

2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券 2023 年发行人履约情况及偿债能力分析报告

主承销商



投资银行

东方证券承销保荐有限公司

二〇二四年六月

一、 本期债券概况

- (一) 债券名称：2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券。
- (二) 证券简称及代码：银行间简称“21 胶州专项债 01”，代码：2180257.IB；上交所简称“21 胶城 01”，代码：152937.SH。
- (三) 发行人：青岛胶州城市发展投资有限公司。
- (四) 发行总额和期限：人民币 10.00 亿元，七年期。
- (五) 债券发行批准机关及文号：经国家发展和改革委员会（发改企业债券【2020】171 号）文件批准公开发行。
- (六) 债券形式：实名制记账式。
- (七) 债券期限和利率：本期债券为 7 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和投资者回售选择权，采用到期一次偿还本金方式。本期债券在存续期内票面年利率为 4.00%，在债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。
- (八) 付息日：2022 年至 2028 年每年的 7 月 2 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。
- (九) 兑付日：本期债券的兑付日为 2028 年 7 月 2 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）
- (十) 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+，本期债券的信用级别为 AA+。
- (十一) 上市时间和地点：本期债券于 2021 年 7 月 6 日在银行间市场上市；2021 年 7 月 12 日在上海证券交易所上市交易。

二、 发行人的履约情况

（一）办理上市或交易流通情况

发行人已按照 2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券（以下简称“21 胶城 01”）募集说明书的约定，在发行完毕后向有关证券交易场所或其他主管部门申请本期债券上市或交易流通。目前，本期债券已在全国银行间债券市场上市，简称为“21 胶州专项债 01”，代码为 2180257.IB；同时，本期债券已在上海证券交易所上市交易，简称为“21 胶城 01”，代码：152937.SH。

（二）本期债券还本付息情况

本期债券为 7 年期固定利率债券，每年付息一次，到期一次偿还本金。本期债券的付息日为 2022 年至 2028 年每年的 7 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（三）募集资金使用情况

募集说明书约定的用途：本期债券发行规模为 10 亿元，其中 6 亿元用于胶州市城区智能化停车场建设项目，4 亿元用于补充公司营运资金。募集说明书中约定：发行人制定了募集资金使用计划，建立了募集资金管理制度，承诺按照募集说明书中的约定使用募集资金。

（四）信息披露情况

截止 2023 年末，发行人均按要求完成了年度报告、半年度报告、跟踪评级报告、付息公告等的披露工作。

三、发行人的偿债能力分析

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2023 年末合并公司资产负债表、2023 年度合并利润表、2023 年度合并现金流量表出具了标准无保留意见的审计报告（中审亚太审字【2024】004106 号）。

表：发行人最近两年主要财务数据

单位：亿元

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例（%）
总资产	688.07	623.79	10.30
总负债	433.26	372.74	16.24
净资产	254.82	251.05	1.50

项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)
归属母公司股东的净资产	254.69	250.93	1.50
资产负债率 (%)	62.97	59.75	5.39
流动比率	2.61	3.23	-19.20
速动比率	1.40	1.56	-10.26
期末现金及现金等价物余额	31.01	32.52	-4.64
项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)
营业总收入	13.89	20.57	-32.47
营业总成本	14.37	19.54	-26.46
利润总额	2.31	2.40	-3.75
净利润	1.45	1.87	-22.46
扣除非经常性损益后净利润	1.55	1.99	-22.11
归属母公司股东的净利润	1.45	1.87	-22.46
息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	3.28	3.20	2.50
经营活动产生的现金流净额	-25.00	-58.11	-56.98
投资活动产生的现金流净额	-16.54	-21.52	-23.14
筹资活动产生的现金流净额	40.02	47.52	-15.78
应收账款周转率	64.09	80.83	-20.71
存货周转率	0.04	0.09	-55.56
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	-
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-

(一) 发行人偿债能力分析

截至 2023 年末，发行人总资产为 688.07 亿元，总负债为 433.26 亿元，净资产为 254.82 亿元，归属母公司股东的净资产为 254.69 亿元，较 2022 年末数据有所增长。发行人 2022 年及 2023 年的流动比率分别为 3.23 和 2.61；速动比率分别为 1.56 和 1.40，总体来看发行人具备较强的短期偿债能力。发行人资产负债率从 2022 年的 59.75% 增加至 2023 年的 62.97%。发行人整体偿债能力保持正常的稳定水平。

(二) 发行人盈利能力分析

2022 年度和 2023 年度，发行人营业收入分别为 20.57 亿元和 13.89 亿元，收入下降 32.47%，主要因房地产板块营业收入下降所致。2023 年度发行人的营业收入主要来源于市政基础设施建设、土地开发整理业务、房地产开发等。未来随着胶州市区域建设的加快，发行人的盈利能力有望进一步提升，各项盈利指标均呈现良好的发展势头。发行人作为胶州市最重要的基础设施建设投融资和经营主体，在财政补贴和其他优惠政策上得到了地方政府的长期大力支持，在财政

补贴方面能够持续有效地提升发行人的盈利能力。

（三）发行人现金流情况

从经营活动看，近两年发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-58.11 亿元和-25.00 亿元，连续两年现金流量净额为负，主要系发行人市政基础设施建设、土地开发整理业务前期支出较大，回款较慢的行业特点所致。

从投资活动看，近两年发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-21.52 亿元和-16.54 亿元，近两年投资活动现金流量呈现流出的趋势，主要是由于随着发行人业务规模不断扩大，工程投入持续增长，投资活动现金流出量相应不断增加所致。

从筹资活动看，近两年发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 47.52 亿元和 40.02 亿元，保持净流入。

综合来看，发行人目前业务发展状况良好，履约情况较好，能够按期还本付息，违约可能极低。

(本页无正文，为《2021 年第一期青岛胶州城市发展投资有限公司城市停车场建设专项债券 2023 年发行人履约情况及偿债能力分析报告》之盖章页)

东方证券承销保荐有限公司

2024 年 6 月 17 日