

债券代码：184262.SH

债券代码：2280078.IB

债券简称：22 青州债

债券简称：22 青州建投债

2022 年青州市城市建设投资开发有限公司 公司债券

2022 年发行人履约情况及 偿债能力分析报告

发行人

青州市城市建设投资开发有限公司

主承销商

东兴证券股份有限公司

二〇二三年六月



东兴证券股份有限公司（以下简称“东兴证券”）作为 2022 年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“22 青州建投债”）的主承销商，按照《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金[2011]1765 号）文件的有关规定出具本报告。

本报告的内容及信息源于青州市城市建设投资开发有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）对外公布的《青州市城市建设投资开发有限公司审计报告》（中审亚太审字（2023）003654 号）等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向东兴证券提供的其他材料。东兴证券对发行人年度履约能力和偿债能力的分析，均不表明其对本期债券的投资价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

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东兴证券所作的承诺或声明，本期债券投资者应自行判断和承担投资风险。

一、发行人履约情况

（一）上市流通情况

2022年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（以下简称“本期债券”）于2022年3月4日在银行间债券市场上市流通，债券代码：2280078.IB；于2022年3月8日在上海证券交易所上市流通，债券代码：184262.SH。

（二）付息情况

根据《2022年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券募集说明书》（以下简称“《募集说明书》”）约定，“22青州建投债”付息日为2023年至2027年每年的3月3日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第1个工作日）。

截至本报告出具日，发行人已于2023年3月3日按时足额支付“22青州建投债”一期利息1,975.00万元，未发生拖欠、延误现象。

根据《募集说明书》约定，本期债券期限为5年期，附本金提前偿还条款，在本次债券存续期内的第3、第4、第5个计息年度末分别按本次债券发行总额的32%、32%和36%的比例偿还债券本金。本期债券2022年度不涉及偿还债券本金事项。

（三）募集资金使用情况

根据《募集说明书》约定，“22青州建投债”募集资金5.00亿元，拟全部用于偿还2017年第一期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（债券简称：17青州建投债01）和2017年第二期青州市城市建设投资开发有限公司公司债券（债券简称：17青州建投债02）于2021年度应支付的本金及利息。本次债券拟置换“17青州建投债01”和“17青州建投债02”于2021年内到期的本金和利息。

“17青州建投债01”和“17青州建投债02”已分别于2021年7月10日和2021年8月25日完成兑付，兑付本金和利息（含手续费）50,562.53万元，发行人已用金融机构借款进行垫付。具体偿还来源如下：

表：拟置换债券2021年度内支付本息实际偿债资金来源

单位：万元

序号	贷款单位	借款金额	贷款期限	用于偿还“17青州建投债01”的金额	用于偿还“17青州建投债02”的金额	合计
1	平安信托有限责任公司	9,620.00	2021.03.08-2023.03.08	5,000.00	-	5,000.00
2	中国银行股份有限公司青州支行	5,000.00	2021.04.07-2022.04.07	-	4,670.00	4,670.00
3	潍坊银行股份有限公司青州金鼎支行	8,000.00	2021.06.07-2022.06.07	-	8,000.00	8,000.00
4	潍坊银行股份有限公司青州金鼎支行	4,800.00	2021.06.08-2022.06.07	-	4,800.00	4,800.00
5	潍坊银行股份有限公司青州金鼎支行	30,000.00	2021.06.29-2022.07.08	-	1,130.00	1,130.00
6	平安信托有限责任公司	4,930.00	2021.07.20-2023.07.20	4,930.00	-	4,930.00
7	平安信托有限责任公司	8,860.00	2021.07.26-2023.07.26	4,789.53	-	4,789.53
8	恒丰银行股份有限公司潍坊昌乐支行	17,100.00	2020.09.14-2023.09.10	5,706.73	6,841.27	12,548.00
9	山东青州农村商业银行股份有限公司	4,700.00	2020.11.19-2022.11.18	4,695.00	-	4,695.00
合计		93,010.00	-	25,121.26	25,441.27	50,562.53

截至 2023 年 5 月 31 日，本次债券的募集资金已使用 34,765.00 万元。已使用的募集资金与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。募集资金使用设置分级审批权限，由经办人报于公司财务负责人审批后报送至公司领导审批。审批完成后，由经办人向监管银行发出划款指令方可划款。

（四）发行人信息披露情况

本次债券发行后公司披露的相关公告如下：

发布日期	公告主题	披露类型
2022 年 4 月 29 日	青州市城市建设投资开发有限公司 2021 年审计报告	定期公告
2022 年 4 月 29 日	青州市城市建设投资开发有限公司 2021 年年度报告	定期公告
2022 年 6 月 29 日	青州市城市建设投资开发有限公司 2022 年度跟踪评级报告	定期公告
2022 年 7 月 1 日	青州市城市建设投资开发有限公司关于控股股东发生变更的公告	其他公告
2022 年 8 月 30 日	青州市城市建设投资开发有限公司 2022 年半年度财务报告	定期公告
2022 年 8 月 30 日	青州市城市建设投资开发有限公司公司债券 2022 年中期报告	定期公告
2023 年 4 月 28 日	青州市城市建设投资开发有限公司 2022 年度审计报告	定期公告

发布日期	公告主题	披露类型
2023年4月28日	青州市城市建设投资开发有限公司2022年年度报告	定期公告
2023年6月12日	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	其他公告

二、发行人偿债能力

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2022年度财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字（2023）003654号）。以下财务数据均引自上述经审计的财务报表及其附注。

（一）偿债能力分析

1、负债结构分析

近两年发行人负债结构如下所示：

表：发行人近两年末负债结构

单位：万元，%

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
短期借款	17,700.00	1.18	47,780.00	3.76	-62.96
应付票据	1,000.00	0.07	2,000.00	0.16	-50.00
应付账款	22,726.61	1.51	21,852.72	1.72	4.00
预收款项	-	-	-	-	-
合同负债	31,154.93	2.08	6,268.03	0.49	397.05
应交税费	34,461.70	2.30	28,758.19	2.26	19.83
其他应付款	355,492.85	23.69	230,547.29	18.15	54.20
一年内到期的非流动负债	286,838.46	19.12	154,610.93	12.17	85.52
其他流动负债	6,406.67	0.43	80,248.99	6.32	-92.02
流动负债合计	755,786.96	50.37	572,066.16	45.04	32.12
长期借款	208,137.01	13.87	174,199.00	13.72	19.48
应付债券	168,694.25	11.24	158,524.53	12.48	6.42
租赁负债	917.10	0.06	863.16	0.07	6.25
长期应付款	244,770.43	16.31	208,956.43	16.45	17.14
递延所得税负债	69,881.62	4.66	69,881.14	5.50	0.00

项目	2022年12月31日		2021年12月31日		同比变动
	金额	占比	金额	占比	
其他非流动负债	52,270.00	3.48	85,575.00	6.74	-38.92
非流动负债合计	744,670.41	49.63	697,999.26	54.96	6.69
负债合计	1,500,457.37	100.00	1,270,065.42	100.00	18.14

2021年末和2022年末，发行人负债总额分别为1,270,065.42万元和1,500,457.37万元，负债总额上升18.14%，主要系发行人根据自身业务经营状况和财务情况，增加了当期长期借款、长期应付款和一年内到期的非流动负债所致。

截至2022年末，发行人流动负债与非流动负债占总负债的比例分别为50.37%和49.63%，其中，发行人流动负债所占总负债比例较2021年末上涨了32.12%，主要原因系发行人一年内到期的非流动负债增加所致。发行人非流动负债所占总负债比例较2021年增加了6.69%，主要系发行人长期借款和长期应付款增加所致。

截至2022年末，发行人的流动负债中，其他应付款和一年内到期的非流动负债占比最大。截至2022年末，发行人短期借款相较于2021年末减少30,080.00万元，降幅-62.96%，主要系质押借款及抵押借款到期所致；截至2022年末，发行人应付票据相较于2021年末减少1,000.00万元，降幅50.00%，主要系银行承兑汇票减少所致；截至2022年末，发行人合同负债相较于2021年末增加24,886.90万元，增幅397.05%，主要系销售合同相关的合同负债增加所致；截至2022年末，发行人其他流动负债相较于2021年末减少73,842.32万元，降幅92.02%，主要系青州恒瑞债权、五矿国际信托有限公司和上海滴海金融信息服务有限公司的其他流动负债减少所致；

截至2022年末，发行人的非流动负债主要是长期借款、应付债券和长期应付款。截至2022年末，发行人其他非流动负债相较于2021年末减少33,305.00万元，降幅38.92%，主要系一年内到期的非流动负债增加所致。

2、偿债能力分析

发行人主要偿债指标如下表所示：

发行人近两年偿债能力指标

偿债能力指标	2022年	2021年

偿债能力指标	2022 年	2021 年
资产负债率	47.05%	43.24%
流动比率	3.05	3.64
速动比率	0.65	0.77

注：1、资产负债率=负债总额/资产总额×100%

2、流动比率=流动资产/流动负债

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

从长期偿债指标看，2021 年末及 2022 年末，公司资产负债率分别为 43.24% 和 47.05%，发行人 2022 年度负债规模稍有上升，但资产负债率略有增加，总体负债水平维持在较低水平，不存在资不抵债的风险。

从短期偿债指标看，2021 年末、2022 年末公司的流动比率分别为 3.64 和 3.05，速动比率分别为 0.77 和 0.65，流动比率和速动比率均出现下滑趋势，主要系短期借款规模增幅较大所致，但总体处于较为健康的水平，短期无偿债风险。

（二）发行人盈利能力及现金流情况

发行人近两年盈利能力和现金流变动情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	同比变动 (%)
营业收入	156,191.90	161,417.79	-3.24
营业成本	137,781.02	140,895.19	-2.21
营业利润	26,200.74	29,053.52	-9.82
净利润	25,320.18	26,476.89	-4.37
经营活动产生的现金流量净额	68,741.12	40,446.93	69.95
投资活动产生的现金流量净额	-25,558.12	-17,051.84	49.88
筹资活动产生的现金流量净额	-43,226.00	-55,711.43	-22.41
现金及现金等价物余额	-43.00	-32,316.33	-99.87

1、发行人盈利能力分析

2022 年，公司实现净利润 25,320.18 万元，营业收入 156,191.90 万元。发行人 2022 年营业收入较 2021 年相比下降 3.24%，主要系安置房销售业务和砂石销售业务收入下降所致。

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
土地开发整理	118,446.11	106,601.49	117,305.11	105,574.60

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程代建项目	15,855.82	14,407.76	9,911.00	9,010.03
安置房收入	12,874.13	12,082.30	21,069.20	18,962.30
砂石销售收入	8,629.75	4,423.83	12,954.32	7,348.26
墓地经营收入	276.71	265.64	-	-
合计	156,082.51	137,781.02	161,239.64	140,895.19

2、发行人现金流情况

2021 年度和 2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为 40,446.93 万元和 68,741.12 万元，发行人 2022 年度经营活动产生的现金流量净额相较于 2021 年度增加 28,294.19 万元，增幅 69.95%，主要系发行人收到的土地整理及工程项目回款较 2021 年大幅增加所导致。

2021 年度和 2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -17,051.84 万元和 -25,558.12 万元，发行人 2022 年度投资活动产生的现金流量净额相较于 2021 年度减少 8,506.28 万元，降幅 49.88%，主要系 2022 年度发行人因自身发展需要，投资活动现金流出大幅增加。2022 年度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为 25,681.16 万元，发行人固定资产及无形资产较 2021 年出现明显增长。

2021 年度和 2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -55,711.43 万元和 -43,226.00 万元。发行人 2022 年度筹资活动产生的现金流量净额相较于 2021 年度增加 12,485.43 万元，增幅 22.41%，主要系取得借款收到的现金和发行债券收到的现金增加所致。

综上所述，截至 2022 年末，公司整体偿债能力维持稳定，整体财务风险可控。从长期来看，公司资产负债率适中，维持在较为合理的水平；从短期来看，由于公司债务结构调整，从 2021 年到 2022 年公司流动比率与速动比率处于下降趋势，短期偿债能力有所下降，但总体处于较为健康的水平，短期无偿债风险。未来，公司在建项目投资的逐步回收将会给公司带来较为稳定的现金流入，这将提升公司的偿债能力，也为本次债券的本息偿付提供了更为可靠的保障。

（三）发行人已发行尚未兑付债券对其偿债能力的影响

除本次债券外，发行人已发行尚未兑付债券明细如下所示：

表：截至本报告出具日发行人已发行尚未兑付债券明细

单位：亿元，年，%

证券名称	发行日期	债券余额	主体/债项评级	当期利率	证券类别	起息日	到期日	回售日期	发行期限	发行数量	发行利率
22 青州建投债	2022-03-01	5.00	AA/A AA	3.95	企业债	2022-03-03	2027-03-03	--	5	5.00	3.95
20 青州专项债	2020-08-17	8.00	AA/A A+	7.00	企业债	2020-08-18	2027-08-18	2025-08-18	7	8.00	7.00
17 青州建投债 02	2017-08-24	4.00	AA/A A	6.80	企业债	2017-08-25	2024-08-25	--	7	10.00	6.80
17 青州建投债 01	2017-07-07	4.00	AA/A A	6.40	企业债	2017-07-10	2024-07-10	--	7	10.00	6.40

发行人已发行尚未兑付债券余额为 21.00 亿元，占总资产的比重为 6.58%，对发行人偿债能力影响较小。

（四）发行人对外担保情况

截至 2022 年底，发行人对外提供担保共计 28.80 亿元，占发行人净资产的比例为 17.05%，占发行人净资产的比重不高。

五、担保人最新情况

本次债券由中国投融资担保股份有限公司（简称“担保人”）提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

担保人 2022 年的合并财务报表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。投资者在阅读以下信息时，应当参照担保人已披露的未到期债券情况及其评级情况和 2022 度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：万元

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
资产总计	2,797,571.71	2,625,634.99
负债总计	1,703,417.80	1,512,151.46

项目	2022 年末/度	2021 年末/度
所有者权益合计	1,094,153.91	1,113,483.53
资产负债率 (%)	60.89	57.59
营业收入	173,230.51	238,087.96
营业利润	57,963.64	103,237.46
利润总额	58,028.24	103,244.09
净利润	54,297.99	80,747.07
经营活动产生的现金流量净额	83,204.20	36,982.58
投资活动产生的现金流量	-138,585.74	-100,480.83
筹资活动产生的现金流量	-23,318.34	-78,738.96

以上情况，特此公告。

(以下无正文)

(本页无正文，为《2022年青州市城市建设投资开发有限公司公司债券2022年
发行人履约情况及偿债能力分析报告》签字盖章页)

