

债券代码：184437.SH、2280258.IB 债券简称：22 舜邦债、22 舜邦小微债

2022 年诸城舜邦投资开发有限公司
小微企业增信集合债券
2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告

发行人

诸城舜邦投资开发有限公司

主承销商



二〇二三年六月

上海证券有限责任公司（以下简称“上海证券”）作为 2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券（以下简称“本期债券”）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》（发改办财经[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诸城舜邦投资开发有限公司（以下简称“公司”或“发行人”）对外公布的《诸城舜邦投资开发有限公司公司债券年度报告（2022 年）》、《诸城舜邦投资开发有限公司 2021-2022 年度财务报告及附注》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上海证券提供的其他材料。上海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，投资者应对相关事项作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为上海证券所做的承诺或声明。

一、发行人基本情况

公司名称：诸城舜邦投资开发有限公司

成立日期：2007 年 3 月 13 日

注册资本：10,000 万人民币

法定代表人：赵顺利

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：山东省潍坊市诸城市繁荣东路 261 号

经营范围：对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发；房地产投资开发经营；房地产经纪；房地产营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑工程、路桥工程、园林绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。（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）

二、本期债券基本要素

2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券基本要素如下：

- 1、发行主体：诸城舜邦投资开发有限公司。
- 2、债券名称：2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券。
- 3、债券简称：22 舜邦小微债、22 舜邦债。
- 4、发行总额：8.00 亿元。
- 5、债券余额：8.00 亿元。
- 6、债券利率：本期债券票面年利率为 6.00%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 7、债券期限：本期债券为 4 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
- 8、发行价格：本期债券的债券面值 100 元，平价发行。
- 9、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。
- 10、起息日：2022 年 6 月 17 日。
- 11、计息期限：本期债券的计息期限为 2022 年 6 月 17 日至 2026 年 6 月 16 日。若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2022 年 6 月 17 日至 2025 年 6 月 16 日。
- 12、还本付息方式：本期债券每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
- 13、付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2026 年每年的 6 月 17 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，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 17 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)。

14、兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 6 月 17 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 6 月 17 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）。

15、担保情况：本期债券由诸城政泰城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

16、债权代理人、监管银行、委贷银行：兴业银行股份有限公司潍坊分行。

17、信用级别：经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为 AA，本期债券的信用级别为 AA+。

三、发行人履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照本期债券募集说明书的约定，在本期债券发行结束后，向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。本期债券于 2022 年 6 月 20 日在银行间市场上市流通，债券简称“22 舜邦小微债”，证券代码为：2280258.IB；2022 年 6 月 24 日在上海证券交易所上市，债券简称“22 舜邦债”，证券代码为：184437.SH。

（二）募集资金使用情况

本期债券募集资金共计金额 8.00 亿元，其中 4.80 亿元将全部委托兴业银行股份有限公司潍坊分行以委托贷款形式，投放于经发行人确认的，诸城市人民政府管辖区域内或者经诸城市人民政府同意的其他区域的小微企业，为受疫情影响的中小微企业提供流动性支持，但不得向国家产业政策鼓励以外的企业发放委托贷款；剩余资金用于补充公司营运资金。截至 2022 年末，本期债券募集资金用于发放委托贷款部分已使用 4.80 亿元，全部用于发放委托贷款，已全部使用完毕；截至 2022 年末，本期债券募集资金扣除承销费用后用于补充公司营运资金部分已使用 3.00 亿元，尚剩余 0.14 亿元。本期债券募集资金用途与募集说明书中约定一致，募集资金不涉及变更用途，不存在违规挪用的情况。

（三）本息兑付情况

本期债券的付息日 2023 年至 2026 年每年的 6 月 17 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，则回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 6 月 17 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）。

本期债券的兑付日为 2026 年 6 月 17 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 6 月 17 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）。

本期债券首次付息日为 2023 年 6 月 17 日，发行人已通过债券托管机构于

2023 年 6 月 19 日（遇法定节假日或休息日，顺延至其后的第 1 个工作日）按时足额支付了 2022 年度的应付利息，不存在应付本息未及时、足额偿付的情况。

（四）信息披露情况

发行人相关信息已在上海证券交易所（www.sse.com.cn）及中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）披露。发行人已按规定披露 2022 年度的中期报告、年度报告、跟踪评级报告、付息兑付公告，并披露了公司审计机构变更、子公司无偿划转资产等临时公告，具体情况如下：

序号	文件名称	时间
1	诸城舜邦投资开发有限公司公司债券中期报告（2022 年）	2022-08-31
2	诸城舜邦投资开发有限公司 2022 年半年度财务报告	2022-08-31
3	诸城舜邦投资开发有限公司关于审计机构发生变更的公告	2023-04-21
4	诸城舜邦投资开发有限公司公司债券年度报告（2022 年）	2023-04-29
5	诸城舜邦投资开发有限公司 2021-2022 年度财务报告及附注	2023-04-29
6	诸城舜邦投资开发有限公司关于子公司无偿划转资产的公告	2023-05-18
7	2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券 2023 年付息公告	2023-06-12
8	2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券 2023 年跟踪评级报告	2023-06-19

四、发行人偿债能力分析

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度的财务报告及附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中名国成审字【2023】第 0628 号）。非经特别说明，以下所引用的财务数据，均引自发行人经审计的财务报告及其附注。

（一）发行人近两年经审计的主要财务数据及指标

单位：万元、%

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	变动比例	变动比例超过 30%的，说明原因
总资产	1,073,742.77	1,149,782.86	-6.61	-
总负债	678,588.95	682,435.33	-0.56	-
净资产	395,153.82	467,347.53	-15.45	-
归属母公司股东的净资产	395,153.82	467,347.53	-15.45	-
资产负债率（%）	63.20	59.35	6.48	-
流动比率	3.24	3.07	5.33	-
速动比率	1.26	1.18	6.51	-
期末现金及现金等价物余额	6,311.23	29,006.66	-78.24	主要系当年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。
营业收入	39,043.31	73,773.26	-47.08	主要系 2021 年公司因建设计划调整对外转让部分土地新增确认土地转让收入较多，使得当年收入规模大幅增长。2022 年发行人无新增确认土地转让收入，使得当年收入整体规模有所下降。

项目	2022 年末/度	2021 年末/度	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
营业成本	36,262.53	68,636.54	-47.17	主要系营业成本与营业收入同步变动所致。
利润总额	9,401.17	8,833.21	6.43	-
净利润	9,178.71	8,622.81	6.45	-
归属母公司股东的净利润	9,178.71	8,622.81	6.45	-
经营活动产生的现金流净额	-4,602.62	30,851.46	-114.92	主要系当年销售商品、提供劳务收到的现金同比减少所致。
投资活动产生的现金流净额	-18,257.89	-2,643.58	-590.65	主要系当年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。
筹资活动产生的现金流净额	165.07	-5,574.12	102.96	主要系当年取得借款收到的现金等增加所致。
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	-

(二) 主要资产和负债变动情况

截至 2022 年末, 公司主要资产和负债变动情况如下:

单位: 万元、%

资产项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
货币资金	36,414.82	35,757.36	1.84	-
应收账款	62,362.40	51,831.69	20.32	-
预付款项	473.85	2,247.43	-78.92	主要系当年公司对预付保证金等预付款较上年同期减少所致。
其他应收款	242,144.31	245,491.95	-1.36	-
存货	544,432.45	557,533.19	-2.35	-
其他流动资产	4,000.00	12,000.00	-66.67	主要系当年定期存款等减

资产项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
				少所致。
其他权益工具投资	4,102.46	4,102.46	-	-
其他非流动金融资产	4,721.36	4,721.36	-	-
固定资产	56,701.61	96,273.26	-41.10	主要系当年管网等资产减少所致。
递延所得税资产	1,015.21	1,237.68	-17.97	-
其他非流动资产	117,373.43	138,584.85	-15.31	-

单位：万元、%

负债项目	2022 年末	2021 年末	变动比例	变动比例超过 30%的, 说明原因
短期借款	25,233.05	26,936.36	-6.32	-
应付票据	36,449.18	18,480.00	97.24	主要系当年银行承兑汇票及商业承兑汇票增加较多所致。
应付账款	29,211.47	5,541.05	427.18	主要系当年新增应付购房款等较多所致。
应交税费	9,487.08	6,713.24	41.32	主要系当年应交增值税等增加较多所致。
其他应付款	92,983.90	172,039.04	-45.95	主要系当年应付诸城市政泰建设工程有限公司等单位其他应付款减少较多所致。
一年内到期的非流动负债	81,496.20	64,679.47	26.00	-
长期借款	186,595.02	239,419.07	-22.06	-
应付债券	79,496.23	-	-	主要系当年发行人新增发行“22 舜邦小微债”所致。
长期应付款	137,615.28	148,604.77	-7.40	-

（三）营业收入构成情况

发行人经营范围为对新农村、小城镇及城乡一体化建设进行投资开发；房地产投资开发经营；房地产经纪；房地产营销策划；物业管理；房屋租赁；建筑工程、路桥工程、园林绿化工程施工；农业技术开发、转让、咨询服务；苗木培育、销售；果品、茶叶销售。（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）

发行人主营业务主要为代建、管网租赁、物业管理以及房屋销售等。

发行人自成立以来主要从事诸城市城市基础设施项目建设,承接了村居改造项目、东鲁家园一期安置房项目、潍河综合治理工程、东鲁家园二期安置房项目等重点城市建设项目,并对项目进行工程规划、施工及管理。

最近两年,发行人实现收入的主要业务板块为工程代建业务和管网租赁业务板块等。最近两年发行人收入和成本构成如下表:

单位:万元

项目	营业收入	较上年同期变动	营业成本	较上年同期变动
代建	35,802.61	0.25	33,647.65	1.79
房屋销售	450.13	-65.22	172.46	-67.73
物业	128.63	-30.74	122.20	-41.83
管网租赁	2,103.17	-16.67	1,984.69	-16.67
其他	558.77	-98.36	335.53	-98.97
合计	39,043.31	-47.08	36,262.53	-47.17

2022年度,发行人营业收入、营业成本分别同比减少47.08%、47.17%。2021年,发行人因建设计划调整对外转让部分土地新增确认土地转让收入较多,使得当年收入规模大幅增长。2022年发行人无新增确认土地转让收入,使得当年收入整体规模有所下降。整体而言,最近两年,发行人营业收入最主要构成代建收入规模保持相对稳定。营业成本与营业收入变动趋势保持一致,对发行人偿债能力无不利影响。

发行人2022年房屋销售业务收入较2021年减少844.14万元,减幅为65.22%,房屋销售业务收入主要来源于公司自有房地产开发项目,项目启动时间较早,在以前年度已完成绝大部分的房屋销售工作,并逐步完成剩余房产的交付,2022年相关房产交付较去年同期有所减少,相应确认收入减少;发行人2022年房屋销售业务成本较2021年减少362.04万元,减幅为67.73%,主要系受当年房屋交付确认收入减少相应结转成本减少所致。

发行人2022年物业业务收入较2021年减少57.08万元,减幅为30.74%,主要系当年物业费收取户数较上年同期有所减少所致;发行人2022年物业业务成本较2021年减少87.88万元,减幅为41.83%,主要系当年物业费收取户数较上年同期有所减少,同时随成本管理水平提升,使得物业服务成本减少所致。

发行人2022年其他业务收入较2021年减少33,496.82万元,减幅为98.36%,

主要系 2021 年公司因建设计划调整对外转让部分土地新增确认土地转让收入较多所致；发行人 2022 年其他业务成本较 2021 年减少 32,117.94 万元，减幅为 98.97%，主要系 2021 年公司对外转让部分土地新增确认土地转让收入相应结转成本增加所致。

（四）现金流变动情况

2022 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-4,602.62 万元，同比减少 35,454.08 万元。最近一年发行人经营活动现金流呈净流出，主要系当年销售商品、提供劳务收到的现金同比减少所致。

2022 年度，发行人投资活动产生的现金流净额为-18,257.89 万元，同比减少 15,614.31 万元，最近一年发行人投资活动现金流净流出增加，主要系当年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较多所致。

2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流净额为 165.07 万元，同比增加 5,739.19 万元，最近一年发行人筹资活动产生的现金流入增加，主要系当年取得借款收到的现金等增加所致。

2022 年末，发行人期末现金及现金等价物余额为 6,311.23 万元，同比减少 22,695.43 万元，主要系当年投资活动现金流出增加较多所致。

（五）对外担保情况

截至 2022 年末，发行人对外担保为 10.70 亿元，占发行人 2022 年末总资产的比重为 9.97%，占净资产的比重为 27.08%。发行人对外担保对象主要为当地国有企业，部分为对民营企业担保，存在一定的或有负债风险。目前被担保企业生产经营均正常，资信状况良好。若债券存续期内被担保企业经营情况发生不利变化，将使发行人面临一定代偿风险。

（六）受限资产

截至 2022 年末，发行人受限资产为 16.19 亿元，主要为保证金、定期存款、土地使用权及固定资产等。上述受限资产金额占发行人 2022 年末总资产的比重为 15.07%，占净资产的比重为 40.96%。

五、发行人已发行未兑付债券

截至本报告出具日，发行人已发行未兑付的债券或债务融资工具包括：

单位：亿元、%、年

债券品种	债券全称	起息日期	债券期限	发行总额	票面利率	到期兑付日
企业债	2022年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合债券	2022-06-17	4（3+1）	8.00	6.00	2026-06-17

截至本报告出具日，发行人已发行公司信用类债券均按时付息，不涉及违约。

六、担保人相关情况

本期债券由发行人控股股东诸城政泰城市建设投资集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，担保人诸城政泰集团主体信用等级为 AA+，其为本期债券提供的无条件不可撤销连带责任保证担保能有效提升本期债券的信用水平。截至目前，增信机制、偿债保障措施无变化。

（一）担保人基本情况

公司名称：诸城政泰城市建设投资集团有限公司

成立日期：2018 年 4 月 17 日

注册资本：20,000 万人民币

实缴资本：20,000 万人民币

统一社会信用代码：91370782MA3MYXNT12

法定代表人：高四东

企业类型：有限责任公司（国有独资）

住所：山东省潍坊市诸城市繁荣东路 261 号

经营范围：许可项目：建设工程设计；建设工程勘察；建设工程监理；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）一般项目：工程管理服务；公共事业管理服务；土地整治服务；物业管理。（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）

2021 年 11 月，担保人股东变更为诸城市国有资产监督管理局，并办理了工商信息变更。截至本报告出具日，诸城市国有资产监督管理局为担保人唯一股东及实际控制人。担保人是诸城市重要的城市投资开发建设主体，承担着诸城市基础设施建设、保障房建设、土地开发整理等项目的投融资、实施与运营等职能，主要从事诸城市范围内基础设施项目的代建、土地开发整理、管网租赁、房屋销

售等业务。

截至 2022 年末，担保人资产总额为 2,200,595.69 万元，负债总额为 1,211,580.99 万元，所有者权益为 989,014.69 万元。2022 年度，担保人实现营业收入 117,985.25 万元，归属母公司股东的净利润为 6,256.66 万元。

（二）担保人资信情况

经中证鹏元资信评估有限公司综合评定，担保人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

（三）担保人财务情况

北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）已对担保人 2022 年度财务报告及附注进行了审计，并出具标准无保留意见的审计报告（中名国成审字【2023】第 0629 号）。

下列引用的财务数据，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 年度完整的经审计的财务报告及其附注。

单位：亿元

项目	2022 年度/末	2021 年度/末
资产总计	220.06	207.33
负债总计	121.16	100.92
所有者权益	98.90	106.41
资产负债率（%）	55.06	48.68
营业收入	11.80	14.56
利润总额	0.77	2.05
净利润	0.63	1.91
经营活动产生的现金流量净额	0.37	-13.37

综上所述，发行人资产负债结构合理，偿债能力较强。发行人良好的业务发展前景和盈利能力为其债务偿还提供了良好保障。总体而言，发行人偿付能力较好。

以上情况，特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《2022 年诸城舜邦投资开发有限公司小微企业增信集合
债券 2022 年度发行人履约情况及偿债能力分析报告》签章页）



上海证券有限责任公司

2023 年 6 月 30 日