



## 项目分析

### 公司介绍

山东晟众城市建设综合开发有限公司

主体评级 AA

注册资本 2.039 亿

成立日期 1989-06-01

法人代表辛朋

公司电话 0632-44118

工商注册号 913704031645610826

公司简称晟众城市建设综合开发

注册地址 山东省枣庄市薛城区临城街道海河路 2 号

天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司

主体评级 AA

注册资本 52.31 亿

成立日期 2017.01-04

法人代表于克谦

公司电话 022-69567873

工商注册号 91120221797254269X

公司简称兴宁集团

注册地址 天津市宁河区芦台镇朝阳路东段北侧

### 晟众建设

2020 年 12 月,公司名称由“枣庄市薛城区城市建设综合开发公司”更名为“山东晟众置业有限公司”。

2020 年 12 月 22 日,公司名称由“山东晟众置业有限公司”更名为“山东晟众城市建设综合开发有限公司”。

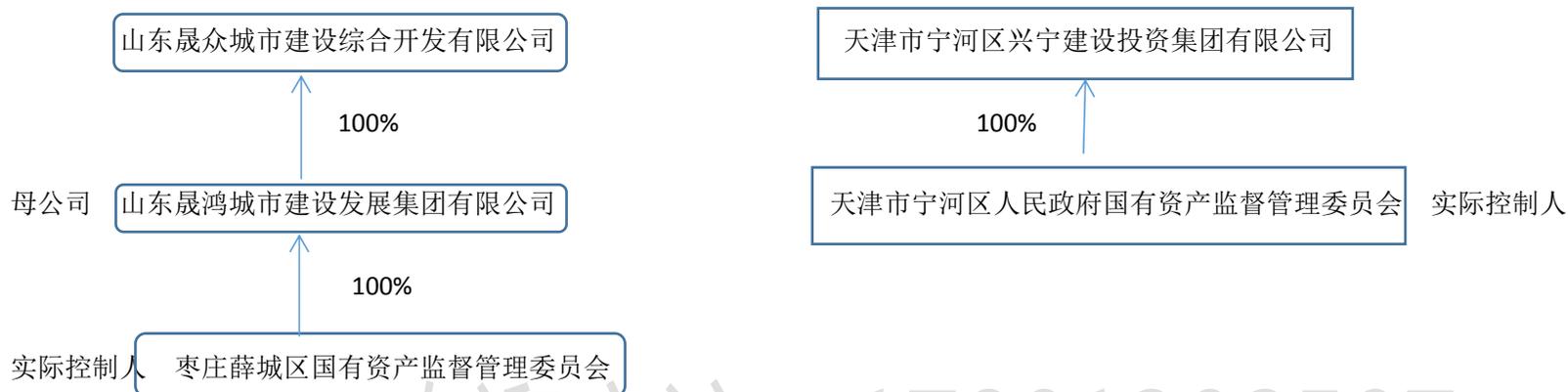
### 兴宁集团

公司前身为天津市宁河县兴宁建设投资有限公司,系由宁河县房地产开发公司以货币方式出资组建的有限责任公司。公司于 2007 年 1 月 4 日在天津市工商行政管理局宁河县分局注册成立。

2009 年 5 月 28 日,组建天津市宁河县兴宁建设投资集团有限公司。

2015 年 11 月 30 日,公司名称由天津市宁河县兴宁建设投资集团有限公司变更为天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司。

两家融资平台股权关系对比



欢迎交流：17801302597

地去财政情况对比

项目对比	【枣庄城建开发 2022 债权资产】	对比	【天津兴宁建投债权转让计划】
项目融资规模	3 亿		2 亿
公共预算收入	薛城区 22.02 亿		宁河区 23.83 亿
地方政府债务余额	78.67 亿		193.47 亿
负债率	27.44%		
债务率（宽口径）	133.5.0%		1694.40%
财政自给率	80.07%		46.66%
人口	50.61 万		39.53 万
GDP	286.71 亿		312.78 亿

两个地区公共预算收入，gdp，人口接近。宁河区债务率过高，财政压力过大，财政自给率过低。财政经济结构枣庄薛城更健康。

两家公司主要财务状况

财务情况	晟众	兴宁
营业收入	12.88 亿	10.03 亿
净利润	4870.33 万	1.03 亿
总资产	106.34 亿	193.76 亿
融资平台债务情况	总负债 122.72 亿	总负债 106.34 亿
净资产	43.82 亿	71.04 亿
资产负债率	70.82%	63.34%
经营现金流净额	• -14.64 亿	35.20 亿
有息负债情况		
短期负债	9.16 亿	13.24 亿
长期负债	19.49 亿	19.04 亿
有息负债合计	32.74 亿	28 亿

天津市宁河区兴宁建设投资集团有限公司					
项目名称	营业收入(万元)	占比(%)	同比(%)	营业成本(万元)	利润率(%)
<b>2021 年年报</b>					
销售商品	78,275.91	78.05	134.14	77,208.87	1.36
工程	10,798.80	10.77	-17.14	6,599.60	38.89
供热	8,802.90	8.78	-0.72	12,185.00	-38.42
委托代建	249.47	0.25	-56.84		
其他业务收入	2,168.10	2.16	100.13	1,869.86	13.76
合计	100,295.18	100.00	75.98	97,863.33	2.42
<b>2020 年年报</b>					
销售商品	33,431.52	58.66	582.99	33,134.13	0.89
工程	13,032.32	22.87	68.79	8,931.99	31.46
供热	8,866.61	15.56	12.60	11,681.67	-31.75
委托代建	578.00	1.01	-85.83		
其他业务收入	1,083.34	1.90	-4.71	1,263.37	-16.62
合计	56,991.79	100.00	121.71	55,011.17	3.48
<b>2019 年年报</b>					
供热	7,874.30	30.63		7,789.75	1.07
工程	7,720.87	30.04	-35.85	10,631.61	-37.70
销售商品	4,894.90	19.04	4,256.54	4,703.96	3.90
委托代建	4,078.42	15.87	-62.13		
其他业务收入	1,136.93	4.42	-20.79	961.15	15.46
合计	25,705.42	100.00	-18.99	24,086.47	6.30

山东晟众城市建设综合开发有限公司

项目名称	营业收入(万元)	占比(%)	同比(%)	营业成本(万元)	利润率(%)
<b>2021 年年报</b>					
土地转让	59,043.13	45.84	11.08	58,739.15	0.51
建造合同	41,186.08	31.98	7.81	40,757.38	1.04
供热	13,074.57	10.15	9.25	16,845.66	-28.84
商品房销售	11,037.97	8.57	-66.84	12,526.00	-13.48
水费	1,888.21	1.47	5.54	1,701.54	9.89
供水工程	1,617.85	1.26	-40.09	1,228.62	24.06
物业	672.37	0.52	15.49	786.93	-17.04
租赁	277.75	0.22	57.84	562.55	-102.54
合计	128,797.94	100.00	-9.20	133,147.84	-3.38
<b>2020 年年报</b>					
土地转让	53,153.88	37.47		63,870.47	-20.16
建造合同	38,202.70	26.93	-2.72	37,957.58	0.64
商品房销售	33,283.54	23.46	162.17	22,166.57	33.40
供热	11,967.16	8.44	11.26	16,414.64	-37.16
供水工程	270,065.92	1.90	109.59	3,057.28	-13.21
水费	1,789.03	1.26	11.38	1,411.18	21.12
物业	582.21	0.41		104.24	82.10
租赁	175.97	0.12	-27.71		
合计	409,220.42	100.00	110.52	144,981.96	-2.20
<b>2019 年年报</b>					
建造合同	39,270.61	58.28	-39.76	38,709.22	1.43
商品房销售	12,695.34	18.84	-16.43	8,661.02	31.78

供热	10,756.35	15.96	14.09	14,784.14	-37.45
水费	1,606.19	2.38	5.32	933.14	41.90
供水工程	1,288.53	1.91	-13.57	1,932.86	-50.01
污水处理	673.10	1.00	-20.85	778.41	-15.65
供热工程	526.66	0.78	2.39	185.35	64.81
业务收入	321.45	0.48		10.31	96.79
租赁	243.41	0.36	-65.25	1.03	99.58
合计	67,381.64	100.00	-39.45	65,995.48	2.06

两家业务结构跟营业模式相像，公司财务状况兴宁公司更为健康，主要表现在净利润跟经营现金流上面，债务负担相当，净资产跟负债率兴宁建设更为合理，但是地区债务过高是天津绕不过去的一个话题，经济衰退等。枣庄是山东最弱的地级市 gdp 不足两千亿。强区高负债跟弱市低负债城投。两个地区历史信用无违约。

两个项目对比性很高，对于投资人选择产品希望可以带来帮助，

欢迎交流：17801302597