

2022齐河城投1、2号合同存证

认 购 协 议

(附资产交易说明书)

齐河县城经营建设投资有限公司

2022年

“2022齐河城投1、2号合同存证” 认购协议

甲 方（发行人）：齐河县城市经营建设投资有限公司

法定代表人：张国华

地 址：齐河县城齐鲁大街282号

乙方：

法定代表人（一般自然人此项免填）：

机构联系人（一般自然人此项免填）：

身份证号码（机构投资人此项免填）：

鉴于：

一、 甲方是经国家工商部门批准设立的，符合天津金融资产登记结算有限公司发行条件的企业法人。

二、 乙方为符合天津金融资产登记结算有限公司规定之合格投资者。

甲、乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，就本项目认购事宜，签订本协议。

第一条 本项目基本情况

（一）项目名称：“2022齐河城投1、2号合同存证”

（二）备案发行规模：各不超过人民币5000万（最终上限以天金登接受备案文件为准），分若干期发行。

（三）项目期限：12个月和24个月。

（四）项目利率：

1号（12个月）：

A1 档：认购金额 30 万(含)— 50 万(不含) 预期年化收益率8.0%/年；

B1 档：认购金额 50 万(含)—100 万(不含) 预期年化收益率8.2%/年；

C1 档：认购金额 100 万(含)—300 万(不含)预期年化收益率8.4%/年；

D1 档：认购金额 300 万(含)以上 预期年化收益率 8.6%/年。

2号（24个月）：

A2 档：认购金额 30 万(含)— 50 万(不含) 预期年化收益率8.2%/年；

B2 档：认购金额 50 万(含)—100 万(不含) 预期年化收益率8.4%/年；

C2 档：认购金额 100 万(含)—300 万(不含)预期年化收益率8.6%/年；

D2 档：认购金额 300 万(含)以上 预期年化收益率 8.8%/年。

(五) 计息方式：每个自然日（含节假日）当天成立起息，按照单利计息，不计复利。

(六) 本金和收益方式：按自然季度付收益【项目成立后每年3月20日和6月20日,9月20日和12月20日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

(七) 担保安排：发行人1号提供1亿元、2号提供1.3亿元应收账款进行质押担保；齐河城乡建设集团有限公司提供连带责任担保；提供价值450,103,577.00元抵押物担保。

(八) 发行方式：以非公开方式发行。

(九) 发行对象：发行对象为符合天津金融资产登记结算有限公司相关规定的具备相应风险识别和承担能力的合格投资者。

(十) 承销方式：本项目由承销商采取代销的方式承销。

(十一) 备案登记场所：天津金融资产登记结算有限公司。

(十二) 偿债保障措施：

(1) 设立偿债保障金账户，用于兑付本息资金的归集和管理。在本系列下各只项目兑付日的当日，将应付本金和收益全额存入偿债保障金账户。

(2) 在出现预计不能按期偿付项目本息或者到期未能按期偿付项目本息时，公司将至少采取如下措施：

- 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 主要责任人不得调离；
- ④ 追加偿债担保措施、担保金额；
- ⑤ 采取其他限制股息分红措施。

(3) 若在规定期限内未能足额提取偿债保障金，不以现金方式进行利润分配。

(十三) 募集资金用途：用于补充流动资金。

第二条本项目的认购

(一) 双方同意，乙方按以下条款向甲方认购本项目。

项目名称	“2022齐河城投1、2号合同存证”
认购期数（号）	<input type="checkbox"/> 1号（12个月） <input type="checkbox"/> 2号（24个月）
认购类别（档）	A1 <input type="checkbox"/> B1 <input type="checkbox"/> C1 <input type="checkbox"/> D1 <input type="checkbox"/> A2 <input type="checkbox"/> B2 <input type="checkbox"/> C2 <input type="checkbox"/> D2 <input type="checkbox"/>
乙方（身份证号/注册号/批文号等）	
认购总金额（万元）	

注：“身份证号/注册号/批文号等”为投资者的身份证明资料编码，其中个人是身份证号，一般法人是注册号，证券投资基金是“基金管理公司简称”+“证基”+“证监会同意设立证券投资基金的批文号码”，全国社保基金是

“全国社保基金”+“投资组合号码”，企业年金基金是“劳动保障部门企业年金基金监管机构出具的企业年金计划确认函中的登记号”。

(二)本项目认购账户信息：

户 名：齐河县城市经营建设投资有限公司

账 号：1612003009200093417

开户行：中国工商银行股份有限公司齐河支行

投资者投资账户信息：

户 名：

账 号：

开户行：

(三)本项目通过线下销售方式进行销售，乙方通过线下方式认购本项目并支付认购资金/认购款。

第三条 本项目的登记

若本项目发行成功，由发行人到天津金融资产登记结算有限公司办理项目备案登记手续。

投资人在认购时，已签署本认购协议且认购行为符合《资产交易说明书》之要求的为有效认购，否则为无效认购。

投资者本金和收益回款账户为投资者认购本项目的投资账户。

项目发行时按支付认购资金/认购款时间优先的原则确认有效认购。对于无效认购，发行人自每只项目募集期间届满之日起5个工作日内，向投资者退还认购本金（不计收益和利息）。

第四条 违约责任

1、发行人应严格按照协议约定向投资人支付本金和收益，逾期支付的，每逾期一日，按照逾期未付金额的日万分之五支付违约金。

2、因不可抗力、法律法规及政策调整或非因发行人原因导致本协议被认定为无效或被要求提前终止，不视为发行人违约，发行人仅支付投资者至本协议被确认无效之日或被要求提前终止之日的收益和本金。

3、投资者违反本协议项下的约定，发行人有权解除合同且要求投资者赔偿因此给发行人造成的全部损失和费用。

第五条 认购要求

(一) 双方应遵循本协议及《资产交易说明书》之约定办理相关认购事宜。

(二) 本项目认购条件

1. 乙方应当是具有完全民事行为能力的自然人、法人或者依法成立的其他组织。
 2. 符合《资产交易说明书》规定的其它认购条件。
- (三) 乙方承诺其为具备天津金融资产登记结算有限公司规定的合格投资者，其认购本项目的资金均为乙方合法所有，并就本次认购行为已经取得相关的批准及授权。如监管机构或有权第三方对乙方认购资金的来源、权属提出监管要求或异议的，乙方应负责提供其认购资金来源以及权属合法性的证明。若乙方未能提供的，乙方应承担由此而产生的一切不利后果（包括但不限于不能享有本项目预期可享有的收益）。
- (四) 认购人数：本系列项目下每期项目认购总人数不超过200人。
- (五) 本项目的投资风险由投资者自行承担，天津金融资产登记结算有限公司、承销商不对投资风险承担任何责任。
- (六) 投资者认购的项目不允许转让。
- (七) 本合同签订之后，在认购期内，投资者不得提前赎回认购资金。
- (八) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，认购方认购本项目所应缴纳的税款由认购方承担，认购方自行申报。

第六条 法律适用及争议解决

(一) 本协议的订立、效力、解释、履行、争议的解决等适用中华人民共和国（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）现行法律、行政法规及规章。

(二) 对于本协议双方在履行本协议过程中发生的争议，由双方协商解决。协商不成，双方同意将争议提交乙方认购合同签署所在地人民法院诉讼解决。除非生效法律文书另有规定，双方为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费或/和合理的律师费）由败诉方承担。

第七条 其它

(一) 除非本协议另有约定，本协议中的词语或用语与《资产交易说明书》中使用之定义或解释规则具有相同含义。

(二) 如有未尽事宜，各方可签订补充合同。附件、补充合同为本协议不可分割的一部分，与本协议具有同等效力。

(三) 本协议一式叁份，双方各执壹份，报天津金融资产登记结算有限公司壹份。

客户签署本认购协议，即视为自愿接受本认购协议以及《资产交易说明书》的约束。

第八条 认购协议的签署

本认购协议通过线下方式签署的，经自然人客户、机构客户及甲方（以书面协议形式进行签署。

(本页无正文，为《“2022齐河城投1、2号合同存证”认购协议》签字盖章页。)

甲方:齐河县城市经营建设投资有限公司

法定代表人或其授权人:张国华

年 月 日

乙方:

(自然人客户签字，机构客户加盖公章)

法定代表人或其授权人：

年 月 日

认购风险确认书

投资人确认：

本投资人已阅读并理解所认购本项目之《资产交易说明书》及《项目持有人会议规则》等相关文件，充分了解并清楚知晓本项目可能存在的风险。

本投资人同意，本项目的投资风险由投资人自行承担，天津金融资产登记结算有限公司、管理人不对投资人的投资风险承担任何责任。

投资人/认购人：

（自然人客户签字，机构客户加盖公章）

法定代表人或其授权人：

签订时间： 年 月 日

资产交易说明书

【2022齐河城投1、2号合同存证】

发行方：齐河县城市经营建设投资有限公司

挂牌机构：天津金融资产登记结算有限公司

2022年

风险揭示书
市场有风险、投资须谨慎！

尊敬的投资人：

本项目项下投资活动具有投资风险。天津金融资产登记结算有限公司（下称“天金登”）投资人（也称“认购方”）参与本项目的相关交易，即视为其自愿投资本项目并充分了解与接受相关投资风险，本中心仅是提供投融资信息服务的平台，不对本项目本金及投资收益进行任何明示或暗示的承诺或担保。在您选择投资本项目前，请仔细阅读以下内容：

一、在投资本项目前，请您仔细阅读本《风险揭示书》及项目说明等相关信息披露文件，确保自己完全理解该项投资的性质和面临的风险，详细了解和审慎评估本项目的资金投资方向、风险类型等情况，在慎重考虑后自行决定是否继续进行投资，并应选择与自身风险承受能力和资产管理需求匹配的项目进行投资。

二、本中心对本项目的本金和收益不提供任何保证承诺，本中心亦并非本项目的合同相对方，故不受来自发行方或认购方在任何情况下因交易事件引起的权利追索。在发生最不利情况（可能但不一定发生）时，认购方可能无法取得预期收益，并可能面临损失投资本金的风险。您应充分认识投资风险，谨慎投资。认购方认购本项目可能面临的风险主要包括（但不限于）：

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回，在投资存续期内如果认购方有流动性需求，认购方不能够使用本项目的投资资金，也因此丧失了投资其它更高收益的项目或金融市场项目的机会。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作（包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等），或发生任何本项目发行方或本中心认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或本中心有权部分或全部提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：本中心按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过本中心或本中心认可的其他渠道获取

相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知本中心的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

三、最不利投资情形下的投资结果示例：若本项目运作期间，认购方可能无法获得预期收益，甚至投资本金也将遭受损失，在最不利的极端情况下，认购方可能损失全部本金及预期收益。

重要事项提示

发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本资产交易说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

发行方承诺本资产交易说明书及给认购方展示的其他相关资料与项目发行备案资料完全一致。

凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本资产交易说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。本次发行的项目由天津金融资产登记结算有限公司（以下简称“天金登”）受理备案，天金登对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行方所发行项目的认购价值或者认购方的收益做出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本项目依法发行后，认购方自行承担认购风险。认购方在评价、认购本项目时，应当特别审慎地考虑本资产交易说明书中所述的各项风险因素。

凡认购、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本资产交易说明书中各项权利义务的约定。

第一节 发行概况

一、发行方基本情况

名称：齐河县城市经营建设投资有限公司

统一社会信用代码：91371425687234427L

注册地址：齐河县城齐鲁大街282号

注册资本：300000万元人民币

成立日期：2009年04月08日

法定代表人：张国华

二、项目基本情况及要素

(一) 项目名称：2022齐河城投1、2号合同存证

(二) 项目类型：债权资产项目。

(三) 项目资金用途：用于补充发行人流动资金。

(四) 项目规模：1、2号均不超过人民币 5000 万元。

(五) 项目最低规模：100 万。

(六) 发行方式及对象：本项目采用非公开方式向天金登投资人发行。

(七) 项目认购期：本项目认购期预计为【90】日，具体可根据项目实际认购情况缩短或延长认购期。

(八) 项目成立日：每个自然日（含节假日）投资者打款当日成立起息。

(九) 项目存续期：12个月和24个月。

(十) 年化预期收益率：

1号（12个月）：

A1 档：认购金额 30 万(含)— 50 万(不含) 预期年化收益率8.0%/年；

B1 档：认购金额 50 万(含)—100 万(不含) 预期年化收益率8.2%/年；

C1 档：认购金额 100 万(含)—300 万(不含)预期年化收益率8.4%/年；

D1 档：认购金额 300 万(含)以上 预期年化收益率 8.6%/年。

2号（24个月）：

A1 档：认购金额 30 万(含)— 50 万(不含) 预期年化收益率8.2%/年；

B1 档：认购金额 50 万(含)—100 万(不含) 预期年化收益率8.4%/年；

C1 档：认购金额 100 万(含)—300 万(不含)预期年化收益率8.6%/年；

D1 档：认购金额 300 万(含)以上 预期年化收益率 8.8%/年。

(十一) 收益计算方式：按日计算收益，不计复利。

(十二) 项目兑付方式：收益分期支付，本金到期支付：按自然季度付收益【项目成立后每年3月20日和6月20日,9月20日和12月20日为付息日】，最后一期收益随本金一起支付。若支付日为非工作日，支付时间自动顺延至下一个工作日。

(十三) 起购金额：人民币【30】万元。

(十四) 收益起算日：每个自然日（含节假日）投资者打款当日成立起息。

(十五) 项目到期日：项目存续期的届满之日。

(十六) 兑付日：指发行方向项目认购方支付本金或收益的日期。

(十七) 本项目的增信措施：发行人1号提供提供1亿元、2号提供1.3亿元应收账款进行质押担保,齐河城乡建设集团有限公司提供连带责任担保，提供价值450,103,577.00元抵押物担保。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，认购方认购本项目所应缴纳的税款由认购方承担，认购方自行申报。

三、发行认购程序与确认

(一) 认购方按照本项目认购协议的约定进行认购。

(二) 本项目成功发行后，发行方与认购方共同授权天津金融资产登记结算有限公司在发行方提供的相关信息基础上进行债权摘牌。

注：本项目认购的合格认购方合计不得超过 200 人。

四、与本次发行有关的机构

(一) 【挂牌机构】

名称：天津金融资产登记结算有限公司

法定代表人：丁化美

住所：天津市滨海新区塘沽水线路2号增1号于家堡金融区服务中心242房间

(二) 【增信机构】

名称：齐河城乡建设集团有限公司

法定代表人：岳洁

住所：山东省德州市齐河县城向阳路235号

五、项目的终止

(一) 在发生法定或约定的项目终止情形下，本项目可提前终止。

(二) 发生以下情形之一时，本项目终止：

- 1、本项目存续期限届满；
- 2、本项目在存续期限内，违反项目目的；
- 3、本项目未达到《资产交易说明书》约定的项目最低规模；
- 4、其他法律法规及认购协议约定的终止情形。

第二节 发行人概况

名称：齐河县城市经营建设投资有限公司

统一社会信用代码： 91371425687234427L

注册地址：齐河县城齐鲁大街282号

注册资本：300000万元人民币

成立日期：2009年04月08日

法定代表人：张国华

一、发行人股权架构



二、发行人的历史沿革及业务情况

齐河县城市经营建设投资有限公司成立于2009年，注册资本30亿元，是齐河县人民政府直属的国有独资企业。经过多年的发展，截至2021年6月30日，总资产289.2亿，是德州市县级最早外部信用评级达到AA级的平台公司。为规范融资平台建设，努力打造“融投用管还”一体化投融资主体，2017年4月份，在县委、县政府的坚强领导下，城投公司顺利完成了市场化改制。

公司现有员工50余名，其中党员11名，按照“党管国企”的要求，为促进党的各项工作有序开展，公司设立了中国共产党齐河县城市经营建设投资有限公司支部委员会。建立健全了包括股东大会、董事会、监事会和高级管理层在内的现代法人治理结构。下设齐河城乡建设集团、民新建设投资开发公司、益鑫土地评估公司、同济测绘有限公司、恒信测绘有限公司、精华房地产中心测绘公司、齐河县齐城运输公司等各类子公司。业务范围涵盖：商业地产开发、棚户区改造、旧城改造项目；城市基础设施建设；城市公用园林、绿化、广场项目；土地评估、测绘；科技、教育、文化、卫生等社会公益事业和公共事业发展项目。

公司市场化转型以来，在县委、县政府的坚强领导下，抢抓机遇，拼搏进取，奋勇争先，在资金运作平稳有序的前提下，积极拓展业务板块，全力推进工程建设，承担了全县棚户区改造、医疗教育、公益场馆、道路管网等民生重点项目50余项，开展了土地评估测绘、房地产测绘、土方运输等业务，正在谋划实施市政道路、房地产开发、园林绿化、混凝土搅拌站、建筑垃圾综合处理、管道天然气等经营性业务。通过几年的发展，公司管理能力、发展潜力、经营实力明显增强，呈现出稳健向好的整体态势。具体工作情况：

一是完善制度，严格程序，力促公司高效运转。持续完善公司法人治理结构，不断提升制度化管理水平，保证企业平稳高效运转。二是解放思想，创新思路，努力拓宽融资渠道。面对日益收紧的财政金融政策，不断拓展融资新渠道，探索资金运作新模式。采取发行企业债券、融资租赁、信托、流贷等多种模式融通资金，为项目建设提供有力保障。三是精心组织，科学调度，快速推进项目建设。压实责任，倒排工期，狠抓施工关键环节和重要节点，不定期调度施工企业、监理单位等进度，完善手续办理，全力推进重点工程建设。四是充分论证，科学研判，稳步开展对外投资。为加快市场化转型和混改步伐，充

分发挥国有平台公司的综合职能，投资入股优质项目，达到资源变资产，资产变资金的目标。先后开展了能源天然气、混凝土搅拌站、园林绿化、地产开发等对外投资合作业务，业务领域不断拓宽，盈利能增持续强力。

下一步，公司将继续在县委、县政府的坚强领导下，作为全县城市基础设施建设投资运营的主平台，超前谋划、主动作为，做到融有度、投有序，确保资金链的衔接性，把政府委托代建、棚户区改造、参与PPP项目建设作为重要方向，继续拓宽业务范围，逐步占据全县城市建设举足轻重的主体地位，真正成为市场化运作的大型国有企业。

三、发行人所在区域概况

德州

山东省地级市，中国冀鲁交界地区交通枢纽和经济中心、山东省新能源产业基地。总面积10,356平方千米，德州是中国太阳城、中国优秀旅游城市以及国家交通运输枢纽城市，处于环渤海经济圈、京津冀经济圈、山东半岛蓝色经济区以及黄河三角洲高效生态经济区交汇区域。2016年9月，德州入选“中国地级市民生发展100强”之一。被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。2020年10月，被评为全国双拥模范城（县）。2021年，地区生产总值3,488.72亿元，同比增长8.3%，一般公共预算收入234.09亿元。

齐河县

位于德州市最南端，与济南隔黄河相望，总面积1411平方千米，辖13个乡镇、2个街道、1个省级经济开发区、1个省级旅游度假区、1个高新技术开发区和1个高铁枢纽经济协作区。齐河县存有龙山文化遗址、晏婴祠、东汉古墓等古迹。境内有4条铁路、4条高速公路、5条国省道，20分钟到济南市区和济南西客站，30分钟到济南遥墙国际机场，是济南半小时生活圈的重要节点城市。齐河县被中国机械工业联合会授予“中国新能源汽车制造城”称号，是全国唯一的一个中国新能源汽车制造城、中国新兴产业装备制造城，

2019年，齐河已连续十年获评德州市科学发展综合考评第一名，跻身山东省高质量发展进步县，在全国综合实力百强县排名上升至第77位。2021年，齐河县实现地区生产总值399.37亿元，一般公共预算收入40.08亿元。

四、财务情况

2018年~2020年，公司营业收入主要来源于基础设施建设、土地及房产转让业务，受基础设施建设结算进度和土地转让计划的影响有所波动。由于齐河县国土资源局等相关单位未对公司开发整理的土地项目进行验收，公司未确认相应收入。公司其他业务包括土地及房产转让收入、贸易业务收入、金融服务收入、供暖收入、租赁收入、大桥收费收入等，其中土地转让。

规模较大，对收入贡献很大，但是可持续性较差。公司毛利润主要来源于基础设施建设和土地及房产转让业务，近年来有所波动；综合毛利率呈下降态势。2021年1~9月，公司实现营业收入15.00亿元，毛利润为1.30亿元，毛利率为8.64%。

图表 6 公司营业收入、毛利润及毛利率构成情况（单位：亿元、%）

项目	2018年		2019年		2020年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设	6.04	34.96	7.48	59.50	8.26	48.95
土地开发整理	-	-	-	-	-	-
其他	11.24	65.04	5.09	40.50	8.62	51.05
其中：土地转让	10.13	58.6	1.76	14.00	3.79	22.46
投资性房地产转让	-	-	2.02	16.08	1.08	6.38
营业收入	17.28	100.0	12.57	100.0	16.88	100.00
项目	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设	0.28	4.66	0.60	8.00	0.81	9.86
土地开发整理	-	-	-	-	-	-
其他	3.28	29.14	1.39	27.35	1.31	15.26
其中：土地转让	2.91	28.76	0.19	10.86	0.59	15.50
投资性房地产转让	-	-	0.89	44.24	0.03	2.64
合计	3.56	20.58	1.99	15.84	2.13	12.61

基础设施建设

公司从事的齐河县基础设施建设业务具有很强的区域专营性；在建和拟建项目投资规模很大，面临很大的资本支出压力。公司是齐河县重要的城市基础设施建设主体，负责齐河县的基础设施建设，该业务具有很强的区域专营性。公司基础设施建设业务分为政府代建、非政府代建和棚户区改造三种情况。

（1）政府代建

公司受齐河县政府及相关部门的委托承担齐河县基础设施建设，由公司本部及部分子公司负责。项目建设资金来源于自有资金、外部融资和财政拨款，待项目竣工决算后移交至齐河县政府。每年齐河县政府按照项目实际投资成本

加成一定比例与公司进行结算，公司按此确认政府代建收入，回款情况主要取决于齐河县财政资金状况。该业务模式下，公司部分项目签订委托代建协议。截至2017年末，公司政府代建项目收入均已确认完毕。2018年以来，公司未新增政府代建类项目的建设。

（2）非政府代建

公司非政府代建业务主要包括工程施工（自建）和工程施工项目。2018年~2020年，公司分别就牡丹华府项目、贵和华城项目、潘庄续建配套节水改造、阿尔卡迪亚温泉城等确认工程施工收入6.04亿元、7.48亿元和8.26亿元。工程施工项目方面，主要由三级子公司齐河县阳光置业有限责任公司（以下简称“阳光置业”）、齐河兴齐建筑有限责任公司（以下简称“兴齐建筑”）和二级子公司齐河县兴利水利工程有限责任公司（以下简称“兴利水利”）负责，采用总承包制模式。阳光置业、兴齐建筑和兴利水利作为总承包方参与工程项目招投标，与项目发包方签订施工合同。发包方按照工程进度与阳光置业、兴齐建筑和兴利水利进行结算，公司据此确认工程施工收入。工程施工（自建）项目方面，公司自持类工程施工业务主要由公司本部负责，公司作为业主方，将项目建设完成后进行自持，每年收取相应的租金以平衡项目支出。在施工期间根据相应的投入计入“存货”或“在建工程”核算，在完成竣工验收后或转入“固定资产”科目核算。近年来主要建设的项目为齐鲁科技企业孵化器、齐河城投医疗中心项目和财富中心项目等。

（3）棚户区改造

2018年以来，公司新增棚户区改造业务，已承接古城苑二期、晏城街片区棚户区改造、粮食小区等9个棚改项目。公司棚户区改造业务采取定向销售模式，即公司与街道办事处等购买方签订《保障性住房统筹销售协议》，以自有资金、地方政府专项债券资金以及外部融资等进行项目建设，待项目完工后以协议约定的销售价格定向销售给购买方。截至2021年9月末，公司承接的棚户区改造项目均未完工，尚未实现收入。截至2021年9月末，公司在建基础设施项目计划总投资174.17亿元，主要为古城苑二期、县委县府家属院片区棚改项目等，累计已投资96.09亿元，尚需投资88.08亿元。

图表 7 截至 2021 年 9 月末公司主要的在建项目情况 (单位: 万元)

项目类型	项目	计划工期	计划总投资	累计投资
非政府代建	齐鲁科技企业孵化器*	3 年	220000	172565
非政府代建	齐河城投医疗中心项目	3 年	101678	72521
非政府代建	齐河城投妇幼保健中心建设项目 (一期)	3 年	50699	13082
非政府代建	财富中心	3 年	40000	44682
非政府代建	岳麓书院	3 年	35000	29490
非政府代建	齐河县人民医院综合病房楼建设项目	3 年	28000	8133
非政府代建	齐河城投展览中心建设项目	2 年	10424	6403
小计	-	-	485801	346876
棚户区改造	古城苑二期	3 年	214756	792
棚户区改造	晏城街片区棚户区改造	3 年	196839	103475
棚户区改造	开鑫花园二期拆迁安置项目	3 年	160000	75892
棚户区改造	开悦社区项目	3 年	154401	14656
棚户区改造	桃园二期建设项目	3 年	150000	67866
棚户区改造	县委县政府家属院片区棚改项目	3 年	130000	76914
棚户区改造	新城社区棚户区改造	3 年	129734	84261
棚户区改造	粮食小区片区棚改项目	3 年	83135	59508
棚户区改造	明珠花园西片区棚改项目	3 年	36995	30652

公司重点拟建项目包括贸易大厦西片区棚户区改造、山东省劳模劳动工匠精神教育基地建设项目等, 计划总投资 33.27 亿元。总体来看, 公司在建和拟建项目未来投资规模很大, 面临很大的资本支出压力。

图表 8 截至 2021 年 9 月末公司拟建项目情况 (单位: 万元)

项目	计划工期	计划总投资
贸易大厦西片区棚户区改造	3 年	171325
教育局片区棚户区改造	3 年	30000
机械厂片区棚户区改造	3 年	90900
山东省劳模劳动工匠精神教育基地建设项目	1 年	40520
合计	-	332745

外部支持

作为齐河县重要的城市基础设施建设主体, 公司在资金注入、资产划拨和财政补贴等方面得到股东及相关各方的有力支持。齐河县主要的基础设施建设主体包括公司、公司股东城投集团、齐河县惠民城镇化建设投资有限公司 (以下简称“惠民城投”) 和齐河经投。惠民城投和齐河经投业务较少, 其中惠民城投负责少量棚改项目和工程施工业务。齐河城投作为齐河县重要的城市基础设施建设主体, 在资金注入、资产划拨和财政补贴等方面得到股东及相关各方的有力支持。资金注入方面, 2018 年, 公司收到齐河县国资局货币资金增资 1.92 亿元。2019 年, 公司收到齐河县国资局货币资金增资 2.63 亿元; 齐河

县国资局将齐河县财政局拨付公司的 21.33 亿元棚改项目资金转为对公司的资本性投入，计入公司资本公积。2020 年，公司收到齐河县国资局货币资金 8.35 亿元；齐河县国资局将齐河县财政局拨付公司的 11.89 亿元棚改项目资金转为对公司的资本性投入，计入公司资本公积。股权及管网等资产划拨方面，2017 年，齐河县政府将济齐黄河公路大桥按 2017 年 6 月末的净资产价值无偿划转至公司子公司齐河城投黄河大桥经营管理有限公司（以下简称“黄河大桥经管”），同时由齐河县财政局代其偿还建设大桥时借贷的 5.24 亿元长期借款以作为对黄河大桥经管的资本性增资，合计增加黄河大桥经管资本公积 7.73 亿元；同年，齐河县国资局将评估价值为 8.86 亿元的供热和供水管网设备无偿划入至公司，相应增加资本公积。2018 年，齐河县政府将兴利水利 100.00%、齐河益鑫土地评估测绘有限公司 40.00%、齐河源通重点建设投资有限公司股权 100.00%、齐河宾馆等资产无偿划至公司，合计增加资本公积 1.15 亿元。财政补贴方面，2018 年~2020 年，公司分别获得财政补贴 2.18 亿元、2.37 亿元和 2.37 亿元。

考虑到公司作为齐河县重要的基础设施建设主体，未来仍将在基础设施建设和土地开发整理领域中发挥重要作用，预计公司将持续得到股东相关方的有力支持。

财务分析

财务质量

公司提供了 2018 年~2020 年合并财务报表及 2021 年 1~9 月合并财务报表。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对 2018 年~2020 年财务数据进行了审计，均出具了标准无保留意见的审计报告。2021 年 1~9 月财务数据未经审计。截至 2020 年末，公司纳入合并报表范围内公司共 28 家，其中子公司共 27 家，受托经营齐河县市政工程总公司。2018 年增加齐河县兴利水利工程有限责任公司等共 8 家子公司；2019 减少德州齐晏现代农业发展有限公司、齐河源通重点建设投资有限公司和齐河县齐康医院投资管理有限公司 3 家子公司，增加齐河县绿景园林绿化工程有限公司、山东安尊生命文化服务有限公司和齐河县城乾建材有限公司 3 家子公司。2020 年增加齐河数字治理科技发展有限公司

司、齐河新丝路国际物流有限公司、山东齐城新型建材科技有限公司、北方创信（德州）防水科技有限责任公司，减少合并齐河县肉类联合加工厂 1 家。

资产构成与资产质量

公司资产规模保持较快增长，以流动资产为主，但流动资产中变现能力较弱的其他应收款和存货占比较大，资产流动性较低。公司资产规模保持较快增长，以流动资产为主。2020 年末，公司资产总额中流动资产占比为 72.51%。

近年来，公司流动资产保持较快增长，主要由其他应收款、存货、应收账款和货币资金构成。公司其他应收款主要为应收齐河县财政局等其他单位的往来款及融资租赁保证金等。2020 年末，公司其他应收款同比下降 8.47%，应收前四名单位分别为齐河县财政局（18.66 亿元，账龄均在 3 年以内）、齐河县惠民城镇化建设投资有限公司（12.03 亿元，账龄在 1 年以内）、齐河投资控股集团有限公司（11.37 亿元，账龄在 2 年以内）、齐河齐祝建设开发有限公司（7.84 亿元，账龄在 1 年以内），均为往来款，合计占比为 82.97%，集中度较高。同期末，公司计提坏账准备 0.45 亿元。公司其他应收款对公司资金形成较大规模占用，回款时间主要取决于齐河县政府财政资金安排，存在一定流动性风险。公司存货主要为变现能力较弱的土地使用权、基础设施及棚改项目开发成本。2020 年末，公司存货同比增长 68.49%，主要是本年度基础设施及棚改项目投入成本较多所致。同期末，存货中土地使用权为 28.43 亿元，使用权类型均为出让，用途包括城镇住宅、商业服务等，账面价值合计 3.31 亿元的土地使用权证尚在办理中；棚改项目开发成本 38.77 亿元，同比增长 13.63 亿元，主要为开鑫花园二期拆迁安置项目、桃园二期建设项目等的支出。2021 年 9 月末，公司存货余额大幅增加 40.29 亿元，其中土地开发成本增加 9.41 亿元，棚改项目开发成本增加 12.63 亿元，施工工程及施工工程（自建）项目合计增加约 18.08 亿元。公司应收账款主要为应收项目结算款。2020 年末，公司应收账款同比下降 13.79%，从账龄来看，主要集中在 2 年以内；截至 2021 年 9 月末，公司与政府相关部门的应收账款为 10.93 亿元，主要为暂未收到的项目回款项等。随着公司融资力度加大，公司货币资金同比大幅增加。截至 2021 年 9 月末，公司受限货币资金为 19.27 亿元，主要为保函资金、

承兑保证金等。

图表 9 公司资产构成情况 (单位: 亿元)

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
资产总额	153.49	202.45	256.08	308.07
流动资产	96.24	142.35	185.68	224.48
其中: 货币资金	8.49	7.30	19.16	32.07
应收账款	10.78	14.52	12.52	14.95
其他应收款	46.40	65.11	59.59	40.01
存货	28.83	53.38	89.93	130.23
非流动资产	57.25	60.10	70.40	83.60
其中: 投资性房地产	15.09	12.34	15.98	16.04
固定资产	19.02	18.23	17.49	17.77
在建工程	19.12	23.09	26.02	29.11

近年来, 公司非流动资产保持增长, 主要由在建工程、固定资产和投资性房地产构成。2020 年末, 公司在建工程同比增长 12.71%, 主要为齐河县双创孵化器、齐河城投医疗中心项目等项目的工程成本; 固定资产主要为齐河县政府无偿划入的供热、供水管网设备及济齐黄河大桥项目; 投资性房地产主要为公司购买所得的房屋建筑物, 2020 年同比增长 29.43%, 主要系新购房产和评估增值所致。

截至 2021 年 9 月末, 公司受限资产为 41.12 亿元, 占总资产的比例为 13.35%, 其中固定资产中供热管网和污水管网 7.84 亿元, 土地使用权 6.96 亿元, 在建工程 7.05 亿元, 保证金及定期存款 19.27 亿元 (主要为 13.83 亿元承兑汇票保证金、4.42 亿元定期存款和 0.79 亿元存单质押等)。

资本结构

得益于股东的资产注入, 公司所有者权益增长较快, 以资本公积为主。得益于股东的资产注入, 公司所有者权益增长较快, 2018 年~2020 年年均复合增长率为 23.36%。从构成来看, 公司实收资本逐年增长, 均为货币出资; 资本公积主要系齐河县政府代公司支付的土地出让金和项目拨款转为资本性投入、齐河县国资局划拨子公司、供热及供水管网设备、地上建筑物、增资和土地评估增值所形成; 未分配利润为公司历年经营活动产生的净利润累积, 逐年增长。

图表 10 公司资产构成情况 (单位: 亿元)

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
所有者权益	98.04	124.10	149.20	153.33
其中: 实收资本	11.72	14.36	22.70	25.20
资本公积	68.54	89.44	101.62	100.99
未分配利润	16.41	18.40	22.50	24.55

公司负债规模增长较快, 负债结构以非流动负债为主; 债务率水平大幅上升, 全部债务快速增加, 公司面临的偿债压力加大。2018 年~2020 年末, 公司负债规模增长很快, 年均复合增长率为 38.83%; 负债结构以非流动负债为主。2020 年末, 公司负债总额同比增长 36.41%, 其中流动负债占比为 42.92%。公司流动负债主要由应付票据、其他应付款、预收账款和一年内到期的非流动负债构成, 2019 年末及 2020 年末, 公司流动负债分别同比增长 312.30%和 10.97%, 主要系往来款和一年内到期的长期债务大幅增加所致。2019 年末, 公司其他应付款主要为与地方国有企业的往来款和工程保证金, 前五名单位分别为惠民城投 (5.11 亿元, 往来款)、德州市财金投资有限公司 (4.83 亿元, 往来款)、齐河投资控股集团有限公司 (2.99 亿元, 往来款)、中国机械工业建设集团有限公司 (1.49 亿元, 工程保证金) 和中铁十一局集团第二工程有限公司 (0.87 亿元, 工程保证金), 合计应付金额占比为 90.72%, 账龄均在一年以内; 2020 年末, 由于账务对冲, 公司其他应付款大幅下降。2020 年末, 公司一年内到期的非流动负债包括 10.47 亿元的一年内到期的长期借款和 3.60 亿元的一年内到期的应付债券。应付票据同比增加 4.70 亿元, 主要为银行承兑汇票。预收账款逐年增加, 主要是预收房款和工程款; 2021 年 9 月末, 根据会计准则的调整, 公司将上述款项转入合同负债核算, 同口径对比保持增长。

图表 11 公司负债构成情况 (单位: 亿元)

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
负债总额	55.45	78.35	106.88	154.74
流动负债	10.03	41.34	45.87	60.23
其中: 应付票据	3.80	6.10	10.80	17.95
预收账款	1.90	4.28	7.53	-
合同负债	-	-	-	9.45
其他应付款	1.63	17.40	1.59	1.33
一年内到期的非流动负债	0.00	10.67	14.07	16.70
非流动负债	45.42	37.01	61.00	94.50
长期借款	24.98	21.79	33.90	58.10
应付债券	14.89	8.92	20.14	26.44
长期应付款	5.55	6.21	6.19	9.19
全部债务	42.27	41.79	73.10	108.06
其中: 短期有息债务 ⁸	0.40	11.07	19.06	23.52
长期有息债务	41.87	30.71	54.04	84.54
资产负债率 (%)	36.13	38.70	41.74	50.23
全部债务资本化比率 (%)	30.13	25.19	32.88	41.34

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成, 2020 年外部融资规模增大, 非流动负债同比增长 64.83%。长期借款主要由项目贷款、融资租赁款构成, 2020 年末, 公司长期借款同比增长 55.56%, 包括抵押借款 11.50 亿元, 保证并抵押借款 8.66 亿元, 保证借款 8.56 亿元, 保证并质押借款 5.19 亿元, 抵押物包括土地使用权、污水管网、供热管网等, 保证人为齐河县惠民城镇化建设投资有限公司; 2021 年 9 月末, 公司新增长期借款融资 28.95 亿元, 其中融资租赁款占比新增长期借款比例为 67.28%, 主要将于 2024 年至 2029 年到期, 主要系公司项目建设力度大, 中长期资金需求较高。同期末, 应付债券同比增长 125.83%, 主要系 2020 年发行“20 齐河 01”、“20 齐河 02”、“20 鲁齐河城投 ZR001”、“20 鲁齐河城投 ZR002”所致; 同期末, 长期应付款同比下降 0.37%, 主要为应付齐河县财政局的专项建设资金。2021 年以来, 公司长期借款及应付债券继续大幅增加, 资金用途主要为桃园二期南片区安置项目、晏城街片区棚户区改造等建设, 公司面临的偿债压力或将加大。截至 2021 年 9 月末, 公司全部债务增长至 108.06 亿元 (不含应付票据), 以长期有息债务为主, 其中短期有息债务占比由 2018 年的 0.95% 上升至 21.76%。近年来, 公司资产负债率持续上升, 全部债务资本化比率呈波动增长态势, 总体来看, 公司债务率水平较高。截至 2020 年末, 公司对外担

保余额为 3.80 亿元，同比下降 12.44%，担保比率为 2.55%，同比下降 0.95 个百分点；担保方式均为保证担保。

图表 12 2020 年末公司对外担保情况（单位：亿元）

被担保方	企业性质	担保余额	担保起始时间	担保终止时间
		1.70	2019-4-19	2021-4-19 ⁹
齐河县惠民城镇化建设投资有限公司	国有独资	0.95	2016-12-29	2021-12-29
		0.10	2020-12-24	2021-12-23
齐河投资控股集团有限公司	国有独资	0.90	2020-10-29	2023-10-29
		0.15	2020-12-30	2021-12-30
合计	-	3.80	-	-

偿债能力

作为齐河县重要的城市基础设施建设主体，公司业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持，综合偿债能力很强从短期偿债能力来看，公司流动比率、速动比率均处于较高水平，但流动资产中变现能力较弱的其他应收款和存货占比仍较高，且现金比率下降至较低水平，流动资产对流动负债的保障能力一般。从长期偿债能力指标来看，2020 年末，公司长期债务资本化比率同比上升 6.75 个百分点；全部债务/EBITDA 同比有所下降，EBITDA 对全部债务的覆盖能力仍处于一般水平。同时，公司经营性现金流对波动性较大的基础设施建设项目结算款、政府财政补贴及往来款依赖依然较大，存在一定的不确定性，对债务的保障程度仍较弱。

考虑到公司主营业务具有很强的区域专营性，得到了股东及相关各方的有力支持。公司综合偿债能力很强。

同业对比

同业对比选取了信用债市场上存续主体信用级别为 AA 的区县（市）级建设主体，对 2020 年度地区经济财政主要指标以及企业财务数据进行对比。行业对比组企业相比，公司所在地区齐河县经济规模处于中下游水平，经济增速一般；一般公共预算收入较高，一般公共预算支出规模最低。总体来看，齐河县经济财政实力属于中等水平。公司资产总额在对比组企业位居中游，所有者权益规模最大，营业收入居中，利润总额规模最大；资产负债率水平最低。

五、发行人征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至最新，公司本部未发生不良信贷事件。

六、发行人主体评级和发债情况

截止目前，公司主体评级AA，债项评级AA+，债券存量规模40.00亿元，债券8只。其中，私募债32.00亿元，占比80%。

21齐河04 <small>私募债</small> AA 196091	发行规模	9.56亿	发行日期	2021-12-30
	债券余额	9.56亿	剩余期限	4.64Y
▼				
21齐河01 <small>私募债</small> AA 177867	发行规模	4.00亿	发行日期	2021-02-02
	债券余额	4.00亿	剩余期限	3.74Y
▼				
21齐河城投MTN001 <small>中期票据</small> AAA 102103355	发行规模	5.00亿	发行日期	2021-12-29
	债券余额	5.00亿	剩余期限	4.64Y
▼				
20齐河02 <small>私募债</small> AA 177214	发行规模	6.00亿	发行日期	2020-11-20
	债券余额	6.00亿	剩余期限	3.54Y
▼				
21齐河03 <small>私募债</small> AA 196724	发行规模	2.44亿	发行日期	2021-10-27
	债券余额	2.44亿	剩余期限	4.47Y
▼				
20齐河01 <small>私募债</small> AA 166052	发行规模	4.20亿	发行日期	2020-01-21
	债券余额	4.20亿	剩余期限	2.70Y
▼				
21齐河02 <small>私募债</small> AA 196698	发行规模	5.80亿	发行日期	2021-08-04
	债券余额	5.80亿	剩余期限	4.24Y
▼				
16齐河债 <small>普通企业债</small> AA 1680072	发行规模	15.00亿	发行日期	2016-03-04
	债券余额	3.00亿	剩余期限	0.82Y
▼				

第三节 担保人 齐河城乡建设集团有限公司

一、基本情况

公司名称	齐河城乡建设集团有限公司
统一社会信用代码	91371425597808888G
成立时间	2012-04-23
住所	山东省德州市齐河县城区向阳路235号
法定代表人	岳洁
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	50000万元人民币
经营范围	房地产开发、经营；建筑工程、市政工程、路桥工程、水暖管道工程、城镇燃气管道工程、电力工程、通讯工程、架线及设备工程、管道工程施工；工程监理；工程设计；房屋租赁；物业管理；建材销售；电气安装；管道和设备安装；市政设施管理；绿化管理；公路管理与养护；城市轨道交通。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、股权结构



齐河城乡建设集团有限公司	
公司概要	
工商信息	股东
疑似实际控制人 控制链路 >	
山东省德州市齐河县人民政府国有资产监督管理局	
股权比例 ▾ 认缴资本 ▾	
齐河县城市经营建设投资有限公司	详情
持股比例: 100.0% 认缴资本: 5.00亿	
齐河城投建设集团有限公司	详情
持股比例: 100.0% 持股数量: 30.00亿股	
山东省德州市齐河县人民政府国有资产监督管理局	详情
持股比例: 100.0% 认缴资本: 50.00亿	

三、公司情况

公司成立于2012年4月，原名齐河新城展宏开发建设有限公司，初始注册资本0.30亿元，发起人为齐河县人民政府国有资产监督管理局（以下简称“齐河国资局”）。2015年4月，公司名称变更为现名。2016年10月，公司注册资本变更为1.00亿元；同年12月，公司股东变更为齐河县城市经营建设投资有限公司（以下简称“齐河城投”），齐河城投为齐河国资局全资子公司。后经多次增资，截至2021年6月末，公司注册资本和实收资本均为5.00亿元，唯一股东为齐河城投，实际控制人为齐河国资局。

作为齐河县棚户区改造及工程项目的重要建设主体之一，公司主要从事齐河县范围内棚户区改造和工程项目建设。截止2021年6月30日，总资产75.89亿，年中营收2.72亿，负债率仅42.47%！

四、财务情况

资产结构与质量

公司资产规模持续扩大，但棚户区改造项目和土地占比高，集中变现难度大，资产整体流动性较弱。受益于政府资本金投入的增加及项目投资进度的推进，近年公司资产规模持续扩大，资产结构均以流动资产为主。由于公司工程施工业务2020年开始采用票据结算方式，2020年及2021年6月末银行承兑保证金增加较多，2020年末货币资金增至2.58亿元，其中受限资金为1.71亿元。公司其他应收款主要系往来款，2020年末应收山东齐鲁高科技产业园有限公司（简称“齐鲁高科”）和齐河县民新建设投资开发有限公司（简称“民新建投”）往来款项分别为5.30亿元和0.84亿元，占当期末其他应收款余额的比例分别81.26%和12.94%，由于齐鲁高科和民新建投均为齐河国资局下属企业，该部分款项回收风险不大，但回款时间易受财政资金安排的影响存在不确定性；此外，2020年末公司其他应收款合计计提坏账准备650.17万元，仍存在一定的坏账风险。公司存货规模较大，2021年6月末占总资产的比重达78.11%，从构成来看，棚户区改造项目合计47.08亿元；土地9.30亿元，用途为住宅及商服用地，均为出让地且已办妥产权证书，均未对外抵押；代表政府方出资的PPP项目合计1.09

亿元。

公司可供出售金融资产主要系对齐河创信城乡建设有限公司的PPP项目投资等，2021年6月末为1.89亿元，占总资产的比重仅2.49%。

表5 公司主要资产构成情况（单位：亿元）

项目	2021年6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	3.14	4.13%	2.58	4.04%	0.78	2.01%	0.56	3.13%
其他应收款	8.13	10.71%	6.46	10.12%	8.12	20.87%	6.13	34.39%
存货	59.28	78.11%	49.55	77.63%	26.31	67.62%	8.21	46.07%
流动资产合计	73.79	97.22%	61.73	96.72%	36.87	94.76%	15.78	88.57%
可供出售金融资产	1.89	2.49%	1.89	2.97%	1.89	4.86%	1.89	10.62%
非流动资产合计	2.11	2.78%	2.09	3.28%	2.04	5.24%	2.04	11.43%
资产总计	75.89	100.00%	63.82	100.00%	38.91	100.00%	17.82	100.00%

整体看，公司资产规模增长较快，但以棚户区改造项目和土地为主的存货规模较大，集中变现难度大，资产整体流动性较弱。

收入质量与盈利能力

公司营业收入有所波动，财政补贴提升了公司的利润水平。公司营业收入主要来自工程施工业务，由于项目进度不同导致收入有所波动。因工程施工项目均按照合同约定结算付款，公司收现情况较好。考虑到公司工程施工业务仍将稳定发展，且主要在建棚改项目规模较大，未来业务持续性较好。此外，受不同工程项目成本及合同价款不同的影响，近年公司销售毛利率有所波动，但整体表现平稳。作为齐河县重要的棚改项目建设主体之一，近年公司在财政补贴方面获得较大力度的外部支持，2018-2020年财政补贴占利润总额的比重分别为84.21%、95.24%和92.86%，财政补贴对公司利润的贡献程度较大。

表6 公司主要盈利指标（单位：亿元）

指标名称	2021年1-6月	2020年	2019年	2018年
营业收入	2.72	4.84	3.60	4.52
收现比	118.49%	90.62%	98.70%	105.79%
营业利润	0.10	1.40	1.26	0.95
其他收益	0.00	1.30	1.20	0.80
利润总额	0.90	1.40	1.26	0.95
销售毛利率	6.13%	6.93%	5.52%	5.66%

资本结构与偿债能力

公司总债务规模不大，但项目建设资金主要来自股东及财政，且自身融资弹性较差受政府资本性投入增加的影响，2019年至2021年6月末公司所有者权益规模持续扩大；同时公司获得的股东齐河城投往来项目资金增加，负债规模亦有所扩大，产权比率有所提升，但所有者权益对总负债的覆盖程度较好。

近年公司负债规模持续扩大，负债结构以流动负债为主。

公司主要资金需求来自棚改项目建设，该部分资金投入周期较长，资金来源主要为股东齐河城投的往来款以及政府给予的专项应付款。2021年6月末，公司获得齐河城投的棚改项目资金为11.47亿元，计入其他应付款；获得财政专项建设资金13.47亿元，计入长期应付款中的专项应付款。公司短期借款规模不大，主要为满足日常业务需求。2020年为支持工程施工业务付款，同时配合公司融资，当期末新增2.00亿元应付票据。

因项目建设资金大多来自齐河城投，公司自身直接融资比例较低。公司总债务由短期借款和应付票据构成，整体水平较低，2020年新增应付票据规模较大，总债务占负债的比例提升。

表7 公司主要负债构成情况（单位：亿元）

项目	2021年6月		2020年		2019年		2018年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	0.59	1.83%	0.49	2.33%	0.40	4.22%	0.40	3.65%
应付票据	1.70	5.27%	2.00	9.51%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
应付账款	2.81	8.72%	3.12	14.84%	0.23	2.47%	0.20	1.83%
其他应付款	12.83	39.81%	12.35	58.69%	6.36	67.21%	7.9	72.18%
流动负债合计	18.76	58.20%	18.43	87.57%	7.13	75.27%	8.63	78.77%
长期应付款	13.47	41.80%	2.61	12.43%	2.34	24.73%	2.32	21.23%
非流动负债合计	13.47	41.80%	2.61	12.43%	2.34	24.73%	2.32	21.23%
负债合计	32.23	100.00%	21.04	100.00%	9.47	100.00%	10.95	100.00%

五、担保人征信情况

根据公司提供的中国人民银行企业信用报告（自助查询版），截至最新，公司本部未发生不良信贷事件。

六、担保人主体评级和发债情况

截止目前，公司主体评级AA，目前在公开债券市场无存续债券。

第四节 底层债权情况

【应收账款质押担保】

发行人齐河县城市经营建设投资有限公司与齐河县民新建设投资开发有限公司于2022年01月10日签订了编号为：QHCTJK01的《借款合同》，借款总额为人民币壹亿元整（小写：100,000,000元），其中齐河县民新建设投资开发有限公司承诺于2024年01月10日前偿还该借款，发行人享有此100,000,000元的应收债权，此笔应收账款用于齐河城投1号合同存证。

发行人齐河县城市经营建设投资有限公司与齐河县民新建设投资开发有限公司于2021年06月21日签订了编号为：QHCTJK02的《借款合同》，借款总额为人民币壹亿叁仟元整（小写：130,000,000元），其中齐河县民新建设投资开发有限公司承诺于2024年06月21日前偿还该借款，发行人享有此100,000,000元的应收债权，此笔应收账款用于齐河城投2号合同存证。

【土地抵押担保】

发行人提供其名下土地编号为鲁（2021）齐河县不动产权第0001893号价值450,103,577.00元其他商服用地抵押。

第五节 风险与责任提示

一、风险提示

认购方在评价和购买本项目时，应特别审慎地考虑下述各项风险因素：

（一）认购风险

1、流动性风险：本项目融资期限内，投资本项目的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本项目投资运作过程中，如果本项目的融资主体（发行方）或提供保证的自然人等发生违约、信用状况恶化等，认购方将面临投资本金和收益损失的风险。

3、法律与政策风险：国家监管政策、货币政策、财政税收政策、产业政策、宏观政策及相关法律、法规的调整与变化将会影响本项目的正常运行，甚至导致本项目投资本金和收益发生损失。

4、早偿风险：如遇国家相关政策调整、法律法规规定、监管机构要求等影响本项目正常运作(包括但不限于本项目募集不成立或者项目提前终止等)，或发生任何本项目发行方或天金登认为需要提前终止本项目的情况，本项目发行方或天金登有权提前终止本项目，认购方可能无法实现期初预期的全部收益，并将面临再投资机会风险。

5、信息传递风险：天金登按照发行方的授权委托，发布本项目投资相关的信息。认购方应主动、及时通过天金登或天金登认可的其他渠道获取相关信息。如果认购方未及时查询，或由于通讯故障、系统故障以及其他不可抗力等因素的影响使得认购方无法及时了解投资信息，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。如认购方预留的有效联系方式变更但未及时告知天金登的，致使在需要联系认购方时无法及时联系并可能会由此影响认购方的投资决策，由此而产生的责任和风险由认购方自行承担。

6、不可抗力及意外事件风险：因自然灾害（包括但不限于台风、地震、洪水、冰雹等）、重大政治事件（如战争、政府行为产生的征收、征用等）、社会异常事件（如罢工、骚乱）等不可避免、不可克服的以及其他不可预见的意外事件可能致使本项目投资面临损失的任何风险。

（二）与发行方相关的风险

1、财务风险

目前，发行方经营状况良好，资产结果、负债结构等比较合理，偿债能力较强。但如本项目存续期间内，宏观经济和行业环境及政策出现不利于发行方的事项，导致发行方的业务出现重要不利影响或产生大量坏账，可能会影响发行方资产负债结构和整体财务状况，进而影响发行方的还本及支付收益能力。

2、经营风险

近年来，发行方的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行方进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行方经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行方可能出现因管理不到位等因素导致市场定位不准确、内部管理不完善等，从而对发行方的财务状况、经营结果造成不利影响。

3、政策风险

在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。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行方的经营管理活动，存在一定时期内对发行方经营环境和业绩产生不利影响的可能性，可能影响项目的备案登记、投资和兑付等，进而影响项目的投资运作和到期收益。

二、责任提示

（一）发行方承诺本项目归集资金用途合法合规、发行程序合规，本资产交易说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重要遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（二）凡欲认购本项目的认购方，请认真阅读本资产交易说明书及其有关的信息披露文件，并进行独立认购判断。

（三）凡认购、受让并持有本项目的认购方，均视同自愿接受本资产交易说明书对本项目各项权利义务的约定。本项目依法发行后，发行方经营变化引致的认购风险，由认购方自行承担。认购方在评价和认购本项目时，应特别审慎地阅读本资产交易说明书披露的各项风险因素。

第六节 认购方权益保护

本项目发行后，发行方将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和归集资金运用管理，保证资金按协议约定使用，及时、足额准备资金用于收益支付和到期的本金偿付，以充分保证认购方的利益。

一、偿付安排

兑付资金的支付的具体事项将按照有关规定，由发行方通过天津金融资产登记结算有限公司或经天津金融资产登记结算有限公司认可的其他方式发布的项目到期公告中加以说明。

二、偿付资金来源

(一) 偿付资金同时来源于发行方经营活动产生的现金流入。

随着发行方业务的持续发展，发行方的经营现金流入预计将持续稳定增加，发行方将本着稳健、审慎的原则，合理安排公司未来资金支出，以保障本项目到期后得到及时足额偿付。

(二) 偿付资金同时来源于本项目的增信措施。

三、偿债保障措施

(一) 保障措施

为维护本项目持有人的合法利益，发行方建立了一系列保障措施，包括健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套本项目按时兑付本金支付收益的保障措施。具体如下：

1、发行方到期兑付本项目认购方全部本金及收益，其自身的收入是本项目偿债能力的切实保障。

2、制定并严格执行资金管理计划。本项目发行后，发行方将根据债务结构情况进一步加强资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本项目本金及收益未来到期应付情况制定定期资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于收益支付及到期本金的兑付，以充

分保障认购方的利益。

3、严格履行信息披露业务。发行方将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按天金登的有关规定进行重大事项信息披露，使发行方兑付能力等情况受到本项目持有人的监督，防范偿债风险。

(二) 违约责任及解决措施

发行方按照本资产交易说明书约定的兑付本金及支付收益向认购方还本及支付收益。若发行方未按时兑付本金支付收益，或发生其他违约情况时，本项目持有人有权直接向发行方进行追索，并追究其违约责任。

第七节 信息披露要求

一、信息披露义务

(一) 发行方应当在项目发行成功后三个工作日内，向项目持有人披露项目的实际发行规模、收益率、期限以及资产交易说明书等文件，主要披露包括但不限于以下文件：

- 1、发行方内设有机构机构的决议
- 2、本资产交易说明书
- 3、其他天津金融资产登记结算有限公司要求披露的文件

(二) 在项目存续期间，发行方将在项目本金或收益支付3个工作日前，向天津金融资产登记结算有限公司披露支付本金或收益事宜。

(三) 发行方将及时披露其在项目存续期内可能发生的影响其偿付能力的重要事项。重要事项包括但不限于以下内容：

- 1、发行方发生未能清偿到期债务的违约情况；
- 2、发行方新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 3、发行方放弃债权或财产超过上年末净资产的10%；
- 4、发行方发生超过上年末净资产的10%的重大损失；

- 5、发行方经营方针、经营范围或经营外部条件发生重要变化；
- 6、发行方涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重要合同；
- 7、发行方做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- 8、发行方涉及重要诉讼、仲裁事项或收到重要行政处罚；
- 9、发行方高级管理人员涉及重要民事或刑事诉讼或已就重要经济事件接受有关部门调查；
- 10、其他对认购方做出认购决策有重要影响的事项。

二、信息披露方式

发行方信息披露内容应及时传输到天津金融资产登记结算有限公司应当以其认可的方式向认购方披露，包括但不限于以下方式任意一种：邮件或短信通知认购方、在天津金融资产登记结算有限公司与本项目栏目项下进行通知等。

第八节 法律适用及争议解决机制

本资产交易说明书及其他相关文件受中国法律管辖，并按中国法律解释。

发行方未按约定偿付本项目本金及收益，或发生其他违约情况时，发行方应承担违约责任，其承担的违约责任范围包括持有人持有的本项目本金及收益、违约金、损害赔偿金和实现债权的费用和其他应支付的费用。

凡因本项目的发行、认购、转让、受让、兑付等事项引起的或与本项目有关的任何争议，应首先通过协商解决。如在接到要求解决争议的书面通知之日起30日内仍不能通过协商解决争议，任何一方可向投资人签约所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第九节 特别提示

本资产交易说明书为《认购协议》不可分割之组成部分，与《认购协议》不同之处，以本资产交易说明书为准。

本项目仅向依据中华人民共和国有关法律法规及本说明书规定具有购买本项目资格的认购方发售。

在购买本项目前，请认购方确保完全了解本项目的性质、其中涉及的风险以及认购方的自身情况。若认购方对本资产交易说明书的内容有任何疑问，请向发行方咨询，一旦购买，视为认购方完全接受本项目的各项规定和投资风险。

除本资产交易说明书中明确规定的收益及收益分配方式外，任何其他收益表述仅为可能收益情况，不代表认购方可能获得的实际收益，亦不构成发行方对本项目的额外收益承诺。

本项目只根据本资产交易说明书所载的内容操作。本项目不等同于银行存款。

本资产交易说明书解释权归于发行方。

(以下无正文)

【本页无正文，为《资产交易说明书》签章页】

发行方：齐河县城市经营建设投资有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

签署日期：2022年