

债券简称：17 即墨旅投债、PR 即墨债 债券代码：1780130.IB、127503.SH

2017 年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券  
发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023 年度)

债权代理人



2024 年 6 月

## 重要声明

华英证券有限责任公司（简称“华英证券”）编制本报告的内容及信息均来源于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司（以下简称“即墨旅投”、“发行人”）对外披露的《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券 2023 年年度报告》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华英证券出具的说明文件。

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华英证券所作的承诺或声明。

## 目 录

重要声明 .....	1
第一节 本次公司债券概要 .....	3
第二节 债权代理人履职情况 .....	4
第三节 发行人 2023 年度经营和财务状况 .....	6
第四节 发行人募集资金使用情况 .....	13
第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况 .....	14
第六节 发行人偿债保障措施的执行情况及本息兑付情况.....	16
第七节 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 .....	17
第八节 债券持有人会议召开情况 .....	18
第九节 偿债能力和意愿分析 .....	19
第十节 增信措施的有效性分析 .....	20
第十一节 影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施 .....	21
第十二节 公司债券跟踪评级情况 .....	22
第十三节 公司债券报告期内重大事项 .....	23
第十四节 其他事项 .....	24

## 第一节 本次公司债券概要

### 一、 发行人名称

公司中文名称： 青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

公司中文简称： 即墨旅投

### 二、 核准情况

本期债券经国家发展和改革委员会发改企业债券【2017】40号文件批准公开发行。

2017年7月10日，发行人成功发行12亿元2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券。

### 三、 公司债券基本情况

债券名称：2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券。

发行总额：人民币12亿元。

债券期限和利率：本期债券为7年期固定利率债券。票面利率5.35%。

还本付息方式：本期债券每年付息一次，分次还本。在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的比例偿还债券本金。每年还本时，本金根据债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。提前还本年度的应付利息随当年本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构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。

债券担保：本期债券无担保。

信用评级：经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人的主体信用级别为AA+，本期债券的信用级别为AA+。

## 第二节 债权人履职情况

华英证券作为本期债券债权人，严格依据《管理办法》、《执业行为准则》、上市规则和其他相关法律、法规、规范性文件及自律规则的规定以及《债权代理协议》的约定，持续跟踪发行人的资信状况、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、债权代理协议中所约定的义务，积极行使债券债权人职责，维护债券持有人的合法权益。

### 一、持续关注发行人资信情况

2023年度，华英证券持续关注发行人资信情况，监测并确认发行人是否出现债权代理协议所述的重大事项，持续关注发行人各项信息资料。

### 二、监督专项账户及募集资金使用情况

债券存续期内，华英证券持续监督募集资金专户情况。

### 三、督促发行人信息披露

公司债券存续期内，华英证券持续督促发行人按照相关法律法规、规章制度、监管要求及募集说明书的约定，及时完成定期报告披露等信息披露工作。

### 四、披露临时受托管理事务报告

针对发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于中介机构发生变动的公告》，决定新聘山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）担任2022年度审计机构。债权人已于2023年4月24日出具《关于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告》。

针对发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司涉及重大诉讼案件的公告》。债权人已于2023年5月8日出具《关于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司涉及重大诉讼案件的临时受托管理事务报告》。

针对发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于董事长、法定代表人变更的公告》。债权人已于2023年8月9日出具《华英证券有

限责任公司关于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司董事长、法定代表人变更的临时受托管理事务报告》。

针对发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于董事长、法定代表人变更的公告(以此为准)》。债权代理人已于2023年9月6日出具《华英证券有限责任公司关于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司董事长、法定代表人变更的临时受托管理事务报告(以此为准)》。

## 五、督促履约

本期债券已于2023年7月10日足额完成2023年度付息事宜,华英证券将持续跟进债券还本付息事项的资金安排,督促发行人按时履约。

### 第三节 发行人 2023 年度经营和财务状况

#### 一、 发行人基本情况

中文名称:	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司
注册资本:	10,000.00 万元
注册地址:	山东省青岛市即墨区通济街道办事处墨城路 446 号墨河大厦 22 层
办公地址:	山东省青岛市即墨区通济街道办事处墨城路 446 号墨河大厦 22 层
邮政编码:	266200
统一社会信用代码	91370282661295731B

#### 二、 发行人 2023 年主要业务经营情况

发行人作为即墨区重要的热电供应及城市基础设施建设主体,主营业务主要包括电、蒸汽、循环水供热、安装工程、批发零售、水利工程、物业收入、安置房等,其中安置房系政府倡导下的保障房业务。公司计划以热电、城市旅游配套设施建设业务为基础,逐步发展港口建设、渔业养殖等业务,加大创新力度,形成多元化产业格局。

##### 电、蒸汽、供热板块行业

###### (1) 行业地位

即热集团(原:即墨市热电厂)主要从事供电、供热和供汽业务,是即墨区唯一的供热企业,供热业务具有很强的区域专营优势。此外供电业务年发电能力为 22,548 万千瓦时,占即墨用电总量的 7.2%。

###### (2) 竞争优势

供热方面,即热集团是即墨区唯一的供热企业,具有很强的区域专营优势。公司拥有 22 炉 8 机的生产规模,装机容量 60 兆瓦,额定供汽能力 300 吨/每小时,蒸汽管线及采暖热水主管线 130 千米,年供汽能力为 200 万吨,配套供热面积 1,036 余万平方米,负责全区 100 多家企业蒸汽供应及 90 多家单位、100 多个居民小区近 10 万户居民冬季采暖供应任务,是即墨区的重要基础性产业,在即墨区具有较强的业务垄断性。

## 基础设施建设行业

### (1) 行业地位

发行人作为即墨区政府为促进城市建设而成立的国有企业，全面负责投资建设即墨区内城市基础设施、城市旅游配套设施，业务具有区域内行业垄断地位。随着即墨区及周边区域经济的快速发展，公用事业产品需求量将持续稳定地增长，公司的业务量和效益将同步增加。发行人承担了即墨区大量基础设施建设任务。

### (2) 竞争优势

政策方面，发行人早期的资产大部分来源于政府各个职能部门，为贯彻“政企分开”原则，公司建立了产权明确的自主企业制度，使得国有资产公平地参与市场竞争。发行人作为即墨区主要的国有资产产权和运营主体之一，得到了政府在资本金注入和财政补贴等方面的大力支持。政府除不断增加资产授权及股权划转外，还向发行人提供多种补贴和政策，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。即墨区政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

融资能力方面，发行人作为即墨区重要的国有企业，与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力，有力地支持了各项业务的持续发展，通过积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地保障了即墨区发展建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资活动奠定了坚实的基础。

## 房屋销售板块行业

作为即墨区重要的开发建设主体，发行人承担了即墨区部分安置房建设工作。发行人具备房地产二级开发资质，目前主要实施的项目为市医院片区墨河嘉苑项目和孙家官庄村、磨市村改造项目。

## 租赁业务板块行业

作为即墨区重要的开发建设和资产运营主体，发行人得到即墨区政府在资产注入等方面的有力支持。资产注入方面，根据即政发(2011)33号文件，即墨区人民政府将部分水域滩涂资产无偿划转给发行人；2019年，发行人收到青岛市

即墨区住宅发展保障服务中心无偿划拨城市名苑公租房,发行人已将公租房对外出租。

发行人将持有房屋、养殖场进行对外租赁,报告期内主要包括各类房屋和场地、养殖用途水域滩涂等。发行人预计将持续获得租赁收入。租赁业务未来将成为发行人稳定的收入和利润来源。

### 安装板块行业

作为即墨区重要的管道安装主体,发行人承担了即热集团绝大部分供热项目管道安装的工程,作为即热集团的配套安装企业,随着近年即墨区热电行业的稳定增长,新供热项目的建设和老城区的供热改造都将为发行人带来一定的利润增长。

## 三、 发行人 2023 年度财务情况

发行人 2023 年的合并财务报表由中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计,该会计师事务所出具了标准无保留意见的审计报告(众环审字【2024】1100073号)。以下所引用的财务数据,均引自发行人 2023 年年度报告和审计报告。

### (一) 主要资产数据变动情况

单位:万元

资产项目	2023 年末余额	2022 年末余额	变动比例(%)	变动比例超过 30% 的,说明原因
货币资金	78,030.63	203,899.03	-61.73	2023 年末货币资金较 2022 年末减少 125,868.40 万元,下降 61.73%,主要系本年对鑫城恒业项目借款增加所致。
交易性金融资产		1,810.80	-100.00	2023 年末交易性金融资产较 2022 年减少 1,810.80 万元,主要系公司处置了交易性金融资产所致。

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

资产项目	2023年末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
应收票据	673.70	1,255.99	-46.36	2023年应收票据较2022年减少582.28万元,降幅46.36%,主要系银行承兑汇票减少所致。
应收账款	143,717.25	147,326.89	-2.45	不适用
预付款项	9,435.21	2,448.63	285.33	2023年预付款项较2022年增加6,986.58万元,增幅285.33%,主要系本年年末采购大幅上升所致。
其他应收款	1,098,922.27	700,931.12	56.78	2023年其他应收款较2022年增加397,991.14万元,增幅56.78%,主要系本年对鑫城恒业项目借款大幅增加所致。
存货	559,161.28	412,377.00	35.59	2023年存货较2022年增加146,784.29万元,增幅35.59%,主要系存货中开发成本和工程施工大幅增加所致。
其他流动资产	7,345.56	2,307.28	218.36	2023年其他流动资产较2022年增加5,038.27万元,增幅218.36%,主要系待抵扣进项税大幅上升所致。
长期股权投资	36,857.99	44,787.96	-17.71	不适用
其他权益工具投资	3,465.26	2,931.26	18.22	不适用
投资性房地产	880,631.78	854,088.27	3.11	不适用
固定资产	262,676.84	273,991.23	-4.13	不适用
在建工程	548,000.25	493,599.56	11.02	不适用
无形资产	334,602.75	323,808.08	3.33	不适用

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

资产项目	2023年末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
长期待摊费用	23,609.78	11,108.28	112.54	2023年长期待摊费用较2022年增加12,501.50万元,增幅112.54%,主要系2023年新增日照银行待摊费用所致。
递延所得税资产	3,689.91	3,109.48	18.67	不适用
其他非流动资产	628,637.04	556,783.20	12.91	不适用

(二) 负债情况及其变动原因

单位: 万元

负债项目	2023年末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
短期借款	142,848.54	151,254.70	-5.56	不适用
应付票据	40,233.02	27,099.97	48.46	2023年应付票据较2022年末增加13,133.05万元,增幅48.46%,主要系发行人因支付工程款产生的商业承兑汇票增加所致。
应付账款	26,705.24	29,686.16	-10.04	不适用
预收款项	1,298.31	-	100.00	2023年预收款项较2022年增加1,298.31万元,主要系2023年新增预收租金所致。
合同负债	37,176.73	37,444.33	-0.71	不适用
应付职工薪酬	587.98	581.90	1.05	不适用
应交税费	10,605.53	19,169.53	-44.68	2023年应交税费较2022年末减少8,564.00万元,降幅44.68%,主要系应

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

负债项目	2023年末余额	2022年末余额	变动比例(%)	变动比例超过30%的,说明原因
				交增值税较2022年减少所致。
其他应付款	166,359.40	144,847.65	14.85	不适用
一年内到期的非流动负债	415,340.04	330,082.91	25.83	不适用
其他流动负债	2,258.97	164,129.08	-98.62	2023年其他流动负债较2022年末减少161,870.00万元,降幅98.62%,主要系2022年短期融资券到期兑付所致。
长期借款	761,711.55	263,206.50	189.40	2023年长期借款较2022年末增加498,505.05万元,增幅189.40%,主要系2023年发行人融资需求增加所致。
应付债券	1,066,935.13	925,126.50	15.33	不适用
长期应付款	3,937.82	7,452.20	-47.16	2023年长期应付款较2022年末减少3,514.00万元,降幅47.16%,主要系2023年公司偿还了部分融资租赁款所致。
递延收益	44,629.37	55,053.17	-18.93	不适用
递延所得税负债	95,981.68	89,651.26	7.06	不适用

(三) 利润及其他损益来源情况

2023年报告期利润总额: 17,084.58万元

2023年报告期非经常性损益总额: 100,195.65万元

2023年报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务:

单位: 万元

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	-7,233.86	权益法核算的长期股权投资损益	-7,233.86	非经常，不可持续
公允价值变动损益	26,543.51	投资性房地产评估增值	26,543.51	非经常，不可持续
资产减值损失	-	-	-	非经常，不可持续
营业外收入	19.60	营业外非经常性收入	19.60	非经常，不可持续
营业外支出	40.74	营业外非经常性支出	40.74	非经常，不可持续
其他收益	80,907.15	政府补助	80,907.15	具备一定的可持续性

#### 四、 其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

截至2023年末，发行人其他债券和债务融资工具均按时兑付兑息。

#### 五、 对外担保情况

截至2023年末，发行人对外担保余额97.99亿元。

## 第四节 发行人募集资金使用情况

### 一、 债券募集资金使用情况

根据本期债券募集说明书约定,本期债券募集资金总额为人民币120,000.00万元,其中13,500.00万元拟用于即墨市东南部老城片区集中供热项目,66,000.00万元拟用于即墨市东部汽车城片区集中供热建设项目,40,500.00万元用于补充营运资金。

截至报告期末,本期债券募集资金已使用完毕,最终用途与约定用途一致。2023年度,发行人不涉及募集资金使用。

### 二、 募集资金专项账户运作情况

发行人、债权代理人与监管银行已签订三方监管协议。发行人在监管银行开立募集资金专项账户,用于债券募集资金的接收、存储、划转,并进行专项管理。报告期内,发行人募集资金专项账户运行正常。

### 三、 募集资金用途变更调整情况

截至2023年12月31日,发行人不存在债券募集资金用途变更调整。募集资金使用符合募集说明书约定。

## 第五节 发行人信息披露义务履行的核查情况

### 一、债券存续期内，发行人披露的定期报告、临时报告和其他兑付兑息公告情况

#### (一) 定期报告

发行人于2023年4月27日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券年度报告(2022年)》。

发行人于2023年4月27日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司2022年度审计报告》。

发行人于2023年8月30日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券中期报告(2023年)》。

发行人于2023年8月30日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券2023年中期财务报告及附注》。

发行人于2024年4月30日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司公司债券2023年年度报告》。

发行人于2024年4月30日披露《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司2023年度审计报告》。

#### (二) 临时报告

2023年4月20日，发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于中介机构发生变动的公告》，决定新聘山东健诚会计师事务所（特殊普通合伙）担任2022年度审计机构。

2023年5月5日，发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司涉及重大诉讼案件的公告》。

2023年8月9日，发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于董事长、法定代表人变更的公告》。

2023年8月22日，发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于董事长、法定代表人变更的公告（以此为准）》。

#### (三) 其他兑付兑息公告

发行人于2023年7月3日披露《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

公司债券2023年付息公告》。

发行人于2023年7月3日披露《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券2023年分期偿还本金公告》。

发行人于2023年7月5日披露《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券2023年付息及分期偿还本金公告》。

## 二、发行人信息披露义务履行的核查情况

经核查，暂未发现发行人在信息披露义务履行方面存在问题。

## 第六节 发行人偿债保障措施的执行情况及本息兑付情况

2023年度，发行人按照公司债券募集说明书的约定较为有效地执行了公司债券的相关偿债保障措施。

本期债券的付息日为2018年至2024年每年的7月10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）；本期债券设立提前偿还条款，在债券存续期的第3年至第7年，每年末按照债券发行总额20%的金额偿还债券本金。即在2020年至2024年每年的7月10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），分别偿还2.4亿元本金。

本期债券已于2023年7月10日足额完成支付上一年度付息事宜，发行人不存在未按期、未足额支付及应付未付债券利息和本金的情况。

## 第七节 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

报告期内，发行人未在募集说明书中约定其他义务情况。

## 第八节 债券持有人会议召开情况

2023年度，本期债券发行人未发生需召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

## 第九节 偿债能力和意愿分析

### 一、发行人偿债意愿分析

发行人是青岛市即墨区重要的城市基础设施项目建设主体之一，公司经营状况良好，各项业务开展顺利，业务收入稳定。发行人与银行等金融机构保持良好的长期合作关系，间接债务融资能力较强。发行人良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系为本期债券的还本付息提供有力支持。

根据发行人历次兑付兑息情况和发行人目前经营状况，发行人偿债能力较强。

### 二、发行人偿债能力分析

#### 发行人主要偿债能力指标

项目	2023 年末 /2023 年度	2022 年末 /2022 年度
流动比率（倍）	2.25	1.63
速动比率（倍）	1.59	1.17
资产负债率（%）	60.97	55.61
总资产周转率（次）	0.02	0.02
EBITDA 利息保障倍数	1.32	1.31

2022 年末和 2023 年末，发行人流动比率分别为 1.63 和 2.25，速动比率分别为 1.17 和 1.59。报告期内发行人流动比率大于 1，处于合理水平，发行人短期偿债能力良好。2022 年末和 2023 年末，发行人的资产负债率分别为 55.61% 和 60.97%，总资产周转率分别为 0.02 和 0.02，资产负债结构合理且较为稳定。

2022 年度和 2023 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.31 和 1.32。发行人 EBITDA 和 EBITDA 利息保障倍数均处于合理水平，偿债能力良好。

## 第十节 增信措施有效性分析

本期债券为无担保信用债券。

报告期内，发行人内外部增信机制、偿债保障措施稳定，未发生重大变化。

## 第十一节 影响发行人偿债能力的重大事项及债权人采取的应对措施

报告期内，发行人未发生重大影响偿债能力的重大事项。

## 第十二节 公司债券跟踪评级情况

2023年6月27日,大公国际资信评估有限公司出具《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司主体与相关债项 2023年度跟踪评级报告》(DGZX-R[2023]00748),确定青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司的主体信用等级维持为AA+,评级展望维持稳定;“17即墨旅投债/PR即旅债”的信用等级维持AA+。

2024年度跟踪评级报告预计将于2024年6月底披露,敬请投资者及时关注。

### 第十三节 公司债券报告期内重大事项

本期债券报告期内未发生《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公司债券债权人执业行为准则》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等法律法规规定的或《债权代理协议》约定的其他重大事项。

## 第十四节 其他事项

2024年4月11日，发行人披露了《青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司关于中介机构发生变动的公告》，决定新聘中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）担任2023年度审计机构。债权代理人已于2023年4月19日出具《关于青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司变更会计师事务所的临时受托管理事务报告》。

（本页以下无正文）

2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告  
(2023年度)

(本页无正文,为《2017年即墨市城市旅游开发投资有限公司公司债券发行人履约情况及偿债能力分析报告(2023年度)》之签章页)

债权代理人: 华英证券有限责任公司

