2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券募集说明书摘要

发 行 人：滕州市城市建设综合开发有限公司
主承销商：浙商证券股份有限公司
（本公告请见中国经济导报网 http://www.ceh.com.cn/债券公告频道）

声明与承诺

国家发展改革委对债券发行的注册，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对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，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，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。

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、高级管理人员或履行同等职责的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。

主承销商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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

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。

企业承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视为同意《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券之债券持有人会议规则》、《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券之债权代理协议》。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中"风险因素"等有关章节。

一、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济与金融政策、经济周期以及国际环境变化的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率且存续期限较长，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者面临债券价值变动的不确定性。

二、发行人是滕州市最主要的保障房项目建设主体，但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、保障房政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除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。

三、2019-2021年度和2022年1-9月，发行人净利润分别为21,136.57万元、160,219.91万元、28,421.43万元和15,792.34万元。其中获得的补贴收入分别为0万元、169,976.97万元、0万元和0万元。2020年度受疫情影响，发行人主营业务盈利下滑，但由于符合政府补助要求的工程于当年完工结算，相应的政府补贴集中确认导致公司净利润大幅增长，2020年度发行人利润对政府补贴的依赖较大。尽管预计未来发行人经营情况将维持稳定，但若将来项目建设未持续获得政府补贴，将对公司的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

四、2019-2021年度和2022年1-9月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为22,363.33万元、-27,316.44万元、77,521.93万元和10,651.78万元。发行人经营活动现金流波动较大主要为发行人经营性往来款收支规模变动较大所致。最近三年及一期，发行人的筹资活动现金流净额分别为-26,327.47万元、-61,267.72万元、-50,364.62万元和-16,245.60万元，呈净流出状态，期末现金及现金等价物余额为115,686.28万元、25,887.79万元、52,019.05万元和27,602.55万元，现金规模持续下降，将对公司维持日常经营活动产生一定的不利影响。

五、截至2019-2021年末和2022年1-9月，发行人存货余额分别为1,451,781.20万元、1,663,357.03万元、1,793,399.45万元和1,230,080.27万元，占总资产的比例分别为74.34%、67.09%、73.44%和72.40%，占比较高。发行人的存货主要系开发前期所投入的土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出和开发项目完工未结算的成本。若发行人存货余额继续增长，在未来不能及时的转化形成销售收入，可能会对发行人的短期偿债能力产生一定影响。

六、2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为204,519.08万元、475,297.00万元、409,248.18万元和305,173.66万元，占总资产的比例分别为10.47%、19.17%、16.76%和17.96%。发行人其他应收款主要是与财政局和棚户区改造指挥部等公司发生的拆借款以及其他公司形成的代付工程相关费用。虽然发行人其他应收款的交易客户主要为大型国有企业和政府事业单位，未来发生坏账的可能性较小，但一旦因外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

七、截至2021年末，发行人受限资产为178,606.66万元，占净资产的比例为27.09%，主要包括受限货币资金和存货。受限货币资金主要为保证金、定期存单质押等；受限存货主要为存货中因借款抵押的土地资产。

八、截至2021年末，发行人有息债务为740,557.17万元，其中长期有息债务为378,834.40万元，占有息债务总额的比例为51.16%。随着发行人业务的持续发展，发行人所开发项目增多及施工进度不断推进，相应借款也同步增加。如果发行人的自有资金不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司债务规模增加，财务费用相应增加，从而对发行人的偿债能力产生一定影响。

九、发行人处于投资高峰期，预计未来三年资本性支出较大，滕州市的棚户区改造和保障房等基础设施建设需持续投入，投资规模扩张较快，发行人需要通过综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，以满足投资需求。随着滕州市基础设施建设投资的进一步增加，发行人存在未来资本支出压力较大的风险，发行人各项工程建设施工的前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。发行人未来资本支出规模较大，如果未能做好融资安排，筹集到业务发展所需资金，将对发行人正常经营活动产生影响。同时，发行人长期维持较高的资本性支出，项目建成后能否按预期实现收益也存在一定不确定性。

十、经国家发展和改革委员会审批并同意注册的本次债券名称为"2022滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券"。由于本次发行时间为2023年，按照企业债券命名惯例，本期债券名称更改为"2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券"。

本次名称变更不改变原签订的与本次发行相关的法律文件效力，原签订的《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券之债权代理协议》、《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》、《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券募集资金监管账户及偿债账户监管协议》等相关法律文件对更名后的债券继续具有法律效力。

第一节 释义

在本募集说明书摘要中，除上下文另有规定外，下列词汇具有以下含义：

发行人、公司、本公司	指	滕州市城市建设综合开发有限公司
本次债券	指	2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券
本期债券	指	2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券
本次发行	指	发行人本次发行总额不超过5亿元的"2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券"
募集说明书	指	2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券募集说明书
控股股东	指	滕州城建集团有限公司
实际控制人	指	滕州市国有资产监督管理局
主承销商、簿记管理人	指	浙商证券股份有限公司
债权代理人	指	日照银行股份有限公司枣庄分行
审计机构、会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）及北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	山东康桥律师事务所
监管银行	指	日照银行股份有限公司枣庄分行
专业投资者	指	《证券期货投资者适当性管理办法》规定的专业投资者
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司
中投保公司、担保人	指	中国投融资担保股份有限公司
承销团	指	主承销商为本期发行组织的，由主承销商、副主承销商和分销商组成的承销团。
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
中证登上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向主承销商发出申购订单，主承销商负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券的最终发行规模及发行利率的过程。
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额对应的款项。
《债权代理协议》	指	发行人与日照银行股份有限公司枣庄分行签订的《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券之债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券债券持有人会议规则》
《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》	指	发行人与日照银行股份有限公司枣庄分行签订的《2022年滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券募集资金监管账户与偿债账户监管协议》
《公司章程》	指	《滕州市城市建设综合开发有限公司章程》
《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》
《管理通知》	指	指《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《3127号文》	指	指《国家发展改革委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127号）
《1327号文》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327号）
《3451号文》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步强化企业债券风险防范管理有关问题的通知》（发改办财金〔2012〕3451号）
《2881号文》	指	《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）
《19号文》	指	《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）
报告期	指	2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月
近三年	指	2019年度、2020年度和2021年度
工作日	指	商业银行对公营业日（不包含法定节假日或休息日）
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和/或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注：本募集说明书摘要中部分计算在尾数上的差异是由四舍五入造成的。

第二节 风险揭示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，应特别认真地考虑下述各项风险因素：

一、与本期债券相关的投资风险和对策

（一）利率风险

市场利率受到国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策、国际环境变化以及其他因素多方面的影响，具有一定的波动性。由于本期债券为固定利率且期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使实际投资收益具有一定的不确定性，如果市场利率上升则会降低投资收益水平。

对策：本期债券的利率水平已充分考虑了债券存续期外部环境的可能变动对债券市场利率水平的影响，并考虑了对利率风险的补偿。本期债券在发行结束后申请在经批准的证券交易场所上市流通，如上市申请获得批准，本期债券流动性的增加在一定程度上为投资者提供规避利率风险的便利。

（二）流动性风险

鉴于本期债券发行结束后才能进行本期债券具体上市的审批事宜，发行人目前并无法保证本期债券一定能够按照预期的时间在相关的证券交易场所上市，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

对策：本期债券发行结束，主承销商协助发行人尽快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，为投资者拓宽债券转让的渠道，主承销商也积极促进本期债券交易的进行。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险会有所降低。

（三）偿付风险

由于募集资金投资项目的建设周期和投资回收期较长，本期债券募集资金投资项目在债券存续期内产生的收益和现金流可能无法足额支付本期债券的本息；或者受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付。

对策：目前，本期债券筹集资金投资项目均已经过发行人详细周密的研究和论证，并已经获得国家有关部门批准。公司进一步提高项目管理与经营效率，严格控制成本支出，保证工期，争取早日建成并创造效益。另外，发行人及其下属子公司良好的资产流动性和强大的融资能力也为本息的兑付提供了有力的保障。

（四）募投项目投资风险

本期债券募集资金投资项目属于棚户区改造项目，经过严格的论证与测算，在经济、技术方面均具有较好的可行性。但是，工程总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间建筑材料、设备和劳动力成本上涨，将对施工成本造成一定影响。本次投资项目在项目建设开始后持续投入资金规模较大，存在一定资金压力，项目实际投资有可能超出预算，施工期限也可能延长，影响项目按期竣工及正常投入运营，从而影响发行人的盈利水平。

对策：发行人认真执行工程建设计划，严格实行计划管理，尽量避免工程延期、施工缺陷等风险。另外，本期债券募集资金投资项目的设计和建设均由技术过硬、经验丰富的公司承担，关键工程经过反复论证，并由专业人员作为现场代表，跟踪项目施工进度，确保项目施工质量。发行人还在本期债券存续期内进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，并如期按质竣工和交付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，最近三年的贷款偿还率和利息偿付率均为100.00%，能够按约定偿付贷款本息，目前发行人不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。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。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素使发行人的财务状况发生不利变化，可能会导致发行人出现不能按约定偿付到期债务本息或在业务往来中发生严重违约行为的情况，亦将可能使本期债券持有人受到不利影响。

对策：发行人科学合理地制订了经营计划，做好资金统筹管理，通过多种渠道和方式进行资金筹措。同时，发行人加强财务预算管理，对经营和财务方面重大事项履行必要的审核和决策程序，并积极落实融资和偿债计划，保障公司业务经营的稳定和各项债务按时兑付。

二、与发行人业务相关的风险和对策

（一）财务风险

1、发行人资产负债率较高，净利润出现下滑，存在一定的偿债压力

最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为75.93%、74.60%、73.00%和67.29%，剔除预收账款后的资产负债率分别为72.00%、70.44%、67.52%和58.44%。发行人承担当地的众多保障房建设任务，项目建设均进行了较大规模的融资，同时项目建设过程中应付购买原材料款项及支付工程款较大，导致负债水平较高。截至2021年末，发行人有息债务为740,557.17万元，有息债务规模较大。发行人2021年度净利润为28,421.43万元，较2020年度下降131,798.48万元，下降规模较大，主要由于2021年度政府补贴规模下降，同时居住保障房承建和商品房开发业务成本较2020年度增加，导致发行人净利润下降。发行人资产负债率较高，同时净利润水平下降，存在一定的偿债压力。

对策：发行人债务规模较大一方面是因为主业的快速发展以及未来发展规划需要；另一方面是有效利用财务杠杆，扩大经营成果的要求。债务资金的运用对发行人业务发展起到了积极的作用，有效推动了发行人项目建设，具有稳定的偿还基础。发行人债务规模相对于发行人资产规模而言，仍处于较为合理的水平。发行人强化负债管理水平，积极推动长期债务替代短期债务，同时严格控制债务总体规模，降低财务风险。

2、存货占比高及流动性弱的风险

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人存货余额分别为1,451,781.20万元、1,663,357.03万元、1,793,399.45万元和1,230,080.27万元，占总资产的比例分别为74.34%、67.09%、73.44%和72.40%，占比较高。发行人的存货主要系开发前期所投入的土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出和开发项目完工未结算的成本。若发行人存货余额继续增长，在未来不能及时的转化形成销售收入，可能会对发行人的短期偿债能力产生一定影响。

对策：发行人将持续关注资产流动性不足的问题，提前做好流动性安排，努力提高资产流动性，减少流动性不足资产的占比。

3、对政府补贴依赖较大的风险

2019-2021年度和2022年1-9月，发行人净利润分别为21,136.57万元、160,219.91万元、28,421.43万元和15,792.34万元。其中获得的补贴收入分别为0万元、169,976.97万元、0万元和0万元。2020年度受疫情影响，发行人主营业务盈利下滑，但由于符合政府补助要求的工程于当年完工结算，相应的政府补贴集中确认导致公司净利润大幅增长，2020年度发行人利润对政府补贴的依赖较大，2021年度由于未再继续确认政府补贴，净利润规模出现较大回落。尽管预计未来发行人经营情况将维持稳定，但若将来项目建设未持续获得政府补贴，将对公司的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

对策：发行人在完成既定的政府性项目的情况下积极进行业务转型，实现公司经营与市场的对接，降低对政府补贴的依赖性。随着市场化程度的提高，公司经营性现金流更加健康，公司抵抗政府财政支持风险的能力大大增强。

4、对外担保规模增长的风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为126,504.36万元，占净资产比例为19.18%。发行人对外担保主要是对滕州市各国有企业的担保，担保风险较小，但随着公司未来经营业务的扩大对发行人现金流以及信用风险要求的进一步提高，以及市场化程度提高对被担保国有企业经营活动不断带来挑战，如果不能够合理控制对外担保金额和提前防范被担保主体的经营风险，将会给发行人自身带来潜在的财务风险。

对策：在担保管理方面，公司建立了完善的担保管理体系。因特殊需要对外提供担保的，公司要求对外担保应当遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。公司目前对外担保对象主要为国有企业，目前经营状况稳定、信誉良好，公司产生或有负债的风险较低。公司已建立企业对外担保的跟踪监督机制和风险防范机制，定期了解被担保企业的财务经营情况，对其偿债能力进行动态分析，以及时防范风险。公司已建立企业对外担保风险防范的紧急处理预案，提高相关不利事项出现后的反应速度和处理能力，在风险状况发生后积极以法律手段维护自身利益。

5、未来资本性支出较大的风险

发行人处于投资高峰期，预计未来三年资本性支出较大，滕州市的棚户区改造和保障房等基础设施建设需持续投入，投资规模扩张较快，发行人需要通过综合利用直接融资渠道和间接融资渠道来筹措资金，以满足投资需求。随着滕州市基础设施建设投资的进一步增加，发行人存在未来资本支出压力较大的风险，发行人各项工程建设施工的前期资金投入量大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。发行人的融资能力取决于自身的财务状况、宏观经济环境、国家产业政策及资本市场形势等多方面因素。发行人未来资本支出规模较大，如果未能做好融资安排，筹集到业务发展所需资金，将对发行人正常经营活动产生影响。同时，发行人长期维持较高的资本性支出，项目建成后能否按预期实现收益也存在一定不确定性。

对策：发行人目前的资产负债率维持在相对正常水平，盈利能力良好，净利润保持在较高水平，整体资质较好。同时，针对较大的拟建、在建项目资金需求，发行人充分利用资本市场多渠道筹集资金，有效降低融资成本并进一步调整长短期债务结构，使之与投资项目资金的使用相匹配，并力争控制融资成本，进而降低财务风险。

6、受限资产规模较大风险

截至2021年末，发行人受限资产为178,606.66万元，占净资产的比例为27.09%，包括受限货币资金和存货。受限货币资金主要为保证金、定期存单质押等；受限存货主要为存货中因借款抵押的土地资产。发行人受限资产以存货中受限土地资产为主，其变现受市场价格波动影响较大，故受限资产在一定程度上影响发行人偿债能力。

对策：针对抵押担保土地资产集中变现难度大的风险，发行人将加强运营管理，切实保证土地资产的保值增值，待相关贷款逐步兑付和到期，该部分土地将被逐步释放，从而大大提高公司资产的流动性。对于受限的货币资金，如发行人票据保证金、定期存单质押等，发行人已做好流动性管理，保障资金运转效率。

7、经营活动现金流变动较大及投资活动和筹资活动现金流持续净流出，导致项目建设资金来源不稳定的风险

2019-2021年度，发行人经营活动产生的现金流净额分别为22,363.33万、-27,316.44万元和77,521.93万元，发行人经营活动现金流波动较大。同时，报告期内发行人投资活动和筹资活动产生现金流净额均为负，对于未来项目建设投资现金流的保障作用有限。鉴于发行人项目未来建设投资额较大，且施工进度、实际投资额、竣工验收均可能因为国家政策变动、城市规划变动、自然灾害、意外事故等多种原因出现项目中断、延迟交付等现象，因此未来建设项目对发行人经营活动现金流的贡献亦存在不确定性。如果发行人不能通过主营业务获取稳定的经营活动现金流，则会提高发行人资金管理难度，有可能因为管理不善而出现资金周转困难。此外，经营活动现金流的不稳定，也会增加发行人在本期债券存续期内合理安排还本付息工作的难度。如果出现经营活动现金流不足，而发行人又不能及时通过筹资活动筹措还本付息资金的情况，则会影响本期债券的偿债能力。

对策：针对前述风险，发行人已切实加强市场化转型，提高各业务板块经营活动的获现能力。同时，发行人密切关注金融市场的融资政策的走势和变动，保持和相关金融机构的沟通，减少相关政策变化对公司现金流的不利影响。

8、其他应收款项金额较大产生的回收风险

2019-2021年末及2022年9月末，发行人其他应收款账面价值分别为204,519.08万元、475,297.00万元、409,248.18万元和305,173.66万元，占总资产的比例分别为10.47%、19.17%、16.76%和17.96%。发行人其他应收款主要是与财政局和棚户区改造指挥部等公司发生的拆借款以及其他公司形成的代付工程相关费用。截至2021年末，发行人非经营性其他应收款为22,265.32万元，占其他应收款比例为5.22%，均为往来借款。虽然发行人其他应收款的交易客户主要为大型国有企业和政府事业单位，未来发生坏账的可能性较小，但一旦因外部形势发生重大变化，造成发行人其他应收款无法正常回收，将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响。

对策：发行人不断加强非经营性往来款的审批和管理，同时致力改善对政府部门及相关单位、当地国企的往来款项余额较高的情况，加大清收和回款力度，提高公司资产流动性。针对清收期限较长的其他应收款，发行人根据协议及时了解债权的清收进展情况，对出现的新情况、新问题督促协议各方及时予以协调和解决，确保按协议约定的清偿顺序进行回收。

9、与政府相关的工程项目账面价值占比较大产生的回款风险

报告期内，发行人承接的各类道路施工、棚改和代建项目较多，与政府相关的各类工程项目账面价值占比较大，建设周期较长，投资支出较大，尽管相关工程项目已签署协议，但实际执行过程中仍存在一定的回款风险。

对策：在承接、建设工程项目的过程中，发行人在各环节加强和政府相关部门的业务沟通，争取上级政府部门更多的支持，提高相关项目的回款效率。

10、发行人现金及现金等价物规模较小的风险

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-4,073.38万元、-89,798.50万元、26,131.27万元和-8,042.59万元，报告期内现金及现金等价物净增加额累计为-75,783.20万元，呈净流出状态。发行人现金及现金等价物规模减少，可能导致发行人营运资金短缺，日常经营活动中的款项无法及时支付，进而影响发行人正常运营和资信情况。

对策：发行人积极做好货币资金的统筹管理，做好资金预算计划，同时发行人不断加强在日常经营活动中的资金管理和审批工作，根据营运资金需求提前做好资金调拨管理工作。

11、发行人合并报表范围变化导致资产及负债规模变动的风险

截至2022年9月末，发行人资产总额较2021年末下降743,058.45万元，负债规模较2021年末下降639,455.35万元，所有者权益规模较2021年末下103,603.11万元。上述变化主要系发行人合并报表范围内子公司山东天行健发展有限公司、山东新城建房地产开发有限公司及山东新发物业管理有限公司股权陆续划出，不再纳入合并范围，导致发行人合并口径资产负债规模出现较大变动。发行人合并范围的变化后合并口径的资产及负债规模出现大幅变动，导致财务风险增加。

对策：发行人将持续加强资产负债管理，对于持股变动导致的合并报表范围变化情况积极做好信息披露和风险控制工作，并不断完善在资产及负债规模出现较大变动的情况下对于财务风险的应对措施。

（二）经营风险

1、经济周期风险

国家宏观经济的整体运行态势、固定资产投资规模、城镇化发展所处的阶段，都会对公司业务的发展和扩张产生影响。目前我国正处在经济转型升级时期，经济增长和固定资产投资等都具有不确定性因素，若宏观经济进入下行周期或者我国经济增长速度显著放缓，固定资产投资规模大幅下降，而发行人未能对此有合理预期并相应调整经营策略，则可能会对发行人的经营业绩产生影响。

对策：发行人主要从事城市基础设施建设等业务，盈利能力较好，受投资收益波动的影响相对较小。随着国民经济的快速增长和滕州市经济发展水平的不断提高，该地区对城市基础设施和住房的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也随之提高，因而发行人抵御投资收益波动风险的能力也逐步增强。同时，发行人依托自身综合经济实力，提高管理水平和运营效率，提高公司的核心竞争力，最大限度地降低了投资收益减少对发行人盈利能力造成的不利影响，实现真正的可持续发展。

2、公司治理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力是发行人盈利情况的重要影响因素，因此，发行人的经营决策或者内部控制失误将会对其盈利产生不利影响。

对策：发行人进一步加强与政府的沟通、协商，争取在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，引进先进管理经验和优秀的管理人才，使公司的管理始终能与外部环境的变化相适应；加快市场化机制改革并进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，提高整体运营实力和效率；加大对投资企业的监管力度，防范经营风险，保证公司的健康发展。

3、项目建设风险

发行人承建的项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

对策：项目实施过程中，发行人加强对工程建设项目的监理，确保项目施工质量；同时实行建设项目全过程跟踪审计，采取切实措施控制资金支付，避免施工过程中的费用超支、工程延期、施工缺陷等风险，确保项目建设实际投资控制在预算内。

（三）管理风险

1、发行人内部管理风险

发行人目前已建立了较为规范的管理体系，经营运作较顺畅，随着经营规模的进一步扩大，发行人面临着保持员工队伍的稳定、提升员工素质、加强发行人内部控制和财务管理等多方面的管理风险。如果发行人在管理方面不能及时跟进，组织机构设置不合理，重大投资决策、财务安全、人力资源管理等管理制度不完善，将会给发行人的生产经营和整体发展带来不利的影响。

对策：发行人根据法律法规和战略目标的需要，完善内部管理体制，加强子公司的管控力度，从投融资、财务管理和经营业绩等方面完善法人治理结构，不断提升经营决策效率。

2、安全生产风险

近年来，国家对生产的安全问题越来越重视，要求有关公司完善提高安全生产水平，根据国务院颁布的《关于进一步加强安全生产工作的决定》（国发【2004】2号），要求进一步强化安全生产的工作重点和政策措施以及建设部要求全国建设系统认真贯彻和落实的文件精神。发行人所处行业的业务活动多发生在较为复杂、艰苦、施工难度高的作业环境中。虽然现有的条件和措施能满足安全法规条例的要求，但依然不能排除配套设施不完善、关键技术创新不足、自然灾害及其他原因造成的安全事故等多种因素可能对企业生产经营造成的影响。发行人虽然始终高度重视安全生产工作，但是仍不能完全排除未来发生重大安全事故的可能性，一旦发生重大生产安全事故，则可能给发行人的生产经营造成负面影响。

对策：发行人制定了完善的工程管理制度，对项目施工建设阶段的安全进行有效控制。发行人及下属各参建单位已建立工地现场安全、文明生产管理制度，项目管理公司、监理单位定期和不定期对施工建设进行检查；所有建设工程的施工组织设计，都有安全技术措施，对吊装、深基坑、高大支模、拆除等特殊工程，编制专项安全技术方案，经论证后方组织实施。发行人不断强化安全生产的意识，进一步规范安全检查和监控措施，降低潜在的安全风险。

（四）政策风险

1、房地产行业风险

2010年4月以来国家对房地产市场实施了以遏制房价过快上涨为中心的调控，密集出台了一系列调控政策，房地产市场在政府监管、金融、税收、土地交易、房源供应、需求管理等多个方面出现了诸多变化。未来国家仍可能进一步加强对房地产行业的调控，将可能对公司的经营成果和未来发展产生一定的不利影响。

对策：发行人在房地产项目建设中，设立专门的项目部门负责科学合理的控制项目投资建设进度，做好资金计划，定期向公司主要负责人汇报项目情况，在符合国家政策要求的前提下对项目建设具体工作进行灵活调整。同时，发行人积极与发改委、住建局、国土局等单位进行政策法规上的沟通，及时把握最新要求以调整工作安排。

2、国家政策风险

发行人是滕州市重要的保障房项目建设主体，但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、保障房政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除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。

对策：针对未来政策变动风险，发行人不断加强与主管部门的联系，积极收集相关行业及监管政策信息，准确掌握行业动态，了解和判断监管政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

第三节 发行条款

一、债券发行依据

本期债券业经国家发展改革委发改企业债券【2023】15号文件同意注册公开发行。本期债券发行申请经由滕州市城市建设综合开发有限公司2022年4月22日执行董事决议及2022年5月13日滕州市城建集团有限公司的批复批准。

二、本期债券发行条款

（一）债券名称：2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券（简称"23滕州城建债01"）。

（二）发行人：滕州市城市建设综合开发有限公司。

（三）注册文件：本期债券于2023年1月6日经《国家发展改革委关于滕州市城市建设综合开发有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2023】15号）注册成功，注册金额为人民币5.00亿元。

（四）本期债券发行总额：本期债券发行规模为不超过人民币5.00亿元。

（五）债券期限：本期债券为7年期固定利率债券，同时设置本金提前偿付条款，债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

（六）债券面值：人民币100元。

（七）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1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。

（八）债券利率：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。

（九）募集资金用途：本期债券募集资金拟使用3.5亿元用于滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目建设，剩余1.5亿资金用于补充营运资金。

（十）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。

（十一）发行范围及对象：在承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记公司开户的境内合格机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

（十二）承销方式：余额包销。

（十三）主承销商：浙商证券股份有限公司

（十四）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为2023年3月20日。

（十五）发行首日：本期债券发行期限的第1日，即2023年3月21日。

（十六）发行期限：3个工作日，即2023年3月21日-2023年3月23日。

（十七）起息日：本期债券存续期限内每年的3月23日为该计息年度的起息日。

（十八）计息期限：本期债券计息期限自2023年3月23日起至2030年3月23日止。

（十九）付息日：2024年至2030年每年的3月23日为上一个计息年度的付息日（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）兑付日：本期债券附本金提前偿还条款，本期债券兑付日为2026年至2030年的3月23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）。

（二十一）计息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。本期债券年度付息款项自付息日起不另计息，本金自兑付日起不另计息。

（二十二）还本付息方式：本期债券每年付息一次，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在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，在债券存续期的第3年至第7年每年分别偿还债券发行总额的20%。每次还本时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券发行面值的20%乘以所持有债券张数偿还本金（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

（二十三）本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

（二十四）信用级别：经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体长期信用等级为AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为AAA。

（二十五）债券担保：本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十六）认购及托管方式：本期债券为实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管，由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。

（二十七）上市安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出债券上市或交易流通申请。

（二十八）税务提示：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金由投资者自行承担。

三、发行安排

本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券的簿记、配售的具体办法和要求已在主承销商公告的《2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券申购和配售办法说明》中规定。

四、认购与托管安排

（一）本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券主承销商设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

（二）通过上海证券交易所向机构投资者发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管记载，具体手续按照中国证券登记公司的《中国证券登记结算有限责任公司登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所发行部分的投资者须持有中国证券登记公司上海分公司的合格基金。

证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

（三）本期债券通过承销团成员的发行网点向在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行的具体发行网点见附表一。

（四）本期债券通过上海证券交易所向在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的境内机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行的具体发行网点见附表一中标注"▲"的发行网点。

（五）投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（六）本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关规定进行债券的转让和质押。

五、上市流通安排

本期债券发行结束后1个月内，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。

六、债券本息兑付办法

（一）利息的支付

1、本期债券在存续期限内每年付息一次。从本期债券存续的第3年至第7年每年应付利息随当年兑付的本金部分一起支付。本期债券的付息日为2024年至2030年每年的3月23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）。年度付息款项自付息日起不另计利息。

2、未上市债券利息的支付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券利息的支付通过登记机构和有关机构办理。利息支付的具体办法将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

3、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金由投资者自行承担。

（二）本金的兑付

1、本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期第3、4、5、6、7个计息年度末分别按照债券发行总额的20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还本期债券本金。每年还本时，本金按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值的20%以所持有债券张数偿还本金（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。托管机构将按照上述比例注销债券持有人持有的相应部分的本期债券。本期债券兑付日为2026年至2030年每年的3月23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），当年兑付本金部分自兑付日起不另计利息。

2、未上市债券本金的兑付通过债券托管人办理；已上市或交易流通债券本金的兑付通过登记机构和有关机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑付公告中加以说明。

七、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本债券募集说明书有关本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

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

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在经批准的证券交易场所上市或交易流通，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（四）在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地同意并接受该等债务转让：

1、本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

2、就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不低于原债券信用级别的评级报告；

3、原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

4、原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

（五）投资者同意日照银行股份有限公司枣庄分行与发行人签署《账户及资金监管协议》以及《债权代理协议》，制定《债券持有人会议规则》。投资者认购本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

（六）本期债券的债权代理人依据有关法律、法规的规定发生合法变更并依法就该等变更事项进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》的规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均应接受该决议。

第四节 募集资金运用

一、募集资金用途

本期债券注册金额为人民币5.00亿元，拟使用3.50亿元用于滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目建设，剩余资金用于补充营运资金。本期债券募集资金投资项目的投资规模、拟使用募集资金规模情况如下：

表：本期债券募集资金使用计划

单位：亿元

募集资金投向	项目实施主体	企业持股比例	项目投资总额	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
滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目	山东新兴置业有限公司	56.13%	23.22	3.50	15.07%	70%
补充营运资金	–	–	–	1.50	–	30%
合计				5.00		100.00%

发行人承诺本期债券募集资金不用于缴纳本次募投项目土地出让金。

二、募集资金投资项目审批情况

滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目已取得相关政府部门审批、核准文件，具体情况如下：

合法性文件名称	文号	发文机关	印发日期	主要内容
山东省建设项目备案证明	2020370481700300 6452号	滕州市发改局	2020-2-26	项目建设基本内容备案
建设项目环境影响登记表	20203704817000000428号	枣庄市生态环境局滕州分局	2020-03-09	项目主要环境影响、采取的环保措施及排放去向、公司法定代表人承诺
关于山东新兴置业有限公司滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）节能报告的审查意见	滕行审投字【2022】20号	滕州市行政服务审批局	2022-05-09	项目能源消费量和能效水平
土地证	鲁（2020）滕州市不动产权第0002840号； 鲁（2020）滕州市不动产权第0017206号； 鲁（2021）滕州市不动产权第0033738号 鲁（2022）滕州市不动产权第8012960号	滕州市自然资源局	2020-04-07 2020-09-23 2021-11-19 2022-06-02	
建设工程规划许可证	建字第370481202000076号 建字第370481202100103号	滕州市行政服务审批局	2020-10-20 2021-11-25	
建设工程施工许可证	370481202012090101号 370481202111290101号 370481202209060201号	滕州市行政服务审批局	2020-12-09 2021-11-29 2022-09-06	

该项目不存在强拆、强建的情况，符合有关法律、法规及规范性文件的要求和国家产业政策的规定。

该项目是滕州市的重点棚户区项目，项目中的560套安置房已纳入山东省棚户区改造计划中。

三、补充营运资金

公司主要从事当地的保障房建设等业务，其行业性质决定了需要较强的资金支持，因此对营运资金有持续性、相当规模的需求。本期债券募集资金可在一定程度上缓解未来经营和发展中流动资金压力，促进公司主营业务持续稳定的发展。此外，本期债券拟募集资金5.00亿元，其中3.50亿元拟用于募投项目建设，1.50亿元拟用于补充营运资金，符合《关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金【2015】1327号）及《对发改办财金【2015】1327号文件的补充说明》的相关规定，有助于降低发行人的资金流动性风险，增强发行人的持续经营能力及抗风险能力。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称：滕州市城市建设综合开发有限公司
法定代表人：杨列强
注册/实缴资本：人民币34,186万元
成立日期：1989年7月11日
统一社会信用代码：91370481169890686A
企业类型：有限责任公司（国有独资）
注册地址（住所）：山东省滕州市龙泉街道善国南路20号
联系地址：山东省滕州市龙泉街道善国南路20号
联系电话：0632-5551016
传真：0632-5826511
邮政编码：467000

经营范围：一般项目：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；建筑材料销售；普通机械设备安装服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；自有资金投资的资产管理服务；（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：建设工程设计；测绘服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

发行人成立于1989年7月，是滕州市人民政府为加快滕州市城市开发建设步伐，搞好城市基础设施和公共设施建设，优化整合国有资产，拓宽投融资渠道而设立的国有独资公司。发行人作为滕州市主要国有资产运营和政府性项目投融资建设主体，承担着投资市国有资产经营和基础设施建设等任务，有力地推动着滕州市城市开发建设的进程。

截至2021年末，发行人资产总计2,442,124.98万元，负债总计1,782,713.17万元，所有者权益合计659,411.82万元，资产负债率为73.00%；截至2022年9月末，发行人资产总计1,699,066.53万元，负债总计1,143,257.82万元，所有者权益合计555,808.71万元，资产负债率为67.29%。2021年度，公司实现营业收入316,980.30万元，净利润28,421.43万元；2022年1-9月，公司实现营业收入152,177.75万元，净利润15,792.34万元。截至2021年末，发行人不存在公立学校、公立医院、公园、事业单位资产等公益性资产，符合国发【2010】19号、财预【2010】412号和发改办财金【2010】2881号等文件的要求。

截至募集说明书签署日，发行人无重大违法违规和重大诉讼事项。

二、发行人历史沿革

1984年11月3日，滕县人民政府作出《关于公布县府机构设置情况的通知》【滕政发（1984）165号】，公布滕县城镇综合开发总公司属于局级企业单位。

1987年11月18日，滕县人民政府办公室作出《关于滕县城镇综合开发总公司更名为滕县城市建设综合开发公司的通知》【滕政办发（1987）59号】，同意将滕县城镇综合开发总公司更名为滕县城市建设综合开发公司，为事业单位，实行企业化管理，经费自理。

1989年7月11日，根据滕县人民政府办公室《关于滕县城镇综合开发总公司更名为滕县城市建设综合开发公司的通知》【滕政办发【1987】59号】、滕州市人民政府《关于印发<滕州市城市建设综合开发办法>、<滕州市城市建设拆迁安置办法>的通知》（滕政发【1988】37号），在滕州市工商局注册成立了滕州市城市建设综合开发公司，住所为善国中路8号，注册资金189万元，经济性质为全民所有制，经营范围：主营住宅区综合配套建设、道路桥涵建设，兼营房产统建。其主管部门与出资人均为滕州市城乡建设委员会，注册资金经滕州市审计事务所予以审计验证。

1991年3月25日，发行人注册资金由189万增加至209万元；

1995年3月24日，发行人注册资金由209万增加至298万元；

1996年2月，发行人注册资本由298万元增至1,051万元。滕州市城乡建设委员会计划用自筹资金采取分期投入形式投资300万元作为流动资金，发行人积累751万元。滕州市审计师事务所出具滕审事验字（94）第198号《注册资本金审计验证报告书》予以验证；

1999年1月，发行人注册资本增至2,180万元，滕州市审计师事务所出具滕审事验字（1999）第017号《验资报告》予以验证；

2000年6月，发行人注册资本增至5,186万元，枣庄信诚有限责任会计师事务所出具枣信会验字（2000）第82号《验资报告》予以验证；

2001年5月22日，发行人的经营范围变为：住宅区城市建设综合配套；房产统建；

2011年7月，发行人注册资本增至9,186万元。根据滕州市国有资产管理局《关于增加滕州市城市建设综合开发公司注册资本金的批复》（滕国资字【2011】24号），由滕州市国有资产管理局拨付至4,000万元，由市住房及城乡建设局用于对发行人的投资，增加发行人的注册资本金。山东舜天信诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（山东舜天信诚会验字（2011）第1086号）予以验证；

2013年4月16日，滕州市人民政府作出《关于滕州市城市建设综合开发公司国有股权无偿划转给滕州市国有资产管理局的批复》（滕政字【2013】43号），批复同意将滕州市住房和城乡建设局出资设立的滕州市城市建设综合开发公司100%的国有股权无偿划转给滕州市国有资产管理局持有，划转后由滕州市国有资产管理局依法对发行人行使出资人权利。2013年4月17日，滕州市住房和城乡建设局与滕州市国有资产管理局签订《企业国有股权无偿划转协议》，约定将滕州市住房和城乡建设局持有的发行人100%的国有股权无偿划转给滕州市国有资产管理局。2013年4月，发行人的出资人变更为滕州市国有资产管理局；

2013年4月18日，发行人注册资本增至34,186万元。根据滕州市国有资产管理局《关于增加滕州市城市建设综合开发公司注册资本金的批复》（滕国资字【2013】2号），同意由滕州市国有资产监督管理局代表政府增加对发行人投资25,000万元，增加发行人的注册资本金。山东舜天信诚会计师事务所有限公司出具《验资报告》（山东舜天信诚会验字（2013）第1018号）予以验证。

2020年5月21日，公司法定代表人变更为张健。

2020年9月17日，根据滕州市国有资产监督管理局《关于同意无偿划转滕州市城市建设综合开发公司国有股权的核准意见》（滕国资核字【2020】42号），滕州市国有资产监督管理局将持有的发行人100%国有股权无偿划转至滕州信华投资集团有限公司。2020年9月25日，发行人已完成工商登记变更。根据滕州市国有资产监督管理局于2020年12月3日出具的《关于同意滕州市城市建设综合开发公司实施公司制改制的核准意见》（滕国资核字【2020】66号），经滕州市国有资产监督管理局同意，发行人由非公司制企业整体改制为有限责任公司。2020年12月17日，发行人已完成工商登记变更，公司名称变更为：滕州市城市建设综合开发有限公司，经营范围变更为：一般项目：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；建筑材料销售；普通机械设备安装服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；自有资金投资的资产管理服务；（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：建设工程设计；测绘服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

2021年9月24日，滕州信华投资集团有限公司与滕州城建集团有限公司签订《国有产权无偿划转协议》，发行人股东由滕州信华投资集团有限公司变更为滕州城建集团有限公司，并于2021年9月26日完成工商变更登记。

2022年8月25日，公司法定代表人变更为杨列强。

发行人现在持有滕州市行政审批服务局于2022年8月25日颁发的统一社会信用代码为91370481169890686A的《营业执照》。自该次变化之后，发行人股权结构未发生变化。

截至签署日，公司注册资本及重大工商事项未发生其他变化。

三、发行人股东及实际控制人情况

2021年9月公司股东由滕州信华投资集团有限公司变更为滕州城建集团有限公司，实际控制人仍为滕州市国有资产监督管理局，截至募集说明书签署日，发行人实际控制人未发生变更。

截至募集说明书出具日，发行人的股东及实际控制人持有的公司股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

四、对其他企业的重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司投资情况

截至募集说明书出具日，发行人纳入合并报表范围的子公司共计3家。基本情况如下：

序号	子公司名称	注册资本（万元）	成立时间	持股比例（%）		表决权比例
				直接	间接	
1	山东新兴置业有限公司	18,008.00	2011.1.26	56.13	0.00	56.13
2	滕州东方圣典置业有限公司	22,500.00	2010.1.16	67.11	0.00	67.11
3	滕州东方中石发展有限公司	11,200.00	2005.3.18	68.75	0.00	68.75

（二）发行人重要合营或联营企业基本情况

截至2021年末，发行人主要联营企业有2家，详情如下：

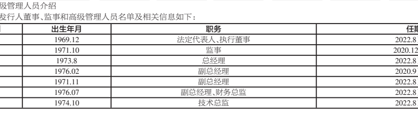
单位：万元、%

序号	企业名称	注册资本	持股比例
1	滕州市新兴房地产开发有限公司	5,000.00	30.38
2	滕州市正方新型建筑材料有限责任公司	618.00	12.94498

五、公司治理和组织结构

发行人依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业法人登记管理条例》及其他有关规定，制定了《滕州市城市建设综合开发有限公司章程》。公司设执行董事1名、经理1名、监事1名。执行董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。发行人组织结构完善，通过设立业务管理部、法务信访部、项目部、投融资部、财务审计部、党政办公室、人力资源部和行政后勤部等8个职能部门对公司日常运营实施管理。发行人组织结构如下图所示：

发行人组织架构图



六、发行人董事、监事、高级管理人员介绍

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事和高级管理人员名单及相关信息如下：

姓名	性别	出生年月	职务	任期
杨列强	男	1969.12	法定代表人、执行董事	2022.8至今
周君政	男	1971.10	监事	2020.12至今
刘成军	男	1973.8	总经理	2022.8至今
李春	男	1976.02	副总经理	2020.9至今
吴洪波	男	1971.11	副总经理	2022.8至今
吴玲玲	女	1976.07	副总经理、财务总监	2022.8至今
渠辉	男	1974.10	技术总监	2022.8至今

七、发行人违法违规情况

发行人报告期内不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法行为受到处罚等情形。发行人已经依法设立了执行董事、监事并聘任了公司高级管理人员，执行董事、监事及其他高级管理人员均具备相应的任职主体资格，发行人法人治理结构完整、有效。发行人对执行董事、监事和高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的规定。

截至募集说明书出具日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权、债券的情形。发行人董事、监事及高级管理人员除在公司及下属子公司任职外，不存在对外兼职的情况。

八、发行人主营业务情况

发行人的经营范围包括：一般项目：住房租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；建筑材料销售；普通机械设备安装服务；物业管理；房地产经纪；房地产咨询；自有资金投资的资产管理服务；（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：建设工程设计；测绘服务；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）

发行人主营业务包括保障房建设和部分商品房开发业务，目前业务集中在滕州市地区。发行人对滕州市保障房建设尤其是棚户区改造项目的实施，大大改善了城市低收入人群的居住条件，同时促进了滕州市整体经济的发展，对完善滕州市基础设施起到关键性作用。未来，发行人作为滕州市国有资产管理局的下属主要的保障房建设企业，将继续担负起滕州市保障房建设的重要使命，提高企业的核心竞争力。

（一）发行人主营业务情况

发行人最近三年营业收入情况如下：

表：发行人近三年营业收入结构表

单位：万元

板块	2021年度	2020年度	2019年度
居民保障房承建	277,861.46	207,761.02	251,560.58
商品房开发	36,731.06	32,893.25	13,609.39
商业地产	467.61	0.00	0.00
现代服务业	1,920.18	0.00	1,567.50
合计	316,980.30	240,654.27	266,737.46

2019-2021年度，发行人营业收入分别为266,737.46万元、240,654.27万元和316,980.30万元，主要由居住保障房承建和商品房开发收入构成。2020年度，发行人营业收入为240,654.27万元，较2019年度减少26,083.19万元。2020年度营业收入中，居住保障房承建收入为207,761.02万元，占营业收入比例为86.33%；商品房开发收入为32,893.25万元，占营业收入比例为13.67%。受新冠肺炎疫情影响，发行人保障性住房销售情况较往年发生一定幅度下降导致2020年发行人营业收入较2019年有所下降。2021年度，随着国内疫情逐渐缓和，居住保障房承建和商品房开发业务逐渐恢复，业务收入较2020年度分别增加70,100.44万元和3,837.81万元。

2019-2021年度公司营业成本分别为213,999.55万元、214,196.50万元和273,780.74万元。公司最近三年营业成本情况如下：

表：发行人近三年营业成本结构表

单位：万元、%

板块	2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
居住保障房承建	242,171.19	88.45	184,773.69	86.26	200,935.20	93.90
商品房开发	30,284.52	11.06	29,422.81	13.74	12,700.17	5.93
商业地产	461.98	0.17	0.00	0.00	0.00	0.00
现代服务业	863.04	0.32	0.00	0.00	364.18	0.17
合计	273,780.74	100.00	214,196.50	100.00	213,999.55	100.00

2019-2021年度，发行人营业成本分别为213,999.55万元、214,196.50万元和273,780.74万元，主要由居住保障房承建成本和商品房开发成本构成，报告期内保持稳定。居住保障房承建成本占发行人营业成本的比例最高，最近三年，发行人保障性住宅地产业务成本占营业成本的比例分别为93.90%、86.26%和88.45%。

2019-2021年度，发行人实现的毛利润分别为52,737.91万元、26,457.77万元和43,199.56万元。最新三年发行人的毛利率分别为19.77%、10.99%和13.63%。2019年度毛利率较高主要系当年确认的毛利率较高的项目比例较高所致。报告期内毛利润和毛利率具体如下所示：

表：发行人近三年毛利润和毛利率情况表

单位：万元、%

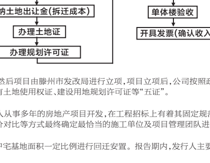
板块	2021年		2020年		2019年	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
居住保障房承建	35,690.27	12.84	22,987.33	11.06	50,625.38	20.12
商品房开发	6,446.53	17.55	3,450.44	10.49	909.22	6.68
商业地产	5.63	1.20	0.00	–	0.00	–
现代服务业	1,057.13	55.05	0.00	–	1,203.32	76.77
合计	43,199.56	13.63	26,457.77	10.99	52,741.91	19.77

发行人主营业务为保障房销售收入，每年不同项目确认收入的规模不同，因此毛利率会随着不同毛利率的项目确认收入占比不同而有所波动。2020年度，发行人保障房毛利率下降，主要是由于毛利率较高的大同南路东西寺院区域改造项目、滕州市塔寺南路区域、岗子街区域棚户区改造项目2020年确认收入较2019年规模下降，导致整体项目毛利率水平下降。2021年度，发行人毛利率增长主要是因为金河湾、大同天下等高毛利率的保障项目确认收入占比较高所致。

（二）发行人主营业务模式

1、保障房

保障房建设作为发行人最主要的业务，其经营模式、开发流程及销售模式如下：



（1）土地安排

保障房建设项目由滕州市拆迁办进行摸底，确认拆迁主体。然后项目由滕州市发改局进行立项，项目立项后，公司按照政府规定的拆迁管理办法对棚改区域进行拆迁，通过招拍挂程序获得相应地块并缴纳土地出让金，然后依次办理国有土地使用权证、建设用地规划许可证等"五证"。

（2）采购流程

采购流程方面，公司主要采用招投标模式选择建筑商。发行人从事多年的房地产项目开发，在工程招标上有着其固定规范的规章流程。一般而言，在开发项目的设计方案确定后，公司会通过多轮竞标，并通过业绩考察、资金实力以及报价对比等方式最终确定最恰当的施工单位及项目管理团队进行工程建设。

（3）回迁安置

项目主体竣工后，发行人根据安置办法对拆迁居民按照拆迁户宅基地面积一定比例进行回迁安置。报告期内，发行人主要安置房项目销售价格如下：

单位：元/㎡

项目主体	项目名称	2019年	2020年	2021年
发行人	威尼斯庄园	8000	8200	9800
发行人	善国盛景	–	8200	9800
东方中石	清华园棚户区改造项目	5870	6384	7360
新兴置业	大同南路东西寺院区域改造项目（大同天下）	7751	7815	7326
天行健	滕州市荆西商贸城区域棚户区改造项目	5350	5250	5710
新城建	九州清晏市民广场	4100	5200	4200
东方圣典	金河湾项目	7980	8200	9800

（4）销售模式

安置后剩余房屋由公司对外进行销售。对外销售的房屋，发行人主要采用自主销售的模式，所开发项目在达到政府规定的预售条件并取得《房地产预售许可证》后进行预售，所收到的客户付款计为预收账款，待项目符合销售条件后，公司进行正式销售，并和客户签订销售协议。客户付款可采用按揭贷款、一次性全额付清全款或分期付款方式进行付款，在交付后确认收入。

（5）盈利模式

保障房项目确认交付后，将过往客户预先支付购房款确认收入，扣除项目开发建设成本及费用后确认利润。

（6）收入确认

发行人主要从事保障房建设业务，其收入确认原则为：发行人开发的房产项目已经完工并验收合格，且将房屋交付给买方确认收入。

会计处理方式：

1、项目预售阶段，收到的购房者预付款，借记"银行存款"，贷记"预收账款"；收到来自政府的安置户购房补贴款，借记"银行存款"，贷记"其他应付款"；

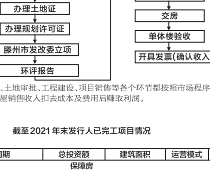
2、项目建设期间，支付给施工单位的款项，借记"存货一开发成本"，贷记"应付账款"或"预付账款"；现金流量表中，上述支出在"购买商品、接受劳务支付的现金"等经营活动产生的现金流出"中体现；

3、项目实物安置部分完工后，借记"存货-开发产品"，贷记"存货-开发成本"；向拆迁户完成房屋交付后，借记"其他应付款"、贷记"预收账款"；确认收入时借记"预收账款"、贷记"主营业务收入"。

完工后面向市场销售部分转入开发产品中，借记"存货一开发产品"，贷记"存货一开发成本"。每年末，发行人将根据按照交付业主的房屋规模确认营业收入。相应结转成本，借记"营业成本"、贷记"存货——开发产品"。上述收入在"销售商品、提供劳务收到的现金"中体现。

2、商品房

发行人商品房业务板块的业务模式如下：



发行人当前商品房业务采取市场化的运作模式，从项目立项、土地审批、工程建设、项目销售等各个环节都按照市场程序进行开发管理和销售。

发行人商品房业务与保障房业务的盈利模式基本一致，即房屋销售收入扣去成本及费用后赚取利润。

3、发行人已完工、在建、拟建项目情况

（1）已完工项目情况

截至2021年末发行人已完工项目情况

单位：万元、万平方米

项目名称	建设周期	总投资额	建筑面积	运营模式	已售面积	安置面积	已结转成本
保障房							
滕州市塔寺南路区域棚户区改造项目（金河湾A区）	2011.3-2017.9	167,000.00	60.67	安置	21.67	32.59	179,622.34
滕州市岗子街区域棚户区改造项目（金河湾B区）	2017.10-2019.7	70,863.03	21.06	安置	18.46	0.00	
滕州市岗子街区域棚户区改造项目（金河湾C区）	2016.12-2018.12	32,026.03	10.49	安置	9.47	0.00	
滕州市善南街道贾庄改造区域项目（一期）	2018.3-2021.3	57,800.00	11.42	安置	0.00	9.12	81,880.62
滕州市荆西商贸城区域棚户区改造项目	2013.11-2020.8	300,000.00	84.49	安置	10.50	33.40	19,472.78
大同路烟草厂区域改造工程（大同印象）	2014.1-2020.8	90,000.00	25.58	安置	9.90	9.20	37,529.83
大同南路东西寺院区域改造项目（大同天下）	2011.10-2018.12	626,048.09	189.50	安置	74.28	52.5	359,472.31

[illegible]

滕州市汽车六队区域棚户区改造项目	2019-2022	62,096.26	41,000.00	1.30	1.30	政府购买
孙楼鲁寨区域棚户区改造项目	2020-2023	605,000.00	369,100.00	36.00	139.38	安置
滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）	2020-2023	232,200.00	153,600.00	13.95	55.15	安置
滕州市木石镇凤翔小镇区域改造项目一期、二期	2017-2023	205,900.00	197,553.74	23.88	27.59	安置
大同中路区域改造建设工程（大同印象二期）	2019-2022	76,354.86	73,548.10	7.95	18.62	安置
滕州市北辛街道孙庄区域棚户区改造项目	2019-2023	313,070.51	15,100.00	23.16	73.59	安置
合计		1,494,621.63	849,901.84	106.85	315.63	
商品房						
善国盛景·怡园	2020-2023	173,870.00	112,960.83	10.90	29.57	销售
合计		173,870.00	112,960.83	10.90	29.57	

截至2021年末，公司在建保障房规划房屋总建筑面积为315.63万平方米，计划总投资为149.46亿元，已完成投资84.99亿元，尚需投资64.47亿元，未来资本支出压力较大。发行人在建保障房项目将在各年年初匡算当年投资需求，申报地方政府专项债券、政策性贷款作为主要筹资方式，同时通过申请银行借款、发行债券等方式作为补充渠道筹措资金。

（3）拟建项目情况

单位：年、万平方米、万元

项目名称	建设周期	预计总投资额	占地面积	建筑面积	项目性质
善南街道五里坂居区域改造建设工程项目	2021-2023	430,000.00	33.71	110.00	安置房
合计		430,000.00	33.71	110.00	

未来发行人拟建项目主要为善南街道五里坂村项目等，计划总投资43亿元，未来面临较大的筹资压力。

（4）报告期内项目收入确认情况

2019年度，发行人确认主营业务收入的项目构成如下所示：

单位：万元

项目类型	项目名称	项目收入	项目成本
保障房	大同南路东西寺院区域改造项目（大同天下）	47,518.18	32,260.13
	清华园棚户区改造项目	6,101.17	5,186.43
	大同路烟草厂区域改造工程（大同印象）	35,374.38	33,196.36
	滕州市荆西商贸城区域棚户区改造项目	62,940.48	59,460.46
	九州清晏市民广场	410.45	377.49
	滕州市塔寺南路区域、岗子街区域棚户区改造项目	99,211.77	70,454.43
	善国苑	4.15	0.00
	威尼斯庄园	1,690.96	1,497.46
	小计	253,251.54	202,432.66
商品房	东城名暴	11,918.43	11,202.72
	小计	11,918.43	11,202.72
合计		265,169.97	213,635.37

2020年度，发行人确认主营业务收入的项目构成如下所示：

单位：万元

项目类型	项目名称	项目收入	项目成本
保障房	大同南路东西寺院区域改造项目（大同天下）	40,356.54	35,169.44
	清华园棚户区改造项目	12,145.04	10,895.55
	大同路烟草厂区域改造工程（大同印象）	12,889.35	11,491.15
	滕州市荆西商贸城区域棚户区改造项目	45,255.65	40,248.71
	九州清晏市民广场	1,620.94	658.43
	滕州市塔寺南路区域、岗子街区域棚户区改造项目	14,713.65	13,349.46
	善国盛景	75,121.10	68,107.78
	海上明月	3,215.03	2,829.13
	威尼斯庄园	2,443.73	2,024.04
	小计	207,761.02	184,773.69
商品房	东城名暴	32,893.25	29,422.81
	小计	32,893.25	29,422.81
合计		240,654.27	214,196.50

2021年度，发行人确认主营业务收入的项目构成如下所示：

单位：万元

项目类型	项目名称	项目收入	项目成本
保障房	大同南路东西寺院区域改造项目（大同天下）	16,108.85	10,809.26
	清华园棚户区改造项目	14,096.63	10,799.14
	大同路烟草厂区域改造工程（大同印象）	22,566.39	22,152.32
	木石凤翔小镇	38,230.94	36,980.78
	滕州市荆西商贸城区域棚户区改造项目	45,894.35	33,726.58
	滕州市塔寺南路区域、岗子街区域棚户区改造项目	48,468.71	43,137.90
	海上明月	571.14	509.74
	善南街道贾庄改造区域项目（一期）	89,423.86	81,880.62
	善南-善北小区	28.68	30.12
	威尼斯庄园	2,471.91	2,144.72
	小计	277,861.46	242,171.19
商品房	东城名暴	27,478.33	22,504.75
	善国盛景怡园	9,252.73	7,779.77
	小计	36,731.06	30,284.52
合计		314,592.52	272,455.71

九、重大资产重组情况

报告期内，发行人不存在重大资产重组的情形。

十、发行人地域经济情况

（一）地区经济发展总体情况

2021年，预计全市生产总值实现850亿元，一般公共预算收入完成61.3亿元，固定资产投资完成300亿元。滕州在全国百强县排名前移18个位次，蝉联全省高质量发展先进县，滕州经济开发区晋升国家级经济技术开发区。产业结构持续优化，三次产业比例调整为9:47:44，"633"现代产业体系基本确立。工业经济势头强劲，规上工业企业发展到304家，高端装备、高端化工、新材料三大主导产业营业收入分别达到280亿元、300亿元、110亿元；山能鲁化成为枣庄市首家单体营收过百亿企业、荣获省长质量奖，联泓新科A股上市；连续获评"中国中小机床之都"、中国工业百强县。农业生产提质增效，累计建成高标准农田113.7万亩，农业机械化率达94%，获评"中国好粮油"示范县、全国渔业健康养殖示范县。现代服务业繁荣发展，限上企业发展到234家，过百亿元专业市场发展到4处，A级以上景区达到22家，获评国家电子商务进农村综合示范县、全国县域旅游综合实力百强县。

（二）公共财政预算收支

2021年，滕州市一般公共预算收入61.3亿元，完成调整预算的100%，增长10.1%，加上税收返还、转移支付补助、债券转贷收入、调入资金及上年结转收入等54.33亿元，收入总计115.63亿元。滕州市一般公共预算支出79.51亿元，完成预算的100.7%，同比增长31.1%，加上上解上级支出、债务还本支出、安排预算稳定调节基金及结转下年支出等36.12亿元，支出总计115.63亿元。

（三）政府性基金收支

2021年，滕州市政府性基金预算收入88.16亿元，完成预算的100%，加上上级补助收入、债券转贷收入及上年结转收入等38.44亿元，收入总计126.6亿元。滕州市政府性基金支出93.09亿元，完成预算的100%，增长3.4%，加上上解上级支出、债务还本支出、调出资金及结转下年支出等33.51亿元，支出总计126.6亿元。

（四）国有资本经营预算执行情况

2021年，滕州市级国有资本经营预算收入9211万元，完成预算的101.1%，增长6.4%，加上上级补助收入548万元，收入总计9759万元。滕州市级国有资本经营预算支出4874万元，完成预算的102.2%，增长25.9%，加上调出资金4000万元和结转下年支出885万元，支出总计9759万元。

（五）社会保险基金预算执行情况

2021年，滕州市级社会保险基金收入20.24亿元，完成预算的117.8%。滕州市级社会保险基金支出15.35亿元，完成预算的98.4%，年末滚存结余13.67亿元。

（六）区域内城市基础设施建设企业情况及融资情况

滕州市2021年度末主要城市基础设施建设企业基本情况及主要财务数据如下：

1、滕州信华投资集团有限公司

滕州信华投资集团有限公司成立于2019年2月3日，注册资本5,000万元，公司控股股东为滕州市国有资产监督管理局，持股比例为98.6488%。公司经营范围包括：城市建设项目开发和经营；房地产综合开发；对项目进行投资、参股和收购；企业策划、投资咨询；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，公司总资产为386.94亿元，净资产为119.43亿元，资产负债率为69.14%；2021年度，公司营业收入为57.35亿元，净利润为3.68亿元。截至2022年6月末，公司总资产为386.94亿元，净资产为119.43亿元，资产负债率为69.86%。

公司存续债券情况如下：

单位：%、亿元

证券简称	证券类别	发行日期	发行期限	票面利率	发行规模	余额
22滕信01	私募债	2022-06-14	3.00	5.50	5.00	5.00
22滕信02	私募债	2022-11-04	3.00	5.50	5.00	5.00

2、滕州市城市国有资产经营有限公司

滕州市城市国有资产经营有限公司成立于2003年5月16日，注册资本12,676万元，公司控股股东为滕州市国有资产监督管理局，持股比例为90%。公司经营范围包括：市政府授权范围内的国有资产投资、管理、经营、收益收缴；城乡基础设施投资、建设、经营；房地产开发经营、土地综合开发与整理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，公司总资产为240.62亿元，净资产为129.51亿元，资产负债率为46.17%；2021年度，公司营业收入为32.14亿元，净利润为1.46亿元。截至2022年6月末，公司总资产为246.78亿元，净资产为130.58亿元，资产负债率为47.09%。

公司存续债券情况如下：

单位：%、亿元

证券简称	证券类别	发行日期	发行期限	票面利率	发行规模	余额
23滕州国资MTN001	中期票据	2023-01-17	5.00	5.50	6.00	6.00
21滕资02	私募债	2021-09-29	5.00	5.50	5.00	5.00
20滕州国资MTN002	中期票据	2020-09-28	5.00	4.50	11.00	11.00
20滕州国资MTN001	中期票据	2020-02-20	5.00	3.76	5.00	5.00

3、山东信华发展有限公司

山东信华发展有限公司成立于1992年4月29日，注册资本12,780万元，中国农发重点建设基金有限公司和滕州信华投资集团有限公司分别持股60.25%和39.75%，公司实际控制人为滕州市国有资产监督管理局。公司经营范围包括：一般项目：工程和技术研究和试验发展；市政设施管理；城市公园管理；城市绿化管理；市场营销策划；企业管理咨询；信息技术咨询服务；认证咨询；供应链管理服务；企业形象策划；会议及展览服务；金属结构制造；金属结构销售；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；规划设计管理；房地产咨询；土地整治服务；新材料技术研发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；小微型客车租赁经营服务；新能源汽车整车销售；在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；建设工程施工；住宅室内装饰装修。（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）。截至2021年末，公司总资产为118.71亿元，净资产为47.21亿元，资产负债率为60.23%；2021年度，公司营业收入为21.64亿元，净利润为0.52亿元。截至2022年6月末，公司总资产为126.28亿元，净资产为47.38亿元，资产负债率为62.48%。

公司存续债券情况如下：

单位：%、亿元

证券简称	证券类别	发行日期	发行期限	票面利率	发行规模	余额
21滕房01	私募债	2021-08-30	3.00	7.00	3.00	3.00

4、山东滕建投资集团有限公司

山东滕建投资集团有限公司成立于2009年11月18日，注册资本48,406万元，公司控股股东为滕州市国有资产监督管理局，持股比例为53.93%。公司经营范围包括：项目投资：城镇基础设施建设与投资；房地产开发经营与营销策划；物业管理；装饰材料销售；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2021年末，公司总资产为141.14亿元，净资产为57.17亿元，资产负债率为59.49%；2021年度，公司营业收入为13.77亿元，净利润为1.88亿元。截至2022年6月末，公司总资产为141.42亿元，净资产为57.19亿元，资产负债率为59.56%。

公司存续债券情况如下：

单位：%、亿元

证券简称	证券类别	发行日期	发行期限	票面利率	发行规模	余额
19滕投03	私募债	2019-11-08	5.00	7.20	2.00	1.00
21山滕01	私募债	2021-10-29	3.00	6.80	5.00	5.00
19滕投01	私募债	2019-05-28	5.00	7.18	10.00	10.00

截至募集说明书出具日，除本次债券外，滕州市已注册未发行企业债券的情况如下：

发行主体	债券注册名称	注册规模	注册时间
滕州市城市国有资产经营有限公司	2022年滕州市城市国有资产经营有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券	15.00亿元	2023年1月3日

第六节 发行人财务情况

一、发行人近年财务报告编制基础及审计情况

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2019年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告"〔2020〕京会兴审字第69000199号"；中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2020年度和2021年度的财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告"中兴财光华审会字（2021）第211081号"及"中兴财光华审会字（2022）第211030号；发行人2022年1-9月财务数据未经审计。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自上述审计报告和财务报表。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报告以及募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。

二、发行人报告期内主要财务数据

（一）发行人报告期内主要财务数据及指标

1、发行人2019-2021年末及2022年9月末合并资产负债表摘要（完整合并资产负债表见附表二）

单位：万元

项目	2022年9月30日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产合计	1,689,976.81	2,422,766.58	2,459,001.67	1,936,805.69
非流动资产合计	9,089.72	19,358.41	20,305.50	16,112.30
资产总计	1,699,066.53	2,442,124.98	2,479,307.16	1,952,917.99
流动负债合计	1,019,399.51	1,519,572.09	1,526,091.57	1,073,439.35
非流动负债合计	123,858.31	263,141.07	323,542.95	409,419.90
负债合计	1,143,257.82	1,782,713.17	1,849,634.52	1,482,859.25
归属于母公司所有者权益合计	537,008.71	640,611.82	610,172.64	450,558.74
所有者权益合计	1,699,066.53	659,411.82	629,672.64	470,058.74

2、发行人2019-2021年度及2022年1-9月合并利润表摘要（完整合并利润表见附表三）

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	152,177.75	316,980.30	240,654.27	266,737.46
政府补助	–	–	169,976.97	–
利润总额	17,423.53	38,755.88	161,480.55	31,666.44
净利润	15,792.34	28,421.43	160,219.91	21,136.57
归属于母公司所有者的净利润	15,792.34	28,421.43	160,219.91	21,136.57

3、发行人2019-2021年度及2022年1-9月合并现金流量表摘要（完整合并现金流量表见附表四）

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	691,370.41	640,718.32	518,969.59	484,374.84
经营活动现金流出小计	680,718.63	563,196.39	546,286.03	462,011.51
经营活动产生的现金流量净额	10,651.78	77,521.93	-27,316.44	22,363.33
投资活动现金流入小计	–	–	12.39	–
投资活动现金流出小计	2,448.77	1,026.04	1,226.73	109.23
投资活动产生的现金流量净额	-2,448.77	-1,026.04	-1,214.34	-109.23
筹资活动现金流入小计	54,780.00	290,597.29	48,682.98	160,917.75
筹资活动现金流出小计	71,025.60	340,961.91	109,950.70	187,245.22
筹资活动产生的现金流量净额	-16,245.60	-50,364.62	-61,267.72	-26,327.47
现金及现金等价物净增加额	-8,042.59	26,131.27	-89,798.50	-4,073.38

4、发行人2019-2021年度及2022年1-9月主要财务指标

项目	2022年1-9月/末	2021年度/末	2020度/末	2019度/末
流动比率（倍）	1.66	1.59	1.61	1.80
速动比率（倍）	0.45	0.41	0.52	0.45
资产负债率（%）	67.29	73.00	74.60	75.93
EBITDA（万元）	17,932.91	40,637.53	163,831.16	57,671.21
EBITDA利息保障倍数	4.39	1.47	5.02	2.26
净资产收益率	2.60	4.41	29.14	4.59
总资本回报率	0.85	1.61	7.37	1.80
应收账款周转率	3,190.87	6,594.37	7,215.62	–
存货周转率	8.54	0.16	0.15	0.15
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

注：1、流动比率＝流动资产合计/流动负债合计

2、速动比率＝（流动资产合计-存货）/流动负债合计

3、资产负债率＝（负债合计/资产总计）×100%

4、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

5、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+费用化利息支出+固定资产折旧+摊销）/（费用化利息支出+资本化利息支出）

6、净资产收益率＝净利润/平均所有者权益×100%

7、总资本回报率＝（利润总额+计入财务费用的利息支出）/平均资产总额×100%

8、应收账款周转率＝营业收入/应收账款平均净额

9、存货周转率＝营业成本/存货平均净额

（二）发行人财务状况分析

1、发行人财务概况

截至2021年末，发行人合并口径的资产总计为2,442,124.98万元，负债合计1,782,713.17万元，所有者权益为659,411.82万元；截至2022年9月末，发行人资产总计1,699,066.53万元，负债总计1,143,257.82万元，所有者权益合计555,808.71万元，资产负债率为67.29%。2022年9月末，发行人资产总额较2021年末下降743,058.45万元，负债规模较2021年末下降639,455.35万元，所有者权益规模较2021年末下103,603.11万元，主要系2022年1-9月发行人合并报表范围内子公司山东天行健发展有限公司、山东新城建房地产开发有限公司及山东新发物业管理有限公司股权陆续划出，不再纳入合并范围，导致资产负债规模出现较大变动。2021年度，发行人实现营业收入316,980.30万元，净利润28,421.43万元。2021年度，公司实现营业收入316,980.30万元，净利润28,421.43万元；2022年1-9月，公司实现营业收入152,177.75万元，净利润15,792.34万元。

通过上述基本财务数据可以看出，发行人资产规模较大，综合经营实力较强，为本期债券按时还本付息提供了一定保障。

2、盈利能力分析

报告期内发行人主要经营指标情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	152,177.75	316,980.30	240,654.27	266,737.46
营业成本	129,119.33	273,780.74	214,196.50	213,999.55
营业利润	17,444.79	39,646.04	161,840.85	32,235.74
营业外收入	101.08	459.65	57.13	22.79
利润总额	17,423.53	38,755.88	161,480.55	31,666.44
净利润	15,792.34	28,421.43	160,219.91	21,136.57
毛利率	15.15	13.63	10.99	19.77
净资产收益率	2.60	4.41	29.14	4.59
总资本回报率	0.85	1.60	7.37	1.80

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业收入分别为266,737.46万元、240,654.27万元、316,980.30万元和152,177.75万元。报告期内，发行人主要业务包括居住保障房承建、商品房开发收入，其中居住保障房承建占比分别为94.31%、86.33%和87.66%，为发行人收入主要来源。2020年度，发行人营业收入较2019年度减少26,083.19万元，主要是受国内疫情影响以及房地产行业政策调整，发行人保障房销售放缓影响，导致收入有所下降。2021年度，由于国内疫情趋于稳定，滕州市经济得到恢复和发展，使发行人保障房建设和去化加快，营业收入较2020年上升31.72%。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人净利润分别为21,136.57万元、160,219.91万元、28,421.43万元和15,792.34万元。2020年度净利润较2019年度增加139,083.34万元，主要由于发行人确认了政府过往对于项目建设专项补贴，导致其他收益增加。2021年度，发行人净利润较2020年度下降131,798.48万元，主要由于2021年度政府补贴规模下降，同时居住保障房承建和商品房开发业务成本较2020年度增加，导致发行人利润下降。

2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人营业毛利率分别为19.77%、10.99%、13.63%和15.15%。报告期内营业毛利率的波动主要系当年确认收入的项目毛利率不同所致。

3、偿债能力分析

报告期内发行人主要偿债指标情况如下：

单位：%

项目	2022年1-9月/末	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率（倍）	1.66	1.59	1.61	1.80
速动比率（倍）	0.45	0.41	0.52	0.45
资产负债率	67.29	73.00	74.60	75.93
EBITDA（万元）	17,932.91	40,637.53	163,831.16	57,671.21
EBITDA利息保障倍数	4.39	1.47	5.02	2.26
贷款偿还率	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率	100.00	100.00	100.00	100.00

从短期偿债能力来看，截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人流动比率分别为1.80、1.61、1.59和1.66，速动比率分别为0.45、0.52、0.41和0.45。公司流动比率大于1，流动资产可以覆盖流动负债，速动比率略低但呈增幅状态。未来随着发行人项目的完工及销售以及偿付有关债务，发行人短期偿债指标将会得到进一步改善。

从长期偿债能力来看，截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人资产负债率分别为75.93%、74.60%、73.00%和67.29%。发行人承担当地的众多保障房建设任务，项目建设均进行了较大规模的融资，同时项目建设过程中应付购买原材料款项及支付工程款较大，导致负债水平较高，符合所在行业普遍特点，公司通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理调整债务结构、拓展业务规模。

从EBITDA利息保障倍数来看，2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人的利息保障倍数分别为2.26倍、5.02倍、1.47倍和4.39倍，报告期内有所增长。

另外，根据中国人民银行系统的《企业基本信用信息报告》，发行人的贷款偿还率100%，发行人信用良好。

4、营运能力分析

报告期内，发行人营运能力指标情况如下：

单位：次/年

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
应收账款周转率	3,190.87	6,594.37	7,215.62	–
存货周转率	8.54	0.16	0.15	0.15

发行人所从事的保障房和商品房业务基本通过预售方式提前收取购房款，故报告期内应收账款规模小，应收账款周转率较高。从存货周转率来看，2019年度、2020年度、2021年度和2022年1-9月，发行人存货周转率分别为0.15次、0.15次、0.16次和8.54次，近年来发行人存货周转率整体处于较低水平，主要原因是发行人保障房项目存货规模大、回收期长，导致存货无法及时变现。发行人营运指标符合行业特点。

5、现金流量分析

报告期内发行人主要现金流量指标如下：

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	691,370.41	640,718.32	518,969.59	484,374.84
经营活动现金流出小计	680,718.63	563,196.39	546,286.03	462,011.51
经营活动产生的现金流量净额	10,651.78	77,521.93	-27,316.43	22,363.33
投资活动现金流入小计	–	–	12.39	–
投资活动现金流出小计	2,448.77	1,026.04	1,226.73	109.23
投资活动产生的现金流量净额	-2,448.77	-1,026.04	-1,214.34	-109.23
筹资活动现金流入小计	54,780.00	290,597.29	48,682.98	160,917.75
筹资活动现金流出小计	71,025.60	340,961.91	109,950.70	187,245.22
筹资活动产生的现金流量净额	-16,245.60	-50,364.62	-61,267.72	-26,327.47
现金及现金等价物净增加额	-8,042.59	26,131.27	-89,798.50	-4,073.38

2019-2021年度及2022年1-9月，发行人经营活动现金流入分别为484,374.84万元、518,969.59万元、640,718.32万元和691,370.41万元，经营活动现金流出分别为462,011.51万元、546,286.03万元、563,196.39万元和680,718.63万元，经营活动产生的现金流量净额分别为22,363.33万元、-27,316.43万元、77,521.93万元和10,651.78万元。

从结构来看，2019-2020年度及2022年1-9月发行人经营活动现金流入主要来自销售商品、提供劳务收到的现金，分别占当年经营活动现金流入的74.27%、63.12%、42.92%和46.37%；2021年度则来自以往来款为主的收到的其他与经营活动有关的现金，占比为55.94%。2019-2021年度发行人经营活动现金流出主要来自购买商品、接受劳务支付的现金和支付的其他与经营活动有关的现金。2019-2021年度，发行人购买商品、接受劳务支付的现金占经营活动现金流出的72.10%、78.95%和75.43%；支付的其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流出的22.09%、16.85%和17.85%。2020年度，发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年度下降，主要是由于公司业务规模扩张，新开工项目较多，导致购买商品、接受劳务支付的现金增加较大，经营活动流出增加所致。2020年度，受新冠肺炎疫情影响，发行人销售业务规模收缩导致销售商品、提供劳务收到的现金发生明显减少，经营活动现金流入降幅较大导致现金流量净额为负。2021年度，随着国内疫情缓和，发行人经营活动逐渐恢复正常，经营活动现金流入增加，使经营活动现金流量净额为正。

2019年度和2021年度，发行人均无投资活动现金流入，仅2020年度，发行人投资活动现金流入12.39万元。2019-2021年度，发行人投资活动现金流出分别为109.23万元、1,226.73万元和1,026.04万元，主要为发行人对外投资以及购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金。2019-2021年度，发行人投资活动现金流量净额分别为-109.23万元、-1,214.34万元和-1,026.04万元。

2019年-2021年度和2022年1-9月，发行人筹资活动现金流入分别为160,917.75万元、48,682.98万元、290,597.29万元和54,780.00万元，筹资活动现金流出分别为187,245.22万元、109,950.70万元、340,961.91万元和71,025.60万元，筹资活动现金流量净额分别为-26,327.47万元、-61,267.72万元、-50,364.62万元和-16,245.60万元。发行人筹资性现金流入主要来源于取得借款收到的现金，筹资性现金流出主要来源于偿还债务支付的现金。报告期内发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要是由于偿还到期有息债务及利息规模较大。

2019-2021年度和2022年1-9月，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-4,073.38万元、-89,798.50万元、26,131.27万元和-8,042.59万元，报告期内现金及现金等价物净增加额累计为-75,783.20万元。报告期内，由于发行人项目建设和运营支出较大，导致经营活动现金流出较大；同时发行人为降低自有债务率而连续多年控制新增融资规模，导致筹资活动产生的现金流量净额持续为负，故发行人呈现金净流出状态。

（三）资产和负债结构分析

1、资产结构分析

发行人2019-2021年和2022年9月末资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	44,253.98	2.60	59,136.45	2.42	44,935.53	1.81	119,110.98	6.10
应收票据			70.00	0.00	35.00	0.00	–	0.00
应收账款	65.95	0.00	29.43	0.00	66.70	0.00	–	0.00
预付款项	72,756.67	4.28	124,580.14	5.10	249,194.34	10.05	131,475.16	6.73
其他应收款	305,173.66	17.96	409,248.18	16.76	475,297.00	19.17	204,519.08	10.47
存货	1,230,080.27	72.40	1,793,399.45	73.44	1,663,357.03	67.09	1,451,781.20	74.34
其他流动资产	37,646.28	2.22	36,302.92	1.49	26,116.06	1.05	29,919.28	1.53
流动资产合计	1,689,976.81	99.47	2,422,766.57	99.21	2,459,001.67	99.18	1,936,805.69	99.17
非流动资产								
其他权益工具投资	3,956.50	0.23	1,519.00	0.06	1,519.00	0.06	1,519.00	0.08
投资性房地产	–	0.00	9,812.25	0.40	9,951.48	0.40	10,234.14	0.52
固定资产	3,126.16	0.18	3,451.72	0.14	1,377.8	0.06	996.95	0.05
无形资产	68.19	0.00	80.68	0.00	89.03	0.00	2.63	0.00
长期待摊费用	23.88	0.00	155.12	0.01	146.32	0.01	–	0.00
递延所得税资产	1,914.99	0.11	4,339.64	0.18	7,221.87	0.29	3,359.57	0.17
非流动资产合计	9,089.72	0.53	19,358.41	0.79	20,305.50	0.82	16,112.30	0.83
资产总计	1,699,066.53	100.00	2,442,124.98	100.00	2,479,307.16	100.00	1,952,917.99	100.00

截至2019-2021年末及2022年9月末，发行人资产总计分别为1,952,917.99万元、2,479,307.16万元、2,442,124.98万元和1,699,066.53万元，整体呈现增长趋势；公司流动资产分别为1,936,805.69万元、2,459,001.67万元、2,422,766.58万元和1,689,976.81万元，占资产总计的比例分别为99.17%、99.18%、99.21%和99.47%；非流动资产分别为16,112.30万元、20,305.50万元、19,358.41万元和9,089.72万元，占资产总计的比例分别为0.83%、0.82%、0.79%和0.53%。从资产结构来看，发行人资产构成以流动资产为主，且报告期内增长较快，主要系发行人报告期内保障房建设业务增长较快，导致预付款项、其他应收款、存货等规模出现较大上升。

2、负债结构分析

发行人2019-2021年和2022年9月末负债结构情况表

单位：万元、%

科目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
应付票据	19,932.93	1.74	32,000.00	1.80	10,000.00	0.54	–	0.00
应付账款	6,113.77	0.53	39,549.81	2.22	195,058.99	10.55	90,169.09	6.08
预收款项	150,389.55	13.15	411,859.12	23.10	348,917.87	18.86	273,917.50	18.47
应付职工薪酬	296.56	0.03	439.06	0.02	797.37	0.04	698.28	0.05
应交税费	7,395.48	0.65	22,450.37	1.26	27,615.33	1.49	24,735.66	1.67
其他应付款	703,524.21	61.54	956,778.63	53.67	849,775.62	45.94	651,581.66	43.94
一年内到期的非流动负债	131,747.01	11.52	56,495.10	3.17	93,926.39	5.08	32,337.17	2.18
流动负债合计	1,019,399.51	89.17	1,519,572.09	85.24	1,526,091.57	82.51	1,073,439.35	72.39
非流动负债：								
长期借款	117,183.20	10.25	126,509.40	7.10	103,931.80	5.62	140,980.00	9.51
应付债券	0.00	0.00	50,000.00	2.80	184,500.00	9.97	243,500.00	16.42
长期应付款	6,675.11	0.58	86,631.67	4.86	35,111.15	1.90	24,939.90	1.68
非流动负债合计	123,858.31	10.83	263,141.07	14.76	323,542.95	17.49	409,419.90	27.61
负债合计	1,143,257.82	100.00	1,782,713.17	100.00	1,849,634.52	100.00	1,482,859.25	100.00

截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人负债总额分别为1,482,859.25万元、1,849,634.52万元、1,782,713.17万元和1,143,257.82万元，负债规模逐年递增。2020年末发行人负债规模较2019年末增长366,775.27万元，增幅为24.73%，主要原因为发行人业务规模扩大，导致负债规模匹配资产规模扩大。2021年末发行人负债规模较2020年末下降66,921.36万元，下降3.62%，主要为"16滕建01"债券兑付及一年内到期的长期借款和长期应付款减少所致。

从负债构成上来看，截至2019年末、2020年末、2021年末和2022年9月末，发行人流动负债分别为1,073,439.35万元、1,526,091.57万元、1,519,572.09万元和1,019,399.51万元，占负债总额的比例分别为72.39%、82.51%、85.24%和89.17%；非流动负债分别为409,419.90万元、323,542.95万元、263,141.07万元和123,858.31万元，占负债总额的比例分别为27.61%、17.49%、14.76%和10.83%。报告期内，发行人预收账款和其他应付款规模持续增长，同时应付债券规模逐年下降，导致流动负债占比逐渐增大。

第七节 企业信用状况

一、发行人信用评级情况

（一）发行人近三年历史主体评级情况

报告期内，发行人主体评级情况如下：

评级时间	信用评级机构	评级结果	评级展望
2019年6月25日	东方金诚国际信用评估有限公司	AA	稳定
2020年6月22日	东方金诚国际信用评估有限公司	AA	稳定

（二）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经东方金诚国际信用评估有限公司于2022年10月24日出具的《2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券信用评级报告》（东方金诚债评字【2022】0343号）综合评定，发行主体长期信用等级为AA，本期债券信用等级为AAA，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级的涵义为：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

本期债券信用等级的涵义为：偿还债务能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

二、发行人银行授信情况

截至2021年末，发行人获得多家银行授信总额为217,000.00万元，其中未使用授信额度68,000.00万元。明细如下表所示：

发行人主要合作金融机构授信额度及使用情况表

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国工商银行滕州支行	49,000.00	24,000.00	25,000.00
青岛银行滕州支行	53,000.00	43,000.00	10,000.00
枣庄银行股份有限公司滕州支行	15,000.00	15,000.00	0.00
济宁银行股份有限公司滕州支行	15,000.00	15,000.00	0.00
中国农业发展银行滕州市支行	85,000.00	52,000.00	33,000.00
合计	217,000.00	149,000.00	68,000.00

三、发行人信用记录

发行人信用记录良好，最近三年不存在债务违约情况。

四、发行人已发行尚未兑付的债券

（一）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人及主要子公司在报告期内未发生债务违约情况。

（二）已发行尚未偿付的债券情况

截至募集说明书出具日，发行人合并范围已发行尚未到期兑付的债券具体情况如下：

单位：年、亿元

序号	债券名称	债券类型	起息日	到期日	期限	利率	发行规模	债券余额
1	21滕建01	私募公司债	2021/04/15	2023/04/15	2	7.00%	5.00	5.00
	合计						5.00	5.00

（三）发行人已发行债券及偿还情况

单位：年、亿元

序号	债券名称	债券类型	起息日	到期日	期限	利率	发行规模	偿还情况
1	16滕建01	私募公司债	2016/04/20	2021/04/20	5	7.50%	20.00	已偿还
2	17新兴01	私募公司债	2017/02/23	2020/02/24	3	7.00%	2.00	已偿还
3	21滕建01	私募公司债	2021/04/15	2023/04/15	2	7.00%	5.00	未到期
	合计						27.00	

（四）发行人已获批文尚未发行的情况

截至募集说明书出具日，除本次债券外，发行人无已获批文待发行的企业债券情况。

五、其他与发行人有关的信用情况

2022年1月25日，滕州市城市建设综合开发有限公司收到了滕州市综合行政执法局、滕州市城市管理局的行政处罚决定书（滕综执罚字（2022）05号）。该决定涉及发行人在善国路以西，善国中学北侧建设滕州市孙庄居拆迁区域项目，未按要求事先报请文物行政部门组织进行考古调查、勘探，该行为涉嫌违反了《山东省文物保护条例》第三十一条之规定，罚款人民币伍万元整。发行人已就上述罚缴纳罚款，该行政处罚事宜已处理完毕。

第八节 法律意见

山东康桥律师事务所担任发行人公司债券发行事宜的律师，出具了《关于2023年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券的法律意见书》。发行人律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就发行本期债券事宜出具了法律意见书。发行人律师认为：

一、发行人系依法设立并有效存续的有限责任公司，具备《证券法》、《公司法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和规范性文件规定的发行本期债券的主体资格。

二、发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议；根据有关法律、法规、规范性文件以及发行人章程等规定，决议的内容合法有效；发行人权力机构授权执行机构办理发行事宜的授权范围、程序合法有效。

三、发行人具备健全且运行良好的组织机构，最近三年可分配利润（净利润）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，募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策，满足有关法律、法规及规范性文件规定的实质性条件。

四、发行人已聘请信用评级机构对本期债券发行进行了信用评级，发行人资信状况良好，符合《加强企业债券管理工作的通知》等相关法律、法规和规范性文件的规定。

五、截至法律意见书出具之日，发行人均能较好地遵守相关的法律、法规，在工商、税务、环保方面不存在重大违法违规的行为。

六、发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

因此，发行人律师对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人内部决策机构已依法定程序作出批准本次发行的决议，国家发改委亦作出同意本期债券公开发行的文件。

（二）发行人系按照中国法律依法设立且合法存续的企业法人，不存在根据中国法律、法规或《公司章程》规定需要终止的情形，具有发行企业债券的主体资格。

（三）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（净利润）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、募集资金投向符合国家宏观调控政策和产业政策，发行人具备申请发行债券的实质条件。

（四）发行人的设立符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

（五）发行人股东具有法律、法规和规范性文件规定的担任股东和进行出资的资格；发行人股东投入发行人的资产已由股东转移给发行人，不存在法律障碍或风险。

（六）发行人的业务独立、资产独立、人员独立、机构独立、财务独立，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场自主经营的能力。

（七）发行人的经营范围和经营方式符合有关法律、法规和规范性文件的规定，不存在持续经营的法律障碍。

（八）发行人的关联交易公允，不存在损害发行人利益的情况。

（九）发行人主要资产不存在产权纠纷且已取得完备的权属证书。

（十）未发现发行人重大资产重组对发行主体资格及发行决议的有效性产生影响。

（十一）发行人近三年依法纳税，不存在被税务部门处罚的情形。

（十二）发行人近三年未因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处罚。

（十三）发行人本期债券募集资金用途符合国家政策。

（十四）发行人不存在尚未了结的影响本次发行的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

（十五）发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要引用的本法律意见书相关内容适当、准确。

第九节 担保情况

一、担保人基本情况

公司名称：中国投融资担保股份有限公司
住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人：段文务
注册资本：肆拾伍亿元整
公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）
统一社会信用代码：9111000010001539XR

公司经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

中国投融资担保股份有限公司（以下简称"中投保或担保人"）成立于1993年12月，是由国家经济贸易委员会（以下简称"国家经贸委"）和财政部向中国人民银行申请成立。担保人投资经营范围涉及融资性担保、资产受托管理、经济信息咨询、人员培训、新技术及产品的开发生产销售等多个领域。

根据安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）对担保人出具的2021年度标准无保留意见的审计报告（安永华明（2022）审字第61243993_A01号），截至2021年末，担保人资产总额2,625,634.99万元，负债总额1,512,151.46万元，所有者权益合计1,113,483.53万元。2021年度，担保人实现合并口径营业收入238,087.96万元，实现利润总额103,244.09万元，实现净利润80,747.07万元。

二、累计担保余额

截至2022年9月末，担保人融资性担保责任余额分别为534.56亿元，母公司净资产扣除对其他融资担保公司的股权投资后为94.98亿元，融资性担保业务放大倍数为5.63倍。担保人累计担保情况如下：

项目	2022年9月末
担保代偿率（%）	0.00
融资担保责任余额（万元）	534.56
融资担保放大倍数（倍）	5.63

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

本期债券的起息日为2023年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。2024年至2030年间每年的3月23日为本期债券上一计息年度的付息日；

本期债券兑付日为2030年3月23日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日）；

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在国家发改委指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

发行人将按照本期债券发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时亦将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。发行人具体偿债资金来源如下：

（一）发行人良好的经营状况和稳健的财务结构是本期债券按期偿付的基础

截至2021年末，发行人总资产2,442,124.98万元。从近三年盈利情况来看，发行人盈利状况较好，2019年至2021年，发行人营业收入分别为266,737.46万元、240,654.27万元和316,980.30万元，净利润分别为21,136.57万元、160,219.91万元和28,421.43万元。发行人近三年平均净利润为69,925.97万元，足以覆盖本期债券一年利息。

（二）优质可变现资产为本期债券到期偿付提供了应急保障

截至2021年末，发行人流动资产账面价值为2,422,766.58万元，其中大部分为流动性较强的货币资金、预付款项、其他应收款、存货等。在本期债券存续期内，若出现暂时性兑付困难，发行人可以通过处置自身合法拥有的上述优质资产，以保障本期债券本息的按时偿付。

（三）募投项目收益是本期债券按时偿付的重要来源

本募投项目经营期净收益为256,250.97万元，覆盖项目融资利息和本息的倍数分别为20.50和4.10。本期债券募集资金投资的项目具有良好的经营效益，可以增加发行人的现金流量。同时，发行人承诺将募投项目产生的收益优先用于偿还本期债券本息。因此，募投项目收益是本期债券还本付息的重要来源。

（四）外部融资渠道畅通能够有效支持本期债券到期偿付

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。截至2021年末，发行人共获得主要金融机构授信217,000.00万元，其中未使用授信额度68,000.00万元。若在本期债券兑付时遇到突发性的临时借款周转问题，公司可以通过向银行申请临时借款予以解决。

（五）增信措施

本期债券发行规模5.00亿元，由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

三、偿债应急保障方案

发行人注重资产的流动性管理，流动资产中货币资金、应收票据、应收账款、存货、一年内到期的长期应收款具有较强的流动性，必要时可以通过非受限的流动资产变现来补充偿债资金。截至2021年末，发行人货币资金为59,136.45万元，其中受限货币资金为6,165.66万元，占比较小，发行人货币资金具有较强的流动性，可即时用作偿债资金。截至2021年末，发行人流动资产中存货的金额为1,793,399.45万元。若本期债券发生偿债资金不足的情况，发行人可将上述流动资产折价处置回笼资金，以筹措偿债资金。

四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金监管账户与偿债账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券债权代理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立募集资金监管账户与偿债账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障投资者利益，发行人设立募集资金监管账户与偿债账户。

发行人与监管银行签订《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》，约定由银行监督募集资金的使用情况。

1、开立募集资金监管账户

发行人开立募集资金与专项偿债账户专项用于募集资金款项的接收、存储及划转活动，将严格按照募集说明书披露的资金投向，确保专款专用。

2、设立偿债账户

（1）账户资金来源

如本节"二、偿债资金来源"所述，本期债券偿债资金来自发行人的营业收入和经营现金流入、流动资产变现能力和金融授信等，账户内资金专门用于本期债券本息的偿付，除此之外不得用于其他支出。

（2）账户资金提取时间、提取频率及提取金额

发行人应确保在本期债券每个付息日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于当期应偿还的利息金额。

发行人应确保在本期债券本金兑付日前三个工作日内，专项偿债账户的资金余额不少于当期应付债券本金金额。

（3）账户管理方式

发行人指定财务部负责专项偿债账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合财务部门在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付。

发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（4）监督安排

发行人与银行签订《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》，监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债账户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

本期债券债权代理人应对专项偿债账户资金的归集情况进行检查。

（二）制定债券持有人会议规则

发行人和债券债权代理人已按照《管理办法》和《公司债券债权代理人执业行为准则》的要求共同制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按约偿付做出了合理的制度安排。

（三）设立专门的偿付工作小组

发行人安排由财务部担任本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、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）充分发挥债券债权代理人的作用

本期债券引入了债券债权代理人制度，由债券债权代理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债权代理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债权代理协议》的规定，配合债券债权代理人履行职责，定期向债券债权代理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券债权代理人，便于债券债权代理人根据债券《债权代理协议》采取其他必要的措施。有关债券债权代理人的权利和义务，详见募集说明书第十五节"债权代理协议"。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照《债权代理协议》及监管机构有关规定进行重大事项信息披露，严格履行信息披露义务，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人和债权代理人监督，防范偿债风险，保障债券持有人的权益。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

（二）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

（三）发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请的。

（四）保证人（如有）发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算或被法院裁定受理破产申请，且发行人未能按照债券持有人会议的要求增加新的担保或者落实其他措施的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券违约的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券违约的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金（含提前清偿情形），对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息，并根据逾期天数按债券票面利率的两倍向债券持有人支付罚息。

4、加速清偿。本期债券发生违约的，债券持有人会议有权要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

5、向债券持有人和债权代理人支付其实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、保全费等），并就债权代理人因发行人违约而承担的相关责任造成的损失予以赔偿。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及债权代理人等因履行募集说明书、《债券债权代理协议》、《债券持有人会议规则》或其他相关协议的约定发生争议，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，任一方有权向发行人住所所在地有管辖权的人民法院提请诉讼，作出的判决对各方具有约束力。

如发行人、债权代理人与债券持有人因本期债券、《债券债权代理协议》或《债券持有人会议规则》发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

第十二节 本期债券发行的有关机构

一、发行人：滕州市城市建设综合开发有限公司
住所：山东省枣庄市滕州市龙泉街道善国南路20号
法定代表人：杨列强
联系人：华莎
联系地址：山东省枣庄市滕州市龙泉街道善国南路20号
联系电话：0632-5551016
传真：0632-5826511
邮政编码：277559

二、主承销商：浙商证券股份有限公司
住所：浙江省杭州市江干区五星路201号
法定代表人：吴承根
联系人：孙建田、李修文
联系地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦4层
联系电话：010-65546300
邮政编码：100027

三、债券登记托管机构

（一）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
联系人：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：010-88170752、66061875
邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
负责人：戴文桂
联系人：王博
联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3层
联系电话：021-68870172
传真：021-68875802-8245
邮政编码：200120

四、审计机构：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
负责人：姚庚春
联系人：张磊、尹盘林
联系地址：北京市西城区阜成门外大街2号22层A24
联系电话：010-52805600
传真：010-52805601
邮政编码：100037

审计机构：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
住所：北京市西城区裕民路18号2206房间
负责人：张恩军
联系人：吴秀英
联系地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层
联系电话：010-82250666
邮政编码：100000

五、信用评级机构：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：刘红娟、王佳琪
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、发行人律师：山东康桥律师事务所
住所：山东省济南市龙奥西路1号银丰财富广场B座4-6层
负责人：张巧良
联系人：刘民国
联系地址：山东省济南市龙奥西路1号银丰财富广场B座4-6层
联系电话：13256687766
传真：0531-55652345
邮政编码：250014

七、担保机构：中国投融资担保股份有限公司
住所：北京市海淀区西三环北路100号北京金玉大厦写字楼9层
法定代表人：段文务
联系人：高政
联系地址：北京市海淀区西三环北路100号光耀东方中心写字楼21层
联系电话：010-88822569
传真：010-68437040
邮政编码：100048

八、债权代理人/监管银行：日照银行股份有限公司枣庄分行
住所：山东省枣庄市市中区文化西路26号
负责人：王海峰
联系人：吕显正
联系地址：山东省枣庄市市中区文化西路26号
联系电话：18663245533
邮政编码：277100

国内统一连续出版物号：CN11－0233 邮发代号：1-184 广告经营许可证：京西市监广登字20210015号 社址：北京市西城区月坛南街59号（邮编：100045） 电话：010-63691893（发行） 010-63691674（广告） 印刷单位：经济日报印刷厂（地址：北京市西城区白纸坊东街2号） 零售价2.2元 每周二四六出版 法律顾问：北京中银律师事务所刘强律师