

**2020 年青州市城市建设投资开发有限公司  
旅游产业专项债券  
2023 年年度债权代理事务报告**

**债权代理人**

**东方证券承销保荐有限公司**

**二〇二四年六月**

## 声 明

本报告依据《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《公司债券受托管理人执业行为准则》（以下简称“《执业行为准则》”）、《2018 年旅游产业专项债券债权代理协议》（以下简称“《债权代理协议》”）及其它相关信息披露文件，由东方证券承销保荐有限公司（以下简称“东方投行”）编制。编制本报告的内容及信息均来源于发行人所提供的 2023 年度审计报告、证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推存意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为东方投行所作的承诺或声明。在任何情况下，未经编制方书面许可，不得将本报告用作其他任何用途。

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声 明.....                      | II |
| 第一章 本期债券概况.....               | 1  |
| 第二章 公司债券受托管理人履职情况.....        | 3  |
| 第三章 发行人的经营与财务状况.....          | 4  |
| 第四章 发行人募集资金使用和披露的情况.....      | 6  |
| 第五章 发行人信息披露义务履行的情况.....       | 7  |
| 第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析.....       | 9  |
| 第七章 本期债券本年度的本息偿付情况.....       | 11 |
| 第八章 债券持有人会议召开的情况.....         | 12 |
| 第九章 本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况..... | 13 |
| 第十章 本期债券跟踪评级情况.....           | 14 |
| 第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项.....    | 15 |
| 第十二章 募集说明书约定的其他事项.....        | 17 |

## 第一章 本期债券概况

### 一、发行人名称

发行人：青州市城市建设投资开发有限公司

### 二、备案文件和备案规模

经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕172 号文件批准公开发行，核准规模 8 亿元。

### 三、本期债券的主要条款

(一) 债券名称：2020 年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券。

(二) 证券简称及代码：银行间简称“20 青州专项债”，代码：2080210.IB，上交所简称“20 青州债”，代码：152541.SH。

(三) 发行人：青州市城市建设投资开发有限公司。

(四) 发行总额和期限：“20 青州专项债”发行金额为 8 亿元、期限为 7 年期。

(五) 债券形式：实名制记账式。

(六) 债券期限和利率：“20 青州专项债”为 7 年期固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息。本期债券票面年利率为 7.0%。

(七) 付息日：“20 青州专项债”付息日为 2021 年至 2027 年每年的 8 月 18 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）为上一个计息年度的付息日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 8 月 18 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）。

(八) 兑付日：“20 青州专项债”的兑付日为 2027 年 8 月 18 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）；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日

为 2025 年 8 月 18 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）。

(九) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA 级，20 青州专项债的信用级别为 AA+。

(十) 上市时间和地点：“20 青州专项债”于 2020 年 8 月 26 日在银行间市场上市，于 2020 年 8 月 28 日在上海证券交易所上市。

## 第二章 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《受托管理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 第三章 发行人的经营与财务状况

#### 一、发行人业务及经营情况

发行人主营业务为土地整理业务、安置房代建业务和砂石销售业务。截至 2023 年 12 月 31 日，公司资产总额 3,304,623.32 万元，负债总额 3,189,122.04 万元，所有者权益 1,710,603.75 万元，资产负债率 48.24%。2023 年实现营业收入 149,517.30 万元，净利润 21,939.08 万元，2023 年归属于母公司净利润为 21,943.44 万元。

#### 二、发行人财务情况

##### （一）合并资产负债表

单位：万元、%

| 项目      | 2023 年末      | 2022 年末      | 增减幅度  |
|---------|--------------|--------------|-------|
| 流动资产合计  | 2,391,186.07 | 2,306,933.81 | 3.65  |
| 非流动资产合计 | 913,437.25   | 882,188.22   | 3.54  |
| 资产总计    | 3,304,623.32 | 3,189,122.04 | 3.62  |
| 流动负债合计  | 863,534.07   | 755,786.96   | 14.26 |
| 非流动负债合计 | 730,485.50   | 744,670.41   | -1.90 |
| 负债合计    | 1,594,019.57 | 1,500,457.37 | 6.24  |
| 股东权益合计  | 1,710,603.75 | 1,688,664.67 | 1.30  |

##### （二）合并利润表

单位：万元、%

| 项目    | 2023 年度    | 2022 年度    | 增减幅度   |
|-------|------------|------------|--------|
| 营业收入  | 149,517.30 | 156,191.90 | -4.27  |
| 营业成本  | 139,031.38 | 137,781.02 | 0.91   |
| 营业利润  | 22,736.79  | 26,200.74  | -13.22 |
| 营业外收入 | 124.45     | 26.77      | 364.96 |
| 利润总额  | 21,944.60  | 24,217.97  | -9.39  |
| 净利润   | 21,939.08  | 25,320.18  | -13.35 |

##### （三）合并现金流量表

单位：万元、%

| 项目            | 2023 年度    | 2022 年度    | 增减幅度   |
|---------------|------------|------------|--------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 111,736.77 | 68,741.12  | 62.55  |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -22,702.13 | -25,558.12 | -11.17 |

| 项目            | 2023 年度    | 2022 年度    | 增减幅度      |
|---------------|------------|------------|-----------|
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -93,964.90 | -43,226.00 | 117.38    |
| 现金及现金等价物净增加额  | -4,930.26  | -43.00     | 11,365.00 |



## 第四章 发行人募集资金使用和披露的情况

### 一、本期债券募集资金情况

发行人经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2019〕172 号文件批准，于 2020 年 8 月 18 日公开发行人人民币万元的公司债券，扣除承销费用后的全部募集资金已于 2020 年 8 月 19 日划入发行人在华夏银行潍坊分行开立的债券募集资金专用账户。

### 二、本期企业债券募集资金实际使用情况

根据“20 青州专项债”募集说明书，本期债券发行所募集资金其中 5.6 亿元拟用于青州市南阳湖景区旅游综合开发项目，2.4 亿元拟用于补流。

截至本债权代理事务报告出具日，我公司作为“20 青州专项债”的主承销商，在 2021 年第一次募集资金专项核查工作中发现，截至 2021 年 6 月 30 日发行人尚未提供部分募集资金使用底稿，我公司已于 2021 年 8 月 26 日向发行人出具募集资金使用整改函（东方投行【2021】292 号）；在 2021 年第二次募集资金专项核查工作中发现，截至 2021 年 12 月 22 日发行人尚未提供部分募集资金使用底稿，我公司已于 2022 年 1 月 5 日向发行人出具募集资金使用整改函（东方投行【2022】010 号）。在 2022 年第二次募集资金专项核查工作中发现，截至 2022 年 9 月 20 日发行人尚未提供部分募集资金使用底稿。我公司已于 2022 年 9 月 30 日向发行人出具募集资金使用提示函（东方投行【2022】353 号）。在 2023 年第二次募集资金专项核查工作中发现，截至 2023 年 6 月 20 日发行人尚未提供部分募集资金使用底稿。我公司已于 2023 年 6 月 29 日向发行人出具募集资金使用提示函（东方投行【2023】年字 184 号）。

## 第五章 发行人信息披露义务履行的情况

### 一、信息披露事务的管理制度及执行情况

发行人制定了债券相关信息披露管理制度《青州市城市建设投资开发有限公司信息披露管理制度》，对信息披露的内容、披露标准、定期报告以及临时报告的披露进行了详细规定，并对信息披露的程序以及信息披露事务管理部门及其负责人、职责等进行了明确。发行人按照法律法规、募集说明书约定及信息披露管理制度要求履行信息披露义务，信息披露管理制度执行情况良好。

### 二、信息披露具体情况

截止 2023 年 12 月 31 日，发行人已进行披露事项如下：

#### 1、定期报告

发行人根据公司债券存续期信息披露的相关法律法规及募集说明书约定制作了《青州市城市建设投资开发有限公司公司债券 2022 年半年度报告》，并于 2023 年 8 月 31 日前对 2022 年半年度报告进行披露。此外，发行人还制作了《青州市城市建设投资开发有限公司债券 2022 年年度报告》，并于 2024 年 4 月 30 日前对 2023 年年度报告进行披露。

发行人披露的定期报告中未出现董事、监事和高级管理人员对年报及半年报内容无法保证或存在异议的情况，会计师对年报均未出具非标意见。定期报告内容均按照规定包含公司业务情况、重大风险提示、公司基本信息、公司管理结构变化、相关中介机构信息、公司财务和资产状况、主要会计数据和财务指标、评级情况、增信机制、偿债计划、偿债保障措施以及其他重大事项等情况。披露内容完整，符合相关规定。

#### 2、临时公告

2023 年度发行人先后披露了下列临时公告：

《青州市城市建设投资开发有限公司关于经营范围变更的公告》

此外，2023 年 9 月 5 日，中诚信国际信用评级有限责任公司披露了《中诚信国际关于关注青州市城市建设投资开发有限公司及其法人被采取限制消费措施及其担保的全资子公司非标逾期的公告》、东方金诚国际信用评估有限公司披露了《东方金诚国际信用评估有限公司关于青州市城市建设投资开发有限公司涉及重大诉讼的关注公告》，东方证券承销保荐有限公司对应上述中诚信国际信用评级有限责任公司公告事宜及发行人情况披露了《东方证券承销保荐有限公司关于 青州市城市建设投资开发有限公司的 临时债权代理事务报告》

上述公告涉及事项发行人已兑付解决。

发行人按照《中华人民共和国证券法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律法规，履行了债券存续期内信息披露义务。

## 第六章 发行人偿债能力及偿付意愿分析

最近三年，发行人的主要偿债能力指标请见下表：

| 项目            | 2023 年末/度    | 2022 年末/度    | 2021 年末/度    |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 流动比率          | 2.77         | 3.05         | 3.64         |
| 速冻比率          | 0.70         | 0.71         | 0.81         |
| 资产负债率         | 48.24%       | 47.05%       | 43.24%       |
| 资产总计          | 3,304,623.32 | 3,189,122.04 | 2,937,435.67 |
| 负债合计          | 1,594,019.57 | 1,500,457.37 | 1,270,065.42 |
| 股东权益合计        | 1,710,603.75 | 1,688,664.67 | 1,667,370.26 |
| 营业收入          | 149,517.30   | 156,191.90   | 161,417.79   |
| 净利润           | 21,939.08    | 25,320.18    | 26,476.89    |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 111,736.77   | 68,741.12    | 94,846.41    |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -22,702.13   | -25,558.12   | -14,177.17   |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -93,964.90   | -43,226.00   | -91,441.92   |
| 现金及现金等价物净增加额  | -4,930.26    | -43.00       | -10,772.68   |

### 一、发行人偿债能力分析

截至 2023 年末，公司资产总额 3,304,623.32 万元，负债总额 1,594,019.57 万元，所有者权益 1,710,603.75 万元，资产负债率 48.24%。2023 年实现营业收入 149,517.30 万元，净利润 21,939.08 万元，归属于母公司净利润为 21,943.44 万元。较 2022 年末，数据基本持平。发行人 2022 年及 2023 年的流动比率分别为 3.05 和 2.77；速动比率分别为 0.71 和 0.70，从流动资产和速动资产覆盖流动负债的角度来看，发行人短期偿债能力略微有所下滑，但仍能保证流动资产和速动资产对短期债务实现较好的覆盖倍数，短期偿债能力较强。发行人资产负债率从 2022 年末的 47.05% 上升至 2023 年末的 48.24%，整体债务水平有所上升，但仍处于合理范围内，公司整体债务规模以及债务结构符合基础设施建设类企业的一般特征。发行人整体偿债能力保持正常、稳定的水平。

### 二、发行人盈利能力分析

最近三年，发行人营业收入分别为161,417.79万元、156,191.90万元和149,517.30万元，收入2023年较2022年略有下降。2023年度发行人的营业收入主要来源为土地整理业务、安置房代建业务和砂石销售业务，收入来源较为稳定。

### 三、发行人现金流情况分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为94,846.41、68,741.12万元和111,736.77万元，最近三年发行人经营活动现金流量净额呈现波动上升趋势，主要是由于发行人收到其他与经营活动有关的现金增加幅度高于支付的其他与经营活动有关的现金所致。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-14,177.17万元、-25,558.12万元和-22,702.13万元，最近三年投资活动现金流量净额为负，主要是由于发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金整体较大所致。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-276.29万元、-43,226.00万元和-93,964.90万元，最近三年呈波动上升趋势，主要是由于发行人积极偿还优化公司债务机构，适当增加债务偿还规模所致。

### 四、发行人偿债意愿分析

2023年度，发行人已发行的公司债券均已足额按期完成本年度本息偿付。

截至本受托管理报告出具日，发行人生产经营和重要财务指标未发生重大不利变化，发行人偿债能力正常，偿付意愿较为积极。

## 第七章 本期债券本年度的本息偿付情况

“20 青州专项债”（证券代码：152541.SH）于 2021 年至 2025 年每年的 8 月 18 日进行付息，在 2023 年 8 月 11 日（即付息日前三个工作日），发行人已将 2022 年度应付利息及手续费足额按期分别划付至中央国债登记结算有限公司及中国证券登记结算有限公司上海分公司要求的账户中。

“20 青州专项债”（证券代码：152541.SH）的本金兑付日为 2027 年 8 月 18 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）；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 8 月 18 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）。

## 第八章 债券持有人会议召开的情况

截至本报告出具日，未召开债券持有人会议。

## 第九章 本期债券增信措施有效性分析及重大变化情况

### 一、本期债券增信措施

本期债券由发行人以国有土地使用权提供抵押担保。

### 二、本期债券的偿债保障措施及有效性

本期债券偿债来源通过公司自有资金、经营收入、项目运营收入、款项回款等予以保障，具备有效性。

### 二、增信措施的有效性及其重大变化情况

截至 2023 年 12 月 31 日，增信措施及偿债保障措施均未发生重大不利变化。



## 第十章 本期债券跟踪评级情况

根据本期债券跟踪评级安排，中诚信国际信用评级有限公司将在本期债券存续期间对发行人开展定期以及不定期跟踪评级，定期跟踪评级每年进行一次，不定期跟踪评级由中诚信国际信用评级有限公司认为发行人发生可能影响评级报告结论的重大事项，以及发行人的情况发生重大变化时启动。

截至本报告出具日，中诚信国际维持青州市城市建设投资开发有限公司的主体信用等级为 **AA**，评级展望为稳定；维持“20 青州专项债/20 青州债”的债项信用等级为 **AA+**。中诚信国际肯定了青州市区域经济为公司业务发展提供了良好的外部环境、有力的政府支持等优势对公司发展的积极影响。同时，中诚信国际关注到公司盈利能力对政府补贴有一定依赖性、资产流动性偏弱、存在一定短期偿债压力和一定的代偿风险、募集资金的使用情况以及后续偿债资金安排造成的影响。

中诚信国际信用评级有限公司出具跟踪评级报告后，将通过中央国债登记结算有限公司及上海证券交易所业务专区向上海证券交易所报备。

## 第十一章 可能影响发行人偿付能力的重大事项

### 一、变更背景

青州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“公司”）因业务发展需要，经公司股东青州城建投资集团有限公司同意，于2023年6月2日，对公司经营范围完成变更。

### 二、具体变更情况

#### （一）变更前经营范围

变更前公司经营范围：“国有土地整理和综合开发利用，水利、道路、园林绿化、生态和环境保护，文化、教育、旅游等城市基础设施、公共设施项目投资建设，市政工程水电管网投资建设，工业园区建设工程水电管网投资建设，市政府授权的城建国有资产经营和管理，安置房建设，房地产开发经营，物业管理，石料加工、销售”。

#### （二）变更后经营范围

变更后公司经营范围：“一般项目：市政设施管理；城乡市容管理；土地整治服务；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；住房租赁；物业管理；停车场服务；非居住房地产租赁。（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：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）”。

### 三、影响分析和应对措施

#### （一）公司可能面临的风险情况

截至本公告出具之日，本公司经营情况正常有序。本公司经营方针政策、经营范围、经营管理层等不存在重大变化风险。

#### （二）对公司生产经营、财务状况及偿债能力的其他负面影响

上述变更事项不会对发行人生产经营、财务状况及偿债能力产生不利影响。

报告期内,除上述经营范围变更情况外,发行人未发生重大事项。

## 第十二章 募集说明书约定的其他事项

截至本报告出具日，无募集说明书中约定的其他事项情况的存在。

本页无正文，为《2020年青州市城市建设投资开发有限公司旅游产业专项债券2023年年度债权代理事务报告》之盖章页)



东方证券承销保荐有限公司

2023年6月28日