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）募集说明书摘要

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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%

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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 发行人及本期债券的资信状况.....12
一、本期债券的信用评级情况.....12
二、信用评级报告的主要事项.....12
三、发行人的资信情况.....14
第三节 发行人基本情况.....18
一、发行人概况.....18
二、发行人历史沿革情况.....18
三、发行人控股股东及实际控制人情况.....19
四、报告期内重大资产重组情况.....19
五、发行人的重要权益投资情况.....19
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况.....33
七、发行人主营业务情况.....37
八、发行人公司治理、组织结构及内控制度.....62
第四节 财务会计信息.....73
一、发行人财务状况介绍.....73
二、公司有息债务情况.....81
第五节 募集资金运用.....87
一、本期债券募集资金数额.....87
二、本期债券募集资金用途.....87
三、发行人资金用途承诺.....88
四、募集资金专项账户管理安排.....88
五、债券存续期间变更资金用途程序.....89
六、本期债券募集资金运用对发行人财务状况的影响.....89
第六节 备查文件.....90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

一、本募集说明书的备查文件.....90
二、查阅地点.....90
三、备查文件查阅时间.....90

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）本次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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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，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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

（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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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

第三节 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

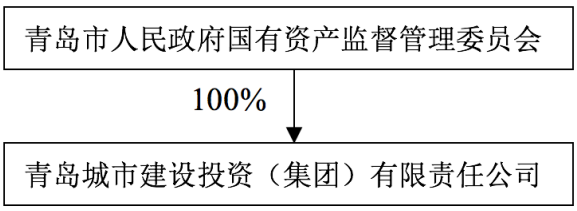
cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：

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

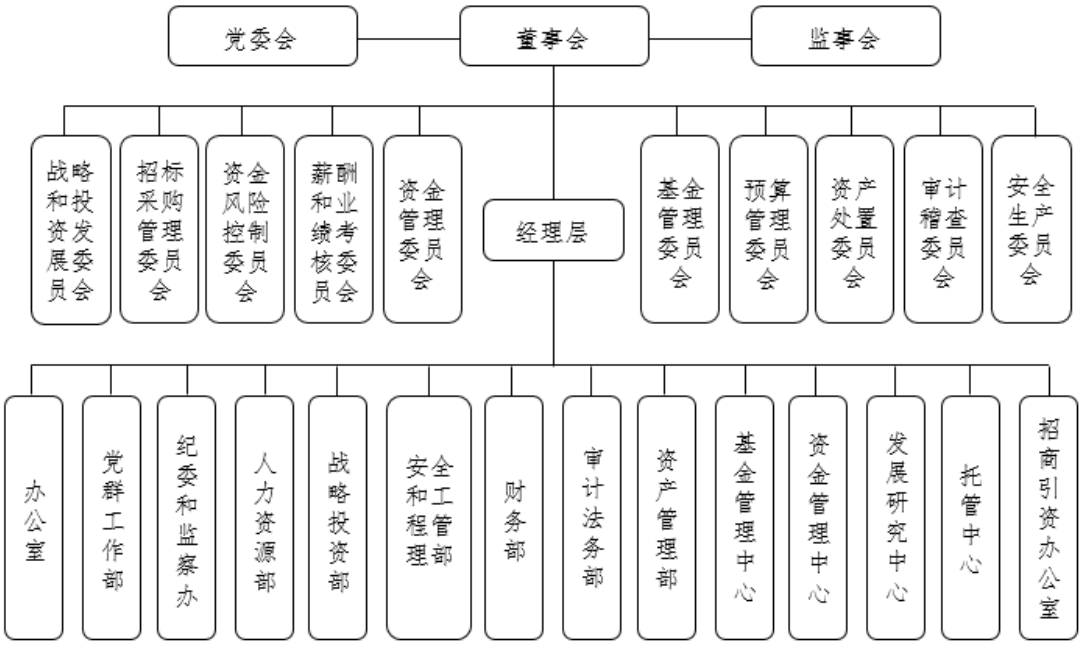
根据《公司章程》，公司应设总经理一名，副总经理（含总会计师等）二至五名。总经理行使下列职权：

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第四节 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并现金流量表如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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	-	-	-	-
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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	-	-

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
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

（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

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
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
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

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
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

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
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**
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

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
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）	-	-	-	-	-
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**

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
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
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。

二、公司有息债务情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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 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	融资租赁	50,933.00	0.68 1.68 2.93	2019-04-23	6.10 6.30 6.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

	青城 5B 青城 5 次			3.18 4.43		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

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第五节 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

第六节 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