

央企·XX号集合资金信托计划

尽职调查报告

目录

一、信托概况.....	4
二、交易对手分析.....	7
(一) 交易对手：诸城泰石投资控股集团有限公司.....	7
(二) 债务人：诸城市信华资产管理有限公司.....	22
(三) 担保人：诸城政泰城市建设投资集团有限公司.....	27
三、区域分析.....	42
(一) 潍坊市.....	42
(二) 诸城市.....	47
四、交易方案.....	50
(一) 信托要素.....	50
(二) 交易方案.....	51
(三) 交易结构图.....	51
(四) 资金来源/发行方案.....	52
五、项目风险分析及风险控制措施.....	52
(一) 项目风险分析.....	52
(二) 项目风险控制措施.....	52
六、风险资本及效益评价.....	53
(一) 风险资本计提.....	53
(二) 效益评价.....	53
七、后续工作.....	53
(一) 信托成立前的工作.....	53
(二) 信托成立后的工作.....	53
八、部门意见及建议.....	54

附件一：泰石投资融资明细 20220131	55
附件二：政泰城建融资明细 20220618	55
附件三：政泰城建担保明细 20220610	61

一、信托概况

我司拟作为受托人与诸城泰石投资控股集团有限公司(以下简称“泰石投资”,主体信用等级:AA)和诸城政泰城市建设投资集团有限公司(以下简称“政泰城建”,主体信用等级:AA+)发起设立“央企·XX49号集合资金信托计划”,信托总规模不超过3亿元,可分期设立,总规模及各期信托规模均以实际募集金额为准;信托总期限不超过36个月,每期24个月,我司有权根据信托财产运作情况决定各期是否延期或提前全部或部分终止。

信托资金用于受让泰石投资对诸城市信华资产管理有限公司(以下简称“诸城信华”)6.5亿元规模的应收账款,并对标的债权进行重组,重组后标的债权期限可完全覆盖本信托计划期限,还本付息方式为无息到期一次性还本。泰石投资将取得的资金用于偿还非房地产用途的金融机构借款。信托计划成立前提供相关合同,放款后提供转账凭证等资金使用证明材料。泰石投资按照约定溢价回购前述应收账款债权,回购溢价率不低于【】%/年,以最终合同签署为准。政泰城建对泰石投资支付溢价回购款提供不可撤销的连带责任保证担保,并出具内部有效决议。出现或可能出现原债权人、担保人和原债务人等相关交易相对方对任一金融机构违约、或在公开市场发生违约事件的,我司有权宣布本信托计划提前结束。

本信托计划存续期间,泰石投资每半年支付回购溢价款,我司在收到溢价款后分配信托利益并支付一次信托费用。我司因管理运用信托财产产生的增值税及附加税费由信托财产承担。保管费率不高于【】%/年,保管银行为招商银行济南分行。委托人业绩比较基准不高于【】%/年,以最终合同为准。信托业保障基金由泰石投资或其指定的第三方认购。

下附诸城市平台公司概况如下:

序号	名称	注册资本 (万元)	资产规模 (万元)	外部 评级	YY 评级	控股股东	功能定位及主营业务	发债余额 (万元)
1	诸城市经济开发投资公司	32,000	4,113,660.27 (2021年报)	AA+	7+	诸城市国有资产运营中心 (100%占股)	资产整合主体。 主要负责诸城市基础设施建设、土地整理与转让、供水以及旅游资源开发建设等工作。2021	240,000

							年，基础设施建设和水务业务收入占比分别为 71.46%和 13.96%。	
2	诸城龙乡水务集团有限公司	30,000	2,321,131.16 (2021 年报)	AA	7	诸城市经济开发投资公司 (100%占股)	运营主体。 为诸城经开投下属主要子公司。2020 年，基础设施建设和水务收入占比分别为 60.08%和 39.79%。	100,000
3	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	20,000	2,073,348.95 (2021 年报)	AA+	7-	诸城市国有资产监督管理局 (100%占股)	资产整合主体。 诸城五大平台之一。2021 年，土地整理和工程代建占比分别为 46.18%、24.53%。	50,000
4	诸城市龙城建设投资集团有限公司	22,500	1,718,815.64 (2021 年报)	AA	7-	诸城市国有资产监督管理局 (100%占股)	资产整合主体。 诸城市五大平台之一。2020 年，项目建设收入占比为 97.43%。	230,000
5	诸城泰石投资控股集团有限公司	50,000	1,566,607.38 (2021 年报)	AA	7	诸城市国有资产监督管理局 (100%占股)	资产整合主体。 诸城市五大平台之一。2021 年，工程建设、污水处理和地下管网租赁收入分别占比为 74.57%、9.31%和 7.89%。	43,000

本项目交易对手和担保人按照 2021 年年报资产规模数据，分别排名诸城市范围内第 5 和第 3 位，均为诸城五大集团公司成员。

根据诸城市市委办公室下发的关于印发《诸城市深化投融资平台公司改革实施方案》的通知（诸办发[2019]11 号，以下简称“改革实施方案”），诸城市严格落实省、潍坊市关于国有企业和投融资平台改革工作部署，通过整合当地超过 1,500 亿元国有资产，组建了五大集团公司，分别为**诸城市隆嘉文化旅游集团有限公司**（以下简称“隆嘉文旅”）、**诸城泰石投资控股集团有限公司**、**诸城政泰城市建设投资集团有限公司**、**山东禾融农业科技集团有限公司**和**诸城市龙城建设投资集团有限公司**。其中资产规模与所赋职能最为重要的当属三大集团公司——**隆嘉文旅集团**、**泰石投资**与**政泰城建**。

需要说明的是，本项目担保人诸城政泰城市建设投资集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券未能发行，原因在于诸城市领导及财政局出于以下考虑：

① 诸城市全市已完成 2021 年度发债融资任务，诸城政泰城市建设投资集团有限公司的发债任务拟定于 2022 年后半年；

② 诸城市财政局正在综合考量是否进一步增加中债信用增进投资股份有限公司和中国投融资担保股份有限公司担保，以将债项评级提升为 AAA 评级，进一步降低债券发行融资成本，还是继续维持原有的 AA+ 债券评级进行债券发行。

直到近期的 2022 年 6 月 16 日，政泰城建集团内才由其 100% 控股子公司诸城舜邦投资开发有限公司公开发行 22 舜邦小微债（2280258），规模 8 亿元，由政泰城建进行券内担保，票面利率仅为 6%/年。

另：中国投融资担保股份有限公司等 AAA 级信用增进机构为诸城市相关主体进行增信发债情况如下：

发行人	债券简称（代码）	增信机构	债券余额 （亿元）	债券期限 （年）	票面利率 （%）
诸城市龙城建设投资集团有限公司	21 诸城城投债 02（2180514）	中国投融资担保股份有限公司	8	7	4.20
诸城市龙城建设投资集团有限公司	21 诸城城投债 01（2180514）	中债信用增进投资股份有限公司	5	7	4.20
诸城市经济开发投资公司	17 诸城债（1780140）	中合中小企业融资担保股份有限公司	9	7	5.37
诸城安邦建设有限公司	21 安邦债（2180028）	中国投融资担保股份有限公司	9.3	7	5.25

第四项诸城安邦建设有限公司（信用评级：AA）为泰石投资的 100% 控股子公司。

二、标的债权

2022 年 6 月 22-24 日，泰石投资与诸城信华签署《借款合同》，双方约定诸城信华向泰石投资合计借款 65,000 万元，诸城信华将资金用于实际经营。同时，泰石投资分别向诸城信华支付借款合计金额 65,000 万元。

截至目前，已取得标的债权的资金划款凭证、原债权人和债务人的借款合同、原债权人和债务人的关于上述标的债权的记账凭证及科目明细等相关资料。

本信托计划拟受让泰石投资持有的对诸城信华 65,000 万元标的债权，受让标的债权为一次性受让，可分次支付转让价款，分次退出，原债权人将收到的标的债权转让价款用于其贸易板块等非房领域的资金支出。

原债权人与债务人承诺并确认，无论标的债权是否存在瑕疵，其对标的债权数额在现在及将来均无任何异议，债务人承诺其对本信托计划负有的付款义务为单向的、绝对的、无条件的付款义务，放弃对标的债权的任何抵销权、抗辩的权

利及其他抗辩权利。

三、交易对手分析

(一) 交易对手：诸城泰石投资控股集团有限公司

1、基本情况

公司名称	诸城泰石投资控股集团有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370782MA3P305382
法定代表人	于振洋
注册资本	50,000 万元人民币
营业期限	2019-01-22 至 无固定期限
注册地址	山东省潍坊市诸城市密州街道兴华东路 9 号
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；建筑材料销售；国内货物运输代理；畜禽粪污处理利用。（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：污水处理及其再生利用；房地产开发经营；建设工程施工；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税物流中心经营；保税仓库经营。（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）

2、历史沿革和股权结构

(1) 历史沿革

公司成立于 2019 年 1 月 22 日，由诸城市国有资产运营中心出资设立，认缴注册资本 50,000 万元，初始出资金额 20 万元。2019 年 5 月 20 日，公司由诸城泰石投资控股有限公司更为现名。

2020 年期间，诸城国资中心以货币形式增资 49,980 万元，公司实收资本为 50,000 万元。

(2) 股权结构

截至本报告日，公司股权结构如下：



诸城市国有资产监督管理局持有公司 100% 股权。

3、公司治理结构

泰石投资根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定制订了公司章程，建立健全安全和高效的法人治理结构。

(1) 股东

公司不设股东会。股东作出决定时，应当采用书面形式。股东行使下列职权：

- ① 决定公司的经营方针和投资计划；
- ② 委派非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- ③ 审议批准董事会的报告；
- ④ 审议批准监事的报告；
- ⑤ 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ⑥ 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑦ 审议批准公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- ⑧ 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- ⑨ 修改公司章程；

(2) 董事会

公司设董事会，成员 3 人，其中 2 人由国有资产监督管理机构委派，1 人由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可以连选连任。董事会设董事长一名，由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事长任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会行使以下职权：

- ①执行国有资产监督管理机构的决定，并向其报告工作；
- ②审定公司的经营计划和投资方案；
- ③制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑤制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- ⑥制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- ⑦决定公司内部管理机构的设置；
- ⑧决定聘任或者解聘公司经理其报酬事项，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；
- ⑨制定公司的基本管理制度；

（3）经理

公司设经理一名，可由董事兼任，由董事会决定聘任或者解聘。

- ①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- ②组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- ③拟订公司内部管理机构设置方案；
- ④拟订公司的基本管理制度；
- ⑤制定公司的具体规章；
- ⑥提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- ⑦决定聘任或解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- ⑧董事会授予的其他职权；

（4）监事会

公司设监事会，由 5 名监事组成，其中 3 人由国有资产监督管理机构委派，2 人由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年。监事任期届满，可连派（连选）连任。监事会主席由国有资产监督管理机构从监事会成员中指

定。监事会行使下列职权：

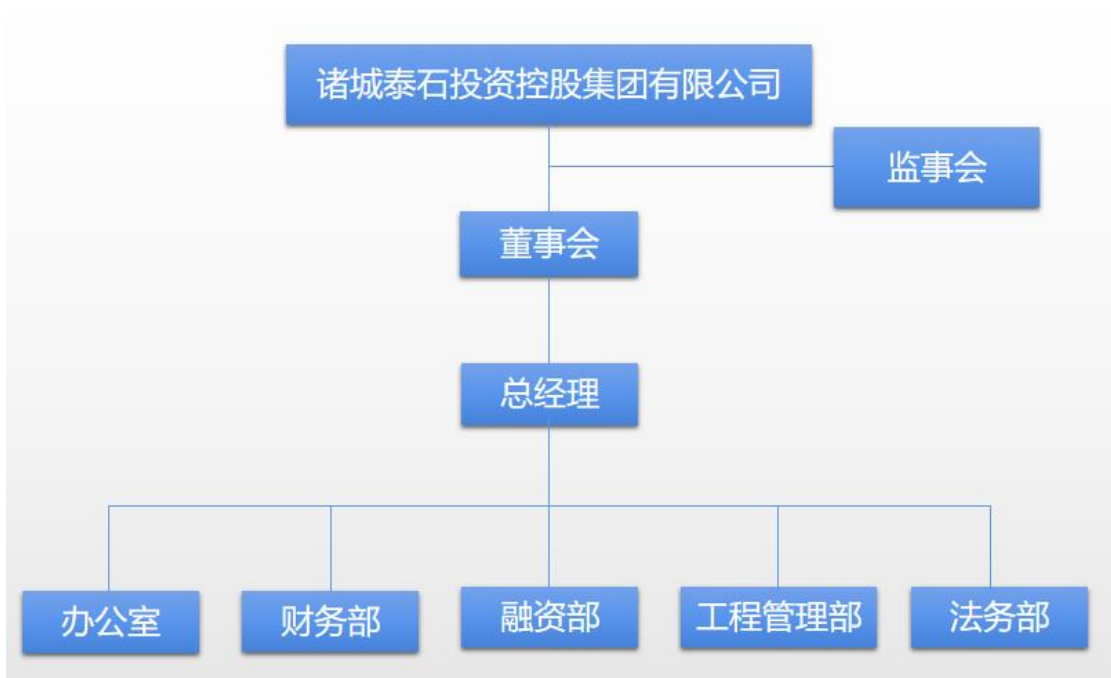
①检查公司财务；

②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

4、公司组织架构和对外投资

公司组织结构如下：



(1) 子公司情况

截至 2021 年末，公司直接对外投资的子公司基本情况如下：

序号	企业名称	投资比例%	注册资本
1	诸城市信卓投资控股有限公司	100.00	50000 万元
2	诸城安邦建设有限公司	100.00	20000 万元
3	诸城信源公有资产运营有限公司	100.00	30000 万元
4	山东信安生物制品有限公司	100.00	20000 万元
5	诸城功能区投资开发有限公司	90.00	5400 万元

(2) 重要的合营企业或联营企业

序号	企业名称	投资比例%		注册资本
		直接	间接	
1	山东宠之优品宠物食品有限公司		40.00	500 万元

5、经营情况

公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；建筑材料销售；国内货物运输代理；畜禽粪污处理利用。（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：污水处理及其再生利用；房地产开发经营；建设工程施工；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税物流中心经营；保税仓库经营。（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）。

公司是诸城市政府授权的国有资产经营主体，主要负责基础设施项目的建设和运营。营业收入主要来自工程建设业务，在营业收入中的占比在 80%以上。管网租赁和污水处理收入规模较为稳定，对公司收入形成一定的补充。

公司工程建设业务主要包括两种模式，一是接受业主方委托从事施工的代建模式；二是公司作为业主方进行施工，项目建成后由公司自营。

地下管网租赁业务和污水处理业务主要由子公司诸城安邦建设有限公司负责运营。

需要说明的是，公司营业范围包括房地产开发，但无房地产开发资质，且在实际经营中未开展房地产开发业务。

2019-2020 年营业收入明细表

单位：亿元，%

项目	2021			2020		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
工程建设收入	10.59	74.57	12.26	11.55	82.68	12.29
污水处理收入	1.31	9.31	18.52	1.31	9.38	19.06
地下管网租金收入	1.11	7.89	14.61	1.11	7.95	15.18
商品销售收入	1.06	7.53	11.13			

合计	14.08	100.00	13.08	13.97	100.00	15.28
----	-------	--------	-------	-------	--------	-------

6、财务情况

公司提供了 2019-2021 年审计报告和 2022 年 3 月末财务报表。

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月	2021 年	2020 年	2019 年
流动资产：				
货币资金	104,749.19	88,036.34	49,130.01	17,371.44
应收账款	178,461.36	171,726.34	231,651.96	216,850.88
其他应收款	238,639.03	240,018.47	195,650.95	234,245.75
存货	662,268.71	669,779.13	556,921.23	428,420.81
流动资产合计	1,185,164.64	1,174,368.46	1,033,354.14	896,893.88
非流动资产：				
可供出售金融资产			35,446.03	19,915.05
长期股权投资	2,444.71	2,444.71		173.90
其他权益投资	35,446.03	35,446.03		
固定资产	153,160.51	141,083.77	97,177.42	101,668.12
在建工程	12,469.86	11,769.86	5,628.20	
无形资产	186,667.36	181,891.02	42,801.51	37,903.93
其他非流动资产	7,280.68	7,280.68	50,857.47	
非流动资产合计	397,469.16	392,238.92	231,910.05	159,660.99
资产总计	1,582,633.80	1,566,607.38	1,265,264.77	1,056,554.88
流动负债：				
短期借款	109,593.36	108,300.00	41,800.00	
应付票据	33,600.00	45,155.00	20,200.00	
应付账款	1,568.92	1,568.92	2,215.43	462.94
应交税费	28,010.66	29,030.39	26,191.81	21,794.04
其他应付款	81,748.28	37,013.02	7,237.47	28,216.68
一年内到期的非流动负债	142,128.10	144,101.90	66,848.73	60,030.59
流动负债合计	396,900.19	365,544.35	163,873.45	110,504.26
非流动负债：				
长期借款	235,014.28	239,289.28	300,764.19	247,500.00
应付债券	129,403.50	129,403.50		
长期应付款	46,811.67	57,906.69	72,471.34	37,053.01
非流动负债合计	411,229.45	426,599.47	373,235.53	284,553.01
负债合计	808,129.64	792,143.82	537,108.98	395,057.27
所有者权益：				

实收资本	50,000.00	500,000.00	500,000.00	20,000.00
资本公积	548,207.47	548,207.47	518,392.73	518,392.73
盈余公积	552.24	519.43		
未分配利润	175,816.97	175,808.82	159,959.72	143,193.18
所有者权益合计	774,504.16	774,463.56	728,155.79	661,497.61
负债和所有者权益总计	1,582,633.80	1,566,607.38	1,265,264.77	1,056,554.88

1) 资产结构

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司资产总额分别为 1,056,554.88 万元、1,265,264.77 万元、1,566,607.38 万元和 1,582,633.80 万元，自成立以来公司资产规模呈逐年增长。公司资产以流动资产为主，流动资产的规模上升，占比有所下降。

从资产结构看，报告期内公司流动资产分别为 896,893.88 万元、1,033,354.14 万元、1,174,368.46 万元和 1,185,164.64 万元，占总资产的比重分别为 84.89%、81.67%、74.96%和 74.89%。公司流动资产以货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成为主。

报告期内，公司非流动资产分别为 159,660.99 万元、231,910.05 万元、392,238.92 万元和 397,469.16 万元，占总资产的比重分别为 15.11%、18.33%、25.04%和 25.11%，占比有所上升，主要为固定资产和无形资产。

①货币资金

报告期内，货币资金账面价值为 17,371.44 万元、49,130.01 万元、121,571.03 万元和 104,749.19 万元，占各期流动资产的比重为 1.94%、4.75%、7.50%和 8.84%。公司货币资金包括银行存款和其他货币资金。2021 年末，货币资金明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	20,523.09	18,923.54
其他货币资金	67,513.25	30,206.48
合计	88,036.34	49,130.01

②应收账款

报告期内，应收账款账面价值分别为 216,850.88 万元、231,651.96 万元、

171,726.34 万元和 178,461.36 万元，占各期流动资产的比为 24.18%、22.42%、14.62%和 15.06%。其中，2021 年末公司应收账款余额较年初减少 59,925.62 万元。应收账款全部为应收诸城市属单位的工程款，账龄都在 2 年以内，回款可靠性高。

③其他应收款

报告期内，其他应收账款账面价值分别为 234,245.75 万元、195,650.95 万元、240,018.47 万元和 238,639.03 万元，占各期流动资产的比为 26.12%、18.93%、20.44%和 20.14%。其他应收款大部分为与诸城市属企事业单位往来款项。2021 年末前五名其他应收款项金额合计 221,193.89 万元，占其他应收款比重为 92.16%。2021 年末，其他应收款前五名明细列示如下：

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	金额	占其他应收款总额的比例
诸城市信华资产管理有限公司	否	91,617.38	38.17%
诸城市财政局	是	77,303.61	32.21%
诸城市经济开发投资公司	否	30,000.00	12.50%
诸城龙乡水务集团有限公司	否	11,200.00	4.67%
诸城市舜源投资有限公司	否	11,072.90	4.61%
合计	0	221,193.89	92.16%

④存货

报告期内，存货账面价值分别为 428,420.81 万元、556,921.23 万元、669,779.13 万元和 662,268.71 万元，占各期流动资产的比例分别为 47.77%、53.89%、57.03%和 55.88%。存货全部由项目开发成本构成，包括南湖区道路改建工程、引墙入吴工程和高新区道路改建一期工程等。2021 年末公司存货账面价值情况具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	原材料	1,064.35
2	周转材料	165.04
3	在产品	355.05
4	库存商品	827.28

5	开发成本	667,367.41
合计		669,779.13

⑤固定资产

报告期内，固定资产账面价值为 101,668.12 万元、97,177.42 万元、141,083.77 万元和 153,160.51 万元，占各期非流动资产的比重为 63.68%、41.90%、35.97%和 38.53%。固定资产包括房屋建筑物、专用设备、办公设备和运输设备。

2021 年末，固定资产明细如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	办公设备	运输设备	合计
期初账面价值	27,744.07		22.13	3.63	27,769.82
期末账面价值	66,803.55	9,698.50	134.20	69.50	76,704.75

⑥无形资产

报告期内，无形资产的账面价值分别为 37,903.93 万元、42,801.51 万元、181,891.02 万元和 186,667.36 万元，占各期非流动资产的比例为 23.74%、18.46%、46.37%和 46.96%。无形资产全部为土地使用权。2021 年末无形资产明细如下：

单位：万元

项目	土地使用权	软件	合计
期初账面价值	42,801.51		42,801.51
期末账面价值	181,099.31	791.71	181,891.02

2) 负债结构分析

2019-2021 年及 2022 年 3 月末，公司的负债总额分别为 395,057.27 万元、537,108.98 万元、792,143.82 万元和 808,129.64 万元，以非流动负债为主。

报告期内，公司流动负债分别为 110,504.26 万元、163,873.45 万元、365,544.35 万元和 396,900.19 万元，占负债总额的比例分别为 27.97%、30.51%、46.15%和 49.11%，占比逐渐上升。流动负债主要为短期借款、应付票据、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

报告期内，公司非流动负债分别为 284,553.01 万元、373,235.53 万元、426,599.47 万元和 411,229.45 万元，占负债总额的比例分别为 72.03%、69.49%、53.85%和 50.89%，占比逐渐下降。非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

①短期借款

报告期内，公司短期借款分别为 0、41,800.00 万元、108,300.00 万元和 109,593.36 万元，占各期流动负债的比为 0、25.51%、29.63%和 27.61%。2021 年末，短期借款明细如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末
信用借款	500.00	
保证借款	86,800.00	31,180.00
抵押借款	21,000.00	10,000.00

②其他应付款

报告期内，其他应付款余额为 28,216.68 万元、7,237.47 万元、37,013.02 万元和 81,748.28 万元，占各期流动负债的比为 25.53%、4.42%、10.13%和 20.60%。公司其他应付款构成主要为借款。2021 年末公司其他应付款明细如下：

单位：万元

单位	是否关联方	期末数	账龄
诸城市舜安建设有限公司	否	23,633.43	1 年以内/1-2 年
青建集团股份有限公司	否	5,142.14	1-2 年
诸城市汇融城市建设有限公司	否	4,000.00	1 年以内
麦迪绅控股有限公司	是	3,688.66	1 年以内
诸城中固源新材料有限公司	否	500.00	1 年以内
合计		36,964.23	

③一年内到期的非流动负债

报告期内，一年内到期的非流动负债账面价值为 60,030.59 万元、66,848.73 万元、144,101.90 万元和 142,128.10 万元，占各期流动负债的比重为 54.32%、40.79%、39.42%和 35.81%。一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。2021 年末公司一年内到期的非流动负债明细如

下:

单位: 万元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	93,230.00	30,550.00
一年内到期的应付债券	6,374.74	
一年内到期的长期应付款	44,497.17	36,298.73
合计	144,101.90	66,848.73

④长期借款

报告期内, 公司长期借款余额分别为 247,500.00 万元、300,764.19 万元、239,289.28 万元和 235,014.28 万元, 占各期非流动负债的比例分别为 86.98%、80.58%、56.09%和 57.15%。长期借款主要由保证借款、质押借款和质押+保证借款构成。2021 年末公司长期借款明细情况如下:

单位: 万元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	152,862.14	173,464.19
质押借款	8,850.00	8,950.00
质押+保证借款	160,807.14	148,900.00
抵押+保证借款	10,000.00	
减: 一年内到期长期借款	93,230.00	30,550.00
合计	239,289.28	300,764.19

⑤长期应付款

报告期内, 长期应付款账面价值分别为 37,053.01 万元、72,471.34 万元、57,906.69 万元和 46,811.67 万元, 占各期非流动负债的比重分别为 13.02%、19.42%、13.57%和 11.38%。长期应付款全部为融资租赁(售后回租)借款。

(2) 利润表

单位: 万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	24,160.57	140,845.51	139,737.57	177,778.45
营业成本	17,240.69	122,443.05	121,349.02	154,841.99
税金及附加	62.16	539.95	398.41	414.13
销售费用	198.16	792.63	148.95	128.18

管理费用	827.94	5,491.86	1,691.90	1,571.76
财务费用	5,853.18	26,267.52	18,923.03	14,630.99
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益		-45.09	237.97	161.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益				
资产处置收益				
其他收益		30,760.00	20,000.00	20,000.00
营业利润	-21.56	17,024.15	17,464.24	26,353.06
加：营业外收入		0.13	1,224.00	4.63
减：营业外支出		2.13	2.16	0.02
利润总额	-21.56	17,022.15	18,686.08	26,357.67
减：所得税费用		808.18	2,007.90	3,572.49
净利润	-21.56	16,213.97	16,678.18	22,785.18

2019-2021 年及 2022 年 1-3 月份，公司实现营业收入 177,778.45 万元、139,737.57 万元、140,845.51 万元和 24,160.57 万元，2020 年较 2019 年有所减少，主要是由于受到疫情影响。营业成本分别为 154,841.99 万元、121,349.02 万元、122,443.05 万元和 17,240.69 万元。公司营业收入主要来自工程建设业务，2020 和 2021 年毛利率分别为 13.16%和 12.45%。

报告期内，公司的期间费用主要为管理费用和财务费用。报告期内，公司管理费用分别为 1,571.76 万元、1,691.90 万元、5,491.86 万元和 827.94 万元，占营业收入的比例分别为 0.88%、1.21%、3.90%和 3.43%。公司财务费用分别为 14,630.99 万元、18,923.03 万元、26,267.52 万元和 5,853.18 万元，占营业收入比重分别为 8.23%、13.54%、18.65%和 24.23%。

报告期内，公司利润总额分别为 26,357.67 万元、18,686.08 万元、17,022.15 万元和-21.56 万元，净利润分别为 22,785.18 万元、16,678.18 万元、16,213.97 万元和-21.56 万元。

公司作为诸城市重要的基础设施建设主体，在诸城市城市建设和经济社会发展中具有重要地位。工程建设业务收入按照诸城市财政局已完工代建项目未来收入确认，具有一定持续性。地下管网租赁业务及污水处理业务由诸城安邦建设有

限公司负责运营，业务覆盖范围较广，竞争能力较强。

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,230.22	203,723.25	127,000.00	140,000.00
收到的税费返还	0.00	580.23		
收到其他与经营活动有关的现金	42,637.20	31,085.12	20,402.49	20,334.02
经营活动现金流入小计	59,867.42	235,388.59	147,402.49	160,334.02
购买商品、接受劳务支付的现金	22,161.00	196,915.19	214,980.17	183,715.19
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00	1,956.28	331.34	137.89
支付的各项税费	1,081.89	285.90	75.38	11.24
支付其他与经营活动有关的现金	7,479.89	604.14	410.24	428.26
经营活动现金流出小计	30,722.78	199,761.51	215,797.12	184,292.58
经营活动产生的现金流量净额	29,144.64	35,627.09	-68,394.64	-23,958.57
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		3,000.00	800.00	187.76
取得投资收益收到的现金		510.20	411.87	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,836.18		
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		174,707.92	115,323.20	34,068.25
投资活动现金流入小计	0.00	189,054.30	116,535.07	34,256.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		186,544.28	62,301.03	1,919.36
投资支付的现金		6,000.00	15,106.98	9,360.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,018.45		
支付其他与投资活动有关的现金		238,698.74	70,505.02	61,158.00
投资活动现金流出小计	0.00	433,261.47	147,913.03	72,437.36
投资活动产生的现金流量净额	0.00	-244,207.17	-31,377.96	-38,181.35
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	29,700.00	29,814.75	49,980.00	20.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	20,330.00	342,575.61	213,694.19	93,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		95,484.49	10,263.51	33,835.00
筹资活动现金流入小计	50,030.00	467,874.85	273,937.70	126,855.00
偿还债务支付的现金	56,297.20	146,541.14	77,013.53	68,000.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,853.18	32,213.36	25,457.62	17,489.69
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	311.41	78,917.46	60,141.86	24,566.18
筹资活动现金流出小计	62,461.79	257,671.95	162,613.00	110,056.26
筹资活动产生的现金流量净额	-12,431.79	210,202.89	111,324.70	16,798.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	16,712.85	1,622.81	11,552.10	-45,341.18

1) 经营活动现金流量

报告期内，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为-23,958.57万元、-68,394.64万元、35,627.09万元和29,144.64万元，存在一定波动。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付的其他与经营活动有关的现金。

2) 投资活动现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-38,181.35万元、-31,377.96万元、-244,207.17万元和0。公司投资活动现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金。公司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、取得子公司及其他营业单位支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。报告期内公司投资活动现金流均为净流出，主要系构建固定资产和其他投资活动流出较大所致。

3) 筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为16,798.74万元、111,324.70万元、210,202.89万元和-12,431.79万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。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、支付与其他与筹资活动有关的现金。

(4) 主要财务指标

财务指标	2021年末	2020年末
流动比率(倍)	3.21	6.31
速动比率(倍)	1.38	2.91
资产负债率(%)	50.56%	42.45%
存货周转率(次)	0.20	0.25

应收账款周转率(次)	0.82	0.62
总资产周转率(次)	0.10	0.12
净利润率(%)	11.51%	11.94%

(5) 有息负债

截至2022年6月末,公司(集团口径)有息负债余额为62.12亿元。明细如附件一。

按类型分类如下:

分类	总计	占比
银行	322,304.28	51.88%
债券	136,000.00	21.89%
租赁	99,422.14	16.00%
信托	63,470.00	10.22%
总计	621,196.42	100.00%

按到期时间分类如下:

分类	总计	占比
2022	67,555.80	10.88%
2023	169,270.51	27.25%
2024	51,024.01	8.21%
2025以后	333,346.10	53.66%

其中,对银行的负债总额为322,304.28万元,占有息负债总额的比重51.88%;对租赁的负债总额为99,422.14万元,占有息负债总额的比重为16.00%;对租赁公司负债总额为63,470.00万元,占有息负债的总额的10.22%。2022年到期的有息负债金额为67,555.80万元,2023到期的有息负债金额为169,270.51万元,分别占有息负债的比为10.88%、27.25%,长期间债务占比较高。

泰石投资担保均为对子公司担保。合并口径无对集团外担保。

7、资信情况

(1) 人行征信

公司征信报告显示,截至2022年7月6日,公司共在4家金融机构办理过

信贷业务，目前在 3 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 37570 万元，无关注类和不良类。对外担保余额 10000 万元，无关注类和不良类。

(2) 信用评级

根据大公国际 2022 年 6 月 29 日出具的评级报告，泰石投资主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

(3) 被执行信息

截止报告日，经查“全国法院被执行人信息查询”平台，公司无相关被执行记录。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称:	诸城泰石投资控股集团有限公司
身份证号码/组织机构代码:	MA3P30538
执行法院范围:	全国法院 (包含地方各级法院) x
验证码:	FBTK  验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 MA3P30538 诸城泰石投资控股集团有限公司相关的结果.

(4) 反洗钱查询

通过查询“反洗钱系统”，本项目交易对手不在“黑名单管理”内，具体查询结果如下：

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
2	机构	诸城泰石投资控股集团有限公司	统一社会信用代码	91370782MA3P305382	2022/2/20 20:14:20	0000		0

(二) 债务人：诸城市信华资产管理有限公司

1、基本情况

公司名称	诸城市信华资产管理有限公司
类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
统一社会信用代码	91370782334238190P
法定代表人	宋培纲

注册资本	50,000 万元人民币
营业期限	2015-05-20 至 无固定期限
注册地址	山东省潍坊市诸城市兴华东路 9 号
经营范围	企业管理，资产管理；投资顾问；股权投资；企业资产的重组、并购。（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务；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。）

公司是诸城市舜源投资有限公司 100%控股的子公司，后者由诸城市国有资产监督管理局 100%控股。

2、财务情况

公司提供了 2019-2021 年和 2022 年 3 月末财务报表。

(1) 资产负债表

项目	2022 年 3 月	2021 年	2020 年	2019 年
流动资产：				
货币资金	20.82	159.67	154.05	197.18
应收账款	3,600.00	3,600.00	5,400.00	3,600.00
其他应收款	191,953.93	263,863.72	171,061.04	202,124.25
存货	136,593.18	122,641.59	152,876.70	145,053.66
其他流动资产	86,719.26	86,719.26	87,645.20	93,069.69
流动资产合计	418,887.19	476,984.24	417,136.99	444,044.78
非流动资产：				
可供出售金融资产				
长期股权投资	2,400.00			1,206.98
固定资产	1,375.22	1,375.22	4,242.54	11,172.78
在建工程				
无形资产	1,215.48	1,215.48	1,673.61	3,915.40
其他非流动资产				
非流动资产合计	4,990.70	4,990.70	5,916.16	16,295.16
资产总计	423,877.89	481,974.94	423,053.15	460,339.94
流动负债：				
短期借款				
应付票据				
应付账款	87,589.43		92,157.02	177,712.15
应交税费				
其他应付款	132,523.12	278,463.83	128,667.29	81,510.89
一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	220,112.55	278,463.83	220,824.31	259,223.05

非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
非流动负债合计				
负债合计	220,112.55	278,463.83	220,824.31	259,223.05
所有者权益：				
实收资本	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	147,200.00	147,200.00	147,200.00	147,200.00
盈余公积				
未分配利润	6,565.34	6,311.11	5,028.83	3,916.90
所有者权益合计	203,765.34	203,511.11	202,228.83	201,116.90
负债和所有者权益总计	423,877.89	481,974.94	423,053.15	460,339.94

2019-2021年及2022年3月末，诸城信华资产总规模分别为460,339.94万元、423,053.15万元、481,974.94万元和423,877.89万元，基本保持稳定，以流动资产占绝大多数。负债总规模分别为259,223.05万元、220,824.31万元、278,463.83万元和220,112.55万元，报告期内全部为流动负债。

(2) 利润表

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业收入	2,020.87	6,583.22	7,388.58	6,901.62
营业成本	1,580.05	5,147.22	5,137.43	5,006.93
税金及附加	2.47	8.05	731.24	683.04
销售费用				
管理费用	44.73	145.70	344.69	101.31
财务费用	139.38	-0.03	63.29	-3.09
资产减值损失				
加：公允价值变动收益				
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益				
资产处置收益				
其他收益				
营业利润	254.24	1,282.27	1,111.94	1,113.44

加：营业外收入				
减：营业外支出				
利润总额	254.24	1,282.27	1,111.94	1,113.44
减：所得税费用				
净利润	254.24	1,282.27	1,111.94	1,113.44

2019-2021年及2022年1-3月，诸城信华营业收入分别为6,901.62万元、7,388.58万元、6,583.22万元和2,020.87万元，净利润分别为1,113.44万元、1,111.94万元、1,282.27万元和254.24万元，净利润率尚可。

(3) 现金流量表

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,364.41	8,383.22	5,588.58	3,301.62
收到的税费返还	0.00			
收到其他与经营活动有关的现金	43,701.55	60,925.93	79,196.55	169,546.43
经营活动现金流入小计	46,065.97	69,309.16	84,785.13	172,848.05
购买商品、接受劳务支付的现金	29,752.28	67,069.13		7,183.44
支付给职工以及为职工支付的现金	0.00			
支付的各项税费	66.03	8.05	731.24	683.04
支付其他与经营活动有关的现金	16,386.50	3,151.84	83,431.90	168,297.82
经营活动现金流出小计	46,204.81	70,229.02	84,163.14	176,164.30
经营活动产生的现金流量净额	-138.85	-919.87	621.99	-3,316.25
二、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		3,325.45		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计		3,325.45		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			601.83	-2,304.62
投资支付的现金		2,400.00		1,206.98
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		2,400.00	601.83	-1,097.64
投资活动产生的现金流量净额		925.45	-601.83	1,097.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金				

发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计				
偿还债务支付的现金				
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-0.03	63.29	-3.09
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				
筹资活动现金流出小计		-0.03	63.29	-3.09
筹资活动产生的现金流量净额		0.03	-63.29	3.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		-138.85	5.62	-2,215.52

3、资信情况

(1) 信用评级

诸城信华暂无公开评级。

(2) 被执行信息

截止报告日，经查“全国法院被执行人信息查询”平台，公司无相关被执行记录。

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 334238190 诸城市信华资产管理有限公司 相关的结果。

(3) 反洗钱查询

通过查询“反洗钱系统”，本项目债务人不在“黑名单管理”内，具体查询结果如下：

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	诸城市信华资产管理有限公司	统一社会信用代码	91370782334238190P	2022/7/5 18:42:22	0000		0

(三) 担保人：诸城政泰城市建设投资集团有限公司

1、基本情况

公司名称	诸城政泰城市建设投资集团有限公司
类型	有限责任公司（国有独资）
统一社会信用代码	91370782MA3MYXNT12
法定代表人	高四东
注册资本	20,000 万元人民币
营业期限	2018-04-17 至无固定期限
注册地址	山东省潍坊市诸城市繁荣东路 261 号
经营范围	许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；建设工程监理；建设工程施工；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）一般项目：工程管理服务；公共事业管理服务；土地整治服务；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）

2、历史沿革和股权结构

(1) 历史沿革

诸城政泰城市建设投资集团有限公司于 2018 年 4 月成立，初始名称为诸城市政泰城市建设有限公司，注册资本 20,000 万元，由诸城市国有资产运营中心出资设立。并于 2021 年 3 月变更为现名，2021 年 11 月唯一股东变更为诸城市国有资产监督管理局。

(2) 股权结构

截至本报告日，公司股权结构如下：



公司的控股股东和实际控制人均为诸城市国有资产监督管理局,后者持有公司 100%的股权。

3、公司治理结构

政泰城建根据《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定制订了公司章程,建立由股东、董事会、监事和经理构成的公司治理结构。

(1) 股东

公司不设股东会,股东行使下列职权:

- ①委派非由职工代表担任的董事、监事,决定有关董事、监事的报酬事项;
- ②对公司增加或者减少注册资本作出决议;
- ③对发行公司债券作出决议;
- ④对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- ⑤修订公司章程。

(2) 董事会

公司设董事会,成员 9 人,其中 5 人由国有资产监督管理机构委派。董事每届任期三年,任期届满,可以连任。董事会设董事长一名,由国有资产监督管理机构从董事会成员中指定。董事会行使以下职权:

- ①执行国有资产监督管理机构的决定,并向其报告工作;

- ②审定公司的经营计划和投资方案；
- ③制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- ④制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- ⑤制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- ⑥制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- ⑦决定公司内部管理机构的设置；
- ⑧决定聘任或者解聘公司经理其报酬事项，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；
- ⑨制定公司的基本管理制度。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- ①主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- ②组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- ③拟定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提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- ⑦决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- ⑧董事会授予的其他职权。

(4) 监事会

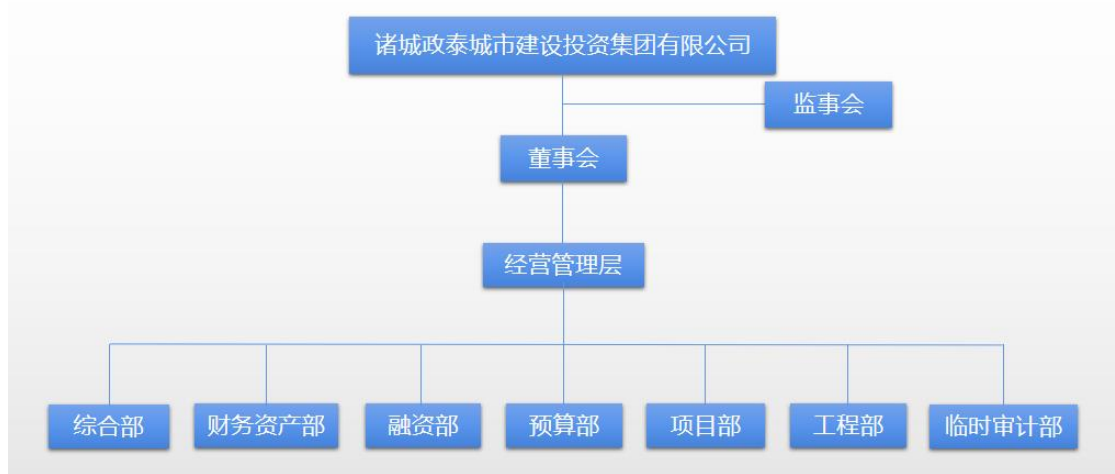
公司设监事会，由5名监事组成，其中3人由国有资产监督管理机构委派，2人由公司职工代表大会选举产生。监事会行使下列职权：

- ①检查公司财务；
- ②对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- ③当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

④国务院规定的其他职权。

4、公司组织架构和对外投资

(1) 组织架构



(2) 子公司情况

截至 2021 年末,公司纳入合并报表范围的子公司共 3 家,其基本情况如下:

序号	企业名称	投资比例%		取得方式
		直接	间接	
1	诸城市政泰土地开发整理有限公司	100.00		出资设立
2	诸城市政泰投资有限公司	100.00		出资设立
3	诸城市政泰农业发展有限公司	100.00		出资设立
4	诸城市鸿泰水务有限公司	100.00		出资设立
5	诸城市舜邦投资开发有限公司	100.00		出资设立
6	诸城安厦建设投资有限公司	100.00		出资设立
7	诸城市政泰建设工程有限公司	100.00		出资设立

5、经营情况

公司经营范围: 建设工程设计; 建设工程勘察; 建设工程监理; 建设工程施工; 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) 一般项目: 工程管理服务; 公共事业管理服务; 土地整治服务; 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)

作为诸城市“深化投融资平台公司改革”确定的五大集团公司之一, 政泰城

建承担诸城市基础设施建设、保障房建设、土地整理等项目的投融资、实施和运营职责。近年来政泰城建收入主要来源于以上项目建设收入。此外，商业租赁、管网租赁以及房屋销售等业务对收入形成补充。近年来公司营业收入情况如下：

2019-2020 年营业收入明细表

单位：万元，%

项目	2021		2020		2019	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
土地整理	67,246.36	19.87	63,032.07	20.00	64,714.38	20.00
代建收入	35,713.88	7.44	35,702.28	8.70	36,281.06	8.70
管网租赁	2,523.81	5.63	2,523.81	5.63	2,523.81	5.63
物业收入	185.71	-13.12	229.17	17.09	348.85	-26.51
房屋销售	1,294.27	58.70	57.44	15.83	559.14	15.00
其他	38,643.24	4.84	331.24	-79.65	338.81	79.03
合计	145,607.26	12.89	101,876.01	15.35	104,766.04	15.24

6、财务情况

公司提供了 2019-2021 年审计报告和 2022 年 3 月末财务报表。

(1) 资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月	2021 年	2020 年	2019 年
流动资产：				
货币资金	41,407.92	56,810.11	163,418.10	172,037.29
应收账款	207,617.11	187,013.41	155,334.21	149,416.00
其他应收款	366,539.97	365,018.32	406,106.71	261,307.30
存货	1,110,272.68	1,114,365.29	980,967.50	887,537.88
其他流动资产	32,068.65	15,891.78	572.37	1,008.87
流动资产合计	1,769,843.11	1,744,286.34	1,712,427.86	1,559,771.70
非流动资产：				
可供出售金融资产			13,573.82	10,073.63
长期股权投资	1,381.92	1,381.92	480.00	
固定资产	96,181.83	96,313.11	91,041.96	93,109.89
在建工程			111,749.44	106,303.38
其他非流动资产	204,584.86	214,584.86	25,565.70	5,607.28
非流动资产合计	319,639.12	329,062.61	244,780.23	215,946.09
资产总计	2,089,482.24	2,073,348.95	1,957,208.09	1,775,717.80

流动负债：				
短期借款	175,750.00	139,143.25	82,650.00	27,510.00
应付票据	54,899.18	23,480.00	47,920.29	118,000.00
应付账款	8,779.50	8,657.10	86,100.80	86,739.34
应交税费	38,672.79	37,172.37	27,567.65	18,343.61
其他应付款	30,380.90	42,173.26	78,024.95	80,811.31
一年内到期的非流动负债	108,048.80	134,143.05	94,148.72	28,735.63
流动负债合计	443,209.88	407,764.30	436,385.12	363,584.17
非流动负债：				
长期借款	411,088.06	443,415.77	415,764.71	335,079.75
应付债券				
长期应付款	173,069.06	158,004.77	84,616.00	100,000.00
非流动负债合计	584,191.18	601,454.21	500,380.71	435,565.00
负债合计	1,027,401.06	1,009,218.51	936,765.83	798,663.92
所有者权益：				
实收资本	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
资本公积	980,432.52	980,432.52	955,862.72	931,943.24
盈余公积	1,159.96	1,159.96	638.47	
未分配利润	60,488.69	62,537.96	43,941.06	25,110.64
所有者权益合计	1,062,081.18	1,064,130.44	1,020,442.25	977,053.88
负债和所有者权益总计	2,089,482.24	2,073,348.95	1,957,208.09	1,775,717.80

1) 资产结构分析

2018-2021 年及 2022 年 3 月末，公司资产总额分别为 1,775,717.80 万元、1,957,208.09 万元、2,073,348.95 万元和 2,089,482.24 万元，随着经营规模的扩大，公司资产总额呈逐年增长态势。

从资产结构看，报告期内，公司流动资产分别为 1,559,771.70 万元、1,712,427.86 万元、1,744,286.34 万元和 1,769,843.11 万元，占总资产的比重分别为 87.84%、87.49%、84.13%和 84.70%。公司流动资产以应收账款、其他应收款、存货构成为主。报告期内，公司资产以流动资产为主，流动资产的规模及占比均超过 80%。

报告期内，公司非流动资产分别为 215,946.09 万元、244,780.23 万元、329,062.61 万元和 319,639.12 万元，占总资产的比重分别为 12.16%、12.51%、15.87%和 15.30%，公司非流动资产主要为固定资产、在建工程和其他非流动资产，占比逐年下降。

①货币资金

报告期内，货币资金账面价值为 172,037.29 万元、163,418.10 万元、56,810.11 万元和 41,407.92 万元，占各期流动资产的比重为 11.03%、9.54%、3.26%和 2.34%。公司货币资金主要包括银行存款、其他货币资金。2021 年末，货币资金明细如下：

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	0.54	6.64
银行存款	35,842.26	22,411.46
其他货币资金	20,967.30	141,000.00
合计	56,810.11	163,418.10

②应收账款

报告期内，应收账款账面价值分别为 149,416.00 万元、155,334.21 万元、187,013.41 万元和 207,617.11 万元，占各期流动资产的比为 9.58%、9.07%、10.72%和 11.73%。2021 年末公司应收账款情况如下：

单位名称	款项性质	余额（万元）	账龄	坏账准备
诸城国汇建设有限公司	代建工程款	145,354.54	1 年以内、1-2 年、2-3 年	4,235.84
诸城市财政局	代建工程款	45,894.71	1 年以内、1-2 年	
朱建伟	房款	1,672.37	5 年以上	1,672.37
合计		192,921.62		

③其他应收款

报告期内，其他应收账款账面价值分别为 261,307.30 万元、406,106.71 万元、365,018.32 万元和 366,539.97 万元，占各期流动资产的比为 16.75%、23.72%、20.93%和 20.71%。其他应收款大部分为往来款项。从集中度上看，2021 年末前五名其他应收款项金额合计 337,624.08 万元，占其他应收款比重为 91.58%，明细列示如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
诸城市财政局	否	150,034.46	40.70%
诸城市财金资产经营管理有限公司	否	111,397.01	30.22%

诸城市悦东投资发展有限公司	否	33,405.89	9.06%
诸城市裕信农业发展有限公司	否	29,691.98	8.05%
诸城国汇建设有限公司	否	13,094.74	3.55%
合计		337,624.08	91.58%

④存货

报告期内，存货账面价值分别为 887,537.88 万元、980,967.50 万元、1,114,365.29 万元和 1,110,272.68 万元，占各期流动资产的比例分别为 56.90%、57.29%、63.89%和 62.73%。2021 年末公司存货构成情况具体如下：

单位：万元

序号	项目名称	账面余额
1	原材料	1,763.18
2	在产品	320.60
3	库存商品	1,727.82
4	低值易耗品	1.98
5	开发产品	19,541.39
6	开发成本	737,120.82
7	开发土地	353,889.49
合计		1,114,365.29

⑤固定资产

报告期内，固定资产账面价值为 93,109.89 万元、91,041.96 万元、96,313.11 万元和 96,181.83 万元，占各期非流动资产的比重为 43.12%、37.19%、29.27%和 30.09%。固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备和办公设备。2021 年末，固定资产明细如下：

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合计
期初账面价值	90,913.60	0.73	52.21	75.43	91,041.96
期末账面价值	90,811.87	5,370.64	44.70	85.91	96,313.11

⑥在建工程

报告期内，在建工程的账面价值分别为 106,303.38 万元、111,749.44 万元、0 和 0，占各期非流动资产的比例为 49.23%、45.65%、0 和 0。2020 年末在建工程明细如下：

单位：万元

项目	账面价值
冠泓二期	7,989.00
农林孵化器（现代农业推广）	103,760.44
合计	111,749.44

2) 负债结构分析

2018-2021 年及 2022 年 3 月末，公司负债总额分别为 798,663.92 万元、936,765.83 万元、1,009,218.51 万元，以非流动负债为主。

报告期内，公司流动负债分别为 363,584.17 万元、436,385.12 万元、407,764.30 万元和 443,209.88 万元，占负债总额的比例分别为 45.52%、46.58%、40.40%和 43.14%。流动负债主要为短期借款、应交税费、其他应付款和一年内到期的非流动负债。

报告期内，公司非流动负债分别为 435,565.00 万元、500,380.71 万元、601,454.21 万元和 584,191.18 万元，占负债总额的比例分别为 54.54%、63.42%、59.60%和 56.86%。非流动负债主要为长期借款和长期应付款。

①短期借款

报告期内，短期借款余额为 27,510.00 万元、82,650.00 万元、139,143.25 万元和 175,750.00 万元，占各期流动负债的比为 7.57%、18.94%、34.12%和 39.65%。2021 年末，公司短期借款明细如下：

项目	2021 年末	2020 年末
保证+抵押借款	3,500.00	19,000.00
抵押借款	2,000.00	
保证借款		2,000.00
质押借款	133,500.00	61,650.00
短期借款计提的利息	143.25	
合计	139,143.25	82,650.00

②其他应付款

报告期内，其他应付款余额为 80,811.31 万元、78,024.95 万元、42,173.26 万元和 30,380.90 万元，占各期流动负债的比为 22.23%、17.88%、10.34%和 6.85%。公司其他应付款构成主要为往来款。2021 年末公司其他应付款余额较大明细如

下:

单位: 万元

单位	期末数	备注
潍坊市保障性住房建设有限公司	15,785.34	未到支付期
诸城市东鲁农业发展有限公司	5,200.60	未到支付期
诸城市政泰热力有限公司	3,630.66	未到支付期
青州市华瑞钢材有限公司	2,737.70	未到支付期
诸城市信华资产管理有限公司	1,628.96	未到支付期
合计	28,983.25	

③一年内到期的非流动负债

报告期内,一年内到期的非流动负债账面价值为 28,735.63 万元、94,148.72 万元、134,143.05 万元和 108,048.80 万元,占各期流动负债的比重为 7.90%、21.57%、32.90%和 24.38%。一年内到期的非流动负债包括一年内到期的长期借款和一年内到期的长期应付款。2021 年末公司一年内到期的非流动负债明细如下:

单位: 万元

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	86,582.95	67,349.52
一年内到期的长期应付款	46,769.37	26,692.00
长期借款计提的利息	790.73	107.20
合计	134,143.05	94,148.72

④长期借款

报告期内,公司长期借款余额分别为 335,079.75 万元、415,764.71 万元、443,415.77 万元和 411,088.06 万元,占各期非流动负债的比例分别为 55.71%、69.13%、73.72%和 70.37%。长期借款主要由保证借款、质押借款和质押+保证借款构成。2021 年末公司长期借款明细情况如下:

单位: 万元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	6,400.00	8,400.00
保证借款	161,283.13	175,088.75
信用借款	42,000.00	46,000.00
保证+抵押借款	138,930.00	106,216.00
保证+质押借款	181,385.59	147,409.48
减: 一年内到期长期借款	86,582.95	67,349.52
合计	443,415.77	415,764.71

⑤长期应付款

报告期内，长期应付款账面价值分别为 100,000.00 万元、84,616.00 万元、158,004.77 万元和 173,069.06 万元，占各期非流动负债的比重分别为 16.63%、14.07%、26.27%和 29.63%。长期应付款为融资租赁(售后回租)借款和信托借款。

(2) 利润表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
营业总收入	22,673.24	145,607.26	101,876.01	104,766.04
营业成本	19,038.84	126,842.48	86,238.46	88,802.47
税金及附加	972.00	4,341.41	2,463.49	1,442.45
销售费用				
管理费用	717.61	3,009.80	2,384.94	1,764.10
财务费用	7,387.89	15,990.79	10,248.59	6,702.28
资产减值损失			-6,126.28	-1,537.48
投资收益		1,539.91	3,385.47	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		62.92		
资产处置收益				
其他收益	3,645.60	25,617.42	22,605.40	12,000.00
营业利润	-2,003.60	20,536.10	20,405.12	16,517.27
加：营业外收入	1.92	6.68	37.75	23.25
减：营业外支出	99.12	23.15	148.65	30.14
利润总额	-2,100.80	20,519.63	20,294.22	16,510.37
减：所得税费用	-51.53	1,401.23	825.33	3,059.02
净利润	-2,049.27	19,118.39	19,468.89	13,451.35

报告期内，公司实现营业收入 104,766.04 万元、101,876.01 万元、145,607.26 万元和 22,673.24 万元，近年来保持稳定的增长。营业成本分别为 88,802.47 万元、86,238.46 万元、126,842.48 万元和 19,038.84 万元。公司营业收入主要来自诸城市范围内的部分土地整理、基础设施代建和地下管网出租收入，土地整理收入有所增长、基础设施代建收入规模保持稳定，整体业务毛利率

较稳定。2021年，公司土地整理收入 67,246.36 万元、代建收入 35,713.88 万元、管网租金收入 2,523.81 万元，毛利率分别为 19.87%、7.44%和 5.63%。

报告期内，公司的期间费用主要为管理费用和财务费用。报告期内，公司管理费用分别为 1,764.10 万元、2,384.94 万元、3,009.80 万元和 717.61 万元，占营业收入的比例分别为 1.68%、2.34%、2.07%和 3.17%。公司财务费用分别为 6,702.28 万元、10,248.59 万元、15,990.79 万元和 7,387.89 万元，占营业收入比重分别为 6.40%、10.06%、10.98%和 32.58%。

报告期内，公司利润总额分别为 16,510.37 万元、20,294.22 万元、20,519.63 万元和-2,100.80 万元，净利润分别为 13,451.35 万元、19,468.89 万元、19,118.39 万元和-2,049.27 万元。

公司作为诸城市重要的城市基础设施建设和运营主体，业务板块涉及土地整理、工程建设、地下管网租赁等多个板块，具有很强的区域专营性，业务持续性强。随着诸城市城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，公司在行业内的垄断优势将不断增强，并对公司业务量和盈利能力的稳步提升起到巨大的推动作用。

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-3月	2021年	2020年	2019年
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,073.36	124,832.09	126,314.29	47,066.37
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	20,707.86	124,148.23	177,661.25	180,854.42
经营活动现金流入小计	22,781.22	248,980.32	303,975.54	227,920.79
购买商品、接受劳务支付的现金	16,415.62	317,760.45	147,232.81	117,004.91
支付给职工以及为职工支付的现金	217.75	1,130.78	1,037.95	1,047.92
支付的各项税费	313.11	3,068.76	758.89	5,816.14
支付其他与经营活动有关的现金	18,146.77	60,726.12	366,527.60	91,983.57
经营活动现金流出小计	35,093.25	382,686.12	515,557.26	215,852.54
经营活动产生的现金流量净额	-12,312.03	-133,705.81	211,581.72	12,068.24
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			278.64	
取得投资收益收到的现金		27.33	3,385.47	

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
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			510.65	
投资活动现金流入小计		27.33	4,174.75	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11.73	2,880.49	6,088.17	77,324.36
投资支付的现金		1,786.53	4,240.82	
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		5.13		510.65
投资活动现金流出小计	11.73	4,672.16	10,328.99	77,835.01
投资活动产生的现金流量净额	-11.73	-4,644.83	-6,154.24	-77,835.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	60,800.00	284,050.00	261,960.00	175,676.00
收到其他与筹资活动有关的现金	28,580.00	92,365.00	19,000.00	
筹资活动现金流入小计	89,380.00	376,415.00	280,960.00	175,676.00
偿还债务支付的现金	45,837.71	154,815.51	87,521.15	28,425.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	11,294.20	42,378.40	37,630.09	23,892.18
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	44,359.23	27,445.74	7,692.00	
筹资活动现金流出小计	101,491.13	224,639.66	132,843.23	52,317.81
筹资活动产生的现金流量净额	-12,111.13	151,775.34	148,116.77	123,358.19
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-24,434.89	13,424.71	-69,619.19	57,591.43

1) 经营活动现金流量

报告期内，公司实现经营活动产生的现金流量净额分别为 12,068.24 万元、-211,581.72 万元、-133,705.81 万元和-12,312.03 万元。公司经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金。公司经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付的其他与经营活动有关的现金。报告期内，经营活动产生的现金流量净额有部分时间为负，主要因公司业务类型需要前期支付现金所致。

2) 投资活动现金流量

报告期内，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-77,835.01万元、-6,154.24万元、-4,644.83万元和-11.73万元。公司投资活动现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金。公司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、取得子公司及其他营业单位支付的现金和支付其他与投资活动有关的现金。近两年公司投资活动现金流均为净流出，主要系存在部分购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金所致。

3) 筹资活动现金流量

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为123,358.19万元、148,116.77万元、151,775.34万元和-12,111.13万元。公司筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。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、支付与其他与筹资活动有关的现金。

(4) 主要财务指标

财务指标	2021年末	2020年末
流动比率(倍)	4.28	3.92
速动比率(倍)	1.54	1.68
资产负债率(%)	48.68	47.86%
存货周转率(次)	0.12	0.09
应收账款周转率(次)	0.85	0.66
总资产周转率(次)	0.07	0.05
净利润率(%)	13.13	19.11

(5) 有息负债

截至2022年6月10日，公司有息负债余额为89.15亿元。明细如附件二。

按类型分类如下：

分类	总计	占比
银行	829,424.72	93.03%
债券		

信托	49,850.00	5.59%
租赁	12,246.26	1.37%
总计	891,520.98	100.00%

按到期时间分类如下：

分类	总计	占比
2022	100,050.00	11.22%
2023	215,600.00	24.18%
2024	101,651.26	11.40%
2025 以后	474,219.72	53.19%

其中，对银行的负债总额为 829,424.72 万元，占有息负债总额的比重 93.03%；对信托的负债总额为 49,850.00 万元，占有息负债总额的比重为 5.59%；对租赁公司负债总额为 12,246.26 万元，占有息负债的总额的 1.37%。银行借款占绝大多数。

2022 年到期的有息负债金额为 100,050.00 万元，2023 年到期的有息负债金额为 215,600.00 万元，2024 年到期的有息负债金额为 101,651.26 万元，2025 年及以后到期的有息负债金额为 474,219.72 万元，分别占有息负债的比为 11.22%、24.18%、11.40%和 53.19%。长期限负债占比较高。

截止同一时间，公司对外担保规模为 17.81 亿元，全部为对诸城市国有企业的担保。代偿风险很小。

7、资信情况

(1) 人行征信

公司征信报告显示，截至 2022 年 6 月 29 日，公司共在 6 家金融机构办理过信贷业务，目前在 4 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额为 204,759.16 万元，无关注类和不良类。对外担保余额 0，无关注类和不良类。

(2) 信用评级

根据中证鹏元 2022 年 5 月出具的信用评级报告，政泰城建主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

(3) 被执行信息

截止报告日，经查“全国法院被执行人信息查询”平台，公司无相关被执行记录。

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 诸城政泰城市建设投资集团有限公司

身份证号码/组织机构代码: MA3MYXNT1

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) ×

验证码: GTZQ 9529 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 MA3MYXNT1 诸城政泰城市建设投资集团有限公司相关的结果。

(4) 反洗钱查询

通过查询“反洗钱系统”，本项目保证人不在“黑名单管理”内，具体查询结果如下：

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	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	统一社会信用代码	91370782MA3MYXNT12	2022/6/28 10:26:18	0000		0

四、区域分析

(一) 潍坊市

1、基本信息

潍坊市是山东省下辖地级市，位于山东半岛中部，东邻青岛、烟台市，西接淄博、东营市。潍坊市拥有 143 公里的海岸线，1,421 平方公里的海域面积（其中浅海 974 平方公里，滩涂 447 平方公里），潍坊港为国家一类开放口岸。截至 2020 年末，潍坊市下辖 4 个区、2 个县，代管 6 个县级市，并设有潍坊高新技术产业开发区（国家级高新区）、滨海经开区（国家级经开区）、潍坊综合保税区（国家综合保税区）和潍坊峡山生态经济开发区（国家可持续发展实验区）和潍坊国家农综区，总面积 16,167.23 平方公里；根据第七次全国人口普查公报，截至 2020 年 11 月 1 日，潍坊市常住人口为 938.67 万人。

潍坊市交通便利。截至 2020 年末，潍坊市公路通车总里程 2.91 万公里，公路密度 180.4 公里/百平方公里；潍坊是国家“四纵四横”快速铁路网的重要节点；潍坊港为国家一类开放口岸，“一带一路”潍坊国际多式联运大通道已开通运营；2020 年，潍坊南苑机场开通客运航线 12 条、货运航线 3 条，每周客货运航班 204 个，通达城市 17 个。

2、经济发展状况

潍坊市地处黄河三角洲高效生态经济区和山东半岛蓝色经济区两大国家战略经济区的交汇处，是山东省中部重要的区域经济中心，经济实力很强。2021 年，山东省潍坊市实现地区生产总值 7,010.6 亿元，位居山东省第 4 位，按可比价计算，较上一年度增长 9.7%，增长率居山东省第 1 位，产业结构以第二、第三产业为主，第三产业占比持续提升。

单位：亿元、%

项目	2019 年		2020 年		2021 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	5,688.5	3.7	5,872.2	3.6	7,010.6	9.7
人均地区生产总值（元）	60,760.0	3.8	62,559.0		74,606.0	—
规模以上工业增加值	—	—	—	—	—	—
第二产业增加值	2,291.0	—	2,308.1	3.9	2,831.4	10.0
第三产业增加值	2,880.0	7.5	3,028.4	3.5	3,550.9	9.8
全社会固定资产投资	—	-23.2	—	4.5	—	16.0
社会消费品零售总额	2,388.0	5.6	2,398.8	0.1	2,781.5	16.4
进出口总额	1,788.1	10.0	1,903.9	6.4	2,657.0	39.4
房地产开发投资	762.6	17.3	830.8	8.9	875.2	5.4
商品房销售面积（万平方米）	—	—	—	10.9	—	21.6

信息来源：《2021 年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》

（http://cji.weifang.gov.cn/szyw/202203/t20220316_6030835.html）、《2020 年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》

（http://cji.weifang.gov.cn/zsdt/202103/t20210318_5831595.html）、《2019 年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》

（http://cji.weifang.gov.cn/zsdt/202003/t20200324_5577512.html）

潍坊市工业门类齐全，工业基础较好，形成了装备制造、海洋化工、纺织服装、食品加工、造纸包装、电子信息六大支柱产业，2020 年末规模以上工业企业数量为 3,120 家，代表性企业包括：潍柴重机、歌尔集团、海化集团、晨鸣纸业等。近年来潍坊市以潍柴国际配套产业园、歌尔光学产业园为依托，培育形成了

一批有影响力的产业集群，潍坊动力装备产业集群先后入选山东省转型升级示范支柱产业集群、国家先进制造业集群，8个产业集群列入省“十强”产业雁阵形产业集群。

截至2021年末，潍坊市共有上市公司29家，名单列示如下：

序号	股票代码	公司名称	所属区、县(市)	所属行业	截至2022年4月10日总市值/亿元
1	000338	潍柴动力股份有限公司	奎文区(高新技术产业开发区)	制造业-汽车制造业	1,160.0
2	000488	山东晨鸣纸业集团股份有限公司	寿光市	制造业-造纸和纸制品业	184.7
3	000677	恒天海龙股份有限公司	寒亭区	制造业-化学纤维制造业	29.8
4	000822	山东海化股份有限公司	滨海经济技术开发区	制造业-化学原料和化学制品制造业	61.3
5	000880	潍柴重机股份有限公司	滨海经济技术开发区	制造业-通用设备制造业	25.6
6	001207	山东联科科技股份有限公司	青州市	制造业-化学原料和化学制品制造业	32.3
7	600076	康欣新材料股份有限公司	奎文区(高新技术产业开发区)	制造业-木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	46.9
8	600319	潍坊亚星化学股份有限公司	寒亭区	制造业-化学原料和化学制品制造业	22.4
9	603536	山东惠发食品股份有限公司	诸城市	制造业-农副食品加工业	16.2
10	603278	山东大业股份有限公司	诸城市	制造业-金属制品业	26.8
11	603217	山东元利科技股份有限公司	昌乐县	制造业-化学原料和化学制品制造业	58.8
12	605100	华丰动力股份有限公司	奎文区(高新技术产业开发区)	制造业-通用设备制造业	27.0
13	002083	孚日集团股份有限公司	高密市	制造业-纺织业	39.9
14	002107	山东沃华医药科技股份有限公司	奎文区(高新技术产业开发区)	制造业-医药制造业	41.3
15	002241	歌尔股份有限公司	奎文区(高新技术产业开发区)	制造业-计算机、通信和其他电子设备制造业	1,159.0
16	002330	山东得利斯食品股份有限公司	诸城市	制造业-农副食品加工业	50.0
17	002485	希努尔男装股份有限公司	诸城市	水利、环境和公共设施管理业-公共设施管理业	20.9
18	002490	山东墨龙石油机械股份有限公司	寿光市	制造业-专用设备制造业	33.1

19	002526	山东矿机集团股份有限公司	昌乐县	制造业-专用设备制造业	39.9
20	002595	山东豪迈机械科技股份有限公司	高密市	制造业-专用设备制造业	147.4
21	002655	山东共达电声股份有限公司	坊子区	信息传输、软件和信息技术服务业-互联网和相关服务	80.5
22	300214	山东日科化学股份有限公司	昌乐县	制造业-化学原料和化学制品制造业	34.3
23	300237	山东美晨生态环境股份有限公司	诸城市	建筑业-土木工程建筑业	39.8
24	300321	山东同大海岛新材料股份有限公司	昌邑市	信息传输、软件和信息技术服务业-软件和信息技术服务业	36.2
25	300391	康跃科技股份有限公司	寿光市	制造业-电气机械和器材制造业	42.0
26	300993	山东玉马遮阳科技股份有限公司	寿光市	制造业-电气机械和器材制造业	38.5
27	301035	山东潍坊润丰化工股份有限公司	寒亭区	制造业-化学原料和化学制品制造业	203.5
28	301199	迈赫机器人自动化股份有限公司	诸城市	制造业-专用设备制造业	34.0
29	837212	潍坊智新电子股份有限公司	坊子区	信息技术-技术硬件与设备-电子设备、仪器和元件-其他电子元器件	11.6

信息来源：《山东辖区境内上市公司名单（截至 2021 年 12 月 31 日）》

（<http://www.csrr.gov.cn/shandong/c104214/c1715938/content.shtml>）

3、财政收支状况

2021 年，全市实现一般公共预算收入 656.9 亿元，较上一年度增加 14.5%；其中税收收入 499.6 亿元，同比增长 17.2%，税收收入占一般公共预算收入比重为 76.1%，潍坊市因此入选“2021 年全国地级市财政收入 10 强”榜单之列：

排序	地区	城市	2021 年一般公共预算收入/亿元	2020 年一般公共预算收入/亿元	同比增长
1	江苏省	苏州市	2,510.0	2,302.4	9.02%
2	江苏省	无锡市	1,200.5	1,075.7	11.60%
3	广东省	佛山市	808.1	753.3	7.27%
4	广东省	东莞市	769.5	694.3	10.83%

5	江苏省	南通市	710.2	639.3	11.09%
6	江苏省	常州市	688.1	616.6	11.60%
7	浙江省	嘉兴市	674.8	598.8	12.69%
8	浙江省	温州市	657.6	602.0	9.24%
9	山东省	潍坊市	656.9	573.9	14.46%
10	山东省	烟台市	646.6	610.1	5.98%

信息来源：《2021 年全国普通地级市“财力 PK”，潍坊第 9！》

(http://cjj.weifang.gov.cn/zsdt/202202/t20220221_6022574.html)

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	571.06	573.90	656.90
其中：税收收入	435.58	426.10	499.60
非税收入	135.48	147.79	157.30
政府性基金收入	704.46	753.06	824.6
转移性收入	352.79	336.09	331.33
可支配财力	1,834.29	1,663.05	1,606.85

信息来源：《2021 年潍坊市国民经济和社会发展统计公报》

(http://cjj.weifang.gov.cn/szyw/202203/t20220316_6030835.html)、《潍坊市 2020 年预算执行情况和 2021 年预算草案附表目录》(<http://czj.weifang.gov.cn/ztzl/czyjs/czys/cays2021/202103/P020210505686541335008.pdf>)

2021 年底，潍坊市政府负有偿还责任的债务余额 1672.43 亿元，控制在山东省下达政府债务限额以内。全市政府债务率为 91.18%，处于警戒线（100%）以内。负债率为 23.86%，债务指标均处于正常范围内。

4、债务管控状况

经过多年尝试，潍坊市人民政府已逐步形成以分管副市长（田民利）负责，市财政局牵头，市国资委、市地方金融监管局辅助的地方债务监测与管控体系，实时统计区域全辖范围内各国资企业对金融机构的履约情况，并对部分短期流动性紧张的下辖区（县）实行跨区域资金调配。自 2021 年 10 月起，潍坊市人民政府在债务监测与管控方面逐步完善举措统计汇总如下：

日期	措施内容
2021年10月20日	潍坊市举办投资机构对接大会，会上潍坊市副市长田民利承诺：“潍坊决不让任何一家国企出现债券违约风险，决不让任何一个区域陷入债务危机”，提出组建债务增信专项基金和债券投资基金。
2021年12月7日	潍坊市财政局、国资委、地方金融监管局三部门合作统筹，确定实施总规模50亿元的潍坊国企融资增信计划、组建总规模80亿元的潍坊国企债券投资基金（截至报告期，上述2个计划已基本实现资金足额到位），二者功能定位如下： 1. 潍坊国企融资增信计划 ：由潍坊市金融控股集团有限公司具体实施，作用涵盖以下两方面： ① 作为增信措施，为潍坊市国企新发债券、新增贷款及信托、融资租赁等融资提供外部增信支持，提振资本市场信心； ② 作为“应急手段”，在潍坊市国企出现债务偿还风险时，给予 流动性支持 ，确保到期债务如期偿还，避免违约风险。 2. 潍坊国企债券投资基金 ：由潍坊市地方金融监管局负责，核心作用为解决国企债券发行端的问题。
2022年1月至今	潍坊市与下辖区县两级人民政府对所辖范围内的国有企业实施整合重组，全面清除“小散弱”国企，避免“无序举债”；支持国有企业通过整合重组扩大资产规模，提升主体信用等级，进一步降低区域内融资成本。

信息来源：《公开解读潍坊国企融资增信计划和债券投资基金运作方案》

(http://czj.weifang.gov.cn/ztlz/yhyshj/202112/t20211207_5989392.html)

（二）诸城市

1、基本信息

诸城市，山东省辖县级市，由潍坊市代管。诸城又称龙城，被誉为“舜帝之都”，是舜文化的发祥地。诸城位于山东半岛东南、泰沂山脉与胶潍平原交界处，东与胶州、黄岛毗连，南与五莲接壤，西与莒县、沂水为邻，北与安丘、高密交界。诸城市下辖3个街道，10个镇，总面积2151平方公里。第七次人口普查显示，诸城市全市常住总人口107.82万人。诸城市是国家新型城镇化综合试点地区，为全国沿海对外开放城市，是山东半岛重要的交通枢纽，2021年工信部赛迪研究院全国县域经济百强县市排名第48位。

诸城地理位置良好，是胶东经济圈青岛、潍坊、日照对接前沿之一，也是山东半岛重要的交通枢纽之一。胶新铁路、潍日高速和青兰高速贯穿诸城全境，6条国道、省道四通八达，同时邻近青岛董家口港、青岛前湾港、日照

港、青岛胶东国际机场和潍坊机场，交通较为便利，而随着明董高速、京沪高铁辅助通道铁路以及青岛至京沪高铁辅助通道铁路、董家口至潍坊铁路、通用机场等项目规划实施，诸城与青岛的同城化进程将不断加快，区位优势将进一步凸显。



2、经济发展状况

诸城市紧紧抢抓被列入山东半岛蓝色经济区主体区的重大历史发展机遇，编制了《诸城市蓝色经济区发展规划》。区域内特色产业包括农业养殖、食品加工、装备制造、汽车制造、化工、服装等。上市公司包括得利斯（002330，肉制品加工）、雪松发展（002485，服装制造）、美晨生态（300237，环保）、广泰国际（00844，布料内衣制造）、惠发食品（603536，食品生产）、大业股份（603278，钢丝研发生产）、迈赫股份（301199，智能装备制造）等，并有属于北汽的福田汽车制造厂。

2021年，全市实现地区生产总值767.39亿元，按可比价格计算，同比增长10.1%，在潍坊市范围内仅次于寿光市排名第二。其中，第一产业增加值79.56亿元，增长7.6%；第二产业增加值291.23亿元，增长10.8%；第三产业增加值396.60亿元，增长10.1%。三次产业结构由上年的10.6:36.5:52.9调整为10.37:37.95:

51.68 一二三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 8.0%、38.9%和 53.1%，分别拉动 GDP 增长 0.8 个百分点、3.9 个百分点和 5.4 个百分点。

2021 年诸城市新旧动能加速转换，全市工业技改投资同比增长 109.7%，高于潍坊全市投资增速 92.9 个百分点；高新技术企业达到 131 家，同比增长 52%，增幅居潍坊各县市首位；规模以上高新技术产业产值占规模以上工业总产值比为 46.54%；全市规模以上工业企业达到 393 家，累计实现工业总产值 1,185.6 亿元，同比增长 10.5%，规模以上工业增加值增长 11.3%。

根据《诸城市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，诸城市将依托区位优势，把握山东半岛城市群建设、胶东经济圈一体化发展等战略机会，围绕“三区一城”建设，打造半岛国际开放前哨、构筑沿海循环发展枢纽、全面对接青岛开放发展、加大“双招双引”力度，不断提升诸城市在胶东经济圈战略地位，推动成为胶东经济圈经济一体化战略枢纽城市，构筑山东半岛区域性中心城市。产业发展方面，诸城市将全面升级汽车及零部件产业、做精做强健康食品产业、转型提升服装纺织产业、大力培育新兴制造业，奋力打造 1 个千亿级产业（汽车及零部件产业），2 个 300 亿级产业（健康食品产业、生物医药产业），3 个 200 亿级产业（服装纺织产业、机械装备产业和战略性新兴产业）。

3、财政收支状况

2021 年，诸城市全市完成一般公共预算收入 64.2 亿元，同比增长 6.0%；其中税收收入占比为 70.26%，一般公共预算收入质量较好。全市政府性基金预算收入完成 107.39 亿元，略有下降。

潍坊市政府批准的诸城市 2021 年政府债务限额为 170.14 亿元。全市政府债务率为 78.25%，处于警戒线（100%）以内。政府负债率为 22.17%，较上年有所下降。负债率和债务率均处于正常水平。

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	65.31	60.52	64.15
其中：税收收入	43.70	38.01	45.07

非税收入	21.61	22.51	19.08
政府性基金收入	89.13	114.78	107.39
转移性收入	33.12	28.73	45.88
可支配财力	187.56	204.03	217.42

信息来源：《诸城市 2021 年预算执行情况和 2021 年预算草案附表目录》

(<http://www.zhucheng.gov.cn/ztl/czyjs/czjs/202109/P020210906552599014034.pdf>)

五、交易方案

(一) 信托要素

- **信托名称：**央企·XX49 号资金信托计划（以下简称“本信托计划”）
- **信托类型：**集合资金信托计划
- **产品类型：**固定收益类
- **风险等级：**R2 级（中低风险）
- **委托人/受益人：**合格投资者
- **受托人：**央企信托公司
- **交易对手：**诸城泰石投资控股集团有限公司
- **信托规模：**总规模不超过 30,000 万元
- **信托期限：**信托总期限 3 年，可分期成立，各期不超过 2 年，我司有权根据信托财产运作情况决定各期是否延期或提前全部或部分终止
- **信托资金用途：**用于受让泰石投资对诸城信华 6.5 亿元规模的应收账款
- **信托投资收益率：**不低于【】%/年
- **受益人业绩比较基准：**受益人业绩比较基准不高于【】%/年（不含税），具体以合同约定为准
- **信托报酬：**固定信托报酬率不低于【】%/年（不含税），信托计划到期分配后的剩余部分作为浮动信托报酬，具体以合同约定为准
- **保管银行及保管费率：**不超过【】%/年，保管行为招商银行济南分行
- **增值税及附加等税费：**增值税及附加税费根据税法相关规定计提，由信托财产承担。律师费、公证费、审计费（或有）、股权过户税费（如有）等费用由信托财产承担
- **信托利益来源：**本信托计划通过泰石投资支付标的债权溢价回购款实现退出

- **信托利益分配顺序及方式：**信托存续期间，每半年分配一次信托利益、支付一次信托费用；本信托存续期间、期限届满或提前终止时，受托人在扣除相关税费、保管费、信托报酬等信托费用后向受益人分配信托利益

- **信托业保障基金：**由泰石投资或其指定的第三方按发行金额的 1% 认缴

- **保障措施：**

- 1、政泰城建对泰石投资支付溢价回购款提供不可撤销的连带责任保证担保，并出具内部有效决议；

- 2、在中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台登记标的应收账款债权转让事宜。

（二）交易方案

投入：

- 1、我司与泰石投资签署《应收账款转让暨回购协议》；

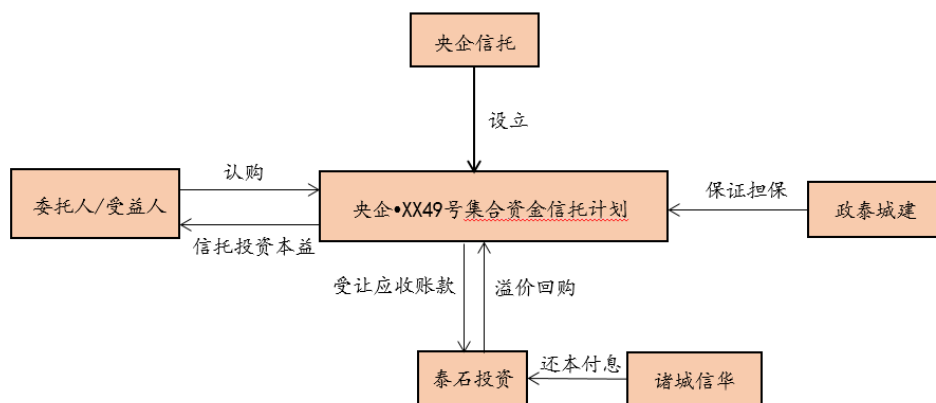
- 2、我司与政泰城建签署《保证合同》；

注：以上合同名称以实际签署或出具为准。

退出：

在信托计划存续期间，交易对手支付标的债权溢价回购款，实现退出。若交易对手未能按照约定支付标的债权回购款，由保证人履行保证担保义务；同时本信托计划通过向不特定第三方转让债权等方式实现本信托计划退出。

（三）交易结构图



（四）资金来源/发行方案

本信托计划的发行方式采用自主发行方式进行发行。

上述发行方案实际操作时若涉及关联交易、异地发行，我部将按照监管要求进行事前报告。

六、项目风险分析及风险控制措施

（一）项目风险分析

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，均可能对市场及信托计划各方经营情况产生影响，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转让人日常营运收入，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的风险。

（二）项目风险控制措施

1、政泰城建对泰石投资支付溢价回购款提供不可撤销的连带责任保证担保，并出具内部有效决议；

2、在中国人民银行征信中心中征动产融资统一登记平台登记标的应收账款债权转让事宜。

七、风险资本及效益评价

（一）风险资本计提

本信托计划对应的风险资本计提系数为 1.5%，按信托规模【】万元测算，计提风险资本【】万元。

（二）效益评价

本信托计划固定信托报酬率为不低于【】%/年，按照信托计划规模【】万元计算，预计信托报酬为【】万元/年。

八、后续工作

（一）信托成立前的工作

- 1、我司按照规定向监管机构报告；
- 2、与各方签署交易合同等；

（二）信托成立后的工作

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信托计划期间管理工作进行对接，协同负责本信托计划的期间管理事宜。

1、期间管理责任人及主要职责

（1）信托经理及团队：

主要职责：

根据《信托合同》的约定管理运用信托财产、按约定向受益人披露相关信息。

（2）项目外派管理人员

无。

2、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，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

定期/不定期收取交易对手包括但不限于财务报表等基础资料，对项目资料进行及时归档整理。

（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。

九、部门意见及建议

通过上述分析，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，公司财务状况正常，信用情况良好，受到市场资金的广泛认可。

项目所在区位优势，诸城市常年排名全国百强县的前 50 位，经济财政实力很强；负债率和债务率等债务指标不高，有较好的偿债能力。

风控措施可以实现对风险的控制和防范，以保障信托资金安全；本项目较诸城市一般信托融资成本有一定优势，能为公司带来可观收益，建议公司予以实施。

附件一：泰石投资融资明细 20220630

借款主体	贷款人	项目名称	合同金额	借款日期		担保方式	借款期限 (月)	2022年6月
				起始日	到期日			余额
总计								621196.4217
安邦建设	小计							399304.28
	中国银行	平日路改造	50000	2016/9/26	2026/9/25	国资担保、应收账款质押	120	28125.00
	齐鲁银行	流贷	30000	2019/11/25	2022/11/24	财金担保	36	28500.00
	浦发银行	渤海信托	100000	2017/6/22	2031/6/20	国资担保	168	76700.00
	华融金租	融资租赁	25000	2019/4/2	2024/4/2	经开投担保	60	10933.66
	徽银金租	融资租赁	20000	2019/11/5	2024/11/5	经开投担保	60	10000.00
	山钢金租	融资租赁	4000	2019/11/22	2022/11/22	经开投担保	36	725.80
	潍坊银行	流贷	6000	2020/1/9	2023/1/8	财金担保	36	4800.00
	潍坊银行	流贷	8000	2020/1/13	2023/1/8	土地抵押	36	7200.00
	中交融租	融资租赁	5000	2020/5/18	2025/5/18	经开投担保	60	3191.82
	安鹏融租	融资租赁	10000	2020/6/29	2023/6/29	经开投担保	36	3532.35
	上海光谷	融资租赁	6000	2020/7/30	2023/7/30	经开投担保	36	2658.40
	华融金租	融资租赁	22000	2020/8/4	2023/8/4	经开投担保	36	9666.33
	同煤漳泽	融资租赁	15000	2020/9/4	2023/9/3	经开投担保	36	6582.67
	青岛城发	融资租赁	7500	2020/9/27	2023/9/26	泰石担保	36	3300.76
	山钢金租	融资租赁	5000	2020/10/13	2023/10/12	泰石担保	36	2630.00
	工商银行	债务置换	5500	2020/11/27	2027/11/26	泰石担保	84	4321.42
	工商银行	债务置换	12000	2020/11/27	2027/11/26	泰石担保	84	10285.72
	企业债	企业债	93000	2021/2/4	2028/2/4	中投保	84	93000.00
	哈银金租	融资租赁	20000	2021/6/25	2026/6/25	经开投担保	60	16000.00
	上海国金	融资租赁	15000	2021/7/1	2024/4/30	经开投担保	34	10200.35
	山钢金控	委托贷款	5000	2021/9/1	2022/8/31	经开投担保	12	5000.00
	日照银行	流贷	3500	2022/2/25	2023/2/20	龙城建设担保、土地抵押	12	3500.00
	日照银行	流贷	10500	2022/3/10	2023/3/10	龙城建设担保、土地抵押	12	10500.00
	日照银行	流贷	1000	2022/3/18	2023/3/18	龙城建设担保、土地抵押	12	1000.00
	东营银行	流贷	5000	2022/3/28	2023/3/28	泰石担保、土地抵押	12	5000.00
	东营银行	流贷	10000	2022/5/10	2023/3/28	泰石担保	11	10000.00
东营银行	流贷	5000	2022/6/9	2023/6/9	泰石担保、土地抵押	12	5000.00	
东营银行	流贷	22000	2022/6/14	2023/6/14	泰石担保、龙城建设担保	12	22000.00	

	东营银行	流贷	3000	2022/6/14	2023/6/14	泰石担保、龙城建设担保	12	3000.00
	诸城农商行	流贷	1950	2022/6/28	2023/6/27	泰源建设担保	12	1950.00
								0.00
	小计							106470
泰石投资	平安信托	私募债	20000	2021/4/15	2023/4/15	经开投担保	24	20000.00
	平安信托	私募债	23000	2021/6/11	2023/6/11	经开投担保	24	23000.00
	五矿信托	信托	30000	2021/6/18	2023/6/18	经开投担保	24	25900.00
	天津信托	信托	30000	2021/12/23	2022/12/24	安邦、经开投担保	12	17680.00
	泰康信托	信托	19900	2022/4/1	2024/4/1	经开投担保	24	19890.00
								0.00
	小计							70422.14
信源公有资产运营	兴业银行	渭河综合治理	35000	2017/5/16	2027/5/15	国资担保	120	21500.00
	齐鲁银行	流贷	5000	2019/12/27	2022/12/2	安邦担保	36	4750.00
	中信银行	债务置换	29800	2021/5/28	2028/12/1	国资担保、应收账款质押、泰石担保	90	27300.00
	潍坊银行	流贷	7922.138396	2020/12/23	2025/12/22	泰源建设担保	60	7922.14
	潍坊银行	流贷	8950	2021/11/19	2022/11/18	龙城建设担保	12	8950.00
	小计							45000
信安生物	农发行	项目贷款	10000	2021/10/21	2031/10/20	安邦担保、土地抵押	120	10000.00
			10000	2022/4/1	2031/10/20	安邦担保、土地抵押	115	10000.00
			10000	2022/5/9	2031/10/20	安邦担保、土地抵押	114	10000.00
	国药租赁	融资租赁	15000	2022/4/27	2025/4/27	泰石、安邦担保	36	15000.00

附件二：政泰城建融资明细 20220610

借款人	贷款人	贷款类型	放款金额 (万元)	贷款期限		余额 (万元)	担保方式
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	固定资产借款-诸城市潍河综合治理	50,000.00	2017/1/4	2032/1/13	35,000.00	信用
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	固定资产借款-诸城市潍河综合治理	10,000.00	2017/1/4	2032/1/13	7,000.00	信用
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	北京银行股份有限公司潍坊分行	信托贷款-诸城市饮用水贯通工程	100,000.00	2017/3/8	2032/3/8	84,616.00	龙乡水务担保
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	兴业银行股份有限公司潍坊分行	项目融资-诸城市饮用水贯通工程	20,000.00	2017/5/19	2032/5/18	16,500.00	国资公司担保
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	兴业银行股份有限公司潍坊分行	项目融资-诸城市饮用水贯通工程	16,000.00	2017/6/14	2032/6/13	13,200.00	国资公司担保
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	中国光大银行股份有限公司潍坊分行	固定资产暨项目融资-诸城市高端农业产业孵化器一期项目	15,400.00	2019/7/12	2023/7/10	13,090.00	经开投担保、经开投土地抵押
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	中国光大银行股份有限公司潍坊分行	固定资产暨项目融资-诸城市高端农业产业孵化器一期项目	3,600.00	2019/7/12	2023/7/10	3,060.00	经开投担保、经开投土地抵押
诸城市盛园城乡建设投资有限公司	农商行	流贷	2,000.00	2021/7/9	2024/7/8	2,000.00	财金、政源水务担保
诸城舜邦投资开发有限公司	中国银行股份有限公司诸城支行	固定资产借款-诸城市央赣路改建工程	50,000.00	2016/6/14	2024/6/10	28,125.00	国资公司担保、政府购买服务资金质押
诸城舜邦投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	固定资产借款-解决诸城市城镇中小学大班额新建	40,000.00	2016/6/5	2026/2/25	23,203.13	国资公司担保
诸城舜邦投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	固定资产借款-解决诸城市城镇中小学大班额新建	27,000.00	2016/10/17	2026/10/18	16,500.00	国资公司担保
诸城舜邦投资开发有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	固定资产借款-诸城市现代农业科技推广项目建设	69,500.00	2018/12/27	2030/12/26	62,500.00	龙乡水务担保、经开投土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	广发银行股份有限公司潍坊分行	日常经营周转	6,000.00	2019/9/30	2022/9/29	3,600.00	土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	广发银行股份有限公司潍坊分行	日常经营周转	1,000.00	2020/1/3	2023/1/2	700.00	土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	广发银行股份有限公司潍坊分行	日常经营周转	3,000.00	2020/5/20	2023/5/19	2,100.00	土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	齐鲁银行	流贷	100.00	2021/2/25	2024/1/4	100.00	经开投担保、土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	齐鲁银行	流贷	5,000.00	2021/4/7	2024/1/4	4,500.00	经开投担保、土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	齐鲁银行	流贷	8,000.00	2021/4/20	2024/1/4	8,000.00	经开投担保、土地抵押

诸城舜邦投资开发有限公司	齐鲁银行	流贷	7,000.00	2021/4/23	2024/1/4	7,000.00	经开投担保、土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	齐鲁银行	流贷	9,900.00	2021/5/12	2024/1/4	9,900.00	经开投担保、土地抵押
诸城舜邦投资开发有限公司	五矿信托	信托	17,550.00	2021/4/21	2023/4/21	17,550.00	经开投担保
诸城舜邦投资开发有限公司	五矿信托	信托	2,360.00	2021/4/23	2023/4/23	2,360.00	经开投担保
诸城舜邦投资开发有限公司	工商银行	项目贷款—置换华夏银行项目融资	25,000.00	2021/5/21	2028/5/21	25,000.00	国汇建设担保、政府购买服务资金质押
诸城舜邦投资开发有限公司	兴业银行	流贷	11,400.00	2021/7/14	2022/7/13	11,400.00	存单质押
诸城舜邦投资开发有限公司	国泰租赁有限公司	融资租赁	10,000.00	2021/8/10	2024/8/10	9,246.26	政泰集团担保
诸城舜邦投资开发有限公司	中国银行股份有限公司诸城支行	银承	10,000.00	2022/1/19	2023/1/18	10,000.00	保证金
诸城舜邦投资开发有限公司	中国银行股份有限公司诸城支行	银承	10,000.00	2022/1/25	2023/1/24	10,000.00	保证金
诸城舜邦投资开发有限公司	华夏银行股份有限公司潍坊诸城支行	流动资金借款	12,000.00	2022/1/29	2023/1/29	12,000.00	存单质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	农村土地流转和规模经营中长期贷款-诸城市土地综合整治项目一期建设	20,000.00	2019/6/17	2027/6/16	17,500.00	国资公司担保、政府购买服务资金质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	农村土地流转和规模经营中长期贷款-诸城市土地综合整治项目一期建设	7,800.00	2021/1/6	2027/6/16	7,800.00	国资公司担保、政府购买服务资金质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	恒丰银行股份有限公司潍坊诸城支行	诸城市2018年城乡建设用地增减挂钩项目	19,000.00	2019/9/25	2024/9/25	19,000.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	农村土地流转和土地规模经营固定资产贷款	30,000.00	2020/1/10	2027/1/8	30,000.00	国资公司担保、政府购买服务资金质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	农村土地流转和土地规模经营固定资产贷款	20,000.00	2020/2/27	2027/1/8	20,000.00	国资公司担保、政府购买服务资金质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	房地产借款合同	28,000.00	2020/6/25	2034/7/5	25,103.45	国汇建设担保、土地抵押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司诸城支行	房地产借款合同	16,000.00	2020/6/25	2034/7/5	14,857.14	国汇建设担保、土地抵押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	土地整治项目贷款	13,000.00	2021/4/23	2027/1/8	13,000.00	国汇建设担保、存单质押
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	增减挂钩项目贷款	17,000.00	2021/4/23	2029/4/20	17,000.00	国汇建设担保、龙乡水务土地抵押

诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中国农业发展银行诸城市支行	增减挂钩项目贷款	17,000.00	2021/8/17	2029/4/20	17,000.00	国汇建设担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	潍坊银行	投融资协议	1,000.00	2021/9/30	2022/9/26	1,000.00	信用
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	潍坊银行	投融资协议	500.00	2021/10/21	2022/10/14	500.00	信用
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	9,420.00	2021/12/30	2023/6/30	9,420.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	4,880.00	2022/1/11	2023/7/11	4,860.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	3,690.00	2022/1/14	2023/7/14	3,670.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	6,040.00	2022/3/3	2023/9/3	6,020.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	3,330.00	2022/3/10	2023/9/10	3,330.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	1,840.00	2022/3/17	2023/9/17	1,840.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	国投泰康信托有限公司	信托贷款	800.00	2022/3/23	2023/9/23	800.00	经开投担保
诸城政泰城市建设投资集团有限公司	中交雄安融资租赁有限公司	售后回租赁合同	3,000.00	2022/3/31	2025/3/30	3,000.00	土地抵押
诸城市安厦建设投资有限公司	国家开发银行股份有限公司	棚户区改造诸城市项目	14,350.00	2015/12/21	2040/12/20	11,560.00	土地抵押
诸城市政泰农业发展有限公司	中国光大银行股份有限公司潍坊分行	诸城市舜相高效农业示范园	17,716.00	2019/10/12	2024/8/11	13,780.00	国资公司担保、土地抵押
诸城市政泰农业发展有限公司	光大银行	流动资金贷款	8,550.00	2021/12/2	2022/12/2	8,550.00	存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	山东诸城农村商业银行	流动资金借款	9,500.00	2020/12/24	2025/12/23	9,490.00	国汇建设担保
诸城市政泰建设工程有限公司	兴业银行	流贷	16,000.00	2021/7/15	2022/7/14	16,000.00	存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	流贷	2,000.00	2021/11/30	2022/11/29	2,000.00	土地抵押
诸城市政泰建设工程有限公司	恒丰银行股份有限公司潍坊诸城支行	流动资金	19,000.00	2021/12/28	2022/12/28	19,000.00	政府购买服务资金质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	流动资金	9,000.00	2022/1/4	2023/1/3	9,000.00	国汇建设存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	流动资金	9,500.00	2021/12/27	2022/12/26	9,500.00	国汇建设存单质押

诸城市政泰建设工程有限公司	恒丰银行股份有限公司潍坊诸城支行	流动资金	24,700.00	2022/1/17	2023/1/17	24,700.00	政府购买服务资金质押
诸城市政泰建设工程有限公司	东营银行股份有限公司潍坊诸城支行	流动资金	900.00	2022/1/19	2023/1/18	900.00	存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	流动资金	6,650.00	2022/2/8	2023/2/7	6,650.00	存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	流动资金	6,650.00	2022/2/14	2023/2/10	6,650.00	存单质押
诸城市政泰建设工程有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	银承	8,000.00	2022/2/17	2023/2/15	8,000.00	国汇建设存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	恒丰银行股份有限公司潍坊诸城支行	固定资产借款	40,000.00	2020/8/5	2023/8/5	40,000.00	龙乡水务担保
诸城市政泰土地开发整理有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	质押贷款	9,500.00	2021/11/18	2022/11/17	9,500.00	存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	质押贷款	9,500.00	2021/11/22	2022/11/20	9,500.00	存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	质押贷款	9,500.00	2021/11/22	2022/11/21	9,500.00	存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	山东诸城农村商业银行	流贷	2,500.00	2021/12/11	2026/12/10	2,500.00	国汇建设担保
诸城市政泰土地开发整理有限公司	东营银行股份有限公司潍坊诸城支行	流贷	900.00	2022/1/14	2023/1/13	900.00	存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	承兑	9,000.00	2022/1/28	2023/1/28	9,000.00	国汇建设存单质押
诸城市政泰土地开发整理有限公司	潍坊银行股份有限公司诸城支行	承兑	9,000.00	2022/1/27	2023/1/27	9,000.00	财金存单质押
诸城东鲁物业管理有限公司	山东诸城农村商业银行	流动资金贷款	1900	2020/12/24	2025/12/23	1,890.00	政源水务担保

附件三：政泰城建担保明细 20220610

序号	担保单位	被担保企业名称	债权人（金融机构）	债务（担保） 金额（万元）	担保起始日期	担保截止日期	担保方式
1	诸城市政泰建设工程有限公司	诸城市政源水务有限公司	山东诸城农村商业银行	9,000.00	2020/12/25	2025/12/23	保证担保
2	诸城舜邦投资开发有限公司	诸城国汇建设有限公司	徽银租赁有限公司	15,000.00	2021/3/8	2024/3/8	保证担保
3	诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市政源水务有限公司	光大银行潍坊分行	14,000.00	2020/4/14	2027/2/13	保证担保
4	诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市金鸡饲料有限公司	农发行诸城支行	10,000.00	2020/11/11	2022/11/10	保证担保
5	诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市龙城建设投资有限公司	齐鲁银行潍坊分行	20,000.00	2019/12/26	2022/12/25	保证担保
6	诸城舜邦投资开发有限公司	诸城市润泽农业科技有限公司	中国光大银行股份有限公司潍坊分行	20,000.00	2020/1/20	2026/11/19	保证担保
7	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城舜邦投资开发有限公司	国泰租赁有限公司	10,000.00	2021/8/10	2024/8/10	保证担保
8	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政源水务有限公司	山东诸城农村商业银行股份有限公司	9,000.00	2020/12/25	2025/12/23	保证担保
9	诸城市政泰建设工程有限公司	诸城市政源水务有限公司	山东诸城农村商业银行股份有限公司	9,000.00	2020/12/25	2025/12/23	保证担保
10	诸城市政泰土地开发整理有限公司	山东禾融农业科技集团有限公司	山东诸城农村商业银行	9,500.00	2020/12/24	2025/12/23	保证担保
11	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	工商银行诸城支行	5,000.00	2021/12/22	2041/12/20	保证担保
12	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	工商银行诸城支行	5,000.00	2021/12/22	2041/12/20	保证担保
13	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	工商银行诸城支行	5,000.00	2021/12/22	2041/12/20	保证担保
14	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	工商银行诸城支行	6,000.00	2021/12/22	2041/12/20	保证担保
15	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	中国银行诸城支行	4,600.00	2021/12/31	2036/6/19	保证担保
16	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	中国银行诸城支行	7,666.00	2021/12/22	2036/9/19	保证担保
17	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	农业银行诸城支行	6,000.00	2022/2/3	2036/6/19	保证担保
18	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	农业银行诸城支行	7,334.00	2021/12/22	2023/6/19	保证担保

19	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	农业银行诸城支行	5,000.00	2021/12/29	2036/6/19	保证担保
20	诸城政泰城市建设投资集团有限公司	诸城市政泰热力有限公司	农业银行诸城支行	1,000.00	2021/12/22	2023/6/19	保证担保
	小计			178,100.00			