债券简称：22 泰发 01 **债券代码：184265.SH**
债券简称：22 泰安城投债 01 **债券代码：2280085.IB**

泰安市城市发展投资有限公司

债权代理事务报告

（2023 年度）

发行人

泰安市城市发展投资有限公司

住所：山东省泰安市岱岳区旅游经济开发区环湖西路商业 A12

债权代理人

国泰君安证券股份有限公司
GUOTAI JUNAN SECURITIES CO., LTD.

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

签署日期：2024 年 6 月

重要声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安证券”）编制本报告的内容及信息均来源于泰安市城市发展投资有限公司（简称“泰安城发”、公司、发行人）对外发布的《泰安市城市发展投资有限公司公司债券年度报告（2023年）》等相关公开信息披露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荐意见，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国泰君安证券所作的承诺或声明。请投资者独立征询专业机构意见，在任何情况下，投资者不能将本报告作为投资行为依据。

目　　录

第一章 企业债券概况 3
第二章 债权代理人履行职责情况 6
第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况 8
第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况 11
第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况 12
第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析 14
第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及债券的本息偿付情况 15
第八章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况 16
第九章 债券持有人会议召开情况 17
第十章 发行人偿债意愿和能力分析 18
第十一章 债券的信用评级情况 19
第十二章 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 20
第十三章 其他情况 21

第一章 企业债券概况

一、发行人名称

中文名称：泰安市城市发展投资有限公司

英文名称：Tai'an Urban Development Investment Co., Ltd

二、企业债券注册及发行情况

2021 年 12 月 8 日，国家发展和改革委员会出具《国家发展改革委关于泰安市城市发展投资有限公司发行公司债券注册的通知》（发改企业债券【2021】252 号），同意发行人发行不超过 13.50 亿元企业债券。

发行人于 2022 年 3 月 9 日发行了 2022 年第一期泰安市城市发展投资有限公司公司债券（债券简称：22 泰安城投债 01/22 泰发 01，以下简称“本期债券”），发行规模 13.50 亿元，期限 7 年。截至本报告出具日，本期债券尚在存续期内。

三、企业债券主要条款

1、债券名称：2022 年第一期泰安市城市发展投资有限公司公司债券（债券简称：22 泰安城投债 01/22 泰发 01）。

2、发行人名称：泰安市城市发展投资有限公司。

3、注册文号：发改企业债券[2021]252 号。

4、注册金额：人民币 13.50 亿元。

5、发行金额：13.50 亿元。

6、债券期限：本期债券期限为 7 年。

7、票面金额及发行价格：本期债券面值 100 元，按面值平价发行。以 1,000.00 元为一个认购单位，认购金额必须是 1,000.00 元的整数倍且不少于 1,000.00 元。

8、债券利率确定方式：本期债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

9、债券形式及托管方式：本期债券为实名制记账式债券，在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，在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、发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

11、发行范围及对象：通过承销团成员设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

12、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

13、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 4 日。

14、发行首日：本期债券的发行首日为 2022 年 3 月 7 日。

15、发行期限：本期债券的发行期限为 3 个工作日，即发行首日至 2022 年 3 月 9 日。

16、起息日：本期债券的起息日为 2022 年 3 月 9 日。

17、付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

18、还本付息方式：本期债券每年付息 1 次，每年付息时按债权登记日日终在债券登记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。本期债券设置本金提前偿还条款，在债券存续期的第 5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 30%、30%、40%的比例偿还本金，当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。

19、兑付日：本期债券的兑付日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 9 日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

20、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。中诚信国际信用评级有限责任公司将在本期债券的存续期间对本期债券每年进行定期跟踪评级或不定期跟踪评级。

22、担保情况：本期债券无担保。

23、主承销商：国泰君安证券股份有限公司。

24、债权代理人：国泰君安证券股份有限公司。

25、募集资金用途：本期债券基础发行额 8.00 亿元，其中 7.50 亿元用于泰山文旅健身中心建设项目，0.50 亿元用于补充营运资金。如行使弹性配售选择权，总发行规模为 13.50 亿元，其中 9.00 亿元用于泰山文旅健身中心建设项目，4.50 亿元用于补充营运资金。

26、募集资金专户：本期债券已在银行开立募集资金专项账户。

27、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快就本期债券向国家有关主管部门提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通申请。

28、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 债权代理人履行职责情况

报告期内，债权代理人依据《公司信用类债券信息披露管理办法》以及《2021年泰安市城市发展投资有限公司公司债券债权代理协议》等的规定及约定，持续跟踪发行人的资信状况、募集资金使用情况、债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行债券募集说明书、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债权代理人职责，维护债券持有人的合法权益。

一、持续关注发行人资信情况、督促发行人进行信息披露

报告期内，债权代理人持续关注发行人资信状况，监测发行人是否发生重大事项，定期核查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人信息资料。报告期内，发行人未出现会对债券偿付产生重大不利影响的事项。报告期内，债权代理人持续督导发行人履行信息披露义务。债权代理人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。

二、持续关注增信措施

本期债券无增信措施。

三、监督专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债权代理人持续监督并定期检查发行人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。债权代理人及时向发行人传达法律法规规定、监管政策要求和市场典型案例，提示按照约定用途合法合规使用募集资金。

发行人本期债券募集资金实际用途与募集说明书约定用途一致。

四、披露债权代理事务报告，维护债券持有人的合法权益

2023 年 7 月 6 日，针对发行人子公司泰安市自来水有限公司无偿划转资产的事项，债权代理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于泰安市城市发展投资有限公司子公司泰安市自来水有限公司无偿划转资产的临时债权代

理事务报告》。

2023 年 8 月 1 日，针对发行人本部对外提供重大担保的事项，债权代理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于泰安市城市发展投资有限公司企业本部对外提供重大担保的临时债权代理事务报告》。

2023 年 9 月 5 日，针对发行人当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的事项，债权代理人根据要求披露了《国泰君安证券股份有限公司关于泰安市城市发展投资有限公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的临时债权代理事务报告》。

报告期内，债权代理人尽职履职，履职时未发生重要利益冲突情形，已按规定在上海证券交易所、中国债券信息网和中国货币网及时披露债权代理事务报告。

报告期内，发行人未召开持有人会议。

五、督促履约

报告期内，本期债券涉及付息事项，债权代理人已督促发行人按时完成付息；报告期内，本期债券不涉及兑付事项。债权代理人将持续跟踪了解本期债券还本付息等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三章 发行人 2023 年度经营与财务状况

一、发行人基本情况

发行人是泰安市重要的公用事业运营主体及基础设施建设主体，目前业务主要集中在燃气、供热、供水、基础设施建设及商品房开发领域。

二、发行人 2023 年度经营情况

报告期内，公司累计实现营业总收入 39.35 亿元，较上年同期下降 37.58%；实现利润总额 1.33 亿元，较上年同期下降 58.37%；实现净利润 0.57 亿元，较上年同期下降 77.48%；实现归属于母公司股东的净利润 0.39 亿元，较上年同期下降 83.99%。

近两年，发行人主营业务收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人近两年主营业务收入构成表

单位：万元，%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
公用事业业务	228,348.95	58.04	269,755.53	42.79
其中：燃气业务	166,806.34	42.39	198,460.21	31.48
供热业务	41,052.47	10.43	49,655.68	8.53
供水业务	20,490.14	5.21	21,639.63	3.43
房地产业务	95,528.86	24.28	134,941.08	21.41
代建业务	32,658.22	8.30	170,632.86	27.07
其他非主营业务	36,923.22	9.38	55,022.51	8.73
合计	**393,459.25**	**100.00**	**630,351.98**	**100.00**

发行人近两年主营业务成本构成表

单位：万元，%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
公用事业业务	219,505.69	63.22	260,379.53	46.51
其中：燃气业务	145,718.94	41.97	176,563.24	31.54
供热业务	50,081.32	14.42	57,650.95	10.30
供水业务	23,705.44	6.83	26,165.34	4.67
房地产业务	71,961.89	20.72	102,996.66	18.40
代建业务	29,474.04	8.49	153,996.16	27.51
其他非主营业务	26,287.50	7.57	42,409.10	7.58
合计	**347,229.13**	**100.00**	**559,781.45**	**100.00**

发行人近两年主营业务毛利润构成表

单位：万元，%

项目	2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比
公用事业业务	8,843.26	19.13	9,376.00	13.29
其中：燃气业务	21,087.40	45.61	21,896.97	31.03
供热业务	-9,028.85	-19.53	-7,995.27	-11.33
供水业务	-3,215.30	-6.95	-4,525.71	-6.41
房地产业务	23,566.97	50.98	31,944.42	45.27
代建业务	3,184.18	6.89	16,636.70	23.57
其他非主营业务	10,635.72	23.01	12,613.41	17.87
合计	**46,230.12**	**100.00**	**70,570.52**	**100.00**

发行人近两年主营业务毛利率构成表

项目	2023 年度	2022 年度
公用事业业务	3.87	3.48
其中：燃气业务	12.64	11.03
供热业务	-21.99	-16.10
供水业务	-15.69	-20.91
房地产业务	24.67	23.67
代建业务	9.75	9.75
其他非主营业务	28.80	22.92
营业毛利率	**11.75**	**11.20**

三、发行人 2023 年度财务状况

最近两年，公司主要会计数据及财务指标情况如下：

序号	项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例（%）
1	总资产（万元）	3,770,924.74	3,369,358.11	11.92
2	总负债（万元）	2,493,538.55	2,104,652.26	18.48
3	净资产（万元）	1,277,386.19	1,264,705.85	1.00
4	归属母公司股东的净资产（万元）	1,227,090.18	1,216,036.97	0.91
5	资产负债率（%）	66.13	62.46	5.88
6	流动比率	2.13	1.75	21.71
7	速动比率	1.21	0.88	37.50
8	货币资金（万元）	311,851.01	287,316.01	8.54
9	期末现金及现金等价物余额（万元）	198,301.01	143,303.01	38.38
10	营业收入（万元）	393,459.25	630,351.98	-37.58
11	营业成本（万元）	347,229.13	559,781.46	-37.97
12	利润总额（万元）	13,331.13	32,021.40	-58.37
13	净利润（万元）	5,684.60	25,246.83	-77.48
14	归属母公司股东的净利润（万元）	3,865.37	24,140.08	-83.99
15	经营活动产生的现金流量净额（万元）	-326,942.75	-150,652.34	-117.02
16	投资活动产生的现金流量净额（万元）	-113,448.85	-143,787.27	21.10

17	筹资活动产生的现金流量净额（万元）	496,649.57	272,064.83	82.55

2023 年度/末，变动比例超过 30%的偿债能力指标及相关会计科目具体情况如下：

1、营业收入、营业成本：2023 度，公司营业收入同比下降 37.58%、营业成本同比下降 37.97%，主要系发行人因外部环境影响 2023 年度代建业务及房地产业务收入确认较少、成本结转较少所致；

2、利润总额、净利润、归属母公司股东的净利润：2023 年度，公司利润总额同比下降 58.37%、净利润同比下降 77.48%、归属母公司股东的净利润同比下降 83.99%，主要系发行人代建业务、房地产业务因收入大幅下降使得毛利润下降较多所致；

3、经营活动产生的现金流量净额：2023 年度，公司经营活动产生的现金流量净额同比下降 117.02%，主要系发行人 2023 年度代建业务及房地产业务等主营业务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金下降较多所致；

4、筹资活动产生的现金流量净额：2023 年度，公司筹资活动产生的现金流净额同比提高 82.55%，主要系发行人因业务发展需要，于 2023 年发行了 10 亿元“23 泰安债”、8 亿元“23 泰安城投 MTN001”、10 亿元“23 泰安城投 CP001”以及 2.4 亿美元境外债，导致最近一年筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加。

5、期末现金及现金等价物余额：2023 年度，公司期末现金及现金等价物余额同比提高 38.38%，主要系 2023 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年大幅增加所致。

6、速动比率：2023 年度，公司速动比率同比提高 37.50%，主要系除存货外的流动资产增长速度高于流动负债所致。

第四章 发行人募集资金使用、专项账户运作核查及披露情况

一、债券募集资金情况

2022 年第一期泰安市城市发展投资有限公司公司债券募集资金总额共计13.50 亿元。根据《2022 年第一期泰安市城市发展投资有限公司公司债券募集说明书》约定，本期债券募集资金扣除发行费用后，其中 9.00 亿元拟用于泰山文旅健身中心建设项目，4.50 亿元拟用于补充营运资金。

二、债券募集资金实际使用情况

截至本报告出具日，募集资金已按照募集说明书约定的资金用途使用完毕。

三、债券募集资金专项账户运行情况

公司及国泰君安证券股份有限公司与中国建设银行、威海市商业银行分别签署《账户及资金三方监管协议》，约定发行人在银行开立募集资金专项账户，委托银行作为监管银行对募集资金专户进行管理。报告期内专项账户运行正常，不存在募集资金违规使用情况。

四、债券募集资金使用和披露的核查情况

报告期内，发行人未使用本期债券募集资金。经核查，本期债券募集资金使用情况与发行人 2023 年年度报告披露的募集资金使用情况一致。

第五章 发行人信息披露义务履行的核查情况

一、报告期内发行人披露的定期报告、临时公告和其他公告情况

1、定期报告

截至本报告出具日，发行人已按规定在指定网站披露了《泰安市城市发展投资有限公司公司债券 2023 年中期报告》和《泰安市城市发展投资有限公司公司债券年度报告（2023 年）》。

2、临时公告

截至本报告出具日，发行人已就在报告期内发生需要履行临时公告义务的事项在指定网站进行披露，具体情况如下：

1、发行人于 2023 年 7 月 3 日针对子公司泰安市自来水有限公司无偿划转资产事项予以披露，发布了《泰安市城市发展投资有限公司关于子公司泰安市自来水有限公司无偿划转资产的公告》。

2、发行人于 2023 年 7 月 26 日针对企业本部对外提供重大担保事项予以披露，发布了《泰安市城市发展投资有限公司关于企业本部对外提供重大担保的公告》。

3、发行人于 2023 年 8 月 31 日针对公司当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十事项予以披露，发布了《泰安市城市发展投资有限公司关于当年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。

3、其他公告

报告期内，发行人已就其他需履行信息披露义务的事项进行了公告，具体情况如下：

2023 年 2 月 28 日，发行人公告了《2022 年第一期泰安市城市发展投资有限公司公司债券 2023 年付息公告》。

二、发行人信息披露义务履行的核查情况

国泰君安证券股份有限公司持续关注发行人的经营和资信情况，及时督促发

行人进行重大事项信息披露。

在定期报告方面，经核查，报告期内发行人按照相关规定及时披露了半年度报告和年度报告。发行人董事、监事和高级管理人员已对半年度报告和年度报告签署书面确认意见，发行人监事已对半年度报告和年度报告签署书面审核意见。

在临时公告及其他公告方面，经核查，暂未发现发行人报告期内信息披露义务履行方面存在问题的情况。

第六章 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析

一、内外部增信机制及变动情况

本期债券无增信机制。

二、偿债保障措施变动情况

报告期内，发行人偿债保障措施未发生重大变化。

三、偿债保障措施的有效性分析

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定债券偿债计划；人员制度安排；聘请账户监管人，设立募集资金使用专户和偿债资金专户；偿债的财务安排。

报告期内，发行人偿债保障措施具备有效性。

第七章 发行人偿债保障措施或投资者权益保护措施的执行情况及债券的本息偿付情况

一、偿债保障措施的执行情况

本期债券募集说明书约定的偿债保障措施包括：制定债券偿债计划；人员制度安排；聘请账户监管人，设立募集资金使用专户和偿债资金专户；偿债的财务安排。

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项偿债保障措施。

二、本期债券的本息偿付情况

本期债券的付息日为2023年至2029年每年的3月9日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）。

本期债券的本金支付日为2027年至2029年每年的3月9日（如遇国家法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日），到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

截至本报告出具日，发行人按时支付本期债券利息。截至本报告出具日，发行人不涉及本期债券本金兑付事项。

第八章 发行人在债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况

报告期内，发行人按照募集说明书的约定执行各项其他义务。

第九章 债券持有人会议召开情况

截至本报告出具日，发行人未召开本期债券持有人会议。

第十章 发行人偿债意愿和能力分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内，本期债券已完成付息事项，不涉及兑付事项。发行人未出现付息兑付违约的情况，偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

项目	2023 年度/末	2022 年度/末	变动比例（%）
流动比率	2.13	1.75	21.71
速动比率	1.21	0.88	37.50
资产负债率（%）	66.13	62.46	5.88

短期偿债能力指标方面，2023 年末，发行人流动比率、速动比率较 2022 年末有所提高，主要系除存货外的流动资产增长速度高于流动负债所致，发行人流动资产对流动负债覆盖良好，短期偿债能力较强。

长期偿债能力指标方面，2023年末，发行人资产负债率较2022年末有所上升，但仍处于合理范围。

截至本报告出具日，发行人生产经营及财务指标未出现重大不利变化，发行人偿债能力正常。

第十一章 债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为AA+。中诚信国际信用评级有限责任公司于2024年6月12日披露了《泰安市城市发展投资有限公司2024年度跟踪评级报告》，本次跟踪维持发行人主体及债项AA+评级结论。

第十二章 负责处理与债券相关事务专人的变动情况

报告期内，发行人负责处理与债券相关事务专人未发生变动。

第十三章 其他情况

一、对外担保情况

截至报告期末，发行人对外担保余额为 45.33 亿元，较上期末减少 0.85 亿元，发行人尚未履行及未履行完毕的对外担保总额占期末净资产的比例为 35.49%。

二、涉及的未决诉讼或仲裁事项

截至报告期末，发行人不存在可能对偿债能力产生重大不利影响的未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

报告期内，本期债券的债权代理人、会计师事务所、信用评级机构等中介机构均未发生变动。

四、重大资产重组情况

2023 年度，发行人未发生重大资产重组情况。

除上述事项外，发行人 2023 年度无其他重大事项需予以说明。

（本页无正文，为《泰安市城市发展投资有限公司债权代理事务报告（2023 年度）》之盖章页）

债权代理人：国泰君安证券股份有限公司

2024 年 6 月 27 日