

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
(2023 年度)

债权代理人



二〇二四年六月

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2024年4月对外披露的寿光市城市建设投资开发有限公司2023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 公司债券概况	4
第二章 债权人履行职责情况	6
第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况	8
第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况	12
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况	14
第六章 发行人偿债意愿和能力分析	15
第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析	18
第八章 公司债券本息偿付情况	20
第九章 债券持有人会议召开的情况	21
第十章 公司债券跟踪评级	22
第十一章 其他情况	23

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	2023年1月1日-2023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
21 寿光城投 01、21 寿城 01 、本期债券	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）
《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 公司债券概况

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

（一）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寿城01/21寿光城投01
债券代码	152935.SH/2180255.IB
起息日	2021年07月01日
2024年6月30日后的最近回售日	-
到期日	2028年07月01日
发行规模（亿元）	10.00亿元
债券余额（亿元）	10.00亿元
债券利率(%)	4.65
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。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应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

交易场所	上交所、银行间
主承销商	财信证券股份有限公司
债权代理人	财信证券股份有限公司
增信机制	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。
债项评级机构（如有）	联合资信评估股份有限公司
发行时信用评级（如有）	主体评级 AA，债项评级 AAA

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》、《募集说明书》、《债权代理协议》、财信证券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。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

债权代理人通过定期向发行人发送重大事项排查表、对发行人开展回访、查询公共平台信息等多种方式和渠道持续关注发行人的资信状况，监测发行人是否出现重大事项。债权代理人持续督促发行人履行信息披露义务，包括督促发行人按时完成定期信息披露、及时履行临时信息披露义务，并针对发行人重大事项出具临时债权代理事务报告。另外，债权代理人现场核查了募投项目建设和运营情况。

二、监督债券募集资金及专项账户使用情况

债权代理人向发行人传达法律法规规定，提示其按照募集说明书的约定使用募集资金、管理募集资金专项账户。募集资金按约定使用完毕前，债权代理人持续监督并定期检查发行人公司债券募集资金的接收、存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。

三、持续监测及排查发行人信用风险情况

债权代理人持续关注发行人财务状况、经营状况等情况，跟踪发行人的诚信状况和舆情，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情

况，研判信用风险影响程度，对债权代理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理。

四、督促发行人履约

债权代理人在债券还本付息日前了解发行人的偿付意愿，督促发行人做好还本付息工作安排，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性，提前防范和化解债券违约风险。

五、召开债券持有人会议

债权人按照“2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）”债权代理协议、债券持有人会议规则约定履行债权代理职责，报告期内发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

六、持续关注增信措施

“2021年寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券（第一期）”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。报告期内，债权人持续关注增信主体的资信状况，通过查询公开资料、获取定期报告、核查重大事项等方式，了解其财务状况和偿债能力。

第三章 发行人 2023 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：李益健

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；市政设施管理；土地整治服务；房屋拆迁服务；园林绿化工程施工；金属材料销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

成立日期：2008年2月29日

统一社会信用代码：91370783672224058E

信息披露事务负责人：陈素凤

二、发行人 2023 年度经营情况

发行人 2023 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(2024)3700003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、房地产开发等业务。

2023年，发行人实现营业收入214,668.82万元，其中房地产销售收入57,801.43

万元，占营业收入比重为26.93%；供暖收入46,682.50万元，占营业收入比重为21.75%。

(一) 营业收入变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)	变动原因
基础设施收入	22,033.35	26,725.95	-17.56	-
土地增减挂钩收入	31,615.10	29,213.25	8.22	-
房地产销售收入	57,801.43	53,867.20	7.30	-
工程施工收入	2,655.81	2,531.20	4.92	-
建材销售收入	6,017.73	20,573.12	-70.75	主要系子公司锦润商贸公司、润城建材公司订单量减少所致
供暖项目收入	46,682.50	35,381.99	31.94	主要系供暖面积增加，取暖费、配套费等收入增长所致
物业、家政服务收入	2,423.92	3,209.10	-24.47	-
煤炭销售收入	18,120.95	16,304.97	11.14	-
粮食销售收入	14,831.25	36,220.26	-59.05	主要系公司对粮食销售业务改用贸易净额收入法核算所致
其他收入	1,695.95	790.28	114.60	主要系主营业务中的零星项目收入增长所致
主营业务收入小计	203,877.99	224,817.32	-9.31	-
租赁业务	10,645.83	19,961.56	-46.67	主要系公司 2022 年收到市民活动中心项目 9 年租赁款 1.11 亿元一次性计入 2022 年租赁收入，2023 年市民活动中心项目租赁款仅为 1,238.67 万元，因此租赁收入大幅下降。
其他	145.01	578.84	-74.95	主要系其他业务中的零星项目收入下降所致
其他业务收入小计	10,790.83	20,540.40	-47.47	-
合计	214,668.82	245,357.72	-12.51	-

(二) 成本、费用变动情况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)	变动原因
营业成本	185,529.71	220,056.01	-15.69	-
销售费用	399.2	448.56	-11.00	-
管理费用	12,133.80	8,612.47	40.89	主要系随着公司资产规模的扩大，计入管理费用的折旧费和摊销费大幅增长所致
财务费用	52,253.97	53,057.98	-1.52	-

三、发行人 2023 年度财务情况

发行人2023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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	变动幅度 (%)
流动资产	1,995,824.22	1,656,062.10	20.52
非流动资产	1,134,730.91	1,125,979.80	0.78
资产总计	3,130,555.13	2,782,041.91	12.53
流动负债	1,089,807.77	921,798.32	18.23
非流动负债	1,017,609.07	835,571.06	21.79
负债总计	2,107,416.85	1,757,369.38	19.92
归属于母公司所有者权益合计	1,020,108.80	1,021,512.27	-0.14
少数股东权益	3,029.48	3,160.26	-4.14
所有者权益总计	1,023,138.28	1,024,672.52	-0.15

(二) 合并利润表主要数据

金额单位：人民币万元

项目	2023 年度	2022 年度	变动幅度 (%)
----	---------	---------	----------

营业收入	214,668.82	245,357.72	-12.51
营业利润	8,393.53	8,069.87	4.01
利润总额	7,623.79	8,524.23	-10.56
净利润	7,515.76	8,517.75	-11.76
归属于母公司股东的净利润	7,646.53	8,596.40	-11.05

(三) 合并现金流量表主要数据

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年度	2022 年度	变动幅度(%)
经营活动产生的现金流量净额	-55,663.70	35,525.46	-256.69
投资活动产生的现金流量净额	-173,855.58	-148,105.81	-
筹资活动产生的现金流量净额	236,124.92	119,849.32	97.02
期末现金及现金等价物余额	49,292.56	42,686.92	15.47

第四章 债券募集资金使用和披露的核查情况

一、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）发行规模为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、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。

截至报告期初，募集资金已全部使用完毕。本期债券募集资金的使用与募集说明书的相关约定、承诺一致。

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。

四、募投项目核查情况

根据发行人披露的《寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券年度报告（2023年）》及财信证券的现场核查，寿光市城市建设投资开发有限公司债券固定资产投资项目的建设和运营情况如下：

截至2023年12月31日，本期债券的募投项目寿光市高温水供热管网互联互通工程已建设完工，已产生部分收益。

经核查，寿光市城市建设投资开发有限公司公司债券募投项目建设运营情况

未发生重大不利变化，和发行人披露情况不存在较大差异。

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 2022 年年度报告、2023 年半年度报告及 2023 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

报告期内发行人发生 2 项重大事项，具体情况参见下表：

重大事项类型	临时公告披露日期
财务负责人变更	2023 年 4 月 28 日
总经理任命	2023 年 5 月 15 日

第六章 发行人偿债意愿和能力分析

一、偿债能力分析

项目	2023 年末	2022 年末
流动比率	1.83	1.82
速动比率	1.22	1.09
资产负债率	67.32%	63.17%

截至2023年末，发行人流动比率为1.83，速动比率为1.22。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2023年末，发行人资产负债率为67.32%，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、偿债资金来源及偿债意愿分析

发行人是寿光市主要的基础设施投融资平台，经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，发行人与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。报告期内，发行人的债务到期均能按时偿付，从未出现逾期情况，具有良好的资信水平，偿债意愿较强。本期债券的偿债资金来源如下：

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

2023年，发行人实现营业收入 214,668.82 万元、净利润 7,515.76 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 2023 年末，公司流动资产 1,995,824.22 万元，其中货币资金 282,100.68 万元、应收账款 289,342.10 万元、其他应收款 594,907.65 万元、存货 670,881.97 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，2023年，发行人获得政府补贴收入56,928.73万元，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。

综上，发行人偿债资金来源充足，偿债意愿良好。

第七章 增信机制、偿债保障措施执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“23 寿港 01”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。报告期内，增信机制未发生变化。

（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

注册资本：450,000 万元人民币

注册地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦 9 层

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。）

（二）业务及财务情况

中投保是国内首家全国性专业担保机构。中投保的主要业务为担保业务，包括融资性担保、金融担保和履约类担保等。除担保主业外，中投保亦开展部分投资业务。投资业务采取谨慎的投资策略和投资组合管理，为担保主业的持续健康发展提供了有力支撑和保障。盈利模式方面，就融资性担保业务而言，其收入来源主要是担保客户获得融资后向担保客户收取的担保费。就履约类担保业务而言，中投保通过节省被担保人的保证金占用成本来获取担保费。就金融担保业务而言，

中投保通过运用自身高等级信用评级及雄厚的资本实力为客户提供增信服务，收取增信费。就投资业务而言，中投保主要以投保结合模式，按照担保业务理念和严格流程承做项目，在风险可控的基础上提高项目综合收益率。

截至 2023 年 12 月 31 日，中投保资产总额 275.47 亿元，较上年末下降 1.53%；净资产 110.93 亿元，较上年末增长 1.38%；资产负债率 58.96%。2023 年度，中投保实现营业收入 16.55 亿元，较上年下降 4.49%；净利润 5.71 亿元，较上年增长 5.13%。

截至本报告出具日，中国投融资担保股份有限公司生产经营与财务指标未出现重大不利变化，偿债能力正常。

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。

2023 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 公司债券本息偿付情况

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，于2023年7月1日进行了第二次利息支付，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 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 其他情况

一、募集说明书约定其他义务执行情况

报告期内，发行人未触发或执行投资者保护条款，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（2023年度）》之盖章页）

