

债券代码：115636.SH

债券简称：23 市北 01

青岛市北城市发展集团有限公司公司债券
受托管理事务报告
(2023 年度)

债券受托管理人：



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

(住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座)

二零二四年六月

声明

本报告依据《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》、《青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”）等相关规定、公开信息披露文件、青岛市北城市发展集团有限公司（以下简称“市北城发”、“发行人”或“公司”）出具的相关说明文件以及提供的相关资料等，由本次公司债券受托管理人中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）编制。

本公告仅对公司债券受托的有关事项进行说明，不构成针对公司债券的任何投资建议。投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节	本期公司债券概况.....	4
第二节	公司债券受托管理人履职情况.....	5
第三节	发行人 2023 年度经营情况和财务状况.....	8
第四节	发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况.....	11
第五节	发行人信息披露义务履行的核查情况.....	12
第六节	公司债券本息偿付情况.....	13
第七节	发行人偿债能力和意愿分析.....	14
第八节	增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析.....	15
第九节	债券持有人会议召开情况.....	16
第十节	公司债券的信用评级情况.....	17
第十一节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况.....	18
第十二节	与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施.....	19
第十三节	发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的执行情况.....	20

第一节 本期公司债券概况

报告期内，中信证券股份有限公司（以下简称“受托管理人”）作为受托管理人，受托管理青岛市北城市发展集团有限公司（以下简称“发行人”）的公司债券为“23市北01”，具体情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
债券简称	23市北01
债券代码	115636.SH
起息日	2023-07-18
到期日	2025-07-18
债券余额	12.00
截止报告期末的利率（%）	3.70
还本付息方式	采用单利计息，付息频率为按年付息，到期一次性偿还本金
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司，方正证券承销保荐有限责任公司，长城证券股份有限公司，东海证券股份有限公司，东莞证券股份有限公司
受托管理人	中信证券股份有限公司
债券约定的选择权条款名称	不适用
选择权条款的触发或执行情况	不适用
行权日	不适用

第二节 公司债券受托管理人履职情况

报告期内，受托管理人依据《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》和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》（以下简称《受托管理协议》）的约定，持续跟踪发行人的信息披露情况、资信状况、募集资金使用情况、公司债券本息偿付情况、偿债保障措施实施情况等，并督促发行人履行公司债券募集说明书、受托管理协议中所约定的义务，积极行使债券受托管理人职责，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，受托管理人持续关注发行人资信状况，按月定期全面排查发行人重大事项发生情况，持续关注发行人公开披露各项信息。报告期内，受托管理人持续督导发行人履行信息披露义务，包括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。

报告期内，发行人存在董事长和监事发生变动、变更信息披露事务负责人、变更 2020-2021 年审计机构的情形，发行人和受托管理人及时履行临时信息披露义务。前述事项对发行人债券偿付不存在重大不利影响。

二、持续监测及排查发行人信用风险情况

报告期内，受托管理人持续关注发行人信用风险变化情况，持续监测对发行人生产经营、债券偿付可能造成重大不利影响的情况。根据监管规定或者协议约定，开展信用风险排查，研判信用风险影响程度，了解发行人的偿付意愿，核实偿付资金筹措、归集情况，评估相关投资者权益保护措施或者风险应对措施的有效性。

报告期内，发行人资信状况良好，偿债意愿正常。

三、持续关注增信措施

“23 市北 01”无增信措施。

四、监督债券募集资金专项账户及募集资金使用情况

报告期内，债券募集资金全部使用完毕前，受托管理人持续监督并按照监管要求和协议约定定期检查发行人公司债券募集资金存储、划转和使用情况，监督募集资金专项账户运作情况。受托管理人及时向发行人传达法律法规和规定、监管政策要求和市场典型案例，提示发行人按照募集说明书约定用途合法合规使用募集资金。

五、披露受托管理事务报告

报告期内，受托管理人正常履职，在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)于2023年10月13日就“发行人董事长和监事发生变动”公告了《中信证券股份有限公司关于青岛市北城市发展集团有限公司董事长和监事发生变动的临时受托管理事务报告》，于2023年10月31日就“发行人变更信息披露事务负责人”公告了《中信证券股份有限公司关于青岛市北城市发展集团有限公司变更信息披露事务负责人之临时受托管理事务报告》，于2023年12月21日就“发行人变更2020-2021年审计机构”公告了《中信证券股份有限公司关于青岛市北城市发展集团有限公司变更2020-2021年审计机构之临时受托管理事务报告》，于2023年12月25日就“发行人2020-2021年审计机构发生变更并已签订变更协议”公告了《中信证券股份有限公司关于青岛市北城市发展集团有限公司2020-2021年审计机构发生变更并已签订变更协议之临时受托管理事务报告》。

六、召开持有人会议，维护债券持有人权益

受托管理人按照《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》、《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》约定履行受托管理职责，召开债券持有人会议，督促会议决议的具体落实，维护债券持有人的合法权益。报告期内，未发现“23市北01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23市北01”不涉及召开持有人会议事项。

七、督促履约

报告期内，“23 市北 01”不涉及兑付兑息事项。受托管理人将持续跟进受托债券还本付息、赎回、回售等事项的资金安排，督促发行人按时履约。

第三节 发行人 2023 年度经营情况和财务状况

一、发行人业务情况及经营模式的介绍

发行人作为青岛市市北区重要的基础设施投资建设运营主体，主要负责区域内土地整理、基础设施的代建业务，并作为项目业主单位承担了区域内棚户区改造和市政项目建设工作，同时也从事商品销售工作和土地整理基础上的房地产开发与销售工作，并运营自持物业和投资建设的商业地产等项目。发行人 2023 年度营业收入和毛利率情况如下：

发行人 2023 年营业收入和毛利率构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年营业收入		2023 年毛利率
	金额	占比	
土地整理	17,849.97	7.44	82.10
房地产销售	107,112.33	44.64	21.27
房屋租赁	7,684.62	3.20	80.41
商品销售	97,793.18	40.76	0.86
其他	9,490.68	3.96	68.18
合计	239,930.78	100.00	21.23

2023 年度，发行人土地整理业务收入较上年度下降 53.38%，主要系本年度确认收入的土地整理项目较少所致；土地整理业务毛利率较上年度上升 60.28%，主要系本年度以全额法确认收入地块较多所致。

2023 年度，发行人房地产销售业务收入较上年度增长 5,419.09%，主要系本年度公司旗下房地产项目交房数量增加所致。

2023 年度，发行人商品销售业务收入较上年度增长 85.77%，商品销售业务毛利率较上年度降低 54.75%，主要系本年度贸易规模上升，品种差异所致。

2023 年度，发行人房屋租赁业务收入较上年度下降 36.97%，主要系部分房屋重新装修，存在空置期，装修存在成本支出所致。

二、主要财务数据情况

(一) 资产和负债数据

截至 2023 年末，发行人资产和负债项目情况如下：

单位：亿元

资产项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	13.16	17.13	-23.18	-
交易性金融资产	0.00	2.00	-100.00	调整到债权投资
应收账款	1.80	1.84	-2.30	-
预付款项	0.90	0.82	10.28	-
其他应收款	5.78	13.71	-57.87	对青岛国领园区发展有限公司等应收款回款
存货	264.16	246.84	7.02	-
其他流动资产	2.50	2.16	15.57	-
债权投资	2.00	0.00	100.00	交易性金融资产调整而来
长期应收款	0.28	0.28	0.00	-
长期股权投资	29.10	26.93	8.06	-
其他权益工具投资	25.14	25.14	0.00	-
其他非流动金融资产	2.12	1.63	30.08	权益工具投资增加
投资性房地产	32.02	29.26	9.44	-
固定资产	0.50	0.52	-2.84	-
在建工程	25.34	27.71	-8.54	-
使用权资产	0.01	0.04	-66.67	转其他业务成本 260 万元所致
无形资产	0.05	0.06	-13.32	-
商誉	0.01	0.01	0.00	-
长期待摊费用	0.30	0.24	21.19	-
递延所得税资产	0.55	0.52	6.42	-
其他非流动资产	4.59	3.65	25.89	-
负债项目	2023 年末	2022 年末	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	18.62	25.75	-27.69	-
应付票据	3.84	0.50	2,454.62	商品销售规模增大，结算票据增加
应付账款	4.42	2.64	67.19	应付设备及工程款增加
预收款项	0.21	0.04	497.67	预收租金增加
合同负债	4.23	9.49	-55.40	预售房款减少
应付职工薪酬	0.06	0.06	-10.32	-
应交税费	0.67	0.88	-24.60	-
其他应付款	52.69	48.05	9.65	-

一年内到期的非流动负债	10.83	45.55	-76.22	一年内到期的应付债券减少
其他流动负债	16.58	0.80	1,976.17	短期应付债券调整
长期借款	32.98	30.74	7.29	-
应付债券	68.31	33.44	104.25	新发行债券置换一年内到期债券
长期应付款	63.50	70.27	-9.64	-
递延所得税负债	1.54	1.52	1.62	-

(二) 其他主要财务数据

2023 年度，发行人其他主要财务数据情况如下：

项目	2023 年度	2022 年度	变动比例 (%)	变动比例超过 30% 的，说明原因
营业总收入 (亿元)	23.99	12.18	97.00	房地产项目交房数量增加
利润总额 (亿元)	1.21	1.29	-6.15	-
净利润 (亿元)	1.11	0.94	17.99	-

第四节 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况

发行人“23市北01”募集资金使用及专户管理情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

债券简称	23市北01
债券代码	115636.SH
募集资金总额	12.00
约定的募集资金用途（请全文列示）	本期公司债券募集资金不超过12亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还“20市北01”
截至报告期末募集资金使用金额	12.00
截至报告期末募集资金余额	0.00
截至报告期末募集资金实际使用情况（包括实际使用和临时补流）	截至报告期末募集资金扣除发行费用后，用于偿还“20市北01”
募集资金是否按照约定用途使用	是
截至报告期末是否变更募集资金用途	否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	不适用
募集资金变更后的用途（如发生变更）	不适用
募集资金实际使用情况是否与发行人定期报告披露内容一致	是
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	不适用
截至报告期末（或截至报告批准报出日）募集资金是否存在违规使用情况	否
违规使用的具体情况（如有）	不适用
募集资金违约使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用
截至报告期末专项账户运作情况	正常

第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，报告期内，发行人按照募集说明书和相关协议约定履行了信息披露义务，未发现发行人存在应披未披、披露不及时或者披露信息不准确的情形。

第六节 公司债券本息偿付情况

报告期内“23市北01”不涉及兑付兑息。

第七节 发行人偿债能力和意愿分析

一、发行人偿债意愿情况

报告期内“23 市北 01”不涉及兑付兑息事项，上述债券未出现兑付兑息违约的情况，发行人偿债意愿正常。

二、发行人偿债能力分析

近两年主要偿债能力指标统计表

指标（合并口径）	2023 年 12 月 31 日/2023 年	2022 年 12 月 31 日/2022 年
资产负债率（%）	67.87	67.27
流动比率	2.57	2.13
速动比率	0.22	0.28
EBITDA 利息倍数	0.56	0.45

从短期指标来看，2022-2023 年末，发行人流动比率分别为 2.13 和 2.57；速动比率分别为 0.28 和 0.22，整体来看，公司流动比率维持在较高水平且较为稳定，速动比率指标维持在较低水平，主要是由于发行人流动资产中存货占比较高。存货在流动资产中占比较高，导致发行人同年流动比率与速动比率相差较大，流动资产变现能力较差，影响发行人短期偿债能力。

从长期指标来看，2022-2023 年末，发行人的资产负债率分别为 67.27%和 67.87%，资产负债率总体较为稳定。

从 EBITDA 利息倍数来看，近两年发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.45 倍和 0.56 倍，近几年由于房地产项目的陆续开工建设，公司的融资规模自 2016 年起逐年扩大，公司支付利息支出较高，未来公司将面临一定的长期偿债压力。但由发行人参与建设的棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划，由青岛市政府采用“政府购买服务”方式实施，并与公司签订协议，由青岛市房管局在未来 4-25 年内支付项目价款，因此还款来源较有保障。

报告期内，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。

第八节 增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

一、增信机制及变动情况

“23 市北 01”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、增信机制、偿债保障措施的执行情况及有效性分析

发行人根据约定设立专项偿债账户，制定《青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》，聘请债券受托管理人，设立专门的偿债工作小组，按照要求履行信息披露义务。报告期内，未发现“23 市北 01”偿债保障措施的执行情况和有效性存在异常。

第九节 债券持有人会议召开情况

报告期内，未发现“23 市北 01”发行人存在触发召开持有人会议的情形，“23 市北 01”不涉及召开持有人会议。

第十节 公司债券的信用评级情况

“23市北01”无债项评级。

根据联合资信评估股份有限公司2023年7月出具的《青岛市北城市发展集团有限公司2023年跟踪评级报告》，青岛市北城市发展集团有限公司的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定。

第十一节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2023年10月，发行人信息披露事务负责人由王晓东变更为王轲，发行人已在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）于2023年10月27日公告了《青岛市北城市发展集团有限公司关于信息披露事务负责人发生变动的公告》。受托管理人正常履职，在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）于2023年10月31日就公告了《中信证券股份有限公司关于青岛市北城市发展集团有限公司变更信息披露事务负责人之临时受托管理事务报告》。

除上述事项外，报告期内，负责处理与“23市北01”相关事务专人未变动。

第十二节 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及 受托管理人采取的应对措施

除以上情形外，无其他需报告情况，不涉及受托管理人采取的应对措施。

第十三节 发行人在公司债券募集说明书中约定的其他义务的 执行情况

一、投资者保护条款

“23 市北 01”设置了“资信维持承诺”作为投资者保护条款，具体内容如下：

“发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形；

(2) 发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。”

报告期内未触发或执行。

二、募集资金

“23 市北 01”中，发行人就募集资金作出以下承诺：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，变更后也只能用于偿还公司债券。

发行人承诺本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于子公司青岛四方城市发展有限公司。

发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本期募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不用于偿还地方政府债务，不转借他人。

发行人承诺募集资金除用于本期债券《募集说明书》约定的用途外，将不直接或间接用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务。”

报告期内，未发现发行人上述承诺执行情况存在异常。

除以上事项外，发行人未在公司债券募集说明书中约定其他义务，不涉及执行。

（以下无正文）

(本页无正文，为《青岛市北城市发展集团有限公司公司债券受托管理事务报告
(2023 年度)》之盖章页)

