

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司

(住所：山东省济宁市兖州区建设西路（牛旺地质家园西邻）)

2022 年面向专业投资者 公开发行公司债券 (第一期) 募集说明书摘要

发行人	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司
注册金额	不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）
本期发行金额	不超过人民币 1.90 亿元（含 1.90 亿元）
增信情况	无
资信评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司
信用评级结果	主体评级为 AA+，本期债券未进行评级

主承销商/簿记管理人/受托管理人

华泰联合证券有限责任公司



(住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401)

签署日期：2022 年 1 月 18 日

声 明

募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，净利润分别为 27,206.04 万元、30,684.09 万元、23,429.93 万元和 12,682.37 万元，营业利润分别为 24,982.03 万元、31,957.34 万元、40,501.81 万元和 13,315.97 万元。公司最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 26,057.88 万元（2018 年、2019 年和 2020 年经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息。发行人对于政府补贴的依赖较大，发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月获得各类政府补助金额分别为 43,748.31 万元、80,162.94 万元、125,709.84 万元及 50,549.27 万元，计入其他收益。政府补贴对发行人净利润影响较大。未来如果出现地方税收减少、地方财政紧张或政府补助减少等重大不利情形，有可能导致发行人净利润降低甚至出现亏损，影响发行人偿债能力。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的子公司共有 18 家，下属子公司业务范围较为宽泛，组织结构和管理体系较为复杂。发行人部分子公司属于公共事业板块，所提供的城市公用产品和服务价格由政府审定和监管，在成本上涨的情况下，便会存在亏损或盈利不佳的情形；另有部分子公司尚处于运营前期，尚未实现盈利。若未来发行人亏损子公司无法实现盈利，或盈利子公司出现经营不利导致亏损，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

3、发行人作为兖州区城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目大部分建设周期长，资金需求量大。发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月投资性活动产生的现金流量净额分别为-34,556.11 万元、-159,587.86 万元、-118,134.12 万元及-275,82.60 万元。公司承担的新农村建设项目，计划总投资约 25.30 亿元，截至 2021 年 9 月 30 日已投资 23.60 亿元，还需投入 1.70 亿元。未来几年内，公司拟投资济宁市颜店工业园新旧动能转换引领区建设项目、颜店镇乡村振兴建设项目和兖州高铁新城项目等项目。公司未来资本支出较大，可能会对公司的资产、负债结构和盈利能力产生一定的影响。

4、随着经营规模的不断扩大，发行人报告期内负债规模较大，发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末负债总额分别为 1,714,426.03 万元、

2,178,657.89 万元、2,545,023.84 万元及 2,672,180.52 万元,资产负债率分别为 54.01%、59.41%、55.26%和 56.31%。其中,最近三年及一期末有息债务总额为 142.01 亿元、178.95 亿元、224.94 亿元及 231.26 亿元。最近三年及一期末有息负债总额占负债总额的比重分别为 82.83%、82.14%、88.39%和 86.54%。发行人有息负债规模较大,存在一定的债务本息偿付压力,可能会对公司的持续经营能力和偿债能力产生一定影响。

5、截至 2021 年 9 月末,发行人其他应收款账面价值为 697,954.08 万元。公司其他应收款的 46.14%为应收济宁市兖州区财政局的往来款,该笔款项主要为发行人对财政局的预付土地款,截至目前尚未签署土地出让合同。截至 2021 年 9 月末,发行人应收账款为 871,708.00 万元。公司应收账款的 44.55%为应收济宁市兖州区人民政府回购款,42.57%为应收济宁市兖州区土地储备中心土地转让款,应收账款余额较大且截至募集说明书签署日上述两家交易对手方尚无明确回款安排。虽然发行人应收款项主要集中在政府及企事业单位,预计无法收回的风险较小,但若政府或相关往来公司不能按期足额支付上述款项,发行人的应收账款及其他应收款将面临回收风险,或将进一步影响发行人的资产流动性。

6、截至 2021 年 9 月末,公司对外提供担保共计 172,396.01 万元,占净资产的比例为 8.31%。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务,公司可能面临代为偿付的风险。

7、发行人在以传统融资方式进行融资的同时,还广泛采用了信托等其他非传统的融资渠道。截至 2021 年 9 月末,发行人非传统融资余额为 824,322.10 万元,占有息债务总额的比例为 35.64%,报告期末非传统融资规模较大,占有息债务总额的比例较大。对于非传统融资方式的依赖可能会对公司的偿债能力产生一定影响。

8、发行人前身为兖州市西城建设发展中心,2008 年兖州市西城建设发展中心改制为有限责任公司,兖州市华融经济发展投资有限公司于 2008 年 12 月 29 日之前以其拥有的兖州市西城建设发展中心评估后的净资产 2,701,175,143.77 元作为公司的实收资本。根据 2020 年 6 月 12 日济宁市兖州区惠民城建投资有限公司股东会决议,同意济宁市兖州区国有资产监督管理局以货币形式向发行人增资 30 亿元,其中 8 亿元计入实收资本,22 亿元计入资本公积;同意济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司以货币形式向发行人增资 25 亿元,其中 2 亿元计入实收资本,23 亿元计入资

本公积。2020 年 6 月 19 日，相关新股东入股、增加注册资本的工商登记变更手续已办理完毕，发行人注册资本增加为 370,117.51 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人实收资本 37.01 亿元，占所有者权益的比重为 17.85%，已全部到位，不存在公益性资产注入情况。因上述改制事项，发行人实收资本中非货币资产占比较高，净资产变现能力较弱，可能给公司偿债能力带来风险。

9、截至 2021 年 9 月末，为获取银行借款和进行其他融资，发行人合并口径受限资产账面价值总计 579,720.28 万元，占总资产的比例为 12.22%。总的来看，发行人抵质押借款金额较大，受限资产规模亦较大，若公司未来无法按时、足额还本付息，可能导致抵质押资产被冻结或强制执行，进而影响发行人的持续经营能力和偿债能力。

10、2021 年 1-9 月，发行人共实现营业总收入 569,121.49 万元，利润总额 13,283.27 万元，净利润 12,682.37 万元，营业收入、利润总额及净利润较上年同期均下降，主要系发行人 2021 年 1-9 月商品销售收入下降。若本期债券存续期内公司盈利能力没有得到改善，可能会对本期债券的偿付带来风险。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券不设担保，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

2、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本期债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本期债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

3、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理人协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的约定。

4、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，且具体上市。进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

5、发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的公司债券已经上海证券交易所审核通过，并于 2020 年 12 月 24 日经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3584 号）。按照公司债券命名惯例，本期债券名称为“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。本期债券更名不改变原签订的与债券发行相关的申请材料及法律效力。前述相关法律文件包括但不限于：发行人与主承销商就本次公司债券签署的《承销协议》、《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）受托管理协议》、《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）持有人会议规则》等。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目 录.....	7
释 义.....	9
第一节 风险提示及说明.....	11
一、发行人的相关风险.....	11
二、与本期债券相关的投资风险.....	25
第二节 发行条款.....	27
一、本期债券的基本发行条款.....	错误!未定义书签。
二、本期债券的特殊发行条款.....	27
三、本期债券发行及上市安排.....	30
四、认购人承诺.....	31
第三节 募集资金运用.....	32
一、本期债券募集资金规模.....	32
二、本期债券募集资金使用计划.....	32
三、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	32
四、募集资金对本公司财务状况的影响.....	32
五、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	34
六、前次公司债券募集资金使用情况.....	34
第四节 发行人基本情况.....	37
一、发行人概况.....	37
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	37
三、发行人股权结构.....	39
四、发行人的重要权益投资情况.....	41
五、发行人组织结构.....	50
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....	58
七、发行人主营业务情况.....	61
八、发行人所处行业状况及竞争状况.....	92
九、发行人经营方针和战略.....	111
十、发行人违法违规及受处罚情况.....	112
十一、发行人最近三年及一期资金被违规占用情况.....	112
十二、媒体质疑的重大事项.....	112
第五节 发行人主要财务情况.....	113
一、发行人财务报告总体情况.....	113
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	116
三、发行人财务状况分析.....	123
第六节 发行信用状况.....	186
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	186
二、发行人其他信用情况.....	189
第七节 备查文件.....	192

一、备查文件目录	192
二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话	192

释 义

除非文中另有所指，下列简称具有如下特定意义：

发行人/兖州惠民/公司/本公司	指	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司
兖州市政府/市政府/兖州区政府	指	原兖州市人民政府，现济宁市兖州区政府
兖州市国资委/市国资委	指	原兖州市人民政府国有资产监督管理委员会，现济宁市兖州区国有资产监督管理委员会
兖州市国土局/市国土局	指	原兖州市国土资源局，现济宁市兖州区国土资源局
董事会	指	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司董事会
监事会	指	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司监事会
融通公司	指	济宁市兖州区融通投资有限公司
金汇达公司	指	山东金汇达投资发展有限公司
主承销商、受托管理人	指	华泰联合证券有限责任公司
审计机构、会计师事务所	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师、律师事务所	指	山东恒正律师事务所
上交所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
本期债券	指	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
审计报告	指	和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2018 年审计报告》和信审字（2019）第 000096 号、《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2019 年审计报告》和信审字（2020）第 000069 号、《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2020 年审计报告》和信审字（2021）第 000149 号
本次发行	指	本期债券的公开发行
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者

《债券持有人会议规则》	指	为保护本次债券的债券持有人的合法权益，根据相关法律法规规定的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）债券持有人会议规则》
募集和偿债资金专项账户、专项账户	指	公司在监管银行开立的用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息兑付的专项账户，募集资金和偿债资金两者共用一个专项账户
《债券受托管理协议》	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签订的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之债券受托管理协议》
公司章程或章程	指	济宁市兖州区惠民城建投资有限公司章程
《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》
《发行与交易管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
最近三年及一期、报告期	指	2018 年度/12 月 31 日、2019 年度/12 月 31 日、2020 年度/12 月 31 日及 2021 年 1-3 月/3 月 31 日
工作日	指	指中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
交易日	指	指上海证券交易所的正常交易日
法定节假日和/或休息日	指	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日和/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）
元、万元	指	人民币元，人民币万元，特别注明的除外

注：（1）本募集说明书摘要中除特别说明外，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。（2）本募集说明书摘要中，所引用的 2021 年 1-3 月/3 月 31 日的财务数据均未经审计。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除募集说明书披露的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、未来资本支出规模较大的风险

发行人作为兖州区城市基础设施建设的投资运营主体，投资经营的项目大部分建设周期长，资金需求量大。发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月投资性活动产生的现金流量净额分别为-34,556.1 万元、-159,587.86 万元、-118,134.12 万元及-27,582.60 万元。公司承担的新农村建设项目，计划总投资约 25.30 亿元，截至 2021 年 9 月 30 日已投资 23.60 亿元，还需投入 1.70 亿元。未来几年内，公司拟投资济宁市颜店工业园新旧动能转换引领区建设项目、颜店镇乡村振兴建设项目和兖州高铁新城项目等项目。公司未来资本支出较大，可能会对公司的资产、负债结构和盈利能力产生一定的影响。

2、有息债务规模较大及集中兑付的风险

随着经营规模的不断扩大，发行人报告期内负债规模较大，发行人 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末负债总额分别为 1,714,426.03 万元、2,178,657.89 万元、2,545,023.84 万元及 2,672,180.52 万元，资产负债率分别为 54.01%、59.41%、55.26%和 56.31%。其中，最近三年及一期末有息债务总额为 142.01 亿元、178.95 亿元、224.94 亿元及 231.26 亿元。最近三年及一期末有息负债总额占负债总额的比重分别为 82.83%、82.14%、88.39%和 86.54%。发行人有息负债规模较大，存在一定的债务本息偿付压力，可能会对公司的持续经营能力和偿债能力产生一定影响。

3、经营性现金流波动的风险

发行人 2018-2020 年的经营性现金流净额分别为 175,963.12 万元、25,992.44 万元和-676,889.98 万元，其中经营活动现金流出分别为 338,257.18 万元、1,660,216.74 万元和 1,985,279.77 万元，经营活动现金流入分别为 514,220.30 万元、1,686,209.18 万元和 1,308,389.79 万元。2020 年度经营性现金流净额较 2019 年度减少 2,704.18%，

2019 年度经营性现金流净额较 2018 年减少 85.23%。2021 年 1-9 月经营性现金流净额为 72,372.07 万元。发行人经营性现金流净额呈现一定的波动。报告期内，发行人市政工程建设业务项下，工程建设发生的工程款项计入固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金，跨期回收工程款项计入销售商品提供劳务收到的现金。虽然近年来发行人各项业务稳步发展，但若发生重大不利变化导致业务回款下滑或变更会计处理方式，可能使发行人存在一定的经营性现金流波动风险。

4、盈利能力相对较弱风险及盈利能力波动风险

2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 372,050.78 万元、1,247,541.53 万元、1,190,862.35 万元和 569,121.49 万元，实现净利润分别为 27,206.04 万元、30,684.09 万元、23,429.93 万元和 12,682.37 万元，获得的政府补贴收入分别为 43,748.31 万元、80,162.94 万元、125,709.84 万元和 50,549.28 万元。2018-2020 年，发行人营业毛利率分别为 4.76%、1.55%和 1.41%；2021 年 1-9 月，发行人营业毛利率为 2.57%。发行人营业利润波动较大，净利润对政府补贴依赖较大，毛利率水平存在一定波动变化。公司市政工程建设业务及土地整理业务盈利能力相对较弱，补贴收入成为最终盈利的重要来源。如果将来公司主营业务盈利能力无法得到明显提高，或者未来不能获得稳定的政府补助，公司的正常经营和偿债能力可能受到影响。

5、受限资产较大风险

截至 2021 年 9 月 30 日，为获取银行借款和进行其他融资，发行人合并口径受限资产账面价值总计 579,720.28 万元，占总资产的比例为 12.22%。总的来看，发行人抵质押借款金额较大，受限资产规模亦较大，若公司未来无法按时、足额还本付息，可能导致抵质押资产被冻结或强制执行，进而影响发行人的持续经营能力和偿债能力。

6、对外担保的风险

截至 2021 年 9 月末，公司对外提供担保共计 172,396.01 万元，占净资产的比例为 8.31%。一旦被担保公司出现经营困难、无法偿还公司担保的债务，公司可能面临代为偿付的风险。

7、政府补贴收入不确定风险

发行人 2018-2020 年度，净利润分别为 27,206.04 万元、30,684.09 万元和 23,429.93

万元，营业利润分别为 24,982.03 万元、31,957.34 万元和 40,501.81 万元。2021 年 1-9 月发行人净利润为 12,682.37 万元，营业利润为 13,315.97 万元。营业外收入及其他收益主要是政府补助收入，其中 2018-2020 年发行人获得各类政府补助分别为 43,748.31 万元、80,162.94 万元和 125,709.84 万元。2021 年 1-9 月发行人获得各类政府补助为 50,549.27 万元。如果公司未来不能获得稳定的政府补助，可能对发行人未来整体盈利能力造成一定的影响。

8、应收款项增幅较大及回收风险

最近三年及一期末，发行人应收账款余额分别为 603,998.23 万元、730,685.51 万元、875,755.82 万元和 871,708.00 万元，主要为应收济宁市兖州区人民政府及济宁市兖州区土地储备中心款项；其他应收款余额分别为 217,272.88 万元、227,169.24 万元、694,472.70 万元和 697,954.08 万元，主要为应收兖州区九州城建投资有限公司及兖州区财政局及其他公司的往来款。

截至 2020 年末，发行人的应收账款较 2019 年末增加 145,070.31 万元，增幅为 19.85%。2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加 126,687.28 万元，增幅为 20.97%；发行人 2020 年末其他应收款较 2019 年末增加 467,303.46 万元，增幅为 205.71%。虽然发行人应收款项主要集中在政府及企事业单位，预计无法收回的风险较小，也因此未计提减值准备，但若未来欠款单位无法按时、足额归还账款，可能会对公司的现金流和偿债能力产生一定影响。

9、信托等非传统融资占比较高的风险

发行人在以传统融资方式进行融资的同时，还广泛采用了信托等其他非传统的融资渠道。截至 2021 年 9 月末，发行人非传统融资余额为 824,322.10 万元，占有息债务总额的比例为 35.64%，报告期末非传统融资规模较大，占有息债务总额的比例较大。对于非传统融资方式的依赖可能会对公司的偿债能力产生一定影响。

10、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，发行人经营性现金净流入量与负债总额比例依次 10.26%、1.19%、-26.60%及 2.71%。经营性现金流对债务的保障能力较弱，主要由于近年来随着基建项目的持续投入，公司负担代建项目资金成本扩大导致债务负担加重。此外，公司未来仍有大规模资本支出计划，如未来政府回款及补贴出现变化，公司将面临较大偿付压力。

11、政府性往来款占比较高风险

最近三年，发行人其他应收款账面价值分别为 217,272.88 万元、227,169.24 万元及 694,472.70 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款账面价值为 697,954.08 万元。公司其他应收款的 46.14% 为应收济宁市兖州区财政局的往来款，该笔款项主要为发行人对财政局的预付土地款，截至目前尚未签署土地出让合同。截至 2021 年 9 月末，发行人应收账款为 871,708.00 万元。公司应收账款的 44.55% 为应收济宁市兖州区人民政府回购款，42.57% 为应收济宁市兖州区土地储备中心土地转让款，应收账款余额较大且截至募集说明书签署日上述两家交易对手方尚无明确回款安排。虽然发行人应收款项主要集中在政府及企事业单位，预计无法收回的风险较小，但若政府或相关往来公司不能按期足额支付上述款项，发行人的应收账款及其他应收款将面临回收风险，或将进一步影响发行人的资产流动性。

12、存货跌价风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日及 2021 年 9 月 30 日，发行人存货分别为 1,477,071.78 万元、1,730,851.12 万元、1,861,090.42 万元及 1,898,834.36 万元，分别占当期流动资产总额的 60.64%、60.44%、50.80% 及 50.29%。发行人存货水平绝对值较高。发行人存货的变现能力直接影响着公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人存货中的土地使用权资产价值出现大幅下滑，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

13、运营效率较低的风险

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 0.68、1.87、1.48 和 0.65，存货周转率分别为 0.24、0.76、0.66 和 0.51，总资产周转率分别为 0.12、0.36、0.29 和 0.12，整体来看，上述运营效率指标处于较低水平。公司运营效率较低主要是由经营业务特点决定，随着经营规模的扩大，经营中储备相关物资增加，同时由于发行人开展市政工程建设业务和土地开发业务，有相当项目未完成竣工审计决算而未结转，存货及应收账款余额较高。未来随着兖州区基础设施建设等投入增加，应收账款、存货等余额将持续增加，运营效率指标或有所波动。

14、主营业务盈利能力相对较弱风险

报告期内，发行人净利润对政府补贴依赖较大。公司市政工程建设业务及土地

整理业务盈利能力相对较弱，补贴收入成为最终盈利的重要来源。如果将来公司主营业务盈利能力无法得到明显提高，或者未来不能获得稳定的政府补助，公司的正常经营和偿债能力可能受到影响。

15、短期偿债压力较大风险

最近三年及一期末发行人有息债务总额为 142.01 亿元、178.95 亿元、224.94 亿元以及 231.26 亿元。最近三年及一期，有息负债总额占负债总额的比重分别为 82.83%、82.14%、88.38%和 86.54%；短期借款为 30,285.00 万元、124,483.00 万元、104,829.00 万元和 136,896.81 万元，占负债总额的比重分别为 1.77%、5.71%、4.12%和 5.12%；一年内到期的非流动负债为 394,955.95 万元、386,223.31 万元、316,924.14 万元和 769,060.02 万元，占负债总额的比重分别为 23.04%、17.73%、12.45%和 28.78%。发行人一年内到期有息负债规模较大，存在一定的债务本息偿付压力，可能会对公司的短期偿债能力产生一定影响。

16、期间费用金额较大的风险

2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月发行人期间费用合计为 44,879.22 万元、91,579.20 万元、81,571.58 万元及 50,013.84 万元，期间费用率为 12.06%、7.34%、6.85%及 8.79%。期间费用总额及占营业收入比例均较高，主要是由于报告期内发行人财务费用金额较高。虽然报告期内期间费用率呈下降趋势，发行人费用管控的能力仍有待提升。如果未来发行人期间费用管控中出现重大不利情形，期间费用增加将对公司的盈利能力造成不利影响。

17、实收资本中非货币资产占比较高的风险

发行人前身为兖州市西城建设发展中心，2008 年兖州市西城建设发展中心改制为有限责任公司，兖州市华融经济发展投资有限公司于 2008 年 12 月 29 日之前以其拥有的兖州市西城建设发展中心评估后的净资产 27.01 亿元作为公司的实收资本。2020 年 6 月 19 日，相关新股东入股、增加注册资本的工商登记变更手续办理完毕，发行人注册资本增加为 370,117.51 万元。截至 2021 年 9 月末，发行人实收资本为 37.01 亿元，占所有者权益的比重为 17.85%，已全部到位，不存在公益性资产注入情况。因上述改制事项，发行人实收资本中非货币资产占比较高，净资产变现能力较弱，可能给公司偿债能力带来风险。

18、EBITDA 保障倍数较低的风险

最近三年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.64、0.56、0.57，发行人报告期内利息折旧及摊销前利润对利息的覆盖能力较弱。若发行人成本控制出现重大不利或收入产生波动的情况，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

19、投资性房地产公允价值下降的风险

2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 294,671.47 万元、239,764.37 万元、237,937.77 万元及 237,937.77 万元。发行人对投资性房地产按照公允价值计量，如未来房地产价格出现大幅度不利变动，可能对发行人资产状况和盈利水平造成不利影响。

20、部分土地存货转让的风险

最近三年及一期期末，发行人存货分别为 1,477,071.78 万元、1,730,851.12 万元、1,861,090.42 万元和 1,898,834.36 万元，分别占当期流动资产总额的 60.64%、60.44%、50.80% 和 50.29%。发行人在报告期内有一定量的土地资产转让，近三年转让土地使用权收入分别为 84,511.56 万元、101,871.74 万元和 48,391.09 万元，这可能对发行人的资产规模和结构的稳定性造成不利影响。

21、非经常性损益占比较高风险

最近三年及营业利润分别为 24,982.03 万元、31,957.34 万元、40,501.81 万元；营业外收入及其他收益合计分别为 46,335.45 万元、80,343.97 万元、125,805.55 万元；公司近三年及一期净利润分别为 27,206.04 万元、30,684.09 万元、23,429.93 万元和 12,682.37 万元。公司利润主要依靠非经常性损益支撑，如果公司非经常性损益出现波动，将在一定程度上影响公司的利润水平。

22、子公司盈利不佳的风险

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入合并范围的子公司共有 18 家，下属子公司业务范围较为宽泛，组织结构和管理体系较为复杂。若未来发行人亏损子公司无法实现盈利，或盈利子公司出现经营不利导致亏损，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

23、可供出售金融资产不易及时变现的风险

截至 2018 年末、2019 年末、2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人可供出售金融资产分别为 75,039.18 万元、161,028.59 万元、262,787.94 万元和 256,815.28 万元，占总资产

的比例依次为2.36%、4.39%、5.71%和5.41%，2020年末可供出售金融资产较2019年末增幅为63.19%，主要系2020年发行人增加银行不良资产投资及股权投资所致。发行人可供出售金融资产主要系银行不良资产投资及股权投资，如发行人未来经营发生重大不利变化，可供出售金融资产不易及时变现，可能会在一定程度上影响到发行人的偿债能力，发行人存在可供出售金融资产不易及时变现的风险。

（二）经营风险

1、经济周期性波动形成的风险

受国民经济运行周期的影响，城市基础设施建设、房屋销售、旅游等行业亦呈现出明显的周期性，发行人收入和宏观经济呈现正相关关系，如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能会降低发行人业务增长的稳定性和盈利能力，对发行人的经营业绩有一定的影响。

2、项目建设和工程管理风险

发行人主要投资项目集中在基础设施建设项目，总体投资规模大、建设周期长，是受到多方面不可预见因素影响的系统工程。由于投资规模大、施工强度高、建设周期长，对施工的组织管理和物资设备的技术性能要求高，如果工程建设管理中出现重大失误，有可能对项目的按期运营、实现收益产生不利影响。另外，项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营。意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本。

3、市政运营安全风险

公司市政运营板块下的公交、供气等业务都有发生意外事故的可能。比如城市公共交通运营过程中存在众多不可预知的安全风险因素，包括运营系统和设备事故、行车事故、乘客伤亡事故、自然灾害和突发事件等，这些未知事项都有可能对发行人的运营质量和经营效益产生负面影响；天然气在输送过程中也面临众多风险要素，而且往往都会造成较大损失。虽然发行人在安全运营方面严格把关，近三年及一期内未出现重大事故，但仍旧难以排除未来出现风险事件的可能性。

4、在建项目的风险

发行人近几年承担了兖州区大量的基础设施建设工程，在建项目主要包括新农

村建设等，在项目的实施过程中，兖州区政府对未来的规划以及市场环境、融资渠道等因素有可能发生较大的变化，使项目的实施进度和收益等有可能达不到预期，存在一定的在建项目不能完工或达不到预期效益的风险。

5、市场竞争风险

尽管发行人在兖州区基础设施建设和运营领域具有唯一经营权，在供暖、水务、公交客运等行业占据主导地位，但由于市场化竞争的加快，发行人从事的文化旅游等板块仍然面临激烈的市场竞争，可能会导致发行人经营业绩及偿债能力的下降。政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争。随着城市基础设施建设市场开放领域的不断扩大以及开放程度的不断加深，必然进一步推进城市基础设施建设的市场化进程，兖州区城市基础设施建设现有格局将有可能被打破，使得发行人所具有的行业垄断地位受到一定影响。

6、多行业经营风险

发行人的业务板块涉及较多行业，包括市政工程建设、土地整理开发板块、商品房销售板块、城市公用事业板块以及文化旅游板块等五大板块。由于发行人的主营业务涉猎范围较广，所涉及行业较为分散，存在一定的经营风险。

7、安全生产的风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，发行人的正常经营将会受到不利影响。

8、合同定价及履约风险

目前，发行人所承担的土地整理项目收入投资回收来源于当地政府。由于合同签订对方为当地政府，合同的定价存在一定的非市场化风险。同时，由于基础设施项目建设周期较长、投资规模大，政府支付期限长，因此政府作为还款方，其信誉和财政实力的下降可能给公司带来一定程度的业务风险，因此发行人与政府签订的相关协议面临合同履约风险。一旦政府无法按时、足额的履行合同义务，将对发行人的经营业绩产生重大影响，并不利于本期债券的兑付。

9、土地价格波动的风险

土地开发业务是发行人核心业务板块之一，其通过“招拍挂”方式取得多块地块。虽然相关土地地理位置优越，未来增值潜力较大，但是发行人相关业务的收益依赖于土地和房地产市场走势，受宏观经济形势和调控政策影响未来土地价格可能出现较大波动，对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

10、原材料、能源和劳动力等成本上涨的风险

公司目前拥有新农村建设等在实施的项目。上述项目规模较大，建设周期较长。钢铁、水泥等建筑材料价格存在波动可能；在项目建设和运营期间，如出现原材料和能源价格以及劳动力成本上涨，可能导致项目总成本上升，进而对公司的盈利水平产生不利影响。

11、突发事件引发的经营风险

自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；公司实际控制人、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）或涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序等突发事件可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及对公司社会声誉产生严重影响，从而引发较大的经营风险。如果发生突发事件，处理不当，可能会对公司正常经营造成不利影响。

12、工程委托方支付能力较弱风险

发行人主营业务中市政工程建设、土地开发整理等工程委托方主要为地方政府。目前，工程委托方支付能力正常，但若未来区域经济发展、财政收支情况遇到困难，将使得发行人面临工程委托方支付能力较弱的风险。

13、工程委托方债务负担较重风险

发行人所涉工程委托方主要为地方政府，截至目前，工程委托方已按照国家政策指导，对地方政府债务进行了梳理、置换，逐步化解地方政府债务负担。若未来该区域地方政府继续扩大政府债务，可能导致其面临债务负担较重的风险。

14、城市公用事业板块定价风险

报告期内，发行人运营公共汽车业务等城市公用事业业务，发行人提供的城市

公用产品和服务价格由政府审定和监管。用于产品价格由政府统一规定，在成本上涨的情况下，可能形成亏损的情形，进而影响企业整体盈利水平。

15、业务结构稳定性较弱的风险

报告期内，公司土地整理业务收入逐年下降，自来水业务及供热业务随子公司划拨而剥离。同时公司新增土地使用权转让业务，2018-2020 年及 2021 年 1-9 月，土地转让业务实现收入 84,511.56 万元、101,871.74 万元、48,391.09 万元及 0.00 万元，占营业总收入的比例分别为 22.72%、8.17%、4.06%及 0.00%；新增商品贸易业务，近三年及一期实现收入 164,518.27 万元、1,029,309.64 万元、1,038,079.09 万元及 489,140.27 万元，占营业总收入的比例分别为 44.22%、82.51%、87.17%及 85.95%。发行人处于市场化转型期，报告期内业务结构较不稳定，可能为发行人的经营带来一定风险。

16、贸易板块毛利较低的风险

近三年及一期，发行人商品贸易业务实现收入分别为 164,518.27 万元、1,029,309.64 万元、1,038,079.09 万元及 489,140.27 万元，成本分别为 164,019.45 万元、1,024,235.86 万元、1,032,156.78 万元及 486,371.88 万元，实现利润分别为 498.82 万元、5,073.79 万元、5,922.31 万元和 2,768.39 万元，毛利率分别为 0.30%、0.49%、0.57%和 0.57%。发行人商品贸易板块尚处起步阶段，为抢占市场份额，毛利率相对较低，会对发行人盈利水平带来一定影响。

17、部分业务板块持续亏损的风险

近三年及一期，发行人演出业务毛利润为-1,854.67 万元、-1,353.67 万元、0.00 万元和-1,053.55 万元。发行人演出业务呈持续亏损状态，对发行人盈利能力带来一定影响。

18、市政工程及土地整理板块项目储备较少的风险

截至目前，发行人市政工程业务拟建项目为颜店工业园新旧动能转换引领区建设项目、颜店镇乡村振兴建设及兖州高铁新城项目；报告期内，发行人未进行土地开发整理工程，截至目前发行人暂无开发整理过程中的土地，暂无拟开发土地计划。发行人市政工程及土地整理板块项目储备较少，可能会对发行人业务持续性及盈利能力带来一定影响。

19、文旅板块短期内无法实现稳定运营的风险

发行人文旅板块主营项目为山东兴隆文化园项目，由于文化园项目主体设施建成时间不长，配套设施仍在建设中，且发行人以往无类似项目运营经验，故该项目虽已试运营但仍未进入稳定运营期。目前公司已成立山东大兴隆寺旅行社有限公司，拟开展专业化运营打造山东省“泰山问道—曲阜观孔—兖州礼佛”精品旅游项目，未来随着专业化团队的运营、宣传力度的加大及项目口碑的提升，项目未来将进入快速发展期并预期在 2023 年前后进入稳定运营期。

20、主营业务板块变动风险

2017 年 6 月，发行人将兖州区城市热力有限公司和兖州区自来水有限公司剥离，并同步剥离供热和自来水板块业务。公司主营业务收入受到一定冲击，可能对发行人经营状况及盈利能力带来不利影响。

21、贸易业务相关产品价格波动风险

发行人所从事的贸易业务以大宗商品贸易为主，大宗商品往往具有交易量巨大、价格波动明显等特点，若未来随着经济形势的变动，贸易业务相关产品价格大幅波动，可能会对发行人的经营状况及盈利能力带来不利影响。

22、商品贸易业务资金占用较大的风险

发行人商品贸易业务目前采用代理模式，即以销定购。为部分下游客户的长期采购需求，发行人会与上游供应商签订年度供货协议，或支付年度协议保证金。支付采购货款时，发行人按照与供应商协定提前支付一定比例或全部货款，通常供应商比较强势，除了在定价权上占主导地位外，会要求发行人支付履约保证金，且付款条件苛刻，往往需要提前支付全额货款。对于下游客户，发行人目前采用全款结算的模式，尚未收取一定比例的保证金。目前针对长期合作的高信誉客户应收账款的账期全部在一个月之内，但如果发行人与下游客户的货款未能及时结清，发行人向上游供应商提前支付的货款将形成较大的资金占用，发行人面临商品贸易业务资金占用较大的风险。

（三）管理风险

1、对下属公司管理风险

公司作为控股型集团公司，其建设项目主要通过下属子公司开展。若公司未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对公司的经营业绩产生不利影响。

2、内控管理的风险

发行人子公司数量较多，且涉及公用事业、基础设施建设、房屋销售、文化旅游等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

3、工程质量管理风险

发行人承建了兖州区大量基础设施建设任务，同时发行人的土地整理开发板块、兴隆文化园建设以及房屋销售板块，关系到广大民生安全，对工程质量的要求较高，虽然发行人一直严格按照国家相关要求对建设项目质量进行把关，但是发行人依然面临一定工程质量管理风险。

4、突发事件引发的公司治理风险

如果公司实际控制人、高级管理人员丧失民事行为能力（如突然死亡、失踪或严重疾病）或者涉嫌重大违规、违法行为，或已被执行司法程序，公司可能出现高管人员缺位或是临时更换高管人员的情况，使公司的日常治理受到一定影响，存在一定的突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

5、子公司较多及部分子公司亏损的管理风险

截至 2021 年 9 月末，发行人纳入合并范围的子公司共有 18 家，下属子公司业务范围较为宽泛，组织结构和管理体系较为复杂。发行人部分子公司属于公共事业板块，所提供的城市公用产品和服务价格由政府审定和监管，在成本上涨的情况下，便会存在亏损或盈利不佳的情形；另有部分子公司尚处于运营前期，尚未实现盈利。若未来发行人亏损子公司无法实现盈利，或盈利子公司出现经营不利导致亏损，可能对发行人盈利能力造成不利影响。

6、发行人合并融通公司、金汇达公司的相关风险

2020 年 7 月 16 日，济宁市兖州区国有资产监督管理局发布《关于将济宁市兖

州区融通投资有限公司、山东金汇达投资发展有限公司并入兖州区惠民城投的通知》，为了进一步整合全区国有资产，便于加强济宁市兖州区国有资产监督管理局统一监管，将融通公司、金汇达公司并入发行人。融通公司、金汇达公司为兖州区除发行人外的另外两家基础设施建设主体，资产规模较大，发行人后续合并面临资产与业务整合、人员合并等方面的管理风险。

7、董事缺位的风险

截至募集说明书签署日，发行人董事缺位 1 人，存在治理结构暂不完善的风险。但目前董事缺位的情况不影响公司决策、不构成对公司经营重大不利影响、不会对本期债券发行产生影响。

（四）政策风险

1、财政补贴不稳定风险

发行人的业务以市政工程和城市公用事业为主，故公司盈利能力一般，利润水平对财政补贴的依赖性较大。而兖州区税收收入占综合财力比重偏低，地区综合财力受国有土地出让收入的影响较大，这为公司未来得到的财政补贴力度和应收委托代建回购款回款的时间带来一定的不确定性。

2、政府定价风险

发行人提供的市政公用产品和服务价格由政府审定和监管。政府在充分考虑资源的合理配置和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本并兼顾企业合理利润的原则来确定市政公用产品或服务的价格（收费）标准。如果出现成本上涨而政府相关部门没有及时相应调整价格，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

3、房地产政策变化的风险

自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，先后出台了“国十一条”、“新国八条”等措施，限制投资投机性购房，调控住房消费结构。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税

收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这些新政的陆续出台将有可能对发行人下属房地产业务板块后续的经营带来影响。

4、国有资产管理体制调整的风险

发行人作为兖州区人民政府授权的具有国有资产投资职能的国有独资有限责任公司，其国有资本运营受到国家国有资产管理体制的影响，如国有资产管理体制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化等，以上政策的变化可能对发行人的正常经营造成负面影响。

5、土地政策风险

近年来，国家出台了一系列的土地调控政策。随着我国城市化的不断推进，城市可出让土地总量越来越少。土地储备是房地产生存和发展的基础，是房地产企业未来经营的重要保证。国家土地政策的变化，对土地供应、土地成本和土地存量管理都有较大影响。如果受到土地政策的影响，发行人不能获得项目开发的土地储备，或者获得土地储备成本的上升，公司未来的经营将受到一定影响。此外公司无法及时开发整理已有土地储备，或者开发整理进度受宏观调控、公司自身资金情况、房地产市场周期波动及市政规划调整等因素影响放缓，可能导致公司经营受到较大影响。

6、基础设施建设业务政策变化风险

在发行人的业务运营过程中，公司迅速发展离不开兖州区政府和当地财政局的大力支持。这些支持包括政府补贴、基础设施建设的业务来源、享有充分的信息资源等方面。因此，公司对政府的依赖性大，经营决策、盈利水平受相关主管部门支持力度的影响明显。如果上述政策发生重大变化，公司的经营业绩和债务偿付能力将受到直接影响，发行人存在业务受政府政策影响较大的风险。

7、环保政策风险

发行人贸易业务商品涉及电解铜、锌锭、铝锭等有色金属产品。近年来国家环保政策趋紧，加之供给侧改革，降低了包括基本金属在内的大宗商品的产能。未来如果环保政策进一步趋紧，发行人贸易产品的供给及销售均会收到一定程度的影响，进而影响发行人的经营业绩。

二、与本期债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、财政政策、国际经济环境变化等因素的影响，市场利率具有波动性。由于本期债券采取固定利率形式，本期债券可能跨越多个利率调整周期，市场利率存在波动的可能性，会使投资者投资本期债券的实际收益水平存在不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请其在交易所上市流通。由于具体的上市流通审批事宜需要在发行结束后方能进行，公司无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在交易所上市后会有活跃的交易。

因此，投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售其债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃而不能以预期价格或及时出售本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

由于本期债券期限较长，在本期债券存续期内，公司所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部环境以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使投资者面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，不存在银行贷款延期偿付的状况，且在最近三年及一期与主要客户和供应商发生业务往来时，未曾有严重违约行为。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使公司的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券投资者受到不利影响。

（五）本次债券特有的其他投资风险

本期债券期限较长，虽然发行人为本期债券的发行制定了切实可行的偿债保障措施，但在本期债券存续期间，也可能存在偿债保障措施落实不到位的情况，从而影响本期债券本息的偿付。

（六）或有风险

不可抗力因素导致的风险。诸如地震、战争、疫病等不可抗力事件的发生，可能给发行人的生产经营和盈利能力带来不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）债券发行的内部批准情况

2020 年 4 月 1 日，公司召开董事会会议审议通过了《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司关于公开发行公司债券的董事会决议》，同意公司面向专业投资者公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。

2020 年 4 月 8 日，公司股东济宁市兖州区国有资产监督管理局出具《济宁市兖州区国有资产监督管理局关于济宁市兖州区惠民城建投资有限公司公开发行公司债券的决定》，同意公司公开发行不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）公司债券。

（二）债券发行注册情况

发行人于 2020 年 12 月 24 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意济宁市兖州区惠民城建投资有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2020〕3584 号），注册规模为不超过 20 亿元。

（三）发行条款

1、发行人全称：济宁市兖州区惠民城建投资有限公司。

2、本期债券名称：济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、本期债券发行规模：本期发行金额为不超过人民币 1.90 亿元（含 1.90 亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。投资者回售选择权的具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”之“（二）投资者回售选择权”。

5、债券票面金额及发行价格：本次债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发

行条款”之“（一）票面利率调整选择权”。

7、发行对象：本期债券发行面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

10、起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 1 月 27 日。

11、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息，不计复利。

12、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

13、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 1 月 27 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）；若存续期第 3 年末投资人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 1 月 27 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

14、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

15、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

16、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

17、本金兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年 1 月 27 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）；若投资人存续期第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 1 月 27 日（如遇法定节假日和/或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间不另计利息）。

18、偿付顺序：本期债券在破产清算时的偿付顺序等同于发行人普通债务。

19、增信措施：本期债券不设定增信措施。

20、信用级别及资信评级机构：经中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二

期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。本期公司债券未评级。

21、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还前次公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

21、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第3年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的1个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第3年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺按照规定及约定及时披露回售实施及提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

(3) 发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

(4) 回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2022年1月24日

发行首日：2022年1月26日

预计发行/网下认购期限：2022年1月26日至2022年1月27日

2、本期债券上市安排

本次发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

3、登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由开源证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

本期发行金额不超过人民币 1.90 亿元（含 1.90 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过人民币 1.90 亿元（含 1.90 亿元），扣除发行费用后全部用于偿还前次公司债券，拟偿还债务明细如下：

发行人	证券名称	起息日	发行规模（亿元）	当前余额（亿元）	票面利率	拟使用募集资金金额（亿元）	证券类别	到期日	发行期限
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	21 兖投 01	2021-06-03	3.30	3.30	7.00%	1.90	私募公司债	2022-06-03	1 年

三、本次债券募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本《募集说明书》中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司对募集资金设立募集资金专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本《募集说明书》中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

四、募集资金对本公司财务状况的影响

本期公司债券发行募集资金为不超过人民币 1.90 亿元（含 1.90 亿元），扣除发行费用后，将全部用于偿还前次公司债券。募集资金运用对本公司财务状况的影响主要体现在以下几个方面：

（一）对短期偿债能力的影响

随着公司近年来不断扩大投资规模。本次债券募集资金的运用，将使公司短期偿债能力得到改善。

（二）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本期债券成功发行后，这将进一步优化发行人的负债结构，增强公司短期偿债能力，有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构发生变化，假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1.相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 9 月 30 日；
- 2.假设本期债券的募集资金净额为 19,000.00 万元，不考虑融资过程中所产生的相关费用；
- 3.本期债券募集资金 19,000.00 万元用于偿还公司债务；
- 4.假设公司债券于 2021 年 9 月 30 日完成发行；
- 5.假设财务数据基准日与本期债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下：

本期债券发行对公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	2021 年 9 月末 (实际数)	2021 年 9 月末 (模拟数)	模拟变动额
流动资产合计	3,776,073.33	3,776,073.33	-
非流动资产合计	969,534.67	957,400.00	-
资产总计	4,745,608.00	4,753,225.82	-
流动负债合计	1,265,211.65	1,246,211.65	-19,000.00
非流动负债合计	1,406,968.87	1,425,968.87	19,000.00
负债总额	2,672,180.52	2,672,180.52	-
流动比率（倍）	2.98	3.03	0.05
资产负债率（%）	56.31	56.31	-

本期债券拟用于偿还前次公司债券，由上表可见，本期债券发行成功后，发行人资产及负债总额、资产负债率未发生变化，仍在合理水平。

（三）对财务成本的影响

与银行贷款这种间接融资方式相比，公司债券作为一种资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势。发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。

（四）有利于拓宽公司融资渠道

目前，公司正处于快速发展期，资金需求量较大，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本期募集资金将用于偿还公司债务，可以优化债务期限结构，降低财务风险，满足不断增长的营运资金需求，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

本期募集资金实行专户存储、专款专用，公司对本期债券募集资金实行集中存放、专户管理、专账核算，严格按照本期募集资金管理相关制度、协议及承诺的要求，按照该募集说明书中承诺的投向和金额合法、合规使用本期募集资金。

本期募集资金建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，不向财政部门、关联企业以及地方政府融资平台进行资金划拨和调动，确保本公司对本期债券募集资金的自主使用权；不涉及新增政府性债务，不用于偿还地方政府性债务或不产生经营性收益的公益性项目；不用于房地产相关业务；闲置的募集资金只存放于监管银行，不将募集资金用于质押或抵押贷款、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。同时，若出现上述情形，给投资者造成损失的，本公司承诺承担相应的责任。

六、前次公司债券募集资金使用情况

发行人于2016年4月12日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司非公开发行2016年公司债券”，债券简称“16兖城投”，发行规模10亿元，期限为3年期（2+1），发行利率5.16%，到期日2019年4月14日。“16兖城投”募集资金用于偿还短期借款以及补充营运资金，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金全部用于偿还短期借款及补充营运资金，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2019年8月22日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“19兖投01”，发行规模12.4亿元，发行利率7.50%。“19兖投01”募集资金用于偿还短期借款以及补充营运资金，该期债券存

续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司债务及补充营运资金，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2019年12月24日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期）”，债券简称“19兖投02”，发行规模8.10亿元，期限为5年期（3+2），发行利率7.50%。“19兖投02”募集资金用于偿还公司债务，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司债务，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2020年6月16日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2020年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“20兖投01”，发行规模10亿元，期限为5年期（1+1+1+2），发行利率6.50%。“20兖投01”募集资金用于偿还公司债务，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司债务，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2020年7月21日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2020年非公开发行公司债券（第二期）（品种一、品种二）”，债券简称分别为“20兖投02”、“20兖投03”。“20兖投02”发行规模为5.20亿元，期限为5年期（1+1+1+2），发行利率6.90%。“20兖投03”发行规模为3.00亿元，期限为5年期（2+2+1），发行利率7.40%。“20兖投02”、“20兖投03”募集资金用于偿还公司债务，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司债务，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2021年6月3日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2021年非公开发行短期公司债券（第一期）”，债券简称“21兖投01”，发行规模3.3亿元，期限为1年期，发行利率7.00%，到期日2022年6月3日。“21兖投01”募集资金用于偿还公司债务，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司债务，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2021年7月1日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2021年非公开发行公司债券（第一期）”，债券简称“21兖州01”，发行规模5亿元，期限为2年期，发行利率7.50%，到期日2023年7月1日。“21兖州01”募集资金用于偿还公司债务，该期债券存续期间，发行人已按照约定，将该期债券的募集资金用于偿还公司

债务，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2021年8月18日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2021年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）”，债券简称“21兖投02”，发行规模10.80亿元，期限为5年期（2+2+1），发行利率7%。“21兖投02”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还前次公司债券，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2021年9月27日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）”，债券简称“21兖投03”，发行规模7.30亿元，期限为5年期（2+2+1），发行利率7%。“21兖投03”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还前次公司债券，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

发行人于2021年11月23日发行“济宁市兖州区惠民城建投资有限公司2021年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)”，债券简称“21兖州02”，发行规模1亿元，期限为5年期（2+2+1），发行利率7.30%。“21兖州02”募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

发行人名称：济宁市兖州区惠民城建投资有限公司

注册资本：人民币 370,117.51 万元

住所：济宁市兖州区建设西路(牛旺地质家园西邻)

法定代表人：孔浩

成立日期：2002 年 06 月 24 日

信息披露事务负责人：赵慧君

办公地址：济宁市兖州区建设西路(牛旺地质家园西邻)

统一社会信用代码：91370882740225002D

联系电话：0537-3497736

传真：0537-3492579

邮编：272100

经营范围：城乡基础设施建设投资及经营；土地综合开发及利用；房地产开发，房屋拆迁，房屋租赁；餐饮，宾馆；旅游资源开发和经营管理；建筑材料销售；工业供水，污水处理；公共管廊建设、经营、租赁与管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

公司前身为原兖州市西城建设发展中心，于 2002 年 6 月 24 日经原兖州市政府批准，由原兖州市西城区建设管理委员会办公室投资设立（兖西管办字〔2002〕2 号《关于成立兖州市西城建设发展中心的决定》），注册资金为 300 万元人民币，全部为货币资金。

（二）发行人历史沿革

2004 年，原兖州市财政局国有资产管理办公室出具文件《关于改变“兖州市西城

建设发展中心”隶属关系的通知》，将原兖州市西城建设发展中心投资人由原兖州市西城区建设管理委员会办公室变更为原兖州市财政局下属的原兖州市华融经济发展投资有限公司，主管部门变更为原兖州市财政局，同时原兖州市人民政府通过原兖州市华融经济发展投资有限公司以评估价值为 11,820.80 万元的土地资产为原兖州市西城建设发展中心增资，发行人注册资金增加至 12,120.80 万元，实收资本为 12,120.80 万元（鲁中会评验字（2003）第 048 号）。由于该部分土地为划拨地，未缴纳土地出让金，该部分土地已于 2006 年底从原兖州市西城建设发展中心资产中划出，目前该资产已不在发行人的净资产中。

2008 年 12 月，经原兖州市人民政府《关于兖州市西城建设发展中心更名为兖州市惠民城建投资有限公司的通知》（兖政字〔2008〕59 号）和原兖州市财政局《兖州市西城建设发展中心改制方案》（兖财字〔2008〕51 号）批准，原兖州市西城建设发展中心改制为有限责任公司，同时更名为兖州市惠民城建投资有限公司，兖州市西城建设发展中心以其拥有的全部净资产作为兖州市惠民城建投资有限公司的实收资本，兖州市惠民城建投资有限公司注册资本增加至 270,117.51 万元，实收资本为 270,117.51 万元。根据山东中明会计师事务所有限公司兖州分所出具的《验资报告》（鲁中会充验字〔2008〕第 130 号），截至 2008 年 12 月 29 日，兖州市惠民城建投资有限公司注册资本 2,701,175,143.77 元已缴足。

由于行政区划的调整，2015 年 12 月 15 日，兖州市惠民城建投资有限公司更名为济宁市兖州区惠民城建投资有限公司。

按照济宁市市委市政府《关于加快推进国有企业改革的十二条实施意见》（济发〔2017〕21 号）精神、济宁市市政府《关于印发加快推进市属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济政字〔2018〕44 号）要求，济宁市兖州区人民政府出具《关于印发推进区属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济充政字〔2019〕26 号），将济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司（以下简称“华融投资”）持有的济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 100% 股权无偿划转至济宁市兖州区国有资产监督管理局持有。2019 年 10 月 18 日，相关股权变更的工商登记变更手续已办理完毕，发行人控股股东变更为济宁市兖州区国有资产监督管理局。

根据 2020 年 6 月 12 日济宁市兖州区惠民城建投资有限公司股东会决议，会议针对公司股东、新股东入股及增加注册资本等事项进行了研究，形成决议：同意济

宁市兖州区国有资产监督管理局以货币形式向发行人增资 30 亿元，其中 8 亿元计入实收资本，22 亿元计入资本公积；同意济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司以货币形式向发行人增资 25 亿元，其中 2 亿元计入实收资本，23 亿元计入资本公积。本次增资入股后，济宁市兖州区国有资产监督管理局持有发行人股权比例为 94.60%，济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司持有发行人股权比例为 5.40%。2020 年 6 月 19 日，相关新股东入股、增加注册资本的工商登记变更手续已办理完毕，发行人注册资本增加为 370,117.51 万元。

2021 年 2 月 2 日，济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司将其持有 5.40% 股权无偿划转至济宁市兖州区国有资产监督管理局，济宁市兖州区国有资产监督管理局持有发行人 100% 股权。

截至募集说明书签署日，发行人的注册资本为 37.01 亿元，实收资本为 37.01 亿元。公司不存在以“明股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

（三）重大资产重组情况

公司报告期内未发生导致公司主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换情况。

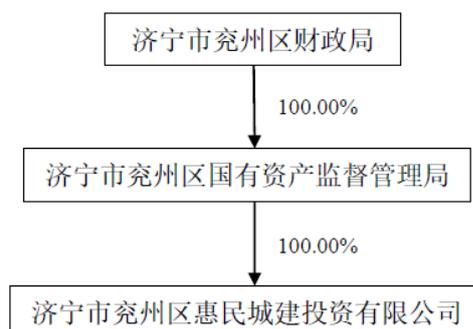
公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

三、发行人股权结构

（一）股权结构

截至募集说明书签署日，公司股权结构关系如下表所示：

发行人股权结构图



截至募集说明书签署日，济宁市兖州区国有资产监督管理局对发行人的持股比例为100.00%，为发行人的控股股东。济宁市兖州区财政局为发行人的实际控制人。

（二）控股股东基本情况

报告期内，发行人原控股股东为济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司，持股比例为 100%。济宁市兖州区财政局为发行人的实际控制人。2019 年 9 月 18 日，济宁市兖州区人民政府出具《关于印发推进区属经营性国有资产统一监管实施方案的通知》（济兖政字〔2019〕26 号），将济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司持有的发行人 100% 股权无偿划转至济宁市兖州区国有资产监督管理局持有。2019 年 10 月 18 日，相关股权变更的工商登记变更手续已办理完毕，发行人控股股东变更为济宁市兖州区国有资产监督管理局。

济宁市兖州区国有资产监督管理局承办兖州区委、区政府交办的事项，具体包括根据区政府授权，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律履行出资人职责，监管区属企业的国有资产，加强国有资产管理等工作。根据济宁市兖州区区级机构改革有关要求，济宁市兖州区国有资产监督管理局承担的行政职能划入济宁市兖州区财政局。

根据 2020 年 6 月 12 日济宁市兖州区惠民城建投资有限公司股东会决议，会议针对公司股东、新股东入股及增加注册资本等事项进行了研究，形成决议。本次增资入股后，济宁市兖州区国有资产监督管理局持有发行人股权比例为 94.60%，济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司持有发行人股权比例为 5.40%。2020 年 6 月 19

日，相关新股东入股、增加注册资本的工商登记变更手续已办理完毕。

2021 年 2 月 2 日，济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司将其持有 5.40% 股权无偿划转至济宁市兖州区国有资产监督管理局，济宁市兖州区国有资产监督管理局持有发行人 100% 股权。

发行人控股股东的具体情况如下：截至募集说明书签署日，济宁市兖州区国有资产监督管理局对发行人的持股比例为 100.00%，为发行人的控股股东。

截至募集说明书签署之日，发行人控股股东所持有的发行人股份不存在被质押的情况。

（三）实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为济宁市兖州区财政局。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至2021年9月30日，发行人纳入合并范围的下属子公司有18家，其中一级子公司9家，二级子公司7家，三级子公司2家。基本情况如下：

截至2021年9月30日发行人纳入合并范围的子公司基本情况表

序号	名称	公司类型	注册地	注册资本 (万元)	权益比 例 (%)	营业范围	级别
1	济宁创新时代建筑 科技有限公司	有限责任公司	济宁市 兖州区	5,000.00	90	装配式建筑、混凝土预制构件研发、生产、销售、安装与技术咨询	二级
2	济宁市兖州区创新 时代管理服务有限 公司	有限责任公司	济宁市 兖州区	3,000.00	100	宾馆住宿服务、文化旅游项目、文化产业项目开发经营	一级
3	济宁市兖州区公共 汽车公司	国有企业	济宁市 兖州区	317.5	100	城市公共客运	一级
4	济宁市兖州区国开 齐鲁文化旅游开发 有限公司	有限责任公司	济宁市 兖州区	38,000.00	100	旅游资源的开发和经营管理	一级

5	济宁市兖州区汇航产业发展有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	20,000.00	100	城乡基础设施建设、经营；房地产开发、经营及配套产业；标准化厂房建设、经营；物流产业园区建设、经营	二级
6	济宁市兖州区惠丰产业发展有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	100,000.00	100	城乡基础设施建设投资及经营	一级
7	济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	30,000.00	100	贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保	一级
8	济宁市兖州区惠金资产管理有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	50,000.00	100	资产管理服务	二级
9	济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	60,000.00	100	股权投资、债权投资、短期财务性投资、投资咨询服务	一级
10	济宁市兖州区惠民均和实业发展有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	50,000.00	51	矿产品、金属材料(不含稀贵金属)、建筑材料等销售	三级
11	济宁市兖州区燃气服务中心	国有企业	济宁市兖州区	705	100	对外投资（不含金融、证券投资）；房屋、设施、设备租赁	一级
12	济宁市兖州区帅元文化旅游发展有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	10,000.00	90	文化旅游项目投资、策划、开发；	二级
13	济宁英大房地产经纪有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	26,490.00	100	房地产经纪服务；房屋租赁	三级
14	山东大兴隆寺旅行社有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	300	100	旅游、旅游咨询及旅游商品销售	二级
15	山东大兴隆寺文化传媒有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	300	100	佛教文化交流、策划、承办等	二级

16	山东惠园工投产业发展有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	20,000.00	100	投资与资产管理；园区投资开发及运营管理	一级
17	山东惠园工投招商服务有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	10,000.00	100	投资与资产管理；招商服务；房屋及厂房租赁；引进资金、技术、项目；园区内资产管理；物业服务；企业孵化及管理运营；社会经济咨询；会议及展览服务	二级
18	山东兴隆文化园有限公司	有限责任公司	济宁市兖州区	3,000.00	100	文化旅游资源开发、开发、策划、经营	一级

1、济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司

济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司（以下简称“齐鲁文化旅游公司”）成立于 2009 年，是由发行人投资设立的全资子公司，经营范围包括原兖州市旅游资源的开发与经营等。目前，齐鲁文化旅游公司主要负责开发兴隆文化园旅游项目。截至目前，该项目灵光宝殿、兴隆寺建筑群、演出中心、三界世界游览区、经典法门馆、佛教与科学馆等主要建筑主体结构均已经完成。此外，在宣传推介方面，齐鲁文化旅游公司联合中央电视台《探索·发现》栏目组，拍摄了《古塔之谜》专题片；在景区演艺方面，大型实景演出《菩提·东行》剧本创作及舞美、灯光设计已经完成。

截至 2020 年 12 月 31 日，齐鲁文化旅游公司资产总计为 308,170.17 万元，股东权益合计为 65,982.60 万元，负债合计为 242,187.56 万元；2020 年度，公司由于疫情原因未开展演出业务，未实现营业收入，净利润为-291.43 万元。

2、济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司

济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司（以下简称“惠民产投”）成立于 2017 年 4 月 7 日，经营范围包括投资和工程项目的建设管理等。

截至 2020 年 12 月 31 日，惠民产投资产总计为 151,755.62 万元，股东权益合计为 49,949.44 万元，负债合计为 101,806.17 万元；2020 年度未实现营业收入，净利润 29,585.86 万元。2020 年度净利润主要来自其他收益。

3、济宁市兖州区燃气服务中心

济宁市兖州区燃气服务中心（原“济宁市兖州区煤气公司”）成立于 1993 年，2006 年经原兖州市政府兖政字〔2006〕56 号批准划入发行人，经营范围包括城市管道煤气的供应和维护等。燃气服务中心现拥有 3 万立方米储气柜 2 座，中压输配调压站 31 座，已发展居民用户 3 万户，工业、公共福利用户 103 家。2011 年以来，燃气服务中心主要实施了天然气入城工程，为了通过资源配置提高兖州区燃气的供应保障能力，燃气服务中心与华润燃气投资（中国）有限公司合资成立了兖州华润燃气有限公司，该公司为发行人的参股子公司。

截至 2020 年 12 月 31 日，燃气服务中心资产总计为 4,194.12 万元，股东权益合计为 1,622.98 万元，负债合计为 2,571.13 万元；2020 年度，燃气服务中心未实现营业收入，净利润为-84.31 万元，主要原因是自 2015 年起，其主要收入及成本均计入兖州华润燃气有限公司名下，仅管网租赁等少许业务收入及成本仍计入燃气服务中心。

4、济宁市兖州区公共汽车公司

济宁市兖州区公共汽车公司（以下简称“公共汽车公司”）成立于 1975 年，2006 年经原兖州市政府兖政字〔2006〕56 号批准划入发行人，经营范围包括城市公用客运等。公共汽车公司现拥有营运线路 21 条，运营车辆 360 多辆，营运线网总长度 290.2 公里。由于城市公交一直实行低票价运营，且近年来汽柴油价格逐年上涨，公司毛利率逐年下滑。未来，公共汽车公司将投资建设颜店枢纽场站，并逐步形成以颜店镇为枢纽，辐射大安、小孟、济宁、汶上和宁阳等周边县市郊区的公交运营网络。

截至 2020 年 12 月 31 日，公共汽车公司资产总计为 8,328.23 万元，股东权益合计为-16,633.18 万元，负债合计为 24,961.41 万元；2020 年度，公共汽车公司实现营业收入 731.06 万元，净利润为-4,079.21 万元。公共汽车业务作为市政板块，产品价格由政府统一规定，在成本上涨的情况下，便会存在亏损的情形。

5、济宁市兖州区惠丰产业发展有限公司

济宁市兖州区惠丰产业发展有限公司（以下简称“惠丰产业”）成立于 2011 年，注册资本 100,000.00 万元，原名济宁市兖州区富民基础设施建设有限公司、济宁市

兖州区富民建筑安装公司，系原兖州市惠民城建投资有限公司和兖州市华融经济发展投资有限公司共同出资设立，主要从事建筑工程施工和物业管理。2015 年 6 月，济宁市兖州区富民建筑安装公司更名为济宁市兖州区富民基础设施建设有限公司，同时发行人对惠丰产业增资 99,300.00 万元。2020 年 4 月 2 日，兖州区国有资产监督管理局将所持 0.07%股份转让给发行人，发行人持有惠丰产业的股权比例变更为 100.00%。公司主要从事城乡基础设施建设投资及经营；房屋拆迁；建筑工程施工；物业管理；建筑材料的销售（不含木材）；混凝土预制构件的销售；钢材的销售。

截至 2020 年 12 月 31 日，惠丰产业资产总计为 316,062.47 万元，股东权益合计为 91,096.48 万元，负债合计为 224,965.99 万元；2020 年度实现营业收入 43,476.22 万元，实现净利润-4,441.16 万元，2020 年度亏损原因主要为营业成本较高。

6、山东兴隆文化园有限公司

山东兴隆文化园有限公司成立于 2016 年 4 月 18 日，系济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 100%出资全资子公司，注册资金 3,000 万元人民币，公司主要经营文化旅游资源开发，文化旅游项目开发、策划、经营，影视广告设计制作，文艺演出服务，舞台技术工程设计、施工，舞台道具租赁，餐饮服务，会展服务，导游服务，商铺租赁。

截至 2020 年 12 月 31 日，山东兴隆文化园有限公司资产总计为 61,778.93 万元，股东权益合计为-19,102.54 万元，负债合计为 80,881.47 万元；2020 年度，公司实现营业收入 63.62 万元，实现净利润-8,735.75 万元。2020 年度亏损的主要原因是公司目前的宣传、推广等管理费用较高。

7、济宁市兖州区创新时代管理服务有限公司

济宁市兖州区创新时代管理服务有限公司成立于 2016 年 1 月，注册资本 3,000 万元，系济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 100%出资全资子公司，公司主要经营宾馆住宿服务；企业管理咨询；市场营销策划；展览展示服务；互联网信息服务；电子商务；房屋租赁；房地产经纪服务；餐饮服务；会务服务；物业服务；公关活动策划；日用百货、工艺品的网上销售及实体店经营、预包装和散装食品销售；文化娱乐服务、文化旅游项目、文化产业项目开发经营。

截至 2020 年 12 月 31 日，济宁市兖州区创新时代管理服务有限公司资产总计为

5,079.53 万元，股东权益合计为 2,278.23 万元，负债合计为 2,801.30 万元；2020 年度，公司实现营业收入 302.87 万元，实现净利润-397.16 万元。亏损的主要原因是公司成立前期装修等费用较高。

8、济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司

济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司（以下简称“惠金担保公司”）成立于 2018 年 12 月 4 日，经营范围包括：（一）贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保；（二）诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问；（三）按照监管规定，以自有资金进行投资，不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、受托投资活动。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，惠金担保公司资产总计为 30,604.00 万元，股东权益合计为 30,520.65 万元，负债合计为 83.35 万元；2020 年度实现营业收入 1.98 万元，净利润 229.17 万元，净利润主要来自投资收益及利息收入。

9、济宁市兖州区惠民均和实业发展有限公司

济宁市兖州区惠民均和实业发展有限公司（以下简称“惠民均和”）成立于 2018 年 11 月 8 日，经营范围包括：一般项目：养老服务；健身休闲活动；物联网技术服务；信息技术咨询服务；文艺创作；建筑材料生产专用机械制造；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；电气机械设备销售；针纺织品及原料销售；纺织专用设备制造；润滑油销售；石油制品销售（不含危险化学品）；服装制造；服装服饰批发（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：餐饮服务；住宿服务；保健食品生产；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）

截至 2020 年 12 月 31 日，惠民均和资产总计为 61,865.48 万元，股东权益合计为 53,851.75 万元，负债合计为 8,013.73 万元；2020 年实现营业收入 1,036,808.09 万元，净利润 3,128.89 万元。

10、济宁市兖州区惠金资产管理有限公司

济宁市兖州区惠金资产管理有限公司（以下简称“惠金资管”）成立于 2017 年 9

月，经营范围包括：资产管理服务；区政府授权范围内的资产收购、处置及相关产业投资；从事企业资产的并购、重组（法律、法规禁止的除外）；以企业自有资产提供非融资性投资；受托资产管理；企业项目策划；企业上市、重组服务；受托管理私募股权投资基金，从事投资管理及相关咨询服务业务。

截至 2020 年 12 月 31 日，惠金资管资产总计为 202,912.40 万元，股东权益合计为 8,645.04 万元，负债合计为 194,267.36 万元；2020 年实现营业收入 397.36 万元，净利润 206.77 万元。

11、济宁英大房地产经纪有限公司

济宁英大房地产经纪有限公司（以下简称“英大房地产”）成立于 2018 年 5 月 28 日，经营范围包括：房地产经纪服务；房屋租赁。（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）

12、济宁市兖州区帅元文化旅游发展有限公司

济宁市兖州区帅元文化旅游发展有限公司（以下简称“帅元文化”）成立于 2010 年 03 月 03 日，注册资本 10,000.00 万元，由发行人子公司济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司控股，发行人对帅元文化的持股比例为 90%。主要业务范围为：文化旅游项目投资、开发、策划、经营；旅游产品开发、设计、销售；文化产业项目投资开发经营；影视广告设计、制作；文化演出服务；舞台技术工程设计、施工、舞台道具租赁；餐饮服务；会展服务；导游服务；商品租赁等。

13、山东大兴隆寺旅行社有限公司

山东大兴隆寺旅行社有限公司成立于 2017 年 5 月 10 日，注册资本 300.00 万元，由发行人子公司山东兴隆文化园有限公司全资控股。主要经营范围为：国内旅游；入境旅游；旅游商品销售；票务代理；会员服务；导游服务；汽车租赁服务；旅游咨询服务等。

14、山东大兴隆寺文化传媒有限公司

山东大兴隆寺文化传媒有限公司成立于 2017 年 5 月 10 日，注册资本 300.00 万元，由发行人子公司山东兴隆文化园有限公司全资控股。主要经营范围为：佛教文化交流、策划、承办；佛教文化艺术品设计、制作、销售；广告设计、制作、代理、

发布；企业形象设计、市场营销、网络营销等。

15、济宁创新时代建筑科技有限公司

济宁创新时代建筑科技有限公司成立于 2019 年 4 月 22 日，注册资本 5,000.00 万元，由发行人子公司济宁市兖州区惠丰产业发展有限公司控股，发行人对济宁创新时代建筑科技有限公司的持股比例为 90%。主要经营范围为：装配式建筑、混凝土预制构件、饰面挂板、建筑模具、混凝土预制件模具的研发、生产、销售、安装与技术咨询；商品混凝土、预拌砂浆的生产与销售；市政设施、交通设施、公路设施的生产与销售；新型建筑材料的研究、开发、生产与销售；装配式建筑的科研、开发、施工与技术咨询；建筑产业化自动生产线及其部件的研究与开发；建筑材料、五金产品的生产与销售；钢材的销售；房屋建筑工程、市政工程、公路工程、铁路工程、桥梁工程、装饰装修工程、安装工程、钢结构工程、地基与基础工程的施工与修缮；建筑劳务分包；房屋租赁。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，创新科技资产总计为 10,148.77 万元，股东权益合计为 3,243.22 万元，负债合计为 6,905.55 万元；2020 年实现营业收入 2,852.60 万元，净利润 171.31 万元。

16、山东惠园工投产业发展有限公司

山东惠园工投产业发展有限公司（以下简称“惠园工投”）成立于 2019 年 10 月 1 日，注册资本 20,000.00 万元，系济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 100% 出资全资子公司，主要经营范围：投资与资产管理；园区投资开发及运营管理；城乡基础设施建设投资及经营；土地综合开发及利用；招商引资；标准厂房投资建设及运营；房屋租赁。（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）

截至 2020 年 12 月 31 日，惠园工投资产规模总计为 13,989.86 万元，股东权益合计为 10,098.81 万元，负债合计为 3,891.04 万元；2020 年度未实现营业收入，净利润-22.51 万元。亏损的原因主要是管理费用较高所致。

17、山东惠园工投招商服务有限公司

山东惠园工投招商服务有限公司（以下简称“惠园招商”）成立于 2019 年 10 月 5 日，注册资本 10,000 万元，系发行人子公司惠园工投的全资子公司。经营范围：

投资与资产管理；招商服务；房屋及厂房租赁；引进资金、技术、项目；园区内资产管理（不含金融证券业务）；物业服务；企业孵化及管理运营；社会经济咨询；会议及展览服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

18、济宁市兖州区汇航产业发展有限公司

济宁市兖州区汇航产业发展有限公司（以下简称“汇航产业”）成立于 2020 年 5 月 9 日，注册资本 20,000 万元，系发行人子公司惠丰产业的全资子公司。经营范围：城乡基础设施建设、经营；房地产开发、经营及配套产业；标准化厂房建设、经营；物流产业园区建设、经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）参股公司情况

发行人联营公司情况如下：

截至2021年9月30日发行人联营公司基本情况表

单位：万元、%

联营公司	注册资本	持股比例
山东省兖州市大统矿业有限公司	2,033.10	18.15
济宁市兖州区大正非融资担保有限公司	7,000.00	28.57
济宁公用惠民瑞马置业有限公司	2,000.00	30.00
济宁市地源润泽土地发展有限公司	10,000.00	49.00
济宁兖城惠和房地产开发有限公司	10,000.00	49.00

山东省兖州市大统矿业有限公司（以下简称“大统矿业”）成立于 1998 年，主要业务范围为：煤炭开采；销售；矿用机械的制造、维修；建筑机械、建筑材料的加工等。

济宁市兖州区大正非融资担保有限公司（以下简称“正大担保”）成立于 2009 年，主要业务范围为为中小企业提供贷款担保业务等。

济宁公用惠民瑞马置业有限公司（曾用名：济宁惠民瑞马置业有限公司，以下简称“惠民瑞马”）成立于 2018 年，主要业务范围为：房地产开发及销售、房屋租赁。（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）。

济宁市地源润泽土地发展有限公司成立于 2019 年，主要业务范围为：储备土地的综合开发利用；土地整理；非煤矿山、采煤塌陷地综合治理工程；现代农业产业

开发；水利施工项目等。

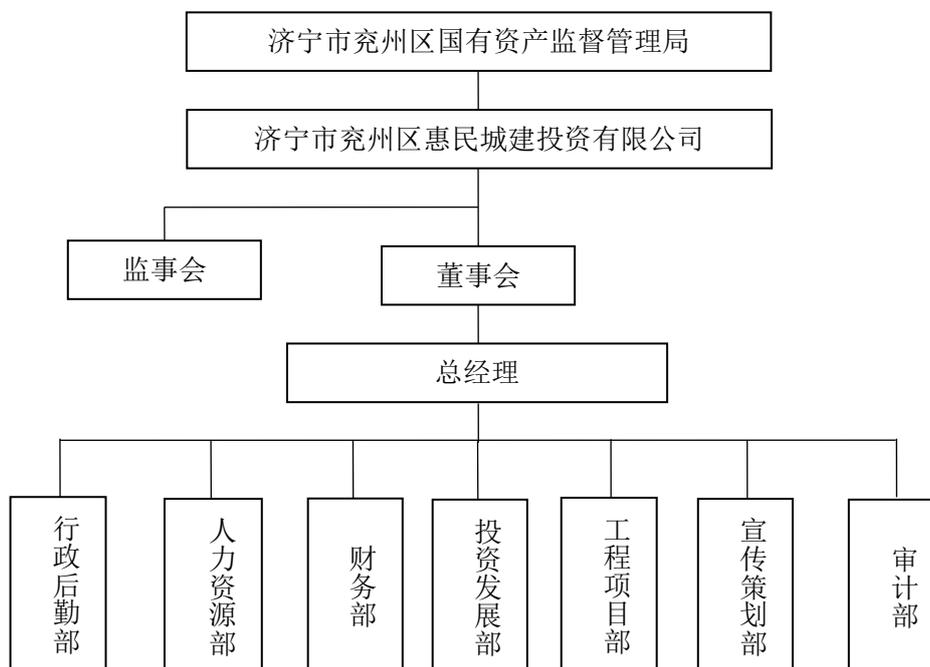
济宁兖城惠和房地产开发有限公司成立于 2019 年，主要业务范围为房地产开发；土地综合开发及利用；商品房销售；物业服务；房屋租赁及中介业务。

五、发行人组织结构

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人组织结构如下：

发行人组织机构设置图



发行人建立了符合《公司法》及其他法律法规要求的规范化公司治理结构。公司不设股东会，设董事会、监事会、总经理及经营管理机构。

1、股东

公司不设股东会，股东行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；

- (4) 审议批准监事会的报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对股东向股东以外的人转让出资做出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 其他职权。

股东作出前款所列决定时，应以书面形式作出并由股东签名后置备于公司。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由股东委派。董事任期 3 年，任期届满，可连选连任。董事会设董事长 1 人，由董事会选举产生。主要行使下列职权：

- (1) 向股东汇报工作；
- (2) 执行股东的决定；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- (8) 决定公司内部管理机构的设置；
- (9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- (10) 制定公司的基本管理制度。

3、监事会

公司设监事会，成员 5 人，监事会设主席一人，由全体监事过半数选举产生。监事的任期每届为 3 年，任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务时的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

4、总经理

公司设经理 1 名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟定公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟定公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理和财务负责人；
- （7）聘任或者解聘除应由董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）向股东报告工作。

5、发行人各部门及其主要职责

公司下设行政后勤部、人力资源部、财务部、投资发展部、工程项目部、宣传策划部和审计部 7 个职能部门，各部门各司其职，职责明确，能满足公司日常经营管理需要。具体运行情况如下：

（1）行政后勤部

主要职责：为公司的日常工作提供稳定的支持，以及负责公司的后续管理；制定公司后勤管理规范，并监督执行，确保后勤管理的顺利进行。

（2）人力资源部

主要职责：依照公司策略，规划人力资源部门的工作执行方案及执行进度，并主导实施；检查、督导公司各项人力资源制度的执行以及各项工作计划的进展情况，并采取必要的对策；依照人力需求，主持人力招募、到职准备及在职培训等工作。

（3）财务部

主要职责：参与制定公司年度经营计划，组织编制公司年度财务预算、制订融资计划；执行、监督、检查、总结经营计划和预算的执行情况，提出调整建议；执行国家财务会计政策、税收政策和法规；制定和执行公司会计政策、纳税政策及财务管理制度等。

（4）投资发展部

主要职责：参与公司对外投资策略的制定，根据公司发展战略，结合公司年度经营目标，制定年度拓展计划。

（5）工程项目部

主要职责：负责所施工项目的全面管理、组织制定项目部生成计划、技术措施、安全措施；负责对施工进度、工程质量状况及质量体系文件的执行情况进行监督检查；负责上、下及内、外协调，合理组织施工力量，保证工程施工中的资源供给，保证工程质量，安全生产和工期，满足合同要求。

（6）宣传策划部

主要职责：制定公司有关经营发展战略，制定年度、季度、月度推广方案；根据公司有关推广工作的要求，实施各项推广方案及措施，负责项目的定位与策划报告的撰写，以及产品的推广与执行。

（7）审计部

主要职责：对公司内发生业务及会计账务审计核查。

（二）内部管理制度

为了规范公司经营活动、提高公司经营管理水平、加强公司内部控制、控制公司经营风险和提高风险防范能力，公司根据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规和《公司章程》，制定了公司内部管理与控制的一系列制度。该系列制度的目标是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司目标的实现。

1、预算管理制度

为加强公司内部控制，规范公司预算管理活动，促进公司各项预算管理工作的科学化、规范化、程序化，使公司全面预算管理工作顺利、有效进行，提高公司盈利能力，公司制定了《预算管理制度》。公司实行全面预算管理，将公司各项费用预算控制指标分解到每个责任部门、每个责任人，实行责任包干，使各项指标落到实处，确保公司效益。预算范围内的部门费用，由部门领导审核，财务总监核实，总经理审批。预算范围以外的费用，由部门领导先向总经理增报预算，批准后按报销程序报销。预算的控制体系是以“公司总经理为第一负责人，分管领导为第二责任人”的控制体系，各预算责任人对既定预算负责。

2、财务管理制度

为加强公司的财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，公司制定了《财务管理制度》。公司财务部门建立健全财务管理的各种规章制度，编制财务计划，加强经营核算管理，反映、分析财务计划的执行情况，检查监督财务纪律的执行情况。积极为经营管理服务，通过财务监督发现问题，提出改进意见，促进公司取得较好的经济效益。同时厉行节约，合理使用资金。合理分配公司收入，及时完成需要上交的税收及管理费用。积极主动与有关机构及财政、税务、银行部门沟通，及时掌握相关法律法规的变化，有效规范财务工作，发挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用。

3、重大投融资决策制度

公司规范和加强项目投资管理，防范投资风险，提高投资决策的科学性，规范管理程序，明晰责任主体，细化了投资决策程序。公司负责投资论证、决策，对项目实施负责监督检查、调度管理、验收及效益评价。公司投资发展部对投资项目的建设进行跟踪管理，确保工程质量，降低项目投资成本。重大经营项目的融资，由总经理协助资金使用部门提出融资需求和方案，公司在审批该投资项目时一并审批其融资方案。项目实施阶段，融资方案或融资规模需要改变的，报公司董事会批准后办理。

4、担保制度

为规范担保行为，控制和降低担保风险，保证公司资产安全，公司制订了《担保管理制度》。公司明确规定，公司担保应当遵循平等、合法、审慎、互利、安全的原则

则，严格控制担保风险。公司财务部门为公司担保的初审及日常管理部门，负责受理及初审所有的担保以及对外担保的日常管理与持续风险控制。公司财务部门应派专人对担保申请人及反担保人提供的基本资料进行审核验证，并会同其他相关部门对被担保人的行业前景、经营状况、财务状况和信用、信誉等情况进行进一步调查核实，分别对被担保人及反担保人的财务状况及担保事项的合法性、担保事项的利益和风险进行充分分析和审慎评估，提出可否提供担保的书面报告，报公司董事长审批后提交公司董事会进行决议。

5、关联交易制度

为了规范公司的关联交易，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性，保障股东和公司的合法权益，公司制定了《关联交易制度》。关联交易遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则。公司的关联交易是指公司或其控股子公司与公司关联人之间发生的转移资源或义务的事项。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。发行人关联交易的决策程序及定价机制为：

（1）定价原则

发行人与关联企业之间的业务往来按一般市场经营规则进行，与其他业务往来企业同等对待。本公司与关联企业不可避免的关联交易，遵照公平、公正的原则进行，程序符合相关规定。根据关联交易定价政策，关联交易对公司的生产经营无重大影响。

（2）关联交易决策机制

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下（含 100 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50,000 万元（含 50,000 万元）以下的关联交易，按公司内部相关审批制度办理，并将关联交易情况向总经理报备。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上、500 万元以下（含 500 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50,000 万元以上、100,000 万元以下（含 100,000 万元）的关联交易，需提交董事会审议。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 500 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 100,000 万元以上的关联交易，需经公司股东审议。

6、安全生产管理制度

公司全面落实安全生产责任制，杜绝重、特大事故，努力减少一般事故的发生。制度的制定与实施，有效推进了公司安全管理制度建设进程，细化了各级安全生产部门的安全生产职责，进一步健全、规范了安全生产管理运行机制和程序，强化了安全生产责任，发挥了公司安全负责人的职能，建立了安全生产技术管理快捷高效的运行模式。公司设立了安全委员会，制定了安全制度措施，对各公司的安全生产工作的落实进行检查、评价与考核。

7、信息披露事务管理制度

为了规范公司的信息披露工作，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司董事会建立了《信息披露事务管理制度》。制度由公司财务部负责实施，总经理为实施本制度的第一责任人，由财务部经理负责具体协调。对于公司信息披露的原则、基本标准、内容、流程等进行了具体的要求。

8、对下属子公司管理制度

针对项目投资决策、人员配备、财务资金管理等方面实行集团化统一管控，保持公司经营管理的统一性，并在项目具体的实施等方面给予子公司一定的自主权，充分调动子公司积极性，有利于其根据市场形势快速反应，灵活经营。投资决策由集团实行全面的规划和管理；人员方面，下属子公司高级管理人员由公司内部指派；财务方面，公司实行全面预算指标的管理和控制，财务部负责公司及所属企业预算外资金安排和控制，审核所属企业年度资金预算，编制公司年度资金预算计划，以保证公司总体经营目标的实现；资产方面，下属子公司资产购置和出售均由公司来决定，下属子公司只负责日常运营和维护。

9、突发事件应急管理方案

为应对突发事件，公司制定了突发事件应急管理过渡方案。对于包括公司管理层临时发生的重大变动，制定了应急选举方案以及其他应急处置方案，确保公司的业务正常开展运营。同时，确定了突发事件的信息披露方案，及时准确地进行信息披露，以保护投资者的利益。在突发事件应急管理方案中，还明确了责任追究以及正式突发事件应急管理制度的制定期限不超过一年内制定完成等。

10、募集资金使用管理制度

为规范公司债券募集资金管理，提高募集资金使用效率，公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定以及公司章程的规定，制定《募集资金使用管理制度》。公司进行募集资金运用时，资金支出必须严格遵守公司《财务管理制度》和本制度的规定，履行审批手续。所有募集资金项目资金的支出，均首先由资金使用部门提出资金使用计划，经该部门主管领导签字后，报财务负责人审核，并由总经理签字后，方可予以付款；超过授权范围的，应报董事长审批。

11、资金运营管理办法

为了加强对公司系统内资金使用的监督和管理，合理有效地筹措、分配、使用资金，提高资金使用效率，保障资金安全，公司制定了资金运营管理办法。资金管理应坚持“集中管理，专款专用、统一调度，安全高效”的管理原则。公司财务部集中管理公司的资金结算业务，统一负责公司资金的计划、调拨和管理。公司各种资金收入都应当由出纳集中办理。资金支出实行预算、计划制度，业务付款审批流程需经业务经办、业务审核、财务经办、财务审核、领导审核五个步骤。

12、短期资金调度应急预案

为了加强公司资金统筹协调，应对突发的短期资金需求，公司制定了短期资金调度应急预案：一是要求公司及下属各子公司保持适当的资金储备，确保紧急情况下有一定的资金余量可供应急；二是保留适当银行授信提款额度，满足短期提款要求；三是加强公司与各单位之间资金运营方面的协同，加强应收款项的回收；四是做好短期收支计划。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立的企业法人资格，自主经营，独立核算，自负盈亏，在业务、人员、资产、财务、机构等方面拥有充分的独立性。具体情况如下：

1、资产方面

发行人在资产方面与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对所有的资产拥有完全的控制支配权，该等资产可以

完整地用于公司的经营活动。

2、人员方面

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度，发行人设立了人力资源部，独立履行人事职责。发行人的总经理、副总经理等高级管理人员均按照《公司法》和《公司章程》等有关规定通过合法程序产生，发行人高级管理人员没有与控股股东交叉任职的情况。

3、机构方面

发行人在机构方面与控股股东完全分开，不存在与控股股东合署办公等情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会等机构，同时建立独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务方面

发行人设立了独立的财务会计部门，有独立的财会人员；发行人具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；发行人拥有独立的银行账号，独立纳税，不存在于其控股股东共享银行账户的情况。

5、业务方面

发行人具有独立完整的业务体系和自主经营的能力，独立从事《营业执照》核准的经营范围内的业务，在业务上与控股股东分开，不存在持续性的构成对控股股东重大依赖的关联交易。

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

（一）发行人董事、监事、高级管理人员简历

发行人对董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》等相关法律、法规及公司章程的要求。截至募集说明书出具之日，公司董事会成员有 4 名，监事会成员 5 名，高级管理人员 1 名。

截至募集说明书签署日，发行人董事缺位 1 人，存在治理结构暂不完善的风险。但目前董事缺位的情况不影响公司决策、不构成对公司经营重大不利影响、不会对本期债券发行产生影响。

经核查，上述董事、监事及高管人员均无海外永久居留权，均无公务员兼职。发行人的董事、监事及高管人员的设置符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》以及公司章程的规定。详细介绍如下：

1、董事

发行人董事一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	孔浩	男	1975 年	董事长、总经理	最近任期为 2021.01-2024.01
2	吴鹏	男	1986 年	董事	最近任期为 2021.01-2024.01
3	赵慧君	女	1987 年	职工董事、财务部负责人	最近任期为 2021.01-2024.01
4	宋亚娟	女	1987 年	董事	最近任期为 2021.01-2024.01

孔浩先生，1975 年 10 月出生，中共党员，本科学历，经济师；1995 年-2004 年，在财政局工作；2004 年 6 月-2015 年 6 月，任发行人监事；2015 年 4 月-2015 年 8 月，任兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司董事长兼总经理；2015 年 7 月至今任发行人董事长。

赵慧君女士，1987 年 10 月出生，本科学历，2013 年 4 月参加工作，历任发行人财务部职员，现任发行人职工董事、财务部负责人。

宋亚娟女士，1987 年 6 月出生，大学本科学历。现担任发行人孙公司济宁市兖州区惠金资产管理有限公司总经理。

吴鹏先生，1986 年 12 月出生，大学本科学历。现担任发行人子公司济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司董事长兼总经理。

2、监事

发行人监事会由 5 名监事组成，设监事会主席 1 名：

发行人监事一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	王璐	监事会主席	女	31	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月
2	曹迎亚	监事	女	30	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月
3	胡笑然	监事	男	30	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月
4	杜成龙	监事	男	32	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月
5	初慧艳	监事	女	28	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月

曹迎亚女士，1990 年 7 月出生，本科学历，2013 年 4 月参加工作，历任发行人投资融资部职员，现任发行人监事。

王璐女士，1990 年 4 月出生，本科学历，无海外居留权。2011 年 7 月参加工作，任职于发行人投融资部，现任发行人监事会主席。

胡笑然先生，1991 年 4 月出生，本科学历，2013 年 11 月参加工作，历任发行人资产部职员，现任发行人监事。

杜成龙先生，1989 年 5 月出生，本科学历，无海外居留权。2013 年 11 月参加工作，任职于发行人投融资部，现任发行人职工监事。

初慧艳女士，1992 年 7 月出生，本科学历，无海外居留权。2015 年 8 月参加工作，任职于发行人人力资源部；现任发行人职工监事。

3、高级管理人员

发行人现有高级管理人员 2 名：

发行人高级管理人员一览表

序号	姓名	性别	出生年份	职务	任职期限
1	孔浩	男	1975 年	董事长、总经理	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月
2	赵慧君	女	1987 年	职工董事、财务部负责人	最近任期为 2021 年 1 月-2024 年 1 月

高级管理人员具体情况参见董事简历。

（二）持有发行人股权及债券情况

截至募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员均不持有发行人

股权及债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引》（2012 年修订），发行人主营业务所属行业为“综合”。

发行人经营范围：城乡基础设施建设投资及经营；土地综合开发及利用；房地产开发，房屋拆迁，房屋租赁；餐饮，宾馆；旅游资源开发和经营管理；建筑材料销售；工业供水，污水处理；公共管廊建设、经营、租赁与管理。（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）

目前，发行人的主营业务集中在以下板块：

一是市政工程建设板块，发行人就市政工程类项目与兖州区财政局签订了投资建设与转让收购协议，兖州区财政局以工程的结算造价加成一定比例作为回购金额向发行人支付代建回购款。

二是商品房销售板块，发行人通过招拍挂的方式获得土地并建造房屋，建造完毕后按照市场价格公开进行销售。

三是大宗商品贸易板块，发行人投资设立了兖州区惠民均和贸易有限公司，以大宗商品贸易为主营业务，主营品种包括有色金属（铜、镍、锌、铝等）、化工原料、煤炭、钢铁、石油、农产品等，以自营和代理两种模式创造贸易收益。

四是文化旅游板块，发行人投资建设了兖州区兴隆文化园，通过收取景区门票，并提供房屋租赁、餐饮、休闲养生等服务获取投资收益。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

公司最近三年及一期的营业收入、营业成本、毛利润及毛利率等构成情况如下：

1、公司报告期内营业收入情况分析

2018-2020年及2021年1-9月发行人的营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

市政工程收入	74,500.00	13.09	93,000.00	7.81	93,527.00	7.50	93,234.60	25.06
土地整理收入	-	-	-	-	-	-	470.84	0.13
演出收入	-	-	-	-	758.91	0.06	1,050.12	0.28
运输收入	630.15	0.11	731.06	0.06	1,426.79	0.11	1,552.88	0.42
商品销售	489,140.27	85.95	1,038,079.09	87.17	1,029,309.64	82.51	164,518.27	44.22
房屋销售	3,812.50	0.67	7,937.53	0.67	19,463.82	1.56	25,743.93	6.92
酒店收入	226.83	0.04	302.87	0.03	124.45	0.01		
其他收入	277.96	0.05	1,613.57	0.14	-	-	-	-
主营业务收入小计	568,587.71	99.91	1,141,664.13	95.87	1,144,610.60	91.75	286,570.65	77.02
转让土地使用权	-	-	48,391.09	4.06	101,871.74	8.17	84,511.56	22.72
公交广告	-	-	-	-	-	-	27.3	0.01
房租收入	533.78	0.09	249.73	0.02	520.57	0.04	596.21	0.16
其他收入	-	-	557.41	0.05	538.61	0.04	345.06	0.09
其他业务收入小计	533.78	0.09	49,198.22	4.13	102,930.93	8.25	85,480.13	22.98
合计	569,121.49	100.00	1,190,862.35	100.00	1,247,541.53	100.00	372,050.78	100

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人分别实现主营业务收入 286,570.65 万元、1,144,610.60 万元、1,141,664.13 万元和 568,587.71 万元。2019 年公司主营业务收入较 2018 年增加 858,039.95 万元，增幅为 299.42%，主要来自于商品销售板块业务收入的大幅增加。报告期内主营业务收入规模较为稳定。

从业务板块来看，市政工程施工、房屋销售、土地整理、商品销售收入是发行人主营业务的主要来源。2018 年、2019 年和 2020 年，发行人市政工程施工收入分别占营业收入的 25.06%、7.50%和 7.81%；房屋销售收入分别占营业收入的 6.92%、1.56%和 0.67%；商品销售收入分别占营业收入的 44.22%、82.51%和 87.17%；土地整理收入分别占营业收入的 0.13%、0.00%和 0.00%。2021 年 1-9 月，发行人商品贸易收入占营业收入的 85.95%，市政工程收入占营业收入的 13.09%，房屋销售收入占营业收入的 0.67%。

从板块构成角度来看，发行人主营业务收入构成有所调整，土地整理收入呈现下降的态势，商品销售收入大幅增加。发行人 2019 年土地整理板块收入减少，主要原因是原有土地整理开发项目接近尾声。随着兖州社会经济发展，兖州区土地整理开发业务仍有广阔的发展空间。

发行人 2018 年与上海均和集团国际贸易有限公司合资成立了兖州区惠民均和

贸易有限公司，新增了大宗商品贸易收入 164,518.27 万元。发行人商品贸易收入保持持续增长。2019 年，发行人实现商品贸易收入 1,038,079.09 万元，较 2018 年全年大幅增长。2020 年，发行人实现商品贸易收入 1,032,156.78 万元。发行人将进一步优化收入结构，提升公司整体盈利能力。

2、公司报告期内营业成本情况分析

2018-2020年及2021年1-9月发行人的营业成本构成情况

单位：万元、%

项目 业务类别	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
市政工程业务	63,325.00	11.42	79,050.00	6.72	78,198.21	6.45	79,672.36	22.91
土地整理业务	-	-	-	-	-	-	397.94	0.11
演出业务	1,053.55	0.19	-	-	2,112.58	0.17	2,904.79	0.84
运输业务	275.68	0.05	3,614.95	0.31	4,124.99	0.34	4,590.37	1.32
商品销售	486,371.88	87.74	1,032,156.78	87.70	1,024,235.86	84.51	164,019.45	47.16
房屋销售业务	3,248.80	0.59	7,827.18	0.67	18,177.15	1.50	21,349.66	6.14
酒店收入	15.73	0.00	153.37	0.01	6.58	0.00	-	-
其他成本	-	-	2,807.48	0.24	-	-	-	-
主营业务成本小计	554,290.64	99.99	1,125,609.76	95.64	1,126,855.36	92.97	272,934.57	78.48
转让土地使用权	-	-	51,184.09	4.35	84,978.66	7.01	74,628.59	21.46
公交广告							-	-
房租成本	73.76	0.01	72.21	0.01	16.62	0.00	44.63	0.01
其他成本	-	-	52.89	0.00	157.3	0.01	175.19	0.05
其他业务成本小计	73.76	0.01	51,309.19	4.36	85,152.58	7.03	74,848.41	21.52
合计	554,364.40	100.00	1,176,918.95	100.00	1,212,007.94	100.00	347,782.98	100.00

2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 272,934.57 万元、1,126,855.36 万元、1,125,609.76 万元和 554,290.64 万元。2019 年主营业务成本较 2018 年上升 853,920.79 万元，增幅为 312.87%，主要系新增业务商品贸易的成本所致。公司主营业务板块收入与成本变动情况较为一致。

从业务板块来看，2018 年、2019 年和 2020 年，商品销售业务成本分别占营业成本的 47.16%、84.51%和 87.70%，是公司主营业务成本规模最大的业务板块；2018 年、2019 年和 2020 年，市政工程成本分别占营业成本的 22.91%、6.45%和 6.72%；房屋销售成本分别占营业成本的 6.14%、1.50%和 0.67%。2021 年 1-9 月，商品销售

成本占营业成本的 87.51%，市政工程成本占营业成本的 11.39%，房屋销售成本占营业成本的 0.58%。

从板块构成角度来看，2018 年，兖州区惠民均和贸易有限公司新增了大宗商品贸易成本 164,019.45 万元。2019 年以来，发行人商品贸易成本随贸易板块业务持续增长而相应增加。2019 年，发行人实现商品贸易成本 1,024,235.86 万元，较 2018 年全年大幅增长。2020 年，商品贸易成本 1,032,156.78 万元。

市政工程业务成本 2019 年和 2020 年同比分别变动-1.85%和 1.09%，各期收入增速分别为 0.31%和-0.56%，收入和成本变动总体趋势一致，市政工程业务成本随完工进度、收入确认而结转。

房屋销售业务成本 2018 年和 2019 年的变动幅度分别为-14.86%和-56.94%，收入变动幅度分别为-24.39%和-59.22%。

3、公司报告期内营业毛利润及毛利率情况分析

发行人近三年及一期毛利率构成情况表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年		2019 年		2018 年	
	毛利润	毛利率%	毛利润	毛利率%	毛利润	毛利率%	毛利润	毛利率%
市政工程业务	11,175.00	15.00	13,950.00	15.00	15,328.79	16.39	13,562.24	14.55
土地整理业务							72.90	15.48
演出业务	-1,053.55	-	-	-	-1,353.67	-178.37	-1,854.67	-176.61
运输业务	354.46	56.25	-2,883.89	-394.48	-2,698.20	-189.11	-3,037.49	-195.60
商品销售	2,768.39	0.57	5,922.31	0.57	5,073.79	0.49	498.82	0.30
房屋销售业务	563.69	14.79	110.35	1.39	1,286.66	6.61	4,394.27	17.07
酒店收入	211.10	93.06	149.50	49.36	117.87	94.71		
其他收入	277.96	100.00	-1,193.91	-73.99	-	-	-	-
主营业务小计	14,297.05	2.57	16,054.37	1.41	17,755.24	1.55	13,636.07	4.76
转让土地使用权	-	-	-2,793.01	-5.77	16,893.08	16.58	9,882.97	11.69
公交广告							27.3	100
房租	460.02	86.18	177.52	71.08	503.95	96.81	551.59	92.51
其他	-	-	504.51	90.51	381.31	70.80	169.86	49.23
其他业务小计	460.02	86.18	-2,110.98	-4.29	17,778.34	17.27	10,631.72	12.44
合计	14,757.07	2.59	13,943.40	1.17	35,533.58	2.85	24,267.79	6.52

2018、2019 年、2020 年及 2021 年 9 月末，发行人主营业务毛利润分别为 13,636.08

万元、17,755.24 万元、16,054.37 万元和 14,297.05 万元，毛利率分别为 4.76%、1.55%、1.41%和 2.57%。2019 年主营业务毛利率较 2018 年下降 3.21%，主要原因为占比很高的商品销售收入毛利率较低，2020 年主营业务毛利率较上年下降 0.14%，占比较高的市政工程业务毛利率降低。

从业务板块上看，发行人市政工程施工业务 2018-2020 年毛利润有所波动，2019 年较 2018 年毛利润上升 1,766.55 万元，增幅为 13.03%。2020 年，毛利润为 13,950.00 万元，毛利率为 15.00%。

近年来市政工程板块市政工程施工收入毛利率总体维持在 15%左右，但市政工程下分若干板块，不同板块的毛利率有所差异，部分板块（如片区改造、体育中心建设等）毛利率较其他板块（如防汛河道、路网及河道雨污分流等）高，因此市政板块的毛利率根据完成的项目不同而有所波动。

发行人 2018 年开始新增了一项大宗商品销售收入。2018 年其毛利润为 498.82 万元，毛利率为 0.30%。2019 年毛利润为 5,073.79 万元，毛利率为 0.49%。2020 年毛利润为 5,922.31 万元，毛利率为 0.57%。

发行人土地整理业务 2018 年毛利润较 2017 年下降 653.56 万元，变动的主要原因是根据整理的土地情况以及预计使用情况，土地储备中心予以项目的溢价（即发行人的毛利）不同，导致每年的毛利率有差异。

发行人转让土地使用权业务最近三年及一期毛利润分别为 9,882.97 万元、16,893.08 万元和-2,793.01 元。最近一年毛利为负，主要系 2020 年发行人转让给土储中心的一宗土地按照取得成本作为对价进行转让，略低于该宗土地的评估价值，造成毛利为负。

报告期内，发行人房屋销售业务毛利润及毛利率存在较大波动，主要原因是锦绣花园项目基本销售完毕，怡和花园项目存量房产减少，因楼层等原因调整价格导致利润及毛利率有所波动。

（三）主要业务板块

1、市政工程建设业务

市政工程建设业务是发行人最主要的业务。发行人本部作为兖州区城市基础设

施建设主体，按照兖州区政府对城市建设的总体规划部署，承建了城市路网改造、农村路网改造、棚户区建设等公益性市政工程项目。2018-2020 年，发行人市政工程建设业务收入分别为 93,234.60 万元、93,527.00 万元和 93,000.00 万元，占营业收入的 25.06%、7.50%和 7.81%。2021 年 1-9 月，发行人市政工程建设业务收入为 74,500.00 万元，占营业收入的比例为 13.09%。

（1）运营模式

根据《兖州市人民政府关于明确兖州市惠民城建投资有限公司性质及经营范围的通知》（兖政字〔2008〕63 号），兖州政府赋予城乡基础设施建设职能。发行人是兖州市政工程建设的实施主体，业务由发行人本部负责，目前采用先建设后转移的模式开展城市基础设施建设业务。2008 年 12 月 30 日，发行人与项目业主签订了《兖州市城乡工程委托建设和回购合同》，合同约定对城区路网、防汛河道、路网及河道雨污分流项目、农村路网、医疗中心、体育中心、污水处理、写字楼项目、新农村建设项目建设；2009 年 2 月 29 日，发行人于项目业主签订了《兖州市城乡统筹一体化配套工程委托建设与回购合同》，合同约定对城乡统筹一体化配套项目建设；2009 年 12 月 20 日，发行人与项目业主签订了《兖州市城乡工程委托建设和回购合同》，合同约定对火车站片区改造项目、城乡基础设施项目、企业改制配套园区项目建设；2010 年 10 月，发行人与项目业主签订了《旧关片区棚户区改造安置房建设项目投资建设与转让收购（BT）协议书》，约定对旧关片区棚改项目建设；2012 年 6 月，发行人与项目业主签订了《2012 年度兖州市棚户区改造保障性安居工程投资建设与转让收购（BT）协议书》，合同约定对南关片区棚户区保障性安居工程、南顺城苗圃棚户区保障性安居工程项目建设。

基于上述合同，发行人开展基础设施建设业务，由发行人负责组织资金对约定的基础设施进行投资建设，由项目业主按照发行人的投资成本加约定的投资回报（合同约定总体平均为 7%-15%，具体回报率视项目而定）进行回购。项目业主对发行人的工程项目逐年进行验收确认，对工程项目进行分批回购，发行人根据每年的确认额进行移交并据此确认收入并结转成本。该种模式既保障了基础设施建设的顺利进行，又对发行人的营业收入及营业利润提供了保障。

市政工程业务项下的项目全部为《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）下发之前以投资建设与转让收购（BT）方式承接的项目。财预〔2012〕463 号文出台后，发行人不存在新增 BT 项目。

（2）会计处理模式

公司采用权责发生制原则进行财务核算。成本分为直接成本与间接成本，直接成本包括人工费、材料费、机械费、其他直接费用，间接成本包括项目部发生的管理人员工资、社保费、招待费、差旅费、办公费、保险费等。项目业主对发行人的工程项目逐年进行验收确认，发行人移交项目据此确认收入并结转成本。

在市政工程项目的准备阶段和建设阶段，产生项目工程支出时，在发票等入账凭证到位前，会计处理方式为“借：其他应收款，贷：货币资金”。在入账凭证到位、相关支出满足入账条件后，将其他应收款调为存货科目，会计处理方式为“借：存货，贷：其他应收款”。现金流量表计入投资活动产生的现金流出。项目业主对发行人的工程项目逐年进行验收确认，发行人移交项目据此确认收入并结转成本。确认收入时的会计处理方式为“借：应收账款，贷：主营业务收入”。确认主营业务成本的会计处理方式为“借：主营业务成本，贷：存货-开发成本”。收到回款时的会计处理方式为“借：货币资金，贷：应收账款”。现金流量表中计入经营活动产生的现金流入。

在 BT 模式下，发行人在建设期通过自身的工程投入与施工建设形成资产，其后委托方在回购期逐年确认营业收入，由于建设项目的回购期滞后于项目建设期，因而建设期发行人对投资建设项目形成资产的工程支出计入投资性现金流出，其后发行人对委托方确认营业收入所形成回款计入经营性现金流入。

（3）采购管理

根据工程设计图纸和预算中确定的原材料数量，由公司和工程分项承包方共同确定原材料厂家、规格、型号、价格、质量等。由承包方与供货商签订供货合同，公司进行认证，如承包方不能按合同约定支付货款，公司从承包方的工程款中直接扣除支付给供货方，由此给公司造成的一切损失由承包方承担。材料进入工程施工现场时由公司聘请的监理公司根据设计图纸对材料品质进行确认，并按规定报送检验，未按规定或检验不合格的材料不得使用。

（4）质量与安全管理

发行人非常重视工程质量管理体系的制定和执行，按照国家及山东省现行的施工规范及质量验评标准，制定了多个内部工程质量管理制度并严格执行。每个工程项目部分别聘请监理公司，对工程质量进行监督检查，项目部每月对工程质量执行情况进行检查，加强对工人工程质量责任意识的教育，并将工程质量作为重要环节纳入年终考核，通过多层次的监管确保项目建设符合公司工程质量管理规定，保证项目建设工程质量管理体系有效的开展。发行人按季度对项目工程质量情况进行检查和督导，近三年及一期，公司从未发生工程质量事故。

此外，发行人制定了《安全生产责任制度》，设立安全生产委员会、设置项目安全生产责任人、项目安全员等，按季度对项目安全生产情况进行检查和督导，并将安全生产作为重要环节纳入年终考核，保证项目建设安全有效的开展。2012 年至募集说明书签署之日，公司从未发生安全生产事故。

（5）项目承接情况

1) 主要已完工项目情况

从市场上看，发行人承接项目主要集中在兖州区。自 2004 年以来，发行人先后承接了包括省运会城区路网项目、城乡基础设施等规模较大的建筑工程项目。

表：截至2021年9月30日发行人主要已完工项目回购情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回购金额	截至 2021 年 9 月末已回购金额	未来三年回购计划			是否按照合同或协议执行回购
									2021	2022	2023	
1	城区路网	2004-2013	2009-2027	65,100.00	65,100.00	是	72,646.04	70,840.40	1,666.67	138.97	0	是
2	防汛河道	2004-2013	2009-2025	30,500.00	30,500.00	是	33,629.04	33,629.04	-	-	-	是
3	火车站片区改造项目	2004-2013	2012-2026	17,900.00	17,900.00	是	20,211.08	20,211.08	-	-	-	是
4	城乡基础设施项目	2004-2013	2009-2022	183,800.00	183,800.00	是	207,614.00	207,334.63	279.37	0	0	是
5	路网及河道雨污分流项目	2004-2010	2009-2029	31,500.00	31,500.00	是	35,580.03	35,580.03	0	0	0	是
6	农村路网	2006-2013	2009-2029	91,400.00	91,400.00	是	102,063.37	94,088.32	5,000.00	2,975.05	0.00	是
7	企业改制配套园区	2009-2013	2010-2026	35,700.00	35,700.00	是	40,332.17	40,332.17	0	0	0	是
8	医疗中心	2006-2008	2009-2026	32,600.00	32,600.00	是	36,779.50	36,779.50	0	0	0	是
9	体育中心	2012-2014	2015-2026	37,000.00	37,000.00	是	41,809.30	41,809.30	0	0	0	是
10	污水处理	2009-2010	2009-2026	6,300.00	6,300.00	是	14,636.21	14,636.21	0	0	0	是
11	写字楼项目	2010-2013	2014-2029	18,900.00	18,900.00	是	21,354.02	21,354.02	0	0	0	是
12	旧关片区棚改项目	2012-2016	2017-2025	133,974.00	133,974.00	是	198,706.00	126,125.22	14,420.96	14,539.95	14,539.95	是

13	城乡统筹 一体化配 套	2012-2016	2017-2026	146,716.00	146,716.00	是	164,321.92	86,073.39	7,824.85	23,474.56	23,474.56	是
14	南关南顺 城苗圃棚 改项目	2012-2019	2013-2020	160,373.00	160,373.00	是	184,429.00	85,000.00	10,000.00	30,000.00	30,000.00	是
合计	-	-	-	991,763.00	991,763.00	-	1,174,111.68	913,793.31	39,191.85	71,128.53	68,014.51	-

2) 主要在建项目情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人主要在建项目为新农村建设项目。发行人在建项目均获取了发改委批复、土地预审函等批文，项目合法合规，并与区财政局签署了《2012 年度兖州市棚户区改造保障性安居工程投资建设与转让收购协议书》、《兖州市城乡工程项目委托建设和回购合同》。在建项目总投资额 25.30 亿元，已投资金额 23.60 亿元，目前已接近完工。在建项目于 2013 年开始分批进行回购。

。

表：截至2021年9月30日发行人主要在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	回购期间	总投资额 (亿元)	已投资额 (亿元)	是否签订合同或协议	立项	国土	环评	拟回购金额	已回购金额	未来投资计划 (2021)
1	新农村建设	2011-2021	2013-2022	25.30	23.60	是	兖发改 (2012) 62号、 兖发改 (2013) 7号、 兖发改 (2014) 10号	兖国土资 字 (2012) 39号、 兖国土资 字 (2013) 67号、 兖国土资 字 (2014) 4 号	兖环审报告表(2012) 50号、 兖环审报告表(2012) 51号、 兖环审报告表(2012) 52号、 兖环审报告表(2012) 53号、 兖环审报告表(2012) 54号、 兖环审报告表(2012) 55号、 兖环审报告表(2013) 5号、 兖环审报告表(2013) 6号、 兖环审报告表(2013) 7号、 兖环审报告表(2014) 6号、 兖环审报告表(2014) 7号	28.34	0.96	1.70
-	合计	-	-	25.30	23.60	-	-	-	-	28.34	0.96	1.70

注：新农村项目已接近完工，2020年由于疫情原因，项目未有投入。

3) 自营项目情况

截至 2021 年 9 月末，发行人已开工自营项目主要为颜店工业园区新旧动能转换引领区建设项目、颜店镇乡村振兴建设项目、中欧合作产业园项目。拟建自营项目为兖州高铁新城项目。

自营项目采取“政府引导、市场化运作、公司化运营”的开发模式，发行人作为项目的投资开发主体，通过厂房租赁、销售等方式实现收益，同时政府可根据实际情况给与一定的运营补贴。发行人未来不再通过与政府签署代建协议的方式进行此类项目运作。主要自营项目基本情况如下：

表：截至2021年9月末发行人主要自营项目情况

单位：亿元

项目名称	建设主体	总投资额	已投资额	开工时间	未来投资计划			预计竣工时间
					2021	2022	2023	
颜店工业园新旧动能转换引领区建设项目	惠民城投	10.07	0.33	2021	5.50	4.24	-	2022
颜店镇乡村振兴建设项目		10.00	3.57	2021	2.00	4.34	-	2022
兖州工业园区中欧合作产业园智能制造工厂项目		4.74	1.85	2021	0.89	2.00	-	2022

① 颜店工业园新旧动能转换引领区项目

发行人将在颜店工业新城核心区域，投资打造济宁市颜店工业园新旧动能转换引领区项目，作为颜店工业新城建设的先行区和突破口。项目位置为中源沟以东、洸府河西路以西，建设路以北、鲁王路以南。

项目主要建设综合服务区、科技孵化区、标准工厂区三大主要功能区域，总占地面积 20 公顷（折合 300 亩），总建筑面积 30.13 万 m²。

a.综合服务区

总建筑面积 30,000 m²，配套建设商务咨询服务中心（A 座）、综合服务中心（B 座）、规划展示中心（C 座）。

b.科技孵化区

总建筑面积 10,000 m²，主要建设研发实验楼、开放式创业工场、独立式办公楼。

c.标准工厂区

总建筑面积 228,984 m²，主要建设厂办一体区、标准厂房。

d.职工生活区

总建筑面积 10,000 m²，主要建设职工公寓。

e.其他公用配套设施

总建筑面积 3,300 m²。其中为职工生活区配套建设职工浴室、职工食堂、便利店等生活配套设施 2,600 m²；给排水、供电、通风、供暖、弱电、消防设施等公用配套设施 700 m²。

② 颜店镇乡村振兴建设项目

发行人根据中央“乡村振兴战略”总要求，通过新农村社区和乡村振兴产业园等建设，推动一二三产业互融互动发展，促进各产业的相互渗透融合发展，打造兖州区现代农业服务先行先试区。项目位置为新农村社区东至中源东路，西至金阳路，南至鲁王路，北至滋阳路；邻里中心位于新农村社区西南角；乡村振兴产业园东至洸府河路，西至中源东路东侧耕地，南至子渊路，北至鲁王路南侧耕地。

本项目涉及土地面积 542 亩，新建新农村社区占地面积 166 亩、邻里中心占地面积 50 亩、乡村振兴产业园 168 亩，其余可腾空土地 158 亩。项目总建筑面积 431,362 m²。

③ 中欧合作产业园智能制造工厂项目

本项目主要建设内容为服务于农产品深加工、冷链物流等企业生产、办公用房，通过借助 2018 年开通的“齐鲁号”中欧班列（兖州—华沙）营运优势，助力本地企业与“一带一路”沿线国家开展农产品经贸合作，使兖州成为连接济宁及周边地区与“一带一路”沿线国家对外农产品贸易的重要枢纽，打造对外开放新高地。

项目规划总用地面积 126,849.60 m²（约 190.27 亩），总建筑面积 73,214 m²，其中建设厂房 50,544 m²（农产品深加工厂房、冷链物流厂房），展示中心 4,802 m²（农产品展销、电子商务、智慧农业），办公及配套 17,340 m²（员工食堂、超市、健身娱乐、办公会议），配电 432 m²，门卫及其它建筑 96 m²，同时配建园区道路、停车场、绿化以及市政管网等。

④拟建项目

截至 2021 年 9 月末，发行人拟建项目主要为兖州高铁新城项目。兖州高铁新城项目预计总投资额为 3.90 亿元，未来两年投资计划分别为 1.00 亿元、2.90 亿元。

鲁南高铁预计于 2022 年通车，兖州南站将建成投入使用。借鉴外地成熟经验，兖州区委区政府授权发行人对兖州南站高铁片区进行总体开发。项目建设地点位于济宁市兖州区荆州路以西、丰兖路以南、福州支路以东，铁路以南区域。规划面积约 2000 亩，项目拟分期实施，本期主要建设商务酒店、居民住宅以及临街商建等，占地约 372 亩。

项目规划用地面积为 273,036 m²，约 372 亩。项目总建筑面积为 767,000 m²，其中地上建筑面积 695,000 m²（包括商务中心 15,000 m²，高层住宅建筑面积 60,000 m²，底商建筑面积 80,000 m²），地下建筑面积 65,530 m²。项目占地面积 72,000 m²，项目容积率为 2.8，建筑密度 28.9%，绿地率 30%，绿地面积 80,000 m²。

该项目总停车位 4,200 个，其中地上停车位 600 个，地下停车位 3,600 个。

同时，高铁新区的土地由惠民城投公司负责统一整理开发，政府对惠民城投公司给予优惠政策。

5) 市政工程建设业务合规情况

市政工程业务项下的项目全部为《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）下发之前以投资建设与转让收购（BT）方式承接的项目。财预〔2012〕463 号文出台后，发行人不存在新增 BT 项目。

2、商品房销售业务

（1）运作模式

发行人作为兖州当地的主要基础设施建设主体，同时参与兖州区的商品房建造及销售。经营模式为自主开发。发行人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销售。截至目前，发行人房地产业务全部为住宅及配套商铺，全部位于济宁市兖州区。近三年又一期的经营情况如下所示。

发行人最近三年及一期房地产业务收入情况

单位：万元、%

报告期	营业收入	营业成本	毛利	毛利率
2021 年 1-9 月	3,812.50	3,248.80	563.69	14.79
2020 年度	7,937.53	7,827.18	110.35	1.39
2019 年度	19,463.82	18,177.15	1,286.66	6.61
2018 年度	25,743.93	21,349.66	4,394.27	17.07

（2）会计处理方式

发行人通过招拍挂渠道并缴纳出让金后获得土地，会计处理方式为“借：存货—土地储备，贷：货币资金”，现金流量表中计入购买商品、接受劳务支付的现金。

待开发建设阶段，相关的土地资产由上述科目转入“存货—开发成本”。会计处理方式为“借：存货—开发成本，贷：存货—土地储备”。开发阶段的各项成本支出共同计入“存货—开发成本”，会计处理方式为“借：存货—开发成本，贷：货币资金”，现金流量表中计入购买商品、接受劳务支付的现金。在项目完工后，将“开发成本”转为“库存商品”，待销售时结转相应成本。

在预售阶段房屋销售收到款项时，会计处理方式为“借：银行存款，贷：预收款项”。现金流量表中计入销售商品、提供劳务收到的现金。

当房屋交付、开具发票确认销售收入时，会计处理方式为“借：预收款项，贷：营业收入”，同时结转相应房屋成本，会计处理方式为“借：营业成本，贷：库存商品”。现金流量表中计入销售商品提供劳务收到的现金。

（3）收入实现及项目承接情况

1) 已完成房地产项目

发行人目前已完成的房地产开发业务情况如下：

截至2021年9月30日发行人已完成房地产项目

单位：亿元

序号	项目名称	开工时间	竣工时间	总投资额
1	锦绣家园	2011.11	2014.06	4.80
2	怡和花园	2010.05	2019.03	12.30

兖州区锦绣家园建设项目位于兖州区新城区，兖州区行政办公中心西侧、九州路以北、建设路以南、徐州路以西、冀州路以东。项目总投资额 4.80 亿元，总用地面积 225,144.26 平方米，总建筑面积 513,732.25 平方米，其中地上建筑 394,135.23

平方米，地下建筑面积 119,597.02 平方米，地上建筑包括住宅建筑面积 375,220.23 平方米，配套公建建筑面积 18,915 平方米，其中幼儿园建筑面积 2,115 平方米，商业服务建筑面积 14,300 平方米，会所 2,500 平方米，地下建筑包括地下室建筑面积 112,898 平方米及架空层建筑面积 6,699.02 平方米。项目地上容积率 1.75，建筑密度 12.51%，绿地率 38.81%，设计居住人口 2,727 户，设计停车位 3,105 个，其中地面停车位 215 个，地下停车位 2,890 个。

截至 2021 年 9 月 30 日，锦绣家园累计销售住宅 2,590 套，累计销售商铺 25 套，累计销售收入 125,153.00 万元，锦绣家园住宅和商铺基本销售完毕，剩余部分普通车位待售。

怡和花园项目是发行人 2010 年 6 月动工开发的一个大型综合性高端社区，位于新老城区中心地带，南临建设路，北临文化西路，地理位置优越，与兖州银座商城和华勤地产项目紫禁城项目一路之隔。小区由 56 栋小高层（15 层、17 层）及小高层建筑（11 层）、2 所幼儿园、1 所独立社区服务中心、1 所市场物业组成，共分为绿地、住宅、社区服务和商业四大功能分区。怡和花园项目计划总投资 12.30 亿元，总占地 368.80 亩，规划总建筑面积 602,906 平方米。项目分两期建设，其中，一期总投资 75,237 万元，占地 235.14 亩，总建筑面积 379,332 平方米，住宅 2,336 套，地下停车位 2,019 个，设计居住人口 8,162 人；二期计划总投资 48,730 万元，项目占地 133.58 亩，总建筑面积 223,574 平方米，其中住宅建筑面积 151,303 平方米，商业建筑面积 14,481 平方米，车位 1,126 个，设计居住人口 3,603 人。

截至 2021 年 9 月 30 日，怡和花园共销售住宅 3,433 套，累计销售商铺 77 套，累计实现销售收入 172,833.62 万元。

2) 在建房地产项目

发行人目前在建房地产开发产业务情况如下：

表：截至2021年9月30日发行人在建房地产项目

单位：亿元

项目名称	泽缘名府	惠民枫润府	惠民水岸新城	龙泽名府
开工时间	2019.07	2021.1	2020.9	2020.9
拟竣工时间	2022.05	2022.4	2022.10	2022.6
计划投资	5.0	4.6	7.9	2.0

已投资额		3.05	2.18	3.46	0.85
未来投资支出	2021	0.95	0.92	2.44	0.55
	2022	1.0	1.5	2.0	0.6
资金来源		自筹	自筹	自筹	自筹

表：截至2021年9月30日发行人在建房地产项目批文情况

项目名称	泽缘名府
土地使用权证	鲁（2019）兖州区不动产权第 0000827 号
立项批复	2019-370812-70-03-009824
环境评估报告	备案号 201937088200000012
建设工程规划许可证	建字第 370822〔2019〕014 号
建设用地规划许可证	地字第 370822〔2019〕004 号
建筑工程施工许可证	370882201908230201 号
项目名称	惠民枫润府
土地使用权证	鲁（2020）兖州区不动产权第 0001985 号
项目备案证明	2020-370812-70-03-041380
建设项目环境影响登记表	备案号 202037088200000169
建设工程规划许可证	建字第 370822[2020]035 号
建设用地规划许可证	地字第 0822[2020]010 号
建筑工程施工许可证	3708822021020701 号
项目名称	惠民水岸新城
土地使用权证	鲁（2020）兖州区不动产权第 0000734 号
项目备案证明	2020-370812-70-03-027552
建设项目环境影响登记表	备案号 202037088200000208
建设工程规划许可证	建字第 370822[2020]018 号
建设用地规划许可证	地字第 0822[2020]008 号
建筑工程施工许可证	3708822020091802
项目名称	龙泽名府
土地使用权证	鲁（2019）兖州区不动产权第 0016351 号
项目备案证明	2019-370812-70-03-085482
建设项目环境影响登记表	备案号 201937088200000220
建设工程规划许可证	建字第 370822[2020]020 号
建设用地规划许可证	地字第 370822[2020]001 号
建筑工程施工许可证	3708822020091404 号

泽缘名府项目西起冀州路，东到兖州第一中学，南起丰兖路，北到文艺路。规划总户数 1,200 户，总用地面积 59,683 平方米。建筑面积 171,154 平方米。该项目计划投资总金额为 5 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资 3.05 亿元。

枫润府项目位于兖州铁北西街以北，育才路以东，占地约 50 亩，新建住宅楼、公共配套设施等总建筑面积 85,652.25 平方米，其中地上建筑面积 60,860 平方米，地下建筑面积 24,792.25 平方米。该项目计划投资总金额为 4.6 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资 2.18 亿元。

惠民水岸新城项目南侧是兖州市市政规划的大型水体自然公园，北侧毗邻兖州体育中心，东至规划雍州路，西至梁州路，项目总用地面积约 53,062 平方米，新建住宅楼、商业、公共配套设施等总建筑面积 147,571.58 平方米，其中地上建筑面积 104,468.6 平方米，地下建筑面积 43,102.98 平方米。该项目计划投资总金额为 7.9 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资 3.46 亿元。

龙泽名府项目位于兖州区北护城河路与曲兖公路交汇处，兴隆文化园（东区）西侧，占地约 22 亩，新建住宅楼、公共配套设施等总建筑面积 31,827.85 平方米，其中地上建筑面积 20,235.68 平方米，地下建筑面积 11,592.17 平方米。该项目计划投资总金额为 1.5 亿元，截至 2021 年 9 月末已投资 0.85 亿元。

3) 房地产项目土地储备情况

发行人房地产项目土地储备情况

单位：万元、平方米

序号	地块名称	所在地	面积	取得时间	土地出让金总额	已缴纳出让金金额	资金来源	拟建项目类别
1	北关二区	兖州区	8,285.00	2018 年	1,560.00	1,560.00	自筹	住宅
2	北关三区	兖州区	11,533.00	2018 年	2,040.00	2,040.00	自筹	住宅
3	奎星苑 B7B8	兖州区	3,572.00	2018 年	645.00	645.00	自筹	住宅
4	奎星苑 A4	兖州区	5,200.00	2018 年	980.00	980.00	自筹	住宅
5	奎星苑 A8	兖州区	5,931.00	2018 年	1,100.00	1,100.00	自筹	住宅
6	泽缘名府土地	兖州区	44,628.00	2019 年	12,261.60	12,261.60	自筹	住宅
7	龙泽名府	兖州区	14,944.00	2020 年	3,630.00	3,630.00	自筹	住宅
8	枫润府	兖州区	33,264.00	2020 年	14,657.00	14,657.00	自筹	住宅
合计			127,357.00		36,873.60	36,873.60		

（4）发行人房地产业务合规情况

发行人房地产项目开发主体均具备相应资质，在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为；不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；企业诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情形；不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情形；不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等情形；不存在土地权属问题；不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形；不存在项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；所开发的项目合法合规，不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形；不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

3、文化旅游行业

在文化旅游方面，发行人投资建设了兴隆文化园，文化旅游方面的收入主要包括门票收入及景点其他收入。最近三年及一期，发行人文化旅游板块营业收入分别为 1,050.12 万元、758.91 万元、0.00 万元以及 0.00 万元。营业成本分别为 2,904.79 万元、2,112.58 万元、0.00 万元以及 1,053.55 万元。报告期内，主要板块营业成本主要为园区工作人员、演职人员的人工成本和园区设备的折旧摊销成本。

最近三年及一期，发行人文化旅游板块持续亏损，主要系旅游园区项目的运营存在发展周期，报告期内兴隆文化园旅游项目处于发展前期阶段，园区每年运营成本较为稳定而运营收入尚不能覆盖运营成本。针对项目周边，发行人将进行商业地产开发，为发行人带来补充收益。发行人文化旅游板块营业收入及营业利润占合并口径比例较小，该业务持续亏损的情况对发行人偿债能力不构成实质影响。

（1）兴隆文化园项目概况

兴隆文化园工程项目是山东省政府 2011 年省重点项目，山东省文化产业基地。该项目以兖州兴隆塔地宫出土的佛舍利等佛教圣物为依托，以佛教文化资源为基础，

以佛顶骨舍利供奉为核心，重建兴隆寺，与兴隆塔、地宫佛教圣物相结合，形成集名寺、名塔和佛顶骨舍利于一体的佛教文化景观。兴隆寺与台湾星云大师佛光山寺缔结为兄弟寺庙，加强宗教友谊，促进文化交流。项目建成后，将与曲阜、泰安共同形成问道（泰山）—观孔（曲阜）—礼佛（兖州）的儒道释黄金旅游线路，形成 5A 级旅游景区，构造山东旅游新架构，吸引来自世界各地的游客前来旅游观光。

项目选择国内外顶尖的策划、设计团队，高起点、高标准、高境界、高品质地形成策划设计，与国内实景演出创始人梅帅元团队合作，打造国内一流、世界知名、具有浓厚地方色彩的大型佛教文化旅游景区，打造国内首个以生命教育和道德教育为指导的佛教主题园区，成为山东乃至全国的生命教育和道德教育基地。

兴隆文化园共分为东、西两区。其中，西区为祈福区，以恢复兴隆寺、大雄宝殿、灵光宝殿、观音园等组成，并辐射出周边佛教文化园区、站前商业圈等。高达 118 米的灵光宝殿，是西区核心建筑，建成后将成为与台湾中台禅寺、陕西法门寺景区合十塔等著名佛教建筑遥相呼应，集传统与现代于一体的当代标志性佛教建筑。兴隆文化园东区为演艺体验区，该区场地有大型户外演出舞台、三界世界游览区、经典法门馆、佛教与科学馆等建筑。

项目于 2010 年 9 月开工建设，目前西区礼佛区已于 2015 年 10 月开园迎宾，东区演艺体验区基本完工，已于 2016 年 5 月开园试营业。依托兴隆塔地宫出土的碑文记载内容，由梅帅元先生及其团队精心策划、打造大型户外实景演出《菩提东行》，并于 2012 年成功举行了首演季，引起了轰动效应。2013 年，《菩提东行》获得山东省旅游项目规划创新奖。在刚刚开幕的十艺节上，《菩提东行》代表济宁市参展，受到了广泛关注，并荣获“优秀展示奖”称号。

（2）兴隆文化园运营模式

该项目建设主体为公司及其子公司济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司，该项目为发行人的经营性项目，项目资金由自有资金及贷款资金构成，门票收入、景点其他旅游收入、相关商铺租金等全部为发行人所得。

目前项目入园门票的票面价格为：西区礼佛区 80 元/位，东区体验区 100 元/位，晚上《菩提东行》大型实景演出门票 168-398 元/位。门票在经营中根据市场情况进行打折销售。景点其他收入主要包括：导讲服务、游览车、餐饮零售等。

（3）兴隆文化园发展前景

公司通过项目周边商业旅游地产综合开发收益收入、门票收入、相关旅游产品生产销售收入等多渠道收回投资，并取得可观的直接效益和综合社会效益。

依托济宁丰富的旅游资源，以及活跃的旅游市场，将为文化园项目带来充足的客源以及更多人气。同时，在文化园建设期间，已投入 3,000 余万元，在首都机场、北京高铁站、京沪高铁、高铁杂志《旅伴》等区域及媒体上进行宣传造势，为文化园开园迎宾做好前期铺垫。

文化园对外开放后，综合旅游淡旺季人数计算，预计游客数量为 6,000 人/天，全年游客数量将达到 220 万人次，晚上还有大型实景演出，可容纳 2,000 人。预计 2021-2023 年将进入快速发展时期，年平均游客量增长率达到 10%。之后进入平稳发展时期，年平均游客量增长速度为 5%。此外，发行人预计取得项目周边已整理土地 3,500 余亩，进行商业地产开发，预计可实现收益 37.10 亿元。

4、商品贸易业务

商品贸易业务由新设立的兖州区惠民均和贸易有限公司运营。兖州区惠民均和贸易有限公司（以下简称“惠民均和”）成立于 2018 年 11 月，是由发行人与上海均和集团国际贸易有限公司合资成立的控股子公司，注册资本 5 亿元，其中发行人控股比例为 51%。

经营范围包括：一般项目：养老服务；健身休闲活动；物联网技术服务；信息技术咨询服务；文艺创作；建筑材料生产专用机械制造；非金属矿及制品销售；金属矿石销售；金属材料销售；建筑材料销售；机械设备销售；电气机械设备销售；针纺织品及原料销售；纺织专用设备制造；润滑油销售；石油制品销售（不含危险化学品）；服装制造；服装服饰批发（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：餐饮服务；住宿服务；保健食品生产；货物进出口；技术进出口（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，具体经营项目以审批结果为准）。

惠民均和虽然成立时间较短，但是依托合作方上海均和集团国际贸易有限公司多年的行业经验和基础，避免了公司初创期的发展壁垒，公司成立后经营状况即基本步入正轨截至 2020 年 12 月 31 日，惠民均和资产总计为 61,865.48 万元，股东权

益合计为 53,851.75 万元，负债合计为 8,013.73 万元；2020 年实现营业收入 1,036,808.09 万元，净利润 3,128.89 万元。

惠民均和人员配备方面集双方股东的优势。上海均和集团负责业务经营，主导组建和管理运营惠民均和的业务团队，实现约定的交易额；发行人主要负责财务管理。人员配备方面，惠民均和的董事长由发行人提名；总理由上海均和集团提名，负责管理公司的运营工作；财务负责人由发行人提名，负责管理公司的财务工作。公司下设业务部、财务部、法务及风控部。

上海均和集团国际贸易有限公司是上海均和集团的全资子公司，总部位于上海，上海均和集团先后在新加坡、香港、上海、武汉、重庆、成都、西安、深圳、昆明、南昌、厦门、镇江、天津、大同、洛阳等地成立多家分支机构，连续十多年被国家工商总局评为“全国守合同重信用企业”，2018 年，上海均和集团位列“中国企业 500 强第 173 位”、“中国民营企业 500 强第 43 位”。

惠民均和公司以大宗商品贸易为主营业务，主营品种包括：大宗原材料（如钢铁、有色金属、矿石、化工等）、大宗能源（原油、煤炭）、大宗农产品（大豆、小麦）等。

（1）大宗商品贸易经营模式

公司主营大宗商品贸易，大宗商品一般指可进入流通环节、但非零售环节，具有商品属性，用于工农业生产与消费使用的大批量买卖的物质商品，主要包括大宗原材料（如钢铁、有色金属、矿石、化工等）、大宗能源（原油、煤炭）、大宗农产品（大豆、小麦）等。大宗商品往往具有交易量巨大、价格波动明显、全球流通等特点。

贸易模式主要有自营和代理两种：自营模式一般是指贸易商从上游供应商采购货品后自拓下游客户渠道进行销售，贸易商利用信息的不对称及时间和空间差异赚取进销差价。代理采购模式，贸易商与下游客户签订代理合同后，采用收取 15%-20% 的保证金模式。之后向上游供应商采购货物，下游客户根据自身需求在规定时间内向贸易商支付余款提货。自营和代理模式的主要区别在于代理模式是以销定购，即锁定上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格基本上在采购价格的基础上加上相关费用从而锁定利润，库存周转较快。自营模式为先采再销，

期间贸易商承担价格波动风险以及库存周转压力。自营和代理业务贸易环节基本可分为采购和销售。

惠民均和贸易有限公司成立于 2018 年 11 月，由于公司成立时间较短，2018 年收入主要为代理模式业务。后期将根据市场情况，如价格有稳定上涨趋势或在空间区域中有较大的商品价差，将会加大自营的占比。

1) 采购环节

a. 签订采购合同

惠民均和在了解供应商资质、信誉、交货能力等情况后与之签订采购合同，合同内容包括买卖双方的名称、地址、货物描述（名称、品种、数量、规格、价格等）、支付方式以及其他条款等。部分企业由于存在长期采购需求，同时为与供应商保持稳定的合作关系，会与上游供应商签订年度供货协议，或支付年度协议保证金，大致锁定全年采购量，之后根据实际情况分批采购。

b. 支付结算

惠民均和在支付采购货款时，按照与供应商协定提前支付一定比例或全部货款，通常供应商比较强势，除了在定价权上站主导地位外，会要求惠民均和支付履约保证金，且付款条件苛刻，往往需要提前支付全额货款。惠民均和目前合作的上游供应商为长期合作方，信用资质好，双方信任度较高。货款支付结算方式主要为直接电汇，即由惠民均和直接将货款汇至供应商银行账户，费用水平较低。

2) 销售环节

a. 定价

惠民均和销售环节的定价模式目前分为以下两种：

“一口价”，即价格确定在合同履行完毕前，即使期间价格上涨或下跌均不再变更。长协价格是典型的一口价模式，贸易企业也常用上、下游同步一口价的方式进行价格锁定。

即时定价。即采取市场现货价格来定价，随行就市的定价模式。

b. 销售结算

对于由下游客户指定采购的代理业务，惠民均和目前对下游客户采用全款结算的模式。未来会考虑收取 15%-20%的保证金，在货权交割时进行尾款结算。

3) 风险控制

针对上述交易模式，惠民均和制定了各种风险防控措施：

a.首先在合作协议中约定，惠民均和成立后的任一会计年度优先保证发行人一定的收益，不足的部分由上海均和国贸承担补足义务。

b.不做单边投机交易。惠民均和禁止业务人员进行单边交易，“风控部门”监控头寸。利用业务信息、管理和监测系统加强对业务的监管，保证交易的安全性、稳定性，防止系统风险。对与大宗商品现货贸易的业务均采取套期保值措施，力求锁定价格风险和利润。

c.通过加强员工职业道德教育、业务培训等方式提高各级管理和操作人员的业务水平和职业操守，严格控制操作风险的发生。

d.精挑细选交易对手，挑选信誉好、实力强的世界 500 强企业和国内央、国企为交易对手，并将所有的交易对手细分评级。

e.吸纳优秀的专业人才，加强公司的人才建设。

f.严控资金风险。由于大宗商品多采取款到发货的原则，对于付款方面，在调度资金时严格审批。对于下游客户一律采取款到发货原则。

g.资金及货物风险控制。支付预付款的上游供应商选择央企、国企及 500 强背景的企业，结算方式为信用证、银行承兑汇票及现款。下游客户采取款到发货的原则。

供应商获取渠道方面，惠民均和的核心专业团队有十余年的行业经历，长期的发展过程中，在有色金属、石油化工、橡胶、煤炭、矿产资源等能源、资源领域建立了全球的贸易布局。同时秉承“诚信、合作、双赢”的均和精神，诚信经营，始终关注上下游客户的培养，与国内大中型资源企业及相关产业公司建立战略合作，在市场中拥有一大批稳定优质的供应商客户资源，并建立了良好稳定的合作关系。惠民均和的专业团队掌控多年的大宗商品采销渠道，上下游客户资源丰富，同时在供应商引入和客户选择方面也有完善的资质审核机制，与主要的上下游客户建立有良好稳定的合作关系。

（2）大宗商品贸易板块的发展规划

在大宗商品贸易板块，发行人将继续加强与均和集团的合作，提升惠民均和的经营业绩。大宗商品属于国民经济基础资源，是经济发展的核心生产要素，各行各业都具有广泛需求，流通性极好，因此行业整体市场交投活跃；虽历经近几年的经济低位运行以及大宗商品价格的波动，现已逐步企稳回升，大宗商品价格也已经走出新的一波上行趋势。因此，对于大宗商品行业来说，只会有市场的正常波动，不会存在需求的停滞。伴随着大宗商品资产证券化、汇率市场化、利率市场化、贸易信息化程度的越来越高，大宗商品贸易行业正在面临新的重大机遇。惠民均和立足大宗商品的贸易运营、风险管理、交易挖掘、银行证券渠道建设等，从贸易基础出发，根据自身的能力和特点，充分发挥“贸易+融资”的组合优势，走两轮驱动道路，以寻求更多扩围创新，强化市场基础和深度拓展力，坚定为实体经济服务的大方向。

（3）收入确认方式

代理模式是以销定购，即同时锁定贸易的上家和下家，签订采购合同和销售合同时确定价款，销售结算价格在采购价格的基础上加上相关费用，从而锁定利润，且代理模式的库存周转较快。惠民均和通过代理模式开展大宗商品贸易业务，当期买入和卖出的商品数量基本一致。由于当期即完成买卖交易，没有库存商品，不存在存货价格变动的风险。即在采销合同上下游确定的情况下，即可快速完成购入和售出的流转。因此该业务模式下库存在当期可通过第三方仓库完成货权转移手续，货款通常情况下也可在当期结清。

买卖双方通常根据合同约定的日期，进行货款支付及货权的转移。交易双方以银行电汇作为支付方式，以提货单或者货权转移单作为货权的转移凭证。运营模式目前大部分采用“先收再付”的方式，先向下游客户收款，再向上游供应商进行采购支付。仅针对长期合作的高信誉客户，允许在应收账款的账期内形成少量的应收账款占用。

采购款支付方式、结算周期方面，惠民均和目前合作的上游供应商为长期合作方，信用资质好，双方信任度较高。采购款支付结算方式主要为直接电汇，即由惠民均和直接将货款汇至供应商银行账户，费用水平较低。对上游供应商的支付货款及时到位，没有拖欠，没有对上游供应商的应付账款，一般也不需要预先支付。

销售款支付方式、结算周期方面，货款通常情况下也可在当期结清，针对长期合作的高信誉客户应收账款的账期全部在一个月之内。

报告期内，发行人对上下游一般均采用一次性收付款，大部分的交易均在当期完成买卖交割和收付款。在采购环节通常为款到发货，与供应商协定支付一定比例或全部货款。在销售环节存在先款后货和先货后款两种结算模式。后一种模式账期通常约定在一个月之内，2019 年 11 月起针对部分长期合作客户延长为 90 天，在贸易行业中仍处于合理水平。同时，发行人在开展贸易业务时严格挑选交易对手，通常以销定购，库存周转较快。因而报告期内发行人商品贸易业务形成应收账款较少，风险可控，该业务对发行人的资金占用风险可控。

根据主要购销合同条款，发行人对上下游一般均采用一次性收付款，大部分的交易均在当期完成买卖交割和收付款。在采购环节通常为款到发货，与供应商协定支付一定比例或全部货款。在销售环节存在先款后货和先货后款两种结算模式。发行人在向客户转让商品前拥有对该商品的控制权，从事交易时的身份是主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入。

在大宗商品“电解铜”贸易的过程中，先确定下游销售客户的需求，再寻找上游供货方，因此其存货通常能在当期完成购入和售出的流转，没有库存。且电解铜贸易体量较大，实物在交易过程中一直存储在仓库中，实物的物理位置未发生变动，仅是通过货权转移单进行了货权的转移，若发生违约，在一定程度上具备追偿的条件。

因此，结合业务模式、购销协议中发行人的主要权利义务和承担的风险，发行人的大宗商品贸易业务按照风险和报酬的转移确认收入的实现，即以货权转移为依据，以相关的货权转移单为货权转移凭证。发行人贸易业务的收入确认方式符合会计准则的要求。

（4）业务开展情况

惠民均和公司成立于 2018 年 11 月，2018 年 11-12 月共完成销售收入 164,518.27 万元，实现毛利润 498.82 万元。2019 年，惠民均和公司共完成销售收入 1,029,309.64 万元，实现毛利润 5,073.79 万元。2020 年，惠民均和公司共完成销售收入 1,036,808.08 万元，实现毛利润 4,948.58 万元。由于成立时间较短，报告期内，惠民均和公司主

要商品贸易业务品种为铜，截至目前商品贸易业务已增加铝、锌等业务品种，未来将视业务团队定位及市场情况拓展丰富更多类别的贸易品种。

发行人进入贸易行业时间尚短，通过低利润率的方式可以加强与下游客户合作，巩固和拓宽市场，通过不断地提高交易量来提升整体收益水平，造成毛利率水平较低。同时，发行人依托合作方上海均和集团国际贸易有限公司多年的行业经验和基础，避免了公司初创期的发展壁垒，营销成本低，造成销售费用占营业收入的比例较低。

2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人贸易板块主要产品及购销情况如下所示：

2020 年度惠民均和主营业务情况

单位：万元

业务品种	2020 年（不含税）	
	收入	成本
铜	923,766.60	918,936.97
锌	72,081.50	71,986.24
铝	24,717.00	24,700.33
镍	16,242.98	16,235.98
合计	1,036,808.08	1,031,859.51

表：惠民均和 2021 年 1-9 月主营业务情况

单位：万元

业务品种	2021 年 1-9 月（不含税）	
	收入	成本
铜	407,039.58	404,710.76
锌	78,749.50	78,606.10
铝	765.82	765.33
合计	486,554.90	484,082.19

惠民均和近一年及一期的前五大上游供应商及下游客户情况如下所示：

表：2020 年前五大供应商情况

序号	供应商名称	交易金额（万元）	份额占比
1	全威唐山能源有限公司	139,731.53	11.93%
2	全威（成都）能源有限公司	108,992.92	9.30%
3	广州联华实业有限公司	104,345.37	8.91%

4	湖北宏泰联合国际贸易有限公司	101,364.92	8.65%
5	上海惠翱有色金属有限公司	91,102.87	7.78%
	合计	545,537.61	46.57%

表：2020 年前五大客户情况

序号	下游客户	交易金额（万元）	份额占比
1	珠海华发商贸控股有限公司	207,745.44	17.82%
2	上海迈科迪信投资管理有限公司	162,965.67	13.98%
3	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	74,019.34	6.35%
4	陕西锌业有限公司	52,133.08	4.47%
5	兖矿（海南）智慧物流科技有限公司	46,629.09	4.00%
	合计	543,492.62	46.62%

表：2021 年 1-9 月前五大供应商情况

序号	供应商名称	交易金额（万元）	份额占比
1	江铜国际贸易有限公司	56,213.93	11.61%
2	宁波杉杉物产有限公司	52,532.67	10.85%
3	上海中泰多经国际贸易有限责任公司	38,712.38	8.00%
4	陕西东岭物资有限责任公司	36,877.07	7.62%
5	铜陵有色金属集团上海投资贸易有限公司	27,548.12	5.69%
	合计	211,884.17	43.77%

表：2021 年 1-9 月前五大客户情况

序号	下游客户	交易金额（万元）	份额占比
1	上海勒韦国际贸易有限公司	177,595.18	36.50%
2	湖北宏泰联合国际贸易有限公司	66,552.36	13.68%
3	全威（成都）能源有限公司	46,377.08	9.53%
4	上海詹弈贸易有限公司	42,844.09	8.81%
5	上海麗枫国际贸易有限公司	29,661.99	6.10%
	合计	363,030.70	74.61%

截至募集说明书签署之日，发行人商品贸易业务依法合规经营，不存在对本期债券发行构成实质影响的重大法律事项及潜在法律风险。

5、转让土地使用权业务

（1）业务情况

为推动惠民公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，发行人进行了资产结构调整将原“招拍挂”取得的出让土地，甄别收益情况不高的土地资产，转让给区土地储备中心和济宁市兖州区融通投资有限公司，由此形成发行人的转让土地使用权业务。

发行人的经营范围包含城乡基础设施建设投资及经营、土地综合开发及利用、房地产开发等。公司进行转让的土地均是通过“招拍挂”取得的，包括纳入“存货”科目的土地使用权资产，以及纳入“投资性房地产”科目的土地使用权资产。

该项收入纳入发行人其他业务收入，主要是由于转让土地使用权的收入不具有持续性，不纳入主营业务板块。

2019 年发行人实现转让土地使用权业务收入 101,871.74 万元，毛利润 16,893.08 万元，毛利率为 16.58%。2020 年发行人实现转让土地使用权业务收入 48,391.09 万元，毛利润为-2,793.01 万元。2021 年 1-9 月暂未实现收入。

发行人2018年转让土地使用权收入明细表

单位：万元

收购单位	合同名称	面积（亩）	收购金额
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2017-15 号	9.93	802.00
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2018-2 号	238.03	8,206.03
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2018-4 号	244.77	45,266.00
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2018-5 号	197.73	29,372.50
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2018-6 号	5.66	865.03
合计		696.12	84,511.56

发行人2019年转让土地使用权收入明细表

单位：万元

收购单位	合同名称	面积（亩）	收购金额
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-1 号	66.71	2,428.44
济宁市兖州区融通投资有限公司	《土地使用权转让协议书》	844.20	68,660.65
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-2 号	36.55	6,222.66
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-2 号	14.49	2,164.60
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-3 号	21.72	2,804.60
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-13 号	80.09	17,875.79
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2019-14 号	65.03	1,715.00

合计¹		1,128.79	101,871.74
-----------------------	--	-----------------	-------------------

发行人2020年转让土地使用权收入明细表

单位：万元

收购单位	合同名称	面积（亩）	收购金额
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-1 号	216.27	31,596.00
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-3 号	21.32	1,365.67
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-4 号	16.31	1,883.10
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-6 号	33.2	7,560.00
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-9 号	93.83	1,686.15
济宁市兖州区土地储备中心	兖储（2）-2020-11 号	13.41	4,300.18
合计²		394.34	48,391.09

（2）会计处理方式

发行人将存货科目下的土地转让给对手方，转让过程中的会计处理为“借：货币资金、应收账款，贷：其他业务收入”，“借：其他业务成本，贷：存货”。现金流量表中计入经营活动产生的现金流量。发行人将投资性房地产科目下的土地转让给对手方，转让过程中的会计处理为“借：货币资金、应收账款，贷：其他业务收入”，“借：其他业务成本，贷：投资性房地产”，“借：资本公积-公允价值变动，贷：其他业务成本”³。现金流量表中计入经营活动产生的现金流量。

（3）未来计划的土地转让计划

截至 2020 年，发行人本部土地资产以商业用地为主，已全额缴纳土地出让金。发行人拟规划安排部分存货内未抵押的土地使用权资产进行后续的土地转让业务，每年按照政府规划有序转让土地使用权，预计 2021-2023 年每年土地转让业务收入规模约 5 亿元。

此外，发行人的主营业务范围还包括公交运输、煤气等公共事业板块。发行人的下属子公司济宁市兖州区公共汽车公司、济宁市兖州区煤气公司分别负责上述业

¹发行人 2019 年新增转让土地使用权协议书及收购合同所载土地收购金额合计 102,692.69 万元，2019 年实际确认转让土地使用权收入金额合计 101,871.74 万元，差异金额为 820.95 万元，系土地增值部分补征税金所致。

²发行人 2019 年新增转让土地使用权协议书及收购合同所载土地收购金额合计 102,692.69 万元，2019 年实际确认转让土地使用权收入金额合计 101,871.74 万元，差异金额为 820.95 万元，系土地增值部分补征税金所致。

³发行人投资性房地产科目自初始确认未发生公允价值变动，故投资性房地产转让的会计处理不涉及公允价值变动损益调整。

务的开展，并处于垄断经营的地位。

八、发行人所处行业状况及竞争状况

（一）发行人所处地区情况

兖州区位于鲁西南，不含水域面积 535 平方公里，2013 年 11 月之前为济宁市下辖的县级市，由山东省直管、济宁市代管。2013 年 11 月，根据国务院《关于同意山东省调整济宁市部分行政区划的批复》和省政府《关于调整济宁市部分行政区划的通知》精神，济宁部分行政区划实施调整，撤销兖州市，设立济宁市兖州区，以原兖州市的行政区域为兖州区的行政区域。兖州区交通便利，是山东省重要的铁路枢纽之一，市内京沪、新石铁路交汇，兖州火车站是全国一等货运站，是鲁西南最大的物资集散地和货运中转站，年货物吞吐量达 1,000 万吨；区内拥有 16 股铁路专用线从事煤炭运销，为从事煤炭运输、货物运输提供了方便快捷的通道；公路网络健全，京福、京沪、日东高速在兖州区附近通联，公路密度是全国平均水平的 3 倍；兖州区东距日照港 210 公里，西距京杭大运河 30 公里；目前水路年货运量达 3,000 万吨；距曲阜机场 60 公里，距济南机场 150 公里。

兖州区拥有丰富的水资源、矿产资源和电力资源。兖州有丰富的水资源，地下水储量约 20 亿立方米，深层日开采量可达 60 万立方米，是山东三大丰水区中唯一尚未大量利用地区。兖州煤田是全国八大煤炭基地之一，探明储量 200 多亿吨，有特大型现代化矿井 6 对，年开采量 3,500 多万吨，煤质为低磷、低硫、低灰份、高热值的优质气煤和炼焦配煤，也可作为动力煤；另外，兖州区颜店矿段铁矿资源量达 10 亿吨。兖州电力资源充足，附近有运河、里彦、邹城等 8 处大型电厂，装机容量 800 多万千瓦，具备双电源供电的条件，可保证大型企业工业用电。经过三十年的发展，兖州具有了一定的工业经济基础，形成了以造纸包装、煤电化工、橡胶化工、机械制造、食品加工、生物医药、电子信息等七大支柱产业。依托资源和产业优势，重点培育了华龙食品、白象食品、绿源肉鸭、嘉隆肉鸡、大丰机械等龙头企业；兖州经济开发区先后引进了美国美导、凯米拉天成、益海集团、华北农机、今麦郎食品、诺力电源、迪一电子、永华机械等一批国内外知名企业。

和制约着中心城市综合服务功能的发挥，不利于人民生活水平的提高和国民经济持续稳定快速发展。因此，扩大基础设施建设投资是国家积极财政政策的直接作用对象。城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，对于促进国民经济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作用。城市基础设施建设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，而且其产品服务的价格受到国家政策调控，故投资回报率较低。但是，城市基础设施建设的完善，有助于改善城市投资环境、提高人民生活质量以及发挥城市经济核心区辐射功能，对地方经济的快速增长有着明显的支持和拉动作用。近年来，随着投融资体制改革的不断深入，我国城市基础设施建设已经逐步向市场化迈进，基础设施建设资金的来源和渠道更加多元化，从事城市基础设施建设企业的经营实力和盈利能力也在不断增强。

2) 发展前景

近几年来，我国城市化率大幅度提高，城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。然而，由于我国正处于城市化快速发展、消费结构不断升级和生活质量全面提高的发展阶段，城市基础设施的建设和服务水平从总体上看仍然滞后于城市化的要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、垃圾和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市综合服务能力的发挥，所以加快城市基础设施是我国城市化进程的客观需要。目前，国家已出台相关政策推进城市基础设施建设的进程。按照总体战略部署，我国将逐步形成以大城市为主、中小城市为辅、小城镇为基础的多层次城镇体系，体系内部协调发展的局面。未来我国的城市化进程仍将不断加快，城市人口保持快速增长，城市化水平到 2030 年将达到 70%左右。

3) 相关政策

与发达国家相比，伴随城市化进程的推进，我国城市基础设施建设仍处于相对滞后的发展状态。在相当长的时间里，城市市政公用设施建设投资结构单一，行业发展不平衡。为进一步深化投资体制改革，国务院于 2004 年 7 月 16 日发布了《国务院关于投资体制改革的决定》：要转变政府管理职能，确立企业的投资主体地位，企业的投资决策权应由企业自己行使；进一步拓宽企业投资项目的融资渠道，逐步建立起多种募集方式、相互补充的多层次资本市场；放宽社会资本的投资领域，鼓

励和引导社会资本以独资、合资、合作、联营、项目融资等方式，参与经营性的公益事业、基础设施项目建设；建立起市场引导投资、企业自主决策、融资方式多样、中介服务规范、宏观调控有效的新型投资体制。前期大力发展城市基础设施建设，国家相继出台有关政策，加快城市基础设施建设行业投资体制改革的进程以推进城市化健康发展。2008 年下半年，国家实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，进一步扩大内需，促进经济增长，加大信贷支持力度，有力地促进城市各项配套设施的完善。总体发展战略提出要完善城市以大城市化布局和形态，科学规划城市群内各城市功能定位和产业布局，缓解特大城市中心城区压力，强化中小城市产业功能，增强小城镇公共服务和居住功能，推进大中小城市交通、通信、供电、供排水等基础设施一体化建设和网络化发展。

总体来看，城市基础设施行业面临较好的发展空间和发展机遇。

（2）兖州区基础设施建设行业基本情况和发展前景

1) 行业现状

最近几年，兖州区城市框架逐步拉开，城乡面貌显著改观。五年累计投入城建资金 58 亿元，实施 155 项重点城建和交通基础设施工程，城市建成区面积扩展到 35 平方公里，城镇化水平达到 54%，建成上跨式牛旺立交桥和九州路东延下穿京沪铁路立交桥，高标准新建改造九州路、荆州路、滨河大道和大禹路、建设路等 30 条城市道路，累计改造城区小街巷 75 条。特别是基础设施百项工程启动以来，全面搭起新城区十纵十横路网框架，形成贯通新老城区的水系网络，生态东城、特色老城、现代新城三大板块框架布局初步拉开。兖州区城市建成区面积由 35 平方公里拓展到 43 平方公里，常住人口城镇化率提高 8.7 个百分点、达到 66%。九州大桥、荆州路立交桥和 104 省道改线等工程建成通车，维修城区主次干道 31 条、小街巷 111 条，改造棚户区 11,632 户、老旧小区 176 个，奎星苑、旧关等安置片区 6,000 多户居民回迁上房。新增城区集中供热面积 363 万平方米，供热普及率提高 10 个百分点、达到 73%。新建公园绿地 138 处，城市绿化覆盖率提高 6 个百分点、达到 34.1%。累计改造农村公路 154 公里，硬化村内道路 1,100 公里，实现镇镇通天然气、村村通光纤、户户通水泥路。颜店镇被确定为“全市小城镇建设示范点”，大安镇、新驿镇被确定为“全省百镇建设示范行动示范镇”，大安镇入选“全国重点镇”，新兖镇、大安镇跻身“全国综合实力千强镇”。生态环境持续改善，圆满完成迎淮治污核查任务，大气污

染防治成效显著，全区森林覆盖率提高 2.5 个百分点、达到 28.9%，顺利通过“全国绿化模范城市”验收。

2) 发展前景

兖州区人民政府在《2020年兖州区政府工作报告》中指出，要全力突破中心城区、工业园区、颜店新城“三区”建设，坚决打赢精准脱贫、污染防治、风险防控“三大攻坚战”，更大力度推进产业升级、双招双引、城乡统筹、改革创新、生态文明建设，持续提升民生保障水平，扎实做好“六稳”工作，全力推动兖州实现高质量发展，加快建设新型工业基地、枢纽型物流中心、生态宜居城市。

总体来看，随着我国城市化进程的推进，兖州区城市基础设施建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

(3) 发行人行业地位

发行人是兖州区最主要的城市基础设施投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务，在兖州区城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用，在兖州区城市基础设施建设行业中处于主导地位。在城市基础设施建设方面，发行人是兖州区市政工程施工的实施主体，也是兖州区本级唯一拥有土地开发职能的公司。同时，兖州区政府高度重视公司的长远发展，在财政贴息、项目溢价回购等方面给予发行人持续的优惠政策。

2、土地整理开发行业

(1) 国内土地整理开发行业基本情况和发展前景

1) 行业现状

土地是社会经济发展的基础和保障，其获取与利用条件是确定投资方向和规模的一个重要因素。近几年我国经济在投资和出口拉动下保持高速增长，固定资产投资增长过快，投资与消费比例出现失衡，贸易顺差增大导致外汇储备增多、人民币升值压力过大。为加强宏观调控、实现经济增长方式转变，国家赋予了国土资源管理部门参与宏观调控的新职能，将土地作为与金融手段相对应的重要“闸门”来抑制投资过快增长，调控国民经济运行。因此，土地整治行业是具有高度垄断性的行业，国家政策对该行业的发展起主导作用，政府可以通过调节土地供应总量、安排不同的土地用途来抑制或鼓励市场需求，有效引导投资方向和水平，实现调控经济运行的

目的。

虽然近年来建设用地增速较快，然而许多地方存在建设用地格局失衡、利用粗放、效率不高等问题，建设用地的供给还是远远小于需求。因此，国家提出了最严格的节约用地制度，控制投放增量土地，加大盘活存量土地，优化土地利用空间布局 and 结构，提高土地利用效率。基于国家的政策导向，土地开发将迎来集约化发展的新阶段，中国土地开发行业将随着不断加快的城镇化进程继续创新发展。

土地开发作为政府调控土地市场，优化土地配置的制度安排，遵循统一规划、政府主导、市场化运作的原则，对城市空间功能、基础设施、社会自然环境、社会和谐、社会再分配进行总体把握和运作，实现土地资源优化、活化和增值，达到社会效益、环境效益和经济效益的高度统一，对于加快我国城市化和实现低成本的城市现代化具有重要作用，也为解决城市开发建设中的各种利益矛盾，实现公平与效率的统一提供了重要平台。

随着我国城市化进程的不断加快，城市建设用地的快速增长，土地的开发越来越迫切，需要在创新土地开发模式的同时，保证土地市场的可持续发展。据数据预测显示，未来 20 年，中国的城市人口比例将达到 70%，人们对城市土地的需求不断扩大，而城市中心可利用的土地资源有限，因此未来土地开发行业将不再局限于城市中心区，而是向城市外围，周边郊县等迅速扩展。此外，根据政府的政策引导和规划引导，按照市场经济和价值规律，科学规划和布局，合理高效地利用土地是我国土地开发的又一大趋势。基于此，我国土地开发行业必将随着不断加快的城市化进程继续创新发展。

2) 发展前景

我国 1999 年 1 月开始施行《中华人民共和国土地管理法》，从加强土地管理，保护、开发土地资源，合理利用土地，切实保护耕地，促进社会经济的可持续发展等多个方面详细规定了土地开发中的各项要点。为贯彻落实党中央、国务院关于加快实施创新驱动发展战略，大力推进大众创业万众创新，培育发展新产业新业态的决策部署，国土资源部等六部门联合印发《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地政策的意见》（国土资规〔2015〕5 号），从加大新供用地保障力度、鼓励盘活利用现有用地、引导新产业集聚发展、完善新产业用地监管四个方面采取

措施，集中释放用地政策红利，服务宏观调控，推动结构调整，促进稳定增长。土地开发主要体现为城市中工业、商业和住宅等用地的开发。

（2）兖州区土地整理开发行业基本情况和发展前景

1) 行业现状

最近几年，兖州区主要实施了牛旺、酒仙桥、苗圃、旧关等城市棚户区拆迁改造，累计完成拆迁面积 262 万平方米，建设安居工程 80.5 万平方米。

2018 年，兖州区加大棚户区改造力度，完成西护城河、畜产站等 10 个片区 46 万平方米征收，韦园、木材公司片区 21.5 万平方米安置房主体完工。改造老旧小区 12 个，惠及群众 10,790 户，234 个老旧小区 45,980 户实现物业管理全覆盖。

2019 年，兖州区改造老旧小区 17 个，惠及群众 6,435 户。完成铁北西街等 4 个片区 3.5 万平方米征收，韦园片区 1,132 户居民如期迁入新居，木材公司片区安置房具备上房条件，西护城河片区部分安置房主体封顶。

2) 发展前景

未来，兖州要加大统筹城乡规划建设力度，加快突破县城模式，拉开现代城市框架，其中中部城区以拆迁改造为重点，加强城市综合开发，在这个过程中，兖州需要建设大量的安置房以满足拆迁群众的生活所需；另一方面，兖州区已将继续推动城市建设进程，进一步完成城市化改造。

综上，我国土地整理开发行业迎来了崭新的发展机遇，兖州土地整理开发以及城中村改造建设行业面临着较好的发展空间和机遇。

（3）发行人行业地位

在土地整理开发以及城中村改造建设方面，发行人负责全区该项目的建设任务，具有垄断性经营地位。

3、房屋销售行业

（1）国内房屋销售行业基本情况和发展前景

1) 行业现状

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联

度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。整体国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，既是构成我国房地产市场快速发展的原动力，也是确保房地产市场持续健康发展的重要因素。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年加快 0.4 个百分点。其中，住宅投资 97,071 亿元，增长 13.9%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点，比上年加快 0.5 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.4%。2019 年，东部地区房地产开发投资 69,313 亿元，比上年增长 7.7%，增速比 1-11 月份回落 0.6 个百分点；中部地区投资 27,588 亿元，增长 9.6%，增速回落 0.1 个百分点；西部地区投资 30,186 亿元，增长 16.1%，增速加快 0.8 个百分点；东北地区投资 5,107 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.7 个百分点。2019 年，房地产开发企业房屋施工面积 893,821 万平方米，比上年增长 8.7%，增速与 1-11 月份持平，比上年加快 3.5 个百分点。其中，住宅施工面积 627,673 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 227,154 万平方米，增长 8.5%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 8.7 个百分点。其中，住宅新开工面积 167,463 万平方米，增长 9.2%。房屋竣工面积 95,942 万平方米，增长 2.6%，1-11 月份为下降 4.5%，上年为下降 7.8%。其中，住宅竣工面积 68,011 万平方米，增长 3.0%。2019 年，房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比上年下降 11.4%，降幅比 1-11 月份收窄 2.8 个百分点，上年为增长 14.2%；土地成交价款 14,709 亿元，下降 8.7%，降幅比 1-11 月份收窄 4.3 个百分点，上年为增长 18.0%。

2) 相关政策

房地产行业作为国民经济基础性传统行业之一，是衡量国民经济水平的重要指标。当前，尽管市场需求仍较强烈，全国商品房市场面临双重冲击：严峻的调控政策环境，以及保障房大规模建设对于供给的冲击。从政策面来看，从 2010 年开始，中国进入房地产市场政策调控的大年，调控力度和频率都居于历史之最。2010 年 4 月 17 日开始第一轮调控，国务院对待房地产市场的态度由平稳发展转向坚决遏制过快上涨。2010 年 9 月份开始，有关部委针对《国十条》进一步严格要求地方政府出台细则进行落实，动用行政手段进行限购等。针对 2010 年末全国部分一线城市和二

线城市价量齐升的格局，2011 年 1 月开始转入第三轮调控，国务院下发了《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》，强化差别化住房信贷政策，合理引导住房需求。2011 年 7 月 15 日，国务院常务会议重申楼市调控不放松，要求各地从严执行。2011 年 8 月，住建部颁布了《各地列入新增限购城市名单的 5 项建议标准》，将限购范围扩大到二三线城市。《新国八条》、沪渝房产税、各地限购细则纷纷出台，房地产的政策环境前所未有的严峻，中高端楼盘出现了冰点。限购、限贷、限外，提高首付比例，贷款利率上浮，均对房地产市场需求形成较大程度的抑制，尤其是投资性和投机性需求。此外，经济手段调控方面，实行加息、提高存款准备金率，进一步收紧资金来源。2013 年 2 月，国务院颁布《新国五条》，稳定房价的新政包括，完善稳定房价工作责任制、坚决抑制投机投资性购房、增加普通商品住房及用地供应、加快保障性安居工程规划建设、加强市场监管等五项内容。2015 年底召开的一系列中央会议上，房地产去库存被多次提及，随着 2015 年底中央经济工作的结束，一些地方政府陆续出台了刺激房地产市场发展的措施，随后一二线城市出现房价快速上涨。2016 年 12 月中旬，中央经济工作会议提出，要建设“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，要求回归住房居住属性。

总体而言，2015 年以来，在房地产调控政策的陆续推出，以及宽松的货币政策在需求和供给两个方面对房地产市场形成较强的支持，但目前房地产企业仍以去库存为主要目标，同时伴随不同城市的紧缩调控政策出台，预计未来房地产行业投资增速将出现下滑。

3) 发展前景

针对部分城市房价上涨过快的现象，政府推出的一系列调控政策，将对市场购房心理产生一定的影响，短期内市场不确定性和交易量的波动性可能上升。但从长远看，房地产业作为国民经济支柱产业地位不会改变；中国 GDP 持续增长、城镇居民人均可支配收入持续增长及人口结构决定了住房的刚性需求；以扩大房屋供给、支持首次和改善型购买、增加保障性住房，以及规范市场等政府政策的出台，将有利于房地产行业的持续健康发展等因素的影响下，我国房地产行业仍具有良好的发展前景。

2015 年以来，房地产市场成交情况延续了 2012 年底的回升行情。同时，宽松的流动性也为房地产行业带来了积极影响。预计未来房地产市场将出现分化，一线城

市供需关系将保持良好，而二三线城市在住宅土地成交面积大于商品住宅成交面积的环境下，未来供应压力将进一步增大，城市间的分化预计将会更加明显。随着政府调控政策逐渐去行政化并转向市场化，未来房地产行业走势将逐渐告别大起大落，市场力量将发挥更大的作用，行业竞争也将更加激烈。

整体来看，在房地产行业逐步走向市场化的大趋势下，随着未来我国城镇化率的持续提升、改善性住房需求的逐步释放、以及居民人均收入水平的不断增长，新增住房需求也将持续增长，未来房地产行业在面临诸如竞争加剧、行业增速回落等挑战的同时，仍存在较大的发展机会和空间。

（2）兖州区房屋销售行业基本情况和发展前景

近年来，兖州区坚持以科学发展观为指导，认真落实省、济宁市各项决策部署，大力实施“县域经济倍增计划”，全力以赴转方式、调结构、惠民生、保稳定，经济社会保持了又好又快的发展局面。2019 年，全区完成地区生产总值（GDP）515.36 亿元，按可比价格计算，比上年增长 3.8%。其中，房地产业增加值 15.53 亿元，增长 4.7%。全年房地产开发完成投资 39.5 亿元，比上年增长 66.2%。商品房施工面积 337.7 万平方米，增长 11.0%；商品房销售面积 80.3 万平方米，增长 10.8%，其中住宅销售面积 75.4 万平方米，增长 24.6%；商品房销售额 48.8 亿元，增长 6.2%，其中住宅销售额 44.4 亿元，增长 22.3%。房地产作为兖州区重要业务板块之一，得到了兖州区的大力重视，近年来大力支持包括发行人在内的房地产企业在当地的经营发展。

（3）发行人行业地位

随着国家对房地产行业的监管力度持续加强，房地产行业市场竞争逐步加剧，消费者对于品牌的认知度日益提高，房地产行业格局发生了根本性变化，大型房地产企业的融资能力、项目运营能力、客户关系管理能力、研发能力不断增强，在全国范围内的扩张步伐不断加快，将通过市场竞争和收购兼并成为市场的领导者。

发行人在兖州区的房屋销售行业中业务优势明显，在长期从事城市基础设施建设与运营过程中积累了丰富的经验，培养出一大批高素质的人才，形成了一套降低投资成本、保证项目质量、缩短工程周期的高效管理程序；在管理、运营项目较多的情况下，能较好的控制项目工期、质量以及成本，具有较强的项目建设能力。同

时，公司与多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。

4、文化旅游行业

（1）国内文化旅游行业基本情况和发展前景

1) 行业现状

中国文化旅游可分为四个层面，即以文物、史记、遗址、古建筑等为代表的历史文化层；以现代文化、艺术、技术成果为代表的现代文化层；以居民日常生活习俗、节日庆典、祭祀、婚丧、体育活动和衣着服饰等为代表的民俗文化层；以人际交流为表象的道德伦理文化层。当前，中国的旅游业正在慢慢转型，文化与旅游结合的需求越来越明显。全国各地文化旅游业发展如火如荼，成为最具潜力和成长性的行业。

在旅游行业的市场表现方面，中国旅游行业朝阳特征明显，持续保持增长趋势。2015 年以来，旅游消费热潮不断，形成了暑期修学游和亲子游、周末周边游、小长假短程游、国庆长假中远程旅游等市场热点。2019 年全年，全域旅游推动旅游经济实现了较快增长，大众旅游时代的市场基础更加厚实，产业投资和创新更加活跃，经济社会效应更加明显，旅游业成为“稳增长、调结构、惠民生”的重要力量。2019 年，国内游客 60.1 亿人次，比上年增长 8.4%；国内旅游收入 57,251 亿元，增长 11.7%。入境游客 14,531 万人次，增长 2.9%；国际旅游收入 1,313 亿美元，增长 3.3%。国内居民出境 16,921 万人次，增长 4.5%。

2) 相关政策

文化旅游业是战略性产业，资源消耗低，带动系数大，就业机会多，综合效益好。国家陆续出台了多项政策支持文化旅游行业的发展：

2006 年 8 月，国家旅游局发布了《关于促进农村旅游发展的指导意见》，指出“发展农村旅游是贯彻落实党和国家战略决策的重要任务”，要“加大对农村旅游发展的扶持力度”，力争到 2010 年实现：“每年新增农村旅游就业 35 万人，间接就业 150 万人；每年旅游从业农民人均纯收入增长 5%；在全国建成 100 个农村旅游特色县、1,000 个农村旅游特色乡（镇）、10,000 个农村旅游特色村”。

2008 年 8 月，国家发改委等六部委发布了《关于大力发展旅游业促进就业的指导意见》，指出“旅游业是国民经济的重要产业，是扩大就业的重要渠道”，要“加快发展旅游产业，扩大旅游就业规模”。2009 年 8 月，文化部、国家旅游局发布了《关于促进文化与旅游结合发展的指导意见》，提出：“高度重视文化与旅游的结合发展”。

2009 年 9 月，国务院发布《文化产业振兴规划》，提出“开发与文化结合的教育培训、健身、旅游、休闲等服务性消费，带动相关产业发展”，“支持符合条件的文化企业发行企业债券”。

2009 年 12 月，《国务院关于加快旅游业发展的意见》（国发〔2009〕41 号）正式出台，首次提出“把旅游业培育成国民经济的战略性支柱产业和人民群众更加满意的现代服务业”，实现了旅游产业定位的历史性突破。此外，对发展旅游业提出了 10 项主要任务和 7 项保障措施。保障措施中提出“加大金融支持”，“支持符合条件的旅游企业发行中期票据、企业债券和中期票据，积极鼓励符合条件的旅游企业在中小企业板和创业板上市融资。”

2010 年 4 月，中央宣传部、中国人民银行等九部委联合发布《关于金融支持文化产业振兴和发展繁荣的指导意见》，提出“支持文化企业通过债券市场融资”。

2010 年 7 月，国务院办公厅发布《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见重点工作分工方案通知》（国办函〔2010〕121 号），国发〔2009〕41 号文件的执行有了明确的分工，落实力度加大，是对把旅游业发展成为支柱产业的进一步深化。

2010 年 10 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》明确提出“把扩大消费需求作为扩大内需的战略重点”和“把推动服务业大发展作为产业结构优化升级的战略重点”，将“积极发展旅游业”作为建设现代产业体系的重要内容，以及“推动文化产业成为国民经济支柱性产业”。

2010 年 12 月国家旅游局发布的《中国旅游业“十二五”发展规划纲要（征求意见稿）》提出：“深度开发文化旅游。依托我国丰富多彩的文化资源，加强旅游与文化产业的融合，合理利用物质和非物质文化遗产，积极开展文化观光、文化体验、旅游演出等活动。进一步丰富和完善全国文化旅游重点项目，引导各地积极开发各具特色的旅游文化产品，建设旅游文化街区、文化创意旅游园区、旅游文化综合体等一批文化旅游示范区。把提升文化内涵贯穿到吃住行游购娱各环节和旅游业发展全

过程。”

2011 年，十七届六中全会《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》要求加快发展文化产业，通过加大财政、税收、金融、用地等方面对文化产业的扶持力度，推动文化产业成为国民经济支柱产业。

2012 年 2 月，中国人民银行、国家发展改革委等七部委发布《关于金融支持旅游业加快发展的若干意见》（银发〔2012〕32 号），明确：在严控借旅游名义变相进行房地产开发的前提下，通过创新发展信贷产品及模式、多元化融资渠道和方式等加强旅游行业金融服务。

2016 年 12 月，国务院印发的《“十三五”旅游业发展规划》中指出，“十三五”期间，要围绕全域统筹规划，全域资源整合，全要素综合调动，全社会共治共管、共建共享的目标，在推动综合管理体制方面取得新突破；创新规划理念，将全域旅游发展贯彻到城乡建设、土地利用、生态保护等各类规划中，在旅游引领“多规合一”方面取得新突破；补齐短板，加强旅游基础设施建设，在公共服务设施建设方面取得新突破；推进融合发展，丰富旅游供给，形成综合新动能，在推进“旅游+”方面取得新突破；实施旅游扶贫，推进旅游增收富民，在旅游精准扶贫方面取得新突破；规范市场秩序，加强旅游综合执法，在文明旅游方面取得新突破；完善旅游业发展评价考核体系，在健全旅游业统计体系方面取得新突破；保护城乡风貌和自然生态环境，在优化城乡旅游环境方面取得新突破。“十三五”期间，创建 500 个左右全域旅游示范区。

2018 年 3 月，国务院印发的《关于促进全域旅游发展的指导意见》中指出，要全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立和贯彻落实新发展理念，加快旅游供给侧结构性改革，着力推动旅游业从门票经济向产业经济转变，从粗放低效方式向精细高效方式转变，从封闭的旅游自循环向开放的“旅游+”转变，从企业单打独享向社会共建共享转变，从景区内部管理向全面依法治理转变，从部门行为向政府统筹推进转变，从单一景点景区建设向综合目的地服务转变。

3) 发展前景

国家旅游局统计，2019 年，旅游经济继续保持较快增长。国内旅游市场和出境旅游市场稳步增长，入境旅游市场基础更加稳固。2019 年全年，国内旅游人数 60.06 亿人次，比上年同期增长 8.4%；入出境旅游总人数 3.0 亿人次，同比增长 3.1%；全年实现旅游总收入 6.63 万亿元，同比增长 11%。旅游业对 GDP 的综合贡献为 10.94 万亿元，占 GDP 总量的 11.05%。旅游直接就业 2,825 万人，旅游直接和间接就业 7,987 万人，占全国就业总人口的 10.31%。

中国旅游研究院、国家旅游局数据中心表示对 2020 年旅游经济总体持乐观预期。预计国内旅游持续增长，出境旅游稳定增长，入境旅游平稳发展，旅游投资维持高位，旅游就业稳步增加。

当前我国正处于工业化、城镇化快速发展时期，日益增长的大众化、多样化消费需求为旅游业发展提供了新的机遇。据世界旅游组织预测，到 2020 年，中国有望成为全球最大的旅游目的地国家。随着我国产业优化升级、结构调整，旅游产业作为一项低耗能、高产出的“无烟产业”，在国民经济中的地位不断提升。

(2) 兖州文化旅游行业现状和发展前景

1) 行业现状

山东省是文化大省，齐文化、鲁文化、黄河文化、运河文化、水浒文化、民俗文化等底蕴深厚，为进一步加快经济文化强省建设步伐，山东省出台了《关于进一步促进旅游业又好又快发展的意见》（鲁发〔2009〕9 号），明确要求“旅游与文化融合发展。发挥山东省丰富的文化资源优势，统筹文化与旅游一体化发展，挖掘利用各类文化资源建设旅游项目，形成文化与旅游互为支撑、共同发展的产业格局”，并提出山东省旅游业发展目标：“到 2020 年，山东省接待国内游客达到 5 亿人次，接待入境游客达到 600 万人次，旅游总收入突破 10,000 亿元，国内旅游、入境旅游、出境旅游三大市场更加繁荣，建成形象鲜明、特色突出、结构合理、功能完善、环境优美的国际观光与休闲度假旅游目的地。”

兖州具有悠久的历史，灿烂的文化，留下许多的文物古迹，具有丰富的旅游资源。地处泰山、曲阜、济南、崂山等国家级旅游名胜区的网络之中，于山东省重点发展旅游区——济南、泰安、曲阜的“山水圣人”旅游区内。济南、泰安、曲阜、青岛、

威海或周边省市的客源分流，同时区域旅游联合发展为基地的发展提供了条件。

2) 发展前景

兖州区政府提出“深入挖掘历史文化内涵和地域特色，以兖州佛教文化为基础，塑造以‘宗教文化、九州文化、李杜文化’为特色的旅游品牌，形成‘朝圣、品诗、修学、怀古’的文化旅游主体。加快旅游基础设施建设，尽快融入‘好客山东’旅游平台，力争把兖州建设成为鲁西南旅游集散中心。”

2017 年兖州区旅游业稳步发展。全区旅游总收入达到 50 亿元，增长 19.3%。接待入境游客 78,167 人次，增长 17%；旅游创汇 4,245 万元，增长 13%。接待国内游客 597 万人次，增长 19%；实现国内旅游收入 44.9 亿元，增长 14.8%。

2018 年兖州区立足地区实际，持续开展景区建设，大力发展乡村旅游，不断优化旅游发展环境，旅游业实现较快发展。全年旅游消费总额达到 59.3 亿元，增长 18.4%。接待入境游客 92,011 人次，增长 17.7%；旅游创汇 4,840 万元，增长 14.0%。接待国内游客 704.9 万人次，增长 18%；实现国内旅游收入 51.5 亿元，增长 14.6%。

2019 年兖州区旅游消费快速发展。全区旅游消费总额 64.8 亿元，比上年增长 9.3%。接待入境游客 101,580 人次，增长 10.4%；旅游创汇 5,276 万元，增长 9%。接待国内游客 767.6 万人次，增长 8.9%；实现国内旅游收入 56 亿元，增长 8.8%。

综上，依托国务院、山东省人民政府对文化旅游行业的推动促进，兖州文化旅游行业面临着较好的发展空间和机遇。

(3) 发行人行业地位

在文化旅游方面，发行人投资建设的兴隆文化园项目为《山东省人民政府关于下达 2011 年省重点建设项目名单的通知》（鲁政发〔2009〕14 号文）中明确的省重点建设项目，项目建成运营后，兖州将具备以“礼佛”文化为主打的文化旅游景观群，与周边的泰山问道、曲阜观孔，形成全新的“儒、道、释”旅游黄金线路；另一方面，“恢复重建兴隆寺，建设国际佛教艺术村，高品质打造兴隆文化园”还被明确列入《兖州市“十二五”规划》。

5、大宗商品贸易行业

(1) 大宗商品贸易行业基本情况和发展前景

大宗商品贸易主要涵盖能源产品、基础原料、农副产品和金属产品四大类别，从我国大宗商品现货市场来看，近年来现货市场交易额维持快速增长。除去贵金属以外，多数金属都是周期性明显的资产，而扩大基建刺激经济，亦是对来年中国宏观政策的一致预期，工业金属及铁矿石等商品的需求依然充分。只要中国的需求能够稳住，周期性商品的价格就能得到有效支撑。目前铜、铝、锌、镍的库存都在下降，显示出供不应求的基本面。尽管中国经济增长仍在放缓，但是市场已经充分计入了这些因素。

铜作为重要的基础工业原材料之一，其消费量在有色金属材料中仅次于铝。从主要消费地区来看，美国、日本及西欧作为传统三大铜消费地区，消费维持在较稳定的水平。近年来，亚洲国家的铜消费量成为世界铜消费的主要增长点，中国已成为全球最大的铜消费国。美国地质调查局公布的“MineralCommoditySummaries2018”中的数据统计，截至2017年底全球铜矿产资源储量约为79,400万吨（金属量，下同），主要分布在智利、澳大利亚、秘鲁、墨西哥等国家。中国的铜矿产资源储量位居全球第六位，储量约为2,700万吨，占全球储量的3.40%。我国是世界上铜储量相对短缺的国家，加上国内铜矿石的平均品位不高，原料供应已成为制约中国铜产量的瓶颈，中国每年需大量进口铜精矿以满足国内市场需求。近几年我国铜冶炼产能不断扩大，而铜精矿产量增长缓慢，我国铜资源自给水平较低。需求方面，近年来我国铜消费量始终处于全球第一位。其中，电力行业对铜的需求占比最大，其余依次是空调制冷、交通运输和建筑业，这几个行业的铜消费量约占国内铜消费总量的83%。供应方面，近年来冶炼和精炼产能的扩张推动我国铜产量保持快速增长。2017年，铜精矿加工费较低及环保问题限产等对精铜产量形成一定影响，但随着此前产能的逐步达产，2017年我国精炼铜产量为800.7万吨，同比仍增加4.6%，增速同比上升0.73个百分点。以“铜博士”为代表的工业金属，价格与中国的需求密切相关。在经济下行压力之下，预计中国将扩大基建来稳定经济，而铜的需求有望因此得到支撑。即使2018年宏观经济受到贸易形势的拖累，但是铜价却似乎并没有受到明显影响，供给层面的因素不容忽视。高于预期的产量充分满足了需求，令市场相对平衡。而明年的铜市场仍然趋紧，供给增长缓慢，中国扩大基建支撑了需求。2019年，我国铜行业保持平稳运行，效益同比增长。铜精矿金属含量163万吨，同比增长4.1%，精炼铜、铜材

产量分别为978万吨、2017万吨，分别同比增长10.2%、12.6%。铜冶炼总回收率98.6%，同比提高0.1个百分点。

铝主要用于建筑和汽车，2018年铝供给增长明显放缓，基本面趋紧，但受到宏观因素和贸易摩擦等影响，铝价受到明显压制。来年供给端增速有望明显增速，氧化铝偏紧的局面将得到改善。中国国内电解铝的过剩幅度将继续收窄，而海外依然短缺。

锌在现代工业中对于电池制造上有不可磨灭的地位，为一相当重要的金属，2月LME锌库存持续下滑，加上LME锌现货再现升水态势，故目前来看，伦锌支撑略强。国内方面，节后下游恢复尚缓慢，春节期间国内锌锭库存超预期回升后，3月份传统旺季启动前库存将有望进一步累积幅度，市场预期偏乐观。

镍随着不锈钢行业逐渐复苏，上游矿产供应不确定性较大，存在一定需求缺口。短期供应端镍铁增量对市场压力偏小，现货资源短期维持紧张价格居高不下；而不锈钢价格稳定对于需求方面的支撑较为明显，不锈钢新增产能对镍需求端也有明显的提振作用。

长期看，以中国为代表的新兴经济体对金属的大量需求还将持续。全球经济发展及地缘政治关系仍具有较大的不确定性，未来一定时期内金属价格或将保持震荡波动态势。大宗商品需求整体稳健，同时随着行业监管力度加强，未来行业发展将更加有序规范。

（2）发行人行业地位

惠民均和是由济宁市兖州区惠民城建投资有限公司与上海均和集团国际贸易有限公司（以下简称“上海均和国贸”）在山东省济宁境内合资成立一家国际贸易公司。惠民均和的注册地址在兖州，办公地址在上海，主要从事大宗商品国内外贸易相关业务。惠民均和注册资本为人民币5亿元（大写：人民币伍亿元整），其中，发行人以货币出资人民币2.55亿元（大写：人民币贰亿伍仟伍佰万整），占惠民均和注册资本的51%；上海均和集团国际贸易有限公司以货币出资人民币2.45亿元（大写：人民币贰亿肆仟伍佰万整），占惠民均和注册资本的49%。

上海均和集团有限公司（以下简称：“均和集团”）在贸易领域行业地位显著。均和集团总部坐落于中国的经济、金融、贸易和航运中心--上海，依托沪上良好的投资

环境和畅通的信息流、物流、资金流，以全球化视野关注合作创造，商业与金融结合，持续推进全球贸易、金融服务与实业投资互为支撑、融合发展的企业战略，现已形成全球贸易、金融服务、城市运营、清洁能源、医疗健康、实业投资与工程建设等多业并举的产业格局。均和集团注册资本金75亿元，拥有贸易、金融、风控、管理等各类人才500余名，大宗商品销售规模超1,000亿元。2017年集团上海子公司位列“中国企业500强第177位”、“中国服务业企业500强第73位”、“中国民营企业500强第35位”和“上海市民营企业100强第2位”。2018年集团位列中国企业500强第173，中国服务业500强第69，中国民企500强第43位。均和集团持续深耕大宗物流，密切关注全球经济发展趋势，不断拓展交易品类，逐步形成包括石油化工、有色金属、橡胶、煤炭、矿产资源等能源资源全球贸易格局；与国内大中型资源企业及相关产业公司战略合作，投资能源相关上下游资源，构建能源产业贸易平台。

合资公司惠民均和的专业能力突出。惠民均和设经理一名，由上海均和国贸提名，经理同时担任惠民均和的法定代表人。经理主要负责管理贸易公司的运营工作。惠民均和的运营团队也由上海均和国贸组建，运营团队负责并主导惠民均和的经营和管理。

（三）发行人的行业地位

发行人是兖州区最主要的城市市政工程建设投资、建设和运营主体，承担大型项目的资金筹措、建设和管理任务，在兖州区城市建设和经济发展中发挥着不可替代的作用。在兖州区市政工程建设行业中处于垄断地位，是兖州区实力最强、经验最为丰富的城市基础设施建设企业。

在城市基础设施建设方面，发行人是兖州区市政工程施工的实施主体，也是兖州区本级唯一拥有土地开发职能的公司。同时，兖州区政府高度重视公司的长远发展，在财政贴息、项目溢价回购等方面给予发行人持续的优惠政策。

在文化旅游方面，发行人投资建设的兴隆文化园项目为《山东省人民政府关于下达 2011 年省重点建设项目名单的通知》（鲁政发〔2009〕14 号文）中明确的省重点建设项目，项目建成运营后，兖州将具备以“礼佛”文化为主打的文化旅游景观群，与周边的泰山问道、曲阜观孔，形成全新的“儒、道、释”旅游黄金线路；另一方面，“恢复重建兴隆寺，建设国际佛教艺术村，高品质打造兴隆文化园”还被明确列入《兖

州市“十二五”规划》。

在城市公用事业和土地整理开发建设方面，发行人承担着兖州全区的供气以及公共交通业务，负责全市城中村改造的建设任务，具有垄断性经营地位。

（四）发行人的竞争优势

1、区位优势

兖州区地处鲁西南平原，东仰“三孔”，北瞻泰山，南望微山湖，西望水泊梁山，素有“东文、西武、北岱、南湖”之称，是山东省鲁西南大都市的经济中心。兖州区交通便利，京沪铁路纵贯南北，新石铁路横跨东西，327 国道、日东高速等数十条公路干线过境而过，公路密度是全国平均水平的 3 倍。兖州还是鲁西南最大的物资集散地和客运中转站，客运火车站为全国一等站。兖州资源丰富，是国家重要煤炭基地，煤田储量 200 多亿吨，年开采量 3,500 多万吨；地下水储量约 20 亿立方米，是山东省三大丰水区中唯一未大量利用的地区；境内新发现的特大型铁矿颜店铁矿，已控制资源量 10 亿吨，预计可供开采 50 年，是山东省目前发现的最大铁矿。

依托交通和资源优势，兖州经济发展迅速。目前，兖州区形成了造纸包装、煤电化工、橡胶化工、机械制造、食品加工、生物医药、电子信息等“七大支柱产业集群”，为兖州区国内生产总值的快速增长、财政收入的稳定增加打下了良好的基础。兖州区优良的地理环境、发达的交通网络、丰富的自然资源和快速增长的区域经济为发行人提供了优越的经营环境。

2、行业的垄断优势

作为兖州区基础设施投资、建设和运营主体，发行人的经营领域和投资范围涵盖了城市基础设施建设的各个方面，并处于行业垄断地位，基本无外来竞争，市场相对稳定，持续盈利能力较强，经营的资产均具有长期稳定的投资收益。随着兖州经济的快速发展、人民生活水平的不断提高，公司的业务量和效益将同步增加。

3、政府支持

鉴于发行人在兖州区城市基础设施建设中的主导作用，兖州区政府对发行人的支持力度也在不断加大。兖州区政府根据公司的投资和运营情况，多次为发行人进行增资，从而增强了公司的资金实力和经营能力；同时，兖州区政府还在税收、项

目开发等方面给予公司多方面政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力。

根据《兖州市人民政府关于明确兖州市惠民城建投资有限公司性质及经营范围的通知》（兖政字〔2008〕63号），兖州区政府赋予发行人土地开发职能，从而一定程度上扩充了发行人的收入来源；此外，在兖州区政府的资金支持下，发行人储备了大量优质的土地资产。

4、多元化经营

作为兖州区城市基础设施建设的主导者，依托市政工程建设、土地整理开发、城市公用事业，发行人不断挖掘自身的潜力和优势，积极拓展业务范畴，目前公司业务已经延伸至文化旅游、房地产销售、矿产开发、商贸、担保等多个方面，并取得了较好的经营业绩。随着发行人相关行业经验的不断积累与管理能力的不断提升，公司多元化经营优势将逐渐显现。

九、发行人经营方针和战略

未来几年内，发行人将会在兖州区政府的领导下，充分发挥自身优势，实现多形式、多层次融资，保证兖州区重点建设项目的资金需求；努力盘活资产，确保国有资产保值增值，建立有效的城市建设、经营与偿还机制，通过重大城建项目建设资金的筹措和投入，以市场化运作手段，提升公司资本运作和资产经营的层次与功能；通过参股、控股等资本运作方式，加大经营性项目投资比重，不断提高公司盈利水平，增加公司自身造血功能；创新管理体制，加强监管，规范运行，提高公司管理水平，促使公司快速发展，具体而言：

在城市基础设施建设领域，依据兖州区政府着力打造“生态东城、特色老城、现代新城”三大板块的总体战略规划，发行人将继续加快完善桥梁、路网、水系、供电、供排水、热力等基础设施，形成城乡一体化的基础设施网络；在文化旅游领域，发行人将高品质打造兴隆文化园，力争发展成为兖州区文化旅游龙头企业；在城市公用事业领域，发行人的供水、供气、供热、公共交通等公共事业服务网络应从“覆盖城区”向“覆盖城乡”转变；在城中村改造项目领域，发行人将抓住政策机遇，按期保质完成兖州区城市化建设任务。

十、发行人违法违规及受处罚情况

报告期内，本公司不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

十一、发行人最近三年及一期资金被违规占用情况

报告期内，发行人不存在资金被违规占用情况。

十二、媒体质疑的重大事项

报告期内，发行人不存在被媒体质疑的重大事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

和信会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 年、2019 年和 2020 年的财务报告进行了审计并分别出具了和信审字（2019）第 000096 号、和信审字（2020）第 000069 号和和信审字（2021）号第 000149 号标准无保留意见审计报告。和信会计师事务所（特殊普通合伙）认为：公司财务报告在所有重大方面按照企业会计准则规定编制，公允反映了公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流。

募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度经审计的财务报告、2020 年 9 月 30 日未经审计的财务报表。

（二）主要会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》

2017 年 4 月 28 日，财政部以财会[2017]13 号发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行。根据该准则规定，该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017 年 5 月 10 日，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助(2017 年修订)》，自 2017 年 6 月 12 日起施行。根据该准则规定，企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》（财会[2019]8 号），本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019 年 5 月 16 日，财政部发布《企业会计准则第 12 号——债务重组》（财会[2019]9

号），本公司于2019年6月17日起执行本准则。

上述会计政策变更对公司财务状况无影响。

（2）会计报表列报格式调整

财政部于 2017 年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。将原列报于“营业外收入”、“营业外支出”中的非流动资产处置利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。

根据财政部于 2019 年度印发的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）要求，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。上述会计政策变更对公司财务状况无影响。

未经特别说明，募集说明书中发行人近三年及一期的财务数据均引自上述经审计的 2018 年、2019 年、2020 年财务报告及 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。

2、重要会计估计变更

公司在本报告期内重要会计估计没有发生变更。

3、前期差错更正

公司在本报告期内暂未涉及前期差错更正。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

1、公司纳入合并报表范围的子公司明细

截至2021年9月30日发行人纳入合并范围主要子公司

单位：万元、%

公司名称	与发行人关系	注册资本	投资比例
济宁市兖州区燃气服务中心	一级子公司	705.00	100.00
济宁市兖州区公共汽车公司	一级子公司	317.50	100.00
济宁市兖州区国开齐鲁文化旅游开发有限公司	一级子公司	38,000.00	100.00
济宁市兖州区惠丰产业发展有限公司	一级子公司	100,000.00	100.00
济宁市兖州区帅元文化旅游发展有限公司	二级子公司	10,000.00	90.00
济宁市兖州区创新时代管理服务有限公司	一级子公司	3,000.00	100.00
山东兴隆文化园有限公司	一级子公司	3,000.00	100.00
济宁市兖州区惠民产业投资运营有限公司	一级子公司	60,000.00	100.00
济宁市兖州区惠金资产管理有限公司	二级子公司	50,000.00	100.00
济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司	一级子公司	30,000.00	100.00
济宁市兖州区惠民均和实业发展有限公司	三级子公司	50,000.00	51.00
济宁英大房地产经纪有限公司	三级子公司	26,490.00	100.00
山东大兴隆寺旅行社有限公司	二级子公司	300.00	100.00

山东大兴隆寺文化传媒有限公司	二级子公司	300.00	100.00
济宁创新时代建筑科技有限公司	二级子公司	5,000.00	90.00
山东惠园工投产业发展有限公司	一级子公司	20,000.00	100.00
济宁市兖州区汇航产业发展有限公司	二级子公司	20,000.00	100.00
山东惠园工投招商服务有限公司	二级子公司	10,000.00	100.00

2、2021 年 1-9 月合并报表范围的变化

截至2021年9月30日，本公司纳入合并报表范围的子公司为18家，与2020年末相同。

3、2020 年合并报表范围的变化

2020 年度		
增加公司	经营范围	注册资本 (万元)
济宁市兖州区汇航产业发展有限公司	城乡基础设施建设、经营；房地产开发、经营及配套产业；标准化厂房建设、经营；物流产业园区建设、经营	20,000.00
山东惠园工投招商服务有限公司	投资与资产管理；招商服务；房屋及厂房租赁；引进资金、技术、项目；园区内资产管理（不含金融证券业务）；物业服务；企业孵化及管理运营。	10,000.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
济宁市兖州区城市建设综合开发公司	房地产开发及商品房销售	1,000.00

截至2020年12月31日，发行人纳入合并报表范围的子公司为18家，相比2019年末，济宁市兖州区城市建设综合开发公司不再纳入发行人合并报表范围内；新增子公司分别为济宁市兖州区汇航产业发展有限公司、山东惠园工投招商服务有限公司。

4、2019 年合并报表范围的变化

2019 年度		
增加公司	经营范围	注册资本 (万元)
山东惠园工投产业发展有限公司	组织管理服务	20,000.00
济宁创新时代建筑科技有限公司	其他房屋建筑业	5,000.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
无	-	-

截至2019年12月31日，发行人纳入合并报表范围的子公司为17家。相比于2018年新增加2家。新增子公司为山东惠园工投产业发展有限公司、济宁创新时代建筑科技有限公司。

5、2018 年度合并报表范围的变化

2018 年度		
增加公司	经营范围	注册资本 (万元)
济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司	其他	30,000.00
济宁市兖州区惠民均和贸易有限公司	矿产品、建材及化工产品批发	50,000.00
济宁英大房地产经纪有限公司	房地产中介服务	26,490.00
山东大兴隆寺旅行社有限公司	其他商务服务业	300.00
山东大兴隆寺文化传媒有限公司	广告业	300.00
减少公司	业务性质	注册资本 (万元)
无	-	-

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围的子公司为 15 家。相比于 2017 年末新增加 5 家。新增子公司分别为济宁市兖州区惠金融资性担保有限公司、济宁市兖州区惠民均和贸易有限公司、济宁英大房地产经纪有限公司、山东大兴隆寺旅行社有限公司和山东大兴隆寺文化传媒有限公司。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的资产负债表，以及 2018 年度、2019 年度、2020 年度、2021 年 1-9 月的利润表、现金流量表如下：

1、合并资产负债表

发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	276,853.96	217,544.33	165,424.75	127,397.53
应收票据与应收账款	871,741.50	875,789.32	730,690.51	604,033.23
预付账款	17,148.26	3,950.56	3,291.12	6,134.50
其他应收款	697,954.08	694,472.70	227,169.24	217,272.88
存货	1,898,834.36	1,861,090.42	1,730,851.12	1,477,071.78
其他流动资产	13,541.18	10,893.39	6,510.17	3,881.33
流动资产合计	3,776,073.33	3,663,740.72	2,863,936.91	2,435,791.25
非流动资产：				
可供出售金融资产	256,815.28	262,787.94	161,028.59	75,039.18

长期股权投资	37,880.51	37,880.51	32,221.86	32,013.23
投资性房地产	237,937.77	237,937.77	239,764.37	294,671.47
固定资产	147,222.32	136,035.34	141,139.25	134,424.87
在建工程	287,007.01	265,074.55	227,398.65	202,206.94
无形资产	106.20	116.09	52.23	68.18
长期待摊费用	2,565.59	2,195.54	1,354.28	226.87
递延所得税资产	-	0.50		
非流动资产合计	969,534.67	942,028.23	802,959.24	738,650.74
资产总计	4,745,608.00	4,605,768.95	3,666,896.14	3,174,441.99
负债及所有者权益				
流动负债：				
短期借款	136,896.81	104,829.00	124,483.00	30,285.00
应付票据	104,000.00	100,500.00	-	61,000.00
应付账款	13,091.45	13,112.48	15,581.73	14,261.95
预收款项	85,152.88	23,147.11	5,968.97	3,732.61
应付职工薪酬	882.15	889.24	2,726.25	2,536.63
应交税费	-8,449.98	770.18	1,295.22	627.06
应付利息				
其他应付款	164,576.12	156,523.44	363,220.34	211,749.56
一年内到期的非流动负债	769,060.02	316,924.14	386,223.31	394,955.95
其他流动负债	2.20	2.20		
流动负债合计	1,265,211.65	716,697.80	899,498.83	719,148.77
非流动负债：				
长期借款	1,064,673.61	1,440,696.59	1,073,821.63	994,868.74
应付债券	342,000.00	387,000.00	205,000.00	
长期应付款	295.26	295.26	295.26	358.36
递延收益	-	334.18	42.17	50.16
非流动负债合计	1,406,968.87	1,828,326.03	1,279,159.06	995,277.26
负债合计	2,672,180.52	2,545,023.84	2,178,657.89	1,714,426.03
所有者权益：				
实收资本	370,117.51	370,117.51	270,117.51	270,117.51
资本公积	1,154,060.77	1,154,060.77	705,002.92	705,002.92
减：库存股	-			
其他综合收益	76,486.95	76,486.95	77,362.60	85,024.40
盈余公积	46,310.54	46,310.54	45,205.16	40,920.70
未分配利润	399,583.01	387,631.42	364,527.29	339,622.16
归属于母公司的所有者权益合计	2,046,558.78	2,034,607.19	1,462,215.48	1,440,687.70
少数股东权益	26,868.70	26,137.92	26,022.78	19,328.27
所有者权益合计	2,073,427.48	2,060,745.11	1,488,238.26	1,460,015.97
负债和所有者权益总计	4,745,608.00	4,605,768.95	3,666,896.14	3,174,441.99

2、合并利润表

发行人合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	569,121.49	1,190,862.35	1,247,541.53	372,050.78
二、营业总成本	609,714.57	1,277,149.68	1,311,087.87	393,152.77
其中：营业成本	555,793.86	1,176,918.95	1,212,007.94	347,782.98
税金及附加	3,906.87	18,659.15	7,500.73	861.62
销售费用	1,604.04	1,209.32	1,471.28	516.36
管理费用	5,375.91	10,580.96	15,630.99	8,312.83
财务费用	43,033.89	69,781.30	74,476.94	36,050.03
加：其他收益	50,549.28	125,709.84	80,162.94	43,748.31
投资收益	3,359.78	1,148.02	1,998.80	2,311.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	373.64	-241.37	1,299.96
公允价值变动收益	-	-	13,311.34	-
资产减值损失	-	-72.67	14.73	371.05
资产处置收益	-	3.94	15.88	24.20
三、营业利润	13,315.97	40,501.81	31,957.34	24,982.03
加：营业外收入	6.31	95.71	181.03	2,587.14
减：营业外支出	39.02	15,979.52	230.87	220.21
四、利润总额	13,283.27	24,618.00	31,907.50	27,348.97
减：所得税	600.90	1,188.06	1,223.41	142.93
五、净利润	12,682.37	23,429.93	30,684.09	27,206.04
少数股东损益	730.77	1,521.07	1,494.51	130.84
归属于母公司股东的净利润	11,951.59	21,908.86	29,189.58	27,075.20

3、合并现金流量表

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	699,233.71	1,198,564.95	1,262,802.35	290,639.23
收到的税费返还	-	7.19	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	93,584.97	109,817.64	423,406.83	223,581.07
现金流入小计	792,818.68	1,308,389.79	1,686,209.18	514,220.30
购买商品、接受劳务支付的现金	583,963.16	1,336,406.02	1,403,510.18	252,286.76
支付给职工以及为职工支付的现金	3,849.70	3,673.61	5,150.63	5,673.74
支付的各项税费	13,687.60	21,496.36	11,245.64	2,084.77
支付的与其他与经营活动有关的现金	118,946.15	623,703.79	240,310.28	78,211.92
现金流出小计	720,446.61	1,985,279.77	1,660,216.74	338,257.18
经营活动产生的现金流量净额	72,372.07	-676,889.98	25,992.44	175,963.12
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	16,357.86	26,842.86	3,420.00	2,000.00
取得投资收益所收到的现金	3,359.78	593.09	2,076.20	1,011.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	1,650.59	21.46	27.9

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-26.42	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	300.00	-	-
现金流入小计	19,717.64	29,360.11	5,517.67	3,039.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	40,200.24	38,757.03	76,506.12	1,885.60
投资所支付的现金	7,100.00	108,737.21	88,599.41	22,367.59
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	13,342.37
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流出小计	47,300.24	147,494.23	165,105.53	37,595.56
投资活动产生的现金流量净额	-27,582.60	-118,134.12	-159,587.86	-34,556.11
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资所收到的现金	-	550,015.00	5,200.00	39,000.00
取得借款所收到的现金	514,200.77	979,197.33	659,371.00	438,921.48
发行债券收到的现金	314,000.00	182,000.00	205,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	18,000.00	-	71,715.00
现金流入小计	828,200.77	1,729,212.33	869,571.00	549,636.48
偿还债务所支付的现金	765,020.08	693,756.47	495,011.16	548,095.08
分配利润股利、利润或偿付利息所支付的现金	137,152.08	155,330.30	189,986.05	106,484.09
支付的其他与筹资活动有关的现金	19,680.15	93,332.73	60,351.15	3,985.54
现金流出小计	921,852.31	942,419.49	745,348.35	658,564.71
筹资活动产生的现金流量净额	-93,651.53	786,792.84	124,222.65	-108,928.23
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-48,862.06	-8,231.27	-9,372.77	32,478.78
加：期初现金及现金等价物余额	109,793.49	118,024.75	127,397.53	94,918.74
六、期末现金及现金等价物余额	60,931.42	109,793.49	118,024.75	127,397.53

4、母公司资产负债表

发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	205,618.40	149,337.06	114,059.93	57,620.57
应收票据与应收账款	765,534.45	765,526.75	667,591.84	566,614.16
预付款项	1,143.60	3,457.65	2,611.83	619.51
其他应收款	1,146,393.67	1,133,281.29	586,696.92	424,791.36
存货	1,687,121.60	1,652,514.79	1,510,419.01	1,391,888.77
其他流动资产	8,870.00	6,293.68	2,663.26	794.7
流动资产合计	3,814,681.72	3,710,411.22	2,884,042.79	2,442,329.07
非流动资产：				
可供出售金融资产	60,659.03	60,610.63	60,610.63	52,019.68
长期股权投资	241,235.19	241,225.19	266,416.67	250,858.04
投资性房地产	235,505.64	235,505.64	239,764.37	294,671.47

固定资产	115,417.98	101,775.07	104,161.73	95,893.36
在建工程	62,063.75	44,984.57	18,686.74	-
无形资产	127.83	78.38	9.86	13.44
长期待摊费用	1,174.30	809.89	-	-
非流动资产合计	716,183.72	684,989.36	689,649.99	693,455.99
资产总计	4,530,865.44	4,395,400.58	3,573,692.78	3,135,785.06
负债及所有者权益				
流动负债：				
短期借款	91,208.00	87,599.00	105,483.00	29,285.00
应付票据	115,600.00	87,500.00	21,300.00	61,000.00
应付账款	287.28	809.81	840.83	-
预收款项	70,048.88	21,508.16	2,444.78	-
应交税费	-7,013.94	470.04	216.59	16.63
其他应付款	172,508.19	163,553.22	417,778.12	323,486.23
一年内到期的非流动负债	724,500.74	291,815.72	353,560.20	353,955.95
流动负债合计	1,167,139.14	653,255.95	901,623.52	767,743.81
非流动负债：				
长期借款	1,000,131.88	1,347,222.76	1,018,864.51	974,868.74
应付债券	342,000.00	387,000.00	205,000.00	-
非流动负债合计	1,342,131.88	1,734,222.76	1,223,864.51	974,868.74
负债合计	2,509,271.03	2,387,478.71	2,125,488.03	1,742,612.55
所有者权益：				
实收资本	370,117.51	370,117.51	270,117.51	270,117.51
资本公积	1,097,334.93	1,097,334.93	647,796.00	627,946.48
其他综合收益	76,486.95	76,486.95	77,362.60	85,024.40
盈余公积	46,310.54	46,310.54	45,205.16	40,920.70
未分配利润	424,416.50	417,671.94	407,723.49	369,163.42
所有者权益合计	2,014,666.43	2,007,921.87	1,448,204.76	1,393,172.52
负债和所有者权益总计	4,523,937.46	4,395,400.58	3,573,692.78	3,135,785.06

5、母公司利润表

发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	80,430.30	107,903.58	213,687.05	204,557.14
减：营业成本	68,441.04	94,738.27	179,655.64	176,093.18
税金及附加	3,572.45	17,512.97	6,293.04	701.89
销售费用	1,279.02	880.45	682.55	55.02
管理费用	3,322.07	5,829.80	10,616.56	4,531.01
财务费用	34,464.16	58,323.39	68,021.43	32,904.02
加：其他收益	43,352.55	95,586.82	79,804.61	42,722.24
公允价值变动收益	-	-	13,311.34	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资收益	-	789.35	1,240.58	2,227.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	384.6	-241.37	1,299.96
资产减值损失	-	-72.19	5.87	371.00
资产处置收益	-	3.94	15.88	24.20
二、营业利润	13,708.91	26,926.61	42,796.11	35,617.30
加：营业外收入	0.69	0.31	76.52	0.01
减：营业外支出	37.05	15,873.07	28.11	0.5
三、利润总额	13,672.54	11,053.84	42,844.52	35,616.81
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	13,672.54	11,053.84	42,844.52	35,616.81

6、母公司现金流量表

发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	130,427.27	28,202.39	117,617.11	126,925.89
收到的税费返还	-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	108,423.25	98,339.32	172,130.72	104,659.10
经营活动现金流入小计	238,850.51	126,541.72	289,747.83	231,584.99
购买商品、接受劳务支付的现金	20,131.30	129,689.71	88,283.09	41,852.21
支付给职工以及为职工支付的现金	370.04	316.94	386.60	266.99
支付的各项税费	11,561.66	18,188.08	8,378.95	1,909.58
支付的与其他与经营活动有关的现金	91,382.55	777,221.21	170,829.95	71,825.34
经营活动现金流出小计	123,445.55	925,415.94	267,878.60	115,854.12
经营活动产生的现金流量净额	115,404.96	-798,874.22	21,869.23	115,730.86
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	-	25,500.00	1,260.00	-
取得投资收益所收到的现金	1,004.80	404.75	1,481.95	927.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	-	1,630.59	17.00	26
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流入小计	1,004.80	27,535.33	2,758.95	953.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	35,964.37	22,068.41	66,560.13	17.86
投资所支付的现金	1,115.88	385.00	25,650.95	55,421.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
现金流出小计	37,080.26	22,453.41	92,211.08	55,438.96
投资活动产生的现金流量净额	-36,075.46	5,081.92	-89,452.13	-54,485.08
三、筹资活动产生的现金流量				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
吸收投资所收到的现金	-	550,000.00	-	19,400.00
取得借款所收到的现金	482,565.33	885,767.33	567,071.00	437,921.48
发行债券收到的现金	314,000.00	182,000.00	205,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	71,715.00
筹资活动现金流入小计	796,565.33	1,617,767.33	772,071.00	529,036.48
偿还债务所支付的现金	748,702.19	629,871.23	447,272.98	516,877.79
分配利润股利、利润或偿付利息所支付的现金	131,209.39	143,824.78	187,825.76	102,091.63
支付的其他与筹资活动有关的现金	17,593.61	92,220.73	41,249.99	3,964.65
筹资活动现金流出小计	897,505.19	865,916.74	676,348.74	622,934.07
筹资活动产生的现金流量净额	-100,939.86	751,850.60	95,722.26	-93,897.59
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-21,610.36	-41,941.71	28,139.36	-32,651.81
加：期初现金及现金等价物余额	43,818.22	85,759.93	57,620.57	90,272.38
六、期末现金及现金等价物余额	22,207.86	43,818.22	85,759.93	57,620.57

（二）财务数据和财务指标情况

单位：亿元，%

项目	2021 年 1-9 月末/度	2020 年末/度	2019 年末/度	2018 年末/度
资产负债率（%）	56.31	55.26	59.41	54.01
全部债务（亿元）	241.66	234.99	178.95	148.11
债务资本比率（%）	53.82	53.28	54.60	50.36
流动比率（倍）	2.98	5.11	3.18	3.39
速动比率（倍）	1.48	2.52	1.26	1.33
EBITDA	-	8.76	10.11	6.81
EBITDA 利息倍数（倍）	-	0.57	0.56	0.64
EBITDA 全部债务比	-	0.04	0.06	0.05
营业毛利率（%）	2.57	1.41	1.55	4.76
总资产收益率*（%）	0.27	0.57	0.90	0.89
净资产收益率*（%）	0.61	1.32	2.08	1.94
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00

*注：2021年1-9月数据未经年化处理。

1. 资产负债率=总负债/总资产×100%
2. 全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债
3. 债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%
4. 流动比率=流动资产/流动负债
5. 速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
6. EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

7. EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100%
 8. 营业毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
 9. 总资产收益率=净利润/((期初总资产+期末总资产)/2) ×100%
 10. 净资产收益率=净利润/((期初所有者权益+期末所有者权益)/2) ×100%
 11. 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%
 12. 利息偿付率=实际支付利息/应付利息×100%

三、发行人财务状况分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务资料，对公司的财务状况、盈利能力、现金流量、未来业务目标等因素进行了讨论与分析。

(一) 资产结构分析

公司最近三年及一期资产结构情况如下：

单位：万元，%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,776,073.33	79.57	3,663,740.72	79.55	2,863,936.91	78.10	2,435,791.25	76.73
非流动资产	969,534.67	20.43	942,028.23	20.45	802,959.24	21.90	738,650.74	23.27
总资产	4,745,608.00	100.00	4,605,768.95	100.00	3,666,896.14	100.00	3,174,441.99	100.00

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人资产总额 317.44 亿元，其中流动资产占比 76.73%，非流动资产占比 23.27%。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总额 366.69 亿元，其中流动资产占比 78.10%，非流动资产占比 21.90%。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人资产总额 460.58 亿元，其中流动资产占 79.55%，非流动资产占 20.45%。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额 474.56 亿元，其中流动资产占 79.57%，非流动资产占 20.43%。总体来说，公司资产流动性较强，资产结构保持相对稳定。

1、主要流动资产状况分析

公司最近三年及一期流动资产结构情况如下：

发行人流动资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,776,073.33	79.57	3,663,740.72	79.55	2,863,936.91	78.10	2,435,791.25	76.73
货币资金	276,853.96	5.83	217,544.33	4.72	165,424.75	4.51	127,397.53	4.01
应收票据与应收账款	871,741.50	18.37	875,789.32	19.02	730,690.51	19.93	604,033.23	19.03
预付款项	17,148.26	0.36	3,950.56	0.09	3,291.12	0.09	6,134.50	0.19

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他应收款	697,954.08	14.71	694,472.70	15.08	227,169.24	6.20	217,272.88	6.84
存货	1,898,834.36	40.01	1,861,090.42	40.41	1,730,851.12	47.20	1,477,071.78	46.53
其他流动资产	13,541.18	0.29	10,893.39	0.24	6,510.17	0.18	3,881.33	0.12
总资产	4,745,608.00	100.00	4,605,768.95	100.00	3,666,896.14	100.00	3,174,441.99	100.00

（1）流动资产分析

公司流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货等。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司流动资产余额分别为 2,435,791.25 万元、2,863,936.91 万元、3,663,740.72 万元和 3,776,073.33 万元，占总资产比例分别为 76.73%、78.10%、79.55% 和 79.57%。基本保持稳定。

1) 货币资金

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，公司货币资金分别为 127,397.53 万元、165,424.75 万元和 217,544.33 万元，占总资产的比例依次为 4.01%、4.51% 和 4.72%。截至 2021 年 9 月 30 日，公司货币资金为 276,853.96 万元，占当期总资产的比例为 5.83%。其中，其他货币资金主要为定期存款。2019 年末发行人货币资金较 2018 年末增加 38,027.23 万元，增长幅度为 29.85%，主要系银行存款增加所致。2020 年末货币资金较 2019 年末增加 52,119.58 万元，增长 31.51%，主要系政府拨款增加。2021 年 9 月末货币资金较 2020 年末增加 59,309.63 万元，增幅 27.26%，主要系银行存款、定期存款增加。

近三年及一期末货币资金结构

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年末	2019 年末	2018 年末
现金	30.43	34.26	35.31	15.65
银行存款	60,901.00	101,918.22	117,989.44	78,081.88
其他货币资金	215,922.53	115,591.85	47,400.00	49,300.00
合计	276,853.96	217,544.33	165,424.75	127,397.53

截至 2021 年 9 月 30 日货币资金结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
现金	30.43	0.01
银行存款	60,901.00	22.00
其他货币资金	215,922.53	77.99
合计	276,853.96	100.00

（2）应收账款

最近三年年末及一期末，公司应收账款分别为603,998.23万元、730,685.51万元、875,755.82万元和871,708.00万元，占总资产的比例依次为19.03%、19.93%、19.01%和18.37%。2019年末公司应收账款较2018年末增加了126,687.28万元，增幅为20.97%。2020年末公司应收账款较2019年末增加145,070.31万元，增幅19.85%。发行人应收账款主要为应收兖州区人民政府市政工程回购款及土地整理开发回购款。

截至2021年9月30日，公司应收账款主要为应收兖州区人民政府款市政工程回购款及土地整理开发回购款，由于债务人为政府，未提取坏账准备；公司应收济宁市兖州区土地储备中心款项系报告期内土地转让业务形成。截至募集说明书签署日上述两个对手方尚未有明确回款安排。

截至2020年12月31日发行人主要应收款债务人

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	性质	余额	占应收账款比例
济宁市兖州区人民政府	否	政府回购款	375,875.33	42.92
济宁市兖州区土地储备中心	否	土地回购款	371,118.86	42.38
济宁市兖州区融通投资有限公司	否	土地转让款	69,481.59	7.93
全威唐山能源有限公司	否	货款	17,156.65	1.96
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	货款	10,861.75	1.24
合计			844,494.19	96.43

截至2021年9月30日发行人主要应收款债务人

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	性质	余额	占应收账款比例
济宁市兖州区人民政府	否	政府回购款	388,375.33	44.55
济宁市兖州区土地储备中心	否	土地回购款	371,118.86	42.57
济宁市兖州区融通投资有限公司	否	土地转让款	69,481.59	7.97
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	否	货款	16,451.58	1.89
全威（成都）能源有限公司	否	货款	12,257.47	1.41
合计			857,684.83	98.39

发行人最近三年及一期末应收账款余额及坏账准备

单位：万元

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	应收账款余额	坏账准备	应收账款余额	坏账准备	应收账款余额	坏账准备	应收账款余额	坏账准备
1年以内	194,927.46	2.09	198,975.28	2.09	156,534.08	0.65	161,755.67	-
1-2年	102,692.73	0.00	102,692.73	0.00	131,931.91	0.35	296,690.45	1.40
2-3年	131,931.91	0.35	131,931.91	0.35	296,694.09	0.10	27.44	0.12
3年以上	442,158.65	0.33	442,158.65	0.33	145,530.72	4.20	145,530.38	4.18
合计	871,710.76	2.76	875,758.58	2.76	730,690.79	5.29	604,003.93	5.70

至2020年12月31日，公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账面余额

875,758.58 元。其中，账龄在 1 年以内的应收账款占比 22.72%，账龄在 1-2 年以内的占比 11.73%，账龄在 2-3 年以内的占比 15.06%，账龄超过 3 年的应收账款占比 50.49%。

截至 2021 年 9 月 30 日，公司采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款账面余额 871,710.76 元。其中，账龄在 1 年以内的应收账款占比 22.36%，账龄在 1-2 年以内的占比 11.78%，账龄在 2-3 年以内的占比 15.13%，账龄超过 3 年的应收账款占比 50.72%。

发行人主要应收账款回收计划

单位：万元

债务人名称	金额	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
济宁市兖州区人民政府	388,375.33	77,675.06	77,675.06	77,675.06	77,675.06	77,675.06
济宁市兖州区土地储备中心	371,118.86	74,223.77	74,223.77	74,223.77	74,223.77	74,223.77
济宁市兖州区融通投资有限公司	69,481.59	13,896.31	13,896.31	13,896.31	13,896.31	13,896.35
湖北宏泰联合国际贸易有限公司	16,451.58	16,451.58				
全威（成都）能源有限公司	12,257.47	12,257.47				

（3）预付账款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司预付账款分别为 6,134.50 万元、3,291.12 万元、3,950.56 万元和 17,148.26 万元，占总资产的比例依次为 0.19%、0.09%、0.09% 和 0.36%。

截至 2020 年 12 月 31 日预付账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	2,166.07	54.83
1-2 年	1,311.97	33.21
2-3 年	23.17	0.59
3 年以上	449.36	11.37
合计	3,950.56	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日预付账款账龄分析

单位：万元、%

账龄	金额	占比
1 年以内	16,563.77	96.59
1-2 年	111.97	0.65
2-3 年	23.17	0.14
3 年以上	449.36	2.62
合计	17,148.26	100.00

截至2020年12月31日主要预付账款客户情况

单位：万元

单位名称	性质	金额	比例
山东兖州建设总公司	工程款	1,781.83	45.10
天津山财财融资租赁有限公司	管理费	1,200.00	30.38
青岛钢铁集团兖州焦化厂	货款	404.08	10.23
山东龙畅建设工程有限公司	工程款	218.17	5.52
曲阜市沈飞装饰工程有限公司	工程款	112.33	2.84
合计		3,716.41	94.07

截至2021年9月30日主要预付账款客户情况

单位：万元

单位名称	性质	账龄结构	是否关联方	金额
广西海亿贸易有限公司	货款	1 年以内	否	9,981.27
宁波杉杉物产有限公司	货款	1 年以内	否	3,416.74
上海金田铜业有限公司	货款	1 年以内	否	1,387.70
山东兖州建设总公司	货款	1 年以内	否	775.00
奥的斯机电电梯有限公司	货款	1 年以内	否	890.89
合计				16,451.60

(4) 其他应收款

2018-2020年末，公司其他应收款分别为217,272.88万元和227,169.24万元、694,47.70万元，占总资产的比例依次为6.84%、6.20%、15.08%。截至2019年12月31日，较2018年末增加9,896.36万元，增幅为4.55%，变动不大。截至2020年12月31日，较2019年末增加467,3030.46万元，增幅为205.71%，主要系与济宁市兖州区财政局、济宁市兖州区九州城建投资有限公司等公司的往来款增加。截至2021年9月30日，公司其他应收款为697,954.08万元，占当期流动资产的比例为18.48%，较2020年末增加3,481.38万元，增幅为0.50%，变动较小。

截至2019年12月31日发行人主要其他应收款债务人

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	性质/项目	余额	比例
济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司	是	往来款	113,257.34	49.86
济宁市兖州区财政局	是	往来款	22,048.69	9.71
济宁公用惠民瑞马置业有限公司	是	往来款	10,432.36	4.59
济宁惠融供应链管理有限公司	否	往来款	9,721.79	4.28
济宁市兖州区九州城建投资有限公司	否	往来款	9,410.00	4.14
合计			164,870.18	72.58

截至2020年12月31日发行人主要其他应收款债务人

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	性质/项目	余额	比例
济宁市兖州区财政局	是	往来款	322,048.69	46.39
济宁市兖州区九州城建投资有限公司	否	往来款	172,749.52	24.88
济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司	是	借款	113,257.34	16.31
济宁兖城惠和房地产开发有限公司	是	往来款	12,928.65	1.86
济宁惠融供应链管理有限公司	是	往来款	10,841.05	1.56
合计			631,825.26	91.01

截至2021年9月30日发行人主要其他应收款债务人

单位：万元、%

债务人名称	是否为关联方	性质/项目	余额	比例
济宁市兖州区财政局	是	往来款	322,048.69	46.14
济宁市兖州区国有资产监督管理局	是	借款	113,257.34	16.23
济宁市兖州区九州城建投资有限公司	否	往来款	92,730.87	13.29
济宁惠融供应链管理有限公司	是	往来款	13,383.52	1.92
济宁兖城惠和房地产开发有限公司	是	往来款	12,928.65	1.85
合计			554,349.07	79.42

注：2021年1月28日起，兖州区华融经济发展有限公司所有资产及债权债务建制由兖州区国有资产监督管理局承接管理。

发行人最近三年及一期末其他应收款按账龄分析

单位：万元

账龄	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备	金额	坏账准备
1年以内	229,547.23	243.39	525,838.88	243.39	62,984.22	304.52	54,330.69	257.61
1-2年	330,291.02	284.55	30,291.02	284.55	30,271.32	123.59	148,737.27	92.91
2-3年	8,698.20	51.94	8,698.21	51.94	123,767.17	42.69	8,721.07	235.00
3年以上	130,408.04	410.53	130,408.04	410.53	11,681.32	1,227.94	7,196.92	1,127.55
合计	698,944.49	990.41	695,236.14	990.41	228,704.03	1,698.75	218,985.95	1,713.06

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人其他应收款（净额）为 69.80 亿元，其中非经营性其他应收款金额为 23.72 亿元，占比为 33.98%，主要为与济宁市兖州区九州城建投资有限公司、济宁市兖州区国有资产监督管理局及济宁市兖州区财政局的往来款，具体分类情况如下：

截至2021年9月30日发行人其他应收款情况

单位：万元、%

分类	金额	占比
经营性	460,793.26	66.02
非经营性	237,160.82	33.98
合计	697,954.08	100.00

表：截至2021年9月30日发行人经营性其他应收款主要情况

单位：万元

债务方名称	余额	账龄	回款安排	报告期内回款情况	是否签署协议
济宁市兖州区财政局	300,000.00	1-2 年	预计未来 3 年内偿付	回款中	否
济宁兖城惠和房地产开发有限公司	12,928.65	1 年以内	未来 2 年内偿付	回款中	是
济宁惠融供应链管理有限公司	13,383.52	1-2 年	未来 2 年内偿付	回款中	是
合计	326,312.17				

注：截至募集说明书签署日兖州区财政局暂未出具明确安排。

截至 2021 年 9 月末，发行人对济宁市兖州区财政局的其他应收款余额为 322,048.69 万元，其中 300,000.00 万为预付土地款，未来发行人拿地后可抵扣土地出让金，逐渐结转资产科目。该笔款项与发行人经营活动相关。

截至 2021 年 9 月末，发行人对济宁兖城惠和房地产开发有限公司（以下简称“惠和房地产”）的其他应收款余额为 12,928.65 万元。惠和房地产开发有限公司为发行人的联营企业，该笔借款用于拍卖兖土 2020-39 号地块，竞拍成功后由惠和房地产开发该地块。该笔款项与发行人的经营活动相关。

截至 2021 年 9 月末，发行人对济宁惠融供应链管理有限公司（以下简称“惠融供应链”）的其他应收款余额为 13,383.52 万元。惠融供应链为发行人子公司惠金资管的联营企业，该笔借款用于惠融供应链开展金融供应链业务、化解银行不良债权，该笔款项与发行人的经营活动相关。

发行人截至 2021 年 9 月 30 日非经营性应收款情况如下：

表：截至2021年9月30日发行人非经营性其他应收款主要情况

单位：万元、%

债务方名称	金额	占比	形成原因	回款安排	回款情况	是否关联方
济宁市兖州区九州城建投资有限公司	92,730.87	13.29	往来款	未来5年内偿还	回款中	否
济宁市兖州区财政局	22,048.69	3.16	往来款	未来逐年偿还此部分往来款	回款中	是
济宁市兖州区国有资产监督管理局	113,257.34	16.23	借款	将在未来2年内安排资金偿付	回款中	是
济宁市兖州区经济和信息化局	9,123.92	1.31	借款	根据借款协议回款	回款中	否
合计	237,160.82	33.98				

济宁市兖州区九州城建投资为区属国有企业，实际控制人为济宁市兖州区国有资产监督管理局。公司诚信状况良好，未被列入失信被执行人。

发行人非经营性其他应收款对象多为其关联方及兖州区企事业单位，发行人非经营性其他应收款的决策权限、程序和定价机制参照《大额资金拆借管理制度》和《兖州市惠民城建投资有限公司关联交易实施办法》执行。

根据《大额资金拆借管理制度》第二章防范公司股东、关联方及资金往来方占用公司募集资金的原则，“第七条公司与股东、关联方及资金往来方发生的交易必须严格按照《公司章程》、《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司关联交易实施办法》等有关规定进行决策和实施。公司与股东、关联方及资金往来方发生交易时，资金审批和支付流程必须严格执行关联交易协议和资金管理有关规定，不得形成非正常的经营性资金占用。”

根据《大额资金拆借管理制度》第三章责任和措施，“第八条……公司董事长是防止资金占用、资金占用清欠工作的第一责任人，总经理为执行负责人，财务负责人是具体监管负责人，公司财务部是落实防范资金占用措施的职能部门。”

根据《兖州市惠民城建投资有限公司关联交易实施办法》第四章关联交易价格的确定和管理，“关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议定价。”

根据《兖州市惠民城建投资有限公司关联交易实施办法》第五章关联交易的审议程序约定，“公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以下（含 100 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50000 万元（含 50000 万元）以下的关联交易，按公司内部相关审批制度办理，并将关联交易情况向总经理报备。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 100 万元以上、500 万元以下（含 500 万元）的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 50000 万元以上、100000 万元以下（含 100000 万元）的关联交易，需提交董事会审议。

公司拟与关联自然人发生的交易金额在 500 万元以上的关联交易，或拟与关联法人发生的交易金额在人民币 100000 万元以上的关联交易，需经公司股东审议。”

报告期内，发行人非经营性往来占款和资金拆借均已按照公司制度规定履行了内部决策流程。发行人未来将逐步清理收回上述借款，严格控制并逐步压缩借款规模。发行人承诺本期债券存续期内不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。同时，发行人承诺将在年度报告和半年度报告中对外披露非经营性占款或资金拆借事项。

（5）存货

公司的存货主要包括原材料、库存商品、开发产品、开发成本、土地使用权资产和低值易耗品。其中，存货-开发成本主要核算公司市政工程项目、土地整理开发业务、房地产业务，存货-土地使用权主要核算公司通过“招拍挂”方式取得的土地资产情况，该部分土地用于商品房销售、文化旅游等业务板块。2018年末、2019年末和2020年末，公司存货分别为1,477,071.78万元、1,730,851.12万元和1,861,090.42万元，占总资产的比例依次为46.53%、47.20%和40.41%。截至2019年12月31日，公司存货较2018年12月31日增加253,779.34万元，增幅为17.18%。截至2020年12月31日，公司存货较2019年12月31日增加130,239.30万元，增幅为7.52%。

截至2021年9月30日，公司存货为1,898,834.36万元，占流动资产比例为50.29%，较2020年末增幅为2.03%。

表：截至2019年12月31日存货明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
在途物资	19.14	0.00
原材料	294.06	0.02

项目	金额	占比
库存商品	532.28	0.03
开发产品	6,423.41	0.37
开发成本	837,609.28	48.39
土地使用权	885,894.49	51.19
低值易耗品	0.72	0.00
其他	77.74	0.00
合计	1,730,851.12	100.00

表：截至2020年12月31日存货明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
在途物资	18.50	0.00
原材料	309.90	0.02
库存商品	7,678.60	0.41
开发产品	-	-
开发成本	940,147.55	50.52
土地使用权	912,459.69	49.03
低值易耗品	0.93	0.00
其他	475.25	0.03
合计	1,861,090.42	100.00

表：截至2021年9月30日存货明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
在途物资	18.50	0.00
原材料	315.77	0.02
库存商品	7,678.60	0.40
开发产品	-	-
开发成本	977,885.61	51.50
土地使用权	912,459.69	48.05
低值易耗品	0.93	0.00
其他	475.25	0.03
合计	1,898,834.36	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货当中开发成本金额为 977,885.61 万元，主要由公司市政工程项目和商品房开发业务构成，其中主要前五大构成如下表所示：

表：截至2021年9月30日存货-开发成本中前五大构成明细表

单位：万元

项目	金额
城乡基础设施建设工程	326,496.14
棚户区改造	239,574.69
兴隆文化园	157,803.47
新农村建设工程	77,815.64
水岸新城项目	32,824.29
合计	834,514.23

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货当中共有 231 块土地，土地性质均为出让，均已足额缴纳出让金，面积合计 698.82 万平方米，土地账面价值合计 91.25 亿元。

表：截至2021年9月30日存货中土地使用权明细表

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
1	兖国用（2008）第 2257 号	兖州市建设西路北侧	出让	商业	4,003.00	442.99
2	兖国用（2008）第 0563 号	兖州市龙桥路西侧	出让	商业	6,878.00	793.26
3	兖国用（2008）第 0241 号	兖州市新兖镇龙桥村	出让	商业	4,371.00	489.35
4	兖国用（2008）第 1184 号	兖州市建设西路南侧	出让	商业	3,794.00	612.97
5	兖国用（2016）第 0468 号	兖州 327 国道北侧	出让	商业	8,337.00	365.73
6	鲁（2017）兖州区不动产权第 0003296 号	兖州区新兖镇新义村	出让	商业	3,349.00	383.24
7	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002558 号	兖州区建设东路 16 号等 2 户	出让	商业	5,087.00	1,519.36
8	兖国用（2008）第 2141 号	兖州市花园街南侧	出让	商业	16,328.00	2,168.58
9	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004139 号	兖州区九州大道北	出让	商业	41,508.00	6,979.65
10	鲁（2018）兖州区不动产权第 0001161 号	兖州区西城区	出让	商业	75,574.00	8,694.95
11	鲁（2018）兖州区不动产权第 0007533 号	兖州区中御桥北路 75 号等 2 户	出让	商业	3,399.00	1,008.07
12	鲁（2018）兖州区不动产权第 0005156 号	兖州区建设东路 65 号金都商贸城	出让	商业	1,370.00	414.92

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
13	鲁（2017）兖州区不动产权第 0006497 号	兖州区建设路 4 号	出让	商业	2,078.00	596.36
14	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001532 号	兖州区中御桥路东	出让	商业	2,071.00	339.97
15	鲁（2017）兖州区不动产权第 0003294 号	兖州区大安镇周村	出让	商业	11,297.00	489.66
16	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001535 号	兖州区建设路高架桥北	出让	商业	17,022.10	2,241.49
17	兖国用（2008）第 2448 号	兖州市建设中路南	出让	商业	23,102.00	4,085.85
18	兖国用（2016）第 1285 号	兖州酒仙桥北路东	出让	商业	8,666.00	1,576.84
19	兖国用（2016）第 1098 号	兖州中山西路北侧	出让	商业	865.00	164.95
20	兖国用（2008）第 1138 号	兖州市兴隆街西侧	出让	商业	1,087.00	201.03
21	兖国用（2008）第 2449 号	兖州市建设中路南	出让	商业	39,647.00	4,863.78
22	兖国用（2008）第 2450 号	兖州市建设中路南	出让	商业	62,242.00	7,707.39
23	兖国用（2008）第 2452 号	兖州市铁北西街南	出让	商业	14,966.00	1,813.85
24	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001536 号	兖州区南护城河路南	出让	商业	25,745.00	3,096.70
25	兖国用（2009）第 1122 号	兖州市北站货场路北	出让	商业	3,426.00	175.25
26	兖国用（2016）第 2445 号	兖州兖谷公路西侧	出让	商业	16,634.00	1,406.81
27	兖国用（2008）第 2455 号	兖州市建设东路南	出让	商业	14,166.00	2,632.73
28	兖国用（2008）第 1378 号	兖州市三河村	出让	商业	22,154.00	1,295.45
29	鲁（2017）兖州区不动产权第 0002653 号	兖州区铁北西街 9 号 1 号房等 14 户	出让	商业	38,992.00	6,632.63
30	兖国用（2013）第 2461 号	兖州市建设路	出让	商业	183,186.00	14,287.71
31	兖国用（2008）第 2462 号	兖州市文化路	出让	商业	30,800.00	2,402.79
32	兖国用（2008）第 2463 号	兖州市九州路	出让	商业	111,598.00	8,704.63
33	兖国用（2008）第 2464 号	兖州市酒仙桥路	出让	商业	63,925.30	4,986.49
34	兖国用（2008）第 2465 号	兖州市东御桥路	出让	商业	29,877.00	2,330.80
35	兖国用（2008）第 2466 号	兖州市中御桥路	出让	商业	134,528.00	10,492.98
36	兖国用（2010）第 2467 号	兖州市西御桥路	出让	商业	61,748.00	4,816.69
37	鲁（2018）兖州区不动产权第 0007466 号	兖州区中御桥北路 178 号	出让	商业	3,986.00	1,379.23

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
38	鲁(2017)兖州区不动产权第 0001504 号	兖州区红花西街 53 号	出让	商业	22,702.00	5,097.45
39	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002103 号	兖州区中御桥路 13 号	出让	商业	1,689.10	354.22
40	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002493 号	兖州区育才路 7 号	出让	商业	5,656.00	850.54
41	兖国用(2009)第 1715 号	兖州市神路街西侧	出让	商业	2,884.00	551.43
42	兖国用(2009)第 1225 号	兖州市东环城路西侧	出让	商业	10,964.00	2,345.25
43	鲁(2019)兖州区不动产权第 0002247 号	兖州区三二七国道以南,东环城路以西	出让	商业	10,049.00	1,247.07
44	兖国用(2009)第 2140 号	兖州市酒仙桥路以东花园街以南	出让	商业	3,236.00	659.65
45	兖国用(2009)第 2500 号	兖州市建设西路北侧	出让	商业	78,401.00	1,768.15
46	兖国用(2016)第 2501 号	兖州九州大道南侧	出让	商业	170,071.00	29,168.16
47	鲁(2017)兖州区不动产权第 0005394 号	兖州区文化东路北侧	出让	商业	16,224.00	2,897.30
48	兖国用(2010)第 2584 号	兖州市九州大道北侧	出让	商业	16,667.00	2,113.17
49	兖国用(2010)第 2539 号	兖州市西城区建设中路北	出让	住宅	32,854.00	3,300.29
50	兖国用(2010)第 2579 号	兖州市酒仙桥北路西侧	出让	商业	135,314.00	24,319.15
51	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002265 号	兖州新兖镇工业园内(园兴路南)	出让	商业	3,857.00	175.28
52	兖国用(2016)第 2571 号	兖州新兖镇工业园内	出让	商业	7,530.00	340.20
53	鲁(2017)兖州区不动产权第 0003297 号	兖州区经济开发区(创业路南侧)	出让	商业	2,923.00	154.85
54	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002263 号	兖州新兖镇工业园内	出让	商业	5,619.00	278.35
55	鲁(2017)兖州区不动产权第 0003293 号	兖州区经济开发区(振兴路南侧)	出让	商业	10,067.00	721.74
56	鲁(2017)兖州区不动产权第 0001105 号	兖州区济微公路东,穆北路北侧	出让	商业	6,219.00	345.56
57	兖国用(2010)第 2576 号	兖州市西铺路西	出让	商业	11,602.00	505.41
58	兖国用(2016)第 2577 号	兖州穆北路北侧	出让	商业	9,894.00	505.36
59	兖国用(2010)第 2596 号	兖州市扬州路东侧	出让	住宅	43,823.00	7,788.96
60	兖国用(2010)第 2598 号	兖州市建设西路北侧	出让	商业	37,652.00	6,696.65
61	兖国用(2010)第 2599 号	兖州市建设西路北侧	出让	商业	53,482.00	9,508.98

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
62	兖国用(2010)第2600号	兖州市龙桥路西侧	出让	住宅	31,361.00	2,813.87
63	兖国用(2010)第2604号	兖州市龙桥路东侧	出让	住宅	3,304.00	319.68
64	兖国用(2010)第2603号	兖州市西顺河路西侧	出让	住宅	6,189.00	597.98
65	兖国用(2010)第2602号	兖州市东桥北路西侧	出让	住宅	14,166.00	1,453.30
66	兖国用(2010)第2601号	兖州市邓家窑街北侧	出让	住宅	9,812.00	835.08
67	兖国用(2011)第2618号	兖州市文化西路北侧	出让	商业	68,168.00	10,009.42
68	兖国用(2011)第2619号	兖州市文化西路北侧	出让	商业	61,262.00	8,994.75
69	兖国用(2011)第2620号	兖州市龙桥北路西侧	出让	商业	28,834.00	4,235.28
70	兖国用(2011)第2616号	兖州市龙桥北路西侧	出让	商业	51,923.00	7,624.20
71	兖国用(2011)第2648号	兖州市文化路南、扬州路东	出让	商业	45,230.00	8,045.53
72	兖国用(2011)第2649号	兖州市酒仙桥办事处琉璃厂村	出让	商业	178,688.00	18,544.33
73	鲁(2018)兖州区不动产权第0000835号	兖州区兖颜公路以南,九州路以北	出让	商住	26,293.00	4,366.58
74	鲁(2017)兖州区不动产权第0003824号	兖州旧关十四局西侧	出让	商业	36,785.00	6,902.53
75	兖国用(2011)第2708号	兖州市酒仙桥南路以西,八一路以南	出让	商业	42,006.00	6,387.44
76	兖国用(2011)第2709号	兖州市酒仙桥南路以西,东御桥路以东	出让	商业	47,322.00	7,314.56
77	兖国用(2011)第2710号	兖州市酒仙桥南路以西,八一路以北	出让	商业	32,512.00	5,666.23
78	兖国用(2011)第2711号	兖州市东桥南路以东,八一路以北	出让	商业	48,316.00	8,269.58
79	兖国用(2011)第2697号	兖州市东桥南路以东,南环路以北	出让	住宅	47,120.00	6,902.10
80	兖国用(2012)第2724号	兖州市新城,文化西路以北	出让	住宅	14,596.00	1,081.61
81	兖国用(2012)第2725号	兖州市东城区,曲兖路以西	出让	商业	47,928.00	6,605.77
82	兖国用(2012)第2723号	兖州市东环城路西侧	出让	住宅	25,534.98	2,575.52
83	鲁(2019)兖州区不动产权第0007685号	兖州区建设中路以北,圣德国际大酒店以西	出让	商业	19,674.00	4,238.19
84	鲁(2017)兖州区不动产权第0000629号	兖州区新兖镇倪家村	出让	商业	1,088.00	56.73
85	鲁(2017)兖州区不动产权第0000629号	兖州区大安镇董家村	出让	商业	531.00	30.98

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
	权第 0002467 号					
86	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000632 号	兖州区新兖镇西关村	出让	商业	858.00	72.18
87	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001100	兖州区大安镇范家林村	出让	商业	803.00	41.28
88	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001104	兖州区新兖镇于家桥村	出让	商业	2,730.00	133.98
89	兖国用（2012）第 2743 号	兖州市小孟镇开发区	出让	商业	1,164.00	51.58
90	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000631	兖州区新兖镇牛家楼村	出让	商业	1,862.00	92.78
91	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001101	兖州区新兖镇于家桥村、前寨村	出让	商业	732.00	41.28
92	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000628 号	兖州区大安镇夏庙村	出让	商业	929.00	51.58
93	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000636 号	兖州区大安镇小安村	出让	商业	638.00	30.98
94	鲁（2018）兖州区不动产权第 0001230 号	兖州区大安镇夏村	出让	商业	745.00	43.58
95	兖国用（2012）第 2754 号	兖州市西护城河路以西，九州大道以北	出让	商业	2,804.00	520.23
96	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001099	兖州区新兖镇倪家村	出让	商业	1,083.00	56.73
97	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001103	兖州区新兖镇倪家村	出让	商业	2,900.00	149.43
98	鲁（2017）兖州区不动产权第 0005396 号	兖州区龙桥街道薛庙村	出让	商业	8,492.00	1,153.68
99	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000639 号	兖州市大安镇徐家村，武村，吉安路以北	出让	商业	1,609.00	82.48
100	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000637 号	兖州区大安镇大安村，罗屯村	出让	商业	371.00	20.68
101	鲁（2017）兖州区不动产权第 0003291 号	兖州区新兖镇官庄村	出让	商业	6,988.00	587.18
102	兖国用（2016）第 2761 号	兖州新兖镇官庄村	出让	商业	4,779.00	401.78
103	兖国用（2016）第 2760 号	兖州新兖镇官庄村、三二七国道东南	出让	商业	4,657.00	391.48
104	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001538 号	兖州区新兖镇代村大禹路以西	出让	商业	7,163.00	350.33
105	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001102	兖州区大安镇小安村汶邹公路以北	出让	商业	649.00	36.13
106	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000638 号	兖州区大安镇武村，夏庙村，大禹路以东	出让	商业	3,702.00	185.48
107	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000635 号	兖州区大安镇罗屯村	出让	商业	2,845.00	133.98

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
108	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000633 号	兖州区大安镇范家林村	出让	商业	1,752.00	87.63
109	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000640 号	兖州区大安镇范家林村	出让	商业	698.00	36.13
110	鲁(2017)兖州区不动产权第 0001098 号	兖州区新兖镇赵家村	出让	商业	2,712.00	236.98
111	兖国用(2012)第 2730 号	兖州市文化路以南、新日铁路以西	出让	商业	38,672.00	6,971.52
112	兖国用(2016)第 2729 号	兖州豆腐店村耕地以东、琉璃厂村耕地以西、以北	出让	商业	32,565.00	4,251.85
113	兖国用(2012)第 2787 号	兖州市吉安路以北	出让	住宅	7,098.00	618.09
114	兖国用(2012)第 2788 号	兖州市吉安路以北	出让	住宅	4,154.00	399.97
115	兖国用(2012)第 2786 号	兖州市九州西路以北、薛庙村以南	出让	商业	39,312.00	5,287.70
116	鲁(2017)兖州区不动产权第 0003295 号	兖州区纸坊街以东	出让	商业	4,333.00	824.05
117	兖国用(2013)第 2873 号	兖州市兴隆庄镇前李新村社区以南	出让	住宅	20,000.00	1,285.76
118	兖国用(2016)第 2888 号	兖州东环城路以东，气象局以西	出让	商业	11,066.00	1,297.90
119	鲁(2019)兖州区不动产权第 0001312 号	兖州区中御桥北路 172 号	出让	商业	9,121.70	2,246.40
120	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002470 号	兖州兖颜公路北侧	出让	商业	11,543.00	1,986.40
121	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002468 号	兖州兖颜公路北侧	出让	商业	11,454.00	1,970.80
122	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002516 号	兖州兖颜公路北侧	出让	商业	8,671.00	1,492.40
123	鲁(2016)兖州区不动产权第 0000027 号	兖州兴隆文化园东区东南，滨河北路西	出让	商业	56,029.00	11,861.20
124	鲁(2018)兖州区不动产权第 0000174 号	兖州区酒仙桥豆腐店村	出让	商业	14,836.00	3,068.00
125	鲁(2018)兖州区不动产权第 0000175 号	兖州区酒仙桥琉璃厂村	出让	商业	8,338.00	1,705.60
126	鲁(2018)兖州区不动产权第 0003389 号	济宁市兖州区酒仙桥街道办事处琉璃厂村	出让	商业	60,011.00	12,482.04
127	鲁(2018)兖州区不动产权第 0005278 号	济宁市兖州区酒仙桥街道办事处豆腐店村、琉璃厂村	出让	商业	87,984.00	17,576.00
128	鲁(2018)兖州区不动产权第 0000199 号	兖州区龙桥街道五里庄村	出让	商业	17,946.00	3,572.40
129	鲁(2018)兖州区不动产权第 0005296 号	济宁市兖州区龙桥街道办事处五里庄村	出让	商业	11,154.00	2,220.40

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
130	鲁(2018)兖州区不动产权第 0004098 号	兖州区新兖镇大南铺村	出让	商业	53,323.00	6,656.00
131	鲁(2018)兖州区不动产权第 0001773 号	兖州区鼓楼街道酒仙桥南路以西	出让	城镇住宅	5,200.00	1,019.20
132	鲁(2018)兖州区不动产权第 0001764 号	兖州区酒仙桥南路以西	出让	城镇住宅	5,931.00	1,154.40
133	鲁(2018)兖州区不动产权第 0001860 号	兖州区鼓楼街道东御桥小学百子堂校区以东	出让	城镇住宅	3,572.00	670.80
134	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002538 号	济宁市兖州区东环城路 2 号等 9 户	出让	工业	27,340.00	1,327.33
135	鲁(2018)兖州区不动产权第 0004096 号	济宁市兖州区新兖镇北环城路北侧	出让	商业	145,435.00	18,601.10
136	鲁(2018)兖州区不动产权第 0004708 号	济宁市兖州区鼓楼街道北关村	出让	城镇住宅	8,306.00	1,617.20
137	鲁(2018)兖州区不动产权第 0004709 号	济宁市兖州区鼓楼街道北关村	出让	城镇住宅	8,285.00	1,622.40
138	鲁(2018)兖州区不动产权第 0004710 号	济宁市兖州区鼓楼街道北关村	出让	城镇住宅	11,533.00	2,121.60
139	鲁(2019)兖州区不动产权第 0000472 号	济宁市兖州区新兖镇鲍家林村	出让	商业	42,521.00	6,832.80
140	鲁(2019)兖州区不动产权第 0000471 号	济宁市兖州区新兖镇鲍家林村	出让	商业	11,641.00	1,846.00
141	鲁(2019)兖州区不动产权第 0000470 号	济宁市兖州区新兖镇金村	出让	商业	14,575.00	1,419.60
142	鲁(2019)兖州区不动产权第 0000473 号	济宁市兖州区新兖镇金村	出让	商业	23,185.00	2,256.80
143	鲁(2019)兖州区不动产权第 0000474 号	济宁市兖州区新兖镇后道义村	出让	商业	14,247.00	1,357.20
144	鲁(2019)兖州区不动产权第 0005391 号	济宁市兖州区鼓楼街道北关村, 东御桥北路东侧, 北护城河路北侧	出让	城镇住宅	24,863.00	6,161.01
145	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000464 号	兖州城区北部	出让	商业	34,411.80	1,936.40
146	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000450 号	兖州城区北部	出让	商业	12,056.30	690.10
147	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000462 号	兖州城区北部	出让	商业	32,440.70	1,833.40
148	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000461 号	兖州城区北部	出让	商业	35,766.60	2,018.80
149	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000463 号	兖州城区北部	出让	商业	47,734.50	2,698.60
150	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000451 号	兖州城区北部, 荆州路以东	出让	商业	16,859.50	968.20

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
151	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000459 号	兖州城区北部，豫州路以南	出让	商业	10,289.00	587.40
152	兖国用（2013）第 2915 号	兖州城区北部	出让	商业	47,703.30	2,678.30
153	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000449 号	兖州城区北部	出让	商业	13,820.30	782.80
154	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000452 号	兖州城区北部	出让	商业	11,025.70	628.30
155	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000458 号	兖州城区北部	出让	商业	19,946.00	1,133.00
156	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000460 号	兖州城区北部	出让	商业	27,334.70	1,545.00
157	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000727 号	兖州城区北部	出让	商业	13,882.10	793.10
158	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000733 号	兖州城区北部	出让	商业	35,938.20	2,008.50
159	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000729 号	兖州城区北部	出让	商业	25,674.70	1,442.00
160	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000734 号	兖州城区北部	出让	商业	43,617.70	2,441.10
161	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000736 号	兖州城区北部	出让	商业	32,407.90	1,823.10
162	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000735 号	兖州城区北部	出让	商业	33,971.10	1,905.50
163	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000730 号	兖州城区北部	出让	商业	29,559.20	1,658.30
164	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000731 号	兖州城区北部	出让	商业	7,215.70	412.00
165	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000732 号	兖州城区北部	出让	商业	30,778.20	1,730.40
166	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000728 号	兖州城区北部	出让	商业	28,599.70	1,606.80
167	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000804 号	兖州城区北部	出让	商业	18,374.10	1,030.00
168	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000805 号	兖州城区北部	出让	商业	13,463.70	772.50
169	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000803 号	兖州城区北部	出让	商业	30,899.10	1,751.00
170	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000810 号	兖州城区北部	出让	商业	13,247.70	751.90
171	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000809 号	兖州城区北部	出让	商业	32,128.00	1,802.50
172	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000808 号	兖州城区北部	出让	商业	34,722.60	1,957.00
173	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000807 号	兖州城区北部	出让	商业	33,413.60	1,884.90

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
174	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000806 号	兖州城区北部	出让	商业	26,912.00	1,514.10
175	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000029 号	兖州城区北部	出让	商业	9,931.50	566.50
176	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000873 号	兖州城区北部	出让	商业	17,131.50	978.50
177	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000024 号	兖州城区西南部	出让	商业	53,167.00	4,850.08
178	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000147 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,318.00	6,139.81
179	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000148 号	兖州城区西南部	出让	商业	68,155.00	6,216.94
180	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000025 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,964.00	6,195.07
181	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000152 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,542.00	6,161.80
182	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000151 号	兖州城区西南部	出让	商业	68,979.00	6,294.03
183	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000191 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,787.00	6,183.85
184	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000150 号	兖州城区西南部	出让	商业	69,335.00	6,327.07
185	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000188 号	兖州城区西南部	出让	商业	68,018.00	6,205.86
186	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002337 号	兖州城区西南部	出让	商业	61,313.00	5,599.40
187	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000149 号	兖州城区西南部	出让	商业	62,640.00	5,720.64
188	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000020 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,345.00	6,206.31
189	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000026 号	兖州城区西南部	出让	商业	61,253.00	5,424.90
190	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000028 号	兖州城区西南部	出让	商业	59,722.00	5,285.80
191	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000027 号	兖州城区西南部	出让	商业	65,725.00	6,050.84
192	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000030 号	兖州城区西南部	出让	商业	64,921.00	5,973.12
193	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000018 号	兖州城区西南部	出让	商业	67,357.00	5,959.90
194	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000019 号	兖州城区西南部	出让	商业	66,169.00	5,863.60
195	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000023 号	兖州城区西南部	出让	商业	65,566.00	5,810.10
196	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000022 号	兖州城区西南部	出让	商业	64,189.00	5,681.70

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
197	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000021 号	兖州城区西南部	出让	商业	63,172.00	5,606.80
198	鲁（2018）兖州区不动产权第 0001159 号	兖州城区西北部	出让	商业	65,906.00	4,396.30
199	鲁（2018）兖州区不动产权第 0001157 号	兖州城区西北部	出让	商业	66,775.00	4,455.90
200	鲁（2018）兖州区不动产权第 0001158 号	兖州城区西北部	出让	商业	65,904.00	4,396.60
201	鲁（2018）兖州区不动产权第 0006443 号/鲁（2018）兖州区不动产权第 0006444 号	兖州区九州西路以北，建设西路以南，荆州北路（大安河）以西	出让	商业	33,332.00	5,643.63
202	鲁（2020）兖州区不动产权第 0000736 号	济宁市兖州区颜店镇袁三村	出让	工业	58,400.00	1,572.00
203	鲁（2020）兖州区不动产权第 0011374 号	兖州区实小胡同	出让	商业	5,144.00	4,114.29
204	鲁（2020）兖州区不动产权第 0013097 号/鲁（2020）兖州区不动产权第 0013100 号	济宁市兖州区酒仙桥街道北护城河路以南，东环城路以东，滨河路以西	出让	城镇住宅	53,788.00	21,503.04
205	鲁（2021）兖州区不动产权第 0000751 号	济宁市兖州区酒仙桥街道文化路以南，东环城路以东，九一医院以北	出让	城镇住宅	29,622.00	15,535.52
206	鲁（2021）兖州区不动产权第 0000239 号	济宁市兖州区鼓楼街道中山路以南，韦园北街以西	出让	商业	3,972.00	1,430.00
207	兖国用（2015）第 3204 号	原颜店老三中	出让	商业	30,578.00	2,069.60
208	兖国用（2015）第 3205 号	原前海镇政府	出让	商业	9,202.00	624.00
209	兖国用（2015）第 3206 号	原颜店砖瓦厂	出让	商业	73,999.00	5,002.40
210	兖国用（2015）第 3210 号	原农业局良种场	出让	商业	6,521.00	769.60
211	鲁（2020）兖州区不动产权第 0003301	建安总公司以北以东	出让	商业	15,088.00	6,875.44
212	鲁（2020）兖州区不动产权第 0003306	大安镇徐家村，益海路以北，省道 104 以东	出让	商业	53,799.00	12,396.80
213	鲁（2020）兖州区不动产权第 0009676	大安镇徐家村，益海路以南，省道 104 以东	出让	商业	33,865.00	8,034.00
214	鲁（2020）兖州区不动产权第 0003299	新兖镇代家村，大禹路以东	出让	商业	109,934.00	50,340.16
215	鲁（2020）兖州区不动产权第 0009683	大安镇徐家村，省道 104 以西	出让	城镇住宅	16,724.00	7,698.08

序号	土地证编号	地块位置	证载使用权类型	证载用途	土地面积 (平方米)	账面价值 (万元)
216	鲁(2020)兖州区不动产权第 0003298	酒仙桥街道东关村以南, 诸天寺村以东、以北	出让	城镇住宅	6,027.00	2,761.20
217	鲁(2020)兖州区不动产权第 0002202	龙桥街道鲁王路以南, 扬州路以东	出让	商业	9,714.00	4,436.64
218	鲁(2020)兖州区不动产权第 0011381	建设路以南, 北顺城街以西	出让	商业	19,605.00	16,654.56
219	鲁(2020)兖州区不动产权第 0002200 号	济宁市兖州区新兖镇朝阳村	出让	工业	20,000.00	936.00
220	鲁(2020)兖州区不动产权第 0003206 号	济宁市兖州区新兖镇后道义村	出让	工业	30,595.00	1,190.80
221	鲁(2020)兖州区不动产权第 0001780 号	兖州区大安镇安邱府村耕地以东, 栗园村以南	出让	工业	7,425.00	783.99
222	鲁(2020)兖州区不动产权第 0001782 号	兖州区安阳路西侧	出让	工业	8,568.00	904.56
223	兖国用(2014)第 2582 号	兖州东城区	出让	商业	17,776.00	2,174.61
224	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002264 号	兖州东城区	出让	商业	14,141.00	1,749.54
225	兖国用(2015)第 2807 号	兖州建设西路以南, 扬州路以东	出让	商业	41,118.00	8,173.34
226	兖国用(2015)第 2805 号	兖州建设西路以南, 新日铁路以西	出让	商业	76,635.00	15,466.37
227	鲁(2017)兖州区不动产权第 0003163 号	兖州区建设西路以南, 大禹路以西	出让	商业	2,088.00	412.35
228	鲁(2017)兖州区不动产权第 0003164 号	兖州区建设西路以南, 范家堂村以西	出让	商业	6,400.00	1,246.65
229	兖国用(2015)第 2806 号	兖州九州西路以北, 扬州路以东	出让	商业	52,999.00	10,716.36
230	鲁(2018)兖州区不动产权第 0002672 号	兖州区琉璃厂村以北, 豆腐店村以东	出让	商业	86,667.00	9,682.29
231	-	新兖镇金村, 327 国道北, 梁州路以西	出让	商业	63,328.00	28,993.12
232	其他				-	301.29
	合计				6,861,616.88	912,459.69

报告期内, 发行人流动资产占总资产比例基本稳定, 较好地支持了公司各项业务的开展, 保证了公司运营的顺畅和有效。

2、非流动资产分析

公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、

固定资产和在建工程。公司最近三年及一期非流动资产结构情况如下：

发行人非流动资产结构分析

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动资产	969,534.67	20.43	942,028.23	20.45	802,959.24	21.90	738,650.74	23.27
可供出售金融资产	256,815.28	5.41	262,787.94	5.71	161,028.59	4.39	75,039.18	2.36
长期股权投资	37,880.51	0.80	37,880.51	0.82	32,221.86	0.88	32,013.23	1.01
投资性房地产	237,937.77	5.01	237,937.77	5.17	239,764.37	6.54	294,671.47	9.28
固定资产	147,222.32	3.10	136,035.34	2.95	141,139.25	3.85	134,424.87	4.23
在建工程	287,007.01	6.05	265,074.55	5.76	227,398.65	6.20	202,206.94	6.37
无形资产	106.20	0.00	116.09	0.00	52.23	0.00	68.18	0.00
长期待摊费用	2,565.59	0.05	2,195.54	0.05	1,354.28	0.04	226.87	0.01
递延所得税资产	-	-	0.50	0.00	-	-	-	-
资产总计	4,745,608.00	100.00	4,605,768.95	100.00	3,666,896.14	100	3,174,441.99	100.00

2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司非流动资产分别为738,650.74万元、802,959.24万元、942,028.23万元和969,534.67万元，占总资产的比例分别为23.27%、21.90%、20.45%和20.43%。公司非流动资产主要包括可供出售金融资产、投资性房地产和在建工程，结构基本保持稳定。

(1) 长期股权投资

2018-2020年末以及2021年9月30日，公司长期股权投资分别为32,013.23万元、32,221.86万元、37,880.51万元和37,880.51万元，占总资产的比例依次为1.01%、0.88%、0.82%和0.80%。

最近三年及一期发行人长期股权投资

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
联营企业投资	37,880.51	37,880.51	32,221.86	32,013.23
合计	37,880.51	37,880.51	32,221.86	32,013.23

最近一年及一期长期股权投资明细

单位：万元、%

名称	企业性质	投资比例%	投资成本	2020年末余额	2021年9月末余额
山东省兖州市大统矿业有限公司	有限责任公司	18.15	6,753.23	30,654.57	30,654.57
济宁市兖州区大正非融资担保有限公司	有限责任公司	28.57	2,000.00	2,026.24	2,026.24

济宁公用惠民瑞马置业有限公司	有限责任公司	30.00	6,000.00	-65.66	-65.66
济宁市地源润泽土地发展有限公司	有限责任公司	49.00	385.00	376.31	376.31
济宁兖城惠和房地产开发有限公司	有限责任公司	49.00	4,900.00	4,889.05	4,889.05
合计			20,038.23	37,880.51	3,7880.51

（2）固定资产

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月 30 日，公司固定资产净额分别为 134,424.87 万元、141,139.25 万元、136,035.34 万元和 147,222.32 万元，占总资产的比例依次为 4.23%、3.85%、2.95%和 3.10%。截至 2019 年 12 月 31 日，公司固定资产净额较 2018 年末增加 6,714.38 万元，变化不大。截至 2020 年 12 月 31 日，公司固定资产净额较 2019 年末减少 5,103.91 万元，变化不大。截至 2021 年 9 月 30 日，公司固定资产净额较 2020 年末增加 11,186.98 万元，增幅为 8.22%。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人固定资产均为自有资产，不存在公益性资产。

表：截至2020年12月31日固定资产结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
一、原价合计	176,248.01	100.00
房屋建筑物	146,736.57	83.26
公路及构筑物	1,356.76	0.77
机器设备	10,242.53	5.81
电子交通及其他设备	17,912.15	10.16
土地	-	-
二、累计折旧合计	37,310.94	100.00
房屋建筑物	17,237.57	46.20
公路及构筑物	538.63	1.44
机器设备	6,567.72	17.60
电子交通及其他设备	12,967.03	34.75
土地	-	-
三、减值准备合计	2,901.74	100.00
房屋建筑物	2,901.74	100.00
公路及构筑物	-	-
机器设备	-	-
电子交通及其他设备	-	-
土地	-	-
四、账面价值合计	136,035.34	100.00
房屋建筑物	126,597.26	93.06
公路及构筑物	818.14	0.60
机器设备	3,674.82	2.70
电子交通及其他设备	4,945.12	3.64
土地	-	-

表：截至2021年9月30日固定资产结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
一、原价合计	192,004.51	100.00
房屋建筑物	162,476.88	84.62
公路及构筑物	1,356.76	0.71
机器设备	10,242.53	5.33
电子交通及其他设备	17,928.33	9.34
二、累计折旧合计	41,880.46	100.00
房屋建筑物	20,031.89	47.83
公路及构筑物	592.27	1.41
机器设备	6,738.07	16.09
电子交通及其他设备	14,518.23	34.67
三、减值准备合计	2,901.74	100.00
房屋建筑物	2,901.74	100.00
公路及构筑物	-	-
机器设备	-	-
电子交通及其他设备	-	-
四、账面价值合计	147,222.32	100.00
房屋建筑物	139,543.26	94.78
公路及构筑物	764.49	0.52
机器设备	3,504.46	2.38
电子交通及其他设备	3,410.11	2.32

截至2021年9月末固定资产科目房屋建筑物明细

单位：万元

序号	权证编号	资产净值	用途
1	鲁 2018 兖州区不动产权第 0006444 号、鲁 2018 兖州区不动产权第 0006443 号	57,367.45	自用
2	房权证兖州字第 201304071 号	15,007.18	自用
3	房权证兖州字 201102659/2660/2661/2662/2663/2664 号	7,356.77	自用
4	房权证兖公字第 001714/1744 号	2,045.77	自用
5	房权证兖州字第 200808835 号	1,724.73	自用
6	房权证兖州字第 201106812 号	1,686.28	自用
7	房权证兖公字第 001724 号	958.18	自用
8	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038361 号	8,151.54	自用
9	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038354 号	3,767.83	自用
10	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038363 号	2,608.44	自用
11	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038360 号	2,598.45	自用
12	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038356 号	2,543.34	自用
13	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038353 号	3,699.98	自用
14	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038358 号	2,570.40	自用
15	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038359 号	2,571.77	自用
16	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038352 号	2,541.78	自用

序号	权证编号	资产净值	用途
17	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038364 号	450.04	自用
18	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038355 号	438.93	自用
19	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038357 号	428.57	自用
20	鲁（2018）济宁市不动产权第 0038362 号	418.47	自用
21	其他房屋建筑物	20,607.35	自用
合计		139,543.25	

（3）在建工程

在建工程是公司非流动资产的主要构成部分。公司从事基础设施建设，项目建设周期长、投入资金规模较大，因此在建工程金额占总资产比重较大，这与公司所处行业特征相符合。在建工程科目主要核算齐鲁公司兴隆文化园工程。报告期内，公司在建工程分别为 202,206.94 万元、227,398.65 万元、265,074.55 万元和 287,007.01 万元，占总资产的比例依次为 6.37%、6.20%、5.76%和 6.05%。

表：截至2020年12月31日在建工程项目

单位：万元、%

项目名称	金额	占比
齐鲁公司兴隆文化园	207,731.30	78.37
创新公司在建项目	64.22	0.02
公交公司在建项目	0.64	0.00
帅元网站建设	17.00	0.01
惠民颜店乡村振兴产业园	32,710.91	12.34
产投公司在建项目	12,276.81	4.63
济宁兖州区颜店镇乡村振兴产业园（钢结构厂房）	84.84	0.03
中欧产业园科技研发中心项目	9,693.38	3.66
化学助剂产业园	2,495.44	0.94
合计	265,074.55	100.00

表：截至2021年9月30日在建工程项目

单位：万元、%

项目名称	金额	占比
齐鲁公司兴隆文化园	207,937.12	72.45
创新公司在建项目	1,716.10	0.60
公交公司在建项目	0.64	0.00
帅元网站建设	17.00	0.01
惠民颜店乡村振兴产业园	35,657.17	12.42
产投公司在建项目	15,272.39	5.32

项目名称	金额	占比
济宁兖州区颜店镇乡村振兴产业园（钢结构厂房）	3,551.96	1.24
中欧产业园科技研发中心项目	16,933.58	5.90
化学助剂产业园	5,921.04	2.06
合计	287,007.01	100.00

（4）投资性房地产

投资性房地产包括房屋建筑物和土地使用权。发行人于 2013 年 12 月将账面价值为 81,126.87 万元的房屋建筑物和账面价值为 189,921.63 万元的土地使用权转为投资性房地产，投资性房地产入账金额为 381,925.25 万元，当期转入资本公积-公允价值变动科目 110,876.75 万元。

发行人上述处理符合投资性房地产转换的原则。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》：

①“投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。”

2013 年末，因发行人拟将所持部分房产及土地使用权出租用以赚取租金收益或实现资本增值，故将该部分资产转入投资性房地产。发行人投资性房地产符合企业会计准则对投资性房地产的定义。

②“第六条投资性房地产同时满足下列条件的，才能予以确认：

（一）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；

（二）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。”

发行人投资性房地产的房产及土地使用权用于赚取租金及实现资本增值。报告期内，发行人持续获取租金收入；计入投资性房地产的土地使用权转让时可获得转让价款；且兖州区有活跃的房地产交易市场，从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，因此，发行人上述土地及房产满足投资性房地产的确认条件。

③“第十六条自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计

入所有者权益。”

转换时会计处理亦符合准则规定，发行人将公允价值大于账面价值部分计入资本公积科目。

发行人取得上述土地资产时已足额缴纳土地出让金，发行人上述资产转入投资性房地产科目的入账依据为评估价值入账。即发行人对投资性房地产按照公允价值计量，公允价值计量方法采用从当地房地产中介机构取得房地产市场价值参考信息，以及从房地产交易中心取得同类或类似房地产市场价格及相关信息，然后聘请具有房地产价格评估资质的评估咨询公司进行价值评估为依据。

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司投资性房地产金额为 294,671.47 万元、239,764.37 万元、237,937.77 万元和 237,937.77 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产账面价值为 239,764.37 万元，其中房屋建筑物占 27.86%，土地使用权占 72.14%。截至 2020 年 12 月 31 日，投资性房地产账面价值为 237,937.77 万元，其中房屋建筑物占 27.31%，土地使用权占 72.69%。截至 2021 年 9 月 30 日，公司投资性房地产科目相较 2020 年末无变化。

截至2021年9月30日投资性房地产结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
成本合计	148,139.48	100.00
房屋建筑物	50,508.89	34.10
土地使用权	97,630.59	65.90
公允价值变动合计	89,798.29	100.00
房屋建筑物	14,463.83	16.11
土地使用权	75,334.46	83.89
账面价值合计	237,937.77	100.00
房屋建筑物	64,972.72	27.31
土地使用权	172,965.05	72.69

表：截至2021年9月30日投资性房地产-土地使用权明细

序号	地块名称	土地证号	使用面积(亩)	土地用途	账面价值(万元)	土地出让金是否足额缴纳	性质	入账依据	取得时间(年)
1	三二七国道西侧	兖国用(2009)第 2441 号	377.26	商用	57,997.75	是	出让	评估	2009
2	东城区酒仙桥路东	兖国用(2009)第 2489 号	94.41	商用	13,488.68	是	出让	评估	2009
3	东城区邓家窑街南	兖国用(2009)第 2488 号	179.45	商用	22,768.52	是	出让	评估	2009

序号	地块名称	土地证号	使用面积(亩)	土地用途	账面价值(万元)	土地出让金是否足额缴纳	性质	入账依据	取得时间(年)
4	建设西路南侧	兖国用(2009)第 2517 号	22.37	商用	3,719.30	是	出让	评估	2009
5	颜兖公路北侧	兖国用(2010)第 2522 号	120	商用	17,800.00	是	出让	评估	2010
6	鼓楼街道北, 韦园南东西	兖国用(2011)第 2675 号	14.79	商用	2,580.10	是	出让	评估	2011
7	南护城河路北侧	兖国用(2011)第 2677 号	32.99	商用	5,428.62	是	出让	评估	2011
8	扬州路西侧	兖国用(2011)第 2705 号	41.71	商用	7,585.20	是	出让	评估	2011
9	201 仓库以西、以北、三河村街以南	兖国用(2011)第 2678 号	9.93	商用	1,199.84	是	出让	评估	2011
10	富阳路以南	兖国用(2011)第 2681 号	97.13	商用	12,762.62	是	出让	评估	2011
11	兖州市 327 国道以西, 五里庄村	兖国用(2012)第 2810 号	3.81	商用	586.57	是	出让	评估	2012
12	兖州市 327 国道以西, 五里庄村	兖国用(2012)第 2811 号	10.2	商用	1,594.08	是	出让	评估	2012
13	兖州市徐州路以东, 五里庄村	兖国用(2012)第 2812 号	7.3	商用	1,156.30	是	出让	评估	2012
14	兖州市 327 国道以西, 五里庄村	兖国用(2012)第 2813 号	16.67	商用	2,604.70	是	出让	评估	2012
15	泗河河堤以西、燃料转运站以东	兖国用(2012)第 2826 号	113.14	商用	14,191.27	是	出让	评估	2013
16	泗河河堤以西、燃料转运站以东	兖国用(2012)第 2827 号	79.86	商用	7,501.51	是	出让	评估	2013
	合计		1,221.02		172,965.05				

(5) 可供出售金融资产

2018-2020年末以及2021年9月30日, 公司可供出售金融资产分别为75,039.18元、161,028.59万元、262,787.94万元和256,815.28万元, 占总资产的比例依次为2.36%、4.39%、5.71%和5.41%。截至2020年12月31日, 公司可供出售金融资产较2019年末增幅为63.19%, 主要系2020年发行人增加银行不良资产投资及股权投资所致。截至2021年9月30日, 公司可供出售金融资产较2020年末减少2.27%, 变动较小。

截至2021年9月30日发行人主要可供出售金融资产

单位: 万元

名称	期末余额
济宁财鑫瑞信股权投资合伙企业(有限合伙)	10,045.20
山东省投融资担保集团	3,000.00
铁路建设工程	4,800.00
济宁市兖州区新合作百意商贸有限公司	14,809.38

山东财信融资担保股份有限公司	800.00
山东济宁兖州农村商业银行股份有限公司	8,000.00
齐鲁银行股份有限公司	19,999.20
济宁市兖州区中建交通建设发展有限公司	1,050.00
济宁市兖州区明匠智能股权投资基金合伙企业（有限合伙）	999.50
济宁市兖州区科创鑫融股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-
广发银行股份有限公司	4,001.99
济宁市国安中海智能制造股权投资中心（有限合伙）	100.00
济宁银行股份有限公司	4,998.96
农业银行委托资产处置	840.00
莱商银行委托资产处置	17,963.54
济宁银行委托资产处置	5,409.15
农发行委托资产处置	14,081.68
国开行委托资产处置	21,523.24
齐鲁银行委托资产处置	6,400.00
渤海银行委托资产处置	2,005.29
农商行委托资产处置	79,185.14
济宁惠兖纾困股权投资合伙企业（有限合伙）	7,600.00
深圳市华科创智技术有限公司	15,000.00
兖州华润天然气有限公司	2,700.00
济宁市兖州区华润顺通公交压缩天然气有限公司	400.00
山东省通力新旧动能转换股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,000.00
兖州书院	3.00
济宁市颜店合和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100.00
济宁孔子文化旅游集团有限公司	1,000.00
合计	256,815.28

（二）负债结构分析

单位：万元，%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
流动负债	1,265,211.65	47.35	716,697.80	28.16	899,498.83	41.29	719,148.77	41.95
非流动负债	1,406,968.87	52.65	1,828,326.03	71.84	1,279,159.06	58.71	995,277.26	58.05
负债合计	2,672,180.52	100.00	2,545,023.84	100.00	2,178,657.89	100.00	1,714,426.03	100.00

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月 30 日，公司总负债分别为 1,714,426.03 万元、2,178,657.89 万元、2,545,023.84 万元和 2,672,180.52 万元。其中，流动负债占总负债的比重分别为 41.95%、41.29%、28.16%和 47.35%，非流动负债占总负债的比重分别为 58.05%、58.71%、71.84%和 52.65%。

1、主要流动负债状况分析

公司最近三年及一期流动负债结构如下：

发行人流动负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	1,265,211.65	47.35	716,697.80	28.16	899,498.83	41.29	719,148.77	41.95
短期借款	136,896.81	5.12	104,829.00	4.12	124,483.00	5.71	30,285.00	1.77
应付票据和应付账款	117,091.45	4.38	113,612.48	4.46	15,581.73	0.72	75,261.95	4.39
预收款项	85,152.88	3.19	23,147.11	0.91	5,968.97	0.27	3,732.61	0.22
应付职工薪酬	882.15	0.03	889.24	0.03	2,726.25	0.13	2,536.63	0.15
应交税费	-8,449.98	-0.32	770.18	0.03	1,295.22	0.06	627.06	0.04
应付利息		0.00		0.00		0.00		0.00
其他应付款	164,576.12	6.16	156,523.44	6.15	363,220.34	16.67	211,749.56	12.35
一年内到期的非流动负债	769,060.02	28.78	316,924.14	12.45	386,223.31	17.73	394,955.95	23.04
其他流动负债	2.20	0.00	2.20	0.00	-	-	-	-
总负债	2,672,180.52	100.00	2,545,023.84	100.00	2,178,657.89	100.00	1,714,426.03	100.00

公司流动负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债等。

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月 30 日，公司流动负债余额分别为 719,148.77 万元、899,498.83 万元、716,697.80 万元和 1,265,211.65 万元，占总负债的比例依次为 41.95%、41.29%、28.16%和 47.35%。报告期内公司流动负债波动较大。截至 2019 年 12 月 31 日，公司流动负债较 2018 年末增加 180,350.06 万元，增幅为 25.08%，主要系其他应付款大幅增加所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司流动负债相较于 2019 年末减少 20.32%，主要系其他应付款减少。截至 2021 年 9 月 30 日，公司流动负债相较于 2020 年末增幅为 76.53%，主要系一年内到期的非流动负债增加。

（1）短期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，公司短期借款分别为 30,285.00 万元、124,483.00 万元、104,829.00 万元和 136,896.81 万元，占总负债的比例依次为 1.77%、5.71%、4.12%和 5.12%。近三年波

动较大。2019 年 12 月末，发行人短期借款较 2018 年末增加 94,198.00 万元，增幅为 311.04%，主要原因是委托贷款增加所致。截至 2020 年 12 月 31 日，公司短期借款较 2019 年末减少 15.78%。截至 2021 年 9 月 30 日，公司短期借款较 2020 年末增加 30.59%，主要为新增银行贷款。

表：最近一年及一期末发行人短期借款结构分析

单位：万元、%

类别	2021 年 9 月 30 日	占比	2020 年 12 月 31 日	占比
银行贷款	121,410.00	88.69	56,130.00	53.54
信托贷款	4,770.00	3.48	29,700.00	28.33
委托贷款	-	-	-	-
租赁贷款	128.81	0.09	500.00	0.48
债权融资计划	10,588.00	7.73	18,499.00	17.65
合计	136,896.81	100.00	104,829.00	100.00

（2）应付票据

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月 30 日，公司应付票据分别为 61,000.00 万元、0.00 万元、100,500.00 万元和 101,500.00 万元，占总负债的比例依次为 3.56%、0%、3.95%和 3.89%。截至 2020 年末，公司应付票据较 2019 年末增加 100,500.00 万元，主要系银行承兑汇票增加所致。

表：截至2021年9月末发行人应付票据明细

单位：万元

项目	期末余额
银行承兑汇票	89,000.00
信用证	15,000.00
合计	104,000.00

（3）应付账款

2018-2020年末以及2021年9月30日，公司应付账款金额分别为14,261.95万元、15,581.73万元、13,112.48万元和13,091.45万元，金额及占总负债的比例均较小。截至2019年12月31日，公司应付账款金额较2018年末增加1,319.77万元，增幅为9.25%。2020年12月31日，公司应付账款金额较2019年末减少2,469.25万元，降幅为15.84%。2021年9月末相较2020年末变化不大。

截至2021年9月30日应付账款前五大债权人

单位：万元

序号	债权人名称	款项性质	账龄情况	是否关联方	余额
1	比亚迪汽车工业有限公司	货款	3 年以上	否	5,808.00
2	扬州亚星客车股份有限公司	货款	3 年以上	否	2,664.90
3	济南豪沃客车有限公司	货款	3 年以上	否	1,000.00
4	重庆恒通客车有限公司	货款	3 年以上	否	400.20
5	华润顺通公交压缩天然气有限公司	货款	3 年以上	否	540.95
	合计				10,414.05

（4）预收款项

最近三年及一期末，公司预收款项分别为3,732.61万元、5,968.97万元、23,147.11万元及85,152.88万元，占总负债的比例依次为0.22%、0.27%、0.91%和3.19%。截至2020年12月31日，公司预收账款较2019年末增加17,178.14万元，增幅287.79%。2021年9月末，公司预收账款较2020年末增加62,005.77万元，增幅为267.88%。报告期内发行人预收款项增加主要系随商品贸易业务销售规模扩大，预收销货款增加所致。

近三年及一期末发行人预收账款

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收销货款	85,152.88	23,147.11	5,968.97	3,732.61

（5）其他应付款

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司其他应付款分别为211,749.56万元、363,220.34万元、156,523.44万元及164,576.12万元，占流动负债的比例依次为29.44%、40.38%、21.84%及13.01%，占总负债的比例依次为12.35%、16.67%、6.15%和6.16%。截至2019年12月31日，公司其他应付款较2018年12月31日增加151,470.78万元，增幅为71.53%，主要原因是借入款项大幅增加所致。截至2020年12月31日，公司其他应付款较2019年年末减少206,696.90万元，减少56.91%，主要系公司各项借入款项减少所致。截至2021年9月30日，公司其他应付款较2020年末增加5.14%。主要系往来款项增加。报告期内发行人其他应付款不存在违规拆借的情形。

截至2021年9月30日，发行人其他应付款净额为153,038.46万元，其中发行人最大其他应付款债权人为济宁市兖州区融通投资有限公司，期末余额为56,063.45万元，占比36.63%。其他应付款前五大债权人合计金额为112,952.72万元，占2021年9月末

其他应付款的73.81%。

表：发行人2021年9月30日其他应付款前五大债权人

单位：万元、%

债权人名称	是否为关联方	性质	余额	占比
济宁市兖州区融通投资有限公司	否	往来款	56,063.45	36.63
济宁市兖州财金发展有限公司	否	往来款	28,555.29	18.66
山东金汇达投资发展有限公司	否	往来款	12,605.98	8.24
济宁市兖州区高铁南站铁路工程有限公司	否	往来款	11,728.00	7.66
山东富阳建筑工程有限公司	否	往来款	4,000.00	2.61
合计			112,952.72	73.81

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人其他应付款中 1 年以内其他应付款为 157,005.45 万元，比例为 95.40%。报告期内发行人其他应付款账龄大部分在 1 年以内。

表：2020年12月31日及2021年9月30日其他应付款账龄分析

单位：万元、%

账龄	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	157,005.45	95.40	148,952.77	95.16
1-2 年	7,570.67	4.60	7,570.67	4.84
2-3 年	0.00	0.00	0.00	0.00
3 年以上	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	164,576.12	100.00	156,523.44	100.00

（6）一年内到期的非流动负债

2018年末、2019年末、2020年末及2021年9月末，公司一年内到期的非流动负债分别为394,955.95万元、386,223.31万元、316,924.14万元和769,060.02万元，占总负债的比例依次为23.04%、17.73%、12.45%和28.78%。公司2019年末一年内到期的非流动负债较2018年末减少8,732.64万元，增幅为-2.21%，变动不大。

公司2020年末一年内到期的非流动负债较2019年末减少69,299.16万元，降幅为17.94%，主要系一年内到期的长期借款随到期偿还减少所致。公司2021年9月末一年内到期的非流动负债较2020年末增加452,135.88万元，增幅为142.66%，主要系长期借款转入一年内到期所致。

2、非流动负债分析

发行人非流动负债结构分析

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
非流动负债：	1,406,968.87	52.65	1,828,326.03	71.84	1,279,159.06	58.71	995,277.26	58.05
长期借款	1,064,673.61	39.84	1,440,696.59	56.61	1,073,821.63	49.29	994,868.74	58.03
应付债券	342,000.00	12.80	387,000.00	15.21	205,000.00	9.41	-	-
长期应付款	295.26	0.01	295.26	0.01	295.26	0.01	358.36	0.02
递延收益	-	-	334.18	0.01	42.17	0.00	50.16	0.00
负债合计	2,672,180.52	100.00	2,545,023.84	100.00	2,178,657.89	100.00	1,714,426.03	100.00

2018-2020 年末以及 2021 年 9 月 30 日，公司非流动负债分别为 995,277.26 万元、1,279,159.06 万元、1,828,326.03 万元和 1,406,968.87 万元。其中，非流动负债占总负债的比重分别为 58.05%、58.71%、71.84%和 52.65%。公司非流动负债以长期借款和应付债券为主，长期融资主要用于工程项目投入。

（1）长期借款

最近三年及一期末，公司长期借款分别为994,868.74万元、1,073,821.63万元、1,440,696.59万元和1,064,673.61万元，占总负债的比例分别为58.03%、49.29%、56.61%和39.84%。截至2019年12月31日，公司长期借款较2018年末增加78,952.89万元，增幅为7.94%，主要系公司为了调整财务结构，提高长期借款的比例，发行6亿元中期票据及5亿元PPN，同时部分长期借款到期或提前偿还，使债务总额总体有所增加。截至2020年12月31日，公司长期借款较2019年末增加366,874.96万元，增幅为34.17%，主要系公司为了调整财务结构，提高长期借款的比例。截至2021年9月30日，公司长期借款较2020年末减少376,022.98元，降幅为26.10%，主要系长期借款转入一年内到期所致。

表：发行人近三年及一期末长期借款明细

单位：万元

借款类别	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行贷款	192,681.25	273,508.33	202,400.00	218,378.00
信托贷款	230,659.00	215,426.69	106,660.00	129,500.00

借款类别	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
委托贷款	183,131.36	117,646.57	117,985.63	10,029.74
中期票据	170,000.00	507,000.00	410,000.00	450,000.00
PPN	190,000.00	230,000.00	170,000.00	120,000.00
债权融资计划	98,202.00	97,115.00	66,776.00	66,961.00
合计	1,064,673.61	1,440,696.59	1,073,821.63	994,868.74

（2）应付债券

截至2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年9月30日，公司应付债券分别为0.00万元、205,000.00万元、387,000.00万元和387,000.00万元，占总负债的比例依次为0%、9.41%、15.21%和14.40%。截至2018年末，公司应付债券“13兖城投债”已兑付，“16兖城投”转入一年内到期的非流动负债，故公司应付债券余额为0。2019年，公司发行私募债“19兖投01”、“19兖投02”，应付债券新增205,000.00万元。2020年，公司发行“20兖投01”“20兖投02”“20兖投03”，应付债券新增182,000.00万元。最近一期末，公司应付债券明细情况如下所示：

表：最近一期末发行人应付债券分析

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日
19 兖投 02	81,000.00
20 兖投 03	30,000.00
21 兖州 01	50,000.00
21 兖投 02	108,000.00
21 兖投 03	73,000.00
合计	342,000.00

3、有息负债分析

（1）有息债务总余额

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息债务总余额为 231.26 亿元，银行借款余额为 41.63 亿元，占有息负债余额的比例为 18.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 111.33 亿元，占有息负债余额的比例为 48.14%。

最近一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：截至2021年9月30日发行人有息负债余额和类型情况

单位：万元、%

融资方式	余额	比例
短期借款	136,896.81	5.92
一年内到期的非流动负债	769,060.02	33.25
长期借款	1,064,673.61	46.04
应付债券	342,000.00	14.79
合计	2,312,630.44	100.00

截至最近一期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

表：截至2021年9月30日未发行人有息债务期限表

单位：亿元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	22.36	24.68	2.69	4.83	4.20	29.01	12.39	17.55	41.63	18.00
其中担保贷款	22.36	24.68	2.69	4.83	4.20	29.01	12.39	17.55	41.63	18.00
债券融资	37.00	40.84	9.60	17.26	5.00	34.53	55.60	78.80	107.20	46.35
其中担保债券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
信托融资	15.19	16.77	23.07	41.46	-	-	-	-	38.26	16.54
其中担保信托	15.19	16.77	23.07	41.46	-	-	-	-	38.26	16.54
其他融资	16.04	17.71	20.28	36.45	5.28	36.46	2.57	3.65	44.18	19.10
其中担保融资	14.06	15.52	15.63	28.09	4.23	29.21	2.57	3.65	36.49	15.78
合计	90.60	100.00	55.63	100.00	14.48	100.00	70.56	100.00	231.26	100.00

截至2021年9月30日有息借款担保结构

单位：万元、%

借款种类	借款金额	占有息债务总额的比例
抵押借款	412,677.13	17.84
质押借款	262,652.00	11.36
信用借款	1,148,864.98	49.68
保证借款	346,459.42	14.98
混合担保借款	141,976.92	6.14
合计	2,312,630.44	100.00

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人银行贷款余额为 416,308.33 万元，占有息负债比重为 18.00%；直接融资余额为 1,072,000.00 万元，占有息负债比重为 46.35%；非传统融资余额为 824,322.11 万元，占有息负债比重为 35.64%。

表：截至2021年9月30日发行人有息债务分类情况表

单位：万元、%

融资方式	余额	比例
银行贷款余额	416,308.33	18.00
直接融资余额	1,072,000.00	46.35
非传统融资余额	824,322.11	35.64
合计	2,312,630.44	100.00

表：截至2021年9月30日发行人银行借款明细表

单位：万元

承贷单位	贷款行	余额	利率	担保方式	借款日	到期日
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	青岛银行	10,000.00	6.20%	抵押	2021/2/23	2022/2/22
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	青岛银行	7,600.00	3.85%	质押	2021/3/16	2022/3/16
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	广发银行	6,700.00	4.35%	质押	2020/12/25	2021/12/24
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	广发银行	6,600.00	4.35%	质押	2021/1/11	2022/1/11
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	华夏银行	15,800.00	4.80%	质押	2021/3/29	2022/3/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	日照银行	10,000.00	6.53%	抵押	2021/1/12	2022/1/12
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	民生银行	23,920.00	4.50%	质押	2021/2/5	2022/2/4
惠丰	日照银行	10,000.00	6.90%	抵押	2021/2/9	2022/2/9
惠丰	青岛银行	4,750.00	4.05%	质押	2021/4/20	2022/4/15
惠丰	青岛银行	9,500.00	3.85%	质押	2021/5/27	2022/5/27
惠丰	光大银行	9,580.00	4.35%	质押	2021/8/11	2022/8/11
创新时代建筑科技	华夏银行	1,000.00	5.00%	质押	2020/9/30	2021/9/30
创新时代建筑科技	恒丰银行	960.00	4.00%	质押	2021/3/26	2022/3/26
创新时代建筑科技	日照银行	1,000.00	4.35%	质押	2021/3/17	2022/3/15
惠园工投	日照银行	1,000.00	4.35%	质押	2021/1/20	2022/1/20
创新时代管理	日照银行	1,000.00	4.35%	质押	2021/1/20	2022/1/20
创新时代建筑科技	日照银行	1,600.00	6.90%	质押	2021/4/19	2022/4/19
创新时代建筑科技	中成村镇银行	400.00	6.95%	保证	2020/10/23	2021/10/22
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	青岛银行	1,200.00	6.18%	抵押	2019/5/31	2022/5/31
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	广发银行	34,900.00	5.10%	抵押	2020/10/21	2028/6/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中信银行	22,400.00	5.80%	抵押	2020/12/8	2028/12/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大银行	10,000.00	5.50%	抵押	2021/5/28	2023/5/28

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	济宁银行	19,700.00	4.75%	抵押	2019/3/12	2022/3/12
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	济宁银行	24,950.00	5.40%	抵押	2020/12/23	2023/12/22
惠丰	济宁银行	9,850.00	4.55%	抵押	2020/5/29	2022/5/28
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	厦门国际银行	25,200.00	7.40%	质押	2019/10/11	2022/3/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	建行	22,500.00	4.90%	抵押	2020/12/1	2025/11/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	华夏银行	16,625.00	5.40%	抵押	2020/9/22	2022/3/22
创新时代管理	中成村镇银行	380.00	7.35%	保证	2020/11/27	2023/11/25
山东兴隆文化园	农商行	995.00	4.65%	保证	2020/11/30	2025/12/1
山东兴隆文化园	农商行	2,125.00	4.65%	保证	2020/12/3	2025/11/20
惠民均和	农商行	3,125.00	4.65%	保证	2020/12/3	2025/11/20
创新时代管理	农商行	990.00	4.65%	保证	2020/9/29	2025/9/19
创新时代管理	农商行	1,250.00	4.65%	保证	2020/12/3	2025/11/20
创新时代建筑科技	农商行	1,450.00	4.65%	保证	2020/12/3	2025/11/20
创新时代建筑科技	农商行	990.00	4.65%	保证	2020/9/29	2025/9/19
惠丰	农商行	3,035.00	4.65%	保证	2020/12/3	2025/11/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	农商行	6,000.00	4.65%	保证	2017/2/3	2022/1/15
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	农发行	34,900.00	5.54%	抵押	2019/10/31	2034/10/16
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	民生银行	37,333.33	5.88%	保证	2017/4/1	2025/4/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	民生银行	15,000.00	4.99%	抵押、质押	2019/6/17	2024/6/3
	合计	416,308.33				

表：截至2021年9月30日发行人直接融资明细表

单位：万元

承贷单位	债券品种	余额	利率	担保方式	借款日	到期日
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2019年）	81,000.00	7.50%	信用	2019/12/24	2024/12/24
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2020年）	30,000.00	7.40%	信用	2020/7/21	2025/7/21
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2021年）	33,000.00	7.00%	信用	2021/6/3	2022/6/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2021年）	50,000.00	7.50%	信用	2021/7/1	2023/7/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2021年）	108,000.00	7.00%	信用	2021/8/18	2026/8/18
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	公司债（2021年）	73,000.00	7.00%	信用	2021/9/27	2026/9/27

承贷单位	债券品种	余额	利率	担保方式	借款日	到期日
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（一期）	100,000.00	6.70%	信用	2017/6/12	2022/6/12
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（二期）	100,000.00	6.28%	信用	2017/7/20	2022/7/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（三期）	40,000.00	6.21%	信用	2017/9/27	2022/9/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（三期）	37,000.00	6.70%	信用	2017/9/27	2022/9/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（四期）	30,000.00	6.69%	信用	2017/11/1	2022/11/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（四期）	16,000.00	6.70%	信用	2017/11/1	2022/11/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（2019 年）	60,000.00	6.30%	信用	2019/6/6	2022/6/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（2020 年）	74,000.00	5.77%	信用	2020/2/27	2025/2/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中票（国信证券）	50,000.00	6.70%	信用	2020/12/3	2023/12/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	PPN（华夏银行）	30,000.00	7.50%	信用	2020/3/20	2025/3/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	PPN（民生银行）	30,000.00	7.50%	信用	2020/8/13	2025/8/13
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	PPN（华夏银行）	30,000.00	6.48%	信用	2020/9/3	2025/9/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	PPN（青岛银行）	50,000.00	6.90%	信用	2020/10/15	2025/10/15
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	PPN（中信建投）	50,000.00	7.50%	信用	2021/7/5	2026/7/5
合计		1,072,000.00				

表：截至 2021 年 9 月 30 日发行人非传统融资明细表

单位：万元

承贷单位	贷款单位	余额	利率	担保方式	借款日	到期日
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	普惠金融债权计划	10,588.00	8.00%	质押	2019/7/5	2021/11/29
惠丰	平安信托	4,770.00	9.00%	质押、保证	2021/3/30	2022/3/20
惠丰	青岛建银租赁	128.81	9.00%	保证	2020/10/27	2021/10/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	2,830.00	9.70%	质押	2020/10/30	2022/10/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	1,440.00	9.70%	质押	2020/11/12	2022/11/12
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	1,560.00	9.70%	质押	2020/11/20	2022/11/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	1,010.00	9.70%	质押	2020/12/25	2022/12/25

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	3,045.00	9.70%	质押	2021/1/8	2023/1/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	5,055.00	9.50%	质押	2021/6/11	2023/6/11
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	5,684.00	9.50%	质押	2021/6/18	2023/6/18
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	4,302.00	9.50%	质押	2021/6/25	2023/6/25
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	4,659.00	9.50%	质押	2021/6/30	2023/6/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国元信托	300.00	9.50%	质押	2021/7/1	2023/7/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国惠资管	14,000.00	6.00%	抵押、保证	2021/7/29	2023/7/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	1,930.00	10.00%	质押	2020/12/31	2022/12/31
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	8,070.00	10.00%	质押	2021/1/8	2023/1/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	29,920.00	10.00%	质押	2021/4/16	2023/4/16
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	4,460.00	10.00%	质押	2021/4/30	2023/4/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	950.00	10.00%	质押	2021/5/8	2023/5/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	1,010.00	10.00%	质押	2021/5/14	2023/5/14
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	660.00	10.00%	质押	2021/5/19	2023/5/19
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	1,020.00	10.00%	质押	2021/5/28	2023/5/28
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	1,980.00	10.00%	质押	2021/6/11	2023/6/11
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	1,800.00	10.20%	质押	2021/8/27	2023/8/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	五矿信托	4,034.00	10.20%	质押	2021/9/3	2023/9/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	陕西国际信托	8,160.00	11.00%	保证	2020/4/10	2022/4/10
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	陕西国际信托	4,520.00	11.00%	保证	2020/5/22	2022/5/22
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	陕西国际信托	3,950.00	11.00%	保证	2020/6/12	2022/6/12
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	陕西国际信托	3,200.00	11.00%	保证	2020/7/20	2022/7/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	渤海信托	6,500.00	7.55%	抵押、保证	2020/5/11	2022/5/11
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中融信托（二期）	9,340.00	10.50%	抵押	2019/12/25	2021/12/25
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中融信托（二期）	1,880.00	10.50%	抵押	2020/1/3	2022/1/3

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中融信托（二期）	12,240.00	10.50%	抵押	2020/2/26	2022/2/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中融信托（二期）	8,240.00	10.50%	抵押	2020/3/4	2022/3/4
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大兴陇信托	650.00	9.00%	抵押	2021/6/30	2023/6/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大兴陇信托	1,290.00	9.00%	抵押	2021/7/23	2023/7/23
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大兴陇信托	1,680.00	9.00%	抵押	2021/7/30	2023/7/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大兴陇信托	650.00	9.00%	抵押	2021/8/6	2023/8/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	光大兴陇信托	960.00	9.00%	抵押	2021/9/29	2023/9/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中粮信托	4,890.00	10.80%	抵押、质押、保证	2019/11/29	2021/11/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中粮信托	4,810.00	10.80%	抵押、质押、保证	2020/1/3	2022/1/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中粮信托	10,970.00	10.80%	抵押、质押、保证	2020/2/11	2022/2/11
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中粮信托	9,760.00	10.80%	抵押、质押、保证	2020/3/6	2022/3/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中粮信托	19,570.00	10.80%	抵押、质押、保证	2020/4/3	2022/4/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中建投信托	5,790.00	11.00%	保证	2019/12/26	2021/12/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中建投信托	22,240.00	11.00%	保证	2020/1/6	2022/1/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	中建投信托	1,970.00	11.00%	保证	2020/2/14	2022/2/14
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	3,670.00	8.80%	保证	2021/1/29	2023/1/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	23,320.00	8.80%	保证	2021/2/5	2023/2/5
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	2,910.00	8.80%	保证	2021/3/3	2023/3/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	1,420.00	8.80%	保证	2021/3/19	2023/3/19
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	5,460.00	8.80%	保证	2021/4/2	2023/4/2
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	3,650.00	8.80%	保证	2021/4/9	2023/4/9
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	金谷信托	1,400.00	8.80%	保证	2021/4/15	2023/4/15
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	17,950.00	9.55%	抵押	2021/1/15	2023/1/15
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	12,005.00	9.55%	抵押	2021/2/5	2023/2/5
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	4,356.00	9.55%	抵押	2021/4/9	2023/4/9

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	3,539.00	9.55%	抵押	2021/4/30	2023/4/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	11,560.00	9.55%	抵押	2021/5/14	2023/5/14
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国通信托	5,470.00	9.55%	抵押	2021/5/21	2023/5/21
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	武金所债权计划（国民）	6,760.00	9.14%	信用	2021/1/13	2023/1/13
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	武金所债权计划（国民）	250.00	9.14%	信用	2021/2/26	2023/2/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	武金所债权计划（国民）	1,760.00	9.14%	信用	2021/3/9	2023/3/9
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	渝农商租赁	21,500.00	6.04%	保证	2021/3/5	2024/3/5
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	上实租赁	12,500.00	6.74%	信用	2021/7/1	2024/7/1
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	久实租赁	6,892.60	7.06%	信用	2020/8/28	2023/8/28
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	无锡财通租赁	12,115.95	6.25%	保证	2020/6/29	2023/6/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	平安租赁	2,762.76	4.80%	信用	2019/2/3	2023/2/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国泰租赁	552.45	8.10%	抵押	2019/3/26	2022/3/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国泰租赁	3,130.55	8.10%	抵押	2019/3/27	2022/3/27
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	昆仑租赁	10,310.86	6.39%	抵押、保证	2020/7/8	2023/7/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	天津山财租赁	10,841.84	8.40%	抵押、保证	2019/10/10	2022/9/20
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	济钢租赁	1,733.31	7.47%	抵押、保证	2019/4/4	2022/4/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	环球租赁	16,926.02	9.01%	抵押、保证	2019/5/8	2024/5/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	环球租赁	19,656.52	8.10%	保证	2020/5/28	2025/5/28
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	环球租赁	20,000.00	7.22%	保证	2021/8/18	2026/8/18
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	东盛租赁	5,000.00	6.94%	保证	2021/8/26	2026/8/26
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	东盛租赁	5,000.00	6.94%	保证	2021/9/8	2026/9/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	江苏租赁	3,604.69	8.38%	保证	2019/5/22	2024/5/22
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国药租赁	1,624.13	8.26%	抵押	2019/7/17	2022/8/9
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	国药租赁	1,036.68	6.91%	信用	2020/4/29	2023/4/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	海通恒信国际租赁	4,902.94	6.81%	信用	2018/3/30	2023/3/30

惠丰	海通恒信国际租赁	13,388.31	5.46%	担保	2020/10/27	2023/10/27
山东兴隆文化园	海通恒信国际租赁	2,491.48	7.14%	保证	2019/7/31	2022/7/31
山东兴隆文化园	徽银租赁	7,000.00	6.75%	保证	2019/4/2	2024/4/2
山东兴隆文化园	哈银租赁	11,894.89	7.36%	抵押、质押、保证	2019/5/27	2024/5/27
分	青岛城乡租赁	6,317.66	5.32%	保证	2019/9/29	2024/9/29
山东兴隆文化园	青岛城乡租赁	7,205.14	4.78%	保证	2020/4/30	2025/4/30
山东兴隆文化园	青岛城乡租赁	9,431.31	4.78%	保证	2021/6/30	2026/6/30
山东兴隆文化园	上海电气租赁	6,475.98	8.55%	保证	2019/9/25	2024/9/25
山东兴隆文化园	洛银租赁	11,606.23	6.50%	保证	2020/6/30	2024/6/30
山东兴隆文化园	湖南信托	2,240.00	11.00%	抵押	2020/5/29	2022/5/29
山东兴隆文化园	湖南信托	6,860.00	11.00%	抵押	2020/6/5	2022/6/5
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	湖南信托	10,948.00	8.50%	保证	2020/10/23	2022/10/23
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	湖南信托	8,050.00	8.50%	保证	2020/11/6	2022/11/6
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	湖南信托	11,855.00	8.50%	保证	2020/12/22	2022/12/22
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	湖南信托	12,147.00	8.50%	保证	2021/1/8	2023/1/8
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	普惠金融债权计划	40,135.00	8.50%	质押	2019/3/8	2022/11/29
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	齐鲁股交债权计划	35,435.00	9.60%	抵押	2018/9/21	2023/9/21
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	北金所债权计划（恒丰银行）	40,000.00	5.30%	信用	2020/9/30	2023/9/30
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	江苏资管	30,000.00	9.50%	抵押	2021/5/21	2023/5/21
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	山东金融资产	24,000.00	12.00%	抵押	2020/3/3	2022/3/3
济宁市兖州区惠民城建投资有限公司	元狩投资	2,804.00	8.50%	保证	2020/9/4	2022/9/4
合计		824,322.11				

最近一期末，发行人存续的债券情况如下：

表：报告期末发行人存续债券情况表

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 兖投 03	2021/9/27	2023/9/27	2026/9/27	5 (2+2+1)	7.3	7	7.3

2	21 兖投 02	2021/8/17	2023/8/18	2026/8/18	5 (2+2+1)	10.8	7	10.8
3	21 兖州 01	2021/7/1	-	2023/7/1	2	5	7.5	5
4	21 兖投 01	2021/6/3	-	2022/6/3	1	3.3	7	3.3
5	20 兖投 03	2020/7/21	2022/7/21	2025/7/21	5 (2+2+1)	3	7.4	3
6	19 兖投 02	2019/12/24	2022/12/24	2024/12/24	5 (3+2)	8.1	7.5	8.1
公司债券小计						37.5		37.5
7	21 惠民城建 PPN001	2021/7/1	2023/7/5	2026/7/5	5 (2+2+1)	5	7.5	5
8	20 惠民城建 PPN004	2020/10/13	2022/10/15	2025/10/15	5 (2+2+1)	5	6.9	5
9	20 惠民城建 PPN003	2020/9/3	2022/9/3	2025/9/3	5 (2+2+1)	3	6.48	3
10	20 惠民城建 PPN002	2020/8/13	2022/8/13	2025/8/13	5 (2+2+1)	3	7.5	3
11	20 惠民城建 PPN001	2020/3/20	2022/3/20	2025/3/20	5 (2+3)	3	7.5	3
12	20 惠民建投 MTN002	2020/12/3	2022/12/3	2023/12/3	3 (2+1)	5	6.7	5
13	20 惠民建投 MTN001	2020/2/25	2022/2/27	2025/2/27	5 (2+2+1)	7.4	5.77	7.4
14	19 惠民建投 MTN001	2019/6/6	-	2022/6/6	3	6	6.3	6
15	17 惠民建投 MTN004A	2017/10/30	-	2022/11/1	5	3	6.69	3
16	17 惠民建投 MTN004B	2017/10/30	-	2022/11/1	5(3+2)	4	6.2	1.6
17	17 惠民建投 MTN003B	2017/9/26	-	2025/9/27	5(3+2)	4	5.72	3.7
18	17 惠民建投 MTN003A	2017/9/26	-	2022/9/27	5	4	6.21	4
19	17 惠民建投 MTN002	2017/7/18	-	2022/7/20	5	10	6.28	10
20	17 惠民建投 MTN001	2017/6/8	-	2022/6/12	5	10	6.7	10
债务融资工具小计						72.4		69.7
合计						109.9		107.2

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人 1 年以下借款为 90.60 亿元，占借款总额的 39.17%。长期借款中，1-2 年、2-3 年和 3 年以上借款金额分别为 55.63 亿元、14.48

亿元和 70.56 亿元，分别占有息债务总额的 24.05%、6.26% 和 30.51%。发行人短期有息负债金额较大，且占比较高。发行人短期偿付安排如下：

1、畅通的融资渠道

发行人作为兖州区主要的开发建设力量，筹资能力较强。发行人广泛的融资渠道和较强的融资能力可为短期有息债务本息的偿付提供保障。

2、充足的银行授信

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人在各金融机构的授信额度总额为 96.43 亿元，其中已使用额度为 63.37 亿元，剩余授信余额为 33.06 亿元。充足的银行授信余额为发行人提供了良好的流动性支持，是偿债的有力保障。

3、政府支持力度较大

作为兖州区重要的市政基础设施投融资建设主体，公司得到了兖州区政府在财政补贴方面的有力支持。2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月，公司获得财政补贴分别为 80,162.94 万元、125,709.84 万元及 50,549.27 万元，预计 2021 年度可获得财政补贴 6 亿元。政府的有力支持可为公司偿债能力提供保障。

4、应收款项回收

发行人未来将加强对应收款项的催收力度，拟在未来 2-5 年内逐步回收报告期内大额应收款项，预计未来两年可回收金额分别为 126,007.89 万元、148,056.58 万元。发行人应收款项对手方主要为政府及企事业单位，预计无法回收风险较小。大额应收款项的回收可为公司偿债能力提供保障。

综上所述，发行人短期偿付压力较大，但整体偿债能力较强，流动性良好，能够为发行人本期债券的偿还提供有力保障。本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，将本期债券本息偿付的资金安排纳入公司整体资金计划，以保障本期债券投资者的合法权益。

（三）所有者权益分析

公司最近三年及一期所有者权益结构简表

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
实收资本	370,117.51	17.85	370,117.51	17.96	270,117.51	18.15	270,117.51	18.50
资本公积	1,154,060.77	55.66	1,154,060.77	56.00	705,002.92	47.37	705,002.92	48.29
其他综合收益	76,486.95	3.69	76,486.95	3.71	77,362.60	5.20	85,024.40	5.82
盈余公积	46,310.54	2.23	46,310.54	2.25	45,205.16	3.04	40,920.70	2.80
未分配利润	399,583.01	19.27	387,631.42	18.81	364,527.29	24.49	339,622.16	23.26
归属于母公司的所有者权益合计	2,046,558.78	98.70	2,034,607.19	98.73	1,462,215.48	98.25	1,440,687.70	98.68
少数股东权益	26,868.70	1.30	26,137.92	1.27	26,022.78	1.75	19,328.27	1.32
所有者权益合计	2,073,427.48	100.00	2,060,745.11	100.00	1,488,238.26	100.00	1,460,015.97	100.00

发行人报告期内所有者权益呈增长趋势，近三年及一期，发行人所有者权益合计金额分别为1,460,015.97万元、1,488,238.26万元、2,060,745.11万元和2,073,427.48万元。2019年末所有者权益较上年增加28,222.29万元，增幅为1.93%。2020年末所有者权益较上年增加572,506.85万元，增幅为38.47%，主要系2020年6月19日济宁市兖州区国有资产监督管理局、济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司向发行人增资。2021年9月末所有者权益较上年增加12,682.37万元，增幅为0.61%。

1、实收资本

2018-2020年末及2021年9月末，发行人实收资本为270,117.51万元、270,117.51万元、370,117.51万元和370,117.51万元，分别占当年公司所有者权益18.50%、18.15%、17.96%和17.85%。

发行人前身为兖州市西城建设发展中心，该企业隶属于兖州市华融经济发展投资有限公司，企业性质为全民所有制。2008年经兖州市政府同意，将兖州市西城建设发展中心改制为有限责任公司，兖州市华融经济发展投资有限公司于2008年12月29日之前以其拥有的兖州市西城建设发展中心评估后的净资产2,701,175,143.77元作为公司的实收资本。根据2020年6月12日济宁市兖州区惠民城建投资有限公司股东会决议，同意济宁市兖州区国有资产监督管理局以货币形式向发行人增资30亿元，其中8亿元计入实收资本，22亿元计入资本公积；同意济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司以货币形式向发行人增资25亿元，其中2亿元计入实收资本，23亿元计入资本公积。2020年6月19日，相关新股东入股、增加注册资本的工商登记变更手续已办

理完毕，发行人注册资本增加为370,117.51万元。

截至2021年9月30日，发行人实收资本370,117.51万元，占所有者权益的比重为17.85%，已全部到位。发行人不存在公益性资产注入情况，不存在注册资金未到位，虚增资产等情况。

2、资本公积

最近三年及一期末公司资本公积分别为705,002.92万元、705,002.92万元、1,154,060.77万元和1,154,060.77万元，占公司所有者权益的比例分别为48.29%、47.37%、56.00%和55.66%，较上年末增长幅度分别为11.60%、0.00%、63.70%和0.00%。2020年末公司资本公积较2019年末上升主要系发行人控股股东及实际控制人资产注入所致。2021年9月末公司资本公积较2020年年末无变化。截至2021年9月30日，发行人资本公积构成中不存在政府划拨地。

截至2021年9月30日发行人资本公积构成情况表

单位：万元、%

项目	截至 2021 年 9 月 30 日	
	金额	占比
财政拨款	966,311.65	83.73
公允价值变动	23,509.57	2.04
房产	118,381.85	10.26
政府划入股权投资	20,913.20	1.81
其他	24,944.50	2.16
合计	1,154,060.77	100.00

资本公积中各个科目情况具体为：

(1) 财政拨款明细为：2008年财政拨款金额202,866.10万元，2009年财政拨款金额为66,760.70万元，2011年财政拨款金额为12,466.14万元；2012年财政拨款金额为100,000.00万元，2014年财政拨款金额80,011.70万元，2015年财政拨款金额0万元，2016年财政拨款金额20,000.00万元，2017年财政拨款金额15,000.00万元，2018年财政拨款金额19,400.00万元，2020年股东注资金额450,000.00万元，历次拨款均计入“资本公积”科目；

(2) 公允价值变动由2013年12月31日部分房产和土地使用权因租赁或待售转为投资性房地产时产生，发行人于2013年12月1日与济宁市兖州区妇幼保健院等13家机构签署了15份房屋租赁协议，租赁期限为2013年12月1日至2018年12月1日。到期后由于双方均无异议，所以合同自动续签。该部分计入“投资性房地产”科目的房地

产价值评估依据为鲁正信评估报字(2014)第0005号资产评估报告；2017年，随着公司该部分土地及房产转让，公允价值变动有所减少；2018年-2020年末公允价值未发生变动。

(3) 房产科目为发行人拥有的商业房产或其他房产，对应的主要会计科目为“固定资产—房屋建筑物”以及“投资性房地产”，上述房产主要为办公楼，用于自用或出租，无公益性资产，具体明细如下表：

截至2021年9月30日发行人主要房产情况

单位：万元

序号	房产证号	价值	性质	所属科目	用途
1	鲁（2018）兖州区不动产权第 0006444/0006443 号	54,053.03	商业	固定资产	自用
2	201304071 号房产	16,250.28	商业	固定资产	自用
3	房权证兖州字 201102659/2660/2661/2662/2663/2664 号	7,894.00	商业	固定资产	自用
4	201106815	4,406.52	商业	投资性房地产	租用
5	201106976	3,994.70	商业	投资性房地产	租用
6	房权证兖公字第 001714/1744 号	1,843.14	商业	固定资产	自用
7	房权证兖公字第 001702 号	1,835.30	商业	投资性房地产	租用
8	房权证兖公字第 001697 号	1,587.00	商业	投资性房地产	租用
9	200808835 号房产	1,450.70	商业	固定资产	自用
10	201106812	1,287.27	商业	固定资产	自用
11	房权证兖公字第 001724 号	1,257.45	商业	固定资产	自用
12	200808888 号房产	1,248.50	商业	固定资产	自用
13	200808800	1,008.70	商业	固定资产	自用
14	其他房屋建筑物	20,265.26	商业	固定资产/投资性房地产	自用/租用
合计		118,381.85			

(4) 政府划入的股权投资为公司于 2008 年改制设立以及之后政府划入的子公司和参股公司股权；

(5) 公司资本公积部分房产及工程项目原计入资产端固定资产科目，公司对该部分固定资产每年计提折旧，转出按账面价值转出，转出后资本公积留存累计折旧。

3、其他综合收益

2018-2020年末及2021年9月末，发行人其他综合收益分别为85,024.40万元、77,362.60万元、76,486.95万元和76,486.95万元，分别占公司所有者权益比例为5.82%、

5.20%、3.71%和3.69%。

4、盈余公积

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人盈余公积分别为 40,920.70 万元、45,205.16 万元、46,310.54 万元和 46,310.54 万元，分别占公司所有者权益比例为 2.80%、3.04%、2.25%和 2.23%。

5、未分配利润

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人未分配利润分别为 339,622.16 万元、364,527.29 万元、387,631.42 万元和 399,583.01 万元，分别占所有者权益的 23.26%、24.49%、18.81%和 19.27%，公司按净利润的 10%计提盈余公积。

（四）现金流量情况分析

近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量净额	72,372.07	-676,889.98	25,992.44	175,963.12
投资活动产生的现金流量净额	-27,582.60	-118,134.12	-159,587.86	-34,556.11
筹资活动产生的现金流量净额	-93,651.53	786,792.84	124,222.65	-108,928.23
现金及现金等价物净增加额	-48,862.06	-8,231.27	-9,372.77	32,478.78

1、经营活动现金流量分析

发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经营活动产生的现金流入分别为 514,220.30 万元、1,686,209.18 万元和 1,308,389.79 万元。发行人经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金，说明发行人主业突出，主营业务的收入为公司经营性现金的主要来源。发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经营活动产生的现金流出分别为 338,257.18 万元、1,660,216.74 万元和 1,985,279.77 万元。发行人 2018 年、2019 年和 2020 年经营活动产生的现金流量净额分别为 175,963.12 万元、25,992.44 万元和 -676,889.98 万元。2019 年公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年末减少 149,970.68 万元，较 2018 年末减少 85.23%，主要系 2019 年发行人支付其他与经营活动有关的现金大幅增加所致。发行人 2020 年经营活动产生的现金流量净额减少，主要原因为发行人当年预缴土地款及与当地其他企事业单位的资金拆借增加。2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入为 792,818.68 万元，经营活动产生的现金流出为 720,446.61 万元，经营活动产生的现金流量净额为 72,372.07 万元。

2、投资活动现金流量分析

2018 年度、2019 年度、2020 年和 2021 年 1-9 月，投资活动产生的现金流入分别为 3,039.46 万元、5,517.67 万元、29,360.11 万元及 19,717.64 万元，投资活动产生的现金流出分别为 37,595.56 万元、165,105.53 万元、147,494.23 万元及 47,300.24 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-34,556.11 万元、-159,587.86 万元、-118,134.12 万元和-27,582.60 万元，均为负数，且波动较大。

发行人报告期内投资活动产生现金流入主要为可供出售金融资产的分红和处置收入。投资活动现金流出主要为可供出售金融资产的投资支出、工程款和购买土地的支出。近三年及一期投资活动体现为现金净流出，主要原因是在建市政工程、房地产项目的投入较大。2019 年，公司投资活动产生现金流出较多，主要系 2019 年大幅增加主要系购买国开行及农发行委托资产处置（可供出售金融资产）所致。2020 年度，公司投资活动产生现金流出较多，主要为支付工程款和购买土地的支出增加所概念。颜店镇乡村振兴建设项目投入 3.54 亿，水岸新城、枫润府项目投入分别为 3.1 亿、1.8 亿。

3、筹资活动现金流量分析

发行人最近三年及一期，筹资活动产生的现金流入分别为 549,636.48 万元、869,571.00 万元、1,729,212.33 万元及 828,200.77 万元，筹资活动产生的现金流出分别为 658,564.71 万元、745,348.35 万元、942,419.49 万元及 921,852.31 万元。发行人近三年及一期筹资活动产生的现金流量净额分别为-108,928.23 万元、124,222.65 万元、786,792.84 万元及-93,651.53 万元。2019 年公司筹资活动产生的现金流量金额相较于 2018 年增加了 233,150.88 万元，主要原因系借款和债券发行收到大量现金所致。2020 年公司筹资活动产生的现金流量净额较 2019 年大幅增加，主要原因是借款和发行债券收到大量现金。2021 年 1-9 月发行人筹资活动现金流体现为净流出，主要系当期偿还债务支付的现金较多。

（五）偿债能力分析

发行人偿债能力主要指标

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
流动比率（倍）	2.98	5.11	3.18	3.39
速动比率（倍）	1.48	2.52	1.26	1.33
资产负债率（%）	56.31	55.26	59.41	54.01

EBITDA 利息保障 倍数（倍）	-	0.57	0.56	0.64
----------------------	---	------	------	------

注：资产负债率=（负债合计/资产总计）×100%

全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动
 负债债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA 利息倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人的流动比率分别为 3.39、3.18 和 5.11，速动比率分别为 1.33、1.26 和 2.52。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人的流动比率和速动比率分别为 2.98 和 1.48。报告期内流动比率和速动比率较高，流动资产能够比较充足的覆盖流动负债，体现了发行人较强的短期偿债能力。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人资产负债率分别为 54.01%、59.41%和 55.26%。报告期内保持相对稳定，在行业中处于较低水平，具有较好的抗风险能力。在此基础上，公司继续保持稳健的财务结构。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产负债率为 56.31%。

2018-2020 年，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.64、0.56 和 0.57。报告期内息税折旧摊销前利润对利息的覆盖能力相对较弱。若发行人成本控制出现重大不利或收入产生波动的情况，可能会对发行人的偿债能力产生一定影响。

（六）营运能力分析

发行人运营效率主要指标

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	0.65	1.48	1.87	0.68
存货周转率	0.51	0.66	0.76	0.24
总资产周转率	0.12	0.29	0.36	0.12

注：2021 年 1-9 月数据未年化处理

发行人近三年及一期应收账款周转率呈波动趋势，2019 年应收账款周转率有较大提升主要系公司当年营业收入大幅增加所致。2020 年发行人应收账款周转率较 2019 年有所减少，主要系公司 2020 年由于疫情原因应收账款回收期变长。

发行人 2019 年存货周转率提升较大，主要系公司当年营业成本大幅增加所致。2020 年发行人存货周转率较 2019 年变化不大。

发行人 2019 年总资产周转率有较大提升，主要系公司当年营业收入大幅增加所致。2020 年发行人总资产周转率较 2019 年变化不大。

（七）盈利能力分析

1、营业利润和毛利率分析

发行人盈利能力主要指标

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末 /2020 年度	2019 年末 /2019 年度	2018 年末 /2018 年度
营业总收入	569,121.49	1,190,862.35	1,247,541.53	372,050.78
营业外收入	6.31	95.71	181.03	2,587.14
投资收益	3,359.78	1,148.02	1,998.80	2,311.52
其他收益	50,549.28	125,709.84	80,162.94	43,748.31
公允价值变动收益	-	-	13,311.34	-
营业利润	13,315.97	40,501.81	31,957.34	24,982.03
利润总额	13,283.27	24,618.00	31,907.50	27,348.97
净利润	12,682.37	23,429.93	30,684.09	27,206.04
归属于母公司所有者的净利润	11,951.59	21,908.86	29,189.58	27,075.20
净资产收益率*	0.61%	1.32%	2.08%	1.94%
总资产收益率*	0.27%	0.57%	0.90%	0.89%

*注：2021年1-9月数据未经过年化处理。

最近三年及一期，发行人营业总收入分别达到 372,050.78 万元、1,247,541.53 万元、1,190,862.35 万元和 569,121.49 万元，营业利润分别为 24,982.03 万元、31,957.34 万元、40,501.81 万元及 13,315.97 万元，利润总额分别为 27,348.97 万元、31,907.50 万元、24,618.00 万元及 13,283.27 万元，净利润分别为 27,206.04 万元、30,684.09 万元、23,429.93 万元及 12,682.37 万元，其中归属于母公司利润分别为 27,075.20 万元、29,189.58 万元、21,908.86 万元及 11,951.59 万元。

2019 年，发行人营业总收入较 2018 年增加 875,490.75 万元，增幅 235.31%，主要系公司商品销售收入的大幅增加所致。2020 年，发行人营业总收入较 2019 年减少 56,679.18 万元，降幅 4.54%，主要系公司 2020 年初受疫情影响收入减少所致。2020 年发行人利润总额同比减少 22.85%，净利润同比减少 23.64%。

发行人投资收益 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月分别为 2,311.52 万元、1,998.80 万元、1,148.02 万元和 3,359.780 万元。2020 年发行人投资收益较 2019 年减少 850.78 万元，降幅 42.56%，主要原因是当期可供出售金融资产分红减少。2021 年 1-9 月投资收益较 2020 年末增加 2,211.76 万元，主要原因是当期可供出售金

融资产分红增加。

发行人 2018 年、2019 年、2020 年及 2021 年 1-9 月净资产收益率分别为 1.94%、2.08%、1.32% 和 0.61%，总资产收益率分别为 0.89%、0.90%、0.57% 和 0.27%。2019 年净资产收益率较 2018 年基本稳定。2020 年净资产收益率、总资产收益率有所下降，主要原因是 2020 年公司增资，净资产规模大幅增长。

近三年发行人投资收益结构

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	373.64	-241.37	1,299.96
长期股权投资处置收益	-	-	-
可供出售金融资产处置收益	-	48.01	-
可供出售金融资产分红	774.38	2,192.16	1,011.56
委托贷款投资收益	-	-	-
合计	1,148.02	1,998.80	2,311.52

报告期内，发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益及可供出售金融资产分红构成，投资收益具有一定的可持续性。

2018-2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 0.00 万元、13,311.34 万元、0.00 万元及 0.00 万元，2019 年公允价值变动收益增加的原因是 2019 年兖州区房地产价格上涨，发行人对投资性房地产进行重新评估，投资性房地产公允价值增加。发行人报告期内公允价值变动收益不具有可持续性。

2、期间费用分析

发行人最近三年及一期期间费用明细

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
销售费用	1,604.04	1,209.32	1,471.28	516.36
管理费用	5,375.91	10,580.96	15,630.99	8,312.83
财务费用	43,033.89	69,781.30	74,476.94	36,050.03
期间费用合计	50,013.84	81,571.58	91,579.20	44,879.22
营业收入	569,121.49	1,190,862.35	1,247,541.53	372,050.78
销售费用率	0.28	0.1	0.12	0.14
管理费用率	0.94	0.89	1.25	2.23

财务费用率	7.56	5.86	5.97	9.69
期间费用率	8.79	6.85	7.34	12.06

注：各指标的具体计算公式如下：

- 1、销售费用率=销售费用/营业收入×100%；
- 2、管理费用率=管理费用/营业收入×100%；
- 3、财务费用率=财务费用/营业收入×100%；
- 4、期间费用率=期间费用/营业收入×100%；

最近三年及一期，发行人销售费用分别为 516.36 万元、1,471.28 万元、1,209.32 万元和 1,604.04 万元，2019 年销售费用较上年增加 954.92 万元，增幅为 184.93%，主要系发行人 2019 年度广告费用增加；最近三年及一期，发行人管理费用分别为 8,312.83 万元、15,630.99 万元、10,580.96 万元及 5,375.91 万元，2019 年管理费用较上年增加 7,318.16 万元，增幅为 88.03%，主要系 2019 年度折旧费及其他费用有所增长；最近三年及一期，发行人财务费用分别为 36,050.03 万元、74,476.94 万元、69,781.30 万元及 43,033.89 万元，占当期期间费用总额比例分别为 80.33%、81.33%、85.55%及 86.04%，占比较大，发行人财务费用支出金额较大主要由于其有息债务规模较大。

3、未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

未来几年内，发行人将会在兖州区政府的领导下，充分发挥自身优势，实现多形式、多层次融资，保证兖州区重点建设项目的资金需求；努力盘活资产，确保国有资产保值增值，建立有效的城市建设、经营与偿还机制，通过重大城建项目建设资金的筹措和投入，以市场化运作手段，提升公司资本运作和资产经营的层次与功能；通过参股、控股等资本运作方式，加大经营性项目投资比重，不断提高公司盈利水平，增加公司自身造血功能；创新管理体制，加强监管，规范运行，提高公司管理水平，促使公司快速发展，具体而言：在城市基础设施建设领域，依据兖州区政府着力打造“生态东城、特色老城、现代新城”三大板块的总体战略规划，发行人将继续加快完善桥梁、路网、水系、供电、供排水、热力等基础设施，形成城乡一体化的基础设施网络；在文化旅游领域，发行人将高品质打造兴隆文化园，力争发展成为兖州区文化旅游龙头企业；在城中村改造项目领域，发行人将抓住政策机遇，按期保质完成兖州区城市化建设任务。

（八）关联交易情况

2018 年末，发行人涉及的关联交易包括与济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司、济宁市兖州区财政局和济宁惠民瑞马置业有限公司的往来款，金额分别为 113,257.34 万元、22,048.69 万元和 12,487.50 万元。

截至2018年末发行人关联方交易情况

单位：万元

会计科目	关联方名称	2018 年 12 月 31 日
其他应收款	济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司	113,257.34
其他应收款	济宁市兖州区财政局	22,048.69
其他应收款	济宁公用惠民瑞马置业有限公司	12,487.50
合计		147,793.53

2019 年末，发行人涉及的关联交易包括与济宁市兖州区财政局和济宁惠民瑞马置业有限公司的往来款，金额分别为 22,048.69 万元和 10,432.36 万元。

截至2019年末发行人关联方交易情况

单位：万元

会计科目	关联方名称	2019 年 12 月 31 日
其他应收款	济宁市兖州区财政局	22,048.69
其他应收款	济宁公用惠民瑞马置业有限公司	10,432.36
合计		32,481.05

2020 年末，发行人涉及的关联交易主要为与济宁市兖州区财政局的往来款，兖州区华融经济发展投资有限公司的借款及济宁公用惠民瑞马置业有限公司的借款。

截至2020年末发行人关联方交易情况

单位：万元

会计科目	关联方名称	2020 年 12 月 31 日
其他应收款	兖州区财政局	322,048.69
其他应收款	济宁市兖州区华融经济发展投资有限公司	113,257.34
其他应收款	济宁兖城惠和房地产开发有限公司	12,928.65
其他应收款	济宁惠融供应链管理有限公司	10,841.05
其他应收款	济宁公用惠民瑞马置业有限公司	8,632.36
合计		467,708.10

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人涉及的关联交易主要为与济宁公用惠民瑞马置业有限公司、济宁兖城惠和房地产开发有限公司、济宁惠融供应链管理有限公司、

济宁惠兖纾困股权投资合伙企业（有限合伙）的其他应收款。

截至2021年9月末发行人关联方交易情况

单位：万元

会计科目	关联方名称	2021年9月30日
其他应收款	济宁公用惠民瑞马置业有限公司	7,132.36
其他应收款	济宁兖城惠和房地产开发有限公司	12,928.65
其他应收款	济宁惠融供应链管理有限公司	13,383.52
其他应付款	济宁惠兖纾困股权投资合伙企业（有限合伙）	3,433.59
应收股利	济宁财鑫瑞信股权投资合伙企业（有限合伙）	-
合计		36,878.12

（九）对外担保情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人对外担保余额为 172,396.01 万元，占期末净资产的比例为 8.31%。情况如下：

表：报告期末发行人对外担保明细

单位：万元

被担保对象名称	担保方式	担保余额	担保期限	被担保企业经营状况
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	3,291.12	2017.11-2022.11	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	7,543.71	2017.7-2022.7	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	4,000.00	2017.7-2022.7	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	9,000.00	2018.10-2023.10	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	8,750.00	2018.5-2023.5	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证+抵押	27,000.00	2019.1-2022.1	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	20,000.00	2019.6-2022.6	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	995.00	2020.11-2025.11	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	15,000.00	2020.12-2023.12	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	2,025.00	2020.12-2025.11	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	30,000.00	2020.4-2025.4	正常
济宁市兖州区融通投资有限公司	保证担保	39,000.00	2021.4-2024.4	正常
济宁市惠达投资有限公司	保证担保	3,191.18	2017.3-2036.3	正常
济宁市兖州区高铁南站铁路工程有限公司	保证担保	2,600.00	2020.12-2025.11	正常
合计		172,396.01		

注：担保金额披露参照 2021 年 9 月末被担保对象融资余额。

济宁市兖州区融通投资有限公司（以下简称“融通投资”）成立于 2013 年 5 月，注册资本 2 亿元，控股股东为济宁市兖州区国有资产监督管理局。融通投资主要负责兖州区内保障房建设，截至 2020 年末融通投资总资产为 622,496.78 万元，净资产为 221,890.56 万元，2020 年实现营业收入 50,793.13 万元，实现净利润 4,700.17 万元。融通投资诚信情况良好，未被列入失信被执行人。

（十）未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书出具日，公司及合并范围内子公司不存在重大未决诉讼。

（十一）受限资产情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人资产抵押或质押物价值为 579,720.28 万元。具体情况如下：

表：报告期末发行人受限资产明细

单位：万元

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间
1	股权质押	19,999.20	2019.10	2022.03
2	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001312 号	2,160.00	2020.07	2023.07
3	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000146 号	16,660.00	2020.09	2022.03
4	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000153 号	2,300.00		
5	鲁(2020)兖州区不动产权第 0009676 号	7,725.00	2020.10	2028.06
6	鲁(2020)兖州区不动产权第 0009683 号	7,402.00		
7	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001532 号	339.97	2018.09	2023.09
8	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001161 号	8,694.95		
9	鲁（2017）兖州区不动产权第 0002653 号	6,632.63		
10	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001504 号	5,097.45		
11	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000276 号	4,377.45		
12	鲁（2017）兖州区不动产权第 0002103 号	354.22		
13	鲁（2017）兖州区不动产权第 0006490 号	5,560.81		

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间
14	鲁（2017）兖州区不动产权第 0003826 号	7,711.41		
15	鲁（2017）兖州区不动产权第 0002493 号	850.54		
16	鲁（2017）兖州区不动产权第 0006497 号	596.36		
30	鲁（2020）兖州区不动产权第 0003298 号	2,655.00	2020.05	2022.05
31	鲁（2020）兖州区不动产权第 0003306 号	11,920.00		
32	鲁（2019）兖州区不动产权第 0000474 号	1,365.00		
33	鲁（2019）兖州区不动产权第 0000470 号	1,305.00		
34	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001535 号	2,175.00	2019.03	2022.03
35	兖国用（2016）第 1285 号	1,530.00		
36	兖国用（2016）第 2445 号	1,365.00		
37	鲁（2017）兖州区不动产权第 0002915 号	3,310.08		
38	鲁（2017）兖州区不动产权第 0001534 号	1,760.00		
39	鲁（2017）兖州区不动产权第 0005396 号	1,120.00		
40	兖国用（2016）第 2810 号	570.00		
41	兖国用（2016）第 2811 号	1,530.00		
42	兖国用（2016）第 2888 号	1,260.00		
43	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004340-47 号	3,475.33		
44	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004350-53 号			
45	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004355 号			
46	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004361-63 号			
47	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004380 号			
48	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004381 号			
49	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004462 号			
50	鲁（2017）兖州区不动产权第 0004475-77 号			

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间
51	济宁市房权证兖州区字第 201600710 号			
52	济宁市房权证兖州区字第 201600712 号			
53	济宁市房权证兖州区字第 201600714 号			
54	济宁市房权证兖州区字第 201600716-21 号			
55	鲁(2020)兖州区不动产权第 0011381 号	16,014.00	2020.12	2023.12
56	鲁(2020)兖州区不动产权第 0003299 号	48,404.00	2020.12	2025.11
57	鲁(2020)兖州区不动产权第 0003301 号	6,611.00		
58	鲁(2020)兖州区不动产权第 0013097 号	20,676.00	2021.01	2022.01
59	鲁(2020)兖州区不动产权第 0013097 号			
60	鲁（2020）兖州区不动产权第 0002202 号	4,266.00	2020.05	2022.05
61	鲁（2020）兖州区不动产权第 0001985 号	14,657.00		
62	鲁（2018）兖州区不动产权第 0003389 号	11,800.00	2019.10	2034.10
63	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002529 号	6,261.46		
64	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002530 号			
65	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002531 号			
66	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000451 号	940.00	2019.11	2022.04
67	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000458 号	1,100.00		
68	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000727 号	770.00		
69	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000731 号	400.00		
70	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000804 号	1,000.00		
71	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000805 号	750.00		
72	鲁（2017）兖州区不动产权第 0000810 号	730.00		
73	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002527 号	6,542.81		
74	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001733-1734 号	412.25	2019.03	2022.03

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间
75	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001766-1787 号	4,505.06		
76	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001794 号	203.49		
77	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001812-1821 号	2,151.50		
78	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001829-1841 号	2,553.61		
79	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001844-1847 号	488.46		
80	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001851-1853 号	711.62		
81	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001868-1871 号	890.23		
82	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001878-1879 号	440.76		
83	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001881 号	247.39		
84	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001892-1903 号	2,840.17		
85	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001906-1907 号	397.76		
86	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001911-1918 号	1,517.33		
87	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002079-2091 号	2,009.75		
88	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002098-2102 号	800.07		
89	鲁（2019）兖州区不动产权第 0001312 号	6,881.93		
90	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002528 号	8,031.29	2019.05	2022.05
91	鲁(2019)兖州区不动产权第 0005391 号	3,248.00	2021.02	2022.02
92	鲁(2019)兖州区不动产权第 0005392 号	14,938.00	2021.02	2022.02
93	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000154 号	16,990.00	2020.12	2028.12
94	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002524 号	11,113.67		
95	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002525 号	7,757.21	2019.06	2024.06
96	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002526 号	8,851.29		
97	鲁（2016）兖州区不动产权第 0000027 号	7,413.25	2019.04	2022.04
98	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002472 号	126.55	2019.05	2024.05

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间		
99	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002523 号	1,029.17				
100	鲁（2019）兖州区不动产权第 0002522 号	35,088.14	2019.05	2024.05		
101	不动产权（2018）第 0002263 号	278.35	2019.07	2022.08		
102	不动产权（2017）第 0000635 号	133.92				
103	不动产权（2017）第 0001098 号	236.92				
104	鲁(2017)兖州区不动产权第 0004669 号	4,900.00	2019.12	2022.03		
105	鲁(2017)兖州区不动产权第 0004670 号					
106	鲁(2017)兖州区不动产权第 0001160 号	6,200.00				
107	鲁(2017)兖州区不动产权第 0004139 号	6,775.00				
108	鲁(2017)兖州区不动产权第 0007685 号	3,248.03				
109	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002470 号	425.00				
110	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002468 号	1,895.00				
111	鲁(2017)兖州区不动产权第 0002516 号	1,435.00				
112	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000450 号	670.00			2019.10	2022.09
113	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000459 号	570.00				
114	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000449 号	760.00				
115	鲁(2017)兖州区不动产权第 0000452 号	610.00				
116	鲁(2017)兖州区不动产权第 0004132 号	9,298.44	2021.05	2023.05		
117	鲁(2017)兖州区不动产权第 0004151 号					
118	鲁(2018)兖州区不动产权第 0003641 号	3,990.00	2021.05	2023.05		
119	鲁(2018)兖州区不动产权第 0003642 号	3,980.00				
120	鲁(2018)兖州区不动产权第 0003654 号	5,210.00				
121	鲁(2021)兖州区不动产权第 0003307 号	14,770.00	2021.06	2023.09		
122	鲁(2021)兖州区不动产权第 0003308 号					

序号	抵押/质押资产名称	被抵押/质押资产价值	起始时间	终止时间
123	鲁（2021）兖州区不动产权第 0002417 号	6,560.00	2021.07	2023.07
124	存单	8000.00	2021.3	2022.3
125	存单	5,000.00	2021.4	2022.4
126	存单	10,000.00	2021.5	2022.5
127	存单	7,000.00	2020.12	2021.12
128	存单	6,900.00	2021.01	2022.01
129	存单	16,400.00	2021.3	2022.3
130	存单	1,000.00	2021.3	2022.3
131	存单	1,112.00	2021.3	2022.3
132	存单	1,000.00	2021.1	2022.1
133	存单	1,000.00	2021.1	2022.1
134	存单	1,000.00	2021.04	2022.04
135	存单	2,5000.00	2021.2	2022.2
136	存单	1,000.00	2020.9	2021.9
合计		579,720.28		

第六节 发行信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）信用评级结论及标识所代表的含义

根据中证鹏元资信评估股份有限公司出具的《济宁市兖州区惠民城建投资有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定。本期公司债券未单独进行债项评级。

中证鹏元资信评估股份有限公司评定发行人的主体长期信用等级为 AA+，该等级的定义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、优势

（1）外部环境较好，为公司发展提供了良好基础。依托良好的区位条件以及丰富的煤炭资源，济宁市兖州区目前形成了煤电化工、造纸包装、橡胶化工、机械制造、食品加工、生物医药、电子信息等“七大支柱产业集群”，近年经济实力不断增强，为公司发展提供了良好的基础。

（2）公司是兖州区重要的城市基础设施投资建设主体，市政代建业务收入来源较有保障。公司作为兖州区重要的城市基础设施投资建设主体，主要负责经营包括市政工程、土地整理、商品销售及房地产开发等多项业务，目前公司市政代建业务的在建项目和已完工项目数量较多、规模较大，收入来源较为有保障。

（3）公司获得的外部支持力度较大。公司成立以来，兖州区人民政府通过财政拨款、房产划拨和股权划拨的形式向公司注入资产，且 2020 年 6 月向公司注资 55 亿元，增强了公司的资本实力。2018-2020 年公司获得财政补贴规模较大，有效提升了公司的利润水平。

2、关注

（1）公司商品贸易业务盈利能力较弱。公司商品贸易业务收入规模较大，占比很高，但 2018-2020 年公司贸易业务毛利率水平较低，盈利能力较弱，且易受市场行情等因素影响，存在一定的波动性。

（2）公司面临较大的资金压力。近年来公司市政工程业务形成应收款项规模较大，回款情况欠佳，截至 2020 年末，公司主要在建项目尚需投资规模较大。

(3) 公司资产流动性较弱。公司资产主要由应收款项和存货构成，其中应收款项的回收时间存在一定的不确定性，存货主要由项目及土地构成，集中变现难度大，且受限资产占比较高。

(4) 公司面临较大的短期偿债压力。截至 2020 年末，公司总债务规模较大，且规模持续上升，近年公司 EBITDA 利息保障倍数及现金短期债务比水平表现较弱，公司面临较大的短期偿债压力。

(5) 公司存在一定或有负债风险。截至 2020 年末，公司对外担保余额规模较大，被担保企业均为国有企业及事业单位，但规模较大且未设置反担保措施，公司面临一定的或有负债风险。

(三) 报告期内历次主体信用评级情况

发行人2018年以来主体评级情况表

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2021-08-24	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2021-08-04	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2021-07-28	AA+	稳定	大公国际
主体评级	2021-07-27	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2021-07-27	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-09-07	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2020-09-02	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2020-07-29	AA+	稳定	大公国际
主体评级	2020-07-17	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-06-24	AA	稳定	东方金诚
主体评级	2020-04-24	AA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-10-17	AA	稳定	东方金诚
主体评级	2019-07-29	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-07-25	AA	稳定	大公国际
主体评级	2018-11-14	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2018-07-26	AA	稳定	大公国际

2020 年 7 月 29 日，大公国际上调发行人的长期主体信用等级为 AA+。主要观点如下：

济宁市兖州区惠民城建投资有限公司（以下简称“惠民建投”或“公司”）是兖州区基础设施和市政工程项目投融资建设主体，在济宁市城市建设中仍具有重要地位。跟踪期内，兖州区经济财政实力继续保持增长，公司是兖州区重要的市政工程项目代建主体，在当地城市经济发展中发挥着重要作用，并继续得到兖州区政府在资产划拨及财政补贴等方面的支持，2020 年 6 月，公司获政府及股东注资共计 55 亿元，

资本实力进一步增强，2020 年 7 月，为整合区内国有资产，济宁市兖州区国有资产监督管理局将济宁市兖州区融通投资有限公司、山东金汇达投资发展有限公司并入公司，合并后，公司资产规模及业务范围将有所扩大，主体地位将进一步提升，公司整体实力增强；同时，公司以土地为主的存货和应收账款在总资产中占比仍较高，且受限资产占比较大，资产流动性受到一定影响，债务规模较大，有息债务在总负债中的占比较高，存在一定的短期偿债压力。

1、主要优势/机遇

（1）2019 年，兖州区经济财政实力继续保持增长，公司面临良好的发展环境；

（2）公司是兖州区重要的市政工程项目代建主体，在当地城市经济发展中发挥着重要作用，公司继续得到兖州区政府在资产划拨及财政补贴等方面的支持，2020 年 6 月，公司获政府及股东注资共计 55 亿元，资本实力进一步增强；

（3）2020 年 7 月，为整合区内国有资产，济宁市兖州区国有资产监督管理局将济宁市兖州区融通投资有限公司、山东金汇达投资发展有限公司并入公司，合并后，公司资产规模及业务范围将有所扩大，主体地位将进一步提升，公司整体实力增强。

2、主要风险/挑战

（1）公司以土地为主的存货和应收账款在总资产中占比仍较高，且受限资产占比较大，资产流动性受到一定影响；

（2）公司债务规模较大，有息债务在总负债中的占比较高，存在一定的短期偿债压力。

（四）跟踪评级安排

根据监管部门规定及评级机构跟踪评级制度，评级机构在初次评级结束后，将在受评债券存续期间对受评对象开展定期以及不定期跟踪评级，评级机构将持续关注受评对象外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及偿债保障情况等因素，以对受评对象的信用风险进行持续跟踪。在跟踪评级过程中，评级机构将维持评级标准的一致性。

定期跟踪评级每年进行一次，跟踪评级报告于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露。届时，发行主体须向评级机构提供最新的财务报告及相关资料，评级机构将依据受评对象信用状况的变化决定是否调整信用评级。如果未能及时公布定期跟踪评级结果，评级机构将披露其原因，并说明跟踪评级结果的公布时间。

自评级报告出具之日起，当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项时，发行主体应及时告知评级机构并提供评级所需相关资料。评级机构亦将持续关注与受评对象有关的信息，在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。评级机构将对相关事项进行分析，并决定是否调整受评对象信用评级。

如发行主体不配合完成跟踪评级尽职调查工作或不提供跟踪评级资料，评级机构有权根据受评对象公开信息进行分析并调整信用评级，必要时，可公布信用评级暂时失效或终止评级。

评级机构将及时在本评级机构网站（www.cspengyuan.com）、证券交易所和中国证券业协会网站公布跟踪评级报告，且在证券交易所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，与银行等金融机构一直保持长期合作关系。截至 2021 年 9 月末，发行人在各金融机构的授信额度总额为 96.43 亿元，其中已使用额度为 63.37 亿元，剩余授信余额为 33.06 亿元。

表：截至2021年9月末发行人银行授信额度明细表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
济宁银行	115,000.00	104,650.00	10,350.00
济宁银行（惠丰）	10,000.00	9,850.00	150.00
恒丰银行	70,000.00	40,960.00	29,040.00
广发银行	37,400.00	34,900.00	2,500.00
广发银行	14,000.00	6,700.00	7,300.00
广发银行	10,000.00	6,600.00	3,400.00
建设银行	24,000.00	22,500.00	1,500.00
农发行	40,000.00	34,900.00	5,100.00
中成村镇银行	800.00	780.00	20.00
济宁兖州农商行	32,000.00	31,960.00	40.00
渤海银行	64,000.00	0.00	64,000.00
民生银行	25,000.00	15,000.00	10,000.00

授信银行	授信额度	已使用额度	授信余额
民生银行	64,000.00	37,333.33	26,666.67
民生银行	24,000.00	23,920.00	80.00
光大银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
光大银行（惠丰）	10,000.00	9,580.00	420.00
齐鲁银行	43,000.00	35,435.00	7,565.00
厦门国际银行	35,000.00	25,200.00	9,800.00
华夏银行	20,000.00	0.00	20,000.00
华夏银行	17,000.00	15,800.00	1,200.00
华夏银行	17,500.00	16,625.00	875.00
华夏银行（创新建筑）	1,000.00	1,000.00	0.00
莱商银行	60,000.00	35,000.00	25,000.00
日照银行（创新）	2,600.00	2,600.00	0.00
日照银行	30,000.00	30,000.00	0.00
日照银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
日照银行（惠园工投）	1,000.00	1,000.00	0.00
日照银行（创新管理）	1,000.00	1,000.00	0.00
日照银行（惠丰）	10,000.00	10,000.00	0.00
中信银行	24,000.00	22,400.00	1,600.00
兴业银行	20,000.00	0.00	20,000.00
威海银行	28,000.00	0.00	28,000.00
浙商银行	30,000.00	0.00	30,000.00
青岛银行	29,000.00	23,800.00	5,200.00
青岛银行	15,000.00	14,250.00	750.00
合计	964,300.00	633,743.33	330,556.67

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在已发行的债券或其他债务处于违约或者延迟支付本息，并仍处于继续状态的情形。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为118.2亿元，明细如下：

表：发行人债券发行情况表

单位：亿元、%

发行人	债券简称	发行日期	发行期限 (年)	当前 余额	票面 利率	债券类别
惠民城投	21 兖州 02	2021-11-23	5 (2+2+1)	1	7.30	公司债券
惠民城投	21 兖投 03	2021-09-27	5 (2+2+1)	7.30	7.00	公司债券
惠民城投	21 兖投 02	2021-08-17	5 (2+2+1)	10.80	7.00	公司债券
惠民城投	21 兖州 01	2021-07-01	2	5.00	7.50	公司债券
惠民城投	21 兖投 01	2021-06-03	1	3.30	7.00	公司债券
惠民城投	20 兖投 03	2020-07-21	5 (2+2+1)	3.00	7.40	公司债券
惠民城投	19 兖投 02	2019-12-24	5 (3+2)	8.10	7.50	公司债券
惠民城投	21 兖州城建 PPN002	2021-12-08	5 (2+2+1)	10.00	7.50	定向工具
惠民城投	21 惠民城建 PPN001	2021-07-01	5 (2+2+1)	5.00	7.50	定向工具
惠民城投	20 惠民城建 PPN004	2020-10-13	5 (2+2+1)	5.00	6.90	定向工具
惠民城投	20 惠民城建 PPN003	2020-09-03	5 (2+2+1)	3.00	6.48	定向工具
惠民城投	20 惠民城建 PPN002	2020-08-13	5 (2+2+1)	3.00	7.50	定向工具
惠民城投	20 惠民城建 PPN001	2020-03-20	5 (2+3)	3.00	7.50	定向工具
惠民城投	20 惠民建投 MTN002	2020-12-03	3 (2+1)	5.00	6.70	一般中期票据
惠民城投	20 惠民建投 MTN001	2020-02-25	5 (2+2+1)	7.40	5.77	一般中期票据
惠民城投	19 惠民建投 MTN001	2019-06-06	3	6	6.30	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN004A	2017-10-30	5	3	6.69	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN004B	2017-10-30	5(3+2)	1.6	6.20	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN003B	2017-09-26	5(3+2)	3.7	5.72	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN003A	2017-09-26	5	4	6.21	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN002	2017-07-18	5	10	6.28	一般中期票据
惠民城投	17 惠民建投 MTN001	2017-06-08	5	10	6.70	一般中期票据

截至报告期末，发行人不存在存续可续期债。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至募集说明书签署日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第七节 备查文件

一、备查文件目录

本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及下述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年及一期的财务报告和审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）资信评级报告；
- （五）债券持有人会议规则；
- （六）债券受托管理协议；
- （七）中国证监会同意本次发行注册的文件。

二、备查文件查阅时间、地点、联系人及电话

（一）济宁市兖州区惠民城建投资有限公司

查阅时间：上午 9：30—11：30 下午：13：30—17：00

查阅地点：济宁市兖州区建设西路(牛旺地质家园西邻)

联系地址：济宁市兖州区建设西路(牛旺地质家园西邻)

联系人：赵慧君

联系电话：0537-3497736

传真：0537-3492579

（二）华泰联合证券有限责任公司

联系地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

联系人：罗华伟

联系电话：010-57615902、010-57617040

传真：010-57615902