青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

（住所：青岛市市南区澳门路 121 号甲）

2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书

主承销商/簿记管理人/受托管理人

华泰联合证券有限责任公司

联席主承销商

国泰君安证券股份有限公司

海通证券股份有限公司

签署日期：2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第23号——公开发行公司债券募集说明书（2015年修订）》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事、高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本期债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

本募集说明书及其摘要将登载于深圳证券交易所网站（www.szse.cn）及其他相关主管部门指定的网站；《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券受托管理人报告置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第二节所述的各项风险因素。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、2020 年 11 月 12 日，发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券已经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3042 号）。发行人本次债券拟采取分期发行方式，本期债券为首期发行，发行规模为不超过 17 亿元（含 17 亿元）。经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券评级为 AAA 级。截至 2020 年 9 月 30 日发行人未经审计的所有者权益为 9,588,040.25 万元；本期债券上市前，发行人 2017 年度、2018 年度和 2019 年度财务报表中归属于母公司的净利润分别为 49,566.63 万元、80,053.53 万元和 118,123.25 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 82,581.14 万元（2017 年、2018 年及 2019 年财务报表中归属于母公司的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市安排请参见发行公告。

二、经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。AAA 评级结果表示偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

信用评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体或者本期债券的信用评级，本期债券的市场价格将可能随之发生波动，从而给持有本期债券的投资者造成损失。

自本期债券评级报告出具之日起，中诚信国际将对发行人进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。在跟踪评级期间内，中诚信国际将持续关注发行人或本期债券相关要素出现的重大变化及其他存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件等因素，并出具跟踪评级报告，动态反映发行人的信用状况。跟踪评级结果将同时在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和深圳证券交易所网站（www.szse.cn）予以公布，且交易所网站公告披露时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，并同时报送发行人、监管部门等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、市场利率受国民经济总体运行情况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，本期债券期限预计较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

四、发行人应付债券规模较大，截至 2020 年 6 月末，发行人应付债券金额 486.25 亿元。如本期债券成功发行，在本期债券存续期内，发行人面临一定的应付债券集中兑付风险。

五、2017-2019 及 2020 年 6 月末，发行人持有的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分别为 929,321.07 万元、228,387.36 万元、324,197.41 万元和 542,524.58 万元，占总资产的比例分别为 5.34%、1.13%、1.34%和 2.17%。2017-2019 年及 2020 年 1-6 月由于二级市场波动确认公允价值变动损益 31,069.76 万元、-28,705.07 万元、65,713.33 万元和 29,077.04 万元，波动较大。发行人自 2015 年度起开展二级市场投资业务，主要投资方向为上市股票，二级市场资本工具价格受到宏观经济走势、国家政策、投资者心理预期等多个因素影响，未来价格可能会发生大幅波动，将可能持续影响发行人盈利能力。

六、2017-2019 及 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 841,752.79 万元、828,980.23 万元、1,165,259.48 万元和 1,300,652.18 万元，占总资产的比重分别为 4.83%、4.11%、4.81%和 5.20%，存货占总资产比重较高。发行人存货主要是土地开发成本、土地使用权以及房地产开发产品。由于房地产项目建设周期较长，存货短期内无法快速变现，因此较高的存货占比将导致发行人短期偿债能力受到影响。

七、2017-2019 及 2020 年 6 月末，发行人其他应收款分别为 2,669,572.56 万元、2,924,253.86 万元和 3,362,412.08 万元和 3,201,879.39 万元，占资产总额的比例分别为 15.33%、14.49%、13.87%和 12.79%。其他应收款是发行人流动资产中比重较大的资产科目，其中主要为与红岛财政局、青岛市财政局等政府单位在土地开发业务时产生的往来款项及光伏项目产生，此外还有部分因资金周转金业务产生。发行人 2019 年末其他应收款中扣除应收利息及应收股利部分剩余账面余额为 3,142,530.22 万元，其中 1,953,598.07 万元主要为应收政府部门及关联公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的款项及部分保证金，未计提坏账准备。如未来青岛市财政水平出现重大不利变动或发行人对外投资不能按时收回，可能会对发行人其他应收款的及时回款产生不利影响。

八、截至2019年末，发行人公益性资产账面余额为206.29亿元，占当期总资产的8.46%，主要系发行人承接青岛市内路桥建设等基础设施建设形成，均尚未完工。截至目前，公益性资产暂未进行处置，发行人正在与青岛市政府协商后续事宜，未来若进行处置，可能会对发行人资产规模造成不利影响。

九、截至2020年6月末，发行人有息债务余额为1,316.78亿元，其中短期债务344.75亿元，占比26.18%，长期债务972.03亿元，占比73.82%。发行人有息债务规模较大，未来可能面临一定的集中偿付压力。

十、2017-2019年及2020年1-6月，发行人经营活动现金流入分别为667,025.06万元、1,287,266.70万元、1,691,581.18万元和726,091.39万元，经营活动产生的现金净流量分别为64,356.35万元、44,778.25万元、124,940.32万元和113,117.09万元。发行人业务中存在金融业务及贸易业务，资金占用规模较大。未来，随着发行人各业务规模的进一步扩大，如果现金流趋于稳定，发行人经营活动产生的现金流量净额将可能上升。在本期债券存续期内，若发行人资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将对本期债券的本息兑付造成不利影响。

十一、发行人报告期内投资收益占比较大。2017-2019年及2020年1-6月，发行人投资收益金额分别为145,946.90万元、150,079.46万元、236,243.37万元和122,778.35万元，占营业收入比例分别为20.47%、12.86%、17.82%和16.74%，占比较大。2018年及2019年发行人投资收益主要是处置金融资产及理财收益等。发行人股权转让及处置金融资产和理财收益所形成的投资收益存在一定的波动性，进而影响发行人整体的盈利能力，从而影响公司未来的偿债能力。

十二、截至2020年6月末，发行人所有权受到限制的资产的账面价值为2,234,388.85万元，占2019年末总资产比例为9.22%，占2019年末净资产比例为27.09%。其中，受限流动资产为424,889.85万元，受限非流动资产为1,809,499.00万元。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

影响公司未来偿债能力。

十三、截至 2019 年末，发行人对外担保余额总计 249,236.00 万元，占 2019 年末总资产和净资产比例分别为 1.03%和 3.02%；截至 2020 年 6 月末，发行人对外担保余额总计 212,456.63 万元，占 2019 年末总资产和净资产比例分别为 0.88%和 2.58%，较 2019 年末减少 36,779.37 万元，降幅 14.76%。发行人对外担保存在未来的代偿风险。

十四、为消除青岛中心城区最大的污染源，加快娄山片区转型，正式启动青钢搬迁项目，解决青钢集团偿还银行贷款及职工安置等资金需求，城投集团分别于 2015 年 11 月及 2017 年 10 月设立青岛海丝老城区企业搬迁发展基金企业（有限合伙）（以下简称“青钢基金”）和青岛青钢新动能产业发展合伙企业（有限合伙）（以下简称“青钢新动能”）。发行人下属青岛城投股权投资管理有限公司担任基金管理人，青钢基金、青钢新动能纳入发行人合并报表范围，上述两只基金募集资金拨付至青钢集团用以偿还老厂区债务及支付职工安置款。截至 2019 年末，上述青钢搬迁项目合计金额为 129.59 亿元，对应少数股东权益金额为 105.58 亿元，占发行人所有者权益比例为 12.51%。

十五、目前房地产调控正处于关键时期，未来房价走势主要受政策调控影响，预期未来房地产市场将在一定范围内呈现不确定性，进而影响发行人收入及利润。

十六、根据《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”），债券持有人会议决议对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的债券持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效内容做出的决议和主张。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

十七、2017 年 3 月 14 日，发行人将下属子公司旅游集团 40%股权无偿划转至青岛市国资委，划转完成后，发行人在旅游集团的持股比例变为 11%，并失去

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

对其的控制。2018 年 1 月 26 日，发行人与旅游集团签订协议书，将青岛城投部分子公司股权及资产无偿划转至旅游集团。2019 年 8 月 1 日，发行人与青岛水务集团有限公司达成协议，将发行人子公司环境能源公司 95%股权、青岛开投环保投资有限公司 100%股权、青岛海湾中水有限公司 33%股权、团岛污水处理厂 100%股权划出，与青岛水务集团有限公司部分下属公司进行资产重组，上述资产重组完成后，青岛城投持有重组完成后的青岛城投环境能源有限公司 5%的股权。根据 2020 年 4 月 20 日青岛市国资委《关于将双星集团有限责任公司股权划转青岛城市建设投资（集团）有限责任公司的通知》（青国资委【2020】49 号），青岛市国资委将双星集团有限责任公司（以下简称“双星集团”）100%国有股权无偿划转给发行人，由发行人对双星集团履行出资人职责。根据青岛市国资委《关于无偿划转青岛农村商业银行股份有限公司股权的批复》（青国资委〔2020〕28 号），青岛市国资委原则同意将青岛国际机场集团有限公司持有的青岛农村商业银行股份有限公司 5 亿股股权无偿划转发行人。本次划转完成后，发行人将持有青岛农村商业银行股份有限公司 5 亿股股份，占总股本的 9%。

发行人作为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会控股的国有独资公司，在实际经营过程中会受到国资委有关企业重组兼并破产及资产负债划转等决定的影响，如未来青岛市国资委无偿划转青岛城投的资产，可能会对本期债券的偿还产生不利影响。

十八、发行人从事城市基础设施建设业务易产生诉讼、仲裁等纠纷，可能对本期公司债券发行构成不利影响。

十九、立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”、“审计机构”）已依据中国注册会计师独立审计准则对发行人 2017 年、2018 年和 2019 年财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。截至 2019 年 12 月 31 日，发行人资产总计 2,424.57 亿元，净资产总计 824.92 亿元，资产负债率为 65.98%，流动比率为 2.26，速动比率为 1.99。

二十、本期债券不设担保，在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二十一、本期发行结束后，公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。本期债券符合在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台同时交易（以下简称“双边挂牌”）的上市条件。但本期债券上市前，公司财务状况、经营业绩、现金流和信用评级等情况可能出现重大变化，公司无法保证本期债券双边挂牌的上市申请能够获得深圳证券交易所同意，若届时本期债券无法进行双边挂牌上市，投资者有权选择将本期债券回售予本公司。因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除深圳证券交易所以外的其他交易场所上市。

二十二、投资者须知。投资者购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。中国证券监督管理委员会对本期债券发行的注册及本期债券在深圳证券交易所上市，并不表明其对本期债券的投资价值作出了任何评价，也不表明其对本期债券的投资风险作出了任何判断。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二十三、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

二十四、发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向债券登记机构申请质押式回购安排。

二十五、截至2020年10月末，发行人累计新增借款余额346.75亿元，占上年末净资产比例为42.03%，具体情况如下：

（一）主要财务数据概况

单位：亿元

上年末净资产	824.92
上年末借款余额	1,269.93
计量月月末	2020年10月
计量月月末的借款余额	1,616.68
累计新增借款余额	346.75
累计新增借款占上年末净资产的具体比例	42.03%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）新增借款的分类

单位：亿元

新增借款类型	借款新增额
银行贷款	228.89
企业债券、公司债券、金融债券、非金融企业债务融资工具	141.11
委托贷款、融资租赁借款、小额贷款	-0.52
其他借款	-22.73
合计	346.75

（三）对偿债能力的影响分析

根据青岛市政府和青岛市国资委的安排，公司接受双星集团有限责任公司股权的无偿划入，并完成收购青岛航空股份有限公司 100%股权，故已将上述两家公司纳入合并范围，使得公司合并口径期末借款余额增长较快。公司新增借款规模与公司业务发展情况相符，对公司偿债能力不构成重大不利影响。

二十六、本期债券发行时募集说明书所涉及财务数据报告期为 2017 年、2018 年、2019 年及 2020 年 1-6 月，披露的发行人最近一期数据为截至 2020 年 6 月 30 日的财务报表数据，仍处于有效期内。发行人已于 2020 年 10 月 30 日公开披露《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年三季度财务报表》，截至 2020 年 9 月末，发行人合并口径总资产为 2,993.64 亿元，总负债为 2,034.83 亿元，所有者权益合计为 958.80 亿元，发行人合并口径资产负债率为 67.97%，母公司口径资产负债率为 68.50%。2019 年 1-9 月，发行人合并口径营业总收入为 160.73 亿元，净利润为 19.72 亿元，经营活动产生的现金净流量为 14.81 亿元。发行人 2020 年第三季度不存在其他未披露的对本期债券可能产生重大实质性不利影响的事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

重大事项提示.....3
目录.....10
释义.....1
第一节 发行概况.....3
一、发行人基本情况.....3
二、本期发行的基本情况及发行条款.....3
三、本期发行及上市安排.....7
四、本期债券发行的有关机构.....7
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系.....10
六、认购人承诺.....10
第二节 风险因素.....11
一、本期债券的投资风险.....11
二、发行人的相关风险.....12
第三节 发行人及本期债券的资信状况.....19
一、本期债券的信用评级情况.....19
二、信用评级报告的主要事项.....19
三、发行人的资信情况.....21
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....25
一、增信机制.....25
二、偿债计划.....25
三、偿债资金来源.....25
四、偿债应急保障方案.....25
五、偿债保障措施.....26
六、发行人违约责任.....28
第五节 发行人基本情况.....29
一、发行人概况.....29
二、发行人历史沿革情况.....29
三、发行人控股股东及实际控制人情况.....30
四、报告期内重大资产重组情况.....30
五、发行人的重要权益投资情况.....30
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....44
七、发行人主营业务情况.....48

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

八、发行人所处行业的基本情况.....73
九、发行人行业地位、竞争优势及业务发展战略.....86
十、发行人公司治理、组织结构及内控制度.....91
十一、发行人独立经营情况.....103
十二、发行人关联交易情况.....104
十三、发行人资金占用情况.....115
十四、发行人信息披露安排.....115
第六节 财务会计信息.....117
一、发行人财务状况介绍.....117
二、发行人财务状况分析.....127
三、公司有息债务情况.....162
四、或有事项.....167
五、资产抵质押以及其他受限制资产情况.....168
六、其他重大事项.....169
第七节 募集资金运用.....171
一、本期债券募集资金数额.....171
二、本期债券募集资金用途.....171
三、发行人资金用途承诺.....172
四、募集资金专项账户管理安排.....172
五、债券存续期间变更资金用途程序.....173
六、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响.....173
第八节 债券持有人会议.....174
一、债券持有人行使权利的形式.....174
二、债券持有人会议规则.....174
第九节 债券受托管理人.....185
一、债券受托管理人.....185
二、债券受托管理协议主要事项.....185
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....197
第十一节 备查文件.....220
一、本募集说明书的备查文件.....220
二、查阅地点.....220
三、备查文件查阅时间.....220

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

释义

在本募集说明书及其摘要中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、公司、本公司	指	青岛城市建设投资（集团）有限责任公司
本次债券/本次公司债券	指	发行人本次公开发行的面值总额不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券
本期债券/本期公司债券	指	首期发行的不超过 17 亿元（含 17 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商、国泰君安证券	指	国泰君安证券股份有限公司
联席主承销商、海通证券	指	海通证券股份有限公司
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
信用评级机构、中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人律师、律师	指	山东德衡律师事务所
会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
青岛市国资委	指	指青岛市政府国有资产监督管理委员会
科技发展	指	青岛城投科技发展有限公司
青岛中程	指	青岛中资中程集团股份有限公司
东奥公司	指	指青岛东奥开发建设集团公司
城投中心	指	指青岛市城市建设投资中心
欢乐滨海城项目	指	指青岛市四方区欢乐滨海城区域土地一级整理及开发项目
开发投资公司	指	指青岛开发投资有限公司
胜通置业公司	指	指青岛胜通海岸置业发展有限公司
环境能源公司	指	指青岛城投环境能源有限公司
路桥发展公司	指	指青岛城投路桥投资发展有限公司
旅游发展公司	指	指青岛城投旅游经济发展有限公司
城投置地公司	指	青岛城投置地发展有限公司
城投企业发展	指	指青岛城投企业发展有限公司
红岛开发建设公司	指	指青岛红岛开发建设集团有限公司
城投房地产公司	指	指青岛城投房地产开发有限公司
城投教育公司	指	指青岛城投教育投资有限公司
文化传媒公司	指	指青岛城投文化传媒有限公司
蓝海新港城公司	指	指青岛蓝海新港城置业有限公司
大任水务公司	指	指青岛城投大任水务有限公司
双元水务公司	指	指青岛城投双元水务有限公司
圣海温泉酒店	指	指青岛圣海温泉酒店投资管理有限公司
青岛轮渡公司	指	指青岛轮渡有限责任公司
鸿鹰置业公司	指	指青岛鸿鹰投资置业有限公司
第一国际学校	指	指山东省青岛第一国际学校
团岛污水处理厂	指	指青岛市团岛污水处理厂
市政资源公司	指	指青岛市政资源综合开发有限公司
绿洲湿地公司	指	指青岛绿洲湿地开发有限公司
城乡担保公司	指	指青岛城乡社区建设融资担保有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛旅游集团	指	指青岛旅游集团有限公司
城乡建设投资公司	指	指青岛城乡社区建设投资集团有限公司
小额贷款公司	指	指青岛城乡建设小额贷款有限公司
融资租赁公司	指	指青岛城乡建设融资租赁有限公司
蓬莱投资发展公司	指	指青岛城投（蓬莱）投资发展控股有限公司
金融控股公司	指	指青岛城投金融控股集团有限公司
高新佳营公司	指	指青岛高新佳营置业有限公司
香港国际	指	指香港国际（青岛）有限公司
华青发展	指	指华青发展（控股）有限公司
红岛艺术中心	指	指青岛红岛文化艺术中心发展有限公司
奥帆博物馆	指	指青岛奥帆博物馆
奥帆演艺公司	指	指青岛奥帆中心演艺有限公司
瑞海水务公司	指	指青岛首创瑞海水务有限公司
泽盛纺织公司	指	指青岛泽盛纺织有限公司
东方口岸科技	指	指青岛东方口岸海投科技有限公司
海创开发公司	指	指青岛海创开发建设投资有限公司
世奥投资	指	指青岛世奥投资发展有限公司
鹰奥置业	指	指青岛鹰奥置业有限公司
农林发展	指	指青岛城投农林发展有限公司
国清控股	指	指国清控股有限公司
《公司章程》	指	《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司章程》
中国、我国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
青岛市国资委/国资委	指	青岛市人民政府国有资产监督管理委员会
报告期、近三年及一期	指	2017 年、2018 年、2019 年和 2020 年 1-6 月
最近三年、近三年	指	2017 年、2018 年和 2019 年
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
交易日	指	深圳证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书及其摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第一节 发行概况

本期公开发行公司债券募集说明书是根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则》及其他现行法律、法规及发行人实际情况编写，旨在向投资者提供发行人基本情况和本期发行的详细资料。

本期发行的公司债券是根据本募集说明书所载明的资料申请发行的。除公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中列载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

一、发行人基本情况

发行人：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

住所：青岛市市南区澳门路121号甲

法定代表人：邢路正

联系人：姜毅

办公地址：青岛市崂山区海尔路166号

联系电话：0532-85785831

传真：0532-66776960

经营范围：城市旧城改造及交通建设；土地整理与开发；市政设施建设与运营；政府房产项目的投资开发；现代服务业的投资与运营；经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资与经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二、本期发行的基本情况及发行条款

（一）本期公司债券的审核及注册情况

发行人于2020年4月17日召开了董事会，会议由董事长召集并主持，会议召集、召开的方式均符合《公司章程》及《公司法》的规定，出席会议的董事人数符合公司章程及法律的规定，会议合法有效。会议审议并通过了公司申请发行公司债券的方案。

发行人股东于2020年6月29日对董事会提交的公司债券发行方案进行了审议，通过了董事会提交的债券发行方案。发行人可依法依规按程序办理此项融资。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人本次面向专业投资者公开发行不超过人民币30亿元（含30亿元）的公司债券已经深圳证券交易所审核通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2020]3042号）。

（二）本期公司债券发行的基本情况和基本条款

1、发行主体：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司。

2、债券名称：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

3、发行规模及分期情况：本次债券发行总规模不超过人民币30亿元（含30亿元），分期发行。本期债券为首期发行，发行规模为不超过17亿元（含17亿元）。

4、债券期限：本期债券分两个品种，品种一为9年期固定利率债券，附第3年末、第6年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为8年期固定利率债券，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，并确定最终发行规模。

5、发行人调整票面利率选择权：对于品种一，发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末调整本期债券第4至6个计息年度的票面利率，在本期债券存续期的第6年末调整本期债券第7至9个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期的第3个、第6个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。对于品种二，发行人有权决定在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后3年的票面利率，发行人将于本期债券的第5个计息年度付息日前的第20个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

6、投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按票面金额全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

则视为继续持有本期债券并接受上述调整。发行人将按照深交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

7、回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告之日起5个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。

8、起息日：2020年12月4日。

9、利息登记日：按照深交所和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司的相关规定办理。

10、付息日：本期债券品种一的付息日为2021年至2029年每年的12月4日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的12月4日；若投资者在第6年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2026年每年的12月4日。本期债券品种二的付息日为2021年至2028年每年的12月4日，若投资者在第5年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的12月4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，顺延期间兑付款项不另计利息。）

11、兑付日：本期债券品种一的兑付日为2029年12月4日，若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2023年12月4日；若投资者在第6年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2026年12月4日。本期债券品种二的兑付日为2028年12月4日，若投资者在第5年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2025年12月4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，顺延期间兑付款项不另计利息。）

12、付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。

13、发行方式与发行对象：本期债券以公开方式发行，发行对象为符合相关法律法规规定的专业投资者。

14、配售规则：主承销商根据簿记建档结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

原则：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对认购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率；申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。发行人和主承销商有权决定本期债券的最终配售结果。

15、债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

16、发行价格：本期债券按面值平价发行。

17、还本付息方式：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。对于品种一，若债券持有人在本期债券存续期的第3年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第3年的利息在投资者回售支付日一起支付；若债券持有人在本期债券存续期的第6年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第6年的利息在投资者回售支付日一起支付。对于品种二，若债券持有人在本期债券存续期的第5年末行使回售选择权，回售部分债券的票面面值加第5年的利息在投资者回售支付日一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

18、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。

19、担保方式：本期债券无担保。

20、信用级别及资信评级机构：经中诚信国际综合评定，发行人主体信用级别为AAA级，本期债券信用级别为AAA级。

21、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司。

22、联席主承销商：国泰君安证券股份有限公司、海通证券股份有限公司。

23、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券面向符合相关法律法规规定的专业投资者公开发行，采取网下面向专业投资者询价配售的方式，由发行人与主承销商根据询价情况进行债券配售。本期债券不向公司原股东优先配售。

24、募集资金用途：本期债券募集资金不超过17亿元（含17亿元），拟全部用于偿还有息债务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

25、募集资金专项账户：发行人开设募集资金专项账户和偿债保障金专户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。

26、质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，发行人拟向债券登记机构申请质押式回购安排。

27、承销方式：本期债券由主承销商负责组建承销团，采取余额包销方式承销。

28、上市安排：本期发行结束后，发行人将尽快向深圳证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

29、拟上市交易场所：深圳证券交易所。

30、税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期公司债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

三、本期发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告日期	2020年12月1日
发行首日	2020年12月3日
发行期限	2020年12月3日至2020年12月4日

2、本期债券上市安排

发行结束后，公司将尽快向深交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

四、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

住所：青岛市市南区澳门路121号甲

法定代表人：邢路正

联系人：姜毅

办公地址：青岛市崂山区海尔路166号

联系电话：0532-85785831

传真：0532-66776960

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、常卿云

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

（三）联席主承销商

1、国泰君安证券股份有限公司

名称：国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：贺青

联系人：雷磊、孟德敏、王静远

联系电话：021-38675953、021-38632621

传真：021-50688712

2、海通证券股份有限公司

名称：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

联系人：杜晓晖、周俊勇、耿云、陈洋洋、任锡德、尹晶、孙恺

联系电话：010-88027267

传真：010-88027190

（四）律师事务所

名称：山东德衡律师事务所

住所：青岛市市南区香港中路 2 号海航万邦中心 34 层

负责人：姜保良

联系人：王隽

联系电话：0532-83896009

传真：0532-83895959

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（五）会计师事务所

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

经办会计师：董洪军、胡彦霞、赵君

办公地址：山东省青岛市市南区泰州五路一号西楼

联系电话：0532-55769125

传真：0532-85839908

（六）资信评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：闫衍

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

经办人：宋丹丹

电话：021-60330988

传真：021-60330991

（七）申请上市的证券交易场所

名称：深圳证券交易所

法定代表人：王建军

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号

电话：0755-88668888

传真：0755-88666149

（八）公司债券登记机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人：周宁

住所：深圳市福田区莲花街道深南大道 2012 号深圳证券交易所广场 25 楼

电话：0755-25938000

传真：0755-25988122

（九）主承销商/簿记管理人收款银行信息

银行账户：华泰联合证券有限责任公司

开户行：中国工商银行深圳分行振华支行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

账号：4000010229200147938

大额支付系统号：102584002170

五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

发行人根据其聘请的与本期发行有关的中介机构、相关人员的书面确认及在作出合理及必要的查询后确认，截至2020年6月末：

华泰联合证券及母公司华泰证券股份有限公司持有发行人及其下属公司证券情况如下：金融创新部持有青岛中程（300208.SZ）175,100股，证券投资部持有青岛中程（300208.SZ）100股。

除此之外，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人、负责人及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

六、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。

（三）债券持有人会议按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议对全体债券持有人具有约束力。

（四）发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在深交所和/或经监管部门批准的其他交易场所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第二节 风险因素

投资者在评价和购买发行人本期发行的公司债券时，除本募集说明书所载其他各项资料外，还应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

一、本期债券的投资风险

（一）利率风险

由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融货币政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。由于本期公司债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，公司将积极申请在深交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在深交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在深交所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营情况和财务状况良好。在债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人难以如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期公司债券偿债安排所特有的风险

公司拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现能力、多元化融资渠道以及

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

良好的银企关系保障本期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，公司自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（五） 资信风险

发行人目前资产质量和流动性良好，现金获取能力较强，能够按时偿付债务本息，且发行人在最近三年一期与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何重大违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期兑付。

（六） 信用评级级别变化的风险

经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。发行人无法保证主体信用等级和本期债券的信用等级在本期债券存续期内不会发生负面变化。如果发行人的主体信用等级和/或本期债券的信用等级在本期债券存续期内发生负面变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至导致本期债券无法在深交所进行上市交易。

二、发行人的相关风险

（一） 财务风险

1、负债规模较高风险

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产 17,412,116.34 万元，总负债 11,154,587.56 万元，资产负债率为 64.06%；截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产 20,179,831.46 万元，总负债 13,376,770.03 万元，资产负债率 66.29%；截至 2019 年 12 月 31 日，发行人总资产 24,245,689.40 万元，总负债 15,996,468.40 万元，资产负债率 65.98%，扣除公益性资产的资产负债率为 70.25%。发行人资产负债率略高，可能对发行人偿债能力存在不利影响。

2、金融资产公允价值波动风险

2017-2019 年及 2020 年 6 月末，发行人持有的以公允价值计量且其变动计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

入当期损益的金融资产分别为929,321.07万元、228,387.36万元、324,197.41万元和542,524.58万元，占总资产的比例分别为5.34%、1.13%、1.34%和2.17%。2017-2019年及2020年1-6月由于二级市场波动确认公允价值变动损益31,069.76万元、-28,705.07万元、65,713.33万元和29,007.04万元，波动较大。发行人自2015 年度起开展二级市场投资业务，主要投资方向为上市股票，二级市场资本工具价格受到宏观经济走势、国家政策、投资者心理预期等多个因素影响，未来价格可能会发生大幅波动，将可能持续影响发行人盈利能力。

3、存货余额较大的风险

2017-2019 及 2020 年 6 月末，发行人存货余额分别为 841,752.79 万元、828,980.23万元、1,165,259.48万元和1,300,652.18万元，占总资产的比重分别为4.83%、4.11%、4.81%和 5.20%，存货占总资产比重较高。发行人存货主要是土地开发成本、土地使用权以及房地产开发产品。由于房地产项目建设周期较长，存货短期内无法快速变现，因此较高的存货占比将导致发行人短期偿债能力受到影响。

4、其他应收款回收风险

2017-2019及2020年6月末，发行人其他应收款分别为2,669,572.56万元、2,924,253.86万元和3,362,412.08万元和3,201,879.39万元，占资产总额的比例分别为15.33%、14.49%、13.87％和12.79%。其他应收款是发行人流动资产中比重较大的资产科目，其中主要为与红岛财政局、青岛市财政局等政府单位在土地开发业务时产生的往来款项及光伏项目产生，此外还有部分因资金周转金业务产生。发行人 2019 年末其他应收款中扣除应收利息及应收股利部分剩余账面余额为 3,142,530.22 万元，其中 1,953,598.07 万元主要为应收政府部门及关联公司的款项及部分保证金，未计提坏账准备。如未来青岛市财政水平出现重大不利变动或发行人对外投资不能按时收回，可能会对发行人其他应收款的及时回款产生不利影响。

5、经营活动产生的现金流不稳定的风险

2017-2019年及2020年1-6月，发行人经营活动现金流入分别为667,025.06万元、1,287,266.70万元、1,691,581.18万元和726,091.39万元，经营活动产生的现金

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

净流量分别为64,356.35万元、44,778.25万元、124,940.32万元和113,117.09万元。发行人业务中存在金融业务及贸易业务，资金占用规模较大。未来，随着发行人各业务规模的进一步扩大，现金流趋于稳定，发行人经营活动产生的现金流量净额将可能上升。在本期债券存续期内，若发行人资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将对本期债券的本息兑付造成不利影响。

6、投资收益占比较大的风险

发行人报告期内投资收益占比较大。2017-2019年及2020年1-6月，发行人投资收益金额分别为145,946.90万元、150,079.46万元、236,243.37万元和122,778.35万元，占营业收入比例分别为20.47%、12.86%、17.82%和16.74%，占比较大。2018年及2019年发行人投资收益主要是发行人处置金融资产及理财收益等。发行人股权转让及处置金融资产和理财收益所形成的投资收益存在一定的波动性，进而影响发行人整体的盈利能力，从而影响公司未来的偿债能力。

7、所有权受限制的资产金额较大的风险

截至2020年6月末，发行人所有权受到限制的资产的账面价值为2,234,388.85万元，占2019年末总资产比例为9.22%，占2019年末净资产比例为27.09%。其中，受限流动资产为424,889.85万元，受限非流动资产为1,809,499.00万元。发行人受限资产可能对公司资产流动性造成不利影响，进而影响公司未来偿债能力。

8、对外担保代偿风险

截至2019年末，发行人对外担保（不包含发行人金融业务中涉及到的对外担保业务，下同）余额总计249,236.00万元，占2019年末总资产和净资产比例分别为1.03%和3.02%；截至2020年6月末，发行人对外担保余额总计212,456.63万元，占2019年末总资产和净资产比例分别为0.88%和2.58%，较2019年末减少36,779.37万元，降幅14.76%。发行人对外担保存在未来的代偿风险。

9、应付债券集中兑付的风险

发行人应付债券规模较大，存续债券将陆续于2020-2028年兑付。截至2019年末，发行人债券余额487.83亿元。如本期债券成功发行，在本期债券存续期内，发行人面临一定的应付债券集中兑付风险。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二） 经营风险

1、金融业务波动风险

发行人自 2014 年以来加大对金融业务的投资，2017-2019 年及 2020 年 1-6 月金融业务收入分别为 195,570.62 万元、369,810.59 万元、433,534.80 万元和 197,012.52 万元，占营业收入比重分别达到 27.43%、31.68%、32.69%和 26.86%万元。金融业务受宏观经济以及货币政策的影响较大，目前宏观经济增速放缓，金融业务可能面临一定的坏账风险，进而对发行人净利润造成一定的负面影响。

2、市场环境风险

报告期内，金融业务收入、贸易业务收入、光伏发电业务收入、房地产业务收入是发行人营业收入的主要来源。其中，房地产及金融业务受国家宏观政策、市场环境变化以及项目开发周期的影响较大。

3、区域性风险

发行人目前主要的收入来源主要集中在青岛市的区域范围内。青岛市作为全国 15 个副省级城市之一和我国东部沿海中心城市之一，拥有优越的区位条件、旅游资源、港口资源以及良好的经济基础，目前发展势头良好。由于发行人收入来源的集中性，将来若区域性宏观经济状况发生显著变动，会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

4、竞争性风险

基础设施领域投资主体逐步多元化，越来越多的社会资本加入发电、水处理项目投资等领域的竞争，特别是随着《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》中的 36 条具体措施的实施，发行人在上述相关领域的经营将面临更大的竞争。

5、行业周期性风险

基础设施建设的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响城市基础设施建设的需求，因此宏观经济周期对行业影响显著，发行人存在一定的行业周期性风险。

6、诉讼及仲裁风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人从事城市基础设施建设业务易产生诉讼、仲裁等纠纷，可能对本期公司债券发行构成不利影响。

7、资产划转风险

2017 年 3 月 14 日，发行人将下属子公司旅游集团 40%股权无偿划转至青岛市国资委。划转完成后，发行人在旅游集团的持股比例变为 11%，并失去对其的控制。2018 年 1 月 26 日，发行人与旅游集团签订协议书，将青岛城投部分子公司股权及资产无偿划转至旅游集团。2019 年 8 月 1 日，发行人与青岛水务集团有限公司达成协议，将发行人子公司环境能源公司 95%股权、青岛开投环保投资有限公司 100%股权、青岛海湾中水有限公司 33%股权、团岛污水处理厂 100%股权划出，与青岛水务集团有限公司部分下属公司进行资产重组，上述资产重组完成后，青岛城投持有重组完成后的青岛城投环境能源有限公司 5%的股权。根据 2020 年 4 月 20 日青岛市国资委《关于将双星集团有限责任公司股权划转青岛城市建设投资（集团）有限责任公司的通知》（青国资委【2020】49 号），青岛市国资委将双星集团有限责任公司（以下简称“双星集团”）100%国有股权无偿划转给发行人，由发行人对双星集团履行出资人职责。根据青岛市国资委《关于无偿划转青岛农村商业银行股份有限公司股权的批复》（青国资委〔2020〕28 号），青岛市国资委原则同意将青岛国际机场集团有限公司持有的青岛农村商业银行股份有限公司 5 亿股股权无偿划转发行人。本次划转完成后，发行人将持有青岛农村商业银行股份有限公司 5 亿股股份，占总股本的 9%。

发行人作为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会控股的国有独资公司，在实际经营过程中会受到国资委有关企业重组兼并破产及资产负债划转等决定的影响，如未来青岛市国资委无偿划转青岛城投的资产，可能会对本期债券的偿还产生不利影响。

8、光伏项目投资风险

光伏业务为发行人 2016 年新增业务，近三年一期收入分别为 66,719.84 万元、98,592.96 万元、98,506.09 万元和 72,488.37 万元，占收入比重分别为 9.36%、8.45%、7.43%和 9.88%。公司所投资的光伏项目，其发电和运营受到政府监管，包括新建光伏电站的审批、上网电价、输配电量及电能质量和环境保护等方面。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我国未来出台各项影响电力市场的政策和法规可能会对公司的业务和运营造成负面影响，限制公司在现有市场和目标市场开展业务的能力，影响公司的财务状况和经营业绩。

（三） 管理风险

1、项目管理风险

发行人从事的建设类业务投资规模大，运作周期较长，如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能影响项目进展速度和现金流回笼速度。同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

2、安全生产风险

公司成立以来未发生违反安全和环保法律、法规的行为，未发生重大安全和环境污染事故。如果公司出现安全生产或环保方面的意外事件，将可能对公司的生产经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致生产经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全生产要求或环境保护法律法规，公司可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全生产和环保的要求，这将可能导致公司的运营成本上升。

（四） 政策风险

1、宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性，若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度减少，从而可能对发行人的业务规模产生不利影响。

2、房地产政策调整的风险

目前房地产调控正处于关键时期，未来房价走势主要受政策调控影响，预期未来房地产市场将在一定范围内呈现不确定性，进而影响发行人收入及利润。

3、地方政府政策波动风险

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人作为青岛市的国有独资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的同时，也获得了许多政府政策支持，如果未来地方政府对公司的支持力度发生变化，或者国家宏观政策对于地方政府的相关政策发生变化，都将在一定程度上影响公司的运营和发展。

4、行业政策波动风险

发行人受国家产业政策影响较大，如果国家在行业法规、行业投融资体制、产业发展指导意见等相关政策方面做出不利于发行人发展的调整，可能会影响发行人的业务发展，进而影响发行人偿债能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

发行人聘请了中诚信国际对本期公司债券发行的资信情况进行评级。根据中诚信国际出具的《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字【2020】3751D 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

二、信用评级报告的主要事项

（一）基本观点

中诚信国际评定青岛城市建设投资（集团）有限责任公司（以下简称“青岛城投”或“公司”）主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定；评定“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”的债项信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了青岛市良好的区域经济实力、政府的有力支持、公司多元化的业务发展以及良好的投资收益等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到债务规模增长较快、经营性业务盈利能力较弱、资产流动性弱及宏观经济增速放缓等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（二）正面

1、良好的区域经济环境。青岛市经济实力较强，2017~2019 年，青岛市分别实现地区生产总值 11,037.28 亿元、10,949.38 亿元和 11,741.31 亿元，按可比价格计算，分别较上年增长 7.5%、6.5%和 6.5%，良好的区域经济能为公司发展提供一定的保障。

2、政府的有力支持。作为青岛市最重要的国有资产管理和基础设施投资运营主体，公司地位稳固，在资产划拨、资金注入和财政补贴等方面得到了青岛市人民政府的大力支持。

3、业务收入多元化。公司作为青岛市人民政府主要的国有资产管理和基础设施投资运营主体，形成了土地开发整理、基础设施建设、金融服务、房地产开发、光伏发电、贸易等业务板块，收入结构分散，抗风险能力较强。

4、投资收益规模较大。公司的投资收益主要来自于持有的金融资产获得收益和处置持有的部分股权获得的收益，2017~2019 年及 2020 年 1~6 月，公司投

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资收益分别为 14.59 亿元、15.01 亿元、23.62 亿元和 12.28 亿元，规模相对较大且保持增长趋势。

（三）关注

1、债务规模增长较快。随着公司业务的持续发展，公司对外融资需求持续增加，债务规模增长较快，2017~2019 年及 2020 年 6 月末，公司总债务规模分别为 824.09 亿元、1,050.94 亿元、1,278.81 亿元和 1,330.07 亿元。

2、经营性业务盈利能力较弱。受期间费用规模较大影响，公司的经营性业务利润表现不佳，2017~2019 年及 2020 年 1~6 月，公司的经营性业务利润分别为-5.03 亿元、1.96 亿元、-9.61 亿元和-3.50 亿元。

3、资产流动性弱。截至 2019 年末，公司在建工程 381.68 亿元，其中 206.29 亿元系承接基础设施建设项目而形成的公益性资产，一定程度上影响了公司整体资产的流动性，未来处置情况需关注。

4、宏观经济增速放缓，公司类金融业务经营风险增大。近期国内宏观经济增速放缓，国内中小企业总体经营环境不佳，公司主营的融资担保、小额贷款和融资租赁等类金融业务所面临的信用风险和系统性风险有所增加。

（四）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信国际评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信国际将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信国际将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本期评级报告出具之日起，中诚信国际将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信国际并提供相关资料，中诚信国际将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

中诚信国际的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约定在中诚信国际网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信国际将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）公司获得授信情况

发行人资信状况良好，至 2020 年 6 月末，发行人各类金融机构可用融资额度总额达 1,308.49 亿元，尚未使用授信额度为 533.91 亿元。其中，银行授信总额为 572.76 亿元，尚未使用授信额度为 324.01 亿元。

发行人具有良好的资信状况，发行人报告期内各期债务均足额按时还本付息。

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生业务往来时，均严格遵守合同约定，未发生过违约现象。

（三）报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人尚在存续期内的债券类融资明细如下：

单位：万元、年、%

种类	债券简称	发行人	余额	期限	起息日	票面利率
超短期融资券						
SCP	20 青岛城投 SCP002	城投集团	140,000.00	0.45	2020-06-29	1.98
SCP	20 青岛城投 SCP001	城投集团	100,000.00	0.46	2020-06-12	1.99
定向工具						
PPN	19 青岛城投 PPN003	城投集团	100,000.00	5	2019-04-29	5.13
PPN	19 青岛城投 PPN002	城投集团	100,000.00	5	2019-03-19	4.99
PPN	19 青岛城投 PPN001	城投集团	100,000.00	5	2019-03-05	4.85
PPN	18 青岛城投 PPN002	城投集团	200,000.00	3	2018-04-23	5.66
PPN	18 青岛城投 PPN001	城投集团	200,000.00	3	2018-03-16	5.98
PPN	15 青岛城投 PPN001	城投集团	100,000.00	5	2015-12-04	4.40
PPN	20 青岛城乡 PPN001	融资租赁	50,000.00	3+2	2020-04-29	3.58
中期票据						

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中期票据（永续）	18 青岛城投 MTN001	城投集团	200,000.00	3+N	2018-09-28	5.36
中期票据（永续）	16 青岛城投 MTN001	城投集团	150,000.00	5+N	2016-05-11	4.42
中期票据	19 青岛城投 MTN002	城投集团	150,000.00	5	2019-04-25	4.75
中期票据	19 青岛城投 MTN001	城投集团	150,000.00	5	2019-03-25	4.38
一般公司债						
一般公司债（永续）	20 青城 Y1	城投集团	280,000.00	5+N	2020-04-29	3.68
一般公司债（永续）	18 青城 Y4	城投集团	100,000.00	5+N	2018-12-07	5.17
一般公司债（永续）	18 青城 Y2	城投集团	200,000.00	5+N	2018-10-30	5.50
一般公司债	20 青城 G4	城投集团	50,000.00	7	2020-04-08	3.75
一般公司债	20 青城 G3	城投集团	40,000.00	5+3	2020-04-08	3.38
一般公司债	20 青城 G2	城投集团	130,000.00	5+3	2020-03-05	3.45
一般公司债	20 青城 G1	城投集团	150,000.00	5+3	2020-01-16	3.88
一般公司债	19 青城 G2	城投集团	150,000.00	5+3	2019-10-31	4.22
一般公司债	19 青城 G1	城投集团	80,000.00	5+3	2019-10-14	3.95
一般公司债	18 青城 05	城投集团	150,000.00	5+5	2018-11-20	4.38
一般公司债（永续）	19 青控 Y1	金控集团	100,000.00	3+N	2019-12-24	5.50
一般公司债	19 青控 02	金控集团	100,000.00	3+2	2019-07-23	3.82
一般公司债	20 青租 01	融资租赁	50,000.00	3+2	2020-02-27	4.02
非公开公司债						
非公开公司债	19 青城 01	城投集团	200,000.00	3+2	2019-09-18	4.07
非公开公司债	18 青城 03	城投集团	175,000.00	3+2	2018-07-26	5.60
非公开公司债	18 青城 02	城投集团	25,000.00	5	2018-05-02	6.00
非公开公司债	18 青城 01	城投集团	95,000.00	3+2	2018-05-02	5.65
非公开公司债	17 青城 02	城投集团	200,000.00	5+3	2017-10-31	5.66
非公开公司债	17 青城 01	城投集团	100,000.00	3+2	2017-10-31	5.35
非公开公司债	16 青建投	城投集团	300,000.00	5+3	2016-10-19	3.68
非公开公司债	19 青控 03	金控集团	50,000.00	3	2019-07-25	4.40
非公开公司债	19 青控 01	金控集团	250,000.00	3	2019-05-07	4.80
非公开公司债	20 青租 02	融资租赁	100,000.00	3+2	2020-06-23	4.30
非公开公司债	19 青租 02	融资租赁	150,000.00	3+2	2019-11-28	4.68
非公开公司债	19 青租 01	融资租赁	80,000.00	3	2019-10-30	4.95
资产支持证券						
ABS	青城 8A1 青城 8A2 青城 8A 青城 8 次	融资租赁	121,208.00	1.39 2.40 2.88 5.64	2020-06-02	4.80 5.60 6.30 -
ABS	PR 青 7A1 青城 7A2 青城 7A3	融资租赁	70,800.75	1.70 2.70 2.96 4.71	2019-12-13	5.80 6.40 6.70 -

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	青城 7 次					
ABS	PR 青 6A1 青城 6A2 青城 6A3 青城 6 次	融资租赁	84,319.60	1.66 2.42 3.17 4.67	2019-09-27	5.80 6.30 6.60 -
ABS	青城 5A1 PR 青城 5A PR 青城 5B 青城 5B 青城 5 次	融资租赁	50,933.00	0.68 1.68 2.93 3.18 4.43	2019-04-23	6.10 6.30 6.50 7.20 -
ABS	PR 青城 A 青城优 B 青城次级	融资租赁	21,744.80	2.02 2.27 2.27	2018-12-14	6.50 7.20 -
ABS	PR 青城 3A1 PR 青城 3A2 PR 青城 3A3 青城 3 次	融资租赁	9,156.50	0.87 1.87 2.87 2.87	2018-02-08	6.20 6.30 6.50 -
ABS	青城租 A1 PR 租 A2 PR 租 A3 PR 租 A4 青城租 A5 青城租次	融资租赁	13,299.40	0.38 1.38 2.38 3.38 4.38 4.38	2017-05-10	5.20 5.40 5.60 5.80 5.80 -
ABS	PR 青租 01 PR 赁 02 PR 青租 03 PR 青租 04 PR 青租 05 青租赁次	融资租赁	5,200.40	0.46 1.46 2.46 3.46 4.55 4.55	2016-08-11	3.70 3.90 4.10 4.30 4.40 -
境外债						
境外债	平安债	香港国际	205,500.00	3	2020-04-27	3.99
境外债	超越债 2 期	香港国际	205,500.00	3	2019-11-11	3.90
境外债	超越债 1 期	香港国际	205,500.00	5	2019-10-08	4.00
境外债	幸福债	香港国际	342,500.00	5	2017-12-04	4.25
境外债	幸福债	香港国际	205,500.00	3	2017-12-04	3.75
境外债	绿岛债	香港国际	205,500.00	10	2015-02-12	5.95

报告期内，已发行债券不存在延迟支付本息的情况。

（四）最近三年及一期公司的主要财务指标

表 3-1：主要财务指标

项目	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动比率（倍）	2.13	2.26	2.17	2.93
速动比率（倍）	1.84	1.99	1.91	2.59
资产负债率（%）	64.46	65.98	66.29	64.06
营业总收入（万元）	733,344.08	1,326,013.14	1,167,231.03	713,096.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利润总额（万元）	119,442.24	188,360.29	140,025.75	123,502.83
净利润（万元）	83,799.29	127,092.47	100,666.54	72,886.25
应收账款（万元）	621,615.43	528,661.45	374,240.54	246,421.24
其他应收款（万元）	3,201,879.39	3,362,412.08	2,924,253.86	2,669,572.56
债务资本比率（%）	58.27	59.57	59.11	54.05
净利率（%）	11.43	9.58	8.62	10.22
平均总资产回报率（%）	1.39	2.86	2.90	2.36
EBITDA（万元）	341,026.76	640,002.40	516,968.34	369,909.82
EBITDA 全部债务比（倍）	0.03	0.05	0.05	0.05
EBITDA 利息倍数（倍）	1.52	1.35	1.27	1.45
应收账款周转率（次/年）	1.27	2.94	3.76	4.30
存货周转率（次/年）	0.47	0.98	0.96	0.55

注：各指标的具体计算公式如下：

1、流动比率=流动资产/流动负债；

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；

4、债务资本比率=全部债务/（全部债务+净资产）×100%；

5、净利率=净利润/营业收入×100%；

6、平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）×2×100%，其中利息支出为费用化和资本化利息之和；

7、EBITDA=利润总额+费用化利息支出+折旧+摊销；

8、EBITDA全部债务比= EBITDA/全部债务；

9、EBITDA利息倍数= EBITDA/（费用化利息支出+资本化利息支出）；

10、应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

11、存货周转率=营业成本/平均存货；

12、2020年1-6月相关指标未年化。

（五）失信被执行人情况

截至募集说明书签署之日，发行人及其子公司未被列入失信被执行人名单。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本期债券未设置增信机制。

二、偿债计划

本期债券的起息日为2020年12月4日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次。对于品种一，2021年至2029年每年的12月4日为上一计息年度的付息日，若投资者在本期债券第3年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2023年每年的12月4日；若投资者在本期债券第6年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2026年每年的12月4日。对于品种二，2021年至2028年每年的12月4日为上一计息年度的付息日，若投资者在本期债券第5年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2021年至2025年每年的12月4日。（如遇非交易日延至其后的第1个交易日；顺延期间不另计利息）。

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本期债券偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的收入及利润。2017年-2019年，发行人营业总收入分别为713,096.44万元、1,167,231.03万元和1,326,013.14万元；利润总额分别为123,502.83万元、140,025.75万元和188,360.29万元，可覆盖本期债券年度利息，因此发行人的营业收入和利润是发行人按期还本付息的主要资金来源。发行人将根据本期债券本息的到期兑付安排制定年度资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期还本付息。

此外，公司经营情况良好，运作规范，具有广泛的融资渠道和较强的融资能力。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

1、外部融资渠道

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人作为青岛市主体评级为 AAA 的国有大型企业，与多家银行保持合作关系。截至 2020 年 6 月末，发行人尚未使用的银行授信额度为 3,240,113.02 万元，外部融资渠道畅通，必要时可从银行等金融机构获取贷款或在资本市场进行债务融资，为本期债券本息的偿还提供支持。

2、资产变现

截至 2020 年 6 月末，发行人流动资产余额为 950.83 亿元，不含存货的流动资产余额为 820.77 亿元，主要由货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收账款、预付款项、其他应收款及其他流动资产构成。其中货币资金为 1,651,633.20 亿元，占流动资产比例为 17.37%。若发行人发生不能按期足额偿付本期债券本息的情形时，上述资产可迅速变现，为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

五、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期的应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

（六）专项偿债账户

公司设立了本期债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本息的按时足额支付。本公司承诺在本期债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本期债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、发行人违约责任

为保证按期足额偿付本期债券，发行人制定了相应的偿债计划和保障措施。此外，公司债券投资者还可以依据法律、法规及中国证监会、深圳证券交易所等机构相关自律规则的规定、本募集说明书的约定，以公司债券持有人会议的形式行使有关权利。

发行人保证按照本期债券发行条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金，若发行人不能按时支付本期债券利息或本期债券到期不能兑付本金，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行索赔。如果债券受托管理人未按债券受托管理协议履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人索赔，并追究债券受托管理人的违约责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

法定代表人：邢路正

统一社会信用代码：91370200675264354K

设立日期：2008 年 5 月 23 日

注册资本：人民币 690,000 万元

住所：青岛市市南区澳门路 121 号甲

信息披露事务负责人：姜毅

电话：0532-85785831

传真：0532-66776960

所属行业：根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引》，公司属于综合类。

公司网址：http：//www.qdct.cn/

经营范围：城市旧城改造及交通建设；土地整理与开发；市政设施建设与运营；政府房产项目的投资开发；现代服务业的投资与运营；经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资与经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、发行人历史沿革情况

发行人成立于 2008 年 5 月 23 日，系经《青岛市人民政府关于组建政府投资类公司的通知》（青政发〔2008〕11 号）批准，由青岛市国资委以青岛东奥开发建设集团公司、青岛开发投资有限公司、青岛市城市建设投资中心依法占有使用的净资产出资，注册资本为 30 亿元。山东大信会计师事务所有限公司于 2008 年 5 月 23 日出具鲁大信内验字（2008）第 01003 号《验资报告》审验，截至 2008 年 2 月 29 日，青岛开发投资有限公司净资产为 582,392,963.62 元，青岛东奥开发建设集团公司净资产为 2,450,972,807.39 元，青岛市城市建设投资中心净资产为 41,125,071.10 元，合计 3,074,490,842.11 元，其中超过注册资本 74,490,842.11 元转入资本公积。

根据青国资委【2018】34 号青岛市政府国资委关于本公司转增注册资本暨

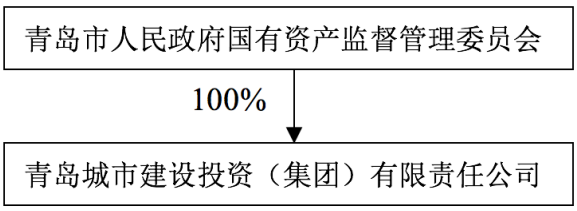
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

修改公司章程的批复，同意发行人将资本公积转增注册资本，增加实收资本 3,900,000,000.00 元，减少资本公积 3,900,000,000.00 元。该事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分所审验，并出具信会师青报字【2018】第 20774 号专项审计报告。截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本为人民币 690,000.00 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人的注册资本和股权结构未发生变化，实际控制人为青岛市国资委。

三、发行人控股股东及实际控制人情况

发行人是由青岛市人民政府授权青岛市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司。青岛市人民政府国有资产监督管理委员会持有发行人 100%股权，是发行人的控股股东和实际控制人。发行人股权结构图如下：



报告期内发行人控股股东及实际控制人无变化。

四、报告期内重大资产重组情况

发行人报告期内不存在重大资产重组情况。

五、发行人的重要权益投资情况

报告期内，发行人控股、参股公司情况如下：

（一） 控股公司

截至 2020 年 6 月 30 日，发行人控股一级子公司基本情况如下：

表 5-1：2020 年 6 月 30 日发行人控股一级子公司基本情况

单位：万元、%

序号	单位名称	业务性质	注册资本	持股比例	是否并表
1	青岛开发投资有限公司	综合性投资公司	27,739.00	100.00	是
2	青岛胜通海岸置业发展有限公司	房地产开发	10,000.00	51.00	是
3	青岛鸿鹰投资置业有限公	房地产开发	1,000.00	50.00	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	司（注 1）		（万美元）		
4	山东省青岛第一国际学校	教育保障	10.00	100.00	是
5	青岛城投路桥投资发展有限公司	市政设施投资、建设、运营管理	10,000.00	100.00	是
6	青岛城投企业发展有限公司（注 2）	物业服务	201,000.00	100.00	是
7	青岛红岛开发建设集团有限公司	房地产开发	5,000.00	80.00	是
8	青岛城投置地发展有限公司	房地产开发	10,000.00	100.00	是
9	青岛绿洲湿地开发有限公司	房地产开发	5,000.00	100.00	是
10	青岛红岛文化艺术中心发展有限公司	文化中心建设及运营	5,000.00	100.00	是
11	华青发展（控股）集团有限公司	综合性投资公司	100.10（万港币）	100.00	是
12	香港国际（青岛）有限公司	国际贸易	1,329.00（万美元）	100.00	是
13	青岛城投金融控股集团有限公司	资产投资与运营	250,000.00	100.00	是
14	青岛城投地产投资控股（集团）有限公司	房地产开发	50,000.00	100.00	是
15	青岛城乡社区建设投资集团有限公司	城镇化建设投资	200,000.00	100.00	是
16	青岛城投文化产业有限公司	文化、教育产业运营	60,000.00	100.00	是
17	青岛城投实业投资（集团）有限公司	以自有资金投资	135,713.00	73.68	是
18	青岛城投海外发展有限公司（注 2）	以自有资金对外投资	5,000.00	100.00	是
19	青岛城投鳌山湾置业有限公司	土地开发整理	350,200.00	57.17	是
20	青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司	工程建设	100,000.00	100.00	是
21	青岛龙教置业有限公司	房地产开发	1,000.00	100.00	是
22	青岛市城市建设投资中心（注 3）	城建项目投资、合资或合作	23,452.00	100.00	否
23	青岛东奥开发建设集团公司（注 3）	奥运项目开发建设管理服务	9,408.00	100.00	否
24	青岛城投科技发展有限公司	电子产品、生物科技领域内的技术开发	5000.00	100.00	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

25	青岛城投新城开发建设有限公司	城市旧城改造及交通建设、土地整理与开发	1,000.00	100.00	是
26	青岛城投教育投资有限公司	教育产业的投资、管理及受托运作企业股权的收购、兼并、托管	3,800.00	100.00	是
27	青岛中宏置业有限公司	房地产开发	5,800.00	100.00	是
28	青岛航空控股有限公司	航空客货运、航空器维修维护、航空旅游、航材销售、航空人员培训	10,000.00	100.00	是
29	青岛城投创业发展集团有限公司	以自有资金投资	135,000.00	100.00	是

注1：发行人对青岛鸿鹰投资置业有限公司持股比例为50%，为公司第一大股东，公司其余股东持股比例均未超过20%，且与其他股东并非一致行动人，因此发行人在该公司董事会拥有绝对的控制权，符合并表实质性控制的要求。

注2：青岛城投国际控股有限公司于2018年6月19日更名为青岛城投海外发展有限公司，青岛城投实业有限公司于2020年6月8日更名为青岛城投企业发展有限公司。

注3：青岛东奥开发建设集团公司和青岛市城市建设投资中心系非盈利性的事业单位，根据国发（2010）19号文《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》，均未纳入合并财务报表范围。

发行人主要子公司情况如下：

1、青岛开发投资有限公司

青岛开发投资有限公司成立于2001年8月1日，注册资本27,739.00万元，法定代表人为孙明。经营范围包括：承担政府大项目建设的投资任务；进行高科技风险投资；接受市政府授权持有企业国有股权；从事其他国有资本运营活动；经济信息咨询；进出口业务（按青外经贸贸审字〔2002〕174号资格证经营）；房地产开发与销售；物业管理；物业出租、房屋维修；房屋装饰装修。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，青岛开发投资有限公司资产总计571,611.96万元，负债合计118,949.26万元，所有者权益合计452,662.70万元。2019年实现营业收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

8,921.28万元，净利润为13,030.45万元。

截至2020年6月30日，青岛开发投资有限公司资产总计578,402.42万元，负债合计126,397.02万元，所有者权益合计452,005.40万元。2020年1-6月实现营业收入1,395.82万元，净利润为1,142.70万元。

2、青岛胜通海岸置业发展有限公司

青岛胜通海岸置业发展有限公司成立于2002年12月17日，注册资本10,000.00万元，是发行人的控股子公司，持股比例51%，法定代表人为董国富。胜通置业公司主要从事海域围海造地及开发建设（限审批地域内），房地产开发，以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，青岛胜通海岸置业发展有限公司资产总计107,361.55万元，负债合计2,845.88万元，所有者权益合计104,515.67万元。2019年实现营业收入11,285.53万元，净利润为6,498.85万元。

截至2020年6月30日，青岛胜通海岸置业发展有限公司资产总计105,006.99万元，负债合计554.22万元，所有者权益合计104,452.77万元。2020年1-6月实现营业收入0万元，净利润为-62.89万元。

3、青岛城投路桥投资发展有限公司

青岛城投路桥投资发展有限公司成立于2009年4月14日，注册资本10,000.00万元，是发行人全资子公司，法定代表人为崔俊双。路桥发展公司主要承担青岛市道路、桥梁、隧道、轻轨、地铁等大型市政设施的投资、建设、运营管理和相关技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。目前正在负责建设的路桥项目包括新疆路改造项目、青岛海湾大桥（北桥位）青岛端接线工程、环胶州湾高速公路（市区段）拓宽工程等。

截至2019年12月31日，青岛城投路桥投资发展有限公司资产总计1,316,133.20万元，负债合计1,283,681.97万元，所有者权益合计32,451.23万元。2019年实现营业收入572.64万元，净利润为83.32万元。

截至2020年6月30日，青岛城投路桥投资发展有限公司资产总计1,294,710.71

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，负债合计1,262,616.52万元，所有者权益合计32,094.19万元。2020年1-6月实现营业收入0.00万元，净利润为-357.04万元。

4、青岛城投企业发展有限公司

青岛城投企业发展有限公司成立于2008年9月3日，注册资本201,000.00万元，为发行人全资子公司，法定代表人为唐洪岩。青岛城投企业发展有限公司经营范围为批发兼零售预包装食品、散装食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）（食品流通许可证：有效期限以许可证为准）。酒店管理；会议服务；展览展示服务；保洁服务；房产中介服务；物业管理和服务；房屋租赁与场地租赁；企业营销策划；商务信息咨询；代理、制作、发布国内广告业务；以自有资金对外投资；计算机软硬件维护；工程配套建设管理；项目开发建设；生态农业开发，园艺花卉；批发、零售：办公用品、办公设备、办公家具、纸制品、初级农产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛城投企业发展有限公司资产总计282,850.76万元，负债合计81,438.55万元，所有者权益合计201,412.21万元。2019年实现营业收入616.19万元，净利润为287.16万元。

截至2020年6月30日，青岛城投企业发展有限公司资产总计203,268.59万元，负债合计1,827.37万元，所有者权益合计201,441.22万元。2020年1-6月实现营业收入343.65万元，净利润为29.25万元。

5、青岛红岛开发建设集团有限公司

青岛城投红岛地产开发有限公司成立于2009年11月26日，注册资本5,000.00万元，是发行人控股子公司，持股比例80%，公司法定代表人为方欣。于2013年更名为“青岛红岛开发建设集团有限公司”。红岛开发建设公司经营范围为一般经营项目：土地开发整理；房地产开发及经营（凭资质经营）；对旅游项目的投资；道路与土石方工程施工（未取得资质不得经营）；城市基础设施配套施工；建筑工程规划、建筑工程设计；装饰工程；物业管理（凭资质经营）；房屋租赁；资产管理；房屋拆迁（不含工程爆破）；酒店管理。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）

截至2019年12月31日，青岛红岛开发建设集团有限公司资产总计586,939.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万元，负债合计397,623.39万元，所有者权益合计189,315.89万元。2019年实现营业收入27,754.37万元，净利润为20,775.19万元。

截至2020年6月30日，青岛红岛开发建设集团有限公司资产总计597,445.48万元，负债合计408,126.97万元，所有者权益合计189,318.51万元。2020年1-6月实现营业收入0万元，净利润为2.62万元。

6、青岛城投置地发展有限公司

青岛城投置地发展有限公司成立于2008年12月31日，注册资本10,000.00万元，是发行人全资子公司，公司法定代表人为殷淙。城投置地公司经营范围为土地整理；项目开发建设、经营；城市基础设施配套及工程建设（以上项目凭资质等级经营）；房屋销售、租赁；场地租赁经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛城投置地发展有限公司资产总计252,066.91万元，负债合计243,794.03万元，所有者权益合计8,272.88万元。2019年实现营业收入0万元，净利润为1,013.46万元。

截至2020年6月30日，青岛城投置地发展有限公司资产总计259,708.30万元，负债合计250,351.58万元，所有者权益合计9,356.73万元。2020年1-6月实现营业收入160.38万元，净利润为1,083.84万元。

7、华青发展（控股）集团有限公司

华青发展（控股）集团有限公司是发行人在香港子公司，被定位于发行人香港平台资本运作平台的控股公司，注册资本为100.10万港币。

截至2019年12月31日，华青发展（控股）集团有限公司资产总计1,045,655.43万元，负债合计1,023,597.62万元，所有者权益合计22,057.81万元。2019年实现营业收入41,408.30万元，实现净利润12,909.15万元。

截至2020年6月30日，华青发展（控股）集团有限公司资产总计1,028,596.08万元，负债合计989,950.49万元，所有者权益合计38,645.60万元。2020年1-6月实现营业收入13,051.35万元，净利润为5,803.82万元。

华青发展（控股）集团有限公司为发行人境外债资金的实际运作平台。境外

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债发行主体香港国际（青岛）有限公司发行完毕后，会将资金拆借给华青发展（控股）集团有限公司进行对外投资等，并且按照资金的实际占用向华青发展（控股）集团有限公司收取利息费用。

8、香港国际（青岛）有限公司

香港国际（青岛）有限公司是发行人在香港子公司，被定位于发行人香港平台资本运作的平台公司，目前作为发行人境外债的运作平台，注册资本为1,329.00万美元。

截至2019年12月31日，香港国际（青岛）有限公司资产总计1,632,912.79万元，负债合计1,629,283.33万元，所有者权益合计3,629.46万元。2019年实现营业收入66,165.80万元，实现净利润474.90万元。

截至2020年6月30日，香港国际（青岛）有限公司资产总计1,503,522.61万元，负债合计1,497,699.89万元，所有者权益合计5,852.73万元。2020年1-6月实现营业收入32,102.64万元，净利润为2,223.27万元。

9、青岛城投金融控股集团有限公司

青岛城投金融控股集团有限公司系经青岛市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，成立于2014年12月5日。法定代表人为李成刚。注册资本550,000.00万元，发行人100%持股。企业法人营业执照规定经营范围：金融及金融服务性机构的投资与运营、资产管理与基金管理、股权投资及资本运营、证券与基金投资、投资策划与咨询服务，经政府及有关监督机构批准的其他资产投资与运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛城投金融控股集团有限公司资产总计8,560,112.25万元，负债合计6,133,517.05万元，所有者权益合计2,426,595.20万元。2019年实现营业收入526,211.72万元，净利润为81,819.56万元。

截至2020年6月30日，青岛城投金融控股集团有限公司资产总计8,973,517.30万元，负债合计6,479,784.86万元，所有者权益合计2,493,732.44万元。2020年1-6月实现营业收入257,903.21万元，净利润为78,984.87万元。

10、青岛城投地产投资控股（集团）有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

原青岛城投地产投资控股有限公司于2015年12月10日更名为青岛城投地产投资控股（集团）有限公司，注册资本50,000.00万元，法定代表人为卢民，为发行人全资子公司。经营范围包括：以自有资金投资；股权投资；股权投资管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；房地产开发；房地产营销策划；受托代理房地产销售；经济信息咨询（不含金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，青岛城投地产投资控股（集团）有限公司资产总计735,886.42万元，负债合计668,466.20万元，所有者权益合计67,420.22万元。2019年实现营业收入11,912.73万元，净利润为1,837.91万元。

截至2020年6月30日，青岛城投地产投资控股（集团）有限公司资产总计781,992.06万元，负债合计701,555.56万元，所有者权益合计80,436.51万元。2020年1-6月实现营业收入40,387.00万元，净利润为13,257.50万元。

11、青岛城乡社区建设投资集团有限公司

青岛城乡社区建设投资集团有限公司为发行人全资子公司，经青岛市第十五届人民政府第一次市长办公会议和2012年5月16日市政府专题会议决议批准设立，注册资本200,000.00万元，法人代表为崔明寿。经营范围包括：主要从事旧城与旧村改造，土地开发及整理、耕地复垦，城镇社区建设、公共设施建设、相关房地产开发建设，工业园区投资、开发、租赁，现代农业开发，财务管理咨询、投资信息咨询（不含期货、证券）、经济信息咨询，销售沥青、燃料油（仅限重油和渣油）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，青岛城乡社区建设投资集团有限公司资产总计1,816,514.85万元，负债合计282,565.75万元，所有者权益合计1,533,949.09万元。2019年实现营业收入121,731.18万元，净利润为6,943.53万元。

截至2020年6月30日，青岛城乡社区建设投资集团有限公司资产总计1,937,087.35万元，负债合计375,004.78万元，所有者权益合计1,562,082.57万元。2020年1-6月实现营业收入37,356.82万元，净利润为15,364.27万元。

12、青岛城投文化产业有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛城投文化产业有限公司为发行人全资子公司，于2015年10月1日成立，注册资本60,000.00万元，法定代表人为王威，经营范围包括：以自有资金进行投资；企业管理；文化、教育产业运营、管理；职业技能培训；文化艺术展览及策划；文化创意服务；经济信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

截至2019年12月31日，青岛城投文化产业有限公司资产总计296,479.15万元，负债合计225,750.47万元，所有者权益合计70,728.68万元。2019年实现营业收入364万元，净利润为260万元。

截至2020年6月30日，青岛城投文化产业有限公司资产总计320,987.01万元，负债合计248,168.20万元，所有者权益合计72,818.81万元。2020年1-6月实现营业收入54.16万元，净利润为2,090.14万元。

13、青岛城投实业投资（集团）有限公司

青岛城投实业投资有限公司成立于2015年7月31日，于2016年11月更名为青岛城投实业投资（集团）有限公司。法定代表人为徐建军。注册资本为135,713.00万元，发行人73.68%持股。企业法人营业执照规定经营范围包括以自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、证券、期货等相关业务）；企业管理；物业管理；新能源技术开发；经济信息咨询（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；光伏设备、风能设备、环保设备的技术研发、销售；货物及技术的进出口（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的凭许可证经营）；批发：建筑材料、机电设备、钢材、铝材、木材、橡胶制品、化工产品（不含危险品）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2019年12月31日，青岛城投实业投资（集团）有限公司资产总计2,310,225.34万元，负债合计1,203,379.39万元，所有者权益合计1,106,845.95万元。2019年实现营业收入103,373.73万元，净利润为20,929.77万元。

截至2020年6月30日，青岛城投实业投资（集团）有限公司资产总计2,351,809.69万元，负债合计1,226,357.30万元，所有者权益合计1,125,452.39万元。2020年1-6月实现营业收入72,475.40万元，净利润为18,656.62万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

14、青岛城投海外发展有限公司

青岛城投海外发展有限公司成立于2018年3月14日，法定代表人为鞠保轩，注册资本为5,000.00万元，发行人100%持股。企业法人营业执照规定经营范围包括以自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），房地产开发经营，房屋租赁，批发、零售：燃料油（仅限重油渣油，闪点大于61度）、煤炭、焦炭、镍铁、建筑材料、装饰材料（不含油漆）、电工器材、包装制品、钢材、有色金属、化工产品（不含危险品及液氨制冷），企业管理咨询、铁矿石、铁合金、沥青、橡塑制品、家具、木材、木制品、纸制品、电子产品、机械设备、仪器仪表、矿石矿粉、玻璃制品、蔬菜、水果、原粮、机械设备、金银饰品、纺织品，财务信息咨询，仓储服务（不含危险品仓储），经济信息咨询（不含金融、期货、证券），国内货运代理，货物及技术进出口（法律行政法规禁止类项目不得经营，法律行政法规限制类项目许可后经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛城投海外发展有限公司资产总计138,299.80万元，负债合计103,827.02万元，所有者权益合计34,472.78万元。2019年实现营业收入423,469.59万元，净利润为1,954.22万元。

截至2020年6月30日，青岛城投海外发展有限公司资产总计209,432.96万元，负债合计172,443.84万元，所有者权益合计36,989.12万元。2020年1-6月实现营业收入302,291.86万元，净利润为856.35万元。

15、青岛城投鳌山湾置业有限公司

青岛城投鳌山湾置业有限公司成立于 2017 年 1 月 16 日，法定代表人为崔俊双，注册资本 5,000.00 万元，发行人持股比例 100%，主要经营范围土地开发整理、房地产开发与建设、经营管理、土地租赁（以上凭资质经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛青岛城投鳌山湾置业有限公司资产总计350,141.81万元，负债合计87.50万元，所有者权益合计350,054.31万元。2019年公司未实现营业收入，净利润为-87.37万元。利润为负的原因是企业尚未开展业务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至2020年6月30日，青岛青岛城投鳌山湾置业有限公司资产总计350,098.27万元，负债合计0.00万元，所有者权益合计350,098.27万元。2020年1-6月实现营业收入0.00万元，净利润为43.97万元。

16、青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司

青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司成立于 2017 年 5 月 5 日，法定代表人为崔俊双，注册资本 100,000 万元，发行人出资比例 100%。主要经营范围：地基与基础工程；市政工程；人防工程；园林绿化工程；自有房屋租赁；房地产开发；建设工程项目管理；建筑工程；建筑工程技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2019年12月31日，青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司资产总计116,515.61万元，负债合计3,555.32万元，所有者权益合计112,960.29万元。2019年公司未实现营业收入5,165.33万元，净利润为8,559.54万元。

截至2020年6月30日，青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司资产总计115,087.83万元，负债合计778.49万元，所有者权益合计114,309.34万元。2020年1-6月实现营业收入610.60万元，净利润为1,349.05万元。

17、青岛城投科技发展有限公司

青岛城投科技发展有限责任公司成立于2019年4月19日，法定代表人为赵风雷，注册资本5,000万元人民币，发行人出资比例100%。主要经营范围：电子产品、生物科技领域内的技术开发、技术咨询、技术服务；计算机、网络技术开发、技术咨询、技术服务（不得从事互联网信息服务及增值电信业务）；以自有资金对外投资、企业管理咨询（未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。公司主要面向生物医药、电子信息技术、智慧城市基础设施建设等领域，通过直接出资基金或参股基金管理公司的方式进行投资，打造了一只汇聚创投风投、PE、并购基金、产业基金等多类型、多领域的基金组群，盈利来源主要为项目运作投资收益。

截至2019年12月31日，青岛城投科技发展有限公司资产总计617,395.72万元，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负债合计597,804.93万元，所有者权益合计19,590.79万元。2019年公司实现营业收入10.29万元，净利润14,385.73万元。

截至2020年6月30日，青岛城投科技发展有限公司资产总计668,557.37万元，负债合计657,980.55万元，所有者权益合计10,576.82万元。2020年1-6月实现营业收入0.00万元，净利润为-9,013.98万元。

18、青岛城投新城开发建设有限公司

青岛城投新城开发建设有限公司成立于2017年12月18日，法定代表人为方欣，注册资本1,000万元，发行人持股比例100%。主要经营范围：城市旧城改造及交通建设；土地整理与开发；市政设施建设与运营；房屋租赁。

截至2019年12月31日，青岛城投新城开发建设有限公司资产总计270,088.48万元，负债合计35,956.66万元，所有者权益合计234,131.82万元。2019年公司实现营业收入24,698.07万元，净利润8,398.89万元。

截至2020年6月30日，青岛城投新城开发建设有限公司资产总计440,494.97万元，负债合计204,859.60万元，所有者权益合计235,635.38万元。2020年1-6月实现营业收入3,639.38万元，净利润为1,503.55万元。

19、青岛航空控股有限公司

青岛航空控股有限公司成立于2020年4月28日，注册资本10,000.00万元，法定代表人为殷淙。经营范围包括：国内（含港澳台）、国际航空客货运输业务；通用航空业务；航空器及部附件维修和维护、国内外航空公司间代理业务；航空旅游服务、航空食品销售；民用航空器材租赁，工程管理与技术咨询；航材销售；保险兼业代理业务、候机楼服务和经营；航空产业园建设、开发、管理、服务；航空器材及设备的维修；其他航空运输辅助活动；会议及展览服务；物业管理；与航空运输相关的服务业务；航空飞行员、乘务人员、地面飞机维修人员的培训业务；以自有资金投资及投资咨询（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、证券、期货等相关业务）；现代服务业的投资与运营；企业管理及咨询服务；经济信息咨询（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

截至2020年6月30日，青岛航空控股有限公司资产总计401,055.89万元，负债合计201,077.00万元，所有者权益合计199,978.89万元。2020年1-6月实现营业收入0.00万元，净利润为-21.11万元。

20、青岛城投创业发展集团有限公司

青岛城投创业发展集团有限公司成立于 2020 年 6 月 5 日，注册资本 135,000.00 万元，法定代表人为殷淙。经营范围包括：以自有资金投资（需经中国证券投资基金业协会登记；未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；企业管理咨询；经济信息咨询（需经中国证券投资基金业协会登记；未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；商业运营管理；工程技术咨询、技术服务；土地整理；建设工程；货物及技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2020 年 6 月 30 日，青岛城投创业发展集团有限公司资产总计 134,983.50 万元，负债合计 33.75 万元，所有者权益合计 134,949.75 万元。2020 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润为-50.25 万元。

根据 2018 年末政府融资平台名单，发行人下列一级子公司尚未退出政府融资平台名单：青岛东奥开发建设集团公司、青岛开发投资有限公司、青岛城投路桥投资发展有限公司及青岛红岛开发建设集团有限公司。其中青岛东奥开发建设集团公司为事业单位法人，未纳入合并报表范围。除此之外，2019 年末发行人其他三家平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润，以及在发行人合并报表中的占比情况如下：

表 5-2：2019 年发行人三家平台子公司在合并报表中的占比情况

单位：万元、%

公司名称	总资产		所有者权益		营业收入		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
青岛开发投资有限公司	571,611.96	2.36	452,662.70	5.49	8,921.28	0.67	13,030.45	10.25
青岛城投路桥投资发展有限公司	1,316,133.20	5.43	32,451.23	0.39	572.64	0.04	83.32	0.07
青岛红岛开发建设集团有限公司	586,939.27	2.42	189,315.89	2.29	27,754.37	2.09	20,775.19	16.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛开发投资有限公司、青岛红岛开发建设集团有限公司 2019 年净利润占发行人合并报表比重较大；截至 2019 年末，青岛开发投资有限公司对青岛慧鼎置业有限公司、青岛慧典置业有限公司尚余 10%的股权。除此之外，平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润占合并报表的比重均较小。

2018 年末发行人并入合并报表的三家平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润，以及在发行人合并报表中的占比情况如下：

表 5-3：2018 年发行人三家平台子公司在合并报表中的占比情况

单位：万元、%

公司名称	总资产		所有者权益		营业收入		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
青岛开发投资有限公司	620,231.06	3.07	468,402.12	6.89	21,205.35	1.82	-1,697.15	-1.69
青岛城投路桥投资发展有限公司	1,341,953.45	6.65	32,367.90	0.48	1,510.83	0.13	93.57	0.09
青岛红岛开发建设集团有限公司	540,030.36	2.68	168,540.70	2.48	-	-	-	-

截至 2018 年 12 月末，青岛开发投资有限公司对青岛慧鼎置业有限公司、青岛慧典置业有限公司尚余 10%的股权。平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润占合并报表的比重均较小。

2017 年发行人并入合并报表的三家平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润，以及在发行人合并报表中的占比情况如下：

表 5-4：2017 年发行人三家平台子公司在合并报表中的占比情况

单位：万元、%

公司名称	总资产		所有者权益		营业收入		净利润	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
青岛开发投资有限公司	571,131.00	3.28	471,088.00	7.53	14,043.00	1.97	24,033.00	32.97
青岛城投路桥投资发展有限公司	1,316,695.77	7.56	32,274.33	0.52	88.27	0.01	-	0.00
青岛红岛开发建设集团有限公司	514,832.16	2.96	168,540.70	2.69	-	0.00	-	0.00

青岛开发投资有限公司 2017 年净利润占发行人合并报表比重较大，主要系本年度处置长期股权投资产生的投资收益 3.27 亿元，系处置对青岛慧鼎置业有限公司、青岛慧典置业有限公司 90%的股权所致；截至 2018 年 6 月末，青岛开

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发投资有限公司对青岛慧鼎置业有限公司、青岛慧典置业有限公司尚余 10%的股权。除此之外，平台子公司的资产总额、所有者权益、营业收入与净利润占合并报表的比重均较小。

（二） 主要参股公司

截至 2020 年 6 月 30 日，公司重要的参股公司情况如下：

表 5-5：2020 年 6 月末公司重要的参股公司情况

单位：万元、%

序号	名称	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表范围
1	青岛东方口岸海投科技有限公司	1,800.00	24.00	否
2	青岛悦喜客来中山购物有限公司	1,000.00	40.00	否
3	青岛蓝海新港城置业有限公司	200,000.00	50.00	否
4	青岛世奥投资发展有限公司	100,000.00	25.00	否
5	中信资本（青岛）投资管理有限公司	1,000.00	49.00	否
6	山东省金融资产管理股份有限公司	3,663,910.83	0.87	否
7	青岛安建投资有限公司	5,000.00	37.00	否
8	青岛海创开发建设投资有限公司	42,500.00	23.53	否
9	青岛国际工商中心有限公司	350.00	2.29	否
10	交建城投控股（山东）有限公司	10,000.00	33.80	否
11	青岛旅游集团有限公司	426,700.00	5.16	否

六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事会成员共 6 名；监事会成员共 7 名；其余高级管理人员共 2 名。

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

表 5-6：公司董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任职时间	是否持有发行人股份及债券
1	邢路正	党委书记、董事长	2015.03.23 至今（董事长） 2018.05.07 至今（党委书记）	否
2	臧毅杰	党委副书记、总经理、董事	2020.08.12 至今（党委副书记） 2020.08.31 至今（总经理、董事）	否
3	于志军	党委委员、副总经理、总工程师、董事	2008.10.25 至今	否

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

			（党委委员） 2008.11.01 至今 （副总经理、总工程师） 2019.12.31 至今 （董事）	
4	姜毅	党委委员、总会计师、董事	2014.02.26 至今 （党委委员） 2014.03.18 至今 （总会计师） 2020.06.12 至今 （董事）	否
5	高玉贞	党委委员、副总经理、董事	2018.08.28 至今 （党委委员） 2019.12.31 至今 （副总经理） 2020.06.12 至今 （董事）	否
6	郭健	党委委员、工会主席、职工董事	2018.08.29 至今 （党委委员、工会主席） 2020.04.09 至今 （职工董事）	否
7	李方林	监事会主席	2020.04.23 至今	否
8	赵建莉	监事	2015.03.11 至今	否
9	朱敬慧	监事	2020.04.23 至今	否
10	李力	监事	2020.04.23 至今	否
11	王然	职工监事	2019.08.14 至今	否
12	唐静	职工监事	2019.08.14 至今	否
13	韩军营	职工监事	2019.08.14 至今	否
14	林本伟	党委委员、纪委书记、市监委驻城投集团监察专员	2016.06.13 至今 （纪委书记、党委委员） 2019.11.12 至今 （监察专员）	否
15	邱岳	党委委员、副总经理	2019.12.25 至今 （党委委员） 2019.12.31 至今 （副总经理）	否

（一） 发行人董事基本情况

邢路正先生，1963 年出生，硕士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司董事长、党委书记。历任中国光大银行青岛分行市北支行行长，青岛市商业银行专职副监事长，青岛市市直企业财务总监，青岛市企业发展投资有限公司副总经理、党组成员，青岛华通国有资本运营（集团）有限

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

责任公司副总经理、总会计师、党委委员。

臧毅杰先生，1965 年出生，本科学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司党委副书记、董事、总经理。先后在青岛市财政驻厂员管理处、青岛市国资局（国资办）、青岛市国资委工作。

于志军先生，1968 年出生，博士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司董事、党委委员、副总经理、总工程师。历任同济大学高级技术学院上海市城市建设与管理实训中心实训部主任、党支部书记；青岛市建设委员会总工程师。

姜毅先生，1971 年出生，博士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司董事、总会计师，党委委员。历任青岛市审计局审计二处处长、企业审计二处处长、财政审计处处长。

高玉贞先生，1973 年出生，大学学历，经济学硕士，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司董事、党委委员、副总经理。先后在青岛财信资产经营有限责任公司、青岛开投资产管理有限公司、青岛中亿投资管理有限公司、青岛城投文化传媒有限公司、青岛城乡社区建设投资集团有限公司、青岛城投实业投资（集团）有限公司工作。

郭健女士，1964 年出生，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司职工董事、党委委员、工会主席。先后在济南军区第六十七军、青岛海关、香港华青发展有限公司、青岛华青财务服务有限公司、青岛(香港)华青发展有限公司、青岛红岛开发建设集团有限公司工作。

（二） 发行人监事基本情况

李方林先生，1962年出生，大学本科学历，中共党员，现任青岛市人民政府市直企业监事会主席、青岛城投集团监事会主席、青岛旅游集团监事会主席、青岛澳柯玛控股集团监事会主席、青岛澳柯玛股份有限公司监事会主席，历任青岛市医药总公司副总经理、青岛市食品药品监督管理局副局长、党委委员、青岛城发集团、青岛世园集团、青岛市政工程集团、青岛益佳集团、青岛饮料集团、青岛西海岸发展集团监事会主席。

赵建莉女士，1971年出生，硕士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资（集团）有限责任公司监事、财务总监。历任中房集团青岛市房地产开发公司财务处会计，青岛市国资委市直国有企业监事会秘书、财务总监。

朱敬慧女士，1963年出生，本科学历，中共党员，现任青岛澳柯玛控股集团监事，历任青岛市市直企业监事会监事、财务总监。

李力先生，1972年出生，大学本科学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司监事、青岛澳柯玛控股集团监事、青岛旅游集团监事，历任青岛市市直企业监事会监事。

王然先生，1980年出生，硕士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司职工监事、资产经营管理部部长。先后在青岛中山置业有限公司、青岛城市建设投资（集团）有限责任公司工作。

唐静女士，1980 年出生，硕士研究生学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司职工监事、审计法律部部长。先后在青岛开发投资有限公司、青岛城乡社区建设投资集团有限公司、青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛城投海外发展有限公司、青岛城市建设投资（集团）有限责任公司工作。

韩军营先生，1975年出生，大学本科学历，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司职工监事、办公室副主任。先后在青岛日报社、青岛城市建设投资（集团）有限责任公司工作。

（三） 发行人高级管理人员基本情况

臧毅杰先生，参见“发行人董事基本情况”。

于志军先生，参见“发行人董事基本情况”。

姜毅先生，参见“发行人董事基本情况”。

高玉贞先生，参见“发行人董事基本情况”。

郭健女士，参见“发行人董事基本情况”。

林本伟先生，1970年出生，大学学历，工商管理硕士，中共党员，现任青岛城市建设投资（集团）有限责任公司党委委员、纪委书记、市监委驻城投集团监察专员，先后在青岛市排水管理处、青岛市重点工程道桥建设指挥部、青岛市市政管理局、青岛市委组织部工作。

邱岳先生，1970年出生，大学学历，经济学学士，中共党员，现任青岛城市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建设投资（集团）有限责任公司党委委员、副总经理。先后在中国建设银行青岛市分行市北区第二支行、青岛开发投资有限公司、青岛城投文化传媒有限公司、青岛旅游集团有限公司、青岛城投实业投资（集团）有限公司、青岛高新区投资开发集团有限公司、青岛城投金融控股集团有限公司、青岛中资中程集团股份有限公司工作。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人的经营范围

城市旧城改造及交通建设；土地整理与开发；市政设施建设与运营；政府房产项目的投资开发；现代服务业的投资与运营；经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资与经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）发行人的主营业务

1、土地一级开发和整理业务

青岛市政府根据战略发展规划，制定相关政策，指定发行人为项目主体对拟开发区域进行土地一级整理开发，并按政府的区域发展定位对开发区域进行整体前期规划，实现“生地变熟地、毛地变净地”的转变和土地增值，同时完善开发区域城市功能，从而加快青岛城市化发展的进程。

自2008年开始，发行人正在实施的项目主要有红岛区域土地一级整理及开发项目和四方欢乐滨海城区域。

红岛地块为政府授权发行人进行开发整理。青岛城投集团与青岛市城阳区政府签订《红岛区域土地一级整理及开发项目合作协议》，双方共同出资成立了青岛红岛开发建设集团有限公司，青岛城投集团控股80%，负责对红岛街道辖区28.7平方公里进行土地一级整理及开发。

建设进度：截至2020年6月末，红岛区域项目完成沟角、宁家、晓阳、萧家社区2,646处民房拆迁、169处地上附着物拆迁补偿、沟角安置区建设以及沟角、宁家社区失地农民养老补助；完成2,546亩土地农转用征收、购买3,921亩耕地占补平衡指标；完成片区控规及各项规划编制并通过专家评审；新建和翻建道路21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

条道路，总长度24.6公里。

收入确认方式：土地前期开发费用由发行人垫付，待土地开发整理完毕出让后，发行人按市政府审计部门确认的土地开发整理实际成本的8%确认收入。

会计处理：发行人垫付前期土地开发费用时，记为“其他应收款-红岛财政局”，获得政府返还资金时冲减“其他应收款-红岛财政局”。

回款情况：截至2020年6月末，红岛区域项目政府预计拨付资金共计56.72亿元，目前已收到前期投资回款18.18亿元，其中2013年收到回款4.35亿元，2014年收到回款13.83亿元。

四方区欢乐滨海城项目位于胶州湾高速公路西侧，南至青岛航务二公司后勤基地，北至李村河口，西临胶州湾，是四方区待开发的大规模滨水区域。

欢乐滨海城项目中的2,926.53亩土地使用权归发行人控股子公司青岛胜通海岸置业发展有限公司所有。该2,926.53亩土地系胜通置业围海造田得来，土地性质为工业、仓储及码头用地。截至2020年6月末，已完成2,258亩土地开发；已完成区域内的全部电力管廊工程、给水工程、排水工程、绿化工程、道路工程、路灯工程、交通设施工程等全部基础配套设施工程。

截至本募集说明书签署日，发行人土地一级开发整理业务尚未完工。未来，政府及土地储备机构将根据土地市场需求情况将土地交由土地储备中心在二级市场上进行招拍挂，完成土地出让。

目前发行人的土地储备只有欢乐滨海城地块，截至本募集说明书披露之日已经开发2,258亩，剩余667亩尚未开发。

欢乐滨海城的土地使用权原为胜通置业公司所持有，并于2010年7月6日取得了编号为201051524、201051533等六个土地使用权证。根据《中共青岛市委、青岛市人民政府关于加快推进“环湾保护、拥湾发展”战略的若干意见》和青岛市人民政府《关于推进“环湾保护、拥湾发展”战略若干土地扶持政策的意见》的相关要求，以及青岛市国土资源和房屋管理局《关于四方欢乐滨海城项目土地前期运作主体问题办理意见的报告》，青岛市土地储备中心拟逐步收回该片土地的使用权并进行“招拍挂”，青岛城投集团被指定为欢乐滨海城项目的前期运作公司，作为项目主体代政府财政垫付土地补偿费从青岛城投子公司胜通置业公司分批次

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

收回土地使用权。土地补偿价格根据第三方出具的评估价格执行，其中工业用地按照评估价格的90%、仓储物流用地按照评估价格的70%执行，工业和仓储的占比为92：8，由青岛城投集团母公司在征地时先垫付全部土地补偿费的50%。

会计处理方式及会计处理依据：

具体的会计处理是：在青岛市土地储备整理中心计划收回某块土地使用权后，青岛城投集团母公司与青岛胜通海岸置业发展有限公司签订《土地回收补偿协议》，由青岛城投集团母公司代政府财政垫付土地补偿费给青岛胜通海岸置业发展有限公司，以全额土地补偿费借记对政府财政的其他应收款，已垫付的50%部分贷记银行存款，未支付的50%部分贷记对胜通置业公司的应付账款。在收到首批50%土地补偿金时，胜通置业公司按照待收回土地的填海造地成本结转成本，并按照全额土地补偿金确认收入，未收到的50%记为对青岛城投集团母公司的应收账款。从青岛城投的合并财务报表口径看，经合并抵消后，即按照待收回土地的全额土地补偿金额确认了收入和对政府财政的其他应收款。

经过土地整理开发并实施“招拍挂”回笼资金后，由政府财政偿还青岛城投集团母公司垫付的50%土地补偿费，同时支付胜通置业公司剩余50%土地补偿费。青岛市土地储备中心将土地“招拍挂”后形成的出让金收入上缴青岛市财政，依据《关于推进“环湾保护、拥湾发展”战略若干土地扶持政策的意见》，青岛市财政按照扣除各项政府基金后余额的85%进行返还至青岛城投集团。该返还的资金用于：（1）归还青岛城投集团前期垫付的土地补偿费；（2）向胜通置业公司支付后续50%的土地补偿费；（3）偿付土地整理费用等相关费用。目前，在项目未清算之前，对政府的应收款就体现为归还青岛城投集团前期垫付的50%的土地补偿费和向胜通置地支付的后续50%的土地补偿费。待项目清算时，若土地出让金返还总额小于土地补偿及整理配套费，差额部分由财政补齐，因此还会再记录差额部分的应收补偿款。

根据《青岛市老城区企业搬迁改造资金平台管理暂行办法》（青湾企发【2009】6号）的相关规定，运作土地一级开发和整理的公司，按照土地返还资金扣除搬迁补偿费、土地平整费、基础设施配套费等相关费用后净收益的5%确认收益。

因此，发行人通过此项目能够获得两方面收益：（1）由子公司胜通置业公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

获得土地补偿收益；（2）欢乐滨海城区域2,926亩土地全部“招拍挂”资金回笼到位后，子公司城投置地公司将按照全部2,926亩土地统一清算的净收益的5%分得收益，由于在全部土地“招拍挂”完成之前，无法确定整个项目的净收益金额，因此需待欢乐滨海城区域2,926亩土地全部“招拍挂”资金回笼到位后，子公司城投置地公司再按照项目统一清算的净收益的5%确认分得的收益。截至2020年6月末，发行人已累计确认土地出让金返还36.50亿元，明细情况如下：

时间	金额（亿元）
2010 年	4.86
2011 年	7.30
2012 年	4.89
2013 年	12.36
2014 年	1.91
2016 年	1.33
2018 年	1.02
2019 年	2.83
2020 年	-
合计	**36.50**

由于欢乐滨海城地块尚未完全整理出让完毕，整体收益无法测算，报告期内发行人未确定土地整理收入。报告期内，发行人确认的收入为土地转让收入，该收入为发行人子公司获得的土地补偿。补偿款项前期由发行人垫付，待土地出让后财政用土地出让金偿还，为非政府性收入。

发行人于2009年开始整理开发欢乐滨海城区域，整理出的土地陆续进行挂牌转让，获得的土地出让金陆续拨付至发行人。截至2020年6月末，四方欢乐滨海城可开发土地面积共计2,926亩，其中已开发土地2,258亩，已累计收到土地出让金返还36.50亿元，剩余667亩尚未开发，预计在未来2年内分期开发完毕。发行人代垫的搬迁补偿款及计提利息计入对市财政国库支付局的其他应收款，在收到政府拨付款项后冲减其他应收款；进行市政基础设施配套建设工程支出暂计存货-开发成本，待政府审计确认后转入其他应收款。

发行人与国土局、胜通置业三方签订《收回国有建设用地使用权协议书》，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

与胜通置业签署《土地补偿协议》，发行人对子公司胜通置业搬迁的补偿金额按照市场价格计算，土地经第三方独立的评估机构进行市场化评估，确定评估价格，其中工业用地按照评估价格的90%、仓储物流用地按照评估价格的70%作为子公司搬迁的补偿金额。

发行人子公司胜通置业于2009年开始确认土地转让收入，2015年确认土地转让收入52,349.49万元，对应的土地合计面积312.52亩，土地性质为国有工业、港口、仓储及物流用地建设用地使用权。土地收储后部分为岸线、道路、绿化等公共用地，部分为规划中的出让用地。胜通置业于2019年确认土地转让收入1.09亿元，对应土地面积65亩。

2、基础设施建设业务

发行人作为青岛市城市基础设施的投资和运营主体，承担了青岛市内路桥建设的重任，公司已承接的工程主要有新机场高速连接线（双埠-夏庄段）工程、环胶州湾高速公路拓宽工程、东西快速路三期工程、海湾大桥青岛端接线工程、海底隧道青岛端接线工程、新疆路改造、重庆路改造、胶东新机场部分区域拆迁建设等重要工程。青岛城投集团作为此类重大城市基础设施建设项目的融资主体和/或建设主体，除新机场高速连接线（双埠-夏庄段）工程项目为代建项目外，均由青岛市财政拨付项目资本金，国家开发银行等政策性金融机构提供资本金外投资缺口的授信支持。

发行人主要基础设施建设项目具体情况如下：

（1）环胶州湾高速公路（市区段）拓宽改造工程南起杭-鞍快速路，与海湾大桥及其连接线相交，北经双埠立交与双元路相接，全长 15.6 公里，经 2011 年调增概算后，该项目总投资约 34 亿元。财政拨付 20%的项目资本金，剩余资金缺口由国家开发银行提供 20 年期项目贷款，宽限期 5 年，项目目前进入收尾阶段。

（2）东西快速路三期工程总投资约 33.5 亿元，财政投入 20%资本金，剩余资金缺口由国开行提供 20 年期项目贷款，宽限期 5 年。工程南接海底隧道，北通过昌乐河立交接入杭-鞍快速路，是完善青岛市东西快速路体系的重要环节，也是黄岛与市区东部和北部快速连接的重要枢纽。项目已于 2011 年主线通车，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

尚有部分匝道正在建设中，项目建设资金主要依赖于财政拨付的资本金和国开行贷款，资金全部覆盖项目建设需求。

（3）青岛海湾大桥（北桥位）青岛端接线工程西起海湾大桥环胶州湾高速公路立交城建界，向东沿李村河北岸，跨越胶济铁路后，继续沿李村河、张村河跨越重庆路、黑龙江路、至海尔路立交，全长 7.6 千米。该项目由青岛国信发展（集团）有限责任公司转入，最初总投资概算 367,255 万元（扣除专业管线单位投资 39,447 万元，实际项目主体投资 327,808 万元），项目 20%资本金部分由财政拨付，剩余资金缺口由国开行提供 20 年期项目贷款，宽限期 5 年。项目 2011 年调增概算至 525,240 万元（扣除专业管线单位投资 39,447 万元，实际项目主体投资 485,793 万元），新增加的建设内容包括四流路跨线桥工程、大桥接线南侧周口路匝道工程、深圳路打通工程、合肥路打通工程、海尔工业园桥工程等。目前该项目主线已经通车，重庆路立交桥、海尔路地面道路、辽阳东路-深圳路节点改造工程等均已基本完工。

（4）海底隧道青岛端接线工程总投资 37.6 亿元，项目 20%的资本金部分由财政拨付，剩余资金缺口由国开行提供 20 年期项目贷款，宽限期 5 年。项目主体已经基本实施完毕。

（5）发行人同时在进行重庆路改造、新疆路改造等其他工程，加快推进青岛市的路桥建设。重庆路改造项目已基本完工，总投资为 39.20 亿元，除财政拨付 20%项目资本金外，剩余资金缺口通过国开行贷款或其他融资解决。新疆路高架快速路工程基本完成，项目总投资 35.8 亿元，青岛城投集团于 2012 年 2 月份发行 17 亿元企业债，其中 13.6 亿元资金用于该项目建设。

截至 2020 年 6 月末，发行人主要基础设施建设项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设时间	截至 2020 年 6 月末累计投资额
环胶州湾高速公路（市区段）拓宽改造工程	2008-2018	29.52
青岛海湾大桥（北桥位）青岛端接线工程	2009-2019	45.25
新疆路改造项目	2010-2019	34.59
东西快速路三期工程	2010-2016	23.85
海底隧道青岛端接线工程	2007-2016	13.78
重庆路改造	2012-2018	29.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目名称	建设时间	截至2020年6月末累计投资额
合计		176.86

上述项目均在项目收到政府资本金阶段开始确认为资本公积，项目剩余建设资金主要依赖于项目贷款，后续本息的偿付经人大表决后纳入财政预算支出，由财政拨付给发行人后偿还。其中海底隧道接线工程、快速路三期、海湾大桥接线项目政府拨付的资本金部分已计入资本公积，金水路打通工程、重庆路快速路工程项目、环胶州湾高速、新疆路高速工程资本金部分在注入时即确认为资本公积，相关国开行贷款部分因涉及地方政府债务已于2015年度及2016年度债务置换完毕后确认为资本公积。

发行人负责融资并建设的基础设施建设工程目前基本没有盈利。发行人目前并未与政府签署相关基础设施建设项目的回购协议，发行人正在与青岛市政府协商后续事宜，未来将在法律法规及国家相关政策允许的范围内进行处置。预计上述资产未来不能给发行人带来经济利益。

发行人负责融资并建设项目相关会计处理：

发行人（同时作为融资主体及建设主体）收到财政拨入资本金时，借记“银行存款”科目、贷记“资本公积”科目。项目剩余建设资金主要依赖于项目贷款，其后续本息的偿付经人大表决后纳入财政预算支出。项目贷款在发放到位时，借记“银行存款”科目、贷记“专项应付款-贷款”科目。

项目建设中拨付时，借记“在建工程”科目、贷记“银行存款”科目。

青岛市财政每年列支当年所有城市基础设施建设项目的资本金拨付计划，按照项目建设进度分次拨付给发行人，发行人每季度向青岛市财政上报申请下一季度需要归还的项目贷款本息数据，青岛市财政审核后于贷款本息偿还日前将财政资金拨付给发行人。发行人收到款项时借记“银行存款”科目，贷记“专项应付款-财政还本”科目，实际归还贷款时借记“专项应付款-贷款”、贷记“银行存款”。待签署债务置换协议后，借记“专项应付款-财政还本”科目、贷记“资本公积”科目。

发行人从事该项目建设的资本金由财政拨付，后续项目贷款已由地方政府债务置换完毕，后续无项目贷款支出，对发行人自身偿债能力基本无影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人的公益性资产主要是由于发行人承接青岛市内路桥建设等基础设施建设而形成。截至2019年末，发行人公益性资产账面余额为206.29亿元，占当期总资产的8.46%，均尚未完工。目前，公益性资产暂未进行处置，发行人正在与青岛市政府协商后续事宜，未来将在法律法规及国家相关政策允许的范围内进行处置，因此可能会对发行人资产规模造成一定的影响。

（6）胶东新机场部分区域拆迁建设项目相关会计处理：

发行人收到项目资本金时借记“银行存款”科目、贷记“资本公积”科目，拨付项目资本金给建设单位进行项目建设时，借记“资本公积”科目、贷记“银行存款”科目。

收到国开行长期项目贷款时，借记“银行存款”科目、贷记“专项应付款”科目。使用国开行贷款给建设单位进行项目建设时，借记“长期应收款”科目、贷记“银行存款”科目。收到财政拨款时借记“银行存款”科目、贷记“长期应收款”科目，归还项目本金给国开行时，借记“专项应付款”科目、贷记“银行存款”科目，项目结束不会在发行人账面上形成资产。

发行人从事该项目建设的资本金由财政拨付，除资本金之外大部分资金通过项目贷款方式解决。政府购买服务协议中财政支付的服务采购价款包含项目贷款本息，后续项目贷款的本息由财政支付的服务采购价款偿付至项目贷款结束，该类项目对发行人自身偿债能力基本无影响。

（7）新机场高速连接线（双埠-夏庄段）工程西起女姑口大桥，东至青银高速，全长约9.8公里，总投资73.70亿元，其中发行人负债代建的路段西起女姑口大桥，东至重庆路以西约200米，全长约5公里。发行人子公司路桥发展公司负责承建，项目工期18个月，2020年实施主线桥梁、道路管线等主体工程，2021年实施全线景观环境、照明、交通设施等配套工程。

3、污水处理业务

发行人从2009年开始从事污水处理业务的经营，通过成立青岛城投环境能源有限公司以及二级子公司青岛城投大任水务有限公司、青岛城投双元水务有限公司负责青岛市六家污水处理厂的改扩建升级项目和具体运营。

经营期间，发行人污水处理费结算方式为：污水处理费由发行人跟青岛市财

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

政或者污水处理厂所在区级财政结算。每个月按照实际处理的污水处理量和与财政部门事先约定的单价计入污水处理收入和应收账款。通常市财政的结算周期为本月发生的污水处理费，下个月即与发行人结算，一些区级财政的结算周期略长于一个月，但也能保证及时结算。

2019年8月1日，发行人与青岛水务集团有限公司达成协议，将发行人子公司环境能源公司95%股权、青岛开投环保投资有限公司100%股权、青岛海湾中水有限公司33%股权、团岛污水处理厂100%股权划出，与青岛水务集团有限公司部分下属公司进行资产重组，上述资产重组完成后，青岛城投持有重组完成后的青岛城投环境能源有限公司5%的股权。

4、保障房建设业务

保障房建设是发行人房地产业务的重要业务之一。近年来，青岛市城投集团承担了青岛市部分危旧房改造工程、廉租房及经济适用房建设等保障性住房开发建设项目，为青岛市政府落实国家大规模推进保障性安居房建设政策做出了贡献。

发行人主要保障房项目具体情况如下：

云南路保障房项目是青岛市最早开始的大规模老城区危旧房改造工程。青岛市政府2007年3月下文批复了市南区政府关于云南路片区低收入家庭危旧房改造项目的供地方案（青政地字〔2007〕44号），青岛市发改委2007年4月下文核准青岛城市建设投资（集团）有限责任公司全资控股子公司青岛开发投资有限公司运作云南路片和中岛片区组团低收入家庭危旧房改造项目（青发改投资〔2007〕145号）。该项目规划建筑面积31.4万平方米，共计17个楼座，总投资26.1亿，利用国开行贷款19亿。项目于2007年拿地，2013年建设完毕，目前工程已经全部完工并通过竣工验收，根据拆迁协议的约定对回迁居民进行安置。

就云南路项目，青岛开发投资有限公司与青岛市市南区人民政府签订回购协议，根据回购协议，市南区政府先行支付90%的房款给青岛开发投资有限公司，青岛开发投资有限公司在约定的时间前交付完毕房屋，同时市南区政府支付剩余10%尾款。

海岸馨园项目位于青岛市四方区海岸路6号、22号，根据青岛市发改委、青

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

岛市建设委员会以及青岛市国土资源和房屋管理局2009年10月联合下发《关于核准海岸路6号、22号改造工程保障性住房项目的通知》的要求，项目包括廉租房、经济适用房和安置房，其中安置房源用于青岛市各区旧城改造项目拆迁居民的异地安置，限价定向销售，该项目也是青岛市保障性住房计划的一部分。该项目建筑面积34.0万平方米，总投资20.8亿元，由中国工商银行牵头银团贷款9亿元。项目建设期为2010年至2013年，2013年6月底开始交付，目前项目廉租房、经济适用房已销售完毕，2015年确认收入42,907.00万元，2016年确认收入2,785.72万元，其中廉租房收入52.14万元、安置房收入2,733.58万元，2017年至2018年未确认收入。截至2018年末，该项目已建设完毕。

发行人及其房地产子公司就海岸馨园与政府签订的协议主要约定如下：

与青岛市四方区人民政府、青岛市国土资源局和房屋管理局签订的协议中约定在签订协议后由政府拨付给城投房地产公司协议约定总额的30%，项目开工后拨付协议约定总额的30%，单体工程主体竣工并交接后拨付协议约定总额的20%，项目竣工并交接后拨付协议约定总额的20%。

与青岛市市南区开发建设局签订的协议中约定在协议签订后10日内，由政府支付给城投房地产公司购房款总额的30%，主体开工并通过主体验收合格后10日内，再支付协议约定总额的50%，房屋验收合格具备交付条件后十日内，再支付房款总额的15%，剩余5%购房款在城投房地产公司办理完成房屋权属登记备案后十个工作日内，由青岛市市南区开发建设局、被拆迁居民（购房差价款）与城投房地产公司结清购房款，多退少补。

与青岛市市北区房地产开发管理局签订的协议中约定在协议签订后10日内，由政府支付给城投房地产公司购房款总额的30%，主体开工并通过主体验收合格后10日内，再支付房款总额的50%，房屋验收合格具备交付条件后十日内，再支付房款总额的10%，剩余10%购房款在办理房产证时，双方按照实测面积进行清算。

与青岛市市北区开发建设局签订的协议中约定在房屋主体封顶，协议签订后10个工作日内，由政府支付给城投房地产公司购房款总额的60%，2012年10月底，再支付房款总额的20%，上述房屋验收合格具备交付条件后十个工作日内，再支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

付房款总额的10%，剩余10%购房款在办理房产证时，双方按照实测面积进行清算。

与青岛市四方区人民政府签订拆迁安置用房订购协议书中约定在协议签订后15个工作日内，由政府支付给城投房地产公司购房款总额的30%，城投房地产公司取得预售许可证后10个工作日内，支付房款总额的50%，上述房屋验收合格具备交付条件后十个工作日内，再支付房款总额的15%，城投房地产公司办理完成房屋权属登记备案后十个工作日内，双方根据实际选定的房屋数量和实测建筑面积结算余款，多退少补。

5、商品房开发业务

商品房开发业务是发行人房地产业务的业务之一，发行人主要参与的商业房地产开发项目包括蓝海新港城项目和瑞海馨园商品房部分项目，具体情况如下：

蓝海新港城项目是与云南路片区安置房项目捆绑的商业地产开发项目，总体占地面积340亩，地上建筑面积80.2万平方米，地下建筑面积48.5万平方米，容积率3.51。建设内容包括住宅、纯商业和商务写字楼等，其中商业网点建筑面积10.1万平方米，住宅建筑面积44.9万平方米（包括5.0万平方米回迁安置房），商业办公建筑面积23.0万平方米。目前青岛城投集团与青岛方兴置业有限公司（中化集团在青岛成立的房地产开发公司）合资成立青岛蓝海新港城置业有限公司共同开发该地块，因项目开发体量较大，开发周期计划为五年。因市南区政府拆迁进度延迟，发行人与方兴置业签订补充协议，分别开发200亩土地和140亩土地，方兴置业向发行人支付22.35亿元后独立开发200亩土地。目前发行人正与政府相关部门沟通，重新调整140亩土地开发计划。

瑞海馨园项目位于欢乐滨海城区域，包括经济适用房和普通商品房。因土地规划吸引力较低，且涉及学校建设，滨海欢乐城首批432亩土地一级整理开发后由城投房地产公司自行拍得。该项目分为4个地块分别开发建设。A-1地块规划为配套学校，仅取得代建收入，目前已基本建成。截至2017年末已投入使用。A-2地块于2011年4月备案，于2013年1月开工建设。项目用于建设商品住宅（16-23#楼），总建筑面积8.3万平方米，投资总额约7亿元。截至目前，已开盘6栋，分别是16#、17#、18#、20#、21#、22#楼座，共计368套房源。A-3地块规划建设普通

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

商品房和经济适用房，建筑面积23.9万平方米，其中经济适用房6.5万平方米，项目已经于2013年6月份交付使用，确认保障房收入2.5亿元，普通商品房17.4万平方米，目前已完成销售；A-4地块为商业地块，土地面积3.66万平方米。目前项目已办理建设工程规划许可证、建设用地规划许可证和建筑工程施工许可证。

表5-7：发行人房地产在建项目审批情况表

项目	批复情况	批复单位	批复文号	批复时间
瑞海馨园A-2地块	立项批复	四方区发改委	四发改字(2011)32号	2011-4-8
	建设工程规划许可证	青岛市规划局	建字第370200201103062号	2011-10-17
	建设用地规划许可证	青岛市规划局	地字第370200201103015号	2011-8-4
	土地证	青岛市人民政府	青房地权市字第201019918号	2013-11-22
	环评批复	青岛市环境保护局	青环审(2010)171号	2010-8-6
蓝海新港城项目	立项批复	市南区发改委	南发改【2011】75号	2011-8-24
	建设工程规划许可证-A地块和B地块	青岛市规划局	建字第370200201201030	2012-4-6
	建设用地规划许可证-A地块	青岛市规划局	地字第370200201101016号	2011-12-30
	土地证-A地块	青岛市国土资源局	青房地权市字第201099669号	2010-11-23
	环评批复-云南路和中岛片区	青岛市环保局	青环评字【2007】28号	2007-4-16
	施工许可证-A地块	青岛市建委	370200201205230101/0201/0401/0501/0601	2012-5-23

表5-8：截至2020年6月末青岛城投集团主要房地产开发项目情况表

单位：万平方米

序号	项目名称	项目所在地	是否完工	建筑面积	预售面积	类别
1	瑞海馨园 A-2	青岛市四方区	否	8.37	4.49	住宅
2	瑞海馨园 A-3[1]	青岛市四方区	是	17.40	17.40	住宅
3	瑞海馨园 A-4	青岛市四方区	否	8.78	-	商业
	合计			**34.55**	**21.89**	

表5-9：截至2020年6月末青岛城投集团主要房地产开发项目投资情况表

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	资金来源	已投资	预计销售收入总额	已实现销售收入
1	瑞海馨园 A-2	7.00	自有资金	5.21	11.31	-
2	瑞海馨园 A-3	10.30	自有资金	10.30	14.45	14.45

[1]瑞海馨园 A-3 地块商品房部分，已扣除保障房部分

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	瑞海馨园 A-4	9.00	自有资金	4.25	-	-
	合计	**26.30**		**19.76**	**25.76**	**14.45**

表5-10：发行人主要土地明细

单位：平方米、万元

地块名称	土地面积	土地性质	入账科目	截至 2019 年末账面价值	截至 2020 年 6 月末账面价值
瑞海大商业地块	69,270.30	商业	存货-开发成本	104,752.99	107,517.22
瑞海 A4 地块	36,614.30	商服（商务金融）	存货-开发成本	41,429.35	42,502.02
瑞海馨园项目(A2)	27,074.00	住宅	存货-开发成本	48,712.50	52,110.39
青岛出口加工区项目	78,455.00	商住	存货-开发成本	21,181.62	21,450.05
青岛环保产业园配套住宅项目	43,508.00	商住	存货-开发成本	17,314.01	17,541.57
青岛城投环保产业园 02#地块项目	46,324.33	工业	存货-开发成本	2,567.10	2,633.23
青岛城投环保产业园 03#地块项目	24,473.60	工业	存货-开发成本	2,223.70	1,102.04
蓬莱合顺丰项目	56,589.00	商住	存货-开发成本	16,188.90	16,604.87
蓬莱合创置业项目	38,908.00	商住	存货-开发成本	10,565.00	10,839.71
蓬莱合发置业项目	38,263.00	商住	存货-开发成本	10,879.30	11,162.41
蓬莱滨海旅游综合项目	35,022.00	商服（住宿餐饮）	存货-开发成本	22,614.20	22,753.53
文登启原项目地块	322,986.00	商住	存货-开发成本	51,319.30	52,767.89

除上述项目外，发行人暂无其他土地，也无其他开发计划。

6、金融业务

发行人金融业务为 2014 年新增业务，主要由金融控股集团负责，涉及的子公司包括青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛城乡建设小额贷款有限公司、青岛城乡建设融资租赁有限公司、青岛城投资产管理有限公司、青岛汇泉财富金融信息服务有限公司、青岛城投股权投资管理有限公司和青岛汇泉民间资本管理有限公司等，目前发行人金融业务主要包括融资担保、小额贷款、融资租赁、委托贷款、周转金等业务。

发行人最近三年及一期金融业务收入、成本、毛利构成的情况如下：

表5-11：发行人近三年及一期金融业务收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保	6,645.70	3.37	16,114.06	3.72	10,323.36	2.79	5,689.08	2.91

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贷款	4,532.24	2.30	58,154.21	13.41	78,117.81	21.12	7,001.05	3.58
委托贷款、周转金	102,794.42	52.18	187,437.97	43.23	133,435.45	36.08	98,726.65	50.48
融资租赁	65,088.09	33.04	119,936.15	27.66	91,916.38	24.85	71,079.09	36.34
其他	17,952.07	9.11	51,892.42	11.97	56,017.60	15.15	13,074.75	6.69
合计	**197,012.52**	**100.00**	**433,534.80**	**100.00**	**369,810.59**	**100.00**	**195,570.62**	**100.00**

表5-12：发行人近三年及一期金融业务成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保	0.17	0.00	0.11	0.00	0.17	0.00	0.06	0.00
贷款	272.72	0.21	540.36	0.29	292.71	0.23	26.00	0.03
委托贷款、周转金	80,949.45	62.56	114,577.43	61.40	66,280.66	52.03	45,773.81	54.90
融资租赁	34,805.48	26.90	61,410.80	32.91	44,578.64	34.99	37,569.57	45.06
其他	13,357.30	10.32	10,077.40	5.40	16,246.68	12.75	-	-
合计	**129,385.12**	**100.00**	**186,606.09**	**100.00**	**127,398.86**	**100.00**	**83,369.43**	**100.00**

表5-13：发行人近三年及一期金融业务毛利构成情况表

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
担保	6,645.54	9.83	16,113.95	6.53	10,323.19	4.26	5,689.02	5.07
贷款	4,259.52	6.30	57,613.86	23.33	77,825.10	32.10	6,975.05	6.22
委托贷款、周转金	21,844.97	32.30	72,860.54	29.51	67,154.79	27.70	52,952.84	47.19
融资租赁	30,282.61	44.78	58,525.35	23.70	47,337.74	19.53	33,509.52	29.87
其他	4,594.76	6.79	41,815.01	16.93	39,770.92	16.41	13,074.75	11.65
合计	**67,627.40**	**100.00**	**246,928.71**	**100.00**	**242,411.73**	**100.00**	**112,201.18**	**100.00**

发行人上述主要业务情况如下：

（1）融资担保业务

融资担保业务由青岛城乡社区建设融资担保有限公司负责，青岛城乡担保于 2013 年 7 月成立，2013 年 6 月 27 日获得由山东省金融工作办公室颁发的《融资性担保机构经营许可证》。青岛城乡担保主要开展融资性担保、非融资性担保、再担保等业务，重点以三农和科技型企业为扶持对象。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

报告期内担保收入分别为0.57亿元、1.03亿元、1.61亿元和0.66亿元；截至2020年6月末，青岛城乡担保在保责任余额160.41亿元，涉及项目455个，担保的企业主要分布于服务业、批发零售业、建筑业、制造业等行业，担保期限多为一年。

（2）小额贷款业务

小额贷款业务由青岛城乡建设小额贷款有限公司负责，青岛城乡小贷公司成立于2014年3月，实收资本10亿元人民币。获得由山东省金融工作办公室的《关于同意青岛城乡建设小额贷款有限公司设立方案的批复》（鲁金办字〔2014〕83号），截至2020年6月末，青岛城乡小贷公司贷款项目12,337个，贷款余额9.00亿元，逾期尚未收回的贷款金额0.10亿元。其中次级类贷款两笔936.99万元。截至2020年6月末，上述两笔次级类逾期贷款已取得法院胜诉判决，并提请强制执行。

（3）融资租赁业务

融资租赁业务由青岛城乡建设融资租赁有限公司负责，青岛城乡租赁于2014年6月成立，于2014年取得青岛市市北区商务局出具的《关于青岛城乡建设融资租赁有限公司合同、章程的批复》，同意设立青岛城乡建设融资租赁有限公司，业务范围为：融资租赁业务（不含金融租赁）；经营性租赁；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理；经济信息咨询服务；租赁交易咨询服务。于2015年9月25日获得青岛市市北区商务局出具的《关于青岛城乡建设融资租赁有限公司股权变更、增资转股并变更经营范围的批复》（青商资审字〔2015〕2023号）。同意青岛城乡租赁业务范围变更为：融资租赁业务（不含金融租赁）；经营性租赁；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理；经济信息咨询服务；租赁交易咨询服务；与主营业务相关的商业保理及相关咨询服务。

青岛城乡建设融资租赁有限公司最新经营范围：融资租赁业务（不含金融租赁）；经营性租赁；向国内外购买租赁财产；租赁财产的残值处理；经济信息咨询服务；租赁交易咨询服务；与主营业务相关的商业保理及相关咨询服务；销售第三类医疗器械。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人融资租赁业务收入主要由融资租赁利息收入和手续费收入构成，其中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利息收入为公司向客户提供租赁服务在租赁期内所确认的利息收入，手续费收入为公司在租赁合同签订时一次性收取的手续费。

在资金来源方面，公司开展租赁业务的资金主要来源于金融机构借款和资本市场融资。在结算方式上，发行人与客户融资租赁款结算方式较为灵活，分为月付、双月付、季付、半年付、年付，其中以季付为主。付款频率主要由承租人现金流状况决定，或者经评估在承租人还款可控的情况下，根据其还款意愿决定。手续费一般为租赁项目期初一次性收取。

（4）委托贷款及周转金业务

发行人子公司青岛汇泉民间资本管理有限公司、青岛城投资产管理有限公司、青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛程远投资管理有限公司及境外子公司等公司从事委托贷款及周转金业务。根据《关于公布中小企业贷款周转金服务扶持项目储备机构名单的通知》（青经信字〔2015〕19号），发行人下属青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛程远投资管理有限公司已被纳入中小企业贷款周转金服务扶持项目储备机构名单。报告期内委托贷款及周转金业务收入分别为9.87亿元、13.34亿元、18.74亿元和10.28亿元。

发行人按照集团的《金融板块管理办法》，建立了以内审会、外审会和集团资金风险管理委员会三级评审体系一整套风险管控制度体系，实行实名票决制，并且制定了《业务操作管理办法》、《反担保物品管理办法》等8项管理办法和《追偿和处置制度》、《周转金业务操作流程》等10余项制度，严控项目行业选择和企业准入资质，从源头上杜绝了高风险项目的流入。

2018年及2019年，发行人委托贷款及资金周转业务余额分别为172.06亿元和184.37亿元；其中，逾期委托贷款余额分别为9.06亿元和4.55亿元，2019年经过妥善处置，发行人化解了部分逾期委托贷款。

截至2020年6月末，公司委托贷款及周转金业务累计逾期贷款共8笔，涉及金额45,663.53万元，上述逾期贷款已启动诉讼程序，其中6笔已取得胜诉判决。截至目前，上述胜诉金额已收回2,000万元。针对周转金业务，发行人制定了严格的风险控制措施，主要为：

①业务前期尽职调查工作

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人周转金业务前期尽职调查工作遵循“双人调查、客观审慎、勤勉尽责、结论明确”的原则，基本流程包括业务受理、实施调查、撰写调查工作底稿、调查审核四个阶段。前期尽职调查工作采用实地调查和间接调查的方式，围绕客户基本情况、客户生产经营状况、客户财务状况、银企合作情况、项目基本信息、交易背景、融资用途和还款来源、风险缓释措施等进行尽职调查工作，并明确责任认定与追究，对于不按指引要求办理业务的，一经检查发现需报分管领导，研究确定处罚方案。对于造成严重后果的，经董事会进行责任认定后，视情节和后果轻重按照发行人及子公司的相关规定对存在违规行为的人员进行处理。对于形成案件的，严格按照有关规定将涉案人员移送司法机关处理。

②资金风险控制委员会

发行人成立资金风险控制委员会（以下简称“资金风控会”），隶属于董事会，实行委员制，由集团董事、总会计师、部分副总经理（由资金风控会主任指定）及资金管理中心、财务部、审计法务部负责人共10人组成。资金风险控制委员会对集团及各产业集团资金业务的决策意见进行审议表决，约定项目经理或项目负责人为项目的第一责任人，对负责的项目采取终身负责制，全程参与把关，直至项目结束。项目遵循“提报材料、初审材料、完善材料、安排上会及上会”的基本程序，资金风险控制委员会资金风控会会议需要至少5名委员参加，对所议事项的表决实行一人一票，由各委员填写评审意见表进行投票，经到会委员的三分之二以上（含三分之二）表决同意的项目方为通过。

发行人金融业务相关子公司及本部均建立了风控部门及项目评审会，根据借款金额和业务类型客户资质及借款金额采用三级审批制度，部分风险较大或金额较大的业务需经资金风控会审议通过。

③增信措施

发行人周转金业务要求客户实际控制人、股东或董事及其家人提供无限连带担保责任或提供资产抵质押增信措施。

（5）其他金融业务

近三年及一期，发行人金融业务中其他业务收入分别为13,074.75万元、56,017.60万元、51,892.42万元和23,622.18万元；其他业务成本分别为0万元、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

16,246.68万元、10,077.40万元和15,602.50万元。发行人其他业务主要系发行人在金融业务中，收取的手续费和咨询服务费。

金融业务未来的发展战略：一是协调运作金融产业链，通过多公司协同配合、多手段互补联动，通过市场优化、产品优化，实现综合效益最大化；发挥投资银行作用，加大境内外资本市场和国内多层次资本市场对接研究；二是瞄准资本市场，积极开展证券一级市场投资业务，加快股权投资基金建立，通过拟上市公司股权投资—上市—退出，实现资本增值裂变；三是积极探索境内外融资方式方法，在降低融资成本上取得新突破；四是探索股权多元化，积极吸引战略投资者；五是管控风险，并落实完善分级授权，联动互补，高效运转的风险管控体系。

7、贸易业务

发行人贸易业务涉及的子公司主要有青岛城投国际贸易有限公司，贸易产品以焦炭、原煤、矿粉、铁精粉为主。除贸易收入外，发行人贸易业务下属公司还有房租收入。

目前公司贸易业务主要为国内贸易。目前涉及的主要产品为原煤、焦炭、矿粉、铁精粉等。自公司开展贸易业务以来，采购均价与销售均价之间的价差较小，贸易业务毛利处于微利状态。

表5-14：发行人2019年贸易业务主要供应商采购情况列表

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占比	采购品种
1	供应商一	132,404.95	32.08%	焦炭
2	供应商二	70,422.92	17.06%	原煤
3	供应商三	61,604.76	14.93%	精煤
4	供应商四	24,778.76	6.00%	矿粉
5	供应商五	21,724.14	5.26%	风电
	合计	**310,935.53**	**75.34%**	-

表5-15：发行人2020年1-6月贸易业务主要供应商采购情况列表

单位：万元

序号	供应商名称	采购金额	占比	采购品种
1	供应商一	53,097.35	21.39%	焦炭
2	供应商二	35,398.32	14.26%	原煤
3	供应商三	35,398.23	14.26%	矿粉
4	供应商四	22,653.18	9.13%	铁精粉
5	供应商五	17,712.41	7.14%	氧化铝粉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	合计	**164,259.49**	**66.18%**	

发行人贸易业务主要客户情况如下：

表 5-16：发行人 2019 年贸易业务主要客户销售情况列表

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占比	销售品种
1	客户一	133,975.10	31.86%	焦炭
2	客户二	71,248.12	16.94%	原煤
3	客户三	62,416.98	14.84%	精煤
4	客户四	52,100.27	12.39%	不锈钢坯
5	客户五	28,943.85	6.88%	风电机组
	合计	**348,684.32**	**82.91%**	**-**

表 5-17：发行人 2020 年 1-6 月贸易业务主要客户销售情况列表

单位：万元

序号	客户名称	销售金额	占比	销售品种
1	客户一	53,692.69	21.33%	焦炭
2	客户二	53,481.57	21.24%	原煤
3	客户三	50,167.45	19.93%	矿粉
4	客户四	27,145.28	10.78%	热轧卷板
5	客户五	22,827.10	9.07%	铁精粉
	合计	**207,314.09**	**82.35%**	**-**

资金结算模式：发行人首先寻找下游客户，待下游客户确定后向上游供应商订货，一般采用电汇或银行承兑汇票方式结算，下游客户多为大中型国有企业，账期较短，一般在70天以内。

8、光伏发电业务

发行人2015年底开展光伏发电业务，主要由青岛城投实业投资（集团）有限公司重点投资一系列光伏农业发电项目。

青岛城投实业投资（集团）有限公司为发行人全资子公司，定位于以自有资金进行实业投资，配合目前我国政府开展新能源产业的背景，光伏业务成为其重要投资对象之一。通过与行业内的优秀企业合作，运用多种投资途径实现新能源发电业务的高质量发展，建立了稳定、可持续的资产增加模式。现已在内蒙古、四川、吉林、山东等超过15个省市投资布局光伏及风力发电项目，累计装机总量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

达2GW，跻身全国光伏电站投资领先者行列，在创造良好经济效益的同时，也为社会提供了清洁电力，减少温室气体排放，有效保护生态环境。

截至2020年6月末，发行人光伏发电项目总投资额合计141.86亿元，已投资118.40亿元。预计未来三年实现发电量8,400吉瓦时。

发行人光伏项目主要通过建设棚顶光伏电力工程，最终实现清洁能源发电并入国家电网。2019 年发行人光伏项目实现并网装机总容量 1,414 兆瓦，2019 年完成发电量 1,425.15 吉瓦时，实现销售收入 98,465.00 万元。截至 2020 年 6 月末，实现并网装机增量 226 兆瓦，2020 年 1-6 月完成发电量 989 吉瓦时，实现销售收入 72,475.40 万元。

截至 2020 年 6 月末，发行人主要光伏项目的运行情况如下：

序号	项目名称	装机容量（兆瓦）	并网容量（兆瓦）	上网电价（元/千瓦时）	并网运行时间	所属公司
1	即墨长直 20MW 项目--中节能普东农业科技大棚	20.00	20.00	1.00	2015/5/29	青岛城盛太阳能小镇农业科技有限公司
2	即墨小镇二期 20MW 项目	20.00	20.00	1.00	2015/7/14	青岛城盛太阳能小镇农业科技有限公司
3	即墨小镇三期 60MW 项目--二期 60MW 光伏电站项目	60.00	60.00	1.00	2015/12/30	青岛城盛太阳能小镇农业发展有限公司
4	渭南澄城一期 20MW 光伏农业项目	20.00	20.00	1.00	2015/12/31	巴彦淖尔市鑫盛太阳能科技有限公司
5	吉林伊通 20MW 光伏农业科技大棚项目	20.00	20.00	0.95	2016/6/30	伊通昌盛太阳能科技有限公司
6	内蒙古乌海市海南区 50MW 光伏农业科技大棚项目一期 20MW 项目	20.00	20.00	0.85	2016/6/28	乌海市鑫盛太阳能科技有限公司
7	山东聊城莘县 20 兆瓦光伏菌菇科技大棚电站项目	20.00	20.00	1.00	2015/9/3	淄博昌盛日电太阳能科技有限公司
8	石家庄藁城区 50MW 农业科技大棚光伏发电项目	50.00	50.00	1.20（含省补 0.20 元）	2015/11/1	青岛宏盛太阳能科技有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

序号	项目名称	装机容量（兆瓦）	并网容量（兆瓦）	上网电价（元/千瓦时）	并网运行时间	所属公司
9	山东滨州北海经济开发区光伏渔业基地一期 20MW 项目	20.00	20.00	1.00	2016/6/30	山东北海昌盛太阳能科技有限公司
10	陕西省宝鸡市麟游县 20MW 光伏农业科技大棚电站项目	20.00	20.00	0.90	2016/12/28	麟游县昌盛太阳能科技有限公司
11	河南省焦作市马村区 50MW 光伏农业科技大棚一期 20MW 项目	20.00	20.00	0.78	2016/9/30	焦作昌盛日电太阳能科技有限公司
12	天津西青区 20MW 光伏农业科技大棚项目	20.00	20.00	0.95	2016/6/29	鄂尔多斯市昌盛日电太阳能科技有限公司
13	山东寿光 20MW 农业科技大棚光伏发电项目	20.00	20.00	0.80	2016/9/30	武穴市城盛新能源发展有限公司
14	山东德州武城县 20MW 农业科技大棚光伏发电项目	20.00	20.00	0.89	2016/9/30	石首城盛新能源发展有限公司
	合计	**350.00**	**350.00**			

考虑到国家针对光伏发电项目补贴不断减少，因而发行人 2017 年度在该板块投资较前期略有减少。在未来光伏发电项目投资方面，发行人会结合各项目实际情况进行具体分析，分别论证，选择优质项目进行投资。

2015 年国家发改委下发《关于完善陆上风电、光伏发电上网标杆电价政策的通知》，调整新建光伏发电上网标杆电价政策，对于 2016 年 1 月 1 日以后备案并纳入年度规模管理的光伏发电项目，执行 2016 年光伏发电上网标杆电价。2016 年以前备案并纳入年度规模管理的光伏发电项目但于 2016 年 6 月 30 日以前仍未全部投运的，执行 2016 年上网标杆电价。2017 年三类资源区调整后的电价，分别执行每千瓦时 0.65 元、0.75 元、0.85 元的电价标准。

2017 年末，国家发改委下发《关于 2018 年光伏发电项目价格政策的通知》（发改价格规[2017]2196 号），降低 2018 年 1 月 1 日之后投运的光伏电站标杆上网电价，I类、II类、III类资源区标杆上网电价分别调整为每千瓦时 0.55 元、0.65 元、0.75 元（含税）。2018 年 1 月 1 日以后投运的、采用“自发自用、余电上网”

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

模式的分布式光伏发电项目，全电量度电补贴标准降低 0.05 元，即补贴标准调整为每千瓦时 0.37 元（含税）。采用“全额上网”模式的分布式光伏发电项目按所在资源区光伏电站价格执行。

2018 年 6 月 1 日，国家发改委、财政部、能源局联合发布《关于 2018 年光伏发电有关事项的通知》（发改能源[2018]823 号），自 2018 年 6 月 1 日起，新投运光伏电站、“全额上网”分布式光伏上网电价降低至每千瓦时 0.50 元、0.60 元、0.70 元（含税），2018 年 6 月 1 日以后投运的、采用“自发自用、余电上网”模式的分布式光伏发电项目，全电量度电补贴标准降低 0.05 元，即补贴标准调整为每千瓦时 0.32 元（含税）。采用“全额上网”模式的分布式光伏发电项目按所在资源区光伏电站价格执行。

表 5-18：全国光伏发电标杆上网电价表

单位：元/千瓦时

资源区	2018 年	2017 年	2016 年	2015 年	各资源区所包括的地区
I类资源区	上半年 0.55 下半年 0.5	0.65	0.80	0.90	宁夏，青海海西，甘肃嘉峪关、武威、张掖、酒泉、敦煌、金昌，新疆哈密、塔城、阿勒泰、克拉玛依，内蒙古除赤峰、通辽、兴安盟、呼伦贝尔以外地区
II类资源区	上半年 0.65 下半年 0.6	0.75	0.88	0.95	北京，天津，黑龙江，吉林，辽宁，四川，云南，内蒙古赤峰、通辽、兴安盟、呼伦贝尔，河北承德、张家口、唐山、秦皇岛，山西大同、朔州、忻州，陕西榆林、延安，青海、甘肃、新疆除一类外其他地区
III类资源区	上半年 0.75 下半年 0.7	0.85	0.98	1.00	除一类、二类资源区以外的其他地区

发行人 2015 年底开展光伏业务，2017 年-2019 年发行人光伏业务毛利率为 64.47%、63.92%和 61.82%，处于行业平均水平。发行人下属光伏项目建设完成后由在建工程转入固定资产，并按年提取折旧，折旧金额直接计入营业成本。光伏业务前期项目建设投入金额较大，建设完成后计提的折旧金额较大，可能对光伏业务的毛利率有一定影响，但光伏项目建设完成后运营费用较低，且发电量及上网价格相对稳定，盈利相对稳定。

根据目前市场上从事光伏发电业务的公司披露的 2019 年年度报告，2019 年该业务的毛利率情况如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、%

公司名称	光伏发电收入	光伏发电成本	毛利率
林洋能源（601222）	143,691.71	44,031.21	69.36
珈伟新能（300317）	25,679.87	12,455.42	51.50

数据来源：wind 资讯

9、其他业务

发行人其他业务主要包括城乡建设、医疗、学校经营业务等，截至 2020 年 6 月末各个板块发展情况如下：

（1）城乡建设业务

发行人下属青岛城乡社区建设投资集团有限公司为城乡建设业务运营主体，与政府合作，主要负责在平度、莱西、胶州等地投资运作社区建设、基础设施和产业项目。

前期建设已完成的项目主要有莱西龙泉湖社区项目、平度市中小学危旧校舍改造项目，并完成竣工决算审计；南村工业产业园一期项目已建设完成投入使用；北汽新能源汽车莱西生产基地项目已竣工，正在办理竣工验收手续。

目前正在建设过程中的主要项目包括：姜山产业新城总部港酒店项目、平度市凤台社区项目、店埠航空小镇项目、城阳文体中心项目等。

北汽新能源汽车莱西生产基地二期项目总投资约 20 亿元，占地 1,357 亩，建筑面积约 17 万平方米，目标年产能 25 万辆，基地一、二期总产能可达 30 万辆。主要建设冲压、焊装、涂装、总装车间及技术中心、物流中心、运营中心等，配套发展电池、电机、电控三大新能源汽车核心零部件产业，该项目于 2017 年 1 月取得施工许可，目前已完成竣工验收，正在进行竣工结算，相关厂房已大部分取得房产权证，项目通过莱西市政府和北汽新能源公司采购资产方式收回投资。

莱西姜山产业新城蓝领公寓项目位于姜山躬仁路以北，经十八路以西，占地 15 亩，建筑面积约 2.2 万平方米，规划建设 382 户公寓。项目由青岛城投莱西公司投资及建设，总投资约 11,162 万元。项目主要为北汽新能源及配套企业提供相关服务，进一步完善姜山产业新城核心区的整体功能。该项目于 2019 年 12 月完成竣工验收，目前正在办理竣工结算。截至目前已完成投资 8,483 万元。项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

由莱西市姜山镇政府租赁模式运作，通过租赁和资产增值后处置回收投资。

酒店项目位于姜山新城躬仁路以南，杭州路以西，占地 8 亩，建筑面积约8,583 平方米。酒店定位为精品商务酒店，约 120 间客房。项目计划总投资 10,540万元。项目已开工建设，并已完成封底，目前正在进行内部施工和外立面施工。项目采取委托经营方式运作，通过经营费和分红方式收回投资。

平度春天里社区建设项目总投资约 3.73 亿元，为政府代建项目，建设内容包括村民安置住宅、配套公建及室外公用工程，总建筑面积约 87,239.24 平方米。项目建设内容主要包括多栋住宅楼、高层住宅楼、1 栋幼儿园、1 栋派出所及 1栋社区服务中心配套公建和地下车库组成。该项目通过房屋搬迁建设，对现有村庄进行整合，建设新型农村社区，改善农村的居住、基础设施、交通等各方面的生活条件，进一步改善农村居民生活质量水平。2019 年 12 月底，本项目完成竣工验收备案工作。

城阳文体中心项目建设地点位于城阳区崇阳路北、和阳路南、青岛新天地西、江城路东，占地面积 27,593 平方米。建设内容包括一座档案馆与博物馆、一座1,257 座剧院及相关配套设施等，总建筑面积 47,754 平方米。项目概算约 53,760.05万元。该项目 2019 年已完成竣工验收工作，并实现了项目管理权的移交，目前正在进行最后的审计结算工作。青岛城投集团城阳公司作为项目代建管理方，通过收取项目管理费实现收入。目前，该项目已正式移交。

（2）医疗业务

近年来，随着人均收入和人们健康意识的提高，人们更加重视疾病的预防，使得我国医疗机构诊疗人数持续增长，进而使得医疗行业的刚性需求不断增长，医疗业务也是发行人未来重点发展的一个领域。目前发行人在实际参与建设或投资的项目主要是山东大学齐鲁医院（青岛）二期项目。

山东大学齐鲁医院（青岛）二期项目由发行人下属青岛城投实业投资（集团）有限公司和城投集团共同投资，截至 2020 年 6 月末，青岛城投实业投资（集团）有限公司占比 51%的股权，城投集团占比 49%。

本项目定位于建设成为综合性三级甲等医院，规划床位数 1600 张，在科室设置上注重专业特色，体现与一期项目的差异化和协同化。项目建成后，将成为

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

山东大学齐鲁医院（青岛）的重要组成部分，除承担该区域常规疾病的治疗以外，还将承担重大伤害事故、疑难疾病、突发事件救治等特殊情况的治疗、抢救工作，成为山东大学、青岛市高端医学科研中心和重要的临床教学基地，成为覆盖青岛市、辐射山东半岛的大型综合医疗机构，并积极争创国家级综合医疗中心。项目建设投资约 25 亿元，建设期 3 年，通过医院建成后运营期内年平均收入为 76,365 万元。该项目于 2019 年底开始动工，已于 2020 年 7 月移交给山东大学齐鲁医院（青岛）。

（3）学校运营业务

学校运营业务主要为青岛第一国际学校，发行人以规范管理为重点。青岛城投集团学费收入占比较小，并非青岛城投集团的主要经营方向。

2019 年，学校运营业务实现收入 5,161.87 万元，占营业收入比例较小。

（4）其他业务

其他业务主要包括房屋出租租金收入等，占比较小。房屋出租租金收入主要来自于开发投资公司、青岛城投国际贸易公司和青岛城投集团母公司。三家公司分别将其拥有的香港中路金光大厦写字楼、大荣中心写字楼、世贸拾贰府和海尔路写字楼对外出租。

（三） 报告期内主营业务收入构成情况

报告期内，金融业务收入、贸易业务收入、光伏发电业务收入和房地产业务收入是发行人营业收入的主要来源。报告期内，以上四项收入合计占营业收入的比例分别为86.05%、92.24%、95.23%和94.07%。2019年金融业务呈现较好的发展势头，光伏发电业务和贸易业务也呈现出稳定的发展趋势。

发行人近三年及一期营业收入构成情况详见下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
污水处理服务收入	-	-	-	-	54,656.19	4.68	43,368.20	6.08
房地产收入	38,517.04	5.25	33,772.10	2.55	84,117.54	7.21	131,352.08	18.42
金融业务收入	197,012.52	26.86	433,534.80	32.69	369,810.59	31.68	195,570.62	27.43
贸易业务收入	381,926.72	52.08	696,969.98	52.56	524,085.83	44.90	219,970.70	30.85

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

光伏发电业务收入	72,488.37	9.88	98,506.09	7.43	98,592.96	8.45	66,719.84	9.36
其他收入	40,220.39	5.48	50,795.76	3.83	15,734.89	1.35	48,474.15	6.80
主营业务收入小计	**730,165.04**	**99.57**	**1,313,578.73**	**99.06**	**1,146,998.01**	**98.27**	**705,455.59**	**98.93**
其他业务收入小计	**3,179.04**	**0.43**	**12,434.41**	**0.94**	**20,233.03**	**1.73**	**7,640.85**	**1.07**
营业收入合计	**733,344.08**	**100.00**	**1,326,013.14**	**100.00**	**1,167,231.03**	**100.00**	**713,096.44**	**100.00**

发行人近三年及一期营业成本构成情况详见下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
污水处理服务	-	-	-	-	36,290.13	4.55	31,711.99	6.23
房地产成本	20,364.96	3.49	24,413.00	2.50	61,041.35	7.65	122,450.16	24.05
金融业务	129,385.12	22.18	186,606.09	19.09	127,398.86	15.96	83,369.43	16.38
贸易业务	376,724.65	64.57	685,926.10	70.17	517,776.26	64.86	218,378.21	42.90
光伏发电业务	30,558.76	5.24	37,610.55	3.85	35,568.92	4.46	23,708.48	4.66
其他	25,391.33	4.35	37,906.34	3.88	13,497.13	1.69	24,818.62	4.88
主营业务成本小计	**582,424.81**	**99.82**	**972,462.09**	**99.48**	**791,572.65**	**99.16**	**504,436.90**	**99.09**
其他业务成本小计	**1,047.35**	**0.18**	**5,055.40**	**0.52**	**6,706.84**	**0.84**	**4,637.30**	**0.91**
营业成本合计	**583,472.16**	**100.00**	**977,517.50**	**100.00**	**798,279.50**	**100.00**	**509,074.20**	**100.00**

发行人近三年及一期营业毛利润及毛利率情况详见下表：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-6 月		2019 年		2018 年		2017 年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
污水处理服务	-	-	-	-	18,366.06	33.60	11,656.22	26.88
房地产	18,152.08	47.13	9,359.10	27.71	23,076.19	27.43	8,901.92	6.78
金融业务	67,627.40	34.33	246,928.71	56.96	242,411.73	65.55	112,201.19	57.37
贸易业务	5,202.07	1.36	11,043.88	1.58	6,309.57	1.20	1,592.48	0.72
光伏发电业务	41,929.61	57.84	60,895.54	61.82	63,024.04	63.92	43,011.36	64.47
其他	14,829.06	36.87	12,889.41	25.37	2,237.76	14.22	23,655.53	48.80
主营业务小计	**147,740.23**	**20.23**	**341,116.64**	**25.97**	**355,425.36**	**30.99**	**201,018.69**	**28.49**
其他业务小计	**2,131.68**	**67.05**	**7,379.00**	**59.34**	**13,526.19**	**66.85**	**3,003.55**	**39.31**
合计	**149,871.91**	**20.44**	**348,495.64**	**26.28**	**368,951.53**	**31.61**	**204,022.24**	**28.61**

八、发行人所处行业的基本情况

（一）土地一级开发和整理行业现状和前景

1、现状及前景

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

土地一级开发，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程。包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。以房地产为例，房地产二级市场，是土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场。

土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。自1998年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增加蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增加。

根据财政部发布的年财政收支情况显示，2019年1-12月累计，国有土地使用权出让收入72,516.94亿元，同比增加11.40%。

2、青岛市土地一级开发和整理行业现状和前景

青岛市地处山东半岛的咽喉部位，濒临黄海，环绕胶州湾，腹地广阔。青岛是我国首批沿海对外开放城市、计划单列市和副省级城市，是中国东部沿海的区域经济中心之一，也是山东半岛蓝色经济区核心区域和龙头城市，在国家区域发展战略中具有突出地位。

2018年上半年经历过调控加码后，青岛新建商品房市场开始“降温”，签约套数同比减少12.81%，销售面积同比减少10.28%，但下半年开始逐渐回暖。锐理数据统计，2018年青岛市土地招拍挂市场共供应商住用地368宗，面积25,220亩；成交商住用地312宗，土地面积20,085亩，成交总金额682亿元，可开发体量约2,573万㎡，平均成交楼面地价2,649元/㎡。土地成交面积比之前三年有了大幅上涨，直逼13、14年超过2.2万亩的成交量。

发行人根据市场情况转让了慧泰等项目公司的90%股权，实现了投资收益和资金回笼，积极寻求转型。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二） 城市基础设施建设行业现状及前景

1、我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施伴随城市而生，并与城市的发展相辅相成，相互促进，是城市现代化的主要标志，也是影响城市竞争力的重要因素之一。从传统意义上来说，城市基础设施的范畴包括交通系统、能源系统、排水系统、通信系统等。随着经济的不断发展以及科学技术水平的不断进步，城市基础设施所涵盖的内容日趋多样化，并逐渐向高新科技领域发展，例如城市多功能智能卡及城市信息平台正逐渐在城市居民日常生活中得到推广运用。在继承传统的公用性特点的同时，城市基础设施愈来愈显现出生产性、市场化运营的特点。

就经济层面而言，城市基础设施对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作起着积极的作用。基础设施建设是推进城市化进程必不可少的物质保证，是实现国家或区域经济效益、社会效益、环境效益的重要条件，对区域经济的发展具有重要作用，是社会经济活动正常运行的基础；是社会经济现代化的重要标志；是经济布局合理化的前提；是拉动经济增加的有效途径。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城镇化水平不断提升，从1978年到2019年，我国城镇常住人口由1.7亿人增加到8.5亿人，城镇化率年均提高约1个百分点，城镇人口占总人口比重(城镇化率)为60.60%。截至2016年末城市数量增加到672个，城市建成区面积从1981年的0.7万平方公里增加到2018年的5.8万平方公里。

随着改革开放以来城镇化进程的不断深入，城市经济在国民经济中的重要地位日益凸显，城市GDP占全国GDP的比重不断提升。据统计，地级及以上城市的经济总量占全国国民生产总值的比重已由2000年的43.3%上升到2019年的99.0%左右，城市无疑是推动整个国民经济增加的主导力量之一。

随着经济全球化的不断深入，第三产业的发展水平日渐成为衡量一个国家经济发展水平的重要标志，而第三产业的规模和结构又与城镇化水平和城市规模结构紧密地联系在一起。在发达国家，第三产业增加值占国民生产总值的60%至70%，城镇化水平超过75%。相比之下，我国第三产业发展水平及城镇化水平相对滞后，但发展潜力十分巨大。目前，我国正处于经济转型和产业升级的重要阶

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

段，第三产业将为我国国民经济的持续快速发展提供新的增加空间，而城镇化恰恰是第三产业发展的基础与保障。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。在《关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中，中央政府明确提出了促进区域协调发展，积极稳妥推进城镇化的宏观发展战略，并着重强调了城镇化对于扩大内需特别是消费需求的重要作用。在未来的10至20年间，城镇化将成为我国社会发展的必然趋势和经济发展的强劲动力。2019年我国城镇化率为60.60%。由于经济稳定发展的需要以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模不断扩大。根据《国家新型城镇化报告2015》，我国城市建成区面积从1981年的0.7万平方公里上升至2018年的5.8万平方公里。在此期间，我国在城市市政设施、城市公共交通、城市供水、燃气及集中供热等领域，均取得了较快的发展。

根据《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》，到2020将年建成与小康社会相适应的布局合理、设施配套、功能完备、安全高效的现代化城市市政基础设施体系，基础设施对经济社会发展支撑能力将显著增强。国家发改委发布《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，通知表示，自今年起全面放开城市落户条件，其中“租房可落户” 成为亮点。户籍与房子脱钩。中小城市和建制镇要全面放开落户限制，超大城市和特大城市要探索租赁房屋的常住人口在城市公共户口落户。促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略。文件提出，加快推动城乡融合发展、深化城镇化制度改革，引导农民进城落户，加快城市化进程，即鼓励农民定居城市，间接增加城市常住人口，给房地产发展带来可靠的人口支撑。

综上所述，我国城市基础设施建设规模仍将保持较快的增加趋势，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

2、青岛市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来青岛市城镇化水平不断提高，“山东半岛蓝色经济区”、“环湾保护、拥湾发展”等战略的逐步推进有利于公司城市基础设施投资建设业务的发展。近年

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

来青岛市以加快环胶州湾区域开发建设、打造拥湾发展核心圈层为重点，全面推进城镇化进程。胶东国际机场已开工建设，胶东临空经济示范区获得国家批复，国际邮轮港、铁路青岛北站已建成启用。青荣城际铁路建成通车，济青高铁、青连铁路、青平城际铁路加快推进。小城市培育和特色镇创建初见成效，根据2019年青岛市国民经济和社会发展统计公报，年末全市常住人口城镇化率达到74.12%，比上年提高0.45个百分点。城市平均每天供水量129.7万吨，增加2.9%。城市全年实际用水量4.1亿吨，其中，生产用水和生活用水分别为1.6亿吨和2.5亿吨。城市使用液化气、天然气的总户数达到189.8万户，全年供应液化气总量2.7万吨，供应天然气总量10.9亿立方米。城市气化率达到100%。全年新增供热面积1,060.4万平方米，年末供热面积达到2亿平方米。年末市区公共汽、电车线路635条，共有营运的公交汽、电车8,488辆。市区共有巡游出租汽车10,866辆。年末市区共有地铁线路4条，地铁年客运量18,753万人次，日均客运量51万人次。全市共有公共厕所788座，三类以上的774座，新增202座，改建54座。

根据青岛市城市总体规划、“环湾保护、拥湾发展”发展战略，按照“一主三辅多组团”的城市空间布局调整战略要求，进一步拓展城市发展空间。此外，根据《青岛市城市总体规划（2011—2020年）》，未来青岛将根据“全域统筹、三城联动、轴带展开、生态间隔、组团发展”城市空间战略，建设组团式海湾型宜居幸福的现代化国际城市。合理控制新区规模，完善新区公共服务配套和基础设施建设按照“全域统筹”的战略理念，在统筹城乡发展方面，整合布局全域城镇体系，在全市11,282平方公里的土地上，规划形成一个围绕胶州湾的中心城市、外围组团、重点镇和一般镇所构成的结构清晰、层次分明、职能明确、布局合理的新型城镇体系，以此带动全市的城乡一体化进程，实现全域融合发展。规划至2020年，全市人口规模控制在1,200万人，其中城镇人口935万人，全市城镇化率达78％以上。公司城市基础设施投资建设业务面临较好的发展环境。

（三） 保障房建设行业现状和前景

1、我国保障房建设行业现状和前景

从1994年至今，住房保障体系从单一的经济适用房体系逐步发展成包含经济适用房、廉租房、公租房和限价商品房在内的全方位、多层次的住房保障体系。保障性住房是与商品性住房相对应的一个概念，保障性住房是指政府为中低收入

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由廉租住房、经济适用住房和政策性租赁住房构成。我国大力加强保障性住房建设力度，进一步改善人民群众的居住条件，促进房地产市场健康发展。

从2011年起我国进入保障性住房建设快速发展阶段，保障形式继续以包括廉租房在内的公共租赁住房、包括经济适用房在内的政策性产权房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。2011~2015年，全国累计开工建设城镇保障性安居工程4,013万套、基本建成2,860万套，超额完成“十二五”时期开工建设3,600万套的任务，城镇低收入家庭住房困难明显缓解。各类棚户区改造进展顺利，“十二五”时期，全国累计开工改造棚户区住房2191万套、基本建成1,398万套。一大批棚户区居民“出棚进楼”，改善了住房条件和生活环境。公共租赁住房建设取得明显成效，“十二五”时期，全国累计开工建设公共租赁住房(含廉租住房)1,359万套，基本建成1,086万套。公共租赁住房不仅使现有城镇低保家庭基本实现了应保尽保，还解决了大量城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工、在城镇稳定就业的外来务工人员和进城落户农民的住房问题。

全国保障房占整个住房体系的比重已超过10%，保障性住房也是调节收入分配的一种途径，分配是保障房的生命线，要保证分配公平。保障房建设也有利于抑制房价的过快上涨。根据十三五规划，十三五期间将持续实施城镇保障性安居工程建设，保持房地产市场平稳健康发展，城镇住房建设稳步推进。加快推进棚户区改造，重点围绕难啃的“硬骨头”集中攻坚。“十三五”时期，全国开工改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房2000万套，力争到2020年基本完成现有城镇棚户区、城中村和危房改造。实物与租赁补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度，住房保障水平不断提高。完善购租并举的住房制度，大力发展住房租赁市场。房地产市场继续保持平稳健康发展，住房供需基本平衡，供应结构更加合理，空间布局更加优化，居住品质明显提升，住宅建设模式转型升级。“十三五”时期，城镇新建住房面积累计达53亿平方米左右，到2020年，城镇居民人均住房建筑面积达到35平方米左右。住房公积金制度对促进住房消费的作用进一步增强，到“十三五”期末，全国住房公积金缴存总额达到15万亿元，个人住房贷款总额10万亿元，个人住房贷款率提高至90%。

2、青岛市保障房建设行业现状和前景

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛市政府以满足和改善城市中低收入住房困难家庭基本需求为重点，加大保障性住房建设力度，逐步扩大住房保障覆盖面。建立完善覆盖不同收入层次家庭的多层次住房保障和供应体系，保障低收入住房困难家庭的基本住房需求，支持中等收入家庭改善住房条件、提升居住品质。在满足中低收入住房困难家庭基本住房需求的基础上，逐步解决新就业职工和有稳定职业并在青岛市居住一定年限的外来务工人员的住房困难问题。统一规划、统筹实施全市住房保障工作。在市区范围内，逐步统一住房保障政策、保障标准、建筹制度、管理方式，确保住房保障工作全面协调推进。按照属地化管理的原则，廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房建筹指标由各区落实。

2010年9月发布了青岛市住房保障发展规划（2011年-2013年），明确提出在本期规划时间内要解决3万户人均住房建筑面积低于13平方米的低收入家庭住房困难问题，主要通过保障性住房配租配售方式满足其基本居住要求，其中以配租公共租赁住房解决9,000户，以配售经济适用房方式解决15,000户，通过城中村、旧城区和旧楼院改造等方式解决6,000户。在本期规划时间内要改善3万户人均住房建筑面积低于20平方米、人均收入在人均可支配收入线1.5倍以下中等收入家庭的居住条件。主要通过配售限价商品住房方式，支持其增加居住面积、完善住房功能、提升居住环境等改善性需求。在本期规划期间通过多渠道增加公共租赁住房建设，改善12,000名新就业职工和有稳定职业并在青岛市居住一定年限的外来务工人员的居住条件。具体建设目标包括：公共租赁住房建设15,000套，建筑面积约70万平方米，其中建设3,000套主要面向符合租赁住房保障条件的低收入家庭配租；建设6,000套主要面向其他低收入家庭配租；建设6,000套主要面向新就业职工和外来务工人员配租。经济适用房建设15,000套，建筑面积约97.5万平方米。限价商品房30,000套，建筑面积225万平方米。本期规划内，青岛市财政需投入保障资金约14.7亿元。其中，公共租赁住房（含廉租住房）建筹补贴资金约13.5亿元。廉租住房货币补贴资金约需1.2亿元。

2016年9月份，青岛市印发实施了《青岛市“十三五”住房保障发展规划》，明确了“十三五”时期总体目标，坚持实物保障和货币补贴相结合、配租配售租赁型和产权型保障性住房相结合，通过加快推进公共租赁住房、人才公寓等保障性住房项目建设和棚户区改造，统筹解决和改善城镇户籍低收入住房困难家庭、符合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

条件的新市民以及人才等群体的住房困难问题，逐步完善具有青岛特色的住房保障和供应体系。

“十三五”期间，青岛市将以实现广大群众住有所居为主要目标，逐步满足亟需解决住房困难问题的新老市民和部分人才的基本住房需求，力争对城镇户籍低收入住房困难家庭实现应保尽保，逐步解决和改善新就业职工和稳定就业外来务工人员等新市民的阶段性住房困难问题，加大对人才住房保障的支持力度，实现住房保障制度的全覆盖。新规划期，将逐步缓解约2.8万户低收入家庭以及9万名新市民和1.5万名人才的住房困难问题。2020年，力争实现城镇常住人口住房保障覆盖率达到23%以上。

（四） 房地产行业现状及前景

1、我国房地产行业现状及前景

房地产行业是国民经济基础性传统行业之一，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。由于房地产行业容易受到流动性过剩、利息变化、人民币升值等宏观经济背景的影响，具有市场起伏大，受宏观政策调控影响大的特性。

从2016年10月份以后，为抑制全国大中城市房价上涨过快，各地政府密集发布楼市调控新政，重启限购限贷。2016年10月，深交所发布《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》，进一步严格房地产企业通过公司债融资。由于上述调控政策的实施，房地产商资金面呈现出趋紧的态势，房地产商需要多渠道融资，同时提高资金周转率，减轻存量压力，改善资金面状况。随着一系列调控高压政策出台，多地楼市降温。楼市成交量下跌，房价增速放缓。

2017年以来，调控政策进一步升级，因城施策的调控思路导致不同城市房价变动分化加剧，整体来看，在“住房回归居住属性”、“限购、限贷、限售、限价”等政策的影响下，房地产市场处于平稳降温阶段。根据国家统计局公布的数据，2017年全国房地产开发投资完成额10.98万亿元，同比增加7.00%，增速与2016年基本持平，其中住宅投资7.51万亿元，同比增加9.40%，增速同比提升3.00个百分点；办公楼投资6,761.36亿元，同比增加3.50%，增速同比下滑1.70个百分点；商业营业用房投资15,639.90亿元，同比减少1.2%，增速同比下滑9.60个百分点。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2018年1-12月，全国房地产开发投资120,264亿元，比上年增加9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85,192亿元，增加13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2019年1-12月份，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，增速比1-11月份回落0.3个百分点，比上年同期提高0.4个百分点。其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%，比1-11月份回落0.5个百分点，比上年加快0.5个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%。

未来住房房地产的格局将朝着保障房和商品房二元结构发展。从国家目前出台的有关保障性安居工程类政策来看，政府更多地考虑切实解决城市中等偏下收入家庭住房困难，将保障房作为当前保民生的重要工程。“十三五”规划纲要提出：促进房地产市场健康发展。优化住房供给结构，促进市场供需平衡，保持房地产市场平稳运行。在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模。在商品房库存较大地区，稳步化解房地产库存，扩大住房有效需求，提高棚户区改造货币化安置比例。积极发展住房租赁市场，鼓励自然人和各类机构投资者购买库存商品房，扩大租赁市场房源，鼓励发展以住房租赁为主营业务的专业化企业。促进房地产业兼并重组，提高产业集中度，开展房地产投资信托基金试点。发展旅游地产、养老地产、文化地产等新业态。加快推进住宅产业现代化，提升住宅综合品质。

2、青岛市房地产行业现状及前景

青岛市房地产走向与全国保持一致。2015年12月，中央经济工作会议明确将楼市“去库存”列为2016年经济工作的五大任务之一。2016年伊始退出一系列楼市政策贯彻了“去库存”：2月2日央行降低首套房首付比例低20%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，低首付款比例调整为不低于30%；2月22日财政部宣布调整房产交易契税和营业税，主要是对面积超过144平方米及以上的非普通住宅和二套房税收进行了优惠；2月22日，山东省契税缴纳的住房查询范围做出调整，首套房的认定由“市”变“县”（市、区）。2015年10月底，全面二胎政策的放开，居民的购房需求相对以往也有所提升。2016年全年，青岛市房地产市场上增幅度明显：全年共网签新建商品房（不含保障性住房）211,608套，相比2015年增加72,657套，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

增幅达52.3%；销售面积2,275.94万㎡，相比2015年增加759.89万㎡，增幅达51.3%；销售总金额2,163.23亿元，比2015年增加822.91亿元，增幅61.3%。二手房挂牌均价整体呈上涨态势。1月份挂牌均价为13,650元/平米；2月挂牌均价为13,726元/平米，上涨77元；3月挂牌价继续上涨109元，挂牌均价为13,835元/平米；4月份基本与3月份持平，为13,858元/平米；此后，二手房挂牌价持续上涨，12月份挂牌均价达到全年高值为15,567元/平米。随着2016年10月政府对房地产行业调控措施的出台，青岛的房地产市场将告别高增加，回归平稳水平。

2018年全市经济运行总体呈现平稳发展态势，GDP增速同比基本持平，为7.4%。2017年3月15日青岛七区发布“限购” 政策，非户籍限购1套，户籍人口提高首套和二套房首付比例至30%和40%，三套房暂停贷款。3月30日青岛调控加码，认房又认贷，二手房满两年方可入市。9月19日青岛限购升级，购房资格查验趋紧。12月5日青岛试水构建住房租赁体系，建综合服务平台。12月29日青岛三部门联合发文：不得拒绝公积金贷款购房，房地产开发企业拒不整改暂停相关资金拨付。从2017年起全国从金融、土地、监管等各层面进行调控，岁末首次提出差别化调控。青岛积极发展租赁市场，逐步构建住房租赁体系，租房落户预期下人口聚集效应将放大。楼市目前依旧供需紧张，亟待补充土地的后续开发来满足需求的同时平抑过快上涨的房价，西海岸、城阳和高新区市场依旧热度不减。金融层面日趋收紧，高房价抑制部分刚需入市，同时外来人口的涌入也将为岛城房产市场注入更大活力。

2019年，青岛市实现生产总值11,741.31亿元，按可比价计算，比上年增长6.50%。全年房地产政策以稳为主，在不断加强对源头管控的同时不断加码人才引进政策：2019年1月，高新区暂停商品房公证摇号售房规则；3月、4月，7月多次出台针对人才住房补助和人才落户流程等方面政策；6月，市住房公积金管理中心取消青岛市住房公积金二次申贷须首次公积金贷款结清满两年的期限限制；12月，发布了进一步加大节约集约用地力度促进高质量发展的通知，包括严格产业用地门槛，限制产业类型供地，提升土地利用效率和质量等内容。2019年商品住宅成交规模连续三年回落；全年二手房市场成交走势缓慢上升，月度价格波动下降，年底呈现回调趋势。

（五） 金融行业现状及前景

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、我国金融行业现状及前景

金融业是第三产业中的主导行业，是各种社会资源以货币形式进行优化配置的重要领域。随着经济的发展，服务业在国民经济中的比重越来越大，其中金融业已经成为现代市场经济的血脉，在国民经济发展中的支柱地位和资源配置作用日益增强，甚至关系到整个国家的经济安全。

自改革开放尤其是近十年来，随着我国经济的快速发展，我国金融服务业获得了长足进步，金融资产总量快速增加，金融服务业成为增加最快的产业之一，已基本形成了与建设社会主义市场经济体系相适应的以银行、保险、证券、信托为四大支柱、以其他非银行金融业为补充的金融服务业体系。随着我国金融行业的进一步发展，金融行业对金融创新、业务多样化的重视程度日益提高，已逐步进入平衡、快速发展阶段。

2019年年末，广义货币(M2)余额198.65万亿元，同比增长8.7%，增速分别比上月末和上年同期高0.5个和0.6个百分点；狭义货币(M1)余额57.6万亿元，同比增长4.4%，增速分别比上月末和上年同期高0.9个和2.9个百分点；流通中货币(M0)余额7.72万亿元，同比增长5.4%。全年净投放现金3,981亿元。

2019年年末，金融机构人民币各项贷款余额153.11万亿元，全年增加16.81万亿元，同比多增6,439亿元；分部门看，住户部门贷款增加7.43万亿元，其中，短期贷款增加1.98万亿元，中长期贷款增加5.45万亿元；非金融企业及机关团体贷款增加9.45万亿元，其中，短期贷款增加1.52万亿元，中长期贷款增加5.88万亿元，票据融资增加1.84万亿元；非银行业金融机构贷款减少933亿元。12月份，人民币贷款增加1.14万亿元，同比多增543亿元。

2019年，保险业实现原保险保费收入42,645亿元，同比增加12.17%。财产险和人身险业务整体发展平稳，其中，财产险业务实现原保险保费收入11,649亿元，同比增长8.16%；人身险业务实现原保费收入30,995亿元，同比增长13.76%。截至2019年年底，保险业总资产20.56万亿元，较2019年年初增加12.2%。其中，产险公司总资产2.3万亿元，较年初下降2.3%；人身险公司总资产17.0万亿元，较年初增长16.1%；再保险公司总资产4261亿元，较年初增长16.8%；保险资产管理公司总资产641亿元，较年初增长15.0%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

我国银行业由大型商业银行、全国性股份制商业银行、城市商业银行及其他类金融机构组成。近年来，我国大型商业银行通过剥离不良资产、风险管理体制改革、政府注资及财务重组、股份制改制上市等一系列举措，不断提升资产质量，逐步建立起市场化的运行机制，市场竞争力不断增强，在市场规模和经营网点上优势明显，在我国银行业体系中占据主导地位。

全国性股份制商业银行在较为完善的公司治理结构下实现了市场化运作，建立了相对灵活的经营机制，创新意识逐渐增强，加之财务基础相对较好，近年来发展速度超过了行业平均水平和大型商业银行，在我国银行体系中的作用日益突出，总体市场份额逐步提高。

城市商业银行和农村商业银行在获得经营许可的范围内经营各类商业银行业务，表现出区域性经营优势。

2、青岛市金融行业现状及前景

作为沿海副省级城市，青岛已初步形成银行、证券、保险、期货、信托、租赁、基金等各业并举，中外机构并存、功能较为完备、运行较为稳健的多元化金融服务体系。

近年来，青岛金融市场信贷规模快速扩张，市场空间不断扩大。截至2019年底，金融机构本外币存款余额17,368.1亿元，比年初增加1,246.8亿元；人民币存款余额17,283.0亿元，比年初增加1750.8亿元，其中，住户存款6,755.2亿元，比年初增加841.5亿元。本外币贷款余额17,457.7亿元，比年初增加1,359.7亿元；人民币贷款余额17,331.8亿元，比年初增加2,137.6亿元。

2018年全市全年保险业实现保费收入439.4亿元，增加10.8%。其中，产险公司实现保费收入132.8亿元，增加20%；寿险公司实现保费收入306.6亿元，增加7.2%。

2019年证券经营机构代理成交额69,736.5亿元，增加41.2%。年末私募基金机构271家，实缴管理基金规模821.2亿元，增加28.2%。

（六）光伏发电行业现状及前景

我国76%的国土光照充沛，光能资源分布较为均匀。与水电、风电、核电等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

相比，太阳能光伏发电没有任何排放和噪声，应用技术成熟，安全可靠，是一种不消耗矿物质能源、不污染环境，建设周期短、建设规模灵活，具有良好的社会效益和经济效益的新能源项目。

“十二五”时期，光伏产业政策体系逐步完善，光伏技术取得显著进步，市场规模快速扩大。太阳能热发电技术和装备实现突破，首座商业化运营的电站投入运行，产业链初步建立。太阳能热利用持续稳定发展，并向供暖、制冷及工农业供热等领域扩展。十二五期间，全国光伏发电累计装机从2010年的86万千瓦增加到2015年的4,318万千瓦，2015年新增装机1,513万千瓦，累计装机和年度新增装机均居全球首位；我国光伏制造规模复合增加率超过33%，年产值达到3,000亿元，创造就业岗位近170万个，光伏产业表现出强大的发展新动能。2015年多晶硅产量16.5万吨，占全球市场份额的48%；光伏组件产量4,600万千瓦，占全球市场份额的70%。2019年全年全国太阳能电池总产量为12,862.1万千瓦，累计增长26.8%，全产业链配套日臻完善，技术、研发实力全球领先，是一个真正具备全球竞争力的产业。国内光伏装机量也逐步从几乎为零发展到占据全球一半左右。同时也形成了一批掌握核心技术以及优异成本控制能力的领先企业，推动行业快速向前发展。

国务院于2013年发布《关于促进光伏产业健康发展的若干意见》，进一步从价格、补贴、税收、并网等多个层面明确了光伏发电的政策框架，地方政府相继制定了支持光伏发电应用的政策措施。光伏产业领域中相关材料、光伏电池组件、光伏发电系统等标准不断完善，产业检测认证体系逐步建立，具备全产业链检测能力。我国已初步形成光伏产业人才培养体系，光伏领域的技术和经营管理能力显著提高。

2016年国家能源局下发了《太阳能发展“十三五”规划》。根据该规划：到2020年底，太阳能发电装机达到1.1亿千瓦以上，其中，光伏发电装机达到1.05亿千瓦以上，在“十二五”基础上每年保持稳定的发展规模；太阳能热发电装机达到500万千瓦。太阳能热利用集热面积达到8亿平方米；到2020年，太阳能年利用量达到1.4亿吨标准煤以上。“十三五”将是太阳能产业发展的关键时期，伴随新型城镇化发展，建设绿色循环低碳的能源体系成为社会发展的必然要求，为太阳能等可再生能源的发展提供了良好的社会环境和广阔的市场空间。根据国家能源局统计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

数据显示，2019年全国光伏发电量达2,243亿千瓦时，同比增长26.3%，光伏利用小时数1,169小时，同比增长54小时；随着光伏发电成本接近火电，驱动行业发展的逻辑正从财政补贴转向平价后的市场需求驱动，在国家政策鼓励以及行业自身发展所积累的竞争力下，光伏行业最终有望逐步打开10倍以上的成长空间。

九、发行人行业地位、竞争优势及业务发展战略

发行人主要从事光伏发电业务、贸易业务、一级土地整理业务、保障房开发业务、商品房开发业务、污水处理业务等，其中从事的光伏发电业务、保障房开发、一级土地整理和污水处理业务相对竞争程度低，存在一定垄断优势。

（一）发行人在行业中的地位

1、一级土地整理

青岛市政府根据战略发展规划，制定相关政策，在指定开发区域内由发行人作为项目主体进行土地开发，因此发行人土地开发资质在指定区域内具有排他性。

2、金融业务

发行人子公司青岛城乡建设融资租赁有限公司为青岛市国有控股融资租赁公司，并于2015年1月份当选为青岛市融资租赁行业协会副会长单位；发行人子公司青岛城乡建设小额贷款有限公司实收货币资本10亿元人民币。

目前，发行人在青岛市乃至山东省小微金融领域已形成了较大的影响力。随着集团在资本市场的深度耕耘，目前持有青岛银行股权，打通境内外融资通道，成立金控集团并投入运营，发行人金融业务展现出良好的发展势头。

3、保障房建设

发行人负责青岛地区部分保障性住房以及旧城改造项目的建设。保障性住房和旧城改造项目具有部分公益性特点，其中云南路保障房项目建设属于青岛市规模较大的保障房建设项目，对改善民生有较大的促进作用，具有一定的社会效益。

4、光伏发电业务

发行人利用自己的资金优势，积极布局可再生能源发电业务，新能源板块专注于可再生能源发电端产业投资，项目类型包括集中式、分布式光伏电站及风力

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发电电站。通过与行业内的优秀企业合作，运用多种投资途径实现新能源发电业务的高质量发展，建立了稳定、可持续的资产增加模式。现已在内蒙古、四川、吉林、山东等超过15个省市投资布局光伏及风力发电项目，累计装机总量达2GW，跻身全国光伏电站投资领先者行列，在创造良好经济效益的同时，也为社会提供了清洁电力，减少温室气体排放，有效保护生态环境。

（二）发行人主要竞争优势

1、青岛市区位优势及发展机遇

2011年1月4日，国务院以国函〔2012〕1号文件批复《山东半岛蓝色经济区发展规划》（以下简称《规划》），这是“十二五”开局之年第一个获批的国家发展战略，也是我国第一个以海洋经济为主题的区域发展战略。《规划》实施主体区域范围包括山东全部海域和青岛、东营、烟台、潍坊、威海、日照6市及滨州市的无棣、沾化2个沿海县所属陆域，海域面积15.95万平方公里，陆域面积6.4万平方公里；山东省其他地区作为规划联动区。目标为建设具有较强国际竞争力的现代海洋产业集聚区、具有世界先进水平的海洋科技教育核心区、国家海洋经济改革开放先行区和全国重要的海洋生态文明示范区。根据规划，到2015年，规划区域现代海洋产业体系将基本建立，综合经济实力显著增强，海洋科技自主创新能力大幅提升，海陆生态环境质量明显改善，海洋经济对外开放格局不断完善，率先达到全面建设小康社会的总体要求；到2020年，建成海洋经济发达、产业结构优化、人与自然和谐的蓝色经济区，率先基本实现现代化。青岛作为山东半岛蓝色经济区核心区域的龙头，具有明显的区位优势。

此外，青岛是我国对外开放的主要港口城市，是全国十五个副省级城市之一，同时也是全国五大计划单列市之一，是山东省对外开放和经济发展的“龙头”。青岛是以外贸港口、海洋科研、风景旅游为主要特色的滨海城市，地处华北、东北两大经济区的交汇点，南接长江三角洲，北连环渤海经济圈，西依资源丰富、人口众多的华中、西北腹地，东临太平洋经济圈中东亚环黄海经济中心带，是我国参与国际经济、文化交流的重要门户。二十一世纪的青岛，以建设全国重点中心城市和世界知名特色城市为目标，大力发展旅游、港口、海洋三大特色经济，逐步发展成为以港口为主的国际性综合交通枢纽，国际海洋研究与海洋产业开发中心，区域性金融、信息中心，国家高新技术产业、综合化工经济工业基地，旅游

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

度假避暑等文化娱乐中心。近年来，青岛市经济稳定发展，财政收入快速增加，城市建设快速发展。

2019年青岛全市实现生产总值11,741.31亿元，按可比价格计算，比上年增长6.5%。其中，第一产业增加值409.98亿元，增长1.6%；第二产业增加值4,182.76亿元，增长4.7%；第三产业增加值7,148.57亿元，增长8.0%。三次产业结构调整为3.5:35.6:60.9。人均GDP达到124,282元。全年财政总收入4,089.5亿元，增长10.4%。一般公共预算收入1,241.7亿元，增长0.8%。其中，税收收入901.7亿元，下降0.5%；增值税361.2亿元，增长10.2%；企业所得税148.5亿元，下降2.6%；个人所得税35.1亿元，下降28.1%；城市维护建设税57.2亿元，下降0.9%。一般公共预算支出1,576.6亿元，增长1.1%。其中，一般公共服务支出184.5亿元，增长13.4%；教育支出275.4亿元，增长4.7%；科学技术支出66.8亿元，增长48.0%；社会保障和就业支出194.5亿元，增长24.6%；城乡社区事务支出279.5亿元，下降15.8%。全年税务系统组织税收收入（含海关代征）2,441.2亿元，增长1.3%。其中，国内税收1,764.1亿元，增长2.6%。

2、发行人得到青岛市政府的大力支持

作为青岛市的国有资产管理和基础设施投资运营主体，青岛市委市政府在发行人的建设和发展方面给予了协调和支持。随着青岛市城市发展战略的实施，青岛市委市政府将继续加大对发行人的支持力度。为增强企业的现金流收入和盈利能力，青岛市政府授权发行人作为欢乐滨海城2,926亩土地的一级开发和整理的主体，有效的增加发行人的经营利润和现金流收入。

3、发行人在青岛市城市基础设施领域处于主导地位

发行人是青岛市人民政府全额出资设立的国有独资公司，是市政府授权范围内城市基础设施投资建设和运营主体。公司在完成为城市建设项目筹融资的同时，以资本为纽带从事国有资产经营管理和资本运作。自成立以来，公司的经营规模和实力不断壮大，在土地合作开发和城市基础设施建设等领域具有较强区域主导性，因而有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

目前发行人在青岛市道路建设工程方面处于主导地位，新疆路、重庆路改造等新发生大型道路建设项目均由发行人负责承建；发行人成立后，最初由其他公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

司负责融资建设的青岛海湾大桥（北桥位）青岛端接线工程也移交至发行人负责建设。

4、发行人具备较强的管理及人力资源优势

发行人的管理层及核心员工相对稳定，员工整体素质较高。高级管理人员具备丰富的管理经验、基础设施建设与运营维护经验，公司已经形成低成本、高质量、高效率的管理机制，在当前管理、运营项目多的情况下，能够保障公司较好的控制工程质量和成本。

（三） 发行人业务发展战略

公司在区域经济发展上积极匹配政府战略，继续服务国家“一带一路”建设；贯彻山东省新旧动能转换要求；公司作为青岛市“两类公司”改革试点企业，要提高国有资本市场化运作水平，协同推进青岛市15个重点发展攻势。按照市委市政府战略部署，在企业经营管理方面，牢固坚持国有企业政治定力、坚持思想解放改革创新、坚持瘦身健体高质量发展、坚持专注专业专精主业、坚持稳字当头强化管理；在产业发展方面，大力发展城乡重大基础设施及重大民生工程建设；合理开展股权投资、资本运营并做强做大金融服务；做好政府战略投资项目等三大核心主业，保持集团高速、高效、高质量发展。

未来三年发行人业务发展思路主要如下：

1、加快转型升级步伐，全面提升资本运作层次和水平。

青岛城投集团将进一步加快转型升级步伐，实施“二次创业”，以应对日益加大的政策形势和经济市场带来的双重压力，结合青岛城投自身实际情况，以资本运作为主线，用平台思维、创投思维做发展乘法，转型成为以资本为纽带、以资本保值增值为目标的大型政府投资公司。一是树立平台理念。作为大型国有投资集团，将更多地通过股权投资参与项目，组建战略联盟、搭建融智、融资平台，来实现资源的集聚效应，优势互补，双赢发展。二是树立资本运作理念。通过充分利用自身信用、资源优势，做好国有资产的资本运作，完成国有资产保值增值。对于竞争领域一般性项目，通过资本和股权投资方式，能够有效退出，形成良性循环的资本链条。通过首发、借壳、参与定增等方式，实现资产活化和投资收益。打造上市公司群，AAA企业群，基金群三大集群，实现资源资产化，资产资本化，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资本证券化。进一步加大资本市场研究，丰富融资方式，根据投融资期限匹配原则，合理安排融资结构。

2、夯实产城、交通、金融、实业四大资产，积极培育新的增长点。

利用好现有产业发展基础，坚持“市场化转型”和“匹配政府战略”两个方向，积极整合优势资源，培育新的增长点，提高自身盈利水平，是新形势下谋求生存和发展的现实要求。一是在新兴产业领域投资上发力。按照国家政策导向和青岛市“聚焦创新驱动、实施‘三创’行动”的战略要求，将因势利导，通过加大科技、文化、新能源、大健康等战略性新兴产业的发展力度，明确各产业板块职能定位，精准发力，加快形成具有持续盈利能力的经营实体，突出经营重点，实现集团产业新旧动能转换。二是在做大做强金融格局上发力。依托融资担保、小额贷款、融资租赁、互联网金融等现有优势领域，通过筹建法人金融机构、提升资本市场运作层次等途径，加快向证券、保险、基金等产业链高端领域延伸，积极拓展丰富新的金融业态，在防范风险的前提下实现做大做强，建设成为资源共享、功能互补、门类齐全、业务联动和集中风险管控的大型金融平台。

3、全面推进新一轮改革，充分释放发展活力动力。

新一轮国企改革的核心是拥抱市场，提高国有资本运营效率，提升国有企业活力。企业层面，重点是解决企业竞争力、效率问题，关键是完善治理结构，建立市场化经营体制。按照“简政放权、有效管控、分类推进、稳妥实施”的原则，在推进各项改革方面迈出更大步伐。一是推进集团人事制度改革。理顺人事关系，形成与企业转型发展相互支撑，相互协调内控体制，凝心聚力，为企业转型升级提供智力支持、人才支持。围绕薪酬体系设计、员工晋升通道、绩效考核等方面，积极探索人事制度改革方案，激发员工干事创业活力和积极性，最终实现干部能上能下，薪酬能增能降、员工能进能出的良性常态化人力资源管理模式。二是推进集团管控模式改革。完善集团管控动态优化调整体系，灵活高效应对市场挑战。一方面以创造经济效益为中心，加大简政放权力度，实施分类管控原则，充分调动各产业板块自主经营积极性。另一方面将加强对战略、财务、人力、考核、信息等关键领域管控，实施基础职能垂直化管理，在规范运营、防控风险的前提下，实现资本价值和投资回报最大化。三是稳步推进混合所有制改革。围绕“因改而强、因改而活、因改而富、因改而和”的理念，按照集团“1+5”混改操作指引

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

原则，先下后上，分布实施，成熟一家，推进一家，“一企一策”，分梯队开展“混改”，研究符合集团实际的混合所有制和员工持股改革路径，积极探索央地合作机遇，发展交叉持股、相互融合的混合所有制经济，以少量的国有资本撬动社会资本，确保以“混”促“改”，激发企业内生活力，优化资本结构，提高资源配置效率，提升集团核心竞争力。四是全力推动国有企业投资运营公司试点改革，按照“管资本”的思路，科学设计“约束”和“活力”之间的平衡机制，建设“小总部、大平台、强产业”，加强市场协同，探索国有企业战略性重组和专业化整合道路。

4、加强制度建设，提高经营管理科学化规范化水平。

按照建立现代法人治理结构的要求，进一步加强集团内部制度建设，实现重点业务流程规范化、统一化管理。一是完善风控体系。作为大型国有投资集团，将把防范风险、确保国有资产保值增值作为开展各项业务的前提条件，继续进一步规范并严格执行项目审批和审计监督程序，健全完善风控体系，推动投前行研专业化，投中决策市场化，投后管理规范化。二是加强信息化建设。把建立完善信息化系统作为企业内部管理的重要基础支撑，成立信息化建设领导小组，抓紧制定实施集团财务管理、资金管理、人力资源管理、资产管理、工程管理等信息化管理系统的建设方案，实现各个子系统的数据共享与信息整合，构建集团业务全覆盖的信息管理平台。三是完善考核体系。切实发挥好绩效考核“指挥棒”的作用，积极借鉴引入国内外知名企业集团先进考核理念方法，出台绩效考核实施细则，进一步提升集团绩效考核水平。改进考核方法，优化指标分值和权重设计，制定切实可行的奖惩措施。四是加强审计监督和督查工作。通过拓宽内部审计监督范围，加大审计及整改力度，促进审计成果运用，有效预控和防范经营风险。以促进工作落实为导向，围绕集团重要部署、日常性工作及经营指标完成情况，加强对各产业集团进行动态督查，增强督查对集团运营的监督管理作用。

十、发行人公司治理、组织结构及内控制度

（一）公司治理

发行人是经青岛市人民政府批准，依照《公司法》和其他有关规定成立的国有独资公司。公司不设股东会，由出资人行使股东权利。公司设立了董事会、监事会、经理层。决策层、监督层、经营管理层按照工作规则各司其职，各负其责。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

董事会处于决策的核心地位；监事会处于监督评价的核心地位；公司经理层负责公司的日常经营管理，是决策的执行者。

1、出资人

公司不设股东会，由青岛市国资委依法行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；依照有关规定任免、委派董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；审议批准董事会报告；审议批准监事会报告；审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；决定公司增加或减少注册资本；决定发行公司债券；修改公司章程；审核或审批公司章程规定的重大事项；审查或审查备案公司章程规定的重大事项；依照有关规定对企业负责人实施经营业绩考核；法律、行政法规、山东省和青岛市地方法规、部门规章或公司章程规定应当由出资人或股东会决定的其他事项。

2、董事会

公司设董事会，董事会共6名董事，其中设董事长1名，董事4名，职工代表董事1名。按照公司章程规定，董事会行使以下职权：

决定公司的经营计划和投资方案；制订公司的中长期发展战略；制订公司的年度财务预算方案、决算方案；制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；制订公司增加或者减少注册资本以及发行债券的方案；制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；制订公司章程草案及其修改方案；决定公司内部管理机构和分支机构的设置；按照有关规定和程序，聘任或者解聘公司总经理、副总经理和其他高级管理人员，并决定其报酬；制订公司的基本管理制度；决定公司融资项目，依据国家法律法规包括但不限于获取银行贷款、信托贷款、融资租赁等；按照有关规定，审议决定公司的风险管理、对外担保、资产抵押（质押），以及公司持有的上市公司股权变动等重大事项；《公司法》和国家有关法规、公司章程规定的其他职权。

3、监事会

发行人设监事会，监事会共7名监事，其中设监事会主席1人，职工代表监事3人。监事会行使以下职权：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

检查公司财务，对公司重大经营活动行使监督权；检查公司贯彻执行有关法律法规和规章制度的情况；监督公司改制、改组、并购、重大投资及投资收益情况；监督董事、高级管理人员执行公司职务的行为，当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求其予以纠正；监督和评价公司资产保值增值工作，按照有关规定对公司负责人提出奖惩、任免建议；参与公司及所属子公司主要负责人任期经济责任及经营业绩审计；按照出资人的要求向出资人报告工作；依法应当履行的其他职权。

4、高级管理层

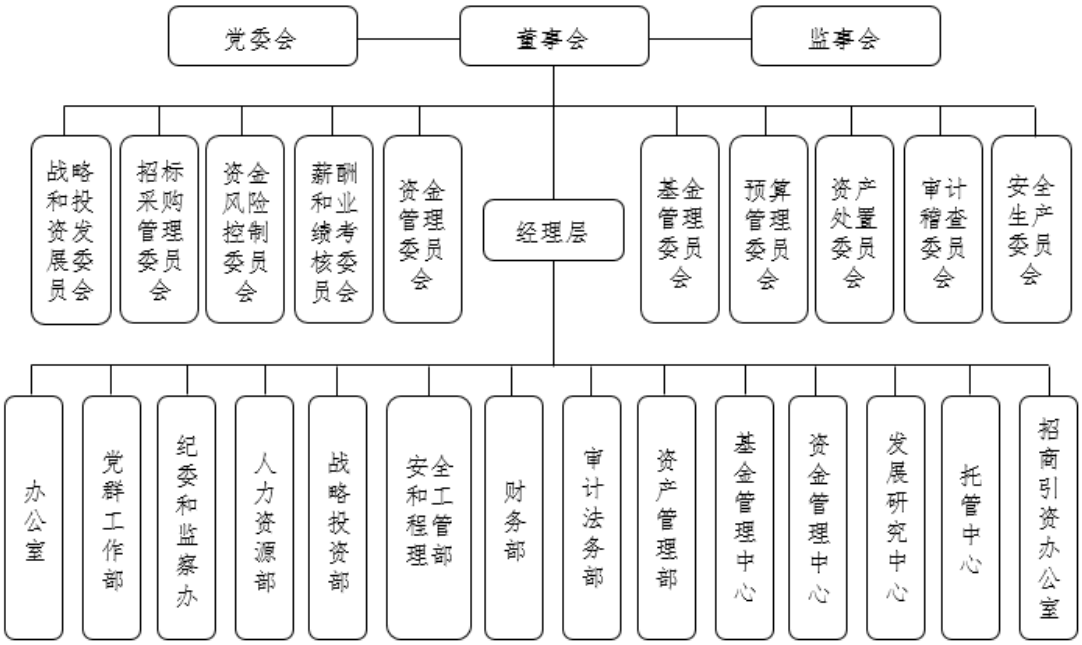
根据《公司章程》，公司应设总经理一名，副总经理（含总会计师等）二至五名。总经理行使下列职权：

主持公司的生产经营管理和资本运营工作，组织实施董事会决议；拟订公司年度经营计划和投资方案，经批准后组织实施；拟订公司内部管理机构设置方案；拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；按照有关规定和程序提请董事会聘任或解聘公司的副总经理和其他高级管理人员；聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的公司负责管理人员；召集和主持总经理办公会议；按照董事会或者公司章程规定，签发公司日常经营管理、业务文件；拟定公司职工的薪酬方案、奖惩方案，经批准后组织实施；公司章程和董事会授予的其他职权。

（二）组织机构

发行人内部设有战略和投资发展委员会、招标采购管理委员会、资金风险控制委员会、薪酬和业绩考核委员会、资金管理委员会、基金管理委员会、预算管理委员会、资产处置委员会、审计稽查委员会、安全生产委员会10个委员会，办公室、党群工作部、纪委和监察办、人力资源部、战略投资部、安全和工程管理部、财务部、审计法务部、资产管理部、基金管理中心、资金管理中心、发展研究中心、托管中心、招商引资办公室14个部门。发行人组织结构图如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



发行人主要组织机构职能如下：

1、战略和投资发展委员会

战略和投资发展委员会负责根据集团公司董事会（党委会）的指示意见，对集团公司发展规划、年度计划进行研究并提出建议；负责根据集团公司《投资风险控制管理暂行办法》，对集团自营项目投资进行审议，向董事会（党委会）提出审议意见；负责根据董事会（党委会）指示，对其他影响集团发展的重大事项进行审议并提出建议；负责集团董事会（党委会）授权办理的其他事宜。

2、招标采购管理委员会

招标采购管理委员会负责统一指导集团招标采购工作，制定相关规章制度，协调解决招标工作中遇到的重大情况和问题。具体职责为：（1）贯彻执行国家、省、市有关法律法规，建立和完善集团招标采购管理相关制度；（2）审议集团管控招标事项及其招标控制价，依法依规处理严重争议或投诉等特殊问题；（3）监督、考核产业集团各项招标采购管理、备案工作；（4）建立、管理与考核集团中介服务机构库。（5）集团董事会授权交办的其他事项。

3、资金风险控制委员会

资金风险控制委员会负责对集团、各产业集团（包括直属公司、事业部）的资金业务、对外担保业务、资产收购及差额补足等业务形成的决策意见进行审议

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表决，对已经资金风险控制委员会审议通过的项目由于情势变更导致风险增加的项目，其他需要研究的重大资金业务以及符合“三重一大”监管要求的重大事项进行审议、表决。

4、薪酬和业绩考核委员会

薪酬和业绩考核委员会负责研究和推广先进的绩效管理模式，加强对绩效情况的调研，推动集团企业薪酬制度的改革；负责根据省市有关政策，结合集团企业状况，研究和制定集团年度计划；负责研究和制定集团的岗位晋升政策；负责研究和制定集团的绩效考核、激励约束机制；负责推动董事会确定的年度经营计划的分解、落实；负责依据目标责任书组织年度绩效考核；负责研究和制定集团劳动纪律、员工奖惩等制度；负责集团董事会授权办理的其他事宜。

5、预算管理委员会

预算管理委员会负责启动集团全面预算编制工作，审议预算方案和预算调整方案；负责将预算方案和重大预算调整方案提交集团董事会审议、批准；负责按照集团董事会制定的发展战略目标及年度工作目标，分解各预算单位目标；负责协调解决预算编制、执行过程中的矛盾和问题；负责定期检查和分析预算执行情况，督促各单位完成集团董事会批准的预算方案；当内外环境发生重大变化时，负责提出预算调整意见；审查集团年度预算执行情况，制定考核办法，负责年度预算执行结果考核工作。

6、资产处置委员会

资产处置委员会负责对集团大额资产转让、租赁、报废等事宜进行管理与决策，具体为：租赁合同年租金低于20万元（含20万元），转让资产账面价值低于50万元（含50万元）的有效实物资产，报废账面价值低于50万元（含50万元）的资产，由各产业集团、直属公司按照规定自行决策，决策后报委员会备案；超过上述金额的租赁、转让、处置资产由各产业集团、直属公司报委员会研究确定；根据资产运营部门提出的资产租赁与处置方案提出意见和建议；对已确定的资产租赁与处置执行情况进行监督；集团董事会（党委会）授权办理的其他事宜。

7、审计稽查委员会

审计稽查委员会负责对集团及子公司贯彻执行国家工程建设、金融、财经等

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法规制度情况进行监督、检查；负责对集团及子公司风险管理和控制情况进行监督、检查，对风险承受能力进行定期评估；负责根据《企业内部控制配套指引》，对集团及子公司内部控制情况进行监督、检查，关注各项规章制度的建立、健全及执行情况，评估制度的有效性和系统性；负责批准内部审计基本制度、年度审计计划和预算、审批重大项目审计（稽查）报告、研究处置审计稽查发现的问题、监督审计稽查结果的落实；负责对集团工程管理、财务管理、资产管理及合同管理进行监督、检查；负责对集团的财务收支及有关经营活动进行监督、检查；负责指导内部审计部门有效运作，并与外部审计机构之间的沟通协调；听取、审核集团委派的财务总监、法务总监和工程总监工作履行情况报告；负责对社会中介机构有关财务审计、工程审计、资产评估及相关业务活动工作结果的真实性、合法性进行监督；负责协调上市公司审计，与中介审计机构讨论和沟通审计范围、审计计划、审计方法及在审计中发现的重大事项；审核财务信息，并披露。

8、安全生产委员会

安全生产委员会负责在集团董事会领导下，研究、部署、协调、指导全集团安全生产工作；负责研究制定全集团安全生产的重大方针政策，部署重点工作和阶段性任务，防范安全事故的工作措施，解决安全生产工作中的重大问题；负责组织审定、下达年度安全生产责任制目标，组织开展对安委会各成员单位目标考核和表彰奖励；负责对重大安全生产事故隐患、生产安全事故立项督办；负责协调、指挥一般、参与较大以上安全生产事故应急救援工作；完成集团董事会交办的其他工作。

9、资金管理委员会

资金管理委员会主要职能为沟通集团资金情况，听取融资近况汇报，对集团融资方案进行分析，提出决策意见，决策集团重大融资事项、有关集团资金来源和使用方面的问题等。

10、基金管理委员会

基金管理委员会的主要职能为研究基金的设立、投资、考核等事项，并向董事会提出建议；负责审议基金投资项目，并向董事会提出建议；完成董事会授权的其他事宜。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

11、办公室

办公室负责综合协调工作，包括项目协调、重大节庆、重要活动及集团领导交办的其他工作的组织协调；负责集团制度建设、管理流程建立完善工作；负责集团党委会、办公会、专题会会务组织工作；负责向市委、市政府重要报告的撰写工作；负责集团内高层领导重要讲话的审核工作；负责集团行政档案管理、印鉴管理、证照管理，并负责指导各部门和公司的档案管理工作；负责市委市政府的决定、工作重点、工作目标、重要事项贯彻落实的组织计划和督查工作；负责党委会、办公会、专题会决定事项和领导临时交办事项督查工作；负责集团对外宣传和综合文字工作等。

12、党群工作部

党群工作部负责集团党的建设工作，做好党建制度建设与落实，制定年度集团党建工作要点，牵头建立集团党建考核体系、制定考核细则并组织实施，筹备组织党建工作会议、民主生活会等相关会议，组织安排理论学习，指导落实基层党建工作；负责党员管理与发展、党建培训、党建宣传工作；负责党派组织服务、统战工作；做好机关党建工作；负责集团的精神文明建设、双拥共建工作；负责企业文化建设工作；负责集团工会日常工作，组织召开职代会，牵头组织集团运动会、职工文化艺术节大型活动，做好机关工会工作；负责集团共青团、妇女工作；做好集团老干部服务；负责出国（境）管理，按规定做好因公、因私出国（境）手续的办理工作。

13、人力资源部

人力资源部负责根据集团战略发展目标，拟定集团的人力资源规划；负责集团总部的岗位设置、任职资格和人员编制的规划、调整工作，指导下属单位做好各自组织机构管理工作；负责集团员工的统一招聘和人员配置工作，并根据人力资源授权，指导下属单位做好人员招聘和录用工作；统筹集团内部基层人员的调配工作；负责集团培训与人力资源开发工作；负责集团干部管理和培养工作，组织干部选拔工作；负责干部民主评议、考察、转正、任免发文工作；负责集团总部部门的绩效管理，组织集团总部部门、总部员工年度考核指标的制定和考核，监督并指导下属单位绩效管理工作；负责薪酬福利管理工作，负责集团薪酬和业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

绩考核委员会办公室日常工作；做好总部员工的日常薪酬福利管理，对下属单位进行工资总额管理；负责劳动关系、事业单位管理和档案管理，做好集团总部及总部管理人员的用工管理，监督并检查集团下属单位的用工合规性；依法处理劳动争议。

14、战略投资部

战略投资部根据集团主要领导意见和集团发展需要，确定集团公司年度战略发展研究重点；牵头负责集团年度战略发展重点的调研工作；负责集团年度战略发展重点调研报告的撰写工作；根据集团董事会（党委会）对年度战略发展重点调研报告的意见，分解落实战略发展调整工作责任；牵头负责集团公司架构前瞻性研究工作并根据集团决定制定具体实施方案；按照集团投资风险控制管理办法，承担集团战略和投资发展委员会日常工作；负责项目前期工作需要的专家库和项目前期专业中介机构库的建设和使用工作；负责与政府部门及开发合作方等社会资源建立有效沟通机制；牵头负责集团重要项目的前期工作，包括项目调研、可研、策划、初步规划设计、实施方案确定等工作；牵头负责集团项目信息库的建立，按月汇总更新信息。

15、财务部

财务部完善集团财务管理体系，建立财务分析预警制度，防范财务风险；负责集团领导班子国资委经营业绩考核工作；编制集团总部报表，汇总、合并集团会计报表；牵头负责编制集团年度审计报告；负责集团对外担保（保证、抵押、质押、留置、定金等）等工作。

16、审计法务部

审计法务部负责制定相关规章制度，并实施；参与建设项目可研、初步设计论证、评审；参与招投标工作审查现场隐蔽工程和大额工程签证；配合上级审计机关或相关部门对集团进行的有关审计；负责汇总编制年度预算；审查经济类合同；审查经济支出等。负责集团及下属公司法律事务、合同管理、项目法律跟踪服务和法律事务的制度建设工作；负责审查集团本部所有对外法律文件及所属企业必要的法律文件，并代表集团参与相关法律事项的谈判工作；负责集团法律咨询服务和法律知识培训工作；负责集团案件诉讼管理工作等。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17、资产管理部

资产管理部负责集团资产的确权、备案、定期清查工作；负责集团资产处置方案设计及实施；负责集团股权整合方案设计及实施；按市国资委要求，牵头负责集团公司所属公司的清理工作；负责集团新公司设立、股权收购与转让、项目核准备案等国资委报批工作；负责对各子公司资产经营进行定期分析及评价，并提出建议；负责做好划拨资产的接收、整合工作；负责集团董监事任命和管理工作；负责集团资产档案管理等。

18、资金管理中心

资金管理中心负责组织集团资金的调度使用、结算管理工作，办理集团银行日常结算，负责资金帐户管理，掌握子公司的资金运营情况；总部现金管理；负责组织和实施企业债融资、短期融资券、超短期融资券、中期票据、私募债、资产支持票据融资等工作，处理信息披露、跟踪评级、还本付息及监管部门检查工作；负责组织和实施推进引入保险资金，为集团重大基础设施建设项目筹措资金；负责组织和实施推进投资基金、信托产品、融资租赁等渠道融资工作。

19、安全和工程管理部

安全和工程管理部负责组织各项安全规章制度、操作规程的制定与完善，安全生产监督、安全考核工作；负责安全事故调查处理、教育培训、应急与救援管理、职业卫生管理、特种设备管理、消防安全、防台防汛、除雪防冻等方面的工作。

负责集团工程项目管理、技术管理、现场监督，对工程建设项目实行分类、分阶段管理；推进集团重大工程项目建设；负责工程投资控制管理、合同审核工程资金支付审核和年度工程投资审核工作。

负责招标采购管理，组织集团管控招标采购事项审核；监督和考核产业集团的各项招标管理工作。

20、纪委和监察办

纪委和监察办党风廉洁建设、纪检监察、监察专员日常管理、纪检监察资料、档案管理等工作。负责传达贯彻落实上级纪委有关政策法规文件精神和工作要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

求，加强对党员干部日常的教育、管理和监督；制定纪检监察方面的各项制度；廉洁教育培训及文化建设工作；集团党风廉政建设目标责任书签订工作；集团部门及下属各单位廉洁自律考核相关工作；行使集团招标采购及其他监督事项的日常监督职责；负责对市纪委等上级主管单位的日常对接、联络及信息报送等工作；负责集团纪检信访问题线索的受理和处理工作，配合上级纪委及其他执法机关的违纪违法案件调查处理工作；会同集团相应职能部门建立长效监督机制，对集团部门及下属单位在主要管理工作环节中的廉政执业、风险防范、内控制度实施情况进行监督检查及执纪；对民主生活会、重要情况通报和报告、谈话和诫勉、述责述廉、领导干部个人有关事项报告等制度落实情况进行监督检查；对集团各直属党组织纪检监察工作进行指导和监督；拟定监察专员人员的任职资格、委派方案，实施备案管理；负责集团监察专员的对接、联络及考勤监督等日常管理；负责对监察专员报告进行汇总整理并上报；组织开展监察专员的年度述职、民主评议和考核工作；负责城投集团纪检监察资料和档案进行收集、整理、保管等工作。

21、基金管理中心

履行集团基金管理职能，拟定集团基金管理规章制度和实施细则，负责对合作对象GP的尽调。履行集团基金管理委员会办公室职能，对基金设立方案及拟投资项目进行初审，督促落实集团基金管理委员会提出的要求，根据需要建立专家库，提供中后台服务；运营管理城投集团作为LP出资设立的各类基金，对集团作为GP的基金履行基金管理人职责，对集团仅作为LP的基金督促基金管理人履行职责，对拟投资项目进行立项、尽职调查等工作，对已投项目进行投后管理，负责项目退出与基金清算工作，按要求做好定期信息披露工作。

22、发展研究中心

统筹负责集团重点投资领域政策研究。

23、托管中心

统筹负责集团壳公司托管、历史遗留问题处理、公益性项目欠款清欠等工作。

24、招商引资办公室

为落实市委市政府要求，发挥平台招商、资本招商优势，做好“双招双引”工作，在重点项目办基础上，组建集团招商引资办公室（简称“招商办”）。为加强工

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作衔接，现阶段集团招商办、发展研究中心合署办公，主要负责对接各方资源，做好集团“双招双引”有关工作。

（三） 内控制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、财务管理制度

为规范发行人的财务行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业财务通则》、《内部会计控制基本规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了严格的财务管理制度，包括《融资管理办法》、《资金结算中心（内部银行）资金使用管理细则》、《私募投资基金管理暂行办法》、《资金计划管理办法（修订）》、《财务工作规范实施细则》、《境外融资管理细则》等一系列文件，对发行人包括货币资金管理、筹资融资管理、预算管理、对外担保等重要财务类工作起到了规范作用。

2、对控股子公司管控方面

发行人建立了对控股子公司控制的架构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事、监事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略，督促控股子公司制定相关业务经营计划和风险管理程序；制定控股子公司的业绩考核与激励约束制度；制定控股子公司重大事项报告制度。要求控股子公司及时向发行人报告重大业务事项、重大财务事项及其他重大事项；要求控股子公司定期向发行人提供财务报告和管理报告；要求控股子公司及时报送其董事会决议、股东会决议等重要文件。

3、关联交易管理方面

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

4、对外投资管理方面

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。发行人制定并执行了《战略和投资发展委员会工作规程》和《投资风险控制管理暂行办法》等对外投资的相关管理制度，明确对外投资项目的运作和管理程序、对外投资的转让与收回、对外投资的监督与检查等事项。战略投资部负责发行人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究和评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作；财务部负责对外投资的会计核算和会计监督；财务总监负责项目执行进展情况的监督。

5、人力资源管理制度

为匹配发行人市场化转型需要，推动高质量发展，2017年以来发行人坚持高点定位、系统设计、分步推进、试点先行、平稳过渡，启动人力资源改革，瞄准市场化、专业化方向，对标先进企业，围绕“薪酬能高能低、干部能上能下、员工能进能出”，对人力管控、组织架构、干部选拔、员工管理、岗位职级、薪酬、绩效考核、人才发展进行了较为系统的梳理和改革，初步搭建起市场化导向的人力资源体制机制。先后出台了《人力资源管控授权分配表》、《岗位职级管理办法》、《薪酬管理办法》、《绩效管理办法》、《干部选拔任用管理办法》、《推进领导干部能上能下实施办法》、《干部员工轮岗交流管理办法》、《员工招聘管理办法（2019修订版）》等制度，不断优化体制机制建设，细化工作流程，全面建立市场化导向的人力资源管理体系，为发行人战略转型和高质量发展提供坚实的人力资源支撑。

6、安全生产、工程项目及招标管理制度

发行人制定了《安全生产责任制》、《风险分级管控和隐患排查治理双重预防

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

体系》、《生产安全事故综合应急预案》、《工程项目安全生产管理办法》、《工程建设管理办法》、《工期管理细则》、《工程质量管理细则》、《设计变更、工程签证管理细则》、《建设项目技术管理细则》、《工程档案管理细则》、《建设项目综合管控系统管理细则》、《建设项目质量保修管理实施细则》、《工程招标控制价管理办法》、《招标采购管理办法》等规范性文件，对公司安全生产、工程项目及招标管理各方面进行规范。

7、资金管理制度

发行人制定了《融资管理办法》、《产业集团、直属公司融资管理办法》、《债券信息披露事务管理制度（试行）》、《债券募集资金管理办法（试行）》、《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司境外融资管理细则》、《资金风险控制委员会工作规程（试行）》等规范性文件，对公司融资、资金结算、资金运用等事项进行规范。

（四） 发行人合法合规情况

报告期内，发行人不存在重大违法违规行为或因重大违法违规行为受处罚的情况。

十一、发行人独立经营情况

成立以来，公司在业务、人员、资产、机构、财务独立性方面，严格按照《公司法》和《公司章程》规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力，具体情况如下：

（一） 业务独立

公司与控股股东在业务方面保持独立，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二） 人员独立

公司与控股股东在人员方面保持独立，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东，在公司任职的政府公务员均未在公司领取薪酬。

（三） 资产独立

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

公司与控股股东在资产方面保持独立，对生产经营中使用的房产、存货以及土地使用权等资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（四）机构独立

公司与控股股东在机构方面保持独立，公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会、监事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务独立

公司与控股股东在财务方面保持独立，设立了独立的财务审计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

十二、发行人关联交易情况

（一）关联方与关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则第36号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

1、发行人控股股东、实际控制人

发行人的控股股东以及实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人子公司

见本节之“五、（一）控股公司”。

3、发行人合营和联营公司

截至2019年12月31日发行人合营及联营公司如下：

序号	被投资单位	投资成本（万元）	期末余额（万元）
1	青岛蓝海新港城置业有限公司	100,000.00	98,803.95
2	深圳青云万里资产管理有限公司	500.00	617.67
3	青岛安建投资有限公司	370.00	376.69
4	山东省金融资产管理股份有限公司	32,000.00	40,464.18
5	青岛国富金融资产交易中心有限公司	1,250.00	1,164.20
6	青岛海丝泉宗投资管理有限公司	360.00	1,647.18

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7	青岛循环企业管理有限责任公司	16.45	23.19
8	青岛东方口岸海投科技有限公司	936.47	935.18
9	河南远海滨江恒顺股权投资基金（有限合伙）	1,500.00	1,563.25
10	北京科程电子商务有限责任公司	500.00	971.65
11	扬州远海滨江中程供应链有限公司	147.00	152.88
12	青岛世奥投资发展有限公司	25,000.00	26,251.17
13	青岛城投农林发展有限公司	406.50	320.96
14	中信资本（青岛）投资管理有限公司	476.83	376.57
15	青岛泽盛纺织有限公司	1,900.00	1,667.78
16	青岛悦喜客来中山购物有限公司	17,951.72	16,557.34
17	青岛新恒力投资发展有限公司	21,742.56	38,258.03
18	青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司	15,000.00	15,563.09
19	青岛中荷弗瑞亚生态牧业有限公司	5,880.00	5,708.82
20	青岛城投丰汇置业有限公司	510.00	483.81
21	青岛慧典置业有限公司	484.95	101.33
22	红纺文化有限公司	49,508.86	55,022.20
23	VanlinkCompanyLimited	8.95	8.95
24	熊猫绿色能源集团有限公司	89,834.04	72,718.47
25	青岛南信城投管理咨询有限公司	4,500.00	3,297.24
26	山东国际海岸文化产业股份有限公司	22,885.00	22,599.19
27	青岛蓝谷佳业投资发展有限公司	100.00	53.27
28	青岛修正蓝谷药业有限公司	500.00	177.93
29	青岛城特能源管理有限公司	1,000.00	973.24
30	青岛青平铁城建设工程有限责任公司	1,764.00	1,764.00
31	青岛泰和金秋医养有限公司	1,750.00	1,750.88
32	青岛金澳投资有限公司	1,470.00	1,470.00
33	青岛华青教育投资有限公司	1,800.00	1,800.00

4、发行人的其他关联方情况

截至2019年12月31日发行人其他关联方情况如下：

序号	其他关联方名称	与本公司的关系
1	青岛旅游集团有限公司	本公司参股公司
2	青岛海洋旅游发展股份有限公司	本公司参股公司的子公司
3	青岛轮渡有限责任公司	本公司参股公司的子公司
4	青岛体育产业发展有限公司	本公司参股公司的子公司
5	青岛旅游文化传媒有限公司	本公司参股公司的子公司
6	青岛新东大酒店	本公司参股公司的子公司
7	奥帆博物馆	本公司参股公司的子公司
8	青岛新东物业有限公司	本公司参股公司的子公司
9	青岛奥帆中心演艺有限公司	本公司参股公司的子公司
10	青岛燕岛宾馆有限公司	本公司参股公司的子公司
11	青岛城投旅游经济发展有限公司	本公司参股公司的子公司
12	青岛旅游集团酒店管理有限公司	本公司参股公司的子公司
13	青岛东海路加油站	本公司参股公司的子公司
14	青岛旅游集团汽车有限公司	本公司参股公司的子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

15	青岛国际游艇俱乐部	本公司参股公司的子公司
16	青岛鹰奥置业有限公司	本公司参股公司的参股公司
17	华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
18	青岛昌盛日电新能源电力有限公司	子公司参股公司的子公司
19	华盛绿能（磴口）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
20	华盛绿能（乌海）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
21	昌盛东方（永宁）扶贫开发服务有限公司	子公司参股公司的子公司
22	内蒙古绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
23	华盛绿能（乌兰察布）农业科技有限公司	与子公司参股公司受同一最终控制方控制的其他公司
24	华盛绿能（德昌）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
25	华盛绿能（仙桃）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
26	东丰华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
27	华盛绿能（滨州）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
28	华盛绿能（麟游）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
29	滑县华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
30	政和华旭现代农业开发有限公司	子公司参股公司的子公司
31	寿光市双盛农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
32	华盛平原石家庄农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
33	府谷县华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
34	蒙城华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
35	浦城县华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
36	阳泉华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
37	延津华盛绿能农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
38	华盛绿能（即墨）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
39	莘县鼎盛农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
40	昌盛东方（突泉）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
41	华盛绿能（天津）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
42	华盛绿能（伊通）农业科技有限公司	子公司参股公司的子公司
43	青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司国际医学保健中心	子公司参股公司的子公司
44	青岛昌盛东方实业集团有限公司	子公司参股公司的股东
45	山东胜利股份有限公司	子公司股东
46	青岛四方城市发展有限公司	子公司股东
47	青岛胜信滨海置业发展有限公司	子公司股东
48	青岛钢铁控股集团有限责任公司	本公司托管公司
49	青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	子公司参股公司
50	青岛中能信投资有限公司	子公司股东
51	山东汉鼎投资有限公司	子公司股东
52	Vasari Investment Holdings Limited	子公司股东
53	香港安宇贸易有限公司	子公司股东
54	华融投资（控股）有限公司	子公司股东
55	青岛二十二世纪国际文化传媒有限公司	子公司股东控股公司
56	青岛金恒力置业有限公司	子公司参股公司子公司
57	何鸿燊	子公司股东
58	李醒民	子公司股东
59	李振声	子公司股东

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

60	青岛德瑞骏发置业有限公司	子公司股东
61	青岛熹源控股有限公司	子公司股东
62	青岛高校信息产业股份有限公司	子公司股东
63	青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	子公司参股企业
64	青岛海丝能源股权投资基金企业（有限合伙）	子公司参股企业
65	青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）	子公司参股企业
66	青岛城投海丝循环股权投资基金企业（有限合伙）	子公司参股企业
67	青岛海丝民和股权投资基金企业（有限合伙）	子公司参股企业
68	青岛民和志威投资中心（有限合伙）	子公司参股企业
69	青岛启信城股权投资基金管理中心（有限合伙）	子公司参股企业
70	青岛城乡通航股权投资基金企业（有限合伙）	子公司参股企业
71	青岛昌盛日电新能源控股有限公司	子公司参股公司
72	青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司	子公司参股公司
73	青岛水务集团有限公司	参股公司控制方
74	青岛娄山河水务资源有限公司	参股公司子公司
75	青岛蓝谷大任水务有限公司	参股公司子公司
76	青岛正阳水务有限公司	参股公司子公司
77	青岛张村河水务有限公司	参股公司子公司
78	青岛水务集团实业发展有限公司	参股公司控制方子公司
79	青岛市海润自来水集团有限公司	参股公司控制方子公司
80	青岛海泊河水务运营有限公司	参股公司子公司
81	PT.Metal Smeltindo Selaras	子公司股东控股公司
82	太仆寺旗博瑞城乡建设与资产管理有限责任公司	子公司少数股东
83	突泉县蒙东城市发展投资经营有限公司	子公司少数股东
84	青岛青软实训教育科技股份有限公司	子公司参股公司
85	青岛美尔高科技开发有限公司	子公司参股公司
86	上海天慈国际药业有限公司	子公司参股公司

（二）关联交易的决策、定价机制

1、关联交易决策机制

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

2、关联交易定价机制

发行人作为投资、融资和管理主体，实施控股型集团组织架构，母公司与纳入合并报表范围内的部分子公司和下属公司之间存在一定的资金往来和担保情

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

况，公司的关联交易，遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避表决的原则；公平、公开、公允的原则；关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

（三）关联方交易

1、关联交易

根据发行人2018年和2019年经审计的财务报告，发行人关联交易情况如下：

（1）采购商品/接受劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019年度		2018年度	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
青岛海泊河水务运营有限公司	运营费	市场价格	-	-	3,974.26	100.00
青岛水务集团有限公司	技术服务费	市场价格	-	-	693.30	100.00
青岛钢铁控股集团有限责任公司	购买商品	市场价格	-	-	14,020.81	100.00
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	电站劳务	市场价格	129,818.50	98.98	23,947.10	99.20
青岛昌盛日电新能源电力有限公司	电站劳务	市场价格	1,332.26	1.02	192.87	0.80
青岛昌盛日电新能源电力有限公司	运维费	市场价格	177.83	8.42	-	-
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	运维费	市场价格	1,933.73	91.58	-	-

（2）出售商品/提供劳务情况

单位：万元、%

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2019年度		2018年度	
			金额	占同类交易比例（%）	金额	占同类交易比例（%）
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	利息收入	市场价格	7,109.43	3.77	-	-
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	管理咨询服务	市场价格	1,653.30	3.19	-	-
青岛胜信滨海置业发展有限公司	出售商品	市场价格	-	-	1,419.05	1.69
山东胜利股份有限公司	出售商品	市场价格	-	-	1,409.52	1.68
青岛四方城市发展有限公司	出售商品	市场价格	-	-	2,752.38	3.27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	出售商品	市场价格	-	-	42,413.79	8.09
青岛中资中程集团股份有限公司	咨询服务费收入	市场价格	-	-	750.86	1.60
青岛中资中程实业有限公司	咨询服务费收入	市场价格	-	-	11.16	0.02
青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	委贷管理费收入	市场价格	56.70	5.61	56.70	0.02
青岛昌盛东方实业集团有限公司	利息收入	市场价格	-	-	4.25	<0.01
青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	利息收入	市场价格	2,551.38	1.35	136.00	0.13
青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）	利息收入	市场价格	8,957.94	4.75	7,602.10	7.02
青岛旅游集团有限公司	利息收入	市场价格	-	-	14.15	0.01
青岛海丝泉宗投资管理有限公司	利息收入	市场价格	9.84	0.01	2,236.38	2.06
青岛中资中程集团股份有限公司	利息收入	市场价格	-	-	2,886.65	2.66
青岛中资中程实业有限公司	利息收入	市场价格	-	-	72.56	0.07
青岛城投海丝循环股权投资基金企业（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	12.47	1.79	12.47	0.45
青岛海丝民和股权投资基金企业（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	224.32	32.28	230.44	8.31
青岛海丝能源股权投资基金企业（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	172.82	24.87	172.82	6.23
青岛民和志威投资中心（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	111.37	16.03	91.38	3.29
青岛启信城股权投资基金管理中心（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	141.51	20.36	141.51	5.10
青岛城乡通航股权投资基金企业（有限合伙）	基金管理费收入	市场价格	14.40	2.07	-	-
青岛中资中程集团股份有限公司	担保收入	市场价格	-	-	127.36	4.59
青岛青软实训教育科技股份有限公司	担保收入	市场价格	28.30	0.18	-	-
青岛美尔高科技开发有限公司	担保收入	市场价格	9.43	0.06	-	-
上海天慈国际药业有限公司	担保收入	市场价格	0.79	<0.01	-	-
华盛绿能（磴口）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	8.85	0.21	-	-
华盛绿能（乌海）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	-	-	180.43	4.65
昌盛东方（永宁）扶贫开发服务有限公司	租赁收入	市场价格	180.43	4.32	902.17	23.26
内蒙古绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	185.22	4.44	180.43	4.65
华盛绿能（乌兰察布）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	185.22	4.44	180.43	4.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华盛绿能（德昌）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	180.43	4.32	180.43	4.65
华盛绿能（仙桃）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	180.43	4.32	180.43	4.65
东丰华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	180.43	4.32	180.43	4.65
华盛绿能（滨州）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	3.54	0.08	-	-
华盛绿能（麟游）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	180.43	4.32	180.43	4.65
滑县华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	-	-	360.87	9.30
寿光市双盛农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	-	-	180.43	4.65
华盛平原石家庄农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	-	-	451.08	11.63
蒙城华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	260.87	6.25	360.87	9.30
阳泉华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	17.70	0.42	-	-
延津华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	76.02	1.82	-	-
华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	0.88	0.02	-	-
华盛绿能（即墨）农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	739.43	17.71	-	-
浦城县华盛绿能农业科技有限公司	租赁收入	市场价格	-	-	6.06	0.06
PT.Metal Smeltindo Selaras	2*65MW 燃煤电厂设备成套及基建	市场价格	39.75	44.81	-	-
PT.Metal Smeltindo Selaras	代理服务	市场价格	660.85	100.00	-	-
扬州远海滨江中程供应链有限公司	咨询服务	市场价格	75.47	0.15	-	-
青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司	物业费	市场价格	35.05	9.97	64.38	16.22

2、关联租赁

（1）公司出租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2019 年度确认的租赁费
青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司	房产	2019-1-1	2019-12-31	租赁合同	56.31

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）公司承租情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	2019 年度确认的租赁费
山东胜利股份有限公司	青岛胜通海岸置业发展有限公司	房产	2019-1-1	2019-12-31	租赁合同	22.01

3、关联方往来款项余额

单位：万元

关联方	2019 年末余额	2018 年末余额
应收票据		
PT.Metal Smeltindo Selaras	3,000.00	-
小计	**3,000.00**	-
应收账款		
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	471.70	-
青岛世奥投资发展有限公司	2,457.00	2,457.00
青岛轮渡有限责任公司	-	87.91
青岛海洋旅游发展股份有限公司	-	5.99
山东胜利股份有限公司	1,480.00	1,480.00
青岛四方城市发展有限公司	2,890.00	2,890.00
青岛胜信滨海置业发展有限公司	1,490.00	1,490.00
青岛海丝能源股权投资基金企业（有限合伙）	296.00	118.00
青岛中资中程集团股份有限公司	-	40.00
PT.Metal Smeltindo Selaras	52,034.07	-
青岛旅游集团有限公司	0.96	0.96
青岛自行车公司	-	1,314.27
青岛市金港房地产开发公司	-	138.37
青岛钢铁控股集团有限责任公司	-	1,847.36
青岛旅游文化传媒有限公司	400.00	400.00
华盛绿能（磴口）农业科技有限公司	10.00	-
华盛绿能（乌海）农业科技有限公司	418.60	209.30
昌盛东方（永宁）扶贫开发服务有限公司	837.21	1,046.51
内蒙古绿能农业科技有限公司	418.60	209.30
华盛绿能（乌兰察布）农业科技有限公司	418.60	209.30
华盛绿能（德昌）农业科技有限公司	418.60	209.30
华盛绿能（仙桃）农业科技有限公司	209.30	209.30
东丰华盛绿能农业科技有限公司	209.30	209.30
华盛绿能（滨州）农业科技有限公司	4.00	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华盛绿能（麟游）农业科技有限公司	418.60	209.30
滑县华盛绿能农业科技有限公司	-	418.60
寿光市双盛农业科技有限公司	-	209.30
华盛平原石家庄农业科技有限公司	-	523.26
蒙城华盛绿能农业科技有限公司	506.01	418.60
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	-	39.70
延津华盛绿能农业科技有限公司	85.90	-
华盛绿能（即墨）农业科技有限公司	857.21	-
莘县鼎盛农业科技有限公司	209.30	-
小计	**66,540.98**	**16,390.95**
预付账款		
青岛世奥投资发展有限公司	-	56,269.16
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	3,826.58	-
青岛昌盛日电新能源电力有限公司	-	85.44
小计	**3,826.58**	**56,354.60**
应收利息		
青岛熹源控股有限公司	8,990.26	-
小计	**8,990.26**	**-**
其他应收款		
山东胜利股份有限公司	6,067.13	6,067.13
青岛蓝海新港城置业有限公司	125,500.00	125,500.00
青岛中能信投资有限公司	8,000.00	8,000.00
青岛慧博置业有限公司	3,116.23	3,081.23
青岛慧杰置业有限公司	2,933.65	2,933.65
青岛慧泰置业有限公司	2,182.05	2,182.05
青岛慧联置业有限公司	6,448.47	6,328.47
青岛慧鼎置业有限公司	-	1,349.31
青岛中荷弗瑞亚生态牧业有限公司	1,287.65	1,287.65
青岛海丝泉宗投资管理有限公司	200.00	211.61
华盛绿能农业科技有限公司	925.64	1,116.43
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	-	168.42
青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	-	20,000.00
青岛娄山河水务资源有限公司	-	820.51
青岛蓝谷大任水务有限公司	-	1,012.93
青岛水务集团有限公司	-	40.28
青岛正阳水务有限公司	-	76.04
青岛张村河水务有限公司	-	839.09
青岛新东大酒店	3,006.58	3,032.64
奥帆博物馆	350.80	350.80
香港安宇贸易有限公司	35.80	35.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛城投丰汇置业有限公司	10,750.00	4,670.26
青岛新东物业有限公司	15.00	15.00
青岛中资中程集团股份有限公司	-	90,012.13
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	-	57,000.00
青岛东海路加油站	47.97	47.97
青岛轮渡有限责任公司	18,404.11	18,404.11
青岛旅游集团汽车有限公司	1,625.57	1,625.57
青岛旅游集团有限公司	54,200.14	54,200.15
青岛南信城投管理咨询有限公司	3,900.00	3,900.00
青岛南信远海置业有限公司	11,274.86	12,864.86
青岛旅游文化传媒有限公司	1,971.78	1,971.78
青岛国际游艇俱乐部	3,505.13	3,505.13
青岛中资中程实业有限公司	-	1,588.75
青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）	110,680.67	163,612.62
青岛钢铁控股集团有限责任公司	76,428.10	6,142.41
青岛奥帆中心演艺有限公司	10,857.89	10,857.89
青岛城投旅游经济发展有限公司	39,916.17	39,916.17
青岛旅游集团酒店管理有限公司	18,627.38	18,627.38
青岛城投农林发展有限公司	1,005.50	206.35
青岛燕岛宾馆有限公司	1,334.04	1,334.04
山东汉鼎投资有限公司	-	99.00
青岛世奥投资发展有限公司	200.00	200.00
华青发展有限公司	9,645.87	12,014.24
青岛市城市建设投资中心	4,238.87	4,038.75
青岛东奥开发建设集团公司	5,456.61	5,202.74
PT.Metal Smeltindo Selaras	104.22	-
昌盛东方（突泉）农业科技有限公司	110.00	-
青岛熹源控股有限公司	51,573.84	-
莘县鼎盛农业科技有限公司	418.60	-
太仆寺旗博瑞城乡建设与资产管理有限责任公司	385.50	-
突泉县蒙东城市发展投资经营有限公司	942.00	-
Vasari Investment Holdings Limited	244,312.47	240,109.92
熊猫绿色能源集团有限公司	6,893.39	6,067.13
小计	**848,879.69**	**936,601.26**
其他流动资产		
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	50,000.00	-
小计	**50,000.00**	**-**
发放贷款及垫款		
青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	29,638.00	29,638.00
小计	**29,638.00**	**29,638.00**
持有至到期投资		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛熹源控股有限公司	26,463.42	-
小计	**26,463.42**	-
其他非流动资产		
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	33,374.60	87,343.79
小计	**33,374.60**	**87,343.79**
应付账款		
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	128,011.87	36,515.23
华盛绿能农业科技有限公司	1.96	1.96
青岛昌盛日电新能源电力有限公司	384.44	123.16
政和华旭现代农业开发有限公司	-	114.00
青岛高校信息产业股份有限公司	300.00	-
青岛钢铁控股集团有限责任公司	-	15,622.31
青岛新东大酒店	-	26.06
青岛首创瑞海水务有限公司	-	40.35
青岛水务集团实业发展有限公司	-	1.77
青岛旅游文化传媒有限公司	700.20	700.20
青岛东奥开发建设集团公司	70.00	70.00
小计	**129,468.47**	**53,215.04**
预收款项		
青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司	43.25	-
小计	**43.25**	-
应付股利		
华融投资（控股）有限公司	2,583.49	2,305.39
Vasari Investment Holdings Limited	5,014.19	4,517.13
青岛中能信投资有限公司	320.00	320.00
小计	**7,917.67**	**7,142.53**
其他应付款		
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	4,851.18	2,124.21
华盛绿能农业科技有限公司	5,323.66	3,342.63
府谷县华盛绿能农业科技有限公司	0.72	0.72
青岛高校信息产业股份有限公司	0.60	-
青岛昌盛日电新能源控股有限公司	76.94	-
华盛绿能（天津）农业科技有限公司	264.49	-
华盛绿能（伊通）农业科技有限公司	7.51	-
青岛二十二世纪国际文化传媒有限公司	4,297.35	4,297.35
青岛金恒力置业有限公司	27,250.00	26,250.00
何鸿燊	92.17	92.17
李醒民	46.08	46.08
李振声	23.04	23.04
山东汉鼎投资有限公司	55.56	55.56

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛东海路加油站	25.00	25.00
青岛正阳水务有限公司	-	197.75
青岛水务集团有限公司	-	35,075.09
青岛市海润自来水集团有限公司	-	2,919.70
青岛蓝谷大任水务有限公司	-	1.76
青岛海泊河水务运营有限公司	-	1,196.12
青岛燕岛宾馆有限公司	201.23	220.00
青岛旅游文化传媒有限公司	1,400.00	1,400.00
青岛体育产业发展有限公司	160.56	150.36
青岛博奥颐和城投健康科技发展有限公司国际医学保健中心	0.00	3.99
青岛鹰奥置业有限公司	211.87	211.87
Vasari Investment Holdings Limited	0.00	0.00
华融投资（控股）有限公司	0.01	0.01
青岛德瑞骏发置业有限公司	6,609.58	6,609.58
青岛东奥开发建设集团公司	2,051.25	2,051.25
青岛市城市建设投资中心	20.68	20.68
华青发展有限公司	8,346.14	8,128.14
青岛城投旅游经济发展有限公司	9,367.60	2,124.21
小计	**70,683.22**	**94,443.07**

截至2019年末，发行人与关联方的其他应收款余额848,879.69万元，其中占比较大的是与青岛蓝海新港城置业公司、青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）、Vasari Investment Holdings Limited的往来款。截至2019年末，发行人与关联方的其他应付款余额70,683.22万元，主要是与青岛金恒力置业有限公司、青岛城投旅游经济发展有限公司的往来款。

十三、发行人资金占用情况

发行人控股股东不存在对发行人非经营性资金占用的情况。

十四、发行人信息披露安排

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券存续期间，发行人将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的上半年结束之日起2个月内，分别向深圳证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第六节 财务会计信息

一、发行人财务状况介绍

（一）发行人财务报告的编制及审计意见

以下信息主要摘自本公司财务报告，投资者如需了解本公司的详细财务状况，请参阅本公司2017年度、2018年度、2019年度经审计财务报告及2020年1-6月未经审计财务报告。本节的财务会计数据及有关指标反映了本公司最近三年及一期的财务状况、经营成果和现金流量情况。

本募集说明书所载2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月财务报告按照《企业会计准则》编制。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2017年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的信会师报字〔2018〕第ZA22524号审计报告；对发行人2018年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的信会师报字〔2019〕第ZA22163号审计报告；对发行人2019年度财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的信会师报字〔2020〕第ZA21932号审计报告。发行人最近一期财务报告按照企业会计准则编制，未经审计。

由于2017年、2018年及2019年会计政策变更、会计估计变更、重大会计差错更正及其他导致的期初调整事项，公司对比较财务报表进行了追溯调整，除有特别说明外，本募集说明书中最近三年及一期财务数据摘自公司2017年度、2018年度、2019年度及2020年1-6月财务报告，涉及追溯调整的，采用调整后的财务数据（即2017年末/2017年度数据取自2018年经审计的财务报告，2018年末/2018年度数据取自2019年经审计的财务报告，2019年末/2019年度数据取自2019年经审计的财务报告，2020年6月末/1-6月数据取自2020年6月末公司未经审计的财务报表）。

（二）发行人财务报表数据

1、公司最近三年及两期合并报表

发行人2017-2019年末、2020年6月末及2020年9月末的合并资产负债表以及2017年度、2018年度、2019年度、2020年1-6月及2020年1-9月的合并利润表和合

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

并现金流量表如下：

（1）合并资产负债表

表6-1：近三年及最近两期末公司合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：					
货币资金	2,144,694.84	1,651,633.20	1,823,511.49	1,525,376.04	1,712,538.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	598,532.04	542,524.58	324,197.41	228,387.36	929,321.07
应收票据	68,211.25	17,801.57	25,724.40	10,909.34	40.00
应收账款	1,061,764.10	621,615.43	528,661.45	374,240.54	246,421.24
预付款项	113,904.65	253,568.37	185,975.34	75,151.33	145,270.37
其他应收款	3,493,175.04	3,201,879.39	3,362,412.08	2,924,253.86	2,669,572.56
存货	1,946,120.13	1,300,652.18	1,165,259.48	828,980.23	841,752.79
持有待售资产	7,885.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	528,231.07	518,252.82	469,224.14	312,459.63	242,186.60
其他流动资产	1,342,337.29	1,400,402.86	1,907,742.79	830,601.66	492,289.52
流动资产合计	**11,304,855.42**	**9,508,330.39**	**9,792,708.58**	**7,110,360.00**	**7,279,392.35**
非流动资产：					
发放贷款及垫款	645,045.33	700,104.00	655,305.50	549,101.36	103,187.35
可供出售金融资产	3,117,929.85	3,078,545.13	3,053,961.34	2,284,207.62	1,575,043.21
持有至到期投资	2,094,000.26	1,981,253.51	1,127,041.91	1,229,190.24	743,658.43
其他非流动金融资产	601.00	601.00	401.00	-	-
长期应收款	2,106,003.12	2,095,217.67	2,125,911.31	2,076,838.69	2,013,254.56
长期股权投资	412,906.19	560,745.32	412,821.67	629,660.07	589,999.47
投资性房地产	658,759.01	638,080.25	630,926.86	601,692.63	542,831.77
固定资产	3,397,613.38	1,371,893.53	1,273,801.04	1,092,182.07	970,123.64
在建工程	3,850,098.78	3,679,935.02	3,816,785.29	3,604,539.19	3,053,940.34
生产性生物资产	321.93	324.83	330.61	343.22	354.80
无形资产	373,160.79	269,474.40	270,017.43	47,814.93	28,874.56
商誉	506,967.45	260,720.81	260,720.81	34,863.63	35,536.93
长期待摊费用	99,280.51	13,827.72	13,713.50	7,211.04	2,422.40
递延所得税资产	195,403.64	38,036.53	47,430.10	34,275.61	17,504.15
其他非流动资产	1,173,411.59	837,720.12	763,812.44	877,551.16	455,992.37
非流动资产合计	**18,631,502.82**	**15,526,479.84**	**14,452,980.82**	**13,069,471.46**	**10,132,723.99**
资产总计	**29,936,358.24**	**25,034,810.24**	**24,245,689.40**	**20,179,831.46**	**17,412,116.34**
流动负债：					
短期借款	2,018,856.26	876,702.73	837,173.20	608,286.88	551,218.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	5,750.03	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

应付票据	157,053.43	132,856.86	88,723.85	63,171.06	76,565.91
应付账款	610,871.51	320,585.18	390,655.70	133,937.29	141,601.43
预收款项	285,663.04	147,095.71	98,248.27	44,706.65	69,919.12
应付职工薪酬	165,137.93	2,542.19	3,649.02	8,484.24	5,888.18
应交税费	59,950.77	50,733.71	66,489.03	53,812.80	41,968.42
其他应付款	1,002,020.48	563,978.79	847,397.22	846,712.90	805,676.22
一年内到期的非流动负债	2,043,473.94	2,130,702.61	1,663,966.23	1,167,609.78	537,080.81
其他流动负债	578,017.37	241,070.37	332,535.91	354,619.26	253,272.59
流动负债合计	**6,926,794.76**	**4,466,268.17**	**4,328,838.44**	**3,281,340.86**	**2,483,190.96**
非流动负债：					
长期借款	5,831,169.07	4,421,010.84	4,352,287.93	4,811,313.40	4,049,661.87
应付债券	4,840,394.26	4,862,498.81	4,878,267.93	2,829,578.68	1,892,218.32
长期应付款	2,311,454.86	2,243,859.03	2,296,587.09	2,372,383.74	2,656,852.91
预计负债	46,140.25	42,702.84	38,729.97	26,311.98	17,747.08
递延收益	229,090.66	575.00	575.00	1,699.99	1,867.65
递延所得税负债	118,752.87	101,184.31	101,182.04	54,141.37	53,048.77
其他非流动负债	44,521.26	-	-	-	-
非流动负债合计	**13,421,523.23**	**11,671,830.83**	**11,667,629.96**	**10,095,429.17**	**8,671,396.61**
负债合计	**20,348,317.99**	**16,138,099.00**	**15,996,468.40**	**13,376,770.03**	**11,154,587.56**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	690,000.00	690,000.00	690,000.00	690,000.00	300,000.00
其它权益工具	2,331,000.00	2,330,000.00	1,780,000.00	950,000.00	699,591.72
资本公积金	3,361,853.78	3,448,125.59	3,400,426.85	3,459,002.90	3,326,396.57
其它综合收益	-59,129.95	-72,814.20	-67,941.73	-172,926.95	18,620.09
专项储备	19.12	8.35	3.86	-	-
盈余公积金	-	-	-	-	-
一般风险准备	2,821.51	2,821.51	2,821.51	1,842.79	2,073.55
未分配利润	119,893.58	184,101.54	158,923.52	116,103.49	99,808.86
归属于母公司所有者权益合计	6,446,458.04	6,582,242.79	5,964,234.01	5,044,022.23	4,446,490.80
少数股东权益	3,141,582.21	2,314,468.45	2,284,987.00	1,759,039.21	1,811,037.98
所有者权益合计	**9,588,040.25**	**8,896,711.24**	**8,249,221.00**	**6,803,061.43**	**6,257,528.78**
负债和所有者权益总计	**29,936,358.24**	**25,034,810.24**	**24,245,689.40**	**20,179,831.46**	**17,412,116.34**

（2）合并利润表

表6-2：近三年及最近两期公司合并利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**1,608,901.46**	**733,344.08**	**1,326,013.14**	**1,167,231.03**	**713,096.44**
营业收入	1,607,295.61	733,344.08	1,326,013.14	1,167,231.03	713,096.44

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
二、营业总成本	**1,676,497.74**	**785,501.74**	**1,434,750.91**	**1,160,646.16**	**775,107.34**
营业成本	1,248,545.46	583,472.16	977,517.50	798,279.50	509,074.20
税金及附加	7,127.47	2,971.85	6,997.60	8,247.01	11,893.84
销售费用	34,916.61	1,706.68	3,127.20	2,703.07	5,750.26
管理费用	105,294.33	24,829.68	68,414.36	57,911.80	50,191.47
研发费用	6,160.51	176.24	515.81	400.75	-
财务费用	274,453.37	172,345.13	378,178.44	293,104.03	195,197.96
其中：利息支出	301,121.36	192,392.04	406,177.97	328,905.64	207,790.59
利息收入	32,720.50	24,880.17	30,667.24	42,413.27	13,953.61
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	33.50	524.82	-3,490.26	2,531.84	654.33
资产减值损失	-2,835.32	716.07	-20,819.12	2,747.58	2,999.60
信用减值损失			-9,158.24	-	-
公允价值变动净收益	66,093.70	29,007.04	65,713.33	-28,705.07	31,069.76
投资净收益	228,528.52	122,778.35	236,243.37	150,079.46	145,946.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	55.64	-	-22,891.80	23,681.02	6,073.52
汇兑收益（损失以“-”号填列）	9.66	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,175.64	2,633.87	306.40	439.25	-113.89
其他收益	34,625.35	17,176.41	12,644.19	13,030.34	8,739.08
三、营业利润	**262,001.28**	**120,154.08**	**176,192.16**	**138,681.28**	**123,630.95**
加：营业外收入	4,561.28	231.98	14,019.99	3,647.73	1,801.11
其中：政府补助	819.36	72.90	114.02	161.09	584.44
债务重组利得	-	-	-	-	-
减：营业外支出	7,141.08	943.83	1,851.87	2,303.27	1,929.23
其中：债务重组损失	-	-	-	-	-
四、利润总额	**259,421.48**	**119,442.24**	**188,360.29**	**140,025.75**	**123,502.83**
减：所得税	62,208.90	35,642.95	61,267.82	39,359.21	50,616.59
五、净利润	**197,212.57**	**83,799.29**	**127,092.47**	**100,666.54**	**72,886.25**
减：少数股东损益		17,657.41	8,969.23	20,613.00	23,319.62
归属于母公司所有者的净利润	197,212.57	66,141.88	118,123.25	80,053.53	49,566.63
持续经营损益	197,212.57	83,799.29	127,092.47	100,666.54	72,886.25
终止经营损益	-	-	-	-	-
六、综合收益总额	**-**	**-**	**232,936.60**	**-90,875.45**	**49,010.13**
归属于母公司普通股东综合收益总额	-	-	9,828.13	-111,493.52	25,591.05
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	-	223,108.47	20,618.07	23,419.08

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）合并现金流量表

表6-3：近三年及最近两期公司合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	1,538,762.09	554,462.83	1,026,608.24	645,073.95	553,604.17
收取利息、手续费及佣金的现金	57,260.36	36,702.93	69,751.92	38,021.66	7,613.95
收到的税费返还	16,219.87	14,078.13	6,203.06	4,238.54	5,156.44
收到其他与经营活动有关的现金	215,323.64	120,847.52	589,017.95	599,932.55	100,650.51
经营活动现金流入小计	**1,827,565.97**	**726,091.39**	**1,691,581.18**	**1,287,266.70**	**667,025.06**
购买商品、接受劳务支付的现金	1,239,590.76	467,517.76	818,925.02	573,299.68	353,976.73
客户贷款及垫款净增加额	-27,047.43	-22,940.73	53,420.54	-161,222.42	31,279.67
支付利息、手续费及佣金的现金	2.41	2.11	-	-	0.13
支付给职工以及为职工支付的现金	102,304.68	19,056.48	42,748.29	33,745.40	30,424.29
支付的各项税费	141,896.82	64,952.12	103,314.29	84,864.62	88,805.48
支付其他与经营活动有关的现金	222,685.65	84,386.56	548,232.71	711,801.18	98,182.41
经营活动现金流出小计	**1,679,432.90**	**612,974.30**	**1,566,640.86**	**1,242,488.46**	**602,668.71**
经营活动产生的现金流量净额	**148,133.07**	**113,117.09**	**124,940.32**	**44,778.25**	**64,356.35**
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	3,699,843.25	2,411,474.65	845,313.48	787,628.84	912,258.20
取得投资收益收到的现金	274,525.90	173,178.61	279,877.74	173,623.02	114,330.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	7.42	7.25	8,396.79	26.95	114.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-	272,705.47
收到其他与投资活动有关的现金	466,471.05	360,980.38	41,609.61	76,162.99	22,964.57
投资活动现金流入小计	**4,440,847.62**	**2,945,640.88**	**1,175,197.64**	**1,037,441.80**	**1,322,373.15**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	85,928.57	55,166.61	150,704.94	148,237.72	229,623.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年1-9月	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
投资支付的现金	4,315,681.01	2,973,476.34	2,959,553.24	2,529,657.10	2,906,990.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	150.00	-	-	5,416.74	-
支付其他与投资活动有关的现金	736,320.24	556,449.43	172,516.26	122,483.18	51,795.16
投资活动现金流出小计	**5,138,079.82**	**3,585,092.37**	**3,282,774.44**	**2,805,794.74**	**3,188,409.13**
投资活动产生的现金流量净额	**-697,232.20**	**-639,451.49**	**-2,107,576.80**	**-1,768,352.93**	**-1,866,035.97**
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	48,036.55	26,467.62	412,668.00	54,450.00	449,783.28
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		397.62	401,368.00	1,050.00	17,244.76
取得借款收到的现金	5,985,961.21	3,930,725.09	6,665,312.78	3,553,036.72	3,223,676.26
发行债券收到的现金	30,000.00	30,000.00	930,000.00	2,414,892.96	1,172,736.00
收到其他与筹资活动有关的现金	256,201.66	109,389.17	222,472.51	866,289.78	1,534,843.37
筹资活动现金流入小计	**6,320,199.41**	**4,096,581.88**	**8,230,453.30**	**6,888,669.46**	**6,381,038.92**
偿还债务支付的现金	4,559,667.35	2,964,537.03	4,617,165.31	3,548,260.32	2,338,766.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	507,369.24	361,253.06	646,287.13	524,079.18	395,098.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	66,381.61	68,552.45	51,873.49
支付其他与筹资活动有关的现金	583,507.94	386,129.46	919,060.62	1,258,852.07	1,239,634.88
筹资活动现金流出小计	**5,650,544.54**	**3,711,919.55**	**6,182,513.06**	**5,331,191.57**	**3,973,499.97**
筹资活动产生的现金流量净额	**669,654.87**	**384,662.33**	**2,047,940.24**	**1,557,477.88**	**2,407,538.95**
四、汇率变动对现金的影响	**-2,052.57**	**372.41**	**7,348.56**	**12,069.08**	**-21,618.45**
五、现金及现金等价物净增加额	**118,503.17**	**-141,299.66**	**72,652.32**	**-154,027.72**	**584,240.87**
期初现金及现金等价物余额	1,673,815.44	1,464,769.31	1,391,370.18	1,545,397.91	961,157.04
六、期末现金及现金等价物余额	**1,792,318.61**	**1,323,469.65**	**1,464,022.50**	**1,391,370.18**	**1,545,397.91**

2、发行人母公司最近三年及两期报表

发行人于2017-2019年末、2020年6月末及2020年9月末的母公司资产负债表以及2017-2019年、2020年1-6月及2020年1-9月的母公司利润表和母公司现金流量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表如下：

（1）母公司资产负债表

表6-4：近三年及最近两期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 9 月末	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
流动资产：					
货币资金	798,956.58	835,604.63	889,377.12	820,790.76	856,053.81
应收票据	-	-	-	-	-
应收账款	2,138.71	1,924.97	1,517.36	1,468.05	5,137.08
预付款项	182.90	431.00	150,066.63	55,979.03	56,126.64
其他应收款	6,484,062.59	7,121,765.52	6,013,903.83	5,245,561.61	4,289,567.04
其他流动资产	599.30	150,388.92	219,065.32	165,387.96	146,157.33
流动资产合计	**7,285,940.08**	**8,110,115.05**	**7,273,930.26**	**6,289,187.41**	**5,353,041.90**
非流动资产：					
可供出售金融资产	257,476.40	257,476.40	245,476.40	204,680.29	192,678.29
持有至到期投资	45,000.00	-	-	-	-
长期应收款	1,044,408.44	1,034,932.70	1,071,897.34	1,227,075.58	1,327,616.64
长期股权投资	4,432,653.90	3,557,966.14	3,031,964.57	2,310,581.05	1,792,173.24
投资性房地产	6,687.80	6,687.80	6,687.80	6,173.35	-
固定资产	194,583.82	194,833.60	200,354.00	148,719.91	150,525.52
在建工程	1,181,090.63	1,181,058.82	1,180,282.55	1,159,869.13	1,113,179.48
无形资产	223.28	248.61	300.50	362.37	435.82
长期待摊费用	745.66	713.03	713.03	365.03	181.11
递延所得税资产	35.70	35.70	35.70	35.70	35.70
其他非流动资产	-	-	-	-	
非流动资产合计	**7,162,905.64**	**6,233,952.82**	**5,737,711.89**	**5,057,862.42**	**4,576,825.81**
资产总计	**14,448,845.72**	**14,344,067.86**	**13,011,642.16**	**11,347,049.83**	**9,929,867.71**
流动负债：					
短期借款	445,000.00	439,530.00	258,500.00	194,498.60	55,000.00
应付票据	2,438.00	2,288.00	1,955.00	1,420.00	53,912.00
应付账款	5,947.00	5,947.00	5,959.05	8,042.05	2,187.13
预收款项	-	-	6,998.22	-	-
应付职工薪酬	58.29	32.96	127.47	11.75	-
应交税费	1,538.31	1,460.55	1,568.50	1,618.95	1,683.81
其他应付款	1,390,196.65	1,463,198.93	1,378,877.81	1,234,915.68	1,353,868.33
一年内到期的非流动负债	1,342,844.22	1,593,891.00	997,925.57	681,042.34	373,799.77
其他流动负债	542,143.94	240,118.78	324,440.00	354,043.26	252,783.84
流动负债合计	**3,730,166.41**	**3,746,467.23**	**2,976,351.63**	**2,475,592.64**	**2,093,234.87**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 9 月末	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2017 年末
非流动负债：					
长期借款	2,908,819.67	2,555,586.11	2,608,348.99	2,974,365.38	3,065,526.67
应付债券	2,695,000.00	2,695,000.00	2,575,000.00	1,545,000.00	716,800.00
长期应付款	563,307.93	563,968.74	612,955.37	703,978.05	1,027,022.60
递延所得税负债	281.85	281.85	281.85	119.36	-
非流动负债合计	**6,167,409.45**	**5,814,836.71**	**5,796,586.21**	**5,223,462.78**	**4,809,349.27**
负债合计	**9,897,575.86**	**9,561,303.94**	**8,772,937.84**	**7,699,055.42**	**6,902,584.15**
所有者权益(或股东权益)：					
实收资本(或股本)	690,000.00	690,000.00	690,000.00	690,000.00	300,000.00
其它权益工具	2,231,000.00	2,230,000.00	1,680,000.00	950,000.00	350,000.00
其中：优先股	-	-	-	-	-
永续债	2,231,000.00	2,230,000.00	1,680,000.00	950,000.00	350,000.00
资本公积	1,926,369.64	2,124,730.94	2,081,557.66	2,165,056.37	2,515,462.55
其它综合收益	-277.39	-277.39	-277.39	-390.17	-316.80
盈余公积金	-	-	-	-	-
未分配利润	-295,822.38	-261,689.62	-212,575.95	-156,671.80	-137,862.19
所有者权益合计	**4,551,269.86**	**4,782,763.93**	**4,238,704.32**	**3,647,994.40**	**3,027,283.56**
负债和所有者权益总计	**14,448,845.72**	**14,344,067.86**	**13,011,642.16**	**11,347,049.83**	**9,929,867.71**

（2）母公司利润表

表6-5：近三年及最近两期母公司利润表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	**1,213.18**	**878.54**	**2,034.08**	**5,392.53**	**2,166.18**
营业收入	1,213.18	878.54	2,034.08	5,392.53	2,166.18
减：营业成本	1,124.04	749.36	1,505.41	3,618.61	1,891.88
税金及附加	697.93	417.40	1,545.28	851.12	1,281.96
销售费用	-	-	-	-	-
管理费用	7,785.92	4,424.32	8,786.69	8,566.94	7,851.07
财务费用	106,178.48	63,078.96	130,676.50	73,913.84	50,080.77
资产减值损失	29.65	-	242.65	299.69	323.84
加：公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	-	514.45	466.12	-
投资收益（损失以“-”号填列）	27,215.74	15,759.37	89,508.35	67,615.95	2,751.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	2,111.10	3,368.84	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,633.91	-	-	-	-25.90
其他收益	1,447.20	284.20	4,434.27	2,497.00	-
二、营业利润	**-83,246.69**	**-49,114.02**	**-46,265.38**	**-11,278.60**	**-56,537.97**
加：营业外收入	0.56	0.55	2.00	-	3.20
减：营业外支出	0.30	0.20	20.31	0.13	-
三、利润总额	**-83,246.43**	**-49,113.67**	**-46,283.69**	**-11,278.72**	**-56,534.77**
减：所得税费用	-	-	**162.50**	119.36	-
四、净利润	**-83,246.43**	**-49,113.67**	**-46,446.18**	**-11,398.08**	**-56,534.77**
归属于母公司所有者的净利润	**-83,246.43**	-49,113.67	-46,446.18	-11,398.08	-56,534.77
加：其他综合收益	-	-	-	-73.37	-
五、综合收益总额	**-**	**-**	**-46,333.40**	**-11,471.45**	**-56,534.77**

（3）母公司现金流量表

表6-6：近三年及最近两期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-9 月	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-	-
收到的税费返还	1,447.00	284.00	4,876.92	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	23,416.86	7,661.01	14,537.02	22,462.87	11,979.65
经营活动现金流入小计	**24,863.86**	**7,945.01**	**19,413.94**	**22,462.87**	**11,979.65**
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-	238.26
支付给职工以及为职工支付的现金	4,494.63	3,093.90	5,005.94	5,097.82	4,052.98
支付的各项税费	884.00	632.95	1,534.62	874.98	1,375.41
支付其他与经营活动有关的现金	2,185.80	921.77	2,881.63	5,030.41	4,464.56
经营活动现金流出小计	**7,564.43**	**4,648.62**	**9,422.20**	**11,003.20**	**10,131.21**
经营活动产生的现金流量净额	**17,299.43**	**3,296.39**	**9,991.74**	**11,459.67**	**1,848.44**
投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金	234,204.28	172,900.00	23,960.11	-	3.00
取得投资收益收到的现金	24,974.39	15,759.37	96,817.25	75,387.11	9,349.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	6,998.22	-	20.52
收到其他与投资活动有关的现金	200,000.00	200,000.00	-	-	-
投资活动现金流入小计	**459,178.67**	**388,659.37**	**127,775.58**	**75,387.11**	**9,373.16**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,745.60	4,327.68	9,665.48	20,096.98	16,699.05
投资支付的现金	851,086.94	181,332.07	964,915.94	605,159.11	626,525.68

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年1-9月	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	**857,832.54**	**185,659.75**	**974,581.42**	**625,256.09**	**643,224.74**
投资活动产生的现金流量净额	**-398,653.87**	**202,999.62**	**-846,805.84**	**-549,868.98**	**-633,851.58**
筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金	10,000.00	10,000.00	11,300.00	53,400.00	136,600.00
取得借款收到的现金	4,440,529.00	2,998,529.00	4,104,100.00	1,366,548.60	2,094,301.00
发行债券收到的现金	-	-	830,000.00	2,295,000.00	650,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	5,166,731.39	3,080,082.93	1,097,739.40	1,488,761.67	1,671,551.72
筹资活动现金流入小计	**9,617,260.39**	**6,088,611.93**	**6,043,139.40**	**5,203,710.27**	**4,552,452.72**
偿还债务支付的现金	2,746,506.34	1,694,180.99	3,213,721.49	1,969,730.15	1,867,766.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	319,272.50	219,211.29	383,196.25	297,948.00	245,327.82
支付其他与筹资活动有关的现金	6,196,927.54	4,385,768.04	1,675,539.31	2,414,792.87	1,670,015.01
筹资活动现金流出小计	**9,262,706.39**	**6,299,160.32**	**5,272,457.05**	**4,682,471.01**	**3,783,109.75**
筹资活动产生的现金流量净额	**354,554.01**	**-210,548.39**	**770,682.35**	**521,239.26**	**769,342.97**
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	**-26,800.43**	**-4,252.38**	**-66,131.75**	**-17,170.06**	**137,339.83**
期初现金及现金等价物余额	662,027.86	662,027.86	728,159.61	745,329.67	607,989.84
期末现金及现金等价物余额	635,227.44	657,775.49	662,027.86	728,159.61	745,329.67

（三）财务报表合并范围及变动情况

截至2020年6月30日，发行人纳入合并财务报表范围的一级子公司共有27家，详见本募集说明书第五节“五、发行人的重要权益投资情况”。

截至2017年末，发行人合并报表范围减少青岛旅游集团有限公司，合并报表范围增加青岛城投鳌山湾置业有限公司和青岛城投工程建设发展（集团）有限责任公司。

截至2018年末，发行人合并报表范围减少青岛圣海温泉酒店投资管理有限公司、青岛轮渡有限责任公司、青岛城投旅游经济发展有限公司、青岛旅游文化传媒有限公司、青岛奥帆中心演艺有限公司、青岛旅游文旅发展集团有限公司，合并报表范围增加青岛龙教置业有限公司。

截至2019年末，发行人合并报表范围减少青岛市团岛污水处理厂、青岛水务集团环境能源有限公司，合并报表范围增加青岛城投科技发展有限公司。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

二、发行人财务状况分析

（一）资产分析

表6-7：2017-2019末及2020年6月末公司资产结构表

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	9,508,330.39	37.98	9,792,708.58	40.39	7,110,360.00	35.23	7,279,392.35	41.81
非流动资产合计	15,526,479.84	62.02	14,452,980.82	59.61	13,069,471.46	64.77	10,132,723.99	58.19
资产总计	**25,034,810.24**	**100.00**	**24,245,689.40**	**100.00**	**20,179,831.46**	**100.00**	**17,412,116.34**	**100.00**

1、资产结构分析

2017-2019年末以及2020年6月末，公司资产总额分别为17,412,116.34万元、20,179,831.46万元、24,245,689.40万元和25,034,810.24万元。截至2018年末，资产总额较2017年末增加2,767,715.12万元，增幅为15.90%。截至2019年末，公司资产总额较2018年末增加4,065,857.94万元，增幅为20.15%，主要系金控板块和实业投资板块项目投放增加所致。截至2020年6月末，公司资产总额较2019年末增加789,120.84万元，增幅为3.25%。

2017-2019年末以及2020年6月末，公司流动资产分别为7,279,392.35万元、7,110,360.00万元、9,792,708.58万元及9,508,330.39万元，占总资产比例分别为41.81%、35.23%、40.39%及37.98%。2017-2019年末以及2020年6月末，公司非流动资产分别为10,132,723.99万元、13,069,471.46万元、14,452,980.82万元及15,526,479.84万元，占总资产比例分别为58.19%、64.77%、59.61%及62.02%。

2、流动资产分析

表6-8：2017-2019末及2020年6月末公司流动资产结构表

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,651,633.20	17.37	1,823,511.49	18.62	1,525,376.04	21.45	1,712,538.19	23.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	542,524.58	5.71	324,197.41	3.31	228,387.36	3.21	929,321.07	12.77
应收票据	17,801.57	0.19	25,724.40	0.26	10,909.34	0.15	40.00	0.00
应收账款	621,615.43	6.54	528,661.45	5.40	374,240.54	5.26	246,421.24	3.39
预付款项	253,568.37	2.67	185,975.34	1.90	75,151.33	1.06	145,270.37	2.00
其他应收款	3,201,879.39	33.67	3,362,412.08	34.34	2,924,253.86	41.13	2,669,572.57	36.67
存货	1,300,652.18	13.68	1,165,259.48	11.90	828,980.23	11.66	841,752.79	11.56
一年内到期的非流动资产	518,252.82	5.45	469,224.14	4.79	312,459.63	4.39	242,186.60	3.33
其他流动资产	1,400,402.86	14.73	1,907,742.79	19.48	830,601.66	11.68	492,289.52	6.76
流动资产合计	**9,508,330.39**	**100.00**	**9,792,708.58**	**100.00**	**7,110,360.00**	**100.00**	**7,279,392.35**	**100.00**

公司流动资产主要为其他应收款、货币资金、存货、其他流动资产。近三年及一期末，上述四项流动资产金额合计分别为5,716,153.07万元、6,109,211.79万元、8,258,925.84万元和7,554,567.63万元；合计分别占各期末流动资产的比重为78.53%、85.92%、84.34%和79.45%。

（1）货币资金

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的货币资金分别为1,712,538.19万元、1,525,376.04万元、1,823,511.49万元和1,651,633.20万元，占流动资产的比例分别为23.53%、21.45%、18.62%和17.37%。发行人货币资金由库存现金、银行存款和其他货币资金组成。

截至2020年6月末，发行人货币资金较2019年末减少171,878.29万元，降幅为9.43%，降幅较小；截至2019年末，发行人货币资金较2018年末增加298,135.45万元，增幅为19.55%，主要系存单质押保证金增加所致；截至2018年末，发行人货币资金较2017年末减少187,162.15万元，降幅为10.93%，降幅较小。发行人近年来业务规模大幅增长，同时资产质量和盈利能力均稳步提升。在进行本期债券融资的同时保有一定规模的货币资金储备，将使发行人具备较强的风险抵御能力，能够有效应对流动性风险并能够适时进行业务拓展。

（2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司以公允价值计量且其变动计入当期损

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益的金融资产分别为929,321.07万元、228,387.36万元、324,197.41万元和542,524.58万元，占流动资产的比例分别为12.77%、3.21%、3.31%和5.71%。

截至2020年6月末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较2019年末增加218,327.17万元，增幅为67.34%，主要系香港板块现金管理净增加以交易为目的的权益投资所致；截至2019年末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较2018年末增加95,810.05万元，增幅为41.95%，主要系基金投资增加所致；截至2018年末，发行人以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较2017年末减少700,933.71万元，降幅为75.42%，主要系发行人华青发展（控股）有限公司赎回基金；子公司金控集团为提高资产管理水平，由直接持有权益工具投资变更为通过其在证券公司设立的资产管理计划间接持有，将该等权益工具投资调整为可供出售金融资产所致。

发行人股票投资的决策权限如下：

经城投集团董事会会议决议，城投集团授权金控集团负责定向增发的具体工作。金控集团组建定增业务团队，制定《定向增发投资业务操作规程》，采用集中领导、科学决策、及时反馈的投资管理模式。

决策程序及机制如下：

投资阶段：

1）投资经理通过多种途径搜集项目，每月提供定增项目信息。

2）由项目初审会对初选项目进行分类，分为重点项目和备选项目，根据项目初选量和项目分类合理安排投资经理进行后续跟踪尽调。项目初审会由金控集团分管领导主持，由资本运营部领导、财务部领导、金控股权领导和投资经理组成，并邀请资本市场专业人士参加。

3）投资经理根据项目初审会结果对重点项目和备选项目进行跟踪，搜集相关资料和研报等准备项目尽调清单，并根据尽调清单开展实地调研，高管会谈等，最后结合相关情况评估项目投资风险和收益，完成投资分析报告。

4）风控人员对项目风险进行评估分析。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

5）金控董事会、金控财务部、风控部、外部专家组成项目评审会对投资分析报告进行审议，审议通过后，由投资经理与金控集团财务部对接，根据金控集团财务相关规定执行。

6）投资经理将投资阶段业务档案按照金控集团档案管理相关规定移交归档。

退出阶段：

1）定增中标后由金控集团专人负责跟踪相关股票解禁时间，根据解禁时间安排专人跟踪上市公司，不定期召开会议分析项目，通过定期跟踪了解上市公司经营情况，重大事项第一时间报相关领导。

2）金控集团董事会授权三人小组为定增退出决策机构。由金控集团资本运营部提报退出方案。金控集团董事会授权的定向增发项目小组对退出方案进行讨论通过后提交三人小组决策后，金控集团资本运营部执行。

3）投资经理将退出阶段业务档案按照金控集团档案管理相关规定移交归档。

发行人自开展该业务起，制定了完善的业务流程，严格按照公司内部制度和国家法律法规开展，严格选择投资标的，符合公司内部控制与风险控制的要求。

（3）应收账款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的应收账款分别为246,421.24万元、374,240.54万元、528,661.45万元和621,615.43万元，占流动资产的比例分别为3.39%、5.26%、5.40%和6.54%，占比较低，主要为应收电费、贸易货款及工程款等款项。发行人应收账款的增加主要是由于应收政府工程款、应收政府的拆迁住户房款、光伏板块应收国家电网光伏电费增加所致，账龄主要在一年以内。

截至2020年6月末，发行人应收账款较2019年末增加92,953.98万元，增幅为17.58%，主要系青岛金控集团租赁、保理业务规模增大，及实业投资公司应收电费增加所致；截至2019年末，公司应收账款较2018年末增加154,420.91万元，增幅为41.26%，增幅较大，主要系2019年三季度合并青岛中程增加8.90亿元，以及红岛应收管理费、应收光伏电费增加所致；截至2018年末，公司应收账款较2017年末增加127,819.30万元，增幅为51.87%，增幅较大，主要系公司应收贸易款项、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

金融业务款项、光伏产业应收电费款项和子公司青岛胜通海岸置业发展有限公司应收销售房款增加所致。

表6-9：2019年末公司按账龄计提坏账准备的应收账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2019 年末		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	162,319.53	95.90	-
1 至 2 年（含 2 年）	4,386.12	2.59	438.61
2 至 3 年（含 3 年）	-	-	-
3 至 4 年（含 4 年）	82.67	0.05	24.80
4 至 5 年（含 5 年）	128.19	0.08	51.27
5 年以上	2,330.53	1.38	1,165.27
合计	**169,247.04**	**100.00**	**1,679.95**

截至2019年末，公司应收账款中241,334.37万元为应收政府及关联公司款项，不能回收的可能性较低，不计提坏账准备。

表6-10：2019年末应收账款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
国家电网电费	194,541.30	应收电费	36.80
PT Metal Smeltindo Selaras	56,761.86	货款、租金、物业	10.74
陕西黄河物资销售有限责任公司	40,480.87	贸易应收款	7.66
青岛青城昱晖新能源有限公司	40,300.00	贸易应收款	7.62
PT.ARTABUMI SENTRA INDUSTRI	24,270.87	货款	4.59
合计	**356,354.90**		**67.41**

表6-11：2020年6月末应收账款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
国家电网	248,967.47	应收电费	40.05
青岛青城昱晖新能源有限公司	40,300.00	贸易应收款	6.48
青岛五月城置业有限公司	32,199.02	管理费、服务费	5.18
青岛高新技术产业开发区管理委员会	28,587.00	代建管理费收入	4.60
万基控股集团有限公司	15,073.76	贸易应收款	2.42

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**365,127.25**		**58.74**

（4）预付款项

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的预付款项分别为145,270.37万元、75,151.33万元、185,975.34万元和253,568.37万元，占流动资产的比例分别为2.00%、1.06%、1.90%和2.67%，主要为预付的投资款、贸易款、项目款、工程款和土地出让金。

截至2020年6月末，发行人预付款项较2019年末增加67,593.03万元，增幅为36.35%，主要系支付南山集团股权转让定金所致；截至2019年末，发行人预付款项较2018年末增加110,824.01万元，增幅为147.47%，主要系新增支付南山集团航空板块收购诚意金所致；截至2018年末，发行人预付款项较2017年末减少70,119.04万元，降幅为48.27%，主要系发行人减少对外预付投资款所致。

表6-12：2019年末公司预付款项账龄情况表

单位：万元、%

账龄	**2019 年末**		
	金额	**比例**	**坏账准备**
一年以内（含一年）	171,335.32	91.55	-
一年至二年（含二年）	541.74	0.29	-
二年至三年（含三年）	6,388.32	3.41	-
三年以上	8,890.43	4.75	1,180.46
合计	**187,155.80**	**100.00**	**1,180.46**

表6-13：2019年末预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	**金额**	**款项性质**	**占比**
南山集团有限公司	150,000.00	诚意金	80.66
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	11,787.60	光伏项目公司工程 EPC 合同预付款	6.34
青岛市城阳区红岛街道小庄社区居民委员会	6,598.00	预付项目款	3.55
延吉路改造项目	6,283.35	工程款	3.38
山东宝元商贸有限公司	3,200.00	贸易预付款	1.72
合计	**177,868.95**		**95.64**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表6-14：2020年6月末预付款项金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
南山集团有限公司	200,000.00	诚意金	78.87
青岛昌盛日电太阳能科技股份有限公司	7,657.60	预付工程款等	3.02
青岛市城阳区红岛街道小庄社区居民委员会	6,598.00	预付项目款	2.60
青岛大树能源有限公司	4,999.87	贸易预付款	1.97
光伏项目工程款	4,130.00	预付工程款等	1.63
合计	**223,385.47**		**88.10**

（5）其他应收款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司其他应收款分别为2,669,572.57万元、2,924,253.86万元、3,362,412.08万元和3,201,879.39万元，占流动资产比例分别为36.67%、41.13%、34.34%和33.67%。截至2019年末，公司其他应收款中扣除应收利息及应收股利部分剩余账面余额为3,142,530.22万元，其中1,953,598.07万元主要为应收政府部门及关联公司的款项及部分保证金，未计提坏账准备；3,745.40万元预计无法收回，已全额计提坏账；剩余其他应收款均按照账龄计提坏账准备。

截至2020年6月末，发行人其他应收款较2019年末减少160,532.69万元，降幅为4.77%，降幅较小；截至2019年末，发行人其他应收款较2018年末增加438,158.22万元，增幅为14.98%；2018年末，发行人其他应收款较2017年末增加254,681.30万元，增幅为9.54%，变动较小。

表6-15：2019年末公司其他应收款金额前五名情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	款项性质	扣除应收利息及应收股利后占比
1	高新区财政	556,683.33	往来款	17.71
2	山东省鑫诚恒业集团有限公司	400,000.00	项目借款	12.73
3	Vasari Investment Holdings Limited	244,312.47	往来款	7.77
4	青岛市财政局	225,769.12	往来款	7.18
5	青岛蓝海新港城置业有限	125,500.00	往来款	3.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	公司			
	合计	**1,552,264.92**		**49.40**

表6-16：2020年6月末公司其他应收款金额前五名情况表

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	款项性质	占比
1	高新区财政	596,583.62	代付款	18.63
2	山东省鑫诚恒业集团有限公司	400,000.00	借款	12.49
3	青岛蓝海新港城置业有限公司	125,500.00	往来款	3.92
4	青岛市财政局	216,990.29	土地补偿款与土地出让金差额及利息	6.78
5	青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）	110,680.67	借款	3.46
	合计	**1,449,754.58**		**45.28**

发行人其他应收款主要由土地开发业务及光伏项目建设产生，此外还有部分因资金周转金业务产生。发行人周转金业务主要由发行人金控业务板块开展，均严格遵守国家金融政策与企业财务制度规定，与资金借用方签订相关协议，约定还款时间并合法合规收取资金占用费。

表6-17：2019年末公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况表

单位：万元、%

账龄	2019 年末		
	金额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,156,153.23	96.93	-
1至2年（含2年）	28,322.15	2.38	2,832.22
2至3年（含3年）	3,496.19	0.29	699.24
3至4年（含4年）	3,409.39	0.29	1,022.82
4至5年（含5年）	226.37	0.02	90.55
5年以上	1,123.14	0.09	561.57
合计	**1,192,730.46**	**100.00**	**5,206.39**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人最近三年及一期末其他应收款经营性、非经营性明细情况详见如下：

单位：万元、%

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
经营性	3,201,879.39	100.00	3,142,530.22	100.00	2,822,907.07	100.00	2,583,766.70	100.00
非经营性	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	**3,201,879.39**	**100.00**	**3,142,530.22**	**100.00**	**2,822,907.07**	**100.00**	**2,583,766.70**	**100.00**

截至2019年末，发行人对红岛财政局的其他应收款主要系红岛街道辖区土地一级开发整理项目代垫的拆迁补偿、安置费用、市政基础设施配套等款项。红岛区域土地前期开发费用由发行人垫付，待土地开发整理完毕出让后，发行人按市政府审计部门确认的土地开发整理实际成本的8%确认收入。报告期内，红岛区域土地未完成出让，发行人垫付前期土地开发费用，记为“其他应收款-红岛财政局”。发行人对青岛市财政国库支付局的其他应收款主要系发行人开发整理四方欢乐滨海城项目的代垫的土地补偿款及利息，发行人在收到政府拨付款项后冲减其他应收款。财预〔2017〕50号颁布后，不存在将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情况。上述款项均为经营性占款，未纳入到政府性债务，不会增加政府债务规模。发行人上述其他应收款符合《预算法》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

发行人周转金借款其他应收款主要为发行人下属公司从事资金业务对外拆借资金形成，包括青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛程远投资管理有限公司等公司。发行人境内周转金业务单笔合同金额相对较小，客户较为分散，期限为一年以内。青岛市政府为支持中小企业发展，鼓励机构开展中小企业贷款周转金业务并给予补贴，根据《关于公布中小企业贷款周转金服务扶持项目储备机构名单的通知》（青经信字〔2015〕19号），发行人下属青岛城乡社区建设融资担保有限公司、青岛程远投资管理有限公司已被纳入中小企业贷款周转金服务扶持项目储备机构名单。周转金业务款项为经营性质。发行人境外贷款业务主要由境外债资金运作平台华青发展（控股）有限公司开展，该款项为经营性质。发行人子公司华青发展（控股）有限公司为发行人一级子公司，主要负责境外债资金运

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

作平台，发行人发行境外债进行融资之后，由华青发展（控股）有限公司进行资金运作，华青发展（控股）有限公司其他应收款主要为开展资金业务进行对外借款产生。

发行人对青岛蓝海新港城置业公司其他应收款主要为合作蓝海新港城项目产生的往来款，属于经营性质；青岛海丝创新能源股权投资企业（有限合伙）为发行人子公司科技发展对外开展资金业务产生，为经营性质。

报告期，发行人周转金不良率均为0。针对周转金业务，发行人制定了严格的风险控制措施，主要为：

1）业务前期尽职调查工作

发行人周转金业务前期尽职调查工作遵循“双人调查、客观审慎、勤勉尽责、结论明确”的原则，基本流程包括业务受理、实施调查、撰写调查工作底稿、调查审核四个阶段。前期尽职调查工作采用实地调查和间接调查的方式，围绕客户基本情况、客户生产经营状况、客户财务状况、银企合作情况、项目基本信息、交易背景、融资用途和还款来源、风险缓释措施等进行尽职调查工作，并明确责任认定与追究，对于不按指引要求办理业务的，一经检查发现需报分管领导，研究确定处罚方案。对于造成严重后果的，视情节和后果轻重按照发行人及子公司的相关规定对存在违规行为的人员进行处理。对于形成案件的，严格按照有关规定将涉案人员移送司法机关处理。

2）资金风控会制度

发行人成立资金风险控制委员会（以下简称“资金风控会”），隶属于董事会，实行委员制，由集团董事、总会计师、部分副总经理（由资金风控会主任指定）及资金管理中心、财务部、审计法务部负责人共10人组成。资金风控会对集团及各产业集团资金业务的决策意见进行审议表决，约定项目经理或项目负责人为项目的第一责任人，对负责的项目采取终身负责制，全程参与把关，直至项目结束。项目遵循“提报材料、初审材料、完善材料、安排上会及上会”的基本程序，资金风控会会议需要至少5名委员参加，对所议事项的表决实行一人一票，由各委员填写评审意见表进行投票，经到会委员的三分之二以上（含三分之二）表决同意

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的项目方为通过。

发行人金融业务相关子公司及本部均建立了风控部门及项目评审会，根据客户资质及借款金额采用三级审批制度，部分风险较大或金额较大的业务需经资金风控会审议通过。

3）增信措施

发行人周转金业务要求客户实际控制人、股东或董事及其家人提供无限连带担保责任或提供资产抵质押增信措施。

发行人凭借自身多年在各经营领域的深耕细作，在当地建立了良好的口碑，与当地众多银行在多个领域有深入的合作和交流，也在银行系统中有较强的影响力：在进行周转金业务时，可通过多种手段和渠道，多角度进一步核实银行放款概率及对待该笔业务的真实策略；对于具有潜在抽贷风险的，或尚无法达到银行后续放款条件的客户，发行人一般会提前得到消息，并通过进一步追加风险缓释措施来降低风险；对于风险程度无法降低的，将直接否决相关业务。

报告期内，发行人无非经营性其他应收款发生，发行人从事资金业务的子公司进行资金拆借的决策如下：根据公司内部控制制度，公司、子公司对外借款及其使用要严格执行国家有关金融政策规定，根据对外拆借资金金额，集团内实行四级风控管理体系，最终决策机构为集团资金风控会或董事会。申报集团批准后，按有关手续自主对外借款，但必须做到借款渠道正当，利率合法，使用符合规定。发行人往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限在于董事会，董事会根据公司章程、内部控制制度与议事规则进行决策。公司对借给其他公司的各种款项，实行有偿使用，其费率根据公司筹资渠道和成本、借款公司的借款用途等来确定。

债券存续期内发行人无新增非经营性往来占款或资金拆借事项的安排，今后发行人也将控制或逐步减少非经营性往来占款和资金拆借事项。发行人承诺：

若债券存续期内发行人拟进行非经营性往来占款或资金拆借，发行人将按照《公司章程》、《债券持有人会议规则》等的规定，根据往来对象、往来金额等具体情况严格履行相应的决策程序和持续信息披露安排。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（6）存货

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的存货分别为841,752.79万元、828,980.23万元、1,165,259.48万元和1,300,652.18万元，占流动资产比例分别为11.56%、11.66%、11.90%和13.68%。存货中开发成本和开发产品比例较高，开发成本主要为土地使用权以及在建尚未完工的房地产项目，开发产品主要为已建成并完工验收的房地产项目。

截至2020年6月末，发行人存货较2019年末增加135,392.70万元，增幅为11.62%，主要系地产和城乡公司购置土地增加所致；截至2019年末，发行人存货较2018年末增加336,279.25万元，增幅为40.57%，主要系发行人合并青岛中程致存货增加；2018年末，发行人存货较2017年末减少12,772.56万元，降幅为1.52%，变动较小。

表6-18：截至2018年末、2019年末公司存货明细表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
原材料	22,151.59	1,659.22
自制半成品及在产品	286.82	7.79
库存商品	2,229.15	2,455.91
开发产品	44,962.95	45,132.45
周转材料	4.36	14.04
开发成本	853,402.61	779,694.65
工程施工	-	16.17
建造合同形成的已完工未结算资产	242,222.00	-
合计	**1,165,259.48**	**828,980.23**

（7）一年内到期的非流动资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司一年内到期的非流动资产分别为242,186.60万元、312,459.63万元、469,224.14万元和518,252.82万元，占流动资产比例分别为3.33%、4.39%、4.79%和5.45%，占比较小，全部为一年内到期的长期应收款。

（8）其他流动资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的其他流动资产分别为492,289.52万元、830,601.66万元、1,907,742.79万元和1,400,402.86万元，占流动资产比例分别6.76%、11.68%、19.48%和14.73%，主要为购买的理财产品、不良债权、信托产品及待抵扣进项税等。

截至2020年6月末，发行人其他流动资产较2019年末减少507,339.93万元，降幅为26.59%，主要系重分类以及信托计划回款所致；截至2019年末，发行人其他流动资产较2018年末增加1,077,141.13万元，增幅为129.68%，主要系新增购买不良债权、信托产品及其他债权所致；截至2018年末，发行人其他流动资产较2017年末增加338,312.14万元，增幅为68.72%，增幅较大，其中理财产品较2017年末减少182,289.19万元，降幅为70.79%，主要系理财产品到期所致；不良债权较2017年末增加434,180.44万元，增幅较大，主要系发行人金控集团购买不良债权所致。

表6-19：截至2017-2019年末公司其他流动资产明细表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
待摊费用	961.44	1,078.91	1,569.42
待处理财产损益	-	-	-
预缴税款	5,669.17	2,322.24	2,755.91
理财产品	28,794.00	75,200.50	257,489.69
不良债权	558,797.74	446,948.48	12,768.04
待抵扣进项税、待认证进项税额、增值税留抵税额等	160,211.90	108,842.76	97,296.46
信托资金	747,493.29	183,392.36	120,410.00
待售资产包	-	12,816.41	-
其他债权	302,400.00	-	-
被代扣所得税	79.81	-	-
政府征回土地使用权	17,807.04	-	-
委托贷款	85,528.41	-	-
合计	**1,907,742.79**	**830,601.66**	**492,289.52**

3、非流动资产分析

表6-20：近三年及一期末公司非流动资产结构表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	700,104.00	4.51	655,305.50	4.53	549,101.36	4.20	103,187.35	1.02
可供出售金融资产	3,078,545.13	19.83	3,053,961.34	21.13	2,284,207.62	17.48	1,575,043.21	15.54
持有至到期投资	1,981,253.51	12.76	1,127,041.91	7.80	1,229,190.24	9.41	743,658.43	7.34
其他非流动金融资产	601.00	0.00	401.00	0.00	-	-	-	-
长期应收款	2,095,217.67	13.49	2,125,911.31	14.71	2,076,838.69	15.89	2,013,254.56	19.87
长期股权投资	560,745.32	3.61	412,821.67	2.86	629,660.07	4.82	589,999.47	5.82
投资性房地产	638,080.25	4.11	630,926.86	4.37	601,692.63	4.60	542,831.77	5.36
固定资产	1,371,893.53	8.84	1,273,801.04	8.81	1,092,182.07	8.36	970,123.64	9.57
在建工程	3,679,935.02	23.70	3,816,785.29	26.41	3,604,539.19	27.58	3,053,940.34	30.14
生产性生物资产	324.83	0.00	330.61	0.00	343.22	0.00	354.80	0.00
无形资产	269,474.40	1.74	270,017.43	1.87	47,814.93	0.37	28,874.56	0.28
商誉	260,720.81	1.68	260,720.81	1.80	34,863.63	0.27	35,536.93	0.35
长期待摊费用	13,827.72	0.09	13,713.50	0.09	7,211.04	0.06	2,422.40	0.02
递延所得税资产	38,036.53	0.24	47,430.10	0.33	34,275.61	0.26	17,504.15	0.17
其他非流动资产	837,720.12	5.40	763,812.44	5.28	877,551.16	6.71	455,992.37	4.50
非流动资产合计	**15,526,479.84**	**100.00**	**14,452,980.82**	**100.00**	**13,069,471.46**	**100.00**	**10,132,723.99**	**100.00**

公司非流动资产主要为在建工程、可供出售金融资产、长期应收款、固定资产和持有至到期投资。近三年及一期末，公司上述非流动资产金额合计分别8,356,020.18万元、10,286,957.81万元、11,397,500.89万元和12,206,844.86万元，合计分别占非流动资产的比重为82.47%、78.71%、78.86%和78.62%。

（1）发放贷款及垫款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的发放贷款及垫款分别为103,187.35万元、549,101.36万元、655,305.50万元和700,104.00万元，占非流动资产比例分别为1.02%、4.20%、4.53%和4.51%，占比较小，为发行人下属子公司青岛城乡建设小额贷款有限公司、青岛汇泉民间资本管理有限公司从事的贷款业务产生。

（2）可供出售金融资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司可供出售金融资产分别为1,575,043.21万元、2,284,207.62万元、3,053,961.34万元和3,078,545.13万元，占非流动资产比例分别为15.54%、17.48%、21.13%和19.83%，主要为公司以参股的形式进行的权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

益性投资。

截至2020年6月末，发行人可供出售金融资产较2019年末增加24,583.79万元，增幅为0.80%，变动较小；截至2019年末，发行人可供出售金融资产较2018年末增加769,753.72万元，增幅为33.70%，主要系金控、科技公司增加基金投资以及集团新增对青岛水务集团环境能源有限公司股权款所致；截至2018年末，发行人可供出售金融资产较2017年末增加709,164.41万元，增幅为45.03%，主要为子公司金控集团为提高资产管理水平，由直接持有权益工具投资变更为通过其在证券公司设立的资产管理计划间接持有，将该等权益工具投资调整为可供出售金融资产。

表6-21：截至2018年末、2019年末公司可供出售金融资产分类表

单位：万元

项目	2019 年末			2018 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	14,762.49	-	14,762.49	-	-	-
可供出售权益工具	3,039,198.85	-	3,039,198.85	2,284,207.62	-	2,284,207.62
其中：按公允价值计量	563,199.07	-	563,199.07	469,642.18	-	469,642.18
按成本计量	2,475,999.78	-	2,475,999.78	1,814,565.44	-	1,814,565.44
合计	**3,053,961.34**	**-**	**3,053,961.34**	**2,284,207.62**	**-**	**2,284,207.62**

表6-22：截至2018年末、2019年末公司按成本计量可供出售金融资产明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
青岛海创开发建设投资有限公司	20,000.00	20,000.00
青岛高创清控股权投资基金企业（有限合伙）	4,500.00	4,500.00
青岛国际工商中心有限公司	8.00	8.00
青岛旅游集团有限公司	41,068.29	41,068.29
河南远海中远物流产业发展基金（有限合伙）	25,000.00	25,000.00
青岛海丝民合半导体基金企业（有限合伙）	98,942.55	104,104.00
青岛华芯创原创业投资中心（有限合伙）	10,000.00	10,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛水务集团环境能源有限公司	45,957.57	-
青岛美丽阳光股权投资管理企业（有限合伙）	1,601.96	787.36
青岛永晖新能股权投资管理企业（有限合伙）	2,513.28	3,327.89
内蒙古能源建设投资股份有限公司	4,312.32	4,030.18
青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）	118,168.08	-
青岛城投新动能产业发展基金（有限合伙）	300.00	-
青岛百洋医药大健康投资管理中心（有限合伙）	5,000.00	-
青岛海丝创新股权投资基金企业（有限合伙）	30,004.50	27,919.00
青岛海丝能源股权投资基金企业（有限合伙）	5,110.00	5,110.00
青岛海丝青云股权投资基金企业（有限合伙）	3,087.68	5,844.20
青岛海丝民和股权投资基金企业（有限合伙）	61,162.06	63,678.11
青岛昌盛日电新能源控股有限公司	9,972.29	9,972.29
青岛科瑞新型环保材料集团有限公司	4,500.00	4,500.00
烟台学而民和投资中心（有限合伙）	12,375.00	12,375.00
青岛民和志威投资中心（有限合伙）	25,832.66	25,347.72
上海馨村投资中心（有限合伙）	20,000.00	20,000.00
青钢搬迁项目	1,055,944.77	1,051,944.77
青岛启信城股权投资基金管理中心（有限合伙）	250.00	100.00
青岛诚彧投资中心（有限合伙）	1,000.00	1,000.00
上海天慈国际药业有限公司	4,500.00	4,500.00
青岛青软实训教育科技股份有限公司	3,000.00	3,000.00
春华景禧（天津）投资中心（有限合伙）	28,980.97	28,723.06
青岛城投海丝循环股权投资基金企业（有限合伙）	5,550.52	5,419.44
青岛星投股权投资基金中心（有限合伙）	100,000.00	100,000.00
青岛循环企业管理有限责任公司	-	16.45
泰达宏利价值成长定向增发 766 号	19,000.00	19,000.00
盈科创新资产管理有限公司	30,000.00	30,000.00
恒城科技有限公司	-	1,010.79
青岛德泽投资中心（有限合伙）	17,900.00	-
烟台民和德通投资中心（有限合伙）	5,500.00	-
杭州锦唯投资管理合伙企业（有限合伙）	9,177.00	-
青岛宏伟价值增长投资中心（有限合伙）	60,551.95	-
青岛美尔高科技开发有限公司	200.00	-
青岛即财城海小微企业投资中心（有限合伙）	336.00	-
青岛科技创新基金管理有限公司	60.00	-
青岛四十人海盈伍号股权投资合伙企业（有限合伙）	41,501.80	-
西安置和信股权投资合伙企业（有限合伙）	17,500.00	-
星恒电源股份有限公司	17,000.00	-
蓝城世合项目	18,000.00	-
青岛城高世纪基金投资管理中心（有限合伙）	6,250.00	6,250.00
万泰项目	4,297.27	4,297.27
少海项目	61,681.44	89,300.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

市北生物科技园项目	-	37,240.00
青岛银行	565.96	565.96
青岛泰乐尔环保建材有限公司	1.68	1.68
浙江蚂蚁小微金融服务集团股份有限公司	29,900.00	29,900.00
青岛清鸿投资管理合伙企业（有限合伙）	15,015.07	14,724.00
中建共享33号基础设投资私募基金（青岛农业大学PPP项目）	6,300.00	-
习传基金	500.00	-
山东省粤海惠鲁房地产开发有限公司	12,676.37	-
青岛城乡通航股权投资基金企业（有限合伙）	3,532.74	-
青岛清丰投资有限公司	350,000.00	-
合计	**2,475,999.78**	**1,814,565.44**

青钢始建于1958年，位于青岛市北李沧区，属城市钢铁厂。为消除青岛中心城区最大的污染源，加快娄山片区转型，正式启动青钢搬迁项目。青钢集团启动搬迁以来，因老厂区停产关闭，青钢集团无力偿还银行贷款、支付职工安置费。根据青岛市第十五届人民政府2015年第64次及第77次常务会议纪要指示精神，为推进老厂区顺利关停，维护社会稳定，解决青钢集团偿还银行贷款及职工安置等资金需求，发行人于2015年11月设立110亿元青岛海丝老城区企业搬迁发展基金企业（有限合伙）、于2017年10月设立60.06亿元青岛青钢新动能产业发展合伙企业（有限合伙），发行人金控集团下属青岛城投金控股权投资管理有限公司担任基金管理人，青钢基金、青钢新动能基金纳入发行人合并报表范围。基金募集资金拨付至青钢集团用以偿还老厂区债务及支付职工安置款。发行人取得青钢项目2494亩土地的《建设用地开发整理批准书》，目前正在进行主厂区地上附着物拆除及土壤污染状况调查，待控规批复后启动部分地块土地出让工作。

截至2019年末，青钢基金收到招商财富资产管理有限公司的出资46.50亿元，收到华宝信托有限责任公司的出资31.00亿元，发行人出资19.56亿元，合计97.06亿元，发行人出资占比20.15%。截至2019年末，青钢基金已投放资金77.52亿元，其中偿还老厂区债务55.61亿元，偿还融资租赁款9.05亿元，职工安置款约12.85亿元，后续发行人预计继续投资不超过10.44亿元。

截至2019年末，青钢新动能基金收到发行人的出资4.45亿元，收到招商证券资产管理有限公司的出资28.08亿元，合计32.53亿元，发行人出资占比13.69%。后续发行人预计继续投资不超过8.05亿元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）持有至到期投资

2017-2019年末以及2020年6月末，公司持有至到期投资分别为743,658.43万元、1,229,190.24万元、1,127,041.91万元和1,981,253.51万元，占非流动资产比例分别为7.34%、9.41%、7.80%和12.76%。

截至2020年6月末，发行人持有至到期投资较2019年末增加854,211.60万元，增幅为75.79%，主要系2020年上半年新增持有至到期投资所致。截至2019年末，发行人持有至到期投资较2018年末减少102,148.33万元，降幅为8.31%，变动较小；截至2018年末，发行人持有至到期投资较2017年末增加485,531.81万元，增幅为65.29%，主要系增加委托贷款规模所致。

（4）长期应收款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司长期应收款分别为2,013,254.56万元、2,076,838.69万元、2,125,911.31万元和2,095,217.67万元，占非流动资产比例分别为19.87%、15.89%、14.71%和13.49%。

截至2020年6月末，发行人长期应收款较2019年末减少30,693.64万元，降幅为1.44%，变动较小；截至2019年末，发行人长期应收款较2018年末增加49,072.62万元，增幅为2.36%，变动较小；截至2018年末，发行人长期应收款较2017年末增加63,584.13万元，增幅为3.16%，变动较小。

表6-23：截至2018年末、2019年末公司长期应收款明细表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
融资租赁款	1,028,435.31	848,079.85
胶东机场项目	1,071,897.34	1,227,075.58
分期收款销售商品	18,266.97	-
融资租赁保证金	1,860.00	1,418.25
借款保证金	3,930.00	265.00
农创园投资款	1,361.17	-
其他保证金	160.53	-
合计	**2,125,911.31**	**2,076,838.69**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（5）长期股权投资

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人长期股权投资分别为589,999.47万元、629,660.07万元、412,821.67万元和560,745.32万元，占非流动资产比例分别为5.82%、4.82%、2.86%和3.61%。

截至2020年6月末，发行人长期股权投资较2019年末增加147,923.65万元，增幅为35.83%，主要系新增对双星集团股权投资所致；截至2019年末，发行人长期股权投资较2018年末减少216,838.40万元，降幅为34.44%，主要系2019年三季度发行人合并青岛中程抵消原长期股权投资所致；截至2018年末，发行人长期股权投资较2017年末增加39,660.60万元，增幅为6.72%，主要系新增对山东国际海岸文化产业股份有限公司及新增对青岛中程投资。

表6-24：截至2018年末、2019年末公司长期股权投资明细表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
一、对子公司投资	**1,166.14**	**1,166.14**
青岛市城市建设投资中心	1,166.14	1,166.14
二、对合营企业投资	**99,798.31**	**99,341.53**
青岛蓝海新港城置业有限公司	98,803.95	98,803.36
深圳青云万里资产管理有限公司	617.67	164.82
青岛安建投资有限公司	376.69	373.35
三、对联营企业投资	**313,845.96**	**531,141.16**
山东省金融资产管理股份有限公司	40,464.18	39,935.40
青岛中资中程集团股份有限公司	-	293,666.91
青岛国富金融资产交易中心有限公司	1,164.20	826.63
青岛海丝泉宗投资管理有限公司	1,647.18	1,277.67
青岛循环企业管理有限责任公司	23.19	-
青岛东方口岸海投科技有限公司	935.18	925.85
河南远海滨江恒顺股权投资基金（有限合伙）	1,563.25	-
北京科程电子商务有限责任公司	971.65	-
扬州远海滨江中程供应链有限公司	152.88	-
青岛世奥投资发展有限公司	26,251.17	26,244.84
青岛城投农林发展有限公司	320.96	320.96
青岛中广核太阳能有限公司	-	40.00
中信资本（青岛）投资管理有限公司	376.57	370.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛泽盛纺织有限公司	1,667.78	1,667.78
青岛首创瑞海水务有限公司	-	6,268.09
青岛悦喜客来中山购物有限公司	16,557.34	16,557.34
青岛新恒力投资发展有限公司	38,258.03	37,822.59
青岛东方伊甸园旅游开发建设有限公司	15,563.09	15,383.91
青岛中荷弗瑞亚生态牧业有限公司	5,708.82	5,708.82
青岛城投丰汇置业有限公司	483.81	509.89
青岛慧泰置业有限公司	-	3.54
青岛慧典置业有限公司	101.33	144.16
红纺文化有限公司	55,022.20	53,376.20
VanlinkCompanyLimited	8.95	8.95
熊猫绿色能源集团有限公司	72,718.47	-
青岛南信远海置业有限公司	-	133.91
青岛南信城投管理咨询有限公司	3,297.24	4,437.53
山东国际海岸文化产业股份有限公司	22,599.19	22,594.24
青岛蓝谷佳业投资发展有限公司	53.27	-
青岛修正蓝谷药业有限公司	177.93	-
青岛城特能源管理有限公司	973.24	1,001.27
青岛实录海洋大数据投资开发有限公司	-	150.08
青岛青平铁城建设工程有限责任公司	1,764.00	1,764.00
青岛泰和金秋医养有限公司	1,750.88	-
青岛金澳投资有限公司	1,470.00	-
青岛华青教育投资有限公司	1,800.00	-
小计	**414,810.41**	**631,648.82**
减：长期股权投资减值准备	1,988.74	1,988.74
合计	**412,821.67**	**629,660.07**

（6）投资性房地产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的投资性房地产分别为542,831.77万元、601,692.63万元、630,926.86万元和638,080.25万元，占非流动资产比重分别为5.36%、4.60%、4.37%和4.11%。

截至2020年6月末，发行人投资性房地产较2019年末增加7,153.39万元，增幅为1.13%，变动较小；截至2019年末，发行人投资性房地产较2018年末增加29,234.23万元，降幅为4.86%，变动较小；截至2018年末，发行人投资性房地产较2017年末增加58,860.86万元，增幅为10.84%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

表6-25：截至2018年末、2019年末公司投资性房地产分类表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
一、成本合计	425,439.14	408,120.58
其中：房屋、建筑物	301,605.26	284,286.70
土地使用权	123,833.88	123,833.88
二、公允价值变动合计	205,487.72	193,572.06
其中：房屋、建筑物	218,565.40	208,611.22
土地使用权	-13,077.67	-15,039.16
三、投资性房地产账面价值合计	630,926.86	601,692.63
其中：房屋、建筑物	520,170.66	492,897.91
土地使用权	110,756.21	108,794.72

（7）固定资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的固定资产分别为970,123.64万元、1,092,182.07万元、1,273,801.04万元和1,371,893.53万元，占非流动资产比重分别为9.57%、8.36%、8.81%和8.84%。公司固定资产主要为光伏板块的房屋建筑物、设备等以及房屋建筑物，均按照会计准则的要求计提了折旧。2019年末，发行人房屋及建筑物账面价值为1,250,474.22万元，光伏板块固定资产账面价值为995,667.58万元，其中光伏电站账面价值为928,870.50万元。

截至2020年6月末，发行人固定资产较2019年末增加98,092.49万元，增幅为7.70%，变动不大；截至2019年末，发行人固定资产较2018年末增加181,618.97万元，增幅为16.63%；截至2018年末，发行人固定资产较2017年末增加122,058.43万元，增幅为12.58%，主要系光伏项目增加所致。

（8）在建工程

2017-2019年末以及2020年6月末，公司在建工程分别3,053,940.34万元、3,604,539.19万元、3,816,785.29万元和3,679,935.02万元，占非流动资产比例分别为30.14%、27.58%、26.41%和23.70%。

截至2020年6月末，发行人在建工程较2019年末减少136,850.27万元，降幅为3.59%，变动较小；截至2019年末，发行人在建工程较2018年末增加212,246.10万

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

元，增幅为5.89%，变动较小；2018年末，公司在建工程较2017年末增加550,598.85万元，增幅为18.03%，主要为新增大沽河水利设施及土地开发项目投资。

2018及2019年末，公司在建工程分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
基础设施建设项目	2,062,851.54	2,037,479.41
水利设施及开发	1,188,760.31	1,188,711.82
光伏项目	185,522.88	71,114.89
其他	379,650.55	307,233.08
合计	**3,816,785.29**	**3,604,539.20**

表6-26：截至2018年末、2019年末公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
西海岸医疗中心基础设施建设	10,000.00	10,000.00
中医院扩建（国医堂）工程	37,071.00	37,071.00
中心医院改扩建工程	35,824.66	35,604.90
海底隧道接线工程	137,876.86	137,789.20
快速路三期	238,461.91	238,461.91
2010 年市区排水管网建设工程	15,220.78	10,736.42
重庆路快速路工程项目	298,682.83	294,072.22
金水路打通工程	248,440.00	241,440.00
2010 年市区供水管网改造工程	32,665.45	32,665.45
2010 年度市区公交车辆更新项目	25,998.92	25,998.92
太平山公园建设项目	2,878.26	2,878.26
浮山生态公园建设项目	988.40	988.40
第三人民医院	3,000.00	3,000.00
小涧西垃圾焚烧发电外配套工程	552.00	552.00
小涧西防雷工程	260.01	260.01
亮化工程	18,602.80	18,602.80
武警支队	38,658.22	35,377.56
天山小区	6,800.20	6,648.86
八大关小区	16,574.62	16,419.43
红岛旅游服务中心	122.34	122.34
城投大厦	95.38	95.38
新疆路高速工程	347,783.80	340,468.82

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

福州路打通工程	40,065.68	40,064.38
海湾大桥接线	457,040.50	453,746.68
环胶州湾高速	294,499.97	291,436.20
文化中心项目	972.24	972.24
营地客栈项目	144.03	144.03
酒庄	31.47	31.47
永业大厦	3,744.32	3,574.04
光伏电站	185,522.88	71,114.89
青岛市市民健康中心建设工程	45,428.96	43,061.39
ERP 系统	-	67.96
产芝水库及周边水利基础设施开发项目	619,403.12	619,403.12
市残疾人康复中心	29,220.19	6,867.85
八大关小礼堂及居庸关路 18 号区域改造工程	7,674.02	7,420.44
张村河北岸（黑龙江路至海尔路）污水管道疏通整治工程	211.93	211.93
大沽河水利设施及土地开发项目	569,357.19	569,308.70
青钢项目	-	7,860.00
码头工程项目	1,308.52	-
青岛印尼综合产业园项目	45,091.33	-
新疆棉杆沼气化资源综合利用项目	393.58	-
展厅项目	116.95	-
合计	**3,816,785.29**	**3,604,539.20**

（9）无形资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的无形资产分别为28,874.56万元、47,814.93万元、270,017.43万元和269,474.40万元，占非流动资产比例分别为0.28%、0.37%、1.87%和1.74%，占比较小，主要为土地使用权、车位使用权等。截至2019年末，公司无形资产中土地的账面价值为45,991.94万元。

（10）其他非流动资产

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的其他非流动资产分别为455,992.37万元、877,551.16万元、763,812.44万元和837,720.12万元，占非流动资产比例分别为4.50%、6.71%、5.28%和5.40%，主要为信托资金、购买银行不良债权、部分预付工程、林权及股权款项等。

表6-27：截至2018年末、2019年末公司其他非流动资产明细表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末
信托资金	180,750.92	497,337.50
预付工程款	22,275.31	78,045.63
预付股权款	46,610.21	45,423.94
预付长期资产购买款	20,002.61	19,800.00
预付的土地款	502.72	502.72
胶州岸大沽河两岸林权资产	37,609.13	37,609.13
不良债权	311,768.54	198,832.24
预付保险费	7.06	-
委托贷款	144,285.94	-
合计	**763,812.44**	**877,551.16**

（二）负债分析

1、负债结构分析

表6-28：2017-2019年及2020年6月末公司负债结构表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	4,466,268.17	26.89	4,328,838.44	27.06	3,281,340.86	24.53	2,483,190.96	22.26
非流动负债	11,671,830.83	73.11	11,667,629.96	72.94	10,095,429.17	75.47	8,671,396.61	77.74
负债总计	**16,138,099.00**	**100.00**	**15,996,468.40**	**100.00**	**13,376,770.03**	**100.00**	**11,154,587.56**	**100.00**

2017-2019年末以及2020年6月末，公司流动负债分别为2,483,190.96万元、3,281,340.86万元、4,328,838.44万元和4,466,268.17万元，占总负债比例分别为22.26%、24.53%、27.06%和27.68%；非流动负债分别为8,671,396.61万元、10,095,429.17万元、11,667,629.96万元和11,671,830.83万元，占总负债比例分别为77.74%、75.47%、72.94%和72.32%。高比例的长期负债与公司项目建设工程周期长、长期资金需求较大的行业特点相匹配。

2、流动负债分析

表6-29：2017-2019年及2020年6月末公司流动负债结构表

单位：万元、%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年6月末		2019年末		2018年末		2017年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	876,702.73	19.63	837,173.20	19.34	608,286.88	18.54	551,218.28	22.20
应付票据	132,856.86	2.97	88,723.85	2.05	63,171.06	1.93	76,565.91	3.08
应付账款	320,585.18	7.18	390,655.70	9.02	133,937.29	4.08	141,601.43	5.70
预收款项	147,095.71	3.29	98,248.27	2.27	44,706.65	1.36	69,919.12	2.82
应付职工薪酬	2,542.19	0.06	3,649.02	0.08	8,484.24	0.26	5,888.18	0.24
应交税费	50,733.71	1.14	66,489.03	1.54	53,812.80	1.64	41,968.42	1.69
其他应付款	563,978.79	12.63	847,397.22	19.58	846,712.90	25.80	805,676.22	32.45
一年内到期的非流动负债	2,130,702.61	47.71	1,663,966.23	38.44	1,167,609.78	35.58	537,080.81	21.63
其他流动负债	241,070.37	5.40	332,535.91	7.68	354,619.26	10.81	253,272.59	10.20
流动负债合计	**4,466,268.17**	**100.00**	**4,328,838.44**	**100.00**	**3,281,340.86**	**100.00**	**2,483,190.96**	**100.00**

公司流动负债主要为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债和应付账款。近三年及一期末，上述五项流动负债金额合计分别为2,288,849.33万元、3,111,166.11万元、4,071,728.26万元和4,133,039.68万元，合计分别占流动负债的比重为92.17%、94.81%、94.06%和92.54%。

（1）短期借款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人的短期借款分别为551,218.28万元、608,286.88万元、837,173.20万元和876,702.73万元，占流动负债的比例分别为22.20%、18.54%、19.34%和19.63%，报告期内发行人短期借款增加系融资规模增大所致。

（2）应付票据

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人的应付票据分别为76,565.91万元、63,171.06万元、88,723.85万元和132,856.86万元，占流动负债的比例分别为3.08%、1.93%、2.05%和2.97%。发行人应付票据主要为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

2020年6月末，发行人应付票据较2019年末增加44,133.01万元，增幅为49.74%，主要系贸易增加所致；2019年末，发行人应付票据较2018年末增加25,552.79万元，增幅为40.45%，主要系贸易增加所致；2018年末，发行人应付票据较2017年末减少13,394.85万元，降幅为17.49%，其中商业承兑汇票余额1,420.00万元、银行承兑汇票61,751.06万元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）应付账款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人的应付账款分别为141,601.43万元、133,937.29万元、390,655.70万元和320,585.18万元，占流动负债的比例分别为5.70%、4.08%、9.02%和7.18%，主要为应付的工程款、贸易款和设备款等。

截至2020年6月末，发行人应付账款较2019年末减少70,070.52万元，降幅为17.94%，主要系支付贸易款所致；截至2019年末，发行人应付账款较2018年末增加256,718.41万元，增幅为191.67%，主要系贸易增加所致；截至2018年末，发行人应付账款较2017年末降低7,664.14万元，降幅为5.41%，变动较小。

（4）预收款项

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的预收款项分别为69,919.12万元、44,706.65万元、98,248.27万元和147,095.71万元，占流动负债的比例分别为2.82%、1.36%、2.27%和3.29%，主要为房地产项目的预收房款。

表6-30：截至2019年末公司预收账款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
悦动湾客户	51,290.47	预售房款	52.20
ENERGY LOGICS PHILIPPINES,INC	14,157.62	保证金	14.41
市南区政府补贴房款	8,316.33	房款	8.46
青岛产权交易所	6,998.22	预收海尔路2号楼房产处置款	7.12
网点	2,505.05	房款	2.55
合计	**83,267.69**		**84.75**

表6-31：2020年6月末公司预收账款金额前五名情况表

单位：万元、%

客户名称	金额	款项性质	占比
悦动湾客户	70,482.16	预售房款	47.92
山东泰山钢铁集团有限公司	17,575.55	预收货款	11.95
市南区政府补贴房款	8,316.33	房款	5.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中信金属股份有限公司	2,673.24	预收货款	1.82
网点	2,505.04	房款	1.70
合计	**101,552.32**		**69.04**

（5）其他应付款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的其他应付款分别为805,676.22万元、846,712.90万元、847,397.22和563,978.79万元，占流动负债比例分别为32.45%、25.80%、19.58%和12.63%。

截至2020年6月末，发行人其他应付款较2019年末减少283,418.43万元，降幅为33.45%，主要系城投金控偿还客户保证金所致；截至2019年末，发行人其他应付款较2018年末增加684.32万元，增幅为0.08%，变动较小；截至2018年末，发行人其他应付款较2017年末增加41,036.68万元，增幅为5.09%，变动较小。

（6）一年内到期的非流动负债

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为537,080.81万元、1,167,609.78万元、1,663,966.23万元和2,130,702.61万元，占流动负债的比例分别为21.63%、35.58%、38.44%和47.71%，主要为一年内到期的长期借款、长期应付款和应付债券。

截至2020年6月末，发行人一年内到期的非流动负债较2019年末增加466,736.38万元，增幅为28.05%，主要系一年内到期的应付债券增加所致；截至2019年末，发行人一年内到期的非流动负债较2018年末增加496,356.45万元，增幅为42.51%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致；截至2018年末，发行人一年内到期的非流动负债较2017年末增加630,528.97万元，增幅较大，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

表6-32：截至2019年末公司一年内到期的非流动负债分类表

单位：万元、%

客户名称	金额	占比
一年内到期的长期借款	1,390,126.64	83.54
一年内到期的应付债券	237,062.67	14.25
一年内到期的长期应付款	36,776.92	2.21

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合计	**1,663,966.23**	**100.00**

（7）其他流动负债

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人其他流动负债分别为253,272.59万元、354,619.26万元、332,535.91万元和241,070.37万元，占流动负债的比例分别为10.20%、10.81%、7.68%和5.40%。

截至2020年6月末，发行人其他流动负债较2019年末减少91,465.54万元，降幅为27.51%，主要系对资金结算中心负债减少所致；截至2019年末，发行人其他流动负债较2018年末减少22,083.35万元，降幅为6.23%；截至2018年末，发行人其他流动负债较2017年末增加101,346.67万元，增幅为40.01%，主要系公司2018年第三季度发行35亿元的超短期融资券所致。

3、非流动负债分析

表6-33：2017-2019年及2020年6月末公司非流动负债结构表

单位：万元、%

项目	2020 年 6 月末		2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	4,421,010.84	37.88	4,352,287.93	37.30	4,811,313.40	47.66	4,049,661.87	46.70
应付债券	4,862,498.81	41.66	4,878,267.93	41.81	2,829,578.68	28.03	1,892,218.32	21.82
长期应付款	2,243,859.03	19.22	2,296,587.09	19.68	2,372,383.74	23.50	2,656,852.91	30.64
预计负债	42,702.84	0.37	38,729.97	0.33	26,311.98	0.26	17,747.08	0.20
递延收益	575.00	0.00	575.00	0.00	1,699.99	0.02	1,867.65	0.02
递延所得税负债	101,184.31	0.87	101,182.04	0.87	54,141.37	0.54	53,048.77	0.61
非流动负债合计	**11,671,830.83**	**100.00**	**11,667,629.96**	**100.00**	**10,095,429.17**	**100.00**	**8,671,396.61**	**100.00**

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。近三年及一期末，上述三项非流动负债合计分别为8,598,733.10万元、10,013,275.82万元、11,527,142.95万元和11,527,368.68万元，占非流动负债的比重为99.16%、99.19%、98.80%和98.76%。

（1）长期借款

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人的长期借款分别为4,049,661.87万元、4,811,313.40万元、4,352,287.93万元和4,421,010.84万元，占非流动负债的比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

例分别为46.70%、47.66%、37.30%和37.88%。

截至2020年6月末，发行人长期借款较2019年末增加68,722.91万元，增幅为1.58%，变动较小；截至2019年末，发行人长期借款较2018年末减少459,025.47万元，降幅为9.54%，主要系融资规模降低所致；截至2018年末，发行人长期借款金额较2017年末增加761,651.53万元，增幅18.81%，主要系融资规模增大所致。报告期内，公司长期借款规模持续增加，主要是公司新增政策性银行贷等长期借款，根据集团战略，优化负债结构，增加了长期借款规模。

（2）应付债券

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的应付债券余额分别为1,892,218.32万元、2,829,578.68万元、4,878,267.93万元和4,862,498.81万元，占非流动负债的比例分别为21.82%、28.03%、41.81%和41.66%。发行人应付债券为到期日超过一年的企业债券、公司债券、PPN、中期票据、ABS及境外债。

（3）长期应付款

2017-2019年末以及2020年6月末，公司的长期应付款余额分别为2,656,852.91万元、2,372,383.74万元、2,296,587.09万元和2,243,859.03万元，占非流动负债的比例分别为30.64%、23.50%、19.68%和19.22%，近三年及一期末发行人扣除专项应付款后长期应付款主要为房屋维修金及融资租赁款。

截至2020年6月末，发行人长期应付款较2019年末减少52,728.06万元，降幅为2.30%，变动较小；截至2019年末，发行人长期应付款较2018年末减少75,796.65万元，降幅为3.19%，变动较小；截至2018年末，发行人长期应付款较2017年末减少284,469.17万元，降幅为10.71%。

表6-34：近三年及一期末发行人长期应付款构成情况表

单位：万元

项目	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
长期应付款	493,875.03	526,578.84	522,652.89	521,051.57
专项应付款	1,749,984.00	1,770,008.25	1,849,730.86	2,135,801.34
合计	**2,243,859.03**	**2,296,587.09**	**2,372,383.74**	**2,656,852.91**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人因市政基础设施项目建设负责向国开行申请政策性贷款，此类贷款由青岛市财政每季度拨付资金归还贷款本息，无需青岛城投集团筹集资金归还，因此公司将此类贷款计入专项应付款。由于公司承接了部分公益类基础设施建设的政策性贷款，对符合提款条件的项目，发行人提款后拨付给项目实施主体，同时结转专项应付款。发行人2016年进行政府债务置换，政策性贷款已偿还。

表6-35：截至2018年末、2019年末发行人专项应付款前五名情况表

单位：万元

项目	2019年末	2018年末
胶东机场征迁项目	471,000.00	471,000.00
胶东机场迁建二期	670,050.00	744,500.00
海湾大桥接线项目	169,549.00	169,249.00
快速路三期	174,498.49	174,498.49
海底隧道接线工程	109,325.04	109,325.04
合计	**1,594,422.53**	**1,668,572.53**

（4）预计负债

2017-2019年末以及2020年6月末，发行人预计负债分别为17,747.08万元、26,311.98万元、38,729.97万元和42,702.84万元，占非流动负债的比例分别为0.20%、0.26%、0.33%和0.37%，占比较小。发行人预计负债主要因青岛城乡社区建设融资担保有限公司对外担保业务产生，包括：①担保赔偿准备，按照担保余额的1%计提；②未到期责任准备，按照收入的50%计提。还有一小部分为未决诉讼、担保合同等。

（三）现金流分析

表6-36：近三年及一期公司现金流情况表

单位：万元

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
经营活动现金流入小计	726,091.39	1,691,581.18	1,287,266.70	667,025.06
经营活动现金流出小计	612,974.30	1,566,640.86	1,242,488.46	602,668.71
经营活动产生的现金流量净额	**113,117.09**	**124,940.32**	**44,778.25**	**64,356.35**
投资活动现金流入小计	2,945,640.88	1,175,197.64	1,037,441.80	1,322,373.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
投资活动现金流出小计	3,585,092.37	3,282,774.44	2,805,794.74	3,188,409.13
投资活动产生的现金流量净额	**-639,451.49**	**-2,107,576.80**	**-1,768,352.93**	**-1,866,035.97**
筹资活动现金流入小计	4,096,581.88	8,230,453.30	6,888,669.46	6,381,038.92
筹资活动现金流出小计	3,711,919.55	6,182,513.06	5,331,191.57	3,973,499.97
筹资活动产生的现金流量净额	**384,662.33**	**2,047,940.24**	**1,557,477.88**	**2,407,538.95**
现金及现金等价物净增加额	**-141,299.66**	**72,652.32**	**-154,027.72**	**584,240.87**

1、经营活动产生的现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为64,356.35万元、44,778.25万元、124,940.32万元和113,117.09万元。由于公司部分业务模式的特殊性，经营活动产生的现金流波动较大。2017年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2016年增加13,933.32万元，增幅为27.63%，主要系客户贷款及垫款金额减少。2018年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2017年减少19,578.10万元，降幅为30.42%，主要原因是公司支付其他与经营活动有关的现金增加。2019年，发行人经营活动产生的现金流量净额较2018年增加80,162.07万元，增幅为179.02%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金增加所致。

2、投资活动产生的现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-1,866,035.97万元、-1,768,352.93万元、-2,107,576.80万元和-639,451.49万元。2017-2019年度及2020年1-6月，公司投资活动产生的现金流量呈现净流出态势，这主要是由于公司正处于快速发展期和投入期，现阶段投资活动的现金流表现为净流出，符合公司发展所处阶段的特点。

3、筹资活动产生的现金流量分析

2017-2019年度及2020年1-6月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为2,407,538.95万元、1,557,477.88万元、2,047,940.24万元和384,662.33万元，近三年筹资活动产生的现金流量以净流入为主，主要是公司为了满足经营需要进行直接融资和间接融资所致。

公司筹资活动现金流量净流入较大，主要是因为公司与诸多银行和非银金融机构一直保持着较好的合作关系，具有较强的融资能力，能够持续稳定地获得银

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

行的贷款。

总体来看，发行人目前处于投资发展期，大量的长期投资活动虽然在一定程度上影响了发行人目前的各项现金流量指标，但为其将来的发展奠定了坚实的基础，将会在未来为企业带来持续稳定的现金流入，也将大大提升企业的偿债能力。

（四）偿债能力分析

发行人近三年及一期的主要偿债指标如下：

财务指标	2020年6月末	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率（%）	64.46	65.98	66.29	64.06
流动比率（倍）	2.13	2.26	2.17	2.93
速动比率（倍）	1.84	1.99	1.91	2.59

1、短期偿债能力

短期偿债能力指标方面，2017年末，发行人流动比率和速动比率分别为2.93和2.59，2018年末，上述指标分别为2.17和1.91，2019年末，上述指标分别为2.26和1.99，2020年6月末，上述指标分别为2.13和1.84。从近三年及一期的趋势来看，公司流动比率和速动比率总体处于合理范围，近三年流动比率与速动比率有所上升，表明公司短期偿债能力有所提升。

2、长期偿债能力

近三年及一期末，公司的资产负债率分别为64.06%、66.29%、65.98%和64.46%。公司资产负债率略高，与发行人从事的建设项目周期较长相匹配，总体仍处于合理范围内。

（五）盈利能力分析

表6-37：近三年及一期公司主要盈利指标表

单位：万元、%

项目	2020年1-6月	2019年度	2018年度	2017年度
营业总收入	733,344.08	1,326,013.14	1,167,231.03	713,096.44
营业收入	733,344.08	1,326,013.14	1,167,231.03	713,096.44
营业总成本	785,501.74	1,434,750.91	1,163,393.73	775,107.34
营业成本	583,472.16	977,517.50	798,279.50	509,074.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业利润	120,154.08	176,192.16	138,681.28	123,630.95
利润总额	119,442.24	188,360.29	140,025.75	123,502.83
净利润	83,799.29	127,092.47	100,666.54	72,886.25
营业利润率	16.38	13.29	11.88	17.34
营业毛利率	20.44	26.28	31.61	28.61

注：各指标的具体计算公式如下：

1、营业利润率=营业利润/营业总收入

2、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2017年公司主要的收入来源为贸易业务收入、金融业务收入、污水处理服务收入、房地产业务和光伏收入，分别占营业收入的30.85%、27.47%、6.08%、18.42%和9.36%。2018年，公司主要的收入来源为贸易业务收入、金融业务收入、污水处理服务收入、房地产业务收入和光伏收入，分别占营业收入的44.90%、31.68%、4.68%、7.21%和8.45%。2019年，公司的主要收入来源为贸易业务收入、金融业务收入、光伏收入和房地产收入，分别占营业收入的52.56%、32.69%、7.43%和2.55%。

发行人近三年及一期，公司投资收益分别为145,946.90万元、150,079.46万元、236,243.37万元和122,778.35万元，投资收益主要是由发行人投资的参股公司按照投资占比确认的收益、转让参股公司股权以及处置金融资产和理财收益等构成。2019年发行人投资收益主要是处置金融资产及理财收益等，较2018年大幅增加主要系青岛海丝民合半导体基金出资参与的项目完成部分退出取得投资收益所致。2018年发行人投资收益主要是发行人处置金融资产及理财收益等。2017年发行人投资收益主要是发行人子公司青岛城投房地产开发有限公司和青岛开发投资有限公司处置其持有的青岛慧泰置业发展有限公司等7个项目公司的股权获得了较大的投资收益。

表6-38：2017年末处置项目公司情况明细表

单位：万元

公司名称	投资成本	实际对价	产生投资收益	支付形式
青岛慧成置业有限公司	57.01	62,705.21	62,191.32	货币
青岛慧联置业有限公司	87.07	29,500.42	29,422.05	货币
青岛慧典置业有限公司	49.53	3,979.52	3,748.93	货币

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

青岛慧鼎置业有限公司	107.63	29,208.84	28,902.15	货币
青岛慧杰置业有限公司	124.73	15,647.76	15,523.03	货币
青岛慧泰置业有限公司	126.25	4,625.79	4,499.53	货币
青岛慧博置业有限公司	98.90	2,489.15	2,390.26	货币
合计	**651.13**	**148,156.69**	**146,677.27**	

近三年及一期，公司公允价值变动损益分别为31,069.76万元、-28,705.07万元、65,713.33万元和29,007.04万元，主要是持有的以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产和采用公允价值模式计量的投资性房地产的公允价值变动所致。2018年度，发行人公允价值变动收益为负，主要系受金融环境影响，作为流动性管理的交易性金融资产公允价值变动损益较上年同期大幅度减少所致。2019年度，发行人公允价值变动收益大幅增长，主要系资本市场表现良好导致公允价值变动所致。

近三年及一期，公司营业利润分别为123,630.95万元、138,681.28万元、176,192.16万元及120,154.08万元。近三年及一期，公司净利润分别为72,886.25万元、100,666.54万元、127,092.47万元及83,799.29万元。2017-2019年公司营业利润及净利润较高主要因投资收益增加所致。

近三年及一期，公司期间费用总额分别为251,139.68万元、354,119.64万元、450,235.81万元和199,057.73万元，分别占当期营业收入的35.22%、30.34%、33.95%和27.14%。其中，销售费用分别为5,750.26万元、2,703.07万元、3,127.20万元和1,706.68万元；管理费用分别为50,191.46万元、57,911.80万元、68,414.36万元和24,829.68万元，主要为职工薪酬等；研发费用分别为0万元、400.75万元、515.81万元和176.24万元；财务费用分别为195,197.96万元、293,104.03万元、378,178.44万元和172,345.13万元，主要为金融机构融资利息支出和债券利息支出。

近三年及一期，公司营业外收入分别1,801.11万元、3,647.73万元、14,019.99万元和231.98万元。

2018年和2019年，发行人营业外收入及其他收益中政府补助明细如下：

单位：万元

序号	项目名称	2019年	2018年	性质	情况说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1	私募基金落户奖励	-	27.38	收益相关	政府拨付，基金落户奖励资金
2	小规模纳税减免	1.34	0.02	收益相关	小规模企业纳税减免
3	收宇星科技 15 年、16 年财政补贴款	-	1.40	收益相关	政府拨付，奖励宇星科技 15、16 年已发生的费用支出
4	新增规模以上工、企业奖励资金	-	10.20	收益相关	政府拨付，奖励新增规模以上工、企业
5	稳岗补贴	1.69	0.59	收益相关	由失业保险基金给予的稳定岗位补贴
6	中央中小企业发展专项资金	30.00	111.00	收益相关	政府拨付，支持中小企业担保机构扩大中小企业融资担保业务规模
7	区金融办金融机构集聚、投融资奖励	-	0.50	收益相关	由黄岛区国库集中支付中心拨付的金融机构集聚、投融资奖励
8	财源建设扶持资金	-	10.00	收益相关	由财政局拨付，扶持企业专项发展基金
9	齐鲁之星扶持资金-李沧金融监管局	20.99	-	收益相关	财政拨付扶持资金及对外投资合作专项资金
10	高新区第五批产业发展专项资金款	60.00	-	收益相关	产业发展专项资金
11	政府扶持资金	5,627.77	2,497.00	收益相关	由财政局拨付，扶持企业创新发展、资源勘探支出
12	北汽莱西生产基地二期项目	-	4,951.00	收益相关	政府补助，补贴北汽莱西生产基地二期已发生的支出
13	工资补助	-	81.40	收益相关	由财政局拨付的工资补助
14	科研补助	-	320.00	收益相关	政府拨付，补偿已发生的科研支出
15	污水处理设施更新改造款	-	127.66	收益相关	由递延收益分摊形成
16	增值税即征即退	626.10	4,037.88	收益相关	税收返还
17	税费返还	13.30	1.20	收益相关	个税手续费返还
18	浦东新区金融业发展财政扶持资金	1,041.47	-	收益相关	十三五期间促进金融业发展财政扶持资金
19	中小企业融资担保补助项目专项资金	114.00	-	收益相关	中小企业融资担保
20	第十七批产业发展专项基金	856.00	-	收益相关	高新技术产业发展专项基金
21	增值税加计抵减	1.52	-	收益相关	税收抵减
22	基础设施投资补助	4,362.93	974.21	收益相关	政府拨付，补贴基础设施投资支出
23	中水设施升级改造项目	-	40.00	资产相关	由递延收益分摊形成
24	增值税减免	1.10	-	收益相关	税收减免
	合计	**12,758.21**	**13,191.43**		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2017年政府补助中498.63万元属于与资产相关的政府补助，8,824.88万元属于与收益相关的政府补助；2018年政府补助中40.00万元属于与资产相关的政府补助，13,151.44万元属于与收益相关的政府补助；2019年政府补助12,758.21万元均属于与收益相关的政府补助。

近三年及一期，公司营业外收入分别为1,801.11万元、3,647.73万元、14,019.99万元和231.98万元，其他收益分别8,739.08万元、13,030.34万元、12,644.19万元和17,176.41万元，主要为政府补助。2017年-2019年，发行人营业外收入与其他收益之和占利润总额的比例分别为8.53%、11.91%和14.16%，营业外收入波动较大。

（六）营运能力分析

表6-39：近三年及一期公司主要营运能力指标表

项目	2020年6月末	2019年	2018年	2017年
应收账款周转率（次/年）	1.28	2.94	3.76	4.30
存货周转率（次/年）	0.47	0.98	0.96	0.55

2017-2019年及2020年6月末，公司应收账款周转率分别为4.30、3.76、2.94和1.28，应收账款周转率虽有所减少但整体资金流转速度快；公司存货周转率分别为0.55、0.96、0.98和0.47，存货周转率比较低，主要因为从事的建设项目周期较长所致。

三、公司有息债务情况

（一）有息债务余额

截至2019年12月31日及2020年6月30日，发行人有息债务总余额分别为12,699,326.69万元和13,167,838.80万元。发行人有息债务包括短期借款、长期借款、应付债券等，具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务项目	2020年6月30日		2019年12月31日	
	余额	占比	余额	占比
短期借款	876,702.73	6.66	837,173.20	6.59
其他应付款中的有息债务	200,000.00	1.52	200,000.00	1.57

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一年内到期的非流动负债	2,130,702.61	16.18	1,663,966.23	13.10
其他流动负债的有息债务	240,118.78	1.82	324,440.00	2.55
长期借款	4,421,010.84	33.57	4,352,287.93	34.27
应付债券	4,862,498.81	36.93	4,878,267.93	38.41
长期应付款中的有息债务	436,805.03	3.32	443,191.40	3.49
合计	**13,167,838.80**	**100.00**	**12,699,326.69**	**100.00**

（二）有息债务期限结构

截至2020年6月30日，发行人有息债务的期限结构具体情况如下：

单位：万元、%

有息债务项目	余额	占比
短期债务	3,447,524.12	26.18
长期债务	9,720,314.68	73.82
合计	**13,167,838.80**	**100.00**

截至2020年6月30日，发行人有息债务未来到期情况如下：

单位：亿元、%

有息债务到期时间	余额	占比
2020 年 7 月-12 月	220.78	16.77
2021年	242.28	18.40
2022年	274.90	20.88
2023年	204.40	15.52
2024年及以后	374.42	28.43
合计	**1,316.78**	**100.00**

（三）短期借款、长期借款增信结构

截至2019年12月31日，发行人短期借款、长期借款增信结构如下：

单位：万元

借款条件	短期借款	长期借款
质押借款	305,131.72	268,044.50
抵押借款	-	13,241.15
保证借款	311,541.49	1,796,476.12
信用借款	211,500.00	1,885,225.54

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

其他借款	9,000.00	389,300.62
合计	**837,173.20**	**4,352,287.93**

（四）应付债券情况

截至2020年6月30日，发行人应付债券情况如下：

单位：万元、年、%

种类	债券简称	发行人	余额	期限	起息日	票面利率
超短期融资券						
SCP	20 青岛城投 SCP002	城投集团	140,000.00	0.45	2020-06-29	1.98
SCP	20 青岛城投 SCP001	城投集团	100,000.00	0.46	2020-06-12	1.99
定向工具						
PPN	19 青岛城投 PPN003	城投集团	100,000.00	5	2019-04-29	5.13
PPN	19 青岛城投 PPN002	城投集团	100,000.00	5	2019-03-19	4.99
PPN	19 青岛城投 PPN001	城投集团	100,000.00	5	2019-03-05	4.85
PPN	18 青岛城投 PPN002	城投集团	200,000.00	3	2018-04-23	5.66
PPN	18 青岛城投 PPN001	城投集团	200,000.00	3	2018-03-16	5.98
PPN	15 青岛城投 PPN001	城投集团	100,000.00	5	2015-12-04	4.40
PPN	20 青岛城乡 PPN001	融资租赁	50,000.00	3+2	2020-04-29	3.58
中期票据						
中期票据（永续）	18 青岛城投 MTN001	城投集团	200,000.00	3+N	2018-09-28	5.36
中期票据（永续）	16 青岛城投 MTN001	城投集团	150,000.00	5+N	2016-05-11	4.42
中期票据	19 青岛城投 MTN002	城投集团	150,000.00	5	2019-04-25	4.75
中期票据	19 青岛城投 MTN001	城投集团	150,000.00	5	2019-03-25	4.38
一般公司债						
一般公司债（永续）	20 青城 Y1	城投集团	280,000.00	5+N	2020-04-29	3.68
一般公司债（永续）	18 青城 Y4	城投集团	100,000.00	5+N	2018-12-07	5.17

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一般公司债（永续）	18 青城 Y2	城投集团	200,000.00	5+N	2018-10-30	5.50
一般公司债	20 青城 G4	城投集团	50,000.00	7	2020-04-08	3.75
一般公司债	20 青城 G3	城投集团	40,000.00	5+3	2020-04-08	3.38
一般公司债	20 青城 G2	城投集团	130,000.00	5+3	2020-03-05	3.45
一般公司债	20 青城 G1	城投集团	150,000.00	5+3	2020-01-16	3.88
一般公司债	19 青城 G2	城投集团	150,000.00	5+3	2019-10-31	4.22
一般公司债	19 青城 G1	城投集团	80,000.00	5+3	2019-10-14	3.95
一般公司债	18 青城 05	城投集团	150,000.00	5+5	2018-11-20	4.38
一般公司债（永续）	19 青控 Y1	金控集团	100,000.00	3+N	2019-12-24	5.50
一般公司债	19 青控 02	金控集团	100,000.00	3+2	2019-07-23	3.82
一般公司债	20 青租 01	融资租赁	50,000.00	3+2	2020-02-27	4.02
非公开公司债						
非公开公司债	19 青城 01	城投集团	200,000.00	3+2	2019-09-18	4.07
非公开公司债	18 青城 03	城投集团	175,000.00	3+2	2018-07-26	5.60
非公开公司债	18 青城 02	城投集团	25,000.00	5	2018-05-02	6.00
非公开公司债	18 青城 01	城投集团	95,000.00	3+2	2018-05-02	5.65
非公开公司债	17 青城 02	城投集团	200,000.00	5+3	2017-10-31	5.66
非公开公司债	17 青城 01	城投集团	100,000.00	3+2	2017-10-31	5.35
非公开公司债	16 青建投	城投集团	300,000.00	5+3	2016-10-19	3.68
非公开公司债	19 青控 03	金控集团	50,000.00	3	2019-07-25	4.40
非公开公司债	19 青控 01	金控集团	250,000.00	3	2019-05-07	4.80
非公开公司债	20 青租 02	融资租赁	100,000.00	3+2	2020-06-23	4.30
非公开公司债	19 青租 02	融资租赁	150,000.00	3+2	2019-11-28	4.68
非公开公司债	19 青租 01	融资租赁	80,000.00	3	2019-10-30	4.95
资产支持证券						
ABS	青城 8A1 青城 8A2 青城 8A 青城 8 次	融资租赁	121,208.00	1.39 2.40 2.88 5.64	2020-06-02	4.80 5.60 6.30 -
ABS	PR 青 7A1 青城 7A2 青城 7A3 青城 7 次	融资租赁	70,800.75	1.70 2.70 2.96 4.71	2019-12-13	5.80 6.40 6.70 -
ABS	PR 青 6A1 青城 6A2 青城 6A3 青城 6 次	融资租赁	84,319.60	1.66 2.42 3.17 4.67	2019-09-27	5.80 6.30 6.60 -
ABS	青城 5A1 PR 青城 5A PR 青城 5B 青城 5B	融资租赁	50,933.00	0.68 1.68 2.93 3.18	2019-04-23	6.10 6.30 6.50 7.20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	青城 5 次			4.43		-
ABS	PR 青城 A 青城优 B 青城次级	融资租赁	21,744.80	2.02 2.27 2.27	2018-12-14	6.50 7.20 -
ABS	PR 青城 3A1 PR 青城 3A2 PR 青城 3A3 青城 3 次	融资租赁	9,156.50	0.87 1.87 2.87 2.87	2018-02-08	6.20 6.30 6.50 -
ABS	青城租 A1 PR 租 A2 PR 租 A3 PR 租 A4 青城租 A5 青城租次	融资租赁	13,299.40	0.38 1.38 2.38 3.38 4.38 4.38	2017-05-10	5.20 5.40 5.60 5.80 5.80 -
ABS	PR 青租 01 PR 赁 02 PR 青租 03 PR 青租 04 PR 青租 05 青租赁次	融资租赁	5,200.40	0.46 1.46 2.46 3.46 4.55 4.55	2016-08-11	3.70 3.90 4.10 4.30 4.40 -
境外债						
境外债	平安债	香港国际	205,500.00	3	2020-04-27	3.99
境外债	超越债 2 期	香港国际	205,500.00	3	2019-11-11	3.90
境外债	超越债 1 期	香港国际	205,500.00	5	2019-10-08	4.00
境外债	幸福债	香港国际	342,500.00	5	2017-12-04	4.25
境外债	幸福债	香港国际	205,500.00	3	2017-12-04	3.75
境外债	绿岛债	香港国际	205,500.00	10	2015-02-12	5.95

注：发行人于 2016 年 5 月 9 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2016 年度第一期中期票据”，发行总额为 15 亿元；发行人于 2018 年 9 月 26 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2018 年度第一期中期票据”，发行总额为 20 亿元；发行人于 2018 年 10 月 26 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2018 年公开发行可续期公司债券（第一期）（品种二）”，发行总额为 20 亿元；发行人于 2018 年 12 月 5 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2018 年公开发行可续期公司债券（第二期）（品种二）”，发行总额为 10 亿元；发行人于 2019 年 11 月 28 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2019 年度第三期中期票据”，发行总额为 18 亿元；发行人于 2020 年 1 月 17 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年度第一期中期票据”，发行总额为 2 亿元；发行人于 2020 年 3 月 26 日发行“青岛城市建设投资（集团）有限责任公司 2020 年度第二期中期票据”，发行总额为 25 亿元；发行人于 2020 年 4 月 27 日发行“青岛城市建设投资（集

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

团）有限责任公司 2020 年公开发行可续期公司债券”，发行总额为 28 亿元。青岛金控于 2019 年 12 月 20 日发行“青岛城投金融控股集团有限公司 2019 年公开发行可续期公司债券（第一期）”，发行总额为 10 亿元。香港国际于 2015 年 9 月 30 日发行了 5 亿美元永续境外债，期限 3 年。上述债券品种为永续债，债券全额计入发行人所有者权益，故未在发行人有息债务中列示。

四、或有事项

（一）未决重大诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人及其子公司尚未了结重大诉讼仲裁事项如下：

青岛金之桥投资管理有限公司诉青岛凯旋地产有限公司房屋买卖合同纠纷案	
原告	青岛金之桥投资管理有限公司
被告	青岛凯旋地产有限公司
诉求及审理情况	青岛建工集团有限公司向原告借款，借款到期后仍余 1.98 亿元本金无法归还，被告作为担保人与青岛建工集团有限公司及原告签订协议，约定以被告所有的 50 套房屋项抵债务。后被告未履行义务，原告向青岛市中级人民法院提起诉讼。本案已开庭审理。2020 年 7 月 15 日，青岛市中级人民法院裁定驳回起诉，目前青岛金之桥投资管理有限公司已上诉至山东省高级人民法院。
青岛凯旋地产有限公司诉青岛金之桥投资管理有限公司房屋买卖合同纠纷案	
原告	青岛凯旋地产有限公司
被告	青岛金之桥投资管理有限公司
诉讼及审理情况	青岛建工集团有限公司向被告借款，借款到期后仍余 1.98 亿元本金无法归还，原告作为担保人与青岛建工集团有限公司及被告签订《债权清算和以房抵债协议》，原告向青岛市中级人民法院提起诉讼，要求撤销《债权清算和以房抵债协议》。本案于 2019 年 10 月 18 日开庭审理。2020 年 7 月 15 日青岛市中级人民法院裁定驳回起诉，目前青岛凯旋地产有限公司已上诉至山东省高级人民法院。

（二）对外担保情况

截至2020年6月末，发行人对外担保余额总计212,456.63万元，占2019年末合并报表净资产比例为2.58%，具体明细如下：

单位：万元

序号	被保证单位名称	担保种类	担保金额
1	青岛旅游集团有限公司	贷款担保	30,000.00
2	青岛旅游集团有限公司	贷款担保	20,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3	青岛旅游集团有限公司	贷款担保	25,000.00
4	青岛利客来集团股份有限公司	贷款担保	3,750.00
5	青岛海创开发建设投资有限公司	贷款担保	1,470.63
6	青岛海创开发建设投资有限公司	贷款担保	10,000.00
7	青岛海创开发建设投资有限公司	贷款担保	45,000.00
8	青岛金恒力置业有限公司	贷款担保	30,000.00
9	青岛少城置业有限公司	贷款担保	9,690.00
10	青岛双元水务有限公司	贷款担保	50.00
11	青岛水务集团环境能源有限公司	贷款担保	2,100.00
12	青岛水务集团环境能源有限公司	贷款担保	7,500.00
13	阳原恒博新能源科技有限公司	贷款担保	8,596.00
14	阳原恒博新能源科技有限公司	贷款担保	19,300.00
	合计	**-**	**212,456.63**

注：上述发行人对外担保情况不包含发行人金融业务中涉及到的对外担保业务。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的重大承诺事项及其他或有事项。

五、资产抵质押以及其他受限制资产情况

截至2020年6月末，发行人所有权受到限制的资产的账面价值为2,234,388.85万元，占2019年末总资产比例为9.22%，占2019年末净资产比例为27.09%。

截至2020年6月末，公司资产受限情况如下：

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	315,658.24	保证金、借款质押等
存货	52,110.39	长期借款抵押
可供出售金融资产	84,163.31	短期借款质押
应收账款	57,121.22	融资租赁质押、银行借款质押
长期应收款	926,277.68	应收租赁款保理、资产证券化及转租赁
投资性房地产	35,086.06	长期借款抵押
固定资产	736,379.89	融资租赁抵押、银行借款抵押
在建工程	27,592.06	融资租赁抵押
合计	**2,234,388.85**	-

截至2020年6月末，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第三人的优先偿付负债的情况。

六、其他重大事项

1、青岛城投房地产开发有限公司于2015年7月25日收到青岛市国土资源执法监察支队出具的闲置土地认定书（青土资执监发〔2015〕005号），认为位于原四方区瑞海北路177号等宗地，面积为69,270.3平方米，合同约定（规定）的动工日期为2012年1月19日，存在未按合同约定按时开工的情况，认定上述宗地为闲置土地。

上述闲置土地情况系由政府、政府有关部门原因造成，政府原因主要是由于需要政府部门主导进行路网、管道铺设等基础工程，在此过程中，由于政府内部原因导致未及时完成施工进度，因此导致青岛城投房地产开发有限公司后续土地开发未按时开工建设。

根据《闲置土地处理办法》中第十二条的相关规定，青岛城投房地产开发有限公司已与青岛国土资源局针对青岛-01-2011-0018号《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“主合同”）签订了变更协议，变更协议编号为青岛-03-2015-0027，重新约定主合同项下受让人为青岛新港湾置业有限公司，主合同约定项下宗地建设项目开竣工时间变更为在2016年11月6日之前开工。

截至本募集说明书签署日，由于项目周边相关配套尚未完善，因此导致后续土地开发尚未按时开工建设。发行人已启动项目规划方案设计等工作，同时正积极与政府有关部门开展沟通，推进后续工作的开展。

截至本募集说明书签署日，自2015年11月6日签订青岛-01-2011-0018号《国有建设用地使用权出让合同》的《变更协议》以来，青岛城投房地产开发有限公司未收到闲置土地认定书，不存在属于“国办发〔2013〕17号”等规定的重大违法违规行为。

2、根据2020年4月20日青岛市国资委《关于将双星集团有限责任公司股权划转青岛城市建设投资（集团）有限责任公司的通知》（青国资委【2020】49号），青岛市国资委将双星集团有限责任公司（以下简称“双星集团”）100%国有股权无偿划转给发行人，由发行人对双星集团履行出资人职责。本次划转完成后，发行

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人将按照批准同意的《双星集团混改方案》，依法依规按程序组织做好双星集团混合所有制改革相关工作。2020年4月27日，双星集团增资扩股同步股权转让项目在青岛产交所挂牌，在引入的三名战略投资者中，启迪科技城集团有限公司占比35%，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司占比4.5%，山东省鑫诚恒业集团有限公司占比4.5%。2020年7月23日，双星集团改制后第一届第1次股东会召开，确定了董事会和监事会成员，并通过了《双星集团有限责任公司章程》。

3、根据青岛市国资委《关于无偿划转青岛农村商业银行股份有限公司股权的批复》（青国资委〔2020〕28号），青岛市国资委原则同意将青岛国际机场集团有限公司持有的青岛农村商业银行股份有限公司5亿股股权无偿划转发行人。本次划转完成后，发行人将持有青岛农村商业银行股份有限公司5亿股股份，占总股本的9%。目前，本次无偿划转事项已取得青岛银保监局的核准及深圳证券交易所的确认，尚需办理股权过户登记手续。

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人无需要披露的其他重大事项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七节 募集资金运用

一、本期债券募集资金数额

根据《管理办法》的相关规定，结合发行人财务状况及资金需求状况，经发行人董事会决定，发行人拟面向专业投资者公开发行不超过人民币 30 亿元（含 30 亿元）的公司债券，分期发行，本期债券为首期发行，发行规模为不超过 17 亿元（含 17 亿元）。本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还有息债务。

发行人已建立募集资金使用的监管机制，确保募集资金的使用符合《管理办法》第十五条的规定，用于《募集说明书》披露的用途，不用于转借他人。

发行人承诺将按照《募集说明书》有关募集资金投向的约定使用募集资金，并承诺加强本期债券募集资金管理，募集资金用途不用于地方政府融资平台、不用于购置土地、不用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务，并建立切实有效的募集资金监管和隔离机制；承诺本期债券不涉及新增地方政府债务；承诺本期债券不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

二、本期债券募集资金用途

发行人拟偿还债务明细如下：

单位：亿元

名称	借款主体	到期日	借款余额	拟偿还金额
建信信托	青岛城投实业投资（集团）有限公司	2020-12-19	4.00	4.00
中航信托	青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	2020-12-21	10.00	10.00
中信银行青岛分行	青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	2020-12-28	2.90	2.90
中国银行青岛香港路支行	青岛城市建设投资（集团）有限责任公司	2020-12-19	0.33	0.10
合计	**-**	**-**	**17.23**	**17.00**

本期债券具体募集资金用途将根据本期债券发行前，实际到期的有息债务情况进行相应调整。在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券逆回购等。

三、发行人资金用途承诺

发行人已对本期债券募集资金用途进行承诺，具体内容如下：

1、发行人承诺将严格按照本期债券《募集说明书》约定的募集资金用途使用募集资金，不挪作他用。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、发行人承诺募集资金不用于二级市场证券投资。

7、本期债券存续期内，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

四、募集资金专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、深圳证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、债券存续期间变更资金用途程序

本期债券存续期内，如果发行人计划变更，须履行以下程序：

（一）本期债券存续期内，如果发行人计划不按照《募集说明书》列举情况使用募集资金，变更募集资金用途计划由发行人董事会和股东会审议通过后，须按照《持有人会议规则》规定，召开债券持有人会议，持有人会议审议通过后，方可变更募集资金用途。持有人会议若不同意变更募集资金用途，发行人不得变更募集资金用途。

（二）变更募集资金用途属于重大事项，债券持有人会议审议通过后，须按照《募集说明书》要求进行披露。

六、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期发行公司债券募集资金运用对本公司财务状况和经营成果将产生如下影响：

（一）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且募集资金运用后，发行人流动比率有所改善，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力增强。

（二）对发行人盈利水平的影响

考虑到发行人在公开市场获得了AAA级信用评级，参考目前二级市场交易情况以及近期发行的可比债券，预计本期债券的票面利率水平较低。因此本期债券的发行有利于节约发行人财务成本，提高发行人整体盈利水平。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则

（一）总则

1、为规范青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和行为，明确债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人合法权益，根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法（2019年修订）》（以下简称“《证券法》”）、《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）及相关法律法规、监管规则的规定，制定本规则。

2、本规则项下公司债券为青岛城市建设投资（集团）有限责任公司（以下简称“发行人”）依据《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）约定发行的本次债券。债券持有人为通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者。

除本规则另有规定外，本规则中使用的简称和术语与《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“债券受托管理协议”）中定义的简称和术语具有相同的含义。

3、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

4、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）均具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用本规则的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

（二）债券持有人会议的权限范围

债券持有人会议的权限范围如下：

1、变更本次债券募集说明书的重要约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率；

2、在发行人不能按期支付本次债券本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息，决定是否同意相关解决方案；

3、当发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，是否接受发行人提出的建议，是否行使债券持有人依法享有的权利等；

4、对更换债券受托管理人作出决议；

5、变更本规则的内容；

6、变更债券受托管理协议中涉及债券持有人权利、义务的内容；

7、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；

8、法律或本规则规定应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

（三）债券持有人会议的召集

在本次债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、拟变更募集说明书的重要约定；

2、拟修改债券持有人会议规则；

3、拟变更债券受托管理人或受托管理协议中的主要内容，特别是涉及债券持有人权利、义务的；

4、发行人已经或预计不能按期支付本次债券的利息和/或本金或发生其他违约事件，需要决定或授权采取相应措施；

5、发行人因减资、合并、分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或授权采取相应措施；

6、增信机构、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益带来重大不利影响，需要决定或授权采取相应措施；

7、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

8、发行人提出债务重组方案等可能导致偿债能力发生重大不利变化的事项，需要决定或授权采取相应措施；

9、发行人、单独或合并持有本次债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；

10、募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

11、债券受托管理人认为必要时；

12、发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

前款规定的情形对债券持有人权益保护不会产生不利影响的，受托管理人可以按照相关法律、法规、监管规则等规定及募集说明书等的约定简化债券持有人会议召集程序或决议方式，但应当及时披露相关决议公告。

债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。当出现债券持有人会议权限范围内及本规则第六条所述的第（1）-（8）、（10）-（12）项事项时，发行人应在知悉该事项发生之日起5个交易日内书面通知债券受托管理人，债券受托管理人应在知悉

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

该等事项之日起或收到发行人的书面通知之日起5个交易日内以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

出现本规则第六条第（9）项事项，即发行人、单独或者合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人书面提议召开持有人会议的，受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。受托管理人同意召集会议的，应于书面回复日起15个交易日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

如债券受托管理人未能按本规则第六条的规定履行职责，发行人、单独或者合计持有本次债券总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，并以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。

发行人发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人。单独持有本次债券总额10%以上的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并持有本次债券总额10%以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举的一名债券持有人为召集人。

债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、有效表决权和决议的有效性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

债券持有人会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前10个交易日，但以下两种情况除外：（1）经代表本次债券表决权总数三分之二以上的债券持有人和/或代理人同意豁免上述时间要求；或（2）召集人认为需要紧急召集持有人会议以有利于持有人权益保护的情形。债券持有人会议召集人应在监管部门指定的媒体上公告债券持有人会议通知。债券持有人会议的通知应包括以下内容：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、债券发行情况；

2、召集人、会务负责人姓名及联系方式；

3、会议的日期、具体时间、地点和会议召开形式；

4、会议拟审议议案；

5、会议议事程序，包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；

6、债权登记日，应当为持有人会议召开前1个交易日；

7、委托事项。债券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

会议拟审议议案应当最晚于债权登记日前公告。议案未按规定公告的，不得提交该次债券持有人会议审议。

召集人可以就其已公告的债券持有人会议通知以公告方式发出补充会议通知，但补充会议通知至迟应在债券持有人会议召开日之前5个交易日发出（本规则第十五条约定的情形除外），并且应在刊登会议通知的同一信息披露平台上公告。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以通过公告的方式取消本次债券持有人会议并说明原因。除上述事项或本规则另有约定的情形外，非因不可抗力或者其他正当理由，不得变更债券持有人会议召开时间；因不可抗力或者其他正当理由确需变更债券持有人会议召开时间的，召集人应当及时公告并说明变更原因，并且原则上不得因此而变更债券持有人债权登记日。

于债权登记日在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的本次未偿还债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的债券持有人。

债券持有人会议的地点原则上应在发行人住所地，也可以在其他地点召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人应承担会议场所、会务安排的费用，若有）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（四）议案、委托及授权事项

除法律另有规定外，在债券持有人债权登记日登记在册的本次债券持有人均有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上发表意见，但没有表决权，并且其代表的本次未偿还债券本金金额在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本次未偿还债券本金总额：

1、债券发行人或债券清偿义务承继方；

2、持有本次债券且持有债券发行人10%以上股权的股东；

3、债券受托管理人（如债券受托管理人非本次债券持有人）

4、债券发行人及上述第（2）项所列债券发行人股东的其他重要关联方。

确定上述第（2）项和第（4）项无表决权的债券持有人时，发行人股东的股权登记日为债券持有人会议债券登记日当日。

提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、交易所业务规则的规定及本规则的约定，应在债券持有人会议的权限范围内，且有明确的议题和具体的决议事项。

发行人、债券受托管理人、单独或合并持有本次债券总额10%以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之前5个交易日，将内容完整的临时提案提交给召集人，召集人在收到临时提案后应不晚于债权登记日前在监管部门指定的信息披露平台上发出债券持有人会议补充通知，并公告临时提案内容。

除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的提案或增加新的提案。债券持有人会议通知（包括增加临时提案的补充通知）中未列明的提案，或不符合本规则内容要求的提案不得进行表决并作出决议。

债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以委托代理人代为出席并表决。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者除外）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券持有人本人出席会议的，应出示本人身份证明文件和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；债券持有人的法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件；委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的投票代理委托书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本次未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的投票代理委托书应当载明下列内容：

1、代理人的姓名、身份证号码；

2、是否具有表决权；

3、分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；

4、投票代理委托书签发日期和有效期限；

5、委托人签字或盖章。

投票代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。投票代理委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和债券受托管理人。

召集人应当根据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有的本次债券的债券持有人名册，对出席会议的债券持有人的资格进行查验，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

（五）债券持有人会议的召开

债券持有人会议可采取现场、非现场或者两者相结合的方式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息。

债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。若债券受托管理人未能履行职责，则由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人的代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后一小时内未能按前述规定共同推举会议主席，则应当由出席该次会议的持有本次未偿还债券本金总额最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或代表的本次未偿还债券本金总额及其证券账户卡号或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担；债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。休会后复会的会议上不得对在原先会议上未批准的事项和会议议案范围外的事项作出决议。

（六）表决、决议及会议记录

向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。

债券持有人会议不得就未公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更，应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

除非本规则另有明确规定，债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能做出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议应当由会议主席推举的至少两名债券持有人（或债券持有人的代理人）负责监票，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，以每一张本次债券（面值为人民币100元）为一票表决权，只能投票表示：同意、反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本次债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行重新点票；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人的代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

除《债券受托管理协议》或本规则另有规定外，债券持有人会议所作出的决议，须经代表超过本次未偿还债券本金总额二分之一表决权的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意方为有效；对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经代表超过本次未偿还债券本金总额三分之二以上的债券持有人（或债券持有人的代理人）同意方为有效。

债券持有人会议决议自作出之日起生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

债券持有人会议召集人应当最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：出席会议的债券持有人所持表决权情况、会议有效性、各项议案的议题和表决结果。

债券持有人会议应有书面会议记录。会议记录记载以下内容：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、出席会议的债券持有人（或债券持有人的代理人）所代表的本次未偿还债券本金总额，占本次未偿还债券本金总额的比例；

2、召开会议的日期、具体时间、地点、会议议程；

3、会议主席以及出席或列席会议的人员姓名，以及监票人的姓名；

4、各发言人对每个审议事项的发言要点；

5、每一表决事项的表决结果；

6、债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；

7、法律和规范性文件以及债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

债券持有人会议记录由出席会议的债券受托管理人代表、召集人代表、见证律师签名和记录员签名，债券持有人会议的会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书（如有）等会议文件、资料由债券受托管理人保管。债券持有人会议记录的保管期限为不少于本次债券存续期满之日起五年。

（七）附则

债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

除涉及发行人商业秘密或适用法律和上市公司信息披露规定另有要求，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

本规则在发行人本次债券发行之日起生效。投资者认购本次债券即视为同意发行人和债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》、接受其中指定的债券受托管理人，并视为同意债券持有人会议规则。

本规则的修改由债券持有人会议召集人提出修订方案，并应经债券持有人会议根据债券持有人会议规则的有关规定通过，但涉及发行人权利、义务条款的修改，应当取得发行人的书面同意。

本规则项下公告的方式为：中国证监会或深圳证券交易所指定的媒体上进行公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

告。

本规则所称“以上”、“内”，含本数；“超过”，不含本数。

对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意华泰联合证券有限责任公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据本公司与华泰联合证券签署的《青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，华泰联合证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

二、债券受托管理协议主要事项

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及《募集说明书》的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及《募集说明书》的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当立即并不晚于三个工作日内书面通知债券受托管理人，并按《证券法》、《管理办法》、《受托管理协议》及中国证监会、证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；

（3）发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组等；

（4）发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；

（5）发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（6）发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；

（7）发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（8）发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本次债券名称变更的；

（9）发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分；

（10）内外部增信机制、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（11）发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

（12）发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；

（13）发行人拟变更《募集说明书》的约定；

（14）发行人不能按期支付本息；

（15）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

（16）发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到50%以上；

（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（24）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对该等事项提出拟采取的有效且切实可行的措施。

5、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

6、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或债券受托管理人认为有必要的时候取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照募集说明书和受托管理协议约定落实偿债保障措施，并按照债券受托管理人要求追加担保、提供其他增信或偿债保障措施。在债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施时，发行人应当予以配合。

发行人追加担保、采取其他偿债保障措施的相关费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由债券持有人承担，受托管理人无承担或垫付义务。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）《募集说明书》约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束后发行人应尽快向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行受托管理协议项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、发行人应当根据受托管理协议的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行受托管理协议和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于债券受托管理人要求发行人追加担保、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用。

上述所有费用发行人应在收到债券受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向债券受托管理人支付。

13、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

14、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

15、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以受托管理协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

16、发行人不得在其资产、财产或股份上设定担保以致对发行人就本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

17、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

18、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

19、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

20、发行人应按照深圳证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

21、发行人应当履行受托管理协议、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、对于发行人作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，债券受托管理人因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。债券受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经发行人确认的方式由发行人作出的指示，且债券受托管理人应就该等合理依赖依法得到保护。

3、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就受托管理协议第3.4条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）对发行人和保证人进行现场检查；

（5）约见发行人或者保证人进行谈话。

4、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当在每一个自然年度结束后六个月内检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。债券受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

5、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过规定的披露平台，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、债券受托管理人应当每一个自然年度结束后六个月内对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

7、出现受托管理协议第3.4条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告（如需）。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、受托管理协议及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务，配合发行人进行季度、半年、年度报告及年度审计报告的披露，协助发行人进行定期、不定期信息披露工作，拟定相关公告。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

10、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行受托管理协议第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保、采取其他偿债保障措施的相关费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由债券持有人承担，债券受托管理人不予承担或垫付。

11、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本次债券设定担保的，债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

（1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

（2）至少提前二十个交易日掌握本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约；

（3）至少在本次债券还本付息前十个工作日提醒发行人按时还本付息；

（4）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

债券受托管理人在履行受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、债券受托管理人根据受托管理协议和有关法律规定受托管理本次公司债券应当获得的报酬为：人民币0元（大写：零元整）。

19、债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责。

20、债券受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、深圳证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

21、债券受托管理人应定期对发行人是否发生深圳证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；债券受托管理人应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

22、债券受托管理人有权行使受托管理协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行受托管理协议、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（1）债券受托管理人履行职责情况；

（2）发行人的经营与财务状况；

（3）发行人募集资金使用情况及专项账户运作情况；

（4）发行人偿债意愿和能力分析；

（5）增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；

（7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）发生受托管理协议第3.4条第（1）项至第（12）项等可能影响发行人偿债能力的重大事项，说明基本情况、处理结果及受托管理人采取的应对措施等；

（10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现债券受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现受托管理协议第3.4条第（1）项至第（12）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）债券受托管理人自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行受托管理协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担受托管理协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担受托管理协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与受托管理协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于受托管理协议之外的其他目的；（4）防止与受托管理协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反受托管理协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）债券受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承华泰联合证券在法律、法规和规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、债券受托管理人在受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除债券受托管理人在受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签名：

邢路正

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020年12月1日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

邢路正

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

臧毅杰

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020年12月1日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

于志军

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

姜毅

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

高玉贞

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 [illegible] 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：

郭健

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 11 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

李方林

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：赵建莉

赵建莉

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020年12月21日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

朱敬慧

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2023年12月14日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

李力

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020年 12月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

王然

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2022 年 12 月 16 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

唐静

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：

韩军营

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020年12月[illegible]日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

林本伟

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 4 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

邱岳

青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

陈捷

法定代表人或授权代表：

李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江　禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2020年7月1日至2020年12月31日		
具体授权事项			
授权李洪涛先生在以下文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署： 1、　债券类项目主承销商核查意见； 2、　债券类项目募集说明书承销机构声明页； 3、　债券类项目发行承诺函。			
特别说明： 1、被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。 2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权，授权人对于被授权人在授权范围内就委托事项所实施的行为均予以承认，被授权人超出公司章程及制度规定的授权人职权实施的行为无效。 3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字） 江禹		被授权人（签字） 李洪涛	

授权日期：2020 年 6 月 29 日（加盖公章）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

雷 磊　　孟德敏

法定代表人或授权代表：

谢乐斌

国泰君安证券股份有限公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

国泰君安证券股份有限公司文件

授 权 委 托 书

授权人：国泰君安证券股份有限公司董事长　　贺　青

受权人：国泰君安证券股份有限公司投行事业部党委书记、总裁　　谢乐斌

授权人在此授权并委托受权人对其所分管部门依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项，对外代表本公司签署如下协议及文件：

一、股权业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、上市辅导协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、保荐协议；

7、资金监管协议；

8、律师见证协议；

9、持续督导协议；

10、上市服务协议；

11、战略合作协议、合作协议；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12、开展股权融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

二、债券业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、合作协议；

4、承销协议；

5、承销团协议；

6、资金监管协议；

7、受托管理协议或债权代理协议；

8、分销协议；

9、定向发行协议；

10、担保协议；

11、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；

12、开展债务融资业务中涉及的其他协议；

13、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

三、新三板业务相关协议

1、保密协议；

2、财务顾问协议；

3、推荐挂牌并持续督导协议；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、持续督导协议；

5、资金监管协议；

6、承销协议；

7、合作协议；

8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；

9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

四、上述投行业务条线/部门向监管部门、自律组织等机构（包括但不限于中国证券监督管理委员会及其派出机构、中国人民银行、上海证券交易所、深圳证券交易所、中国证券登记结算有限公司及其分公司、中国证券业协会、中国证券投资基金业协会、中国证券投资者保护基金有限责任公司等）报送的文件。

本授权书自授权人与受权人签字之日起生效，有效期至受权人任期届满止。有效期内，授权人可签署新的授权委托书对本授权委托书做出补充或修订。自本授权生效之日起过往授权同时废止。

如授权人或受权人不再担任相关职务或遇组织架构、职责分工调整的，则本授权委托书自动失效。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（此页为签署页）

授权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

董事长：

2020 年 9 月 2 日

受权人：国泰君安证券股份有限公司（章）

投行事业部党委书记、总裁：

2020 年 9 月 2 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

主承销商声明

本公司已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：

陈洋洋　　任锡德

公司法定代表人（签字）：

周杰

海通证券股份有限公司（公章）

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师签字：

【王隽】　　【张昌禄】

律师事务所负责人签字：

【姜保良】

山东德衡律师事务所

2020年12月1日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的信会师报字[2020]第ZA21932号、信会师报字[2019]第ZA22163号、信会师报字[2018]第ZA22524号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供青岛城市建设投资（集团）有限责任公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券使用，不适用于其他目的，且不得用于任何其他用途。

经办注册会计师签字：

董洪军　　胡彦霞　　赵君

会计师事务所负责人签字：

杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办评级人员签字：

刘艳美　　宋丹丹

刘艳美　　宋丹丹

评级机构负责人签字：

闫衍

闫衍

中诚信国际信用评级有限责任公司

2020 年 12 月 1 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第十一节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

1、发行人最近三年的审计报告及最近一期的财务报表；

2、主承销商出具的核查意见；

3、发行人律师出具的法律意见书；

4、信用评级机构出具的资信评级报告；

5、债券持有人会议规则；

6、债券受托管理协议；

7、中国证监会对本期发行出具的注册文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

二、查阅地点

投资者可以在本期公司债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：青岛城市建设投资（集团）有限责任公司

住所：青岛市市南区澳门路121号甲

法定代表人：邢路正

联系人：姜毅

联系电话：0532-85785831

传真：0532-66776960

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系人：陈捷、常卿云

联系电话：010-56839491

传真：010-57615902

三、备查文件查阅时间

本期债券存续期间，每日9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn