	6.00	5.80	29.36	19.44
泉兴家园小区	济宁邹城	商品房	13.00	12.40	40.88	40.88
合计	-	-	36.20	35.40	124.28	114.36

（3）酵母系列产品销售

该业务由二级子公司圣琪生物负责运营。圣琪生物主要利用微生物发酵等方式生产酵母、调味粉以及饲料等产品。销售方面，圣琪生物主要通过参与国内外产销会拓展销售市场，现有客户群体主要为食品贸易企业和食品生产企业。原材料采购方面，圣琪生物采购的原材料主要为甘薯，均从当地农户采购。邹城山区以沙土地为主，为甘薯种植营造良好的天然优势，为原材料供应提供有效保障。报告期内，2019-2021 年，公司实现酵母系列产品收入分别为 35,892.88 万元、35,907.60 万元、28,834.34 万元，毛利率分别为 29.54%、31.84%、29.75%。

（4）采掘收入

2019-2021 年，实现采掘收入分别为 0 万元、2,265.19 万元、19,628.29 万元，毛利率分别为 0、24.71%、18.58%。此类业务为煤炭开采销售业务中的辅业。

（5）煤炭开采销售

公司在采的煤矿为横河煤矿和红旗煤矿，横河煤矿由宏河控股本部负责运营，红旗煤矿由嘉祥红旗煤矿公司负责运营。除在采的横河煤矿和红旗煤矿外，后备煤炭资源主要为潘店煤田和小孟煤田，宏河控股已取得上述两个煤田的探矿权。

单位：万吨

煤矿名称	权证号	地质储量	剩余可采储量
横河煤矿	C3700002011041140110733	7,034.80	644.00
红旗煤矿	C3700002010111110083154	7,011.00	2,150.00

潘店煤田	T01120081101018869	24,487.00	4,636.00
小孟煤田	T3700002009031050025836 ⁴¹	12,575.00	7,429.00
合计	-	51,107.80	14,859.00

煤炭贸易由宏河控股下属子公司恒屹工贸和同创能源负责运营。煤炭贸易主要模式为通过自身平台为中小煤炭贸易商提供采购平台，利用自身资金优势和预收中小煤炭贸易商预付煤炭购货款，向周边煤炭生产企业大批量采购煤炭，获得采购优惠，公司从中收取一定的手续费。此外，公司还通过自身与电力企业的良好关系，通过煤炭贸易方式为中小煤炭贸易企业提供向电力企业供货渠道，并从中收取一定的手续费。

2019-2021 年，煤炭业务分别实现收入 267,364.99 万元、277,691.64 万元、359,458.90 万元，毛利率分别 20.43%、22.26%、23.56%。发行人煤炭业务持续稳定增长，主要得益于报告期内煤炭市场行情的利好发展，带动公司煤炭收入规模稳步增长。

(6) 工程建设

公司的工程施工业务主要由一级子公司市政工程负责运营。市政工程具备市政公用工程施工总承包二级资质、建筑工程施工总承包三级资质，主要承接邹城市公路、桥梁、污水处理设施等市政工程项目。市政工程通过招投标获得项目，自行筹集资金进行项目建设，邹城市财政局每年按照工程进度支付工程款，公司根据收到的款项确认收入并结转相应成本。2019-2021 年，公司实现工程施工收入分别为 14,744.28 万元、34,816.17 万元、25,709.28 万元。同期毛利率 26.41%、24.12%。

（二）财务状况

和信会计师事务所（特殊普通合伙）对保证人 2019 年-2021 年的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。保证人 2022 年 2 季度财务数据未经过审计。

合并资产负债表（单位：万元）

单位：万元

-资产负债表	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	572,604.01	550,393.99	330,285.30	427,316.66
应收票据及应收账款	113,767.32	122,323.87	96,603.27	133,485.72
应收票据			10,810.81	7,277.67
应收账款	113,767.32	122,323.87	85,792.46	126,208.05
应收款项融资	11,896.32	3,214.58		
预付款项	252,962.52	138,374.32	101,533.94	103,254.38
其他应收款(合计)	1,968,659.93	1,925,836.09	1,844,865.40	1,594,060.75
买入返售金融资产				
存货	1,631,628.96	1,706,484.01	1,710,514.51	1,391,508.66
划分为持有待售的资产				10,162.52
一年内到期的非流动资产	3,497.65	3,475.93	435.30	
其他流动资产	15,199.27	21,090.53	20,902.90	30,230.18
流动资产合计	4,570,215.97	4,471,193.33	4,105,140.62	3,690,018.88
非流动资产：				
债权投资	2,587.33	10,737.32		
可供出售金融资产			93,720.78	83,907.82
其他权益工具投资	89,814.41	89,814.41		
持有至到期投资			2,759.23	48,633.86
长期应收款	643.65	385.88	861.82	
长期股权投资	3,668.88	3,668.88	4,645.61	4,156.89
投资性房地产	201,558.24	202,558.24	38,682.71	143,091.89
固定资产(合计)	336,602.73	329,952.71	353,522.82	534,197.47
在建工程(合计)	195,280.08	100,478.46	81,703.54	78,469.56
使用权资产	21.24	30.13		
无形资产	356,718.20	358,766.95	358,439.95	387,320.41
长期待摊费用	2,810.87	3,050.31	3,622.21	4,114.68
递延所得税资产	614.06	844.28	365.04	612.93
其他非流动资产	10.49	19.45	19.45	433.02

非流动资产合计	1,190,330.17	1,100,307.02	938,343.15	1,284,938.54
资产总计	5,760,546.15	5,571,500.34	5,043,483.78	4,974,957.42
流动负债：				
短期借款	254,346.63	289,831.72	215,280.00	203,841.60
应付票据及应付账款	268,648.28	279,898.36	231,690.39	407,852.66
预收款项	2,062.12	25.40	59,993.49	74,944.55
合同负债	53,124.49	46,305.46		
应付职工薪酬	2,968.29	3,174.14	2,283.95	3,325.46
应交税费	10,736.31	10,646.80	5,245.87	8,539.35
其他应付款(合计)	1,153,539.90	956,757.46	828,301.28	918,696.66
一年内到期的非流动负债	463,276.87	561,742.44	328,277.94	266,282.93
其他流动负债	121,811.25	95,379.56	280,000.00	66.42
流动负债合计	2,330,514.14	2,243,761.36	1,951,072.91	1,883,549.63
非流动负债：				
长期借款	142,282.99	89,339.14	221,846.42	184,979.09
应付债券	986,500.00	998,312.68	676,547.36	440,219.04
租赁负债	18.21	19.02		
长期应付款(合计)	153,718.29	116,575.45	203,129.87	342,811.77
递延收益-非流动负债			65.32	359.97
非流动负债合计	1,282,519.50	1,204,246.29	1,101,588.97	968,369.87
负债合计	3,613,033.64	3,448,007.65	3,052,661.88	2,851,919.50
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	101,000.00	101,000.00	86,000.00	86,000.00
其它权益工具				
资本公积金	1,594,272.88	1,594,272.88	1,512,596.61	1,676,098.08
减：库存股				
其它综合收益	-429.63	-429.63		
专项储备	1,921.50	2,190.21	1,173.97	557.84
盈余公积金	34,108.13	34,108.13	33,111.30	31,768.58
一般风险准备	152.62	152.62	90.97	98.00
未分配利润	400,160.50	375,914.93	350,252.43	320,520.58
归属于母公司所有者权益合计	2,131,186.00	2,107,209.13	1,983,225.29	2,115,043.08
少数股东权益	16,326.52	16,283.57	7,596.61	7,994.83
所有者权益合计	2,147,512.51	2,123,492.70	1,990,821.89	2,123,037.92
负债和所有者权益总计	5,760,546.15	5,571,500.34	5,043,483.78	4,974,957.42

资产情况分析：

最近三年及一期末公司资产结构表

单位：万元、%

科目名称	2022年6月末	2021年末	2020年末	2019年
------	----------	--------	--------	-------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	4,570,215.97	79.34%	4,471,193.33	80.25%	4,105,140.62	81.39%	3,690,018.88	74.17%
非流动资产合计	1,190,330.17	20.66%	1,100,307.02	19.75%	938,343.15	18.61%	1,284,938.54	25.83%
资产合计	5,760,546.15	100.00%	5,571,500.34	100.00%	5,043,483.78	100.00%	4,974,957.42	100.00%

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，担保人资产总额分别为 3,690,018.88 万元、4,105,140.62 万元、4,471,193.33 万元和 4,570,215.97 万元，担保人资产总规模随着业务发展而逐年增长，担保人资产以流动资产为主。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，担保人流动资产分别为 3,690,018.88 万元、4,105,140.62 万元、4,471,193.33 和 4,570,215.97 万元，占当期资产总额的比例分别为 74.17%、81.39%、80.25%和 79.34%，担保人流动资产主要为存货、货币资金、预付款项、其他应收款。

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，担保人非流动资产分别为 1,284,938.54 万元、938,343.15 万元、1,100,307.02 万元和 1,190,330.17 万元，占当期资产总额的比例分别为 25.83%、18.61%、19.75%和 20.66%，担保人非流动资产主要为投资性房地产、固定资产、在建工程 and 无形资产。

截至 2022 年 6 月末资产科目明细分析：

(1) 货币资金

2019-2021 年和 2022 年 6 月末，担保人货币资金分别为 427,316.66 万元、330,285.30 万元、550,393.99 万元和 572,604.01 万元，占当期资产总额的比例分别为 8.59%、6.55%、9.88%和 9.94%。2021 年末，担保人货币资金较 2020 年末增加 220,108.69 万元，大幅增加 66.64%。2022 年 6 月末，担保人货币资金较 2021 年末增 22,210.02 万元，增幅与总资产增幅基本持平。

(2) 预付账款

2019-2021 年和 2022 年 6 月末，预付帐款分别为 103,254.38 万元、101,533.94 万元、138,374.32 万元和 252,962.52 万元，占当期资产总额的比例分别为 2.08%、2.01%、2.48%和 4.39%。2021 年末，担保人预付账款较 2020 年末增加 36,840.38 万元，增加 36.28%。2022 年 6 月末，担保人预付账款较

2021 年末增 114,588.2 万元，大幅增加 82.81%，主要系工程建设业务增多所致。截至 2022 年 6 月，预付账款明细如下：

账龄	期末余额	
	金额	比例 (%)
1 年以内	182,655.22	72.21
1 至 2 年	8,241.51	3.26
2 至 3 年	32,717.15	12.93
3 年以上	29,348.65	11.60
合计	252,962.52	100.00

预付账款对象相对较为分散，第一大预付款项系向国土局预付的土地款项。

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
邹城市自然资源和规划局	非关联方	36,806.00	14.55
山东宏河矿业集团房地产开发有限公司	关联方	6,371.85	2.52
邹城市平阳寺建筑公司	非关联方	5,892.93	2.33
温州第二井巷工程公司	非关联方	5,625.85	2.22
邹城市建筑安装工程总公司	非关联方	5,562.61	2.20
合计		60,259.24	23.82

(3) 其他应收款

2019-2021 年和 2022 年 6 月末，其他应收款分别为 1,594,060.75 万元、1,844,865.40 万元、1,925,836.09 万元和 1,968,659.93 万元，占当期资产总额的比例分别为 32.04%、36.58%、34.57%和 34.17%。担保人的其他应收款客户长期占比总资产的三分之一左右，规模较大，占比较为稳定，符合平台公司的业务特点。

2022 年 6 月末，其他应收款应收对象主要为邹城市各级地方政府，前五大明细如下：

单位名称	款项的性质	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
邹城市财税增收服务中心	往来款	617,507.05	31.13
邹城市住房和城乡建设局	往来款	57,040.65	2.88
邹城市财政局	往来款	54,498.07	2.75
邹城市太平镇人民政府财政局	往来款	50,469.50	2.54
邹城市城前镇人民政府	往来款	44,756.45	2.26
合计		824,271.72	41.56

（4）存货

公司存货主要由国有土地使用权和生产成本、自制半成品等构成。截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司存货余额分别为 1,391,508.66 万元、1,710,514.51 万元、1,706,484.01 万元和 1,631,628.96 万元，占期末总资产的比例分别为 27.97%、33.92%、30.63%和 28.32%。公司存货金额逐年上涨主要系公司主要从事的基础设施建设业务、工程施工及房地产销售业务属于资金密集型行业，项目建设周期较长、前期投资大，故存货在最近三年资产总额中占比较大，而且随着公司业务规模的不断扩大，存货规模也不断扩大。2020 年末存货较 2019 年末增加 319,005.85 万元，增幅为 22.93%。2022 年 6 月末存货较 2021 年末减少 74,855.05 万元，降幅为 4.39%，变动较小。

项目	期末余额		
	期末存货金额	期末占比	年初存货金额
原材料及辅助材料	9,486.44	0.58%	15,912.45
包装物及低值易耗品	2,926.55	0.18%	542.11
生产成本、自制半成品	4,143.23	0.25%	2,020.46
库存商品	27,896.25	1.71%	32,996.89
土地开发	1,009,896.10	61.89%	946,960.59
开发成本	103,024.50	6.31%	153,729.76
开发产品	67,380.63	4.13%	71,436.61
合同履约成本	406,875.26	24.94%	482,885.15
合计	1,631,628.96	100.00%	1,706,484.01

（5）投资性房地产

投资性房地产主要为担保人出租的办公楼及商业物业，长期持有不对外出售。2019 年-2021 年及 2022 年 6 月，投资性房地产余额分别为 143,091.89 万元、38,682.71 万元、202,558.24 万元、201,558.24 万元，2022 年 6 月末基本与年初持平。

（6）固定资产

公司固定资产主要由房屋建筑物、生产用机械、机器设备和运输、电子及其他等构成。截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司固定资产余额分别为 534,197.47 万元、353,522.82 万元、329,952.71 万元和 336,602.73 万元，占同期资产总额的比例分别为 10.74%、7.01%、5.92%和 5.84%。2021 年末

固定资产较 2020 年末减少 23,570.11 万元，降幅为 6.67%。2022 年 6 月末固定资产较 2021 年末增加 6,650.02 万元，增长 2.02%，变动较小。

（7）在建工程

公司在建工程主要由在建工程和工程物资构成。截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司在建工程余额分别为 78,469.56 万元、81,703.54 万元、100,478.46 万元和 195,280.08 万元，占同期资产总额的比例分别为 1.58%、1.62%、1.80%和 3.39%。2019-2021 年 在建工程科目金额占比较低且变动较小。截至 2022 年 3 月 31 日，经分析未发现公司在建工程有明显减值迹象，因而未计提在建工程减值准备。2021 年末在建工程较 2020 年末增加 18,774.93 万元，增幅为 22.98%。2022 年 6 月末在建工程较 2021 年末增加 94,801.62 万元，增幅为 94.35%，主要系新增大量在建工程。

（8）无形资产

公司无形资产主要由土地使用权、软件等构成。截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司无形资产余额分别为 387,320.41 万元、358,439.95 万元、358,766.95 万元和 356,718.20 万元，占同期资产总额的比例分别为 7.79%、7.11%、6.44%和 6.37%。2021 年末无形资产较 2020 年末增加 327.01 万元，增幅为 0.09%。2022 年 6 月末无形资产较 2021 年末基本保持稳定。

截至 2022 年 6 月末，公司无形资产结构如下：

项目	期末余额（万元）	占比
土地使用权	100,518.72	28.02%
采矿权	237,892.81	66.31%
财务软件	247.63	0.07%
其他	20,107.79	5.60%
合计	358,766.95	100.00%

负债结构分析：

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，负债分别为 2,851,919.50 万元、3,052,661.88 万元、3,448,007.65 万元和 3,613,033.64 万元。负债构成方面，截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，流动负债余额 1,883,549.63 万元、1,951,072.91 万元、2,243,761.36 万元和 2,330,514.14 万元，分别占负

债总额的 66.04%、63.91%、65.07%和 64.50%。公司非流动负债余额分别为 968,369.87 万元、1,101,588.97 万元、1,204,246.29 万元和 1,282,519.50 万元，分别占负债总额的 33.96%、36.09%、34.93%和 35.50%。公司流动负债主要由短期借款、应付票据和其他应付款构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

截至 2022 年 6 月末的负债明细分析：

（1）短期借款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，短期借款余额为 203,841.60 万元、215,280.00 万元、289,831.73 万元和 254,346.63 万元，占负债总额的比例分别为 7.15%、7.05%和 8.41%和 7.04%。2021 年末短期借款较 2020 年末增加 74,551.73 万元，增幅为 34.63%，主要系担保人增加融资所致。2022 年 3 月末发行人短期借款较 2021 年末减少 14,250.00 万元，降幅为 6.70%。

（2）应付票据

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，应付票据余额为 326,424.85 万元、160,740.58 万元、212,800.00 万元和 198,550.00 万元，占同期负债总额的比例分别为 11.45%、5.27%、6.17%和 5.50%。2021 年末应付票据较 2020 年末增加 52,059.42 万元，增幅为 32.39%，主要原因为以承兑汇票方式结算工程款所致。2022 年 6 月末较 2021 年末减少 35,485.09 万元，降幅为 12.24%。

（3）其他应付款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，其他应付款为 918,696.66 万元、828,301.28 万元、956,757.46 万元和 1,044,401.89 万元，占同期负债总额的比例分别为 32.21%、27.13%、27.75%和 32.93%。其他应付款主要由往来款与工程保证金构成。2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 128,456.18 万元，增幅为 15.51%。2022 年 6 月末其他应付款较 2021 年末增加 196,782.44 万元，增幅为 20.57%。

（4）长期借款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，长期借款余额分别为 184,979.09 万元、221,846.42 万元、89,339.14 万元和 142,282.99 万元，占同期负债总额的比例分别为 6.49%、7.27%、2.59%和 3.94%。2021 年末长期借款较 2020 年末降低 132,507.28 万元，降幅 59.73%，主要系长期借款转为一年内到期的非流动负债所致。2022 年 6 月末长期借款较 2021 年末增加 52,943.85 万元，增幅 59.26%，主要系新增与经营业务相关的长期借款所致。

（5）应付债券

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，应付债券分别为 440,219.04 万元、676,547.36 万元、998,312.68 万元和 986,500.00 万元，占总负债的比例分别为 15.44%、22.16%、28.95%和 27.30%。2021 年末应付债券较 2020 年末增加 321,765.32 万元，增幅为 47.56%，主要原因为公司新发行公司债券、中期票据和非公开定向债务融资工具所致。2022 年 6 月末应付债券较 2021 年末基本持平，接近 100 亿元规模，保持稳定增长势头。

（6）长期应付款

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，长期应付款分别为 342,811.77 万元、203,129.87 万元、116,575.45 万元和 153,718.29 万元，占负债总额的比例分别为 12.02%、6.65%、3.38%和 4.25%。2021 年末长期应付款较 2020 年末减少 86,554.42 万元，降幅为 42.61%，主要原因为偿还长期应付款中有息部分。2022 年 6 月末长期应付款较 2021 年末增加 37,142.84 万元，增加 31.86%。

合并利润表（单位：万元）

单位：万元

利润表	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	481,388.78	732,224.65	657,148.41	601,682.20
营业收入	481,388.78	732,224.65	657,148.41	601,682.20
其他类金融业务收入				
营业总成本	443,347.20	689,140.98	638,732.84	587,430.57
营业成本	362,008.46	505,443.81	480,653.60	453,879.11

税金及附加	6,338.58	11,550.46	15,081.85	12,263.62
销售费用	2,311.92	5,125.78	5,515.35	4,791.64
管理费用	26,965.72	52,392.52	44,897.82	45,191.16
研发费用				
财务费用	45,722.52	114,628.41	92,584.23	71,305.05
其中：利息费用	43,433.69	117,163.91	96,716.34	64,188.37
减：利息收入	3,064.58	13,855.24	10,247.98	3,925.32
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益	93.71	429.12	11,004.10	9,375.43
投资净收益	1,009.57	4,782.35	6,167.03	5,156.80
资产减值损失		-560.22	-5,137.14	-9,348.63
信用减值损失	-14.33	-5,279.46		
资产处置收益	94.26	5,612.84	-22.87	-76.43
汇兑净收益				
营业利润	39,224.79	48,068.30	30,426.69	19,358.81
加：营业外收入	141.64	350.70	11,538.71	21,211.23
减：营业外支出	151.94	859.73	893.18	1,853.09
利润总额	39,214.49	47,559.27	41,072.22	38,716.95
减：所得税	8,125.97	12,752.58	7,124.42	8,741.00
净利润	31,088.52	34,806.69	33,947.80	29,975.95
持续经营净利润	31,088.52	34,806.69	33,947.80	29,975.95
终止经营净利润				
减：少数股东损益	42.95	1,061.07	880.26	893.27
归属于母公司所有者的净利润	31,045.57	33,745.62	33,067.54	29,082.68
加：其他综合收益				
综合收益总额	31,088.52	34,806.69	33,947.80	29,975.95
减：归属于少数股东的综合收益总额	42.95	1,061.07	880.26	893.27
归属于母公司普通股股东综合收益总额	31,045.57	33,745.62	33,067.54	29,082.68

2019-2021 年及 2022 年 6 月末，营业总收入分别为 601,682.20 万元、657,148.41 万元、732,224.65 万元和 477,153.79 万元，其中主营业务收入分别为 588,491.22 万元、634,679.07 万元、724,539.28 万元和 434,812.32 万元，公司业务收入主要来源于基础设施建设和自营煤炭销售、工程施工等业务，整体盈利能力较为稳定。最近三年主营业务综合毛利率分别为 24.18%、27.40%、31.05%，其中基础设施建设业务和煤炭业务毛利率较为稳定，而其他

业务受到各自业务特性的影响，均有一定的波动性。总体来看，担保人营业收入、净利润相对比较稳定。

合并现金流量表

单位：万元

现金流量表（单位：万元，CNY）	2022-06-30	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
报告期	中报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	524,250.25	693,563.73	583,187.13	623,973.46
收到的税费返还	4,962.86	5.54	0.18	447.58
收到其他与经营活动有关的现金	320,671.86	481,063.33	536,348.75	887,117.04
经营活动现金流入（金融类）				
经营活动现金流入小计	849,884.98	1,174,632.59	1,119,536.06	1,511,538.08
购买商品、接受劳务支付的现金	387,222.51	422,799.17	897,266.02	616,126.68
支付给职工以及为职工支付的现金	22,472.24	51,796.84	42,564.13	39,582.36
支付的各项税费	20,997.37	37,168.07	46,492.27	43,775.63
支付其他与经营活动有关的现金	407,931.66	613,545.64	843,434.17	1,106,468.31
经营活动现金流出（金融类）				
经营活动现金流出小计	838,623.78	1,125,309.72	1,829,756.59	1,805,952.98
经营活动产生的现金流量净额	11,261.20	49,322.88	-710,220.53	-294,414.90
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	11,849.99	4,376.75	82,712.00	52,758.84
取得投资收益收到的现金	1,009.57	6,650.40	7,150.03	5,786.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	605.36	25,611.05	34.45	58.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			118.60	362.31
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	13,464.93	36,638.20	90,015.08	58,966.51
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	91,433.36	81,804.48	22,898.46	49,584.61
投资支付的现金		8,658.10	36,341.40	45,345.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-9.18	-390.86	-5,635.35
支付其他与投资活动有关的现金			105,111.06	
投资活动现金流出小计	91,433.36	90,453.40	163,960.07	89,294.39
投资活动产生的现金流量净额	-77,968.43	-53,815.20	-73,944.99	-30,327.89
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		25,110.00		

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,110.00		
取得借款收到的现金	533,276.76	576,514.34	797,991.53	592,426.99
收到其他与筹资活动有关的现金	24,068.73	976,427.87	29,661.16	8,000.00
发行债券收到的现金	348,500.00		588,234.00	382,778.00
筹资活动现金流入小计	905,845.49	1,578,052.21	1,415,886.68	983,204.99
偿还债务支付的现金	756,152.74	1,283,498.83	602,392.89	465,430.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,391.44	115,947.62	94,897.82	71,783.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	28,709.24	136,325.16	58,289.80	11,184.79
筹资活动现金流出小计	832,253.42	1,535,771.61	755,580.51	548,398.99
筹资活动产生的现金流量净额	73,592.07	42,280.60	660,306.17	434,806.00
汇率变动对现金的影响		-32.74	-33.84	8.71
现金及现金等价物净增加额	6,884.84	37,755.54	-123,893.19	110,071.92
期初现金及现金等价物余额	218,359.01	180,603.47	304,496.66	194,424.74
期末现金及现金等价物余额	225,243.85	218,359.01	180,603.47	304,496.66

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-6 月，经营活动产生的现金流量净额分别为-294,414.90 万元、-710,220.53 万元、49,322.88 万元和 11,261.20 万元。发行人经营活动现金流入主要为公司销售商品、提供劳务收到的现金以及收到的其他与经营活动有关的现金；经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及支付的其他与经营活动有关的现金。2021 年度较 2020 年度相比，经营活动产生的现金流量净额增加 759,543.41 万元，增幅为 106.94%，主要系购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期明显减少所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-6 月，投资活动产生的现金流量净额分别为-30,327.89 万元、-73,944.99 万元、-53,815.20 万元和-77,968.43 万元。投资活动现金流入主要为收回投资收到的现金、取得投资收益收到的现金；投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金和投资支付的现金。2021 年度较 2020 年度相比，投资活动产生的现金流量净额增加了 20,129.79 万元，增幅为 27.22%，主要系支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

2019 年度-2021 年度及 2022 年 1-6 月，筹资活动产生的现金流量净额分别为 434,806.00 万元、660,306.17 万元、42,280.60 万元和 73,592.07 万元。筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和发行债券所收到的现金；筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2021 年度较 2020 年度相比，筹资活动产生的现金流量净额减少了 618,025.57 万元，降幅为 93.60%，主要是偿还债务支付的现金增加所致。

综合来看，担保人现金流量结构符合行业特点、担保人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计未来几年担保人的收入水平和盈利能力将不断提高，有足够的现金流量保障新增债务的偿还。

（三）财务指标

1、偿债能力分析

项目	2022 年 6 月末 /2022 年 1-6 月	2021 年末 /2021 年度	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度
流动比率（倍）	1.96	1.99	2.10	1.96
速动比率（倍）	1.22	1.23	1.23	1.22
资产负债率（%）	62.73	61.89	60.53	57.33
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%	100%

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，公司的流动比率保持在 2 左右，速动比率稳定在 1.23 左右，担保人报告期内流动比率及速动比率相对稳定。未来随着公司不断优化债务结构，控制流动负债规模，加大长期借款、应付债券等非流动负债，公司短期偿债指标将维持在较高水平。

截至 2019-2021 年末及 2022 年 6 月末，资产负债率分别为 57.33%、60.53%、61.80%和 62.73%，负债率逐渐提高，主要系公司业务规模不断扩增，建设项目增加，资金需求量增加，公司发挥财务杠杆作用，通过长期借款、发行债券等筹措资金，但仍保持在合理水平，公司长期偿债能力较好。

2、运营能力分析

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	7.04	6.20	4.91
存货周转率（次/年）	0.30	0.31	0.35
总资产周转率（次/年）	0.14	0.13	0.14

2019 年-2021 年，应收账款周转率分别为 4.91、6.20、7.04，报告期内应收账款周转速度较快，应收账款周转情况良好，主要系公司近年来加大内部财务及业务的管理、考核力度，应收账款管理效率不断提高，在保持公司经营业绩稳定的同时增强了回款能力。

2019 年-2021 年，存货周转率分别 0.35、0.31、0.30，处于较低水平，主要系担保人从事基础设施建设、工程施工、房地产销售等业务，所承担项目具有投资额大、建设周期长且资金周转慢等特点，导致担保人存货周转速度较慢。

2019 年-2021 年，总资产周转率分别为 0.14、0.13、0.14，总资产周转率主要受担保人总资产规模以及当期营业收入的影响。由于担保人所承建的业务存在建设周期长和资金回收期长的特点，因此担保人的总资产周转率始终处于较低水平。未来随着担保人在建项目的陆续完工，项目逐步进入回收期，担保人的营运能力将得到加强。

担保人各项营运指标处于行业合理水平，且担保人收入结构的多元化发展，使其盈利能力更加稳固，受单一因素的冲击逐步减小，担保人的营运能力将得到进一步改善。

（四）有息债务及担保情况

截至 2022 年 6 月末，城资控股合并口径有息债务 219.32 亿元，具体明细如下：

序号	贷款机构	期限		金额（元）	风控
1	19 城资 03	2019/9/5	2022/9/5	580,000,000.00	信用

2	20 城资 01	2020/4/7	2023/4/7	400,000,000.00	信用
3	21 城资 01	2021/4/29	2023/4/29	500,000,000.00	信用
4	20 邹城资产 PPN002	2020/7/1	2022/7/1	365,000,000.00	信用
5	国投泰康信托有限责任公司	2021/2/26	2023/3/12	279,270,000.00	保证
6	广发银行股份有限公司	2019/9/11	2022/9/9	105,000,000.00	担保
7	济宁银行股份有限公司	2021/3/11	2024/3/10	100,000.00	质押
8	济宁银行股份有限公司	2021/3/18	2024/3/17	100,000.00	质押
9	青岛银行股份有限公司	2020/1/9	2030/1/8	29,500,000.00	抵押
10	湖南省财信信托有限责任公司	2020/11/27	2023/1/14	205,400,000.00	信用
11	中国外贸金融租赁有限公司	2017/8/15	2022/7/15	33,599,407.82	信用
12	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2021/6/7	2023/6/7	10,375,644.87	信用
13	中建投租赁股份有限公司	2022.01.04	2024.12.15	33,333,333.32	信用
14	19 宏河债	2019/1/29	2026/1/29	146,000,000.00	担保
15	恒热 03	2021/1/21	2023/1/16	81,000,000.00	担保
16	20 宏河 01	2020/4/7	2023/4/7	245,000,000.00	担保
17	工行	2016/6/28	2026/6/28	190,622,842.10	信用
18	远东国际融资租赁有限公司	2018/7/30	2023/7/30	15,594,692.28	保证
19	五矿国际信托有限公司	2020/8/31	2022/8/31	50,000,000.00	保证借款
20	安徽国元信托有限责任公司	2021.4.30	2023.4.30	81,130,000.00	保证借款
21	远东国际融资租赁有限公司	2021.8.13	2024.8.13	3,588,328.69	保证
22	海通恒信融资租赁有限公司	2021.12.27	2024.12.27	58,276,860.40	保证
23	中建投租赁公司	2020/5/11	2023/5/5	26,666,666.64	保证
24	中航国际租赁有限公司	2019/11/15	2022/9/15	6,666,666.63	保证
25	国泰租赁有限公司	2021/4/29	2024/2/5	33,792,943.76	保证
26	同煤漳泽（上海）融资租赁公司	2021/12/20	2025/12/20	12,500,000.00	保证
27	民生银行	2021.11.01	2022.11.18	190,000,000.00	质押
28	中信银行	2022.04.18	2022.07.19	70,000,000.00	保证
29	中远海运租赁有限公司	2018.2.8	2023.2.8	21,679,363.18	保证
30	徽银金融租赁股份有限公司	2018.2.15	2023.2.15	22,339,641.24	保证
31	江苏金租融资租赁股份有限公司	2018.6.21	2023.6.21	16,988,206.00	保证
32	重庆钡渝金融租赁股份有限公司	2018.3.30	2023.3.30	16,857,410.16	保证
33	光大兴陇信托	2019.12.24	2025.05.24	28,600,000.00	保证
34	济宁银行	2021/3/11	2024/3/10	47,200,000.00	质押
35	济宁银行	2021/3/18	2024/3/17	47,200,000.00	质押
36	青岛银行	2020/1/9	2030/1/8	82,500,000.00	抵押
37	济宁银行	2022/1/12	2025/1/11	130,000,000.00	质押
38	中融信托	2022.06.08	2024.06.02	299,000,000.00	抵押
39	光大兴陇信托	2022.06.17	2024.06.24	38,500,000.00	抵押
40	五矿信托	2022/2/28	2024/12/31	418,400,000.00	信用
41	农商行	2020.5.27	2023.5.27	67,900,000.00	保证借款
42	农商银行	2018/2/12	2023/2/7	39,200,000.00	质押借款

43	工行	2016/6/28	2026/6/28	106,279,947.35	信用
44	济宁银行	2021/3/18	2024/3/17	9,300,000.00	质押借款
45	威海银行	2022.01.13	2025.01.13	128,000,000.00	质押
46	农商行	2021/1/19	2023/1/15	9,350,000.00	抵押
47	恒热 04	2021/1/21	2024/1/16	89,000,000.00	保证
48	恒热 05	2021/1/21	2025/1/16	98,000,000.00	保证
49	19 宏河债	2019/1/29	2026/1/29	438,000,000.00	保证
50	20 宏河 02	2020/9/4	2023/9/4	250,000,000.00	保证
51	21 宏河 01	2021.11.17	2026.11.17	200,000,000.00	保证
52	22 宏河 01	2022.4.1	2027.4.1	500,000,000.00	保证
53	22 宏河 02	2022.6.10	2027.6.10	300,000,000.00	保证
54	22 邹城城资 PPN002	2022.04.25	2024.04.25	200,000,000.00	信用
55	22 邹城城资 PPN001	2022/2/10	2025/2/10	400,000,000.00	信用
56	20 邹城资产 PPN002	2020/7/1	2023/7/1	35,000,000.00	信用
57	22 邹城城资 MTN001	2022/3/30	2025/3/30	300,000,000.00	信用
58	20 邹城资产 MTN001	2020/8/27	2023/8/27	290,000,000.00	信用
59	20 邹城资产 MTN002	2020/10/28	2023/10/28	200,000,000.00	信用
60	21 邹城资产 MTN001	2021/1/12	2024/1/12	510,000,000.00	信用
61	21 邹城资产 MTN002	2021/12/20	2024/12/20	500,000,000.00	信用
62	21 邹城资产 PPN001	2021/12/22	2023/12/22	700,000,000.00	信用
63	21 邹城债 01	2021/3/8	2024/3/8	400,000,000.00	信用
64	21 邹城债 02	2021/8/2	2024/8/2	400,000,000.00	信用
65	21 邹城债 03	2021/12/31	2024/12/31	450,000,000.00	信用
66	21 城资 02	2021/7/7	2023/7/7	900,000,000.00	信用
67	21 城资 03	2021/7/27	2023/7/27	300,000,000.00	信用
68	21 城资 04	2021/8/20	2023/8/20	400,000,000.00	信用
69	21 城资 05	2021/9/27	2023/9/27	600,000,000.00	信用
70	21 城资 06	2021/10/5	2023/10/5	300,000,000.00	信用
71	22 城资 01	2022.06.09	2024.06.09	670,000,000.00	信用
72	22 城资 02	2022.06.15	2025.06.15	200,000,000.00	信用
73	22 城资 03	2022.06.23	2024.06.23	235,000,000.00	信用
74	恒丰银行	2020.06.24	2023.06.24	300,000,000.00	信用
75	中建投租赁股份有限公司	2022.01.04	2024.12.15	50,000,000.02	信用
76	日照银行	2019.02.18	2024.02.18	400,000,000.00	信用
77	同煤漳泽（上海）融资租赁公司	2021/12/20	2025/12/20	28,125,000.00	保证
78	远东国际融资租赁有限公司	2021.8.13	2024.8.13	4,898,760.71	保证
79	海通恒信融资租赁有限公司	2021.12.27	2024.12.27	93,815,394.66	保证
80	国泰租赁有限公司	2021/4/29	2024/2/5	26,728,373.84	保证
81	中远海运租赁有限公司	2018.2.8	2023.2.8	23,676,636.82	保证
82	徽银金融租赁股份有限公司	2018.2.15	2023.2.15	23,000,531.18	保证
83	江苏金租融资租赁股份有限公司	2018.6.21	2023.6.21	17,631,906.00	保证

84	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2018. 3. 30	2023. 3. 30	17,459,139. 67	保证
85	国泰租赁有限公司	2021. 6. 24	2024. 6. 23	34,370,100. 00	保证
86	远东国际融资租赁有限公司	2018/7/30	2023/7/30	5,893,681. 05	保证
87	21 邹城 D1	2021/9/16	2022/9/16	700,000,000. 00	信用
88	21 邹城城资 SCP002	2021/10/19	2022/7/17	200,000,000. 00	信用
89	22 邹城城资 SCP001	2022. 05. 05	2023. 01. 24	280,000,000. 00	信用
90	19 城资 03	2019/9/5	2022/9/5	580,000,000. 00	信用
91	20 城资 01	2020/4/7	2023/4/7	400,000,000. 00	信用
92	21 城资 01	2021/4/29	2023/4/29	500,000,000. 00	信用
93	20 邹城资产 PPN002	2020/7/1	2022/7/1	365,000,000. 00	信用
94	国投泰康信托有限责任公司	2021/2/26	2023/3/12	279,270,000. 00	保证
95	广发银行股份有限公司	2019/9/11	2022/9/9	105,000,000. 00	担保
96	济宁银行股份有限公司	2021/3/11	2024/3/10	100,000. 00	质押
97	济宁银行股份有限公司	2021/3/18	2024/3/17	100,000. 00	质押
98	青岛银行股份有限公司	2020/1/9	2030/1/8	29,500,000. 00	抵押
99	湖南省财信信托有限责任公司	2020/11/27	2023/1/14	205,400,000. 00	信用
100	中国外贸金融租赁有限公司	2017/8/15	2022/7/15	33,599,407. 82	信用
101	远东宏信（天津）融资租赁有限公司	2021/6/7	2023/6/7	10,375,644. 87	信用
102	中建投租赁股份有限公司	2022. 01. 04	2024. 12. 15	33,333,333. 32	信用
103	19 宏河债	2019/1/29	2026/1/29	146,000,000. 00	担保
104	恒热 03	2021/1/21	2023/1/16	81,000,000. 00	担保
105	20 宏河 01	2020/4/7	2023/4/7	245,000,000. 00	担保
106	工行	2016/6/28	2026/6/28	190,622,842. 10	信用
107	远东国际融资租赁有限公司	2018/7/30	2023/7/30	15,594,692. 28	保证
108	五矿国际信托有限公司	2020/8/31	2022/8/31	50,000,000. 00	保证借款
109	安徽国元信托有限责任公司	2021. 4. 30	2023. 4. 30	81,130,000. 00	保证借款
110	远东国际融资租赁有限公司	2021. 8. 13	2024. 8. 13	3,588,328. 69	保证
111	海通恒信融资租赁有限公司	2021. 12. 27	2024. 12. 27	58,276,860. 40	保证
112	中建投租赁公司	2020/5/11	2023/5/5	26,666,666. 64	保证
113	中航国际租赁有限公司	2019/11/15	2022/9/15	6,666,666. 63	保证
114	国泰租赁有限公司	2021/4/29	2024/2/5	33,792,943. 76	保证
115	同煤漳泽（上海）融资租赁公司	2021/12/20	2025/12/20	12,500,000. 00	保证
116	民生银行	2021. 11. 01	2022. 11. 18	190,000,000. 00	质押
117	中信银行	2022. 04. 18	2022. 07. 19	70,000,000. 00	保证
118	中远海运租赁有限公司	2018. 2. 8	2023. 2. 8	21,679,363. 18	保证
119	徽银金融租赁股份有限公司	2018. 2. 15	2023. 2. 15	22,339,641. 24	保证
120	江苏金租融资租赁股份有限公司	2018. 6. 21	2023. 6. 21	16,988,206. 00	保证
121	重庆鈇渝金融租赁股份有限公司	2018. 3. 30	2023. 3. 30	16,857,410. 16	保证
122	光大兴陇信托	2019. 12. 24	2025. 05. 24	28,600,000. 00	保证
123	湖南财信信托	2021. 01. 08	2023. 12. 31	490,831,136. 94	保证
124	同煤漳泽（上海）租赁公司	2021. 12. 18	2025. 12. 18	229,740,000. 00	信用

合计			21,931,964,622.42	
----	--	--	-------------------	--

融资结构上，以银行及债券为主。债券是最主要的融资渠道，发债余额 156,7900 万元，占比 71.49%，其次为银行融资，银行信贷余额 253,757.56 万元，占比 11.57%。非标融资合计占比 16.94%，其中信托融资与银行信贷规模相近，余额 253,553.11 万元，占比 11.56%，租赁融资余额 117,985.79 万元，占比 5.38%。

有息债务到期期限分布上，2022 年-2024 年分别到期 370,053.21 万元、909,454.63 万元、518,179.56，占比 16.87%、41.47%、23.63%；2025 年到期 159,606.50 万元，占比 7.28%；2026 年及以后到期 235,902.56 万元，占比 10.76%。

年度	2022	2023	2024	2025	2026-
到期余额（万元）	370,053.21	909,454.63	518,179.56	159,606.50	235,902.56
占比	16.87%	41.47%	23.63%	7.28%	10.76%

根据发行进度估计，标的债券大概率于 2022 年 12 月发行，期限为 2+1 年，本信托将于债券届满 2 年之日全部回售，故本信托集中到期日预计为 2024 年 12 月，故信托存续期间到期债务比例占比总有息债务 81.97%，有一定的偿还压力。但是考虑到担保人作为百强县重要的 AA+旗舰平台公司，政府资源倾斜力度较大，银行授信意愿较为充足，预计到期中短期债务续作可能性较大。

截至 2022 年 6 月末，公司对外担保余额共 528,929.09 万元，担保方式均为保证担保，担保对象均为当地国企，目前未出现逾期或者代偿现象。

被担保单位名称	贷款机构	担保金额	担保期间	
			起	止
邹城市利民建设发展有限公司	齐鲁银行	25,000.00	2019/12/16	2022/12/1
邹城市利民建设发展有限公司	工行	36,346.00	2017/12/31	2032/12/29
邹城市利民建设发展有限公司	农商行	4,560.00	2020/7/7	2022/7/6
邹城市利民建设发展有限公司	国银租赁	19,500.00	2019/11/27	2024/11/27
邹城市利民建设发展有限公司	日照银行	15,000.00	2018/10/31	2023/9/5
邹城市利民建设发展有限公司	中建投	9,077.60	2020/1/10	2024/1/15
邹城市利民建设发展有限公司	渝农商租赁	7,009.73	2019/2/1	2024/2/1
邹城市利民建设发展有限公司	广发银行	6,500.00	2020/12/21	2023/12/21
邹城市利民建设发展有限公司	济宁银行	19,900.00	2021/7/27	2022/7/28
邹城市利民建设发展有限公司	国元信托	19,590.00	2021/6/4	2023/12/30
邹城市利民建设发展有限公司	恒丰银行	1,800.00	2021/11/16	2026/5/16
邹城市利民建设发展有限公司	徽银租赁	4,500.00	2018/11/16	2023/8/16

邹城市利民建设发展有限公司	陕西信托	11,270.00	2021/8/6	2023/12/24
邹城市利民建设发展有限公司	北京银行	9,000.00	2022/1/4	2023/1/4
邹城市利民建设发展有限公司	恒丰银行	5,000.00	2022/1/24	2023/1/24
邹城市利民建设发展有限公司	恒丰银行	14,000.00	2022/6/29	2023/6/29
邹城市利民建设发展有限公司	枣庄银行	9,000.00	2022/2/28	2023/2/22
山东正方控股集团有限公司	光大银行	12,000.00	2020/3/26	2027/2/19
山东正方控股集团有限公司	国药租赁	7,787.46	2020/4/1	2025/4/2
山东正方控股集团有限公司	国药租赁	6,600.00	2022/4/26	2025/6/26
山东正方控股集团有限公司	华融租赁	12,370.23	2020/6/30	2023/6/15
山东正方控股集团有限公司	北京银行	20,000.00	2021/11/12	2022/11/12
山东正方控股集团有限公司	国泰租赁	9,103.13	2021/1/20	2024/1/20
山东正方控股集团有限公司	国泰租赁	3,437.07	2021/6/23	2024/6/23
山东正方控股集团有限公司	徽银租赁	8,333.33	2021/8/5	2024/8/5
山东正方控股集团有限公司	国投泰康	19,980.00	2021/7/15	2023/7/15
山东正方控股集团有限公司	天津信托	4,980.00	2021/12/28	2022/12/28
山东正方控股集团有限公司	天津信托	15,000.00	2021/7/27	2023/7/22
山东正方控股集团有限公司	陕西信托	2,100.00	2021/10/22	2023/4/29
山东正方控股集团有限公司	国泰租赁	12,010.85	2022/3/15	2025/3/15
山东正方控股集团有限公司	国开行	8,000.00	2022/4/21	2023/4/20
山东正方控股集团有限公司	中银富登	500	2022/5/20	2023/5/18
邹城市华源医药科技有限公司	工行	15,331.03	2020/6/30	2035/6/23
邹城市国运公共交通有限公司	华融租赁	4,097.87	2018/12/19	2024/12/19
邹城市国运公共交通有限公司	国药租赁	1,485.63	2018/9/26	2023/9/26
邹城市国运公共交通有限公司	苏银金租	8,752.65	2019/4/3	2024/4/3
邹城市圣福园实业有限公司	中银富登	500	2022/3/16	2023/3/16
邹城市圣福园实业有限公司	华夏银行	1,000.00	2022/3/29	2023/3/29
山东至澄农业发展有限公司	光大银行	8,500.00	2019/12/3	2024/11/3
山东至澄农业发展有限公司	农商行	4,570.00	2020/5/27	2023/2/5
山东至澄农业发展有限公司	日照银行	16,406.25	2021/1/1	2025/1/6
山东至澄农业发展有限公司	日照银行	12,468.76	2020/8/27	2024/7/15
山东至澄农业发展有限公司	建行	2,275.00	2020/9/30	2028/7/30
山东至澄农业发展有限公司	徽银租赁	10,000.00	2022/3/11	2027/3/11
邹城市恒泰建设发展有限公司	农商行	4,570.00	2020/7/7	2023/2/5
邹城市恒泰建设发展有限公司	济宁银行	990	2021/9/9	2022/9/29
邹城市公路工程有限公司	农商行	4,560.00	2020/7/7	2022/7/6
邹城市城建实业发展有限公司	工行	19,462.50	2016/6/28	2026/6/28
邹城市住宅建筑有限公司	农商行	6,800.00	2020/4/20	2023/4/20
山东正方控股集团有限公司	邹城工行	2,354.00	2015/6/28	2023/6/29
山东正方控股集团有限公司	中国农发行	13,000.00	2021/8/30	2033/8/25
山东正方智能机器人产业发展有限公司	农商行	7,950.00	2018/10/30	2023/2/28
山东省微山湖矿业集团有限公司	浦发银行	4,400.00	2022/3/17	2022/9/17

山东省微山湖矿业集团有限公司	恒丰银行	7,900.00	2021/10/12	2022/9/6
山东省微山湖矿业集团有限公司	恒丰银行	5,300.00	2021/9/29	2022/9/29
山东省微山湖矿业集团有限公司	齐商银行	7,000.00	2022/5/28	2023/5/27
合计		528,929.09		

（五）评级情况

中证鹏元、东方金诚对其主体信用等级评为 AA+，YY 评级 7。

（六）资信情况

1、企业征信情况

经查询的企业信用报告，截至该报告出具日（2022 年 10 月 12 日），担保人与 38 家金融机构有过合作，当前未结清机构 13 家。无不良或者逾期记录，担保债权的五级分类均为正常。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2004	38	13	2016

借贷交易		担保交易	
余额	221712.44	余额	53194.76
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

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

2、企业信用及涉诉信息

经全国法院被执行人信息查询、国家企业信用信息公示系统查询，担保人无被执行信息，无行政处罚，无经营异常记录。经查中国裁判文书网，无有关金融信贷类诉讼。暂停续作、反洗钱系统查询无异常信息。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:

身份证号码/组织机构代码:

执行法院范围:

验证码: 

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 邹城市城资控股集团有限公司 相关的结果。

序号	客户类型	客户姓名	证件类型	证件号	查询时间	查询状态	描述	是否命中
1	机构	邹城市恒泰控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370883MA3EK7KA21	2022/10/13 17:04:24	0000		0
2	机构	邹城市城资控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370883761852427F	2022/10/13 17:04:24	0000		0

集团暂停续作客户清单 ×

客户名称 说明: 请输入客户名称或集团客户名称进行查询

集团客户名称	客户名称	相关项目名称	客户类型	项目所属单位
无数据				

3、银行授信情况

担保人截至 2022 年 6 月银行授信 152.43 亿元, 未使用额度 79.60 亿元, 授信弹性较强, 明细如下:

序号	授信机构	授信额度(亿)	已使用(亿)	未使用(亿)
1	渤海银行股份有限公司	30	10	20
2	中国民生银行股份有限公司	24.83	12.83	12
3	兴业银行股份有限公司	15.55	2.55	13
4	华夏银行股份有限公司	13.1	7.2	5.9
5	中国建设银行股份有限公司	11.9	8	3.9
6	济宁银行股份有限公司	9.88	5.68	4.2
7	日照银行股份有限公司	8.79	4.45	4.34

8	广发银行股份有限公司	6.14	1.14	5
9	威海市商业银行股份有限公司	5.6	4.1	1.5
10	中信银行股份有限公司	4	2.3	1.7
11	中国工商银行股份有限公司	3.4	3.3	0.1
12	山东邹城农村商业银行股份有限公司	3.38	2.38	1
13	恒丰银行股份有限公司	3.21	1.21	2
14	青岛银行股份有限公司	3.07	2.57	0.5
15	北京银行股份有限公司	2.1	0.1	2
16	中国农业银行股份有限公司	2	1.3	0.7
17	莱商银行股份有限公司	1.4	0.9	0.5
18	枣庄银行股份有限公司	1.3	0.7	0.6
19	中国光大银行股份有限公司	0.95	0.95	0
20	泰安银行股份有限公司	0.9	0.45	0.45
21	齐商银行股份有限公司	0.85	0.69	0.16
22	中银富登村镇银行股份有限公司	0.1	0.05	0.05

四、区域情况

（一）邹城市经济概况

济宁，山东省辖地级市，位于山东省西南部，东邻临沂市，西与菏泽市接壤，南面是枣庄市和江苏省徐州市，北面与泰安市交界。是山东省政府批复的淮海经济区中心城市之一、是历史文化名城、滨水生态旅游城市。济宁市下辖 2 个市辖区（任城区、兖州区），7 个县（微山县、鱼台县、金乡县、嘉祥县、汶上县、泗水县、梁山县），代管 2 个县级市（曲阜市、邹城市），并有设有济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区和商贸物流园区等功能区。全市面积 11187 平方公里，常住人口 834.59 万人。邹城市，山东省辖县级市，由济宁市代管，位于山东省西南部，济宁市东部。2020 年山东省四星级新型智慧城市建设预试点城市。邹城市辖 3 个街道、13 个镇。该市行政区域面积 1616.56 平方公里，常住人口 115.45 万人。2021 年，济宁市 GDP 总量排名山东地级市第六，处于中上水平，邹城市经济总量连续多年排名济宁市第一名。

序号	区县	2021年GDP (亿元)	排名	2021年城镇居民人均可支配收入 (元)	排名
1	邹城市	960.55	1	43,216.00	3
2	任城区	592.06	2	47,377.00	1
3	兖州区	587.74	3	46,274.00	2
4	微山县	428.47	4	37,322.00	5
5	曲阜市	402.88	5	36,457.00	6
6	梁山县	268.12	6	35,307.00	10
7	汶上县	250.54	7	35,842.00	7
8	嘉祥县	246.65	8	35,577.00	8
9	金乡县	245.83	9	37,524.00	4
10	鱼台县	219.55	10	35,386.00	9
11	泗水县	203.30	11	30,235.00	11

2021 年邹城市实现地区生产总值 (GDP) 960.55 亿元, 按可比价格计算, 同比增长 8.70%。分产业看, 第一产业增加值 65.32 亿元; 第二产业增加值 464.24 亿元; 第三产业增加值 430.99 亿元。邹城市形成了以煤炭、电力、机械制造、化工为主导的工业体系, 有邹城经济开发区、邹城工业园区 2 个省级开发区, 是兖矿集团总部所在地, 华电国际邹县电厂坐落于境内。京沪铁路、京沪高铁、104 国道、京台高速公路、244 省道纵贯南北, 342 省道、临荷路横穿东西, 白马河与京杭大运河相通。

(二) 邹城市经济和财政数据

2021 年, 邹城市一般公共预算收入 960.55 亿元, 一般公共预算收入 84.18 亿元, 持续多年增长, 经济财政实力位居山东省县域第 4 名。

财政	2021 年	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入 (亿元)	84.18	80.17	77.79	76.26
税收收入 (亿元)	54.97	51.34	51.04	48
政府性基金收入 (亿元)	20.47	19.99	15.85	14.83
国有资本经营收入 (亿元)	0.93	0.2	1	1.19
一般公共预算支出 (亿元)	88.13	81.78	85.64	83.01
债务				
地方政府债务余额 (亿元)	90.54	79.64	70.75	66.27
地方政府债务限额 (亿元)	91.83	80.56	71.87	66.81
财政自给率 (%)	95.52	98.03	90.83	91.88
负债率 (%)	9.43	9.66	8.76	6.57

债务率(%)	85.75	79.35	74.76	71.81
--------	-------	-------	-------	-------

1、财政收入

一般预算收入方面：2018 年-2021 年，一般公共预算收入从 76.26 亿元增长到 84.18 亿元，其中税收收入占比均保持在 60%以上，一般预算收入质量较高。

政府性基金收入方面：政府性基金收入持续增长，土地出让市场较为繁荣。

2、财政支出

邹城市财政支出以一般公共预算支出为主。2021 年，一般公共预算支出 88.13 亿元，近年来保持平稳。

3、地方政府债务

政府债务率方面：政府债务余额保持稳定，2018 年-2021 年邹城市政府债务余额基本控制在 56 亿元，政府债务率分别为 79.42%、78.42%、85.3%及 91.18%，政府债务率虽然保持增加但是水平较低。

负债率方面：邹城市整体负债率控制较好，负债率保持不超过 10%。

4、财政自给率

2018-2021 年，邹城市地方财政自给率保持在 90%以上，地方财政自给程度较高。

（三）履约记录介绍

经查询公开信息，近 5 年来邹城市市级平台公司不存在公开市场债券违约情形，也不存在非标逾期等舆情。当地平台债务情况由邹城市政府统筹管控，平台公司涉及到重大融资需要向市国资委报备或审批方可实施，本信托投向交易所标准化债券，债券获得无异议函及发行备案前需按照要求完成相关报批工作。本项目发行人、保证人的实控人均为邹城市政府，发行人和保证人已按照交易所债券发行的要求履行了相关国资机关报批手续。发行人主要融资渠道为银行及公开市场发债，非标融资占比较少，偿债风险可控。

我部门作为首席客户经理，对区域和主要平台公司日常监测，存续的邹城信托项目均履约正常，未发现相关城投公司履约上的重大负面舆情。

五、资金用途

（一）标的债券基本情况

资金具体用于认购邹城市恒泰控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（债券预计 2022 年 12 月发行，暂定第一期，具体期数以实际发行为准）。标的债券基本情况如下：

1、债券名称：邹城市恒泰控股集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券（暂定第一期）。

2、发行主体：邹城市恒泰控股集团有限公司。

3、发行规模：不超过 6.2 亿元（含 6.2 亿元）

4、债券期限：【2+1】年，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

5、债券利率及确定方式：本期债券采用固定利率方式，票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者进行询价，由发行人和承销商协商确定，在本期债券存续期内固定不变。

6、兑付方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

9、付息日：本期债券的付息日为【2023】年至【2025】年每年的【】月【】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）

10、兑付日：本期债券的兑付日为【2025】年【 】月【 】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

11、担保情况：本期债券由邹城市城资控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

12、主承销商：国融证券股份有限公司

14、赎回选择权：发行人有权在本期债券存续期间的第 2 年末赎回本期债券全部未偿份额。

15、拟挂牌转让场所：上海证券交易所；

16、募集资金用途：券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金。

17、标的债券备案情况：无异议函为上证函【2022】1607 号于 2022 年 9 月 13 日下发，目前仍在有效期内，符合发行条件。

（二）标的债券资金用途

本次公司债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还回售的存量公司债券（“19 恒泰 01”和“20 恒泰 01”）或经债券持有人会议同意提前偿还的存量公司债券（“19 恒泰 01”和“20 恒泰 01”），不用于其他用途。

单位：亿元

债券名称	债务类型	起息日	下一行权日	到期日	债务余额	拟使用募集资金金额
19 恒泰 01	私募债	2019-12-24	2022-12-24	2024-12-24	3.00	3.00
20 恒泰 01	私募债	2020-07-27	2023-07-27	2025-07-27	4.30	3.20
合计					7.30	6.20

（三）主承介绍

国融证券股份有限公司（原日信证券有限责任公司，以下简称“国融证券”）是经中国证监会核准的综合性证券公司。公司成立于 2002 年 4 月，注册资本为 1,782,511,536 元人民币。公司主要股东包括长安投资集团、普润投资、内蒙古日信投资集团等国内知名大中型企业。

公司秉承“合规经营、稳健发展”的经营理念，自成立以来，资产质量一直保持优良，经营业绩稳步提高，拥有较高的市场美誉度，荣获“2021 年卓越证券公司”、“2021 卓越竞争力成长性证券公司”、“2021 年度风险管理证券公司”等奖项。

公司经营业务主要包括：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；代销金融产品等。

公司在全国设有近百家分支机构，旗下控股国融基金管理有限公司和北京首创期货有限责任公司，拥有一家全资子公司国融汇通资本投资有限公司。

近 5 年来，国融证券承销的城投债券没有出现不能兑付的情形。

（四）投资债券交易流程说明

1、常规流程

完成投资债券前的内部审查流程，在信托计划设立前，受托人就本信托计划在中国信托登记有限责任公司登记系统完成预登记操作，并向当地监管机构完成事前报备。

委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《资金信托合同》，受托人将以自己的名义认购标的债券。与公司、代销机构、主承销商或二级市场持仓主体(如有)确认募集资金进度和后续安排。

2、债券投资专门流程

受托人确定托管银行及服务券商，签署托管协议、证券经纪服务协议等文件，在托管行处开立信托专户，通过券商开立证券账户和资金账户。

根据中国证券登记结算有限责任公司《特殊机构及产品证券账户业务指南》，集合信托产品申请开户需提供产品预登记完成通知书且需提供两份不同委托人签署的信托合同。因此，需要及时完成信托产品预登记，并先行确定两个投资者，签署两份信托文件，以用于开立证券账户（开户时间约为一周）；

本信托从二级市场认购标的债券，本信托计划根据发行人要求交易不能打折，且需要承担债券应计利息，按照债券的净价 100.00 元价格认购，故本信托投资收益率将不高于标的债券发行票面利率。

3、退出方式

标的债券期限 2+1 年，二级市场交易活跃度较低，债券流动性较差，本信托计划投资方式为持有至到期，债券满 2 年即全部行使回售权。持有期间不进行债券交易，除非发生违约事件时，本信托不会通过二级市场转让的方式处置变现。

本信托计划终止时，受托人依信托文件对信托财产进行清算分配，若因标的债券发生上述违约情形导致信托财产尚未全部变现的，受托人将现金形式的信托财产在扣除信托税费和信托管理费用等费用后向受益人分配。受托人对剩余非现金形式信托财产进行处置，本信托计划进入处置变现期，处置变现期为自信托计划存续期限届满之日（含提前终止）至信托财产全部变现完毕之日（不含该日）止。

处置变现期内，受托人有权处置标的债券并采取相应措施，包括但不限于转让债券、召开债券持有人会议，要求债券受托管理人依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、重组或者破产的法律程序。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，受托人有权追究债券受托管理人的违约责任。非现金形式财产变现完成后，受托人将现金形式的信托财产向受益人进行分配。受托人因处置信托财产而产生的处置费用、诉讼费、律师费等由信托财产承担。信托财产变现期内，受托人有权按信托文件继续收取信托管理费用。

六、还款来源

（一）第一还款来源

发行人支付本息

发行人经营管理规范、财务状况良好，具有非常畅通的融资渠道。发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额的授信额度。

（二）第二还款来源

保证人代偿款

债券内担保人城资控股成立于 2003 年 7 月，公司实际控制人为邹城市国有资产监督管理局。截至 2021 年末，公司资产总额 557.15 亿元，负债总额 344.80 亿元，资产负债率 61.89%。2021 年公司实现营业总收入 73.22 亿元，净利润 3.48 亿元，担保人可以凭借自身良好的资信情况，以及与金融机构良好的合作关系，通过直接、间接融资等方式筹措本次债券还本付息的资金。

七、信托概述

（一）信托要素

- 信托名称：央企信托•XX 9 号集合资金信托计划；
- 信托类型：集合资金信托计划；
- 产品类型：固定收益类(投向标准化债券)
- 风险等级：R2
- 委托人/受益人：合格投资者
- 受托人：央企信托有限责任公司；
- 交易对手：恒泰控股（偿债主体/发行人）、城资控股（保证人）；
- 信托规模：不超过 4 亿元，可分期设立，具体以合同约定为准；
- 信托期限：信托计划总期限预计不超过 36 个月，各期期限不超过 24 个月，可分期发行。

- **标的债券期限：**本期债券的期限为 2+1 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。
- **信托资金用途：**信托计划资金用于认购发行人在上交所发行的 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(暂定第一期)。信托资金最终用于偿还公司即将到期的债券。
- **信托财产收益分配：**按固定信托收益率分配信托收益。收益分配的核算顺序如下：①信托费用固定部分（包括第三方服务费、保管费、固定信托报酬和投资服务费、认购债券的相关交易费用、债券账户开户费用、代销费等）；②信托受益人基准收益；③受益人信托本金；④若信托计划有剩余资金归受托人所有。
- **发行方式：**其他金融机构代销，拟合作懒猫基金公司。
- **预期投资收益率：**【6.5】%/年（暂定，以具体发行利率为准，不含税）。
- **受益人业绩比较基准：** 暂定不高于 6.0%/年（以代销机构确定为准，含代销费、保管费和固定受益人业绩比较基准的打包价），无浮动收益，具体以合同约定为准。
- **信托报酬率：**固定信托报酬不低于【0.1】%/年（不含税）。
- **还本付息方式：**标的债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
- **信托利益收取方式：**与债券一致，按年收取收息。
- **信托利益分配方式：**按年分配利益，债券约定付息日后五个工作日内完成分配。
- **保管费：**不超过【0.02】%/年，保管行暂定招商银行。估值优先选择公司合作的中信建投证券提供估值服务。

- 信托业保障基金：由信托财产承担，认购份额按信托计划规模的 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，如本信托到期时未能退出，则认购资金本益用于补偿本信托的收益。
- 相关税费：印花税双方各自承担，增值税由信托计划承担。
- 征信录入：本项目为债券投资产品，不录入征信系统，但我司保留根据后续合同履行情况随时补录的权利。
- 预警线：标的债券为持有至到期投资，除非发生违约事件，本信托不会转让处置债券，不设置预警线。

（二）交易结构

交易结构

➤ 投入：

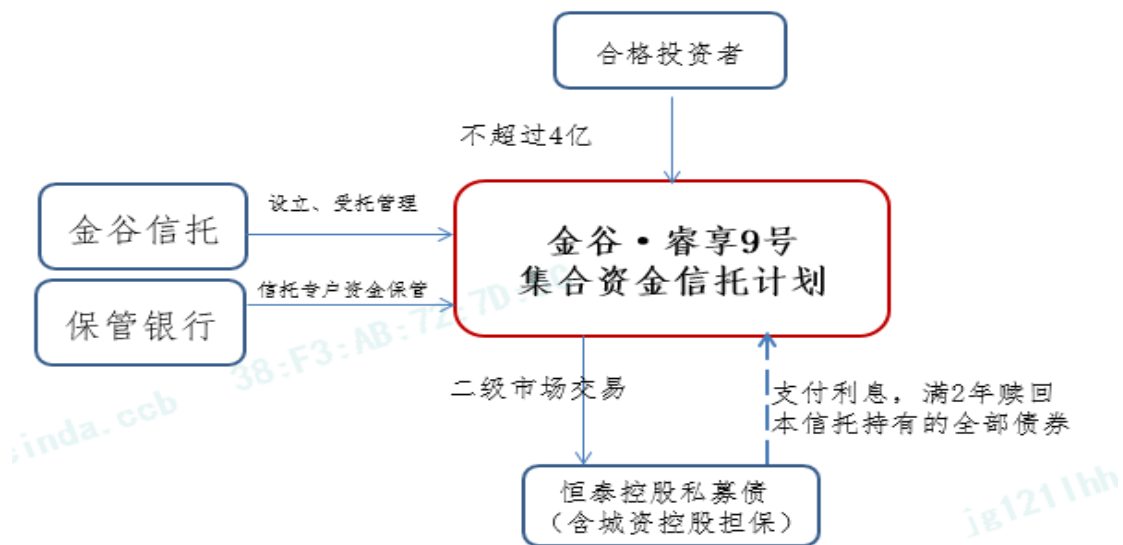
（1）委托人将合法所有资金委托给央企信托设立“央企信托•XX 9 号集合资金信托计划”；

（2）央企信托与保管行、证券公司签署《资金保管协议》、《经纪服务协议》等相关文件；

（3）央企信托和交易对手在二级市场交割标的债券，支付转让价款。

➤ 退出：通过标的债券到期足额兑付本息退出。受托人特别申明：若标的债券提前支付本信托计划投资收益并返回本金，受托人有权不需经受益人大会同意提前终止本信托计划。

交易结构图：



八、风险资本及效益测算

(一) 计提风险资本测算

如由我司自主发行，则对应的风险资本计提系数为 0.5%，按信托金额【4】亿计算，风险资本计提【200】万元。

(二) 公司收益预测

本信托的信托报酬不低于【0.1】%/年，按信托金额【4】亿计算，每年预计可收取固定信托报酬【40】万元，另外本信托分配完毕后剩余的信托财产均为浮动信托报酬。

九、风险措施

本信托计划的保障措施为：

- 1、抵押担保（ ☐ 是 ☒ 否 ）
- 2、质押担保（ ☐ 是 ☒ 否 ）
- 3、保证担保（ ☒ 是 ☐ 否 ）

担保人提供券内担保，信托层面无担保。

4、交易合同强制执行公证（ ☒ 是 ☐ 否 ）

十、资金来源/发行方案

本信托的发行方式拟定为由懒猫基金代销，具体发行方案后续确定。受益人业绩比较基准以合同约定的为准。

上述发行方案实际操作时若涉及异地发行，我部将按照监管要求进行异地推介报备。

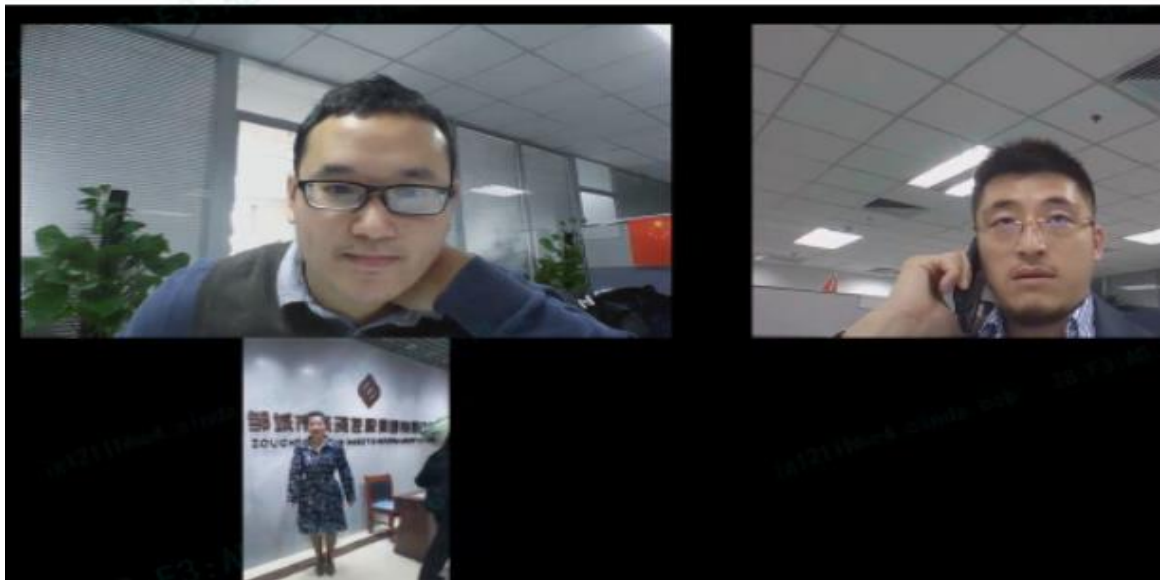
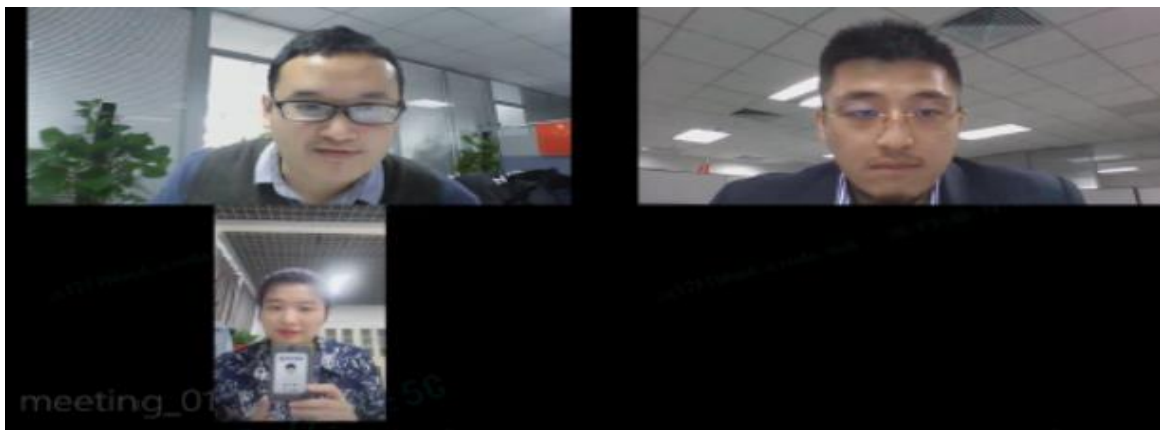
十一、南商行合作

- （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（待定）；
- （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。

十二、尽调方式

2022 年 10 月 9 日、10 月 12 日， 本项目信托经理分别与发行人和担保人的融资部领导进行视频尽调。





十三、期间管理

我部将按照公司《非事务管理类项目期间管理办法》，及时与经营管理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：

信托经理：林宏河、尚明君

团队成员：刘平

2. 项目外派管理人员：

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）发行人和保证人的财务报表；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；了解发行人、保证人资信状况、履约还款和担保能力等情况；密切关注发行人、保证人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还本付息，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：交易对手按季付息，我司按季/半年分配受益人收益，如若出现付息问题，我司可事先及时采取措施，缓解兑付压力。

十四、结论建议

通过上述分析，我认为该项目可操作性强，操作流程成熟，风险可控，并能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。