

债券简称:19 青纾 01

债券代码:151107.SH

债券简称:19 青纾 02

债券代码:162443.SH

债券简称:19 青信 03

债券代码:163063.SH

债券简称:20 青信 01

债券代码:163103.SH

债券简称:20 青纾 01

债券代码:175184.SH

债券简称:21 青纾 01

债券代码:188231.SH

国泰君安证券股份有限公司关于青岛国信发展（集团）有 限责任公司资产回收的临时受托管理事务报告

发行人

青岛国信发展（集团）有限责任公司

（山东省青岛市市南区香港西路 48 号海天中心 T1 写字楼）

债券受托管理人



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）

2023年12月15日

声明

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”）编制本报告的内容及信息来源于发行人对外公布的《青岛国信发展（集团）有限责任公司关于资产回收的公告》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国泰君安提供的资料。国泰君安按照《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》、《青岛国信发展（集团）有限责任公司 2018 年非公开发行纾困专项公司债券之债券受托管理协议》、《青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年公开发行公司债券之受托管理协议》、《青岛国信发展（集团）有限责任公司 2020 年公开发行纾困专项公司债券之债券受托管理协议》等相关规定编制了本报告。

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

一、债券核准/注册情况	1
二、债券的主要条款	1
三、公司债券的重大事项	5
四、提醒投资者关注的风险	6
五、受托管理人的联系方式	6

一、债券核准/注册情况

（一）19 青纾 01、19 青纾 02

经上海证券交易所“上证函【2018】1498号”文件核准，公司获准非公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元的公司债券。

2019 年 1 月 14 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司（以下简称“发行人”、“公司”或“国信集团”）成功发行 15 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年非公开发行纾困专项公司债券（第一期）（债券简称“19 青纾 01”）；2019 年 11 月 6 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司成功发行 15 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年非公开发行纾困专项公司债券（第二期）（债券简称“19 青纾 02”）。

（二）19 青信 03、20 青信 01

经中国证券监督管理委员会证监许可[2019]2445 号文核准，公司获准面向合格投资者公开发行面值总额不超过人民币 35 亿元的公司债券。

2019 年 12 月 6 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司成功发行 25 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称“19 青信 03”）；2020 年 1 月 9 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司成功发行 10 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（债券简称“20 青信 01”）。

（三）20 青纾 01、21 青纾 01

经中国证券监督管理委员会证监许可[2020]1474 号文注册，公司获准面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 30 亿元的纾困专项公司债券。

2020 年 9 月 23 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司成功发行 9 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2020 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）（债券简称“20 青纾 01”）。2021 年 6 月 16 日，青岛国信发展（集团）有限责任公司成功发行 8 亿元青岛国信发展（集团）有限责任公司 2021 年公开发行纾困专项公司债券（第一期）（债券简称“21 青纾 01”）。

二、债券的主要条款

（一）19 青纾 01

1、本期债券名称：青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年非公开发行

纾困专项公司债券（第一期）。

2、债券余额：5.40 亿元。

3、本期债券期限：本期债券的期限为 5 年期（3+2），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。

4、票面利率：3.35%

5、起息日：2019 年 1 月 14 日。

6、付息日：本期债券的付息日为 2020 年至 2024 年每年的 1 月 14 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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 1 月 14 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、到期日：本期债券到期日为 2024 年 1 月 14 日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为 2022 年 1 月 14 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

8、担保人及担保方式：无担保。

（二）19 青纾 02

1、本期债券名称：青岛国信发展（集团）有限责任公司2019年非公开发行纾困专项公司债券（第二期）。

2、债券余额：15.00亿元。

3、本期债券期限：本期债券的期限为5年期（3+2），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。

4、票面利率：3.00%

5、起息日：2019年11月6日。

6、付息日：本期债券的付息日为2020年至2024年每年的11月6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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的11月6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；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、到期日：本期债券到期日为2024年11月6日，若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的到期日为2022年11月6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；顺延期间付息款项不另计利息）。

8、担保人及担保方式：无担保。

（三）19 青信 03

1、本期债券名称：青岛国信发展（集团）有限责任公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）。

2、债券余额：5.05 亿元。

3、本期债券期限：5 年期（3+2），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。

4、票面利率：2.90%。

5、起息日：2019 年 12 月 6 日。

6、付息日期：2020 年至 2024 年每年的 12 月 6 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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 12 月 6 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、到期日：2024 年 12 月 6 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2022 年 12 月 6 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；顺延期间兑付款项不另计利息。

8、担保人及担保方式：无担保。

（四）20 青信 01

1、本期债券名称：青岛国信发展（集团）有限责任公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）。

2、债券余额：0.02 亿元。

3、本期债券期限：本期债券期限为 5 年期（3+2），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。

4、票面利率：3.70%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2020 年 1 月 9 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 1 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)。若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 1 月 9 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;顺延期间付息款项不另计利息)。

7、到期日:本期债券的到期日为 2025 年 1 月 9 日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2023 年 1 月 9 日。

8、担保人及担保方式:无担保。

(五) 20 青纾 01

1、本期债券名称:青岛国信发展(集团)有限责任公司 2020 年公开发行纾困专项公司债券(第一期)。

2、债券余额:9 亿元。

3、本期债券期限:本期债券期限为 5 年期(3+2),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。

4、票面利率:3.87%。

5、起息日:本期债券的起息日为 2020 年 9 月 23 日。

6、付息日期:本期债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 9 月 23 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)。若债券持有人行使回售选择权,则回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 9 月 23 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;顺延期间付息款项不另计利息)。

7、到期日:本期债券的到期日为 2025 年 9 月 23 日;若投资者行使回售选择权,则其回售部分债券的到期日为 2023 年 9 月 23 日。

8、担保人及担保方式:无担保。

(六) 21 青纾 01

1、本期债券名称:青岛国信发展(集团)有限责任公司 2021 年公开发行纾困专项公司债券(第一期)。

2、债券余额:8.00 亿元。

3、本期债券期限:本期债券期限为 5 年期(3+2),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。

4、票面利率:3.60%。

5、起息日：本期债券的起息日为 2021 年 6 月 16 日。

6、付息日期：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 6 月 16 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）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 6 月 16 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；顺延期间付息款项不另计利息）。

7、到期日：本期债券的到期日为 2026 年 6 月 16 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2024 年 6 月 16 日。

8、担保人及担保方式：无担保。

三、公司债券的重大事项

发行人近期发布《青岛国信发展(集团)有限责任公司关于资产回收的公告》，披露了发行人子公司土地资产回收事项，具体如下：

“

一、资产出售情况

（一）交易背景

根据青岛市崂山区安排，崂山区自然资源局收回本公司下属控股子公司东方世纪所持三宗住宅用地，双方经协商签订《国有建设用地使用权协议书》。

（二）交易各方情况

本次交易卖出方为本公司子公司青岛东方世纪房地产开发有限公司，买入方为青岛市崂山区自然资源局。

（三）交易标的基本情况

本次交易涉及 3 块土地，全部交易完成后预计交易损益合计 19.60 亿元¹，具体情况如下：

单位：亿元

序号	土地权证号	土地面积 (平方米)	本次交易 价格	截至 2023 年 11 月末资产账面 价值	预计交易损 益
1	青崂国用 (2005)第 114 号	45420.90	5.01	0.48	3.20

¹ 具体金额以当年审计数据为准。

序号	土地权证号	土地面积 (平方米)	本次交易 价格	截至 2023 年 11 月末资产账面 价值	预计交易损 益
2	青崂国用 (2005) 第 115 号	68173.20	9.51	0.73	6.78
3	青崂国用 (2005) 第 116 号	104834.70	13.82	1.12	9.62
合计	-	-	28.34	2.33	19.60

(四) 交易安排、协议签署情况及履约进展

截至本公告出具日,本公司子公司东方世纪已与青岛市崂山区自然资源局签署收回国有建设用地使用权协议书。三块土地中,“青崂国用(2005)第115号”已于2023年12月完成注销登记,预计交易损益6.78亿元,占本公司2022年度净利润的比重为50.71%;“青崂国用(2005)第116号”计划在2024年6月完成交易,预计交易损益9.62亿元,占本公司2022年度净利润的比重为71.95%;“青崂国用(2005)第114号”计划在2025年6月完成交易,预计交易损益3.20亿元,占本公司2022年度净利润的比重为23.93%。

(五) 与交易相关的决策情况

本次资产回收已经青岛市崂山区政府批复及本公司董事会决策。

二、影响分析和应对措施

本次资产回收为本公司正常日常经营管理决策,对本公司公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力无重大不利影响。

本公司及全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺公告内容的真实、准确、完整、及时,并将按照相关自律规则的规定,履行相关后续信息披露义务。

特此公告。

”

四、提醒投资者关注的风险

作为债券的主承销商与受托管理人,国泰君安已督促发行人对照相关规章制度及业务指引规定对资产回收事项予以及时披露,特此提醒投资者关注相关风险,并请投资者对相关事项作出独立判断。

五、受托管理人的联系方式

有关受托管理人的具体履职情况，请咨询受托管理人的指定联系人。

联系人：孟德敏、王静远、唐杉山

联系电话：021-38032621

（本页以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于青岛国信发展（集团）有限责任公司资产回收的临时受托管理事务报告》之盖章页）

国泰君安证券股份有限公司

