

债券简称：23 滕州城建债 01

债券简称：23 滕建债

债券代码：2380077.IB

债券代码：184740.SH

2023 年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券

2023 年度债权代理事务报告

债权代理人

日照银行股份有限公司枣庄分行

二〇二四年六月

声明

日照银行股份有限公司枣庄分行(以下简称“日照银行枣庄分行”)编制本报告的内容及信息均来源于滕州市城市建设综合开发有限公司(以下简称“公司”或“发行人”)对外披露的《滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券年度报告(2023年)》等相关信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见及发行人出具的说明文件。

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浙商证券所作的承诺或声明。

第一节 债券基本情况

一、债券名称

2023 年第一期滕州市城市建设综合开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）

二、上市场所

上海证券交易所及银行间债券市场。

三、债券简称及代码

交易所市场简称及代码：23 滕建债（184740.SH）

银行间债券市场简称及代码：23 滕州城建债 01（2380077.IB）

四、发行规模

23 滕建债/23 滕州城建债 01 的发行规模为人民币 5 亿元。

五、债券期限

债券期限为 7 年，本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%的比例偿还本金，最后一期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

六、债券余额

人民币 5.00 亿元。

七、债券年利率、计息方式和还本付息方式

（一）票面利率

本期债券票面利率为 4.80%。

（二）起息日、付息日、兑付日

本期债券起息日为 2023 年 3 月 23 日，付息日为 2024 年至 2030 年每年的 3 月 23 日，兑付日为 2026 年至 2030 年每年 3 月 23 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至期后第 1 个工作日）。

（三）还本付息方式及支付金额

还本付息方式：本期债券在债券存续期内，每年付息一次。

本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 个计息年度末每年分别偿还本金的 20%。本期债券每年还本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占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。利息随本金的兑付一起支付，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所应获利息进行支付。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。

八、债券增信情况

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。担保期间为本期债券存续期及债券期限届满之日起二年。

九、债券评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2024 年 6 月 17 日出具的跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2024】0169 号），本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用评级为 AA，评级展望为稳定。

十、募集资金用途

本期债券募集资金 5 亿元，其中 3.5 亿元用于滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目建设，剩余资金用于补充流动资金。

第二节 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司债券发行与交易管理办法》《公司债券受托管理人执业行为准则》、沪深证券交易所《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规和自律规则，以及本期债券《募集说明书》、《债权代理协议》的约定，建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对本期债券《募集说明书》所约定义务的执行情况，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、本息偿付情况及偿债保障措施实施情况等，督促发行人履行公司债券《募集说明书》《债权代理协议》中的约定，督促发行人履行信息披露义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人经营情况

发行人主营业务包括棚户区改造和房地产开发业务等，目前开发项目主要集中在滕州市地区。发行人对滕州市房地产项目的投资开发、棚户区改造项目的实施，大大改善了城市低收入人群的居住条件，同时促进了滕州市整体经济的发展，对完善滕州市基础设施起到关键性作用。未来，发行人作为滕州市国有资产管理局的下属企业，将继续担负起滕州市房地产建设的重要使命，提高企业的核心竞争力。

最近两年发行人营业收入、成本、利润构成如下：

表-发行人近两年营业收入构成情况

单位：万元

项目	2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比
居民保障房承建	140,348.52	58.89%	220,095.06	72.40%
商品房开发	77,078.67	32.34%	67,850.94	22.32%
商贸服务业	2,214.74	0.93%	-	-
现代服务业	-	-	230.28	0.08%
其他业务	18,701.14	7.85%	15,805.86	5.20%
合计	238,343.07	100.00%	303,982.15	100.00%

2023 年度发行人营业收入规模较 2022 年度有所下降，主要系发行人已完工项目过往已完成大部分成本结转并确认收入，本年度结转成本并确认收入的项目规模下降所致。

表-发行人近两年营业成本构成情况

单位：万元

项目	2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比
居民保障房承建	119,400.50	59.46%	191,158.61	73.59%

商品房开发	64,377.64	32.06	57,560.18	22.16%
商贸服务业	2,194.10	1.09	-	
现代服务业	-	-	202.21	0.08%
其他业务	14,828.83	7.38	10,856.73	4.18%
合计	200,801.07	100.00	259,777.73	100.00%

最近两年发行人营业成本分别为 259,777.73 万元和 200,801.07 万元，主要由住房保障房业务成本和商品房开发业务成本构成。其中，住房保障房业务成本占发行人营业成本的比例最高，最近两年，发行人住房保障房业务成本占营业成本的比例分别为 73.59%和 59.46%。

表-发行人近两年营业毛利润构成情况

单位：万元

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
住房保障房承建	20,948.02	55.80%	28,936.45	65.46%
商品房开发	12,701.03	33.83%	10,290.77	23.28%
商贸服务业	20.64	0.05%	-	-
现代服务业	-	-	28.07	0.06%
其他业务	3,872.31	10.31%	4,949.13	11.20%
合计	37,542.00	100.00%	44,204.42	100.00%

最近两年，发行人营业毛利润分别为 44,204.42 万元和 37,542.00 万元。最近两年，发行人住房保障房业务营业毛利润分别为 28,936.45 万元和 20,948.02 万元，占营业毛利润比例分别为 65.46%和 55.80%，占发行人营业毛利润的比例最高。

表-发行人近两年营业毛利率情况

项目	2023 年度	2022 年度
住房保障房承建	14.93%	13.15%
商品房开发	16.48%	15.17%
商贸服务业	0.93%	-
现代服务业	-	12.19%
其他业务	20.71%	31.31%
合计	15.75%	18.11%

最近两年，发行人营业毛利率分别为 18.11%和 15.75%，其中居住保障房毛利率分别为 13.15%和 14.93%；商品房开发毛利率分别为 15.17%和 16.48%，居住保障房承建和商品房开发业务毛利率最近两年波动较小。2023 年度，发行人整体毛利率较 2022 年有所下降，主要由于收入占比最大的居住保障房承建业务和商品房开发业务于 2023 年完工并盈利的项目规模减少导致毛利润整体下降。

二、发行人财务状况

根据发行人 2023 年年度审计报告，截至 2023 年末，发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	说明
资产总计	2,163,807.37	1,868,253.30	15.82%	
流动资产	2,151,506.24	1,858,417.97	15.77%	
非流动资产	12,301.12	9,835.32	25.07%	
负债合计	1,511,881.59	1,307,212.77	15.66%	
流动负债	1,191,345.64	1,143,449.59	4.19%	
非流动负债	320,535.95	163,763.18	95.73%	新增应付债券及保交楼专项应付款
所有者权益合计	651,925.78	561,040.53	16.20%	
归属于母公司所有者权益合计	633,125.78	542,240.53	16.76%	

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	说明
营业收入	238,343.07	303,982.15	-21.59%	
营业成本	200,801.07	259,777.73	-22.70%	
利润总额	22,617.91	37,297.58	-39.36%	财务费用、其他应

				收款信用减值损失、罚款和违约金等支出增加
净利润	22,652.84	35,691.22	-36.53%	财务费用、其他应收款信用减值损失、罚款和违约金等支出增加
归属母公司所有者的净利润	22,652.84	35,691.22	-36.53%	财务费用、其他应收款信用减值损失、罚款和违约金等支出增加

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	本期	上年同期	变动比例(%)	说明
经营活动产生的现金流量净额	-50,387.73	19,447.32	-359.10%	销售商品、提供劳务产生的现金流入下降，支出往来款增加
投资活动产生的现金流量净额	-1,035.59	-6,802.71	84.78%	投资支付现金规模减少
筹资活动产生的现金流量净额	19,641.61	-22,821.46	186.07%	取得借款和吸收投资筹集资金增加
期末现金及现金等价物余额	10,060.49	41,842.20	-75.96%	经营活动现金净流出超过筹资获得净流入资金，导致现金减少

(四) 发行人主要财务指标

项目	本期	上年同期	变动比例(%)	说明
流动比率(倍)	1.81	1.63	11.04%	
速动比率(倍)	0.35	0.36	-2.78%	
资产负债率(%)	69.87	69.97	-0.14%	
EBITDA 利息保障倍数	0.55	2.44	-77.46%	利息资本化规模上升
净资产收益率	3.74	5.85	-36.07%	实收资本增加导致净资产规模上升
存货周转率(次)	0.13	0.16	-18.75%	
应收账款周转率(次)	454.28	11,051.42	-95.89%	2023年末应收账款余额上升

三、发行人资产、负债存在的特殊情况

截至 2023 年末，发行人受限资产账面价值为 267,513.09 万元，具体情况如下：

项目	账面价值	受限原因
货币资金	9,335.25	保证金、冻结款和定期存款
存货	258,177.84	借款抵押
合计	267,513.09	

四、对外担保情况

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 356,684.25 万元，占期末净资产的比例为 54.71%，其中，对控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额为 234,011.60 万元；为非关联方提供担保的金额为 122,672.65 万元，占净资产比例为 18.82%。

五、发行人偿债意愿和能力分析

截至 2023 年末，发行人 EBITDA 利息保障倍数为 0.55，同比下降 77.46%，主要系项目结转后利息资本化规模上升导致利息覆盖倍数下降，在盈利水平整体稳定情况下利息保障倍数上升。

截至 2023 年末，发行人的流动比率为 1.81，速动比率为 0.35，分别同比上升 11.04%和下降 2.78%。流动比率上升主要系存货规模增加所致。速动比率下降主要系发行人货币资金和其他流动资产中预缴土地增值税规模下降，导致扣除存货后的发行人流动资产降低所致。

截至 2023 年末，发行人对外担保余额 356,684.25 万元，其中，

为非关联方提供担保的金额为 122,672.65 万元，占净资产比例为 18.82%。发行人对外担保的主要对象为国有企业，其中，发行人对山东滕建投资集团有限公司及其子公司累计担保金额为 103,672.65 万元。山东滕建投资集团有限公司控股股东为山东滕发投资控股有限公司，实际控制人为滕州市国有资产监督管理局。整体而言，发行人对外担保实际承担担保责任的风险较小。

截至 2023 年末，发行人资产受限金额为 267,513.09 万元，占净资产比例为 33.08%。发行人受限资产规模较大，以存货受限为主，系保障房项目建设借入的抵押贷款产生的资产受限。

截至本报告出具日，发行人经营正常，不存在贷款本息拖欠、债务违约等情况。

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况

本期债券募集资金金额为 5 亿元。根据《募集说明书》约定，募集资金用中 3.5 亿元用于滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目建设，1.5 亿元资金用于补充流动资金。截至本报告出具日，募集资金已全部使用完毕，3.5 亿元已用于滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）项目建设，剩余已用于补充营运资金。滕州市善南街道贾庄改造区域项目（二期）计划总投资为 23.22 亿元，截至 2023 年末已投资 22.18 亿元，占项目投资的比例为 95.52%。

本期债券扣除承销费用外募集资金净额已存入发行人在日照银行股份有限公司枣庄分行（以下简称“监管银行”）开设的募集资金专户（以下简称“专项账户”）。2022 年 8 月 18 日，发行人与监管银行签订了《募集资金监管账户与偿债账户监管协议》，严格监管本期债券募集资金的使用。

发行人在监管银行开设了偿债资金专户，专门存储及管理偿债资金。偿债资金由发行人按《募集说明书》的约定向偿债资金专户归集并划转偿债资金。

截至本报告出具日，本期债券专项账户运行规范，募集资金提取前均履行了公司财务制度规定的审批程序；偿债资金专户运行正常。

第五节增信措施、偿债保障措施及有效性分析

一、增信机制

（一）担保情况

本期债券由中国投融资担保股份有限公司（以下简称“中投保”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。担保期间为本期债券存续期及债券期限届满之日起二年。

（二）担保人主要财务指标

中投保 2023 年财务报表由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计并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，均引自该审计报告。投资者在阅读以下信息时，应当参照中投保 2023 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元、%

项目	2023 年度/末	2022 年度/末
资产总计	2,754,742.50	2,797,571.71
负债总计	1,645,483.52	1,703,417.80
所有者权益	1,109,258.98	1,094,153.91
资产负债率	59.73	60.89
营业收入	165,453.05	173,230.51
营业利润	78,677.80	57,963.64
净利润	57,084.96	54,297.99
经营活动产生的现金流量净额	85,719.87	83,204.20

（三）担保人资信状况

东方金诚国际信用评估有限公司于 2024 年 6 月 17 日为本期债券出具跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2024】0169 号），评定

中投保主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

二、偿债保障措施及执行情况

（一）发行人良好的经营状况和稳健的财务结构是本期债券按期偿付的基础

截至 2023 年末，发行人总资产 2,163,807.37 万元。从近三年盈利情况来看，发行人盈利状况较好，2023 年，发行人营业收入为 238,343.07 万元，净利润为 22,652.84 万元。发行人近三年平均净利润为 28,921.83 万元，足以覆盖本期债券一年利息。

（二）优质可变现资产为本期债券到期偿付提供了应急保障

截至 2023 年末，发行人流动资产账面价值为 2,151,506.24 万元，其中大部分为流动性较强的货币资金、预付款项、其他应收款、存货等。在本期债券存续期内，若出现暂时性兑付困难，发行人可以通过处置自身合法拥有的上述优质资产，以保障本期债券本息的按时偿付。

（三）募投项目收益是本期债券按时偿付的重要来源

本募投项目经营期净收益为 256,250.97 万元，覆盖项目融资利息和本息的倍数分别为 20.50 和 4.10。本期债券募集资金投资的项目具有良好的经营效益，可以增加发行人的现金流量。截至目前，募投项目建设运营正常同时，发行人承诺将募投项目产生的收益优先用于偿还本期债券本息。因此，募投项目收益是本期债券还本付息的重要来源。

（四）外部融资渠道畅通能够有效支持本期债券到期偿付

发行人资信情况良好，与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，持续获得其授信支持。截至 2023 年末，发行人共获得主要金融机构授信 27.20 亿元，其中未使用授信额度 6.30 亿元。若在本期债券兑付时遇到突发性的临时借款周转问题，公司可以通过向银行申请临时借款予以解决。

（五）增信措施

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。

三、增信机制、偿债保障措施重大变化情况

截至本报告出具日，发行人增信机制、偿债保障措施未发生重大变化。

四、增信措施的有效性分析

中投保为本期债券担保总额为 5 亿元，占中投保 2023 年末总资产比例为 1.82%，净资产比例为 4.51%，未超过净资产的 10%。

中投保为本期债券向持有人出具了担保函。中投保在该担保函中承诺，对本期债券的到期兑付提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，保证的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。在本期债券存续期及本期债券到期之日起两年内，如发行人不能全部兑付债券本息，担保人保证将兑付资金划入债权登

记托管机构或主承销商指定的账户。

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

第六节 债券本息偿付情况

截至本报告出具日，本期债券已于 2024 年 3 月 25 日完成 2024 年度付息工作。

第七节 《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况

截至本报告出具日，发行人按照《募集说明书》的约定执行相关承诺并履行相关义务，未发生触发《募集说明书》执行约定的特殊义务的情况。

第八节债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开债券持有人会议。

第九节本期债券信用评级情况

根据东方金诚国际信用评估有限公司 2024 年 6 月 17 日出具的跟踪评级报告（东方金诚债跟踪评字【2024】0169 号），本期债券信用等级为 AAA，发行人主体信用评级为 AA，评级展望为稳定。

第十节负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

截至本报告出具日，发行人的信息披露负责人未发生变动。

第十一节 本期债券报告期内的重大事项

截至本报告出具日，本期债券未发生《公司债券发行与交易管理办法》或本期债券《债权代理协议》所列示的重大事项情形。

（以下无正文，为《2023 年第一期滕州市城市建设综合开发有
限公司公司债券 2023 年度债权代理事务报告》之盖章页）

债权代理人：日照银行股份有限公司枣庄分行



2024.06.28 6月28日