
诸城舜邦投资开发有限公司

公司债券中期报告

(2023 年)

二〇二三年八月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对中期报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对中期报告提出书面审核意见，监事已对中期报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证中期报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

本公司中期报告中的财务报告未经审计。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中的“风险提示及说明”等有关章节内容。

公司承担诸城市基础设施代建、房屋销售、物业服务等业务。2022 年，公司未开展土地销售业务，代建项目以续建为主，营业收入大幅下滑，受管网资产划出影响，公司资产规模及资本实力均有所下降，存量资产以存货和应收款项为主，资产流动性较弱且整体质量一般。但公司作为诸城市重要城乡建设主体，诸城市经济财政实力位于潍坊市前列，为公司发展提供了良好基础，公司存货中尚未结转的代建项目已投入较大，未来收入较有保障；且当地政府近年给予较大力度财政补贴等外部支持，有效提升了公司的利润水平。同时，诸城政泰集团提供的保证担保有效提升本期债券的安全性。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司面临的风险因素与募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节内容没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	14
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	17
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
第三节 报告期内重要事项.....	18
一、 财务报告审计情况.....	18
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	18
三、 合并报表范围调整.....	18
四、 资产情况.....	19
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	20
六、 负债情况.....	20
七、 利润及其他损益来源情况.....	22
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	23
九、 对外担保情况.....	23
十、 重大诉讼情况.....	23
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	23
十二、 向普通投资者披露的信息.....	24
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	24
一、 发行人为可交换债券发行人.....	24
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	24
三、 发行人为绿色债券发行人.....	24
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	24
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	24
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	24
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	24
八、 科技创新债或者双创债.....	24
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	24
十、 纾困公司债券.....	24
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	25
第六节 备查文件目录.....	26
财务报表.....	28
附件一： 发行人财务报表.....	28

释义

发行人、公司、本公司、诸城舜邦	指	诸城舜邦投资开发有限公司
控股股东	指	诸城政泰城市建设投资集团有限公司
实际控制人	指	诸城市国有资产监督管理局
22 舜邦债、22 舜邦小微债	指	公司发行的总额为人民币 8 亿元的 2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记有本期债券的投资者
报告期、本期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日
上年同期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
期初	指	2023 年 1 月 1 日
期末	指	2023 年 6 月 30 日
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司章程》	指	《诸城舜邦投资开发有限公司章程》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日、交易日	指	中华人民共和国证券经营机构的正常营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	诸城舜邦投资开发有限公司
中文简称	舜邦投资
外文名称（如有）	Zhucheng Shunbang Investment Development Co., Ltd
外文缩写（如有）	Zhucheng Shunbang
法定代表人	赵顺利
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	山东省潍坊市 诸城市繁荣东路 261 号
办公地址	山东省潍坊市 诸城市繁荣东路 261 号
办公地址的邮政编码	262200
公司网址（如有）	-
电子信箱	zctrz@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	赵顺利
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长、总经理
联系地址	山东省潍坊市诸城市繁荣东路 261 号
电话	13869669126
传真	0536-6116239
电子信箱	zctrz@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：诸城政泰城市建设投资集团有限公司

报告期末实际控制人名称：诸城市国有资产监督管理局

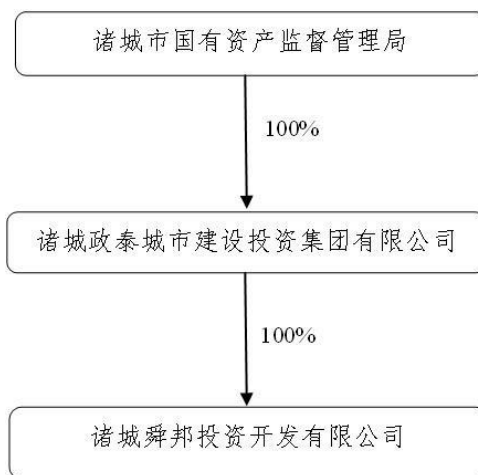
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：报告期末控股股东对发行人的持股比例为 100.00%，无相关股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：报告期末实际控制人对发行人的持股比例为 100.00%，无相关股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的，相关控股股东穿透披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☒ 适用 ☐ 不适用

控股股东所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

控股股东所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产受限金额为 23.73 亿元，主要为定期存款及土地受限等。

实际控制人为自然人

☐ 适用 ☒ 不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐ 适用 ☒ 不适用

¹均包含股份，下同。

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0.00%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：赵顺利

发行人的董事长或执行董事：赵顺利

发行人的其他董事：狄鹏、杨汇文

发行人的监事：张志刚、王力、田永智

发行人的总经理：赵顺利

发行人的财务负责人：曹发富

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围为对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发；房地产投资开发经营；房地产经纪；房地产营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑工程、路桥工程、园林绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司主营业务主要为代建、物业管理以及房屋销售等。

公司自成立以来主要从事诸城市城市基础设施项目建设，承接了村居改造项目、东鲁家园一期安置房项目、潍河综合治理工程、东鲁家园二期安置房项目等重点城市建设项目，并对项目进行工程规划、施工及管理。

报告期内，公司实现收入的主要业务板块为工程代建业务板块等。

（1）代建业务

公司代建业务采用委托代建模式，诸城市财政局及诸城国汇建设有限公司作为项目委托方，与公司及公司子公司诸城市盛园城乡投资建设有限公司分别签订委托代建协议，委托公司及子公司盛园城乡分别负责诸城市东鲁家园安置房项目及潍河综合工程项目建设资金的筹集以及项目建设管理等工作。

公司及子公司承接项目后，通过市场化手段，将项目的施工环节委托给具有专业资质的施工公司进行项目的建设。

（2）房屋销售业务

公司作为诸城当地的主要基础设施建设主体，同时参与诸城市的商品房建造及销售。房地产板块经营主体为公司本部，公司具有房地产开发贰级资质。经营模式为自主开发。公司通过市场化土地招拍挂方式获得土地并缴纳出让金，进行房屋建造，之后按照市场价格进行市场化销售。

（3）其他业务

公司其他业务板块收入主要来源于公司自有房地产的对外租赁及对外土地转让等收入。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司

核心竞争力的行业经营性信息

（1）报告期内公司所处行业情况

公司是诸城市基础设施的重要建设主体之一，主要承担区域重大基础设施工程建设、安置房建设、环境综合治理等的建设任务。

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施建设对于促进国家及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作有着积极的意义。城市基础设施有着较强的外部经济性和公益性，其投资规模大、投资回收期长，所提供的产品服务的价格容易受到国家宏观经济调控政策的影响，从经济角度看，直接产生的投资回报率一般较低。另一方面，城市基础设施的配套和完善有助于优化城市投资环境、提高人民生活质量、充分发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长起到明显的支撑和推动作用。该行业的发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。2013 年 09 月 06 日，国务院出台《关于加强城市基础设施建设的意见》（国发〔2013〕36 号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014 年 02 月 25 日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。

自改革开放以来，我国国民经济持续快速健康发展，城市化进程不断加快，城市人口持续增加，对我国城市基础设施建设的要求日益提高。城市基础设施建设成为城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能发挥了重要意义。

根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》要求，统筹推进基础设施建设。构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。系统布局新型基础设施，加快第五代移动通信、工业互联网、大数据中心等建设。加快建设交通强国，完善综合运输大通道、综合交通枢纽和物流网络，加快城市群和都市圈轨道交通网络化，提高农村和边境地区交通通达深度。推进能源革命，完善能源产供储销体系，加强国内油气勘探开发，加快油气储备设施建设，加快全国干线油气管道建设，建设智慧能源系统，优化电力生产和输送通道布局，提升新能源消纳和存储能力，提升向边远地区输配电能力。加强水利基础设施建设，提升水资源优化配置和水旱灾害防御能力。可以预见，未来期间我国的基础设施建设投入仍将保持高水平，为公司主营业务开展提供了巨大的市场空间。

“十三五”以来，诸城市城乡社区不断推进基础设施建设，补短板、强弱项、激活力、抓落实，加大基础设施投资力度，着力实施一批改善民生福祉、提升城市功能的基础设施，让城乡居民活动有阵地，健身有场所，学习有内容，全面提升了城乡居民的幸福感、获得感。

为全面贯彻落实中央、省、市关于新型基础设施建设的重要部署，加快推动以信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施等新型基础设施建设，构建数字转型、智能升级、融合创新的服务支撑体系，2020 年 9 月 3 日诸城市下发了《诸城市新型基础设施建设三年行动计划（2020-2022 年）》，围绕新基建建设，未来三年重点实施“1310”工程，即 1 个目标、3 大行动、10 类应用场景。1 个目标：5G 网络支撑有力，大数据中心资源体系完善，工业互联网普及推广，人工智能技术领先，新能源汽车充电桩、加氢站、高铁建设实现突破，基本建成集约高效、经济适用、智能绿色、安全可靠的现代化新型基础设施体系。3 大行动：信息基础设施创新行动、融合基础设施突破行动、创新基础设施提升行动。其中：信息基础设施创新行动主要着眼于新一代信息技术加速演化生成，突出 5G、大数据中心、区块链、工业互联网、物联网、人工智能等支撑能力建设，进一步提升信息基础设施整体效能和综合实力；融合基础设施突破行动围绕提升传统基础设施保障能力，突出新能源汽车充电桩、加氢设施、智能电网、高速铁路等智能升级，努力构建数字化提升、智能化调控的能源、交通网络体系；创新基础设施提升行动着眼于构建新时代创新体系，加快建设科技和产业技术创新基础设施，重点在政产学研合作体系、新型研发机构、重大创新平台体系建设上实现新突破。10 类应用场景：建设智慧农业、智慧工厂、智慧生活、智慧医疗、智慧监管、智慧教育、智慧旅游、智慧交通、智慧政务、智慧社会等应用场景。

未来期间，诸城市将继续保持对基础设施领域的高投入，夯实城市建设基石，坚持有快有慢、有保有压，加快城市更新由“求量”向“重质”转变，开工建设兰家村片区二期、陶家岭片区等项目，重点改造 63 个老旧小区。优化房地产市场结构，引导房地产业由单一发展向服务业、商业贸易等领域转型。新建黄家尧路等 3 条市政道路，更新改造府前街等 3 条道路和东关大街等 3 条人行道。新建改建公共厕所 10 座，规划建设 12 个口袋公园。加快瑞俊、竹园 220 千伏输变电工程建设。完成液化气站整合，新增燃气管道 120 公里。诸城市的城市发展规划和发展空间给公司的基础设施建设业务提供了持续性的项目来源，保证公司的可持续性经营能力。

（2）公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

1）公司所处的行业地位

诸城市根据全市经济社会发展需要,积极筹划将诸城市重要国有企业整合组建五家集团公司,拟发展成为分别以金融投资、城投建设、文旅发展、房产开发和农业建设等为核心业务板块的五大集团,现集团公司已于近两年陆续成立。其中,城投建设板块集团公司为公司控股股东,2018 年组建的诸城市政泰城市建设有限公司,公司则是集团公司下属重要的基础设施建设主体,自 2007 年成立起即承担着区域内基础设施建设,不限于城市工程建设、安置房建设、环境治理、园林绿化工程等重大项目投资建设任务。近年来,随着公司资产规模和业务范围不断扩大,综合实力不断增强,公司完成了多个城市基础设施建设项目,未来规划承担诸城市老旧小区改造等城市更新类项目,产业园区建设项目等。公司的工程代建业务是公司主营业务中重要的组成部分,随着诸城市经济、城镇化的快速发展和对外吸引力的不断增强,市内建设需求强劲,同时区域内垄断经营的地位使公司未来一段时期业务稳定增长和可持续发展有较强的保障。

公司作为诸城市最早一批组建的、诸城市政府确认的基础设施建设主体,承担着区域内基础设施建设、安置房建设、环境治理、园林绿化工程等重点城市建设项目。这些业务在区域内保持垄断地位。近年来,随着公司资产规模和业务范围不断扩大,综合实力不断增强,公司完成了多个城市基础设施建设项目。公司的代建业务是公司主营业务中重要的组成部分,随着诸城市经济、城镇化的快速发展和对外吸引力的不断增强,市内建设需求强劲,同时区域内垄断经营的地位使公司未来一段时期业务稳定增长和可持续发展有较强的保障。

诸城市共有五家平台企业,除公司母公司诸城政泰城市建设投资集团有限公司(以下简称“诸城政泰”)以外,其他四家平台企业分别为诸城市隆嘉文化旅游集团有限公司(以下简称“隆嘉文旅”)、诸城泰石投资控股集团有限公司(以下简称“诸城泰石”)、山东禾融农业科技集团有限公司(以下简称“禾融农业”)和诸城市龙城建设投资有限公司(以下简称“龙城建投”)。

诸城市五大平台企业业务分工较为明确,诸城政泰作为公司母公司主要负责诸城市的基础设施和保障房建设及土地储备、整治与利用业务,在土地经营业务中占有优势;隆嘉文旅主要负责诸城市文旅、水利资源开发、重大基础设施投资建设和保障房建设;诸城泰石主要侧重于全市国有资产运营管理工作,具体包括对外股权投资、基金管理、创业投资、融资租赁和信用担保等,同时诸城泰石还承担着区域内国有资产保值增值任务,负责相关基础设施项目的投资建设和运营;禾融农业资产规模较小,主要负责农业科技相关的项目投资、技术开发等工作,不承担相关基础设施建设工作;龙城建投主要负责商业性住房开发、保障房建设和供热资产运营。

除文旅、水利资源开发等相关业务由隆嘉文旅独占经营外,其他相关基础设施建设业务主要由隆嘉文旅、诸城政泰和龙城建投负责,其中,诸城政泰基础设施建设业务主要由公司负责。公司作为诸城政泰的重要子公司在财政补贴和税收优惠方面得到诸城市政府的支持。

2）公司面临的主要竞争状况

①区位优势

诸城市地处山东半岛城市群建设区和胶东经济圈一体化发展区,是胶东经济圈青岛、潍坊、日照战略对接前沿之一,同时也是山东半岛重要的交通枢纽之一,拥有较好的交通和区位优势。

诸城市隶属于山东省潍坊市,又称龙城,位于山东半岛东南、泰沂山脉与胶潍平原交

界处。诸城东与胶州、黄岛毗连，南与五莲接壤，西与莒县、沂水为邻，北与安丘、高密交界，城区距首都北京 638 千米、省会济南 300 千米、潍坊市 90 千米，总面积 2,183 平方千米。诸城市共辖 3 个街道，10 个镇，截至 2022 年末常住人口为 105.6 万人，较第六次全国人口普查下降 3.02 万人。诸城市地处山东半岛城市群建设区和胶东经济圈一体化 1 发展区，是胶东经济圈青岛、潍坊、日照战略对接前沿之一，同时也是山东半岛重要的交通枢纽之一，拥有较好的区位条件。交通方面，胶新铁路、潍日高速和青兰高速贯穿诸城全境，6 条国道、省道四通八达，同时邻近青岛董家口港、青岛前湾港、日照港、青岛胶东国际机场和潍坊机场，交通较为便利，而随着明董高速、京沪高铁辅助通道铁路以及青岛至京沪高铁辅助通道铁路、董家口至潍坊铁路、通用机场等项目规划实施，诸城与青岛的同城化进程将不断加快，区位优势将进一步凸显。

②地方经济发展和财政状况较好

近年诸城市地区经济持续增长，经济实力居于潍坊市前列。近年来诸城市地区经济保持增长，2022 年诸城市实现 GDP 805.5 亿元，在潍坊市各区县中排名第 2 位，实现可比增速 3.8%，略低于全省平均水平（3.9%）。产业结构方面，诸城市三次产业占比由 2020 年的 10.6:36.5:52.9 调整为 2022 年的 10.1:38.3:51.6，第三产业仍占据主导地位。按照常住人口计算，2022 年诸城市人均 GDP 为 7.55 万元，经济发展水平一般。投资方面，近年来诸城市固定资产投资持续提速，其中 2022 年同比增幅为 22.3%，工业投资增长 25.7%，拉动全部投资增长 9.5 个百分点，占全部投资比重 38.1%，民间投资增长 5.6%，房地产开发投资增长 3.3%。受宏观经济承压等因素影响，近年诸城市消费及进出口存在一定波动，2020 年、2022 年同比均有所下滑。

诸城市已形成汽车、食品加工、生物医药、纺织服装、装备制造五大主导产业，主导产业发展不均衡。汽车及零部件业和智能装备业利润下降，服装纺织业和健康食品企业利润由增转降；生物医药业稳步增长。2022 年，汽车制造业受排放升级从严、车用芯片短缺、原材料价格持续上涨等因素影响明显，99 家规模以上汽车及零部件企业实现总产值 414.0 亿元、营业收入 418.2 亿元、利润 0.6 亿元，分别同比下降 21.5%、27.5%、96.0%，占规模以上工业企业总量比重分别为 35.5%、36.7%、4.2%；81 家规模以上智能装备产业企业实现总产值 71.6 亿元、营业收入 57.4 亿元、利润 1.5 亿元，分别同比下降 4.2%、10.9%、21.5%；77 家规模以上服装纺织企业实现总产值 88.5 亿元、营业收入 77.3 亿元、利润 0.6 亿元，分别同比增长 10.1%、4.5%、-47.7%；64 家规模以上健康食品企业实现总产值 258.0 亿元、营业收入 258.2 亿元、利润-1.0 亿元，分别同比增长 12.8%、6.1%、-149.1%；9 家规模以上生物医药产业企业实现总产值 166.9 亿元、营业收入 168.5 亿元、利润 6.5 亿元，分别同比增长 14.8%、14.8%、3.4%。

根据《2022 年诸城市国民经济和社会发展统计公报》，经济运行稳中有进。2022 年，全市实现地区生产总值 805.50 亿元，按可比价格计算，同比增长 3.8%。其中，第一产业实现增加值 81.44 亿元，增长 2.7%；第二产业实现增加值 308.12 亿元，增长 3.9%；第三产业实现增加值 415.94 亿元，增长 3.9%。三次产业结构由上年的 10.37:37.95:51.68 调整为 10.11:38.25:51.64。一二三次产业对 GDP 增长的贡献率分别为 7.4%、37.7%和 54.9%，分别拉动 GDP 增长 0.3 个百分点、1.4 个百分点和 2.1 个百分点。税收收入占二三产业增加值比重为 7.65%，比上年同期下降 2.79 点。

诸城市财政实力位于潍坊市前列，但政府性基金收入持续下滑，政府债务规模较大。受减税降费政策等因素影响，近年诸城市一般公共预算收入整体有所波动，规模在潍坊市各区县（不含开发区）中排名第 2 位。2022 年一般公共预算收入中税收收入占比 54.85%，受增值税留抵退税影响，财政收入质量显著下滑，财政自给率均在 75%以上，自给能力尚可。诸城市政府性基金收入以国有土地使用权出让收入为主，近年持续下滑。区域债务方面，近年诸城市政府债务余额持续增长，2022 年末较 2020 年末增长 18.86%，债务规模在潍坊市各区县（不含开发区）中排名第 2，2021 年末地方广义债务率在潍坊市下辖区县中处于较高水平，整体面临一定债务压力。

③地方基础设施行业发展机遇较好

近几年来，诸城市在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了较快发展。着力建设品质城市，生态宜居优势日益凸显。城市功能持续改善。十大组团开发有序推进，超额完成年度棚改任务。实施汽改水供热提

升工程，新增集中供热面积 60 万平方米。基本完成兴华路西延、环湖南路东延等 9 条市政道路改造，高标准建成舜井路潍河大桥、兴华路涓河大桥，相石路、平日路绕城段、潍日高速竣工通车。建设南湖市民公园、花朝水乡等公园游园 14 处。生态建设持续加强。设立桃园生态经济发展区。全面落实河长制、湖长制，启动“十河共治”，建成卧龙湖水库，境内水质达标率 100.00%。被评为全国县域节水型社会达标建设县。

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

2023 年，诸城市将围绕以下几方面开展工作：聚焦高质量发展，持续做好“优存量、扩增量”两篇文章。把高质量发展作为首要任务，拿出硬措施、用足真功夫，深化新旧动能转换，全力以赴提升经济发展质效。聚焦构建现代产业体系，深化“产业强市、工业优先”战略。深刻把握产业加速迭代趋势，按照“紧盯前沿、打造生态、沿链聚合、集群发展”的产业组织理念，加快绿色低碳转型发展。聚焦“股份合作三步曲”，拓展提升“诸城模式”。坚决扛牢政治担当，深化“股份合作三步曲”，全面激活农村资源，加快农业农村现代化，建设宜居宜业和美乡村。聚焦提升城市价值，加快建设以人为核心的新型城镇化。坚持“全域统筹、盘活资源，完善功能、提升品质”理念，增强综合承载能力，丰富新型服务业态，进一步提升城市品质活力。聚焦高水平对外开放，加快融入“双循环”新发展格局。坚持以更宽视野、更实举措“走出去”“引进来”，深度参与区域竞争与合作，为高质量发展提供重要支撑。聚焦保障改善民生，不断满足人民美好生活新期待。加快构建高品质民生服务体系，办好 30 件民生实事，推动群众生活从“将就”向“讲究”转变。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，对公司生产经营和偿债能力未产生重大影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
代建业务	18,936.06	17,791.12	6.05	99.15	19,066.92	17,909.80	6.07	90.12
房屋销售	-	-	-	-	339.17	125.26	63.07	1.60
物业	52.55	65.41	-24.47	0.28	68.13	69.66	-2.25	0.32
管网租赁	-	-	-	-	1,261.90	1,190.82	5.63	5.96
其他	110.57	66.39	39.96	0.57	422.30	308.82	26.87	2.00
合计	19,099.18	17,922.92	6.16	100.00	21,158.42	19,604.36	7.34	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

（1）房屋销售：公司 2023 年 1-6 月房屋销售业务收入及成本均为 0.00 万元，均较上年同期大幅减少，房屋销售业务收入主要来源于公司自有房地产开发项目，项目启动时间较早，在以前年度已完成绝大部分的房屋销售工作，并逐步完成剩余房产的交付，2023 年 1-6 月受交付进度影响，当期暂未确认收入、成本。

（2）物业：公司 2023 年 1-6 月物业业务毛利率为-24.47%，较上年同期毛利率水平大幅下降，主要系当期物业成本等较高所致。

（3）管网租赁：公司 2023 年 1-6 月管网租赁业务收入及成本均为 0.00 万元，较上年同期大幅减少，主要系管网资产划出，公司不再开展管网租赁业务，未确认管网租赁收入和成本所致。

（4）其他：公司 2023 年 1-6 月其他业务收入为 110.57 万元，较上年同期减少 311.73 万元，减幅为 73.82%，主要系当期租赁收入减少所致；公司 2023 年 1-6 月其他业务成本为 66.39 万元，较上年同期减少 242.43 万元，减幅为 78.50%，主要系当期租赁成本减少所致；公司 2023 年 1-6 月其他业务毛利率较上年同期大幅增长，主要系当期其他业务收入主要构成车位费收入对应管理费成本较低所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1.结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

（1）进一步发展基础设施建设工程项目

公司依托诸城市加快发展的背景，承担了多项诸城市基础设施建设业务，未来，随着诸城市基础设施建设、城镇化进程的加快，区域内的重要建筑工程、路桥工程、园林绿化工等项目将全面发力，以承接诸城市重点基础设施建设工程为主营业务的舜邦投资未来将承担更多更重要的责任。

（2）推进融资业务创新

目前，公司仍主要采用银行借款等间接融资方式进行融资。未来，公司将进一步加强和改善财务管理，增强公司的造血机能，拓展融资渠道，提高公司债券等直接融资的规模。公司将建立负债与偿债动态平衡机制，实现体系内资金再循环，妥善处理短期债务与长期债务的关系、债务性融资与资本性融资的关系。

（3）深化管理创新

未来，公司将进一步深化管理创新，通过提升公司管控水平，加快公司的转型升级。在业务组织上，公司将推进制度创新、流程创新和观念创新，从而提升公司整体的管理水平；在职能管理上，公司将推进生产管理创新、财务管理创新和人力资源管理创新，以达到资源的合理配置，培养创新型的企业文化。

（4）以人为本，组建高绩效团队

随着公司规模的不扩大，公司对于高素质专业技术人才、管理人才的需求将不断扩大。公司将立足于未来业务发展的需求，进一步健全完善招聘、培训体制体系，建立员工快速培育成长机制，提升员工素质；同时优化薪酬绩效管理，建立中长期激励机制，解决员工发展动力。在充分尊重员工自身愿望的基础上，为员工完善职业生涯规划，构建员工发展通道，建立人才梯队计划。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

风险：公司所从事的业务易受到国家及地方关于国有资产管理体制、政府投融资体制及其他宏观调控政策的影响。2010 年以来，国务院、银监会、财政部等有关部门分别下发了国发〔2010〕19 号文、银监发〔2011〕34 号文、财预〔2012〕463 号文、国办发〔2019〕6 号等文件，上述政策的出台对公司的发展规划、经营情况和盈利情况产生了一定影响。未来随着经济转型的进一步深入，国家及地方对经济发展、产业升级等将会有新的调控政策出台，这些政策会继续影响公司的经营和发展，因此宏观调控政策变化可能会使公司的经营活动面临一定风险。

对策：针对未来国家宏观经济政策和产业发展政策的调整风险，公司进一步加强对国家宏观政策的分析预测，加强与国家各有关部门，尤其是行业主管部门的沟通，建立信息收集和分析机制，及时了解政策、掌握政策，制定应对策略。近年来，诸城市经济发展态势良好，财政收入稳步增长，公司代建收入预计将保持稳定。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

1、资产方面独立情况

发行人的资金、资产和其他资源由发行人自身独立控制并支配，不存在控股股东占用发行人资金、资产和其他资源的情况。发行人依法对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

2、人员方面独立情况

发行人不设股东会，设立董事会，董事会对股东负责。发行人的高级管理人员未在控股股东中担任职务，未在控股股东及其控制的其他企业领薪；发行人的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。发行人按照国家的劳动法律、法规制订了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的员工身份、资格、合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与控股股东或其他关联方相互独立。

3、机构方面独立情况

发行人法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作，公司拥有独立的职能管理部门，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系无业务、人员上的重叠。公司对各业务部门、各项目实行严格统一的财务内控制度，拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在控股股东干预公司资金使用的情况。

5、业务方面独立情况

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第三章 关联交易的审批权限，“第 9 条 公司与关联自然人发生的金额在 5000 万元以下的交易，由总经理办公会审议批准。公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期经审计净资产 5%以下的，或交易金额不超过 20000 万元的，由总经理办公会审议批准。超过上述金额的，经由董事会审议批准。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第三章 关联交易的审批权限，“第 10 条 公司为关联人提供担保的，不论数额大小，均应当经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意并经全体独立董事三分之二以上同意后提交股东大会审议。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第四章 关联交易的管理和审议程序，“第 12 条 公司各部门、各子公司应及时将拟进行的与其相关的非日常关联交易事项以工作表形式提交公司相关职能部门（如需要）审核。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第四章 关联交易的管理和审议程序，“第 13 条 公司进行关联交易之前，应做到：（1）详细了解交易标的的真实情况，包括交易标的运营现状、盈利能力、是否存在抵押、冻结等权利瑕疵和诉讼、仲裁等法律纠纷；（2）详细了解交易对方的诚信记录、资信状况、履约能力等情况，审慎选择交易对手方；（3）根据充分的定价依据确定交易价格；（4）公司认为有必要时，聘请中介机构对交易标的进行审计或评估。公司不应就交易标的状况不清、交易价格未确定、交易对方情况不明朗、因本次交易导致或可能导致公司被关联人侵占利益的其他情形的关联交易事项进行审议并作出决定。本次交易可能导致公司被控股股东、实际控制人及其附属企业占用资金或者为其提供担保的，公司应当披露相关情况及解决方案。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第四章 关联交易的管理和审议程序，“第 14 条 董事会审议关联交易事项时，关联董事应回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第四章 关联交易的管理和审议程序，“第 15 条 公司董事会审议关联交易事项时，由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。”

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第四章 关联交易的管理和审议程序，“第 17 条 公司与关联人签订日常关联交易协议的期限超过 3 年的，应当每 3 年根据相关规定重新履行审议程序和披露义务”。

根据《诸城舜邦投资开发有限公司关联交易管理制度》第二章 关联人及关联交易，“第 8 条 关联交易的定价政策、定价依据：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④交易事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易的价格确定；

⑤交易事项既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以按照合理成本费用加合理利润、资产评估结果等作为定价依据”。

（四） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（五） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券
2、债券简称	22 舜邦债（上交所）、22 舜邦小微债（银行间市场）
3、债券代码	184437.SH、2280258.IB
4、发行日	2022 年 6 月 17 日
5、起息日	2022 年 6 月 17 日
6、2023 年 8 月 31 日后的最近回售日	2025 年 6 月 17 日
7、到期日	2026 年 6 月 17 日
8、债券余额	8.00
9、截止报告期末的利率(%)	6.00
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。每年付息时按债权登记日日终在证券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	上海证券有限责任公司
13、受托管理人	兴业银行股份有限公司潍坊分行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交,点击成交,询价成交,竞买成交,协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	184437.SH、2280258.IB
债券简称	22 舜邦债、22 舜邦小微债

债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 ☒ 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	184437.SH、2280258.IB
债券简称	22 舜邦债、22 舜邦小微债
债券约定的投资者保护条款名称	（一）违约事件定义及触发条件 以下事件构成本期债券项下的违约事件： 1、发行人未能偿付本期债券到期应付本金或/和利息； 2、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序； 3、在本期债券存续期间内，其他因发行人自身违约和/或违规行为而对本期债券本息偿付产生重大不利影响的情形。 发行人触发上述条件之一则构成违约事件的触发条件。 （二）违约责任 如果发行人发生上述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任。债权人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息。 如果发生违约事件，债权人可自行，或根据单独或合计持有未偿还债券本金余额超过 50%的债券持有人提议，采取任何可行的法律方式回收债券本金和利息，或强制发行人履行债权代理协议或本期债券条款项下的义务。
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发

四、公司债券募集资金情况

☒ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
☐ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐ 适用 ☒ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：184437.SH、2280258.IB

债券简称	22 舜邦债、22 舜邦小微债
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	公司主导产业竞争力突出，财务状况良好，盈利能力较强，资产变现能力强，且公司信誉度高，银企关系融洽，具有较强的偿债能力。在本期债券存续期内，公司将通过以下偿债保障措施确保本期债券本息的按时、足额偿付： 1、偿债计划的财务安排； 2、为全体债券持有人聘请债权代理人； 3、设立偿债资金专项账户； 4、较强的融资能力； 5、风险储备基金有利于实现本期债券的偿付； 6、风险缓释基金是本期债券偿付的有力补充； 7、诸城政泰城市建设投资集团有限公司为本期债券提供担保； 8、委贷银行承诺将严格管理委托贷款，做好委托贷款的清收； 9、发行人、委贷银行对委贷小微企业的监督机制。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	无

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

☐标准无保留意见 ☐其他审计意见 ☒未经审计

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

☐适用 ☒不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利

润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上
☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	主要为对诸城市财政局及部分地方国企单位往来款。
存货	主要为开发成本、开发土地、开发产品、原材料、库存商品以及在产品等。
其他非流动资产	主要为农林孵化器项目、预付购房款及定期存款。

2. 主要资产情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	0.29	3.64	-92.03	公司货币资金期末余额较期初减少 3.35 亿元，减幅为 92.03%，主要系当期公司其他货币资金中保证金较期初减少较多所致。
其他流动资产	2.50	0.40	525.00	公司其他流动资产期末余额较期初增加 2.10 亿元，增幅为 525.00%，主要系当期定期存款等增加较多所致。
递延所得税资产	0.13	0.10	30.00	公司递延所得税资产期末余额较期初增加 0.03 亿元，增幅为 30.00%，主要系当期公司坏账准备等可抵扣暂时性差异增加所致。

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值（包含该类别资产非受限部分）	资产受限部分账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限部分账面价值占该类别资产账面价值的比例
--------	------------------------	------------	--------------	-------------------------

				(%)
其他流动资产	2.50	2.50	-	100.00
其他非流动资产	11.65	1.00	-	8.58
存货	53.59	8.57	-	15.99
合计	67.74	12.07	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☐适用 ☒不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐适用 ☒不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一）非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：1.20 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：1.20 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：3.04%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 34.83 亿元和 30.41 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-12.69%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用	-	-	-	7.96	7.96	26.18

类债券						
银行贷款	-	2.54	5.61	7.96	16.11	52.98
非银行金融机构贷款	-	0.17	0.18	0.09	0.44	1.45
其他有息债务	-	-	-	5.90	5.90	19.39
合计	-	2.71	5.79	21.91	30.41	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 7.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 50.38 亿元和 44.86 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-10.96%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	-	7.96	7.96	17.74
银行贷款	-	3.83	5.95	13.85	23.63	52.67
非银行金融机构贷款	-	0.17	0.95	6.25	7.37	16.43
其他有息债务	-	-	-	5.90	5.90	13.16
合计	-	4.00	6.90	33.96	44.86	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 7.96 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2023 年 9 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2023 年 9 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）主要负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
应付票据	0.99	3.64	-72.80	公司应付票据期末较期初减少

负债项目	本期末余额	2022 年余额	变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
				2.65 亿元，减幅为 72.80%，主要系当年银行承兑汇票结算较多所致。
其他应付款	16.50	9.30	77.42	公司其他应付款期末较期初增加 7.20 亿元，增幅为 77.42%，主要系当期应付诸城市政泰建设工程有限公司等单位其他应付款增加较多所致。
一年内到期的非流动负债	8.65	8.15	6.13	-
长期借款	13.85	18.66	-25.78	-
应付债券	7.96	7.95	0.13	-
长期应付款	12.81	13.76	-6.90	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：34.91 万元

报告期非经常性损益总额：0.00 万元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
诸城市盛园城乡建	是	100.00%	企业自有资金对城乡统筹发展基础设施建设项目投资	23.11	3.85	0.32	0.03

设 投 资 有 限 公 司			及管理，企业自有资金对农房改造建设项目的投资；土地整治储备及存量建设用地开发利用；农村土地资源、水资源及森林资源开发利用；水果种植、林木育种和育苗及销售。				
------------------------	--	--	---	--	--	--	--

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

报告期内发行人经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在较大差异，主要系发行人基础设施建设业务的开发周期及结算周期较长，相应的资金投入和项目回款存在时间错配，且发行人作为诸城市重要的基础设施建设主体之一，因承建保障房建设项目、重大基础设施工程项目等与诸城市财政局及部分地方国企单位因资金周转形成部分往来款项较多所致。整体而言，与城投类企业的特质一致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：10.70 亿元

报告期末对外担保的余额：8.66 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.04 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%：☐是 ☒否

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的中期报告、半年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，或到发行人和承销商处查询。

（以下无正文）

(以下无正文，为诸城舜邦投资开发有限公司 2023 年公司债券中期报告盖章页)

诸城舜邦投资开发有限公司
2023 年 8 月 30 日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：诸城舜邦投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	28,571,862.48	364,148,185.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	795,127,153.36	623,624,017.92
应收款项融资		
预付款项	3,865,113.76	4,738,480.25
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,392,482,230.80	2,421,443,048.96
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,358,982,711.31	5,444,324,535.28
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	250,000,000.00	40,000,000.00
流动资产合计	8,829,029,071.71	8,898,278,267.79
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资	41,024,563.57	41,024,563.57

其他非流动金融资产	46,303,875.63	47,213,628.18
投资性房地产		
固定资产	563,476,134.78	567,016,088.11
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,940.27	8,710.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	13,008,910.01	10,152,067.44
其他非流动资产	1,165,111,765.73	1,173,734,357.73
非流动资产合计	1,828,930,189.99	1,839,149,415.90
资产总计	10,657,959,261.70	10,737,427,683.69
流动负债：		
短期借款	226,000,000.00	252,330,488.89
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	98,944,000.00	364,491,754.69
应付账款	293,083,105.13	292,114,679.83
预收款项		
合同负债	211,587.30	211,587.30
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	500.00	
应交税费	108,951,771.77	94,870,842.40
其他应付款	1,649,683,235.94	929,838,955.40
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	864,584,642.67	814,962,029.29
其他流动负债	3,865.00	3,865.00
流动负债合计	3,241,462,707.81	2,748,824,202.80

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,384,726,785.33	1,865,950,178.21
应付债券	795,644,325.94	794,962,334.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	1,281,381,331.00	1,376,152,767.83
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,461,752,442.27	4,037,065,280.70
负债合计	6,703,215,150.08	6,785,889,483.50
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,730,114,495.23	3,730,114,495.23
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,538,408.92	14,538,408.92
一般风险准备		
未分配利润	110,091,207.47	106,885,296.04
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	3,954,744,111.62	3,951,538,200.19
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	3,954,744,111.62	3,951,538,200.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	10,657,959,261.70	10,737,427,683.69

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

母公司资产负债表

2023 年 06 月 30 日

编制单位：诸城舜邦投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 06 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	25,911,363.09	361,259,419.97

交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	795,127,153.36	623,624,017.92
应收款项融资		
预付款项	3,591,203.00	4,388,007.44
其他应收款	1,658,367,972.39	1,598,212,958.13
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,356,731,521.11	4,413,295,333.86
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	250,000,000.00	40,000,000.00
流动资产合计	7,089,729,212.95	7,040,779,737.32
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	305,000,000.00	305,000,000.00
其他权益工具投资	41,024,563.57	41,024,563.57
其他非流动金融资产	46,303,875.63	47,213,628.18
投资性房地产		
固定资产	563,452,160.79	566,975,453.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,940.27	8,710.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	10,590,421.70	7,821,691.08
其他非流动资产	1,165,111,765.73	1,173,734,357.73
非流动资产合计	2,131,487,727.69	2,141,778,405.35
资产总计	9,221,216,940.64	9,182,558,142.67
流动负债：		
短期借款	226,000,000.00	252,330,488.89

交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	98,944,000.00	364,491,754.69
应付账款	292,900,416.62	291,931,991.32
预收款项		
合同负债	25,852.30	25,852.30
应付职工薪酬		
应交税费	71,295,442.24	58,979,564.22
其他应付款	1,775,978,510.84	1,082,857,510.30
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	623,444,642.61	573,843,312.67
其他流动负债		
流动负债合计	3,088,588,864.61	2,624,460,474.39
非流动负债：		
长期借款	796,026,785.75	1,242,790,178.60
应付债券	795,644,325.94	794,962,334.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	665,981,331.00	683,832,767.83
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,257,652,442.69	2,721,585,281.09
负债合计	5,346,241,307.30	5,346,045,755.48
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	3,591,128,298.00	3,591,128,298.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	14,538,408.92	14,538,408.92
未分配利润	169,308,926.42	130,845,680.27

所有者权益（或股东权益）合计	3,874,975,633.34	3,836,512,387.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,221,216,940.64	9,182,558,142.67

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

合并利润表
2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	190,991,761.10	211,584,295.10
其中：营业收入	190,991,761.10	211,584,295.10
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	245,906,921.96	265,636,167.23
其中：营业成本	179,229,193.58	196,043,602.88
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	5,698,387.89	11,492,087.69
销售费用		
管理费用	13,303,751.98	8,060,809.49
研发费用		
财务费用	47,675,588.51	50,039,667.17
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	66,691,600.00	60,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“－”号填列)		
信用减值损失（损失以“－”号填列)	-11,427,370.28	-2,872,999.64
资产减值损失（损失以“－”号填列)		
资产处置收益（损失以“－”号填列)		
三、营业利润（亏损以“－”号填列)	349,068.86	3,075,128.23
加：营业外收入		52,427.27
减：营业外支出		988,063.26
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列)	349,068.86	2,139,492.24
减：所得税费用	-2,856,842.57	-718,249.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列)	3,205,911.43	2,857,742.15
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列)	3,205,911.43	2,857,742.15
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列)		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列)	3,205,911.43	2,857,742.15
2.少数股东损益（净亏损以“－”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	3,205,911.43	2,857,742.15
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	3,205,911.43	2,857,742.15
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

母公司利润表

2023 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	158,947,438.08	173,139,111.93
减：营业成本	149,797,079.92	160,480,494.69
税金及附加	5,509,047.10	11,265,504.49
销售费用		
管理费用	13,116,562.55	7,881,176.34
研发费用		
财务费用	10,446,910.50	11,478,539.01
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	66,691,600.00	60,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-11,074,922.48	-1,770,870.28
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	35,694,515.53	40,262,527.12
加：营业外收入		33,883.79
减：营业外支出		988,063.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	35,694,515.53	39,308,347.65
减：所得税费用	-2,768,730.62	-442,717.57
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	38,463,246.15	39,751,065.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	38,463,246.15	39,751,065.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	38,463,246.15	39,751,065.22
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

合并现金流量表

2023年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
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	23,189,176.86	41,155,598.53
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	830,486,121.19	351,615,970.52
经营活动现金流入小计	853,675,298.05	392,771,569.05
购买商品、接受劳务支付的现金	95,746,129.02	149,975,946.80
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增		

加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	1,371,194.66	1,792,372.13
支付的各项税费	4,085,487.12	5,803,348.08
支付其他与经营活动有关的现金	116,532,264.66	505,151,934.99
经营活动现金流出小计	217,735,075.46	662,723,602.00
经营活动产生的现金流量净额	635,940,222.59	-269,952,032.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	909,752.55	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	909,752.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	990,602.21	66,220.01
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	990,602.21	66,220.01
投资活动产生的现金流量净额	-80,849.66	-66,220.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	159,000,000.00	962,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		48,000,000.00

筹资活动现金流入小计	159,000,000.00	1,010,770,000.00
偿还债务支付的现金	414,423,392.88	345,173,392.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	122,304,112.09	120,903,134.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	292,672,273.31	191,451,278.53
筹资活动现金流出小计	829,399,778.28	657,527,806.03
筹资活动产生的现金流量净额	-670,399,778.28	353,242,193.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-34,540,405.35	83,223,941.01
加：期初现金及现金等价物余额	63,112,267.83	290,066,669.99
六、期末现金及现金等价物余额	28,571,862.48	373,290,611.00

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

母公司现金流量表

2023 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年半年度	2022年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,035,611.61	3,391,733.32
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	688,661,984.67	233,299,403.46
经营活动现金流入小计	690,697,596.28	236,691,136.78
购买商品、接受劳务支付的现金	95,168,588.63	137,492,076.18
支付给职工及为职工支付的现金	1,132,736.65	1,487,294.08
支付的各项税费	4,085,258.97	5,802,894.68
支付其他与经营活动有关的现金	100,987,753.46	610,828,656.70
经营活动现金流出小计	201,374,337.71	755,610,921.64
经营活动产生的现金流量净额	489,323,258.57	-518,919,784.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	909,752.55	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其		

他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	909,752.55	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	990,602.21	62,920.01
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	990,602.21	62,920.01
投资活动产生的现金流量净额	-80,849.66	-62,920.01
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	159,000,000.00	962,770,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		48,000,000.00
筹资活动现金流入小计	159,000,000.00	1,010,770,000.00
偿还债务支付的现金	381,763,392.85	312,513,392.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,038,882.08	76,728,125.06
支付其他与筹资活动有关的现金	215,752,273.31	15,531,278.53
筹资活动现金流出小计	682,554,548.24	404,772,796.44
筹资活动产生的现金流量净额	-523,554,548.24	605,997,203.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-34,312,139.33	87,014,498.69
加：期初现金及现金等价物余额	60,223,502.42	281,405,061.79
六、期末现金及现金等价物余额	25,911,363.09	368,419,560.48

公司负责人：赵顺利 主管会计工作负责人：曹发富 会计机构负责人：吕文静

