

编号：【SDSZ-ZQZC-CPSMS】

枣庄薛城区城市建设 2024 债权资产

产品说明书

发行人：山东晟众城市建设综合开发有限公司

担保方：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司



声明与提示

本产品已在贵州政联产权服务有限公司（简称“政联产权”）发行登记，发行人承诺发行本产品所获资金用途合法、发行程序合规，本产品说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负责。投资者购买本产品，应当认真阅读本产品说明书及有关的信息披露文件，审慎地考虑本产品说明书所述的各项风险因素，并据此独立判断投资价值，自行承担投资风险。凡认购、受让并持有本产品的投资者，均视同自愿接受本产品说明书对本产品各项权利义务的约定。贵州政联产权服务有限公司不对本公司的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及本产品的投资风险或收益等做出任何判断或保证。

第一节 发行概况

一、产品要素及发行基本情况

(一) 本产品要素

1. 产品名称：枣庄薛城区城市建设 2024 债权资产
2. 发行人：山东晟众城市建设综合开发有限公司
3. 担保方：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司
4. 备案机构：贵州政联产权服务有限公司
5. 发行总规模：总规模 30000 万元，分期发行
6. 产品期限：【6 个月】【12 个月】【24 个月】
7. 收益起算日（产品成立日）：产品认购完成当周周一、周三、周五为产品成立日，若认购时间为星期六或星期日，则产品成立日顺延至下一个周一，具体以发行人出具的《认购确认函》为准。
8. 产品到期日：即产品收益结束的交易日，自产品收益起算日届满【6】个月或【12】个月或【24】个月之日。
9. 产品收益期：收益起算日（含）至产品到期日（不含）的天数。
10. 预期年化收益率：

认购金额	6 个月产品预期 收益率（年化）	12 个月产品预 期收益率(年化)	24 个月产品预期 收益率（年化）
10 万（含）-50 万	8.4%	8.7%	8.9%
50 万（含）-100 万	8.7%	9.0%	9.2%
100 万（含）-300 万	8.9%	9.2%	9.4%
300 万（含）及以上	9.2%	9.5%	9.7%
11. 本金及预期收益支付方式：季度付息（2.15/5.15/8.15/11.15）
12. 预期收益=投资者认购本产品的资金总额×预期年化收益率×产品收益

期（天数）÷【365】（天）。

13. 兑付价款支付日：产品到期日后 3 个工作日内，发行人支付本产品的兑付价款。

14. 认购金额：合格投资者认购起点金额为【10】万元，超出部分以【1】万元整数倍递增。

15. 发行方式及对象：本产品采用非公开方式发行，由特定合格投资者认购。

16. 资金用途：本产品发行所获资金用于薛国文旅综合体项目建设。

18. 增信措施：

A. 山东晟众城市建设综合开发有限公司承诺到期前回购债权，【山东晟鸿城市建设发展集团有限公司】对发行人的回购义务承担无限连带责任担保。

B. 山东晟众城市建设综合开发有限公司提供 360,000,000.00 元应收账款用于质押担保。

19. 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，本产品存在投资风险且发行人不承诺保本保息，因此投资者无需缴纳相应税款；如有相关法律、法规或监管机构明确要求非保本保息产品需要缴纳相应税款的，则由投资者自行承担并交纳，政联产权或发行人无需代扣代缴。

（二）本产品投资者权益保护

本产品发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和认购资金运用管理，保证资金按协议约定使用。并于本产品到期日前及时、足额准备资金用于本产品到期投资本金和预期收益的兑付，以充分保障投资者的利益。

（三）本产品还款来源

1. 发行人以其自身的营业收入，流动性资金等履行到期兑付义务。

2. 担保方【山东晟鸿城市建设发展集团有限公司】为发行人的到期兑付义务承担全额无条件不可撤销的无限连带责任保证担保。保证范围为本产品的投资本金及预期利息，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，保证期间为本产品存续期及本产品到期日起两年。具体以担保方签订的《担保协议》约定为准。

二、与本产品发行相关的机构

（一）发行人：山东晟众城市建设综合开发有限公司

住所：山东省枣庄市薛城区临城街道永福路 2 号

法定代表人：郑龙

（二）担保方：山东晟鸿城市建设发展集团有限公司

住所：山东省枣庄市薛城区永福中路 2 号

法定代表人：王振成

（三）备案机构：贵州政联产权服务有限公司

住所：贵州省铜仁市印江土家族苗族自治县龙津街道商贸中心 2 楼 218 室

法定代表人：肖雄

三、发行人公司概况

公司名称：山东晟众城市建设综合开发有限公司

统一社会信用代码：913704031645610826

注册地址：山东省枣庄市薛城区临城街道永福路 2 号

注册资本：贰亿零叁佰玖拾万零伍佰元整

成立日期：1989 年 06 月 01 日

法定代表人：郑龙

经营范围：一般项目：建筑材料销售；市场营销策划；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；（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：各类工程建设活动；房地产开发经营；建设工程设计；（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）

第二节 风险因素及免责提示

一、风险提示

认购方在评价和购买本产品时，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：本产品融资期限内，投资本产品的认购方不能提前终止或赎回。

2、信用风险：本产品投资运作过程中，如果本项目的项目备案主体（发行人）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产品的正常运行，甚至导致本产品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产品正常运作（包括但不限于本产品募集不成立或者产品提前终止等），或发生任何本产品发行人或政联产权认为需要提前终止本产品的情况，本产品发

行人或政联产权有权提前终止本产品，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：政联产权按照发行人的授权委托，发布本产品投资相关的信息。认购方应主动、及时通过政联产权或政联产权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政联产权的，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产品投资面临损失的任何风险。

（二）与发行人相关的风险

1、财务风险

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

2、经营风险

近年来，发行人的业务处于快速发展扩张阶段，为此，根据市场需求变化，发行人进行内部资源整合和组织创新等创新举措。同时，发行人经营规模持续扩大对自身的管理能力提出了更高的要求，发行人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，从而对发行人的财务状况、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人的经营管理活动，存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，可能影响产品的备案登记、投资和兑付等，进而影响产品的投资运作和到期收益。

二、承诺及免责提示

（一）发行人承诺本产品归集资金用途合法合规、发行程序合规，本产品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）凡欲认购本产品的认购方，请认真阅读本产品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、受让并持有本产品的认购方，均视同自愿接受本产品说明书对本产品各项权利义务的约定。本产品依法发行后，发行人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产品时，应特别审慎地。

第三节信息披露要求

一、信息披露义务

（一）发行人应当在本产品发行后3个工作日内，披露本产品的《产品说明书》等文件，披露文件包括但不限于以下文件：

1. 《产品说明书》。
2. 《认购协议》。
3. 《风险揭示书》。

4. 增信措施相关文件，包括但不限于【山东晟鸿城市建设发展集团有限公司】签订的《担保协议》等文件。

（二）发行人应当在产品每期成立之日起3个工作日内，披露本期产品发行相关内容，包括但不限于本期实际发行规模、预期年化收益率、收益期限、产品成立日（产品起息日）和产品到期日等内容。

（三）在产品存续期间，发行人将在本产品到期兑付日前3个工作日，披露支付本金及预期收益事宜。

（四）发行人将及时披露在本产品存续期内可能发生的影响正常支付本产品本金及预期收益的一切重大事项。

二、信息披露方式

本产品信息披露应当在政联产权或发行人认可的平台向投资者披露。

（以下无正文）

（本页无正文，为编号 SDSZ-ZQZC-CPSMS 的《枣庄薛城区城市建设 2024 债权资产》产品说明书盖章页）

发行人：山东晟众城市建设综合开发有限公司（公章）



法定代表人（签字/盖章）：

