

合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	4,784,043,697.24	4,038,129,343.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	116,274,584.86	118,009,322.60
预付款项	1,090,827,485.82	373,975,165.61
其他应收款	3,221,297,925.38	3,129,791,338.44
存货	7,200,001,735.11	7,306,162,343.66
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	69,244,961.89	69,244,961.89
流动资产合计	16,481,690,390.30	15,035,312,475.37
非流动资产：		
可供出售金融资产	896,592,668.57	532,942,364.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,076,263,104.17	776,382,825.21
投资性房地产	14,977,602,508.15	14,622,793,228.15
固定资产	151,470,187.96	154,387,330.05
在建工程	1,451,270,446.57	1,216,749,748.15
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	44,402,526.94	44,482,724.44
开发支出		
商誉	13,253,414.72	13,253,414.72
长期待摊费用	63,901,111.76	71,668,662.40
递延所得税资产	18,598,239.29	18,598,239.29
其他非流动资产	144,192,335.47	171,051,580.17
非流动资产合计	18,837,546,543.60	17,622,310,117.34
资产总计	35,319,236,933.90	32,657,622,592.71

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

2020年6月30日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	100,000,000.00	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	94,300,000.00	35,600,000.00
应付账款	22,339,119.84	25,578,878.13
预收款项	127,952,396.10	126,560,214.63
应付职工薪酬	545,137.31	1,165,030.54
应交税费	39,577,828.67	48,839,433.29
其他应付款	571,855,353.99	818,298,179.03
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,096,287,113.43	2,594,806,448.60
其他流动负债		
流动负债合计	3,052,856,949.34	3,700,848,184.22
非流动负债：		
长期借款	8,898,572,144.38	7,112,332,144.38
应付债券	7,293,176,643.97	5,993,176,643.97
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	5,526,372.97	4,306,666.96
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,892,611,434.14	2,803,909,114.14
其他非流动负债	1,879,169.20	1,732,091.75
非流动负债合计	19,091,765,764.66	15,915,456,661.20
负债合计	22,144,622,714.00	19,616,304,845.42
所有者权益：		
实收资本	402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,993,340,432.74	6,970,350,532.74
减：库存股		
其他综合收益	635,833,444.63	635,833,444.63
专项储备	894,742.93	894,742.93
盈余公积	162,186,208.37	162,186,208.37
一般风险准备		
未分配利润	4,880,256,850.67	4,865,711,439.23
归属于母公司所有者权益合计	13,074,951,679.34	13,037,416,367.90
少数股东权益	99,662,540.56	3,901,379.39
所有者权益合计	13,174,614,219.90	13,041,317,747.29
负债和所有者权益总计	35,319,236,933.90	32,657,622,592.71

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并利润表

2020年度6月份

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	577,078,607.12	1,079,781,569.40
其中：营业收入	576,852,716.85	1,079,781,569.40
二、营业总成本	829,410,904.75	1,667,155,518.39
其中：营业成本	473,504,161.38	762,249,905.12
税金及附加	24,846,735.76	526,890,692.29
销售费用	19,895,586.41	21,125,888.87
管理费用	98,096,329.95	149,389,628.10
研发费用		
财务费用	213,068,091.25	207,499,404.01
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		543,780,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	354,809,280.00	144,494,779.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	102,476,982.37	100,901,630.15
加：营业外收入	77,990.52	21,773.32
减：营业外支出	469,570.22	2,261,216.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	102,085,402.67	98,662,186.84
减：所得税费用	88,794,852.40	36,061,505.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,290,550.27	62,600,680.88
（一）按经营持续性分类：		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	13,290,550.27	62,600,680.88
（二）按所有权归属分类：		
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	14,545,411.44	63,013,652.50
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-1,254,861.17	-412,971.62
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（3）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（4）现金流量套期损益的有效部分		
（5）外币财务报表折算差额		
（6）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	13,290,550.27	62,600,680.88
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	14,545,411.44	63,013,652.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-1,254,861.17	-412,971.62

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并现金流量表

2020年度6月份

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
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	90,888,320.01	742,667,847.03
收到的税费返还	1,897.99	
收到其他与经营活动有关的现金	708,592,864.68	443,569,168.90
经营活动现金流入小计	799,483,082.68	1,186,237,015.93
购买商品、接受劳务支付的现金	378,596,218.92	248,374,328.59
支付给职工以及为职工支付的现金	41,211,838.42	8,560,327.93
支付的各项税费	34,194,101.30	558,789,483.42
支付其他与经营活动有关的现金	305,308,698.99	239,096,582.83
经营活动现金流出小计	759,310,857.63	1,054,820,722.77
经营活动产生的现金流量净额	40,172,225.05	131,416,293.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	351,976,455.02	558,035,280.62
投资支付的现金	300,000,000.00	100,000,000.00
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	651,976,455.02	658,035,280.62
投资活动产生的现金流量净额	-651,976,455.02	-658,035,280.62
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	97,015,758.80	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,959,100,000.00	2,022,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	594,197,010.04	296,823,266.99
筹资活动现金流入小计	4,650,312,768.84	2,319,423,266.99
偿还债务支付的现金	1,587,374,225.03	694,725,813.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	530,843,146.03	253,007,857.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,185,199,344.86	612,003,903.62
筹资活动现金流出小计	3,303,416,715.92	1,559,737,575.26
筹资活动产生的现金流量净额	1,346,896,052.92	759,685,691.73
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,010,125.37	
五、现金及现金等价物净增加额	746,101,948.32	233,066,704.27
加：期初现金及现金等价物余额	3,977,218,612.93	1,383,201,940.27
六、期末现金及现金等价物余额	4,723,320,561.25	1,616,268,644.54

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





资产负债表

2020年6月30日

编制单位：青 岛 市 即 墨 区 城 市 开 发 投 资 有 限 公 司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动资产：		
货币资金	3,239,000,412.86	3,406,234,508.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	814,907,899.15	178,099,255.12
其他应收款	7,356,079,793.80	7,202,658,296.49
存货	2,939,218,781.65	3,226,063,199.86
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	5,944,470.34	5,944,470.34
流动资产合计	14,355,151,357.80	14,018,999,730.00
非流动资产：		
可供出售金融资产	896,592,668.57	532,942,364.76
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,643,261,267.66	1,750,710,567.66
投资性房地产	14,432,009,112.00	14,077,199,832.00
固定资产	100,325,316.05	101,527,114.78
在建工程	1,133,511,877.79	992,738,390.81
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	35,545,875.62	35,545,875.62
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	61,866,829.62	69,744,920.80
递延所得税资产	18,351,303.23	18,351,303.23
其他非流动资产	109,635,697.49	137,825,415.17
非流动资产合计	19,431,099,948.03	17,716,585,784.83
资产总计	33,786,251,305.83	31,735,585,514.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表（续）

2020年6月30日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,336,778.90	1,336,778.90
预收款项	324,000.00	
应付职工薪酬		
应交税费	23,778,883.63	26,057,985.76
其他应付款	4,097,219,339.27	3,209,003,012.24
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,712,267,113.43	1,872,286,448.60
其他流动负债		
流动负债合计	5,834,926,115.23	5,108,684,225.50
非流动负债：		
长期借款	5,509,362,144.38	5,671,162,144.38
应付债券	7,293,176,643.97	5,993,176,643.97
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,814,738,738.12	2,726,036,418.12
其他非流动负债		
非流动负债合计	15,617,277,526.47	14,390,375,206.47
负债合计	21,452,203,641.70	19,499,059,431.97
所有者权益：		
实收资本	402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,028,116,340.23	6,028,116,340.23
减：库存股		
其他综合收益	402,215,356.57	402,215,356.57
专项储备		
盈余公积	162,186,208.37	162,186,208.37
未分配利润	5,339,089,758.96	5,241,568,177.69
所有者权益合计	12,334,047,664.13	12,236,526,082.86
负债和所有者权益总计	33,786,251,305.83	31,735,585,514.83

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



利润表

2020年度6月份

编制单位：青州市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
一、营业收入	418,200,289.16	423,232,737.96
减：营业成本	347,975,413.53	348,901,468.09
税金及附加	23,947,213.33	521,631,214.95
销售费用		
管理费用	11,772,556.93	43,230,479.69
研发费用		
财务费用	202,691,731.10	203,034,115.04
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益		543,780,800.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	354,809,280.00	144,494,779.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	186,622,654.27	-5,288,960.67
加：营业外收入	1,790.56	
减：营业外支出	400,543.56	1,261,166.62
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	186,223,901.27	-6,550,127.29
减：所得税费用	88,702,320.00	36,123,694.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	97,521,581.27	-42,673,822.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1、重新计量设定受益计划变动额		
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1、权益法下可转损益的其他综合收益		
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4、现金流量套期损益的有效部分		
5、外币财务报表折算差额		
6、其他		
六、综合收益总额	97,521,581.27	-42,673,822.08

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

2020年度6月份

编制单位：青州市即墨区城市开发投资有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期金额	上期金额
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	1,694,722.04	423,232,737.96
收到的税费返还	1,897.99	
收到其他与经营活动有关的现金	79,658,403.53	352,259,056.58
经营活动现金流入小计	81,355,023.56	775,491,794.54
购买商品、接受劳务支付的现金	1,035,271.00	73,265,914.92
支付给职工以及为职工支付的现金	4,540,306.94	4,990,031.23
支付的各项税费	22,791,439.94	548,117,428.96
支付其他与经营活动有关的现金	62,791,486.34	41,981,944.45
经营活动现金流出小计	91,158,504.22	668,355,319.56
经营活动产生的现金流量净额	-9,803,480.66	107,136,474.98
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	226,004,205.66	370,995,405.24
投资支付的现金	400,000,000.00	100,000,000.00
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	626,004,205.66	470,995,405.24
投资活动产生的现金流量净额	-626,004,205.66	-470,995,405.24
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,850,100,000.00	1,800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,627,159,422.77	438,124,379.11
筹资活动现金流入小计	5,477,259,422.77	2,238,124,379.11
偿还债务支付的现金	1,159,914,225.03	572,965,813.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	466,424,119.38	213,182,107.67
支付其他与筹资活动有关的现金	3,393,357,612.74	744,032,649.29
筹资活动现金流出小计	5,019,695,957.15	1,530,180,570.93
筹资活动产生的现金流量净额	457,563,465.62	707,943,808.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,010,125.37	
五、现金及现金等价物净增加额	-167,234,095.33	344,084,877.92
加：期初现金及现金等价物余额	3,406,234,508.19	1,110,981,538.83
六、期末现金及现金等价物余额	3,239,000,412.86	1,455,066,416.75

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



青岛市即墨区城市开发投资有限公司
2020 年 1-6 月财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

青岛市即墨区城市开发投资有限公司(以下简称“本公司”), 成立于 2003 年 9 月 25 日, 本公司注册地址为山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号, 企业统一社会信用代码: 91370282753770288Q。注册资本: 100,000 万元。法定代表人: 王希海。实际控制人: 青岛市即墨区人民政府。所处行业: 本公司属于市政建设开发企业。

本公司经营范围为: 以自有资产进行投资经营管理, 以自有资金对外投资, 政府授权范围内管理经营城乡资产和城乡基础设施建设, 参与重点优势产业项目的投资发展, 水利建设投资及运营, 土地开发整理, 棚户区改造, 房地产开发与经营(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 2020 年 6 月 30 日, 本公司纳入合并范围的子公司共 29 户, 本公司合并范围比 2019 年年末增加 2 户, 减少 0 户。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力, 无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了报告期公司财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

四、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目除非特别指出, 期初指 2019 年 12 月 31 日, 期末指 2020 年 6 月 30 日, 本期指 2020 年 1-6 月, 上期指 2019 年 1-6 月。

1、货币资金

项目	2020.06.30	2019.12.31
库存现金	58,772.78	199,833.73
银行存款	4,723,178,728.63	3,976,935,719.36
其他货币资金	60,806,195.83	60,993,790.08
合计	4,784,043,697.24	4,038,129,343.17

2、其他应收款

项 目	2020.06.30	2019.12.31
其他应收款	3,221,297,925.38	3,129,791,338.44
应收利息		
应收股利		
合 计	3,221,297,925.38	3,129,791,338.44

3、存货

(1) 存货分类

项目	2020.06.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	554,044.00		554,044.00
周转材料	764,679.61		764,679.61
库存商品	7,909,437.93		7,909,437.93
土地	2,399,959,599.11		2,399,959,599.11
房产	885,766,874.43		885,766,874.43
开发成本（房产）	2,402,893,470.78		2,402,893,470.78
工程施工	1,502,153,629.25		1,502,153,629.25
合计	7,200,001,735.11		7,200,001,735.11

(续)

项目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	135,801.33		135,801.33
周转材料	334,612.70		334,612.70
库存商品	2,464,530.57		2,464,530.57
土地	2,339,701,918.73		2,339,701,918.73
房产	1,001,000,797.91		1,001,000,797.91

项目	2019.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本（房产）	2,113,720,215.64		2,113,720,215.64
工程施工	1,848,804,466.78		1,848,804,466.78
合计	7,306,162,343.66		7,306,162,343.66

4、投资性房地产

项目	土地使用权	房屋及建筑物	合计
一、2019.12.31	12,861,104,466.00	1,761,688,762.15	14,622,793,228.15
二、2020.06.30	13,215,913,746.00	1,761,688,762.15	14,977,602,508.15

5、短期借款

借款类别	2020.06.30	2019.12.31
保证借款	100,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款		
质押借款		
合计	100,000,000.00	50,000,000.00

6、应付票据

种类	2020.06.30	2019.12.31
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	94,300,000.00	35,600,000.00
合计	94,300,000.00	35,600,000.00

7、其他应付款

项目	2020.06.30	2019.12.31
其他应付款	532,661,143.94	633,761,943.13
应付利息	39,194,210.05	184,536,235.90
应付股利		
合计	571,855,353.99	818,298,179.03

8、一年内到期的非流动负债

项目	2020.06.30	2019.12.31
一年内到期的长期借款（附注 9）	1,896,287,113.43	2,394,806,448.60
一年内到期的应付债券（附注 10）	200,000,000.00	200,000,000.00
一年内到期的其他非流动负债		

合计	2,096,287,113.43	2,594,806,448.60
----	------------------	------------------

9、长期借款

借款类别	2020.06.30	2019.12.31
信用借款	3,129,900,000.00	2,249,900,000.00
保证借款	3,009,109,257.81	2,404,388,592.98
抵押借款	4,365,850,000.00	4,532,850,000.00
质押借款	290,000,000.00	320,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注8）	1,896,287,113.43	2,394,806,448.60
合计	8,898,572,144.38	7,112,332,144.38

10、应付债券

项目	2020.06.30	2019.12.31
应付债券面值	7,506,240,000.00	6,206,240,000.00
应付债券-即墨债尚未结转的利息调整	-13,063,356.03	-13,063,356.03
减：一年内到期的部分（即墨债）（附注8）	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	7,293,176,643.97	5,993,176,643.97

11、营业收入和营业成本

主营业务和成本按产品分项列示：

产品或劳务名称	2020.06.30		2019.06.30	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
代建收入	415,981,005.03	346,650,837.53	415,981,005.03	346,650,837.53
拆迁收入	-	-	2,840,319.00	-
房产销售	145,485,881.41	117,452,469.45	650,766,151.61	412,245,535.30
地热水销售	988,258.50	1,443,512.26	2,494,594.34	1,882,639.52
租赁费收入	1,729,208.23	873,314.94	2,891,492.97	-
担保费收入	588,051.52	-	1,270,388.36	-
商品销售收入	1,814,053.52	1,784,930.26	-	-
环卫收入	697,280.97	359,854.20	-	-
绿化收入	7,730,261.67	4,053,800.62	-	-
酒店收入	1,838,716.00	885,442.12	-	-
咨询收入	-	-	775,111.00	-
其他业务收入	225,890.27	-	2,762,507.09	1,470,892.77
合计	577,078,607.12	473,504,161.38	1,079,781,569.40	762,249,905.12

12、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2020.06.30	2019. 06.30
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	354,809,280.00	144,494,779.14
其他		
合计	354,809,280.00	144,494,779.14

青岛市即墨区城市开发投资有限公司

2020 年 8 月 26 日