

调查人申明：已按照《信托公司集合资金信托计划管理办法》和公司《集合资金信托业务尽职调查指引》的要求，进行了尽职调查，有充分理由确信尽职调查报告无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对报告真实性、准确性和完整性承担相应责任。

山东省枣庄市山东天行健置业有限公司贷款 集合资金信托计划尽职调查报告书

前 言

滕州市，山东省所辖县级市，由枣庄市代管。2019 年，滕州市实现地区生产总值 748.35 亿元，完成一般公共预算收入 68.00 亿元。滕州市入围 2020 年全国最新百强县名单，排名 34 位。

我司拟通过发行信托计划“山东省枣庄市山东天行健置业有限公司贷款集合资金信托计划”（以下简称“本信托计划”）向社会募集资金不超过人民币 20,000 万元，用于向山东天行健置业有限公司（以下简称：山东天行健）发放贷款，用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设。信托期限 24 个月。

本信托计划担保措施为：（1）滕州市城市建设综合开发有限公司（以下简称“滕州城建”或“担保方”，主体信用评级 AA）为山东天行健按期还本付息提供连带责任保证担保。（2）交易对手提供评估价值为 30216.23 万元的车库和商业用房资产为山东天行健按期还本付息提供连带责任保证担保，抵押率为 66.2%，含息抵押率 77.6%。

一、信托计划基本情况

（一）信托计划要素

1、信托计划名称：山东省枣庄市山东天行健置业有限公司贷款集合资金信托计划。

2、信托计划目的：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义向山东天行健置业有限公司发放贷款，资金用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设，通过受托人专业化的投资管理，使信托资金在承担较低风险的情况下获取较为稳定的收益，实现受益人利益的最大化。

3、受托职责类型：主动管理

4、信托计划产品类型：固定收益类产品

5、信托当事人（委托人、受托人和受益人）

委托人：符合监管机构规定的合格投资者。

受托人：xxxx 信托有限责任公司。

受益人：本信托为自益信托，受益人即委托人。

本信托计划可分期推介募集信托资金，其中第一期加入并认购信托计划的委托人分别为 A 类委托人/受益人，以后分期加入并认购信托计划的委托人为 B 类委托人/受益人，以此类推（如需要）。

6、信托单位：用于计算委托人认购的计量单位，本信托计划等额分割，委托人交付的每 1 元信托资金计算为 1 份信托单位。

7、信托规模及信托期限：信托总规模不超过人民币 20,000.00 万元（大写：贰亿元整），可分期推介募集信托资金（以信托生效时实际募集资金规模为准）。本信托期限为 2 年，自信托成立之日起计算。分期发行的，各期信托期限自受托人公告该期成立日起算。信托期满时，如本信托项下资产未能全部回收且为非现金形式的，受托人根据本合同约定处置信托财产。

8、发行方式：

9、信托资金运作方式：信托计划资金以受托人名义向山东天行健置业有限公司发放贷款，资金用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设，山东天行健在信托期内按约定 X 还本付息，期限 2 年，期满信托计划退出。

10、风控措施：

（1）滕州市城市建设综合开发有限公司为山东天行健按期偿还

信托贷款本息提供连带责任保证担保；

(2) 交易对手提供具有产证的房产和车库作为抵押，预评估价值为 30216.23 万元，本金抵押率为 66.2%，两年期含息抵押率 77.6%，符合公司的风控要求。

11、还款措施：

融资人利息总额=信托计划存续资金规模 $\times$ [1+ %（暂定，以合同为准） $\times$ 信托存续天数 $\div$ 360]。

(2) 贷款本息支付时间

②山东天行健于每个自然季度的核算日支付部分利息款项至信托财产专户，核算日为每自然季度末月【21】日（即 3 月 21 日、6 月 21 日、9 月 21 日、12 月 21 日），支付部分利息=信托计划存续资金规模 $\times$ 【】% $\times$ 信托计划区间存续天数 $\div$ 360。

③信托期满，山东天行健应将剩余贷款本息全部转入信托财产专户，信托财产清算分配。

剩余贷款本息=贷款方应支付贷款本息总额—已支付的部分贷款本息。

12、资金用途及监管

山东天行健将获得的信托资金用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设，该项目已经列入省棚改项目计划项目库。受托人与山东天行健、监管银行（具体待定）签订三方《资金监管协议》，信托存续期内严格把控信托资金流向，防止挪用于其他用途。

13、信托税费、信托管理费用和业绩报酬

(1) 信托税费是指受托人因处理信托事务发生的下列税款和费用（暂定 0.3%），包括但不限于：

①受托人因管理、运用和处分信托财产而需缴纳的印花税、增值税等税费；

②文件或账册制作、印刷费用；

③信息披露费用；

④与信托相关的审计费、律师费、信用评级费等中介费用；

⑤支付银行保管费用、银行代理收付费用等；

⑥信托的宣传、推介费用；

⑦其他费用，如因涉及诉讼而产生的诉讼费、律师费等；

⑧按照有关规定可以列入的其他税费等。

(2) 信托税费的计付

①信托税费按实际发生额列支，信托税费由受托人从信托财产中扣除。

②信托计划存续过程中实际发生的上述税费从信托财产中支付。受托人以固有财产先行垫付的，受托人有权从信托财产中优先受偿。

(3) 信托管理费用和业绩报酬的计收

①受托人为委托人（受益人）利益履行义务应收取的信托管理费用由信托财产承担。自信托计划成立之日起，受托人按信托资金募集总规模的 X/年（暂定，不含税）收取信托管理费用，如信托计划分期募集，则按每期信托资金募集规模的一定比例收取信托管理费用。信托管理费分两部分收取并从信托专户内支付。具体支付时间如下（暂定）：

(1) 信托成立满 10 个工作日内，一次性按照信托计划资金规模×

【1】 $\% \times \text{预期存续天数} / 360$ 计提。

(2) 信托成立后每个自然季度的核算日十日后支付剩余信託管理费,核算日为每自然季度末月【21】日(即3月21日、6月21日、9月21日、12月21日);

剩余信託管理费=存续认购信託计划金额 $\times 0.3\% \times$ 信託计划区间存续天数 $\div 360$ 。

(3) 信託期满,将剩余信託报酬全部计提划转。

剩余信託管理费=应收取信託管理费总额—已划转的部分信託管理费。

②本信託计划中,受托人按下列方式计收信託业绩报酬:

信託终止时受益人收益率达到参考收益率的,在信託财产扣除信託税费、信託管理费用、信託收益(按参考收益率计算)和本金后仍有剩余的,剩余部分作为受托人业绩报酬。信託资金在托管银行的利息收入、资金闲置期间的再投资收益(如有)作为受托人的业绩报酬。

③信託管理费用和业绩报酬的收取,受托人有权选择在分配信託收益前收取。

14、信託收入及信託收益

信託收入包括山东新城建按约定支付的信託贷款本息和信託财产存放于银行的利息收入及其在信託收益分配前的运作收入等。

信託收益为信託收入扣除信託税费、信託管理费用和业绩报酬及委托人交付的信託计划资金后的余额。

本信託计划信託收入主要来源于信託贷款利息收入。

15、受益人的信託收益按净值化管理的要求进行核算并向受益人进行分配。受益人的预期年化收益率为7%/年。

各受益人收益=各受益人认购信託计划金额 $\times$ 各受益人对应的参考收益率 $\times$ 每期信託单位核算期天数 $\div 365$ 。

受托人特别申明：本参考收益率不构成受托人对受益人本金和收益的任何承诺和保证，亦不代表受益人的实际收益水平。

(2) 信托财产分配顺序：

①信托财产优先支付本信托计划约定的信托税费或因受托人以固有财产先行垫付的或按约定向第三人支付的因处理信托事务产生的税费；

②受托人按合同约定收取信托管理费用和业绩报酬；

③受托人按合同约定向受益人分配信托利益；

④向受益人支付应返还的现金类信托财产。

⑤向受益人办理非现金类信托财产（如有）转移过户手续。

(3) 信托收益的分配时间：

①信托收益预分配：本信托计划在信托期内，分别于每一期信托计划生效后的每自然半年度末月【21】日（即 6 月 21 日、12 月 21 日）后的十个工作日内，受托人划付部分信托税费、信托管理费用和业绩报酬并对已实现的信托收益向受益人进行预分配，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

②信托计划终止后十个工作日内，受托人进行信托财产清算，受托人划付部分信托税费、信托管理费用和业绩报酬并向当期受益人分配已实现的信托收益、返还信托财产，受益人以其所持有的信托单位份额享有相应的信托收益。

(4) 信托终止时，信托财产经过清算后，受托人应将信托财产返还给受益人。上述分配过程中如存在非现金类信托财产的，受托人向受益人办理转移过户手续。受益人按信托终止时的信托财产形式予以接受信托财产。

本信托计划到期终止前 20 日或提前终止时，受托人有权变现全部可变现信托财产，并在扣除信托税费、信托管理费用和业绩报酬后，

按照信托财产清算分配顺序分配信托财产。

受托人特别申明：若借款人提前偿还全部信托贷款，受托人有权不需经受益人大会同意提前终止本信托计划。

16、受托人对信托产品实行净值化管理，净值生成应当符合企业会计准则规定，及时反映基础金融资产的收益和风险，由托管银行进行核算并定期提供报告，由外部审计机构进行审计确认。净值生成待监管部门出台有关细则后实施。受托人在其官方网站于每季度末（信托成立不足一个季度的，在下一季度末）向投资者披露信托产品净值。

17、保障基金缴纳方式

保障基金认购主体：由山东天行健认购。

18、以上信托计划要素如有变化，以信托合同等信托文件约定为准。

（二）信托计划操作流程

1、委托人将其合法拥有的资金交付受托人，并与受托人签订《信托合同》，以受托人的名义向山东天行健发放信托贷款。

2、受托人与山东天行健签订《信托贷款合同》，约定双方的权利和义务。

3、担保方与受托人签订《保证合同》，为山东天行健按期偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保；

4、受托人与山东天行健、监管银行（建设银行）签订三方《资金监管协议》，信托存续期内严格把控信托资金流向，防止挪用于其他用途。

5、信托存续期内，山东天行健根据《信托贷款合同》约定按期偿还信托贷款本息；受托人根据《信托合同》约定按期向受益人分配信托收益。

6、信托到期后，受托人对信托财产进行清算分配，向委托人（受益人）交付信托财产。

上述签署的合同文件，以实际签署的文件为准。

三、贷款人（山东天行健）分析

（一）基本情况

企业名称	山东天行健置业有限公司		
注册地址	山东省枣庄市滕州市经济开发区益康大道 999 号		
企业性质	有限责任公司	法定代表人	陈志远
营业执照号/统一信用代码证号	91370481067355682E	注册资本	45,000 万元
成立日	2013 年 4 月 19 日	客户标识	新开发客户
主要经营范围	房地产开发与销售；物业管理；销售：建材、装饰装修材料。（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）		

（二）历史沿革及组织架构

山东天行健成立于 2013 年 4 月 19 日，由滕州市国资局通过滕州市城市建设综合开发公司出资设立，初始注册资本为 15,600 万元人民币，于 2013 年 04 月 18 日全部实缴到位。初始设立由山东舜天信诚会计师事务所有限公司出具【山东舜天信诚会验字（2013）第 1024 号】《验资报告书》予以验证。

2013 年 8 月 29 日，滕州城建以资本公积转增实收资本 4,400 万元，转增后山东天行健的注册资本变更为 20,000 万元。由滕州理想有限责任会计师事务所审验，并出具【滕理会验字（2013）第 272 号】《验资报告书》予以验证。

2014 年 4 月 26 日，经股东决定，新增上海秉萃投资管理中心（有限合伙）为公司新股东。根据股东会决议和修改后的章程规定，山东天行健申请增加注册资本人民币 25,000 万元，变更后的注册资本为人民币 45,000 万元。新增注册资本由新增股东上海秉萃投资管理中心（有限合伙）以货币资金认缴 20,000 元，原股东滕州城建以资本公

积转增实收资本 5,000 万元,于 2014 年 11 月 1 日全部实缴到位。由滕州理想有限责任会计师事务所审验,并出具【滕理会验字(2014)第 92 号】《验资报告书》予以验证。变更注册资本后,滕州城建出资 25,000 万元,持股比例 55.56%、上海秉萃投资管理中心(有限合伙)出资 20,000 万元,持股比例 44.44%。

因集团发行债券需要,2015 年 12 月滕州城建将所持有的全部股权转让给其下属子公司山东新兴置业有限公司,2016 年 6 月上海秉萃投资管理中心(有限合伙)将所持有的全部股权转让给山东新兴置业有限公司。目前控股股东为山东新兴置业有限公司,山东天行健为滕州市国有资产监督管理局的四级控股子公司。

截至本报告期,山东天行健股东股权结构如下图所示:

序号	股东名称	实缴出资额(万元)	持股比例
1	山东新兴置业有限公司	45,000	100.00%
	合计	45,000	100.00%

(三) 公司治理及机构设置

根据山东天行健公司章程显示,公司不设股东会,设股东。不设董事会,设执行董事一名,执行董事每届任期三年,任期届满,可连选连任。公司设经理一名,由股东决定聘任或者解聘。公司不设监事会,设监事一名,由股东担任。监事每届任期三年,任期届满,可连选连任。

公司下设技术部、工程部、安全部、财务部、审计部、供应部、销售部、综合部、办公室等职能部门。

(四) 高级管理人员介绍

法定代表人、执行董事陈志远,中共党员、现年 48 岁,毕业于曲阜师范大学中文系,高级政工师,历任滕州市界河镇政府办公室副主任、滕州经济开发区管委会办公室副主任、督导室主任、办公室主任,2019 年 12 月滕州市委组织部调整,任山东天行健置业有限公司法定代表人、执行董事。

总经理颜东升，男，中共党员，现年 50 岁，中央党校经济管理专业，高级经济师，历任滕州市平板玻璃厂职教科科长、滕州日报社广告部主任、党组成员、纪检组长，2010 年 3 月，任滕州市纪委纪检监察干部监督室主任、第四纪工委书记、第四纪纪检监察室主任，2019 年 12 月，任山东天行健置业有限公司总经理。

财务负责人徐坤，现任公司财务部部长，中共党员，现年 43 岁，毕业于西南科技大学会计学专业，大学学历，高级会计师，历任滕州市城市建设综合开发公司财务科副科长、滕州市新兴房地产开发公司财务科长、山东新城建房地产开发公司副经理兼财务科长。

（五）经营情况

山东天行健置业有限公司成立于 2013 年 4 月，是由滕州市国资局属下的国有房地产开发企业，注册资本金 45000 万元，专业从事政府平台项目建设、房地产开发、经营与管理。先后开发建设了赵王河小区、善南小区等精品楼盘，为滕州市房地产的龙头骨干企业，先后获得了“枣庄市诚信单位”、“枣庄市价格诚信单位”、“山东省房地产开发综合实力 50 强企业”，“中国地产百家销售放心房品牌企业”和“最具公信度企业”。

（六）财务状况

山东天行健提供了 2017 年-2020 年 9 月份的财务报表，其中 2017 年-2019 年财务报表经北京中天华庆会计师事务所有限公司审计；2020 年 9 月份报表未经审计。

近三年及最近一期资产负债表

单位：万元

资 产	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月 30
货币资金	1,906.65	13,356.30	18,846.57	28,922.23
短期投资				
应收票据				
应收账款				
预付款项	8,979.78	17,017.71	21,704.00	20,811.15
应收利息				

应收股利				
其他应收款	126,570.19	148,760.25	159,861.41	164,292.90
存货	372,602.44	376,885.50	413,886.71	421,353.10
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	1,262.72	7,102.97	7,586.95	7,586.95
流动资产合计	511,321.78	563,122.73	621,885.64	642,966.33
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				500.00
投资性房地产				-
固定资产	120,034.83	120,005.15	119,981.92	105,276.92
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	28.71	52.54	114.00	114.00
其他非流动资产				
非流动资产合计	120,063.54	120,057.69	120,095.93	105,890.92
资产总计	631,385.32	683,180.42	741,981.57	748,857.25
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据		4,765.00		10,000.00
应付账款	11,514.21	11,877.53	75,679.51	76,870.41
预收款项	27,259.03	106,387.13	158,543.08	153,606.26
应付职工薪酬	129.66	117.84	142.40	103.37
应交税费	302.07	2,844.23	4,035.50	5,401.46
应付利息				
应付股利				
其他应付款	296,498.86	266,623.61	254,597.77	212,267.46
一年内到期的非流动负债	29,920.00	32,417.72	3,485.89	20,514.70
其他流动负债				
流动负债合计	365,623.84	425,033.06	496,484.16	478,763.65
长期借款	29,800.00	29,000.00	19,000.00	23,000.00
应付债券				
长期应付款	9,800.00	2,985.89		

专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	39,600.00	31,985.89	19,000.00	23,000.00
负债合计	405,223.84	457,018.95	515,484.16	501,763.65
实收资本（或股本）	45,000.00	45,000.00	45,000.00	45,000.00
资本公积	48,365.53	48,365.53	48,365.53	48,365.53
减：库存股				
盈余公积	237.46	237.46	237.46	237.46
未分配利润	132,558.48	132,558.48	132,894.41	153,490.60
所有者权益（或股东权益）合计	226,161.48	226,161.48	226,497.41	247,093.60
负债和所有者权益（或股东权益）总计	631,385.32	683,180.42	741,981.57	748,857.25

近三年及最近一期利润表

单位：万元

项 目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 9 月 30
一、营业收入	18,342.80	54,987.18	110,375.38	85,300.52
减：营业成本	16,804.82	50,289.02	103,859.54	61,267.60
营业税金及附加	368.54	628.37	3,225.40	1,225.13
销售费用	817.89	2,734.82	1,152.35	639.52
管理费用	1,128.05	829.72	1,077.26	794.87
财务费用	2.24	10.36	7.09	777.50
资产减值损失	-4,540.60	95.34	245.84	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）				
投资收益（损失以“-”填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	3,761.86	399.55	807.90	20,595.90
加：营业外收入	0.47	11.37	5.63	20.74
减：营业外支出	252.58	434.76	365.63	20.44
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,509.75	-23.84	447.91	20,596.19
减：所得税费用	1,135.15	-23.84	111.98	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,374.60	-	335.93	20,596.19

近三年及最近一期现金流量表

单位：万元

项目	2017	2018	2019	2020 年 9 月 30
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	43,236.71	143,463.10	181,295.15	94,864.78
收到的税费返还				0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	3,698.00			13,065.46
现金流入小计	46,934.71	143,463.10	181,295.15	107,930.24
购买商品、接受劳务支付的现金	20,447.50	66,512.77	62,399.96	69,599.35
支付给职工以及为职工支付的现金	1,264.80	1,484.99	1,561.43	1,474.63
支付的各项税费	5,020.36	3,298.80	29,024.44	10,068.63
支付的其他与经营活动有关的现金	677.02	52,116.80	68,876.36	33,960.38
现金流出小计	27,409.68	123,413.35	161,862.20	115,102.98
经营活动产生的现金流量净额	19,525.04	20,049.74	19,432.95	-7,172.74
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金				
取得投资收益所收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				
收到的其他与投资活动有关的现金				
现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	947.09	985.98	956.79	-13,748.40
投资所支付的现金				500.00
支付的其他与投资活动有关的现金				
现金流出小计	947.09	985.98	956.79	-13,248.40
投资活动产生的现金流量净额	-947.09	-985.98	-956.79	13,248.40
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金				
借款所收到的现金				4,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	10,037.46			0.00
现金流入小计	10,037.46			4,000.00
偿还债务所支付的现金	30,120.00	800.00	10,000.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	237.46			0.00
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	6,814.11	2,985.89	
现金流出小计	30,357.46	7,614.11	12,985.89	
筹资活动产生的现金流量净额	-20,320.00	-7,614.11	-12,985.89	4,000.00
四、汇率变动对现金的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-1,742.06	11,449.65	5,490.26	10,075.66
现金及现金等价物净增加情况：	-	0	0.00	-
现金的期末余额	1,906.65	13,356.30	18,846.57	28,922.23
减：现金的期初余额	3,648.71	1,906.65	13,356.30	18,846.57
加：现金等价物的期末余额				0.00
减：现金等价物的期初余额				0.00

现金及现金等价物净增加额	-1,742.06	11,449.65	5,490.26	10,075.66
--------------	-----------	-----------	----------	-----------

2017-2019 年末资产负债表主要科目及 2020 年 9 月末变化较大科目说明如下（单位：万元）：

（1）货币资金：

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日,货币资金余额为 1,906.65 万元、13,356.30 万元、18,846.57 万元和 28,922.23 万元，主要为银行存款。

截至 2019 年末货币资金余额

金额：万元

项目	期末余额	期初余额
银行存款	18,807.66	6,982.39
其他货币资金	38.91	6,373.91
合计	18,846.57	13,356.30

（2）预付账款

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日,预付账款余额为 8,979.78 万元、17,017.71 万元、21,704.00 万元和 20,811.15 万元。2020 年 9 月末预付款项余额较 2019 年末小幅减少，主要是预付给滕州市大发装饰装修有限责任公司款项较上年末减少 292.47 万元。

截至 2019 年末预付账款余额前五位明细

金额：万元

单位名称	金额（万元）
滕州市城乡供水中心	3,515.75
滕州市鑫宇市政工程有限公司	2,844.64
滕州市大发装饰装修有限责任公司	2,849.86
滕州市宏泰安装有限责任公司	1,786.04
山东耀盛建设工程有限公司	1,870.40
合计	12,866.69

（2）其他应收款

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日,其他应收款余额为 126,570.19 万元、148,760.25 万元、159,861.41 万元和 164,292.90 万元。2020 年 9 月末其他应收款余额较 2019 年末有所增加，主要为对山东新城建房地产公司及当地政府部门和其他国有企业的款项。

截至 2019 年末其他应收款前五名明细如下：

金额：万元

单位名称	金额（万元）
山东新城建房地产开发有限公司	89,358.78
滕州市荆西商贸城区改造建设指挥部	27,300.00
山东新兴置业有限公司	20,500.00
滕州市华盟建筑安装工程有限公司	19,513.03
山东信华金融投资控股有限公司	1,400.00
合计	158,071.81

(3) 存货

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日，存货余额为 372,602.44 万元、376,885.50 万元、413,886.71 万元和 421,353.10 万元。截止 2020 年 9 月 30 日，天行健公司存货主要为各项目建成的开发产品未转收入部分，其中熙城国际项目 289,376.00 万元，大同印象项目 56,204.00 万元，东域名景 55,132.00 万元，以上开发产品包含已交给市征收办的安置房源但市政府尚未支付回购款部分及尚未销售房源。

(4) 应付账款

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日，应付账款余额为 11,514.21 万元、11,877.53 万元、75,679.51 万元和 76,870.41 万元。2020 年 9 月末应付账款余额较 2019 年末有所增加，主要是应付滕州市善泽商贸有限公司和山东腾达机电科技有限公司增加。

截至 2019 年末应付账款前五名明细如下：

金额：万元

单位名称	金额（万元）
滕州市安信建设工程有限公司	8,605.46
山东连云港山混凝土有限公司	3,058.95
滕州市华盟建筑安装工程有限责任公司	1,587.28
山东恒祥达工贸有限公司	869.70
滕州市大力建筑安装有限公司	631.88
合计	14,753.27

(5) 预收款项

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日，预收款项余额为 27,259.03 万元、106,387.13 万元、158,543.08 万元和 153,606.26

万元。2020 年 9 月末预收款项余额大部分为预收工程、房屋装修款、市政工程款。

(6) 其他应付款

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日, 其他应付款余额为 296,498.86 万元、266,623.61 万元、254,597.77 万元和 212,267.46 万元。2020 年 9 月末其他应付款余额较 2019 年末小幅降低, 系因往来款降低。

2019 年末其他应付款前五名明细如下:

金额: 万元

单位名称	金额 (万元)
滕州市财政局	100,327.57
鲁南 (枣庄) 经济开发投资有限公司	92,742.00
滕州市城市建设综合开发公司	51,830.52
山东滕建投资集团有限公司	5,000.00
滕州市安信建筑工程有限公司	424.35
合计	250,324.44

(7) 一年内到期的非流动负债

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日, 一年内到期的非流动负债余额为 29,920.00 万元、32,417.72 万元、3,485.89 万元和 20,514.70 万元。2019 年末余额变动较大, 系年底归还银行贷款。

(8) 长期借款

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日, 长期借款余额为 29,800.00 万元、29,000.00 万元、19,000.00 万元和 23,000.00 万元。2020 年新增昆仑信托融资 23,000.00 万元, 中江信托 19,000.00 万元调入一年内到期的非流动负债科目。

2019 年末长期借款明细如下:

金额: 万元

借款类别	借款日	还款日	金额 (万元)
中江国际信托股份有限公司	2018/1/19	2021/1/18	19,000.00
合计			19,000.00

(9) 实收资本

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日, 实收资本 45,000.00

万元，未发生变动。

(10) 资本公积

2017 年 12 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日，资本公积 48,365.53 万元，未发生变动。

1、资产构成分析

近三年及 2020 年 9 月末，山东天行健总资产分别为 631,385.32 万元、683,180.42 万元、741,981.57 万元和 748,857.25 万元，总资产呈稳步增长态势。资产结构中，流动资产占总资产比重较大，预付款项、其他应收款以及存货合计占比较大，其他应收款近三年逐年增长，存货始终处于较高水平，系因山东天行健业务发展迅速，工程建设和开发项目增加所致。资产结构中，非流动资产占比较小，主要由固定资产构成。

2、负债构成分析

近三年及 2020 年 9 月末，山东天行健总负债分别为 405,223.84 万元、457,018.95 万元、515,484.16 万元和 501,763.65 万元，负债规模呈现逐年增长趋势。负债结构中，流动负债占比较大，非流动负债占比较小。近三年及 2020 年 9 月末，流动负债占总负债的比例较大，主要由其他应付款和预收款项构成，其他应付款主要为滕州市财政局的应付账款，这部分账款不需要归还，只要政府安置房确认回购价格以后就可以冲回。非流动负债主要由长期借款和长期应付款构成。

3、所有者权益分析

近三年及 2020 年 9 月末，山东天行健的所有者权益分别为 226,161.48 万元、226,161.48 万元、226,497.41 万元和 247,093.60 万元，近三年保持稳定。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，大部分实施中项目完工验收后未分配利润将转增资本。

3、偿债能力分析

山东天行健偿债能力指标

指标	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 9 月末
----	---------	---------	---------	-------------

资产负债率	64%	67%	69%	67%
流动比率	1.4	1.32	1.25	1.34
速动比率	0.38	0.44	0.42	0.46

上述指标显示,2017 年-2020 年 9 月来山东天行健的资产负债率基本稳定,因流动资产中存货占比较大,导致速动比率较低。总体来说,山东天行健偿债指标均处于行业合理水平,具备一定的长期偿债能力,存货里主要是房地产开发产品和房地产开发成本,随着几个房地产项目和工程项目的竣工销售,短期偿债能力将极大的提高。

4、盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-9 月
营业收入(万元)	18,342.80	54,987.18	110,375.38	85,300.52
营业利润(万元)	3,761.86	399.55	807.90	20,595.90
净利润(万元)	2,374.60	0	335.93	20,596.19

山东天行健近三年又一期营业收入逐年增加,营业利润和净利润 2018 年急速下降,主要是由于当年启动的新项目较多,营业成本和销售费用激增所致。

6、现金流量情况分析

2017 年-2020 年 9 月,山东天行健经营活动产生的现金流量净额分别为 19,525.04 万元、20,049.74 万元、19,432.95 万元和-7,172.74 万元;投资活动产生的现金流量净额为-947.09 万元、-985.98 万元、-956.79 万元和 13,248.40 万元;筹资活动产生的现金流量净额分别为-20,320.00 万元、-7,614.11 万元、-12,985.89 万元和 4,000.00 万元。近三年山东天行健经营活动现金流表现为净流入,说明公司完工项目销售情况较好;投资活动主要为购建固定资产所支出的现金;近三年来山东天行健筹资活动产生的现金流量净额为负,但 2020 年筹资活动现金流入能覆盖筹资活动的支出,说明企业开始重视融资。

(七) 资信状况

1、经人民银行征信系统查询,截至 2021 年 3 月 24 日,山东天行健于 2016 年首次有信贷交易记录,报告期内共在 4 家金融机构办

理过信贷业务，目前在 2 家金融机构的业务仍未结清，当前负债余额 18,000.00 万元，不良和违约负债余额为 0。

山东天行健融资借款明细如下：

授信机构	类别	金额（万元）	起始期限	到期期限
昆仑信托有限责任公司	流动资金贷款	10,000.00	2020-07-03	2023-07-03
昆仑信托有限责任公司	流动资金贷款	8,000.00	2020-08-28	2023-07-03
合计		18,000.00		

2、经人民银行征信系统查询，截至 2020 年 10 月 21 日，山东天行健对外担保 2 笔，余额 21,356.15 万元，关注和不良类余额为 0。

3、通过“国家企业信用信息公示系统查询”，山东天行健未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单，于 2017 年 7 月 28 日收到滕州市工商行政管理局下达的【滕州工商处字[2017]89 号】行政处罚决定，违法行为类型为房地产广告中涉及面积的，没有表明是建筑面积或者使用面积，行政处罚内容为罚款 5.0 万元，未对企业生产经营造成重大影响；通过“企查查”、“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”，山东天行健及其法定代表人暂无失信被执行情况，其涉诉案件为提供劳务者受害责任纠纷的民事案件，无其他重大涉诉案件及违约情况。

（八）总体评价

山东天行健近几年资产规模逐年稳步增长，经营情况良好，资产负债率适中，流动性指标合理，信用良好，具备一定的履约能力。

五、信托资金运用分析

（一）信托资金用途

本信托资金用于向山东天行健持发放贷款，山东天行健将信托资金用于滕州市大同中路区域改造建设工程项目（大同印象二期）。

（二）项目基本情况

1、项目名称：滕州市大同中路区域改造建设工程项目（大同印象二期）（以下简称“大同项目二期工程”）

2、项目背景：

天行健公司作为滕州市政府下属一级国有企业，所承接的棚户区项目均纳入了省发改委棚户区改造计划，通过招拍挂程序取得土地，项目建成后，按照市征收办要求的安置房源提供安置，剩余部分对外销售。

3、项目运作方式：

①政府先将棚改计划上报省发改委批复立项后，将棚改项目指定交给山东天行健置业有限公司实施，该公司为全资国有开发企业；

②由政府征收办负责棚改项目的拆迁征收工作，天行健公司配合；

③腾空净地后，天行健公司通过招拍挂形式取得土地使用权，政府将收到的土地出让金扣除 1%业务费，然后以支持企业发展资金方式返还给公司，并对项目出具棚改项目优惠政策文件，按照该惠政策文件规定，对该项目产生的规费、行政性收费、税金地方级次部分以支持企业发展资金名义返还，用于项目建设；

④其余资金企业自筹，项目完工后按照市征收办同被拆迁人签订的安置协议，市征收办提供安置房源明细，公司将需安置房源交由市征收办，由市征收办负责安置工作，安置后剩余房源公司按照市场价销售；

⑤项目完工后，市政府委托第三方中介机构按照优惠政策文件对项目进行清算，其中包含安置房源价格认定，认定结果经市政府认可后，财政根据资金状况将垫付资金拨付给企业或者以土地进行补偿；

4、项目建设地址：

滕州市大同中路区域改造建设工程项目（大同印象二期）位于山东省滕州市西北部，北至大同印象小区自然路，南起解放路，东至新兴小区、西起大同中路。项目建设总用地面积 79495 平方米，容积率 1.65。

5、项目建设内容

该项目总用地面积为 79495 平方米，总建筑面积约 186207 平方米，其中：

（一）地上计容建筑面积 131296 平方米，其中：住宅建筑面积 122767 平方米，商业建筑面积 2901 平方米，公建建筑面积 3213 平方米，幼儿园建筑面积 2415 平方米；

（二）地下建筑面积 54911 平方米，其中：地下车库建筑面积 38596 平方米，地下储藏室建筑面积 16315 平方米。

6、项目定位及功能：大同项目二期工程已列入 2016 年度山东省棚户区改造项目，是滕州市重大民生、民心工程，用于安置滕州市大同中路区域的回迁居民。

7、项目总投资及实施进度

大同项目二期工程预计总体投资费用为 76354.86 万元。根据项目实施计划，项目预计建设期 3 年，回迁安置房建设于 2019 年 6 月开始实施。

大同项目二期工程已进行立项、环评备案，并取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证“四证”。

根据滕州市国土资源局《国有建设用地使用权网上挂牌出让成交确认书》，该宗土地出让价格为 30835.00 万元。目前，大同项目二期工程项目已经全部封顶。

8、项目合规分析

根据滕州市棚户区改造工作领导小组办公室小组 2016 年 1 月 6 日发文《滕州市大同中路区域棚户区工程改造建设实施方案》，该项目拆迁 380 户，户均面积 269.3 平方米，总拆迁面积约 10.23 万平米，拆迁的住户享受以下优惠：1、拆迁签约期内完成搬迁的，每套给与 8 平方米的奖励。2、被征收住宅房屋两证证照面积和建筑物容积率比大于或等于 1.3 的，按证载面积给予补偿。

整个项目安置房总面积 12.28 万平方米，与总拆迁面积加上奖励、补偿部分基本持平。该项目市场化部分为商业、储藏室和停车位以及极少部分的剩余房源，部分停车位为自持物业，储藏室是选房时每户都配套好捆绑销售的，每平米 2500 元，每户平均 20000 元左右，市场化部分仅占销售额的 20%左右且住宅极少，整个项目盈利仅 1355.78 万元。

根据相关政策，项目建设完成之后，审计部门将对项目进行核算账，保证项目建设企业盈亏平衡。

因此可以看出，整个项目不以盈利为目的，主要以完成政府棚户区改造任务为目标。根据 2020 年 3 月监管部门意见，棚改业务的认定标准为：1.资金用途明确为棚户区改造业务；2.交易对手将资金实际用于棚户区改造项目。因此该业务属于棚改项目，而不是市场化的房地产项目类别。

（三）项目审批情况

1、开发资质

融资人控股股东新兴置业拥有房地产二级开发资质，资质证书由山东省住房和城乡建设厅颁发（证书编号：042261，有效期至 2022 年 4 月 24 日）。

2、项目审批

①截至本报告期，大同项目二期工程已取得如下批复及证件：

序号	项目文件	批准/备案部门	文号/备案号
1	立项批复	滕州市发展和改革局	腾发改字[2018]137 号
2	环评备建设项目环境影响登记表	滕州市环境保护局	201837048100000925
3	国有土地使用证	滕州市国土资源局	鲁（2018）滕州市不动产权第 0020247 号、鲁（2018）滕州市不动产权第 0020248 号
4	建设用地规划许可证	滕州市规划局	地字第 370481201900006 号
5	建设工程规划许可证	滕州市行政审批服务局	建字第 370481201900052 号
6	建筑工程施工许可证	滕州市行政审批服务局	370481201910150201

②山东省住房和城乡建设厅、山东省发展和改革委员会、山东省财政厅、山东省国土资源厅《关于公布 2016 年棚户区改造任务分解落实项目的通知》（鲁建房【2015】25 号文中将大同中路区域改造项目列入 2016 年全省棚户区改造任务分解落实项目库。

③滕州市棚户区改造工作领导小组办公室小组 2016 年 1 月 6 日发文《滕州市大同中路区域棚户区工程改造建设实施方案》，该项目按文中方案实施，目前项目已经全部封顶。

3、资金投入情况及项目建设进展：

大同项目二期工程预计总投资金额 76354.86 万元，山东天行健自有资金 2 亿用于缴纳土地出让金，资金来源为公司股东投资及熙城国际、大同印象、东城名景项目收益，该部分自有资金已经符合项目资本金的比例要求。

截至报告日，前期土地及相关契税已缴纳 32,084.00 万元，规费已缴纳 4,320.00 万元，建设资金已投入 18,560.00 万元，总投资 54,964.00 万元，目前所有楼栋均已全部封顶。

本次信托融资规模 2 亿元在大同项目二期工程的资金需求范围内。

综上所述，本次信托计划资金用于山东省棚户区改造的重大民生

项目，项目手续齐备，符合合规要求。

六、还款来源分析

本信托计划的偿债资金主要来源于大同项目二期工程的销售收入和山东天行健的经营收入，同时山东天行健的再融资渠道也可以为其偿还贷款本息提供资金补充。

（一）收入预测

1、大同项目二期工程收入预测

该项目为棚户区改造项目，项目建成后，住宅价格为 4980 元/平方米，商业价格为 20000 元/平方米，储藏室价格为 2500 元/平方米，停车位价格为 100000 元/个。

销售总收入估算表

单位：万元

序号	项目	单位	数值	单价（元/m ² ）	金额（万元）
1	住宅	万平方米	12.28	4980	61154.40
2	商业	万平方米	0.29	20000	5800.00
3	储藏室	万平方米	1.64	2500	4100.00
4	停车位	个	965	100000	9650.00
5	合计				80704.40

主要经济技术指标表

序号	项目			单位	数值	备注
一	主要技术指标					
1	建设用地面积			平方米	79495	
2	总建筑面积			平方米	186207	
	其中	地上建筑面积		平方米	131296	
		其	住宅建筑面积	平方米	122767	

		中	商业	平方米	2901	
			公建	平方米	3213	
			幼儿园	平方米	2415	
			地下建筑面积	平方米	54911	
	其中		地下车库建筑面积	平方米	38596	
			地下储藏室建筑面积	平方米	16315	
3	容积率				1.65	
4	建筑占地面积			平方米	11574	
5	建筑密度				14.56%	
6	绿地率				30%	
7	居住总套数			套	1050	
8	平均每套居住人数			人/套	3.2	
9	居住总人数			人	2534	
二	经济技术指标					
1	项目总投资				76354.86	
2	销售收入				80704.40	
3	利润总额				1807.71	
4	企业所得税				451.93	
5	税后净利润				1355.78	

税后利润测算

单位：万元

序号	项目	指标	优惠基数	优惠估算值 (万元)	备注
1	销售收入			80704.40	
2	总成本费用			78896.69	
2.1	项目总投资			76354.86	
2.2	营业税金及附加			2501.48	
2.2.1	增值税	5.00%		2017.25	地方留成 等额奖补
2.2.2	城市维护建设税	7.00%	4035.22	282.47	

2.2.3	教育费附加	3.00%	4035.22	121.06	
2.2.4	地方教育费附加	2.00%	4035.22	80.70	
2.3	预交土地增值税（住宅）	2.00%		0.00	地方留成 等额奖补
2.4	预交土地增值税（商业）	3.00%		0.00	地方留成 等额奖补
2.5	地方水利基金	1.00%	4035.22	40.35	
3	利润总额			1807.71	
4	所得税			451.93	
5	税后利润			1355.78	

注：市场价格参考周边在售小区楼盘的售价，上表中的价格参考了滕州市的城建金河湾项目（8440 元/m²）、凯润花园项目（8300 元/m²）、蓝城春风里项目（8500 元/m²）、保利海德家园（8600 元/m²）等楼盘的价格。

根据上表预测结果，大同项目二期工程收入合计为 80704.40 万元。该项目税后利润 1355.78 万元。能够覆盖本次信托融资。

2、山东天行健收入预测

山东天行健收入预测

单位:万元

年份	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	115,894.15	121,688.86	127,773.30

根据山东天行健提供的近三年审计报告，2017 年-2019 年山东天行健经营收入分别为 18,342.80 万元、54,987.18 万元和 110,375.38 万元，逐年增加。在此以 5%的增长率预测借款人未来三年的公司营业收入。考虑到后期随着工程竣工、项目结算，山东天行健收入会有明显增长，山东天行健未来营业收入能覆盖本次信托计划贷款本息。

（二）再融资能力

2017 年-2019 年，山东天行健筹资活动产生的现金流入均为正值，经营活动现金流量净额充足，能够满足企业日常经营需要，筹资活动

产生的现金流分别为-20,320.00 万元、-7,614.11 万元和- 12,985.89 万元,整体来看山东天行健筹资能力较好,虽然公司并未进行大力筹资,但是融资渠道畅通,山东天行健与多家金融机构保持合作关系,目前主要合作机构包括枣庄银行股份有限公司、昆仑信托有限责任公司、陕西国际信托股份有限公司、齐鲁银行股份有限公司。

(三) 还款能力评价

综上,大同项目二期工程的销售收入能够覆盖本次信托贷款本息。同时,作为大同项目二期工程建设主体的山东天行健在保持经营稳定的基础上,未来营业收入能够覆盖本次信托贷款本息,且山东天行健与多家金融机构保持合作关系,再融资渠道较为畅通,良好的流动性支持是企业还款能力的有力补充。综上,山东天行健有能力按照约定偿还贷款本息。

七、担保措施简介与分析

(一) 担保方滕州城建

本信托计划的担保措施为:滕州城建为山东天行健按期偿还贷款本息提供连带责任保证担保。

1、基本情况

企业名称	滕州市城市建设综合开发有限公司		
注册地址	滕州市善国南路 20 号		
企业性质	有限责任公司(国有独资)	法定代表人	张健
营业执照号/统一信用代码证号	91370481169890686A	注册资本	34186 万元人民币
营业期限	1989-07-11 至 无固定期限	客户标识	新开发客户

主要经营范围	一般项目：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；建筑材料销售；普通机械设备安装服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；自有资金投资的资产管理服务；许可项目：建设工程设计；测绘服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。
--------	---

2、历史沿革及组织架构

滕州城建是由滕州市人民政府于 1989 年 7 月 11 日成立的全民所有制企业，初始注册资本为 189.00 万元，滕州市住房及城乡建设局为其主管部门和出资人。截至 1993 年 3 月 25 日，滕州城建经历几次注册资本变更，变更后的注册资本为 9,186 万元。根据滕州市人民政府“滕政字【2013】43 号”文件的批复，将滕州城建 100%的股权无偿划转给滕州市国有资产监督管理局持有，同时滕州市国有资产监督管理局增加投资 25,000 万元，变更后的公司注册资本和实收资本均为 34,186 万元，本次出资由山东舜天信诚会计师事务所审验，并出具“山东舜天信诚会验字（2013）第 1018 号”验资报告。

2020 年 9 月 23 日，根据滕州市国有资产监督管理局《关于同意无偿划转滕州市城市建设综合开发公司国有股权的核准意见》，滕州城建的出资人变更为滕州信华投资集团有限公司。

截至报告期，滕州城建注册资本和实收资本均为 34,186 万元人民币，控股股东为滕州信华投资集团有限公司，为滕州市国有资产监督管理局的二级控股子公司。

3、股权结构

截止本报告期，滕州城建股东出资金额、持股比例如下图所示：

序号	股东名称	实缴出资额（万元）	持股比例
1	滕州信华投资集团有限公司	34,186.00	100%
	合计	34,186.00	100%

4、公司治理及高级管理人员介绍

根据滕州城建公司章程显示，公司不设股东会，不设董事会，由投资者行使职权。公司设企业经理 1 人，副经理 8 人，企业经理是企业法定代表人。企业经理办公会议是企业事务的决策机构。

法定代表人：张健，男，1974 年 3 月，民族汉族，籍贯山东省滕州市。历任滕州市房地产管理局下属公司副经理、滕州市房地产管理局下属公司经理、滕州市房地产管理局局长助理、山东滕投投资集团有限公司董事长、滕州市工业资产运营公司副总经理、山东滕投投资集团有限公司总经理；2020 年 3 月至今任滕州市城市建设综合开发公司党委书记、董事长。

5、经营状况

滕州城建是滕州市重要的棚户区改造和基础设施建设主体，报告期内继续从事滕州市棚户区改造和基础设施建设。公司承建的滕州市内配套基础设施项目主要包括市政道路、绿化配套、天元配电站、教育预留用地、市政道路、安乐街、铁路沿线工程、实验小学、滕南中学、大同天下各区内幼儿园及科圣北路建设及绿化等项目。滕州城建 2019 年营业收入 296,737.46 万元，2020 年 1-6 月营业收入 91,506.90 万元。公司于 2016 年发行了“滕州市城市建设综合开发公司 2016 年非公开发行公司债券（第一期）”（以下简称“16 滕建 01”），发行金额 20 亿元。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的 2020 年跟踪评级报告，滕州城建最新主体评级为 AA，评级展望为稳定。

6、子公司情况

2019 年末纳入公司合并范围的子公司共有 5 家，具体明细如下：

序号	公司名称	持股比例	取得方式
1	滕州市东方中石房地产开发有限公司	64.29%	无偿划转取得
2	山东新城建房地产开发有限公司	100.00%	无偿划转取得
3	山东天行健置业有限公司	100.00%	无偿划转取得
4	滕州东方圣典置业有限公司	66.67%	无偿划转取得
5	山东新兴置业有限公司	55.58%	无偿划转取得

7、财务状况

滕州城建提供了 2017 年-2020 年 6 月份的财务报表，其中 2017 年-2019 年财务报表由北京兴华会计师事务所审计，2020 年 6 月份报表未经审计。

近三年及最近一期资产负债表（合并）

单位：万元

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	68,999.24	126,133.57	119,110.98	84,744.86
应收票据	110.00	0.00	0.00	935.00
预付款项	120,781.14	104,964.78	131,475.16	148,693.15
其他应收款	118,938.32	163,107.26	204,519.08	246,802.72
存货	1,270,462.06	1,327,661.95	1,451,781.20	1,465,469.31
其他流动资产	13,242.43	22,004.52	29,919.28	15,003.77
流动资产合计	1,592,533.18	1,743,872.08	1,936,805.69	1,961,648.81
非流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	1,599.00	1,519.00	1,519.00	1,519.00
投资性房地产	0.00	10,594.34	10,234.14	10,092.81
固定资产	6,805.26	1,051.40	996.95	1,345.86
无形资产	3.79	3.85	2.63	46.41
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	57.69
递延所得税资产	3,013.11	2,811.26	3,359.57	3,359.57
非流动资产合计	11,421.15	15,979.85	16,112.30	16,421.33
资产总计	1,603,954.34	1,759,851.94	1,952,917.99	1,978,070.14
流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	4,765.00	0.00	9,000.00
应付账款	23,952.65	27,888.89	90,169.09	101,901.13
预收款项	109,100.19	198,365.02	273,917.50	238,972.03
应付职工薪酬	329.11	467.71	698.28	809.47
应交税费	4,955.00	11,883.72	24,735.66	13,701.82
应付利息	10,554.52	10,719.73	11,492.50	11,287.35
其他应付款（合计）	495,402.79	586,730.09	651,581.66	700,526.81
一年内到期的非流动负债	75,850.00	148,060.31	32,337.17	14,155.64
流动负债合计	720,144.27	978,160.74	1,073,439.35	1,078,766.90
非流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	149,840.00	48,900.00	140,980.00	139,500.00

应付债券	220,000.00	235,000.00	243,500.00	246,200.76
长期应付款	55,980.85	37,509.35	24,939.90	35,855.15
递延收益	17,936.00	8,510.47	0.00	0.00
非流动负债合计	443,756.85	329,919.81	409,419.90	421,555.91
负债合计	1,163,901.12	1,308,080.56	1,482,859.25	1,500,322.81
所有者权益：	0.00	0.00	0.00	0.00
实收资本	34,186.00	34,186.00	34,186.00	34,186.00
资本公积	269,071.44	269,071.44	269,071.44	269,071.44
盈余公积	788.11	987.51	1,009.04	1,009.04
未分配利润	116,507.67	128,026.43	146,292.26	153,980.85
少数股东权益	19,500.00	19,500.00	19,500.00	19,500.00
所有者权益合计	440,053.22	451,771.38	470,058.74	477,747.33
负债和所有者权益总计	1,603,954.34	1,759,851.94	1,952,917.99	1,978,070.14

近三年及最近一期利润表（合并）

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
一、营业收入	227,916.19	297,088.22	266,737.46	91,506.90
减：营业成本	198,609.21	261,119.64	213,999.55	77,432.47
税金及附加	8,526.92	6,826.66	8,543.04	1,648.49
销售费用	4,018.83	5,628.51	4,422.11	1,575.26
管理费用	3,827.65	3,986.99	3,134.10	1,435.58
财务费用	-253.49	3,046.20	2,206.27	849.02
资产减值损失	-3,113.36	-807.37	-2,193.22	0.00
加：资产处置收益	0.01	-0.87	-3.45	0.00
二、营业利润	16,300.43	17,286.71	32,235.74	8,566.06
加：营业外收入	253.56	28.45	22.79	11.05
减：营业外支出	1,843.57	1,525.31	592.09	282.52
三、利润总额	14,710.42	15,789.86	31,666.44	8,294.59
减：所得税费用	910.44	4,071.70	10,529.87	0.00
四、净利润	13,799.98	11,718.16	21,136.57	8,294.59

近三年现金流量表（合并）

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
----	--------	--------	--------	--------------

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	267,690.59	351,447.63	359,767.13	55,326.43
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与经营活动有关的现金	118,694.94	100,078.21	124,607.71	49,403.16
现金流入小计	386,385.53	451,525.84	484,374.84	104,729.59
购买商品、接受劳务支付的现金	263,857.25	231,181.38	333,100.03	72,572.42
支付给职工以及为职工支付的现金	3,486.23	3,366.82	3,765.83	1,784.04
支付的各项税费	27,603.09	22,423.31	23,093.09	12,682.33
支付的其他与经营活动有关的现金	51,554.13	71,785.38	102,052.57	25,219.61
现金流出小计	346,500.70	328,756.88	462,011.51	112,258.40
经营活动产生的现金流量净额	39,884.84	122,768.96	22,363.33	-7,528.81
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资所收到的现金	29.25	0.00	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	29.25	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	63.98	30.94	109.23	531.48
投资所支付的现金	6,701.11	0.00	0.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	6,765.09	30.94	109.23	531.48
投资活动产生的现金流量净额	-6,735.84	-30.94	-109.23	-531.48
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	6,000.00	39,000.00	130,582.75	9,435.25
收到的其他与筹资活动有关的现金	17,936.00	16,000.00	6,335.00	0.00
现金流入小计	43,936.00	70,000.00	160,917.75	12,136.01
偿还债务所支付的现金	72,500.00	104,970.94	182,596.61	18,181.53
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50,385.19	30,632.74	4,648.61	20,908.99
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	6,373.91	0.00	0.00
现金流出小计	122,945.19	141,977.60	187,245.22	39,090.52
筹资活动产生的现金流量净额	-96,945.19	-71,977.60	-26,327.47	-26,954.51
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-45,860.20	50,760.42	-4,073.38	-35,014.80
加：期初现金及现金等价物余额	114,859.44	68,999.24	119,759.66	119,759.66
六、期末现金及现金等价物余额	68,999.24	119,759.66	115,686.28	84,744.86

近三年及最近一期资产负债表（母公司）

单位：万元

科目	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
流动资产：				
货币资金	13,970.90	35,509.70	26,956.04	13,947.44
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	0.00	327.82	718.40	767.83
其他应收款	203,355.76	176,029.45	166,479.89	198,959.80
存货	142,273.01	153,008.97	224,291.60	237,073.80
其他流动资产	787.79	1,465.40	2,029.73	2,230.69
流动资产合计	360,387.48	366,341.34	420,475.67	452,979.56
非流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	1,599.00	1,510.00	1,519.00	1,519.00
长期股权投资	66,085.24	66,085.24	66,085.24	66,085.24
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	382.32	342.90	320.87	642.77
无形资产	0.00	0.00	0.00	43.85
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	1,427.94	712.08	431.81	431.81
非流动资产合计	69,494.50	68,659.21	68,356.93	68,722.67
资产总计	429,881.98	435,000.55	488,832.60	521,702.23
流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	2,233.52	4,504.99	2,472.38	2,332.54
预收款项	0.00	597.89	0.00	623.21
应付职工薪酬	37.63	88.28	194.35	244.39
应交税费	278.23	253.75	255.69	201.85
应付利息	9,361.64	9,361.64	0.00	0.00
其他应付款	14,611.50	32,903.25	111,225.76	152,301.26
一年内到期的非流动负债	0.00	60,970.99	18,413.93	0.00
流动负债合计	26,522.53	99,319.16	132,562.10	155,703.25
非流动负债：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期借款	60,860.00	12,400.00	53,060.00	58,140.00
应付债券	200,000.00	200,000.00	184,500.00	184,500.00
长期应付款	46,180.85	24,968.88	20,822.67	26,227.77

递延收益	640.00	640.00	0.00	0.00
非流动负债合计	307,680.85	238,008.88	258,382.67	268,867.77
负债合计	334,203.38	337,328.03	390,944.77	424,571.02
所有者权益：	0.00	0.00	0.00	0.00
实收资本	34,186.00	34,186.00	34,186.00	34,186.00
资本公积	21,773.33	21,773.33	2,773.33	21,773.33
盈余公积	788.11	987.51	1,009.04	1,009.04
未分配利润	38,931.15	40,725.68	40,919.46	40,162.85
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	95,678.59	97,672.51	97,887.83	97,131.21
负债和所有者权益总计	429,881.98	435,000.58	488,832.60	521,702.23

近三年及最近一期利润表（母公司）

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 6 月
一、营业收入	13,404.74	6,136.35	1,960.84	
减：营业成本	10,994.10	5,199.68	1,497.46	
税金及附加	985.65	258.59	119.58	
销售费用	175.82	261.94	0.55	
管理费用	514.26	384.46	572.47	347.01
财务费用	-30.02	91.38	605.48	-199.41
资产减值损失	1,794.79	-2,863.46	1,121.05	0.00
加：资产处置收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-1,029.86	2,803.76	286.36	-147.60
加：营业外收入	1.70	0.49	0.72	0.00
减：营业外支出	106.05	94.47	0.00	3.01
三、利润总额	-1,134.21	2,709.79	287.08	-150.61
减：所得税费用	-448.70	715.86	71.77	0.00
四、净利润	-685.52	1,993.92	215.31	-150.61

近三年及近一期现金流量表（母公司）

单位：万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年 1-6 月
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	14,074.98	7,087.52	1,485.98	623.21
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00

收到的其他与经营活动有关的现金	45,855.59	50,455.87	89,101.01	54,913.00
现金流入小计	59,930.58	57,543.40	90,586.99	55,536.22
购买商品、接受劳务支付的现金	9,434.56	5,095.32	76,134.95	8,166.46
支付给职工以及为职工支付的现金	374.18	214.07	225.26	1,073.90
支付的各项税费	2,907.00	1,237.32	220.53	254.80
支付的其他与经营活动有关的现金	19,558.61	567.42	1,160.56	31,506.58
现金流出小计	32,274.35	7,114.12	77,741.30	41,001.74
经营活动产生的现金流量净额	27,656.23	50,429.27	12,845.69	14,534.48
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
收回投资所收到的现金	29.25	0.00	0.00	0.00
取得投资收益所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	29.25	0.00	0.00	0.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	0.92	0.00	20.87	365.74
投资所支付的现金	6,701.11	0.00	0.00	0.00
支付的其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	6,702.03	0.00	20.87	365.74
投资活动产生的现金流量净额	-6,672.78	0.00	-20.87	-365.74
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00	0.00
吸收投资所收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
借款所收到的现金	0.00	5,000.00	61,662.75	10,485.10
收到的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流入小计	0.00	5,000.00	61,662.75	10,485.10
偿还债务所支付的现金	3,860.00	15,988.62	83,206.01	18,413.93
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	13,400.00	17,901.86	0.00	19,248.51
支付的其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出小计	17,260.00	33,890.48	83,206.01	37,662.44
筹资活动产生的现金流量净额	-17,260.00	-28,890.48	-21,543.27	-27,177.34
四、汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	3,723.45	21,538.79	-8,718.44	-13,008.60
加：期初现金及现金等价物余额	10,247.46	13,970.90	35,509.70	26,956.04
六、期末现金及现金等价物余额	13,970.90	35,509.70	26,791.26	13,947.44

2019 年末资产负债表（合并）主要科目及 2020 年 6 月末变化较大科目说明如下（单位：万元）：

(1) 货币资金 2019 年期末余额 119,110.98 万元，主要为银行存款。2020 年 6 月末货币资金余额 84,744.86 万元，较 2019 年末大幅下降，系偿还中融国际信托有限公司借款 5,000.00 万元、昆仑融资租赁（深圳）有限公司 5,092.06 万元、海通恒信国际租赁有限公司 4,121.19 万元。

(2) 预付款项 2019 年期末余额 131,475.16 万元，2020 年 6 月末预付款项余额 148,693.15 万元，较 2019 年末小幅增长。

2020 年 6 月末预付款项前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	金额（万元）
滕州市华盟建筑安装工程有限责任公司	36,177.67
滕州市安信建筑安装工程有限责任公司	32,149.58
滕州市鑫宇市政工程有限公司	18,698.39
滕州市宏泰安装有限责任公司	3,207.60
滕州市大发装饰装修有限责任公司	4,662.39
合计	94,895.63

(3) 其他应收款 2019 年期末余额 204,519.08 万元，2020 年 6 月末其他应收款余额为 246,802.72 万元，较 2019 年末大幅增加，主要由于应收枣庄市公共资源交易中心款项大幅增加。

2020 年 6 月末其他应收款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	金额（万元）
滕州市荆西商贸城区区域改造建设指挥部	27,300.00
滕州市新兴房地产开发有限公司	24,568.70
鲁南高科技化工园区（木石镇驻地）棚户区改造指挥部	20,244.14
滕州市华盟建筑安装工程有限责任公司	10,440.15
滕州市城郊房地产开发公司新兴北路项目部	11,547.68
合计	94,100.67

(4) 存货 2019 年期末余额 1,451,781.20 万元，2020 年 6 月末存货余额 1,465,469.31 万元，较 2019 年末基本持平，主要为开发成本和开发产品。其中，开发产品 1,044,813.02 万元，开发成本 404,968.18 万元。

(5) 投资性房地产 2019 年期末余额 10,234.14 万元，2020 年 6 月末 10,092.81 万元，全部为房屋、建筑物。

(6) 应付账款 2019 年期末余额为 90,169.09 万元，2020 年 6 月

末应付账款余额 101,901.13 万元。

2020 年 6 月末应付账款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	金额（万元）
山东连云港混凝土有限公司	3,847.22
滕州市安信建设工程有限公司	3,492.44
滕州市华盟建筑安装工程有限责任公司	1,968.73
滕州市建筑安装工程集团公司	1,516.96
滕州市鑫宇市政工程有限公司	1,891.69
合计	12,717.04

（7）预收款项 2019 年期末余额为 273,917.50 万元。2020 年 6 月末预收款项期末余额为 238,972.03 万元，较 2019 年末减少的主要原因是部分项目达到收入确认条件，预收结转收入所致，开发产品也同步减少了 3.1 亿元。

（8）其他应付款 2019 年期末余额 651,581.66 万元，2020 年 6 月末其他应付款余额 700,526.81 万元，较 2019 年末有所增加，系因往来款增加所致，主要是应付滕州市财政局款项增加 45,142.25 万元。

2020 年 6 月末其他应付款前五名明细如下：

单位：万元

单位名称	金额（万元）
鲁南（枣庄）经济开发投资有限公司	307,533.68
滕州市财政局	288,772.20
滕州市安信建设工程有限公司	14,492.08
山东滕投建设集团有限公司	10,591.52
滕州市城镇投资建设有限公司	10,694.22
合计	632,083.70

（9）一年内到期的非流动负债 2019 年期末余额 32,337.17 万元，其中一年内到期的长期借款 10,580.00 万元，一年内到期的长期应付款 14,155.64 万元。较 2019 年末大幅下降，系因部分借款到期偿还所致。

（10）长期借款 2019 年期末余额为 140,980.00 万元，2020 年 6 月末 139,500.00 万元，

2020 年 6 月末长期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	金额（万元）
------	--------

委托贷款	2,66000
保证借款	24,920.00
信托借款	87,920.00
信用借款	24,000.00
合计	139,500.00

(11) 应付债券 2019 年期末余额 243,500.00 万元，2020 年 6 月末余额 246,200.76 万元，主要为 16 滕建 01 和棚户区改造专项债券。

(12) 长期应付款 2019 年期末余额为 24,939.90 万元，其中应付售后回租款 9,990.72 万元，应付融资租赁款 14,949.18 万元。2020 年 6 月末长期应付款余额为 35,855.15 万元，较 2019 年末大幅增加，系因应付融资租赁款增加 10,915.25 万元所致。

母公司财务状况分析：

1、资产构成分析

近三年及 2020 年 6 月末，滕州城建母公司总资产分别为 429,881.98 万元、435,000.55 万元、488,832.60 万元和 521,702.23 万元，总资产呈稳步增长态势。资产结构中，流动资产占总资产比重较大，在流动资产构成中，其他应收款和存货合计占比较大。该近年来随着滕州市区的建设发展，滕州城建母公司工程项目业务增长较快，体现在存货近三年逐年增加。资产结构中，非流动资产占比相对较小，主要为长期股权投资。

2、负债构成分析

近三年及 2020 年 6 月末，滕州城建母公司总负债分别为 334,203.38 万元、337,328.03 万元、390,944.77 万元和 424,571.02 万元，负债规模逐年增长。负债结构中，流动负债占比较小流动负债主要由其他应付款和应付账款构成，其他应付款均呈逐年增长趋势。非

流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。近年来因代建工程增加导致滕州城建母公司资金需求增长，滕州城建母公司通过向金融机构申请融资等方式获取所需资金，导致其长期负债始终处于较高水平。

3、所有者权益分析

近三年及 2020 年 6 月末，滕州城建母公司的所有者权益分别为 95,678.59 万元、97,672.51 万元、97,887.83 万元和 97,131.21 万元，近三年基本持平。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成。

4、偿债能力分析

滕州城建母公司偿债能力指标

指标	2017 年末	2018 年末	2019 年末	2020 年 6 月末
资产负债率	77.74%	77.55%	79.98%	81.38%
流动比率	13.59	3.69	3.17	2.91
速动比率	8.22	2.15	1.48	1.39

2017 年-2019 年滕州城建母公司的资产负债率呈逐年上升趋势。流动比率和速动比率 2018 年大幅下降，系因该年流动负债较 2017 年大幅增加所致。因流动资产构成中存货占比较大，导致速动比率略低。总体来说，滕州城建母公司偿债指标偏高，主要是随着项目完工销售，负债率将会大幅下降。

5、盈利能力分析

盈利能力指标

指标	2017 年	2018 年	2019 年
营业收入（万元）	13,404.74	6,136.35	1,960.84
营业利润（万元）	-1,029.86	2,803.76	286.36
净利润（万元）	-685.52	1,993.92	215.31
营业利润率	-7.68%	45.69%	14.60%
销售净利率	-5.11%	32.49%	10.98%

净资产收益率	-0.72%	2.04%	0.22%
--------	--------	-------	-------

滕州城建母公司 2017 年-2019 年营业收入逐年下降,营业利润波动较大,盈利能力一般,原因在于滕州城建母公司近年来开工项目未到结算阶段,且母公司业务偏向投资管理,工程建设业务主要由旗下子公司承建。2017 年-2019 年营业利润率波动增长,销售净利率波动下降。净资产收益率处于较低水平。

6、现金流量情况分析

近三年,滕州城建母公司经营活动产生的现金流量净额分别为 27,656.23 万元、50,429.27 万元和 12,845.69 万元;投资活动产生的现金流量净额为-6,672.78 万元、0 万元和-20.87 万元;筹资活动产生的现金流量净额分别为-17,260.00 万元、-28,890.48 万元和-21,543.27 万元。由此可看出,2019 年滕州城建母公司经营活动现金流表现为净流入。近三年滕州城建母公司对外投资增加,其投资活动现金流净额为负数。近三年来滕州城建母公司筹资活动现金流入较大,但相应的累计筹资成本也较高,所以筹资活动现金流近两年表现为净流出。滕州城建母公司通过筹资获得的资金能缓解企业日常经营活动面临的资金压力。

8、资信状况

1、经人民银行征信系统查询,截至 2021 年 3 月 24 日,滕州城建于 1998 年首次有信贷交易记录,报告期内共在 13 家金融机构办理过信贷业务,目前在 7 家金融机构的业务仍未结清,当前负债余额 92,022.01 万元,不良和违约负债余额为 0。

2、经人民银行征信系统查询,截至 2021 年 3 月 24 日,滕州城建对外担保 5 笔,余额 52,851.95 万元,关注和不良类余额为 0。最新担保明细如下:

3、通过“国家企业信用信息公示系统”查询,滕州城建暂无行政处罚信息、暂未被列入经营异常名录和严重违法失信企业名单;通过“企查查”、“全国法院被执行人信息查询系统”及“裁判文书网”,滕州城建及其法定代表人暂无失信被执行情况,其涉诉案件主要为建设工

程合同纠纷、房屋拆迁安置补偿合同纠纷等日常案件，无其他重大涉诉案件及违约情况。

9、总体评价

滕州城建母公司资产规模仅占集团公司总资产规模 26%，母公司资产负债率较高，母公司层面收入、利润规模较小，经营活动现金流表现较好。城建集团下辖 8 家权属子公司，整个集团的营业收入主要体现在集团合并报表层面，合并报表层面对本项目具有一定担保能力。目前集团财务结算中心对整个集团资金整体掌控、统一归集，集团同各家子公司及各开户银行均签署了资金自动归集协议，每家子公司账户上的资金每天 4:30 分自动归集到集团监管的各子公司的账户，各家子公司根据实际用款情况按月计划、周计划向集团申请拨付资金，集团根据上报的资金计划分别拨付各公司。

近年来，滕州城建集团业务发展较快，资产规模逐年增长，营业收入和净利润较高，作为主体信用评级 AA 的发债企业，信用良好，具备一定的履约担保能力。

（二）抵押物评价分析

本信托计划提供资产抵押，由山东佳汇房地产评估咨询有限公司评估，抵押物有两部分，一部分为滕州市新兴房地产开发有限公司持有的商业用房；另一部分为山东新城建房地产开发有限公司持有的车库。具体情况如下：

1、评估公司简介

山东佳汇房地产评估咨询有限公司前身为枣庄市房地产评估事务所，隶属于枣庄市房产管理局，2001 年根据原建设部，山东省建设厅的要求，彻底脱钩改制。2006 年 5 月 24 日成立枣庄佳汇房地产

评估咨询有限公司，注册资本 120 万元，房地产估价二级资质，房地产估价机构备案证书编号为鲁评 042007，2019 年 2 月 3 日更名为山东佳汇房地产评估咨询有限公司，注册资本变更为 300 万元，办公地址：市中区振兴中路 15 号（枣庄市电影公司北办公楼三楼）。

公司现有注册房地产估价师二十八名，注册会计师五名，其他工作人员四十名，公司下设市场部、评估部、咨询部、财务部、办公室、档案室等部门。

公司自成立以来，已与中国工商银行枣庄分行、中国银行枣庄分行、中国农业银行枣庄分行、中国建设银行枣庄分行、中国邮政储蓄银行枣庄分行、枣庄银行、济宁银行、青岛银行、枣庄农商银行等多家金融机构合作多年，开展房地产估价业务，按照房地产估价规范要求出具房地产估价报告。在金融、房屋征收、拍卖、咨询等房地产估价市场领域为委托估价方提供一流服务，受到了社会各界一致好评。公司 2010 年被山东省房地产业协会评为“诚信企业”，2013 年被枣庄市房地产协会评为“先进单位”，专职注册房地产估价师中三人为山东省房地产价格评估专家委员会专家，六人为枣庄市房地产价格评估专家委员会专家，两人被枣庄市房地产业协会评为“十佳”房地产估价师，一人被山东省房地产业协会评为“十佳·百优”注册师。

公司 2017 年先后对青檀南路改造工程、印染厂宿舍、市南工业园化工厂宿舍棚户区改造、大官庄棚户区改造、青檀北路立交桥建设工程房屋征收、枣木高速东延沿线房屋征收评估，评估房屋建筑面积 182 万余平方米，评估额 70 亿余元人民币，评估个人及公司类房地产抵押贷款业务 3000 余宗，评估额 90 亿余元。2018 年对三角花园棚户区、沙河子三期棚户区、山亭东、西鲁棚户区等房屋征收评估，

评估房屋建筑面积 46 万余平方米，评估额 22 亿余元人民币，评估个人及公司类房地产抵押贷款业务 2000 余宗，评估额 25 亿余元。2019 年对枣庄市市中区前岭棚户区改造项目、世纪大道市中段房屋征收项目、新台高速孟庄段房屋征收项目、十电铁路专运线房屋征收项目、枣庄市市中区齐村镇殷村、小刘庄房屋征收项目、峰城区坛鑫片区棚户区改造项目等房屋征收评估，评估房屋建筑面积 80 余万平方米，评估金额 60 亿余元人民币，评估个人及公司类房地产抵押贷款业务 3000 余宗，评估额 28 亿余元。

公司通过客观、公正、优质高效的房地产估价服务，受到各界的好评，在枣庄评估行业中信誉好，诚实守信，无不良从业记录，是枣庄市住房和城乡建设局、枣庄市房产管理局指定的房地产评估机构。多年来被枣庄市房地产业协会评为优秀房地产评估机构。

2、商业用房

该抵押物产权为滕州市新兴房地产开发公司，为山东天行健置业有限公司关联企业，房权证号为：滕房权证城区字第 50130046 号，为山东新兴房地产开发公司自建自持物业，一、二层已对外销售，三、四、五层对外租赁使用，本抵押物位于四、五层，该项目 2003 年开工建设，2006 年竣工交付。该房产位于滕州市最繁华的商业步行街（南区）的金穗商城四、五层营业房，房屋为钢混结构，总层数为 5 层，抵押建筑面积为 11021.97 平方米，设计用途为商业，入户门为玻璃门，外墙防水涂料，室内地面铺设地砖，墙面、顶棚为石膏板吊顶，装修考究。商场为分割租赁，现租赁面积约计 77%，每年租金约计 300 万元，空置部分目前正同楼下的樱花室内步行街洽谈改造运营

事宜，现已初步达成协议，由其改造运营为餐饮、健身等休闲场所。

房屋状况明细表如下：

序号	楼号	建筑面积（平米）	所在层数/总层数
1	4 层	4908.45	4/5
2	5 层	6113.52	5/5
合计	11021.97 平方米		

山东佳汇房地产评估咨询有限公司 2021 年 3 月 8 日出具的评估报告，资产评估价值为 10660.16 万元，具体如下：

序号	楼号	建筑面积（平米）	所在层/总层	总价(万元)	单价（元/平米）
1	4 层	4908.45	4/5	5537.16	11281
2	5 层	6113.52	5/5	5123.00	8380
合计	11021.97 平米		10660.16 万元		

该抵押房产位于滕州是最中心位置：滕州市新兴路步行街沿街商业，步行街商业用房一、二层项目开盘就已销售完毕，目前只有二手房交易，经查询安居客、58 同城等网站，新兴路步行街的临街一楼商铺报价是每平方米 4.8 万，附近新兴路步行街副街临街 1-2 楼门头房报价每平方米 1.8 万，荆河西路临街一楼商铺每平方米 1.63 万元，滕房网显示 2020 年滕州商铺网上挂牌均价均为 2 万以上。所以本项目抵押的第四层估价 1.13 万元、第五层估价 0.83 万元是合理的。以下为查询网站信息截图。

安居客



出售滕州荆河商业街店铺

滕州·荆河 | 枣庄市滕州新兴路步行街 | 空置中

商业街店铺 1层

临街 可明火 上水 下水

21㎡
建筑面积

100万
单价 4.76万/㎡



3、 车库

该抵押资产位于九州清晏小区，为原滕州市政府原址区域，配建滕州老县衙遗址公园，为滕州市最中心位置，紧邻滕州市中心人民

医院，项目 2008 年拆迁建设，2012 年竣工入住，当年就全部售罄，目前入驻率 95%以上。

该资产产权人为山东新城建房地产开发有限公司，房屋所有权证号为滕房权证城区字第 2015009571 号。抵押物位于滕州市善国中路西侧杏坛中路南侧九州清晏小区车库，房屋为钢混结构，总层数为 3 层，总建筑面积 36824.8 平方米，外墙防水涂料，室内地面环氧地坪，墙面、顶棚涂料，车位抵押物分地上、负一、负二三层，所有车位产权为山东新城建房地产开发有限公司所有，仅对住户进行租赁使用，每个车位租赁价格每年 4000 元左右，出租率 98%，每年租金约计 520 万元，租期 10 年，到期续签。

拟抵押车库部分规划审批为大证，因该车位不对外销售，因此开发企业在具体租赁前根据现状和使用功能自行分割划线，未对具体单个车位进行测绘审批。另外该车库没有人防，人防是向人防办交钱后异地建设的。企业提供了滕州市人民政府关于支持市政府原址区域改造项目优惠政策的批复【滕政字（2009）91 号文】，文中第三条为人防工程异地建设费即征即返。

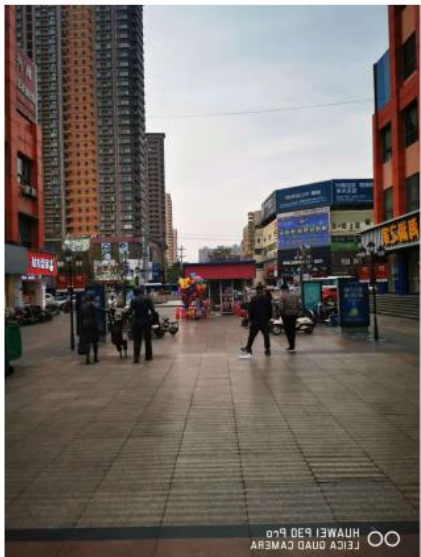
房屋状况明细表如下：

序号	楼号	建筑面积（平方米）	所在层数/总层数
1	地上层	5622.04	1/3
2	地下层	31202.76	-1、-2/3
合计	36824.80 平方米		

山东佳汇房地产评估咨询有限公司 2021 年 3 月 8 日出具的评估报告，资产评估价值为 19556.07 万元，具体如下：

序号	楼号	建筑面积（平方米）	所在层数/总层数	总价(万元)	单价（元/平方米）
----	----	-----------	----------	--------	-----------

1	地上层	5622.04	1/3	1457.03	2592
2	地下层	31202.76	-1、-2/3	18099.04	5800
合计		36824.80 平米		19556.07 万元	



综上，两处资产的抵押物均为成熟资产的产权抵押，不存在处置的限制性权力，资产评估总价值为 30216.23 万元，本金抵押率为 66.2%，两年期含息抵押率 77.6%，符合公司的风控要求。经咨询相关部门，车库的不动产抵押手续和其他商业产权抵押手续一致，本项目抵押物资产价值的覆盖性强，能有效覆盖本信托计划项下的贷款本息。

八、信托计划合规性分析

按照现行法律法规、部门规章、规范性文件以及公司相关业务指引要求，现对信托计划交易结构、信托资金来源、资金投向、担保措施等方面进行合规性分析。

（一）交易结构

本信托计划的交易结构为：委托人基于对受托人的信任，自愿将其合法拥有的资金委托给受托人，以受托人名义定向用于向山东天行健置业有限公司发放贷款，用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设。本信托计划交易结构简单清晰，未涉及多层嵌套等违规问题。

（二）信托资金来源

本信托计划营销方式为由受托人财富管理中心负责发行，委托人限定为符合《信托公司集合资金信托计划管理办法》及《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》规定的合格投资者，信托资金限定为合格投资者的自有资金，信托资金来源合法。

（三）资金投向

融资人山东天行健将获得的资金用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设，该项目已经进入山东省保障房项目库。项目公司仅自有资金投入的土地出让金两亿元就占项目预计总投资金额的 26%，目前项目总投资已达 54,964.00 万元，符合国家对该项目资本金比例的规定。该项目工程现已取得立项批复、环评备案，同时取得了国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证“四证”，各项审批手续齐全。因此，本信托项目审批通过后，可以发放信托贷款。

（四）担保措施

本信托计划的担保措施为：(1)滕州市城市建设综合开发有限公司为山东天行健按约定偿还信托贷款本息提供连带责任保证担保；(2)山东天行健提供具有产证的房产和车库，经评估后抵押给我司，评估总价值为 30216.23 万元，含息抵押率为 77.6%，抵押价值覆盖贷款本息，相关机构就本次担保行为履行相应审批手续，确保担保措施合法、有效。

综上，本信托计划的交易结构、信托资金来源、资金投向和风控措施等均合法合规。

（五）关联交易

本信托计划项下融资人及担保人与受托人均不存在关联关系，本信托计划暂不涉及关联交易相关事项。其他相关交易主体如委托人、托管人、财务顾问方（如有）等，待确定时若与受托人存在关联关系，受托人将依据相关监管规定向监管机构报告，且如本信托计划投资本机构、托管机构及其控股股东、实际控制人或者与其有其他重大利害关系的公司发行或者承销的证券，或者从事其他重大关联交易的，受托人将向投资者充分披露信息。

十、调查结论

本信托计划交易结构、信托资金来源、信托资金投向以及担保措施等合法合规，以受托人名义将信托计划资金用于向山东天行健置业有限公司发放贷款，用于滕州市大同中路区域改造工程项目（大同印象二期）的建设。交易对手山东天行健资产规模逐年稳步增长，经营情况良好，资产负债率适中，流动性指标合理，信用良好，具备一定的履约能力。担保方滕州城建业务发展较快，资产规模逐年增长，作为主体信用评级 AA 的发债企业，信用良好，具备一定的履约担保能力。