

寿光市城市建设投资开发有限公司
公司债券债权代理事务报告
(2022 年度)

债权代理人



二〇二三年六月

重要声明

财信证券股份有限公司（以下简称“财信证券”，原名“财信证券有限责任公司”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人2023年4月对外披露的寿光城城市建设投资开发有限公司2022年年度报告及其他公开披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向财信证券出具的说明文件。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为财信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经财信证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目 录

重要声明.....	1
第一章 本次债券概况.....	4
第二章 债权人履行职责情况.....	6
第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况.....	7
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况.....	11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况.....	12
第六章 发行人偿债意愿和能力分析.....	13
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析.....	16
第八章 本次债券本息偿付情况.....	18
第九章 债券持有人会议召开的情况.....	19
第十章 本次公司债券跟踪评级.....	20
第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人.....	21
第十二章 其他情况.....	22

释 义

本报告中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展和改革委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
报告期	指	2022年1月1日-2022年12月31日
发行人、公司、寿光城投	指	寿光市城市建设投资开发有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《寿光市城市建设投资开发有限公司章程》
募集说明书	指	《2021年寿光市城市建设投资开发有限公司 公司债券(第一期)募集说明书》

注：本报告中除特别说明外，所有数值保留 2 位小数，若出现总数与各分项数值之和尾数不符，均为四舍五入造成。

第一章 本次债券概况

一、核准文件和核准规模

经“国家发展和改革委员会发改企业债券（2021）149号”文件注册成功，发行人发行总额为不超过10亿元的公司债券，2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）发行10亿元。

二、公司债券的主要条款

1、发行人：寿光市城市建设投资开发有限公司。

2、债券名称：2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）（债券简称“21 寿光城投 01”）。

3、发行规模：本期债券计划发行规模为人民币 10.00 亿元，其中基础发行额为人民币 5.00 亿元，弹性配售额为人民币 5.00 亿元。

根据《企业债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将在《申购和配售办法说明》中进行约定，当期计划发行规模为 10.00 亿元，其中基础发行额为 5.00 亿元，弹性配售额为 5.00 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 10.00 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或代销条款履行责任，按照基础发行额 5.00 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 5.00 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 10.00 亿元全额进行配售；如不启动弹性配售，应按照基础发行额 5.00 亿元进行配售。

4、债券期限：本期债券为 7 年期债券。

5、还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本，在债券存续期的第 3 年至第 7 年末每年分别偿还本金的 20%，当期利息随本金一起支付。

6、计息期限：本期债券计息期限为 2021 年 7 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日止。

7、付息日：2022 年至 2028 年每年的 7 月 1 日为上一个计息年度的付息日。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

8、兑付日：2024 年至 2028 年每年的 7 月 1 日，兑付款项自兑付日起不另计利息。如遇国家法定节假日或休息日则顺延至其后的第一个工作日。

9、兑付价格：在债券存续期的第 3 年至第 7 年末，每年按每百元本金值的 20% 兑付。

10、承销商：财信证券有限责任公司（现已更名为“财信证券股份有限公司”）。

11、信用评级：经联合资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，本期债券的信用等级为 AAA。

12、担保情况：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连带责任保证担保。

13、募集资金监管银行、偿债资金监管银行：华夏银行股份有限公司潍坊寿光支行。

14、债权代理人：发行人聘请财信证券有限责任公司（现已更名为“财信证券股份有限公司”）作为本期债券的债权代理人。

第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，本期债券债权代理人未发生变更，为财信证券股份有限公司。财信证券与发行人不存在利益冲突，严格按照《公司债券发行与交易管理办法》、《公司债券债权代理人执业行为准则》、《募集说明书》、《债权代理协议》、财信证券关于公司债券债权代理相关制度的规定和约定履行了债券债权代理人各项职责，建立了对发行人的定期跟踪机制，对发行人资信状况、募集资金管理使用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，督促发行人履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

同时财信证券督导发行人及时披露相关重大事项和 2022 年年度报告等，并针对发行人重大事项出具了临时债权代理事务报告，报告内容详见指定的信息披露网站。

第三章 发行人 2022 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：寿光市城市建设投资开发有限公司

住所：山东省潍坊市寿光市洛城街道圣城街以南、豪源路以西,企业总部群3号楼2208室

注册资本：15,000万元人民币

法定代表人：房光胜

经营范围：以企业自有资金对城市基础设施和公共基础设施进行投资，国有土地综合开发利用，市政府授权的城建国有资产经营和管理，安置房建设，商住楼开发，旧城拆迁、改造、开发；承揽：房屋建筑工程、园林绿化工程（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）

成立日期：2008年2月29日

统一社会信用代码：91370783672224058E

二、发行人 2022 年度经营情况

发行人 2022 年度财务报告由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2023）3700004号）。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均出自该审计报告。

报告期内，发行人及其子公司主要从事基础设施建设、供暖、土地增减挂钩、建材销售与安装施工、房地产开发等。

2022年，发行人实现营业收入245,357.72万元，其中基础设施建设项目收入26,725.95万元，占营业收入比重为10.89%；土地增减挂钩收入29,213.25万元，占营业收入比重为11.91%；房地产开发收入53,867.20万元，占营业收入比重为21.95%；建材销售与安装施工收入23,104.32万元，占营业收入比重为9.42%；供暖收入35,381.99万元，占营业收入比重为14.42%。

(一) 主营业务收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
基础设施建设项目	26,725.95	51,993.33	-48.60	本期结算的基础设施建设项目金额下降所致
供暖	35,381.99	29,251.93	20.96	高温水销售收入增加所致
土地增减挂钩	29,213.25	36,642.71	-20.28	寿光市土地指标需求量较上年有所下降所致
建材销售与安装施工	23,104.32	45,539.49	-49.27	上游施工方的建材需求减少，导致发行人建材销售收入有较大幅度下滑
房地产	53,867.20	67,292.58	-19.95	完工交付的房地产项目金额有所减少
物业管理与家政服务	3,209.10	3,066.21	4.66	变动幅度较小
煤炭销售	16,304.97	-	-	子公司寿光市金惠热力有限公司积极开拓新业务，充分利用煤仓存储优势，实现煤炭销售贸易，增加新的利润增长点
粮食销售	36,220.26	-	-	寿光市圣都粮食储备库有限公司股权被无偿划转给发行人，因此合并范围新增粮食销售业务
其他	790.28	1,024.94	-22.89	广告传媒等收入下降所致
合计	224,817.32	234,811.18	-4.26	-

(二) 成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)	变动原因
营业成本	220,056.01	220,109.29	-0.02	变动幅度较小
管理费用	8,612.47	7,516.21	14.59	管理人工薪酬增长所致
销售费用	448.56	595.13	-24.63	销售人员薪酬下降所致
财务费用	53,057.98	36,194.80	46.59	有息债务规模增长导致利息支出增加

三、发行人 2022 年度财务情况

发行人2022年度主要会计数据和财务指标如下所示：

（一）合并资产负债表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	变动幅度(%)
流动资产	1,656,062.10	1,346,499.26	22.99
非流动资产	1,125,979.80	764,393.27	47.30
资产总计	2,782,041.91	2,110,892.52	31.79
流动负债	910,114.11	748,435.90	21.60
非流动负债	847,255.28	648,532.67	30.64
负债总计	1,757,369.38	1,396,968.57	25.80
归属于母公司所有者 权益合计	1,021,512.27	710,685.05	43.74
少数股东权益	3,160.26	3,238.90	-2.43
所有者权益总计	1,024,672.52	713,923.95	43.53

（二）合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度(%)
营业收入	245,357.72	245,437.74	-0.03
营业利润	8,069.87	10,541.74	-23.45
利润总额	8,524.23	9,965.41	-14.46
净利润	8,517.75	9,572.77	-11.02
归属于母公司股东的 净利润	8,596.40	9,768.96	-12.00

（三）合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2022 年度	2021 年度	变动幅度 (%)
经营活动产生的现金流量净额	35,525.46	-86,007.80	141.30
投资活动产生的现金流量净额	-148,105.81	-49,441.05	-
筹资活动产生的现金流量净额	119,849.32	-69,540.32	272.35
期末现金及现金等价物余额	42,686.92	35,417.81	20.52

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、本次债券募集资金情况

经“国家发展和改革委员会发改企业债券〔2021〕149号”文件核准，发行人发行总额为不超过10亿元的公司债券。2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）发行10亿元，本期债券发行规模扣除发行费用之后的净募集资金已于2021年7月2日汇入发行人指定的银行账户。

二、本次债券募集资金实际使用和披露的核查情况

根据发行人公告的募集说明书的相关内容，2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）发行规模10亿元，其中7.03亿元用于寿光市高温水供热管网互联互通工程，2.97亿元用于补充流动资金。

财信证券通过查阅银行流水、付款凭证、内部审批决策文件、工程施工合同以及访谈发行人等方法，对发行人2022年度募集资金使用和披露情况进行了核查。发行人已按照公司债券募集说明书中的约定使用募集资金，并按照相关要求披露了募集资金使用情况。截至2022年12月31日，2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）扣除承销费后实际到账的募集资金已全部使用完毕。

三、专项账户运作情况

公司在监管银行华夏银行股份有限公司潍坊寿光支行开立募集资金专项账户，募集资金专项账户运作正常。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、定期报告披露情况

发行人已按法律法规的要求编制了 2021 年年度报告、2022 年半年度报告及 2022 年年度报告，并将相关定期报告按时披露。

二、临时报告披露情况

报告期内发行人未发生重大事项。

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

项目	2022 年末	2021 年末
流动比率	1.82	1.80
速动比率	1.10	0.93
资产负债率	63.17%	66.18%

截至2022年末，发行人流动比率为1.82，速动比率为1.10。发行人流动比率较高，与速动比率相差较大，主要是因为发行人的土地增减挂钩、基础设施建设、房地产开发等业务周期较长，存货（主要为土地、开发成本）较多。发行人流动资产和速动资产对流动负债的保障程度较高，充足的流动资产及速动资产保证了发行人较强的短期偿债能力。

截至2022年末，发行人资产负债率为63.17%，整体债务水平较为合理。

综合来看，发行人整体负债水平维持在合理区间，偿债能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还。

二、偿债资金来源

1、发行人较强盈利能力为本期债券的本息偿付奠定了良好基础

2022年，发行人实现营业收入245,357.72万元、净利润8,517.75万元，发行人营业收入规模较大，净利润足以覆盖本期债券一年的利息。

2、募集资金投资项目具有良好的经济效益

根据具有甲级工程咨询资质的安徽环球工程咨询有限公司编制的《寿光市高温水供热管网互联互通工程可行性研究报告》，寿光市高温水供热管网互联互通工程在本期债券存续期内的预计总收入359,520.00万元，扣除经营成本及相关税金及附加后可用于偿还本期债券利息的净收益为42,644.04万元，能够完全覆盖本期债券用于募投项目部分的资金利息。公司承诺将以上项目收益优先偿付债券

本息。对于募投项目收益在债券存续期内未能全额覆盖债券本息的缺口部分，本公司将以自有资金、日常运营收益或其它方式进行补足，确保债券本息如期兑付。

3、第三方担保机构为本期债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保

本期债券发行总额不超过人民币 10 亿元，为保障本期债券的偿付能力，确保债券持有人的合法权益不受损害，发行人为本期债券聘请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。中投保资本实力雄厚，盈利水平稳步提升，抗风险能力强，具有极强的代偿能力。因此，担保人为本期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。

4、公司可变现资产是本期债券按时偿付的有力补充

随着寿光市人民政府对公司支持力度不断加大以及公司自身持续稳健经营，公司资产规模保持了较快增长，其中包含了变现能力较强的资产。截至 2022 年末，公司流动资产 1,656,062.10 万元，其中货币资金 253,002.92 万元、应收账款 256,772.93 万元、其他应收款 377,110.59 万元、存货 655,721.98 万元，足以覆盖本期债券本金和利息。如果由于意外情况导致公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以通过资产变现、抵押融资等渠道及时筹措资金。

5、公司优良的资信为本期债券到期偿付提供了有效支撑

公司经营情况良好，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，与多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有广泛而畅通的融资渠道。如果由于意外情况导致公司不能从预期还款来源偿付本息，公司可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构合作关系，通过多种渠道筹措本期债券还本付息所需资金。

6、政府对发行人发展给予大力支持

发行人作为寿光市城市基础设施的主要经营实体，获得了政府的大力支持。为做大做强发行人规模和实力，加快城市建设步伐，寿光市政府从政策、资金、体制等方面对公司给予了大力支持。

在政府补贴方面，2022 年，发行人获得政府补贴收入 4.58 亿元，主要为寿光市政府对发行人基础设施业务、供暖业务的补贴。发行人作为寿光市城市基础

设施和城市供暖的主要经营实体，拥有寿光市供暖经营的特许经营权，在寿光地区市场具有一定的垄断地位，其供暖及配套业务属于公用事业，为支持发行人供暖业务的发展，寿光市政府在发行人持有供暖特许经营权期限内，将持续对发行人的该项业务提供补贴。且寿光市财政实力雄厚，近年来对发行人的补贴较为稳定，因此，发行人补贴收入持续性较强。

政府赋予的垄断性地位和专业化的职能决定了其在城市建设发展中的主体角色，寿光市政府必将加大对发行人的支持力度，使其资产实现持续增长，业务多元化并向实业转型。政府的大力支持是发行人各项业务快速发展的重要保障。

第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、本期债券增信机制执行情况及有效性分析

报告期内，公司相关增信措施未发生变化。

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连带责任保证担保。

（一）担保人基本情况

保证人名称	中国投融资担保股份有限公司
注册资本	450,000 万元人民币
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。）
最新评级	AAA
评级日期	2023 年 6 月 15 日

（二）担保人财务数据

担保人 2022 年的财务报告由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告。以下所引用的财务数据，非经特别说明，均引自该审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照担保人 2022 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

序号	项目	2022 年末	2021 年末	变动比例 (%)
1	总资产	2,797,571.71	2,625,634.99	6.55
2	总负债	1,703,417.80	1,512,151.46	12.65
3	净资产	1,094,153.91	1,113,483.53	-1.74
4	归属母公司股东的净资产	1,094,018.72	1,113,331.67	-1.73
5	资产负债率 (%)	60.89	57.59	5.73
序号	项目	2022 年度	2021 年度	变动比例 (%)
6	营业收入	173,230.51	238,087.96	-27.24
7	营业成本	115,266.87	134,850.50	-14.52
8	利润总额	58,028.24	103,244.09	-43.80
9	净利润	54,297.99	80,747.07	-32.76
10	经营活动产生的现金流量净额	83,204.20	36,982.58	124.98
11	投资活动产生的现金流量净额	-138,585.74	-100,480.83	-
12	筹资活动产生的现金流量净额	-23,318.34	-78,738.96	-

二、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

报告期内，本期债券的偿债计划及其他偿债保障措施与募集说明书中“增信机制、偿债计划及其他保障措施”没有重大变化。

2022 年度，发行人偿债计划及偿债保障措施与募集说明书中承诺一致，未发生重大变化，偿债安排及偿债保障措施运行良好。

第八章 本次债券本息偿付情况

2021 年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 1 日，发行人于 2022 年 7 月 1 日进行了第一次利息支付，按募集说明书相关承诺执行，不存在违约或延迟支付利息的情况。

第九章 债券持有人会议召开的情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

第十章 本次公司债券跟踪评级

公司委托联合资信评估股份有限公司对 2021 年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）的信用状况进行了评级，根据联合【2023】3275 号评级报告，发行人主体长期信用级别为 AA，评级展望为“稳定”，债券信用等级为 AAA。

第十一章 负责处理与本次公司债券相关事务的专人

发行人指定的负责处理与本次公司债券相关事务专人为陈素凤，2022年度未发生变动。

第十二章 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人没有发生公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况。

二、对债券持有人权益有重大影响的其他事项

报告期内发行人未出现对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

（本页无正文，为《寿光城城市建设投资开发有限公司公司债券债权代理事务报告（2022年度）》之盖章页）

