

国企信托·DLTZ流动资金贷款集合资

金信托计划

尽职调查报告

业务部

2022年3月

本尽职调查报告内容及结论为我部经过双人实地调查和核实，并在认真分析整理的基础上形成，我们承诺对报告内容的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责，保证报告内容全面反映了业务信息，不存在虚假和误导性陈述，未回避对业务风险的揭示。

姓名	岗位	签字
	项目经理	
	信托经理	
	风险合规岗	
	业务部门负责人	

目 录

目 录	3
一、项目概况	5
(一) 方案简介	5
(二) 交易结构图	6
(三) 项目开发的背景	6
(四) 风险侦查系统查询	7
二、合规性分析	10
(一) 信托资金来源	10
(二) 交易对手主体资格	10
(三) 资金投向	10
(四) 增信措施	13
(五) 交易结构	13
三、融资方分析	错误！未定义书签。
(一) 基本情况	14
(二) 经营分析	16
(三) 财务状况分析	19
(四) 融资情况分析	28
四、融资方所在区域分析	32
(一) 概况	32
(二) 莱西财政收支、债务情况	35
五、担保方分析-青岛CYTZ开发有限公司	41
(一) 基本情况	41
(二) 经营分析	45
(三) 财务状况分析	52
(四) 融资情况分析	62
六、资金用途及需求分析	68
七、还款来源分析	68
八、存在风险及防范措施	68
(一) 风险分析	68
(二) 风险控制及缓释措施	69

九、风险处置预案.....	70
十、调查结论及实施建议.....	70

一、项目概况

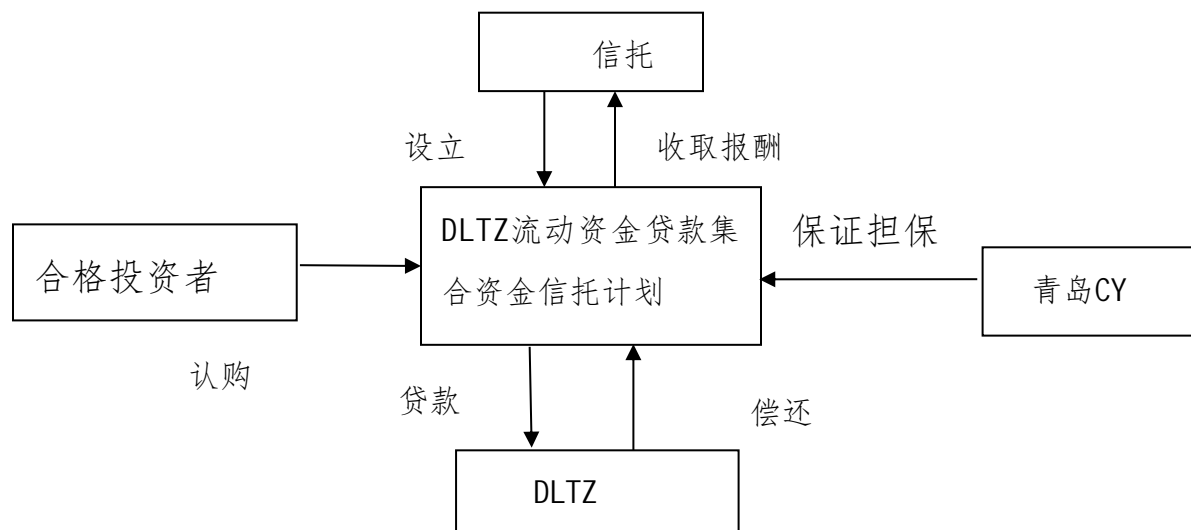
(一) 方案简介

经办部门	业务部		
经办人员	信托经理	项目经理:	部门负责人
项目特点	风险资本分类: 集合/融资类	资金运用领域: 基础设施	风险系数: 1.5%
	是否属于银信合作: 否	是否属于关联交易: 否	管理方式: 主动管理
业务部门意见	融资方/投资对象	DLTZ开发有限公司(以下简称“融资方”或“DLTZ”)	
	委托人/发行方	由我司财富中心面向合格投资者发行或由金融机构代销	
	资金运用方式	信托资金总规模 30000 万元,用于向融资方发放流动资金贷款,具体用于支付经营采购款项和偿还流动资金贷款。	
	规模	30000 万元,可分期成立。	
	期限	信托计划可分期发行,每期信托计划期限为 24 个月,信托期间,经受托人同意,融资方可提前还款。	
	融资成本	9.5%/年	
	信托报酬	净信托报酬预计不低于 1.3%, 净信托报酬=总投资收益 9.5%/年-委托人预期投资收益 7.07%-发行费 0.8%-托管费 0.01%-增值税 0.3%=1.3%。	
	财务顾问费	无	
	增信措施/保障措施	1、青岛CYTZ开发有限公司(青岛CY)提供不可撤销连带责任保证担保	
	监控措施	签署三方监管协议,对资金用途进行监管。根据购销合同的约定将贷款资金支付给指定对手方账户或偿还流动资金贷款。	
	发行前需落实条件	1、取得融资方、担保方内部同意参与本信托计划的股东会/董事会决议。	
	信托收入收取方式	每信托年度开始时收取 2.1%, 剩余利息按季取、贷款到期一次性还本, 利随本清。	
信托财产分配方式	1、信托报酬(含发行费)的收取: 受托人报酬分为两部分, 第一部于每信托年度开始时收取, 金额=信托规模金额 2.1×365/360。每期信托计划的剩余受托人报酬于该期信托单位终止之日后 10 个工作日内收取。某期信托单位提前终止, 该期信托计划已经收取的受托人报酬毋需退还。 第二部分受托人报酬为信托财产收入扣除除第二部分受托人报酬外的其他信托费用和受益人全部预期信托利益后的余额。 2、信托利益的分配:		

删除[34703]: 12

	<p>信托计划投资者收益预期收益率部分于每个自然年度起始日 10 个工作日内分配，剩余信托利益于信托到期时一次性分配。</p> <p>3、保管费按照年费率【0.01】%计算，每期信托计划的保管费=该期信托单加权平均总份数×1 元/份×【0.01】%×该期信托单位实际存续天数÷360。</p> <p>保管费的支付方式依据《保管协议》的约定执行。</p>
信托业保障基金收取方式	信托公司代扣代缴
相关机构和费用	<p>发行费：不低于0.8%/年</p> <p>保管行及费用：不低于0.01%/年</p>

(二) 交易结构图



(三) 项目开发的背景

该项目为我部自主开发项目。

(四) 风险侦查系统查询

(1) 融资方-DLTZ开发有限公司

人行征信查询情况						
查询日期	2022. 1. 11					
未结清余额	27. 18 亿元					
欠息记录		金额	天数	是否已结清	机构	原因核实
	表内	0	/	/	/	/
	表外	0	/	/	/	/
企业民间融资情况调查						
无						
调查渠道	联系人	电话			调查结果	
融资部经理					无民间融资	
主要调查渠道： 当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金掉头方法、其他途径等。						
调查人员的判断和综合评价	公司为国有企业，经营和融资均正常，无民间借贷。					
全国法院执行系统查询情况						
查询日期	2022-2-23					
查询结果及核实		笔数	涉案金额	法院	原因核实	
	已结案	0	/	/	/	
	执行中	0	/	/	/	
银监预警查询情况						
查询日期	2022-2-23					
查询结果及核实	无不良信息记录					
千里眼不良信息查询情况						
查询日期	2022-2-23					
查询结果及核实	无不良信息记录					
网络不良信息查询情况						
查询日期	2022-2-23					
查询结果及核实	无不良信息记录					
总结分析及风险影响判断	公司为国有独资企业，经营与融资情况均正常，无民间借贷、无不良信息。					

1、征信情况

征信显示无欠息逾期等不良信用记录。

2、启信宝及被执行人记录查询

开发有限公司

邮箱: 箱(15) 地址: 山东省青岛市莱 附近(999+) 同地址(1)

简介: 暂无信息

集团信息 成员3 对外投资10

参股控股 控股企业19 对外投资13

企业图谱 受益人1 控制人关系2

自身风险: 7 工商变更 4 开庭公告 1 股权出质 2 更多 >

关联风险: 62 控股企业风险 16 对外投资企业

基本信息 63 企业图谱 8 司法风险 1 经营风险 1 经营信息 22 知识产权 2 新闻舆情 1 历史信息 7

司法风险概览 司法解析 司法案件 立案信息 开庭公告1 法院公告 裁判文书 被执行人 失信信息 股权冻结 限制高

案件

被执行人姓名/名称: 投资

限制高消费令
因被执行人未按执行通知书指定的期间履行法律文书确定的给付义务,依法对被执行人采取限制消费措施,禁止被执行人进行高消费及非生活和工作必需的消费行为。

验证码: SPAL SPAL 验证码正确! 查询

在全国范围内没有找到 相关的结果。

经查询,无风险信息、涉诉信息及被执行记录。

(2) 担保方-青岛CYTZ开发有限公司

人行征信查询情况						
查询日期	2022. 1. 11					
未结清余额	99.94 亿元					
欠息记录		金额	天数	是否已结清	机构	原因核实
	表内	0	/	/	/	/
	表外	0	/	/	/	/
企业民间融资情况调查						
无						
调查渠道	联系人	电话		调查结果		
融资部经理				无民间融资		

主要调查渠道： 当地担保公司、小额贷款公司、金融机构、上下游客户、企业内部员工、竞争对手、财务报表、还贷时资金掉头方法、其他途径等。					
调查人员的判断和综合评价	公司为国有企业，经营和融资均正常，无民间借贷。				
全国法院执行系统查询情况					
查询日期	2022-2-23				
查询结果及核实		笔数	涉案金额	法院	原因核实
	已结案	0	/	/	/
	执行中	0	/	/	/
银监预警查询情况					
查询日期	2022-2-23				
查询结果及核实	无不良信息记录				
千里眼不良信息查询情况					
查询日期	2022-2-23				
查询结果及核实	无不良信息记录				
网络不良信息查询情况					
查询日期	2022-2-23				
查询结果及核实	无不良信息记录				
总结分析及风险影响判断	公司为国有独资企业，经营与融资情况均正常，无民间借贷、无不良信息。				

3、征信情况

征信显示无欠息逾期等不良信用记录。

4、启信宝及被执行人记录查询

青岛...投资开发有限公司

法人：... 他关联 21 家企业 > 电话：... 多(4) 同电话(18) 官网：暂无
 邮箱：... 同邮箱(15) 地址：青岛市莱... 附近(999+) 同地址(1)
 简介：青岛... 开发有限公司是... 主要的城市基础设施投资、建设和运营主体,公司受莱西市政府的委托负责市内基础设施及市政项目

集团信息 成员10 对外投资57 | 参股控股 控股企业206 对外投资70 | 企业图谱 受益人1 控制人关系2

自身风险: 3 股权出质 3 更多 > | 关联风险: 337 控股企业风险 151 对外投资企业风险

基本信息 378 企业图谱 8 司法风险 2 经营风险 1 经营信息 372 知识产权 新闻舆情 72 历史信息 18

司法风险概览 司法解析 司法案件1 立案信息 开庭公告 法院公告 裁判文书1 被执行人 失信信息 股权冻结 限制高消费

条件

被执行人姓名/名称: 青岛| 投资开发有限公司

身份证号码/组织机构代码:

省份: -----全部-----

验证码: k3d8 验证码正确!

结果

在全国范围内没有找到 发有限公司相关的结果.

经查询，无风险信息、涉诉信息及被执行记录。

二、合规性分析

（一）信托资金来源

本项目信托资金 3 亿元为我司财富中心向合格投资者募集或由银行等金融机构代销。委托人资格符合相关法规规定，资金来源合规。

（二）交易对手主体资格

标的公司证照齐全有效，符合银监文件规定的投资对象，符合公司指引要求。

（三）资金投向

信托资金用于向DLTZ发放流动资金贷款，用于偿还公司现有金融机构融资。该资金投向符合银监文件规定，资金投向合规。

公司目前无土地一级整理项目，截至 2021 年 9 月收入中有 2.65 亿元土地复垦业务，以下测算收入成本数据采用 2021 年 9 月数据（剔除 2.65 亿元收入及成本）、资产负债数据采用 2021 年 9 月数据，因

此测算不涉及不合规用途的流动资金。

流动资金需求测算表(合并口径):

(单位: 万元)	期初数	期末数	平均余额
应收账款	84,472.61	99,752.79	92,112.70
应付账款	4,338.15	2,452.10	3,395.13
预收账款	-	-	-
预付账款	973.23	706.43	839.83
存货	137,126.40	177,410.31	157,268.36
销售收入		59,720.94	59,720.94
销售成本		64,164.35	64,164.35
预测销售收入年增长率	10.00%		
借款人自有资金	33,247.12		
现有流动资金贷款	209,210.00		
其他渠道提供的营运资金			

应收账款周转次数	0.65	应收账款周转天数	555.26
应付账款周转次数	18.90	应付账款周转天数	19.05
预收账款周转次数	-	预收账款周转天数	0.00
预付账款周转次数	76.40	预付账款周转天数	4.71
存货周转次数	0.41	存货周转天数	882.37
上年度销售利润率	-7.44%		
营运资金周转次数	0.25		
营运资金量	279,047.13		
新增流动资金贷款额度	36,590.01		

经测算融资方目前营运资金需求量 27.90 亿元，可用于营运的自有资金为 3.32 亿元，资金缺口 3.66 亿元，本次向我司申请贷款 3 亿元在合理的范围之内。

子公司莱西市DL实业有限公司流动资金需求测算。

(单位: 万元)	期初数	期末数	平均余额
应收账款	14,687.33	1,178.74	7,933.03
应付账款	2,197.93	583.25	1,390.59
预收账款	0.00	44.90	22.45
预付账款	922.29	977.81	950.05
存货			-
销售收入		59,659.70	59,659.70
销售成本		61,847.17	61,847.17
预测销售收入年增长率	10.00%		
借款人自有资金	-85,785.89		
现有流动资金贷款	63,106.28		
其他渠道提供的营运资金			

应收账款周转次数	5.52	应收账款周转天数	65.21
应付账款周转次数	44.48	应付账款周转天数	8.09
预收账款周转次数	-	预收账款周转天数	0.00
预付账款周转次数	65.10	预付账款周转天数	5.53
存货周转次数		存货周转天数	
上年度销售利润率	-3.67%		
营运资金周转次数	5.75		

营运资金量	11,839.10
新增流动资金贷款额度	34,518.71

经测算莱西市DL实业有限公司目前营运资金需求量 1.18 亿元，可用于营运的自有资金为-85785.89 亿元，资金缺口 3.45 亿元，本次向我司申请贷款 3 亿元在合理的范围之内。

（四）增信措施

青岛CY提供不可撤销连带责任保证担保。

（五）交易结构

信托资金用于向DLTZ发放流动资金贷款，用于偿还公司现有金融机构融资，青岛CY提供不可撤销连带责任保证担保。交易结构合规。

（六）交易对手洗钱风险调研

按照事业部要求，我部对融资方的洗钱风险进行了调研，具体如下：1、客户信息公开程度、完整程度较高且信息真实、有效；2、客户系国资绝对控股，因资金需求与我部建立业务联系，并未发现其认购我公司代销产品；3、客户成立多年，作为区域内主营基础设施建设的主体，专营性较高；4、机构注册地不涉及高风险地区；5、客户所属行业不涉及高风险行业。综上所述，本信托项下的对融资方洗钱风险等级为低。

经我部了解，该笔业务中，未发现涉及洗钱、恐怖融资、税务犯罪的情况。我部在业务办理过程中，将持续对上述情况的监测并及时

设置格式[孙悟空]: 缩进: 首行缩进: 10.6 毫米, 制表位: 4 字符, 左对齐 + 不在 2.57 字符, 编号 + 级别: 1 + 编号
样式: 一, 二, 三, ... + 起始编号: 4 + 对齐方式: 左侧 + 对齐位置: 0 毫米 + 缩进位置: 0 毫米

设置格式[孙悟空]: 项目符号和编号

设置格式[孙悟空]: 正文, 缩进: 首行缩进: 2 字符, 制表位: 不在 2.57 字符

[反馈。](#)

（一）基本情况

1、基本概况

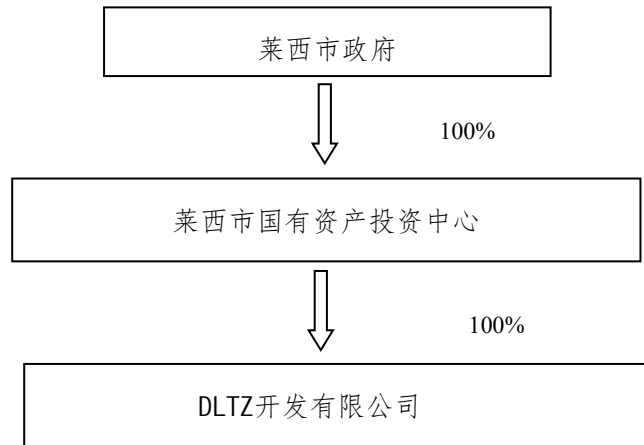
法定 代 人	注册资 本	5000 万人民币
统一 社会 信用 代码	实缴资 本	5000 万人民币
经营 状态	核准日 期	2021-07-29
成立 日期	公司类 型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
企业 地址		山东省

以自有资金对高新产业项目、房地产开发、城市基础设施、园林配套建设投资，私募基金管理、投资管理（以上项目未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务，并依据金融经营办、中国人民银行青岛市支行、银监局、保监局、证监局、公安局、商务范围局、城建委、国土局颁发的许可证从事经营活动），物业管理（凭物业管理部颁发的许可证开展经营活动），建材批发零售（危险品除外），绿化工程施工，苗木销售（以上项目凭业务主管部门颁发的许可证从事经营活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

融资方DLTZ开发有限公司是莱西市国有资产投资中心出资

成立，股权比例为 100%，出资金额为 5000 万元，实际控制人莱西市政府。融资方为非发债主体，无信用评级，非表内平台公司，非隐债主体。

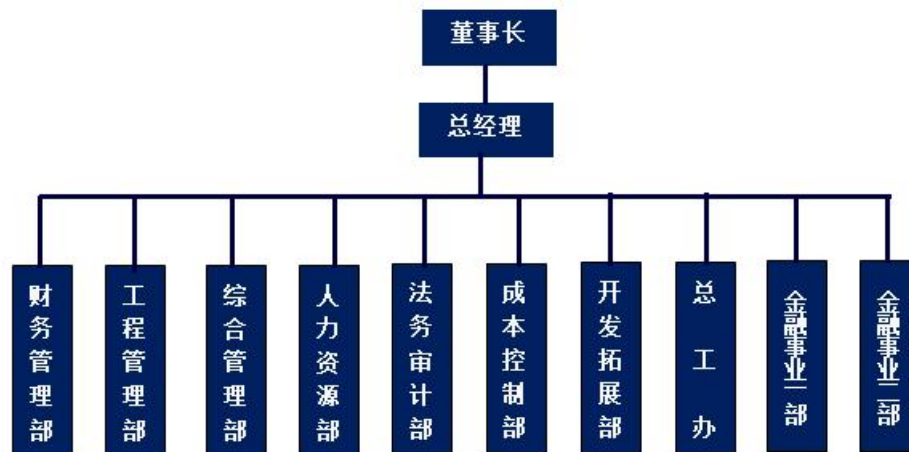
1、股东及上级主管情况



3、管理简况

融资方公司不设股东会，设董事会，董事由股东任命产生，董事会决议需半数以上董事通过生效。公司设总经理一人，设监事一人。

组织架构图：



主要管理人员情况表

姓名	性别	出生年份	职务	任职时间
	男	1984.8	董事长	2020 年至今

男，汉族，本科学历，中共党员，1984 年 8 月出生，2010 年 7 月参加工作，2010 年 7 月就职于青岛莱西元泰村镇银行，2011 年 7 月就职于交通银行青岛莱西支行，2014 年 3 月就职于兴业银行青岛莱西支行，2020 年 2 月任青岛CYTZ开发有限公司董事兼融资部负责人。

删除[李静静 13636671421@壹财富]:

4、核心子公司情况

序号	子公司名称	母公司持股比例	总资产(亿元)21.9.30	总收入(亿元)	净利润	核心业务
1	莱西市乡村振兴开发建设有限公司	100%	32.13	2.64 (2020 年度)	56.57 万元 (2020 年度)	代建工程
2	莱西市DL实业有限公司	100%	20.37	5.96 (21.9.30)	-4560 万元 29(2021.9.30)	废钢回收

(二) 经营分析

企业收入构成分析：

项目	2019 年		2020 年		2021 年 9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
再生资源回收	74,085.08	99.12%	283,453.80	81.40%	59,659.70	69.23%
基础设施建设	-	-	64,023.19	18.39%	26,452.90	30.70%

驾校培训	654.65	0.88%	743.52	0.21%		-
其他收入	-	-	-	-	61.23	0.07%
合计	74,739.73	100.00%	348,220.51	100.00%	86,173.84	100.00%

(1) 再生资源回收业务：本业务板块为高效利用钢材等再生资源，通过对废钢等可回收材料的处理，降低碳排放、缓解对资源依赖，使二次污染达到有效的防治、夹杂物得到有效的分离和综合利用、提高冶金渣高附加值资源转化、实现“零排放”，积极响应国家号召的“碳达峰”的概念。

位于青岛莱西，靠近日照钢铁等大型能源密集型行业的生产基地，其充分发挥地缘优势，收购废旧金属，经过磁选、清洗、预热等工艺，通过破碎机、电磁设备、防辐射设备等加工设备能有效废旧金属原料进行分选，分选掉污染、有毒有害、易燃易爆、放射性等物质，分选出的物资进行专业化处理、处置，从而减少二次污染，并实现收益。

融资方主要依托子公司DL实业进行再生资源回收业务，2019年收入为7.4亿，2020年收入为28亿，得益于税收的优惠政策，和国家对资源再利用的政策导向，结合价格行情，2020年收入扩大，收入有了大幅度的攀升。

(2) 基础设施建设

融资方依托子公司莱西市乡村振兴开发公司进行基础设施建设月，主要是土地一级整理，农地复垦等。

融资方基础设施建设板块2019年收入为0，2020收入为6.4亿，

原因是合并入莱西市乡村振兴开发公司，乡村振兴公司的主业为农业综合开发、水利建设、农村土地开发整理复垦，按照青岛莱西市的规划进行一级开发整理工作，按照进度有莱西市财政局付款。

(3) 驾校收入

融资方子公司顺平机动车驾校进行驾校培训业务。2019 年收入为 654 万，2020 年收入为 743 万，主要是驾驶员培训费、考试费等收入，预计 2021 年收入变化不大。

(4) 其他收入

融资方目前在建为姜山基金小镇项目，地上建筑包括酒店建筑、商墅建筑、会议中心建筑等，总投 10.48 亿，用于青岛莱西的招商引资。由融资方运营，完工后会产生稳定的经营性租金和物业管理收入。

预计 2022 年下半年取得施工许可证。

姜山基金小镇项目签前期预计先行建设会议中心和酒店。根据《可研》的测算，收入如下：

酒店	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
收入 1	10881.13	12853.34	14995.56	15745.34	16532.61
入住比例	80%	90%	100%	100%	100%
数量	316	356	395	395	395
销售单价	943.4	990.57	1040.09	1092.1	1146.7
会议中心	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
收入 2	543.4	641.89	748.87	786.31	825.63
使用比例	80%	90%	100%	100%	100%
数量（场次/月）	16	18	20	20	20
销售单价	28301.89	29716.98	31202.83	32762.97	34401.12

合计	11424.53	13495.23	15744.43	16531.65	17358.24
----	----------	----------	----------	----------	----------

(三) 财务状况分析

融资方提供了 2018 年-2020 年的审计报告及 2021 年 9 月会计报表，审计报告由山东立信会计师事务所（普通合伙）审计并出具了标准无保留审计意见。具体列示如下：

合并资产负债表

单位：万元

资产	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 9 月
流动资产：				
货币资金	130.89	29,475.33	170,485.02	233,923.79
应收账款	0.00	8,944.20	84,472.61	99,752.79
预付账款	50.94	757.37	973.23	706.43
其他应收款	2,187.33	1,088.55	70,271.50	170,263.44
存货	0.00	70,189.94	137,126.40	177,410.31
其他流动资产	2.50	10.83	3.55	6.71
流动资产合计	2,371.66	110,466.22	463,332.31	682,063.47
非流动资产：				
长期股权投资	0.00	410.08	465.85	465.85
固定资产	302.19	212.69	302.85	34.85
在建工程	0.00	222.30	2,559.72	11,259.35
无形资产	115.38	112.26	109.14	0.00
递延所得税资产				
其他非流动资产	3,000.00	94,999.30	131,940.25	78,362.09
非流动资产合计	3,417.57	95,956.63	135,377.81	90,122.13
资产总计	5,789.23	206,422.85	598,710.12	772,185.60
负债及所有者权益	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 9 月

流动负债：				
短期借款	0.00	950.00	138,360.00	209,210.00
应付账款	0.00	766.74	4,338.15	2,452.10
预收账款	120.48	173.06	249.24	0.00
应付职工薪酬	0.00	29.18	0.00	0.00
应交税费	0.00	4,596.43	19,595.75	9,316.06
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	189.68	18,658.19	1,041.81	23,650.97
流动负债合计	310.15	25,173.60	163,584.95	244,629.12
非流动负债：				
长期应付款	0.00	0.00	0.00	28,320.00
长期借款	0.00	114,000.00	320,677.58	389,121.58
非流动负债合计	0.00	114,000.00	320,677.58	417,441.58
负债合计	310.15	139,173.60	484,262.53	662,070.70
实收资本（或股本）	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	600.80	59,100.80	118,100.80	117,500.00
减：库存股	0.00	996.79	0.00	0.00
盈余公积	0.00	0.00	0.00	20.95
未分配利润	-121.72	2,151.67	-8,653.21	-12,406.05
所有者权益合计	5,479.07	67,249.26	114,447.59	110,114.90
负债及所有者权益总计	5,789.23	206,422.85	598,710.12	772,185.60

合并利润表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年9月
营业收入	179.60	74,739.73	348,220.52	86,173.84
营业成本	142.53	77,430.07	359,699.69	87,971.96

营业税金及附加	0.67	1,233.74	5,153.43	1,470.16
销售费用	0.00	39.72	63.03	0.00
管理费用	156.13	336.49	242.83	63.25
财务费用	0.01	-299.66	2,773.69	5,183.32
其中：利息费用	0.00	296.30	6,159.24	6,532.39
利息收入	0.00	597.67	3,757.29	1,328.93
加：其他收益	0.00	2,645.35	16,249.41	6,033.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	-289.92	105.48	361.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-289.92	55.77	0.00
营业利润（亏损以“-”号填列）	-119.73	-1,645.21	-3,357.27	-2,120.52
加：营业外收入	0.00	1.72	6.06	0.00
减：营业外支出	1.99	0.02	19.74	0.00
其中：非流动资产损失				
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-121.72	-1,643.50	-3,370.95	-2,120.52
减：所得税费用	0.00	66.31	3,433.93	1,987.92
净利润（净亏损以“-”号填列）	-121.72	-1,709.82	-6,804.88	-4,108.44

合并现金流量表表

项目	2018年	2019年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	335.64	102,182.61	330,963.37
经营活动现金流出小计	2,275.38	221,306.26	483,998.22
经营活动产生的现金流量净额	-1,939.74	-119,123.64	-153,034.84
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	70.62	0.00	20,896.67
投资活动现金流出小计	3,000.00	24,094.98	97,721.26

投资活动产生的现金流量净额	-2,929.38	-24,094.98	-76,824.59
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	5,000.00	174,430.00	431,937.58
筹资活动现金流出小计	0.00	22,866.92	188,198.00
筹资活动产生的现金流量净额	5,000.00	151,563.08	243,739.59
四、现金及现金等价物净增加额	130.89	8,344.45	13,880.15

母公司资产负债表

单位：万元

资产	2018年	2019年	2020年	2021年9月
流动资产：	--	--	--	--
货币资金	2.86	23,303.86	132,978.16	159,879.96
应收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	51,636.00	107.00	21,626.83	51,909.81
存货	0.00	0.00	6,735.37	6,760.63
其他流动资产	0.00	0.00	3.44	6.71
流动资产合计	51,638.86	23,410.86	161,343.80	218,557.10
非流动资产：	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	3,000.00	33,720.80	107,220.80	106,620.00
固定资产	0.00	0.00	35.96	33.78
在建工程	0.00	222.30	2,559.72	11,259.35

无形资产	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	26,717.31	47,726.32	50,516.64
非流动资产合计	3,000.00	60,660.41	157,542.79	168,429.77
资产总计	54,638.86	84,071.27	318,886.59	386,986.87
负债及所有者权益	2018年	2019年	2020年	2021年9月
流动负债:	--	--	--	--
短期借款	0.00	0.00	1,000.00	49,000.00
应付账款	32,500.00	0.00	2,140.22	2,140.22
预收账款	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00	0.00
应交税费	0.00	20.00	97.27	138.02
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
其他应付款	0.00	22,751.67	71,280.03	23,972.13
流动负债合计	32,500.00	22,771.67	74,517.51	1,027,331.01
非流动负债:	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	28,320.00
长期借款	0.00	18,000.00	141,977.58	181,227.58
非流动负债合计	0.00	18,000.00	141,977.58	209,547.58
负债合计	0.00	40,771.67	216,495.10	284,797.95
实收资本(或股本)	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积	0.00	38,100.80	97,100.80	96,500.00
减:库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	0.00	0.00	9.19	9.19
未分配利润	17,138.86	198.80	281.50	679.73
所有者权益合计	22,138.86	43,299.60	102,391.49	102,188.92
负债及所有者权益总计	54,638.86	84,071.27	318,886.59	386,986.87

母公司利润表

单位：万元

项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年9月
营业总成本	0.00	-265.25	-122.45	-530.97
营业收入	50,000.00	0.00	0.00	0.00
营业成本	32,500.00	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	350.00	2.14	8.28	4.57
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	11.00	40.87	26.42	24.49
财务费用	0.14	-308.27	-157.15	-560.03
其中：利息费用	0.00	286.55	2,685.60	742.38
利息收入	0.00	595.31	3,207.87	1,328.93
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
公允价值变动净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润（亏损以“-”号填列）	17,138.86	265.25	122.45	530.97
加：营业外收入	0.00	0.00	0.07	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：非流动资产损失	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,138.86	265.25	122.52	530.97
减：所得税费用	0.00	66.31	30.63	132.74
净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	198.94	91.89	398.23

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	50,000.00	24,641.51	8.38
经营活动现金流出小计	51,997.00	41.20	1,576.56
经营活动产生的现金流量净额	-1,997.00	24,600.30	-1,568.18
二、投资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	0.00	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	3,000.00	56,512.76	171,948.84
投资活动产生的现金流量净额	-3,000.00	-56,512.76	-171,948.84
三、筹资活动产生的现金流量：	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	5,000.00	55,500.00	201,977.58
筹资活动现金流出小计	0.14	20,286.55	21,050.89
筹资活动产生的现金流量净额	4,999.86	35,213.45	180,926.69
四、现金及现金等价物净增加额	2.86	3,301.00	7,409.67

1、资产负债表分析（合并口径）

资产情况分析：公司近几年资产规模逐年上升，截止2021年9月，融资方资产规模为77.22亿元。从资产结构来讲，主要为流动资产68.21亿元，占比88%。货币资金为23.39亿元，占比30%；其他应收款17.02亿元，占比22%；存货17.74亿元，占比23%；其他非流动资产7.84亿元，占比10%。详见重点科目分析。

整体来说，标的公司资产实力较强，货币资金较为充裕，资产质量较好。

重点科目分析（截至2021年9月）：

(1) 应收账款：截至2021年9月，融资方应收账款为99752.79

万元。

明细	金额（万元）	款项性质
莱西财政局	98,618.94	回购款
五矿营口中板有限责任公司	30.30	废钢款
河北天柱钢铁集团有限公司	337.05	废钢款
吉林恒联精密铸造科技有限公司	766.49	废钢款
合计	99,752.79	

融资方主要由两类业务构成，代建收入主要对口方为莱西市财政局，按照代建进度挂施工款，莱西市财政局的应收占比较高。另外应收的对口方是再生资源回收业务。

(2) 其他应收款：截至 2021 年 9 月，融资方其他应收款为 170263.44 万元。

明细	金额（万元）	款项性质
青岛顺平机动车驾驶员培训有限公司	283.00	往来款
光大兴陇信托有限责任公司	300.00	往来款
其他应收其他款	651.84	往来款
莱西市财政局	168,583.97	往来款
应收利息	443.82	利息
合计	170262.64	

其他应收款主要是应收莱西市财政局往来周转款。

(3) 存货：截至 2021 年 9 月，融资方存货余额为 177410.31 万元。

明细	金额（万元）
乡村振兴代建项目	170,649.68
基金小镇土地存货-LX20-031	6,760.63
合计	177,410.31

主要为代建项目开发成本。

负债情况分析：融资方 2021 年 9 月负债余额为 66.21 亿，资产负债率为 85.74%。其中短期借款 20.92 亿元，占比 27%；长期借款 38.91 亿元，占比 50%，长期应付款 2.83 亿元，占比 4%。融资方在建项目均处于投入期，因此对外负债规模较大，且基本均为金融负债，其融资渠道畅通。

公司具体融资明细将在融资担保情况分析中列示。

3、损益表分析

融资方 2019 年-2021 年 9 月营业收入分别为 7.47 亿元 34.82 亿元、8.62 亿元，营业收入逐年增加，2021 年 9 月收入较低，因年报未出，部分收入尚未结转。2019 年-2021 年 9 月净利润分别为 -1709.82 万元、-6804.88 万元、-4108.44 万元，公司近几个会计期间均处于亏损状态，公司营业收入加上政府对废钢回收业务补助与主营业成本及税金相抵后基本利润持平，亏损主要原因为公司财务费用较大导致。

4、现金流量表分析

(1) 2019 年、2020 年融资方经营活动现金流净额分别为 -11.91 亿元、-15.3 亿元，净额为负主要原因一是政府代建项目垫资较多、二是应收财政往来款增加较多。

(2) 2019 年、2020 年融资方筹资活动现金流净额分别为 15.16 亿元、24.37 亿元，主要为取得借款净额，公司筹资能力较强。

总体来说，该公司现金流较为充裕，存量现金在资产中占比较高。

（四）融资情况分析

1、负债情况：

截至调查时点，融资方有息负债总额 65.59 亿元。其中银行贷款 54.89 亿元，占比 83.69%，其他非标融资 10.7 亿元（信托及租赁），占比 16.31%。我司信托期限内到期融资金额（期限 12 个月，预计截止 2023 年 5 月）为 23.67 亿元、占比 36.09%。

银行融资明细表（万元）

贷款银行	贷款项目	贷款总额	贷款余额	放款日	到期日	担保方式
农商银行	中期流动资金贷款	18000	17400	2020-7-3	2022. 8. 20	2 亿元存单质押
农商银行	银团贷款	45000	36000	2020-8-27	2022. 8. 24	资产运营担保
农商银行	银团贷款	67000	53600	2020-10-10	2022. 9. 22	资产运营担保
浦发银行	银团贷款	5000	4000	2020-8-27	2022. 8. 24	资产运营担保
浦发银行	银团贷款	7000	5600	2020-9-25	2022. 9. 22	资产运营担保
青岛银行	流动资金贷款	25000	25000	2021-2-9	2024. 2. 8	昌瑞置业 2 块土地、CY 建筑 31 套房产、国瑞恒达 29 套房产抵押、CYTZ 担保
青岛银行	流动资金贷款	30000	30000	2021-8-4	2024-7-26	CY 建筑、国瑞恒达、CYTZ 名下房地产抵押担保
兴业银行	流动资金贷款	11000	11000	2021-4-20	2022-4-19	DL 实业担保 CYTZ 担保
兴业银行	流动资金贷款	7000	7000	2021-5-12	2022-5-11	DL 实业担保 CYTZ 担保

删除[李静静 13636671421@壹财富]:

删除[李静静 13636671421@壹财富]:

						CYTZ担保
齐鲁银行	流动资金贷款	9500	9,500.00	2021-8-19	2024-8-10	DLTZ出质1亿元存单质押
农业银行	流动资金贷款	9900	9900	2021-7-15	2022-7-14	质押-存单
农业银行	流动资金贷款	10000	10000	2021-9-29	2022-9-28	资产运营担保
兴业银行	流动资金贷款（存单质押）	27800	27800	2021-4-16	2022-4-16	DLTZ出质2.9亿存单质押
兴业银行	流动资金贷款	3600	3600	2021-5-8	2022-5-7	DLTZ、CYTZ保证 (DLTZ担保2亿、CY暗保)
恒丰银行	流动资金贷款	5000	5000	2021-5-19	2022-5-19	资产运营担保
恒丰银行	流动资金贷款（1.7亿存单质押）	16260	16260	2021-5-28	2022-5-28	DLTZ出质1.7亿存单质押
恒丰银行	流动资金贷款（1.4亿存单质押）	13400	13400	2021-6-23	2022.6.23	DLTZ出质1.4亿存单质押
恒丰银行	流动资金贷款（2.1亿存单质押）	20100	20100	2021-8-23	2022.8.23	2.1亿存单质押
恒丰银行	流动资金贷款	5000	5000	2021-10-15	2022-10-14	资产运营担保
青岛银行	流动资金贷款（3800万存单质押）	3600	3600	2021-1-13	2024-1-12	3600万存单质押
青岛银行	流动资金贷款（3000万存单质押）	2800	2800	2021-1-19	2024-1-18	3000万存单质押
青岛银行	流动资金贷款（3600万存单质押）	3400	3400	2021-1-19	2024-1-29	3600万存单质押
青岛银行	流动资金贷款（7590万存单质押）	7100	7100	2021-2-9	2022-2-9	7590万存单质押
青岛银行	流动资金贷款（4850万存单质押）	4600	4600	2021-3-2	2022-3-2	4850万存单质押

青岛银行	流动资金贷款（5800万存单质押）	5500	5500	2021-3-22	2022-3-22	4800万存单质押
青岛银行	流动资金贷款（1000万存单质押）	950	950	2021-9-10	2022-9-10	1000万存单质押
光大银行	流动资金贷款	500	500	2021-3-3	2022-3-2	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	800	800	2021-3-12	2022-3-11	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	400	400	2021-3-25	2022-3-24	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	300	300	2021-4-02	2022-4-01	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	300	300	2021-4-16	2022-4-15	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	600	600	2021-5-7	2022-5-6	CYTZ担保
光大银行	流动资金贷款	500	500	2021-5-19	2022-5-18	CYTZ担保
威海银行	流动资金贷款	9700	9700	2021-06-30	2024-6-29	1亿元存单质押
威海银行	流动资金贷款	9700	9700	2021-07-23	2024-7-22	1亿元存单质押
农商银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	36000	35998	2019-10-18	2024-10-10	资产运营担保
农商银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	30000	29998	2019-10-12	2024-09-20	资产运营担保
农商银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	30000	29998	2019-10-11	2024-09-20	资产运营担保
青岛银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	62000	62000	2020-01-19	2025-01-17	1、城市发展土地西国用 2006 第 G1491 号 773501 删除[李静静 13636671421@壹财富]: 2、城市发展房产西房自 字第 2397 号 40169 m ² 删除[李静静 13636671421@壹财富]: 3、资产运营土地西国用 2008 第 G0826 号 164822 m ² 删除[李静静 13636671421@壹财富]:

						4、资产运营保证
农业银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	20000	20000	2020-01-21	2025-01-15	质押，财务应收款（项目应收账款质押 66626.5）
农业银行	莱西市 2019-2020 年土地综合整治项目	10000	10000	2020-11-24	2025-01-15	DLTZ担保
合计		574,310.00	548,904.00			

其他非标融资明细表（万元）

序号	融资主体	贷款机构	贷款项目	放款日期	贷款总额	贷款余额	期限	担保方式
1	DLTZ	青银金租	融资租赁	2021-4-26	25000	25000	3 年	CYTZ担保、昌瑞置业、国瑞恒达、CY建筑二押
2	DLTZ	光大信托	信托	2021-6-10	30000	30000	1 年	CY、资产担保、城发（土地、房屋）抵押、资产土地抵押担保
3	DLTZ	湖北金租	融资租赁	2021-7-23	30000	30000	4 年	CYTZ担保
4	乡村振兴	苏州金租	融资租赁	2021.9.26	9000	9000	5 年	CYTZ担保
5	DLTZ	徽银金租	融资租赁	2021.11.26	13000	13000	5 年	CYTZ担保
合计					107,000.00	107,000.00		

2、担保情况分析：

融资方对外担保余额 5.5 亿元，被担保方为莱西市国有控股企业。

序号	被担保人	担保金额	担保余额	放款日期	到期日期	贷款机构
1	青岛莱西市自来水有限公司	15,000.00	15,000.00	2021.4.26	2026.4.26	远东租赁
2	青岛莱西市自来水有限公司	40,000.00	40,000.00	2021.8.19	2025.8.19	哈银金租
合计		55,000.00	55,000.00			

四、融资方所在区域分析

（一）概况

1、概况：

青岛市为计划单列市及副省级城市，交通便捷且经济区位优势；近年来经济保持较快发展，主要经济指标增速有所下滑但经济实力仍很强。

青岛市位于山东半岛东南部，北接环渤海经济圈，东临日本及韩国，拥有我国北方知名的天然深水大港青岛港，区位优势明显。青岛是全国 5 个计划单列市、15 个副省级城市之一，被定位为山东半岛蓝色经济区核心区的龙头城市，是新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市和海上丝绸之路战略支点城市。根据第七次全国人口普查，截至 2020 年 11 月 1 日，青岛市全市常住人口为 1,007.17 万人，总面积 11,293 平方公里，下辖市南、市北、李沧、崂山、黄岛、城阳、即墨 7 个区，代管胶州、平度、莱西 3 个县级市，并设有青岛西海岸新区 1 个国家级新区，青岛高新技术产业开发区 1 个国家级高新区，青岛经济技术开发区和胶州经济技术开发区 2 个国家级开发区。

青岛市交通网络发达。公路方面，青岛市公路里程在山东省内及 15 个副省级城市中位居前列；铁路方面，青连铁路、青荣铁路于 2014 年末通车，实现了青岛对日照、连云港、烟台、威海的快速联通；港口方面，董家口港区正在加快建设，东海岸老港全面终结干散货作业，完成了向邮轮母港建设的转变。此外，青岛市海洋资源丰富，海洋经济是全市经济发展的最大特色，2020 年，全市海洋产业投资同比增长 9.3%。

2018~2020 年，青岛市经济总量有所波动，增速有所放缓，但地区生产总值增速均高于全国平均水平，第三产业占比逐年提高；规

模以上工业增加值增速有所波动；获益于新动能投资拉动，固定资产投资对区域经济增长的带动作用较强；社会消费品零售总额增速有所下滑。同期，青岛市一般公共预算收入分别为 1,231.9 亿元、1,241.7 亿元和 1,253.8 亿元，其中 2019 年增速同比降低 5.7 个百分点，主要系减税降费政策导致全市企业所得税、个人所得税等税收有所减少。2021 年 1~6 月，青岛市实现生产总值 6,539.21 亿元，同比增速为 13.8%，分产业看，第一产业、第二产业和第三产业分别同比增长 7.2%、13.2%和 14.5%，规模以上工业增加值同比增长 16.4%，固定资产投资同比增长 11.7%；同期，青岛市实现一般公共预算收入 781.6 亿元，同比增长 23.3%，一般公共预算支出 824.1 亿元，同比增长 12.1%。

表 1 2018~2020 年青岛市主要经济指标 (单位: 亿元、%)						
主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	12,400.56	3.7	11,741.3	6.5	12,001.5	7.4
人均地区生产总值(元)	-	-	124,282	-	128,459	-
财政总收入	3,843.0	-	4,089.5	10.4	3,705.5	15.0
一般公共预算收入	1,253.8	1.0	1,241.7	0.8	1,231.9	6.5
规模以上工业增加值	-	5.5	-	0.6	-	6.8
全社会固定资产投资	-	3.2	-	21.6	-	7.9
社会消费品零售总额	5,203.5	1.5	-	8.1	4,842.5	10.0
进出口总额	6,407.0	8.2	5,925.6	11.2	5,321.3	5.7
三次产业结构	3.4:35.2:61.4		3.5:35.6:60.9		3.2:40.4:56.4	

数据来源：2018~2020 年青岛市国民经济和社会发展统计公报

总体来看，青岛市交通便捷且经济区位优势，海洋资源丰富；近年来经济保持较快发展，主要经济指标增速有所下滑但经济实力仍很强。

莱西市地处胶东半岛中部，水资源及农业资源丰富；近年来，全市经济持续发展，财政实力有所增强，一般公共预算收入逐年增长且质量较好。

莱西市地处胶东半岛中部，位于青岛市、潍坊市、烟台市和威海市四城中心位置，境内流经大沽河等 61 条河流，拥有作为胶东半岛

最大水库的产芝水库和作为胶东半岛最大内陆湿地的姜山湿地，水资源丰富。截至 2020 年末，莱西市总面积 1,568.2 平方公里，下辖 8 个镇、3 个街道和 1 个省级开发区-莱西市经济开发区（以下简称“莱西经开区”），根据全国第七次人口普查，截至 2020 年 11 月 1 日零时，莱西市常住人口为 72.01 万人。从主要经济指标来看，2020 年，莱西市地区生产总值和一般预算收入在青岛市下辖的行政区中处于下游水平。

区县	地区生产总值		GDP 增速		一般公共预算收入	
	金额	排名	增速	排名	金额	排名
青岛市	12,400.56	-	3.7	-	1,253.80	-
西海岸新区	3,721.68	1	3.9	5	257.02	1
即墨区	1,278.36	2	5.8	1	112.02	4
市南区	1,272.32	3	2.2	9	87.10	8
胶州市	1,225.86	4	5.5	2	102.91	5
城阳区	1,209.63	5	5.1	4	120.96	3
市北区	962.18	6	2.4	8	93.00	7
崂山区	886.42	7	5.5	2	161.80	2
平度市	715.70	8	3.5	7	60.96	9
莱西市	551.87	9	3.7	6	54.50	10
李沧区	545.88	10	2.1	10	100.51	6

数据来源：2020 年青岛市下辖区市国民经济和社会发展统计公报

近年来，莱西市经济持续发展，三次产业结构由 2018 年的 12.7:39.4:47.9 调整为 2020 年的 12.5:36.1:51.4，第三产业占比增幅明显；全社会固定资产投资保持较快增长且对区域经济发展带动作用较强，其中 2019 年固定资产投资同比增长 31.3%， “新技术、新产业、新业态、新模式” 四新经济投资占比同比提高 25.6 个百分点，2020 年固定资产投资仍保持高速增长，同比增长 30.1%；社会消费品零售总额增速有所放缓。莱西市农业资源丰富，主要农作物为花生、苹果、蔬菜等，近年来农业产业化逐步增强，培育了青岛市级以上农

业产业化龙头企业 60 余家；莱西湖、北墅水库为全国养殖示范基地。工业方面，莱西市形成了机械制造、食品加工、橡胶化工、纺织服装四大传统产业和新能源、新材料、生物医药、节能环保、信息技术五大新兴产业发展体系，一汽大众华东生产基地汽车配件产业园、北汽新能源汽车莱西生产基地、德通纳米石墨烯等相继落户，新能源汽车、纺织服装与鞋帽、机械制造及汽车零部件、橡胶材料、农副食品加工、石墨新材料六大产业集聚区迅速发展。2018~2020 年，莱西市规模以上工业增加值增速波动较大，其中 2019 年呈负增长，主要系纺织服装业、医药制造业和汽车制造业同比分别降低 43.8%、56.7%和 46.1%。

表 3 2018~2020 年莱西市主要经济指标（单位：亿元、%）

主要指标	2020 年		2019 年		2018 年	
	数值	增速	数值	增速	数值	增速
地区生产总值	551.87	3.7	526.4	6.5	487.2 ³	-
人均地区生产总值（元） ⁴	-	-	69,045.1	-	63,861.6	-
规模以上工业增加值	-	3.6	126.8	-4.3	-	8.5
全社会固定资产投资	-	30.1	-	31.3	162.7	3.0
社会消费品零售总额	278.93	2.9	-	6.7	343.0	9.2
三次产业结构	12.5:36.1:51.4		12.7:36.7:50.6		12.7:39.4:47.9	

数据来源：2018~2020 年莱西市国民经济和社会发展统计公报

2021 年，莱西市 GDP 约 625 亿元，GDP 增速 8.4%，青岛十个区县排名第 9，略强于李沧区，莱西市一般公共预算收入 60.04 亿元，政府性基金收入 45.18 亿元。

（二）莱西财政收支、债务情况

1、财政收支及政府债务

财政收入方面，2018~2021 年，莱西市一般预算收入逐年增长，税收收入是一般预算收入的主要来源，占比分别为 50.16%、66.14%、和 85.33%和 85.23%，逐年增加，其中莱西市 2020 年税收收入大幅增加，

主要系围绕北京新能源汽车股份有限公司的配套产业集群逐渐形成并投产以及土地出让规模的增加，带动增值税、所得税以及契税等税收收入的增加。财政可支配财力2018-2021分别是86.96亿元、101.21亿元、131.8亿元和129.92亿元逐年递增，主要是政府性基金收入增加导致。

2018-2021年莱西市全市财政收入情况如下（亿元）：

指标	2018年	2019年	2020年	2021年
1 一般预算收入	49.38	50.96	54.5	60.04
1.1 其中税收收入	24.77	33.71	46.51	51.17
2 政府性基金收入	2.92	15.93	28.48	45.18
2.1 其中：土地出让收入	1.64	13.76	25.26	33.62
3 转移性收入	34.66	34.32	48.82	24.70
政府综合财力（1+2+3）	86.96	101.21	131.8	129.92
一般公共财政预算支出	76.71	74.93	81.34	90.43
政府性基金支出	3.28	16.59	52.5	61.09
国有资本经营支出	0.1	0.07	0.11	
财政支出	80.09	91.59	133.95	151.52

截至2020年末，莱西市政府债务余额41.26亿元，其中一般债务余额15.76亿元，专项债务余额25.50亿元。

莱西市（含市级及各区县）各发债平台2020年末刚性负债余额为169.14亿元，非发债平台DLTZ开发有限公司2020年末刚性负债余额45.89亿元，青岛莱西城市建设投资集团有限公司总资产110亿元，暂无公司详细数据，2020年末刚性负债余额估算约45亿元。平台总有息负债约260亿元。

莱西市区域内主要发债平台公司有 2 家即青岛CYTZ开发有限公司和青岛莱西市资产运营有限公司，并且前者持股后者 60%(并表)，青岛CYTZ开发有限公司是区域内最大平台公司，主体风险评级 AA+，2020 年城投刚性负债 169.14 亿元。非发债平台公司主要有融资方DLTZ开发有限公司和青岛莱西城市建设投资集团有限公司两家，青岛莱西城市建设投资集团有限公司总资产 110 亿元。

青岛CY是隐债主体，隐性负债约 20 亿元。经了解，莱西市债务风险划分为黄色。

债务指标计算表

指标	指标计算方法	指标比率	参考指标
负债率	地方债务余额/地区 GDP	7.48%	≦15%
债务率	地方债务余额/政府综合财力	31.31%	≦100%
刚性债务率	平台总负债/政府综合财力	197.29%	≦300%
区域债务利息覆盖倍数	基建可支配财力/区域债务利息 主要数据：土地基金收入 25.26 亿元、政府债务余额平均成本 3.5%，平台公司负债平均融资成本 6.62%。	135.44%	100%≦135.44%≦150%

2、近 2 年政府土地出让情况

2018~2021 年，莱西市以国有土地有偿使用收入为主的政府性基金收入逐年增长，2018~2021 年政府性基金收入分别为 2.92 亿元、15.93 亿、28.48、45.18 亿元，增长原因主要系土地出让规模增加所致，2021 年莱西市政府性基金收入实现 45.18 亿元，其中土地使用权出让收入为 33.62 亿元。出让住宅、商服用地合计 118.97 万平方米。

2019 年莱西市政府加大“双招双引”力度，将莱西从昔日招商引资的“边缘地带”变成投资前沿，将“农业大市”转变成“高端制造业基地”。这期间新能源汽车、通用航空、绿色建筑、生物医药等产业招商项目迅速落地，莱西的投资高地名片效应明显，随着大项目落地及土地附加值提升，因此从 2019 年度起政府性基金收入迅猛提升。

这期间落地的项目如，两个一线品牌整车总部企业-北汽新能源，

高合汽车、全国排名第二的市场化运营基金小镇、全省唯一的航空产业特色小镇、青岛唯一的装配式超低能耗绿色建筑示范基地、青岛首个零碳园区等。万丰钻石飞机、中科曙光节能液冷等 174 个纳入省、青岛市重点项目落地莱西，投资 10 亿元以上项目数量增长 60%。

土地出让市场中除以上项目和大型地产商如碧桂园，万达等作为受让人外，国企和平台的受让份额约 30%左右，均是市场化行为。

2022 年初，山东省发改委出台莱西莱阳一体化发展先行区实施方案。随着招商引资加强，更多重点项目落地及城乡建设发展，莱西的土地性基金收入具备一定发展势头。

经网络查询，2021 年莱西市出让住宅、商服用地合计 118.97 万平方米。

土地坐落	总面积(m ²)	土地用途	供应方式	签订日期
姜山镇杭州路东躬仁路北 地...	33,301.00	商务金融用地	拍卖出让	2021-7-19
上海路南珠海路东	48,726.00	零售商业用地	拍卖出让	2021-4-1
北京路北珠海路西地块二	69,988.00	城镇住宅-租赁型商品住房用地	拍卖出让	2021-12-28
姜山镇龙江路北杭州路东 J...	28,595.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-10-15
马连庄镇下洼子村榆院路北	2,483.00	城镇住宅-经济适用住房用地	划拨	2021-9-13
北京路北珠海路西地块一	68,827.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-9-9
店埠镇姜渚路南、兴店路西	67,139.00	城镇住宅-普通商品住房用地	协议出让	2021-9-7
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	28,403.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	40,745.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	52,728.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	37,652.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	40,296.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	49,092.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路西 J...	34,106.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路东 J...	36,129.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19
姜山镇龙江路北杭州路东 J...	21,448.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-19

苏州路东星河庄村北地块一...	22,711.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-18
青岛路东重庆中路南地块	5,592.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-8-18
广州路东重庆中路南地块二	43,509.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-5-8
姜山镇苏州路东纬九路南地...	50,973.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-4-20
姜山镇苏州路东纬九路南地...	33,831.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-4-20
珠海路西规划团岛路南地块...	42,551.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-4-20
南京路东辽宁路北地块二	34,026.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路东沽河头村北地块二	27,856.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路东沽河头村北地块三	20,808.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路东辽宁路北	42,158.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
南京路东辽宁路北地块一	61,295.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路西辽宁路南	48,157.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路西钢构路南地块一	46,917.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
杭州路东辽宁路南地块一	49,741.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2021-2-5
	1,189,783.00			

经网络查询，2020年莱西市出让住宅、商服用地合计80.61万平方米。

土地坐落	总面积(m ²)	土地用途	供应方式	签订日期
姜山镇杭州路西纬五路北地...	57,773.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-12-17
钢构路北草泊河东地块一	42,918.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-12-17

钢构北路北草泊河东地块二	69,617.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-12-17
苏州路东星河庄村北地块二	29,343.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-12-17
上海路北常州路东	33,449.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-12-17
深圳路东天津路北	44,607.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-10-22
北京路南深圳路东	31,841.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-10-22
天津路南广州路西地块二	25,231.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-10-22
洮河东路东辽宁路南地块二	22,561.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-7-23
洮河东路东辽宁路南地块一	64,966.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-7-23
苏州路东上海东路北苏州路...	13,363.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-17
香港路东香港公馆北	22,652.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-17
苏州路东上海东路北苏州路...	43,646.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-17
青岛路西南昌路南地块二	17,741.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-17
文化路北崔子范美术馆西月...	9,805.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-15
杭州路东团岛路北地块一	27,472.60	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-6-15

姜山镇纬十一路北杭州路西...	64,486.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-5-12
姜山镇阳关路东昌兴路北	62,173.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-5-12
北京路南 G204 西洙河东...	65,938.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-2-11
北京路南 G204 西洙河东...	56,571.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2020-2-11
合计	806,153.60			

五、担保方分析-青岛CYTZ开发有限公司

(一) 基本情况

1、基本概况

全称	青岛CYTZ开发有限公司	成立时间	2011年12月30日
法定代表人		企业性质	有限责任公司
注册地址	青岛	实际地址	青岛市
经营期限	2011-12-30至 2061-12-28	主营业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文

			件或许可证件为准)
注册资本	80,000.00 万元	实收资本	55,000.00 万元
贷款卡卡号	/	贷款卡密码	/
营业执照是否 年检	是	机构代码证是否年检	是
税务登记证是 否\有效期内	是	特许经营许可证是否 有效期	无特许经营许可证
信用状况	良好	评级	AA+

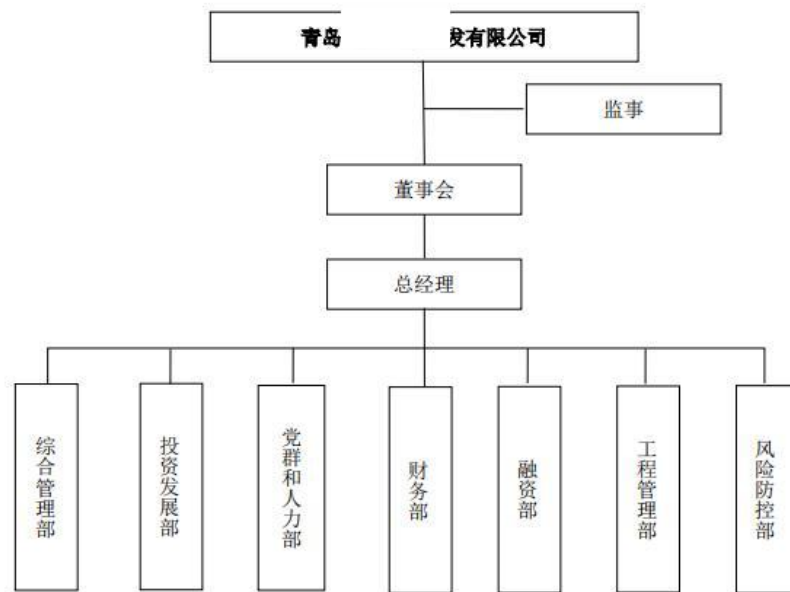
2、股东及上级主管情况

序号	股东名称	出资金额	出资方式	股权比例	是否质押
1	莱西市国有资产 投资中心	80,000.00 万 元	货币	100%	否

3、管理简况

(1) 公司组织架构图

担保人以基础设施代建、园区开发、租赁等为主业，设有综合管理部、投资发展部、财务部、融资部、工程管理部等 7 个职能部门，以保障公司日常经营的正常运转和管理层决议的执行。



(2) 核心管理层信息

男 1978 年 董事长、法人 2020 年至今

先生，中国国籍。1979 年出生，大学本科学历，中共党员。

1997 年-2009 年任中国银行莱西支行柜员、主任、主管。

2010 年 1 月任中国银行莱西黄岛路支行行长

2013 年 5 月任潍坊银行莱西支行副行长

2017 年 2 月任潍坊银行莱西支行行长

2019 年 4 月任莱西市城市建设投资开发工作领导小组办公室副主任

2020 年 2 月任青岛CYTZ集团有限公司总经理

2020 年 6 月任青岛CYTZ开发有限公司董事长、法定代表人

4、核心子公司情况

青岛CYTZ开发有限公司纳入公司合并范围子公司如下表所示(单

位：万元人民币）：

子公司名称	主营业务	持股	持股	取得方式
青岛莱西市自来水有限公司	水的生产和供应业	100%	直接	设立
青岛CY建筑工程有限公司	施工	100	间接	设立
莱西市招商服务有限公司	商务服务业	100%	直接	设立
青岛莱西市资产运营有限公司	金融业	60%	直接	同一控制下合并
青岛莱西市城市发展有限公司	商务服务业	60	间接	同一控制下合并
青岛CY富安实业有限公司	批发业	100%	直接	同一控制下合并
青岛CY富恒实业有限公司	批发业	100%	直接	设立
青山湖（青岛）国际旅游发展有限公司	公共设施管理业	100%	直接	设立
青岛路昌汽车有限公司	零售业	100%	直接	设立
青岛凯盛莱昌光电科技有限公司	计算机、通信和其他电子设备制造业	100%	直接	设立
青岛CY腾达建设开发有限公司	土木工程建筑业	100%	直接	设立
青岛CY泰信实业有限公司	批发业	100%	直接	设立
青岛国瑞恒达投资开发有限公司	房地产业	100%	直接	设立
青岛昌瑞置业有限公司	房地产开发经营	100%	直接	设立
青岛CY水务有限公司	水源、水利工程、原水销售、输水制水	100%	间接	设立
青岛领军科技园开发有限公司	施工	100%	间接	设立
青岛元实供应链管理有限公司	批发	100%	间接	设立
青岛中鹏建设工程有限公司	施工	100%	间接	设立

*青岛凯盛莱昌光电科技有限公司、青岛CY腾达建设开发有限公司、青岛CY泰信实业有限公司尚未实缴。

*子公司中，青岛莱西市自来水有限公司，青岛CY富安实业有限公司，青岛CY建筑工程有限公司，青岛莱西市资产运营有限公司有实际业务，其他子公司刚刚成立阶段，目前的业务较为初步。

（二）经营分析

担保人作为莱西市重要的基础设施投融资建设、公用事业及国有资产运营主体，公司业务涉及基础设施代建、自来水供应、园区开发及资产租赁等，其中基础设施代建是公司收入和利润的主要来源。2019年以来，担保人在莱西市公用事业及国有资产运营领域的地位进一步提高。

担保人是莱西市重要的基础设施投融资建设平台，受莱西市人民政府委托进行市内棚户区改造、河流综合治理、土地修复、园区开发等工作。近年来，担保人主要承担了莱西大沽河综合治理项目（一期、二期、城区段）、洙河治理一期、莱西生态休闲体育公园等项目的建设。

2018~2020年，基础设施代建收入带动公司营业收入总体保持增长趋势，为收入的主要来源；租赁收入主要来源于土地资产、水库资产及房产出租，获益于租赁资产种类增加，租赁收入逐年增长，对公司营业收入提供一定补充；2019年新增水费收入及工程安装收入，但自来水供应业务盈利能力较弱；其他收入主要为建筑材料销售、原水销售等，规模较小。

毛利润及毛利率方面，2018~2020年，公司毛利润逐年有所下降，其中，基础设施代建业务为毛利润贡献最大板块，由于代建项目加成比例不同，基础设施代建毛利率有所波动；租赁业务毛利润保持增长，毛利率有所波动；自来水供应业务持续呈亏损状态，带动公司整体毛利率水平持续下降；工程安装业务对毛利润提供一定补充；其他业务毛利率较高但对公司毛利润贡献较低。

近三年及一期主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2018年度		2019年度		2020年度		2021年9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	117,340.19	97.95%	216,345.32	90.46%	153,872.58	82.28%	86,916.27	76.93%
租赁	2,461.59	2.05%	9,746.02	4.08%	10,270.54	5.49%	5,350.49	4.74%
工程安装建设			3,052.06	1.28%	7,406.77	3.96%	10,811.52	9.57%
水费			7,401.58	3.09%	13,165.21	7.04%	9,904.56	8.77%
其他			2,607.46	1.09%	2,298.25	1.23%		0.00%
合计	119,801.78	100.00%	239,152.44	100.00%	187,013.35	100.00%	112,982.84	100.00%

主营业务收入方面，2018-2020年及2021年1-6月，主营业务收入分别为128,995.21万元、255,391.74万元、193,199.37万元及112,982.84万元，总体看来，公司主营业务收入呈现上升的趋势。近三年及一期，公司主营业务收入以基础设施建设业务收入为主，2019年度，公司主营业务收入较2018年增加126,396.53万元，主要由于公司新纳入合并范围内子公司所致。2020年度，公司主营业务收入较2019年减少-62,192.37万元，主要系公司受疫情影响基础设施建设项目完工确认收入项目数量较少所致。

（一）工程代建

公司工程代建主要为基础设施代建及厂房代建，基础设施代建项目委托方为莱西市人民政府或莱西市财政局，厂房代建项目委托方为民营企业；公司在建及拟建项目投资规模较大，面临一定资本支出压力。

1、基础设施代建

公司基础设施项目采用委托代建模式，建设范围覆盖莱西市，工程建设主要由公司本部及莱西资产负责，其中公司本部项目建设侧重于莱西经开区及姜山镇。莱西市人民政府直接或授权莱西市财政局与公司签订《委托代建购买服务协议》，公司自筹资金进行项目建设，同时将工程项目发包给工程公司进行施工，工程完工并交由莱西市人民政府验收评审中心验收合格后，莱西市财政局在约定期限内按照工程实际支出加成 5%~15%支付公司工程代建款，公司依此确认收入。

近年来，公司主要承担了莱西大沽河综合治理项目（一期、二期、城区段）、洙河治理一期、莱西生态休闲体育公园以及棚户区改造等项目的建设。2018~2020 年，公司基础设施代建收入分别为 12.62 亿元、13.65 亿元和 16.50 亿元，逐年增长；由于代建项目加成比例不同，基础设施代建毛利率略有波动。2021 年 1~3 月，公司基础设施代建收入 3.09 亿元。

截至 2021 年 3 月末，公司承接的棚户区改造项目主要有莱西市第二批棚户区改造项目，已基本完工，该项目采用建设移交的方式，回款规模为 60.04 亿元，已完成回款 19.91 亿元。同期，公司在建基础设施建设项目概算总投资 26.76 亿元，已投资 6.42 亿元，仍需投资

20.34 亿元；拟建项目概算总投资 6.33 亿元，公司在建与拟建项目投资规模较大，存在一定的资本支出压力。

表 6 截至 2021 年 3 月末公司主要在建项目情况 (单位: 亿元、年)			
主要在建项目名称	总投资	已完成投资	项目周期
青岛莱西市人才公寓建设项目	3.58	0.82	2020~2022
东方化工厂区土地修复项目	2.51	0.40	2020~2022
莱西物联智能产业园建设项目	18.87	4.43	2019~2022
高端装备润滑材料创新中心	1.80	0.77	2019~2021
合计	26.76	6.42	-
主要拟建项目名称	概算总投资		项目周期
莱西市城区自来水提升及水厂改造工程	3.65		2020~2022
莱西市工矿废弃地复垦项目	2.68		2020~2022
合计	6.33		-

数据来源: 根据公司提供资料整理

2、厂房代建

公司厂房代建多为定制化厂房，项目委托方为民营企业，公司自筹资金进行项目建设，项目建成后，通过租赁或由项目委托方逐年回购的方式形成收入，在建厂房项目通过存货科目核算。

截至 2021 年 3 月末，公司主要在建厂房项目为绿天使（莱西）高新技术产业园项目，该项目位于莱西经开区，占地面积约 500 亩，主要建设内容为办公楼及生产厂房，总建筑面积约 30 万平方米，公司根据项目委托方的规划要求进行项目建设，项目竣工验收后交由项目委托方进行招商运营，若项目委托方未能按照协议约定于 3 年内完成项目销售，则由项目委托方或其关联方以自有资金购买项目全部资产。该项目概算总投资为 10.00 亿元，截至 2021 年 3 月末已完成投资 0.13 亿元。

表 7 截至 2021 年 3 月末公司主要在建厂房项目情况（单位：亿元、年）

主要在建项目名称	项目委托方	概算总投资	已完成投资	项目周期
绿天使（莱西）高新技术产业园项目	绿水青山产业园投资发展（青岛）有限公司	10.00	0.13	2020~2023
合计	-	10.00	0.13	-

总体来看，公司基础设施代建项目委托方为莱西市人民政府或莱西市财政局及部分民营企业，在建项目涉及河流治理、棚户区改造及产业园建设等，2020 年公司的基础设施代建规模有所下降，在建项目尚需一定投资规模，存在一定的资本支出压力；厂房代建项目委托方为民营企业，项目建成后由项目委托方按照协议约定回购，未来项目收入较有保障。

（二）租赁业务

公司租赁业务主要为土地使用权、水库及房产租赁，近年来获益于政府划拨资产，租赁收入逐年增长且稳定性较好，对公司营业收入及利润提供一定补充。

公司租赁业务主要为公司本部和子公司莱西资产持有的土地使用权、水库及房产租赁。公司将持有的坐落于大沽河及梅花山、面积合计 2,324 亩的土地出租，土地用途为园林绿化、农作物种植、生态旅游及农业观光等，承租对象为个人及养殖、农业开发企业，租赁合同 10 年期，合同到期日为 2024 年 2 月 19 日，第 1~5 年每年土地收益为 260 元/亩，第 6~10 年每年每亩土地收益按照 5% 递增，每年 1 月支付当年租金。2017 年 6 月，公司与莱西市行政事业单位签订 10 年期租赁合同，租赁标的为位于莱西经开区长江路的房屋、土地及附属设施（原莱西市广播电视台），年租金 328.50 万元，第一年租金

于合同签订日缴纳。2018年，为冲抵其他单位对公司欠款，莱西市财政局将账面价值12.70亿元的产芝水库划拨至公司，公司与莱西市水利局签订《水库承包合同》，承包期限自2019年1月1日至2021年12月31日，承包费用为6,655.00万元/年，莱西市水利局于每年1月支付当年租金。莱西资产租赁资产主要为莱西市烟台路、文化东路等地房产，承租方主要系莱西市公安局等行政事业单位。2018~2020年，公司租赁收入分别为0.28亿元、0.91亿元和1.15亿元；毛利率有所波动，分别为12.93%、4.95%和10.65%。2019年，租赁收入大幅增长系新增水库租赁收入0.67亿元，同时，受水库租赁业务毛利率较低影响，公司租赁业务毛利率有所降低；2020年，租赁收入的毛利率的大幅上涨，主要系莱西资产纳入合并范围所致。2021年1~3月，公司租赁业务收入为2,367.76万元，亏损-41.31万元，主要系租赁业务收入按照开票金额确定收入，公司开票主要集中于下半年所致。

（三）水务服务

水务服务为公司2019年新增业务，主要为自来水供应及工程安装，自来水供应具有较强区域专营性，对公司营业收入提供一定补充但盈利能力较弱。

公司水务服务主要为自来水供应及工程安装业务，由2019年纳入公司合并范围的莱西自来水负责。莱西自来水主要承担莱西市城区及部分乡镇供水、管网安装及配套设施建设任务。截至2021年3月末，莱西自来水总资产5.12亿元，净资产0.83亿元，资产负债率

83.80%；拥有净水厂五座，加压泵站一座，总装机 7,038 千瓦，输配水管道总长约 1,300 公里。截至 2021 年 3 月末，莱西市用水人口 46 万人，城区供水管网覆盖率 100%，农村供水管网覆盖率 100%。工程安装业务主要由莱西自来水子公司青岛CY建筑工程有限公司（以下简称“CY建筑”）负责，管网安装分为一般用户上水安装和供水管网安装，其中用户上水安装由用户缴纳安装费，供水管网及污水管网安装由政府投资完成。管网安装业务成本由管网材料、零部件及人工费用构成，建设过程中发生的各项支出通过在建工程科目核算，期末根据完工进度结转营业成本并确认收入。

表 8 2018~2020 年及 2021 年 1~3 月公司自来水供应及销售情况

项目	2021 年 1~3 月	2020 年	2019 年	2018 年
自来水用户数（万户）	6.33	6.21	4.80	4.32
自来水供应量（万吨）	617	2,184	2,287	2,119
自来水销售量（万吨）	508	1,826	1,953	1,437
漏损率（%）	9.98	9.90	10.70	11.29
日供水能力（万吨）	9	9	9	9
管网长度（公里）	538	536.9	516.4	512.8

2019~2020 年，公司水费收入、工程安装收入合计分别实现 0.99 亿元和 1.33 亿元，有所增加，对公司营业收入形成一定的补充；同期，自来水供应业务分别亏损 0.28 亿元和 0.88 亿元，2020 年亏损的增加主要系 2020 年莱西市财政局划拨的公司供水管网设备折旧增加所致。2021 年 1~3 月，公司水费收入 0.20 亿元，亏损 0.02 亿元，工程安装收入于每年年末确认。

（四）其他

公司其他业务主要为废钢贸易及材料销售等，收入规模较小，且

毛利率较低。

公司其他业务收入主要为CY建筑的材料销售收入、莱西自来水原水销售收入及厂房楼顶租赁费等，规模较小。2020年4月，由于受让CY富安，公司新增废钢贸易业务，供货商主要为新兴铸管股份有限公司，客户主要为唐山文丰特钢有限公司，废钢销售价格介于2,720~2,990元/吨之间，采用以销定购模式，在CYTZ主体与2021年度第一期中期票据信用评级报告21客户确认收货后支付供货商采购费，公司赚取差，客户结算周期多为每周、每月。

2020年，由于新增钢铁贸易业务，公司其他业务收入为0.34亿元，同比大幅增加，其中钢铁贸易收入为0.18亿元。2021年1~3月，公司其他业务收入为244.60万元，主要来源于钢铁贸易业务收入，毛利率为2.93%。

（三）财务状况分析

融资方提供了2018年及2020年的年度审计报告及2021年9月报表。具体列示如下：

合并资产负债表

单位：万元

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产：				
货币资金	224,844.47	351,879.38	234,838.43	74,085.15
应收账款	356,921.75	254,590.63	153,242.07	136,459.49
其他应收款	394,234.20	147,555.16	120,111.77	35,082.12
存货	846,700.79	969,188.83	653,381.40	712,528.01
其他流动资产	226,071.07	185,262.83	119,790.44	111,583.61

流动资产合计	2,049,247.04	1,910,395.42	1,281,455.77	1,069,738.38
非流动资产:				
可供出售金融资产		198,457.00	176,385.53	155,700.00
其他权益工具投资	220,013.25			
长期应收款	603,845.14	696,995.99		
长期股权投资	518,526.10	514,369.85	12,368.71	10,827.80
投资性房地产	121,095.43	136,640.97	97,683.19	99,997.73
固定资产	435,009.45	471,846.46	154,698.21	127,005.42
在建工程	100,672.50	6,705.96	7,910.25	
无形资产	25,384.84	25,560.55	17.95	
长期待摊费用	476.80	765.92	607.33	
递延所得税资产				
其他非流动资产	96,387.84	87,116.59	303,571.73	152,489.53
非流动资产合计	2,121,411.34	2,138,459.28	753,242.90	546,020.48
资产总计	4,170,658.38	4,048,854.71	2,034,698.67	1,615,758.86
流动负债:				
短期借款	332,722.00	414,930.00	179,220.00	52,546.66
应付票据及应付账款	1,011.70	28,205.01	13,251.91	814.02
应付职工薪酬	40.20	37.76	2.95	0.97
应交税费	88,887.98	84,251.77	32,443.68	22,183.31
应付利息		18,290.62	13,045.74	5,548.90
其他应付款		11,249.84	6,658.12	1,577.85
一年内到期的非流动负债	271,232.53	357,005.76	306,596.10	149,520.00
其他流动负债	14,940.00	28,455.80		39,998.10
流动负债合计	716,401.66	946,172.60	551,388.76	272,189.80
非流动负债:				
长期借款	693,898.00	537,880.00	476,005.00	507,800.00

应付债券	591,890.66	361,577.47	295,115.31	250,836.08
租赁负债				
期应付款		200,967.73	40,822.35	
专项应付款		5,094.32	5,094.32	
递延收益-非流动负债	1,302.23	1,289.17	1,355.67	
其他非流动负债	4,850.38	38,830.42	48,297.73	
非流动负债合计	1,655,081.29	1,145,639.10	866,690.36	758,636.08
负债合计	2,371,482.95	2,091,811.70	1,418,079.12	1,030,825.89
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	55,000.00	55,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积金	1,498,270.05	1,508,532.11	459,444.20	451,761.95
盈余公积金	29,002.88	29,002.88	16,138.55	13,317.10
未分配利润	46,487.11	170,139.85	91,036.80	69,853.92
归属于母公司所有者权益合计	1,630,836.17	1,764,750.97	616,619.55	584,932.98
少数股东权益	168,339.26	192,292.04		
所有者权益合计	1,799,175.43	1,957,043.01	616,619.55	584,932.98
负债和所有者权益总计	4,170,658.38	4,048,854.71	2,034,698.67	1,615,758.86

母公司资产负债表

单位：万元

CYTZ	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
流动资产:				
货币资金	212,556.53	304,696.12	227,282.52	74,085.15
应收账款	299,698.60	213,780.91	152,592.69	136,459.49
其他应收款	233,987.81	235,076.78	107,920.68	35,082.12
存货	578,168.65	622,070.63	644,559.31	712,528.01
其他流动资产	212,026.01	173,900.81	118,945.24	111,583.61
流动资产合计	1,536,729.73	1,549,525.25	1,251,300.45	1,069,738.38

非流动资产：				
可供出售金融资产		193,457.00	176,385.53	155,700.00
其他权益工具投资	220,013.25			
长期应收款	435,644.73	465,459.15		
长期股权投资	885,003.71	848,455.93	25,050.95	10,827.80
投资性房地产	107,451.02	113,609.25	97,683.19	99,997.73
固定资产	115,597.73	120,894.88	128,281.56	127,005.42
在建工程	281.98		3,458.70	
无形资产				
长期待摊费用	182.20	364.40	607.33	
递延所得税资产				
其他非流动资产	80,568.60	86,164.59	303,438.97	152,489.53
非流动资产合计	1,844,743.22	1,828,405.20	734,906.24	546,020.48
资产总计	3,381,472.95	3,377,930.45	1,986,206.68	1,615,758.86
流动负债：				
短期借款	301,122.00	328,930.00	147,220.00	52,546.66
应付票据及应付账款	791.66	3,749.08	10,088.76	814.02
应付职工薪酬	5.50	2.88	2.95	0.97
应交税费	43,868.06	40,210.78	32,264.70	22,183.31
应付利息				
其他应付款				
一年内到期的非流动负债	230,907.21	307,170.19	303,175.35	149,520.00
其他流动负债	4,500.00	17,915.80		39,998.10
流动负债合计	593,187.72	813,786.27	517,369.76	272,189.80
非流动负债：				
长期借款	603,898.00	537,880.00	472,155.00	507,800.00
应付债券	591,890.66	361,577.47	295,115.31	250,836.08

租赁负债				
其他非流动负债		38,830.42	48,297.73	
非流动负债合计	1,406,527.25	1,080,030.48	848,007.23	758,636.08
负债合计	1,999,714.98	1,893,816.76	1,365,376.99	1,030,825.89
母公司				
实收资本(或股本)	55,000.00	55,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积金	1,276,021.22	1,290,529.69	459,444.20	451,761.95
盈余公积金	18,648.91	18,648.91	16,138.55	13,317.10
未分配利润	30,011.71	117,858.96	95,246.95	69,853.92
归属于母公司所有者权益合计	1,381,757.97	1,484,113.70	620,829.69	584,932.98
少数股东权益				
所有者权益合计	1,381,757.97	1,484,113.70	620,829.69	584,932.98
负债和所有者权益总计	3,381,472.95	3,377,930.45	1,986,206.68	1,615,758.86

合并利润表

单位：万元

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
营业总收入	117,146.81	193,199.37	155,894.55	128,995.21
营业总成本	149,740.93	221,294.52	162,858.83	128,862.42
营业成本	117,690.97	187,013.36	147,983.76	119,801.78
税金及附加	6,266.48	9,571.40	5,946.51	6,393.04
销售费用	28.02			
管理费用	6,302.46	8,899.34	4,204.60	307.67
研发费用				
财务费用	19,453.01	15,810.43	4,723.95	2,359.93
加：其他收益	55,088.43	760.34	3,165.28	
投资净收益	75.12	7,338.24	-64.09	-22.20
资产减值损失		-768.37	-103.47	

信用减值损失				
资产处置收益		-20.65	4,304.52	
汇兑净收益				
营业利润	22,569.43	-20,785.60	337.95	110.59
加：营业外收入	1,144.60	46,620.56	25,079.96	21,300.00
减：营业外支出	1,211.49	127.14	81.42	
利润总额	22,502.54	25,707.83	25,336.49	21,410.59
减：所得税	106.90	1.55	1,332.16	33.65
净利润	22,395.64	25,706.28	24,004.33	21,376.95

母公司利润表

单位：万元

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
营业总收入	82,009.07	142,721.91	145,649.59	128,995.21
营业总成本	93,739.52	148,665.61	145,390.73	128,862.42
营业成本	78,291.32	133,620.84	137,325.39	119,801.78
税金及附加	3,802.06	5,634.23	5,760.84	6,393.04
销售费用				
管理费用	2,148.91	2,945.80	651.56	307.67
研发费用				
财务费用	9,497.22	6,464.74	1,652.94	2,359.93
加：其他收益	35,000.00			
投资净收益	36,090.45	6,200.96	-64.09	-22.20
资产减值损失		-136.42	-50.00	
信用减值损失				
资产处置收益		-20.65	4,291.09	
汇兑净收益				
营业利润	59,360.00	100.17	4,435.86	110.59
加：营业外收入		25,082.20	25,000.00	21,300.00

减：营业外支出	1,207.25	60.00		
利润总额	58,152.75	25,122.37	29,435.86	21,410.59
减：所得税			1,221.38	33.65
净利润	58,152.75	25,122.37	28,214.48	21,376.95

合并现金流量表

单位：万元

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	90,616.05	391,444.91	201,348.34	190,343.31
经营活动现金流出小计	388,205.10	362,877.11	218,367.76	158,002.05
经营活动产生的现金流量净额	-297,589.05	28,567.80	-17,019.41	32,341.26
投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	3,090.45	14,828.31	8,721.93	286.92
投资活动现金流出小计	243,271.02	421,019.46	123,945.82	24,304.00
投资活动产生的现金流量净额	-240,180.57	-406,191.15	-115,223.89	-24,017.08
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	1,391,142.99	1,464,131.68	570,547.20	203,546.66
筹资活动现金流出小计	973,848.28	1,075,237.70	343,410.59	284,559.61
筹资活动产生的现金流量净额	417,294.71	388,893.98	227,136.61	-81,012.94
现金及现金等价物净增加额	-120,474.91	11,270.63	94,893.30	-72,688.76

母公司现金流量表

单位：万元

	2021-09-30	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
报表类型	母公司报表	母公司报表	母公司报表	母公司报表
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	83,652.37	278,788.44	188,366.39	190,343.31
经营活动现金流出小计	32,258.47	284,412.28	193,968.78	158,002.05
经营活动产生的现金流量净额	51,393.89	-5,623.85	-5,602.39	32,341.26
投资活动产生的现金流量：				

投资活动现金流入小计	3,090.45	14,828.31		286.92
投资活动现金流出小计	169,298.78	368,663.00	112,763.66	24,304.00
投资活动产生的现金流量净额	-166,208.34	-353,834.69	-112,763.66	-24,017.08
筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	903,193.59	1,218,448.96	526,935.00	203,546.66
筹资活动现金流出小计	895,518.73	853,526.82	321,231.56	284,559.61
筹资活动产生的现金流量净额	7,674.86	364,922.14	205,703.44	-81,012.94
现金及现金等价物净增加额	-107,139.59	5,463.60	87,337.40	-72,688.76

1、资产负债表分析（合并口径）

资产情况分析：公司近几年资产规模逐年上升，截止2021年9月，融资方资产规模为417.07亿元。从资产结构来讲，流动资产204.92亿元，占比49.13%，非流动资产212.14亿元，占比50.87%。其中货币资金22.48亿元，占比5.39%；其他应收款39.43亿元，占比9.45%；存货84.67亿元，占比20.3%；长期应收款60.38亿元，占比14.48%；长期股权投资51.85亿元，占比12.43%。详见重点科目分析。

整体来说，资产结构符合公司经营特点，公司资产实力较强，货币资金较为充裕，资产质量较好。

重点科目分析（截至2021年9月）：

(1) 应收账款：截至2021年9月，应收账款为35.69亿元。主要明细为：

明细	金额（万元）	款项性质
财政局	272,128.86	项目回购款

莱西市自然资源局	64,682.80	土地回购款
机关事务管理局	9,407.83	租金
水利局	6,655.00	租金
水利局	3,327.50	租金

应收财政局款项为根据西政土字（2019）53号、西政土字（2019）107号文件批复，由莱西市自然资源局有偿收回青岛昌。阳投资开发有限公司14宗国有土地使用权。

（2）其他应收款：截至2021年9月，其他应收款为39.42亿元，主要明细为：

明细	金额（万元）	款项性质
客户-财政局	134,399.63	往来款
青岛姜山建设投资有限公司	101,000.00	往来款
莱西市店埠航空产业有限公司	27,000.00	往来款
客户-CY建筑	25,733.43	往来款
潍莱高速铁路公司	18,243.76	往来款

其他应收款主要是应收莱西市财政局代建项目垫款，具有经营背景。

（2）存货：截至2021年9月，存货余额为84.67亿元，主要为土地和代建项目开发成本。

删除[李静静 13636671421@壹财富]:

（3）（4）其他流动资产：截至2021年9月，其他流动资产余额为22.61亿元，主要莱西市辖区内政府相关单位往来款项。

（5）长期应收款：截至2021年9月，长期应收款余额为60.85亿元，全部为应收莱西市财政局款项。

（5）长期股权投资：截至2021年9月长期股权投资余额为51.85亿元，主要为对青岛（莱西）城乡社区建设投资有限公司投资款50.57亿元（其中1.4亿为货币出资，48.34亿为资产评估溢价引起的权益

变动增加值，剩余 0.83 亿元为损益调整）。

负债情况分析：2021 年 9 月负债余额为 237.15 亿元，资产负债率为 56.86%。其中短期借款 33.27 亿元，占负债比例为 14.03%；一年内到期的非流动负债 27.12 亿元，占负债比例为 11.44%；长期借款 69.39 亿元，占比 29.26%；应付债券 59.19 亿元，占比 24.96%。融资方在建项目均处于投入期，因此对外负债规模较大，且基本均为金融负债，其融资渠道畅通。

公司具体融资明细将在融资担保情况分析中列示。

3、损益表分析

2018 年-2021 年 9 月营业收入分别为 12.89 亿元、15.59 亿元、19.32 亿元和 11.71 亿元，近几年收入逐年递增，主要是业务规模逐年扩大所致。2018 年-2021 年 9 月净利润分别为 2.13 亿元、2.40 亿元、2.57 亿元和 2.24 亿元，利润比较稳定。

4、现金流量表分析

(1) 2018 年-2021 年 9 月，经营活动现金流净额分别为 3.23 亿元、-1.70 亿元、2.86 亿元和-29.76 亿元，公司前三年净额基本持平，2021 年 9 月为负主要原因一是政府代建项目垫资较多、二是应收财政往来款增加较多。

(2) 2018 年-2021 年 9 月，投资活动产生的现金流净额分别为 -2.40 亿元、-11.52 亿元、-40.62 亿元和-24.02 亿元，公司近几年投资活动产生的现金流净额表现为较大的净流出，主要为公司近几年对外投资、构建固定资产等支出较多。

(3) 2018年-2021年9月，筹资活动产生的现金流净额分别为-8.10亿元、22.71亿元、38.89亿元和41.73亿元，公司近几年筹资活动产生的现金流净额主要表现为较大的净流入，随着公司业务规模逐年扩大资金需求量逐年加大，因此融资需求也大幅增加。

总体来说，该公司现金流较为充裕，存量现金在资产中占比较高。

(四) 融资情况分析

1、负债情况：

融资方有息负债主要由银行借款、非银融资、直接融资构成，截至2021年6月末，融资方有息负债总计216.36亿元，其中银行贷款151.18亿元，占比42.13%，其他非银融资75亿元（信托及租赁），占比34.72%，直接融资50.35亿元，占比23.27%。我司信托期限内到期融资金额为70.42亿元、占比32.55%。

有息负债总体情况如下：

单位：万元、%

项目	2021年6月末	
	余额	占比
短期借款	332,782.00	15.38
一年内到期的非流动负债	304,296.28	14.06
其他流动负债	28,355.80	1.31
长期借款	654,898.00	30.27
应付债券	468,137.81	21.64
长期应付款	336,311.39	15.54
其他非流动负债	38,830.42	1.79
合计	2,163,611.69	100.00

债务期限结构如下：

单位：万元、%

期限	金额	占比
一年以内	704,264.48	32.55%
一年到两年	529,150.40	24.46%
两年到三年	454,744.11	21.02%
三年以上	475,452.69	21.97%
合计	2,163,611.68	100.00%

各类融资情况如下表：

单位：万元

(1) 银行借款

序号	借款主体	贷款银行	保证方式	借款金额	借款余额	借款起始日	借款截止日
1	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	2,000.00	2,000.00	2012-6-1	2021-11-29
2	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	2,000.00	2,000.00	2012-6-1	2022-4-1
3	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业发展银行莱西市支行	质押+抵押+保证	10,000.00	8,500.00	2015-6-26	2023-6-23
4	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业发展银行莱西市支行	质押+抵押+保证	20,000.00	1,500.00	2015-7-2	2023-6-23
5	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业发展银行莱西市支行	质押+抵押+保证	100,000.00	76,000.00	2015-9-29	2030-5-22
6	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业发展银行莱西市支行	质押+抵押+保证	40,000.00	29,200.00	2015-10-10	2030-5-22
7	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业发展银行莱西市支行	质押+抵押+保证	10,000.00	7,300.00	2016-1-15	2030-5-22
8	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	保证	25,000.00	10,000.00	2016-6-30	2026-5-20
9	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	保证	6,500.00	6,500.00	2016-7-1	2023-11-20
10	青岛昌阳投资开发有限公司	威海市商业银行股份有限公司青岛分行	保证	10,000.00	3,000.00	2017-1-5	2022-1-5
11	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	质押+抵押+保证	15,000.00	12,000.00	2017-2-16	2027-1-20
12	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	质押+抵押+保证	15,000.00	12,000.00	2017-2-17	2027-1-20

13	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	质押+抵押+保证	15,000.00	13,250.00	2017-2-20	2027-1-20
14	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	质押+抵押+保证	15,000.00	13,250.00	2017-2-20	2027-1-20
15	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛银行股份有限公司莱西支行	质押+保证	80,000.00	55,000.00	2017-3-7	2027-3-5
16	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	9,000.00	9,000.00	2017-3-30	2021-12-8
17	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	1,000.00	1,000.00	2017-3-30	2026-12-8
18	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	10,000.00	10,000.00	2017-6-6	2022-6-8
19	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	10,000.00	10,000.00	2017-6-6	2022-12-8
20	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	9,000.00	9,000.00	2017-6-6	2023-6-8
21	青岛昌阳投资开发有限公司	齐鲁银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	22,000.00	21,500.00	2018-12-25	2023-11-20
22	青岛莱西市自来水有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨分行	保证	3,800.00	3,749.73	2018-12-30	2021-12-24
23	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛银行直融	信用	400,000.00	38,830.42	2019-8-1	2022-8-1
24	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	抵押	19,800.00	19,698.00	2019-8-16	2021-8-10
25	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-9-25	2021-3-25
26	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-9-25	2021-9-25
27	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-9-25	2022-3-25
28	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	18,950.00	18,950.00	2019-9-25	2022-9-25
29	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-10-22	2021-4-22
30	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-10-22	2021-10-22
31	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	10.00	10.00	2019-10-22	2022-4-22
32	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	18,950.00	18,950.00	2019-10-22	2022-10-22
33	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	抵押	2,900.00	2,898.00	2020-3-17	2029-2-20
34	青岛昌阳投资开发有限公司	广发银行股份有限公司济南分行	保证	15,000.00	12,000.00	2020-3-20	2023-3-12

35	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	保证	8,000.00	7,998.00	2020-4-10	2029-2-20
36	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	1,200.00	1,200.00	2020-5-18	2021-11-18
37	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	1,200.00	1,200.00	2020-5-18	2022-5-18
38	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	1,200.00	1,200.00	2020-5-18	2022-11-18
39	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	保证	8,400.00	6,000.00	2020-5-18	2023-5-18
40	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛银行股份有限公司莱西支行	质押	48,000.00	48,000.00	2020-5-27	2023-5-26
41	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行		23,000.00	16,198.00	2020-6-5	2023-5-20
42	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	保证	13,000.00	12,998.00	2020-6-12	2030-5-20
43	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	保证	11,900.00	11,898.00	2020-6-15	2030-5-20
44	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	抵押	3,500.00	3,298.00	2020-7-16	2023-5-20
45	青岛昌阳投资开发有限公司	恒丰银行股份有限公司青岛莱西支行	质押	19,220.00	19,200.00	2020-9-28	2021-9-28
46	青岛昌阳投资开发有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西支行	保证	49,400.00	49,300.00	2020-11-17	2023-11-16
47	青岛凯盛莱昌光电科技有限公司	青岛银行	保证	1,000.00	1,000.00	2020-12-3	2021-12-2
48	青岛昌阳投资开发有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行	抵押	11,000.00	11,000.00	2020-12-21	2021-12-20
49	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	保证	20,000.00	20,000.00	2020-12-31	2023-12-20
50	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	10,000.00	10,000.00	2021-01-11	2022-01-06
51	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	9,000.00	9,000.00	2021-1-20	2022-01-19
52	莱西市自来水有限公司	兴业银行青岛分行	信用	16,000.00	16,000.00	2021-1-20	2022-1-22
53	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	10,000.00	10,000.00	2021-02-04	2022-02-01
54	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	质押	14,900.00	14,900.00	2021-02-04	2022-02-02
55	青岛路昌汽车有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西水集支行	抵押+保证	18,500.00	18,500.00	2021-02-09	2031-2-7
56	青岛路昌汽车有限公司	交通银行股份有限公司青岛分行	抵押+保证	11,500.00	11,500.00	2021-02-09	2031-2-7
57	青岛昌阳投资开发有限公司	中国农业银行股份有限公司莱西市支行	抵押	10,000.00	10,000.00	2021-02-19	2022-02-07

58	青岛昌阳投资开发有限公司	北京银行股份有限公司青岛分行	信用	30,000.00	30,000.00	2021-02-25	2022-02-25
59	青岛昌阳投资开发有限公司	北京银行股份有限公司青岛分行	质押	20,000.00	18,520.00	2021-2-25	2023-2-25
60	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	质押	19,100.00	19,100.00	2021-3-1	2022-3-1
61	青岛昌阳投资开发有限公司	北京银行股份有限公司青岛分行	质押	28,830.00	28,880.00	2021-03-10	2022-03-10
62	青岛路昌汽车有限公司	交通银行股份有限公司青岛分行	抵押+保证	7,700.00	7,700.00	2021-03-12	2031-3-7
63	莱西市自来水有限公司	兴业银行青岛分行	质押	15,000.00	14,600.00	2021-3-15	2022-3-15
64	青岛路昌汽车有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西水集支行	抵押+保证	12,300.00	12,300.00	2021-03-17	2031-3-7
65	青岛昌阳投资开发有限公司	广发银行股份有限公司济南分行	质押	12,000.00	11,400.00	2021-4-23	2022-4-22
66	青岛路昌汽车有限公司	交通银行股份有限公司青岛分行	抵押+保证	8,000.00	7,700.00	2021-05-26	2031-3-7
67	青岛路昌汽车有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司莱西水集支行	抵押+保证	123,000.00	12,300.00	2021-05-26	2031-3-7
68	青岛昌阳投资开发有限公司	中国工商银行股份有限公司莱西支行	保证	10,000.00	10,000.00	2021-6-28	2024-6-8
合计				1,511,810.00	910,026.15	-	-

(2) 非银融资

序号	贷款机构	保证方式	借款金额	借款余额	借款起始日	借款截止日
1	冀银金融租赁股份有限公司	保证	30,000.00	3,660.88	2018-2-15	2022-2-15
2	平安国际融资租赁(天津)有限公司	保证	20,000.00	855.41	2018-6-29	2023-6-29
3	平安国际融资租赁(天津)有限公司	保证	20,000.00	847.95	2018-7-27	2023-7-27
4	远东国际租赁有限公司	保证	5,000.00	1,950.41	2018-8-15	2023-8-15
5	远东国际租赁有限公司	保证	5,000.00	2,147.34	2018-10-12	2023-10-12
6	远东国际租赁有限公司	保证	5,000.00	2,418.03	2019-1-22	2024-1-22
7	国通信托有限责任公司	质押+保证	47,845.00	100.00	2019-3-15	2021-10-12
8	青岛青银金融租赁有限公司	质押+保证	16,000.00	15,911.29	2019-5-16	2025-12-9
9	江西金融租赁股份有限公司	保证	7,000.00	6,541.75	2019-5-29	2025-12-9
10	山东汇通金融租赁有限公司	保证	11,000.00	10,590.26	2019-6-11	2025-12-9
11	徽银金融租赁有限公司	保证	15,000.00	9,405.89	2019-7-30	2024-7-30
12	江苏金融租赁股份有限公司	保证	10,000.00	7,456.46	2019-8-5	2024-8-5
13	陕西省国际信托股份有限公司	保证	1,150.00	1,150.00	2020-3-20	2022-3-20
14	冀银金融租赁股份有限公司	保证	12,000.00	11,659.89	2020-3-20	2023-3-15
15	山东汇通金融租赁有限公司	保证	20,000.00	13,743.53	2020-4-8	2023-4-8
16	国银金融租赁股份有限公司	保证	90,000.00	72,000.00	2020-4-24	2025-4-24
17	陆家嘴国际信托有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2020-5-22	2022-5-22
18	陆家嘴国际信托有限公司	保证	1,900.00	1,900.00	2020-5-26	2022-5-26
19	邦银金融租赁股份有限公司	保证	30,000.00	15,306.72	2020-5-28	2024-5-28
20	邦银金融租赁股份有限公司	保证	8,000.00	7,653.36	2020-5-28	2024-5-28
21	浙江稠州金融租赁有限公司	保证	20,000.00	16,410.28	2020-6-1	2025-6-1
22	广州越秀融资租赁有限公司	保证	15,000.00	14,736.09	2020-6-4	2023-6-4
23	陆家嘴国际信托有限公司	保证	2,460.00	2,460.00	2020-6-5	2022-6-5
24	华宝都鼎(上海)融资租赁有限公司	保证	15,000.00	9,980.65	2020-6-9	2023-6-9
25	陆家嘴国际信托有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2020-6-22	2022-6-22
26	浙江浙银、同煤漳泽联合租赁	保证	15,000.00	9,918.66	2020-6-29	2023-6-29
27	平安国际融资租赁(天津)有限公司	信用	26,000.00	16,927.10	2020-6-30	2023-6-30
28	浙银金租	保证	10,540.00	10,540.00	2020-9-1	2021-9-1

29	甘肃兰银金融租赁股份有限公司	保证	18,000.00	17,815.80	2020-9-9	2021.9.9
30	兴业国际信托有限公司	保证	4,963.00	4,963.00	2020-12-01	2021-12-1
31	兴业国际信托有限公司	保证	23,835.00	23,835.00	2020-12-09	2021-12-9
32	长江联合金融租赁有限公司	保证	25,000.00	22,330.13	2020-12-9	2025-12-9
33	五矿国际信托有限公司	保证	1,202.00	14,440.00	2020-12-11	2021-12-11
34	兴业国际信托有限公司	保证	14,440.00	1,202.00	2020-12-11	2021-12-11
35	五矿国际信托有限公司	保证	8,770.00	8,770.00	2020-12-25	2021-12-15
36	华鑫国际信托有限公司	保证	24,770.00	24,770.00	2020-12-30	2021-12-30
37	浙江稠州金融租赁有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2021-1-4	2024-1-4
38	邦银金融租赁股份有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2021-1-4	2024-1-4
39	中国环球融资租赁有限公司	保证	40,000.00	39,000.13	2021-1-4	2024-1-4
40	陆家嘴国际信托有限公司	保证	13,600.00	7,960.00	2021-1-22	2022-1-22
41	陆家嘴国际信托有限公司	保证	6,000.00	5,640.00	2021-1-22	2023-1-22
42	江苏金融租赁股份有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2021-2-5	2025-2-5
43	冀银金融租赁股份有限公司	保证	17,500.00	16,769.07	2021-2-5	2026-2-5
44	陆家嘴国际信托有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2021-2-26	2023-2-26
45	山东汇通金融租赁有限公司	保证	14,700.00	14,761.92	2021-3-8	2024-3-8
46	华融金融租赁股份有限公司	保证	17,440.00	17,785.41	2021-3-8	2024.3.8
47	浙江浙银、同煤漳泽联合租赁	保证	14,600.00	14,849.88	2021-3-12	2024.3.12
48	五矿国际信托有限公司	保证	3,972.00	3,972.00	2021-3-18	2022-3-18
49	陆家嘴国际信托有限公司	保证	8,590.00	8,590.00	2021-3-19	2022-3-19
50	陆家嘴国际信托有限公司	保证	1,590.00	1,590.00	2021-3-26	2022-3-26
51	光大幸福融资租赁有限公司	保证	10,000.00	9,758.78	2021-3-26	2024-3-26
52	洛银金融租赁股份有限公司	保证	20,000.00	19,743.27	2021-4-1	2024-4-1

53	徽银金融租赁有限公司	保证	10,000.00	9,851.89	2021-4-1	2025.4.1
54	陆家嘴国际信托有限公司	保证	20,000.00	20,000.00	2021-4-9	2023-4-9
55	无锡财通融资租赁有限公司	保证	15,000.00	14,704.45	2021-4-9	2024-4-9
56	重庆黔渝金融租赁股份有限公司	保证	15,000.00	14,640.62	2021-4-11	2026-3-31
57	五矿国际信托有限公司	保证	18,800.00	18,800.00	2021-4-13	2022-4-13
58	五矿国际信托有限公司	保证	4,000.00	3,810.00	2021-4-15	2022-4-15
59	广州越秀融资租赁有限公司	保证	20,000.00	19,315.53	2021-4-22	2024-4-22
60	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	保证	15,000.00	14,006.87	2021-4-26	2024.3.12
61	陆家嘴国际信托有限公司	保证	10,000.00	10,000.00	2021-5-24	2023-5-24
62	陆家嘴国际信托有限公司	保证	5,000.00	5,000.00	2021-6-8	2022-6-8
63	安徽国元信托到账	保证	15,100.00	15,100.00	2021-6-30	2023-6-30
	合计		955,767.00	750,047.72		

(3) 直接融资

发行主体	债券种类	债券简称	发行日	到期日	发行额	存续额	兑付情况
发行人	企业债	16 青阳阳债	2016-9-12	2023-9-12	17.70	10.62	未兑付
发行人	定向工具	17 昌阳投资 PPN001	2017-8-29	2022-8-29	6.00	1.99	未兑付
发行人	定向工具	19 昌阳投资 PPN001	2019-4-12	2024-4-12	4.00	3.98	未兑付
发行人	债权融资计划	19 鲁昌阳投资 ZR001	2019-8-28	2022-8-28	3.00	2.99	未兑付
发行人	债权融资计划	19 鲁昌阳投资 ZR002	2019-11-20	2022-11-20	1.00	1.00	未兑付
发行人	债权融资计划	20 鲁昌阳投资 ZR001	2020-04-29	2023-04-29	1.00	0.98	未兑付
发行人	债权融资计划	20 鲁昌阳投资 ZR002	2020-05-28	2023-05-28	1.00	0.99	未兑付
发行人	债权融资计划	20 鲁昌阳投资 ZR003	2020-05-29	2023-05-29	5.00	3.90	未兑付
发行人	定向工具	20 昌阳投资 PPN001	2020-06-24	2025-06-24	10.00	9.93	未兑付
发行人	定向工具	21 昌阳投资 PPN001	2021-02-08	2026-02-08	9.10	9.02	未兑付
发行人	私募债	21 青菜 01	2021-04-29	2026-04-30	5.00	4.96	未兑付
	合计				62.80	50.35	—

2、对外担保情况

截至2021年6月末，对外担保余额为605,531.50万元，被担保对象主要为青岛莱西城市建设投资有限公司、青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司和DLTZ开发有限公司，对上述三家企业的担保额合计为45.76亿元，占总担保额的比例为75.57%，上述三家企业均为国有企业且上述公司经营正常，资信状况良好，虽未设置反担保措施，但代偿风险很小。具体担保明细情况如下所示：

2021年6月末公司对外担保情况

单位：万元

被担保单位	担保余额	担保期限
青岛莱西城市建设投资有限公司	267,620.00	2023.12.23
被担保单位	担保余额	担保期限
青岛姜山建设投资有限公司	24,900.00	2022.9.26
青岛姜山建设投资有限公司	18,811.50	2022.6.23
青岛惠泽农业投资开发有限公司	39,000.00	2033.8.26
凯盛青岛现代智慧农业有限公司	20,000.00	2029.5.22
青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司	20,000.00	2023.5.29
青岛国益财金资产运营有限公司	4,000.00	2030.6.28
青岛国益财金资产运营有限公司	8,000.00	2030.6.28
青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司	10,000.00	2023.7.17
青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司	10,000.00	2023.8.1
青岛国益财金资产运营有限公司	5,000.00	2030.7.22
青岛国益财金资产运营有限公司	4,600.00	2030.7.22
青岛国益财金资产运营有限公司	5,000.00	2030.8.24
青岛国益财金资产运营有限公司	5,000.00	2030.8.24
青岛马连庄农业发展有限公司	2,000.00	2021.9.16
青岛国益财金资产运营有限公司	3,500.00	2030.8.24
青岛国益财金资产运营有限公司	1,200.00	2030.8.24
东莱投资开发有限公司	1,000.00	2021.12.8
莱西市东莱实业有限公司	500	2022.1.27
莱西市东莱实业有限公司	500	2022.2.4
东莱投资开发有限公司	25,000.00	2024.2.8
莱西市东莱实业有限公司	800	2022.3.12
莱西市东莱实业有限公司	400	2022.3.24
莱西市东莱实业有限公司	300	2022.4.1
莱西市东莱实业有限公司	300	2022.4.15
东莱投资开发有限公司	25,000.00	2024.4.26
青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司	19,000.00	2024.4.30
莱西市东莱实业有限公司	600	2022.5.6
青岛莱西城市建设投资集团有限责任公司	50,000.00	2024.5.7
莱西市东莱实业有限公司	500	2022.5.18
飞马滨(青岛)智能装备科技有限公司	3,000.00	2022.5.23
东莱投资开发有限公司	30,000.00	2023.6.10
合计	605,531.50	

六、资金用途及需求分析

信托资金用于发放流动资金贷款，融资方主要将资金用于日常经营。该资金投向符合银监文件规定，资金投向合规。

七、还款来源分析

本项目还款来源为DLTZ开发有限公司废钢回收业务收入、开发代建收入，公司2020年营业收入34.82亿元、2021年截至9月营业收入8.62亿元，可以覆盖信托本息。补充还款来源为公司的对外融资，公司2019年筹资净流入15.15亿元、2020年筹资净流入24.38亿元、公司对外融资能力较强，可以对信托贷款有一定保障。

八、存在风险及防范措施

（一）风险分析

主要风险点分析，以及解决问题的措施和建议。

1、信用风险

信托期限届满，融资人可能出现违约、无力或拒绝履行还本付息义务，保证人出现违约、无力或拒绝履行保证担保义务，致使信托财产遭受损失。

2、经营风险

信托期间因受国内经济形势疲软、市场不景气或融资人、区域整体发展趋缓、项目未能按期建设等因素影响，导致融资人和保证人主营业务收入及利润下降，经营出现困难，将可能导致信托财产的损失。

3、政策风险

信托期间，因国家政策，如产业政策、财政政策、货币政策、税

收政策等发生变化，将会对信托财产安全带来影响。

4、管理风险

在信托资金的管理运用中，尽管受托人承诺管理信托财产将恪尽职守，履行诚实、信用、谨慎、有效管理的义务，并对项目风险采取相应措施，但仍有可能发生因所获得的信息不完整或存在误差等而导致的受托人无法控制的情形出现；此外，因受托人管理不善，也可能造成信托财产的损失。

5、不可抗力风险

信托期间，因战争、自然灾害等不可抗力因素的出现，将可能导致信托财产的损失。

(二) 风险控制及缓释措施

1、信用风险防范

管理人将发挥在金融领域的专业优势，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

2、经营及财务风险

信托期间，受托人密切关注交易对手企业经营现金流及投融资情况，发现问题及时解决，以最大限度地保障信托财产安全。

3、政策风险防范

管理人将密切关注国家宏观经济政策及当地政府出台的其它政策的变化情况，在合理范围内勤勉尽责以降低此类风险对信托计划财产的影响。

4、管理风险防范

管理人将以安全性为首要管理原则，严格限制委托财产按照规定的募集资金用途使用，在建立专人管理、定职定责管理基础上，将分别核算，充分做到专款专用。定期了解渭北建设及项目公司的财务状况与经营情况，从而有效控制与化解管理风险。

5、不可抗力风险防范

对于不可抗力带来的风险，可要求企业通过财产保险等多种方式，以尽可能地减少信托财产损失。

九、风险处置预案

若信托计划在执行过程中或到期时，资金使用人因经营不善或出现不可抗力以及其它不可预知的意外事件，造成不能按期归还借款情况时，我部作为受托人的具体业务经办部门将按照公司对项目运行期间管理的有关项目风险报告、监管、预警、处置的各个环节的要求，根据信托计划中的有关条款，积极履行管理人的职责，保护委托人的权益，尽可能最大限度减少信托资金的损失。

十、调查结论及实施建议

该项目具有三项主要优势。一是交易对手所在区域山东省青岛市莱西市，青岛市为计划单列市及副省级城市，莱西市隶属于青岛市，地处胶东半岛中部，位于青岛、潍坊、烟台、威海四大城市之间，素有“青岛后花园”之称。先后获得全国百强县、全国食品工业强市、等称号，经济实力较好。二是融资方为莱西市较大的金属回收企业并承接部分市政工程代建业务，实力较好，融资能力较强。三该信托担保方青岛昌阳投资开发有限公司是莱西市重要的平台企业AA+发债主体，经济实力较强。

以上调查内容及结论为我部门经过双人实地调查和核实，并在认真分析整理的基础上形成，我们承诺对报告的真实性、准确性、完整性及所作判断的合理性负责，保证报告内容全面反映了业务信息，不存在虚假和误导性陈述，未回避对业务风险的揭示。