

2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券 募集说明书

发行人	山东水泊梁山城建投资有限公司
本期债券发行金额	人民币 10 亿元，其中基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元
债券期限	7 年
担保情况	重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
信用评级结果	主体评级 AA、债项评级 AAA
主承销商、债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	东方金诚国际信用评估有限公司

签署日期：2022 年 9 月

声明及提示

一、发行人及其全体董事、监事和高级管理人员声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人具备健全且运行良好的组织机构，最近三年平均可分配利润足以支付本期债券一年的利息，具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。本期债券募投项目符合国家宏观调控政策、固定资产投资管理法规制度和产业政策。

发行人不存在对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态的情形；不存在违反《中华人民共和国证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途的情形。

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、准确、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，对本期债券募集说明书进行了核查，确认其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

四、律师事务所及律师声明

本期债券律师事务所及经办律师确认发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

五、投资提示

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】190号文件注册公开发行，注册不代表国家发展和改革委员会对本期债券的投资价值作出任何评价，也不表明对本期债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书及其摘要及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、

完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债权代理人等主体权利义务的相关约定。

六、其他重大事项或风险提示

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

七、本期债券基本要素

（一）债券名称：2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券。

（二）发行规模：本期债券发行额为人民币 10 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。

（三）债券期限：本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，自第 3 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。存续期内票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为簿记建档日公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 4 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（五）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

（六）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（七）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（八）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（九）发行价格：本期债券面值 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（十）债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十一）发行方式和对象：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发售。

（十二）发行对象：本期债券在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开发售对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十三）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，自第 3 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20% 的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期本金兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第 3 个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第 3 至第 7 个计息年度末分别按照第 3 个计息年度末未回售部分债券面值总额的 20%、20%、20%、20% 和 20% 的比例

偿还债券本金（第 3 个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第 3 个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

（十四）承销方式：承销团余额包销。

（十五）债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（十六）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人长期主体信用等级为 AA，本期债券的信用级别为 AAA，评级展望为稳定。

（十七）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（十八）债权代理人：天风证券股份有限公司。

（十九）监管银行：济宁银行股份有限公司梁山支行、齐商银行股份有限公司济宁梁山支行。

目录

声明及提示	1
释义	11
第一节 风险提示及说明	13
一、与本期债券有关的风险	13
二、与发行人有关的风险	14
三、与行业相关的风险	19
第二节 发行概况	20
一、债券发行依据	20
二、本期债券基本条款	20
第三节 募集资金运用	27
一、募集资金用途概况	27
二、募集资金投资项目概况	28
第四节 发行人基本情况	47
一、公司概况	47
二、发行人设立及历史沿革情况	48
三、发行人股东情况和实际控制人情况	52
四、公司治理和组织结构	52
五、发行人的重要权益投资情况	62
六、董事、监事、高级管理人员情况	63
七、发行人主营业务状况	65
八、发行人所处行业地位和竞争优势	73
九、发行人所在地地域经济情况	80
十、发行人违法违规和诉讼情况	82
第五节 财务会计信息	83
一、最近三年合并报表范围的变化	83

二、重要会计政策和会计估计变更	87
三、最近三年财务报表数据	90
四、最近三年末主要财务指标	99
五、发行人财务分析	100
六、有息负债构成及偿还压力测算	125
七、对外担保情况	129
八、资产受限情况	130
九、关联方关系及其交易	130
十、担保人 2021 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表 (见附表二、附表三、附表四)	132
第六节 发行人及本期债券的资信状况	133
一、本期债券的信用评级情况	133
二、发行人的债券信用评级报告主要事项	133
三、发行人主要资信情况	136
四、发行人所受行政处罚情况	137
第七节 担保情况	138
一、担保人基本情况	138
二、担保函主要内容	140
三、本次担保的合法合规性	141
第八节 税项	143
一、增值税	143
二、所得税	143
三、印花税	143
四、声明	144
第九节 信息披露安排	145
一、本期债券发行前的信息披露	145
二、本期债券存续期内的定期信息披露	145

三、本期债券存续期内重大事项披露	146
四、本期债券本息兑付信息披露	148
第十节 投资者保护机制	149
一、本期债券偿债计划安排	149
二、本期债券的偿债保障措施	151
三、债券持有人会议规则	153
四、募集和偿债资金专项账户监管协议	170
五、债券违约情形、责任及争议解决方式	170
第十一节 债权代理人	172
一、债权代理人	172
二、债权代理协议的主要内容	172
第十二节 本期债券发行的有关机构	185
一、本期债券发行的有关机构	185
二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	189
第十三节 法律意见	190
第十四节 其他应说明的事项	193
一、上市安排	193
二、税务说明	193
三、相关承诺	193
第十五节 备查文件	194
第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明	195

释义

除非特别提示或上下文另有规定，本募集说明书中的下列词语具有以下含义：

发行人/公司/本公司	指	山东水泊梁山城建投资有限公司
本期债券	指	发行总额 10 亿元的“2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券”
本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券募集说明书》
发改委、国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
中央国债登记公司	指	中央国债登记结算有限责任公司
中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券最终发行利率的过程
主承销商、债权代理人、簿记管理人、天风证券	指	天风证券股份有限公司
发行人律师	指	国浩律师（武汉）事务所
会计师、审计机构	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
监管银行	指	济宁银行股份有限公司梁山支行、齐商银行股份有限公司济宁梁山支行
评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
承销协议	指	发行人与主承销商签订的《2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券主承销协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权代理人签署的《2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券持有人会议规则》
《债权代理协议》	指	发行人与债权代理人签署的《2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券债权代理协议》
《公司章程》	指	《山东水泊梁山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》

《管理条例》	指	《企业债券管理条例》
债券持有人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期公司债券的投资者
梁山国投	指	梁山国有资产运营投资有限公司
梁山建业	指	梁山县建业房地产开发有限责任公司
金丰粮油	指	梁山县金丰粮油收储有限公司
最近三年、报告期	指	2019 年、2020 年及 2021 年
最近三年末		2019 年末、2020 年末及 2021 年末
工作日	指	中国的商业银行的对公营业日（不包括法定假日，即不包括中国法定及政府制定节假日或休息日）
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应认真考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策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不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，但并不能保证本期债券一定能够按照预期上市交易，亦不能保证上市后一定有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营情况和财务状况良好，但本期债券的存续期较长，如果在本期债券存续期间内，发行人所处的宏观环境、经济政策和行业状况等客观环境出现不可预见或不能控制的不利变化，以及发行人本身的生产经营存在一定的不确定性，可能使发行人不

能从预期的还款来源中获得足够资金，从而影响本期债券本息的按期兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规的变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，近三年与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

二、与发行人有关的风险

（一）财务风险

1、存货跌价造成资产损失的风险

最近三年末，发行人存货账面价值分别为 795,043.26 万元、917,985.26 万元和 1,036,287.50 万元，占当期末资产总额的比例分别

为 78.31%、79.60% 和 79.85%，占比很大。发行人存货为开发成本，短期内变现能力较差。若未来国家产业政策调整以及区域经济环境变化，使发行人的存货价值产生波动而造成资产减值损失，或对发行人的盈利能力造成不利影响。

2、现金及现金等价物净增加额持续为负的风险

最近三年，公司的现金及现金等价物净增加额分别为-25,778.69 万元、-10,585.74 万元和-6,100.40 万元。2019-2021 年度，公司筹资活动产生的现金流量净额持续为正，分别为 144,943.47 万元、30,355.58 万元和 30,639.53 万元。2019-2021 年度，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负但规模较小，分别为-16,575.74 万元、-362.34 万元和-1,176.16 万元。2019-2021 年度，公司现金及现金等价物净增加额持续为负，主要原因是公司投资建设项目较多、资金投入量较大且多项工程尚处于建设过程中，使得 2019-2021 年度经营活动现金流量净额为负，导致现金及现金等价物净增加额为负。如果发行人未来现金流情况无法得到改善，将对发行人的流动性产生一定程度的影响，进而可能使发行人面临短期资金压力，形成一定的财务风险。

3、速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低的风险

截至 2019-2021 年末，发行人的速动比率分别为 0.54、0.46 和 0.44，速动比率小于 1，速动比率较低。2019-2021 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.44、0.45 和 0.59，EBITDA 利息保障

倍数小于 1，EBITDA 利息保障倍数较低。报告期内，发行人速动比率和 EBITDA 利息保障倍数较低，主要原因是发行人从事的基础设施建设行业投入大、期限长、见效慢，总体符合发行人所在的行业特点。但若发行人相关指标无法改善，将对发行人短期偿债能力产生一定不利影响。

4、有息负债规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人有息负债金额共计 456,963.26 万元，其中短期借款 32,183.00 万元、其他应付款中借款 112,687.00 万元、长期借款 262,115.31 万元、长期应付款 9,538.07 万元、其他非流动负债 40,439.88 万元。发行人有息负债规模较大，相应未来偿债压力加大。同时，随着公司的业务规模进一步扩大，预计后续开展业务时还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

5、其他应收款回收风险

最近三年末，发行人其他应收款分别为 72,294.80 万元、91,670.36 万元和 99,966.74 万元，占当期末资产总额的比例分别为 7.12%、7.95%和 7.70%。发行人其他应收款逐年递增，对公司资金形成一定占用。发行人的应收款项如果出现延期收回或者无法收回的情况，会对公司的流动性和偿债能力造成影响。

6、存货周转率较低的风险

最近三年末，发行人存货周转率分别为 0.07 次/年、0.06 次/年和 0.07 次/年，周转率较低。发行人周转率较低的主要原因是发行人较

高的工程成本导致存货规模相对较大。未来如发行人流动性情况得不到改善、周转率指标继续恶化，将对发行人的偿债能力产生一定的不良影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人近年来建设项目的投资规模较大，且是较为复杂的基础设施建设工程。如果在项目建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上涨、不可抗拒的自然灾害等不利情况，则有可能使项目实际投资超出预算，导致施工期延长，影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。本期债券的募投项目为棚改安置房，项目的收益来源包括安置房销售收入、配套商业销售收入以及地下停车位销售收入。尽管目前梁山县房地产行业平稳发展，但若募投项目销售回款不达预期，可能会影响到募投项目的收益实现和本期债券的本息兑付。

2、融资风险

发行人所在地区城镇化建设速度较快，对基础设施建设业务需求较大，发行人作为当地相关业务的主要从事者，其目前在建项目较多，需要大量资金投入其中。截至 2021 年末，发行人高利融资金额 16,800.00 万元，占 2021 年末总资产的比例为 1.29%，存在较大的融资压力。

3、合同履约风险

在工程项目建设过程中，发行人需要签订多种合同，只有这些合同按时履行，才能保证项目的顺利进行。与此同时，建筑工程建设过程中还存在很多不确定因素，例如：设计变更、自然气候变化、资金不到位等，这些因素会对合同能否如约履行带来不确定性，发行人对这种不确定性若不能及时控制或者控制不当，可能会面临履约风险。

（三）管理风险

1、对子公司管理控制的风险

截至 2021 年末，发行人下辖 11 家子公司，为加强对子公司的管理控制，发行人制定了内部管理制度，对下属子公司的人事、财务、工程项目和投资等方面进行管理和控制。但若相关制度不能有效实行，发行人的运营可能受到影响。

2、安全、环保风险

发行人成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果发行人出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对发行人的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，发行人可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门的要求，这将可能导致发行人的运营成本上升。

3、工程质量管理风险

因工程质量不合格而导致的建筑工程质量责任、工程不能按期交工、因不及时付款而产生的材料及人工费清偿责任以及因委托方拖延付款导致的债务追索权，都有可能导致诉讼事件，将对发行人信誉及经营形成不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人逐步建立和完善了由股东会、董事会、监事会和高级管理人员组成的治理结构，治理结构比较完善。但若发生突发事件导致公司董事、监事和高级管理人员出现缺位，引发公司治理结构变化，将对公司生产经营产生影响。

三、与行业相关的风险

（一）产业政策风险

发行人目前的营业收入主要来源于城市基础设施建设，容易受到宏观调控、土地及拆迁政策、市场需求结构等因素的影响，以上因素可能会影响发行人的持续盈利能力，不排除以上因素在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

（二）经济周期风险

城市基础设施的投资规模和收益水平都受到经济周期影响，如果未来经济增长出现较大的减速甚至出现衰退，发行人可能出现经营效益下降、现金流减少等问题，从而影响本期债券的兑付。

第二节 发行概况

一、债券发行依据

本期债券已经国家发展和改革委员会发改企业债券【2022】190号文件注册通过。

2022 年 3 月 10 日，发行人就发行债券事宜召开了董事会会议，同意本期债券发行。

2022 年 4 月 27 日，发行人就发行债券事宜召开了股东会会议，同意本期债券发行。

二、本期债券基本条款

（一）**发行人：**山东水泊梁山东城建投资有限公司。

（二）**债券名称：**2022 年山东水泊梁山东城建投资有限公司公司债券（简称“22 梁山城投债”）。

（三）**发行规模：**本期债券发行额为人民币 10 亿元，其中，基础发行额为人民币 5 亿元，弹性配售额为人民币 5 亿元。

（四）**债券期限：**本期债券为 7 年期固定利率债券，附本金提前偿还条款，自第 3 年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值 20%的比例偿还债券本金。在存续期的第 3 个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

（五）**债券利率：**本期债券采用固定利率，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间应依据有关法律法规，

由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。存续期内票面利率为 Shibor 基准利率加上基本利差，Shibor 基准利率为簿记建档日公告前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入。本期债券最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利，在债券存续期内前 3 年固定不变。在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人可选择调整票面利率，调整后的票面利率在后 4 个计息年度固定不变。若发行人未行使调整票面利率选择权，则维持原有票面利率。

（六）发行人调整票面利率选择权：在本期债券存续期的第 3 个计息年度末，发行人有权选择在原债券票面利率基础上上调或下调 0-300 个基点（含本数）。

（七）发行人调整票面利率公告日期：发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券的票面利率以及调整幅度的公告。

（八）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；或选择继续持有本期债券。

（九）投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登调整本期债券的票面利率公告日期起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整。

（十）弹性配售选择权：根据《企业债券簿记建档发行业务指引》，发行人经与簿记管理人协商一致，在发行条款充分披露、簿记建档发行参与人充分识别相关风险的前提下，于企业债券发行定价过程中自主选择设置弹性配售选择权。

本期债券弹性配售选择权强制触发倍数为 2 倍，当期计划发行规模为 10 亿元，其中，基础发行额为 5 亿元，弹性配售价为 5 亿元。当发行时间截止后，如达到强制触发倍数的，应按照当期计划发行规模 10 亿元全额进行配售。

当发行时间截止后，如未达到强制触发倍数的，应按照如下规则进行配售：

（1）申购总量未达到基础发行额的，按照承销协议约定的包销条款履行责任，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（2）申购总量已达到基础发行额，且未达到当期计划发行规模的，不得使用弹性配售选择权，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（3）申购总量已达到当期计划发行规模，且未达到强制触发倍数的，发行人可根据授权文件并与簿记管理人协商后，确定是否启动弹性配售。如启动弹性配售，应按照当期计划发行规模 10 亿元全

额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5 亿元进行配售。

（十一）发行价格：本期债券的债券面值为 100 元，平价发行。以 1,000 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000 元的整数倍且不少于 1,000 元。

（十二）托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

（十三）发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

（十四）发行对象：本期债券在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所公开发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十五）主承销商/簿记管理人/债权代理人：天风证券股份有限公司。

（十六）簿记建档日：本期债券簿记建档日为 2022 年 11 月 9 日。

（十七）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2022年11月10日。

（十八）发行期限：本期债券发行期限为2个工作日，自2022年11月10日起，至2022年11月11日止。

（十九）起息日：自2022年11月11日开始计息，本期债券存续期限内每年的11月11日为该计息年度的起息日。

（二十）计息期限：本期债券计息期限自2022年11月11日起至2029年11月10日止。若投资者于本期债券存续期第3年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的计息期限为2022年11月11日起至2025年11月10日止。

（二十一）还本付息方式：本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券设置本金提前偿还条款，自第3年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

在本期债券存续期内第3个计息年度末，如投资者行使回售选择权，则回售部分债券本金在当期兑付日支付，未回售部分债券在本期债券存续期的第3至第7个计息年度末分别按照第3个计息年度末未回售部分债券面值总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例

偿还债券本金（第 3 个计息年度末未回售部分债券面值总额为本期债券发行总额扣除第 3 个计息年度末回售部分债券面值后的金额）。

（二十二）付息日：2023 年至 2029 年每年的 11 月 11 日；若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 11 月 11 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二十三）兑付日：2025 年至 2029 年每年的 11 月 11 日；若投资者于本期债券存续期第 3 年末行使回售选择权，并且发行人选择将回售部分债券进行注销，则注销部分债券的兑付日为 2025 年的 11 月 11 日，兑付款项自兑付日起不另计利息（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

（二十四）本息兑付方式：通过本期债券托管机构和其他有关机构办理。

（二十五）募集资金用途：用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）建设及补充营运资金。

（二十六）承销方式：承销团余额包销。

（二十七）承销团成员：天风证券股份有限公司。

（二十八）债券担保：本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（二十九）监管银行：济宁银行股份有限公司梁山支行、齐商银行股份有限公司济宁梁山支行。

（三十）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券信用级别为 AAA。

（三十一）上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

（三十二）税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

第三节 募集资金运用

一、募集资金用途概况

本期债券基础发行额为 5.00 亿元，其中 3.85 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府），0.90 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园），0.25 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，本期债券发行总额为 10.00 亿元，其中 7.70 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府），1.80 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园），0.50 亿元用于补充营运资金。募集资金用途具体情况如下：

表：募集资金使用计划

单位：万元、%

计划发行规模	募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目总投资额	拟使用募集资金金额	募集资金占项目总投资比例	募集资金占本期债券发行金额比例
基础发行额对应募集资金投向部分	2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）	梁山县建业房地产开发有限责任公司	100.00	111,039.91	38,500.00	34.67	38.50
	2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）	梁山县建业房地产开发有限责任公司	100.00	28,000.00	9,000.00	32.14	9.00
	补充营运资金	-	-	-	2,500.00	-	2.50
弹性发行额对应募集资金投向部分	2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）	梁山县建业房地产开发有限责任公司	100.00	111,039.91	38,500.00	34.67	38.50
	2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）	梁山县建业房地产开发有限责任公司	100.00	28,000.00	9,000.00	32.14	9.00
	补充营运资金	-	-	-	2,500.00	-	2.50
	合计	-	-	-	100,000.00	-	100.00

发行人承诺本期债券募集资金不借予他人，不用于房地产投资和过剩产能投资，不用于与企业生产经营无关的股票买卖和期货交易等风险性投资，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺募投项目未来收入优先用于偿还本期债券；承诺依法合规使用募集资金并按照相关要求报告和披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况等；承诺债券存续期内如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续。

二、募集资金投资项目概况

本期债券募投项目为 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）。

（一）2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）

1、项目实施主体

2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）的实施主体为发行人全资子公司梁山县建业房地产开发有限责任公司。

2、项目合法性文件

该项目有关合法性文件如下：

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）合法性文件

文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
关于《2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）可行性研究报告》的批复	梁审服投字[2019]11 号	梁山县行政审批服务局	2019-6-28	同意项目建设
建设用地规划许可证	地字第 3708322020022 号	梁山县行政审批服务局	2020-12-25	建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
不动产权证书	鲁（2020）梁山县不动产权第 0005032 号	梁山县自然资源和规划局	-	-

不动产权证书	鲁（2022）梁山县不动产权第 0006066 号	梁山县自然资源和规划局	-	-
关于《2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）可行性研究报告》的批复的变更	-	梁山县行政审批服务局	2022-4-19	延长项目建设期限

该项目已办理全部土地权属证明，土地用途为零售商业用地、城镇住宅用地，土地性质为出让。

该项目不存在强拆、强建等情况。该项目是面向 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划的拆迁户定向销售的安置房，属于保障性住房建设项目，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“第一类、鼓励类”中“二十一项、建筑类”、“二十二项、城镇基础设施类”以及“四十二项、其他服务业类”的“1、保障性住房建设与管理”条款的规定。项目合法性文件齐备，符合固定资产投资管理相关法规制度和产业政策。

3、项目建设内容

该项目规划建设用地面积 97,384.00 平方米（146.076 亩），规划总建筑面积 292,000.00 平方米，地上建筑面积 229,100.00 平方米，其中住宅建筑面积 215,079.00 平方米，商业建筑面积 14,021.00 平方米；地下建筑面积 62,900.00 平方米，容积率 2.35，建筑密度 25%，绿地率 35%。该项目选址位于济宁市梁山县城区，青年路以南、建设一路以东。该项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“鼓励类”。

该项目商业建筑部分建筑面积为 14,021.00 平方米，占项目总建筑面积比例 4.80%，商业建筑部分建筑面积占比较为合理。商业建筑为安置房临街铺面，非独栋商业综合体。

根据梁山县住房和城乡建设局《关于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）相关情况的说明》，该项目涉及安置拆迁户 1,979 户，新建安置房 1,979 套，是面向 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划的拆迁户定向销售的安置房，属于保障性住房建设项目，用于安置后集新村片区、马庄片区等地拆迁户。根据《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]25 号），后集新村片区、马庄片区已于 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划，套数分别为 1,151 套、828 套，合计 1,979 套。该项目已缴纳土地出让金 14,243.00 万元并已办理全部土地权属证明。

根据梁山县住房和城乡建设局《关于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）相关情况的说明》，梁山县房屋征收办公室及相关街道办事处负责组织实施后集新村片区和马庄片区的征收拆迁工作，并承担拆迁费用支出义务，支付给拆迁户的拆迁补偿费用不纳入本期债券募投项目的总投资。

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）建设内容

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	m ²	97,384.00	146.076 亩
2	总建筑面积	m ²	292,000.00	

2.1	地上建筑面积	m ²	229,100.00	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	215,079.00	
2.1.2	商业建筑面积	m ²	14,021.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	62,900.00	
3	容积率	/	2.35	
4	建筑密度	%	25	
5	绿地率	%	35	
6	建设期	月	24	
7	停车位	个	2,000	

4、项目投资规模

该项目总投资为 111,039.91 万元，其中建设投资 102,415.91 万元（工程费用 78,589.82 万元，工程建设其他费用 18,949.15 万元，预备费 4,876.95 万元）；建设期利息 8,624.00 万元。项目资金来源中，项目资本金 23,039.91 万元，占项目总投资的 20.75%，申请借款 88,000.00 万元，占项目总投资的 79.25%。该项目资本金已落实。

5、项目开工时间及建设期限

该项目建设期为 2 年，受新冠肺炎疫情及发行人投资计划影响，该项目开工及建设进度延迟。该项目于 2021 年 5 月开工，预计于 2023 年 5 月完工。截至 2022 年 6 月末，该项目已完成投资 27,048.58 万元，投资进度 24.36%。

6、项目建设的必要性

（1）符合国家产业政策要求

该项目是梁山县实施的棚户区改造工程，旨在改善居民住房条件，促进梁山县社会经济的协调发展。棚户区改造工程是民生、民

心工程，该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”，是国家鼓励建设的项目，符合国家产业政策要求。

（2）是加强土地集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。梁山县分布着大量的城市棚户区，缺少科学规划，房屋多以二、三层为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。棚户区改造充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，使梁山县达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的。

（3）改善生活居住条件，提高群众幸福感

梁山县城市棚户区改造是城市建设的重要内容，是改善市民居住生活质量的重要民生工程。目前，梁山县部分城中村的房屋破旧，没有配建排水、暖、气等基础设施，居住生活环境差，存在安全隐患。棚户区改造项目将成为梁山县城市发展的投资热点，实现改造区域内基础设施、公共设施和生态绿地按照规划全面建设完成，居民居住生活环境显著改善。

7、项目经济效益分析

本期债券中 7.70 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府），计算期 7 年（包含项目建设期 2 年、运营期 5 年）。本部分项目收入测算、项目运营成本估算及未来现金流测算相关数据，如无

特别说明，均来自于《2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）可行性研究报告》。

（1）项目收入分析

该项目收入包括安置住宅销售收入、商业销售收入和地下停车位销售收入。

1) 安置住宅销售收入

该项目安置住宅面积 215,079.00 平方米，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%。

① 售价标准

根据当地市场状况和市场调查，该项目周边地产行情如下表所示：

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）周边地产行情表

单位：元/平方米

序号	名称	均价	类型	地址	来源
1	银都庄园	6,974.00	商品房	梁山县文化路	安居客
2	东方国际	8,036.00	商品房	梁山县金城路	安居客
3	山水家园	7,083.00	商品房	梁山县洪山路	安居客
4	东方现代城	8,799.00	商品房	梁山县水泊大街	安居客
5	龙城御园	7,467.00	商品房	梁山县水浒大道	安居客
6	美的亚首府	7,585.00	商品房	梁山县 337 省道	安居客
7	丽景花园	7,083.00	商品房	梁山县水泊南路 66 号	安居客

根据上表计算得出该项目周边地产销售均价为 7,575.29 元/平方米。由于该项目住宅为棚改安置房，出售价原则为高于成本价并低于市场价，同时考虑基于提升小区建设品质和满足中低收入家庭住房需求，平均售价定为 4,500.00 元/平方米。

②销售收入

该项目建设安置住宅面积 215,079.00 平方米，按照平均售价 4,500.00 元/平方米计算，竣工后五年内销售完毕，预计可实现安置住宅销售收入 96,785.55 万元。

2) 商业销售收入

该项目配套商业建筑面积 14,021.00 平方米，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%。

① 售价标准

根据当地市场状况和市场调查，梁山县可比商铺行情如下表所示：

表：梁山县可比商铺行情表

单位：元/平方米

序号	名称	价格	用途	地址	来源
1	梁山县商业街	12,500.00	商铺	梁山县水泊东路	安居客
2	梁山县购物百货中心	17,000.00	商铺	梁山县公明大道辅路	安居客
3	锦绣城	12,700.00	商铺	梁山县独山路	58 同城
4	龙城水景苑	13,700.00	商铺	梁山县杏花村路以南	市场调查
5	龙城公馆	15,200.00	商铺	梁山县新城区	市场调查

根据上表计算得出梁山县可比商铺销售均价约为 14,220.00 元/平方米。该项目配套商业销售定价略低于市场价，平均售价定为 13,000.00 元/平方米。

② 销售收入

该项目配套商业建筑面积 14,021.00 平方米，按照平均售价 13,000.00 元/平方米计算，竣工后五年内销售完毕，预计可实现商业销售收入 18,227.30 万元。

3) 地下停车位销售收入

参照项目周边类似项目车位销售情况，地下停车位销售单价约为 120,000.00 元/个。该项目车位平均售价取 80,000.00 元/个，建设地下停车位 2,000 个，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%，预计可实现地下停车位销售收入 16,000.00 万元。

4) 收入合计

该项目计算期内预计实现总收入 131,012.85 万元。

(2) 税金及附加和增值税

该项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。增值税销项税率为 9%，进项税率为 13%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 1.5%。

经计算，该项目计算期内需上缴增值税为 3,840.70 万元，城市维护建设税为 268.85 万元，教育费附加为 115.22 万元，地方教育费附加为 57.61 万元。

(3) 项目成本分析

该项目成本费用包括经营成本（职工工资及福利费、其他费用）、销售开发分摊费（折旧费、摊销费）、利息支出。该项目建成后定员为 20 人，工资及福利待遇平均为 6 万/人·年，项目其他费用按照收入的 1% 计取，则计算期内项目的经营成本为 1,910.13 万元。由于项目在 5 年内按比例销售完毕，项目总投资 111,039.91 万元在 5

年内按照销售比例进行分摊（折旧、摊销），在计算期第 3~7 年每年的销售开发分摊费（折旧费、摊销费）分别为 33,311.97 万元、27,759.98 万元、22,207.98 万元、16,655.99 万元、11,103.99 万元。利息支出合计 12,936.00 万元。通过上述估算，计算期内项目的总成本费用为 125,886.04 万元。

（4）项目财务评价

根据《2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）可行性研究报告》，该项目建设完毕后，可累计实现营业收入 131,012.85 万元，可累计实现净利润 3,513.85 万元；所得税后财务内部收益率 9.25%，所得税后投资回收期 5.06 年，所得税后项目投资财务净现值 8,425.39 万元，项目偿债备付率为 1.26，项目经济效益较好，财务评价可行，且具备较强的偿债能力。

在债券存续期内，该项目收入扣除运营成本费用、税金及附加后的项目经营净收益为 128,661.04 万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息 100,100.00 万元（利率按 6.00% 计算）；在项目运营期内，项目经营净收益为 128,661.04 万元，可有效覆盖项目总投资 111,039.91 万元。

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		建设期		运营期					
		1	2	3	4	5	6	7	
1	项目收入	-	-	39,303.86	32,753.21	26,202.57	19,651.93	13,101.29	131,012.85
1.1	安置住宅销售收入	-	-	29,035.67	24,196.39	19,357.11	14,517.83	9,678.56	96,785.55

1.2	商业销售收入	-	-	5,468.19	4,556.83	3,645.46	2,734.10	1,822.73	18,227.30
1.3	地下停车位销售收入	-	-	4,800.00	4,000.00	3,200.00	2,400.00	1,600.00	16,000.00
2	运营成本及费用	-	-	513.04	447.53	382.03	316.52	251.01	1,910.13
3	营业税金及附加	-	-	0.00	0.00	102.68	203.40	135.60	441.68
4	项目净收益	-	-	38,790.82	32,305.68	25,717.86	19,132.01	12,714.68	128,661.04

（二）2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）

1、项目实施主体

2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）的实施主体为发行人全资子公司梁山县建业房地产开发有限责任公司。

2、项目合法性文件

该项目有关合法性文件如下：

表：2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）合法性文件

文件名称	文号（备案证号）	发文机关（备案机关）	印发时间（备案时间）	主要内容
关于《2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告》的批复	梁审服投字[2019]16号	梁山县行政审批服务局	2019-7-8	同意项目建设
建设用地规划许可证	地字第370832202003号	梁山县行政审批服务局	2020-3-10	建设用地符合国土空间规划和用途管制要求
不动产权证书	鲁（2020）梁山县不动产权第0000489号	梁山县自然资源和规划局	2020-3-6	-
关于《2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告》的批复的变更	-	梁山县行政审批服务局	2022-4-19	延长项目建设期限

该项目已办理全部土地权属证明，土地用途为零售商业用地、城镇住宅用地，土地性质为出让。

该项目不存在强拆、强建等情况。该项目是面向 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划的拆迁户定向销售的安置房，属于保障性住房建设项目，符合《产业结构调整指导目录（2019 年本）》“第一类、鼓励类”中“二十一项、建筑类”、“二十二项、城镇基础设施类”以及“四十二项、其他服务业类”的“1、保障性住房建设与管理”条款的规定。项目合法性文件齐备，符合固定资产投资管理相关法规制度和产业政策。

3、项目建设内容

本项目占地面积 15,467.00 平方米（23.20 亩），规划总建筑面积 64,953.40 平方米，地上建筑面积 50,168.40 平方米，其中住宅建筑面积 46,867.60 平方米，商业建筑面积 3,300.78 平方米；地下建筑面积 14,785.00 平方米。新建住宅楼 6 栋，风雨操场和运动场各 1 处。该项目选址位于济宁市梁山县城区，东临水泊西路，南临人民南路，西、北均临梁山县第二实验小学。该项目属于《产业结构调整指导目录》（2019 年本）中“鼓励类”。

该项目商业建筑部分建筑面积为 3,300.78.00 平方米，占项目总建筑面积比例 5.08%，商业建筑部分建筑面积占比较为合理。商业建筑为安置房配套临街铺面，非独栋商业综合体。

根据梁山县住房和城乡建设局《关于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）相关情况的说明》，该项目涉及安置拆迁户 365 户，新建安置房 365 套，是面向 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划的拆迁户定向销

售的安置房，属于保障性住房建设项目，用于安置二实小片区、部分金城路南片区等地拆迁户。根据《关于公布 2018 年棚户区改造调整项目的通知》（鲁建住字[2018]9 号），二实小片区已于 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划，套数为 252 套。根据《关于公布 2018 年棚户区改造第三批调整项目的通知》（鲁建住字[2018]25 号），金城路南片区已于 2018 年纳入国家下达山东省棚户区改造计划，套数为 833 套，合计 1,085 套。该项目已缴纳土地出让金 5,130.00 万元并已办理全部土地权属证明。

根据梁山县住房和城乡建设局《关于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市华府）和 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）相关情况的说明》，梁山县房屋征收办公室及相关街道办事处负责组织实施该项目的征收拆迁工作，并承担拆迁费用支出义务，支付给拆迁户的拆迁补偿费用不纳入本期债券募投项目的总投资。

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）建设内容

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	规划总用地面积	m ²	15,467.00	23.20 亩
2	总建筑面积	m ²	64,953.40	
2.1	地上建筑面积	m ²	50,168.40	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	46,867.60	
2.1.2	商业建筑面积	m ²	3,300.78	
2.2	地下建筑面积	m ²	14,785.00	
3	容积率	/	3.24	
4	建筑密度	%	24	
5	绿地率	%	41	
6	建设期	月	24	
7	停车位	个	470	

4、项目投资规模

该项目总投资为 28,000.00 万元，其中建设投资 26,236.00 万元（工程费用 21,595.61 万元，工程建设其他费用 3,391.06 万元，预备费 1,249.33 万元）；建设期利息 1,764.00 万元。项目资金来源中，项目资本金 10,000.00 万元，占项目总投资的 35.71%，申请借款 18,000.00 万元，占项目总投资的 64.29%。该项目资本金已落实。

5、项目开工时间及建设期限

该项目建设期为 2 年，受新冠肺炎疫情及发行人投资计划影响，该项目开工及建设进度延迟。该项目于 2021 年 6 月开工，预计于 2023 年 6 月完工。截至 2022 年 6 月末，该项目已完成投资 9,678.83 万元，投资进度 34.57%。

6、项目建设的必要性

（1）符合国家产业政策要求

该项目是梁山县实施的棚户区改造工程，旨在改善居民住房条件，促进梁山县社会经济的协调发展。棚户区改造工程是民生、民心工程，该项目属于《产业结构调整指导目录（2019 年本）》中“鼓励类”，是国家鼓励建设的项目，符合国家产业政策要求。

（2）是加强土地集约利用的需要

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。梁山县分布着大量的城市棚户区，缺少科学规划，房屋多以二、三层为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现

象。棚户区改造充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，使梁山县达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的。

（3）改善生活居住条件，提高群众幸福感

梁山县城市棚户区改造是城市建设的重要内容，是改善市民居住生活质量的重要民生工程。目前，梁山县部分城中村的房屋破旧，没有配建排水、暖、气等基础设施，居住生活环境差，存在安全隐患。棚户区改造项目将成为梁山县城市发展的投资热点，实现改造区域内基础设施、公共设施和生态绿地按照规划全面建设完成，居民居住生活环境显著改善。

7、项目经济效益分析

本期债券中 1.80 亿元用于 2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园），计算期 7 年（包含项目建设期 2 年、运营期 5 年）。本部分项目收入测算、项目运营成本估算及未来现金流测算相关数据，如无特别说明，均来自于《2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告》。

（1）项目收入分析

该项目收入包括安置住宅销售收入、商业销售收入和地下停车位销售收入。

1）安置住宅销售收入

该项目安置住宅面积 46,867.60 平方米，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%。

① 售价标准

根据当地市场状况和市场调查，该项目周边地产行情如下表所示：

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）周边地产行情表

单位：元/平方米

序号	名称	均价	类型	地址	来源
1	梁山龙城华府(一期)	7,122.00	商品房	梁山县公明大道	安居客
2	御景园	9,583.00	商品房	梁山县水泊大街	安居客
3	锦绣城(南区)	7,499.00	商品房	梁山县水泊南路	安居客
4	名仕城	9,011.00	商品房	梁山县梁山街道	安居客
5	东方福地花园	7,457.00	商品房	梁山县水泊大街,近交通路	安居客
6	东方华城	7,904.00	商品房	梁山县金城路 54 号	安居客
7	富源公馆	8,806.00	商品房	梁山县 337 省道	安居客
8	德馨花园	9,469.00	商品房	梁山县天罡路,近浒源路	安居客

根据上表计算得出该项目周边地产销售均价为 8,356.38 元/平方米。由于该项目住宅为棚改安置房，出售价原则为高于成本价且低于市场价，同时考虑基于提升小区建设品质和满足中低收入家庭住房需求，平均售价定为 5,000.00 元/平方米。

② 销售收入

该项目建设安置住宅面积 46,867.60 平方米，按照平均售价 5,000.00 元/平方米计算，竣工后五年内销售完毕，预计可实现安置住宅销售收入 23,433.80 万元。

2) 商业销售收入

该项目商业建筑面积 3,300.78 平方米，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%。

① 售价标准

根据当地市场状况和市场调查，梁山县可比商铺行情如下表所示：

表：梁山县可比商铺行情表

单位：元/平方米

序号	名称	价格	用途	地址	来源
1	梁山县商业街	12,500.00	商铺	梁山县水泊东路	安居客
2	梁山县购物百货中心	17,000.00	商铺	梁山县公明大道辅路	安居客
3	锦绣城	12,700.00	商铺	梁山县独山路	58 同城
4	龙城水景苑	13,700.00	商铺	梁山县杏花村路以南	市场调查
5	龙城公馆	15,200.00	商铺	梁山县新城区	市场调查

根据上表计算得出梁山县可比商铺销售均价为 14,220.00 元/平方米。该项目配套商业销售定价略低于市场价，平均售价定为 13,000.00 元/平方米。

② 销售收入

该项目商业建筑面积 3,300.78 平方米，按照平均售价 13,000.00 元/平方米计算，竣工后五年内销售完毕，预计可实现商业销售收入 4,291.01 万元。

3) 地下停车位销售收入

参照项目周边类似区位车位销售情况，地下停车位销售单价一般为 120,000.00 元/个，该项目车位平均售价取 80,000.00 元/个；该项目建设地下停车位 470 个，预计竣工后五年内销售完毕，第一年至

第五年各销售 30%、25%、20%、15%、10%，预计可实现地下停车位销售收入 3,760.00 万元。

4) 收入合计

该项目计算期内预计实现总收入 31,484.81 万元。

(2) 税金及附加和增值税

该项目应缴纳税金为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加。增值税销项税率为 9%，进项税率为 13%，城市维护建设税税率为 7%，教育费附加税率为 3%，地方教育费附加税率为 1.5%。

经计算，该项目计算期内需上缴增值税为 772.08 万元，城市维护建设税为 54.05 万元，教育费附加为 23.16 万元，地方教育费附加为 11.58 万元。

(3) 项目成本分析

该项目成本费用包括经营成本（职工工资及福利费、其他费用）、销售开发分摊费（折旧费、摊销费）、利息支出。该项目建成后定员为 8 人，工资及福利待遇平均为 6 万/人·年，项目其他费用按照收入的 1% 计取，则计算期内项目的经营成本为 554.85 万元。由于项目在 5 年内按比例销售完毕，项目总投资 28,000.00 万元在 5 年内按照销售比例进行分摊（折旧、摊销），在计算期第 3~7 年每年的销售开发分摊费（折旧费、摊销费）分别为 8,400.00 万元、7,000.00 万元、5,600.00 万元、4,200.00 万元、2,800.00 万元。利息支出为建设投资借款余额应在经营期支付的利息，利息支出合计

2,646.00 万元。通过上述估算，计算期内项目的总成本费用为 31,200.85 万元。

（4）项目财务评价

根据《2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）可行性研究报告》，该项目建设完毕后，可累计实现营业收入 31,484.81 万元，可累计实现净利润 146.38 万元。所得税后财务内部收益率 7.31%，所得税后投资回收期 5.34 年，所得税后项目投资财务净现值 858.76 万元，项目偿债备付率为 1.49，项目经济效益较好，财务评价可行，且具备较强的偿债能力。

在债券存续期内，该项目收入扣除运营成本费用、税金及附加后的项目经营净收益为 30,841.17 万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息 2,3400.00 万元（利率按 6.00% 计算）；在项目运营期内，项目经营净收益为 30,841.17 万元，可有效覆盖项目总投资 28,000.00 万元。

表：2018 年棚户区改造项目（阳光城市花园）收益测算表

单位：万元

序号	项目	债券存续期							合计
		建设期		运营期					
		1	2	3	4	5	6	7	
1	项目收入	-	-	9445.44	7871.20	6296.96	4722.72	3148.48	31,484.80
1.1	安置住宅销售收入	-	-	7030.14	5858.45	4686.76	3515.07	2343.38	23,433.80
1.2	商业销售收入	-	-	1287.30	1072.75	858.20	643.65	429.10	4,291.00
1.3	地下停车位销售收入	-	-	1128.00	940.00	752.00	564.00	376.00	3,760.00
2	运营成本及费用	-	-	142.45	126.71	110.97	95.23	79.48	554.84

3	营业税金及附加	-	-	0.00	0.00	7.32	48.88	32.59	88.79
4	项目净收益	-	-	9,302.99	7,744.49	6,178.67	4,578.61	3,036.41	30,841.17

第四节 发行人基本情况

一、公司概况

公司名称：山东水泊梁山城建投资有限公司

法定代表人：佟振堂

成立日期：2008 年 9 月 1 日

注册资本：116,320.70 万元人民币

住所：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路 1 号

统一社会信用代码：91370832679238428B

经营范围：从事政府授权范围内的国有资产经营，城市基础设施项目投资，土地一级开发（凭资批准文件经营），房地产开发（凭资质证书经营），组织实施新农村（小城镇）建设、改造；城乡一体化建设、改造（凭资质证书经营）；担保服务（不含融资性担保）；公路工程，路基路面施工；桥梁工程施工；水利工程施工。（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）

发行人是济宁市梁山县最重要的基础设施建设主体，承担了梁山县主要的基础设施建设和全部的棚户区改造项目。此外，公司还从事粮食销售等经营性业务。

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,297,867.31 万元，总负债为 639,396.29 万元，所有者权益为 658,471.02 万元。2021 年度，公司实现营业总收入为 74,089.43 万元，利润总额为 11,281.72 万元，净利润为 10,214.69 万元。

二、发行人设立及历史沿革情况

（一）公司设立

发行人原名为山东水泊城建投资有限公司，系于2008年8月根据梁山县人民政府要求，由梁山建设局牵头组建。发行人于2008年8月8日取得“（鲁）名称核准[内]字[2008]第0353号”《企业名称预先核准通知书》，企业名称为山东水泊城建投资有限公司，注册资本伍仟万元整；股东（发起人）为梁山建筑设计院和梁山园林处，持股比例分别为60.00%和40.00%。

本次出资由济宁中良有限责任公司会计师事务所出具“济中良会验字[2008]第205号”验资报告，股东以货币方式实缴1,000.00万元，其中梁山建筑设计院实缴出资600.00万元，梁山园林处实缴出资400.00万元。发行人于2008年9月1日完成工商登记。

发行人设立时股权结构如下：

表：发行人设立时股权结构

股东名称	出资额（万元）	持股比例
梁山建筑设计院	600.00	60.00%
梁山园林处	400.00	40.00%

（二）历史沿革情况

1、2012年12月，股权结构、公司名称变更

2012年12月4日，根据发行人股东大会决议，同意梁山建筑设计院将持有的公司60.00%股权全部转让给梁山经济投资管理中心，同意梁山园林处将持有的公司40.00%股权全部转让给梁山经济投资管理中心。变更后股权结构如下：

表：第一次股权转让后股权结构

股东名称	出资额（万元）	持股比例
梁山县经济投资管理中心	1,000.00	100.00%

2012年12月6日，发行人取得“（鲁）名称变核字[2012]第0535号”《企业名称变更核准通知书》，发行人的名称由山东水泊城建投资有限公司变更为山东水泊梁山城建投资有限公司。

2、2013年1月，注册资本变更

2013年1月25日，根据发行人股东决定，决定增加公司注册资本，注册资本由伍仟万元增加到陆仟万元，实收资本由壹仟万元增加到陆仟万元，新增资本由梁山县经济投资管理中心缴纳。本次增资由济宁中良有限责任会计师事务所出具“济中良会验字[2013]第35号”验资报告。变更后股权结构如下：

表：第一次增加注册资本后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县经济投资管理中心	6,000.00	100.00%

3、2013年3月，注册资本变更

2013年3月19日，根据发行人股东决定，决定增加公司注册资本，注册资本由陆仟万元增加到壹亿元，新增资本由梁山县经济投资管理中心缴纳。本次增资由济宁中良有限责任会计师事务所出具“济中良会验字[2013]第76号”验资报告。变更后股权结构如下：

表：第二次增加注册资本后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县经济投资管理中心	10,000.00	100.00%

4、2015年12月，股权结构、注册资本变更

2015年12月21日，根据发行人股东决议，决定增加公司股东和注册资本，同意增加新股东国开发展基金有限公司，注册资本由

壹亿元增加至壹亿壹仟捌佰肆拾叁万元，新增资本由国开发展基金有限公司缴纳。变更后股权结构如下：

表：第三次增加注册资本后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县经济投资管理中心	10,000.00	84.44%
国开发展基金有限公司	1,843.00	15.56%

5、2018年3月，股权结构、注册资本变更

2018年3月30日，根据发行人股东会决议，决定增加公司股东和注册资本，同意增加新股东中国农发重点建设基金有限公司，注册资本由壹亿壹仟捌佰肆拾叁万元增加至拾壹亿陆仟叁佰贰拾万柒仟元，新增资本由梁山县经济投资管理中心、国开发展基金有限公司和中国农发重点建设基金有限公司共同缴纳。本次变更于2018年10月办理工商登记。变更后股权结构如下：

表：第四次增加注册资本后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县经济投资管理中心	81,720.70	70.25%
中国农发重点建设基金有限公司	25,900.00	22.27%
国开发展基金有限公司	8,700.00	7.48%

6、2020年5月，股东名称、股权结构变更

根据中共梁山县委、梁山县人民政府《关于梁山县县级机构改革的实施意见》（梁发[2019]2号），梁山县经济投资管理中心更名为梁山县国有资产运营服务中心，发行人股东“梁山县经济投资管理中心”更名为“梁山县国有资产运营服务中心”。

根据发行人2019年8月28日作出的股东会决议，中国农发重点建设基金有限公司将所持有山东水泊梁山城建投资有限公司3,816.00

万元股权转让给梁山县国有资产运营服务中心，变更后股权结构如下：

表：第二次股权转让后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县国有资产运营服务中心	85,536.70	73.54%
中国农发重点建设基金有限公司	22,084.00	18.98%
国开发展基金有限公司	8,700.00	7.48%

发行人于 2020 年 5 月完成上述变更的工商登记。

7、2020 年 11 月，股权结构变更

根据发行人 2020 年 8 月 19 日作出的股东会决议，中国农发重点建设基金有限公司将所持有发行人 5,645.00 万元股权转让给梁山县国有资产运营服务中心，国开发展基金有限公司将其所持有的发行人 1,000.00 万元股权转让给梁山县国有资产运营服务中心。变更后股权结构如下：

表：第三次股权转让后股权结构

股东名称	出资额（万元）	出资比例
梁山县国有资产运营服务中心	92,181.70	79.25%
中国农发重点建设基金有限公司	16,439.00	14.13%
国开发展基金有限公司	7,700.00	6.62%

发行人于 2020 年 11 月完成上述变更的工商登记。

8、2021 年 5 月，股东名称变更

根据中共梁山县委机构编制委员会文件（梁编发[2021]33 号），2021 年 5 月，梁山县国有资产运营服务中心更名为梁山县国有资产事务中心，发行人股东“梁山县国有资产运营服务中心”更名为“梁山县国有资产事务中心”。

三、发行人股东情况和实际控制人情况

（一）控股股东和实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

表：发行人股权结构

股东名称	出资额（万元）	持股比例
梁山县国有资产事务中心	92,181.70	79.25%
中国农发重点建设基金有限公司	16,439.00	14.13%
国开发展基金有限公司	7,700.00	6.62%

梁山县国有资产事务中心持有公司 79.25%的股权，为发行人的控股股东。梁山县国有资产事务中心系梁山县人民政府下属事业单位法人，梁山县人民政府为发行人实际控制人。

（二）股权质押及其他争议情况说明

截至募集说明书签署日，发行人股东不存在将所持有的发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

（三）最近三年内实际控制人变化情况

最近三年，发行人实际控制人为梁山县人民政府，未发生变化。

四、公司治理和组织结构

（一）发行人治理结构

发行人按照《公司法》、《公司章程》，建立了由股东会、董事会、监事会、管理层组成的规范化法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。公司经营决策体系由股东会、董事会、监事会组成。股东会是公司最高权力机构；董事会对股东会负责；监事会主要负有监督职责；公司设经理，主持公司的生产经营管理工作。

1、股东会

公司设立股东会，股东会为公司最高的权力机构，依法行使下列职权：

- (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) 审议批准监事会或者监事的报告；
- (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方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改公司章程；
- (11) 公司章程规定的其他职权；
- (12) 股东会表决以下事项必须经代表二分之一以上表决权的股东通过：

1) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；

2) 选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；

- 3) 审议批准董事会的报告;
- 4) 审议批准监事会或监事的报告;
- 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方案;
- 7) 对公司聘用、解聘会计师事务所做出决议;
- 8) 对公司的经营进行监督, 提出建议或者质询;
- 9) 审议法律、法规和公司章程规定应当由股东会决议的其他事项。

(13) 中国农发重点建设基金有限公司不向公司派董事、监事和高级管理人员, 不直接参与公司的日常正常经营。但对于公司的如下事项, 中国农发重点建设基金有限公司享有表决权, 需经中国农发重点建设基金有限公司或其授权的中国农业发展银行分支机构表决同意后方可实施:

- 1) 公司章程修改;
- 2) 公司合并、分立、重组、解散、清算、破产, 变更公司形式;
- 3) 公司增加或减少注册资本;
- 4) 对中国农发重点建设基金有限公司权益可能造成重大不利影响的其他事项;
- 5) 《公司法》和被投资企业章程规定的需要股东大会表决的其他重要事项。

对上述表决事项, 中国农发重点建设基金有限公司已全权委托中国农业发展银行行使, 且同意并认可中国农业发展银行授权其分

支机构中国农业发展银行济宁市分行具体办理。中国农业发展银行济宁市分行有权对上述事项进行审议并决定表决意见，同时根据意见签署相关法律文件。

2、董事会

公司设董事会，董事成员三人，公司董事由梁山县国有资产事务中心委派，其中，职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，任期届满可连任。董事会设董事长一人，副董事长一人，在董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）向梁山县国有资产事务中心报告工作；
- （2）执行梁山县国有资产事务中心的决议；
- （3）制订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、解散或者变更公司形式的方案；
- （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；
- （11）公司章程规定的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，监事会成员五人，由梁山县国有资产事务中心

委派；其中，职工代表监事由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由梁山县国有资产事务中心从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，监事任期届满，可以连任。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的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、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）提议召开临时股东会会议，在董事会不履行本法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；

（5）向股东提出提案；

（6）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；

（7）公司章程规定的其他职权。

4、经理

公司设经理，由董事会决定聘任或者解聘。经梁山县国有资产事务中心同意，董事会成员可以兼任经理，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，组织实施董事会决议；

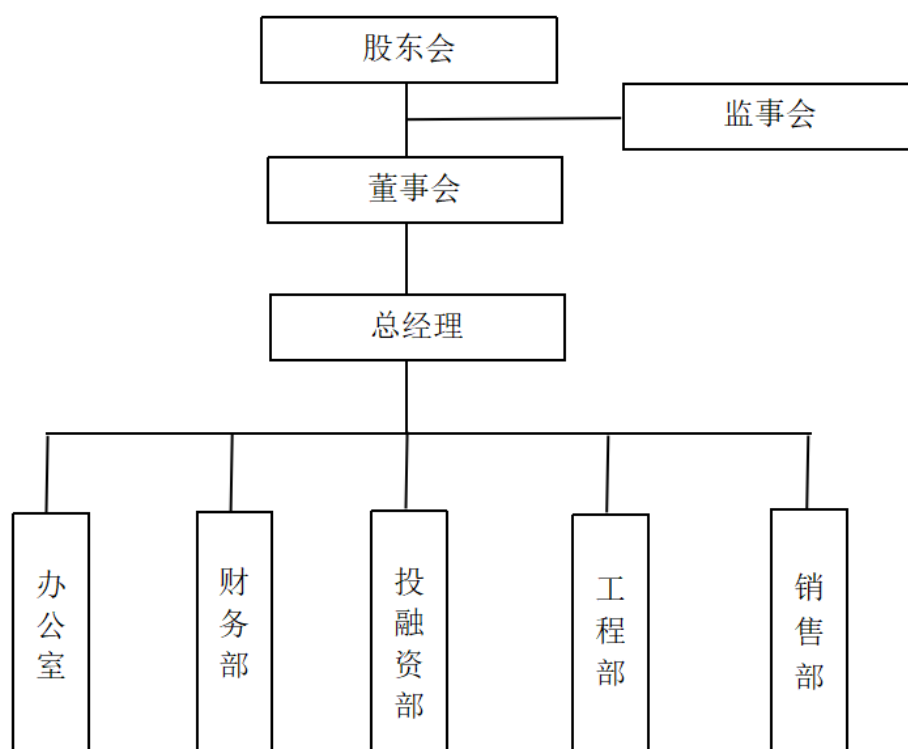
（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案;
- (4) 拟订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经理、财务负责人;
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- (8) 董事会授予的其他职权。

公司章程对经理职权另有规定的，从其规定；经理列席董事会会议。

(二) 发行人组织架构

截至本募集说明书签署日，发行人内部组织结构及职责如下：



发行人内设有办公室、财务部、投融资部、工程部、销售部等 5

个部门，各部门职责为：

1、办公室

办公室的主要职责：承担公司行政管理、文秘管理、信息化建设等工作，协调内外部关系，为高效有序运作提供支持与服务。具体如下：

（1）负责党委会、董事会、总经理办公会及行政日常事务，做好综合协调和督办工作，确保各项工作高效有序开展。掌握单位主要工作的进展情况并及时向领导汇报；

（2）负责公司的行政事务管理、后勤保障，办公用品和设备的计划、采购、发放和维修工作；

（3）负责业务接待工作、会务工作，规范公务用车管理。

2、财务部

财务部门的主要职责有以下几个方面：

（1）负责建立公司会计核算的制度和体系；

（2）负责公司及控股公司的年度会计报表审计工作，按期做好年、季、月度财务报表及固定资产投资报表的报送工作；

（3）做好会计核算和财务管理工作，及时准确核算控股公司各项收入、成本、费用，并按时编制会计报表等相关资料；

（4）负责计划的编制，对资金使用情况实施审核监督，管好用好资金。

3、投融资部

投融资部的主要职责：承担公司投资、融资工作的实施、协调、

监督、服务等职能的专职管理，为公司运营发展提供充足的资金支持，推动提高企业经营效益。具体如下：

（1）融资

- 1) 协助融资项目的策划、论证，融资担保分析、鉴定；
- 2) 研究资本市场的动态，负责融资渠道和融资产品的研究、设计和应用，制定中长期融资计划并负责实施；
- 3) 做好项目融资工作，严格执行融资规定流程，及时办理各类融资手续，确保资金按时到位；
- 4) 负责融资业务接待、洽谈、考察工作；
- 5) 负责融资信用管理，对外披露年度报告、评级报告，控制债务违约风险，协助财务部制定还贷计划，参与资本运作的具体工作。

（2）投资

- 1) 协调项目投资的各阶段工作，收集与项目投资相关的信息和资料，负责投资进度、投资回收进行管理、投资项目经济效益评价；
- 2) 收集城市建设项目投资信息，开展投资机会评估论证与项目策划工作，进行项目储备。

4、工程部

工程部的职责：负责建设项目的管理与实施，安全高效地完成公司赋予的项目任务，负责建设项目的规划编制，负责建设项目投资预算的编制、审核，负责对接相关管理部门，落实与项目有关的各项法律、法规及相关优惠政策。具体如下：

（1）项目前期

- 1) 负责项目的可研、立项、环评、安评工作;
- 2) 负责项目规划方案评审、勘察、设计工作;
- 3) 负责项目报建、报审, 办理各项证件审批工作;
- 4) 负责施工招标拦标价编制及中标单位投标价格审核, 配合项目招标工作;
- 5) 负责本部门职责范围内的合同签订工作。

(2) 项目中

- 1) 负责施工前期技术及现场准备工作;
- 2) 负责对监理单位及施工单位进行管理, 协调施工外部环境;
- 3) 负责施工过程中工程质量、安全、进度及文明施工管理;
- 4) 负责对项目施工中技术、工艺进行审核, 组织质量技术鉴定, 负责施工材料、设备审查认定;
- 5) 负责工程变更、签证办理, 对工程进度款支付申请进行审核。

(3) 项目后期

- 1) 负责组织建设项目的验收、交工、成果鉴定以及项目后评价工作;
- 2) 配合外部审计机构完成工程结算审计;
- 3) 负责项目档案的收集、整理、归档、移交工作。

5、销售部

销售部的主要职责: 负责销售策划、销售管理等。具体如下:

负责制定资金回笼计划, 收集、分析、汇总市场反馈信息; 参与项目前期拓展工作; 负责办理拆迁户房屋销售安置相关手续; 负

责销售资料的收集、整理、汇总、归档。

（三）公司治理结构的运行情况

自发行人设立以来，股东会、董事会、监事会、经理一直按照有关法律、行政法规、《公司章程》的规定规范运作，对完善公司的治理结构及规范公司的运作发挥了积极作用。公司各部门设置合理、分工明确、运行良好，为公司发展提供了保障。

（四）发行人内部管理制度的建立及运行情况

1、财务制度

为规范公司的经营行为，维护公司的合法权益，发行人根据《公司法》、《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》以及公司章程等法律法规及相关规定，结合公司实际制定了《财务管理办法》、《会计核算制度》，对财务管理、收支控制、财务人员配置、会计核算等进行了具体的规定和规范。

2、行政制度

为加强公司管理，规范公司行为，发行人根据《公司法》、《公司章程》的规定，制定了《印章管理制度》、《档案管理制度》、《车辆管理制度》等一系列行政制度，对公司日常行为的管理进行了规定。

3、决策制度

发行人根据《公司法》等有关法律法规的规定，在《公司章程》中明确了股东行使职责的方式和董事会、监事会、高级管理人员的权限和职责，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人

重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

发行人进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了财务制度、行政制度等一系列的内部控制制度，为促进各项基础管理工作的规范化提供制度基础。

五、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2021 年末，发行人合并范围内子公司共 11 家，其中主要子公司 4 家，情况如下：

表：发行人主要子公司情况

单位：万元、%

序号	子公司名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权	级别
1	梁山县建业房地产开发有限责任公司	房地产开发、销售（凭资质证书经营）、建筑及装饰材料销售、物业管理、工程项目管理及咨询、钢材销售、土地整理	1,000.00	100.00	100.00	1 级
2	梁山县鲁财土地整理有限公司	土地整理、复垦；建筑工程设计；投资项目管理	5,000.00	100.00	100.00	1 级
3	梁山国有资产运营投资有限公司	从事政府授权范围内的国有资产、城市公共资源和土地矿藏资源的经营。从事房地产开发投资经营，市政公共设施建设投资等	10,000.00	100.00	100.00	1 级
4	梁山县金丰粮油收储有限公司	粮油收购、储存、加工、销售、装卸搬运	2,000.00	100.00	100.00	2 级

表：截至 2021 年末发行人主要子公司财务数据

单位：万元

序号	子公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
1	梁山县建业房地产开发有限责任公司	251,895.54	251,539.88	355.66	5,714.29	-755.22
2	梁山县鲁财土地整理有限公司	5,024.09	23.90	5,000.19	-	-0.05
3	梁山国有资产运营投资有限公司	201,184.08	78,922.20	122,261.88	6,630.60	662.94

序号	子公司名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
4	梁山县金丰粮油收储有限公司	8,939.90	7,908.10	1,031.79	8,098.82	-29.20

（二）发行人重要的合营或联营企业情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人重要的合营企业或联营企业情况如下：

表：发行人重要的合营企业或联营企业情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
梁山县城投建材有限公司	梁山县	梁山县	非金属矿物制品业	41.00	权益法

表：截至 2021 年末发行人重要的合营企业或联营企业财务信息

单位：万元

企业名称	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
梁山县城投建材有限公司	13,908.50	9,742.53	4,165.97	5,146.88	-256.86

六、董事、监事、高级管理人员情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的情况如下：

表：公司董事、监事和高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	出生年月	性别	任职起始月份	持股比例
1	佟振堂	董事长	1970.10	男	2020.06	无
2	张士胜	董事、总经理	1970.07	男	2020.07	无
3	邹杰	董事、副总经理、财务部经理	1977.01	男	2018.11	无
4	王震	监事长	1995.08	男	2018.11	无
5	冯忠豪	监事	1992.09	男	2018.11	无
6	徐龙立	监事	1963.03	男	2018.11	无
7	许圣芳	监事	1986.12	男	2018.11	无
8	张正臣	监事	1988.07	男	2020.05	无

（二）董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员简历

佟振堂，男，出生于1970年10月，中共党员，山东省委党校研究生学历。曾任梁山县劳动技工学校教员，梁山县农委科员，梁山县拳铺乡政府副乡长，梁山县信楼乡党委组织成员，梁山县信楼乡党委副书记，梁山县徐集镇党委副书记，梁山县徐集镇党委副书记、政府镇长，梁山县风景名胜区党工委书记、管委会主任，梁山县旅游局局长，梁山县韩商投资兴业园办公室主任，梁山县水泊街道党工委书记、人大工作室主任，梁山县人力资源和社会保障局党组书记、局长。现任发行人董事长。

张士胜，男，出生于1970年7月，中共党员，大学本科学历。曾任梁山县自来水公司技术员、营业科科长，梁山县建筑工程质量监督站副站长，梁山县住房和城乡建设局局长助理，梁山县建筑工程质量监督站站长。现任发行人董事、总经理。

邹杰，男，出生于1977年1月，中共党员，大学本科学历。曾任梁山县财政局办公室科员。现任发行人董事、副总经理、财务部经理。

2、监事会成员简历

王震，男，出生于1995年8月，大专学历。曾任济南震东汽车有限公司办公室行政部职员。现任梁山县国有资产事务中心办公室科员、发行人监事长。

冯忠豪，男，出生于1992年9月，大专学历。曾任梁山县公安

局科员，发行人办公室科员。现任发行人监事、办公室主任。

徐龙立，男，出生于1963年3月，大学本科学历，高级工程师职称。曾任梁山县建筑公司职员，梁山县质检站职员，梁山县工程建设监理中心职员。现发行人监事、工程部经理。

许圣芳，男，出生于1986年12月，大学本科学历。曾任梁山县库区工程开发服务处科员、副经理。现任发行人监事、工程部副经理。

张正臣，男，出生于1988年7月，大学本科学历。曾任梁山县邮政局柜员，梁山县公安局辅警。现任发行人监事、投融资部职员。

3、高级管理人员简历

张士胜，详见董事简历。

邹杰，详见董事简历。

截至本募集说明书出具之日，发行人董事、监事和高级管理人员的任命均符合《公司法》、《中华人民共和国公务员法》和《公司章程》的规定，发行人董事、监事和高级管理人员中不存在公务员兼任情况，且均不存在持有发行人股权和债券的情况。

七、发行人主营业务状况

（一）发行人主营业务概况

发行人是济宁市梁山县最重要的基础设施建设主体，承担了梁山县范围内的道路、学校、市政工程、棚户区改造项目等建设业务，具有很强的区域专营性。此外，公司还从事粮食销售等经营性业务。

2019-2021年，发行人的营业收入分别为48,078.31万元、

54,604.61 万元、74,089.43 万元，主要为基础设施代建收入、粮食销售收入和棚户区改造销售收入；同期营业成本分别为 46,121.35 万元、50,923.11 万元、65,979.31 万元，毛利润分别为 1,956.96 万元、3,681.50 万元、8,110.12 万元，毛利率分别为 4.07%、6.74%、10.95%。报告期内发行人营业收入与毛利率呈稳定上升趋势，发行人主营业务具体情况如下：

表：报告期内发行人业务构成

单位：万元、%

年份	2021 年度					
业务板块	营业收入		营业成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
一、基础设施代建	57,639.18	77.80	49,473.63	74.98	8,165.55	14.17
二、粮食销售	8,098.82	10.93	7,835.96	11.88	262.87	3.25
三、棚户区改造（定向销售）	7,724.87	10.43	6,301.18	9.55	1,423.69	18.43
四、其他	626.55	0.85	2,368.54	3.59	-1,741.99	-278.03
合计	74,089.43	100.00	65,979.31	100.00	8,110.12	10.95
年份	2020 年度					
业务板块	营业收入		营业成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
一、基础设施代建	23,798.69	43.58	20,427.21	40.11	3,371.48	14.17
二、粮食销售	19,443.48	35.61	19,356.79	38.01	86.69	0.45
三、棚户区改造（定向销售）	10,509.44	19.25	8,836.23	17.35	1,673.21	15.92
四、其他	852.99	1.56	2,302.88	4.52	-1,449.89	-169.98
合计	54,604.61	100.00	50,923.11	100.00	3,681.50	6.74
年份	2019 年度					
业务板块	营业收入		营业成本		毛利润	毛利率
	金额	占比	金额	占比		
一、基础设施代建	14,484.66	30.13	12,432.66	26.96	2,051.99	14.17
二、粮食销售	22,754.27	47.33	22,636.86	49.08	117.41	0.52

三、棚户区改造（定向销售）	9,874.09	20.54	8,711.85	18.89	1,162.24	11.77
四、其他	965.28	2.01	2,339.97	5.07	-1,374.69	-142.41
合计	48,078.31	100.00	46,121.35	100.00	1,956.96	4.07

（二）各业务板块情况

1、基础设施建设

（1）业务模式

发行人基础设施建设业务由发行人本部、子公司梁山国投负责，均采用委托代建模式。其中，发行人本部主要负责梁山县城区范围的道路、市政工程等项目建设，梁山国投主要负责学校建设。

根据发行人与梁山县人民政府签订的《梁山县基础设施建设项目委托建设协议》，发行人负责梁山县基础设施项目施工、资金筹集等建设工作。上述业务按市场化原则进行运营，业务开展过程中梁山县人民政府未向发行人举借债务，产生的应收款项为委托方进行正常市场化业务结算产生的业务款。发行人基础设施代建业务符合《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）等关于地方政府债务管理的规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

公司代建项目资金来自公司自筹资金和财政注入资金。项目完工后，梁山县人民政府对已完工项目进行成本审计，根据审定的项目建设成本加成 20% 与公司结算，梁山县人民政府按工程投资支付进度与发行人结算后，发行人据此确认为基础设施代建收入并结转

成本。

（2）业务开展情况

截至2021年末，发行人主要基础设施建设项目（不包含棚改代建）总投资671,077.03万元，已投资255,765.65万元。报告期内，发行人已确认收入的基础设施项目（不包含棚改代建）为城乡供水一体化工程、凤凰绿地公园项目、凤凰山小学工程。城乡供水一体化工程项目总投资3.27亿元，总设计供水能力8.5万立方米/天，总供水人口85.78万人，项目建成后将显著改善梁山县农村自来水供水问题。2019-2021年，城乡供水一体化工程确认收入分别为12,011.43万元、9,495.56万元和10,140.89万元，结转成本分别为10,309.81万元、8,150.36万元和8,704.27万元。凤凰绿地公园项目总投资2.21亿元，于2021年确认收入，确认收入金额为25,780.44万元，结转成本22,128.21万元。凤凰山小学工程总投资0.55亿元，于2021年确认收入，确认收入金额为6,442.66万元，结转成本5,529.95万元。

表：发行人主要基础设施建设项目情况

单位：万元

序号	项目名称	是否 签订 协议	项目总投资 额	截至 2021 年末累计已 投资额	2021 年期 末账面价值	已确认收 入	已回款金 额
1	凤凰绿地公园	是	22,128.21	22,128.21	0.00	25,780.44	3,596.55
2	凤凰山小学工程	是	5,529.95	5,529.95	0.00	6,442.66	6,635.94
3	实验中学东校区建设项目	是	37,150.00	34,311.30	34,311.30		
4	梁山县政务服务中心建设项目	是	36,000.00	29,032.30	29,032.30		
5	梁山新城商厦项目	是	25,840.00	24,915.50	24,915.50		
6	梁山县镇村水污染治理项目	是	30,679.12	25,075.19	25,075.19		
7	梁山县文体中心建设工程（体育场馆）项目	是	17,000.00	15,027.19	15,027.19		
8	龟山河综合治理工程	是	50,600.00	14,881.35	14,881.35		

9	梁山二中建设项目	是	16,000.00	10,560.46	10,560.46		
10	国省道改线项目	是	82,869.40	9,586.26	9,586.26		
11	梁山城乡供水一体化建设项目	是	32,700.00	32,257.68	5,093.24	31,647.89	32,597.33
12	北关移民小学建设项目	是	15,500.00	7,069.84	7,069.84		
13	梁山县人民武装部建设项目	是	6,906.18	6,800.00	6,800.00		
14	前集小学建设项目	是	5,000.00	4,618.93	4,618.93		
15	开发区管网	是	28,900.00	4,044.57	4,044.57		
16	梁山中银大厦建设项目	是	15,687.11	2,281.38	2,281.38		
17	郑垓小学建设项目	是	5,000.00	1,413.84	1,413.84		
18	水浒故城生态停车场	是	9,800.00	1,369.79	1,369.79		
19	梁山县专用车 ABS 试验场道路建设项目	是	1,429.29	1,229.33	1,229.33		
20	郝山头小学建设项目	是	7,500.00	1,052.77	1,052.77		
21	梁山一中建设项目	是	9,669.69	1,030.59	1,030.59		
22	梁山县冀豫鲁铁路梁山北站站前广场项目	是	970.00	903.75	903.75		
23	廉政教育中心项目	是	6,600.00	627.69	627.69		
24	梁山县人民医院新院区 and 养老健康项目	是	201,618.08	17.79	17.79		
合计			671,077.03	255,765.65	200,943.05	63,871.00	42,829.82

2、棚户区改造业务

(1) 业务模式

发行人受梁山县人民政府委托，从事梁山县范围内的棚户区改造业务，是梁山县唯一的棚户区改造主体，业务具有很强的区域专营性。发行人棚改项目由发行人本部及子公司梁山建业负责，采用委托代建模式和定向销售模式。

委托代建模式下，发行人就棚户区改造项目与梁山县人民政府签订委托代建框架协议，通过自筹资金以及财政注入资金进行征地补偿、拆迁安置及工程建设等。其中，发行人本部负责前期拆迁、土地开发与整理，本部及梁山建业负责安置房建设。待项目完工并

验收合格，安置房移交给县政府，县政府按照审定的工程造价款和约定的期限支付代建费，发行人以此确认棚户区改造代建收入并结转成本。

定向销售模式下，发行人本部及梁山建业均通过招拍挂方式取得土地使用权并进行安置房建设，资金来源为公司自筹。项目完工后，公司按照低于市场价格向安置户等特定人群销售。

（2）业务开展情况

2019-2021年，发行人棚户区改造代建业务实现收入2,473.23万元、14,303.13万元、15,275.18万元，具体情况如下所示：

表：报告期内发行人棚户区改造代建业务情况

单位：万元、%

年份	项目名称	确认收入	结转成本	毛利率
2019	2017年棚户区改造项目 12片区-石棉厂	2,473.22	2,122.85	14.17
小计		2,473.22	2,122.85	14.17
2020	梁山县流畅河社区（城中村）改造项目	8,198.25	7,036.83	14.17
	黄河滩区脱贫与迁建民生工程项目	2,747.19	2,358.01	14.17
	梁山县棚户区改造（惠馨苑小区）项目	3,357.68	2,882.01	14.17
小计		14,303.13	12,276.85	14.17
2021	黄河滩区脱贫与迁建民生工程项目	15,275.18	13,111.20	14.17
小计		15,275.18	13,111.20	14.17

2019-2021年，发行人棚户区改造业务通过定向销售实现收入9,874.09万元、10,509.44万元、7,724.87万元，具体情况如下所示：

表：报告期内发行人棚户区改造定向销售业务情况

单位：万元、%

年份	项目名称	确认收入	结转成本	毛利率
----	------	------	------	-----

2019	和谐家园项目	498.45	204.96	58.88
	汇豪庭项目	5,808.72	5,417.14	6.74
	翰林苑小区	2,379.29	1,913.69	19.57
	文昌阁-石棉厂回迁楼	1,187.63	1,176.07	0.97
小计		9,874.09	8,711.85	11.77
2020	翰林苑小区	1,631.55	1,385.98	15.05
	酒厂家属院	2,150.11	1,962.16	8.74
	黄河滩区脱贫与迁建民生工程项目	6,727.79	5,488.09	18.43
小计		10,509.44	8,836.23	15.92
2021	黄河滩区脱贫与迁建民生工程项目	7,724.87	6,301.18	18.43
小计		7,724.87	6,301.18	18.43

截至报告期末，发行人在建棚户区改造项目如下所示：

表：发行人主要棚户区改造项目情况

单位：万元

序号	项目名称	是否 签订 协议	项目总投资 额	截至 2021 年末累计已 投资额	2021 年期 末账面价 值	已确认收 入	已回款金 额
1	2017 年棚户区改造项目 ——12 片区	是	311,834.69	302,771.58	292,982.30	11,404.99	11,747.14
2	梁山县棚户区改造（惠馨苑）小区建设项目	是	216,999.03	208,566.55	205,684.55	3,357.68	3,458.41
3	黄河滩区脱贫与迁建民生工程	是	286,600.00	196,866.76	169,608.29	32,475.04	33,015.71
4	梁山县流畅河社区（城中村）改造项目	是	40,471.27	37,435.37	30,398.54	8,198.25	8,444.20
5	2018 年棚户区改造项目 （阳光城市华府）	否	111,039.91	24,755.72	24,755.72		
6	幸福街小区（棚户区改造安置）项目	是	25,000.00	24,667.65	24,667.65		
7	棚户区改造翰林苑小区	否	14,514.23	14,338.98	11,039.31	4,010.84	4,010.84
8	2018 年棚户区改造项目 （阳光城市花园）	否	28,000.00	9,147.72	9,147.72		
9	梁山县拳铺镇徐集片区棚户区改造项目	是	30,000.00	6,530.97	6,530.97		
10	梁山县幸福街小区二期建设项目	是	40,000.00	5,954.30	5,954.30		
11	崇文回迁安置小区	是	13,000.00	5,172.28	5,172.28		
12	2018 年棚户区改造项目 （阳光城市浒岸）	是	291,973.80	4,626.55	4,626.55		
13	棚户区改造轴承厂片区	是	4,560.00	4,047.20	4,047.20		

14	杏花村苑（棚户区改造项目）	是	105,176.00	16,285.72	7,031.48	12,428.61	12,428.61
15	梁山县酒厂家属院综合楼建设项目	否	10,000.00	5,892.25	3,930.09	2,150.11	2,150.11
16	梁山县保障性住房惠民小区三期公租房项目	是	3,000.00	2,821.64	2,821.64		
17	2017年梁山县棚户区改造石棉厂片区回迁楼建设项目	否	2,019.49	1,191.90	15.83	1,187.63	1,187.63
合计			1,534,188.42	871,073.17	808,414.43	75,213.15	76,442.65

3、粮食销售

（1）业务模式

发行人粮食销售业务由梁山国投子公司梁山县金丰粮油收储有限公司负责，主要销售产品为玉米。金丰粮油为2005年原梁山县粮食系统破产后，政府统一接管其下属11个粮管所而成立。梁山县内有多家从事粮食销售业务的企业，但业务规模和销售收入均远低于金丰粮油。

金丰粮油联合梁山县45个乡镇粮食收购点进行玉米收购，每月根据下游客户收购价格与乡镇收购点确认粮食收购价格，进行统一收购后暂时储存，待销售时运输车队负责将粮食运输到指定地点，从中收取采购、保管、仓储、运输等费用，确认粮食销售收入。

（2）业务开展情况

2019-2021年，发行人粮食销售收入分别为22,754.27万元、19,443.48万元、8,098.82万元，毛利率为0.52%、0.45%、3.25%。报告期内发行人粮食采购情况如下所示：

表：报告期内发行人粮食采购情况

单位：万元

供应商	主要产品	采购金额
-----	------	------

		2019年	2020年	2021年
农户	玉米	22,636.86	19,356.79	7,835.96
合计		22,636.86	19,356.79	7,835.96

报告期内，发行人粮食销售情况如下所示：

表：报告期内发行人粮食销售情况

单位：万元

客户名称	主要产品	销售金额		
		2019年	2020年	2021年
梁山菱花生物科技有限公司	玉米	22,754.27	19,443.48	8,098.82
合计		22,754.27	19,443.48	8,098.82

4、其他业务

（1）业务模式

发行人其他业务主要为房产租赁业务，用于出租的房产主要为政府无偿注入及公司外购的投资性房地产。

（2）业务开展情况

2019-2021年，发行人租赁业务收入分别为941.80万元、850.17万元、626.55万元。同期，租赁业务毛利率为-146.00%、-170.87%、-278.03%，2019年以来公司租赁业务毛利率为负主要系2018年11月公司购入房产水泊商务中心并采用成本法进行后续计量。该商务中心总建筑面积62,074.44平方米，已全部出租，由于租金水平较低且公司足额计提折旧，造成租赁收入无法覆盖折旧费用，导致租赁业务毛利润和毛利率均出现负数。

八、发行人所处行业地位和竞争优势

（一）城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设行业是供水、供气、供热、市政设施、公共交通、城市绿化和卫生等城市公用事业的物质载体；是推动城市化进程必不可少的物质保证；是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用；是社会经济活动正常运行的基础；是社会经济现代化的重要标志；是经济布局合理化的前提，对社会经济的持续快速发展起到重要的支撑推动作用。因此，城市基础设施建设行业的发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并得到了国家产业政策的重点扶持。

2013年9月6日，国务院出台《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》（国发[2013]36号），进一步完善和细化了城市基础设施建设行业的目标和要求，以加强和促进该行业的发展。2014年2月25日，住建部发布《加快城市基础设施建设推进城镇化健康发展》通知，以贯彻落实国务院关于加强城市基础设施建设的意见，推进城市基础设施建设发展。2017年5月25日，住建部、国家发改委发布实施《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，提出了24项城市市政基础设施的发展指标，把市政基础设施建设作为深化供给侧结构性改革的重要举措，确保“十三五”时期城镇化健康发展并为全面建成小康社会提供坚实的基础。2021年3月12日，新华社授权发布《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，提出统筹推进传统基础设施和新型基础设施建设，打造系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。要加快建设新型基础设施、加快建设交通强国、构建现代能

源体系、加强水利基础设施建设。

“十一五”期间，我国城市基础设施建设取得了突出成绩，城镇基础设施建设投资额由2006年的26,991.81亿元上涨至2010年的64,808.03亿元，增加了140.00%。“十二五”期间，我国市政设施能力普遍提高，市政基础设施投入力度持续加大，累计完成投资95.00万亿元，比“十一五”时期投资增长近90.00%。根据住房和城乡建设部发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，“十三五”期间市政基础设施各行业投资不断增大。据国家统计局数据统计，2020年全年全社会固定资产投资527,270.00亿元，比上年增长2.70%；其中，基础设施投资增长0.90%。

改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程不断加快。根据国家统计局数据，2020年我国人口城镇化率已超过60.00%。随着我国城市化进程的推进，未来城市基础设施建设行业仍是我国经济发展的重要支柱产业。

2、济宁市梁山县城市基础设施建设行业现状及前景

根据《梁山县2022年政府工作报告》，2016-2021年，梁山县坚持主城区、新城区、商务区协同发展、一体建设。截至2021年末，城市建成区面积达到39.60平方公里、比2016年增加17.20平方公里，预计常住人口城镇化率达到47.10%、比2016年提高10个百分点。2016-2021年，完成棚户区房屋拆迁31处，开发住宅787.00万平方米。2,169户老旧小区改造工程全面完工，居民居住环境明显提升。2016-2021年，新建道路22.10公里，升级改造道路40.20公里，新增城区绿

化面积286.00万平方米、供暖面积270.00万平方米，市容面貌有效改善，春园、麒麟公园、文化中心等城市新地标投入使用。成功争取京雄商高铁过境梁山并设站，通用机场列入省“十四五”综合交通运输发展规划，京杭运河梁山段实现复航，董梁高速、新二环建成通车，鲁西南交通枢纽地位日益突显。

“十四五”时期，梁山县要奋力实现巩固提升综合交通枢纽地位、提升区域次中心城市首位度的目标。依托水、路、铁、空等交通区位优势，构建现代交通综合体系，形成联通东西地区、连接京津冀、长三角和珠三角区域、通江达海的综合交通枢纽，临港经济快速发展，现代物流业集聚成势，打造现代物流集散中心。到“十四五”末，梁山县区域次中心城市地位预计更加凸显，城市人口预计达到30万人以上，外地人口达到5万人左右，保持人口净流入、人才聚集态势。

2022年，梁山县将高质量推进城市建设。高质量完成主城区4.83公里道路雨污分流改造工程，新建龟山河路、麒麟路、桃花山路，打通水泊东路，建成环城水系景观桥，构建内畅外通、快速高效的城市交通网络。扎实开展城市更新行动，启动建设市民中心城市广场、公明坊三期，加快全民健身中心、希尔顿酒店、爱琴海城市综合体建设。加快“新基建”步伐，建成5G基站340个。完成新城区第二水厂建设，保障居民生活用水。实施城市增绿工程，建设“口袋公园”、小型绿地，让更多市民出门见园、开窗见绿。全力支持京雄商高铁梁山段启动建设，同步建设梁山站。加快推进通用机场建设。推进德单高速、鄄郛高速、济梁高速、济广高速改扩建工程建设，

加快实现高速绕城。积极推进滨河大道南延至济宁滨河路、G220梁山山东平界至洼李段、G342码头至油坊段新建改建，强化与周边县市区互联互通。

随着济宁市梁山县城镇化进程的推进，梁山县基础设施建设预计将继续快速进行。

（二）保障性住房行业现状及前景

1、我国保障性住房行业现状及前景

自国务院于2007年8月发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。在制度建设方面，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等多部门相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》和《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

2015年11月，“十三五”规划提出，要加强和加快我国住房保障的顶层设计，建构具有中国特色的多层次、多方式的住房保障体系，适度普惠型住房福利与补缺型住房福利相结合的住房福利体系。通

过设定我国住房保障目标，构建基于全体国民统一公民身份的住房保障体系，完善符合国情的住房体制机制和政策体系；加快住房保障立法，保障公民基本居住权；统筹衔接好住房保障与其他社会福利项目的关系；创新住房保障融资模式，建立多元化筹资渠道。

“十四五”规划建议指出，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，租购并举、因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。建议提出，有效增加保障性住房供给，完善土地出让收入分配机制，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。“有效增加保障性住房供给”预示着“十四五”期间地方保障性住房将持续推出，包括公租房、共有产权房等。

加快保障性住房建设对城镇住房供给结构调整、城镇固定资产投资增加、经济增长都产生积极影响。随着我国城市化进程的推进，国家一系列政策措施的落实，我国的保障性住房行业预计在未来较长时期内存在并发展。

2、梁山县保障性住房行业现状及前景

棚户区改造是梁山县城市建设和社会发展的重点工作之一，在梁山县委、县政府领导下，梁山县住建局按照“依法建设、快速推进、特事特办、多措并举”的原则，加快梁山县安置房建设步伐和进度，确保拆迁改造顺利进行。根据梁山县人民政府规划，未来梁山县将继续加大力度推进区域内保障性住房建设。2022年将继续加快棚改安置区建设进度，争取实现4,118户居民回迁安置；完成10.87万平方米老旧小区改造，切实解决老旧小区设施欠缺、环境落后、

品质不高等问题。

（三）发行人的行业地位

发行人是济宁市梁山县最重要、实力最强的基础设施建设主体，承担了梁山县主要的基础设施建设项目，负责梁山县范围内的道路、学校、市政工程，具有很强的区域专营性。发行人是梁山县唯一的棚户区改造主体，承担了梁山县范围内全部的回迁安置房建设，具有垄断地位。发行人持续获得梁山县人民政府多方面的支持，在城市基础设施建设、棚户区改造项目建设等领域具有明显的项目获取优势。梁山县从事基础设施建设的主体还包括梁山水浒文化旅游股份有限公司和梁山县顺畅交通发展有限公司，分别从事梁山县景区文化设施建设和少量道路桥梁建设工作，资产规模与业务规模均较小。梁山县目前尚无平台公司发行企业债券。

（四）发行人竞争优势

1、经营优势

发行人是济宁市梁山县最重要的基础设施建设主体，承担了梁山县主要的基础设施建设项目，负责梁山县范围内的道路、学校、市政工程，具有很强的区域专营性。发行人是梁山县唯一的棚户区改造主体，承担了梁山县范围内全部的回迁安置房建设，具有垄断经营优势。

2、政府支持优势

发行人自成立以来，受梁山县人民政府委托，履行梁山县人民政府指定的城市基础设施建设和重点项目的业主职责，对所投资项

目进行全过程管理，对梁山县城市建设和地方经济发展做出了重要的贡献。为使发行人具有可持续性经营和发展实力，梁山县人民政府持续将其所有的土地资产、国有股权、国有经营性资产整合到发行人；对发行人项目投融资给予大力支持；对发行人税收和项目开发等给予多方面政策扶持。

3、管理优势

发行人已建立健全内部各项管理规章制度，根据“产权清晰、权责明确、政企分开、管理科学”的原则，实行董事会领导下的总经理负责制，董事会和监事会各司其职，凡涉及发行人的重要决策、重要人事任免、重大项目建设和大额度资金运作等具体事项必须经发行人领导层集体决议。发行人领导层成员在城市基础设施建设、经营、管理及公共服务领域有着丰富成熟的工作经验。发行人业务优势明显，在长期的城市基础设施建设、投资与经营过程中积累了丰富的经验，形成了一套行之有效的管理办法。

九、发行人所在地地域经济情况

梁山县位于山东省西南部，地处山东、河南两省和济宁、泰安、菏泽、濮阳四市交界处。梁山县下辖2个街道（梁山街道、水泊街道）、10个镇、2个乡（赵固堆乡、大路口乡）和1个省级经济开发区（梁山经济开发区）；总面积964平方公里；常住人口74.65万人。

（一）梁山县重点产业情况

梁山县主导产业主要为专用汽车、出版印刷、食品加工、纺织服装业等。

1、专用汽车产业

梁山县专用汽车业主要生产改装车、半挂车等特种车以及汽车车斗等产品，重点企业有梁山华宇汽车集团、山东曙岳车辆、梁山天成机械等。梁山县运输类专用车占全国市场比例约31%，零部件本地配套率达到65%，获评全国产业集群区域品牌创建试点示范单位、国家产品质量提升示范区建设单位、国家火炬专用车特色产业基地。

2、出版印刷产业

出版印刷方面，梁山县是国家级助学读物研制产业基地，主要研发、印刷中小学教辅资料，全媒体教育产业相关企业76家，代表性企业有金榜苑公司、天成公司等。梁山县教育服务产品占全国市场比例约20%，获评中国出版物发行产业基地。

3、其他产业

梁山县食品加工业以梁山菱花生物科技有限公司、天威食品有限公司为代表，并与山东利生集团达成项目合作，正计划建成日处理小麦3000吨的面粉加工基地和日产1000吨挂面生产线。纺织服装业是梁山县的传统产业，全县规模以上企业23家，纱锭量达100万锭，年可加工服装1500万套。此外，梁山县稀土加工业发展迅速，先后引入江苏金石稀土、中稀天马、天津瑞卡地等企业，对含稀土、钴、锂的工业废料和电子淘汰设备进行加工利用。

（二）梁山县经济财政发展情况

2020年，梁山县完成地区生产总值240.55亿元，增长3.80%，地

区生产总值排名济宁市第7，增幅排名济宁市第6；分产业看：第一产业增加值57.08亿元，增长3.00%；第二产业增加值82.00亿元，增长1.30%；第三产业增加值101.47亿元，增长6.70%。三次产业结构为23.70：34.10：42.20。2020年，梁山县一般公共预算收入为20.01亿元，以税收收入为主，为15.28亿元。2021年，梁山县完成地区生产总值264.00亿元，总量在山东省前移5位；完成一般公共预算收入21.82亿元、居济宁市第7位，总量在山东省前移11位。

十、发行人违法违规和诉讼情况

截至本募集说明书出具之日，发行人不存在重大违法违规和重大诉讼事项。

第五节 财务会计信息

发行人2019-2020年度、2021年度财务报告已由具有证券、期货相关业务资格的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“亚会审字[2021]第01310056号”、“亚会审字[2022]第01310073号”标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本节引用的财务数据引自发行人经审计的2019-2020年度、2021年度财务报告。

投资者在阅读发行人的相关财务信息时，应当同时查阅发行人经审计的财务报告、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人历史财务数据的注释。

一、最近三年合并报表范围的变化

发行人的合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

（一）2019年合并报表范围情况

发行人2019年合并范围为8家子公司，名称为：梁山县建业房地产开发有限责任公司、梁山县绿地置业有限责任公司、梁山国有资产运营投资有限公司、梁山国汇投资管理有限公司、梁山县金丰粮油收储有限公司、梁山绿地停车运营管理有限公司、梁山县鲁财土地整理有限公司、梁山鲁梁检测服务有限公司。具体情况如下：

表：发行人 2019 年合并报表范围情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	经营范围	持股比例	取得方式
------	------	------	------	------

梁山县建业房地产开发有限责任公司	1,000.00	房地产开发、销售（凭资质证书经营）、建筑及装饰材料销售、物业管理、工程项目管理及咨询、钢材销售、土地整理。	100.00	设立
梁山县绿地置业有限责任公司	5,000.00	房地产开发；物业管理；停车场管理；建材销售；室内外装饰；市政工程；建筑工程；园林工程。	100.00	设立
梁山国有资产运营投资有限公司	10,000.00	从事政府授权范围内的国有资产、城市公共资源和土地矿藏资源的经营。从事房地产开发投资经营，市政公共设施投资建设等。	100.00	划拨
梁山国汇投资管理有限公司	1,000.00	企业咨询服务；投资咨询服务；投资管理；创业信息咨询服务；公共社会民生服务；建筑装饰工程施工；土地一级开发等。	100.00	设立
梁山县金丰粮油收储有限公司	2,000.00	粮油收购、储存、加工、销售、装卸搬运。	100.00	设立
梁山绿地停车运营管理有限公司	1,000.00	停车场投资、建设、运营、管理。	100.00	设立
梁山县鲁财土地整理有限公司	5,000.00	土地整理、复垦；建筑工程设计；投资项目管理。	100.00	设立
梁山鲁梁检测服务有限公司	10,000.00	检测服务、汽车技术服务；汽车、挂车检测服务；技术咨询。	100.00	设立

（二）2020年合并报表范围变化情况

发行人2020年度合并范围与2019年度相比增加1家，为发行人子公司梁山县建业房地产开发有限责任公司新增设立全资子公司梁山县卓越物业管理有限责任公司。具体情况如下：

表：发行人 2020 年合并报表范围增加情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	经营范围	持股比例	取得方式
梁山县卓越物业管理有限责任公司	1,000.00	物业管理；信息咨询服务；住房租赁；停车场服务；广告发布；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；城市绿化管理。	100.00	设立

（三）2021年合并报表范围变化情况

发行人2021年度合并范围与2020年度相比增加5家，分别为梁山县幸福园建设管理有限公司、梁山运华产业发展有限公司、梁山中南建设发展有限公司、梁山财信项目管理有限公司、梁山财信商贸

有限公司。具体情况如下：

表：发行人 2021 年合并报表范围增加情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	经营范围	持股比例	取得方式
梁山县幸福园建设管理有限公司	100.00	一般项目:工程管理服务; 承接总公司工程建设业务; 土石方工程施工。	100.00	设立
梁山运华产业发展有限公司	21,000.00	一般项目: 企业总部管理; 商业综合体管理服务; 园林绿化工程施工; 园区管理服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 文化场馆管理服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 企业管理; 物业管理; 企业管理咨询; 停车场服务; 树木种植经营; 城市绿化管理; 家政服务; 物业服务评估; 住宅水电安装维护服务; 农业园艺服务; 草种植; 安全技术防范系统设计施工服务; 工程管理服务; 专业保洁、清洗、消毒服务; 太阳能热利用装备销售; 安防设备销售; 安全咨询服务; 服装服饰批发; 服装服饰零售; 安全系统监控服务。	100.00	设立
梁山中南建设发展有限公司	44,000.00	基础设施和公用设施建设; 受委托实施旧城及城中村改造; 文化产业项目及配套设施的建设、开发、经营; 施工总承包; 建设工程项目管理, 自有资产管理; 房地产开发、经营、销售; 物业管理服务; 公路工程、市政工程、装饰工程施工。	100.00	购买
梁山财信项目管理有限公司	1,000.00	一般项目: 企业管理咨询; 工程管理服务; 土石方工程施工; 信息技术咨询服务; 社会经济咨询服务; 社会稳定风险评估; 建筑工程用机械制造; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 企业管理; 建筑材料销售; 土地调查评估服务; 安全咨询服务; 咨询策划服务; 采购代理服务; 招投标代理服务; 工程造价咨询业务; 对外承包工程; 房地产咨询; 环境保护监测。(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: 建设工程施工; 建设工程监理。	100.00	设立
梁山财信商贸有限公司	500.00	一般项目: 建筑材料销售; 五金产品批发; 五金产品零售; 建筑用钢筋产品销售; 金属材料销售; 金属结构销售; 阀门和旋塞销售; 有色金属合金销售; 电线、电缆经营; 灯具销售; 塑料制品销售; 照明器具销售; 电力设施器材销售; 办公用品销售; 煤炭及制品销售; 金属矿石销售; 仪器仪表销售; 电工仪器仪表销售; 智能仪器仪表销售; 机械设备销售; 机械电气设备销售; 金属制品	100.00	设立

		销售；办公设备销售；消防器材销售；矿山机械销售；建筑装饰材料销售；劳动保护用品销售；建筑陶瓷制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；教学专用仪器销售；机械设备租赁。		
--	--	--	--	--

发行人2021年度合并范围与2020年度相比减少3家，为梁山县绿地置业有限责任公司、梁山绿地停车运营管理有限公司和梁山县卓越物业管理有限责任公司。

截至2021年末，发行人合并范围共11家子公司，具体情况如下：

表：发行人 2021 年合并报表范围情况

单位：万元、%

公司名称	注册资本	经营范围	持股比例	取得方式
梁山县建业房地产开发有限责任公司	1,000.00	房地产开发、销售（凭资质证书经营）、建筑及装饰材料销售、物业管理、工程项目管理及咨询、钢材销售、土地整理。	100.00	设立
梁山县鲁财土地整理有限公司	5,000.00	土地整理、复垦；建筑工程设计；投资项目管理。	100.00	设立
梁山国有资产运营投资有限公司	10,000.00	从事政府授权范围内的国有资产、城市公共资源和土地矿藏资源的经营。从事房地产开发投资经营，市政公共设施建设投资等。	100.00	划拨
梁山国汇投资管理有限公司	1,000.00	企业咨询服务；投资咨询服务；投资管理；创业信息咨询服务；公共社会民生服务；建筑装饰工程施工；土地一级开发等。	100.00	设立
梁山县金丰粮油收储有限公司	2,000.00	粮油收购、储存、加工、销售、装卸搬运。	100.00	设立
梁山鲁梁检测服务有限公司	10,000.00	检测服务、汽车技术服务；汽车、挂车检测服务；技术咨询。	100.00	设立
梁山县幸福园建设管理有限公司	100.00	一般项目：工程管理服务；承接总公司工程建设业务；土石方工程施工。	100.00	设立
梁山运华产业发展有限公司	21,000.00	一般项目：企业总部管理；商业综合体管理服务；园林绿化工程施工；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；文化场馆管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；物业管理；企业管理咨询；停车场服务；树木种植经营；城市绿化管理；家政服务；物业服务评估；住宅水电安装维护服务；农业园艺服务；草种植；安全技术防	100.00	设立

		范系统设计施工服务；工程管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；太阳能热利用装备销售；安防设备销售；安全咨询服务；服装服饰批发；服装服饰零售；安全系统监控服务。		
梁山中南建设发展有限公司	44,000.00	基础设施和公用设施建设；受委托实施旧城及城中村改造；文化产业项目及配套设施的建设、开发、经营；施工总承包；建设工程项目管理，自有资产管理；房地产开发、经营、销售；物业管理服务；公路工程、市政工程、装饰工程施工。	100.00	收购
梁山财信项目管理有限公司	1,000.00	一般项目：企业管理咨询；工程管理服务；土石方工程施工；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；社会稳定风险评估；建筑工程用机械制造；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；建筑材料销售；土地调查评估服务；安全咨询服务；咨询策划服务；采购代理服务；招投标代理服务；工程造价咨询业务；对外承包工程；房地产咨询；环境保护监测。（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：建设工程施工；建设工程监理。	100.00	设立
梁山财信商贸有限公司	500.00	一般项目：建筑材料销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；金属结构销售；阀门和旋塞销售；有色金属合金销售；电线、电缆经营；灯具销售；塑料制品销售；照明器具销售；电力设施器材销售；办公用品销售；煤炭及制品销售；金属矿石销售；仪器仪表销售；电工仪器仪表销售；智能仪器仪表销售；机械销售；机械电气设备销售；金属制品销售；办公设备销售；消防器材销售；矿山机械销售；建筑装饰材料销售；劳动保护用品销售；建筑陶瓷制品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；教学专用仪器销售；机械设备租赁。	100.00	设立

二、重要会计政策和会计估计变更

（一）重要会计政策变更

1、执行新收入准则导致的会计政策变更

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号-收入》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自2021年1月1日起执行新收入准则。本公司于2021年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，新收入准则要求首次执行该准则应当根据累积影响数调整首次执行当年年初（即2021年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

2020年12月10日，财政部发布了《企业会计准则解释第13号》。自2021年1月1日执行该解释，对以前年度不进行追溯。

执行新收入准则对本公司数据无变化及影响。

2、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），本公司于2021年1月1日执行新金融工具准则。

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始

确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

执行新金融工具准则对公司数据无变化及影响，对公司财务报表的影响如下：

（1）对合并报表的影响

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
持有至到期投资	35,550,000.00		-35,550,000.00
债权投资		35,550,000.00	35,550,000.00
可供出售金融资产	104,570,000.00		-104,570,000.00
其他权益工具投资		104,570,000.00	104,570,000.00
其他应付款	1,578,032,986.26	1,572,726,544.92	-5,306,441.34

一年内到期非流动 负债	511,000,000.00	516,306,441.34	5,306,441.34
----------------	----------------	----------------	--------------

（2）对公司财务报表的影响

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
可供出售金融资产	40,470,000.00		-40,470,000.00
其他权益工具投资		40,470,000.00	40,470,000.00

3、执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新租赁准则对公司数据无变化及影响。

（二）会计估计变更及影响

公司在报告期内重要会计估计没有发生变更。

三、最近三年财务报表数据

（一）合并财务报表

表：合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：			
货币资金	14,441.37	17,281.77	29,327.51
应收票据	-	-	-
应收账款	27,071.82	5,312.79	3,837.31
预付款项	-	2,682.16	2,706.86
其他应收款	99,966.74	91,670.36	72,294.80
存货	1,036,287.50	917,985.26	795,043.26
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	21,329.71	16,559.59	8,053.18
流动资产合计	1,199,097.14	1,051,491.92	911,262.92
非流动资产：			
债权投资	3,555.00	-	-
其他权益工具投资	9,577.00	-	-
可供出售金融资产	-	10,457.00	10,127.00
持有至到期投资	-	3,555.00	3,555.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	2,422.59	2,527.90	1,989.56
投资性房地产	81,445.00	83,696.97	86,860.63
固定资产	1,003.86	1,225.18	1,291.61
在建工程	-	-	-
无形资产	134.60	139.53	140.01
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	632.12	136.73	74.39
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	98,770.17	101,738.31	104,038.19
资产总计	1,297,867.31	1,153,230.24	1,015,301.11
流动负债：			
短期借款	32,183.00	29,000.00	28,000.00
应付票据	2,000.00	-	-
应付账款	6,237.70	7,579.78	1,600.79

预收款项	59,264.61	44,647.72	7,494.34
应付职工薪酬	53.52	14.18	69.19
应交税费	3,133.20	3,028.06	2,077.76
其他应付款	224,160.08	157,803.30	142,920.42
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	44,138.99	51,100.00	32,379.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	371,171.10	293,173.03	214,541.50
非流动负债：			
长期借款	222,425.31	257,697.00	242,034.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	5,300.00	6,915.79	10,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
其他非流动负债	40,499.88	31,527.60	22,786.20
非流动负债合计	268,225.19	296,140.39	274,820.20
负债合计	639,396.29	589,313.42	489,361.70
所有者权益：			
实收资本（或股本）	90,638.70	90,638.70	81,720.70
其他权益工具	-	-	-
资本公积	511,568.98	427,229.47	406,919.45
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	5,672.37	4,619.58	3,697.75
未分配利润	50,590.97	41,429.07	33,601.50
归属于母公司所有者权益合计	658,471.02	563,916.82	525,939.40
少数股东权益	-	-	-
所有者权益合计	658,471.02	563,916.82	525,939.40
负债和所有者权益总计	1,297,867.31	1,153,230.24	1,015,301.11

表：合并利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------	---------

一、营业总收入	74,089.43	54,604.61	48,078.31
其中：营业收入	74,089.43	54,604.61	48,078.31
二、营业总成本	68,596.99	52,845.79	47,430.37
减：营业成本	65,979.31	50,923.11	46,121.35
税金及附加	1,061.11	1,079.93	687.41
销售费用	641.30	67.36	50.72
管理费用	995.90	861.37	710.90
研发费用	-	-	-
财务费用	-80.62	-85.98	-140.01
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	98.35	144.33
加：其他收益	7,894.42	7,478.64	7,840.19
投资收益	-108.83	538.35	-60.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	538.35	-60.44
信用减值损失	-1,981.83	-	-
资产减值损失	-	-251.09	-134.46
资产处置收益	-	-	-
三、营业利润	11,296.21	9,524.71	8,293.22
加：营业外收入	13.73	7.08	0.40
减：营业外支出	28.22	410.62	10.56
四、利润总额	11,281.72	9,121.17	8,283.06
减：所得税费用	1,067.03	371.77	87.86
五、净利润	10,214.69	8,749.40	8,195.20
其中：归属于母公司所有者的净利润	10,214.69	8,749.40	8,195.20
少数股东损益	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	10,214.69	8,749.40	8,195.20
归属于母公司所有者的综合收益总额	10,214.69	8,749.40	8,195.20
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

表：合并现金流量表

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019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	69,956.17	90,711.79	55,540.80
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	103,242.48	82,339.57	33,223.66
经营活动现金流入小计	173,198.66	173,051.36	88,764.45
购买商品、接受劳务支付的现金	188,107.80	191,989.90	210,575.23
支付给职工以及为职工支付的现金	601.77	396.49	466.44
支付的各项税费	4,195.17	12,433.01	645.65
支付其他与经营活动有关的现金	15,857.68	8,810.95	31,223.56
经营活动现金流出小计	208,762.42	213,630.35	242,910.88
经营活动产生的现金流量净额	-35,563.77	-40,578.98	-154,146.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金	-	-	180.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	8,322.13
收到其他与投资活动有关的现金	17.95	-	-
投资活动现金流入小计	17.95	-	8,502.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	90.59	32.34	22,277.87
投资支付的现金	-	330.00	2,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,100.00	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	3.52	-	-
投资活动现金流出小计	1,194.11	362.34	25,077.87
投资活动产生的现金流量净额	-1,176.16	-362.34	-16,575.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	8,918.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	36,450.31	123,066.00	129,080.00
收到其他与筹资活动有关的现金	128,173.00	36,675.30	128,189.15

筹资活动现金流入小计	164,623.32	168,659.30	257,269.15
偿还债务支付的现金	79,949.00	87,682.00	66,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,164.47	25,299.90	24,078.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	30,870.32	25,321.82	21,697.02
筹资活动现金流出小计	133,983.79	138,303.72	112,325.68
筹资活动产生的现金流量净额	30,639.53	30,355.58	144,943.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-6,100.40	-10,585.74	-25,778.69
加：期初现金及现金等价物余额	12,241.77	22,827.51	48,606.20
六、期末现金及现金等价物余额	6,141.37	12,241.77	22,827.51

(二) 母公司财务报表

表：母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：			
货币资金	6,768.03	12,674.47	16,664.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	16,321.36	324.00	83.00
预付款项	-	2,682.16	2,706.86
其他应收款	151,269.90	147,115.87	138,265.74
存货	693,004.17	608,645.83	553,348.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	12,812.01	8,489.30	6,563.69
流动资产合计	880,175.48	779,931.63	717,632.24
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	4,047.00	3,867.00
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	22,373.01	18,535.40	17,541.06

其他权益工具投资	3,167.00	-	-
投资性房地产	81,133.15	83,374.57	86,531.58
固定资产	3.81	6.99	7.12
在建工程	-	-	-
无形资产	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	388.53	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	107,065.50	105,963.97	107,946.75
资产总计	987,240.98	885,895.60	825,579.00
流动负债：			
短期借款	29,000.00	27,000.00	28,000.00
应付票据	2,000.00	-	-
应付账款	919.35	1,345.92	1,371.55
预收款项	-	40,079.39	2,873.71
合同负债	29,362.18	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	4,982.93	2,743.04	1,675.83
其他应付款	174,919.87	109,373.20	103,691.61
一年内到期的非流动负债	26,928.07	51,100.00	32,185.00
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	268,112.40	231,641.55	169,797.70
非流动负债：			
长期借款	166,217.00	186,756.00	224,034.00
应付债券	-	-	-
长期应付款	5,300.00	6,915.79	10,000.00
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	60.00	410.00	-
非流动负债合计	171,577.00	194,081.79	234,034.00
负债合计	439,689.40	425,723.34	403,831.70
所有者权益：			
实收资本	90,638.70	90,638.70	81,720.70
资本公积	400,189.20	323,337.74	303,049.09

减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-
盈余公积	5,672.37	4,619.58	3,697.75
未分配利润	51,051.31	41,576.24	33,279.76
所有者权益合计	547,551.58	460,172.26	421,747.30
负债和所有者权益合计	987,240.98	885,895.60	825,579.00

表：母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	59,359.44	31,047.88	21,441.24
减：营业成本	52,534.08	28,173.62	20,367.74
税金及附加	1,002.45	957.32	487.48
销售费用	194.23	3.89	-
管理费用	284.49	213.26	197.24
研发费用	-	-	-
财务费用	-35.71	-49.28	-100.11
加：其他收益	7,786.00	7,378.64	7,743.00
投资收益	-112.81	538.35	-60.44
公允价值变动收益	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-1,554.10	-	-
二、营业利润	11,498.99	9,666.04	8,171.45
加：营业外收入	1.30	-	-
减：营业外支出	23.37	13.67	3.16
三、利润总额	11,476.92	9,652.37	8,168.29
减：所得税费用	949.06	434.06	121.43
四、净利润	10,527.86	9,218.31	8,046.86
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
六、综合收益总额	10,527.86	9,218.31	8,046.86

表：母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 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	34,425.64	68,479.18	24,054.30
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	125,558.98	73,834.68	8,494.01
经营活动现金流入小计	159,984.62	142,313.87	32,548.30
购买商品、接受劳务支付的现金	137,439.75	83,496.87	98,825.64
支付给职工以及为职工支付的现金	257.98	67.45	152.91
支付的各项税费	3,585.43	5,120.45	102.66
支付其他与经营活动有关的现金	44,894.43	43,019.85	70,617.06
经营活动现金流出小计	186,177.58	131,704.62	169,698.27
经营活动产生的现金流量净额	-26,192.96	10,609.25	-137,149.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	180.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	8,322.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	8,502.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	3.58	-
投资支付的现金	-	180.00	7,050.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	183.58	7,050.00
投资活动产生的现金流量净额	-	-183.58	1,452.13
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	8,918.00	-
取得借款收到的现金	31,000.00	60,000.00	111,080.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	104,629.17	25,762.86	97,344.16

筹资活动现金流入小计	135,629.17	94,680.86	208,424.16
偿还债务支付的现金	77,949.00	79,363.00	66,550.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	14,139.93	11,748.01	20,413.86
支付其他与筹资活动有关的现金	24,113.72	14,525.80	2,659.02
筹资活动现金流出小计	116,202.65	105,636.81	89,622.88
筹资活动产生的现金流量净额	19,426.52	-10,955.95	118,801.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-6,766.43	-530.28	-16,896.56
加：期初现金及现金等价物余额	9,634.47	10,164.75	27,061.31
六、期末现金及现金等价物余额	2,868.03	9,634.47	10,164.75

四、最近三年末主要财务指标

表：最近三年末主要财务指标

项目	2021 年度/ 2021 年末	2020 年度/ 2020 年末	2019 年度/ 2019 年末
流动比率（倍）	3.23	3.59	4.25
速动比率（倍）	0.44	0.46	0.54
资产负债率（%）	49.27	51.10	48.20
营业毛利率（%）	10.95	6.74	4.07
平均总资产回报率（%）	0.83	0.81	0.89
平均净资产收益率（%）	1.67	1.61	1.72
EBITDA（万元）	13,587.09	11,480.28	10,688.40
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.59	0.45	0.44
应收账款周转率（次）	4.58	11.94	10.90
存货周转率（次）	0.07	0.05	0.06

注：上述指标均依据合并报表口径计算，各指标的具体计算公式如下：

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；

资产负债率=负债合计/资产合计；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

平均总资产回报率=净利润/[（期初总资产+期末总资产）/2]；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊

销；

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

应收账款周转率=营业收入/〔（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2〕；

存货周转率=营业成本/〔（期初存货余额+期末存货余额）/2〕；

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

五、发行人财务分析

（一）资产结构分析

最近三年发行人资产构成如下所示：

表：最近三年末发行人资产结构

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	14,441.37	1.11	17,281.77	1.50	29,327.51	2.89
应收账款	27,071.82	2.09	5,312.79	0.46	3,837.31	0.38
预付款项	-	-	2,682.16	0.23	2,706.86	0.27
其他应收款	99,966.74	7.70	91,670.36	7.95	72,294.80	7.12
存货	1,036,287.50	79.85	917,985.26	79.60	795,043.26	78.31
其他流动资产	21,329.71	1.64	16,559.59	1.44	8,053.18	0.79
流动资产合计	1,199,097.14	92.39	1,051,491.92	91.18	911,262.92	89.75
可供出售金融资产	-	-	10,457.00	0.91	10,127.00	1.00
其他权益工具投资	9,577.00	0.74	-	-	-	-
债权投资	3,555.00	0.27	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	3,555.00	0.31	3,555.00	0.35
长期股权投资	2,422.59	0.19	2,527.90	0.22	1,989.56	0.20
投资性房地产	81,445.00	6.28	83,696.97	7.26	86,860.63	8.56
固定资产	1,003.86	0.08	1,225.18	0.11	1,291.61	0.13
无形资产	134.60	0.01	139.53	0.01	140.01	0.01
递延所得税资产	632.12	0.05	136.73	0.01	74.39	0.01
非流动资产合计	98,770.17	7.61	101,738.31	8.82	104,038.19	10.25
资产总计	1,297,867.31	100.00	1,153,230.24	100.00	1,015,301.11	100.00

截至2019-2021年末，公司资产总额分别为1,015,301.11万元、

1,153,230.24万元和1,297,867.31万元，其中流动资产分别为911,262.92万元、1,051,491.92万元和1,199,097.14万元，占当期末资产总额的比重分别为89.75%、91.18%和92.39%；非流动资产分别为104,038.19万元、101,738.31万元和98,770.17万元，占当期末资产总额的比重分别为10.25%、8.82%和7.61%。截至2020年末，公司的资产总额为1,153,230.24万元，较2019年末增加137,929.13万元，增幅为13.59%，主要系存货的规模增加所致。截至2021年末，公司的资产总额为1,297,867.31万元，较2020年末增加144,637.07万元，增幅为12.54%，主要原因是存货的规模增加所致。总体来看，近年来公司总资产规模随代建业务发展呈增长之势。

其他应收款、存货、投资性房地产是公司资产的主要组成部分；截至2019-2021年末，以上3个项目总计占当期末资产总额的比例分别为93.99%、94.81%、93.82%。

1、货币资金

截至2019-2021年末，公司货币资金分别为29,327.51万元、17,281.77万元和14,441.37万元，占当期末资产总额的比例分别为2.89%、1.50%和1.11%。公司货币资金构成情况如下：

表：截至最近三年末公司货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
库存现金	10.93	0.08	9.19	0.05	9.16	0.03
银行存款	6,130.44	42.45	12,232.58	70.78	22,818.35	77.81
其他货币资金	8,300.00	57.47	5,040.00	29.16	6,500.00	22.16

合计	14,441.37	100.00	17,281.77	100.00	29,327.51	100.00
----	-----------	--------	-----------	--------	-----------	--------

截至2020年末，公司的货币资金为17,281.77万元，较2019年末减少12,045.74万元，降幅为41.07%，主要系2020年度筹资活动收到的现金减少所致。截至2021年末，公司的货币资金为14,441.37万元，较2020年末减少2,840.40万元，降幅为16.44%。

截至2021年末，发行人货币资金中使用受限的金额为8,300.00万元，主要为银行承兑汇票保证金和用于担保的定期存款或通知存款。

2、应收账款

截至2019-2021年末，公司应收账款分别为3,837.31万元、5,312.79万元和27,071.82万元，占当期末资产总额的比例分别为0.38%、0.46%和2.09%。

截至2020年末，公司的应收账款为5,312.79万元，较2019年末增加1,475.48万元，增幅为38.45%，主要系对梁山菱花生物科技有限公司应收款增加所致。截至2021年末，公司的应收账款为27,071.82万元，较2020年末增加21,759.02万元，增幅为409.56%，主要系代建工程结算、对梁山县财政局的应收账款增加所致。

发行人应收账款系业务开展形成，全部为经营性应收账款，发行人2021年末应收账款构成情况如下：

表：截至 2021 年末公司应收账款构成情况

单位：万元、%

单位名称	金额	占应收账款合计的比例	账龄	报告期回款情况	未来回款计划
梁山县财政局	22,957.31	84.80	1 年以内	回款 75,842.90 万元	预计 1 年内回款
梁山菱花生物科技有限公司	4,111.11	15.19	1 年以内	回款 48,326.86 万元	预计 1 年内回款

单位名称	金额	占应收账款合计的比例	账龄	报告期回款情况	未来回款计划
合计	27,068.42	99.99	-	-	-

公司应收账款账龄都在1年以内，未计提坏账准备。

截至2021年末，发行人应收账款中政府性应收款为22,957.31万元，为对梁山县财政局的应收账款。

3、其他应收款

截至2019-2021年末，公司其他应收款分别为72,294.80万元、91,670.36万元和99,966.74万元，占当期末资产总额的比例分别为7.12%、7.95%和7.70%。

截至2020年末，公司的其他应收款为91,670.36万元，较2019年末增加19,375.56万元，增幅26.80%，主要是增加了对部分单位的往来款所致。截至2021年末，公司的其他应收款为99,966.74万元，较2020年末增加8,296.38万元，增幅9.05%。

公司其他应收款全部按信用风险特征组合计提坏账准备。截至2021年末，公司的其他应收款计提坏账准备2,530.65万元，具体情况如下所示：

表：截至 2021 年末其他应收款坏账准备计提情况

单位：万元、%

风险特征组合	账面余额	坏账准备	计提比例	账面价值
账龄组合	35,451.54	2,530.65	7.14	32,920.89
政府机关、国有企业及关联方组合	67,045.85	0.00	0.00	67,045.85
合计	102,497.39	2,530.65	2.47	99,966.74

截至2021年末，余额前五名的其他应收款的账面余额合计为43,376.05万元，占当期末其他应收款账面余额的42.31%。公司2021

年末其他应收款余额中前五名的情况如下：

表：截至 2021 年末公司余额前五名的其他应收账款情况

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占其他应 收款的比例	账龄	报告期回款情 况	未来回款 计划
1	梁山中冶教育建设投资有限公司	19,150.00	18.68	3 年以内	无	预计 3 年 内回款
2	梁山水浒文化旅游股份有限公司	9,700.25	9.46	3 年以内	回款 1,292.75 万元	预计 3 年 内回款
3	梁山县教育和体育局	5,525.81	5.39	1 年以内	回款 11,901.16 万元	预计 1 年 内回款
4	梁山县国有资产事务中心	5,000.00	4.88	1 年以内	无	预计 1 年 内回款
5	梁山城旅建设工程有限公司	4,000.00	3.90	1 年以内	无	预计 1 年 内回款
	合计	43,376.05	42.31	-	-	-

截至2021年末，发行人其他应收款中政府性其他应收款为20,869.99万元，主要为对梁山县教育和体育局、梁山县国有资产事务中心等政府部门的其他应收款。

截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款和非经营性其他应收款的金额和占比主要如下表所示：

表：截至 2021 年末发行人其他应收款分类

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	经营性其他应收款	74,563.23	74.59
2	非经营性其他应收款	25,403.51	25.41
	合计	99,966.74	100.00

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款前五名基本情况如下：

表：发行人非经营性其他应收款前五名

单位：万元

序号	债务方	是否关联方	款项性质	账面余额
1	梁山县教育和体育局	否	拆借款	5,525.81
2	梁山县国有资产事务中心	是	拆借款	5,000.00
3	梁山水泊宾馆有限公司	否	拆借款	2,045.28
4	梁山县财金投资管理有限公司	否	拆借款	1,750.00
5	梁山县环境保护局	否	拆借款	1,734.55
	合计	-	-	16,055.64

发行人已经建立了较为完善的财务管理制度、内控制度和资金管控制度，公司针对非经营性往来占款和资金拆借，按照财务管理制度和内控制度的要求，严格履行决策程序，按照不同资金额度使用权限，由公司总经理、董事长审核或董事会研究决定审批、同意后才能予以支付。

4、存货

截至2019-2021年末，公司存货分别为795,043.26万元、917,985.26万元和1,036,287.50万元，占当期末资产总额的比例分别为78.31%、79.60%和79.85%。

截至2020年末，公司的存货为917,985.26万元，较2019年末增加122,942.00万元，增幅15.46%，主要是代建项目增加、开发成本增加所致。截至2021年末，公司的存货为1,036,287.50万元，较2020年末增加118,302.25万元，增幅12.89%，主要是开发成本增加所致。

截至2019-2021年末，公司存货构成情况如下表所示：

表：截至最近三年末公司存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
开发成本	1,036,287.50	100.00	917,985.26	100.00	795,043.26	100.00
合计	1,036,287.50	100.00	917,985.26	100.00	795,043.26	100.00

截至2021年末，公司存货中开发成本明细如下表所示：

表：截至 2021 年末存货中开发成本明细

单位：万元

序号	项目名称	入账科目	项目类型	开工日期	预计完工日期	代建/ 自营	是否 签订 协议	项目总投资 额	截至 2021 年 末累计已投 资额	2021 年期末账 面价值
1	2017 年棚户区改造项目——12 片区	存货	棚户区改造	2017 年 12 月	2022 年 12 月	代建	是	311,834.69	302,771.58	292,982.30
2	梁山县棚户区改造（惠馨苑） 小区建设项目	存货	棚户区改造	2017 年 10 月	2022 年 10 月	代建	是	216,999.03	208,566.55	205,684.55
3	黄河滩区脱贫与迁建民生工程	存货	棚户区改造	2018 年 3 月	2024 年 3 月	代建	是	286,600.00	196,866.76	169,608.29
4	实验中学东校区建设项目	存货	基础设施建设	2017 年 1 月	2022 年 6 月	代建	是	37,150.00	34,311.30	34,311.30
5	梁山县流畅河社区（城中村） 改造项目	存货	棚户区改造	2015 年 1 月	2022 年 6 月	代建	是	40,471.27	37,435.37	30,398.54
6	梁山县政务服务中心建设项目	存货	基础设施建设	2018 年 11 月	2022 年 11 月	代建	是	36,000.00	29,032.30	29,032.30
7	梁山县镇村水污染治理项目	存货	基础设施建设	2016 年 5 月	2023 年 5 月	代建	是	30,679.12	25,075.19	25,075.19
8	梁山新城商厦项目	存货	基础设施建设	2016 年 5 月	2022 年 5 月	代建	是	25,840.00	24,915.50	24,915.50
9	2018 年棚户区改造项目（阳光 城市华府）	存货	棚户区改造	2021 年 5 月	2023 年 5 月	自营	否	111,039.91	24,755.72	24,755.72
10	幸福街小区（棚户区改造安 置）项目	存货	棚户区改造	2017 年 10 月	2022 年 10 月	代建	是	25,000.00	24,667.65	24,667.65

序号	项目名称	入账科目	项目类型	开工日期	预计完工日期	代建/自营	是否签订协议	项目总投资额	截至2021年末累计已投资额	2021年期末账面价值
11	梁山县文体中心建设工程（体育场馆）项目	存货	基础设施建设	2016年4月	2022年10月	代建	是	17,000.00	15,027.19	15,027.19
12	龟山河综合治理工程	存货	基础设施建设	2018年5月	2024年8月	代建	是	50,600.00	14,881.35	14,881.35
13	棚户区改造翰林苑小区	存货	棚户区改造	2017年9月	2022年9月	自营	否	14,514.23	14,338.98	11,039.31
14	梁山二中建设项目	存货	基础设施建设	2017年10月	2022年7月	代建	是	16,000.00	10,560.46	10,560.46
15	国省道改线项目	存货	基础设施建设	2018年5月	2025年6月	代建	是	82,869.40	9,586.26	9,586.26
16	2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）	存货	棚户区改造	2021年6月	2023年6月	自营	否	28,000.00	9,147.72	9,147.72
17	北关移民小学建设项目	存货	基础设施建设	2019年9月	2024年7月	代建	是	15,500.00	7,069.84	7,069.84
18	杏花村苑（棚户区改造项目）	存货	棚户区改造	2017年9月	2024年9月	代建	是	105,176.00	16,285.72	7,031.48
19	梁山县人民武装部建设项目	存货	基础设施建设	2020年5月	2022年12月	代建	是	6,906.18	6,800.00	6,800.00
20	梁山县拳铺镇徐集片区棚户区改造项目	存货	棚户区改造	2017年12月	2023年12月	代建	是	30,000.00	6,530.97	6,530.97
21	梁山县幸福街小区二期建设项目	存货	棚户区改造	2021年9月	2024年9月	代建	是	40,000.00	5,954.30	5,954.30
22	崇文回迁安置小区	存货	棚户区改造	2019年5月	2022年11月	代建	是	13,000.00	5,172.28	5,172.28
23	梁山城乡供水一体化建设项目	存货	基础设施建设	2015年12月	2022年6月	代建	是	32,700.00	32,257.68	5,093.24
24	2018年棚户区改造项目（阳光城市浒岸）	存货	棚户区改造	2021年9月	2025年9月	代建	是	291,973.80	4,626.55	4,626.55

序号	项目名称	入账科目	项目类型	开工日期	预计完工日期	代建/自营	是否签订协议	项目总投资额	截至 2021 年末累计已投资额	2021 年期末账面价值
25	前集小学建设项目	存货	基础设施建设	2017 年 1 月	2022 年 6 月	代建	是	5,000.00	4,618.93	4,618.93
26	棚户区改造轴承厂片区	存货	棚户区改造	2017 年 3 月	2022 年 6 月	代建	是	4,560.00	4,047.20	4,047.20
27	开发区管网	存货	基础设施建设	2017 年 9 月	2023 年 12 月	代建	是	28,900.00	4,044.57	4,044.57
28	梁山县酒厂家属院综合楼建设项目	存货	棚户区改造	2020 年 1 月	2023 年 9 月	自营	否	10,000.00	5,892.25	3,930.09
29	梁山县保障性住房惠民小区三期公租房项目	存货	棚户区改造	2017 年 10 月	2022 年 6 月	代建	是	3,000.00	2,821.64	2,821.64
30	梁山中银大厦建设项目	存货	基础设施建设	2020 年 6 月	2023 年 1 月	代建	是	15,687.11	2,281.38	2,281.38
31	郑垓小学建设项目	存货	基础设施建设	2018 年 12 月	2022 年 12 月	代建	是	5,000.00	1,413.84	1,413.84
32	水浒故城生态停车场	存货	基础设施建设	2021 年 9 月	2023 年 12 月	代建	是	9,800.00	1,369.79	1,369.79
33	梁山县专用车 ABS 试验场道路建设项目	存货	基础设施建设	2020 年 12 月	2022 年 12 月	代建	是	1,429.29	1,229.33	1,229.33
34	郝山头小学建设项目	存货	基础设施建设	2018 年 12 月	2023 年 12 月	代建	是	7,500.00	1,052.77	1,052.77
35	梁山一中建设项目	存货	基础设施建设	2019 年 7 月	2022 年 8 月	代建	是	9,669.69	1,030.59	1,030.59
36	梁山县冀豫鲁铁路梁山北站站前广场项目	存货	基础设施建设	2018 年 5 月	2022 年 5 月	代建	是	970.00	903.75	903.75
37	廉政教育中心项目	存货	基础设施建设	2021 年 7 月	2024 年 7 月	代建	是	6,600.00	627.69	627.69
38	梁山县人民医院新院区 and 养老健康项目	存货	基础设施建设	2021 年 7 月	2025 年 2 月	代建	是	201,618.08	17.79	17.79

序号	项目名称	入账科目	项目类型	开工日期	预计完工日期	代建/ 自营	是否 签订 协议	项目总投资 额	截至 2021 年 末累计已投 资额	2021 年期末账 面价值
39	2017 年梁山县棚户区改造石棉 厂片区回迁楼建设项目	存货	棚户区改造	2018 年 12 月	2022 年 12 月	自营	否	2,019.49	1,191.90	15.83
40	其他	存货	-	-	-	-	-	-	26,930.02	26,930.02
	总计							2,177,607.29	1,126,110.68	1,036,287.50

5、其他流动资产

截至2019-2021年末，公司其他流动资产分别为8,053.18万元、16,559.59万元和21,329.71万元，占当期末资产总额的比例分别为0.79%、1.44%和1.64%。

截至2020年末，公司的其他流动资产为16,559.59万元，较2019年末增加8,506.41万元，增幅105.63%，主要是预缴税金增加所致。截至2021年末，公司的其他流动资产为21,329.71万元，较2020年末增加4,770.12万元，增幅28.81%，主要是预缴税金增加所致。公司其他流动资产构成情况如下表所示：

表：截至最近三年末公司其他流动资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
预缴税金	21,329.71	16,559.59	8,053.18
合计	21,329.71	16,559.59	8,053.18

6、可供出售金融资产和其他权益投资工具

截至2019-2021年末，公司可供出售金融资产分别为10,127.00万元、10,457.00万元和0.00万元，占当期末资产总额的比例分别为1.00%、0.91%和0.00%。可供出售金融资产全部为可供出售权益工具。

截至2021年末，公司可供出售金融资产为0.00万元，主要系会计准则调整，可供出售金融资产转为其他权益工具投资列示所致。截至2021年末，公司其他权益工具投资为9,577.00万元，占当期末资产总额的比例为0.74%。

7、投资性房地产

截至2019-2021年末，公司投资性房地产账面价值分别为86,860.63万元、83,696.97万元和81,445.00万元，占当期末资产总额的比例分别为8.56%、7.26%和6.28%。

截至2020年末，公司的投资性房地产账面价值为83,696.97万元，较2019年末减少3,163.66万元，减幅3.64%，主要是计提折旧所致。

截至2021年末，公司的投资性房地产账面价值为81,445.00万元，较2020年末减少2,251.97万元，减幅2.69%，主要是计提折旧所致。

表：截至最 2021 末公司投资性房地产明细

单位：万元

序号	权证号	坐落	证载用途	面积(m ²)	账面价值	入账方式	入账单价(元/m ²)	抵押情况	是否出租
1	梁房权证梁字第031813号	梁山县城文化路15号	商业	2,850.13	575.99	成本法	2,573.08	是	是
2	梁房权证梁字第031814号	梁山县城人民中路15号	商业	1,559.10	252.40	成本法	2,061.19	是	是
3	梁房权证梁字第031812-4号	梁山县城文化路21号	商业	5,843.02	1,010.06	成本法	2,074.40	是	是
4	梁房权证梁字第031809号	梁山县城水泊东路61号	商业	3,452.56	558.20	成本法	2,058.47	部分抵押	是
5	梁房权证梁字第031812-5号	梁山县城文化路21号	商业	5,197.31	898.44	成本法	2,074.40	无	是
6	梁房权证梁字第031806号	梁山县城水泊东路102号武装部南	商业	2,445.41	395.59	成本法	2,059.65	是	是
7	梁房权证梁字第031818-1号	梁山县城金城路53号	商业	3,413.13	557.39	成本法	2,079.24	是	是
8	梁房权证梁字第031812-3号	梁山县城文化路21号	商业	546.65	94.50	成本法	2,074.40	是	是
9	梁房权证梁字第031812-2号	梁山县城文化路21号	商业	6,023.41	1,041.25	成本法	2,074.40	是	是
10	梁房权证梁字第031812-1号	梁山县城文化路21号	商业	12,440.59	2,150.56	成本法	2,074.40	是	是
11	梁房权证梁字第031812号	梁山县城文化路21号	商业	5,075.51	877.39	成本法	2,074.40	是	是
12	梁房权证梁字第031811号	梁山县城水泊东路人民中路交叉口	商业	1,013.85	163.41	成本法	2,052.18	是	是
13	梁房权证梁字第031808号	梁山县城水泊中路148号	商业	2,137.34	345.43	成本法	2,057.74	是	是

序号	权证号	坐落	证载用途	面积 (m ²)	账面价值	入账方式	入账单价 (元/m ²)	抵押情况	是否出租
14	梁房权证梁字第 031807 号	梁山县城人民南路 21 号	商业	1,239.66	200.63	成本法	2,074.40	是	是
15	梁房权证梁字第 031810 号	梁山县城人民北路	商业	1,320.85	213.57	成本法	2,058.67	是	是
16	梁房权证梁字第 031818 号	梁山县城金城路 53 号	商业	4,247.85	687.63	成本法	2,061.04	部分抵押	是
17	梁房权证梁字第 031820 号	梁山县城凤园路西迎宾路 14 号	商业	2,739.72	443.32	成本法	2,060.21	无	是
18	梁房权证梁字第 031820 号	梁山县城凤园路西迎宾路 14 号	商业	2,326.34	376.18	成本法	2,058.81	无	是
19	梁房权证梁字第 031804 号	梁山县城水泊东路 39 号	商业	3,794.61	613.21	成本法	2,057.50	是	是
20	梁房权证梁字第 031802 号	梁山县城水泊东路路西	商业	546.82	67.06	成本法	1,561.35	是	是
21	鲁 (2018) 梁山县不动产权第 0005495 号	梁山县城新城区天贵路北侧东二环路西侧 1 栋	办公	42,323.46	69,610.94	成本法	1,700.98	无	是
22	鲁 (2018) 梁山县不动产权第 0005496 号	梁山县城新城区天贵路北侧东二环路西侧 2 栋	办公	19,750.98				部分抵押	是
23	鲁 (2019) 梁山县不动产权第 0002894 号	梁山县拳铺镇泰福路路北	工业	17,333.00	311.85	成本法	192.08	无	是
合计					81,445.00				

(二) 负债结构分析

表：截至最近三年末公司负债结构

单位：万元、%

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	32,183.00	5.03	29,000.00	4.92	28,000.00	5.72
应付票据	2,000.00	0.31	-	-	-	-
应付账款	6,237.70	0.98	7,579.78	1.29	1,600.79	0.33
预收款项	59,264.61	9.27	44,647.72	7.58	7,494.34	1.53
应付职工薪酬	53.52	0.01	14.18	0.00	69.19	0.01
应交税费	3,133.20	0.49	3,028.06	0.51	2,077.76	0.42
其他应付款	224,160.08	35.06	157,803.30	26.78	142,920.42	29.21

项目	2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	44,138.99	6.90	51,100.00	8.67	32,379.00	6.62
流动负债合计	371,171.10	58.05	293,173.03	49.75	214,541.50	43.84
长期借款	222,425.31	34.79	257,697.00	43.73	242,034.00	49.46
长期应付款	5,300.00	0.83	6,915.79	1.17	10,000.00	2.04
其他非流动负债	40,499.88	6.33	31,527.60	5.35	22,786.20	4.66
非流动负债合计	268,225.19	41.95	296,140.39	50.25	274,820.20	56.16
负债合计	639,396.29	100.00	589,313.42	100.00	489,361.70	100.00

截至2019-2021年末，公司负债总额分别为489,361.70万元、589,313.42万元和639,396.29万元，其中流动负债分别为214,541.50万元、293,173.03万元和371,171.10万元，占当期末负债总额的比重分别为43.84%、49.75%和58.05%；非流动负债分别为274,820.20万元、296,140.39万元和268,225.19万元，占当期末负债总额的比重分别为56.16%、50.25%和41.95%。

2020年末负债总额较2019年末增加99,951.72万元，增幅为20.42%，主要是预收款项、其他应付款和长期借款增加所致。2021年末负债总额较2020年末增加50,082.87万元，增幅为8.50%，主要是其他应付款和其他非流动负债增加所致。

1、短期借款

截至2019-2021年末，公司短期借款分别为28,000.00万元、29,000.00万元和32,183.00万元，占当期末负债总额的比例分别为5.72%、4.92%和5.03%。2020年末较2019年末增加1,000.00万元，增幅为3.57%。2021年末较2020年末增加3,183.00万元，增幅为10.98%。

2、应付账款

截至2019-2021年末，公司应付账款分别为1,600.79万元、7,579.78万元和6,237.70万元，占当期末负债总额的比例分别为0.33%、1.29%和0.98%。2020年末应付账款较2019年末增加5,978.99万元，增幅为373.50%，主要是应付梁山县建筑工程公司、上海东海华庆工程有限公司工程款增加所致。2021年末应付账款较2020年末减少1,342.08万元，降幅为17.71%。

3、预收款项

截至2019-2021年末，公司预收款项分别为7,494.34万元、44,647.72万元和59,264.61万元，占当期末负债总额的比例分别为1.53%、7.58%和9.27%。公司预收款项主要为预收房款。2020年末预收款项较2019年末增加37,153.38万元，增幅为495.75%，主要系发行人棚户区改造定向销售业务预收房款增加所致。2021年末预收款项较2020年末增加14,616.89万元，增幅为32.74%，主要系发行人棚户区改造定向销售业务预收房款增加所致。

4、应付职工薪酬

截至2019-2021年末，公司应付职工薪酬分别为69.19万元、14.18万元和53.52万元，占当期末负债总额的比例分别为0.01%、0.00%和0.01%。2020年末应付职工薪酬较2019年末减少55.01万元，降幅为79.51%，主要系发行人当年职工薪酬完成支付所致。2021年末应付职工薪酬较2020年末增加39.34万元，增幅为277.55%，主要系发行人当年职工薪酬支付进度减缓所致。

5、应交税费

截至2019-2021年末，公司应交税费分别为2,077.76万元、3,028.06万元和3,133.20万元，占当期末负债总额的比例分别为0.42%、0.51%和0.49%。2020年末应交税费较2019年末增加950.30万元，增幅为45.74%，主要系发行人应交增值税增加所致。

6、其他应付款

截至2019-2021年末，公司其他应付款分别为142,920.42万元、157,803.30万元和224,160.08万元，占当期末负债总额的比例分别为29.21%、26.78%和35.06%。公司其他应付款主要为往来款和借款，分类情况如下所示：

表：截至最近三年末其他应付款构成

单位：万元、%

分类	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应付利息	-	530.64	496.40
往来款	110,917.97	54,192.16	51,381.98
借款	112,687.00	101,122.56	88,942.97
押金、保证金	555.11	1,957.94	1,957.94
其他	-	-	141.14
合计	224,160.08	157,803.30	142,920.42

2020年末其他应付款较2019年末增加14,882.88万元，增幅为10.41%，主要是应付梁山县人民医院、梁山县教育和体育局、梁山县国有资产事务中心等单位款项增加所致。2021年末其他应付款较2020年末增加66,356.78万元，增幅为42.05%，主要系应付梁山县步步高房地产开发有限公司借款及往来款增加所致。

截至2021年末，公司其他应付款期末前五名单位如下表所示：

表：截至 2021 年末公司其他应付款期末余额前五名单位情况

单位：万元、%

单位名称	金额	账龄	占其他应付款的比例	款项性质
济宁市财金投资有限公司	60,262.00	3年以内	26.88	借款
梁山县住房和城乡建设局	43,300.00	2年以内	19.32	往来款
济南体创嘉誉股权投资合伙企业（有限合伙）	19,750.00	2年以内	8.81	借款
梁山县步步高房地产开发有限公司	14,800.00	1年以内	6.60	借款
梁山县人民医院	12,276.90	2年以内	5.48	借款
合计	150,388.90	-	67.09	-

7、一年内到期的非流动负债

截至2019-2021年末，公司一年内到期的非流动负债分别为32,379.00万元、51,100.00万元和44,138.99万元，占当期末负债总额的比例分别为6.62%、8.67%和6.90%。

2020年末一年内到期的非流动负债较2019年末增加18,721.00万元，增幅为57.82%，主要系长期借款即将到期额增加所致。2021年末一年内到期的非流动负债较2020年末减少6,961.01万元，降幅为13.62%，主要系偿还一年内到期的长期借款所致。

表：最近三年末公司一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2021年末	2020年末	2019年末
一年内到期的长期借款	39,690.00	51,100.00	32,185.00
一年内到期的长期应付款	4,238.07	-	-
一年内到期的其他非流动负债	210.92	-	194.00
合计	44,138.99	51,100.00	32,379.00

8、长期借款

截至2019-2021年末，公司长期借款分别为242,034.00万元、257,697.00万元和222,425.31万元，占当期末负债总额的比例分别为

49.46%、43.73%和34.79%。公司长期借款主要为保证借款和质押借款，具体情况如下：

表：截至最近三年末公司长期借款构成

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	18,927.00	39,966.00	34,000.00
保证借款	90,778.31	147,511.00	90,974.00
抵押借款	26,200.00	9,700.00	27,800.00
质押借款	86,520.00	60,520.00	89,260.00
合计	222,425.31	257,697.00	242,034.00

2020年末较2019年末公司长期借款增加15,663.00万元，增幅为6.47%，主要是发行人新增农业银行梁山支行、恒丰银行济宁分行和济宁银行梁山支行借款所致。2021年末较2020年末减少公司长期借款35,271.69万元，降幅为13.69%，主要系偿还部分长期借款所致。

9、长期应付款

截至2019-2021年末，公司长期应付款分别为10,000.00万元、6,915.79万元和5,300.00万元，占当期末负债总额的比例分别为2.04%、1.17%和0.83%，全部为应付融资租赁款。

2020年末长期应付款较2019年末减少3,084.21万元，减幅为30.84%，主要是偿还部分到期的融资租赁款所致。2021年末长期应付款较2020年末减少1,615.79万元，减幅为23.36%，主要是部分长期应付款划分为一年内到期的非流动负债所致。

表：截至最近三年末长期应付款明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
国泰租赁有限公司	-	6,915.79	10,000.00

山东惠金融资租赁有限公司	5,300.00	-	-
合计	5,300.00	6,915.79	10,000.00

10、其他非流动负债

截至2019-2021年末，公司其他非流动负债分别为22,786.20万元、31,527.60万元和40,499.88万元，占当期末负债总额的比例分别为4.66%、5.35%和6.33%。

2020年末其他非流动负债较2019年末增加8,741.40万元，增幅为38.36%，主要是梁山国投发行的直融产品增加所致。2021年末其他非流动负债较2020年末增加8,972.28万元，增幅为28.46%，主要是梁山国投发行的直融产品增加所致。

表：截至最近三年末其他非流动负债明细表

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
直融产品	40,439.88	31,117.60	22,786.20
定向转让债权借款	60.00	410.00	-
合计	40,499.88	31,527.60	22,786.20

（三）现金流量分析

表：最近三年公司现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	173,198.66	173,051.36	88,764.45
经营活动现金流出小计	208,762.42	213,630.35	242,910.88
经营活动产生的现金流量净额	-35,563.77	-40,578.98	-154,146.42
投资活动现金流入小计	17.95	-	8,502.13
投资活动现金流出小计	1,194.11	362.34	25,077.87
投资活动产生的现金流量净额	-1,176.16	-362.34	-16,575.74
筹资活动现金流入小计	164,623.32	168,659.30	257,269.15
筹资活动现金流出小计	133,983.79	138,303.72	112,325.68

筹资活动产生的现金流量净额	30,639.53	30,355.58	144,943.47
现金及现金等价物净增加额	-6,100.40	-10,585.74	-25,778.69

1、经营活动产生的现金流量分析

2019-2021年度，公司实现经营活动产生的现金流入分别为88,764.45万元、173,051.36万元和173,198.66万元。2020年度，公司经营活动产生的现金流入较2019年度增加84,826.91万元，增幅为95.56%，主要系发行人业务经营回款增加所致。

2019-2021年度，公司实现经营活动产生的现金流出分别为242,910.88万元、213,630.35万元和208,762.42万元。

2019-2021年度，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-154,146.42万元、-40,578.98万元和-35,563.77万元。报告期内发行人经营活动现金流量净额持续为负，主要系发行人所在行业为基础设施建设行业，经营周期较长，前期经营活动投入现金较大所致。

2、投资活动现金流分析

2019-2021年度，公司投资活动产生的现金流入分别为8,502.13万元、0.00万元和17.95万元。2019年，投资活动产生的现金流入主要是处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金。

2019-2021年度，公司投资活动产生的现金流出分别为25,077.87万元、362.34万元和1,194.11万元，2019年投资活动产生的现金流出较大，主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金和投资支付的现金。

2019-2021年度，公司投资活动产生的现金流净额分别为-16,575.74万元、-362.34万元和-1,176.16万元。报告期内投资性活动

现金流持续为负，主要系发行人前期购建固定资产、无形资产和其他长期资产所致。

3、筹资活动现金流分析

2019-2021年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为257,269.15万元、168,659.30万元和164,623.32万元，主要是取得借款收到的现金和收到其他与筹资活动有关的现金。2020年度，公司筹资活动产生的现金流入较2019年度减少88,609.85万元，降幅为34.44%，主要系收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

2019-2021年度，公司筹资活动产生的现金流出分别为112,325.68万元、138,303.72万元和133,983.79万元，主要为偿还债务所支付的现金、分配股利、利润或偿付利息所支付的现金以及支付其他与筹资活动有关的现金。

2019-2021年度，公司筹资活动产生的现金流净额分别为144,943.47万元、30,355.58万元和30,639.53万元。2020年度公司筹资活动产生的现金流量净额较2019年减少114,587.89万元，主要原因是公司2020年收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2019-2021年度，公司的现金及现金等价物净增加额分别为-25,778.69万元、-10,585.74万元和-6,100.40万元。2019-2021年度，公司筹资活动产生的现金流量净额持续为正，分别为144,943.47万元、30,355.58万元和30,639.53万元。2019-2021年度，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负但规模较小，分别为-16,575.74万元、-

362.34万元和-1,176.16万元。2019-2021年度，公司现金及现金等价物净增加额持续为负，主要原因是公司投资建设项目较多、资金投入量较大且多项工程尚处于建设过程中，使得2019-2021年度经营活动现金流量净额为负，导致现金及现金等价物净增加额为负。

（四）偿债能力分析

最近三年，公司合并口径主要偿债指标如下表所示：

表：公司主要偿债指标

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.23	3.59	4.25
速动比率（倍）	0.44	0.46	0.54
资产负债率（%）	49.27	51.10	48.20
项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
EBITDA（万元）	13,587.09	11,480.28	10,688.40
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.59	0.45	0.44

从流动性指标上看，截至2019-2021年末，发行人的流动比率分别为4.25、3.59和3.23，速动比率分别为0.54、0.46和0.44。最近三年末，发行人流动比率均大于3，流动资产对流动负债的覆盖倍数较高。报告期内发行人速动比率较低，流动资产扣除存货后对流动负债的覆盖一般。

从资产负债率上看，截至2019-2021年末，发行人资产负债率分别为48.20%、51.10%和49.27%，报告期内发行人资产负债率相对稳定，资产负债率水平符合发行人所在的行业水平。

2019-2021年度，公司EBITDA利息保障倍数分别为0.44、0.45和0.59。报告期内发行人EBITDA利息保障倍数较低，主要系发行人所处行业项目前期投入较大，尚未产生足够的利润来支撑财务费用支

出，总体符合发行人所在的行业特点。

总体来看，报告期内发行人资产负债率处于相对合理水平，流动比率较高，发行人整体偿债能力较好；但同时因发行人从事的基础设施建设行业投入大、期限长、见效慢导致速动比率和EBITDA利息保障倍数较低。本期债券的发行有助于公司调整债务结构、稳定公司的业务收入以及改善现金流，进一步提升发行人偿债能力。

（五）营运能力分析

最近三年，公司合并口径主要资产周转能力指标如下表所示：

表：公司主要资产周转能力指标

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次）	4.58	11.94	10.90
存货周转率（次）	0.07	0.06	0.07

2019-2021年度，公司应收账款周转率分别为10.90、11.94和4.58，2021年度，应收账款周转率下降幅度较大，主要系应收账款增加所致。

2019-2021年度，公司存货周转率分别为0.07、0.06和0.07；报告期内公司前期投入的代建项目较大，项目建设周期较长，导致存货周转率较低。

（六）盈利能力分析

表：公司盈利能力分析

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	74,089.43	54,604.61	48,078.31
营业成本	65,979.31	50,923.11	46,121.35
营业利润	11,296.21	9,524.71	8,293.22

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利润总额	11,281.72	9,121.17	8,283.06
净利润	10,214.69	8,749.40	8,195.20
营业毛利率(%)	10.95	6.74	4.07
总资产回报率(%)	0.83	0.81	0.89
净资产收益率(%)	1.67	1.61	1.72

2019-2021年度，发行人营业收入分别为48,078.31万元、54,604.61万元和74,089.43万元。2020年度营业收入较2019年度增加6,526.30万元，增幅13.57%。2021年度营业收入较2020年度增加19,484.82万元，增幅35.68%，主要系2021年度基础设施代建收入增加所致。

2019-2021年度，发行人营业成本分别为46,121.35万元、50,923.11万元和65,979.31万元，随着发行人营业收入水平的变化，营业成本也保持相同的变化趋势。发行人营业成本主要为基础设施代建、棚户区改造、粮食销售的成本。

2019-2021年度，发行人毛利润分别为1,956.96万元、3,681.50万元和8,110.12万元，毛利率分别为4.07%、6.74%和10.95%。2020年度营业毛利润较2019年度增加1,724.54万元，增幅比例为88.12%，主要系棚户区改造毛利润上升所致。2021年度营业毛利润较2020年度增加4,428.62万元，增幅比例为120.29%，主要系棚户区改造毛利润上升所致。

2019-2021年度，发行人合并口径总资产回报率分别为0.89%、0.81%和0.83%，合并口径净资产收益率分别1.72%、1.61%和1.67%，发行人的总资产回报率和净资产收益率较低，符合行业特点。未来，

如果发行人代建项目实现逐步结算，预计盈利指标将得到改善。

六、有息负债构成及偿还压力测算

（一）发行人有息负债构成

截至2021年末，发行人的有息债务总余额为456,963.26万元，主要是银行借款等。发行人有息负债具体情况如下表所示：

表：发行人截至 2021 年末有息负债明细

单位：万元、%

序号	入账科目	债权人	债务类型	借款余额	利率	借款日期	到期日期	担保方式
1	短期借款	莱商银行股份有限公司	银行借款	22,000.00	7.00	2021/11/11	2022/11/11	抵押、保证
2	短期借款	日照银行股份有限公司	银行借款	4,000.00	6.96	2021/1/8	2022/1/6	抵押
3	短期借款	莱商银行股份有限公司	信用证借款	3,000.00	7.00	2021/1/15	2022/1/15	信用
4	短期借款	中国民生银行股份有限公司济宁任城支行	银行借款	3,183.00	7.00	2021/5/30	2022/5/30	抵押
	小计			32,183.00				
5	长期借款	中国农发重点建设基金有限公司	银行借款	11,227.00	1.20	2015/9/29	2026/4/30	信用
6	长期借款	国开发展基金有限公司	银行借款	7,700.00	1.20	2015/12/1	2035/9/28	信用
7	长期借款	中国农业发展银行梁山支行	银行借款	2,970.00	5.39	2016/7/1	2026/5/22	保证、质押、抵押
8	长期借款	中国农业发展银行梁山支行	银行借款	13,200.00	4.90	2016/12/22	2027/9/10	保证、质押
9	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	7,900.00	5.39	2016/12/23	2031/12/11	保证、质押
10	长期借款	中国农业发展银行梁山支行	银行借款	13,000.00	4.90	2017/1/24	2028/6/28	保证、质押
11	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	4,740.00	5.39	2017/2/7	2031/12/11	保证、质押
12	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	8,620.00	5.39	2017/2/28	2031/12/11	保证、质押
13	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	3,360.00	5.39	2017/3/2	2031/12/11	保证、质押

序号	入账科目	债权人	债务类型	借款余额	利率	借款日期	到期日期	担保方式
14	长期借款	长安国际信托股份有限公司	信托借款	5,200.00	7.50	2017/9/30	2022/9/30	保证
15	长期借款	中国建设银行股份有限公司梁山支行	银行借款	5,100.00	5.14	2017/12/19	2037/12/18	质押
16	长期借款	中国建设银行股份有限公司梁山支行	银行借款	26,900.00	5.14	2018/2/28	2037/12/25	质押
17	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	1,640.00	5.39	2018/5/8	2033/4/27	质押
18	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	1,640.00	5.39	2018/5/17	2033/4/27	质押
19	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	2,460.00	5.39	2018/5/24	2033/4/27	质押
20	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	4,100.00	5.39	2018/6/29	2033/4/27	质押
21	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	4,100.00	5.39	2018/7/17	2033/4/27	质押
22	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	2,460.00	5.39	2018/9/17	2033/4/27	质押
23	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	4,100.00	5.39	2019/1/1	2033/4/27	质押
24	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	3,280.00	5.39	2019/1/21	2033/4/27	质押
25	长期借款	济宁银行股份有限公司梁山支行	银行借款	9,862.00	4.75	2019/6/28	2022/6/20	保证
26	长期借款	济宁银行股份有限公司梁山支行	银行借款	9,857.00	4.75	2019/6/30	2022/6/8	保证
27	长期借款	济宁银行股份有限公司梁山支行	银行借款	9,856.00	4.75	2019/7/5	2022/6/30	保证
28	长期借款	农业银行梁山支行	银行借款	37,345.28	5.88	2019/9/9	2027/9/8	保证
29	长期借款	农业银行梁山支行	银行借款	35,863.03	5.88	2019/9/20	2027/9/17	保证
30	长期借款	中国农业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	920.00	5.39	2020/3/13	2033/4/27	质押
31	长期借款	威海市商业银行股份有限公司济宁分行	银行借款	9,800.00	6.00	2020/4/28	2023/4/28	保证、质押

序号	入账科目	债权人	债务类型	借款余额	利率	借款日期	到期日期	担保方式
32	长期借款	济宁银行股份有限公司梁山支行	银行借款	9,925.00	4.75	2020/6/19	2023/6/18	保证
33	长期借款	山东梁山农村商业银行股份有限公司	银行借款	2,990.00	5.70	2020/11/27	2022/11/9	保证
34	长期借款	山东梁山农村商业银行股份有限公司	银行借款	2,000.00	11.64	2021/11/25	2024/10/31	保证
	小计			262,115.31				
35	长期应付款	国泰租赁有限公司	融资租赁	3,588.07	7.61	2019/12/18	2022/12/18	保证、抵押
36	长期应付款	惠金融资租赁有限公司	融资租赁	5,950.00	6.50	2021/6/9	2024/6/9	抵押
	小计			9,538.07				
37	其他非流动负债	成都交易所	应收账款融资	40,439.88	8.00	2019/6/30	2024/6/30	-
	小计			40,439.88				
38	其他应付款	济宁市财金投资有限公司	非金融机构借款	60,262.00	4.35	2014/6/27	2039/6/26	-
39	其他应付款	济南体创嘉誉股权投资合伙企业（有限合伙）	非金融机构借款	19,750.00	7.20	2018/1/10	2026/6/20	-
40	其他应付款	梁山县人民医院	非金融机构借款	12,276.90	6.65	2019/9/25	2022/9/24	-
41	其他应付款	梁山县中医院	非金融机构借款	5,598.10	6.65	2019/9/25	2022/9/24	-
42	其他应付款	梁山县步步高房地产开发有限公司	非金融机构借款	14,800.00	9.60	2021/6/28	2022/6/28	-
	小计			112,687.00				
	合计			456,963.26				

（二）发行人债券偿还压力测算

截至 2021 年末，发行人高利融资金额 16,800.00 万元，占 2021 年末总资产的比例为 1.29%。

若本期债券发行规模为 5 亿元，按照 2021 年末发行人有息负债计算，本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

表：发行 5 亿元债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	89,069.97	88,922.00	78,491.88	28,682.00
其中：银行借款偿还规模	67,869.00	82,636.00	29,666.00	23,996.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	21,200.97	6,286.00	48,825.88	4,686.00
本期债券偿付规模	-	3,000.00	3,000.00	13,000.00
合计	89,069.97	91,922.00	81,491.88	41,682.00
年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后
有息负债当年偿付规模	27,559.00	19,874.31	9,466.00	114,958.10
其中：银行借款偿还规模	21,123.00	18,188.31	7,780.00	43,040.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	6,436.00	1,686.00	1,686.00	71,858.10
本期债券偿付规模	12,400.00	11,800.00	11,200.00	10,600.00
合计	39,959.00	31,674.31	20,666.00	125,558.10

注：本期债券发行利率按照 6.00% 测算。

若本期债券发行规模为 10 亿元，按照 2021 年末发行人有息负债计算，本期债券存续期内，发行人有息负债偿还压力测算如下所示：

表：发行 10 亿元债券存续期有息负债偿还压力测算

单位：万元

年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
有息负债当年偿付规模	89,069.97	88,922.00	78,491.88	28,682.00
其中：银行借款偿还规模	67,869.00	82,636.00	29,666.00	23,996.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	21,200.97	6,286.00	48,825.88	4,686.00
本期债券偿付规模	-	6,000.00	6,000.00	26,000.00
合计	89,069.97	94,922.00	84,491.88	54,682.00
年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后

有息负债当年偿付规模	27,559.00	19,874.31	9,466.00	114,958.10
其中：银行借款偿还规模	21,123.00	18,188.31	7,780.00	43,040.00
信托计划偿还规模（如有）	-	-	-	-
已发行债券偿还规模（如有）	-	-	-	-
其他债务偿还规模（如有）	6,436.00	1,686.00	1,686.00	71,858.10
本期债券偿付规模	24,800.00	23,600.00	22,400.00	21,200.00
合计	52,359.00	43,474.31	31,866.00	136,158.10

注：本期债券发行利率按照 6.00% 测算。

（三）已发行尚未兑付的债券情况

截至 2021 年末，发行人不存在已发行尚未兑付的债券。

七、对外担保情况

截至2021年末，发行人对外担保金额合计55,461.60万元，主要被担保方为国有企事业单位。被担保方经营稳定，履约能力良好，未发生担保代偿情况。发行人对外担保全部未设定反担保措施，担保金额占净资产的比例为8.42%，预计总体风险可控。具体情况如下表所示：

表：对外担保明细表

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	被担保单位性质	是否设定反担保措施
梁山县中医院	保证	5,500.00	事业单位	否
梁山国鑫投资管理有限公司	保证	2,500.00	国有企业	否
梁山县城投建材有限公司	保证	1,945.00	国有控股	否
梁山水浒文化旅游股份有限公司	保证	550.00	国有企业	否
梁山县第一中学	保证	1,200.00	事业单位	否
梁山县人民医院	保证	24,296.60	事业单位	否
梁山中冶文化建投投资有限公司	保证	11,970.00	国有企业	否
山东梁山专用汽车产业投资发展有限公司	保证	7,500.00	国有企业	否
合计	-	55,461.60	-	-

八、资产受限情况

截至2021年末，发行人受限资产账面价值合计34,892.99万元。

受限资产为货币资金8,300.00万元、投资性房地产17,721.98万元和存货8,871.01万元，具体如下表所示：

表：发行人受限资产明细表

单位：万元

项目	金额	受限原因
货币资金	8,300.00	票据保证金、存单质押
投资性房地产	17,721.98	贷款抵押
存货	8,871.01	贷款抵押
合计	34,892.99	-

九、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、控股股东及最终控制方

单位名称	经济类型	认缴出资额（单位：元）
梁山县国有资产事务中心	国家机关	906,387,000.00

2、子公司

子公司名称	主要经营地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
梁山县建业房地产开发有限责任公司	梁山	1,000.00	房地产开发、销售（凭资质证书经营）、建筑及装饰材料销售、物业管理、工程项目管理及咨询、钢材销售、土地整理。	100.00		设立
梁山县鲁财土地整理有限公司	梁山	5,000.00	土地整理、复垦；建筑工程设计；投资项目管理。	100.00		设立
梁山国有资产运营投资有限公司	梁山	10,000.00	从事政府授权范围内的国有资产、城市公共资源和土地矿藏资源的经营。从事房地产开发投资经营，市政公共设施建设投资，煤炭投资，旅游开发投资，开发区基础设施建设；钢材、建材、煤炭、生产资料代储。	100.00		划拨
梁山国汇投资管理有限公司	梁山	100,000.00	企业咨询服务；投资咨询服务；投资管理；创业信息咨询服务；公共社会民生服务；建筑装饰工程施工；土地一级开		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册资本 (万元)	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			发;城乡基础建设及改造;组织实施新农村建设、改造路桥工程施工;水利工程施工。粮油收购、销售。			
梁山县金丰粮油收储有限公司	梁山	2,000.00	粮油收购、储存、加工、销售、装卸搬运。		100.00	设立
梁山鲁梁检测服务有限公司	梁山	10,000.00	检测服务、汽车技术服务;汽车、挂车检测服务;技术咨询。		100.00	设立
梁山县卓越物业管理有限责任公司	梁山	1,000.00	物业管理;信息咨询服务;住房租赁;停车场服务;广告发布;专业保洁、清洗、消毒服务;建筑材料销售;园林绿化工程施工;城市绿化管理。		100.00	设立
梁山中南建设发展有限公司	梁山	44,000.00	基础设施和公用设施建设;受委托实施旧城及城中村改造;文化产业项目及配套设施的建设、开发、经营;施工总承包;建设工程项目管理,自有资产管理;房地产开发、经营、销售;物业管理服务;公路工程、市政工程、装饰工程施工。	100.00		购买
梁山财信项目管理有限公司	梁山	1,000.00	一般项目:企业管理咨询;工程管理服务;土石方工程施工;信息技术咨询服务;社会经济咨询服务;社会稳定风险评估;建筑工程用机械制造;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);企业管理;建筑材料销售;土地调查评估服务;安全咨询服务;咨询策划服务;采购代理服务;招投标代理服务;工程造价咨询业务;对外承包工程;房地产咨询;环境保护监测。(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:建设工程施工;建设工程监理。		100.00	设立
梁山财信商贸有限公司	梁山	500	一般项目:建筑材料销售;五金产品批发;五金产品零售;建筑用钢筋产品销售;金属材料销售;金属结构销售;阀门和旋塞销售;有色金属合金销售;电线、电缆经营;灯具销售;塑料制品销售;照明器具销售;电力设施器材销售;办公用品销售;煤炭及制品销售;金属矿石销售;仪器仪表销售;电工仪器仪表销售;智能仪器仪表销售;机械销售;机械电气设备销售;金属制品销售;办公设备销售;消防器材销售;矿山机械销售;建筑装饰材料销售;劳动保护用品销售;建筑陶瓷制品销售;工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);教学专用仪器销售;机械设备租赁。		100.00	设立

3、合营和联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
梁山县城投建材有限责任公司	梁山县	梁山县	非金属矿物制品业	41.00	权益法

(二) 关联交易

1、关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额(万元)	担保起始日	担保到期日
山东水泊梁山城建投资有限公司	梁山县城投建材有限责任公司	1,000.00	2021.02.10	2022.02.10
山东水泊梁山城建投资有限公司	梁山县城投建材有限责任公司	945.00	2021.05.06	2022.10.15

2、关联方往来

关联方	科目	期末余额(万元)	期初余额(万元)
梁山县城投建材有限责任公司	其他应付款	940.55	1,032.58
梁山县国有资产事务中心	其他应付款	5,000.00	-

十、担保人 2021 年经审计的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表（见附表二、附表三、附表四）

第六节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了东方金诚国际信用评估有限公司对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据东方金诚国际信用评估有限公司出具的《2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券信用评级报告》，发行人主体评级为AA，本期债券评级为AAA，评级展望为稳定。

二、发行人的债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

AA：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。

AAA：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告基本观点、列示的主要优势及揭示的主要风险

1、观点

东方金诚认为，近年来济宁市梁山县经济保持增长；公司是梁山县最重要的基础设施建设主体，相关业务具有很强的区域专营性，得到实际控制人及相关方的有力支持，重庆兴农融资担保集团有限公司为本债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。同时，东方金诚也关注到，公司资产流动性较差，面临较大的资本支出压力，粮食销售业务的开展存在一定不确定性，现金来源对筹资活动依赖较大。综合分析，东方金诚认为，公司偿

还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，本债券到期不能偿还的风险极低。

2、优势

（1）济宁市下辖梁山县经济保持增长，形成了专用汽车、出版印刷、食品加工、纺织服装等主导产业，整体经济实力较强；

（2）公司承担了梁山县主要的基础设施建设和棚户区改造项目，业务具有很强的区域专营性；

（3）作为梁山县最重要的基础设施建设主体，公司在增资、资金投入、资产划拨和政府补助等方面得到实际控制人及相关方的有力支持；

（4）重庆兴农融资担保集团有限公司的综合财务实力极强，为本债券提供的全额无条件不可撤销连带责任保证担保具有很强的增信作用。

3、关注

（1）公司在建和拟建项目投资规模较大，未来面临很大的资本支出及筹资压力；

（2）公司粮食销售业务受下游客户经营状况及采购需求影响很大，收入逐年下降，业务开展存在一定的不确定性；

（3）公司流动资产中变现能力较弱的存货占比很高，资产流动性较差；

（4）公司筹资前净现金流持续净流出，现金来源对筹资活动依赖较大。

（三）跟踪评级的有关安排

根据监管部门有关规定的要求，东方金诚将在“2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券”（以下简称为“该债项”）的信用等级有效期内，持续关注与山东水泊梁山城建投资有限公司（以下简称为“受评主体”）和该债项相关的、可能影响其信用等级的重大事项，实施跟踪评级。东方金诚在信用等级有效期满后不再承担对该债项的跟踪评级义务。

跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，东方金诚将按照监管规定或委托评级合同约定出具定期跟踪评级报告；不定期跟踪评级在东方金诚认为可能存在对该债项信用等级产生重大影响的事项时启动。

在该债项信用等级有效期内发生可能影响其信用评级的事项时，委托方或受评主体等相关方应及时告知东方金诚，并提供相关资料，东方金诚将就相关事项进行分析，视情况出具不定期跟踪评级结果。

如委托方或受评主体等相关方未能及时或拒绝提供跟踪评级所需相关资料，东方金诚将有权视情况采取延迟披露跟踪评级结果、确认或调整信用等级、公告信用等级暂时失效或终止评级等评级行动。

东方金诚出具的跟踪评级结果等相关信息将按照监管规定或委托评级合同约定向相关单位报送或披露，在该债项交易场所网站、东方金诚网站(<http://www.dfratings.com>)和监管部门指定的其他媒体上予以公告，且在交易场所网站公告披露的时间不晚于在其他渠道

公开披露的时间。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人信用信息情况

根据发行人的《企业信用报告》，发行人未结清的贷款均为正常类信贷，无不良贷款和不良负债。发行人不存在已发行尚未兑付的公司债券或者其他债务出现违约或迟延履行本息并处于继续状态的事实。

（二）发行人获得主要贷款银行的授信情况

截至2022年3月末，发行人取得金融机构授信额度合计为328,501.37万元，其中已使用授信额度300,501.37万元，尚未使用的授信余额为28,000.00万元。

表：截至 2022 年 3 月末发行人银行授信额度表

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
中国农业银行股份有限公司济宁分行	49,320.00	49,320.00	0.00
中国农业发展银行梁山县支行	106,971.00	92,971.00	14,000.00
中国农发重点建设基金有限公司	11,227.00	11,227.00	0.00
中国民生银行股份有限公司济宁任城支行	3,183.00	3,183.00	0.00
中国建设银行股份有限公司梁山支行	32,000.00	32,000.00	0.00
长安国际信托股份有限公司	5,200.00	5,200.00	0.00
威海市商业银行股份有限公司济宁分行	9,800.00	9,800.00	0.00
山东梁山农村商业银行股份有限公司	4,985.00	4,985.00	0.00
日照银行股份有限公司	4,000.00	4,000.00	0.00
莱商银行股份有限公司	46,000.00	32,000.00	14,000.00
济宁银行股份有限公司梁山支行	39,500.00	39,500.00	0.00

惠金融资租赁有限公司	5,900.00	5,900.00	0.00
国泰租赁有限公司	2,715.37	2,715.37	0.00
国开发展基金有限公司	7,700.00	7,700.00	0.00
总计	328,501.37	300,501.37	28,000.00

（三）与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

发行人在报告期内与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约情况。

（四）发行人发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至2021年末，公司尚未发行过债券及其他债务融资工具，银行贷款已按时偿还本息。

四、发行人所受行政处罚情况

报告期内，发行人未受到行政处罚。

第七节 担保情况

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、担保人基本情况

（一）担保人概况

公司名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

注册地址：重庆市渝北区龙山街道龙山路 70 号 1 幢

法定代表人：刘壮涛

注册资本：579,981.61 万元人民币

公司类型：有限责任公司

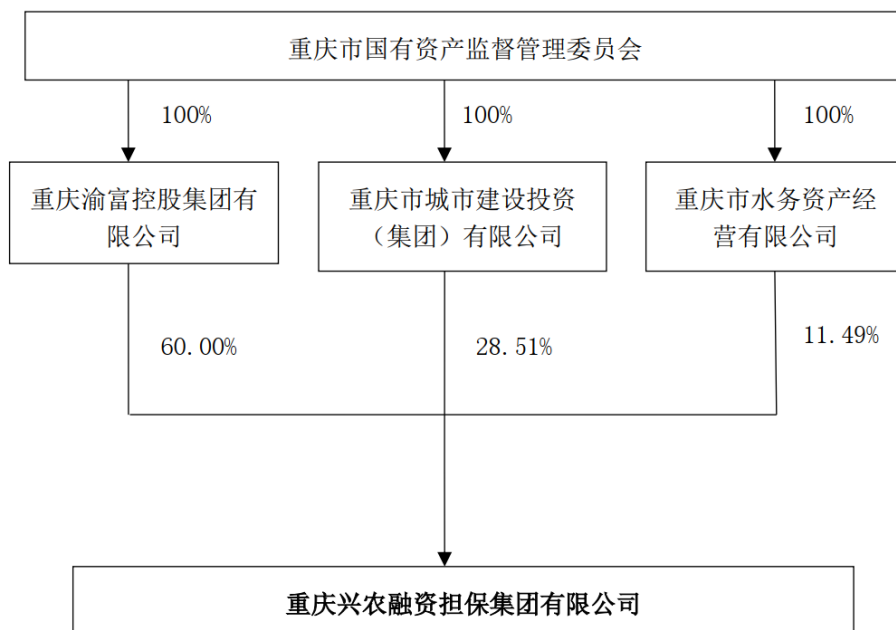
经营范围：许可项目：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保等融资性担保业务；再担保，债券发行担保业务；诉讼保全担保业务，履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金进行投资（按许可证核定期限从事经营）。（以上经营范围法律、行政法规禁止的，不得从事经营；法律、行政法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）*（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

重庆兴农融资担保集团有限公司（简称“兴农担保”）成立于 2011 年 8 月，实际控制人为重庆市国有资产监督管理委员会。兴农担保业务包含担保、投资、价格评估、资产管理、股权投资等板块，2021 年实现营业总收入 13.13 亿元。截至 2021 年末，兴农担保资产

总额为 183.04 亿元，资本实力较强，资本充足率处于较高水平，风险准备金计提较为充足，整体代偿能力较强。

兴农担保股权结构如下：

图：兴农担保股权结构图



（二）担保人资信情况

2021 年 12 月 16 日，大公国际资信评估有限公司通过对重庆兴农融资担保集团有限公司的信用状况进行分析和评估，确定重庆兴农融资担保集团有限公司的主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

（三）担保人财务情况

根据重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的标准无保留意见的 2021 年度合并财务报表审计报告（重康会表审报字[2022]第 31 号），截至 2021 年末兴农担保总资产为 183.04 亿元，总负债为 88.49 亿元，所有者权益为 94.54 亿元；2021 年度兴农担保实

现营业总收入 13.13 亿元，净利润 2.07 亿元。担保人主要财务数据见下表：

表：兴农担保 2021 年主要财务数据

单位：亿元

项目	2021 年度/末
总资产	183.04
总负债	88.49
所有者权益	94.54
营业总收入	13.13
净利润	2.07

（四）担保人融资担保责任余额

截至 2021 年 12 月 31 日，重庆兴农融资担保集团有限公司扣除对其他融资担保公司及再担保公司投资后的净资产为 61.85 亿元，融资担保责任余额为 554.11 亿元，融资担保放大倍数为 8.96。

二、担保函主要内容

兴农担保为本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保人已于本期债券出具担保函，担保函的主要内容：

（一）被担保的债券：被担保的债券为期限不超过 7 年，发行面额总计不超过人民币壹拾亿元整的“2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券”（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）。

（二）保证的方式：担保人承担保证的方式为全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

（三）保证责任的承担：在担保函项下本支债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本支债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本支债券登记结算机构指定的兑付付息账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理债券持有人要求担保人履行保证责任。

（四）保证范围：担保人保证的范围包括 2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券（具体期限、金额、债券名称以监督管理及审批机关最后批准为准）债券本金不超过人民币壹拾亿元整及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

（五）保证的期间：担保人承担保证责任的期间为债券存续期及债券到期之日起二年。债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，担保人免除保证责任。

三、本次担保的合法合规性

兴农担保于 2022 年 4 月 6 日出具了担保函，对发行人本期债券的发行提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，该担保函对保证责任的承担、保证范围、保证的期间等方面的内容进行了明确的约定。本期债券发行的担保人依法设立并合法存续，具备《中华人民共和国担保法》等法律、法规规定的作为本期债券担保人的资格和条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十六条：“融资担保

公司对同一被担保人的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10%，对同一被担保人及其关联方的融资担保责任余额不得超过其净资产的 15%。对被担保人主体信用评级 AA 级以上的发行债券担保，计算前款规定的集中度时，责任余额按在保余额的 60% 计算”以及《融资担保公司监督管理补充规定》（银保监发[2019]37 号）：“融资担保公司应当按照本办法的规定计量和管理融资担保责任余额。本办法中的净资产应当根据融资担保公司非合并财务报表计算”。

截至 2021 年末，重庆兴农担保母公司净资产为 65.31 亿元，被担保人主体信用评级为 AA 级，重庆兴农担保为本期债券提供不超过 10.00 亿元担保，本期债券担保责任余额为 6.00 亿元，未超过净资产 10% 的指标要求，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度（银保监发[2018]1 号）《融资担保责任余额计量办法》第十五条“融资担保公司的融资担保责任余额不得超过其净资产的 10 倍。对小微企业和农户融资担保业务在保余额占比 50% 以上且户数占比 80% 以上的融资担保公司，前款规定的倍数上限可以提高至 15 倍”，重庆兴农担保 2021 年末母公司口径的净资产放大倍数为 8.96 倍，满足《融资担保公司监督管理条例》四项配套制度和《融资担保公司监督管理补充规定》的相关条件。

根据国浩律师（武汉）事务所出具的法律意见书，重庆兴农融资担保集团有限公司出具的《担保函》内容真实、合法有效。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规及规范性文件的规定。本部分是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本部分中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项不与本期债券的各项支付构成抵销。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税[2016]36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，国家税务总局[2016]23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务总局负责征收，投资人应按相关规则缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据1988年10月1日起执行的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。对公司债券在上海证券交易

所和中国银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。但截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。

四、声明

本募集说明书的说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，发行人不承担由此产生的任何责任。

第九节 信息披露安排

在本期债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于公司在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本期债券发行前的信息披露

发行人在本期债券发行前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、法律意见书；
- 4、发行人近三年经审计的财务报告；
- 5、国家发展和改革委员会要求的其他需披露的文件。

二、本期债券存续期内的定期信息披露

发行人将在本期债券存续期间，按以下要求定期披露财务信息：

- 1、发行人应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内发行人主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；
- 2、发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

4、发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。

三、本期债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，发行人发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

1、发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

2、债券信用评级发生变化。

3、发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

4、发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

5、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

6、发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

7、发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

8、发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

9、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

10、担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

11、发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

12、发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

13、发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

14、发行人分配股利。

15、发行人拟变更募集说明书的约定。

16、发行人不能按期支付本息。

17、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

18、发行人提出债务重组方案的。

19、本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

20、发行人公开发行企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

21、发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

22、发行人发生重大亏损。

23、发行人发生重大资产重组。

24、发行人发生被媒体质疑的重大事项。

25、发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。

26、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

四、本期债券本息兑付信息披露

发行人将在本期债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十节 投资者保护机制

一、本期债券偿债计划安排

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模10亿元，其中基础发行额为5亿元，弹性配售额为5亿元，每年付息一次。自第3年起，发行人逐年分别按照剩余债券每百元本金值20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。在存续期的第3个计息年度末附设发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置偿债资金专项账户

公司聘请济宁银行股份有限公司梁山支行（简称“济宁银行梁山支行”）担任偿债资金专项账户的监管银行，济宁银行梁山支行将监督公司偿债资金的归集和划付。在本期债券还本付息日（T日）前10个工作日（即T-10日），如济宁银行梁山支行确认偿债资金专项账户的资金足够支付当期债券本息，则于当日向公司报告。如在T-10日偿债资金专项账户内没有足够的资金用于支付当期债券本息，济宁银行梁山支行应于当日通知公司要求补足。

（三）偿债计划的人员安排

公司将专门成立债券偿付工作小组，负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于本期债券发行之后的一个月之内开设唯一的偿债资金专项账户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第10个工作日，偿债资金专项账户有足额的资金支付本期债券当期应付本息。

2、偿债资金来源

偿债资金将来源于募投项目收益和公司日常生产经营所产生的现金流。发行人报告期内良好的盈利能力与盈利预期将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，公司将通过充分调动自有资金、经营性资产变现以及银行资金拆借等方式在必要时补充偿债资金。

二、本期债券的偿债保障措施

（一）募投项目资金回流是债券偿付的直接资金来源

本期债券募投项目的营业收入主要来源于安置住宅销售收入、商业销售收入和地下停车位销售收入。根据本期债券募投项目可行性研究报告，本期债券募投项目建成后，在债券存续期内，2018年棚户区改造项目（阳光城市华府）收入扣除运营成本费用、税金及附加后的项目经营净收益为128,661.04万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息100,100.00万元（利率按6.00%计算）；在项目运营期内，项目经营净收益为128,661.04万元，可有效覆盖项目总投资111,039.91万元。在债券存续期内，2018年棚户区改造项目（阳光城市花园）收入扣除运营成本费用、税金及附加后的项目经营净收益为30,841.17万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的本息2,3400.00万元（利率按6.00%计算）；在项目运营期内，项目经营净收益为30,841.17万元，可有效覆盖项目总投资28,000.00万元。本期债券募投项目建成后的资金回流是本期债券偿付的直接资金来源。

（二）发行人稳健的经营模式是本期债券按期偿付的坚实基础

发行人是济宁市梁山县最重要的基础设施建设主体，承担了梁山县范围内的道路、学校、市政工程、棚户区改造项目等建设业务，具有很强的区域专营性。此外，公司还从事粮食销售等经营性业务。2019-2021年，发行人的营业收入分别为48,078.31万元、54,604.61万元、74,089.43万元，净利润分别为8,195.20万元、8,749.40万元、10,214.69万元。本期债券报告期内发行人营业收入持续增长，净利

润保持增长态势，稳健的经营模式是本期债券本息按期偿付的坚实基础。

（三）优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

本期债券报告期内发行人实力较强，资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固、良好的合作关系，获得多家银行的综合授信额度，具备较强的外部融资能力。发行人将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，并预留银行授信额度，以确保本期债券按期偿付。如果由于各种情况致使发行人不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（四）重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保

本期债券由重庆兴农融资担保集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。在本期债券存续期间和到期时，如发行人不能兑付本期债券本金或利息，担保人应主动承担担保责任，将兑付资金划入本期债券登记结算机构指定的兑付兑息账户。

（五）外部监管为本期债券按期偿付提供有效监督

为切实地维护债券持有人的合法权益，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券债权代理人，并与其签署了《2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券债权代理协议》和《2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债权代理

人将代表债券持有人监督公司经营状况、募集资金使用情况、按时还本付息及偿债措施的实施，代表债券持有人处理与发行人之间的谈判、诉讼事务，负责召集债券持有人会议并履行债券持有人会议授权的其他事项。

三、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的利益，协助本期债券的顺利发行及兑付，公司聘请了天风证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，并签署了《2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券持有人会议规则》。债券持有人会议由债权代理人召集，由全体债券持有人组成。债券持有人会议的权限范围包括了解和监督公司与本期债券有关的重大事件；监督公司履行本期债券募集说明书约定的义务；审议并决议债券持有人会议参加方提出的议案及享有债券持有人会议规则约定的其他权利。本条仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。

（一）总则

1、为了保障本期债券债券持有人的合法权益，规范债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，根据《企业债券管理条例》及相关法律文件的规定制订本债券持有人会议规则。

2、债券持有人会议是指所有债券持有人或其代理人均有权参加的、按照其所持有的有表决权的债券数额通过投票等方式行使表决

权的、代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的决策形式。

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，对于所有债券持有人（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债券持有人，下同）均有同等效力和约束力。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权代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。

4、债券持有人会议规则中使用的已在《债权代理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

5、债券持有人通过债券持有人会议行使重大事项决定权、监督权、偿付请求权、损害赔偿请求权等权利。

6、与全体债券持有人利益相关的重大事项，债券持有人应通过债券持有人会议进行表决。

7、债券持有人单独行使权利的，不适用债券持有人会议规则的相关规定。

8、债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决，但不得对发行人的经营活动进行干涉。

9、债权人代理人及/或发行人应遵守《管理条例》及债券持有人会议规则的规定，及时履行召开债券持有人会议的义务，并对债券持有人会议的正常召开负有诚信责任，不得阻碍债券持有人依法行

使权利。

10、债券持有人会议须公平对待所有债券持有人，不得增加债券持有人的负担。

11、债券持有人会议依据法律、《管理条例》、本期债券募集说明书的规定行使如下职权：

(1) 依发行人协议变更本期债券募集说明书的约定。

(2) 发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金时，是否同意相关解决方案，及/或是否委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息。

(3) 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、被接管、歇业、解散或者申请破产时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

(4) 变更本次债权代理人。

(5) 决定是否同意发行人与债权代理人修改《债权代理协议》或达成相关补充协议。

(6) 在法律、法规许可的范围内变更或修改债券持有人会议规则。

(7) 保证人或者担保物发生重大变化时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

(8) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，本期债券持有人依法享有权利的行使。

(9) 法律、行政法规和部门规章等规范性文件规定应当由债券

持有人会议作出决议的其他情形。

12、债券持有人会议可以采取现场方式，非现场即时通讯方式，或现场方式与非现场即时通讯方式相结合等形式召开。

13、召开债券持有人会议，应当由债权代理人聘请的律师对以下问题出具法律意见并履行信息披露义务：

(1) 会议的召集、召开程序是否符合法律、行政法规、《管理条例》等规范性文件和债券持有人会议规则的规定。

(2) 出席会议人员的资格、召集人资格是否合法有效。

(3) 会议的表决程序、表决结果是否合法有效。

(4) 应要求对其他有关问题出具的法律意见。

(二) 债券持有人会议的召集

1、在本期债券存续期内，当出现以下情形之一时，应当召集债券持有人会议：

(1) 拟变更债券募集说明书的约定。

(2) 拟修改债券持有人会议规则。

(3) 拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容。

(4) 发行人不能按期支付本息。

(5) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。

(6) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。

(7) 发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能

力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(9) 发行人提出债务重组方案的。

(10) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。

(11) 在本期债券存续期内，发行人应在每一会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度经审计的年度报告。根据年度报告，发行人资产负债率超过 80% 的。

(12) 《债权代理协议》规定的其他情形。

(13) 发生本条第（一）至（十二）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除本条第（三）项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到发行人的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生本条第（三）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不

召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

(1) 发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

(2) 单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

(3) 债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

2、除债券持有人会议规则第十四条规定情形外，下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

(1) 发行人书面提议。

(2) 单独和/或合计代表 10% 以上未偿还的本期债券张数的债券持有人书面提议。

(3) 债权代理人书面提议。

(4) 法律、法规等规范性文件规定的其他机构或人士。

3、发行人有权向债权代理人提议召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到发行人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原提议的变更，应当征得发行人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不能履行或者不履行召集债券持有人会议职责，发行人可以自行召集和主持。

4、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权向债权代理人请求召开债券持有人会议，并应当以书面形式向债权代理人提出。债权代理人应在收到相关债券持有人书面通知后的 15 个工作日内发出召开债券持有人会议的通知，通知中对原请求的变更，应当征得相关债券持有人的同意。

债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以有权自行召集和主持。

债券持有人自行召集、召开债券持有人会议的，应当在发出债券持有人会议通知前书面告知发行人；在披露债券持有人会议决议前，召集人所代表的未偿还的本期债券张数不得低于未偿还的本期债券总张数的 10%。

5、债券持有人会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

单独代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为债券持有人会议召集人。合并代表 10%以上未偿还的本期债券张数的多个债券持有人发出召

开债券持有人会议通知的，则由合并发出会议通知的债券持有人共同推举的一名债券持有人为债券持有人会议召集人。

发行人根据第十五条规定发出召开债券持有人会议通知的，发行人为债券持有人会议召集人。

6、对于债权代理人或债券持有人召集的债券持有人会议，发行人应予配合。发行人应当提供债券登记日的债券持有人名册。

（三）债券持有人会议的提案和通知

1、债券持有人会议审议的议案应属于债券持有人会议权限范围，有明确议题和具体决议事项，并且符合法律、法规、规章等规范性文件 and 债券持有人会议规则的有关规定。

提交债券持有人会议审议的议案由债权代理人负责起草。在债权代理人未履行其职责时，由债券持有人会议召集人负责起草。

2、发行人、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前 10 日，将内容完整的提案书面提交召集人，召集人应在收到书面提案之日起 2 日内对提案人的资格和提案内容是否符合法律规定、是否与全体债券持有人利益相关等事项进行审议。召集人审议通过的，应在证券交易所的网站专区上或以交易所认可的其他方式发布债券持有人会议补充通知，披露提案人姓名（或名称）、持有债券的比例（如提案人为债券持有人）和新增提案的内容。提案人应当保证提案内容符合法律法规、规章等规范性文件以及债券持有人会议规则的规定。

单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提出会议议案或临时议案的，在披露债券持有人会议决议前，该等债券持有人所代表的未偿还的本期债券张数不得低于未偿还的本期债券总张数的 10%。

除前两款规定的情形外，召集人在发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。

债券持有人会议对书面通知中列明的议案进行表决，做出决议；未在书面通知中列明的议案在本期债券持有人会议上不得进行表决。

3、债券持有人会议召集人应于债券持有人会议召开前 15 日以监管部门指定的形式通知全体债券持有人、有权列席人员及其他相关人员，通知中应说明：

- (1) 债券发行情况。
- (2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式。
- (3) 会议时间和地点。

(4) 会议召开形式。持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，债权代理人应披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

(5) 会议拟审议议案。议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和债券持有人会议规则的相关规定。

(6) 会议议事程序。包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜。

(7) 债权登记日。

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权。

(9) 委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

4、债券持有人会议通知发出后，如果因召开债券持有人会议的事项消除，召集人可以通知债券持有人取消该次债券持有人会议。发布召开债券持有人会议的通知后，会议召开时间不得无故变更。因特殊原因确需变更召开债券持有人会议时间或地点的，会议召集人应在原定债券持有人会议召开日前至少 2 个工作日通知债券持有人、有权列席的人员及其他相关人员，说明原因并及延期后的召开日期，并且不得因此而变更债券持有人债权登记日。

5、债券持有人会议的债权登记日应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的债券持有人以债权登记日为准。

（四）债券持有人会议的召开

1、债权登记日登记在册的所有债券持有人或其代理人，均有权出席债券持有人会议，并依照有关法律、法规及债券持有人会议规则行使表决权。

2、债券持有人可以亲自出席债券持有人会议，也可以委托代理

人代为出席和表决。

债券持有人为自然人亲自出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本期债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应当出示其本人身份证明文件和债券持有人授权委托书。

债券持有人为法人，法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本期债券的证券账户卡；委托代理人出席会议的，代理人还应出示本人身份证明文件、加盖法人公章并经法定代表人或负责人签字的授权委托书。

债权代理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托书。

3、发行人应委派代表出席债券持有人会议。除涉及发行人商业秘密或受适用法律和有关发行人信息披露规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

应单独和/或合并代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人和/或债权代理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员应当出席由债券持有人、债权代理人召集的债券持有人会议。

4、债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明以下内容：

- (1) 代理人的姓名。
- (2) 是否具有表决权。
- (3) 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示。
- (4) 委托书签发日期和有效期限。
- (5) 委托人签名或盖章。委托人为法人的，应由法定代表人或负责人签字并加盖法人单位印章。

委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人之代理人是否可以按自己的意思表决。

代理投票授权委托书由委托人授权他人签署的，授权签署的授权书或者其他授权文件应当经过公证。经公证的授权书或者其他授权文件，和投票代理委托书均需置备于发行人住所或者召集会议的通知中指定的其他地方。

委托人为法人的，由其法定代表人或者董事会、其他决策机构决议授权的人作为代表出席会议。

5、债券持有人会议须经代表 50%以上有表决权的未偿还的本期债券张数的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

6、若在会议登记结束后拟出席会议的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本期债券张数未达到债券持有人会议规则第二十九条的要求，则（1）如果该会议是根据债券持有人要求召集的，则该会议应被解散；（2）在其他情况下，该会议应延期召开。会议召集人应在作出延期召开决定的 2 个工作日内发出通知，延期召开会议

的日期应为原定会议日期后第10天与第20天之间的时间。延期召开的会议，出席的债券持有人所代表的有表决权的未偿还的本期债券张数不再受债券持有人会议规则第二十九条的限制。

7、发行人、债券清偿义务继受方等关联方及债券增信机构应当按照召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可以应召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时披露跟踪评级结果。

8、持有人会议应当由律师见证。见证律师原则上由为债券发行出具法律意见的律师担任。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

9、召集人和债权代理人聘请的律师将依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册共同对债券持有人资格的合法性进行验证，并登记债券持有人和/或其代理人姓名（或名称）及其所持有表决权的债券数。

10、出席会议人员的会议登记册由债券持有人会议的召集人负责制作。会议登记册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、通讯方式、住所地址、持有或者代表有表决权的债券数额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

11、债券持有人会议由债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；发行人自行召集的债券持有人会议，由发行人委派出席债券持有人会议之授权代表主持；单独和/或合计代表10%以上

未偿还的本期债券张数的债券持有人自行召集的债券持有人会议，由召集人共同推举一名债券持有人（或其代理人）主持；如在本次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主持人，则应当由出席该次会议的持有有表决权的未偿还的本期债券张数最多的债券持有人（或其代理人）主持。

12、召开债券持有人会议时，会议主持人违反债券持有人会议规则使债券持有人会议无法继续进行的，经现场出席债券持有人会议有表决权过半数的债券持有人同意，可共同推举一名债券持有人担任会议主持人，继续开会。

13、会议主持人应当在表决前宣布现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数，现场出席会议的债券持有人和代理人人数及所持有表决权的债券总数以会议登记为准。

14、会议召集人应对债券持有人会议制作会议记录。每次会议的决议与召开程序均应予以记录，会议记录应记载以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称。
- (2) 会议主持人。
- (3) 本次会议见证律师和监票人的姓名。
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表有表决权的未偿还的本期债券张数及占本期债券总张数的比例。
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果。
- (6) 债券持有人的质询意见或建议及发行人代表的答复或说明。
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内

容。

15、召集人应当保证会议记录内容真实、准确和完整。出席会议的召集人或其代表、会议主持人、监票人、记录员和见证律师应当在会议记录上签名。

债券持有人会议的会议通知、会议记录、表决票、会议决议、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券存续期截止之日或全部被清偿之日起五年以上。发行人、债权代理人、债券持有人及其他相关主体可查阅会议档案。

召集人应当保证债券持有人会议连续举行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时履行信息披露义务。

（五）债券持有人会议的表决和决议

1、债券持有人会议决议须经参会的所有代表有表决权的未偿还的本期债券的债券持有人或其代理人所持表决权的 50%以上通过方能形成有效决议。

2、债券持有人（包括代理人）以其所代表的有表决权的未偿还的本期债券数额行使表决权，拥有的表决权与其持有的债券张数一致，即每一张未偿还的本期债券（面值为人民币 100 元）拥有一票表决权。有表决权的债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10% 以上股份的发行人的股东。
- (2) 上述发行人股东及发行人的关联方。
- (3) 发行人（若其自持本期债券）。

确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

3、债券持有人会议将对所有提案进行逐项表决，对同一事项有不同提案的，将按提案提出的时间顺序进行表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议将不得对提案进行搁置或不予表决。

债券持有人会议审议提案时，不得对提案进行修改，否则，有关变更应当被视为一个新的提案，不能在本期债券持有人会议上进行表决。

4、债券持有人会议对提案进行表决前，应当推举两名债券持有人代表参加计票和监票。审议事项与债券持有人有利害关系的，相关债券持有人及代理人不得参与计票、监票。

债券持有人会议对提案进行表决时，应当由律师、债券持有人代表和债权代理人代表共同负责计票、监票，并当场公布表决结果，决议的表决结果载入会议记录。

5、会议主持人如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主持人未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主持人宣布结果有异议

的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主持人应当即时点票。

6、债券持有人会议决议自决议通过之日起生效，并对全体债券持有人具有同等约束力，但其中涉及须经有权机构批准的事项，经有权机构批准后方能生效。生效日期另有明确规定的决议除外。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。债权代理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

在决议所涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定做出接受债券持有人会议决议的有效决议或决定之前，债券持有人会议决议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议做出的更换债权代理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。

7、债券持有人会议召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1）出席会议的债券持有人所持表决权情况。
- （2）会议有效性。
- （3）各项议案的议题和表决结果。

议案未获通过的，应在会议决议中作特别提示。

8、债权代理人应及时与发行人及其他有关主体进行沟通，促使债券持有人会议决议得到具体落实。

债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

四、募集和偿债资金专项账户监管协议

2022年9月26日，发行人与济宁银行股份有限公司梁山支行签订了《2022年山东水泊梁山东城建投资有限公司公司债券募集和偿债资金专项账户监管协议》；2022年4月20日，发行人与齐商银行股份有限公司济宁梁山支行《2022年山东水泊梁山东城建投资有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》（以下统称“监管协议”）。监管协议约定发行人于本期债券发行5个工作日前在开户银行开设募集资金专户和偿债资金专项账户，募集资金专项账户仅限于本期债券募集资金的存储与使用，不得作其他用途。偿债资金专项账户仅限于本期债券偿债资金的存储与使用，不得作其他用途。

五、债券违约情形、责任及争议解决方式

（一）违约情形

当出现以下情形时即视为债券违约：债券到期时，未能及时、足额偿还对应的本金和利息。

（二）违约责任

若发行人因其过失、恶意、故意等过错行为或违反《债权代理协议》、募集说明书或者任何适用法律的任何行为（包括不作为）导致违约情形发生的，发行人应负责赔偿并使其免受损失。如债权人对上述任何损失的产生存在过失、恶意、故意等过错行为，则债权人应对债券持有人的损失承担连带赔偿责任。

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。

债权人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

（三）争议解决措施

有关的争议或纠纷均应先由各方友好协商解决。各方未能协商达成一致的，向重庆仲裁委员会申请仲裁，适用该仲裁机构当时有效的仲裁规则。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第十一节 债权代理人

一、债权代理人

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券债权代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督发行人经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

二、债权代理协议的主要内容

2022年3月29日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《债权代理协议》，本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据规范性文件及自律规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据规范性文件及自律规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在3个

工作日内书面通知债权代理人，并根据债权代理人要求持续书面通知事件进展和结果：

（1）发行人股权结构、经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化。

（2）债券信用评级发生变化。

（3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结。

（4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况。

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十或发行人发行债券、其他债务融资工具募集资金累计超过上年末净资产的百分之十。

（6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十。

（7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。

（8）发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

（9）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

（10）担保人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化（如有。例如出现担保人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低等事项）。

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件。

（12）发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施。

（13）发行人重大资产抵押、质押、出售、转让、报废。

(14) 发行人分配股利。

(15) 发行人拟变更募集说明书的约定。

(16) 发行人不能按期支付本息。

(17) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。

(18) 发行人提出债务重组方案的。

(19) 本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的。

(20) 发行人公开发行人企业债券、公司债券或其他债务融资工具。

(21) 发行人的实际控制人、控股股东、三分之一以上的董事、三分之二以上的监事、董事长或者总经理发生变动。

(22) 发行人发生重大亏损。

(23) 发行人发生重大资产重组。

(24) 发行人发生被媒体质疑的重大事项。

(25) 发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。

(26) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项，如法律、行政法规、规章规定或发改委、人民银行、证监会、证券业协会、上海证券交易所、深圳证券交易所等监管部门、自律性组织、交易场所等规定的其他事项。

就上述事件通知债权代理人同时，发行人就该等事项是否影响

本期债券本息安全向债权代理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债权代理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券持有人。

(1) 发行人承诺按照本期债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息/本金。如发行人不能在利息/本金兑付日按时支付本期债券利息或本期债券本金的，发行人将根据逾期天数及逾期利率（按债券发行时票面利率的150%计算）向债券持有人支付逾期利息：①偿还利息发生逾期的，应付利息的逾期利息=逾期未付利息×逾期利率×逾期天数÷360另计利息（单利）；②偿还本金发生逾期的，自本金支付日起，应付本金的逾期利息=逾期未付本金×逾期利率×逾期天数÷360计算利息（单利）。

根据前述计算方式，逾期后至应付本息结清日，发行人应向债券持有人实际支付的金额=（当期应付利息+当期应付利息的逾期利息）+（当期应付本金+当期应付本金的逾期利息）。

(2) 当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。债权代理人将依据《债权代理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。如果债权代理人未按《债权代理协议》履行其职责，债券持有人有权追究债权代理人的违约责任。

(3) 发行人承诺，同意在无法按时偿付本期债券本息时，采取如下措施：

- ①不向股东分配利润。
- ②暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- ③调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- ④主要责任人不得调离。
- ⑤出售发行人名下资产筹集还款资金。
- ⑥届时发行人与债权代理人商定的其他偿债措施。

9、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

10、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券

上市交易。如本期债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债权代理人书面同意。

12、发行人应当根据债权代理协议第 4.19 款的规定向债权代理人支付本次债权代理报酬（如有）和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用（如有）。

13、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及规范性文件及自律规则规定的其他义务。

（二）债权代理人的权利、职责和义务

1、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及债权代理协议的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

2、债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

3、债权代理人应当持续关注发行人和担保人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就债权代理协议第 3.4 款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。

(4) 对发行人和担保人（如有）进行现场检查。

(5) 约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

4、债权代理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权代理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

5、债权代理人应当督促发行人在募集说明书中披露债权代理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债权代理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

7、出现债权代理协议第 3.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者担保人（如有），要求发行人或者担保人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、债权代理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披

露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债权代理协议的约定报告债券持有人。

10、债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行债权代理协议第 3.7 款和第 3.8(3)款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

11、本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

15、债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法

保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

16、债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债权代理协议、债券持有人会议规则、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

17、除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责。
- (2) 募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

18、在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行债权代理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（三）债权代理事务报告

1、债权代理事务报告包括年度报告和临时报告。

2、债权代理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，对发行人的偿债能力和增信措施的有效性进行调查和持续关注，并不迟于每年六月三十日前向投资者公告上一年度的债权代理事务报告。

前款规定的债权代理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 债权代理人履行职责情况。

- (2) 发行人的经营与财务状况。
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况。
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况。
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况。
- (7) 债券持有人会议召开的情况。
- (8) 发生债权代理协议第 3.4 款第 3.4(1)项至第 3.4(12)项等情形的，说明基本情况及处理结果。
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

因故无法按时披露的，应当提前披露债权代理事务报告延期披露公告，说明延期披露的原因及其影响。

（五）变更债券债权代理人的条件和程序

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更债权代理人的程序：

- (1) 债权代理人未能持续履行债权代理协议约定的债权代理人职责。
- (2) 单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人提议变更债权代理人。
- (3) 债权代理人停业、解散、破产或依法被撤销。
- (4) 债权代理人提出书面辞职。

(5) 债权代理人不再符合债权代理人资格的其他情形。

(6) 出现本条第 7.1(1)项或第 7.1(2)项情形且债权代理人应当召集而未召集债券持有人会议的，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；出现本条第 7.1(3)项情形的，发行人应当召集债券持有人会议，聘请新任债权代理人；出现本条第 7.1(4)项情形的，债权代理人应当在债券持有人会议召开前推荐新任债权代理人。

2、新任债权代理人的聘任：

(1) 新任债权代理人必须符合下列条件：

① 新任债权代理人符合发改委、人民银行、证监会等监管部门的有关规定。

② 新任债权代理人已经披露与发行人的利害关系。

③ 新任债权代理人与债券持有人不存在利益冲突。

(2) 发行人应在债券持有人会议作出变更或解聘债权代理人决议之日起九十日内，或者自接到债权代理人提交的辞任通知之日起九十日内，或者自知晓债权代理人不符合担任债权代理人的条件后五个工作日内，委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，新任债权代理人的聘任应经债券持有人会议决议通过。

(3) 如果上述期间届满，发行人仍未委任新任债权代理人并提交债券持有人会议表决，则债券持有人会议有权自行选择并通过决议委任中国境内任何声誉良好、有效存续并具有担任债权代理人资格和意愿的机构作为债权代理人的继任者并通知发行人。

(4) 发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》。自聘请新任债权代理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任债权代理人签署新任《债权代理协议》之日起，新任债权代理人被正式、有效地聘任，债权代理人的聘任终止，《债权代理协议》终止。自新任债权代理人被聘任且签署新任《债权代理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同债权代理人向中央国债登记结算有限责任公司报告债权代理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

3、债券持有人会议决议决定变更或者解聘债权代理人的，自新任债权代理人被正式、有效地聘任之日，新任债权代理人继承债权代理人在规范性文件及自律规则及债权代理协议项下的权利和义务，债权代理协议终止。新任债权代理人应当及时将变更情况向协会报告。

4、债权代理人应当在上述变更生效当日或之前与新任债权代理人办理完毕工作移交手续。

5、债权代理人在债权代理协议中的权利和义务，在新任债权代理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债权代理人在债权代理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（四）违约责任

如果债权代理协议任何一方违约，守约方有权依据规范性文件及自律规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、本期债券发行的有关机构

(一) 发行人

名称：山东水泊梁山城建投资有限公司

住所：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号

法定代表人：佟振堂

联系人：程敏、刘锦

联系地址：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号

电话：0537-7319868

传真：0537-7319868

邮政编码：272600

(二) 主承销商、债权代理人

名称：天风证券股份有限公司

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法定代表人：余磊

联系人：徐利刚、韩冰、王剑波、刘璐涛

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21

层

电话：027-87263062

传真：027-87618863

邮政编码：430071

（三）律师事务所

名称：国浩律师（武汉）事务所

住所：武汉市洪山区欢乐大道1号宏泰大厦21楼

负责人：夏少林

经办律师：王亚军、高绿洲

联系地址：武汉市洪山区欢乐大道1号宏泰大厦21楼

联系电话：027-87301319

传真：027-87265677

邮政编码：430077

（四）会计师事务所

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：周含军

联系人：王宏兵

联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

电话：010-88312380

传真：010-88312386

邮政编码：100073

（五）资信评级机构

名称：东方金诚国际信用评估有限公司

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

法定代表人：崔磊

联系人：瞿鹏、于玺

联系地址：北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层

联系电话：010-62299800

传真：010-62299803

邮政编码：100600

（六）担保人

名称：重庆兴农融资担保集团有限公司

住所：重庆市渝北区龙山街道龙山路70号1幢

法定代表人：刘壮涛

联系人：汪茂红

联系地址：重庆市渝北区黄山大道中段64号M幢

电话：15870440265

传真：/

邮政编码：401121

（七）监管银行

1、济宁银行股份有限公司梁山支行

住所：山东省济宁市梁山县新城区金线岭路路西文体中心西门
对过

负责人：姚黎明

联系人：赵斌

联系地址：济宁市梁山县新城区金线岭路路西文体中心西门对
过

电话：0537-6558088

传真：0537-6558088

邮政编码：272600

2、齐商银行股份有限公司济宁梁山支行

住所：山东省济宁市梁山县水泊街道水泊南路与虎头峰路交汇处西北角

负责人：卢琨

联系人：卢琨

联系地址：山东省济宁市梁山县水泊街道水泊南路与虎头峰路交汇处西北角

电话：13405375200

传真：0537-5170399

邮政编码：272600

（八）证券登记机构

1、中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

联系地址：北京市西城区金融大街10号

联系电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

2、中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：戴文桂

经办人员：王博

联系地址：上海市浦东新区杨高南路188号

联系电话：021-68870172

传真：021-58754185

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行人聘请的与本期债券发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

第十三节 法律意见

发行人聘请国浩律师（武汉）事务所担任本期债券发行律师。根据《法律意见书》，国浩律师（武汉）事务所对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下法律意见：

一、发行人本期债券已经按《公司法》、《证券法》、《管理条例》等有关法律、法规、规范性文件以及发行人《公司章程》规定的程序获得批准和授权，且该等批准或授权的内容合法有效，本次公司债券发行已经取得国家发改委注册。

二、发行人系依法有效存续的中华人民共和国境内注册的具有法人资格的法人企业，发行人不存在已发行的企业债券延迟支付本息的情形；发行人近三年无重大违法违规行为，根据《公司法》、《证券法》、《管理条例》等规定，具有发行本期债券的主体资格。

三、发行人申请发行本期债券符合《公司法》、《证券法》、《管理条例》等法律、法规及规范性文件规定的有关公司债券发行的各项实质条件。

四、发行人的股东依法存续，具有法律、法规和规范性文件规定担任股东或进行出资的资格。

五、发行人业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立、具有自主经营能力，能够依靠公司自身的人力资源、法人财产权、公司治理结构以及财务审计制度自主经营。

六、发行人主营业务突出，持续经营不存在法律障碍，且已聘

请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

七、发行人与其关联方近三年内不存在重大关联交易。

八、发行人及其子公司合法拥有其资产的所有权，资产权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷。

九、发行人的重大合同内容和形式上均不违反法律、行政法规的强制性规定，合法有效。

十、发行人执行的税种、税率均符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

十一、发行人不存在因环境保护、产品质量、劳动安全、人身权等原因产生的侵权之债。

十二、本期债券募集资金投向符合国家产业政策，符合《证券法》、《管理条例》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

十三、发行人及其控股子公司、控股股东及持有发行人5%以上股份的股东无重大诉讼、仲裁及被行政处罚的情况。

十四、发行人《募集说明书》及其摘要中引用法律意见书的内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏引致的法律风险。

十五、《募集和偿债资金账户监管协议》、《募集资金账户监管协议》、《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》均符合《中华人民共和国民法典》、《证券法》以及《管理条例》的规定，内容合法有效。

十六、担保人重庆兴农融资担保集团有限公司就本次担保行为已经履行内部审批程序，担保人已为发行人出具《担保函》，《担保函》真实有效，本次担保行为合法有效。

第十四节 其他应说明的事项

一、上市安排

本期债券发行结束1个月内，发行人将尽快向经批准的证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

二、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

三、相关承诺

本期债券最终发行规模及用于项目建设和补充营运资金占的比均符合企业债券管理的相关要求。

第十五节 备查文件

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人近三年经审计的财务报告；
- （二）信用评级报告；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债权代理协议；

投资者可以在本期债券存续期内工作日的上午9:30—11:30和下午2:00—5:00到下列地点查阅上述文件：

（一）山东水泊梁山城建投资有限公司

联系地址：山东省济宁市梁山县水泊街道忠义路1号

联系人：程敏、刘锦

电话：0537-7319868

传真：0537-7319868

（二）天风证券股份有限公司

联系地址：湖北省武汉市武昌区中北路217号天风大厦2号楼21层

联系人：徐利刚、韩冰、王剑波、刘璐涛

电话：027-87263062

传真：027-87618863

第十六节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，本公司符合发行本次公司债券的条件。

法定代表人签字：

修恒奎

山东水泊梁山城建投资有限公司



2022年9月30日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

佟振堂

佟振堂

张士胜

张士胜

邹杰

邹杰

山东水泊梁山城建投资有限公司

2022 年 9 月 30 日



发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

王震

王震

冯忠豪

冯忠豪

徐龙立

徐龙立

许圣芳

许圣芳

张正臣

张正臣

山东水泊梁山城建投资有限公司

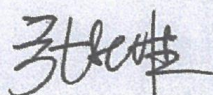
2022 年 09 月 30 日



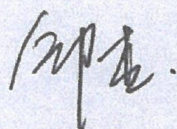
发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员签字：



张士胜



邹杰

山东水泊梁山城建投资有限公司

2020年9月30日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查,确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字: 徐利刚 王剑波 刘璐涛

法定代表人或授权代表人签字:

徐利刚

天风证券股份有限公司
2022年9月30日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读《2022年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券募集说明书》及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：

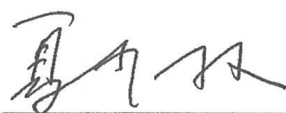


王亚军



高绿洲

律师事务所负责人：



夏少林

国浩律师（武汉）事务所

2022年9月30日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读 2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（编号“亚会审字（2021）第 01310056 号”、“亚会审字（2022）第 01310073 号”）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师签名：

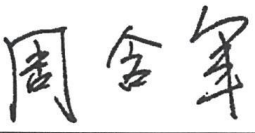


王宏兵



陈方

会计师事务所负责人签名：



周含军

周含军

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2022 年 9 月 30 日

信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读 2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。募集说明书及其摘要中引用的报告的内容并非是对某种决策的结论或建议，本机构不对任何投资行为和投资结果负责。

资信评级人员（签名）：

Yms

于

吴芳

评级机构负责人（签字）：

Yms

东方金诚国际信用评估有限公司



附表一：

2022 年山东水泊梁山城建投资有限公司公司债券发行网点

公司名称	角色	销售网点	联系地址	联系人	联系电话
天风证券股份有限公司	主承销商	债券业务总部▲	湖北省武汉市武昌区中北路 217 号天风大厦 2 号楼 21 层	王剑波	18701200331

附表二：

担保人 2021 年度合并资产负债表

单位：元

项目	2021 年初	2021 年末
货币资金	3,162,332,029.98	4,157,929,330.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收利息		
应收担保费	1,192,416.50	383,333.00
应收分担保账款		
应收代偿款	923,239,075.77	1,014,016,904.88
应收款项类金融资产	259,408,624.63	57,140,598.10
应收股利		
其他应收款	997,242,941.19	718,342,733.35
存出保证金	577,430,510.33	559,015,401.52
*金融投资	4,324,332,099.09	3,055,858,637.44
*交易性金融资产	3,101,901,528.70	2,068,261,779.88
*债权投资	923,257,120.39	729,423,407.56
*其他债权投资		
*其他权益工具投资	299,173,450.00	258,173,450.00
可供出售金融资产		
持有至到期资产		
委托贷款	377,301,032.00	564,599,202.06
长期股权投资	103,714,744.27	90,326,043.59
投资性房地产	33,048,816.19	34,902,726.30
固定资产	102,423,430.13	93,877,249.92
在建工程	189,380.53	317,851.01
使用权资产	4,699,539.02	4,218,495.99
无形资产	543,820.64	424,920.03
商誉		
长期待摊费用	881,467.81	771,837.88
抵债资产	340,812,094.62	547,284,190.55
递延所得税资产	279,016,689.51	367,080,172.99
其他资产	9,259,713,486.46	7,037,064,933.92
资产总计	20,747,522,198.67	18,303,554,562.60
短期借款	100,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
*交易性金融负债		
预收担保费	1,192,395,325.53	900,679,026.75
应付手续费		

存入保证金	500,167,996.26	514,525,849.23
应付分担保账款		
应付利息		
应付职工薪酬	56,540,424.77	68,596,933.06
其中：工资、奖金、津贴和补贴	53,991,358.00	66,590,523.47
应交税费	107,802,202.87	95,497,048.61
其他应付款	566,718,046.31	355,347,435.17
未到期责任准备金	501,615,930.78	434,871,510.15
担保赔损准备	1,860,123,863.90	2,260,341,544.69
租赁负债	4,699,539.02	4,284,057.34
预计负债		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款	4,590,000.00	4,590,000.00
递延所得税负债		1,311,217.55
其他负债	5,648,283,331.61	4,209,291,722.80
其中：应付股利	75,052,628.06	75,052,628.06
负债合计	10,542,936,661.05	8,849,336,345.35
实收资本（或股本）	5,799,816,098.85	5,799,816,098.85
国家资本		
集体资本		
法人资本	5,799,816,098.85	5,799,816,098.85
其中：国有法人资本	5,799,816,098.85	5,799,816,098.85
个人资本		
外商资本		
其他权益工具		
优先股		
永续债		
其他		
资本公积	2,660,163,185.80	1,900,163,185.80
减：库存股		
其他综合收益		
盈余公积	108,320,449.42	129,599,653.22
一般风险准备	77,108,565.27	108,237,212.39
担保扶持基金		
未分配利润	329,198,676.47	285,831,168.04
归属于母公司股东权益合计	8,974,606,975.81	8,233,647,318.30
少数股东权益	1,229,978,561.81	1,230,570,898.95
所有者权益（或股东权益合计）	10,204,585,537.62	9,454,218,217.25
负债和所有者权益（或股东权益）总计	20,747,522,198.67	18,303,554,562.60

附表三：

担保人 2021 年度合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2021 年度
一、营业收入	1,080,365,870.71	1,313,042,296.80
（一）已赚保费	752,407,829.79	987,484,531.60
担保业务收入	889,054,181.02	920,740,110.97
减：分出担保费		
提取未到期责任准备	136,646,351.23	-66,744,420.63
（二）投资收益（损失以“-”号填列）	44,034,461.51	36,158,297.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,996,869.57	892,285.52
*以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益		
（三）*净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
（四）公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,701,528.70	-6,865,274.15
（五）利息净收入（损失以“-”号填列）	232,757,141.48	254,515,585.02
利息收入	232,757,141.48	254,515,585.02
利息支出		
（六）汇兑收益（损失以“-”号填列）		
（七）其他业务收入	45,788,063.19	41,022,983.99
（八）资产处置收益（损失以“-”号填列）	134,053.70	
（九）其他收益	542,792.34	726,172.68
二、营业支出	708,168,281.80	1,066,482,188.04
（一）担保赔偿支出		
（二）手续费支出	10,945,711.89	14,658,672.88
（三）分担保费支出	87,135,811.26	53,744,934.16
（四）提取担保赔偿准备金	372,486,967.28	411,896,773.04
（五）税金及附加	9,057,586.56	6,744,111.90
（六）业务及管理费	153,166,138.87	182,577,863.13
（七）其他业务成本	20,104,484.58	39,445,660.49
（八）*信用减值损失（转回以“-”号填列）	15,671,651.33	328,687,792.42
（九）*其他资产减值损失（转回金额以“-”号填列）	39,599,930.03	28,726,380.02
（十）资产减值损失（转回金额以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	372,197,588.91	246,560,108.76
加：营业外收入	2,569,414.23	2,421,797.87
减：营业外支出	8,701,507.28	281,346.49
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	366,065,495.86	248,700,560.14
减：所得税费用	54,815,576.98	41,775,328.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	311,249,918.88	206,925,231.94
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	312,072,745.58	206,938,887.85
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-822,826.70	-13,655.91
六、其他综合收益的税后净额	-323,783.35	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-323,783.35	

1.以后不能重分类进损益的其他综合收益		
2.以后将重分类进损益的其他综合收益		
权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
其他债权投资公允价值变动		
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
*其他债权投资公允价值变动		
*金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
*其他债权投资信用损失准备		
现金流量套期损益的有效部分		
外币财务报表折算差额		
其他	-323,783.35	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	310,926,135.53	206,925,231.94
归属于母公司所有者的综合收益总额	311,748,962.23	206,938,887.85
归属于少数股东的综合收益总额	-822,826.70	-13,655.91
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

附表四：

担保人 2021 年度合并现金流量表

单位：元

项 目	2020 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
收到担保业务担保费取得的现金	1,033,613,228.13	637,922,316.63
收到再担保业务担保费取得的现金		
收到担保代偿款项现金	126,668,344.51	223,984,857.50
收到利息、手续费及佣金的现金	230,479,042.07	256,785,893.90
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,259,316,586.52	7,766,001,137.40
经营活动流入小计	5,650,077,201.23	8,884,694,205.43
支付担保业务赔付款项的现金	325,129,364.48	237,835,143.73
支付再担保业务赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金	10,945,711.89	14,658,672.88
支付给职工以及为职工支付的现金	100,714,220.38	131,069,413.85
支付的各项税费	167,933,682.57	191,905,376.76
支付其他与经营活动有关的现金	6,574,054,755.43	7,055,748,528.01
经营活动现金流出小计	7,178,777,734.75	7,631,217,135.23
经营活动产生的现金流量净额	-1,528,700,533.52	1,253,477,070.20
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资所收到的现金	19,308,924.39	9,277,515.35
取得投资收益收到的现金	40,828,667.55	35,242,319.43
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	20,000,000.00	48,660,532.40
收到其他与投资活动有关的现金	500,000,000.00	10,970.00
投资活动现金流入小计	580,137,591.94	93,191,337.18
投资支付的现金	516,270,000.00	311,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,980,163.25	1,659,015.70
投资活动现金流出小计	518,250,163.25	313,159,015.70
投资活动产生的现金流量净额	61,887,428.69	-219,967,678.52
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	580,000,000.00	
取得借款收到的现金	100,000,000.00	
发行债券收到的现金		
卖出回购投资收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	680,000,000.00	

偿还债务支付的现金		100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	149,448,710.03	203,912,091.59
偿付卖出回购投资支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	149,448,710.03	303,912,091.59
筹资活动产生的现金流量净额	530,551,289.97	-303,912,091.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-936,261,814.86	729,597,300.09
加：期初现金及现金等价物余额	5,718,593,844.84	4,782,332,029.98
六、期末现金及现金等价物余额	4,782,332,029.98	5,511,929,330.07

附表五：

发行人 2022 年 6 月末合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 6 月 30 日	2021 年 12 月 31 日
货币资金	247,841,249.62	144,413,722.90
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	487,662,594.77	270,718,159.61
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	1,078,021,766.35	999,667,420.99
其中：应收利息		
应收股利		
存货	10,859,101,923.25	10,362,875,046.55
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	234,180,113.29	213,297,088.83
流动资产合计	12,906,807,647.28	11,990,971,438.88
债权投资	35,550,000.00	35,550,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资	不适用	不适用
长期应收款		
长期股权投资	24,225,913.83	24,225,913.83
其他权益工具投资	95,770,000.00	95,770,000.00
可供出售金融资产	不适用	不适用
其他非流动金融资产		
投资性房地产	803,201,213.34	814,449,964.29
固定资产	10,685,392.85	10,038,592.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	1,321,379.59	1,346,013.93
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,321,167.72	6,321,167.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	977,075,067.33	987,701,652.22
资产总计	13,883,882,714.61	12,978,673,091.10
短期借款	329,990,000.00	321,830,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		20,000,010.00
应付账款	85,489,216.75	62,377,000.90
预收款项	951,014,226.71	592,646,067.57
合同负债		
应付职工薪酬	32,319.64	535,192.72
应交税费	36,628,241.68	31,332,010.76
其他应付款	2,915,403,267.51	2,241,600,771.76
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	478,724,383.52	441,389,948.50
其他流动负债		
流动负债合计	4,797,281,655.81	3,711,711,002.21
长期借款	1,985,680,000.00	2,224,253,127.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	46,000,000.00	53,000,005.15
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		

递延所得税负债		
其他非流动负债	420,439,802.00	404,998,802.00
非流动负债合计	2,452,119,802.00	2,682,251,934.15
负债合计	7,249,401,457.81	6,393,962,936.36
股本	906,387,000.00	906,387,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,115,689,760.56	5,115,689,760.56
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	56,723,680.04	56,723,680.04
未分配利润	555,680,816.20	505,909,714.14
归属于母公司所有者权益合计	6,634,481,256.80	6,584,710,154.74
少数股东权益		
所有者权益合计	6,634,481,256.80	6,584,710,154.74
负债和所有者权益总计	13,883,882,714.61	12,978,673,091.10

附表六：

发行人 2022 年 1-6 月合并利润表

单位：元

项目	2022 年 1-6 月	2021 年度
一、营业总收入	395,689,185.59	740,894,306.60
其中：营业收入	395,689,185.59	740,894,306.60
二、营业总成本	367,675,279.00	685,969,869.25
其中：营业成本	357,339,744.69	659,793,087.36
税金及附加	4,029,938.06	10,611,095.42
销售费用	1,323,834.99	6,412,976.88
管理费用	6,173,194.49	9,958,956.44
研发费用		
财务费用	-1,191,433.23	-806,246.85
其中：利息费用		
利息收入		941,925.83
加：其他收益	30,000,000.00	78,944,222.91
投资收益（损失以“-”号填列）		-1,088,305.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-19,818,278.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	58,013,906.59	112,962,077.01
加：营业外收入	150,658.14	137,274.01
减：营业外支出	245,088.49	282,152.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	57,919,476.24	112,817,198.54
减：所得税费用	8,148,374.18	10,670,278.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	49,771,102.06	102,146,919.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	49,771,102.06	102,146,919.85
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	49,771,102.06	102,146,919.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		

(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(4) 其他债权投资信用减值准备		
(5) 现金流量套期储备		
(6) 外币财务报表折算差额		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	49,771,102.06	102,146,919.85
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	49,771,102.06	102,146,919.85
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		

附表七：

发行人 2022 年 1-6 月合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年 1-6 月	2021 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	286,683,147.68	699,561,722.73
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	612,426,083.55	1,032,424,827.46
经营活动现金流入小计	899,109,231.23	1,731,986,550.19
购买商品、接受劳务支付的现金	697,026,601.22	1,881,078,019.31
支付给职工以及为职工支付的现金	3,506,591.04	6,017,659.65
支付的各项税费	26,108,591.29	41,951,715.96
支付其他与经营活动有关的现金	228,592,566.23	158,576,816.21
经营活动现金流出小计	955,234,349.78	2,087,624,211.13
经营活动产生的现金流量净额	-56,125,118.55	-355,637,660.94
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		179,549.67
投资活动现金流入小计		179,549.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	168,278.00	905,946.48
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		35,175.16
投资活动现金流出小计	168,278.00	11,941,121.64
投资活动产生的现金流量净额	-168,278.00	-11,761,571.97
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,022,290,000.00	364,503,127.00
收到其他与筹资活动有关的现金	749,675,106.65	1,281,730,044.70

筹资活动现金流入小计	1,771,965,106.65	1,646,233,171.70
偿还债务支付的现金	1,176,149,449.93	799,490,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	85,038,411.82	231,644,718.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	448,056,321.63	308,703,178.80
筹资活动现金流出小计	1,709,244,183.38	1,339,837,896.91
筹资活动产生的现金流量净额	62,720,923.27	306,395,274.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	6,427,526.72	-61,003,958.12
加：期初现金及现金等价物余额	61,413,722.90	122,417,681.02
六、期末现金及现金等价物余额	67,841,249.62	61,413,722.90