



# 2022年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

发行人	青岛市即墨区城市开发投资有限公司
本次债券注册金额	人民币9亿元
本期债券发行金额	人民币9亿元
发行期限	7年
担保情况	无担保
牵头主承销商	兴业证券股份有限公司
联席主承销商	西部证券股份有限公司
债权代理人	兴业证券股份有限公司
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用评级	AA+
本次债券信用评级	AA+

牵头主承销商

 **兴业证券股份有限公司**  
CHINA INDUSTRIAL SECURITIES CO., LTD.

联席主承销商

  
WESERN  
西部证券

二〇二二年三月

## 声明与重要提示

### 一、发行人声明

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事和高级管理人员保证募集说明书及其摘要信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。企业全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。发行人不承担政府融资职能，本次债券不涉及新增地方政府债务。

### 二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计部门负责人保证本期债券募集说明书及其摘要中财务报告真实、完整。

### 三、主承销商勤勉尽职声明

主承销商已按照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》等相关法律法规的规定及行业惯例，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应法律责任。

### 四、律师事务所声明

律师事务所及经办律师保证由其同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容已经其审阅，确认募集说明书及其

摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

## 五、投资提示

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。

凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本期债券募集说明书全文及其有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本期债券募集说明书对本期债券各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权代理人等主体权利义务的相关规定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

## 六、其他重大事项或风险提示

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期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。

投资者若对本期债券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。

## 七、本期债券基本要素

**债券名称：**2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22 即墨专项债 01”）。

**发行人：**青岛市即墨区城市开发投资有限公司。

**发行总额：**人民币 9.00 亿元。

**债券期限：**本期债券为 7 年期，附设提前还本条款。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。

**债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果确定，债券利率报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

**发行价格：**债券面值 100 元，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于 1,000 万元。

**还本付息方式：**本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20% 的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

**发行方式：**本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

**发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**托管方式：**本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

**承销方式：**承销团余额包销。

**承销团成员：**牵头主承销商为兴业证券股份有限公司，联席主承销商为西部证券股份有限公司。

**担保情况：**本期债券无担保。

**牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券：**兴业证券股份有限公司。

**联席主承销商/西部证券：**西部证券股份有限公司。

**监管银行：**日照银行股份有限公司青岛分行。

**信用级别：**经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，本期债券信用级别为AA+，发行人主体信用级别为AA+。

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

## 目 录

声明与重要提示.....	1
目录.....	5
释义.....	6
第一节 风险提示及说明.....	9
第二节 发行条款.....	21
第三节 募集资金运用.....	25
第四节 发行人基本情况.....	46
第五节 发行人财务状况.....	120
第六节 发行人资信状况.....	225
第七节 担保情况.....	231
第八节 税项.....	232
第九节 信息披露安排.....	234
第十节 投资者保护机制.....	240
第十一节 本期债券发行的有关机构.....	259
第十二节 法律意见.....	264
第十三节 其他应说明的事项.....	266
第十四节 发行人中介机构及相关人员声明.....	270
第十五节 备查文件.....	279
附表一：2022年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券发行网点表.....	282
附表二：发行人最近三年及一期的资产负债表.....	283
附表三：发行人最近三年及一期的利润表.....	285
附表四：发行人最近三年及一期的现金流量表.....	286

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用词语释义

本公司/公司/发行人/即墨城投	指	指青岛市即墨区城市开发投资有限公司
本期债券	指	指发行人本次发行总额为人民币 9 亿元的 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券。
本次发行	指	指 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券的发行
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《2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》
簿记建档	指	由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《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
《债券条例》	指	企业债券管理条例
《债券管理通知》	指	国家发展改革委《关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》
《促进发展通知》	指	《国家发展改革委办公厅关于充分发挥企业债券融资功能支持重点项目建设促进经济平稳较快发展的通知》（发改办财金〔2015〕1327 号）
《风险防范意见》	指	《国家发改委办公厅关于简化企业债券审报程序加强风险防范和改革监管方式的意见》（发改办财金〔2015〕3127 号）

《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》	指	国家发展改革委办公厅关于印发县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引的通知（发改办财金规〔2020〕613号）
《关于贯彻实施修订后的证券法的通知》	指	《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知》（国办发〔2020〕5号）
《关于企业债实施注册制的通知》	指	《国家发展改革委关于企业债券发行实施注册制有关事项的通知》（发改财金〔2020〕298号）
上交所	指	上海证券交易所
牵头主承销商/簿记管理人/兴业证券/债权代理人	指	兴业证券股份有限公司
联席主承销商/西部证券	指	西部证券股份有限公司
监管银行	指	日照银行股份有限公司青岛分行
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
审计机构、会计师事务所	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）、中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
主承销商	指	牵头主承销商兴业证券和联席主承销商西部证券
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的本期债券全部自行购入的承销方式
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（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或休息日）
工作日	指	北京市的商业银行的对公营业日（不包括我国的法定节假日或休息日）
报告期/近三年一期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-9月
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

## 二、专业词语释义

鼎泰盛/鼎泰盛公司	指青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司
-----------	--------------------

鼎泰德/鼎泰盛公司	指青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司
温泉地热	指青岛温泉地热开发有限公司
海洋温泉	指即墨市海洋温泉投资发展有限公司
即墨担保	指青岛即墨政策融资担保有限公司
邦富咨询	指青岛邦富财务咨询有限公司
正泽润工贸	指青岛正泽润工贸有限公司
古城君澜酒店	指青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司
城地资管	指青岛城地资产管理有限公司
城投商贸	指青岛市即墨区城投商贸有限公司
城投招商	指青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司
向阳湖/向阳湖公司	指青岛向阳湖开发建设有限公司
正大畜禽	指青岛正大现代畜禽发展有限公司
中科慧聚	指青岛中科慧聚文化创意有限公司
资产管理	指即墨市资产管理有限公司
融城投资	指即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）
招、拍、挂	指国家土地资源出让买卖过程中的招标、拍卖、挂牌制度
棚户区改造一期项目	指即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目一期工程
棚户区改造二期项目	指即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目二期工程
棚户区改造二期公建、绿化项目	指即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目二期公建、绿化及道路等项目

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

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。本期债券依法发行后，因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。如发行人未能按时足额还本付息，主承销商与承销团成员不承担还本付息义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

### 一、本期债券的投资风险

#### (一) 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

#### (二) 流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券在银行间市场上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债券后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

#### (三) 偿付风险

在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金

流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

## 二、与发行人有关的风险

### (一) 财务风险

#### 1、未来资本性支出压力较大的风险

发行人是即墨区政府批准设立的城市基础设施建设的投资运营主体，2018-2020年和2021年1-9月，发行人投资活动现金流量净额分别为-35,416.31万元、-148,029.02万元、-164,571.92万元和-168,025.21万元，投资活动现金净流量持续为负。未来五年，发行人在建项目预计投资40亿元，拟建项目预计投资超过30亿元，共计70亿元。未来投资规模较大，可能会给发行人带来一定的资金压力，存在资本性支出较大的风险。

#### 2、债务规模持续较高的风险

2018-2020年末和2021年9月末，发行人负债总额分别为1,315,364.24万元、1,961,630.48万元、2,513,887.23万元和2,824,302.59万元，资产负债率分别为57.71%、60.07%、64.37%和66.95%，资产负债率持续升高。随着发行人在建项目的不断开发，发行人未来债务规模会进一步增加，面临一定的偿债压力。

#### 3、应收款项回收风险

发行人作为即墨区基础设施项目的投融资和建设主体，随着近年来城市建设步伐不断加快，发行人接受政府委托承接的项目数量和规模不断扩大，产生较多的应收款项。2018-2020年末和2021年9月末，发行人应收账款余额分别为11,654.48万元、11,800.93万元、94,000.38万元和97,984.37万元，其他应收款余额分别为158,628.38万元、312,979.13万元、508,583.59万元和504,614.62万元，应收款

项合计占总资产的比例分别为 7.47%、9.94%、15.43% 和 14.29%。虽然发行人应收款项债务人多为政府部门、事业单位以及合作良好的地方国有企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险仍然存在，同时大部分其他应收款暂无明确的回款计划，部分应收款项也存在一定的回收风险。

#### 4、存货跌价风险

2018-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 777,344.31 万元、730,616.23 万元、927,136.43 万元和 910,958.26 万元，存货占流动资产的比重分别为 69.48%、48.59%、50.52% 和 48.05%。公司存货主要由土地、房产和开发成本构成，按照成本与可变现净值孰低计价，截至 2021 年 9 月末因未发生存货减值情形，故未计提存货跌价准备。未来受宏观经济增长放缓和土地房产市场波动影响，发行人存货资产存在一定的跌价风险。

#### 5、受限资产占比较大的风险

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 1,003,157.97 万元，占当期末净资产比重 72.10%；截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计 1,534,639.59 万元，占当期末净资产比重为 110.09%。虽然目前发行人经营情况良好，但发行人受限资产规模较大，可能对后续融资及资产运用带来一定的风险。

#### 6、对外担保规模较大的风险

发行人的实际控制人为即墨区人民政府，为集团内外部的当地国有企业提供了较多的担保。截至 2020 年 12 月末，发行人对外担保余额 75.84 亿元；截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额 94.37 亿元，对外担保规模较大。如未来被担保公司出现经营困难、无法偿还发行人担保的债务，发行人可能需要代为偿付，进而影响公司的

正常经营活动，发行人存在或有负债风险。

### 7、主营业务利润较低的风险

2018-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人利润总额分别为 225,585.31 万元、298,150.86 万元、111,775.87 万元和 3,110.52 万元，扣除公允价值变动收益后，利润总额分别为 -28,854.61 万元、-131,634.32 万元、-41,569.57 万元和 3,110.52 万元。发行人的利润主要来源于公允价值变动收益，来自主营业务的利润较低。如果未来公司持有的资产价值变动形成损失，将对公司的偿债能力产生不利影响，公司面临主营业务利润较低的风险。

### 8、政府性往来款占比较高风险

2018-2020 年，发行人应收账款和其他应收款总额分别为 170,282.86 万元、324,780.06 万元和 602,583.97 万元，其中政府性往来款总计 2,447.83 万元、231,000.00 万元和 195,000.00 万元，占比分别为 1.44%、71.13% 和 32.36%。发行人政府性往来款占比相对较高，如果当地政府财政收入出现大幅下降，将会对发行人账款回收产生影响，发行人存在政府性往来款占比较高风险。

### 9、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

发行人 2018-2020 年和 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 -3,116.80 万元、-11,948.99 万元、-51,464.26 万元和 9,025.34 万元，负债总额分别为 1,315,364.24 万元、1,961,630.48 万元、2,513,887.23 万元和 2,824,302.59 万元。近三年债务保障比率为 -0.95%、-0.61% 和 -2.05%。从该项指标来看，近三年来公司偿债能力呈走弱走势，若发行人未来不能改善经营性现金流该项指标数据，将对发行人未来偿债能力产生不良影响。

发行人最近三年经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要

由于发行人基础设施建设业务和保障房建设业务期限较长，确认收入并形成资金返还需要一定周期，同时随着发行人在建项目资金投入规模的增大，导致发行人经营活动现金流净额为负，未来面临的资金压力较大。随着项目不断完工，相关应收款项将逐渐得到支付，发行人经营性现金流入将逐步得到改善。同时，发行人将适当控制应收账款的增长速度，注重项目回款的进度安排，有效增加经营性现金流入，增强财务风险抵抗能力，为未来的可持续发展提供有力支持。

#### 10、投资性房地产公允价值变动的风险

截至 2021 年 9 月末，公司投资性房地产余额为 1,561,065.43 万元，占总资产比重为 37.01%。发行人土地和房产出售价格依赖于市场变化情况，若出现不利市场因素或政策变动，土地和房产价格将面临下降压力。目前发行人土地和房产价值较高，受土地政策、房地产政策等因素的影响，该等投资性房地产公允价值存在一定的下降风险。

#### 11、净利润受投资性房地产公允价值变动的风险

近三年，发行人投资性房地产的公允价值变动分别为 254,439.92 万元、429,785.18 万元和 153,345.44 万元，报告期内投资性房地产评估增值金额大。发行人的利润主要来源于公允价值变动收益，来自主营业务的净利润较低。如果未来公司持有的资产价值变动形成损失，将对公司的偿债能力产生不利影响，公司面临主营业务利润较低的风险。

#### 12、经营活动产生的现金流量净额持续为负的风险

发行人 2018-2020 年和 2021 年 1-9 月经营活动产生的现金流量净额分别为 -3,116.80 万元、-11,948.99 万元、-51,464.26 万元和

9,025.34万元，近三年持续净流出主要是发行人处于业务发展期购买商品、接受劳务支付的现金规模较大所致。其中，2020年发行人经营活动产生的现金流量净额较2019年减少39,515.26万元，主要系房产销售收入收到的现金较2019年度减少所致。未来，若发行人不能改善经营活动产生的现金流量净额持续为负的趋势，将对发行人未来偿债能力产生不良影响。

### 13、发行人授信规模大幅变动的风险

多年来发行人与多家金融机构建立了稳固的合作关系，获得了较高的贷款授信额度。截至2021年9月30日，公司已获得的总授信额度206.85亿元，未使用授信额度116.97亿元，授信余额充足。如果未来授信机构授信政策发生变动，降低对发行人的授信规模，或发行人自身原因导致未使用授信额度大幅缩减，可能对发行人的正常生产经营及未来融资能力产生不良影响。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

城市基础设施的投资规模及运营收益水平与经济周期有着比较明显的相关性。如果未来经济增长放慢或出现衰退，城市基础设施的使用需求可能同时减少，从而对发行人盈利能力产生不利影响。此外，土地、房产市场行情以及发行人所在地区经济发展趋势的不确定性也会对项目经济效益产生影响。

### 2、土地价格波动风险

发行人收储土地面积较大，随着中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大，房地产市场受到一定影响，进而影响到发行人土地供应的市场价格和交易量，土地价格的波动对发行人主营业务收入形成一定的影响。

### 3、发行人运营风险

发行人是即墨区政府所属的国有独资公司，主要从事即墨区基础设施建设、土地开发、棚户区改造、房地产开发与经营等业务。如果发行人因为自身运营能力不足或出现重大失误，将会降低自身的运营效率，并且可能会影响发行人持续融资能力，进而影响本期债券偿付。

### 4、对政府财政支持依赖程度较高的风险

发行人作为即墨区最重要的基础设施和市区开发投资建设主体，承担了即墨区的土地整理和开发建设职能，发行人经营对政府的依赖度较高，其经营情况和偿债能力对政府财政具有较强依赖。

### 5、突发事件引起的经营风险

近年来，随着经济增速放缓、改革不断深化以及环境、安全等要求的不断增加，原本为经济高速发展所掩盖的各类问题不断显现，环境问题、安全事故、管理层重大变动等突发事件时有发生，一旦发行人面临类似的突发事件，将会对其生产经营产生重大影响，甚至导致发行人正常经营的暂停，即使是发行人所处地域内发生类似的突发事件，也可能会对发生人的正常经营产生一定的影响，使发行人面临突发事件引发的经营风险。

### 6、建设施工和工程管理风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

## 7、合同履约风险

近年来，基础设施建设板块是发行人重要的业务发展板块，发行人与地方政府及相关部门签订代建合同，并按照回购计划逐年收回回购款。虽然合同的签署方为当地政府部门，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，仍然可能给公司带来一定的合同履约风险。

## 8、优质资产划转风险

城投公司的资产主要以土地类资产和应收地方政府资产为主。近年来，在“新常态”的环境下，国家监管及投融资政策不断调整，各地政府对城投公司的支持也出现了分化。发行人将来可能面临由于政策调整而出现政府注入资产被剥离的情况，进而使得公司城建职能弱化、资产负债率水平提升，对公司的经营和财务带来较大压力。

### （三）管理风险

#### 1、发行人业务发展过程中的管理风险

本次发行完成后，发行人资产规模将进一步增加。发行人经营规模和区域的持续扩大对其管理能力提出了更高要求，需要公司在人力资源保障、风险控制等方面及时跟进。发行人的经营决策、运作实施和风险控制的难度均有所增加，对公司经营层的管理水平也提出了更高的要求。尽管发行人已形成了成熟的经营模式和完善的管理制度，并且培养引进了一批经验丰富的业务骨干，但在未来发展中仍会面临着因管理不到位所带来的管理风险。

#### 2、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着即墨区经济和城市建设的快

速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。

### 3、安全生产管理的风险

发行人从事土地一级开发整理、建设工程项目，若发行人安全生产管理和措施不到位则可能对从业人员的人身安全造成一定程度的威胁。近年来，公司不断加大安全生产建设投入。近三年，公司未发生重大影响生产正常运转的安全生产事件，但未来突发安全事件的可能性依然存在。一旦安全生产防范措施执行不到位，将会对公司的生产建设带来一定的风险，影响公司正常的生产和经营。

### 4、下属子公司管理风险

发行人合并范围内控股子公司共 35 家，子公司青岛温泉地热开发有限公司、青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司、青岛即墨政策融资担保有限公司均存在亏损情形，主要是因为部分子公司处于新成立或者项目开发过程中，营业收入较少不能覆盖成本支出。上述子公司若长期持续亏损，仍可能影响公司的正常经营。目前，公司面临着企业内部控制和财务管理等多方面的管理压力。如果公司内部管理制度不完善，管理体系不能正常运作、效率低下，或者下属子公司自身管理水平不高，均可能对公司开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

## （四）政策风险

### 1、产业政策风险

发行人的经营领域主要涉及城市基础设施建设代建、棚户区改造等，属于国家支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排

除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

## 2、土地、房产政策的风险

发行人主要从事城市基础设施的建设、房地产开发与经营和棚户区改造，由此带来的为政府代建工程的收入是其收入和利润的重要组成部分。近三年一期，公司保障房收入分别为 83,196.20 万元、83,196.20 万元、83,196.20 万元和 62,397.15 万元，占发行人主营业务收入的比重分别为 56.33%、36.89%、44.62% 和 82.08%，占比较大。国家土地政策的变动可能会对发行人土地出让和工程代建业务模式的持续性产生影响，因此公司经营存在政策变动的风险。

## 3、宏观调控政策风险

《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》（国发〔2010〕19 号）（以下简称“19 号文”）对融资平台公司划分为三类，实行不同的处理办法：对只承担公益性项目融资任务且主要依靠财政性资金偿还债务的融资平台公司，今后不得再承担融资任务，相关地方政府要在明确还债责任，落实还款措施后，对公司做出妥善处理；对承担公益性项目融资任务，同时还承担公益性项目建设、运营任务的融资平台公司，要在落实偿债责任和措施后剥离融资业务，不再保留融资平台职能；对承担有稳定经营性收入的公益性项目融资任务并主要依靠自身收益偿还债务的融资平台公司，以及承担非公益性项目融资任务的融资平台公司，要按照《中华人民共和国公司法》等有关规定，充实公司资本金，完善治理结构，实现商业运作。根据“19 号文”中融资平台的分类原则，结合公司自身的经营实际，公司符合“19 号文”规定的“主要依靠自身收益偿还债务的融资平台公司”标准。

按照现有政策规定，发行人属主要依靠自身收益偿还债务的融

资平台公司。如果未来政府部门出台其他针对地方政府融资平台的相关政策，可能对发行人未来经营产生一定影响。

#### 4、地方政府债务政策不确定风险

自国发〔2014〕43号文出台以来，国务院关于地方政府债务方面的政策文件不断出台，国办发〔2015〕40号文、国办发〔2015〕42号文等文件相继发布，整体来看，地方政府债务政策稳定，政府债务全面纳入预算管理、融资平台剥离政府融资职能的趋势不断明确，但是同时也必须正视当前政府债务上升以及经济形势下行的现状，一旦地方政府偿债能力出现问题，将可能导致地方政府债务政策的变动，进而影响发行人的存量债务清偿，使发行人面临地方政府债务政策不确定的风险。

#### 5、地方政府平台政策变化的风险

近年来，国家严控地方政府债务，特别是对政府融资平台融资出台了大量限制性政策如财政部、发改委、人民银行、银监会联合下发的《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财政〔2012〕463号）中明确除法律和国务院另有规定外地方政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购责任等方式举借政府债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府债务的公共租赁住房、公路等项目确需采取代建制建设并由财政资金逐年回购的，必须根据项目建设规划、偿债能力等合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。发行人代建政府项目主要以市政建设为主且采取市场化运作受政策影响相对较小。如果地方政府平台政策发生重大变化将影响公司的正常生产经营和融资能力，从而影响发行人的偿债能力。

#### 6、土地政策变化风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严谨，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。如果未来政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路进行调整或进一步加强监管，可能会对发行人的主营业务带来不确定性。

## 7、基础设施建设政策变化的风险

发行人在市场化经营，实现经济效益的同时，也承担了部分即墨区基础设施建设的项目，这些项目往往投资额大，建设周期长，对发行人经营效益具有较大影响。因此，如基础设施建设政策发生变化，将可能对发行人未来经营产生一定的影响。

## 第二节 发行条款

### 一、公司债券发行批准情况

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2022〕40号文件注册公开发行。

本期债券于2021年7月2日业经发行人股东决定同意发行。

本期债券于2021年6月15日业经发行人董事会决议同意发行。

### 二、本期债券的基本情况及发行条款

(一) **发行人：**青岛市即墨区城市开发投资有限公司。

(二) **债券名称：**2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券（简称“22 即墨专项债 01”）。

(三) **发行总额：**人民币 9.00 亿元。

(四) **债券期限：**本期债券为 7 年期，附设提前还本条款。在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额 20%、20%、20%、20%、20% 的比例提前偿还债券本金。

(五) **债券利率：**本期债券通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。根据簿记建档结果确定，债券利率报国家有关主管部门备案，在本期债券存续期内固定不变。本期债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。

(六) **还本付息方式：**本期债券的还本付息方式为每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第 3、4、5、6、7 年末，分别按

照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

（七）发行价格：本期债券面值 100 元人民币，平价发行，以 1,000 万元为一个认购单位，认购金额必须是人民币 1,000 万元的整数倍且不少于人民币 1,000 万元。

（八）簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2022 年 3 月 18 日。

（九）发行首日：本期债券发行的第一日，即 2022 年 3 月 21 日。

（十）发行期限：发行期限为 2 个工作日，自 2022 年 3 月 21 日起，至 2022 年 3 月 22 日止。

（十一）起息日：本期债券的起息日为发行截止日，即 2022 年 3 月 22 日，以后本期债券存续期内每年的 3 月 22 日为该计息年度的起息日。

（十二）计息期限：自 2022 年 3 月 22 日起至 2029 年 3 月 21 日。

（十三）付息日：本期债券的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

（十四）兑付日：本期债券的兑付日为 2025 年至 2029 年每年的 3 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后第一个工作日）。

(十五) 本息兑付方式：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；本息的兑付通过本期债券托管机构办理。

(十六) 发行方式：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行。

(十七) 发行范围及对象：1、承销团公开发行：境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）；2、上海证券交易所公开发行：持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者（国家法律、法规另有规定者除外）。

(十八) 债券形式：本期债券为实名制记账式债券。

(十九) 债券托管方式：本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

(二十) 承销方式：本期债券由主承销商兴业证券股份有限公司和西部证券股份有限公司组织承销团，以余额包销的方式承销。

(二十一) 牵头主承销商/簿记管理人/债权代理人/兴业证券：兴业证券股份有限公司。

(二十二) 联席主承销商/西部证券：西部证券股份有限公司。

(二十三) 监管银行：日照银行股份有限公司青岛分行。

(二十四) 担保情况：本期债券无担保。

(二十五) 信用级别：经中诚信国际信用评级有限责任公司综

合评定，本期债券信用级别为 AA+，发行人主体信用级别为 AA+。

**(二十六) 交易流通安排：**本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。

**(二十七) 税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

**(二十八) 重要提示：**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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对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。

### 第三节 募集资金运用

本期债券拟募集资金9亿元人民币，其中4.5亿元拟用于中国青岛肽谷产业园项目建设运营，剩余补充公司营运资金。募集资金投向明细情况如下：

单位：亿元

序号	资金用途	项目投资总额	拟使用债券资金金额	募投资金占项目总投比例
1	中国青岛肽谷产业园项目	6.61	4.50	68.08%
2	补充营运资金		4.50	-
<b>合计</b>			<b>9</b>	<b>-</b>

募投项目实施主体为发行人，项目工程总投资为66,103万元，包括设备器具购置费7,000万元，建筑工程费42,650万元，工程建设其他费9,729万元，预备费2,346万元，建设期贷款利息4,378万元。募投项目资本金为20,000万元，占项目总投资的30.26%，资本金已全部到位。除了资本金之外，4.5亿元通过发行本次债券募集，剩余由发行人自有资金落实。

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。发行人承诺在本期债券存续期内，募投项目产生的收入将优先用于偿付本期债券的本金和利息。

#### 一、中国青岛肽谷产业园项目

##### (一) 项目建设背景

###### 1、政策背景

(1) 2017年1月5日，国家发展改革委、工业和信息化部，《关

## 于促进食品工业健康发展的指导意见》

指出支持发展养生保健食品，研究开发功能性蛋白、功能性膳食纤维、功能性糖原、功能性油脂、益生菌类、生物活性肽等保健和健康食品。

(2) 2018年6月25日，山东省政府关于印发《山东省医养健康产业发展规划（2018-2022年）》

大力开发营养保健食品。围绕婴幼儿、孕妇、老年人的健康营养问题，患病人群的医学营养临床需求，以及特殊环境工作人员的防护需要，重点推动抗衰老食品、膳食补充剂、营养强化食品、功能食品、特殊医学用途食品研发。发挥人参、西洋参种植规模和品质优势，开发利用其养生保健功效，加快人参、西洋参系列保健产品研发加工。聚焦特色养生保健食品资源，加大研发力度，丰富产品品类，做大阿胶、鱼油等保健品市场。支持研究开发功能性蛋白、功能性膳食纤维、功能性糖原、功能性油脂、益生菌类、生物活性肽等保健和新型营养健康食品。

(3) 2017年，山东省政府，《山东省制造业“十三五”发展规划》

大力发展大豆浓缩蛋白、组织蛋白、专用分离蛋白、蛋白活性肽及大豆改性蛋白、蛋白粉、蛋白活性肽、低聚糖、食用纤维等高附加值产品。

(4) 2018年11月12日，青岛市政府，《青岛市医养健康产业发发展规划（2018-2022年）》

推动健康食品生产开发。聚焦特色养生保健食品资源，丰富产

品品类，支持研究开发功能性蛋白、功能性膳食纤维、功能性糖原、功能性油脂、益生菌类、生物活性肽等保健和新型营养健康食品。

(5) 2020年2月6日，青岛市政府办公厅《关于支持生物医药产业高质量发展若干政策措施的通知》

该通知提出鼓励新药创新、支持医疗器械研发、发展中药及特医食品、加快创新成果转化、大力引进行业龙头企业、支持企业做大做强、支持药械产品应用、推动服务平台建设、鼓励开展相关资质认证、推动企业开拓市场等十项政策措施。政策出台将有利于促进青岛市生物医药企业创新发展和疫情防控的信心。

## 2、生物医药行业发展现状

生物药物是指运用微生物学、生物学、医学、生物化学等的研究成果，从生物体、生物组织、细胞、体液等，综合利用微生物学、化学、生物化学、生物技术药学等科学的原理和方法制造的一类用于预防、治疗和诊断的制品。生物药物原料以天然的生物材料为主，包括微生物、人体、动物、植物、海洋生物等。随着生物技术的发展，有目的人工制得的生物原料成为当前生物制药原料的主要来源。如用免疫法制得的动物原料、改变基因结构制得的微生物或其它细胞原料等。

生物药物的特点是药理活性高、毒副作用小，营养价值高。生物药物主要有蛋白质、核酸、糖类、脂类等。这些物质的组成单元为基酸、核昔酸、单糖、脂肪酸等，对人体不仅无害而且还是重要的营养物质。

### (1) 全球生物医药产业现状

从全球生物医药企业发展的区域分布来看，美国、欧洲、日本等国家和地区在全球生物医药产业中处于主导地位。根据2019年《美国制药经理人》杂志公布的全球生物制药企业榜单中，美国、欧洲、日本的企业数量占到90%以上。在全球药品市场中，美国、欧洲、日本三大区域药品市场份额超过了80%。其中美国生物医药技术全球领先，其开发的药品数量和市场销售额均占到全球35%以上。从全球生物医药企业发展情况来看，生物医药产业发展的集中度逐年上升，跨国企业的垄断程度不断加大。

### (2) 中国生物医药产业现状

中国生物医药产业发展仍然处于初级阶段。2018年中国的生物医药产业占GDP的比重为4.63%，远低于发达国家10%的水平。但是中国生物医药产业发展前景广阔，市场潜力巨大。截至2020年末，中国60岁以上人口为21242万人，占全国人口比重15.5%，人口老龄化趋势明显，银色经济消费群体和规模进一步扩大，对生物医药产业的发展形成巨大的市场需求。同时，随着生活水平的不断提高，人民群众的健康意识显著提升，中国的生物医药产业发展面临着巨大的市场机遇。

### (3) 即墨区生物医药产业现状

作为当前世界经济的主导产业，生物医药产业发展如火如荼。即墨区抓住这一产业发展趋势，把生物医药产业作为全区重点发展的主导产业，积极吸纳产业园区、产业基金、已落户骨干企业、行

业协会、专家等协同作战，2019年新引进10余个投资过亿元的“高精尖”生物医药类项目，其中计划总投资10亿元以上的大项目4个，呈现出落户项目多、项目质量好、发展后劲足的发展态势。

2020年以来，即墨区招商促进中心积极吸纳生物医药产业园区、产业基金、已落户骨干企业、行业协会、专家等协同作战，认真抓好项目引进建设，生物医药产业招商渐入佳境。2020年2月，计划投资38亿元的瑞利国际生物医药产业园项目，作为全省重点项目开工建设；2020年4月，投资1亿元的黄龙制药中药研发及产业化项目落户即墨区灵山生物医药产业园；2020年6月，由西北农林科技大学欧阳五庆教授研发团队主导的纳米中药研发及科技成果转化项目落户即墨经济开发区。

为实现生物医药产业的跨越式发展，即墨区创新招商体制机制，优化营商环境，生物医药产业发展全面提速。

## （二）项目批复

该项目已经有权部门批复同意，具体批复情况如下：

批复文件名称	文号/编号	发文机关/编制单位	印发时间	主要内容
企业投资项目备案证明	-	即墨区行政审批服务局	2020年3月3日	同意该项目备案
不动产权证书	鲁(2020)青岛市即墨区不动产权第0008716号	青岛市即墨区自然资源局	2020年5月15日	-
评估报告书	海立信稳评(2021)1号	青岛海立信地产评估咨询有限公司	2021年5月	-
建设项目环境影响登记表	202137028200000398	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2021年5月20日	-

固定资产投资项目节能报告	-	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2021年6月	-
--------------	---	------------------	---------	---

### (三) 项目建设内容及土地情况

中国青岛肽谷产业园项目主要建设内容包括建设办公楼、生产车间（含机械设备）、员工宿舍、食堂及室外配套工程。具体建设内容和建安工程费用明细如下：

序号	项目名称	建筑面积	综合单价 (元/m <sup>2</sup> )	投资 (万元)	备注
一	<b>主体工程费</b>			<b>36320.76</b>	
1	研发办公楼（含员工宿舍和食堂）	6000.00	4800.00	2880.00	
2	车间	66340.00	3450.00	22887.30	
3	仓库	33060.00	2580.00	8529.48	
4	锅炉房	576.00	3000.00	172.80	
5	控制室	288.00	3000.00	86.40	
6	门卫	224.00	2785.00	62.38	
7	连廊	8512.00	2000.00	1702.40	
二	<b>室外工程</b>			<b>6329.24</b>	
1	综合管线及附属设施	68882.20	500.00	3444.11	
2	污水处理、事故池、雨水收集池	2856.00	1500.00	428.40	
3	罐区	785.00	1500.00	117.75	
4	乙醇回收装置	567.00	2000.00	113.40	
5	绿地	9708.88	200.00	194.18	
6	道路铺装	54965.32	315.00	1731.41	
7	围墙、大门			99.99	预估
8	智能化、亮化			200.00	预估
	<b>合计</b>			<b>42650.00</b>	

该项目总占地面积 154.9 亩，位于青岛蓝谷高新技术产业开发区云山路 385 号，规划建筑面积 115,000 平方米。发行人已于 2020 年 5

月 15 日取得《鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0008716 号》不动产权证书，其权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，土地用途为工业用地，面积为 103,286.00 平方米（合计 154.9 亩），发行人已缴纳土地出让金 3733 万元，土地出让金等费用已纳入项目总投资。

#### （四）项目开工时间、建设期限和目前进度

本项目建设拟定总工期24个月，目前已开工建设，建设期从2021年12月到2023年12月。截至2021年12月底，项目已完成资金投入0.94亿元，工程建设进度约为总进度的14.22%，项目正在进行地基浇筑阶段。

#### （五）项目建设的必要性

中国青岛肽谷产业园项目为生物医药产业公共配套设施，主要瞄准海洋生物医药、高端仿制药、医疗精密器械等方向，布局药品研发制造、产品销售、药物物流等业态，打造青岛北部生物医药产业新高地。募投项目及相关产业的落地是落实青岛市、山东省总体发展规划的重要内容，有利于当地医养健康产业发展，促进产业转型升级。

本项目符合《县城新型城镇化建设专项企业债券发行指引》（以下简称“《指引》”）中的相关规定，符合国家宏观调控政策和产业政策：

2017年7月18日，国务院发文批准即墨撤市设区，2017年10月30日即墨区正式挂牌。可见，即墨区属于2017年撤市改区，符合《指

引》中明确提到的2015年以来“县改区”“市改区”形成的地级及以上城市市辖区的项目。

募投项目位于即墨区省级高新区——青岛蓝谷高新技术产业开发区内，蓝谷高新区重点引进具有知识产权、高科技含量、高附加值的项目，以加快高新技术产业体系建设，形成即墨区产业转型升级示范区。募投项目为生物医药产业公共配套设施，属于《指引》中“（一）县城产业平台公共配套设施。支持区位布局合理、要素集聚度高的产业平台（主要是中国开发区审核公告目录内的产业园区、各省份特色小镇创建名单内的特色小镇）公共配套设施建设项目，包括但不限于建设智能标准生产设施、技术研发转化设施、检验检测认证设施、职业技能培训设施、仓储集散回收设施和文化旅游体育设施等。支持产业转型升级示范区内重点园区、县城产业转型升级示范园区公共配套设施建设项目。”

募投项目建设必要性情况如下：

首先，生物医药产业以园区形式聚集，可帮助生物医药企业快速获取技术、资金、人才等资源，从而促进其成长。生物医药园区凭借其在产业聚集方面的独特优势，在汇聚技术、资本、人才资源，促进成果转化等方面发挥着不可替代的重要作用，并逐步成为我国生物医药产业发展的重要依托。在世界产业大转移，在国内经济持续快速发展的大好时机，在当前土地资源日益紧缺，宏观调控继续加加强，园区经济、土地招商等传统发展模式面临巨大挑战的情况下，加快工业标准厂房建设，不仅可以有效吸引外资，整合当

地资源，更是缓解当前土地供需矛盾的最有效的手段。标准厂房经济作为园区经济的延续，是今后经济发展的必然趋势，必将成为新的经济增长极。依托现有工业基础，加快高标准厂房建设，对全面扩大开放，节约土地，提高出产业研发水平，并进而带动即墨区生物医药产业快速发展具有重要意义。

其次，募投项目的实施符合我国产业发展政策，是推动我国生物医药产业园产业技术升级的重要举措，符合我国国民经济可持续发展的战略目标。项目将带动当地就业，增加当地利税，带动当地经济发展。项目建设还将形成产业集群，拉大产业链条，对项目建设地乃至我国的经济发展起到很大的促进作用。因此，募投项目的建设不仅会给发行人带来更好的经济效益，还具有很强的社会效益。

另外，募投项目选址符合即墨区规划的相关要求。该项目选用先进技术和设备，能达到清洁生产水平，项目营运过程中充分体现了循环经济的理念。污染治理措施能够满足环保管理的要求，废气、废水、噪声、固体废物均能实现达标排放和安全处置。

## （六）项目的经济效益和社会效益

### 1、项目的经济效益

募投项目建成后，发行人交付合作运营方进行投产运营。合作运营方作为研发、生产、销售总部，并投入生产运营，计划在项目建设后前五年向发行人租赁使用募投项目，在投产后第5年末发行人销售项目全部资产。具体入驻企业及定价依据情况分析如下：

目前，中国青岛肽谷产业园项目入驻意向企业包含肽之谷生物

科技（山东）有限公司（以下简称“肽之谷公司”），发行人与肽之谷公司已签署《中国青岛肽谷项目投资协议》，发行人按照肽之谷公司要求及相关标准进行主体标准厂房的建设及装修。肽之谷公司按照国有资产管理相关规定租赁使用发行人投资建设的土地、厂房、办公楼、食堂等，肽之谷公司向发行人支付整体租赁费，预计出租率达到 100%，受疫情影响较小。根据双方签署协议，租赁面积为青岛肽谷产业园项目总建筑面积，租赁价格暂定为 2 元/平方米/天。租赁期间为项目建成投产后前五年，每年租赁费缴纳时间为 12 月 31 日前。

根据双方签署协议，肽之谷公司在青岛肽谷产业园项目全部建成并正式投产后第五年末整体购买发行人投资的土地、厂房等项目资产，购买面积以青岛肽谷产业园项目实际总建筑面积计算。购买程序按照国有资产管理规定执行，购买价格考虑市场公允价值和资产折旧，约定购买单价为 4,800 元/平方米，最终由双方共同确定。可见，生产车间的机械设备由发行人负责投资建设，肽之谷公司进行生产经营。

根据募投项目可研报告，经网络查询即墨区及周边区市大型独院厂房出租价格如下：

#### （1）出租收入定价依据

**安居客 | 商铺写字楼 青岛 -**

请输入房源相关信息

青岛房产网 > 厂房出售 > 即墨厂房出售 > 联东厂房出售 > 联东U谷青即墨科技创业园-青岛市即墨区

非中介青岛即墨厂房出租出售现房销售可直接投产使用可贷款

简述出口 房源评价 地图 月租 食堂 商业 种植可面议 更新于2021-06-13



6 万/月 2元/m<sup>2</sup>/天

1000m<sup>2</sup>

建筑面积

标准厂房

1000m<sup>2</sup>

起租面积

区域：即墨高新区

地址：联东U谷青即墨科技创业园-青岛市即墨区 [地图](#)

李欣欣 ★★★★☆

所属公司：青岛联东U谷

[话] 营业执照号码: 91370223958138568



**安居客 | 商铺写字楼 青岛 -**

请输入房源相关信息

青岛房产网 > 厂房出售 > 即墨厂房出售 > 开发区厂房出售 > 湘江二路

即墨开发区 湘江二路东首 厂房 1500平米

更新于2021-07-07



13.5 万/月 3元/m<sup>2</sup>/天

1500m<sup>2</sup>

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：即墨开发区

地址：湘江二路 [地图](#)

江先生

个人房东

已实名认证

**安居客 | 商铺写字楼 青岛 -**

请输入房源相关信息

青岛房产网 > 厂房出售 > 即墨厂房出售 > 即墨即墨厂区厂房出售 > 开浦路

蓝村镇济青高速出口附近厂房 2680平米

更新于2021-04-29



20.1 万/月 2.5元/m<sup>2</sup>/天

2680m<sup>2</sup>

建筑面积

暂无数据

厂房类型

暂无数据

起租面积

区域：即墨即墨周边

地址：兆浦路 [地图](#)

于先生

个人房东

已实名认证

58同城·房产

(出租) 厂房服务商万洋众创城

价格可面议 面积可议 更新于2021-06-28 21人已关注



64 万/月 2.67元/m<sup>2</sup>/月 (价格可面议)

8000m<sup>2</sup> 标准厂房 1000m<sup>2</sup>  
建筑面积 厂房类型 租赁面积

区域：即墨区 - 环秀  
地址：青岛平度万洋众创城科技有限公司-青岛市平...

张国庆 ★★★☆☆ 暂无评价  
青岛平度万洋众创城科技有限公司  
营业执照号码：91370283MA31GJ155K

58同城·房产

(出租) 青岛市即墨区大信仓库厂房出租1100平

更新于2021-06-08 722人已关注



16.5 万/月 5元/m<sup>2</sup>/月 (暂无数据)

1100m<sup>2</sup> 暂无数据 暂无数据  
建筑面积 厂房类型 租赁面积

区域：即墨区 - 即墨周边  
地址：即家庄村 暂无评价

夏女士 个人  
已实名认证 已实名认证

**(出租) 标准新厂房出租，手续齐全**

更新于2023-07-07 | 0人已浏览

**66.67 万/月** 2.27元/m<sup>2</sup>/天

**9800m<sup>2</sup>** **暂无数据** **暂无数据**

建筑面积 厂房类型 租期面积

地址：莱西区·莱西南边  
地址：黄山路 地图

赵女士 个人 已在58注册  
已实名认证

募投项目总建筑面积 11.5 万平方米，属于混凝土框架结构，建设标准高于一般的钢结构厂房。以上案例中，联东 U 谷、万洋众创城与募投项目最为相似。

联东 U 谷为城阳区一处新建的产业园区，主要以智能制造、电子信息、仪器仪表、新材料、生物医药、检验检测为主，属于高科技产业集聚区。其租赁价格为 2 元/m<sup>2</sup>·天，具有较强的参考性。

其次，万洋平度众创城项目占地 1,500 亩，其中一期 600 亩，总建筑面积约 250 万平方米，主要建设集制造研发、电子商务、仓储物流、生产生活配套、金融服务和智慧园区管理为一体的新型产业园区。其租赁价格为 2.67 元/m<sup>2</sup>·天，亦具有较强的参考性。

另外，以上其他案例属于旧厂房，建设规模、档次亦没有募投项目高，但其租金价格从 2.27 元/m<sup>2</sup>·天～5 元/m<sup>2</sup>·天不等。

综上分析，保守起见，募投项目暂按低于以上案例中的最低租赁价格测算，即租金价格暂定为 1.5 元/m<sup>2</sup>·天，低于发行人与肽之谷公司约定的 2 元/m<sup>2</sup>·天，谨慎合理。

## (2) 销售收入定价依据

为了合理确定募投项目销售价格，现对同类厂房市场价格销售价格进行网络搜索，并分析如下：

**58同城·房产**

青岛58同城 - 青岛房产信息 - 青岛厂房出售 - 即墨厂房出售 - 即墨周边厂房出售

**(出售) 出售蓝村厂房占地10.5亩 厂房面积2000平 高7米**

随时可看 | 更新于2021-07-12 | 15人已浏览



**1200 万元** 6000元/m<sup>2</sup>

**2000m<sup>2</sup>** **独院厂房** **八成新**

建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域：即墨区 - 即墨周边  
地址：青岛威信马达有限公司 [地图](#)

 孙爱兰 ★★★★★  
青岛乐购房产经纪有限公司  
电话：营业执照编码：91370208MA3NNDW08T

**58同城·房产**

青岛58同城 - 青岛房产信息 - 青岛厂房出售 - 即墨厂房出售 - 环秀厂房出售

**(出售) 出售即墨市中心大产权标准厂房，2成按揭，可环评**

随时可面议 | 随时可看 | 更新于2021-07-10 | 41人已浏览



**696 万元** 4350元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

**1600m<sup>2</sup>** **标准厂房** **全新**

建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域：即墨区 - 环秀  
地址：山东省青岛市即墨区 [地图](#)

 张鹏飞 ★★★★★  
青岛联东工业园投资有限公司  
电话：营业执照编码：91370223956130588

## 58同城·房产

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 城阳厂房出售 > 城阳厂房出售 > 白云山工业区出售

### (出售) 城阳 空港工业园 附近 首付20 产权50年 面积任选



**650 万元** 5416.67元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

1200m<sup>2</sup>

建筑面积

园区厂房

厂房类型

全新

厂房新旧

区域: 城阳区 - 白云山公园

地址: 空港工业区-青岛市城阳区



郝秋鑫 ★★★☆☆

青岛联东企业投资有限公司

营业执照号码: 913702233958130968

## 58同城·房产

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 城阳厂房出售 > 城阳厂房出售 > 流亭厂房出售

### (出售) 双元路厂房2100平 高9米带牛角 首付三成



**1200 万元** 5714.29元/m<sup>2</sup> (价格可面议)

2100m<sup>2</sup>

建筑面积

园区厂房

厂房类型

全新

厂房新旧

区域: 城阳区 - 流亭

地址: 双元路



陈东 ★★★○○○☆

青岛正义企业服务有限公司

营业执照号码: 91370214MA3PWUMJ7L

**58同城·房产**

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出售 > 城阳厂房出售 > 高新区厂房出售

(出售) 高新区实用80平至10000平分层厂房，可自由组合，现房即用

更新于2021-07-05 20人已浏览



**250 万元** 5000元/m<sup>2</sup>

**500m<sup>2</sup>** **园区厂房** **全新**  
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域: 城阳区-高新区  
地址: 山东大学国际产业园营销中心-青岛市城阳区 地图

段庆菊 ★★★☆☆  
青岛中泰置业有限公司  
营业执照注册号: 91370211MA3DQK393E

**58同城·房产**

青岛58同城 > 青岛房产信息 > 青岛厂房出售 > 城阳厂房出售 > 鑫洪源厂房出售

(出售) 厂房现房发售，层高12米，跨度15米，买一得三

价格可议 随时入住 随时看房 更新于2021-06-14 108人已浏览



**1800 万元** 8181.82元/m<sup>2</sup> (价格可议)

**2200m<sup>2</sup>** **园区厂房** **全新**  
建筑面积 厂房类型 厂房新旧

区域: 城阳区-棘洪滩  
地址: 青岛新嘉交通配器产业园-青岛市城阳区 地图

任美亮 ★★★☆☆  
青岛新嘉建筑产业生产研发有限公司  
营业执照注册号: 91370214MA3F91M1N2

综上网络售价分析，与募投项目建设规模、建设标准相近的项目，其售价主要集中在5000元/m<sup>2</sup>~6000元/m<sup>2</sup>之间，个别项目在8000元/m<sup>2</sup>以上。另外，募投项目总投资66,103万元，总建筑面积约11.5万平方米，总投资折合5,748元/m<sup>2</sup>，考虑折旧（残值率5%）摊销后，运营期第5年年末，资产折旧及摊销净值总额折合4,900元/m<sup>2</sup>。综上分析，保守起见，募投项目第5年年末销售价格暂定为4,800元/m<sup>2</sup>，与发行人与肽之谷公司签署协议相符，定价科学合理。

因此，募投项目运营收入主要包括租金收入和销售收入，各类收入详细估算如下：

### (1) 租金收入

根据《中国青岛肽谷产业园项目可行性研究报告》，本项目建成后前5年全部出租，发行人以收取租金的方式获得收入。参考市场租金价格，本项目租金价格暂定为1.5元/m<sup>2</sup>天，出租面积为115,000平方米，每年收取的租金收入为6,296.25万元，5年累计租金收入31,481.25万元。

### (2) 销售收入

根据《中国青岛肽谷产业园项目可行性研究报告》，参考市场销售价格，项目第5年年末销售价格暂定为4,800元/m<sup>2</sup>，项目销售收入为55,200万元。

募投项目收益测算收入情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算						
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
项目收入	<b>86,681.25</b>			<b>6,296.25</b>	<b>6,296.25</b>	<b>6,296.25</b>	<b>6,296.25</b>	<b>61,496.25</b>
租金收入	31,481.25			6,296.25	6,296.25	6,296.25	6,296.25	6,296.25
销售收入	55,200.00							55,200.00
经营成本	<b>370.01</b>			<b>62.96</b>	<b>62.96</b>	<b>62.96</b>	<b>62.96</b>	<b>118.16</b>
租赁管理费 (1%)	314.81			62.96	62.96	62.96	62.96	62.96
销售管理费 (0.1%)	55.20							55.20
税金及附加	<b>4,137.93</b>			<b>478.67</b>	<b>478.67</b>	<b>478.67</b>	<b>478.67</b>	<b>2,223.26</b>
净收益	<b>82,173.31</b>			<b>5,754.62</b>	<b>5,754.62</b>	<b>5,754.62</b>	<b>5,754.62</b>	<b>59,154.83</b>
项目总投资覆盖倍数	<b>1.24</b>							

经测算，本次募投项目在债券存续期间合计收入可实现约86,681.25万元，扣除经营成本、税金及附加后净收益为82,173.31万元，足以覆盖本期债券用于募投项目部分的本金及其利息。同时，本次募投项目在项目运营期内净收益为82,173.31万元，可以覆盖募投项目总投资，覆盖倍数为1.24倍。本次募投项目所得税前内部收益率6.20%，所得税后1.01%，税前静态投资回收期6.65年，税后6.93年。

假设本次债券票面成本为6%，具体测算情况如下：

单位：万元

项目名称	合计	债券存续期内募投项目收入测算						
		2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
可还本付息金额	<b>82,173.31</b>			5,754.62	5,754.62	5,754.62	5,754.62	59,154.83
债券利息偿还	<b>27,000.00</b>	5,400.00	5,400.00	5,400.00	4,320.00	3,240.00	2,160.00	1,080.00
利息覆盖倍数	<b>3.04</b>			1.07	1.33	1.78	2.66	54.77
项目使用债券资金本息偿还	<b>58,500.00</b>	2,700.00	2,700.00	11,700.00	11,160.00	10,620.00	10,080.00	9,540.00
项目使用债券资金本金偿还	<b>45,000.00</b>			9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00	9,000.00
项目使用债券资金利息偿还	<b>13,500.00</b>	2,700.00	2,700.00	2,700.00	2,160.00	1,620.00	1,080.00	540.00
项目使用债券资金本息覆盖倍数	<b>1.40</b>			0.49	0.52	0.54	0.57	6.20

## 2、社会效益

### (1) 有利于地区医养健康产业发展

目前，山东省正大力发展医养健康产业，相继出台《山东省医养健康产业发展规划（2018-2022年）》等规划，提出到2022年，全省医养健康产业占GDP比重将达到11.5%，成为山东省国民经济的重要支柱产业，其中健康服务产业增加值比重达到60%以上。项目的实施有利于山东省医养健康产业发展。

## (2) 促进多边产业的进一步合作

中国青岛肽谷产业园项目的进一步发展和应用是青岛打造高新技术产业的重要内容，也是青岛落实产业适度多元化发展的重要举措。建设中国青岛肽谷项目，可作为落实青岛总体规划的重要内容，中国青岛肽谷项目的应用及相关产业的落地，能够促进青岛经济、科技、文化、教育等多方面融合发展。

## (3) 增加地方税收，培育新的经济增长点

本项目正常运营后5年内，城投公司可实现营业收入近8.7亿元，预计每年将为政府提供稳定的税源，5年内增加各种销售税金及附加、所得税等超1.9亿元。另外，合作运营方运营期也会为当地带来税收，带动经济又快又好发展做出贡献。

## (4) 进一步带动当地就业

一期项目实施有助于解决就业问题，本项目将直接带动就业2000人，间接带动10000人就业。除了增加投资，新增项目，扩大就业外，最重要的是将合理安排劳动力，扩大就业门路，减少把人员推向社会而加大就业压力。同时公司可集中资本优势、管理优势和人力资源优势对区域内的资源进行开发，既可扩展自己的生产和经营，获得新的增长点，又可弥补区域内资金的不足，解决区域内劳动力和资源闲置的问题。

## 二、发行人承诺

发行人承诺，发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债务或政府隐性

债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能。地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由地方国有企业作为独立法人负责偿还。发行人举借债务符合有关地方政府性债务管理的相关文件要求，不会增加政府债务规模且不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

### 三、发债募集资金使用计划及管理制度

本期债券募集资金的使用及管理以合法、合规、追求效益为原则，确保资金使用及管理的公开、透明和规范。发行人将严格按照约定，规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。

#### （一）募集资金使用计划

发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或发行人预算范围内，由使用部门或单位提交使用募集资金报告。同时，禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

#### （二）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，公司将实行募集资金的专用账户存储制度，在银行设立募集资金使用专户。

#### （三）募集资金管理制度

发行人制定了完善的资金管理制度，并建立了募集资金使用专项账户对本期债券募集资金进行集中管理和统一调配。发行人财务

部负责对募集资金使用情况及时做好相关会计记录，并将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

同时，为了保证偿债资金的有效计提和专用性，并保证债券持有人的合法权益，发行人与日照银行股份有限公司青岛分行签订了《账户及资金监管协议》，日照银行股份有限公司青岛分行作为本期债券募集资金监管银行，将负责监督募集资金使用专项账户的情况。如果出现发行人未按募集说明书约定使用募集资金的情况，日照银行股份有限公司青岛分行将拒绝发行人的提款要求。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、基本情况

公司名称：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

成立日期：2003年9月25日

法定代表人：王希海

注册资本：100,000.00万元

实缴资本：40,244.00万元

统一社会信用代码：91370282753770288Q

邮编号码：266200

住所：山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路2668号

经营范围：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）。

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，本期债券不会增加地方政府债务及地方政府隐性负债。

### 二、历史沿革

青岛市即墨区城市开发投资有限公司成立于2003年9月25日，系经即墨市人民政府以《即墨市人民政府关于同意组建即墨市城市开发投资有限公司的批复》（即政字〔2003〕12号）批准设立，由即墨市城市资产经营管理中心和即墨市土地储备中心共同组建成立。

的有限责任公司，注册资本 30,000.00 万元，其中即墨市土地储备中心以实物形式出资 28,500.00 万元，占注册资本的 95.00%，出资实物为土地使用权（具体土地明细详见第五节“发行人财务状况”-发行人实收资本科目分析），原土地所有者为即墨市大桥盐场，已于 2003 年 11 月 7 日过户给即墨城投，该土地面积 10,452,425 平方米，土地性质为出让，评估值 909,360,975 元，其中 28,500.00 万元列入实收资本账户，624,360,975 元列入资本公积账户。即墨市城市资产经营管理中心以货币形式出资 1,500.00 万元，占注册资本的 5%。此次出资已由全体股东于 2003 年 9 月 24 日之前缴足，实收资本 30,000.00 万元，出资情况经山东大信会计师事务所有限公司即墨分所审验确认并出具了鲁大信内验资字（2003）第 03219 号验资报告。

2011 年 4 月，根据即墨市人民政府《关于调整即墨市城市开发投资有限公司股权比例的批复》（即政字〔2011〕1 号），即墨市城市资产经营管理中心增加货币出资 7,500.00 万元，变更后出资额为人民币 9,000.00 万元，占变更后注册资本的 30.00%；即墨市土地储备中心减少出资 7,500.00 万元，减少的出资额转入资本公积，变更后出资额为人民币 21,000.00 万元，占变更后注册资本的 70.00%。此次变更实收资本总额未发生变动，仍为 30,000.00 万元。该事项经青岛大信英德会计师事务所审验并出具了青大信英德内验字（2011）第 029 号验资报告。

2012 年 6 月，根据《即墨市财政局关于调整即墨市城市开发投资有限公司出资人的函》（即财国资函〔2012〕77 号），公司原股东即墨市城市资产经营管理中心被撤销，其职能及股权全部由即墨市财政局承接，公司股东变更为即墨市土地储备中心和即墨市财政局，注册资本总额不变，各股东出资额及持股比例不变。

2017 年 11 月 24 日，发行人召开了临时股东会会议，全体股东均到会，经讨论，全体股东一致同意吸收国开发展基金有限公司为新股东，同意公司注册资本由 30,000.00 万元增至 30,244.00 万元，增加的 244.00 万元由新股东国开发展基金有限公司认缴。

根据 2017 年 11 月 27 日青岛大信英德会计师事务所有限公司出具的验资报告（青大信英德内验字〔2017〕第 018 号），发行人已实际收到国开发展基金有限公司缴纳的投资款 6,100.00 万元，其中新增注册资本合计 244.00 万元，其余 5,856.00 万元计入资本公积。股东国开发展基金有限公司以货币出资 6,100.00 万元。增加注册资本后公司注册资本 30,244.00 万元，其中股东即墨市土地储备中心出资 21,000.00 万元，持有公司 69.43% 的股权；股东即墨市财政局出资 9,000.00 万元，持有公司 29.76% 的股权；股东国开发展基金有限公司出资 244.00 万元，持有公司 0.81% 的股权。

2017 年 11 月 29 日，发行人本次增加注册资本完成工商变更登记，并取得了即墨市市场监督管理局核发的最新营业执照。

2018 年 5 月，根据青岛市即墨区人民政府作出《关于即墨市城市开发投资有限公司股权变更有关事宜的会议纪要》（即政纪字〔2018〕23 号），会议确定将公司原股东即墨区财政局和土地储备中心所持有的本公司 99.19% 的国有股权（人民币 30,000.00 万元）全部无偿划转给青岛市即墨区国有资产运营服务中心。

2018 年 5 月 15 日公司召开临时股东会，同意将公司名称由“即墨市城市开发投资有限公司”变更为“青岛市即墨区城市开发投资有限公司”，公司住所由“山东省青岛即墨市振华街 51 号”变更为“山东省青岛市即墨区振华街 51 号”。公司股权结构变更为青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资 30,000.00 万元，持股比例 99.19%，国开

展基金有限公司出资 244.00 万元，持股比例 0.81%。

2018 年 5 月 29 日，发行人此次企业名称和股权变更已完成工商登记变更，并取得了青岛市即墨区市场监督管理局核发的最新营业执照。

2018 年 10 月 19 日公司召开临时股东会，同意公司股东由青岛市即墨区国有资产运营服务中心、国开发展基金有限公司变更为青岛市即墨区国有资产运营服务中心。国开基金退出并将其持有股份全部转让给青岛市即墨区国有资产运营服务中心，青岛市即墨区国有资产运营服务中心持股 100.00%，公司注册资本仍为 30,244.00 万元。同时，发行人住所变更为“山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号”。

2018 年 10 月 31 日，发行人此次股东变更已经完成工商登记变更，并取得了青岛市即墨区市场监督管理局核发的最新营业执照。

2019 年 2 月 27 日，发行人法定代表人由车仁栋变更为王希海。此次法人变更已完成工商登记变更，并取得了青岛市即墨区市场监督管理局核发的最新营业执照。

2019 年 8 月 9 日，发行人注册资本由 30,244.00 万元增至 100,000.00 万元。发行人本次增加注册资本已完成工商变更登记，并取得了青岛市即墨区市场监督管理局核发的最新营业执照。2019 年 8 月 30 日，发行人收到青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资 1 亿元，实收资本增加至 40,244.00 万元。

截至本募集说明书签署之日，发行人未再发生股权结构变化，发行人持有统一社会信用代码为 91370282753770288Q 号的《营业执照》，注册资本 100,000.00 万元。截至募集说明书签署日，实收资本 40,244.00 万元，其中青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资

40,244.00 万元（其中货币出资 19,244.00 万元，土地出资 21,000.00 万元），持股比例 100%。发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的情况。

### 三、发行人股权结构情况

#### （一）股权结构

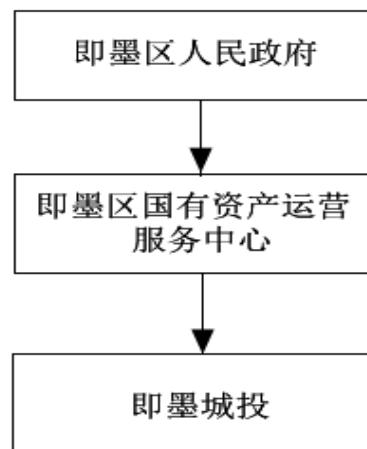
发行人是经即墨区人民政府批准，依法注册成立的具有独立法人资格的有限责任公司。截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本 100,000.00 万元，出资人及出资比例如下图表所示：

发行人股权结构表

单位：万元

序号	股东名称	认缴额	出资比例
1	青岛市即墨区国有资产运营服务中心	100,000.00	100%

发行人股权结构图



#### （二）发行人控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为即墨区人民政府。

发行人控股股东职能简介如下：

青岛市即墨区国有资产运营服务中心为即墨区政府职能部门，主要职能包括：（1）贯彻执行有关国有资产管理的方针政策和法律法规；（2）承担国有企业和国有资本相关管理工作；（3）负责国有资产产权、政府投融资平台管理工作；（4）负责全市国有资产的集中统一管理。其中贯彻执行有关国有资产管理的方针政策和法律法规的具体内容包括：负责按规定履行出资人职责，确保国有资产保值增值；负责制定和起草国有资产监管的规章制度；推动全市国有经济布局和结构的战略性调整；参与制定国有资本经营预算有关管理制度。

### （三）股权质押情况

截至本募集说明书签署之日，控股股东和实际控制人未发生将发行人股权对外质押的情况。

## 四、发行人独立性情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、监事会、经营层等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

### （一）资产独立性

发行人的主要资产包括房屋、土地、办公设备、交通工具、海域使用权等，上述资产产权清晰，完全独立于控股股东。公司对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被控股股东占用的情况。发行人控股子公司其资产均为自身独立资产，不存在互为借用、资产重叠的现象。

### （二）人员独立性

发行人建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系

系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。发行人董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、公司章程等有关规定选举或聘任产生，不存在违反法定程序作出人事任免决定的情况。公司的行政管理人员、财务人员和业务人员，办公机构分开，不存在混合经营的情况，所有人员专职在公司工作，并在公司领取薪酬，不在别处任任何职务。

### （三）机构独立性

发行人依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了股东会、董事会、监事会和高级管理层，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

### （四）财务独立性

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

### （五）业务独立性

发行人主营业务为以自有资产进行投资经营管理，政府授权范围内管理经营城市资产和城市基础设施建设、房地产开发等。独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

## 五、发行人重要权益投资情况

### （一）重要子公司情况

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有 35 家控股子公司，具体情况如下：

发行人控股子公司情况表

单位：万元

序号	公司名称	级次	业务性质	注册资本	实收资本	控股比例		表决权比例	投资金额	是否并表
						直接	间接			
1	青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	一级	房地产业务	3,000.00	3,000.00	100.00%	-	100.00%	3,000.00	是
2	青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	一级	房地产业务	30,000.00	7,000.00	100.00%	-	100.00%	7,000.00	是
3	青岛温泉地热开发有限公司	一级	温泉地热水项目开发	1,867.00	1,867.00	80.02%	-	80.02%	1,494.00	是
4	即墨市海洋温泉投资发展有限公司	一级	城市建设	1,000.00	1,000.00	100.00%	-	100.00%	1,000.00	是
5	青岛即墨政策融资担保有限公司	一级	担保业务	30,000.00	30,000.00	100.00%	-	100.00%	30,000.00	是
6	青岛城地资产管理有限公司	一级	资产经营管理	1,000.00	1,000.00	100.00%	-	100.00%	1,000.00	是
7	青岛市即墨区城投商贸有限公司	一级	批发、零售业务	1,000.00	1,000.00	100.00%	-	100.00%	1,000.00	是

8	青岛市即墨区城投招商引资促进有限公司	一级	招商引资	3,000.00	3,000.00	100.00%	-	100.00%	3,000.00	是
9	青岛向阳湖开发建设有限公司	一级	房地产业务	10,000.00	10,000.00	100.00%	-	100.00%	10,000.00	是
10	青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	一级	房地产业务	10,000.00	10,000.00	100.00%	-	100.00%	10,000.00	是
11	即墨市园林绿化工程公司	一级	园林绿化	200.00	200.00	100.00%	-	100.00%	200.00	是
12	即墨市环卫中心	一级	卫生保洁	50.00	50.00	100.00%	-	100.00%	50.00	是
13	青岛城芯半导体科技有限公司	一级	生产研发	1,428.57	1,428.57	70.00%	-	70.00%	1,000.00	是
14	青岛向阳湖农业综合开发有限公司	一级	农业综合开发	1,000.00	1,000.00	40.00%	60.00%	100.00%	400.00	是
15	青岛邦富财务咨询有限公司	二级	商务信息咨询服务	10.00	10.00	-	100.00%	100.00%	10.00	是
16	青岛正泽润工贸有限公司	二级	生产、加工模具	10.00	10.00	-	100.00%	100.00%	10.00	是

17	青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	二级	酒店经营管理	3,000.00	3,000.00	-	100.00%	100.00%	3,000.00	是
18	深圳市即安投资有限公司	二级	投资及管理	1,000.00	1,000.00	-	100.00%	100.00%	1,000.00	是
19	贵州即云投资发展有限公司	二级	投资及管理	1,000.00	1,000.00	-	100.00%	100.00%	1,000.00	是
20	青岛谷本餐饮管理有限公司	二级	餐饮	20.00	20.00	-	100.00%	100.00%	20.00	是
21	青岛小炉记餐饮管理有限公司	二级	餐饮	20.00	20.00	-	100.00%	100.00%	20.00	是
22	青岛无银饰品有限公司	二级	饰品销售	20.00	20.00	-	100.00%	100.00%	20.00	是
23	青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	二级	餐饮	20.00	20.00	-	100.00%	100.00%	20.00	是
24	青岛尚聚炙荟餐饮管理有限公司	二级	餐饮	20.00	20.00	-	100.00%	100.00%	20.00	是
25	深圳市海泉慧城投资有限公司	二级	投资及管理	1,000.00	1,000.00	-	100.00%	100.00%	1,000.00	是

26	青岛市即墨区城投新兴产业投资企业(有限合伙)	二级	租赁、商务服务业	50,010.00	-	-	99.98%	99.98%	-	是
27	青岛金诺慧城投资有限公司	三级	租赁、商务服务业	1,000.00	1,000.00	-	100.00%	100.00%	1,000.00	是
28	青岛城盛德房地产开发建设有限公司	二级	房地产开发、销售	35,500.00	14,316.58	-	72.00%	72.00%	4,615.00	是
29	青岛龙恩新型环保材料有限公司	三级	建材销售	1,000.00	1,000.00	-	100.00%	100.00%	1,000.00	是
30	青岛奇境讯息科技有限公司	三级	软件和信息技术服务业	50.00	50.00		100.00%	100.00%	50.00	是
31	青岛墨小牛文化旅游发展有限公司	三级	商务服务业	300.00	300.00		100.00%	100.00%	300.00	是
32	青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司	三级	住宿业	3,000.00	3,000.00		100.00%	100.00%	3,000.00	是

33	青岛绿源新型环保材料有限公司	三级	非金属矿物制品业	8,000.00	8,000.00		100.00%	100.00%	8,000.00	是
34	青岛城汇融资租货有限公司	一级	货币金融服务	20,000.00	20,000.00		100.00%	100.00%	20,000.00	是
35	青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	一级	房地产业	1,000.00	1,000.00		100.00%	100.00%	1,000.00	是

注1：青岛新城市安居物业管理中心、即墨市市政工程建设总公司和青岛市即墨区晨林绿化建设发展有限公司由本公司代为持股 100%，但是本公司对上述 3 家子公司并没有实际控制权，也不参与实际经营管理，故未纳入合并范围；

注2：青岛城芯半导体科技有限公司、青岛奇境讯息科技有限公司、青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司、青岛绿源新型环保材料有限公司成立至今尚未注资，尚未经营。

注3：青岛向阳湖农业综合开发有限公司是由发行人投资 40% 和深圳市即安投资有限公司投资 60% 共同设立的有限公司，发行人最终 100% 控股，因此纳入发行人合并范围内。

## 1、青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司

青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司成立于 2013 年 10 月 18 日，法定代表人韩新峰，注册地址山东省青岛市即墨市经济开发区东门里大街 2 号，注册资本 3,000.00 万元，全部由青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资。经营范围：以自有资产进行经营管理，以自有资金对外投资，参与重点优势产业项目建设，城乡基础设施建设，水利建设及运营，道路建设与施工，土地开发整理，棚户区改造，房地产开发经营、房屋租赁、物业管理，园林绿化，树木种植

销售，室内外装饰装潢设计、施工，批发零售：建筑材料、机械设备、钢材。（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）

青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司是发行人为“棚户区改造一期项目”建设而设立的公司，主要负责即墨区南关等 14 个村（居委会）危旧房（棚户区）改造项目一期工程的建设。该项目是即墨市 2013 年重点建设工程之一，是实现即墨城市建设规模、速度标准大提升的标志性工程。该项目致力于将即墨打造成为特色精品城市，改善人居环境，改善民生，传承即墨古城历史文化，提升城市形象。

截至 2020 年 12 月 31 日，青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司单体报表资产总计 283,324.89 万元，负债合计 251,149.30 万元，所有者权益合计 32,175.59 万元。2020 年度，青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司实现营业收入 12,737.74 万元，净利润-10,468.66 万元。亏损原因主要为公司管理费用较高所致。

## 2、青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司

青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司成立于 2013 年 11 月 11 日，法定代表人薛阳，注册地址山东省青岛市即墨区潮海街道办事处东门里大街 2 号，注册资 30,000.00 万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 30,000 万元，占比 100.00%。经营范围：房地产开发与经营；房地产销售；项目管理；房屋租赁；物业管理；酒店管理（不含餐饮、住宿）；以自有资金对外投资，以自有资产进行经营管理，参与重点优势产业项目建设；城乡基础设施建设，水利建设及运营，市政工程建设与施工，土地开发整理（不含爆破），棚户区改造，园林绿化；设计、制作、代理、发布国内广告，工艺美术品制作销售（金银品除外），活动策划，企业形象策划，

礼仪服务，文化艺术交流策划咨询（除经纪），展览展陈服务；旅游产品开发制作；批发零售钢筋、水泥、沙石、土坊、建筑五金材料、化工原料（不含危险品）（以上范围涉及许可证的，须凭许可证经营）。（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）

青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司主要是即墨市人民政府为开发“棚户区改造二期项目”、“棚户区改造二期公建、绿化项目”建设而设立的公司，负责棚户区改造项目商业建筑以及公建、绿化等配套设施的建设工作。该项目拟占地约 42 公顷，新建住宅及商业开发、古建筑恢复建设、文化旅游设施等。在保护“即墨古城”原址原貌的基础上带动即墨市文化旅游产业发展，传承即墨古城二千年的悠久历史。

截至 2020 年 12 月 31 日，青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司合并报表资产总计 284,154.68 万元，负债合计 256,906.66 万元，所有者权益合计 27,248.02 万元。2020 年度，青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司合并报表口径实现营业收入 13,592.55 万元，净利润-11,946.84 万元。

### 3、青岛温泉地热开发有限公司

青岛温泉地热开发有限公司成立于 2008 年 8 月 14 日，法人代表王璇，注册地址山东省青岛市即墨市温泉街道办事处温泉一路 83 号，注册资本 1,867.00 万元，其中即墨城市开发投资有限公司出资 1,494.00 万元，占比 80.02%；即墨市温泉街道园林环卫服务中心出资 373.00 万元，占比 19.98%。经营范围：地热供水服务；供水设备、管道、管件批发零售；一般低压管道施工及维护；地热信息咨询服务。（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）

动）。该公司目前主要是向温泉区域内数十家以洗浴为特色的高中端度假酒店、公寓等提供温泉地热水源，在经营上具有垄断性。

为实现即墨当地温泉地热资源的科学合理开发及可持续利用，根据山东省、青岛市《矿产资源整合方案》和《即墨市第十六届人民政府第四次常务会议纪要》文件精神，2008年8月，由青岛市即墨区城市开发投资有限公司与温泉镇人民政府共同出资成立了青岛温泉地热开发有限公司，2010年10月开始正常运营收取水费。该公司对温泉地热资源实行统一开发、统一经营，负责用水企业地热管线的配套建设和地热水的供应。

截至2020年12月31日，青岛温泉地热开发有限公司总资产73,184.59元，总负债76,523.66万元，所有者权益-3,339.07万元，2020年营业收入333.23万元，利润总额-5,291.69万元，净利润-5,291.72万元。亏损的主要原因是前期管道铺设费用支出较多，故收取的水费无法覆盖支出，导致利润为负出现亏损。

#### 4、即墨市海洋温泉投资发展有限公司

即墨市海洋温泉投资发展有限公司成立于2016年6月30日，法人代表于超，注册地址青岛市即墨市振华街51号，注册资本1,000.00万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资1,000万元，占比100.00%。经营范围：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及公共事业项目建设，政府资产项目的投资开发与运营，参与重点优势产业项目的投资发展，水利建设投资及运营（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），土地开发整理，棚户区改造，房地产开发与经营，河口滩涂和河道水土资源开发，批发零售金属材料、钢材、建筑材料（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 12 月 31 日，即墨市海洋温泉投资发展有限公司总资产 704.20 万元，总负债 0.00 元，所有者权益 704.20 万元，2020 年营业收入 0 万元，利润总额-274.41 万元，净利润-274.41 万元。该公司暂无业务开展，未有收入，导致利润为负。

## 5、青岛即墨政策融资担保有限公司

青岛即墨政策融资担保有限公司成立于 2011 年 2 月 26 日，法人代表为车仁栋，注册地址青岛即墨市岙兰路 1217 号，注册资本 30,000.00 万元，实缴资本 30,000.00 万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司认缴出资 30,000.00 万元，占比 100.00%。经营范围：贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保；诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；按照监管规定，以自有资金进行投资（融资性担保机构经营许可证有效期限以许可证为准）。（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）。青岛即墨政策融资担保有限公司是经即墨市人民政府批准依法成立的政策性担保公司，主要职能是为即墨当地中小企业及其他经济组织提供信用担保，扶持当地企业发展，成立以来得到即墨市人民政府的大力支持，以服务当地经济、支持中小企业发展为宗旨，坚持政策性导向、公司化管理、市场化运作，致力于为广大中小企业解决融资难、担保难的问题，大力扶持符合国家产业政策、具有良好发展空间的优秀中小企业成长。

截至 2020 年 12 月 31 日，青岛即墨政策融资担保有限公司合并报表口径总资产 31,491.93 万元，总负债 948.26 万元，所有者权益

30,543.67 万元，2020 年全年合并报表口径实现营业收入 117.37 万元，利润总额-5.53 万元，净利润-4.27 万元。主要系公司管理费用较高，营业收入无法覆盖所致。

## **6、青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司**

青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司成立于 2019 年 11 月 08 日，法人代表为韩新峰，注册地址为青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号，注册资本为 10,000.00 万元，青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 10,000.00 万元，持股 100%。经营范围：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、证券、期货等相关业务）；建筑工程、园林绿化、市政工程施工、房地产开发与经营（凭资质经营）；企业管理；物业管理；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）、日用百货；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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 12 月 31 日，青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司合并报表总资产 205,204.14 万元，总负债 186,780.61 万元，所有者权益 18,423.52 万元，2020 年全年合并口径实现营业收入 0 万元，利润总额 133.58 万元，净利润 117.83 万元。

## **7、青岛向阳湖开发建设有限公司**

青岛向阳湖开发建设有限公司成立于 2019 年 5 月 29 日，法定代表人为韩新峰，注册地址为山东省青岛市即墨区大信镇普东中心社区福海路 215 号，注册资本 10,000.00 万元，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%。经营范围：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）；房地产开发与经营（凭资质经营），商品房销售；房屋租赁；物业管理；建筑工程、市政工程、园林绿化工程、室内装饰工程；旅游景区开发建设经营；旅游景区园林规划设计、施工。（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 12 月 31 日，青岛向阳湖开发建设有限公司总资产 208,175.57 万元，总负债 154,532.71 万元，所有者权益 53,642.86 万元，2020 年全年实现营业收入 73,876.15 万元，利润总额 15,467.69 万元，净利润 11,617.04 万元。

## 8、青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司

青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司成立于 2019 年 2 月 26 日，法人代表为李岩，注册地址山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号，注册资本 3,000 万，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%。经营范围：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）；招商引资、招才引智、投资促进及管理咨询；新一代信息技术、高端装备、新能源新材料、现代海洋、医养健康、军民融合产业招商；招商项目开发与经营；项目招商代理，项目推介；配套园区建设。（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 12 月 31 日，青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司总资产 47,620.02 万元，总负债 44,671.17 万元，所有者权益 2,948.86 万元，2020 年全年合并口径实现营业收入 0 万元，利润总额 -51.25 万元，净利润 -51.25 万元。亏损主要系该公司暂无业务收入所致。

## 9、青岛市即墨区城投商贸有限公司

青岛市即墨区城投商贸有限公司成立于 2019 年 4 月 30 日，法人代表韩新峰，注册地址山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号，注册资本 1,000.00 万，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%，经营范围：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）；批发、零售：商品混凝土、干混砂浆、水泥稳定碎石、沥青混凝土、钢材、木材、石材、建材、电线电缆、墙体材料、防水保温材料、日用百货、五金交电、工艺品、办公用品、电子产品、电器、仪表仪器、搅拌设备、空调设备、供水设备、水泵、路灯；苗木、花卉、草坪培育及销售。（以上凭许可经营）（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 12 月 31 日，青岛市即墨区城投商贸有限公司总资产 94,928.63 万元，总负债 94,774.40 万元，所有者权益 154.24 万元，2020 年全年实现营业收入 2,071.94 万元，利润总额 135.10 万元，净利润 130.00 万元。

## 10、青岛城地资产管理有限公司

青岛城地资产管理有限公司成立于 2018 年 9 月 14 日，法人代表贾志云，注册地址山东省青岛市即墨区营流路 2668 号，注册资本 1,000.00 万，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%，经营范围：资产经营管理；企业资产重组、并购（不含金融资产）；自有资金对外投资、资本运营；房屋对外销售、租赁；物业管理；资产管理信息咨询；经济信息咨询（以上范围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）；批发零售：沥青、金银饰品、燃料油（仅限重油和渣油）、化工产品（不含危险品）、金属材料、装饰材料、机电设备、铁矿石、煤炭、焦炭、

建材、炼焦设备；金银制品加工；批发零售及网上销售（不含增值电信及金融业务）金银制品；商务策划及信息咨询；代理发布国内广告业务。（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 2020 年 12 月 31 日，青岛城地资产管理有限公司总资产 43,489.11 万元，总负债 199.83 万元，所有者权益 43,289.28 万元，2020 年全年实现营业收入 0 万元，利润总额-119.41 万元，净利润-119.41 元。

## **11、即墨市园林绿化工程公司**

即墨市园林绿化工程公司成立于 1993 年 12 月 27 日，法人代表于垂宏，注册地址山东省青岛市即墨区石林一路 402 号，注册资本 200.00 万元，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%，经营范围：一般经营项目：园林绿化工程。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

截至 2020 年 12 月 31 日，即墨市园林绿化工程公司总资产 442.67 万元，总负债 74.82 万元，所有者权益 367.85 万元，2020 年全年实现营业收入 1,642.66 万元，利润总额 202.29 万元，净利润 151.57 元。

## **12、即墨市环卫中心**

即墨市环卫中心成立于 2014 年 7 月 7 日，法人代表芦吉航，注册地址青岛即墨市振华街 172 号，注册资本 50.00 万，青岛市即墨区城市开发投资有限公司持股 100%，经营范围：环境卫生道路保洁、城市生活垃圾清扫、收集、运输服务（不含道路运输），装卸、搬运服务（不含危险品），道路养护、绿化工程、河道桥梁养护、雨污水管网修缮疏通，公园、公厕、河道清扫服务。（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 2020 年 12 月 31 日，即墨市环卫中心总资产 12,181.93 万元，总负债 1,363.93 万元，所有者权益 10,817.99 万元，2020 年全年实现营业收入 797.96 万元，利润总额-3.18 万元，净利润-3.18 万元。

### **13、青岛向阳湖农业综合开发有限公司**

青岛向阳湖农业综合开发有限公司成立于 2019 年 7 月 15 日，法人代表韩新峰，注册地址山东省青岛市即墨区大信镇普东福海路 215 号，注册资本 1,000.00 万，其中深圳市即安投资有限公司出资 600.00 万元，占股 60%，青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 400.00 万元，占股 40%。经营范围：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）；农业综合开发；农业旅游开发；休闲观光服务；果蔬采摘；加工食品；餐饮服务（依据主管部门核发的相关许可证开展经营活动）；农业技术开发、咨询、转让、服务；种植、销售农作物、果树、蔬菜、食用菌、中草药（国家禁止或限制的除外）；水产品养殖及销售（不含冷库）；林木、花卉、草坪、盆景培育及销售；土地、房屋租赁；物业管理；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目（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 12 月 31 日，青岛向阳湖农业综合开发有限公司总资产 56,827.47 万元，总负债 0 万元，所有者权益 56,827.47 万元，2020 年全年实现营业收入 0 万元，利润总额 2,825.96 万元，由于获得财政扶持资金净利润为 2,825.96 万元。

### **14、青岛城芯半导体科技有限公司**

青岛诚芯半导体科技有限公司成立于 2018 年 9 月 18 日，法人代表为贾志云，注册地址为山东省青岛市即墨区龙泉街道办事处大众一路 8 号，注册资本 1428.571429 万元，其中青岛市即墨区城市开发

投资有限公司认缴出资 1,000.00 万，持股 70%，青岛城投新动能产业发展基金（有限合伙）认缴出资 428.571429 万元，持股 30%。经营范围：半导体及相关产品的生产、研发、设计、销售；半导体零部件制造；半导体、集成电路领域的设计服务、技术服务；厂房、设备租赁。（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）。

公司尚未经营，暂无财务报表。

## （二）主要参股公司及对企业有重要影响的关联方

截至 2021 年 9 月末，发行人拥有主要参股公司及对企业有重要影响的关联方 9 家，详见下表：

发行人主要参股公司及对企业有重要影响的关联方情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	业务性质	注册资本	参股比例%		表决权比例	投资金额	是否并表
				直接	间接			
1	青岛正大现代畜禽发展有限公司	肉鸡养殖	6,000.00	50.00	-	50.00	3,000.00	否 <sup>①</sup>
2	青岛即墨马斯特造船有限公司	船舶制造	3,300.00 万美元	50.00	-	50.00	1,650.00 万美元	否 <sup>②</sup>
3	上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）	投资管理	100,090.00	49.96	-	49.96	50,000.00	否
4	青岛中科慧聚文化创意有限公司	文化产业项目	1,000.00	15.00	-	15.00	150.00	否
5	即墨市资产管理有限公司	投资与资产管理	10,000.00	45.00	-	45.00	4,500.00	否
6	即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）	投资与资产管理	32,050.00	37.44	0.07	37.51	12,000.00	否
7	青岛鼎泰云文化科技有限公司	科技推广和应用服务业	1,100.00		49.00	49.00	539.00	否

8	青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）	投资与资产管理	200,100.00	19.99	-	19.99	40,000.00	否
9	青岛鑫诚恒业开发建设股份有限公司	互联网	5,000.00	15.00	-	15.00	750.00	否
	合计						<b>67,589.00</b>	

注释①：青岛正大现代畜禽发展有限公司董事会成员为杨小平等共计 5 人，其中城投公司委派 2 人作为青岛正大现代畜禽发展有限公司董事，占董事总人数的 40%。除派出董事外城投公司无其他管理人员进驻青岛正大现代畜禽发展有限公司参与经营管理。由此，城投公司对青岛正大现代畜禽发展有限公司不具有控制权，因此未将青岛正大现代畜禽发展有限公司的财务数据并入集团公司报表。

注释②：青岛即墨马斯特造船有限公司为中外合资企业，注册资本为 3,300.00 万美元。青岛即墨马斯特造船有限公司董事会成员为 9 人，其中城投公司委派 3 人，未形成实际控制，因此未将青岛即墨马斯特造船有限公司的财务数据并入集团公司报表。

### 1、青岛正大现代畜禽发展有限公司

青岛正大现代畜禽发展有限公司于 2011 年 8 月 9 日成立，统一社会信用代码为 91370282579754708W，注册资本为 6,000.00 万元。公司经营范围为：肉鸡养殖（不含种禽）；批发饲料、饲料添加剂、初级农产品（不含粮食），相关技术服务与咨询（中介除外），农业技术咨询，饲养设施、设备代理进出口，相关技术进出口；机械设备及厂房租赁。（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 12 月 31 日，该公司资产总计 6,826.23 万元，负债合计 1,688.74 万元，净资产合计 5,137.50 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 18.97 万元，净利润-79.57 万元。

## 2、即墨市资产管理有限公司

即墨市资产管理有限公司成立于 2017 年 11 月 8 日，法定代表人王嵘涛，注册地址山东省青岛市即墨市振华街 128 号，注册资本 10,000.00 万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 4,500.00 万元，占比 45.00%；山东省金融资产管理公司出资 5,500.00 万元，占比 55.00%。经营范围：资产的收购、管理和处置，受托资产管理，企业管理咨询，对外投资，资产重组、并购及项目融资，土地整理（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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 23,510.50 万元，负债合计 13,014.63 万元，净资产合计 10,495.87 万元。2020 年度，该公司实现营业收入 843.25 万元，净利润 40.11 万元。

## 3、即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）

即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）成立于 2017 年 12 月 12 日，执行事务合伙人即墨市资产管理有限公司（委派代表：黄兴东），注资地址：山东省青岛市即墨市振华街 128 号，注册资本 32,050.00 万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 12,000.00 万元，占比 37.44%，山东省金融资产管理有限公司出资 20,000.00 万元，占比 62.40%，即墨市资产管理有限公司出资 50.00 万元，占比 0.16%。经营范围：以自有资金进行资产的重组、收购、并购、管理和处置、对外投资；受托资产管理；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）。

截至 2020 年 12 月 31 日，该公司资产总计 28,764.54 万元，负债合计 0.00 万元，净资产合计 28,764.54 万元。2020 年度，该公司实现

营业收入 0.88 万元，净利润-17.50 万元。

#### 4、青岛中科慧聚文化创意有限公司

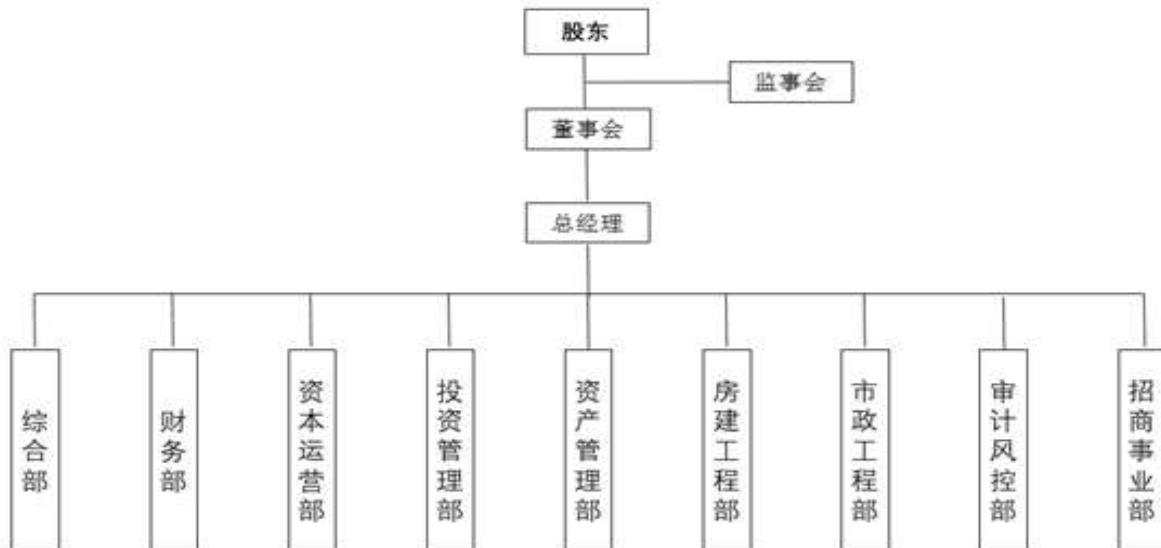
青岛中科慧聚文化创意有限公司成立于 2014 年 10 月 28 日，法人代表刘晓秋，注册地址青青岛即墨市环秀街道办事处烟台前村珠江一路 528 号，注册资本 1,000.00 万元，其中青岛市即墨区城市开发投资有限公司出资 150.00 万元，占比 15.00%；青岛新起点文化科技有限公司出资 700.00 万元，占比 70.00%；北京中自投资管理有限公司出资 150.00 万元，占比 15.00%。经营范围：影视动漫制作；文化产业运营和文化项目产业投资、文化艺术咨询服务；会展服务；文化艺术品经营（不含文物）、文化产业规划设计、机械自动化技术推广、开发、转让、咨询服务；数字化信息咨询；计算机软件开发。

截至 2020 年末，青岛中科慧聚文化创意有限公司总资产 1,506.54 万元，总负债 48.65 万元，所有者权益 1,457.89 万元，2020 年全年实现营业收入 117.60 万元，利润总额-578.48 万元，净利润-113.22 万元。

### 六、发行人治理结构与内控制度

#### （一）治理结构

##### 发行人治理结构图



发行人依照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等有关法律、法规和规章制度的规定制定了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司章程》（以下简称《公司章程》），建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。公司的治理结构如下：

### 1、股东

公司不设股东大会，由青岛市即墨区人民政府授权青岛市即墨区国有资产运营服务中心行使股东职权，履行出资人的职责。股东行使下列职权：

- (1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- (2) 选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- (3) 审议批准董事会的报告和监事的报告；
- (4) 审议批准公司年度财务预、决算方案和利润分配、弥补亏损方案；
- (5) 对公司增加或减少注册资本作出决议；

- (6) 对发行公司债券作出决议；
- (7) 对公司的合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (8) 修改公司的章程；
- (9) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

公司设董事会，其成员9人，其中2名董事由职工代表大会选举产生。董事会设董事长一人。董事长由股东青岛市即墨区国有资产运营服务中心从董事会成员中指定产生，董事任期为三年，董事任期届满，可以连选连任。董事会行使下列职权：

- (1) 执行股东的决定，并向股东报告工作；
- (2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (3) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (6) 制订公司合并、分立、解散、或者变更公司形式的方案；
- (7) 决定公司内部管理机构的设置；
- (8) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- (9) 制定公司的基本管理制度；
- (10) 支持公司党组织履行职责，开展工作；
- (11) 党员成员积极支持、主动参与党建工作；
- (12) 公司章程规定的其他职权；

## 3、监事会

公司设监事会，成员5人，2名监事由职工代表选举产生。监事

的任期每届为三年，监事任期届满，可连选连任。监事会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 支持公司党组织履行职责，开展工作；
- (5) 党员成员积极支持、主动参与党建工作；
- (6) 公司章程规定的其他职权。

#### 4、总经理

公司设总经理一名，设副总经理四名，由董事会决定聘任或者解聘。董事会成员可以兼任总经理、副总经理。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司副经理，财务负责人；
- (7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。
- (8) 董事会授予的其他职权。

#### (二) 发行人内部机构设置

发行人内部设置了综合部、财务部、资本运营部、投资管理部、资产管理部、房建工程部、市政工程部、审计风控部和招商事业部9个职能部门。各部门主要职能如下：

### 1、综合部

负责协调日常工作，上传下达和督办落实行政管理工作；负责材料起草和审核；负责文书工作；制定完善管理制度并监督、检查制度落实；负责合同的起草、审核、管理的工作，以及诉讼、仲裁、协调等工作；协助做好党团、纪检检查、精神文明建设等工作；组织会议及其他活动；督办人大代表建议、政协委员提案；进行日常接待服务；负责企业文化建设；牵头信息宣传工作；建立办公自动化体系，推动信息化建设；负责后勤保障工作；负责驾驶员、车辆调度及管理；负责值班安排管理；完成领导交办的其他任务。

### 2、财务部

负责拟定发行人内部会计事务的具体办法；设计会计核算机构，合理配置会计岗位；根据发行人发生的经济业务办理会计手续，进行会计核算监督；进行财务预决算，并向决策层报送财务分析报告；负责内部财产清查与管理；管理各类票据、凭证、有价证券、财务印鉴及经济合同；负责对外协调和相关部门的手续办理；负责会计资料的建档及保管；对发行人经济活动进行有效评价并制作审计报告，提出审计意见；参与重大经济活动的制定，经济合同、经济计划的拟定审核和投资项目的工程决算；完成领导交办的其他任务。

### 3、资本运营部

负责发行人所有融资项目的成本预算，组织协调实施融资预算，设计融资方案；积极开拓金融市场，建立多元化的融资渠道，与各金融机构建立良好的合作关系；执行融资决策，实现公司融资的流

动性，为资金平衡奠定基础；负责分析市场和项目融资风险，对短期及长期资金需求进行预测，按时编写融资分析报告并提出相对应的措施；进行市场调研，编制相关融资预测方案；根据融资工作进程及融资主管的工作安排，与融资机构商谈。

#### 4、投资管理部

负责参控股公司管理工作；大信镇向阳湖社区建设工作；完成领导交办的其他任务。

#### 5、资产管理部

负责组织对政府划转及授权的资产接收；负责资产购置和资产处置；负责资产管理，会同财务部做好核资工作；负责政府授权经营公共资源的经营工作；配合财务部做好资本运作；对授权子公司管理经营的资产进行监督考核；经营管理食堂；完成领导交办的其他任务。

#### 6、房建工程部

负责按照建设程序办理立项、土地、规划、地震、环评、消防等工程建设前期审批手续并依法依规做好勘察、设计、施工、监理等招投标工作；负责项目过程安全、质量、进度、资金的监管、组织做好过程验收、对接供电、燃气、供热等单位做好配套相关工作；负责办理规划、消防、环保、避雷、竣工验收备案等工程验收手续，组织施工、监理、设计、勘察等单位进行项目竣工验收；负责整理竣工档案、办理档案验收手续，做好档案存档工作；会同公司相关部门做好项目移交接收工作；配合审计局做好项目审计等工作；做好公司领导交办的其他工作。

#### 7、市政工程部

根据政府年度投资计划对市政道路建设项目、市政绿化建设项

目的建设工作。从项目前期手续办理、报批工作，以及项目开工后的现场管理工作，包括协调项目各单位的关系，配合有关部门协调解决在施工过程中发生的与社会各管理部门之间的问题，保证工程顺利完工，直至竣工验收，项目（结）决算等。

### 8、审计风控部

负责公司风险评估、财务监督、工程审计、法务审核和年度考核等内部审计工作，负责公司审计制度的建立和完善，控制工程建设、资产经营和财务风险。通过对公司内部控制制度和监察机制的制度建设和完善，在公司及子公司运营过程中开展内部财务审计、内部控制审计、经济责任审计、专项审计、审计调查等工作以控制经营风险和财务风险，及时发现并纠正错误，促使公司各项制度的有效执行。

### 9、招商事业部

完成部门的招商管理工作；负责招商项目的信息收集：负责对市场前期调研工作，对调查结果做出可行性分析和风险控制分析。分析研究营销策略，对市场销售潜力调查分析，对本行业做调研工作，做出调查结果。建立与客户、供应商、合作伙伴、招标政府机构等部门间顺畅的沟通渠道.负责组织和接待相关单位包括上级单位的来访，负责与新闻媒体的接触。组织好公司参加各类展销会和洽谈会等活动。

## （三）内控制度

发行人根据《公司法》、《会计法》、《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求建立了一套较为规范的内部控制管理体系。发行人内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促

进企业实现发展战略。整个内部控制体系包括：预算管理制度、财务管理制度、投融资管理制度、内部审计制度、人力资源管理制度、信息披露管理制度等。公司还建立了完善的财务体系，保证会计记录和会计信息的真实、准确和及时，从而保证了内部控制目标的达成。

### 1、预算管理制度

发行人实行全面预算管理，对经营预算、资本预算、财务预算实行统筹管理。预算涉及所有部门的各项经营活动，其有效量化为各部门具体可行的努力目标，同时也建立了共同遵守的行为规范。通过预算的编制下达、执行调整和分析考核，实现企业对生产经营活动的有效控制。

### 2、财务管理制度

发行人在财务管理方面制定了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司财务管理制度》以加强财务管理，规范会计核算，提高经济效益，确保资产保值增值。该制度是经营活动、财务管理和会计核算必须遵循的基本原则和工作规范。从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限，财务管理的主要内容是：筹资管理、投资管理、资产管理、收入管理、成本费用管理、财务会计基础工作规范等。财务管理的基本任务是：做好各项财务预算、资金筹划、成本控制、会计核算、财务分析和考核，依法合理筹集、使用资金，优化资源配置，努力以最小的成本取得最大的效益，保证公司持续、稳定、健康发展的目标。

### 3、投融资管理制度

发行人制定了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司投融资管理制度》，规定发行人对外投资必须经股东会批准后才能予以实施。

对于长短期贷款、所借款银行、额度也需经股东会决议后，由财务部协调本着节约资金成本的原则进行融资。

#### 4、内部审计制度

发行人制定了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司年度审计工作规程》，规定了开展审计工作的规定和要求，进一步强化风险管理的职能，通过及时检查和监督内部控制制度的运行情况，有效防范了经营决策及管理风险，确保了发行人的规范运作和健康发展。

#### 5、人力资源管理制度

为加强发行人人力资源管理，遵照国家颁布的《中华人民共和国劳动合同法》及企业所在地政府的有关法律、法规，结合实际情况发行人制定了《人力资源管理制度》，本制度规定了发行人员工的招聘录用、劳动合同、薪酬、保险福利、培训、考核、职务异动等人事管理事项。

#### 6、信息披露管理制度

为规范发行人在债券市场发行债券的信息披露行为，加强信息披露事务管理制度，发行人制定了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司信息披露管理制度》。该制度对信息披露的基本原则、信息披露内容、信息披露事务管理、信息披露方式和保密措施等内容作出了明确规定。

#### 7、突发事件应急管理制度

发行人已设立突发事件应急管理过渡方案，内容包括突发事件的适用范围、公司管理层的应急选举方案和其他应急处置方案、突发事件信息披露方案、突发事件责任追究四个方面，并将在一年内制定正式的突发事件应急管理制度。

#### 8、关联交易决策制度

为确保关联交易决策的公允性，发行人制定有《关联交易决策制度》，该制度对公司的关联交易及关联人进行了明确的界定，同时规定：公司与其关联人达成的单笔关联交易金额在 200 万元人民币以上或占公司最近经审计净资产值的 2%以下的,由董事会做出决定；公司与其关联人发生的关联交易金额在 500 万元人民币以上,且占公司最近一期经审计的净资产值的 5%以上的,由出资人审议批准；此外，发行人的《关联交易决策制度》还明确规定了董事会、出资人对公司关联交易进行决策的程序和关联交易的计算标准、关联交易的披露及相应审议程序的履行、关联交易决策向出资人提出议案的股东资格等内容。

## 9、对下属子公司的管理制度

结合监管机构的要求及管理提升的目标,公司制定了《内部控制规范实施工作方案》，从组织、制度、文化、权责利等方面加强对子公司的管控，加强对子公司经营成果的控制。子公司统一执行公司本部的财务会计制度，并相应制定自身的会计核算和内部控制制度。

## 10、安全生产制度

安全生产是企业正常生产经营活动的基础，也是取得经济效益的保障条件。为了实现管理的制度化和流程化，结合实际情况，公司制定了针对安全、质量和环境的管理办法，是涉及安全、质量和环境管理各项活动中必须遵循的内部法规与对内规范管理。

## 11、担保管理制度

在担保管理方面，发行人制定了严格的担保管理制度。公司设股东会，股东会由公司全体股东组成，是最高的权利机构，股东会会议由股东按照出资比例行使表决权。公司对外担保需经股东会表

决通过方可生效。发行人要求被担保人定期提供财务会计报告，并及时评估担保事项的实施情况。建立对担保业务内部控制的监督检查制度，明确监督检查机构或人员的职责权限，定期或不定期地进行检查。

## 12、资金运营内控制度

为提高公司资金运营效率，防范资金的风险，发行人制定了资金运营内控制度，公司本部同时要求下属企业根据相关法律法规、公司章程等不断完善公司法人治理结构；根据公司组织结构及各部门职能，加强相应管理。人员方面对下属企业法人或财务负责人等主要高管由公司委派；经营方面对下属企业实行目标责任制；财务方面通过集团财务系统对各企业日常财务进行监督管理，同时加强内部审计管理；资金方面实行统筹管理，加强集团资金的统筹协调，控制资金风险。

## 13、资金管理模式

为加强公司统筹协调，公司采取集团资金统筹管理的模式，对资金融入、资金调配、资金使用等采取统筹协调管理。公司融资以母公司统借统还为主，以资公司自主融资为辅；保证下属企业正常经营运转所需资金前提下，公司对集团内日常资金进行统筹协调管理，提高资金效益，降低资金成本；资金使用方面强化资金预算和计划性，控制资金风险。

## 14、发行人短期资金调度应急方案

发行人根据自身的实际情况和资金运行的规律，建立了集权和分权的混合性管理模式，集权是指对各下属公司资金计划，盈余资金，对外融资和担保，结算账户开立的变更进行集中管理；分权是指各下属公司在资金计划范围内自主安排经营性的资金使用，自主

决定上划到发行人本部的资金。

发行人所属子公司资金出现缺口，向发行人本部申请资金调拨，发行人根据各子公司的资金日报表和资金使用计划情况，对子公司的资金调拨申请进行审批，根据审批结果将资金划付到申请公司。

## 七、发行人人员基本情况

### (一) 发行人员工情况

截至 2020 年 12 月末，发行人员工总数为 57 人，员工的具体构成情况如下：

**截至 2020 年 12 月末发行人员工构成情况**

项目	人数	比例
<b>按接受教育程度分类</b>		
专科及以下	4	7.02%
专科	6	10.53%
本科	42	73.68%
硕士及以上	5	8.77%
<b>合计</b>	<b>57</b>	<b>100.00%</b>
<b>按专业职务分类</b>		
高级职称	3	5.26%
中级职称	13	22.81%
其他	41	71.93%
<b>合计</b>	<b>57</b>	<b>100.00%</b>
<b>按业务岗位分类</b>		
行政人员	5	8.77%
财务人员	4	7.02%
技术人员	43	75.44%
其他人员	5	8.77%
<b>合计</b>	<b>57</b>	<b>100.00%</b>
<b>按年龄结构分类</b>		
30 岁以下	18	31.58%
30 至 50 岁	39	68.42%

项目	人数	比例
50 岁以上	0	0.00%
合计	57	100.00%

## (二) 发行人董事、监事及其他高级管理人员情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事会现有 9 名董事，监事会现有 5 名监事，符合发行人《公司章程》中关于董事会及监事会成员的相关规定，符合《公司法》相关规定，合法有效。

截至本募集说明书签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员情况如下：

发行人董事、监事及高级管理人员情况表

名称	姓名	工作单位及职务	任职起止时间	是否公务员
董事会	王希海	青岛市即墨区城市开发投资有限公司法定代表人、董事长	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	邱文选	青岛市即墨区城市开发投资有限公司总经理、董事	2020 年 6 月至 2022 年 2 月	否
	薛阳	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理、董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	李岩	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理、董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	韩新峰	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理、董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	于天亮	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理、董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	胡志刚	青岛市即墨区城市开发投资有限公司工会主席、董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	车仁栋	青岛市即墨区城市开发投资有限公司职工董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	王璇	青岛市即墨区城市开发投资有限公司职工董事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
监事会	陆卓超	青岛市即墨区城市开发投资有限公司监事会主席	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	李日勇	青岛市即墨区城市开发投资有限公司监事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	刘彬	青岛市即墨区城市开发投资有限公司监事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	于磊	青岛市即墨区城市开发投资有限公司监事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否

		限公司职工监事	年 2 月	
	李文杰	青岛市即墨区城市开发投资有限公司职工监事	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
高级管理人员	邱文选	青岛市即墨区城市开发投资有限公司总经理、董事	2020 年 6 月至 2023 年 6 月	否
	薛阳	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	李岩	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	韩新峰	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否
	于天亮	青岛市即墨区城市开发投资有限公司副总经理	2019 年 2 月至 2022 年 2 月	否

## 1、董事会成员

王希海，男，1970 年 12 月出生，大学本科学历。2005 年 9 月至 2011 年 1 月在即墨市政府任办公室副主任；2011 年 1 月至 2012 年 8 月在即墨市王村镇任党委副书记、镇长；2012 年 8 月至 2015 年 8 月在即墨市田横镇任党委副书记、镇长；2015 年 8 月至 2019 年 2 月在青岛环保产业园管理委员会任主任、党总支副书记；2019 年 2 月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任法定代表人、董事长。

邱文选，男，1970 年 12 月出生，大学本科学历。2009 年 11 月至 2010 年 3 月在即墨市交通局任科长；2010 年 3 月至 2010 年 12 月在即墨市农村工作队田横大队东崔戈庄村工作组任组长；2010 年 12 月至 2013 年 12 月在即墨市交通局任科长；2013 年 12 月至 2014 年 9 月在即墨市国际商贸城征迁指挥部店子工作组任组员；2014 年 9 月至 2015 年 8 月在汽车城征迁指挥部刘家演泉村工作组任组员（其中 2015 年 4 月任命为服装工业园副主任）；2015 年 8 月至 2017 年 7 月在国际商贸城工作；2017 年 7 月至 2018 年 3 月在温泉街道办事处任副书记；2018 年 3 月至 2020 年 5 月在即墨区文化市场执法局任副局长（挂任温泉街道办事处任副书记）；2020 年 6 月至今在青岛市即

墨区城市开发投资有限公司任总经理。

薛阳，男，1975年11月出生，大学本科学历。2003年8月至2006年2月在即墨市人民医院任审计科副主任；2006年2月至2012年6月在即墨市人民医院任审计科主任；2012年6月至2012年12月在华山镇任副镇长；2012年12月至2016年11月在即墨省级高新区管委任副主任；2016年11月至2019年2月在即墨省级高新技术产业开发区管理委员会规划建设局任副局长；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任副总经理、董事。

李岩，男，1974年7月出生，大学本科学历。1996年12月至2007年8月在即墨市财贸办任职员；2007年8月至2009年7月在即墨市财贸办任蔬菜办副主任；2009年7月至2010年12月在即墨市财贸办任市场办主任；2010年12月至2013年4月在即墨市商务局任市场办主任；2013年4月至2019年2月在青岛环保产业园管委会任副主任；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任副总经理、董事。

韩新峰，男，1977年4月出生，大学本科学历。2004年7月至2005年12月在即墨市经济发展局任团委书记；2005年12月至2011年1月在即墨市企业发展局任团委书记；2011年1月至2014年12月在即墨市工业和信息化局任纪委副书记、团委书记；2014年12月至2019年2月在即墨市科技和工业信息化局任纪委副书记、团委书记；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任副总经理、董事。

于天亮，男，1983年1月出生，大学本科学历。2005年12月至2011年9月在即墨市城市资产经营管理中心任科员；2011年9月至2012年11月在即墨市财政局税政办任职员；2012年11月至2013年

11月在即墨市财政局任副股级干部；2013年11月至2015年3月在即墨市财政局任正股级干部；2015年3月至2019年2月在青岛市即墨区国有资产运营服务中心任正股级干部；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任副总经理、董事。

胡志刚，男，1976年12月出生，大学本科学历。2003年8月至2011年9月在即墨市城市资产经营管理中心任科员；2011年9月至2012年11月在即墨市财政局税政办任职员；2012年11月至2013年11月在即墨市财政局任副股级干部；2013年11月至2015年3月在即墨市财政局任正股级干部；2015年3月至2019年2月在青岛市即墨区国有资产运营服务中心任正股级干部；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任工会主席、董事。

车仁栋，女，1984年9月出生，大学本科学历。曾于2008年3月至2016年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司办公室任职员；2016年2月起至2019年2月任青岛市即墨区城市开发投资有限公司任法定代表人、董事长兼经理；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任投资管理部科长、职工董事。

王璇，女，1987年1月出生，大学本科学历，中共党员。曾于2009年8月至2012年7月在山东银座汽车有限公司综合管理办公室任专员；2012年11月至2016年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司融资部任科员；2016年2月至2019年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任副董事长兼副经理；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任资本运营部科长、职工董事。

## 2、监事会成员

陆卓超，男，1992年2月出生，大学本科学历。曾于2014年8月至2016年2月，在青岛市即墨区城市开发投资有限公司工程科任

科员；2016年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事，2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事会主席。

李日勇，男，1975年11月出生，大学专科学历。曾于2014年7月至2019年2月，在青岛市即墨区城市开发投资有限公司资产科任科员；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事。

刘彬，男，1984年12月出生，大学本科学历。曾于2007年7月至2012年11月，在青岛昊通装饰工程有限公司任职员；2012年11月至2016年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任职员；2016年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任董事；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事。

于磊，男，1986年6月出生，大学本科学历。曾于2009年7月至2011年8月，在中交第四公路工程局第五工程处十天高速项目任技术员；2011年8月至2012年12月在山东东泰工程咨询有限责任公司任结构设计员；2012年11月至2019年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司工程科任科员；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事。

李文杰，男，1989年6月出生，大学本科学历。曾于2013年8月至2014年8月在青岛硅谷置业有限公司任科员；2014年9月至2019年2月在青岛市即墨区城市开发投资有限公司工程科任科员；2019年2月至今在青岛市即墨区城市开发投资有限公司任监事。

### 3、高级管理人员

邱文选、薛阳、李岩、韩新峰、于天亮简历详见“董事会成员”介绍。

发行人高管人员未涉及公务员兼职、领薪情况，人员设置符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程的相关要求。

## 八、发行人的经营范围及主营业务情况

### （一）经营范围

发行人经营范围：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）。

### （二）主要业务经营情况

发行人是青岛市即墨区重要的城市基础设施建设主体，目前主营业务以城市基础设施建设、保障房建设和房产销售为核心，地热水销售、租赁、担保、咨询等其他业务同步稳定发展。报告期内，发行人各主营业务板块收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

发行人各主营业务板块收入、成本、毛利润及毛利率情况表

单位：万元

项目	2018年度		2019年度		2020年度		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入合计	147,692.38	100.00%	225,523.10	100.00%	186,450.14	100.00%	76,024.40	100.00%
保障房建设板块	83,196.20	56.33%	83,196.20	36.89%	83,196.20	44.62%	62,397.15	82.08%
房产销售板块	60,875.92	41.22%	138,249.08	61.30%	96,842.87	51.94%	7,141.88	9.39%
其他业务板块	3,620.26	2.45%	4,077.82	1.81%	6,411.06	3.44%	6,485.37	8.53%
主营业务成本合计	104,662.31	100.00%	224,464.94	100.00%	148,310.63	100.00%	60,606.53	100.00%
保障房建设板块	69,330.17	66.24%	69,330.17	30.89%	69,330.17	46.75%	51,997.63	85.80%
房产销售板块	34,761.15	33.21%	153,241.93	68.27%	73,272.77	49.40%	4,725.33	7.80%
其他业务板块	570.99	0.55%	1,892.84	0.84%	5,707.69	3.85%	3,883.57	6.40%
主营业务毛利润	43,030.07	100.00%	1,058.16	100.00%	38,139.51	100.00%	15,417.87	100.00%

项目	2018 年度		2019 年度		2020 年度		2021 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保障房建设板块	13,866.03	32.22%	13,866.03	1310.39%	13,866.03	36.36%	10,399.52	67.45%
房产销售板块	26,114.77	60.69%	-14,992.85	1416.88%	23,570.10	61.80%	2,416.55	15.67%
其他业务板块	3,049.27	7.09%	2,184.98	206.49%	703.38	1.84%	2,601.80	16.88%
毛利率	<b>29.13%</b>		<b>0.47%</b>		<b>20.46%</b>		<b>20.28%</b>	
保障房建设板块	16.67%		16.67%		16.67%		16.67%	
房产销售板块	42.90%		-10.84%		24.34%		33.84%	
其他业务板块	84.23%		53.58%		10.97%		40.12%	

从主营业务收入来看，2018-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人主营业务收入分别为 147,692.38 万元、225,523.10 万元、186,450.14 万元和 76,024.40 万元，销售收入 2019 年呈增长趋势，发展势头良好，2020 年受新型冠状病毒疫情影响房产销售收入减少导致主营业务收入回落。2018-2020 年公司主营业务收入主要来源于保障房建设和房产销售，两者占主营业务收入总额的 97.55%、98.19% 和 96.56%。

从主营业务成本来看，2018-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人主营业务成本分别为 104,662.31 万元、224,464.94 万元、148,310.63 万元和 60,606.53 万元，与主营业务收入的变化趋势一致。近三年一期保障房建设板块成本分别占主营业务成本的 66.24%、30.89%、46.75% 和 85.80%。

从主营业务毛利润和毛利率来看，2018-2020 年和 2021 年 1-9 月，公司主营业务毛利润分别为 43,030.07 万元、1,058.16 万元、38,139.51 万元和 15,417.87 万元，毛利率分别为 29.13%、0.47%、20.46% 和 20.28%，2019 年下降幅度较大，主要是由于棚改二期项目 2019 年度古建筑恢复建设、城墙建设成本开支较大，而该部分未产生收益，使得棚改二期住宅及商业网点项目项目单位成本较高。同时，2018 年度棚改二期部分房产销售时按照产证面积结转成本，

其中地下室、庭院、车库为赠送面积，不在产证面积内，使得 2018 年度该部分成本未结转，2019 年补提该部分成本，近三年棚改二期项目总收益不变。此外由于受电商冲击，棚改二期项目中商业网点销售价格不能达到预期，使得 2019 年结算为亏损状态，毛利率为负。发行人地热水销售、租赁、担保、咨询等业务毛利率较高，但由于近三年在主营业务收入中占比较低，对综合毛利率贡献不大。

### （三）主营业务板块经营情况

发行人的主营业务主要由城市基础设施建设、保障房建设、房产销售和其他业务等板块组成。

#### （1）城市基础设施建设业务

##### ①业务模式

发行人作为即墨区城市基础设施建设的主体，承担了即墨区主要的基础设施工程项目。发行人主要采用政府委托代建模式承接即墨区城市基础设施建设项目，即与即墨区财政局签订代建协议，由公司负责项目投融资和建设，在项目建成后移交给即墨区财政局，即墨区财政局按照工程总款项的 120% 支付款，确认为发行人的委托代建收入。另外，针对部分有经营性收益的工程项目，发行人自建自营产生项目运营收入。

##### ②会计处理

项目建设阶段，发行人以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，计入在建工程，借记“在建工程”，并贷记“货币资金”等相关科目。项目建设完工验收后转入存货，借记“存货”，贷记“在建工

程”，完成政府回购相关手续并移交资产后确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”，收到政府回购款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。项目建设过程中实际支付的工程价款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目建设完工决算后，根据实际收到政府支付的回购价款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### ③业务开展情况

发行人报告期内无已完工的基础设施项目，主要在建的基础设施项目包括即墨区墨水河样板段综合整治项目、职教园区项目、灵山无机非金属新材料产业园项目、全民健身中心项目等，项目情况如下：

**截至 2021 年 9 月末发行人主要在建的基础设施项目情况表**

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资额	项目类型	累计已投资额	预计尚需投资	预计竣工时间	是否政府代建	未来经营计划及收入来源
1	即墨市墨水河样板段综合整治项目	96,000.00	市政工程维护	76,026.45	19,973.55	2022.06	是	完工后确认代建收入
2	职教园区项目	230,000.79	经营固定资产修建	135,744.41	94,256.38	2022.12	否	自营，产生出租收入
3	灵山无机非金属新材料产业园项目	15,000.00	经营固定资产修建	14,783.89	216.11	2022.06	否	自营，产生出租收入和销售收入
4	全民健身中心	27,279.50	经营固定资产修建	3,068.67	24,210.83	2022.12	否	自营，产生出租收入
5	肽谷项目	66,103.00	经营固定资产修建	49,485.68	16,617.32	2022.06	否	自营，产生出租收入和销售收入

## （2）保障房建设业务

发行人是即墨区主要的保障房承建主体，目前发行人承接的保障房建设项目为即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改

造项目和即墨区大信向阳湖社区项目。其中即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目分为棚户区改造一期项目、棚户区改造二期项目、棚户区改造二期公建、绿化项目。2014年3月25日由山东省住房城乡建设厅、山东省发展改革委、山东省财政厅、山东省国土资源厅联合发文《关于分解落实2014年城市棚户区改造任务的通知》，下达项目要求，并将棚户区改造一期项目列入国家、省下达青岛市的全国1000万户棚户区改造计划建设任务。

### 1) 棚户区改造一期项目

#### ①业务模式

棚户区改造一期项目由发行人子公司青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司运作，主要建设内容为对项目范围内的城市危旧房片区进行征收补偿，建设居民安置用房。棚户区改造一期项目由发行人与即墨人民政府于2013年7月签署协议，发行人负责资金筹措，项目土地由发行人通过“招、拍、挂”的方式取得，再由政府负责按期回购。即墨市人民政府会议通过，由即墨市财政局分七期向发行人支付项目收购款，自2016年至2022年每年12月份支付一次，应支付的项目收购款列入当年财政预算。项目收购款包括项目投资额和合理投资回报两部分，合理投资回报为项目投资额的20%。

根据财预〔2012〕463号规定，对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。发行人与政府签

订协议，由发行人先行投资建设，再由政府负责按期回购。发行人棚户区改造一期项目符合法律或国务院相关规定且项目采用“发行人投资建设，政府分期收购”的开发模式。综上所述，发行人保障性安居工程建设业务符合《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财政〔2012〕463号）等相关政策的规定。

### ②会计处理

**棚户区改造一期项目：**按照项目归集成本，以每一独立编制的概算或施工图预算所列单项工程为成本核算对象。土地征迁费用、前期费用、建安成本、配套设施、开发间接费用按开发对象分摊结转成本。项目建设时，借记“在建工程”，贷记“货币资金”。项目竣工验收后转入存货，借记“存货”，贷记“在建工程”。政府回购时，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。收到政府回购款时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，项目建设过程中实际支付的工程价款计入“购买商品、接受劳务支付的现金”，项目建设完工决算后，根据实际收到政府支付的回购价款时计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### ③业务开展情况

**截至 2021 年 9 月末发行人已完工保障房建设项目情况表**

单位：万元

项目名称	总投资额	已投资额	完工年份	结算年份	已确认收入	回款状况
棚户区改造一期项目	462,201.12	462,201.12	2016年	2016年	83,196.20	已回款
				2017年	83,196.20	已回款
				2018年	83,196.20	已回款
				2019年	83,196.20	已回款

项目名称	总投资额	已投资额	完工年份	结算年份	已确认收入	回款状况
				2020 年	83,196.20	已回款
				2021 年 1-9 月	62,397.15	已回款

## 2) 棚改区改造二期项目和公建、绿化项目

### ①业务模式

棚户区改造二期项目指即墨市南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造二期工程，该项目建设地点为即墨市营流路以东、东关街以西，北关街以南、文昌路以北原古城位置。项目建设内容及规模：项目以即墨历史文化为内涵，以住宅、商业为重点，打造住宅、购物、休闲、观光、社交于一体的即墨古城。项目总投资为 348,217.41 万元，总用地面积 270,350 平方米（约 405.52 亩），新建住宅、商业、城墙、地下及室外景观、公共配套等总面积 365,109.83 平方米，其中地上建筑面积为 162,882.89 平方米，包括住宅 70,527.92 平方米、商业 70,853.00 平方米、城墙商业 20,050.22 平方米；地下总建筑面积 202,226.94 平方米。

棚户区改造二期项目由发行人子公司青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司运作，建设内容主要为即墨市南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目中自主销售的古城住宅和商业网点建设。

棚户区改造二期公建、绿化项目由发行人子公司青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司运作，建设内容为棚户区改造二期的公建、绿化及道路等，是棚户区改造二期项目的配套项目。项目总投

资约 67,250.78 万元，经营模式为发行人承担建设成本，项目建成后发行人拥有即墨古城公建收费权，收取门票费用。

### ②会计处理

**棚改区改造二期项目：**按发生实际支出作为建设成本，借记“存货-开发成本”、“预付账款”，贷记“银行存款”，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。棚改二期中商品房建成完工达到销售条件后对外销售，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；同时结转相应房屋的建设成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”。相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。公共配套部分建设成本由商品房销售收入弥补。

**棚改二期公建及绿化项目：**按发生实际支出作为建设成本，借记“在建工程”，贷记“银行存款”。项目竣工验收后转入固定资产，借记“固定资产”，贷记“在建工程”。

### ③业务开展情况

发行人棚户区改造二期项目、棚户区改造二期公建、绿化项目情况如下表：

截至 2021 年 9 月末棚户区改造二期项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	计划总投资	已投资	预计尚需投资	建设期间	可销售面积	累计已销售面积	累计已确认收入	回款情况
棚改区改造二期项目	414,000.00	381,000.00	3,3000.00	2013-2021	149,071.31	83,270.48	193,251.36	确认收入部分已全部回款

截至 2021 年 9 月末棚户区改造二期公建、绿化项目情况表

单位：万元

项目名称	计划总投资	已投资	预计尚需投资	预计完工时间
棚改区改造二期公建、绿化项目	67,250.78	26,508.87	40,741.91	2022.06

### 3) 即墨区大信向阳湖社区项目

#### ①业务模式

即墨区大信向阳湖社区项目由发行人子公司青岛向阳湖开发建设有限公司（以下简称“向阳湖公司”）运作。向阳湖公司负责项目资金筹措，项目建设完成后，对外进行销售。

#### ②会计处理

按发生实际支出作为建设成本，借记“存货-开发成本”、“预付账款”，贷记“银行存款”，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。安置房建成完工达到销售条件后对外销售，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；同时结转相应安置房的建设成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”。相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

#### ③业务开展情况

发行人即墨区大信向阳湖社区项目计划总投资 30 亿元，分两期建设。其中，一期系即墨区安置小区建设，项目总投资为 11.01 亿元，主要建设内容为：安置房建筑面积 90,470.00 平方米；商业设施建设面积 10,105.00 平方米；配套服务用房建筑面积 1,260.40 平方米以及地下车库及配套服务用房地下建筑面积 55,735.41 平方米，并同时配套建设小区内的道路、管网、绿化、广场等相关内容，截至

2020年6月末已完工；二期项目18.99亿元，已开工。即墨区大信向阳湖社区项目项目情况如下：

**截至2021年9月末发行人即墨区大信向阳湖社区项目（一期）情况表**

单位：万元、平方米

项目名称	计划总投资	累计已投资 (截至 2021年9 月末)	建设期间	可销售面 积	累计已 确认收 入
即墨区大信向阳湖 社区项目（一期）	110,144.00	127,826.72	2019- 2020	157,570.81	77,935.7 8

**截至2021年9月末发行人即墨区大信向阳湖社区项目（二期）情况表**

单位：万元

项目名称	计划总投资额	累计已投资额 (截至 2021年9 月末)	预计尚需投资	建设期间
即墨区大 信向阳湖 社区项目 (二期)	189,900.00	26,105.05	163,794.95	2021年5 月-2023 年5月

### （3）房产销售业务

#### ①业务模式

公司近两年房产销售收入主要来源于坊子街区域回迁安置房项目、棚户区改造项目二期、古城回迁安置房项目和即墨区大信向阳湖社区项目（一期）项目，分别由青岛市即墨区城市开发投资有限公司、青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司、青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司、青岛向阳湖开发建设有限公司建设和对外销售。

根据青岛市即墨区国有资产运营服务中心于2019年12月10日出具的《关于将古城周边276套商业网点划入青岛市即墨区鼎泰盛

开发建设有限公司的意见》，将即墨区古城片区周边配套商业网点无偿划入给青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司，由青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司负责销售。

近三年一期，发行人实现房产销售收入 60,875.92 万元、138,249.08 万元、96,842.87 万元和 7,141.88 万元，占主营业务收入比例分别为 41.22%、61.30%、51.94% 和 9.39%。

## ②会计处理

### a.自主开发建设的房产销售业务

现售部分：按发生实际支出作为建设成本，借记“存货-开发成本”、“预付账款”，贷记“银行存款”，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。房产建成完工达到销售条件后对外销售，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”；同时结转相应房屋的建设成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”。相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

预售部分：按发生实际支出作为建设成本，借记“存货-开发成本”、“预付账款”，贷记“银行存款”，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。房产建成完工达到销售条件后对外销售，借记“银行存款”，贷记“预收款项”。交房后，借记“预收款项”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应房屋的建设成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”。相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

### b. 政府无偿划转的房产销售业务

政府无偿划拨古城周边配套 276 套商业网点产权时，根据无偿划拨文件及评估报告，按照公允价值进行初始计量，借记“存货-房产”，贷记“资本公积”；上述商业网点对外销售，借记“银行存款”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应房屋的成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货-房产”，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

#### ③ 业务开展情况

2018-2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人房产销售收入分别为 60,875.92 万元、138,249.08 万元、96,842.87 万元和 7,141.88 万元。

发行人近三年一期房产开发业务收入分类明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坊子街区域回迁安置房项目	-	-	49.01	0.05	458.18	0.33	458.41	0.75
棚户区改造二期项目	-	-	12,402.74	12.81	94,400.36	68.28	46,938.02	77.10
古城回迁安置房项目	3,082.25	43.16	10,514.97	10.86	43,390.55	31.39	13,479.49	22.14
大信向阳湖项目（一期）	4,059.63	56.84	73,876.15	76.28	-	-	-	-
合计	7,141.88	100.00	96,842.87	100.00	138,249.09	100.00	60,875.92	100.00

截至 2020 年末，房产销售业务主要项目情况如下：

项目名称	总投资 (亿元)	总建筑面积 (万平方米)	累计实现收 入 (亿元)	累计回款金额 (亿元)
即墨市棚户区改造二期项目	41.40	36.51	19.91	19.91
坊子街区域回迁安置房项目	4.85	6.46	3.01	3.01

古城回迁安置房项目	-	-	6.74	6.74
即墨区大信向阳湖社区项目(一期)项目	11.01	15.76	7.39	-

截至 2020 年末，房产销售业务主要在建项目情况如下：

项目名称	总投资(亿元)	已投资(亿元)	预计尚需投资(亿元)	预计完工时间
棚户区改造二期公建、绿化项目	6.73	2.48	4.25	2021 年 12 月

截至目前，房产销售业务拟建项目情况如下：

项目名称	总投资(亿元)	完成情况	预计完工时间
即墨区大信向阳湖社区项目(二期)	18.99	项目土地已完成竞拍，目前公司已完成土地证办理工作，项目已完成设计施工总承包单位招标，正在进行规划设计方案深化	2023 年 5 月
田横旺溪景苑项目	2.23	已完成设计施工总承包单位招标，正在进行规划设计方案深化	2022 年 5 月

#### (4) 其他业务板块

2018 年-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人其他业务收入分别为 3,620.26 万元、4,077.81 万元、6,411.06 万元和 6,485.37 万元。近三年一期，发行人其他业务板块收入分类明细如下表所示：

发行人报告期其他业务板块收入分类明细表

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
拆迁收入	-	-	-	-	284.03	0.13	1,924.06	1.30
地热水销售收入	409.11	0.54	333.24	0.18	923.64	0.41	469.87	0.32
租赁费收入	513.21	0.68	607.93	0.33	866.48	0.38	1,059.71	0.72
担保费收入	216.16	0.28	117.37	0.06	253.65	0.11	99.55	0.07

项目	2021年1-9月		2020年度		2019年度		2018年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
咨询收入	-	-	-	-	-	-	67.07	0.05
商品销售收入	1,445.41	1.90	2,081.93	1.12	314.57	0.14	-	-
环卫收入	458.91	0.60	797.96	0.43	261.68	0.12	-	-
绿化收入	1,302.9	1.71	1,642.66	0.88	238.14	0.11	-	-
融资租赁业务收入	713.88	0.94	-	-	-	-	-	-
酒店业务收入	1,425.79	1.88	829.97	0.45	935.62	0.41	-	-
合计	<b>6,485.37</b>	<b>8.53</b>	<b>6,411.06</b>	<b>3.44</b>	<b>4,077.81</b>	<b>1.81</b>	<b>3,620.26</b>	<b>2.45</b>

注：上表中“占比”指“占主营业务收入的比重”。

### ①拆迁业务

发行人拆迁收入主要包括两部分，其中：一部分是发行人位于棚户区改造片区土地资产被征迁取得的补偿收入，另一部分棚户区改造片区拆迁改造项目拆迁补偿款由发行人负责发放，相应的被征迁人因选择安置房屋面积超过原被征迁面积需要缴纳的差价款由发行人负责收取，收到的差价款确认为拆迁收入。

近三年一期，发行人分别实现拆迁收入为 1,924.06 万元、284.03 万元、0.00 万元和 0.00 万元，为被征迁人缴纳的差价款，占主营业务收入 1.30%、0.13%、0.00% 和 0.00%。

### ②租赁业务

发行人名下租赁费收入主要来源为土地租赁收入、养殖池租赁收入及部分广告牌租赁收入。近三年一期，发行人分别实现租赁费收入 1,059.71 万元、866.48 万元、607.93 万元和 513.21 万元，占主营业务收入比例分别为 0.72%、0.38%、0.33% 和 0.68%。

### ③地热水销售业务

发行人控股子公司青岛温泉地热开发有限公司是即墨区温泉镇温泉地热水的经营主体，目前主要是向温泉区域内数十家以洗浴为特色的高中端度假酒店、公寓等提供温泉地热水源，在经营上具有垄断性。近三年一期，公司分别实现地热水销售收入 469.87 万元、923.64 万元、333.24 万元和 409.11 万元，占主营业务收入比例分别为 0.32%、0.41%、0.18% 和 0.54%。

#### ④担保业务

发行人担保业务由子公司青岛即墨政策融资担保有限公司（以下简称“即墨担保”）负责运营。即墨担保是经即墨区人民政府批准依法成立的政策性担保公司。即墨担保的主营业务收入大部分来源于担保费收入及手续费收入，目前担保费率控制在 2%以下。

截至 2021 年 9 月末，政策担保公司前十名担保客户对外担保余额为 2690.00 万元。近三年一期，发行人分别实现担保费收入 99.55 万元、253.65 万元、117.37 万元和 216.16 万元，占主营业务收入比例分别为 0.07%、0.11%、0.06% 和 0.28%。

发行人子公司政策担保公司对外担保明细表

单位：万元

序号	担保方	被担保方	贷款银行	担保余额	担保类型	主债务期限	被担保方性质
1	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛三色源环保科技有限公司	农业银行即墨支行	1,000.00	保证担保	2020.3.30-2021.3.23	民营企业
2	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛美餐即享机器人有限公司	浦发银行青岛分行	500.00	保证担保	2020.7.16-2021.7.16	民营企业
3	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛辉恒花业有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司硅谷核心区支行	400.00	保证担保	2020.9.29-2021.9.20	民营企业

序号	担保方	被担保方	贷款银行	担保余额	担保类型	主债务期限	被担保方性质
4	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛美餐即享机器人有限公司	兴业银行即墨支行	400.00	保证担保	2020.12.7-2021.12.7	民营企业
5	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛君邦新能源有限公司	日照银行即墨支行	200.00	保证担保	2021.4.15-2022.4.7	民营企业
6	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛桃花源家具有限公司	青岛即墨惠民村镇银行	190.00	保证担保	2021.4.14-2022.4.13	民营企业
合计	-	-	-	<b>2,690.00</b>	-	-	-

## ⑤咨询业务

发行人咨询业务由子公司青岛邦富财务咨询有限公司负责运营，主要提供商务信息咨询服务、企业管理咨询业务等。近三年一期，发行人分别实现咨询业务收入 67.07 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

## ⑥其他业务板块

2020 年度，发行人商品销售收入、环卫收入、绿化收入和酒店业务收入，金额分别为 2,081.93 万元、797.96 万元、1,642.66 万元和 829.97 万元，占主营业务收入的比例分别为 1.12%、0.43%、0.88% 和 0.45%。2021 年 1-9 月，发行人商品销售收入、环卫收入、绿化收入和酒店业务收入，金额分别为 1,445.41 万元、458.91 万元、1,302.9 万元和 1,425.79 万元，占主营业务收入的比例分别为 1.90%、0.60%、1.71% 和 1.88%。

其中，发行人商品销售收入主要来源于砂石、水泥销售，业务主体为发行人子公司青岛市即墨区城投商贸有限公司；环卫收入系环境卫生道路保洁、城市生活垃圾清扫产生，业务主体为即墨市环

卫中心；绿化收入系园林绿化业务收入，业务主体为发行人子公司即墨市绿化工程公司；酒店收入主要来源于发行人子公司青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司酒店运营收入。

## 九、发行人在建工程及拟建项目

### (一) 发行人主要在建项目情况

截至 2020 年末，发行人主要在建工程项目如下：

发行人主要在建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	资本金是否到位	预计总投资额	建设期	截至2020年末已投资金额	未来三年投资计划		
						2021年	2022年	2023年
1	即墨市墨水河样板段综合整治项目	是	73,172.85	70 个月	68,529.72	4,643.13	-	-
2	职教园区项目	是	230,500.00	36 个月	43,506.21	62,331.26	62,331.26	62,331.26
3	棚户区改造二期项目	是	348,217.41	2013-2021 年	366,209.32	5,329.12	-	-
4	棚户区改造二期公建绿化项目	是	67,250.78	84 个月	24,827.49	42,423.29	-	-
5	灵山无机非金属新材料产业园项目	是	15,000.00	20 个月	4,365.92	5,317.04	5,317.04	-
6	青岛市即墨区全民健身中心工程	是	27,279.50	16 个月	2,631.97	12,323.77	12,323.77	-
7	中国青岛肽谷产业园项目	是	66,103.00	24 个月	13,583.01	26,260.00	26,260.00	-
8	即墨区通济街 19 号商务楼	是	18,000.00	17 个月	12,967.97	5,032.03	-	-
	合计		847,173.59		536,621.61	163,659.64	106,232.07	62,331.26

发行人在建项目合规性情况表

序号	项目名称	项目批复	批复时间	土地	环评报告	规划意见	项目资金来源
1	即墨区墨水河样板段综合整治项目	即发改字(2014)225号	2014年6月9日	即墨区国土资源局《关于即墨市墨水河综合整治样板段工程项目用地意见》	即环审(2014)107号	即规选址{市政}字(2013)045号	自筹

序号	项目名称	项目批复	批复时间	土地	环评报告	规划意见	项目资金来源
2	棚户区改造二期项目	即发改投(2013)138号	2013年11月15日	即房地权市字第201481868号、201481884号、201481895号、201481999号、201482027号、201482028号、201565988号、2015108602号、2015108603号	即环审(2014)164号、即环审(2016)113号	即发改投(2013)138号、即发改投资(2016)24号	自筹
3	棚户区改造二期公建、绿化项目	即发改字(2015)205号	2015年5月25日	即房地权市字第201577494、201569286、201577542、201569346、201569335、201569344、201578718、201578702、201578701、201578704、201579672、201579669、201579668、201579670、201579669、201579668、201579670号	即环审(2015)99号	即发改字(2015)144号、即发改字(2015)205号、即发改字(2015)242号、即发改函字(2016)2号	自筹
4	职业教园区项目	青即发改投资审(2018)6号	2018年9月3日	青土资房即预字(2018)32号	20193702820001379	地字第3702012020200054号、地字第3702012020200055号	自筹
5	灵山无机非金属新材料产业园项目	2018-370282-75-03-000001	2018年6月12日	鲁(2018)即墨市不动产权第0023988号	20203702820000504	地字第370282201808001、建字第370282201810011号	自筹
6	青岛市即墨区全民	2020-370282-89-03-	2020年3	鲁(2020)青岛市即墨区不动产权第	20193702820001465	建字第370200202030049	自筹

序号	项目名称	项目批复	批复时间	土地	环评报告	规划意见	项目资金来源
	健身中心工程	000001	月 10 日	0003014 号			
7	中国青岛肽谷产业园项目	2020-370282-72-03-000001	2020 年 12 月 10 日	鲁 (2020) 青岛市即墨区不动产权第 0008716 号	-	地字第 370200202030047 号	自筹
8	即墨区通济街 19 号商务楼	2019-370282-47-03-000016	2020 年 8 月	鲁 (2020) 青岛市即墨区不动产权第 0007787 号	-	建字第 370282201911015 号	自筹

截至本募集说明书签署之日，发行人在建项目主要包括即墨市墨水河样板段综合整治项目、棚户区改造二期公建绿化项目、职业教育园区项目、全民健身中心、灵山无机非金属新材料产业园项目、中国青岛肽谷产业园项目、即墨区通济街 19 号商务楼，现将主要在建项目情况介绍如下：

### 1、即墨区墨水河样板段综合整治项目

即墨区墨水河样板段综合整治项目主要为即墨区墨水河综合治理，项目位于即墨区墨水河烟青路至烟青一级路之间河段，文化路以北，振华街、中山街以南，工程西起烟青路，东至烟青一级路。建设内容和规模：项目河道长度约为 5.30 千米，景观岸沿线长度约为 10.70 千米；规划建设用地面积约 108.70 万平方米，工程主要包括：水利工程（河道清淤、河底防渗、驳岸工程、河道堤防、闸坝工程）、治污及管线工程（截污管道、截污闸、其他截污设施、雨水工程、官网综合）、道路工程、桥梁工程、景观工程（园林绿化、建筑小品等）。

### 2、棚户区改造二期项目

棚户区改造二期项目指即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造二期工程，该项目建设地点为即墨区营流路以东、东关街以西，北关街以南、文昌路以北原古城位置。项目建设内容及规模：项目以即墨历史文化为内涵，以住宅、商业为重点，打造

住宅、购物、休闲、观光、社交于一体的即墨古城。项目总投资为 348,217.41 万元，总用地面积 270,350 平方米（约 405.52 亩），新建住宅、商业、城墙、地下及室外景观、公共配套等总面积 365,109.83 平方米，其中地上建筑面积为 162,882.89 平方米，包括住宅 70,527.92 平方米、商业 70,853.00 平方米、城墙商业 20,050.22 平方米；地下总建筑面积 202,226.94 平方米。

棚户区改造二期项目为棚户区改造的配套项目，发行人成立子公司青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司负责项目建设。

### 3、棚户区改造二期公建、绿化项目

棚户区改造二期公建、绿化项目是指即墨区南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造项目二期公建、绿化及道路等项目，该项目是即墨古城复兴和特色精品城市建设工程，致力于打造特色精品城市，改善人居环境，改善民生，传承即墨古城历史文化，提升城市形象。项目的建设符合即墨区总体规划，是政府重点支持领域项目，项目的建设坚持历史文化保护与经济发展的可持续，为即墨历史文化名城和街区保护提供了可实施的途径，展现一个文化底蕴丰富的历史名城。

项目实施期自 2015 年 1 月至 2021 年 12 月，共计 84 个月。建设地点位于即墨区营流路以东、东关街以西，北关街以南、文昌路以北原古城位置。拟占地总面积约 13.1 公顷，其中：新建公建占地约 2.14 公顷、绿化占地约 7.85 公顷、道路占地约 1.25 公顷；古建筑恢复项目总占地面积约 1.86 公顷。公建总建筑面积 9,445.48 平方米，其中：新建公建总建筑面积 7,359.04 平方米，包括准提文化馆、真武民俗馆、城隍民俗馆、财富民俗馆、鸭绿池与戏台、文庙、学宫、考院、万寿宫等；古建筑恢复建设总建筑面积 2,086.44 平方米，包括县衙和万字会。另外完成东西南门里大街道路及管线工程、牌坊、室外景观配套工程。项目总投资 67,259.12 万元，建设资金由发行人

自筹。

#### 4、职业教园区项目

职教产业园建设是 2015 年即墨区委市政府确定的为民要办实事和“双基双民”重点工程。园区拟包含中职、高职、国家开放大学、创新创业大学、教师进修学校等各类职业教育，可以服务中职在校生、高职在校生、本科实习生、研究生、企业在职员工、农村劳动力、创业就业大学生等各类群体。项目位于 G204 国道以东，龙泉河以西，玉石二路以南，玉泉路以北。主要建设内容及规模：我市职教产业园拟按照国家中职标准规划，占地约需 500 亩，可容纳 1 万名在校生，计划总投资约 23 亿元。职教产业园建设规模约 23 万平方米，其中教学实训用房建筑面积 8.7 万平方米，图书馆建筑面积 1.3 万平方米，室内体育用房建筑面积 0.71 万平方米，校级办公用房建筑面积 0.65 万平方米，会堂及大学生活动用房建筑面积 0.48 万平方米，学生宿舍建筑面积 8 万平方米，单身教师宿舍建筑面积 0.4 万平方米，食堂建筑面积 1.19 万平方米，后勤及附属用房建筑面积 1.06 万平方米，培训中心建筑面积 0.6 万平方米。

#### (二) 发行人主要拟建项目情况

截至本募集说明书出具之日，发行人拟建项目情况如下：

项目名称	总投资 (亿元)	完成情况	预计完工时间
即墨区大信向阳湖社区项目（二期）	18.99	项目土地已完成竞拍，目前公司已完成土地证办理工作，项目已完成设计施工总承包单位招标，正在进行规划设计方案深化	2023 年 5 月
田横旺溪景苑项目	2.23	已完成设计施工总承包单位招标，正在进行规划设计方案深化	2022 年 5 月

#### 十、发展战略

(一) 精心组织，做好重点项目建设。对各工程项目加强规范

化管理，根据市政府投资项目管理相关规定组织施工，按照计划工期倒排时间表压茬推进项目进度，严抓工程质量，保证施工安全，确保项目按期投入使用。按照道路建设方案，统筹安排各路段工程施工，尽可能使城区道路早日建成通车。积极做好墨水河样板段工程建设工作。另外，做好市委、市政府安排的其他重点项目建设任务。

(二) 做好存量项目贷后推进，争取新增项目银行授信。积极联系中国农业发展银行、国家开发银行，及时掌握银行动态，推进在谈项目融资后续工作，确保资金尽快到位，发挥资金使用效益。主动加强与其他金融机构的沟通联系，提前谋划，储备新项目，筛选符合要求的优质项目向银行推介，争取银行资金支持。密切关注国家信贷政策走向，加强学习 PPP 模式，探索多元化融资路径。

(三) 统筹安排，合理调度拨付资金。做好贷款资金后续管理，按时偿还银行借款本息。根据项目建设进度，合理调度及时拨付项目建设资金，确保市政府确定的重点投资项目及城投公司自身承担的项目建设顺利进行。

## 十一、发行人所在行业状况

### (一) 发行人所在区域情况

#### 1、即墨区基本情况

即墨区原为山东省下辖县级市，由青岛市代管，2017年10月31日，根据国务院《关于同意山东省调整青岛市部分行政区划的批复》（国函〔2017〕105号）、省政府《关于调整青岛市部分行政区划的通知》（鲁政字〔2017〕148号）和青岛市委、市政府《关于即墨撤市设区区划调整的意见》（青发〔2017〕21号），正式撤销县级即墨市，设立青岛市即墨区，成为青岛市下辖第七个区。截至2019年

末，即墨区下辖 7 个镇、8 个街道、1,033 个村庄、常住人口 124.89 万；拥有 1 个省级经济开发区、1 个省级高新技术产业开发区、1 个省级旅游度假区。

即墨区地处山东半岛重要交通枢纽，扼青岛通往全国的陆上“咽喉”，处于青岛半小时经济圈、山东半岛 1 小时经济圈核心地带。同时，即墨区自然资源丰富。土地资源方面，全市土地总面积 1,780 平方公里，耕地面积 72,976 公顷。海域资源方面，全区有海域 2,517 平方公里，海岸线 183.01 公里，有丁字湾、栲栳湾、鳌山湾等 10 处海湾（港湾）。有田横岛、大管岛、小管岛、女岛等 24 个岛屿，其中田横岛为历史名岛。矿产资源方面，全区主要有重晶石、膨润土、砚石、麦饭石、花岗岩、玄武岩等，其中，重晶石分布于市境西南一带，储量 300 万吨以上。

即墨区在现代产业体系建设战略和特色精品城市建设战略的规划下，一方面全力打造汽车、发电装备、造船三大机械制造产业链，提升做强纺织服装、家电电子、机械加工三大优势传统制造产业链，培育壮大太阳能光伏、生物医药、新材料三大战略性新兴产业链；另一方面，加快城中村改造，完善提升老城区功能和形象，规划建设新城区，拓展城市发展新空间，全力打造蓝色硅谷核心区。

## 2、即墨区区位图



### 3、经济概况

近年来，即墨区区域经济保持较快发展。2018年-2020年，即墨区地区生产总值（GDP）分别为1,413.4亿元、1201.05亿元、1278.36亿元，其中2020年即墨区GDP按可比价格计算增长5.8%。2020年，即墨区第一产业增加值76.97亿元，同比增长2.9%；第二产业增加值630.19亿元，同比增长7.5%；第三产业增加值571.20亿元，同比增长4.2%。即墨区三次产业结构由2019年的6.2: 48.9: 44.9调整为6.0: 49.3: 44.7，以二三产业为主。

固定资产投资方面，近年来，即墨区固定资产投资快速增长。即墨区以大项目建设作为促进结构调整、增强发展后劲的途径，不断优化投资结构。2020年，规模以上固定资产投资增长4.4%，从产业看，第一产业增长116%，第二产业增长-9.3%，第三产业增长9.8%。三次产业投资构成为2.6: 30.3: 67.1，第三产业投资比重比上年提高3.2个百分点。从重点领域看，民间投资增长2.2%，占全区投资比重69.1%。

#### （二）发行人所在行业的现状及发展趋势

##### 1、城市基础设施建设行业

即墨区城市建设重点组团呈现产城一体化趋势，位于即墨区东海岸的蓝色硅谷核心区成功争创全国第五个科技兴海产业示范基地，跨入东亚海蓝技术平台之列，被确定国家海洋科技自主创新先行先试；省级经济开发区创智新区的五大中心、企业总部、市民广场、市委党校、山师大即墨实验学校投入使用，中科院青岛科学艺术研究院、格兰云天五星级酒店等现代服务业项目已确定入驻；中国即墨国际商贸城全面提速，复星天贸城、四季青国际纺织服装城推进迅速，小商品新城、国际服装产业城即将运营；青荣城际铁路正式通车，即墨北站成为与全国动车、高铁联网的重要枢纽。青岛汽车产业新城全力推进项目引进建设和基础设施配套，已发展成为汽车产业为主导的二产主战场。汽车产业新城引进重点项目约 70 个，建立了比较完整的汽车产业链，形成了集研发、生产、服务于一体的完整产业集群。汽车产业新城规划定位为“一心、三轴、六区”，一汽-大众（青岛）华东生产基地项目已正式投产，高端大众车在青岛制造，带动即墨正式进入汽车工业时代。实施九江路、胶济铁路沿线污水配套工程；完成西部垃圾场二期工程，开工生活垃圾焚烧发电厂，建设 7 座垃圾压缩转运站等，积极推进“三规合一”，建立统一空间规划体系，修编中心城区和重点区域控制性详细规划，确定城市建设控制标准，划定城市生态红线。深化智慧即墨研究，构建城市基础数据库，全面感知城市发展各个领域和环节，促进信息技术与城市发展要素深度融合。健全城市规划评价制度，重新审视规划理念、总体布局、建筑风格等控制性指标，与时俱进加以修订完善，强化规划的前瞻性、引领性和权威性。随着上述规划的发展趋势，即墨区在未来一段时间必将继续加大城市基础设施建设投资规模，行业整体呈现良好的发展态势。

## 2、即墨区保障性住房开发行业

根据《即墨市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，全区在“十三五”期间大力推进住房保障体系建设，着力解决城市中低收入家庭住房困难，加快建立廉租住房、公共租赁住房、棚户区改造安置房等多层次住房保障制度体系。完善住房保障和供应体系，着力解决好中低收入家庭和外来务工人员住房困难，引导社会力量参与保障性安居工程建设和运营。建立保障性住房分配、运营和管理使用，以及常态化申请、审核、轮候制度，建立动态退出机制。科学推进城中村改造，加大城区危旧简易楼房改造力度。即墨区保障房建设取得了一定成效，未来，即墨区保障性住房建设力度仍将继续加强。

## 3、即墨区房屋销售行业

根据《即墨市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，全市在“十三五”期间将继续优化住房供应结构，合理引导住房消费，化解房地产库存，促进房地产市场平稳健康发展。科学把握房地产业发展的时序与节奏，坚决制止优质资源的低水平、低品质开发，适当提高高端经营性房地产开发比重，保持普通商品住房开发比例，增加保障性住房供应。鼓励引导房地产开发企业依托重点功能区、特色商业区载体，发展旅游地产、养老地产、科技地产、文化地产等跨界地产项目。加强房地产市场监管和调控，健全城市土地市场配置机制和科学的土地价格形成机制。建立规范的物业管理制度。科学推进棚户区和城市危房改造，提高货币化安置比例。同时，全市要求提前完成市定标准贫困人口脱贫攻坚任务，加快推进城区棚户区和危房改造。未来，即墨区保障性住房建设力度仍将继续加强。

## 十二、发行人行业地位和竞争优势

### (一) 行业地位

发行人是即墨区内重要的国有资产运营主体，主要负责即墨区范围内的城市基础设施建设、保障房及其他配套设施建设，承担了即墨区内重大项目的建设工作，在区域内相关行业占据重要地位。此外，凭借强大的股东背景，发行人得到了当地政府的各项资金和政策支持，为自身的快速、健康发展提供了强有力的支撑。

近年来，即墨区经济发展取得巨大成绩，综合实力稳步提升。随着即墨区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高，城市基础设施建设将持续稳定增长，公司的业务规模将迅速扩大，公司的市场地位将进一步加强。

### (二) 发行人竞争优势

发行人自成立以来，在土地划拨和财政补贴等方面一直得到即墨区政府的大力支持，在区域内具有行业垄断性，同时公司经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

#### 1、突出的区位优势

即墨区牢牢把握山东半岛蓝色经济区上升为国家战略、青岛蓝色硅谷核心区布局在即墨这一重大历史机遇，把蓝色硅谷核心区建设作为青岛百年发展的希望所在和建设蓝色即墨的强大引擎，积极抢抓战略机遇，勇于承担国家使命，精心谋划蓝色经济全域发展，建设蓝色经济领军城市。面向全域谋划布局了蓝色硅谷核心区、蓝色硅谷产业区、城市中心区、经济开发区总部商务基地、汽车产业集聚区、国际商贸和现代物流区、大沽河沿岸现代农业示范区七大高端产业发展平台，聚集了一大批重点产业项目。

即墨区处于山东半岛城市群核心地带，也处于日韩等国家和北

京、上海等一线城市一小时经济圈。山东半岛城市群，是山东经济、社会和城镇化发展的核心区，不仅是我国东部重要的港口城市，而且还聚集了山东主要的优势资源和先进生产力，是山东潜力最大、活力最强的经济区域，而即墨区就处于山东经济发展水平最高的这一区域。



## 2、畅通的融资渠道

发行人作为即墨区重要的国有企业，与多家大型金融机构建立了密切和广泛的合作关系，在银行内部信用评级状况良好。发行人良好的资信条件和强大的融资能力，积极加强与各大金融机构的合作，多渠道、全方位筹集建设资金，有力地支持了各项业务的持续发展。

## 3、发行人拥有稳定有力的政策和资金支持优势

发行人作为即墨区主要的国有资产产权和运营主体之一，得到了政府在资本金注入和财政补贴等方面的支持。政府除不断增加资产授权及股权转让外，还向发行人提供多种补贴和政策，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。即墨区政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

## 4、较强的区位垄断优势

发行人作为即墨区政府为促进城市建设而成立的国有企业，主

要负责投资建设即墨区内的城市基础设施、保障房及配套设施，主营业务在区域内具有较强的垄断优势。随着即墨区及周边区域经济的快速发展，公司的业务量和效益将同步增加。

### （三）区域内其他城投公司情况

#### 1、青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司成立于 2007 年 6 月 27 日，注册资本 10,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，公司为即墨区重要的热电供应及城市基础设施建设主体，全面负责投资建设即墨市内的热电供应、城市基础设施、城市旅游配套设施。

截至 2020 年末，公司总资产 339.04 亿元，总负债 162.53 亿元，净资产 176.51 亿元。2020 年，公司实现营业收入 7.95 亿元，净利润 1.78 亿元。

截至目前，该公司累计发债规模 136.40 亿元，当前债券余额 97.02 亿元，具体情况如下：

简称	品种	发行日期	发行总额 (亿元)	期限 (年)	发行利 率 (%)	余额 (亿 元)
22 即墨旅投 SCP001	超短期融资债券	2022-01-12	5.00	0.7397	2.97	5.00
21 即旅 02	私募债	2021/11/23	7.00	7	4.07	7.00
21 即墨旅投 MTN002	一般中期票据	2021/11/17	2.00	5	3.74	2.00
21 即投 01	一般公司债	2021/9/15	6.00	5	3.85	6.00
21 即墨旅投 SCP001	超短期融资债券	2021/8/12	5.00	0.7397	2.81	5.00
21 即墨旅投 MTN001	一般中期票据	2021/5/21	4.00	5	3.93	4.00
21 即旅 01	私募债	2021/4/16	8.00	7	4.29	8.00
21 即旅 D1	私募债	2021/3/23	6.00	1	3.64	6.00
20 即投 01	一般公司债	2020/11/27	6.00	5	4.40	6.00

20 即墨旅投 MTN001	一般中期票据	2020/10/13	6.00	5	4.05	6.00
20 即旅 01	私募债	2020/4/9	6.00	5	3.77	6.00
19 即旅 01	私募债	2019/10/14	6.00	5	4.50	6.00
18 即旅 01	私募债	2018/11/7	10.00	5	4.60	6.00
18 即墨专项债	一般企业债	2018/10/12	9.90	7	6.27	7.92
18 即墨旅投 MTN002	一般中期票据	2018/7/20	4.00	5	3.88	2.90
18 即墨旅投 MTN001	一般中期票据	2018/3/20	6.00	5	4.32	6.00
17 即墨旅投债	一般企业债	2017/7/6	12.00	7	5.35	7.20
20 即墨旅投 SCP002	超短期融资债券	2020/12/4	2.50	0.7397	4.03	-
20 即墨旅投 SCP001	超短期融资债券	2020/7/20	2.50	0.7397	3.18	-
20 即旅 D1	私募债	2020/3/2	5.00	1	3.20	-
19 即墨旅投 SCP002	超短期融资债券	2019/8/23	2.50	0.7377	3.47	-
19 即墨旅投 SCP001	超短期融资债券	2019/2/12	2.50	0.7397	3.49	-
18 即墨旅投 SCP001	超短期融资债券	2018/3/2	2.50	0.7397	5.37	-
14 即墨旅投债	一般企业债	2014/11/14	10.00	7	5.47	-
总计			131.40	-	-	97.02

## 2、青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司

青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司成立于 2012 年 5 月 14 日，注册资本 90,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，公司是即墨区重要的城市基础设施建设主体，目前主营业务以城市基础设施建设、保障房建设为核心稳步发展，承担了即墨区范围内的棚户区改造以及部分学校、道路项目的建设。

截至 2020 年末，公司总资产 200.37 亿元，总负债 136.84 亿元，净资产 63.54 亿元。2020 年，公司实现营业收入 16.39 亿元，净利润 0.69 亿元。

截至目前，该公司累计发债规模 40.00 亿元，当前债券余额 40.00 亿元，具体情况如下：

简称	品种	发行日期	发行总额(亿元)	期限(年)	发行利率(%)	余额(亿元)
21 丁字湾 MTN001	一般中期票据	2021/10/27	10.00	5	4.30	10.00
21 青即 01	私募债	2021/10/11	5.00	3	4.51	5.00
20 丁字湾 PPN002	定向工具	2020/8/24	5.00	3	4.65	5.00
20 丁字湾 PPN001	定向工具	2020/6/16	5.00	3	4.50	5.00
20 青即 01	私募债	2020/4/28	5.00	3	3.80	5.00
19 即墨 01	私募债	2019/9/20	10.00	5	5.15	10.00
<b>总计</b>			<b>40.00</b>	-	-	<b>40.00</b>

### 3、即墨国际商贸城开发投资有限公司

即墨国际商贸城开发投资有限公司成立于 2014 年 5 月 8 日，注册资本 112,231.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为即墨区人民政府，公司作为即墨区内主要的国有资产运营主体，负责即墨区国际商贸城区域范围内的城市基础设施建设、保障房及其他配套设施建设职能，在区域内相关行业占据重要地位。

截至 2020 年末，公司总资产 248.55 亿元，总负债 126.15 亿元，净资产 122.40 亿元。2020 年，公司实现营业收入 12.24 亿元，净利润 1.36 亿元。

截至目前，该公司累计发债规模 20.50 亿元，当前债券余额 20.50 亿元，具体情况如下：

简称	品种	发行日期	发行总额(亿元)	期限(年)	发行利率(%)	余额(亿元)
21 即商 03	私募债	2021/12/8	8.00	5	4.70	8.00
21 即商 02	私募债	2021/8/12	8.00	5	4.80	8.00
21 即商 01	私募债	2021/4/28	4.50	5	4.50	4.50

总计	<b>20.50</b>	-	-	<b>20.50</b>
----	--------------	---	---	--------------

#### 4、山东省鑫诚恒业集团有限公司

山东省鑫诚恒业集团有限公司成立于 2012 年 9 月 7 日，注册资本 200,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为即墨区人民政府，公司承担了即墨新区（即墨经济开发区、汽车产业新城、青岛蓝谷高新技术产业开发区）内城市基础设施、综合园区开发、重大社会发展的项目建设任务及区内国有资产运营业务。

截至 2020 年末，公司总资产 470.24 亿元，总负债 341.58 亿元，净资产 128.66 亿元。2020 年，公司实现营业收入 12.31 亿元，净利润 2.64 亿元。

截至目前，该公司累计发债规模 115.90 亿元，当前债券余额 98.90 亿元，具体情况如下：

简称	品种	发行日期	发行总额 (亿元)	期限 (年)	发行利率 (%)	余额 (亿元)
21 恒业 Y3	私募债	2021/11/30	10.00	2	6.70	10.00
21 恒业 Y2	私募债	2021/11/5	4.00	2	6.32	4.00
21 鑫诚恒业 SCP003	超短期融资债券	2021/10/26	4.50	0.7397	4.20	4.50
21 恒业 Y1	私募债	2021/8/30	5.00	2	6.70	5.00
21 恒业 01	私募债	2021/8/26	10.00	5	5.20	10.00
21 鑫诚恒业 PPN001	定向工具	2021/8/13	5.00	5	5.00	5.00
21 鑫诚恒业 SCP002	超短期融资债券	2021/7/21	5.00	0.7397	4.50	5.00
21 鑫诚恒业 SCP001	超短期融资债券	2021/3/17	3.00	0.7397	4.50	3.00
20 恒业 D1	私募债	2020/12/22	22.00	1	4.30	10.00
20 恒业 02	私募债	2020/12/3	6.40	5	4.80	6.40
20 鑫诚 02	私募债	2020/10/29	7.00	5	4.75	7.00
20 鑫诚恒业 MTN001	一般中期票据	2020/9/1	8.00	3	4.40	8.00

青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书

20 恒业 01	私募债	2020/5/8	8.00	5	3.80	8.00
20 鑫诚债	私募债	2020/3/27	13.00	5	3.90	13.00
20 鑫诚恒业 SCP001	超短期融资债券	2020/10/28	5.00	0.7397	3.95	-
总计			<b>115.90</b>	-	-	<b>98.90</b>

## 第五节 发行人财务状况

### 一、财务报告编制及审计情况

#### (一) 编制基础

发行人 2018 年、2019 年、2020 年经审计的财务报表及 2021 年 1-9 月未经审计的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，按照财政部发布的《企业会计准则--基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号--财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，发行人的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。

#### (二) 重大会计政策变更

##### 1、会计政策变更

###### (1) 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订和新颁布了《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号-职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号-财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号-合营安排》和《企业会计准则第 41 号-在其他主体中权益的披露》等七项具体准则，并要求自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014年6月，财政部修订了《企业会计准则第37号-金融工具列报》，要求执行企业会计准则的企业应当在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014年7月23日，财政部发布了《关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》，自公布之日起施行。

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13号），自2017年5月28日起施行。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》（财会〔2017〕15号），自2017年6月12日起施行。

2017年12月25日，财政部发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），适用于2017年度及以后期间的财务报表的编制。

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。执行此项会计政策对列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

#### 发行人2018年会计政策变更对前期列报影响

单位：元

序号	受影响的报表项目名称	影响2018年12月31日/2018年度金额	
		增加+/减少-	
1	应收票据		
	应收账款		-117,050,357.11

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额
		增加+/减少-
	应收票据及应收账款	117,050,357.11
2	应收利息	
	应收股利	
	其他应收款	
3	固定资产	
	固定资产清理	
4	在建工程	
	工程物资	
5	应付票据	-90,000,000.00
	应付账款	-3,377,803.47
	应付票据及应付账款	93,377,803.47
6	应付利息	-28,599,726.02
	应付股利	
	其他应付款	28,599,726.02
7	专项应付款	
	长期应付款	
8	管理费用	
	研发费用	

### (2) 2019 年度因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

根据财务报表格式的要求，除执行上述新金融工具准则产生的列报变化以外，本公司将“应收票据及应收账款”拆分列示为“应收票据”和“应收账款”两个项目，将“应付票据及应付账款”拆分列示为“应付票据”和“应付账款”两个项目。本公司相应追溯调整了比较期间报表，该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

### (3) 其他会计政策变更

发行人无其他会计政策变更事项。

## 2、会计估计变更

发行人无会计估计变更事项。

### (三) 审计情况

发行人近三年财务报告均经审计，具体情况如下：

中兴财光华会计师事务所接受发行人委托，对发行人 2018 年的合并及母公司报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2019）第 304209 号）；中兴华会计师事务所接受发行人委托，对发行人 2019 年、2020 年的合并及母公司报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（中兴华审字（2020）第 430036 号）、（中兴华审字（2021）第 430118 号）。未经特别说明，本募集说明书中发行人的 2018 年至 2020 年财务数据均引自上述经审计的财务报表。

发行人 2021 年 1-9 月财务报告未经审计。

### (四) 重要合并范围变动情况

#### 1、2018 年报表合并范围变化情况

截至 2018 年末，发行人财务报表合并范围较 2017 年末增加了 1 家子公司，为：具体情况如下：

**发行人 2018 年合并报表范围变化情况表**

公司名称	变化情况	变化的原因
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	2018 年纳入合并范围	发行人子公司鼎泰德于 2018 年 6 月 9 日投资 3,000.00 万元设立青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司，持股比例 100%。青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司于 2018 年 6 月起作为发行人的二级子公司纳入合并报表范围。

变更后，发行人 2018 年末合并范围内共有 8 家子公司，具体情况如下：

**发行人 2018 年末合并报表范围内子公司情况表**

单位：万元

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
即墨市鼎泰盛开发建设有限公司	3,000.00	房地产业务	70.00%
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	7,000.00	房地产业务	100.00%
青岛温泉地热开发有限公司	1,867.00	温泉地热水项目开发	80.00%
即墨市海洋温泉投资发展有限公司	1,000.00	城市建设	100.00%
青岛即墨政策融资担保有限公司	10,000.00	担保业务	60.00%
青岛邦富财务咨询有限公司	10.00	商务信息咨询服务	60.00%
青岛正泽润工贸有限公司	10.00	生产、加工模具	60.00%
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	3,000.00	住宿和餐饮业	100.00%

注：2020年3月，即墨市鼎泰盛开发建设有限公司更名为青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司。

## 2、2019年年末报表合并范围变化情况

截至2019年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共27家，较2018年末相比新增19家：

**发行人2019年合并报表范围变化情况表**

公司名称	变化情况	变化的原因
青岛城地资产管理有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
青岛市即墨区城投商贸有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
青岛向阳湖开发建设有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
即墨市园林绿化工程公司	2019年纳入合并范围	政府无偿划拨
即墨市环卫中心	2019年纳入合并范围	政府无偿划拨
深圳市即安投资有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立
贵州即云投资发展有限公司	2019年纳入合并范围	投资设立

公司名称	变化情况	变化的原因
	围	
青岛向阳湖农业综合开发有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛谷本餐饮管理有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛小炉记餐饮管理有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛无银饰品有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛尚聚炙荟餐饮管理有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
深圳市海泉慧城投资有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛市即墨区城投新兴产业投资企业 (有限合伙)	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛金诺慧城投资有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立
青岛城芯半导体科技有限公司	2019 年纳入合并范 围	投资设立

注：青岛城芯半导体科技有限公司为发行人投资设立的子公司，成立至 2019 年末尚未注资，尚未经营。

变更后，发行人 2019 年末合并范围内共有 27 家子公司，具体情况如下：

#### 发行人 2019 年末合并报表范围内子公司情况表

单位：万元

子公司名称	注册资 本	主要经营范围	持股比 例
即墨市鼎泰盛开发建设有限公司	3,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公 司	7,000.00	房地产业务	100.00%
青岛温泉地热开发有限公司	1,867.00	温泉地热水项目 开发	80.00%
即墨市海洋温泉投资发展有限公司	1,000.00	城市建设	100.00%
青岛即墨政策融资担保有限公司	10,000.00	担保业务	100.00%
青岛城地资产管理有限公司	1,000.00	资产经营管理	100.00%
青岛市即墨区城投商贸有限公司	1,000.00	批发、零售业务	100.00%

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	3,000.00	招商引资	100.00%
青岛向阳湖开发建设有限公司	1,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	10,000.00	房地产业务	100.00%
即墨市园林绿化工程公司	200.00	园林绿化	100.00%
即墨市环卫中心	50.00	卫生保洁	100.00%
青岛城芯半导体科技有限公司	1,428.57	生产研发	70.00%
青岛向阳湖农业综合开发有限公司	1,000.00	农业综合开发	40.00%
深圳市即安投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00%
贵州即云投资发展有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00%
青岛邦富财务咨询有限公司	10.00	商务信息咨询服务	100.00%
青岛正泽润工贸有限公司	10.00	生产、加工模具	100.00%
青岛谷本餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00%
青岛小炉记餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00%
青岛无银饰品有限公司	20.00	饰品销售	100.00%
青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00%
青岛尚聚炙荟餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00%
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	3,000.00	住宿和餐饮业	100.00%
深圳市海泉慧城投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00%
青岛市即墨区城投新兴产业投资企业(有限合伙)	50,010.00	租赁、商务服务业	99.98%
青岛金诺慧城投资有限公司	1,000.00	租赁、商务服务业	100.00%

注：上述子公司包括纳入发行人合并范围的一级子公司、二级子公司和三级子公司。其中，2020年3月，即墨市鼎泰盛开发建设有限公司更名为青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司。

### 3、2020年年末报表合并范围变化情况

截至2020年年末，发行人纳入合并报表范围的子公司共36家，较2019年末相比新增9家，具体情况如下：

#### 发行人2020年合并报表范围变化情况表

公司名称	变化情况	变化的原因
青岛城盛德房地产开发建设有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛龙恩新型环保材料有限公司	2020 年纳入合并范围	收购
青岛城汇融资租赁有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛绿源新型环保材料有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛奇境讯息科技有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛墨小牛文化旅游发展有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛环亚公铁冷链有限公司	2020 年纳入合并范围	投资设立
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	2020 年纳入合并范围	收购

变更后，发行人 2020 年末合并范围内共有 36 家子公司，具体情况如下：

#### 发行人 2020 年末合并报表范围内子公司情况表

单位：万元

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	3,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	7,000.00	房地产业务	100.00%
青岛温泉地热开发有限公司	1,867.00	温泉地热水项目开发	80.00%
即墨市海洋温泉投资发展有限公司	1,000.00	城市建设	100.00%
青岛即墨政策融资担保有限公司	10,000.00	担保业务	100.00%
青岛城地资产管理有限公司	1,000.00	资产经营管理	100.00%
青岛市即墨区城投商贸有限公司	1,000.00	批发、零售业务	100.00%
青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	3,000.00	招商引资	100.00%
青岛向阳湖开发建设有限公司	1,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	10,000.00	房地产业务	100.00%
即墨市园林绿化工程公司	200.00	园林绿化	100.00%
即墨市环卫中心	50.00	卫生保洁	100.00%
青岛城芯半导体科技有限公司	1,428.57	生产研发	70.00%

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
青岛向阳湖农业综合开发有限公司	1,000.00	农业综合开发	40.00%
深圳市即安投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
贵州即云投资发展有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
青岛邦富财务咨询有限公司	10.00	商务信息咨询服务	100.00
青岛正泽润工贸有限公司	10.00	生产、加工模具	100.00
青岛谷本餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛小炉记餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛无银饰品有限公司	20.00	饰品销售	100.00
青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛尚聚荟餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	3,000.00	住宿和餐饮业	100.00
深圳市海泉慧城投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
青岛市即墨区城投新兴产业投资企业(有限合伙)	50,010.00	租赁、商务服务业	99.98
青岛金诺慧城投资有限公司	1,000.00	租赁、商务服务业	100.00
青岛城盛德房地产开发建设有限公司	35,500.00	房地产业务	72.00
青岛龙恩新型环保材料有限公司	1,000.00	批发业	100.00
青岛城汇融资租赁有限公司	20,000.00	货币金融服务	100.00
青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司	3,000.00	住宿业	100.00
青岛绿源新型环保材料有限公司	8,000.00	批发业	100.00
青岛奇境讯息科技有限公司	50.00	零售业	100.00
青岛墨小牛文化旅游发展有限公司	300.00	商务服务业	100.00
青岛环亚公铁冷链有限公司	3,000.00	装卸搬运和仓储业	100.00
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	1,000.00	房地产业	100.00

注：上述子公司包括纳入发行人合并范围的一级子公司、二级子公司和三级子公司。

#### 4、2021年度1-9月报表合并范围变化情况

截至2021年9月末，发行人纳入合并报表范围的子公司共35

家，较 2020 年末减少 1 家，具体情况如下：

**发行人 2021 年 9 月合并报表范围变化情况表**

公司名称	变化情况	变化的原因
青岛环亚公铁冷链有限公司	2021 年 9 月不再纳入 合并范围	注销

变更后，发行人 2021 年 9 月末合并范围内共有 35 家子公司，具体情况如下：

**发行人 2021 年 9 月末合并报表范围内子公司情况表**

单位：万元

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	3,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	7,000.00	房地产业务	100.00%
青岛温泉地热开发有限公司	1,867.00	温泉地热水项目 开发	80.00%
即墨市海洋温泉投资发展有限公司	1,000.00	城市建设	100.00%
青岛即墨政策融资担保有限公司	10,000.00	担保业务	100.00%
青岛城地资产管理有限公司	1,000.00	资产经营管理	100.00%
青岛市即墨区城投商贸有限公司	1,000.00	批发、零售业务	100.00%
青岛市即墨区城投招商投资促进有限公司	3,000.00	招商引资	100.00%
青岛向阳湖开发建设有限公司	1,000.00	房地产业务	100.00%
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	10,000.00	房地产业务	100.00%
即墨市园林绿化工程公司	200.00	园林绿化	100.00%
即墨市环卫中心	50.00	卫生保洁	100.00%
青岛城芯半导体科技有限公司	1,428.57	生产研发	70.00%
青岛向阳湖农业综合开发有限公司	1,000.00	农业综合开发	40.00%
深圳市即安投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
贵州即云投资发展有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
青岛邦富财务咨询有限公司	10.00	商务信息咨询服务	100.00
青岛正泽润工贸有限公司	10.00	生产、加工模具	100.00

子公司名称	注册资本	主要经营范围	持股比例
青岛谷本餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛小炉记餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛无银饰品有限公司	20.00	饰品销售	100.00
青岛拈花锡食餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛尚聚炙荟餐饮管理有限公司	20.00	餐饮服务	100.00
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	3,000.00	住宿和餐饮业	100.00
深圳市海泉慧城投资有限公司	1,000.00	投资及管理	100.00
青岛市即墨区城投新兴产业投资企业(有限合伙)	50,010.00	租赁、商务服务业	99.98
青岛金诺慧城投资有限公司	1,000.00	租赁、商务服务业	100.00
青岛城盛德房地产开发建设有限公司	35,500.00	房地产业务	72.00
青岛龙恩新型环保材料有限公司	1,000.00	批发业	100.00
青岛城汇融资租赁有限公司	20,000.00	货币金融服务	100.00
青岛即墨古城景澜酒店服务管理有限公司	3,000.00	住宿业	100.00
青岛绿源新型环保材料有限公司	8,000.00	批发业	100.00
青岛奇境讯息科技有限公司	50.00	零售业	100.00
青岛墨小牛文化旅游发展有限公司	300.00	商务服务业	100.00
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司	1,000.00	房地产业	100.00

注：上述子公司包括纳入发行人合并范围的一级子公司、二级子公司和三级子公司。

## 二、发行人近年主要财务数据

### (一) 近三年一期发行人合并财务报表

#### 1、合并资产负债表

发行人近三年一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	2021年9月末
流动资产：				
货币资金	141,477.23	403,812.93	262,280.85	339,177.69

应收账款	11,654.48	11,800.93	94,000.38	97,984.37
预付款项	28,474.72	37,397.52	32,079.42	27,178.39
其他应收款	158,628.38	312,979.13	508,583.59	504,614.62
存货	777,344.31	730,616.23	927,136.43	910,958.26
其他流动资产	1,268.51	6,924.50	11,103.74	15,847.09
<b>流动资产合计</b>	<b>1,118,847.61</b>	<b>1,503,531.25</b>	<b>1,835,184.41</b>	<b>1,895,760.42</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产/ 其他权益工具投资	13,249.00	53,294.24	121,828.19	202,700.77
长期股权投资	18,712.63	77,638.28	97,455.86	97,581.58
投资性房地产	1,044,826.69	1,462,279.32	1,561,065.43	1,561,065.43
固定资产	11,116.76	15,438.73	70,582.19	78,721.77
在建工程	58,094.89	121,674.97	172,244.44	334,102.06
无形资产	2,101.54	4,448.27	6,836.51	6,637.07
商誉	932.76	1,325.34	1,325.34	1,325.34
长期待摊费用	4,819.58	7,166.87	5,226.30	5,559.41
递延所得税资产	1,841.56	1,859.82	2,109.08	1,823.66
其他非流动资产	4,804.61	17,105.16	31,377.82	32,959.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,160,500.02</b>	<b>1,762,231.01</b>	<b>2,070,051.17</b>	<b>2,322,476.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,279,347.63</b>	<b>3,265,762.26</b>	<b>3,905,235.58</b>	<b>4,218,236.94</b>
<b>流动负债:</b>				
短期借款	5,000.00	5,000.00	70,600.00	101,000.00
应付票据	2,150.00	3,560.00	6,160.00	9,150.00
应付账款	688.31	2,557.89	2,334.59	3,164.07
预收款项	115,724.98	12,656.02	2,377.81	2,293.27
应付职工薪酬	16.53	116.5	95.99	98.28
应交税费	8,560.27	4,883.94	13,295.18	12,135.33
其他应付款	15,406.83	81,829.62	235,080.07	107,093.21
一年内到期的非流动负债	137,621.57	259,480.64	369,976.29	364,230.64
<b>流动负债合计</b>	<b>285,168.49</b>	<b>370,084.82</b>	<b>699,919.93</b>	<b>599,164.81</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	625,857.86	711,233.21	780,418.30	783,744.75
应付债券	239,391.08	599,317.66	713,244.83	1,121,001.77

长期应付款	-	430.67	-	-
递延所得税负债	164,864.12	280,390.91	320,134.99	320,134.99
其他非流动负债	82.68	173.21	169.19	256.27
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,030,195.75</b>	<b>1,591,545.67</b>	<b>1,813,967.30</b>	<b>2,225,137.78</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,315,364.24</b>	<b>1,961,630.48</b>	<b>2,513,887.23</b>	<b>2,824,302.59</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	30,244.00	40,244.00	40,244.00	40,244.00
资本公积	592,735.27	697,035.05	707,395.81	707,456.12
其他综合收益	27,749.20	63,583.34	63,583.34	63,583.34
专项储备	89.47	89.47	89.47	74.86
盈余公积	16,218.62	16,218.62	16,218.62	16,218.62
未分配利润	291,991.37	486,571.14	554,833.21	557,344.77
归属于母公司所有者权益合计	959,027.93	1,303,741.64	1,382,364.46	1,384,921.71
少数股东权益	4,955.46	390.14	8,983.90	9,012.64
<b>所有者权益合计</b>	<b>963,983.39</b>	<b>1,304,131.77</b>	<b>1,391,348.35</b>	<b>1,393,934.35</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,279,347.63</b>	<b>3,265,762.26</b>	<b>3,905,235.58</b>	<b>4,218,236.94</b>

## 2、合并利润表

发行人近三年一期合并利润表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、营业收入</b>	<b>152,753.52</b>	<b>226,391.89</b>	<b>186,696.76</b>	<b>79,224.96</b>
减：营业成本	106,941.22	224,464.94	148,313.58	63,805.25
税金及附加	18,367.12	51,474.69	8,115.31	4,980.11
销售费用	4,973.13	5,939.23	1,902.93	1,822.30
管理费用	12,335.01	14,516.27	15,107.29	4,542.08
财务费用	47,022.15	60,565.69	59,972.00	11,501.56
资产减值损失	625.95	-73.07	-1,102.00	1,116.60
加：其他收益	9,410.00	4.13	3,265.11	9,087.13
投资收益（损失以“-”列示）	-705.84	-506.65	9.765448	421.25
公允价值变动收益（损失以“-”列示）	254,439.92	429,785.18	153,345.44	-

资产处置收益（损失以“-”列示）	1.85	2.17	-1.20	-
<b>二、营业利润</b>	<b>225,634.87</b>	<b>298,642.82</b>	<b>108,802.75</b>	<b>3,198.63</b>
加：营业外收入	22.82	7.77	3,029.06	23.48
减：营业外支出	72.38	499.73	55.94	111.58
<b>三、利润总额</b>	<b>225,585.31</b>	<b>298,150.86</b>	<b>111,775.87</b>	<b>3,110.52</b>
减：所得税费用	66,644.41	103,573.60	44,592.01	569.35
<b>四、净利润</b>	<b>158,940.90</b>	<b>194,577.27</b>	<b>67,183.85</b>	<b>2,541.17</b>
归属于母公司所有者的净利润	159,115.74	194,579.77	68,262.06	2,511.56
少数股东损益	-174.84	-2.51	-1,078.21	29.61

### 3、合并现金流量表

发行人近三年一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,791.87	154,440.42	103,050.28	54,768.06
收到的税费返还	0.06	-	-	4.33
收到其他与经营活动有关的现金	196,206.57	83,427.09	16,530.60	20,234.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>250,998.51</b>	<b>237,867.51</b>	<b>119,580.87</b>	<b>75,007.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	70,094.73	107,214.52	107,646.90	44,322.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1532.37	2,485.95	3,666.70	2,668.17
支付的各项税费	15,321.98	65,701.63	7,204.43	5,659.26
支付其他与经营活动有关的现金	167,166.22	74,414.41	52,527.10	13,331.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>254,115.30</b>	<b>249,816.51</b>	<b>171,045.13</b>	<b>65,981.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,116.80</b>	<b>-11,948.99</b>	<b>-51,464.26</b>	<b>9,025.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				

收回投资收到的现金	-	-	-	146.14
取得投资收益收到的现金	81.00	6.33	576.49	179.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.96	2.17	0.98	1.07
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	-	1,445.60	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>86.96</b>	<b>1,454.10</b>	<b>577.47</b>	<b>326.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,754.27	109,443.33	54,191.83	82,516.15
投资支付的现金	13,249.00	40,039.79	96,050.67	85,835.69
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	7,500.00	-	14,906.89	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>35,503.27</b>	<b>149,483.12</b>	<b>165,149.39</b>	<b>168,351.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,416.31</b>	<b>-148,029.02</b>	<b>-164,571.92</b>	<b>-168,025.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	168,000.00	722,179.94	705,306.00	1,005,500.00
发行债券收到的现金	140,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	22,507.79	118,583.69	95,223.50	35,969.32
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>330,507.79</b>	<b>840,763.62</b>	<b>800,529.50</b>	<b>1,041,469.32</b>
偿还债务支付的现金	145,045.39	175,215.57	326,802.10	571,792.84

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,851.34	56,592.90	103,244.23	45,584.53
支付其他与筹资活动有关的现金	69,317.54	190,125.80	368,534.38	191,873.50
筹资活动现金流出小计	<b>267,214.27</b>	<b>421,934.28</b>	<b>798,580.71</b>	<b>809,250.87</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>63,293.52</b>	<b>418,829.34</b>	<b>1,948.79</b>	<b>232,218.45</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	<b>550.34</b>	<b>15,931.45</b>	<b>2,518.99</b>
五、现金及现金等价物净增加额	<b>24,760.41</b>	<b>259,401.67</b>	<b>-198,155.93</b>	<b>75,737.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额	113,559.78	138,320.19	397,721.86	199,565.93
六、期末现金及现金等价物余额	<b>138,320.19</b>	<b>397,721.86</b>	<b>199,565.93</b>	<b>275,303.49</b>

#### 4、母公司资产负债表

发行人近三年一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	2021年9月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	111,098.15	340,623.45	105,895.97	186,963.44
应收账款	175.51	-	-	75.00
预付款项	18,529.93	17,809.93	13,008.17	13,184.49
其他应收款	307,057.02	720,265.83	1,227,904.37	1,232,888.21
存货	388,108.94	322,606.32	253,227.95	194,881.44
其他流动资产	-	594.45	646.48	2,205.99
<b>流动资产合计</b>	<b>824,969.56</b>	<b>1,401,899.97</b>	<b>1,600,682.94</b>	<b>1,630,198.56</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产/其他权益工具投资	13,249.00	53,294.24	121,778.19	202,650.77
长期股权投资	35,644.65	175,071.06	308,412.50	365,274.43
投资性房地产	1,044,826.69	1,407,719.98	1,561,065.43	1,561,065.43
固定资产	7,750.72	10,152.71	9,857.74	9,357.89
在建工程	44,567.85	99,273.84	144,784.99	304,524.52

无形资产	2,026.71	3,554.59	3,751.48	3,685.32
长期待摊费用	4,810.41	6,974.49	5,226.30	5,286.29
递延所得税资产	1,821.91	1,835.13	2,085.46	1,810.18
其他非流动资产	4,804.61	13,782.54	10,560.68	11,060.68
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,159,502.55</b>	<b>1,771,658.58</b>	<b>2,167,522.77</b>	<b>2,464,715.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,984,472.10</b>	<b>3,173,558.55</b>	<b>3,768,205.70</b>	<b>4,094,914.08</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	20,000.00
应付账款	-	133.68	-	-
预收款项	-	-	-	-
应交税费	2,847.56	2,605.80	3,631.83	3,308.42
其他应付款	34,220.74	320,900.30	626,929.80	536,951.88
一年内到期的非流动负债	123,235.57	187,228.64	289,511.33	328,657.41
<b>流动负债合计</b>	<b>160,303.88</b>	<b>510,868.42</b>	<b>920,072.96</b>	<b>888,917.71</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	448,554.86	567,116.21	620,956.06	577,076.95
应付债券	239,391.08	599,317.66	625,244.83	1,033,001.77
递延所得税负债	164,864.12	272,603.64	312,204.53	312,204.53
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>852,810.06</b>	<b>1,439,037.52</b>	<b>1,558,405.42</b>	<b>1,922,283.25</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,013,113.94</b>	<b>1,949,905.94</b>	<b>2,478,478.38</b>	<b>2,811,200.96</b>
<b>所有者权益</b>				
实收资本	30,244.00	40,244.00	40,244.00	40,244.00
资本公积	593,458.43	602,811.63	602,949.32	603,009.63
其他综合收益	27,749.20	40,221.54	40,221.54	40,221.54
盈余公积	16,218.62	16,218.62	16,218.62	16,218.62
未分配利润	303,687.91	524,156.82	590,093.85	584,019.33
<b>所有者权益合计</b>	<b>971,358.16</b>	<b>1,223,652.61</b>	<b>1,289,727.33</b>	<b>1,283,713.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,984,472.10</b>	<b>3,173,558.55</b>	<b>3,768,205.70</b>	<b>4,094,914.08</b>

## 5、母公司利润表

## 发行人近三年一期母公司利润表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、营业收入</b>	<b>91,462.69</b>	<b>84,804.89</b>	<b>83,777.13</b>	<b>65,553.82</b>
减：营业成本	72,191.61	69,889.19	69,731.66	54,824.17
税金及附加	8,004.90	57,566.61	6,019.36	4,766.50
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,079.59	2,680.21	2,655.72	2,051.40
研发费用	-	-	-	-
财务费用	47,269.11	59,536.98	55,632.01	12,179.92
资产减值损失	599.00	52.88	1,001.31	1,101.10
加：其他收益	9,410.00	-	3,241.82	954.87
投资收益	-705.84	-512.99	12.74	421.25
公允价值变动收益	254,439.92	429,785.18	153,345.44	-
资产处置收益	1.85	-	-	-
<b>二、营业利润</b>	<b>224,464.41</b>	<b>324,351.23</b>	<b>105,337.06</b>	<b>-5,790.96</b>
加：营业外收入	3.92	-	-	0.21
减：营业外支出	67.82	313.47	49.46	8.50
<b>三、利润总额</b>	<b>224,400.51</b>	<b>324,037.76</b>	<b>105,287.60</b>	<b>-5,799.25</b>
减：所得税费用	66,650.63	103,568.85	39,350.56	275.27
<b>四、净利润</b>	<b>157,749.88</b>	<b>220,468.91</b>	<b>65,937.04</b>	<b>-6,074.52</b>

## 6、母公司现金流量表

## 发行人近三年一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	23,974.44	89,943.60	84,237.00	42,492.61
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	65,345.28	3,442.27	8,088.01	1,546.09
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>89,319.71</b>	<b>93,385.88</b>	<b>92,325.01</b>	<b>44,038.71</b>

购买商品、接受劳务支付的现金	3,687.69	5,121.17	-	4,738.43
支付给职工以及为职工支付的现金	720.75	1014.19	921.26	1,144.72
支付的各项税费	12,177.47	61,810.75	4,987.78	4,800.57
支付其他与经营活动有关的现金	52,700.95	1,452.76	4,893.41	629.48
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>69,286.86</b>	<b>69,398.87</b>	<b>10,802.45</b>	<b>11,313.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>20,032.85</b>	<b>23,987.01</b>	<b>81,522.56</b>	<b>32,725.52</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	6,139.47	146.14
取得投资收益收到的现金	81.00	-	-	179.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.96	-	-	-
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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>86.96</b>	<b>-</b>	<b>6,139.47</b>	<b>325.55</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12,429.99	72,634.32	43,049.13	79,318.18
投资支付的现金	13,249.00	76,132.06	209,521.57	138,571.89
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	4,500.00	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>30,178.99</b>	<b>148,766.37</b>	<b>252,570.70</b>	<b>217,890.07</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-30,092.03</b>	<b>-148,766.37</b>	<b>-246,431.23</b>	<b>-217,564.51</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				

吸收投资收到的现金	-	10,000.00	-	-
取得借款收到的现金	107,000.00	654,719.94	435,010.00	804,000.00
发行债券收到的现金	140,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	65,915.53	415,368.41	315,835.21	656,842.26
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>312,915.53</b>	<b>1,080,088.35</b>	<b>750,845.21</b>	<b>1,460,842.26</b>
偿还债务支付的现金	127,914.39	132,435.57	232,960.31	378,834.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	43,642.49	46,862.44	85,687.38	31,029.91
支付其他与筹资活动有关的现金	85,823.44	547,036.02	544,587.60	773,283.32
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>257,380.32</b>	<b>726,334.03</b>	<b>863,235.29</b>	<b>1,183,148.09</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>55,535.21</b>	<b>353,754.32</b>	<b>-112,390.08</b>	<b>277,694.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>550.34</b>	<b>15,987.80</b>	<b>2,519.45</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>45,476.03</b>	<b>229,525.30</b>	<b>-261,310.95</b>	<b>95,374.63</b>
加：期初现金及现金等价物余额	65,622.13	111,098.15	340,623.45	79,312.50
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>111,098.15</b>	<b>340,623.45</b>	<b>79,312.50</b>	<b>174,687.13</b>

### 三、发行人重大会计科目分析

#### (一) 资产结构及科目分析

##### 1、资产结构

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人的资产总额分别为2,279,347.63万元、3,265,762.26万元、3,905,235.58万元和4,218,236.94万元，发行人的资产规模随着经营业绩的提升和业务规模的扩张，呈现逐年递增的趋势。2019年末，发行人资产总额较2018年末增加了986,414.63万元，增幅43.28%，主要原因是货币资

金的大幅增加，以及预付款项、其他应收款、在建工程等稳步增加所致；2020年末，发行人资产总额较2019年末增加了639,473.32万元，增幅19.58%，主要原因是应收票据及应收账款、固定资产、可供出售金融资产大幅增加；2021年9月末，发行人资产总额较2020年末增加了313,001.36万元，增幅为8.01%，主要原因是货币资金、其他权益工具投资、在建工程大幅增长。

从资产结构方面来看，2018年-2020年末和2021年9月末，发行人的流动资产分别1,118,847.61万元、1,503,531.25万元、1,835,184.41万元和1,895,760.42万元，在同期资产总额中的占比分别为49.09%、46.04%、46.99%和44.94%。公司的流动资产主要包括货币资金、其他应收款和存货等，2019年末，发行人流动资产较2018年末增加了384,683.64万元，增幅34.38%，增加的原因主要为货币资金、预付款项大幅增加，同时其他应收款较上年同期增长较多。2020年末，发行人流动资产较2019年末增加了331,653.16万元，增幅22.06%，增加的原因主要为其他应收款的增加。2021年9月末，发行人流动资产较2020年末增加了60,576.01万元，增幅为3.30%，增加的原因主要为货币资金的增加。

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人的非流动资产分别为1,160,500.02万元、1,762,231.01万元、2,070,051.17万元和2,322,476.52万元，在同期资产总额中的占比分别为50.91%、53.96%、53.01%和55.06%。2019年末，发行人非流动资产较2018年末增加了601,730.99万元，增幅51.85%，主要原因为投资性房地产的增加。2020年末，发行人非流动资产较2019年末增加了307,820.16万元，增幅17.47%，增加的原因主要为可供出售金融资产、固定资产的增加。2021年9月末，发行人非流动资产较2020年末增加了252,425.35

万元，增幅 12.19%，增加的原因主要为在建工程、其他权益工具投资的增加。

发行人近三年及一期的资产结构情况详见下表：

发行人近三年及一期资产结构表

单位：万元，%

项目	2018年末		2019年末		2020年末		2021年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	141,477.23	6.21	403,812.93	12.37	262,280.85	6.72	339,177.69	8.04
应收账款	11,654.48	0.51	11,800.93	0.36	94,000.38	2.41	97,984.37	2.32
预付款项	28,474.72	1.25	37,397.52	1.15	32,079.42	0.82	27,178.39	0.64
其他应收款	158,628.38	6.96	312,979.13	9.58	508,583.59	13.02	504,614.62	11.96
存货	777,344.31	34.1	730,616.23	22.37	927,136.43	23.74	910,958.26	21.6
其他流动资产	1,268.51	0.06	6,924.50	0.21	11,103.74	0.28	15,847.09	0.38
流动资产合计	<b>1,118,847.61</b>	<b>49.09</b>	<b>1,503,531.25</b>	<b>46.04</b>	<b>1,835,184.41</b>	<b>46.99</b>	<b>1,895,760.42</b>	<b>44.94</b>
可供出售金融资产	13,249.00	0.58	53,294.24	1.63	121,828.19	3.12	202,700.77	4.81
长期股权投资	18,712.63	0.82	77,638.28	2.38	97,455.86	2.5	97,581.58	2.31
投资性房地产	1,044,826.69	45.84	1,462,279.32	44.78	1,561,065.43	39.97	1,561,065.43	37.01
固定资产	11,116.76	0.49	15,438.73	0.47	70,582.19	1.81	78,721.77	1.87
在建工程	58,094.89	2.55	121,674.97	3.73	172,244.44	4.41	334,102.06	7.92
无形资产	2,101.54	0.09	4,448.27	0.14	6,836.51	0.18	6,637.07	0.16
商誉	932.76	0.04	1,325.34	0.04	1,325.34	0.03	1,325.34	0.03
长期待摊费用	4,819.58	0.21	7,166.87	0.22	5,226.30	0.13	5,559.41	0.13
递延所得税资产	1,841.56	0.08	1,859.82	0.06	2,109.08	0.05	1,823.66	0.04
其他非流动资产	4,804.61	0.21	17,105.16	0.52	31,377.82	0.8	32,959.44	0.78
非流动资产合计	<b>1,160,500.02</b>	<b>50.91</b>	<b>1,762,231.01</b>	<b>53.96</b>	<b>2,070,051.17</b>	<b>53.01</b>	<b>2,322,476.52</b>	<b>55.06</b>
资产总额	<b>2,279,347.63</b>	<b>100.00</b>	<b>3,265,762.26</b>	<b>100.00</b>	<b>3,905,235.58</b>	<b>100.00</b>	<b>4,218,236.94</b>	<b>100.00</b>

## 2、资产类科目分析

### (1) 货币资金

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的货币资金分别为 141,477.23 万元、403,812.93 万元、262,280.85 万元和 339,177.69 万元，在同期资产总额中的占比分别为 6.21%、12.37%、6.72% 和 8.04%，主要由银行存款、其他货币资金和库存现金构成。近年来，发行人一直保持适度的货币资金存量以维持日常经营活动。发行人的其他货币资金主要系发行人子公司青岛即墨政策担保有限公司为给贷款企业作担保而投放在银行的账户保证金，该部分资金为发行人的受限资产。

2018 年-2020 年和 2021 年 1-9 月，发行人货币资金余额呈上下波动走势，主要受到在建项目资金投入增加和发行人发行债券等综合影响。2019 年末，发行人货币资金较 2018 年末增加了 262,335.70 万元，增幅为 185.43%，原因为发行人 2019 年发行 3 亿元超短期融资券、2 亿元超短融、21.06 亿元美元债，收到债券募集资金所致；2020 年末，发行人货币资金较 2019 年末减少 141,532.08 万元，减幅为 35.05%，主要原因是偿还到期债务、投资支付的现金增多。2021 年 9 月末，发行人货币资金较 2020 年末增加 76,896.84 万元，增幅为 29.32%，原因为发行人 2021 年 1-9 月发行多只债券，收到募集到资金所致。

发行人近三年一期末货币资金构成表

单位：万元

项目	2018 年末	2019 年末	2020 年末	2021 年 9 月末
库存现金	1.63	19.98	15.96	1.37
银行存款	138,318.56	397,693.57	181,811.39	275,302.12
其他货币资金	3,157.03	6,099.38	80,453.50	63,874.20
合计	<b>141,477.23</b>	<b>403,812.93</b>	<b>262,280.85</b>	<b>339,177.69</b>

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人货币资金中的受限资产分别为 3,157.03 万元、6,099.38 万元、62,714.93 万元和 63,874.20

万元，主要为 6 个月以上的定期存单、受限的保证金存款、质押的定期存单等，除此之外不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### （2）应收账款

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人应收账款分别为 11,654.48 万元、11,800.93 万元、94,000.38 万元和 97,984.37 万元，在同期资产总额中的占比分别为 0.51%、0.36%、2.41% 和 2.32%。2018 年末-2019 年末应收账款余额较小，因当期代建工程款及时到账所致。发行人近三年应收账款中均有实际业务背景，不涉及替政府或财政局违规融资的情形，符合财金〔2018〕23 号文及相关规定的要求。

2019 年末，发行人应收账款较 2018 年末增加了 146.45 万元，增幅 1.26%，变动不大；2020 年末，发行人应收账款较 2019 年末增加了 82,199.45 万元，增幅 696.55%，主要原因是本期安置房销售收入未完全回款所致。大信向阳湖社区（一期）项目由发行人子公司青岛向阳湖开发建设有限公司开发建设，青岛向阳湖开发建设有限公司委托青岛和晨裕泰房地产有限公司优先向大信镇片区内符合规定的被拆迁户定向销售该项目的安置房、商业和地下车位。

#### 发行人2021年9月末应收账款前5名列表

单位：万元、%

序号	应收账款欠款单位	欠款金额	占比	账龄	是否关联方
1	青岛和晨裕泰房地产有限公司	84,950.00	86.7	1-2 年	否
2	青岛黄河铸机有限公司	2,140.06	2.18	3-4 年	否
3	青岛沈源水务科技有限公司	1,990.00	2.03	5 年以上	否
4	青岛恒昌盛集团有限公司	1,046.77	1.07	1 年以内	否
5	青岛亨达集团皮业有限公司	872.83	0.89	5 年以上	否
合计		90,999.66	92.87	-	-

### （3）预付款项

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的预付款项分别为 28,474.72 万元、37,397.52 万元、32,079.42 万元和 27,178.39 万元，在同期资产总额中的占比较低，分别为 1.25%、1.15%、0.82% 和 0.64%。

2019 年末，发行人预付款项较 2018 年末增加 8,922.8 万元，增幅 31.34%；2020 年末，发行人预付款项较 2019 年末减少 5,318.10 万元，降幅 14.22 %。2021 年 9 月末，发行人预付款项较 2020 年末减少 4,901.03 万元，降幅 15.28%。

#### 发行人2021年9月末预付款项超1年的金额重大的预付款项情况

单位：万元、%

序号	预付单位名称	与发行人关系	金额	占比	形成原因
1	青岛市即墨区教育体育局	非关联方	8,490.00	31.24	工程未结算
2	青建集团股份有限公司	非关联方	10,000.00	36.79	工程未结算
3	即墨市青荣城际铁路征地拆迁指挥部	非关联方	4,022.39	14.80	工程未结算
4	江苏省建工集团有限公司	非关联方	3,205.11	11.79	工程未结算
	合计		<b>25,717.70</b>	<b>94.63</b>	

#### (4) 其他应收款

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 158,628.38 万元、312,979.13 万元、508,583.59 万元和 504,614.62 万元，在同期资产总额中的占比分别为 6.96%、9.58%、13.02% 和 11.96%。发行人的其他应收款主要为借款、往来款、押金和保证金。

2019 年末，发行人其他应收款较 2018 年末增加了 154,350.75 万元，增幅 97.30%，主要系支付往来款增加所致；2020 年末，发行人其他应收款较 2019 年末增加了 195,604.46 万元，增幅 62.50%，主要原因是本期对山东省鑫诚恒业集团有限公司和青岛市即墨区马山实业发展有限公司等单位的其他应收款增加。2021 年 9 月末，发行人

其他应收款较 2020 年末减少了 3,968.97 万元，降幅 0.78%，变化幅度较小。

#### 发行人2021年9月末其他应收款前5名列表

单位：万元

序号	其他应收款欠款单位名称	金额	占比	款项性质	是否关联方	账龄
1	青岛市即墨区国有资产运营服务中心	195,000.00	38.64%	借款	否	1至2年
2	山东省鑫诚恒业开发建设公司	103,076.39	20.43%	往来款	否	1年以内
3	青岛市即墨区马山实业发展有限公司	100,000.00	19.82%	往来款	否	1年以内
4	青岛山湖景区管理有限公司	20,000.00	3.96%	借款	否	1年以内
5	山东省即墨市经济开发区管理委员会（现潮海街道办事处）	14,098.11	2.79%	借款	否	3年以上
	合计	432,174.50	85.64%	--	--	--

#### (5) 存货

发行人的存货主要包括土地、房产和开发成本，以土地使用权为主，且部分已经抵押。2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的存货分别为 777,344.31 万元、730,616.23 万元、927,136.43 万元和 910,958.26 万元，在同期资产总额中的占比分别为 34.10%、22.37%、23.74% 和 21.60%，是发行人资产的主要组成部分。

发行人存货主要构成为即墨区南关等 14 个村（居）棚户区改造项目一期工程完工验收后转入存货-工程施工；同时棚户区改造二期工程实际支出的建设成本较多，计入存货-开发成本。2019 年末，发行人存货较 2018 年末减少了 46,728.08 万元，降幅 6.01%；2020 年末，发行人存货较 2019 年末增加了 196,520.20 万元，增幅 26.90%，主要系发行人于 2020 年收购青岛市即墨区华城锦地置业有限公司，

将其纳入合并范围导致存货中开发成本（房产）增加所致。2021年9月末，发行人存货较2020年末减少16,178.17万元，降幅为1.74%。发行人近三年一期的存货构成情况详见下表：

近三年一期发行人存货明细表

单位：万元

存货类别	2018年末		2019年末		2020年末		2021年9月末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	-	-	13.58	0.00%	3.54	0.00%	2.34	0.00%
周转材料	-	-	33.46	0.01%	65.87	0.01%	47.6	0.01%
库存商品	-	-	246.45	0.03%	775.24	0.08%	1,530.28	0.17%
土地	223,974.44	28.81%	233,970.19	32.02%	261,337.62	28.19%	256,220.41	28.13%
房产	18,456.26	2.37%	100,100.08	13.70%	95,900.71	10.34%	94,413.18	10.36%
开发成本	280,702.99	36.11%	211,372.02	28.93%	453,503.18	48.91%	495,191.74	54.36%
工程施工	254,210.61	32.70%	184,880.45	25.30%	115,550.28	12.46%	63,552.65	6.98%
合计	777,344.31	100.00%	730,616.23	100.00%	927,136.43	100.00%	910,958.26	100.00%
减：跌价准备	-	-	-	-	-	-	-	-
账面净值	777,344.31	100.00%	730,616.23	100.00%	927,136.43	100.00%	910,958.26	100.00%

截至2021年9月末发行人存货中土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	土地使用权人	土地证号	座落	土地用途	取得方式	使用权类型	面积	账面价值	入账方式	是否公益性资产	是否抵押
1	青岛市	青房地权市字第	即墨市龙山街道办事处	住宅	招拍挂	出让	186,698.00	3,793.36	成本法	否	否

	即墨区城市开发投资有限公司	201368891号	处鹤山东路520-1号								
2		即国用(2005)第325号	田横镇黄龙庄村	商业、仓储	招拍挂	出让	22,925.34	253.15	成本法	否	否
3		即国用(2005)第326号	普东镇常家街宗地	教育	招拍挂	出让	37,151.70	290.77	成本法	否	否
4		即国用(2008)第300号	长江二路以北、天山一路以西	工业	招拍挂	出让	66,667.00	773.98	成本法	否	否
5		即国用(2010)第310号	温泉镇天泰路568-2号	旅游	招拍挂	出让	20,106.00	2,023.79	成本法	否	否
6		即国用(2010)第311号	温泉镇天泰路568-1号	旅游	招拍挂	出让	6,893.00		成本法	否	否
7		青房地权市字第201194467号	即墨市段泊岚镇科大路56号	商业	招拍挂	出让	4,308.00	2,000.74	成本法	否	否
8		青房地权市字第201194494号	即墨市段泊岚镇科大路58号	商业	招拍挂	出让	6,414.00		成本法	否	否
9		即房地权市字第201432358号	即墨市鳌山卫街道办事处姜家白庙村850号	机关团体	划拨	划拨	544.81	583.12	成本法	否	否
10		即房地权市字第201432380号	即墨市蓝鳌路2号东200米	机关团体	划拨	划拨	1,745.88		成本法	否	否
11		即房地权市字第201432119号	即墨市段泊岚镇青年路19号	机关团体	划拨	划拨	1,461.16		成本法	否	否

12	即房地权市字第201432424号	即墨市蓝村镇崇文路10号	厂房、仓库	招拍挂	出让	4,065.30		成本法	否	否
13	即房地权市字第201432245号	即墨市刘家庄中心社区行政街15号	机关团体	划拨	划拨	1,737.80		成本法	否	否
14	即房地权市字第201432403号	即墨市大信镇普东中心社区王家村236号	机关团体	划拨	划拨	904.62		成本法	否	否
15	即房地权市字第201432215号	即墨市大信镇普东中心社区福海路215号	机关团体	划拨	划拨	1,326.78		成本法	否	否
16	即房地权市字第201432162号	即墨市北安街道办事处烟青路1263号	机关团体	划拨	划拨	425.98		成本法	否	否
17	即国用(2009)202号	即墨市建胜街48号	住宅	招拍挂	出让	4,010.00	363.74	成本法	否	否
18	即房地权市字第201569286号	即墨市经济开发区后庵街96号	文体娱乐	划拨	划拨	1,070.00		成本法	否	否
19	即房地权市字第201569335号	即墨市经济开发区财神庙街8号	文体娱乐	划拨	划拨	418.00	284.33	成本法	否	否
20	即房地权市字第201569344号	即墨市经济开发区东	文体娱乐	划拨	划拨	2,450.00		成本法	否	否

		门里大街 28 号							
21	即房地权市字第 201569346 号	即墨市经济开发区城隍庙街 68 号	文体娱乐	划拨	划拨	1,925.00		成本法	否 否
22	即房地权市字第 201577494 号	即墨市经济开发区后庵街 118 号	文体娱乐	划拨	划拨	840.00		成本法	否 否
23	即房地权市字第 201577542 号	即墨市经济开发区西门里大街 2 号	风景名胜设施	划拨	划拨	16,924.00		成本法	否 否
24	即房地权市字第 201578701 号	即墨市经济开发区考院街 39 号	文体娱乐	划拨	划拨	1,500.00		成本法	否 否
25	即房地权市字第 201578702 号	即墨市经济开发区东门里大街 2 号	文体娱乐	划拨	划拨	7,296.00		成本法	否 否
26	即房地权市字第 201578704 号	即墨市经济开发区东顺坡街 39 号	文体娱乐	划拨	划拨	3,000.00		成本法	否 否
27	即房地权市字第 201578718 号	即墨市经济开发区东门里大街 6 号	文体娱乐	划拨	划拨	2,880.00		成本法	否 否
28	即房地权市字第 201579668 号	即墨市经济开发区北关街 127 号	公园与绿地	划拨	划拨	57,776.00		成本法	否 否

29	即房地权市字第201579669号	即墨市经济开发区北关街566号	公园与绿地	划拨	划拨	20,721.00		成本法	否	否
30	即房地权市字第201579670号	即墨市经济开发区东门里大街200号	街巷	划拨	划拨	12,527.00		成本法	否	否
31	即房地权市字第201579672号	即墨市经济开发区飞虹池街18号	风景名胜设施	划拨	划拨	1,577.00		成本法	否	否
32	鲁(2019)即墨市不动产权第0044734号	即墨区大信镇康信路30号	工业	招拍挂	出让	71,766.00	1,728.29	成本法	否	否
33	十一处改制粮所土地	十一处改制粮所土地	商业、住宅	招拍挂	出让	189,168.11	1,228.99	成本法	否	否
34	鲁(2019)即墨市不动产权第0007316号	大信镇天山三路19号	工业	招拍挂	出让	82,877.00		成本法	否	否
35	鲁(2019)即墨市不动产权第0009829号	大信镇天山三路21-1号	工业	招拍挂	出让	15,469.00	2,386.56	成本法	否	否
36	鲁(2019)即墨市不动产权第0042961号	即墨区段泊岚镇和岚路60号	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、	招拍挂	出让	12,197.00	1,877.34	成本法	否	否

			商务金融、其他商服							
37	鲁 (2019) 即墨市不动产权第 0014591号	即墨区 段泊岚 镇泊岚 二村 280号	城镇住宅、零售商业、餐饮、旅馆、商务金融、其他商服	招拍挂	出让	26,670.00	3,149.71	成本法	否	是
38	鲁 (2019) 即墨市不动产权第 0042538号	即墨区 通济街 23号土地	交通服务场站	划拨	划拨	1,385.00	57.81	成本法	否	否
39	鲁 (2017) 即墨市不动产权第 0002553号	田横岛 省级旅游度假区疏港 路78号 附1	工业	招拍挂	出让	908.15		成本法	否	否
40	鲁 (2017) 即墨市不动产权第 0002554号	田横岛 省级旅游度假区疏港 路78号	工业	招拍挂	出让	18,284.69	965.25	成本法	否	否
41	鲁 (2017) 即墨市不动产权第 0002555号	田横岛 省级旅游度假区疏港 路78号 附2	工业	招拍挂	出让	11,628.44		成本法	否	否

42		鲁 (2017) 即墨市不动产权第 0002884号	田横岛 省级旅 游度假 区疏港 路56号 附2	工业	招 拍 挂	出 让	25,001.32		成 本 法	否	否
43		鲁 (2018) 即墨市不动产权第 0023988号	即墨市 灵山镇 工业园 宝灵路 9号	工业	招 拍 挂	出 让	36,903.00	1,864.27	成 本 法	否	否
44		即国用 (2008) 第239号	丰城镇 栲栳村 东北	旅游	招 拍 挂	出 让	431,021.00	18,427.44	成 本 法	否	是
45		即国用 (2008) 第237号	丰城镇 栲栳村 东北	旅游	招 拍 挂	出 让	667,104.00	28,520.70	成 本 法	否	否
46		即国用 (2008) 第238号	丰城镇 栲栳村 东北	旅游	招 拍 挂	出 让	554,788.00	23,718.85	成 本 法	否	是
47		即国用 (2009) 第165号	丰城镇 栲栳村 南	旅游	招 拍 挂	出 让	580,000.00	24,796.74	成 本 法	否	是
48	青岛市 即墨区 鼎泰盛 开发建设 有限公司	即房地权 市字第 201461008 号	即墨市 南关街 36号	其他 商服	招 拍 挂	出 让	13,955.00	3,571.23	成 本 法	否	否
49		即房地权 市字第 201461009 号	即墨市 大同街 26号	住 宅、 其他 商服、 商业 金融	招 拍 挂	出 让	23,232.00	8,016.15	成 本 法	否	否
50		即房地权 市字第 201461010 号	即墨市 大同街 158号	住 宅、 其他 商服	招 拍 挂	出 让	45,186.00	14,105.69	成 本 法	否	否
51		即房地权 市字第 201461011 号	即墨市 蓝鳌路 879号	住 宅、 其他 商服	招 拍 挂	出 让	31,424.00	10,740.80	成 本 法	否	否

52	即房地权市字第201461012号	即墨市南关街317号	其他商服	招拍挂	出让	11,919.00	3,051.86	成本法	否	否
53	即房地权市字第201461013号	即墨市南关街67号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	42,646.00	15,205.65	成本法	否	否
54	即房地权市字第201461014号	即墨市蓝鳌路987号	住宅、其他商服、商务金融	招拍挂	出让	23,838.00	8,366.43	成本法	否	否
55	即房地权市字第201461015号	即墨市南关南街36号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	21,434.00	7,932.09	成本法	否	否
56	即房地权市字第201461016号	即墨市南关街318号	其他商服	招拍挂	出让	10,810.00	2,767.67	成本法	否	否
57	即房地权市字第201461017号	即墨市蓝鳌路967号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	27,560.00	9,421.89	成本法	否	否
58	即房地权市字第201461018号	即墨市蓝鳌路889号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	28,212.00	10,058.07	成本法	否	否
59	即房地权市字第201481908号	即墨市蓝鳌路1027-1号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	22,510.00	8,328.22	成本法	否	否
60	即房地权市字第201481988号	即墨市蓝鳌路1027-2号	住宅、其他商服	招拍挂	出让	4,981.00	1,843.28	成本法	否	否
61	即房地权市字第201589501号	即墨市南关街37号	其他商服	招拍挂	出让	17,430.00	5,123.33	成本法	否	否

62	青岛城盛德房地产开发有限公司	鲁(2021)青岛市即墨区不动产权第004645号	即墨区温泉办事处明泉路102号	城镇住宅用地	招拍挂	出让	20,892.00	11,689.90	成本法	否	否
63		鲁(2021)青岛市即墨区不动产权第004647号	即墨区温泉办事处明泉路106号	城镇住宅用地	招拍挂	出让	30,312.00	16,909.20	成本法	否	否
合计							3,616,014.08	256,220.41			

## 截至 2021 年 9 月末发行人存货中房产明细表

单位：万元

序号	房产名称	账面价值	是否抵押
1	坊子街房产	2,369.85	否
2	坊子街区域车库	9,870.00	否
3	保障房住宅	1,558.90	否
4	保障房非住宅	80,614.43	否
合计		94,413.18	

## 截至2021年9月末发行人存货-开发成本（房产）明细表

单位：万元

项目名称	账面价值	建设期限	项目类型	是否依法承接
即墨市南关等 14 个村（居）危旧房（棚户区）改造项目（二期）	175,647.87	2013.11-2021.12	自营项目	依法承接，手续基本齐全
即墨区大信向阳湖社区项目（一期）	62,880.24	2019.08-2020.06	自营项目	依法承接，手续基本齐全
青岛市即墨区华城锦地置业有限公司房地产项目	205,071.82	-	收购项目	依法收购，手续基本齐全
其他	51,591.81	-	-	

合计	495,191.74	-	-	
----	------------	---	---	--

注：发行人于2020年收购青岛市即墨区华城锦地置业有限公司并纳入合并，青岛市即墨区华城锦地置业有限公司房地产项目处于前期筹备阶段，目前该项目发生的主要成本为土地购置费，项目名称、项目期间、项目总投资暂未确定。

#### 截至2021年9月末发行人存货-工程施工明细表

单位：万元

项目名称	账面价值	建设期限	是否依法承接
即墨市南关等14个村（居）危旧房（棚户区）改造项目（一期）	63,552.65	2013.07-2016.12	依法承接，手续基本齐全，已签署合同
合计	63,552.65	-	

#### (6) 可供出售金融资产/其他权益工具投资

发行人可供出售金融资产全部为权益工具投资。发行人2021年执行新金融工具准则，将可供出售金融资产科目调整到其他权益工具投资科目。

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资分别为13,249.00万元、53,294.24万元、121,828.19万元和202,700.77万元，占资产总额比重分别为0.58%、1.63%、3.12%和4.81%，呈逐年上升趋势。2019年末，发行人可供出售金融资产/其他权益工具投资较2018年末增加40,045.24万元，增幅为302.25%，主要系发行人追加对青岛海丝民合半导体投资中心（有限合伙）和青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司投资所致。2020年末，发行人可供出售金融资产较2019年末增加68,533.95万元，增幅为128.60%，主要原因是本期对青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司、深圳洪泰成长创业投资中心（有限合伙）等的投资增加。2021年9月末，发行人可供出售金融资产较2020年末增加

80,872.58万元，增幅66.38%，主要原因是对青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司、青岛财通融资担保有限责任公司的投资增加。

#### 发行人可供出售金融资产明细表

单位：万元、%

项目	2021年9月末		2020年末		2019年末	
	金额	在被投资单位持股比例	金额	在被投资单位持股比例	金额	在被投资单位持股比例
青岛海丝民合半导体投资中心（有限合伙）	-	-	-	0	5,562.98	4.26
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	183,814.40	-	106,772.75	-	47,725.81	-
青岛城智资产管理有限公司	5.44	0.10	5.44	0.10	5.44	0.10
深圳洪泰成长创业投资中心（有限合伙）	9,130.93	5.81	10,000.00	4.95	-	-
山东省乐通科产融新动能产业发展基金中心（有限合伙）	5,000.00	14.29	5,000.00	14.29	-	-
国药控股（青岛即墨）有限公司	50.00	5.00	50.00	5.00	-	-
青岛融资再担保有限责任公司	4,700.00	4.70	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>202,700.77</b>	<b>-</b>	<b>121,828.19</b>	<b>100.00</b>	<b>53,294.24</b>	<b>100.00</b>

注：青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司（以下简称“丁字湾公司”）股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心、东方汇智资产管理有限公司（以下简称“东方汇智”）和国海证券股份有限公司（以下简称“国海证券”），分别持股55.56%、33.33%和11.11%。发行人与东方汇智、国海证券均签订了股权转让合同，对上述两家公司持有的丁字湾公司股权均具有回购义务，其中，东方汇智10亿元，国海证券20亿元。发行人已回购部分暂计入可供出售金融资产，截至2021年9月30日，上述股权尚未回购完毕。根据协议，发行人将于回购完成后进行股权转让变更。

#### (7) 长期股权投资

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人长期股权投资分别为18,712.63万元、77,638.28万元、97,455.86万元和97,581.58万元，占资产总额比重分别为0.82%、2.38%、2.50%和2.31%，呈逐年上升

趋势。2019 年末，发行人长期股权投资较 2018 年末增加 58,925.65 万元，增幅为 314.89%，主要系发行人新增对上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）和青岛即墨城投新动能产业发展扶持投资管理中心（有限合伙）投资所致。2020 年末，发行人长期股权投资较 2019 年末增长 19,817.58 万元，增幅为 25.53%，主要系发行人增加对上海吉梵冠弘投资管理中心（有限合伙）、青岛鼎泰云文化科技有限公司等的投资增加所致。2021 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2020 年末增长 125.72 万元，增幅为 0.13%，变动不大。

#### (8) 投资性房地产

发行人投资性房地产主要是已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产采用公允价值计量模式。2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的投资性房地产分别为 1,044,826.69 万元、1,462,279.32 万元、1,561,065.43 万元和 1,561,065.43 万元，在同期资产总额中的占比分别为 45.84%、44.78%、39.97% 和 37.01%。

发行人2021年9月末投资性房地产中土地明细表

单位：平方米、万元

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	土地面积	证载用途	账面价值	入账方式
1	即国用(2003)706号	王村镇大桥村南	注资	出让	1,408,594.00	工业	70,007.12	评估法
2	即国用(2003)620号	王村镇大桥村南	注资	出让	1,333,334.00	工业	66,266.70	评估法
3	即国用(2013)第030号	即墨市田横镇滨海路1766号	招拍挂	出让	148,552.00	商服	41,134.05	评估法
4	即国用(2013)第031号	即墨市田横镇滨海路1760号	招拍挂	出让	246,756.00	商服	68,326.74	评估法

序号	土地证编号	坐落	取得方式	证载使用权类型	土地面积	证载用途	账面价值	入账方式
5	即国用(2013)第032号	即墨市田横镇滨海路1762号	招拍挂	出让	185,535.00	商服	51,374.64	评估法
6	即国用(2013)第033号	即墨市田横镇滨海路1750号	招拍挂	出让	111,227.00	商服	30,798.76	评估法
7	即国用(2013)第034号	即墨市田横镇滨海路1752号	招拍挂	出让	251,144.00	商服	69,541.77	评估法
8	即国用(2013)第035号	即墨市田横镇滨海路1754号	招拍挂	出让	368,444.00	商服	102,022.14	评估法
9	即国用(2013)第036号	即墨市田横镇滨海路1756号	招拍挂	出让	338,675.00	商服	93,779.11	评估法
10	即国用(2013)第037号	即墨市田横镇滨海路1758号	招拍挂	出让	241,250.00	商服	66,802.13	评估法
11	即国用(2013)第038号	即墨市田横镇滨海路1764号	招拍挂	出让	43,798.00	商服	12,127.67	评估法
12	即国用(2012)第205号	即墨市田横雄达路23号-1	招拍挂	出让	666,673.00	商服	115,334.43	评估法
13	即国用(2012)第206号	即墨市田横雄达路23号-2	招拍挂	出让	666,684.00	商服	115,336.33	评估法
14	即国用(2012)第207号	即墨市田横雄达路23号-3	招拍挂	出让	666,507.00	商服	115,305.71	评估法
15	即国用(2012)第208号	即墨市田横雄达路23号-4	招拍挂	出让	666,158.00	商服	115,245.33	评估法
16	即国用(2012)第209号	即墨市田横雄达路23号-5	招拍挂	出让	666,621.00	商服	115,325.43	评估法
17	即国用(2012)第210号	即墨市田横雄达路23号-6	招拍挂	出让	1,102,473.00	商服	190,727.83	评估法
合计				-	9,112,425.00	-	1,439,455.89	-

注 1: 2012 年 8 月, 王村镇、丰城镇撤销, 将原行政区域合并为新的田横

镇。

### 截至 2021 年 9 月末发行人投资性房地产中房屋明细

单位：平方米、万元

序号	房屋产权人	权证号	座落（位置）	面积	账面价值	入账方式	是否公益性质资产	是否抵押
1	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003807号	即墨市营流路2668号	1,059.91	1,165.90	公允价值	否	否
2	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003806号	即墨市营流路2668号	1,524.17	1,676.59	公允价值	否	否
3	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003711号	即墨市营流路2668号	1,084.71	1,193.18	公允价值	否	否
4	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003778号	即墨市营流路2668号	1,084.18	1,192.60	公允价值	否	否
5	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003775号	即墨市营流路2668号	1,084.71	1,193.18	公允价值	否	否
6	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003771号	即墨市营流路2668号	1,084.18	1,192.60	公允价值	否	否
7	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003769号	即墨市营流路2668号	1,084.71	1,193.18	公允价值	否	否
8	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁（2019）即墨市不动产产权第0003767号	即墨市营流路2668号	1,084.18	1,192.60	公允价值	否	否
9	青岛市即墨区城市	鲁（2019）即墨市不动	即墨市营流路2668号	1,084.71	1,193.18	公允价值	否	否

	开发投资有限公司	产权 第 0003766号					
10	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003770号	即墨市大同街 32号	2,539.33	4,824.73	公允 价值	否
11	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003768号	即墨市营流路 2531号	21,661.01	41,155.92	公允 价值	否
12	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003776号	即墨市振华街 15号	1,022.85	1,125.14	公允 价值	否
13	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁2019即墨市不动产权第 0003777号	即墨市振华街 15号	1,022.85	1,125.14	公允 价值	否
14	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003772号	即墨市振华街 17号	925.48	1,018.03	公允 价值	否
15	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003773号	即墨市振华街 17号	975.27	1,072.80	公允 价值	否
16	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0003774号	即墨市振华街 17号	895.41	984.95	公允 价值	否
17	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	古城安置区 B、C、D区	古城安置区 B、C、D区	20,340.00	28,069.20	公允 价值	否
18	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	即房私转字第 111817号	即墨市文化路 18号综合楼	4,552.38	9,104.76	公允 价值	否
19	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	地下附房	即墨市文化路 19号综合楼	2,167.00	610.66	公允 价值	否
20	青岛市即墨区城市	鲁(2019)即墨市不动	即墨市大同街 51号甲	1,394.44	2,649.44	公允 价值	否

	开发投资有限公司	产权 第 0044452号					
21	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044453号	即墨市大同街 57号乙	922.09	1,751.97	公允 价值	否
22	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044447号	即墨市大同街 59号	978.08	1,858.35	公允 价值	否
23	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044451号	即墨市大同街 67号	982.31	1,866.39	公允 价值	否
24	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044458号	即墨市大同街 71号乙	1,720.11	3,268.21	公允 价值	否
25	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044449号	即墨市蓝鳌路 1089号丙	570.54	1,084.03	公允 价值	否
26	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044448号	即墨市蓝鳌路 1107号	788.43	1,498.02	公允 价值	否
27	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044457号	即墨市蓝鳌路 1115号甲	1,863.48	3,540.61	公允 价值	否
28	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044454号	即墨市振华街 102号	359.16	682.40	公允 价值	否
29	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044450号	即墨市振华街 104号	828.62	1,574.36	公允 价值	否
30	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	鲁(2019)即墨市不动产权第 0044455号	即墨市振华街 106号甲	816.54	1,551.43	公允 价值	否
合计					<b>121,609.54</b>		

注：古城安置区 B、C、D 区权证正在办理中。

2019 年末，发行人投资性房地产较 2018 年末增加了 417,452.63 万元，增幅 39.95%，主要为公允价值变动导致的；2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 98,786.11 万元，增幅 6.76%。2021 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2020 年末未发生变动。

截至 2020 年末，发行人已用于抵押的投资性房地产共有 12 处，账面价值合计 737,796.16 万元，具体明细如下：

发行人 2020 年末已用于抵押借款的投资性房地产明细表

单位：万元

序号	抵押物	土地使用 权证号	抵押权人	受限单 位	账面净值	受限期限	抵押业务 金额
1	土地	即国用 (2013) 第 031 号	中国农业发 展银行即墨 支行、青岛 程远投资管 理有限公司	青 岛 市 即 墨 区 城 市 开 发 投 资 有 限 公 司	55,520.10	2014.12.31- 2022.12.16	150,000.00
2	土地	即国用 (2013) 第 032 号	中国农业发 展银行即墨 支行青岛程 远投资管理 有限公司		41,745.38	2014.12.31- 2022.12.16	
3	土地	即国用 (2013) 第 034 号	中国农业发 展银行即墨 支行青岛程 远投资管理 有限公司		56,507.40	2014.12.31- 2022.12.16	
4	土地	即国用 (2013) 第 035 号	中国农业发 展银行即墨 支行青岛程 远投资管理 有限公司		82,899.90	2014.12.31- 2022.12.16	
5	土地	即国用 (2013) 第 037 号	中国农业发 展银行即墨 支行青岛程 远投资管理 有限公司		54,281.25	2014.12.31- 2022.12.16	

6	土地	即国用 (2013) 第 038 号	中国农业发展银行即墨 支行青岛程远投资管理 有限公司		9,854.55	2014.12.31- 2022.12.16	
7	土地	即国用 (2013) 字第 030 号	山东省国际 信托股份有 限公司		33,424.20	2019.7.1- 2020.12.31	52,000.00
8	土地	即国用 (2012) 字第 207 号	青岛农村商 业银行即墨 支行		107,974.13	2019.7.17- 2030.2.25	
9	土地	即国用 (2012) 字第 206 号	五矿国际信 托有限公司		108,002.81	2019.3.19- 2024.3.19	
10	土地	即国用 (2013) 第 033 号	中国建设银 行股份有限 公司即墨支 行		25,026.08	2018.12.29- 2021.12.29	13,000.00
11	土地	即国用 (2012) 字第 205 号	中国建设银 行股份有限 公司即墨支 行		108,001.03		
12	土地	鲁 (2019) 即墨市不 动产权第 0037287 号	青岛银行即 墨支行	青岛市即墨区 鼎泰德开发建 设有限公司	54,559.34	2016.2.18- 2020.7.12	20,000.00
					737,796.17		

### (7) 固定资产

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的固定资产分别为 11,116.76 万元、15,438.73 万元、70,582.19 万元和 78,721.77 万元，在同期资产总额中的占比分别为 0.49%、0.47%、1.81% 和 1.87%，占比较低。

2019 年末，发行人固定资产较 2018 年末增加 4,321.97 万元，增幅 38.88%，主要为新购入房屋建筑物所致；2020 年末，发行人固定

资产较 2019 年末增加 55,143.46 万元，增幅为 357.18%，主要原因是购置房屋建筑物、投资性房地产转自用所致。2021 年 9 月末，发行人固定资产较 2020 年末增加 8,139.58 万元，增幅 11.53%，变动幅度较小。

发行人2021年9月末固定资产构成表

单位：万元

序号	项目名称	2021年9月末(账面原值)	2021年9月末(累计折旧)	2021年9月末(账面价值)	占比
1	房屋建筑物/构筑物	80,577.33	5,531.49	75,045.84	92.61
2	机器设备	2,472.98	1,054.34	1,418.64	2.84
3	运输设备	850.91	711.04	139.87	0.98
4	其他	3,108.56	991.14	2,117.42	3.57
合计		87,009.78	8,288.01	78,721.77	100

截至2021年9月末，受限的固定资产情况如下：

单位：平方米、万元

序号	建筑物位置	权属证号	建筑面积	账面价值	是否抵押
1	青岛市即墨区关东街 108 号	鲁 (2019) 即墨市不动产权第 0037287 号	27,361.17	54,154.43	是

### (8) 在建工程

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的在建工程分别为 58,094.89 万元、121,674.97 万元、172,244.44 万元和 334,102.06 万元，在同期资产总额中的占比分别为 2.55%、3.73%、4.41% 和 7.92%。

2019 年末，发行人在建工程较 2018 年末增加了 63,580.08 万元，增幅 109.44%，主要原因棚户区改造二期公建、绿化项目、即墨区墨水河样板段综合整治项目以及职业教育产业园项目支付工程款增加所致；2020 年末，发行人在建工程较 2019 年末增加了 50,569.47 万元，增幅 41.56%，主要系即墨市墨水河样板段综合整治项目、职

业教育园项目、肽谷项目和即墨区通济街 19 号商务楼等投资增加所致。2021 年 9 月末，发行人在建工程较 2020 年末增加了 161,857.62 万元，增幅 93.97%，主要系职教园区项目、即墨市南关等 14 村（居）危旧房（棚户区）改造项目二期公建、绿化及道路等项目、即墨区通济街 19 号商务楼和天山一路（长江二路至墨水河桥）电力管线等投资增加所致。

发行人 2021 年 9 月末主要在建工程明细情况表

单位：万元

序号	项目	金额	建设期限	项目类型	是否依法承接
1	即墨市墨水河样板段综合整治项目	76,026.45	2014.02-2022.06	代建项目	依法承接，手续基本齐全
2	职业教育园项目	135,744.41	2018.09-2022.12	自营项目	依法承接，手续基本齐全
3	即墨市南关等 14 村（居）危旧房（棚户区）改造项目二期公建、绿化及道路等项目	26,508.87	2015.01-2022.06	自营项目	依法承接，手续基本齐全
4	肽谷项目	49,485.68	2021.12-2023.12	自营项目	依法承接，手续基本齐全
5	即墨区通济街 19 号商务楼	18,901.59	2020.08-2021.08	自营项目	依法承接，手续基本齐全
6	灵山无机非金属新材料产业园项目	14,783.89	2018.11-2022.06	自营项目	依法承接，手续基本齐全
7	全民健身中心	3,068.67	2020.06-2022.12	自营项目	依法承接，手续基本齐全
8	天山一路（长江二路至墨水河桥）电力管线	3,391.36	2019.12-2020.9	代建项目	依法承接，手续基本齐全
9	文化路（烟青路至泰山一路）电力管廊工程	601.56	2019.9-2020.10	代建项目	依法承接，手续基本齐全
10	南关街桥及景岱街东、西桥	69.07	2014.2-2021.11	代建项目	依法承接，手续基本齐全

					全
11	旺溪景苑项目	5,520.50	未开工	自营项目	依法承接，项目尚未开工，目前已缴纳土地出让金，各项手续办理中
	合计	334,102.05	-	-	-

## (二) 发行人负债结构及科目分析

### 1、负债结构

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人负债总额分别为 1,315,364.24 万元、1,961,630.48 万元、2,513,887.23 万元和 2,824,302.59 万元。2019 年末，发行人负债总额较 2018 年末增加了 646,266.25 万元，增幅 49.13%，主要为随着项目建设应付债券和长期借款的大幅增加所致；2020 年末，发行人负债总额较 2019 年末增加了 552,256.75 万元，增幅 28.15%；2021 年 9 月末，发行人负债总额较 2020 年末增加了 310,415.36 万元，增幅 12.35%，变动幅度在正常范围内。

从负债结构来看，2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的流动负债分别为 285,168.49 万元、370,084.82 万元、699,919.93 万元和 599,164.81 万元，在同期负债总额中的占比分别为 21.68%、18.87%、27.84% 和 21.21%，金额和占比基本保持稳定。2019 年末，发行人流动负债较 2018 年末增加了 84,916.33 万元，增幅 29.78%，主要由于一年内到期的非流动负债到期增加，以及其他应付款的增加。2020 年末，发行人流动负债较 2019 年末增加了 329,835.11 万元，增幅为 89.12%，主要原因是一年内到期的非流动负债大幅增加。2021 年 9 月末，发行人流动负债较 2020 年末减少了 100,755.12 万元，降幅为 14.40%，主要原因是其他应付款大幅减少。

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的非流动负债分别

为 1,030,195.75 万元、1,591,545.67 万元、1,813,967.30 万元和 2,225,137.78 万元，在同期负债总额中的占比分别为 78.32%、81.13%、72.16% 和 78.79%，发行人的非流动负债金额呈上升趋势，占比基本保持稳定，其中，占比比较高的科目为长期借款、应付债券和递延所得税负债。2019 年末，发行人非流动负债较 2018 年末增加了 561,349.92 万元，增幅 54.49%，主要是应付债券、递延所得税负债大幅增加所致；2020 年末，发行人非流动负债较 2019 年末增加了 222,421.63 万元，增幅 13.98%，主要是应付债券和长期借款增加所致；2021 年 9 月末，发行人非流动负债较 2020 年末增加了 411,170.48 万元，增幅 22.67%，主要是应付债券增加所致。

近三年一期，发行人的负债结构情况详见下表：

发行人近三年一期负债结构表

单位：万元，%

项目	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,000.00	0.38	5,000.00	0.25	70,600.00	2.81	101,000.00	3.58
应付票据	2,150.00	0.16	3,560.00	0.18	6,160.00	0.25	9,150.00	0.32
应付账款	688.31	0.05	2,557.89	0.13	2,334.59	0.09	3,164.07	0.11
预收款项	115,724.98	8.80	12,656.02	0.65	2,377.81	0.09	2293.27	0.08
应付职工薪酬	16.53	0.00	116.5	0.01	95.99	0.00	98.28	0.00
应交税费	8,560.27	0.65	4,883.94	0.25	13,295.18	0.53	12,135.33	0.43
其他应付款	15,406.83	1.17	81,829.62	4.17	235,080.07	9.35	107,093.21	3.79
一年内到期的非流动负债	137,621.57	10.46	259,480.64	13.23	369,976.29	14.72	364,230.64	12.90
流动负债合计	<b>285,168.49</b>	<b>21.68</b>	<b>370,084.82</b>	<b>18.87</b>	<b>699,919.93</b>	<b>27.84</b>	<b>599,164.81</b>	<b>21.21</b>
长期借款	625,857.86	47.58	711,233.21	36.26	780,418.30	31.04	783,744.75	27.75
应付债券	239,391.08	18.20	599,317.66	30.55	713,244.83	28.37	1,121,001.77	39.69

长期应付 款	-	-	430.67	0.02	-	-	-	-
递延所得 税负债	164,864.12	12.53	280,390.91	14.29	320,134.99	12.73	320,134.99	11.34
其他非流 动负债	82.68	0.01	173.21	0.01	169.19	0.01	256.27	0.01
非流动负 债合计	1,030,195.75	78.32	1,591,545.67	81.13	1,813,967.30	72.16	2,225,137.78	78.79
负债合计	1,315,364.24	100.00	1,961,630.48	100.00	2,513,887.23	100.00	2,824,302.59	100.00

## 2、负债类科目分析

### (1) 短期借款

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的短期借款分别为 5,000.00 万元、5,000.00 万元、70,600.00 万元和 101,000.00 万元，在同期负债总额中的占比分别为 0.38%、0.25%、2.81% 和 3.58%，短期借款金额占比较小。发行人短期借款按担保方式分类情况如下：

近三年一期发行人短期借款结构表

单位：万元

类型	2018 年		2019 年		2020 年		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证 借款	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	18,000.00	25.50%	72,000.00	71.29%
抵押 借款	-	-	-	-	11,100.00	15.72%	10,000.00	9.90%
信用 借款	-	-	-	-	23,500.00	33.29%	1,000.00	0.99%
质押 借款	-	-	-	-	18,000.00	25.50%	18,000.00	17.82%
合计	5,000.00	100.00%	5,000.00	100.00%	70,600.00	100.00%	101,000.00	100.00%

2019 年末，发行人短期借款金额 5,000.00 万元，为子公司青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司在兴业证券股份有限公司青岛即墨支行办理的银行借款，担保方式是即墨国际商贸城开发投资有限公司提供连带责任保证担保。截至 2021 年 9 月末，发行人短期借款金额 101,000.00 万元，分别是保证借款 72,000.00 万元，抵押借款

10,000.00 万元，信用借款 1,000.00 万元，质押借款 18,000.00 万元

### (2) 应付票据

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的应付票据分别为 2,150.00 万元、3,560.00 万元、6,160.00 万元和 9,150.00 万元，在同期负债总额中的占比分别为 0.16%、0.18%、0.25% 和 0.32%。截至 2019 年末，发行人应付票据较 2018 年增加 1,410.00 万元，增幅 65.58%，全部为银行承兑汇票。截至 2020 年末，发行人应付票据较 2019 年增加 2,600.00 万元，增幅 73.03%，全部为银行承兑汇票。2021 年 9 月末，发行人应付票据较 2020 年末增加 2,990.00 万元，增幅 48.54%，全部为银行承兑汇票。

### (3) 应付账款

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人的应付账款分别为 337.78 万元、2,557.89 万元、2,334.59 万元和 3,164.07 万元，在同期负债总额中的占比分别为 0.05%、0.13%、0.09% 和 0.11%，该科目金额及占比均较小。2019 年末，发行人应付账款较 2018 年末增加 2220.11 万元，增幅 657.27%，主要原因为发行人合并子公司增多，应付工程款增加。2020 年末，发行人应付账款较 2019 年下降 223.30 万元，降幅 8.72%，变动较小。2021 年 9 月末，发行人应付账款较 2020 年末增加 829.48 万元，增幅 35.53%，变动金额较小。

发行人 2021 年 9 月末应付账款前 5 名明细表

单位：万元、%

序号	应付单位	2021 年 9 月末			
		金额	占比	账龄	内容
1	上海山水青园林建设有限公司	157.90	4.99	1 年以内	工程款
2	青岛方圆石材装饰有限公司	76.84	2.43	1 年以内	工程款

序号	应付单位	2021年9月末			
		金额	占比	账龄	内容
3	厦门万安智能有限公司	68.00	2.15	1-2年	工程款
4	青岛颐金建设装饰集团有限公司	68.00	2.15	1-2年	工程款
5	江苏中南建筑产业集团有限责任公司	62.55	1.98	2-3年	工程款
	合计	433.29	13.7	-	-

#### (4) 预收款项

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人预收账款分别为115,724.98万元、12,656.02万元、2,377.81万元和2,293.27万元，在同期负债总额中的占比分别为8.80%、0.65%、0.09%和0.08%。2019年末，发行人预收账款较2018年末减少了103,068.96万元，降幅89.06%；2020年末，发行人预收账款较2019年末降低了10,278.21万元，降幅为81.21%；2021年9月末，发行人预收款项较2020年末减少84.54万元，降幅为3.56%，变动较小。

#### 近三年一期发行人预收款项账龄情况

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	2021年9月末
1年以内	22,978.41	9,144.99	2,377.81	2,293.27
1年以上	92,746.57	3,511.03	-	-
合计	115,724.98	12,656.02	2,377.81	2,293.27

#### (5) 其他应付款

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人其他应付款分别为15,406.83万元、81,829.62万元、235,080.07万元和107,093.21万元，在同期负债总额中的占比分别为1.17%、4.17%、9.35%和3.79%。其中：应付利息分别为4,373.09万元、18,453.62万元、13,511.21万元和2,411.03万元，其他应付款分别为11,033.74万元、63,376.19万元、

221,568.86 万元和 104,682.18 万元。

2019 年末，发行人其他应付款较 2018 年末增加了 66,422.79 万元，增幅 431.13%，主要是发行人应付借款及应付利息增加所致；2020 年末，发行人其他应付款较 2019 年末增加了 153,250.45 万元，增幅为 187.28%，主要系应付借款增加 160,790.11 万元所致。2021 年 9 月末，发行人其他应付款较 2020 年末减少了 127,986.86 万元，降幅为 54.44%，主要系应付借款大幅减少所致。

#### 截至 2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末其他应付款分类情况

单位：万元、%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代垫款	113.42	0.11	108.83	0.05	488.16	0.77
押金、保证金	935.99	0.87	718.98	0.32	631.36	1.00
暂收款	75.85	0.07	2,348.23	1.06	3,913.71	6.18
借款	104,516.17	97.59	217,378.45	98.11	56,588.35	89.29
未付费用	956.65	0.89	675.37	0.30	1,125.61	1.78
购房意向金	301.13	0.28	145.00	0.07	435.00	0.69
专项资金（海珍品高技术）	194.00	0.18	194.00	0.09	194.00	0.31
其他应付款合计	<b>107,093.21</b>	<b>100.00</b>	<b>221,568.85</b>	<b>100.00</b>	<b>63,376.19</b>	<b>100.00</b>

注：上表中其他应付款不包括应付利息。

#### (6) 一年内到期的非流动负债

2018 年-2020 年末和 2021 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 137,621.57 万元、259,480.64 万元、369,976.29 万元和 364,230.64 万元，在同期末负债总额中的占比分别为 10.46%、13.23%、14.72% 和 12.90%。

2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2018 年增加了 121,859.07 万元，增幅 88.55%，主要是长期借款集中到期所致；截至 2020 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2019 年增加了

110,495.65万元，增幅42.58%，主要系一年内到期的应付债券增加所致；2021年9月末，发行人一年内到期非流动负债较2020年末减少了5,745.65万元，降幅1.55%，变动幅度较小。

近三年一期发行人一年内到期的非流动负债结构表

单位：万元，%

	2018年末		2019年末		2020年末		2021年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	117,621.57	85.47	239,480.64	92.29	180,078.13	48.67	74,230.64	20.38
一年内到期的应付债券	20,000.00	14.53	20,000.00	7.71	189,898.16	51.33	290,000.00	79.62
一年内到期的其他非流动负债	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	<b>137,621.57</b>	<b>100.00</b>	<b>259,480.64</b>	<b>100.00</b>	<b>369,976.29</b>	<b>100.00</b>	<b>364,230.64</b>	<b>100.00</b>

#### (7) 长期借款

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人长期借款分别为625,857.86万元、711,233.21万元、780,418.30万元和783,744.75万元，在同期负债总额中的占比分别为47.58%、36.26%、31.04%和27.75%，发行人长期借款的金额和占比较为稳定。

2019年末，发行人长期借款较2018年末增加85,375.35万元，增幅13.64%，主要系发行人对长期融资的需求增大；2020年末，发行人长期借款较2019年末增加69,185.09万元，增幅9.73%，变动幅度不大。2021年9月末，发行人长期借款较2020年末增加3,326.45万元，增幅0.43%，变动幅度不大。

## 近三年一期末发行人长期借款分类结构表

单位：万元

长期借款 担保方式	2018年		2019年		2020年		2021年9月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	50,000.00	7.99%	224,990.00	31.63%	205,000.00	26.27%	96,623.36	12.33%
保证借款	205,440.43	32.83%	240,438.86	33.81%	153,982.20	19.73%	221,251.03	28.23%
抵押借款	447,039.00	71.43%	453,285.00	63.73%	551,474.00	70.66%	506,061.00	64.57%
质押借款	41,000.00	6.55%	32,000.00	4.50%	50,040.22	6.41%	34,040.00	4.34%
减：一年内到期的长期借款	117,621.57	18.79%	239,480.64	33.67%	180,078.13	23.07%	74,230.64	9.47%
合计	<b>625,857.86</b>	<b>100.00%</b>	<b>711,233.21</b>	<b>100.00%</b>	<b>780,418.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>783,744.75</b>	<b>100.00%</b>

## (8) 应付债券

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人应付债券分别为239,391.08万元、599,317.66万元、713,244.83万元和1,121,001.77万元，在同期负债总额中的占比分别为18.20%、30.55%、28.37%和39.69%。

2019年末，发行人应付债券较2018年末增加359,926.58万元，增幅150.35%，主要系公司于2019年3月21日发行3亿元中期票据、2019年7月31日发行12亿元企业债、2019年8月22日发行3亿美元海外债以及2019年12月11日发行2亿元超短期融资券所致；2020年末，发行人应付债券较2019年末增加113,927.17万元，增幅19.01%；2021年9月末，发行人应付债券较2020年末增加407,756.94万元，增幅57.17%，主要系公司发行13亿中期票据、4亿超短期融资券和25亿私募公司债所致。

## (9) 递延所得税负债

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人递延所得税分别为164,864.12万元、280,390.91万元、320,134.99万元和320,134.99万元，

在同期负债总额中的占比分别为12.53%、14.29%、12.73%和11.34%。

2019年末，发行人递延所得税负债较2018年末增加115,526.79万元，增幅70.07%，主要是发行人投资性房地产公允价值增加引起的；2020年末，发行人递延所得税负债较2019年末增加39,744.08万元，增幅为14.17%，变动较小。2021年9月末，发行人递延所得税负债较2020年末未发生变动。

### （三）发行人所有者权益结构及科目分析

#### 1、所有者权益结构

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人所有者权益分别为963,983.39万元、1,304,131.77万元、1,391,348.35万元和1,393,934.35万元，呈逐年增加趋势。发行人的所有者权益中，占比较最高的科目为资本公积，其次为未分配利润。

2019年末，发行人所有者权益较2018年末增加340,148.38万元，增幅为35.29%，主要系资本公积和未分配利润增加所致。2020年末，发行人所有者权益较2019年末增加87,216.58万元，增幅为6.69%，变动不大。2021年9月末，发行人所有者权益较2020年末增加2,586.00万元，增幅为0.19%，变动幅度不大。

发行人近三年一期所有者权益结构分析表

单位：万元，%

所有者权益 科目	2018 年末		2019 年末		2020 年末		2021 年 9 月末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	30,244.00	3.14	40,244.00	3.09	40,244.00	2.89	40,244.00	2.89
资本公积	592,735.27	61.49	697,035.05	53.45	707,395.81	50.84	707,456.12	50.75
其他综合收益	27,749.20	2.88	63,583.34	4.88	63,583.34	4.57	63,583.34	4.56
专项储备	89.47	0.01	89.47	0.01	89.47	0.01	74.86	0.01
盈余公积	16,218.62	1.68	16,218.62	1.24	16,218.62	1.17	16,218.62	1.16
未分配利润	291,991.37	30.29	486,571.14	37.31	554,833.21	39.88	557,344.77	39.98

归属于母公司股东权益 合计	<b>959,027.93</b>	<b>99.49</b>	<b>1,303,741.64</b>	<b>99.97</b>	<b>1,382,364.46</b>	99.35	<b>1,384,921.71</b>	<b>99.35</b>
少数股东权益	4,955.46	0.51	390.14	0.03	8,983.90	0.65	9,012.64	0.65
<b>所有者权益 合计</b>	<b>963,983.39</b>	<b>100.00</b>	<b>1,304,131.77</b>	<b>100.00</b>	<b>1,391,348.35</b>	100.00	<b>1,393,934.35</b>	<b>100.00</b>

## 2、所有者权益类科目分析

### (1) 实收资本

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人实收资本分别为30,244.00万元、40,244.00万元、40,244.00万元和40,244.00万元，在同期所有者权益合计中的占比分别为3.14%、3.09%、2.89%和2.89%。

#### 发行人截至2021年9月末实收资本构成

单位：万元，%

出资人	金额	比例	性质
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	19,244.00	47.82	货币
	21,000.00	52.18	土地
<b>合计</b>	<b>40,244.00</b>	<b>100.00</b>	

发行人系经即墨市人民政府以《即墨市人民政府关于同意组建即墨市城市开发投资有限公司的批复》（即政字〔2003〕12号）批准，于2003年9月25日注册成立的有限责任公司，注册资本30,000.00万元，已由全体股东于2003年9月24日之前缴足，此次出资情况经山东大信会计师事务所有限公司即墨分所审验确认并出具了鲁大信内验资字〔2003〕第03219号验资报告。2011年，根据即墨市人民政府《关于调整即墨市城市开发投资有限公司股权比例的批复》（即政字〔2011〕1号），即墨市城市资产经营管理中心增加出资7,500万元，变更后出资额为人民币9,000.00万元，占变更后注册资本的30.00%；即墨市土地储备中心减少出资7,500.00万元，变更后出资额为人民币21,000.00万元，占变更后注册资本的70.00%。

上述事项已经青岛大信英德会计师事务所审验并出具了青大信英德内验字（2011）第 029 号验资报告。2012 年 6 月，根据《即墨市财政局关于调整即墨市城市开发投资有限公司出资人的函》（即财国资函〔2012〕77 号），发行人原股东即墨市城市资产经营管理中心已撤销，其职能及股权由即墨市财政局承接，发行人股东变更为即墨市土地储备中心和即墨市财政局，注册资本总额不变，各股东出资额及持股比例不变。2017 年 11 月 24 日，发行人召开了临时股东会会议，全体股东均到会，经讨论，全体股东一致同意吸收国开发展基金有限公司为新股东，同意公司注册资本由 30,000.00 万元增至 30,244.00 万元，增加的 244.00 万元由新股东国开发展基金有限公司认缴。增加注册资本后公司注册资本 30,244.00 万元，其中股东即墨市土地储备中心出资 21,000.00 万元，持有公司 69.43% 的股权；股东即墨市财政局出资 9,000.00 万元，持有公司 29.76% 的股权；股东国开发展基金有限公司出资 244.00 万元，持有公司 0.81% 的股权。2018 年 5 月，根据青岛市即墨区人民政府作出《关于即墨市城市开发投资有限公司股权变更有关事宜的会议纪要》（即政纪字〔2018〕23 号），会议确定将公司原股东即墨区财政局和土地储备中心所持有的本公司 99.19% 的国有股权（人民币 30,000.00 万元）全部无偿划转给青岛市即墨区国有资产运营服务中心，注册资本总额不变。

2019 年 8 月 9 日，发行人注册资本变更为 10 亿元，已完成工商登记变更，并取得了青岛市即墨区市场监督管理局核发的最新营业执照，2019 年 8 月收到青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资 1 亿元。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本 10 亿元，实收资本 40,244.00 万元，其中青岛市即墨区国有资产运营服务中心出资

40,244.00万元（其中货币出资19,244.00万元，土地出资21,000.00万元），持股比例100%。

#### 发行人成立初期实收资本中土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	入账依据
1	王村镇大桥村南	即国用 (2000)字 第134号	10,452,425	国有 划拨 地	工业	90,936.10	评估
	合计		<b>10,452,425</b>			<b>90,936.10</b>	

截至2003年9月25日，即墨市土地储备中心出资的土地使用权，面积总计10,452,425平方米，评估值为909,360,975元，其中28,500.00万元列入实收资本账户（实收资本是指当时注入土地价值计入实收资本金额是2.10亿，后期评估升值计入资本公积，实收资本和资本公积对应土地不一样，金额不一致），624,360,975元列入资本公积账户。该土地原所有者为即墨市大桥盐场，性质为国有划拨地，已于2003年11月7日过户给发行人，土地性质变更为出让，并由一宗土地使用权分拆为四宗土地使用权，土地使用权证号分别为即国用(2003)707号、即国用(2003)706、即国用(2003)620号、即国用(2003)708号。2006年12月31日，即墨市经济体制改革小组下发即体改发〔2006〕2号文件，决定让发行人就上述四宗土地使用权及地上建筑物对原使用权人大桥盐场进行补偿，大桥盐场用补偿款来安置下岗职工，发行人支付补款之后，土地使用权及地上建筑物所有权归发行人。2007年6月29日，发行人与大桥盐场签订了补偿协议。2011年4月，即墨市城市资产经营管理中心（2012年6月撤销，其职能及股权全部由即墨市财政局承接）增加货币出资7,500.00万元，即墨市土地储备中心减少土地使用权出资7,500.00万元，减少的出资额

转入资本公积，土地明细未发生实际变化。后，即国用（2003）708号土地使用权，拆分为即国用（2012）第205、206、207、208、209、210号六宗土地使用权，即国用（2003）706号土地使用权的一部分拆分为即国用（2013）第030号、即国用（2013）第031号、即国用（2013）第032号、即国用（2013）第033号、即国用（2013）第034号、即国用（2013）第035号、即国用（2013）第036号、即国用（2013）第037号、即国用（2013）第038号，拆分完毕后，形成18宗土地使用权的现状，该18宗土地的具体情况如下表：

截至2020年末发行人实收资本中土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	入账依据	出让金足额缴纳情况
1	王村大桥盐场	即国用 (2003)707 号	1,340,000	出让	工业	32,717.00	评估	否
2	王村大桥盐场	即国用 (2003)706 号	1,408,594	出让	工业	34,392.00	评估	否
3	王村大桥盐场	即国用 (2003)620 号	1,333,334	出让	工业	32,555.00	评估	否
4	田横9宗地	即国用 (2013)第 030号	148,552	出让	商业	15,163.00	评估	是
5	田横9宗地	即国用 (2013)第 031号	246,756	出让	商业	25,187.00	评估	是
6	田横9宗地	即国用 (2013)第 032号	185,535	出让	商业	18,938.00	评估	是
7	田横9宗地	即国用 (2013)第 033号	111,227	出让	商业	11,353.00	评估	是

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	用途	入账价值	入账依据	出让金足额缴纳情况
8	田横9宗地	即国用(2013)第034号	251,144	出让	商业	25,635.00	评估	是
9	田横9宗地	即国用(2013)第035号	368,444	出让	商业	37,608.00	评估	是
10	田横9宗地	即国用(2013)第036号	338,675	出让	商业	34,570.00	评估	是
11	田横9宗地	即国用(2013)第037号	241,250	出让	商业	24,625.00	评估	是
12	田横9宗地	即国用(2013)第038号	43,798	出让	商业	4,471.00	评估	是
13	田横镇六宗土地	即国用(2012)第205号	666,673	出让	商业	47,221.00	评估	是
14	田横镇六宗土地	即国用(2012)第206号	666,684	出让	商业	47,222.00	评估	是
15	田横镇六宗土地	即国用(2012)第207号	666,507	出让	商业	47,209.00	评估	是
16	田横镇六宗土地	即国用(2012)第208号	666,158	出让	商业	47,185.00	评估	是
17	田横镇六宗土地	即国用(2012)第209号	666,621	出让	商业	47,217.00	评估	是
18	田横镇六宗土地	即国用(2012)第210号	1,102,473	出让	商业	78,089.00	评估	是
合计			10,452,425			611,357.00		

上述土地全部为大桥盐场土地，面积总计10,452,425平方米，因办证年份不同导致土地坐落描述有区别，土地性质为出让，其中即国用(2003)707号、即国用(2003)706、即国用(2003)620号三

宗土地未足额缴纳土地出让金。

## (2) 资本公积

近年来，发行人的资本公积余额大幅增加，整体资本实力得到较大提高。2018年-2020年末和2021年9月末，发行人资本公积分别为592,735.27万元、697,035.05万元、707,395.81万元和707,456.12万元，在同期末所有者权益中的占比分别为61.49%、53.45%、50.84%和50.75%。发行人资本公积主要由资本溢价和其他资本公积构成。

**发行人2021年9月末资本公积明细表**

单位：万元

出资方式	金额	占比
资本溢价	69,648.96	9.84%
其他资本公积	637,807.16	90.16%
<b>合计</b>	<b>707,456.12</b>	<b>100.00%</b>

**发行人2021年9月末其他资本公积明细表**

单位：万元

项目	金额	占比
财政拨款	279,017.87	43.75%
土地划拨	165,091.35	25.89%
房产划拨	88,400.82	13.86%
马斯特股权	2,828.87	0.44%
即墨环卫中心及即墨园林绿化公司股权	3,606.08	0.57%
投资性房地产公允价值变动	96,222.87	15.09%
固定资产划转	7,494.52	1.18%
减：债权划转	3,346.10	0.52%
减：长投其他权益变动	1,569.44	0.25%
<b>合计</b>	<b>637,746.85</b>	<b>100.00%</b>

**截至2021年9月末发行人实收资本、资本公积中土地使用权明细表**

单位：亩、万元

序号	土地证号	位置	持有主体	土地面积	计入资本公积价值	计入实收资本价值	取得时间	使用权类型	土地用途	是否足额缴纳出让金	入账依据
1	即国用(2008)第239号	丰城镇里栲栳村东北	发行人	646.53	41,771.32		2008.9.9	出让	旅游	是	评估
2	即国用(2008)第237号	丰城镇里栲栳村东北	发行人	1,000.66							
3	即国用(2008)第238号	丰城镇里栲栳村东北	发行人	832.18							
4	即国用(2009)第165号	丰城镇里栲栳村南	发行人	870	17,525.2		2009.9.1	出让	旅游	是	评估
5	即国用(2012)第209号	即墨市田横镇雄达路23号-1	发行人	999.93	23,049.69		2012.12.31	出让	商业服务业	是	评估
6	即国用(2012)第208号	即墨市田横镇雄达路23号-2	发行人	999.24	23,033.79		2012.12.31	出让	商业服务业	是	评估
7	即国用(2012)第207号	即墨市田横镇雄达路23号-3	发行人	999.76	23,045.78		2012.12.31	出让	商业服务业	是	评估
8	即国用(2012)第206号	即墨市田横镇雄达路23号-4	发行人	1,000.03	23,052.00		2012.12.31	出让	商业服务业	是	评估
9	即国用(2012)第205号	即墨市田横镇雄达路23号-5	发行人	1,000.01	23,051.54		2012.12.31	出让	商业服务业	是	评估
10	即国用(2013)	即墨市田横镇滨海	发行	65.70	2,469.31		2013.11.7	出让	商业服务	是	评估

序号	土地证号	位置	持有主体	土地面积	计入资本公积价值	计入实收资本价值	取得时间	使用权类型	土地用途	是否足额缴纳出让金	入账依据
	)第038号	路1764号	人						业		
11	即国用(2013)第037号	即墨市田横镇滨海路1758号	发行人	361.87	13,600.77		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
12	即国用(2013)第036号	即墨市田横镇滨海路1756号	发行人	508.01	19,093.4		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
13	即国用(2013)第035号	即墨市田横镇滨海路1754号	发行人	552.67	20,771.93		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
14	即国用(2013)第034号	即墨市田横镇滨海路1752号	发行人	376.72	14,158.9		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
15	即国用(2013)第033号	即墨市田横镇滨海路1750号	发行人	166.84	6,270.63		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
16	即国用(2013)第032号	即墨市田横镇滨海路1762号	发行人	278.30	10,459.82		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
17	即国用(2013)第031号	即墨市田横镇滨海路1760号	发行人	370.13	13,911.22		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
18	即国用(2013)第030号	即墨市田横镇滨海路1766号	发行人	222.83	8,375.00		2013.11.7	出让	商业服务业	是	评估
19	即国用(2003)第620号	王村镇大桥村南	发行人	2,000.00	34,297.76	6,859.51	2003.9.25	出让	工业	否	评估

序号	土地证号	位置	持有主体	土地面积	计入资本公积价值	计入实收资本价值	取得时间	使用权类型	土地用途	是否足额缴纳出让金	入账依据
20	即国用(2003)第707号	王村镇大桥村南	发行人	2,010.00	34,444.25	6,893.8	2003.9.25	出让	工业	否	评估
21	即国用(2003)第706号	王村镇大桥村南	发行人	2,112.89	38,771.48	7,246.69	2003.9.25	出让	工业	否	评估
22	鲁(2020)青岛市即墨区不动产权第0003014号	即墨区蓝鳌路790号	城骏	57,474.66	2,298.99	/	2020.3.11	划拨	体育	否	评估
	合计			74,848.96	393,452.78	21,000.00					

### (3) 未分配利润

2018年-2020年末和2021年9月末，发行人的未分配利润分别为291,991.37万元、486,571.14万元、554,833.21万元和557,344.77万元，在同期所有者权益中的占比分别为30.29%、37.31%、39.88%和39.98%。2019末，发行人未分配利润较2018年增长194,579.77万元，增幅66.64%；2020年末，发行人未分配利润较2019年末增加68,262.07万元，增幅14.30%；2021年9月末。发行人未分配利润较2020年末增加2,511.56万元，增幅0.45%。总体来看，发行人盈利能力较强，且未分配利润近年来整体呈增长趋势，表明随着业务规模的扩大和经营业绩的稳步增长，发行人自我积累能力不断增强。

## 四、发行人重要财务指标分析

### (一) 偿债能力分析

## 发行人偿债能力指标表

单位：万元、%

指标	2018年/末	2019年/末	2020年/末	2021年1-9月/9月末
流动比率	3.92	4.06	2.62	3.16
速动比率	1.20	2.09	1.30	1.64
资产负债率	57.71	60.07	64.37	66.95
EBITDA	274,631.39	360,050.33	197,808.45	21,033.18
EBITDA利息保障倍数	4.86	5.09	2.01	0.44

从短期偿债能力来看，发行人近三年一期的流动比率分别为3.92、4.06、2.62和3.16，速动比率分别为1.20、2.09、1.30和1.64。主要是因为发行人业务发展需求，短期借款、其他应付款及一年内到期的非流动负债金额大幅增加，导致流动负债大幅增加，流动比率与速动比率下滑。

从长期偿债能力来看，发行人近三年一期资产负债率分别为57.71%、60.07%、64.37%和66.95%，均呈现上升趋势，主要是因为随着即墨区经济的预期向好与不断发展，公司业务规模不断扩大，由于业务发展需求，短期借款及其他应付款中的应付借款等负债也不断增加，导致了资产负债率的提升。

近三年一期，发行人EBITDA利息保障倍数分别为4.86、5.09、2.01和0.44，2020年上半年受疫情影响有所收窄，2018-2019年发行人EBITDA利息保障倍数扩大，偿债能力增强。2021年1-9月，发行人EBITDA利息保障倍数缩小，偿债能力减弱。

总体而言，发行人短期偿债能力较强，长期偿债能力仍然可控，发行人作为即墨区城市基础设施建设主体之一，承建项目多为市重点工程，未来资金回流安全性较高，同时公司在各方面可以得到地方政府的大力支持，整体偿债能力较好。

## (二) 损益及盈利能力分析

主要盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
主营业务收入	147,692.38	225,523.10	186,450.14	76,024.40
主营业务成本	104,662.31	224,464.94	148,310.63	60,606.53
公允价值变动收益	254,439.92	429,785.18	153,345.44	-
主营业务毛利率	29.13	0.47	20.46	20.28
营业外收入	22.82	7.77	3,029.06	23.48
销售费用	4,973.13	5,939.23	1,902.93	1,822.30
管理费用	12,335.01	14,516.27	15,107.29	4,542.08
研发费用	-	-	-	-
财务费用	47,022.15	60,565.69	59,972.00	11,501.56
期间费用比率	42.11	35.79	41.23	22.55
营业利润	225,634.87	298,642.82	108,802.75	3,198.63
营业利润率	147.71	131.91	58.28	4.04
利润总额	225,585.31	298,150.86	111,775.87	3,110.52
净利润	158,940.90	194,577.27	67,183.85	2,541.17
净利润率	104.05	85.95	36.56	3.21
总资产报酬率	13.04	12.87	5.38	0.47
净资产收益率	17.97	17.16	4.98	0.18

### 1、主营业务收入

近三年一期，发行人主营业务收入分别为147,692.38万元、225,523.10万元、186,450.14万元和76,024.40万元。发行人主营业务突出，营业收入主要来自于房产销售收入。发行人销售收入主要来自于保障房建设收入与房地产销售收入，两者占全部主营业务收入的比例分别为97.55%、98.19%、96.56%和91.47%。2021年1-9月，发行人营业收入相比于去年同期出现小幅下降，主要原因是最近一期房产销售收入下降。

### 2、主营业务毛利率

近三年一期，发行人主营业务毛利率分别为29.13%、0.47%、20.46%和20.28%。发行人销售收入主要来自于保障房建设收入与房地产销售收入，两者占全部主营业务收入的比例分别为97.55%、98.19%、96.56%和91.47%，保障房建设板块和房产销售板块对发行人的毛利润影响最大。发行人2020年度主营业务毛利润较2019年度同期增加37,081.35万元，增幅为3504.32%，主要是2020年度公司房地产销售板块毛利润大幅增加所致。2019年，公司房产销售板块房产销售收入来源于古城回迁安置房项目、坊子街区域回迁安置房项目以及棚改二期项目。棚改二期项目指即墨市南关等十四个村（居）危旧房（棚户区）改造二期工程，该项目建设地点为即墨市营流路以东、东关街以西、北关街以南、文昌路以北原古城位置。项目建设内容为：项目以即墨历史文化为内涵，新建住宅及商业开发、古建筑恢复建设等，为商业开发配套项目，由子公司鼎泰德运作。由于棚改二期项目2019年度古建筑恢复建设、城墙建设成本开支较大，而该部分未产生收益，使得棚改二期住宅及商业网点项目单位成本较高。此外，受电商冲击，棚改二期项目中商业网点销售价格不能达到预期，使得近一年结算为亏损状态，毛利率为负。2020年，发行人房产销售板块的销售收入来源于古城回迁安置房项目、棚改二期项目和即墨区大信向阳湖社区项目（一期）项目，古城回迁安置房项目、棚改二期项目销售收入较2019年下降，新增墨区大信向阳湖社区项目（一期）项目安置房销售收入，房产销售业务板块2020年扭亏为盈。

### 3、其他收益

近三年一期，发行人其他收益即与日常经营活动相关的政府补助收入分别为9,410.00万元、4.13万元、3,265.11万元和9,087.13万元。

2018年政府补助为政府拨付的财源建设扶持资金，2019年政府补助为税费返还，2020年政府补助为财政所财源建设扶持资金和税费返还，2021年1-9月政府补助为财政所财源建设扶持资金。

其他收益中的政府补助明细情况如下：

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
政府拨款（财政所财源建设扶持资金）	9,087.13	3,239.21	-	9,410.00
政府补助（税费返还）	-	25.89	4.13	-
合计	<b>9,087.13</b>	<b>3,265.11</b>	<b>4.13</b>	<b>9,410.00</b>

#### 4、期间费用

##### 发行人近三年一期期间费用情况

单位：万元

项目	2018年		2019年		2020年		2021年1-9月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	4,973.13	7.73%	5,939.23	7.33%	1,902.93	2.47%	1,822.30	10.20%
管理费用	12,335.01	19.17%	14,516.27	17.92%	15,107.29	19.62%	4,542.08	25.42%
研发费用	-	-	-	-	-	-	-	-
财务费用	47,022.15	73.09%	60,565.69	74.75%	59,972.00	77.90%	11,501.56	64.38%
合计	<b>64,330.30</b>	<b>100.00%</b>	<b>81,021.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>76,982.22</b>	<b>100.00%</b>	<b>17,865.94</b>	<b>100.00%</b>

近三年一期，发行人期间费用比率分别为42.11%、35.80%、41.23%和22.55%，整体呈增长态势。近三年，发行人主营业务规模不断扩大，代建项目逐年增加，造成销售费用、管理费用同步增加。建设项目较多，导致融资需求增加，有息债务逐年增加，推动财务费用波动上涨，期间费用上涨幅度快于营业收入上涨幅度，致使期间费用比率上升。2021年1-9月，期间费用比例下降主要系利息资本化导致财务费用减少所致。

### (1) 销售费用

近三年一期，发行人销售费用分别为4,973.13万元、5,939.23万元、1,902.93万元和1,822.30万元，在同期期间费用中占比较低，符合企业主营业务特点。

### (2) 管理费用

发行人管理费用主要由租赁费、服务费、中介结构费、折旧等构成。近三年一期，发行人管理费用分别12,335.01万元、14,516.27万元、15,107.29万元和4,542.08万元，在同期期间费用中占比分别为19.17%、17.91%、19.62%和25.42%。2019年，发行人管理费用较2018年增加2,181.26万元，增幅17.68%，主要是低值易耗品摊销和折旧费用的增加。2020年，发行人管理费用较2019年增加591.02万元，增幅较小，为4.07%。

### (3) 财务费用

近三年一期，发行人财务费用分别为47,022.15万元、60,565.69万元、59,972.00万元和11,501.56万元，在同期期间费用中占比分别为73.09%、74.76%、77.90%和64.38%。近三年发行人财务费用占比呈逐年上涨的趋势，主要原因是近年来发行人融资渠道不断拓宽，融资规模持续增大，利息支出和债券融资费用不断增加所致。

发行人近三一期年财务费用情况表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
利息支出	46,254.04	58,795.42	81,084.85	15,846.63
减：利息收入	520.05	3,790.61	6,063.93	2,465.31
汇兑损失	-	-	56.35	0.46
减：汇兑收益	-	550.34	15,987.80	2,966.45
手续费支出	73.10	882.83	425.71	56.36

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
贷款手续费	770.76	2,191.06	-	-
债券融资费用	444.30	3,037.34	456.82	1,029.87
合计	<b>47,022.15</b>	<b>60,565.69</b>	<b>59,972.00</b>	<b>11,501.56</b>

注：由于发行人于2019年8月22日发行3亿元美元境外债，汇率波动由此产生汇兑损益。

## 5、公允价值变动收益

近三年一期，发行人公允价值变动收益分别为254,439.92万元、429,785.18万元、153,345.44万元和0.00万元。发行人公允价值变动收益来源为投资性房地产的公允价值变动。发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，在每年年末以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。近三年公允价值变动收益较大主要是土地增值导致。

## 6、营业利润及净利润

近三年一期，发行人营业利润分别为225,634.87万元、298,642.82万元、108,802.75万元和3,198.63万元，净利润分别为158,940.90万元、194,577.27万元、67,183.85万元和2,541.17万元，发行人2020年利润较低的主要原因为受疫情影响，确认收入较少，导致利润较低。2021年1-9月，发行人营业利润和净利润相比于去年同期出现大幅下降，主要原因是最近一期发行人公允价值变动收益为0。

## 7、其他盈利能力指标

近三年一期，发行人营业利润率为147.71%、131.91%、58.28%和4.04%，净利润率为104.05%、85.95%、35.99%和3.21%。近三年一期，发行人主营业务收入主要来自于保障房建设收入与房地产销售收入，两者占全部主营业务收入的比例分别为97.55%、98.19%、96.56%和91.47%。因此上述板块是发行人主营业务毛利率的决定因素，相对较为稳定。

近三年一期，发行人净资产收益率分别为17.97%、17.16%、4.98%和0.18%，总资产报酬率分别为13.04%、12.87%、5.38%和0.47%。2021年1-9月，发行人净资产收益率和总资产收益率都出现大幅下滑，主要系公允价值变动损益减少所致。

### (三) 资产运营效率分析

发行人近三年一期主要运营效率指标表

指标	2018 年度	2019 年度	2020 年	2021 年 1-9 月
应收账款周转率	13.08	19.30	3.53	0.83
存货周转率	0.14	0.31	0.18	0.07
总资产周转率	0.07	0.07	0.05	0.02

近三年一期，发行人应收账款周转率分别为13.08、19.30、3.53和0.83。2018年-2019年，随着政府拨付项目款，发行人应收账款大幅度下降，且销售收入迅速积累，因此应收账款周转速度增快。2020年应收账款周转率较2019年减少，降幅为81.72%，主要系本年度营业收入减少、2020年末应收账款增加所致。2021年1-9月应收账款周转率较2020年有所下降，主要是2021年1-9月营业收入减少所致。

近三年一期，发行人存货周转率分别为0.14、0.31、0.18和0.07，存货周转期较长，周转效率较低，主要原因因为发行人的存货主要由土地资产组成，根据土地资产的特性，存货周转期长较为合理，不会影响发行人运营能力。

发行人近三年一期总资产周转率分别为0.07、0.07、0.05和0.02，近三年一期总资产周转率总体水平偏低，主要由于发行人最近几年总资产增长幅度较大，且所处行业建设周期较长，营业收入的增长速度较总资产增长速度略低。

### (四) 现金流量情况分析

近三年一期现金流量结构分析表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,791.87	154,440.42	103,050.28	54,768.06
收到的税费返还	0.06	-	0	4.33
收到其他与经营活动有关的现金	196,206.57	83,427.09	16,530.60	20,234.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>250,998.51</b>	<b>237,867.51</b>	<b>119,580.87</b>	<b>75,007.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	70,094.73	107,214.52	107,646.90	44,322.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1532.37	2,485.95	3,666.70	2,668.17
支付的各项税费	15,321.98	65,701.63	7,204.43	5,659.26
支付其他与经营活动有关的现金	167,166.22	74,414.41	52,527.10	13,331.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>254,115.30</b>	<b>249,816.51</b>	<b>171,045.13</b>	<b>65,981.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,116.80</b>	<b>-11,948.99</b>	<b>-51,464.26</b>	<b>9,025.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	146.14
取得投资收益收到的现金	81.00	6.33	576.49	179.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.96	2.17	0.98	1.07
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	-	1,445.60	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>86.96</b>	<b>1,454.10</b>	<b>577.47</b>	<b>326.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他	14,754.27	109,443.33	54,191.83	82,516.15

长期资产支付的现金				
投资支付的现金	13,249.00	40,039.79	96,050.67	85,835.69
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	7,500.00	-	14,906.89	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>35,503.27</b>	<b>149,483.12</b>	<b>165,149.39</b>	<b>168,351.83</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-35,416.31</b>	<b>148,029.02</b>	<b>164,571.92</b>	<b>-168,025.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	168,000.00	722,179.94	705,306.00	1,005,500.00
发行债券收到的现金	140,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	22,507.79	118,583.69	95,223.50	35,969.32
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>330,507.79</b>	<b>840,763.62</b>	<b>800,529.50</b>	<b>1,041,469.32</b>
偿还债务支付的现金	145,045.39	175,215.57	326,802.10	571,792.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,851.34	56,592.90	103,244.23	45,584.53
支付其他与筹资活动有关的现金	69,317.54	190,125.80	368,534.38	191,873.50
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>267,214.27</b>	<b>421,934.28</b>	<b>798,580.71</b>	<b>809,250.87</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>63,293.52</b>	<b>418,829.34</b>	<b>1,948.79</b>	<b>232,218.45</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>550.34</b>	<b>15,931.45</b>	<b>2,518.99</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24,760.41</b>	<b>259,401.67</b>	<b>-198,155.93</b>	<b>75,737.56</b>
<b>加：期初现金及现金等价物余额</b>	<b>113,559.78</b>	<b>138,320.19</b>	<b>397,721.86</b>	<b>199,565.93</b>

<b>六、期末现金及 现金等价物余额</b>	<b>138,320.19</b>	<b>397,721.86</b>	<b>199,565.93</b>	<b>275,303.49</b>
----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

### 1、经营活动现金流量

发行人经营活动现金流入量主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成，近三年一期，发行人经营活动现金流入量分别为250,998.51万元、237,867.51万元、119,580.87万元和75,007.15万元，呈下降趋势，主要原因是大信向阳湖社区（一期）项目等安置房销售收入未完全回款所致。其中销售商品、提供劳务收到的现金主要核算发行人主营业务的现金流入，近三年一期现金流入量分别为54,791.87万元、154,440.42万元、103,050.28万元和54,768.06万元。发行人收到与其他经营活动相关的现金近三年一期金额分别为196,206.57万元、83,427.09万元、16,530.60万元和20,234.75万元。

发行人经营活动现金流出量主要由购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工现金、各项税费和其他与经营活动有关的现金构成。近三年一期，发行人经营活动流出量分别为254,115.30万元、249,816.51万元、171,045.13万元和65,981.81万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金流出量分别为70,094.73万元、107,214.52万元、107,646.90万元和44,322.44万元，支付与其他经营活动相关的现金分别为167,166.22万元、74,414.41万元、52,527.10万元和13,331.94万元。

公司经营活动现金流主要核算公司主营业务的现金流入与支出。近三年一期，发行人经营活动现金净流量分别为-3,116.80万元、-11,948.99万元、-51,464.26万元和9,025.34万元。2019年度，较2018年度减少8,832.19万元，降幅283.37%，除收到其他与经营活动有关的现金减少外，主要系发行人新开工在建项目所支出的原材料和劳务费增加以及随着营业收入增长支付的各项税费增加所致；2020年

度，较2019年度减少39,515.27万元，降幅为330.70%，系销售商品、提供劳务收到的现金和收到的其他与经营活动有关的现金中往来款大幅度减少所致；2021年1-9月，较2020年度增加60,489.6万元，主要系购买商品和支付劳务的现金流出减少所致。

## 2、投资活动现金流量

近三年一期，发行人投资活动现金流入分别为86.96万元、1,454.10万元、577.47万元和326.62万元，投资活动现金流出分别为35,503.27万元、149,483.12万元、165,149.39万元和168,351.83万元，投资活动现金净额分别为-35,416.31万元、-148,029.02万元、-164,571.92万元和-168,025.21万元。近三年一期，发行人投资活动现金流出中最主要的部分是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，发行人作为即墨区主要的融资和建设主体，项目较多、投资规模较大。

## 3、筹资活动现金流量

近三年一期，发行人筹资活动的现金流入分别为330,507.79万元、840,763.62万元、800,529.50万元和1,041,469.32万元，发行人现金流入量主要是为项目建设而发生的金融机构借款，现金流出量主要为偿还债务和支付利息，筹资活动现金流量净额分别为63,293.52万元、418,829.34万元、1,948.79万元和232,218.45万元。

## 五、发行人有息债务

### (一) 债务结构

发行人2020年末有息负债期限结构情况如下表所示：

发行人2020年末有息负债结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	70,600.00	3.65%

一年内到期的非流动负债	369,976.29	19.13%
长期借款	780,418.30	40.35%
应付债券	713,244.83	36.87%
长期应付款（付息项）	-	-
合计	<b>1,934,239.42</b>	<b>100.00%</b>

发行人 2021 年 9 月末有息负债期限结构情况如下表所示：

发行人 2021 年 9 月末有息负债结构表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	101,000.00	4.26
一年内到期的非流动负债	364,230.64	15.36
长期借款	783,744.75	33.05
应付债券	1,121,001.77	47.28
其他应付款（付息项）	1,203.87	0.05
合计	<b>2,371,181.03</b>	<b>100.00</b>

## （二）担保结构

发行人 2020 年末有息负债担保结构情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	1,043,642.99	53.96
保证借款	259,982.20	13.44
抵押借款	562,574.00	29.09
质押借款	68,040.23	3.52
合计	<b>1,934,239.42</b>	<b>100.00</b>

发行人 2021 年 9 月末有息负债担保结构情况表

单位：万元、%

项目	金额	占比
信用借款	1,427,383.30	60.20
保证借款	375,696.73	15.84
抵押借款	427,661.00	18.04
质押借款	52,040.00	2.19

综合借款	88,400.00	3.73
合计	2,371,181.03	100.00

### (三) 期限结构

发行人 2020 年末有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	一年以内	一年以上
短期借款	70,600.00	-
一年内到期的非流动负债	369,976.29	-
长期借款	-	780,418.3
应付债券	-	713,244.83
合计	440,576.29	1,493,663.13

发行人 2021 年 9 月末有息债务期限结构

单位：万元、%

项目	一年以内	一年以上
短期借款	101,000.00	-
一年内到期的非流动负债	364,230.64	-
长期借款	-	783,744.75
应付债券	-	1,121,001.77
长期应付款	-	1,203.87
合计	465,230.64	1,905,950.39

### (四) 发行人有息债务明细情况

截至 2021 年 9 月末发行人有息债务明细表

单位：万元、%

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
银行贷款						
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	国家开发银行青岛市分行	99,500.00	2013/12/20	2023/12/29	4.750	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	中国农业发展银行即墨支行	37,500.00	2014/12/31	2022/12/16	5.630	抵押

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	国家开发银行青岛市分行	22,700.00	2014/12/30	2024/12/29	4.900	质押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	68,600.00	2019/7/29	2029/7/17	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	29,400.00	2020/2/28	2030/2/25	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	19,800.00	2020/6/19	2030/6/17	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	19,490.00	2020/11/30	2030/11/26	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	59,700.00	2020/12/21	2030/12/15	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	19,801.00	2021/2/10	2031/2/8	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	2,000.00	2021/8/31	2031/8/31	4.900	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	日照银行	10,000.00	2021/8/3	2022/8/3	5.660	保证
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	日照银行	10,000.00	2021/8/3	2022/8/3	5.220	保证

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	广发银行	12,000.00	2021/5/13	2024/5/9	5.700	抵押
青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	兴业银行	1,000.00	2020/11/25	2021/11/25	5.000	保证
青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	兴业银行	14,000.00	2021/3/19	2022/3/19	5.000	保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司即墨支行	8,070.00	2016/8/18	2022/10/16	5.150	抵押
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	中国银行股份有限公司即墨振华街支行	43,000.00	2018/1/15	2028/1/14	5.390	保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	青岛银行股份有限公司即墨支行	25,000.00	2020/9/25	2023/10/13	6.000	抵押
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	浦发银行即墨支行	10,000.00	2020/11/27	2022/1/11	5.800	保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	韩亚银行	10,000.00	2021/9/3	2023/9/2	6.000	抵押、保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	韩亚银行	2,000.00	2021/9/30	2023/9/29	6.000	抵押、保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	民生银行	10,000.00	2021/9/24	2022/9/24	4.100	保证、抵押

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	齐鲁银行	9,400.00	2020/7/27	2023/7/26	5.230	保证、抵押
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	工商银行	20,000.00	2021/6/30	2024/6/30	5.230	抵押、保证
青岛温泉地热开发有限公司	齐鲁银行即墨支行	11,340.00	2020/1/6	2023/1/3	4.990	质押
青岛温泉地热开发有限公司	兴业银行	5,000.00	2020/11/24	2021/11/24	5.000	保证
青岛温泉地热开发有限公司	日照银行	18,000.00	2021/3/19	2022/3/19	4.350	质押
青岛温泉地热开发有限公司	农行蓝谷支行	20,000.00	2021/6/29	2022/6/29	4.790	保证
青岛温泉地热开发有限公司	威海商业银行	4,300.00	2018/11/2	2021/11/2	6.180	抵押、保证
青岛市即墨区城投商贸有限公司	兴业银行	1,000.00	2020/11/24	2021/11/24	5.000	保证
青岛市即墨区城投商贸有限公司	惠民村镇银行	100	2021/3/31	2024/3/14	6.500	保证
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	兴业银行	1,000.00	2020/11/24	2021/11/24	5.000	保证
青岛市即墨区城投城骏实业发展有限公司	青岛银行	7,000.00	2020/12/4	2031/1/6	6.300	抵押、保证
青岛向阳湖开发建设有限公司	中国农业发展银行即墨支行	30,000.00	2021/9/30	2031/9/30	5.100	抵押、保证

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	张家港银行即墨支行	3,700.00	2019/1/15	2023/9/28	6.000	保证
即墨市环卫中心	中国光大银行	1,000.00	2021/9/8	2022/9/7	4.620	信用
合计		<b>665,401.00</b>				

**非传统融资**

青岛市即墨区城市开发投资有限公司	平安国际融资租赁有限公司	1,706.71	2016/12/2	2022/12/2	4.900	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	平安国际融资租赁(天津)有限公司	2,939.07	2017/12/7	2023/12/7	5.800	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	平安国际融资租赁(天津)有限公司	3,097.58	2018/12/2	2024/2/2	5.800	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	渤海银行股份有限公司德州分行	15,000.00	2017/6/12	2022/9/12	6.700	保证
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	华夏金融租赁公司	22,500.00	2019/3/25	2024/3/25	6.180	抵押
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛银行股份有限公司	50,000.00	2019/3/28	2022/3/28	6.700	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	浙商银行股份有限公司	30,000.00	2019/12/18	2022/12/18	5.800	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛地铁金融控股有限公司	100,000.00	2020/9/30	2030/9/23	6.250	保证

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	光大金租	8,880.00	2019/1/7	2024/1/24	5.940	信用
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	稠州金租	10,000.00	2020/1/21	2023/1/21	6.570	保证
青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	邦银金租	27,273.37	2020/6/22	2025/6/22	6.470	保证
青岛温泉地热开发有限公司	华宝租赁	8,177.66	2020/6/17	2025/6/17	6.670	保证
青岛市即墨古城君澜度假酒店管理有限公司	华宝租赁	14,000.00	2019/12/24	2024/12/24	5.900	保证
合计		293,574.39				
<b>债务融资工具</b>						
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	即墨城投 4.9% B2022	194,205.64	2019/8/22	2022/8/22	4.900	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	19 即墨专项债	120,000.00	2019/8/5	2026/8/5	4.870	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	19 即墨城投 MTN001	30,000.00	2019/3/21	2024/3/22	4.780	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	17 即墨城投 MTN001	100,000.00	2017/6/30	2022/6/30	5.450	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	20 即墨城投 PPN001	130,000.00	2020/3/6	2023/3/6	3.800	信用

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨城投 PPN001	80,000.00	2021/8/11	2026/8/11	3.780	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨 D1	50,000.00	2021/1/25	2022/1/25	3.750	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨 D2	100,000.00	2021/7/23	2022/7/23	3.280	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	20 即墨 01	50,000.00	2020/11/9	2025/11/9	4.340	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨 01	100,000.00	2021/2/4	2026/2/4	4.300	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨 02	100,000.00	2021/6/4	2026/6/4	4.000	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨 03	100,000.00	2021/9/16	2026/9/16	3.930	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨城投 SCP001	20,000.00	2021/3/3	2021/11/28	3.390	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨城投 SCP002	20,000.00	2021/4/26	2022/1/21	3.130	信用
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨城投 MTN001	40,000.00	2021/3/29	2026/3/29	4.030	信用

借款单位	发放金融机构	借款余额	借款日期	到期日期	利率	担保方式
青岛市即墨区城市开发投资有限公司	21 即墨城投 MTN002	90,000.00	2021/6/18	2026/6/18	3.890	信用
青岛向阳湖开发建设有限公司	20 青向 01	88,000.00	2020/1/17	2025/1/17	5.500	保证
合计		1,412,205.64				
总计		2,371,181.03				

截至 2021 年 9 月末，除上述情况外，发行人不存在其他非传统融资情况。

### (五) 发行人直接债务融资情况、偿还情况

发行人境内已发行债券、其他债务融资工具情况表

简称	品种	发行日期	发行总额(亿元)	期限(年)	发行利率(%)	余额(亿元)	截至本募集说明书签署日偿还情况
22 即墨城投 PPN001	定向工具	2022-01-13	7	5 (3+2)	3.81	7	尚未到还本付息期
21 即墨 04	私募债	2021-11-22	10	5 (3+2)	3.88	10	尚未到还本付息期
21 即墨 03	私募债	2021-08-10	10	5 (3+2)	3.93	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 PPN001	定向工具	2021-08-10	8	5 (3+2)	3.78	8	尚未到还本付息期
21 即墨 D2	短期私募债	2021-07-21	10	1	3.28	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 MTN002	中期票据	2021-06-16	9	5	3.89	9	尚未到还本付息期
21 即墨 02	私募债	2021-06-02	10	5	4.00	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 SCP002	超短期融资券	2021-04-22	2	0.74	3.13	-	已全部偿还
21 即墨城投 SCP001	超短期融资券	2021-03-01	2	0.74	3.39	-	已全部偿还
21 即墨城投 MTN001	中期票据	2021-03-26	4	5	4.03	4	尚未到还本付息期
21 即墨 01	私募债	2021-02-02	10	5 (3+2)	4.30	10	尚未到还本付息期
21 即墨 D1	短期私募债	2021-01-25	5	1	3.75	-	已全部偿还
20 即墨 01	私募债	2020-11-05	5	5 (3+2)	4.34	5	尚未到还本付息期
20 即墨 D1	短期私募债	2020-09-21	5	1	3.78	-	已全部偿还
20 即墨城投 PPN001	定向工具	2020-03-04	13	3	3.80	13	按时偿还利息，尚未到还本期

20 青向 01	项目收益债	2020-01-07	8.8	5	5.50	6.6	按时偿还利息，尚未到还本期
19 即墨城投 SCP001	超短期融资债券	2019-12-11	2	0.74	3.35	-	已全部偿还
19 即墨专项债	企业债	2019-07-31	12	7	4.87	12	按时偿还利息，尚未到还本期
19 即墨城投 MTN001	中期票据	2019-03-21	3	5	4.78	3	按时偿还利息，尚未到还本期
18 即墨城投 PPN001	定向工具	2018-08-27	7	3	6.40	-	已全部偿还
18 即墨城投 MTN001	中期票据	2018-06-25	7	3	6.20	-	已全部偿还
17 即墨城投 MTN001	中期票据	2017-06-28	10	5	5.45	10	按时偿还利息，尚未到还本期
13 即墨债	企业债	2013-12-17	8	6	8.10	-	已全部偿还

#### 发行人境外债券发行情况

简称	品种	发行日期	发行总额 (美元)	期限 (年)	发行利率 (%)	余额 (亿美元)	截至本募集说明书签署日偿还情况
即墨城投 4.9% B202208 22	美元债	2019/8/22	3	3	4.9	3	按时偿还利息，尚未到还本期

截至本募集说明书出具日，发行人已发行的债券没有违约或延迟支付本息的情形。

#### (六) 债券存续期有息债务偿还压力测算

假设不考虑债券发行费用及利息摊销等因素，本期债券存续期内发行人的债务偿还压力测算如下表所示：

单位：万元

年份	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年及以后
有息债务当年偿付规模	370,105.00	567,494.53	410,917.20	147,231.16	114,983.54	24,000.00	0.00	314,989.00
其中：银行借款偿还规模	120,115.00	58,070.00	169,660.00	26,000.00				314,989.00
已发行债券偿还规模	190,000.00	356,624.00	220,000.00	54,000.00	74,000.00	24,000.00		

其他债务偿还规模	59,990.00	152,800.53	21,257.2	67,231.16	40,983.54			
本期债券偿付规模				18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00
合计	<b>370,105.00</b>	<b>567,494.53</b>	<b>410,917.20</b>	<b>165,231.16</b>	<b>132,983.54</b>	<b>42,000.00</b>	<b>18,000.00</b>	<b>332,989.00</b>

假设本期债券于 2021 年发行，经测算，债券存续期内，公司近三年平均货币资金规模大于存续期内平均每年有息负债偿还规模，发行人资产流动性良好，发行人未来债券存续期内有息负债偿还压力较为可控。

## 六、发行人关联交易情况

### (一) 关联方认定标准

发行人按照企业会计准则第 36 号和中国证监会的相关规定，确定关联方的认定标准，在判断是否存在关联方关系时遵守实质重于形式的原则。

### (二) 关联方情况简介

#### 1、母公司及最终控制方

截至 2021 年 9 月末发行人出资人情况表

单位：万元

序号	股东名称	注册地	出资额	出资比例
1	青岛市即墨区国有资产运营服务中心	青岛市即墨区	40,244.00	100.00%
	<b>合计</b>		<b>40,244.00</b>	<b>100.00%</b>

发行人实际控制人为青岛市即墨区人民政府。

#### 2、发行人子公司情况

具体子公司情况见本募集说明书“第四节 发行人基本情况 五、发行人重要权益投资情况（一）重要子公司情况”。

#### 3、发行人其他关联方情况

发行人其他关联方情况见本募集说明书“第四节 发行人基本情况五、发行人重要权益投资情况（二）主要参股公司及对企业有重要影响的关联方”。

### （三）关联方交易

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

#### 2、关联担保情况

无。

#### 3、关联方应收应付款项

##### 发行人三年一期关联方应收应付情况

单位：万元

科目名称	关联方	2018年末	2019年末	2020年末	2021年9月末
其他应收款	青岛市即墨区国有资产运营服务中心	-	195,000.00	195,000.00	195,000.00
其他应收款	青岛城智资产管理有限公司	-	13.11	13.11	-
其他应收款	即墨市融城投资合伙企业（有限合伙）	-	425.61	425.61	425.61
其他应收款	上海富督投资合伙企业（有限合伙）	900.00	-	-	-
合计	-	900.00	195,438.72	195,438.72	195,425.61

## 七、发行人重大或有事项

近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况，亦不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

### （一）对外担保

截至 2020 年末，发行人对外担保余额 758,440.21 万元。截至

2021年9月末，发行人对外担保余额943,689.94万元，情况如下

表：

**截至2021年9月末发行人对外担保情况**

单位：万元

序号	担保人	被担保人	贷款银行	担保类型	担保余额(万元)	担保期限	企业性质
1	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	光大银行	保证	10,000.00	2021.7.14-2022.7.14	国有企业
2	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	中信银行	保证	5,000.00	2021.4.24-2022.4.23	国有企业
3	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	青岛农商银行	保证	7,100.00	2020.4.8-2021.12.15	国有企业
4	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛汽车产业新城开发建设有限公司	交通银行	保证	50,000.00	2016.6.30-2025.2.28	国有企业
5	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛海洋科技投资发展集团有限公司	农发行	保证	77,000.00	2019.3.29-2033.3.11	国有企业
6	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛海洋科技投资发展集团有限公司	光大金租	保证	5,324.31	2019.4.29-2022.4.29	国有企业
7	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛海洋科技投资发展集团有限公司	中海信托	保证	15,000.00	2021.3.30-2023.3.30	国有企业
8	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛金元衡水水务发展有限公司	青岛农商银行	保证	20,500.00	2020.6.19-2023.6.17	国有企业
9	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	山东鑫诚恒业集团有限公司	光大金租	保证	31,560.63	2019.6.20-2024.6.20	国有企业

	司						
10	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市蓝都嘉业投资开发有限公司	青岛农商银行	保证	8,900.00	2016.2.2-2023.12.4	国有企业
11	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区自来水公司	青岛银行	保证	6,100.00	2020.1.10-2023.1.10	国有企业
12	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区自来水公司	建行	保证	3,000.00	2020.9.11-2022.9.9	国有企业
13	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区自来水公司	建行	保证	2,000.00	2021.5.22-2023.5.22	国有企业
14	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛陆港国际开发建设有限公司	青岛农商银行	保证	49,660.00	2017.10.16-2027.8.20	国有企业
15	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司	建行	保证	6,697.00	2019.1.22-2029.1.22	国有企业
16	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司	光大银行	保证	10,000.00	2021.1.5-2022.1.4	国有企业
17	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司	渤海银行	保证	14,250.00	2021.2.1-2023.1.20	国有企业
18	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司	华夏银行	保证	5,000.00	2021.3.31-2022.3.31	国有企业
19	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司	平安银行	保证	10,000.00	2021.6.18-2022.6.18	国有企业
20	青岛市即墨区城市开发	山东省和晨投资有限公司	青岛农商银行	保证	8,500.00	2020.4.24-2023.4.21	国有企业

	投资有限公司						
21	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	山东省和晟投资有限公司	青岛农商银行	保证	12,350.00	2020.7.31-2023.7.30	国有企业
22	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	山东省和晟投资有限公司	青岛农商银行	保证	11,500.00	2020.7.2-2023.4.21	国有企业
23	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	山东省和晟投资有限公司	青岛农商银行	保证	8,500.00	2020.6.16-2023.4.21	国有企业
24	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	山东省和晟投资有限公司	青岛农商银行	保证	7,000.00	2021.3.26-2023.7.30	国有企业
25	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	农发行	保证	88,000.00	2015.9.25-2032.9.16	国有企业
26	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	建设银行	保证	9,000.00	2019.1.7-2021.12.29	国有企业
27	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	厦门国际银行	保证	7,650.00	2020.9.25-2022.9.17	国有企业
28	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	冀银租赁	保证	2,844.46	2017.11.28-2023.5.28	国有企业
29	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	冀银租赁	保证	9,955.54	2018.1.26-2023.7.26	国有企业
30	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	广发银行	保证	9,000.00	2019.10.18-2022.10.8	国有企业
31	青岛市即墨	青岛市即墨区丁	厦门国际银行	保证	8,500.00	2019.9.25-2021.9.17	国有企业

	区城市开发 投资有限公 司	字湾投资发展有 限公司					业
32	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	齐鲁银行	保证	18,500.00	2019.12.26- 2022.12.18	国有企 业
33	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	中国银行	保证	29,850.00	2020.2.28- 2023.2.28	国有企 业
34	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	光大银行	保证	10,000.00	2021.1.29- 2022.1.28	国有企 业
35	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	长安信托	保证	20,000.00	2020.4.28- 2023.4.27	国有企 业
36	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	中海信托	保证	48,000.00	2019.11.7- 2021.11.7	国有企 业
37	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	浦发银行	抵押	8,000.00	2020.11.27- 2021.10.13	国有企 业
38	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	浦发银行	抵押	4,000.00	2021.1.22- 2022.1.22	国有企 业
39	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	日照银行	抵押	20,000.00	2021.2.1- 2022.1.18	国有企 业
40	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区丁 字湾投资发展有 限公司	兴业银行	抵押	1,000.00	2020.11.25- 2021.11.25	国有企 业
41	青岛市即墨 区城市开发 投资有限公 司	青岛市即墨区广 业兴城投资发展 有限公司	兴业银行	抵押	1,000.00	2020.12.24- 2021.12.24	国有企 业

42	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区广业兴城投资发展有限公司	兴业银行	抵押	22,000.00	2021.3.17-2022.3.17	国有企业
43	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	五矿信托	抵押	10,000.00	2019.3.21-2022.3.20	国有企业
44	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	恒丰银行	抵押	14,000.00	2020.3.10-2022.5.5	国有企业
45	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	北京金融资产交易所	保证	27,258.00	2020.3.13-2023.3.13	国有企业
46	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	惠民村镇银行	保证	100.00	2021.3.31-2024.3.31	国有企业
47	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区广业兴城投资发展有限公司	惠民村镇银行	保证	100.00	2021.3.31-2024.3.31	国有企业
48	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	19即墨01	保证	100,000.00	2019.9.24-2024.9.24	国有企业
49	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	20青即01	保证	50,000.00	2020.4.30-2023.4.30	国有企业
50	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	青岛市即墨区晟林绿化建设发展有限公司	浦发银行	抵押	10,800.00	2020.6.17-2023.6.16	国有企业
51	青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	青岛市蓝都嘉业投资开发有限公司	青岛农商银行即墨硅谷核心区支行	保证	16,500.00	2017.11.30-2025.9.4	国有企业
52	青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司	山东省即墨经济开发区开发总公司	中国建设银行即墨支行	保证	10,000.00	2020.12.31-2023.12.31	国有企业

	公司						
53	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛三色源环保科技有限公司	农业银行即墨支行	保证	1,000.00	2020.3.30-2021.3.23	民营企业
54	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛美餐即享机器人有限公司	浦发银行青岛分行	保证	500.00	2020.7.16-2021.7.16	民营企业
55	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛辉恒花业有限公司	青岛农村商业银行股份有限公司硅谷核心区支行	保证	400.00	2020.9.29-2021.9.20	民营企业
56	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛美餐即享机器人有限公司	兴业银行即墨支行	保证	400.00	2020.12.7-2021.12.7	民营企业
57	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛君邦新能源有限公司	日照银行即墨支行	保证	200.00	2021.4.15-2022.4.7	民营企业
58	青岛即墨政策融资担保有限公司	青岛桃花源家具有限公司	青岛即墨惠民村镇银行	保证	190.00	2021.4.14-2022.4.13	民营企业
合计	-	-	-	-	943,689.94	-	-

除了青岛即墨政策融资担保有限公司由于开展担保业务存在对民营企业担保外，发行人的担保对象均为即墨当地国有企业，主要对外担保对象如青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司、青岛市即墨区自来水公司和青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司等，上述对国有企业的担保未设置反担保措施，不存在代偿的情形。发行人主要被担保方经营情况如下：

### 1、青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司

青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司（以下简称“丁字湾公司”）于 2012 年 5 月 14 日成立，统一社会信用代码为 91370282595266747J，注册资本为 90,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，丁字湾公司为国有企业。公司经营范围为：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）；基础设施配套及公共事业项目建设；土地开发整理；政府资产项目的投资开发与运营；参与重点优势产业项目的投资发展；房地产开发与经营（凭资质经营）；批发零售：商品混凝土、干混砂浆、水泥稳定碎石、沥青混凝土、钢材、木材、石材、建材、电线电缆、墙体材料、防水保温材料、五金交电、电子产品、电器、仪表仪器、搅拌设备、空调设备、供水设备、水泵、路灯；苗木、花卉、草坪培育及销售；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（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 年末，丁字湾公司总资产 200.37 亿元，净资产 63.54 亿元，总负债为 136.84 亿元。2020 年度实现营业收入 16.39 亿元，净利润 0.69 亿元。根据东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，丁字湾公司主体评级为 AA，评级展望稳定。丁字湾公司经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

## 2、青岛汽车产业新城开发建设有限公司

青岛汽车产业新城开发建设有限公司（以下简称“产业新城”）于 2012 年 8 月 27 日成立，统一社会信用代码为 91370282599047736R，注册资本为 50,000.00 万元，控股股东为青岛龙泉投资有限公司，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，产业新城为国有企业。公司经营范围为：以自有资金对外投资（未经金融监管部门核准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），基础设施建设，土地开发、整理，房地产开发与经营，园林绿化、养护，管道工程，物业管理，物流服务（不含货物运输），建材、钢材、铝材、汽车（不含九座及九座以下乘用车）及汽车零部件的销售。（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 年末，产业新城总资产 132.42 亿元，净资产 35.16 亿元，总负债为 97.26 亿元。2020 年度实现营业收入 4.03 亿元，净利润 1.17 亿元。产业新城经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

### 3、青岛海洋科技投资发展集团有限公司

青岛海洋科技投资发展集团有限公司（以下简称“海洋科投”）于 2013 年 2 月 21 日成立，统一社会信用代码为 91370282061074839R，注册资本为 160,000.00 万元，控股股东和实际控制人为青岛蓝谷管理局，海洋科投为国有企业。公司经营范围为：以自有资金对外投资，房地产开发与经营（凭资质经营），建筑工程施工（凭资质经营），高端产业区范围内的基础设施配套及市政项目建设（国家限制品种除外），经营管理城市共用设施，物业管理（凭资质经营），会务会展服务，室内外装饰装潢，一般低压管道安装，批发零售建材、钢材。（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 年末，海洋科投总资产 196.53 亿元，净资产 64.84 亿元，总负债为 131.68 亿元。2020 年度实现营业收入 10.38 亿元，净利润 3.55 亿元。海洋科投经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

### 4、青岛陆港国际开发建设有限公司

青岛陆港国际开发建设有限公司（以下简称“陆港国际”）于 2015 年 8 月 4 日成立，统一社会信用代码为 91370282350312960B，注册资本为 70,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，陆港国际为国有企业。公司经营范围为：以自有资金对外投资（未经金融监管部门核准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；基础设施、物流设施建设；房地产开发与经营；棚户区改造；土地整

理开发；物业管理；房屋的修缮；卫生保洁；市政工程、公路工程、道路桥梁、市政公用工程、管道工程施工；园林绿化、养护，树木种植与销售；自有房屋、设备、广告位出租；设计、制作、代理、发布国内广告；室内外装饰装潢设计、施工；销售建材、建筑设备；会议会展服务；城市供热供冷供电设施的建设、经营与维修维护；供热供冷设备与附件的销售；冷、热、电力的生产与销售；冷热电三联供能源站的建设与运营管理；电力设备、器材与配件的租赁与服务。国内货运代办、货物中转、仓储、装卸（以上不含危险品）、相关信息处理、咨询及相关业务服务；普通货运（依据交通部门核发的《道路运输经营许可证》开展经营活动）；批发零售服装、工艺品、纺织品、机械设备、初级农产品、橡胶制品及原料、化工产品及原料（不含危险品）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目取得许可后方可经营）（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 年末，陆港国际总资产 52.40 亿元，净资产 12.51 亿元，总负债为 39.89 亿元。2020 年度实现营业收入 1.43 亿元，净利润 0.30 亿元。陆港国际经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

## 5、青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司

青岛市即墨区城市旅游开发投资有限公司（以下简称“即墨旅投”）于 2007 年 6 月 21 日成立，统一社会信用代码为 91370282661295731B，注册资本为 10,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，即墨旅投为国有企业。公司经营范围为：一般经营项目：以自有资金对外进行投资（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），投资开发本区旅游项目，政府授权范围内基础设施建设，房地产开发经与经营（凭资质经营），装修装饰，设计、制作、发布、代理国内广告业务，建设项目管理。（以上范围需经许可经营的，须凭许可经营）（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 年末，即墨旅投总资产 339.04 亿元，净资产 176.51 亿元，总负债为 162.53 亿元。2020 年度实现营业收入 7.95 亿元，净利润 1.78 亿元。即墨旅投经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

## 6、山东省和晟投资有限公司

山东省和晟投资有限公司（以下简称“和晟投资”）于 2020 年 1 月 10 日成立，统一社会信用代码为 91370282MA3RD19401，注册资本为 30,000.00 万元，控股股东为青岛市即墨区国有资产运营服务中心，实际控制人为青岛市即墨区人民政府，和晟投资为国有企业。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（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）；政府资产项目的投资开发与运营及管理咨询、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；产业园区开发建设、运营及管理；房地产开发；商品房销售；水利建设投资及运营；棚户区改造；酒店管理；土地征用、开发整理；房屋建筑工程施工总承包；物业管理；公路工程、道理桥梁施工、市政公用工程、园林绿化；销售建材、建筑设备；室内外装饰装修；办公房、商业房、广告位租赁；会议会展服务；环保设备、生物医学的研发。（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 年末，和晟投资总资产 13.30 亿元，净资产 4.84 亿元，

总负债为 8.46 亿元。2020 年度实现营业收入 1.08 亿元，净利润 0.02 亿元。和晟投资经营情况良好，存在代偿风险的可能较小。

综上，主要被担保企业经营情况和资信情况良好，发行人未发生代偿情形，不存在较大的代偿风险。截至本募集说明书签署日，发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的违规情形。

### （二）重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债。

### （三）承诺事项履行情况

根据发行人与东方汇智资产管理有限公司、国海证券股份有限公司签署的股权转让合同，发行人对上述两家公司持有的青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司股份有回购义务，其中，东方汇智资产管理有限公司 10 亿元，国海证券股份有限公司 20 亿元。回购时点为 2023-2026 年，可提前回购。

## 八、发行人受限资产情况

截至 2020 年末，发行人受限资产账面价值合计 1,003,157.97 万元，占当期末净资产比重为 72.10%。

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产账面价值合计 1,534,639.59 万元，占当期末净资产比重为 110.09%。

截至 2021 年 9 月末，发行人的资产抵、质押合计 1,534,639.59 万元，具体情况如下：

**截至 2021 年 9 月末发行人资产抵、质押及其他限制用途情况表**

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
----	--------	------

货币资金	63,874.20	质押的定期存单、6个月以上的定期存款和受限的保证金存款
存货	441,714.64	抵押借款
投资性房地产	955,994.73	抵押借款
固定资产	54,154.43	抵押借款
在建工程	18,901.59	抵押借款
合计	1,534,639.59	-

注：除上述资产受限外，发行人其他资产权利受限的情况为：1、青岛市即墨区即墨古城景区的门票收费权（2019年7月29日至2021年7月28日），发行人每月最后一个工作日需将当月的全部景区门票收入划至在韩亚银行（中国）有限公司青岛分行的监管账户，为发行人银行借款质押；2、发行人与即墨市政府签订的《即墨市墨水河综合整治样板段工程委托代建协议》项下享有的全部收益和权益，其应收账款受到质押。

发行人不存在其他抵押、冻结等对变现有限制或存放在境外、或有潜在回收风险的款项。

截至2021年9月末，发行人资产除上述情况外，无其他抵押、质押、担保和其他限制用途情况。

## 九、发行人应收款项情况

### 1、应收账款

截至2020年12月31日，发行人应收账款为94,000.38万元，在同期资产总额中的占比为2.41%，发行人应收账款余额占较小。

2020年末主要明细如下：

#### 发行人2020年末应收账款前5名列表

单位：万元、%

序号	应收账款欠款单位	欠款金额	占比	账龄	是否关联方
1	青岛和晨裕泰房地产有限公司	80,525.00	85.06	1年以内	否
2	青岛沈源水务科技有限公司	1,990.00	2.10	3年以上	否
3	青岛黄河铸机有限公司	4.94	0.01	1年以内	否
		2,118.03	2.24	2至3年	

		17.10	0.02	3 年以上	
4	青岛亨达集团皮业有限公司	872.83	0.92	3 年以上	否
5	青岛祥泰纺织品有限公司	517.20	0.55	1 年以内	否
		330.28	0.35	3 年以上	
<b>合计</b>		<b>86,375.38</b>	<b>91.25</b>	-	-

截至 2020 年末，发行人应收账款对手方主要为青岛和晟裕泰房地产有限公司，相应应收账款系 2020 年新增的大信向阳湖社区（一期）项目房产销售款未完全回款所致。大信向阳湖社区（一期）项目主要销售的是安置房，由发行人子公司青岛向阳湖开发建设有限公司开发建设，委托青岛和晟裕泰房地产有限公司优先向大信镇片区内符合规定的被拆迁户定向销售该项目的安置房、商业和地下车位，根据约定青岛和晟裕泰房地产有限公司在四年内回款。

## 2、其他应收款

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款为 508,583.59 万元，在同期资产总额中的占比为 13.02%。发行人划分经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据主要是：将与发行人主营业务密切相关，可以具体到特定项目合作的往来款定性为经营性其他应收款；将与发行人主营业务联系不紧密，不涉及到具体项目或无法具体到特定项目的业务合作资金拆借款定性为非经营性其他应收款。非经营性其他应收款主要为往来款，具体情况如下：

### 截至 2020 年末发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	余额	占比
经营性	225,171.40	44.27
非经营性	283,412.19	55.73

合计	508,583.59	100.00
----	------------	--------

### 截至 2020 年末发行人其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元

类别及往来方	2020 年末余额
山东省鑫诚恒业集团有限公司	99,500.00
青岛市即墨区马山实业发展有限公司	99,500.00
青岛市即墨区土地储备中心	19,102.28
其他（保证金和员工备用金）	7,069.12
<b>经营性往来款和资金拆借余额</b>	<b>225,171.40</b>
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	195,000.00
青岛山湖景区管理有限公司	20,000.00
青岛市即墨区潮海街道办事处	14,098.11
青岛市蓝都嘉业投资开发有限公司	8,000.00
青岛市即墨区通济新经济区管理委员会	8,745.77
其他	37,568.31
<b>非经营性往来款和资金拆借余额</b>	<b>283,412.19</b>
<b>合计</b>	<b>508,583.59</b>

#### (1) 非经营性往来款主要构成、形成原因及回款安排

发行人其他应收款的主要构成为资金拆借款，即为加快即墨区的基础设施建设，发行人对有关单位提供的资金支持。发行人的其他应收款的产生经由发行人有权机构的审批，履行公司必要的内部程序。其他应收款对象主要为即墨区政府部门或其他国有企业，发生坏账的可能性较小，其他应收款的未来回款的可行性较高。

### 截至 2020 年末发行人主要非经营性往来明细

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	款项性质	占非经营性其他应收款总额的比例	是否与经营相关	是否为关联方	回款计划
1	青岛市即墨区国有资产运营服务中心	195,000.00	代垫款	68.80	否	是	根据实际情况有序回款

2	青岛山湖景区管理有限公司	20,000.00	借款	7.06	否	否	根据实际情 况有序回款
3	青岛市即墨区潮海街道办事处	14,098.11	借款	4.97	否	否	根据实际情 况有序回款
4	青岛市蓝都嘉业投资开发有限公司	8,000.00	借款	2.82	否	否	根据实际情 况有序回款
5	青岛市即墨区通济新经济区管理委员会	8,745.77	借款	3.09	否	否	根据实际情 况有序回款
合计		245,843.88	-	86.74	-	-	-

## (2) 非经营性往来款决策权限、决策程序和定价机制

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、风险控制等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。发行人的其他应收款事项均经过相应的审批决策程序，并按照财务管理制度和内控制度的相关要求进行了相关部门和主要负责领导的签字审批程序。

**决策权限：**非经营性往来占款或者资金拆借的决策程序与普通的往来占款或者资金拆借相同，均需经相关领导批准生效后执行。与关联方往来占款或者资金拆借等非经营性其他应收款的决策程序亦根据上述标准执行。

**决策程序：**公司针对非关联方资金往来，制定健全完整的内部决策程序，并履行制度规定。

**定价机制：**非经营性应收款涉及事项有国家定价的，按国家定

价计价；没有国家定价的，按不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准定价；市场价格难以确定的，在成本基础上加上适当的利润计价。

### **3、政府性应收款项**

截至 2020 年末，发行人对地方政府及政府部门的应收类款项主要为应收账款 0.00 万元、其他应收款 243,106.08 万元，合计为 243,106.08 万元，主要是青岛市即墨区国有资产运营服务中心的暂借款、青岛市即墨区土地储备中心保证金、山东省即墨市经济开发区管理委员会、青岛市国际商贸城管委等与发行人在业务开展中所形成的保证金及往来款，占发行人净资产总额的 17.47%。

### **十、发行人衍生产品情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人未持有金融衍生品或大宗商品期货。

### **十一、发行人重大理财产品投资情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大理财产品投资情况。

### **十二、发行人海外投资情况**

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

### **十三、发行人直接债务融资计划**

除本期县城新型城镇化建设专项企业债券外：

2020年8月12月，发行人取得中期票据《接受注册通知书》（中市协注〔2020〕MTN879号），注册额度18亿元，截至募集说明书签署日已发行13亿元。

## 十四、发行人重大财务不利变化相关情况、原因及拟采取的改善措施

### （一）重大财务不利变化相关情况、原因

企业 2020 年度报表经营性现金流量净额同比大幅下降，具体情况如下：

科目	2020 年（万元）	2019 年（万元）	同期变动金额（万元）	同期变动幅度（%）
经营性现金流量 净额	-51,464.26	-11,948.99	-39,515.27	-330.70

发行人 2020 年度经营性现金流量净额为 -51,464.26 万元，较 2019 年减少 39,515.27 万元，降幅 330.70%，除收到其他与经营活动有关的现金减少外，主要原因系本年房产销售减少，回款减少，导致销售商品、提供劳务收到的现金减少 51,390.14 万元。

### （二）拟采取的改善措施

为了增强盈利和偿债能力，发行人从以下几个方面采取处置措施：一是加强预算管理。发行人将进一步加强推行以目标制定、过程监控和绩效评价为主要内容的全面预算管理体系，建立健全公司内控管理体系，在不利的经济环境下提高公司整体运营效率，确保公司的经营和战略目标的实现。二是加强应收应付款项管理。发行人将进一步加强对应收应付款项的管理，提高资金运营效率，保持经营性现金净流量的稳定。三是继续加强融资量和融资成本管理，拓宽融资渠道，严控财务费用。发行人制定有严格的财务管理制度，对预算、融资成本等各项财务工作管理严格、规范。近年来，由于生产经营需要，发行人提高了融资总量。未来，发行人将继续严控

融资总量和融资成本，进一步拓宽融资渠道，采取更多直接债务融资的方式，置换原有利率较高的有息债务，降低融资成本，以控制财务费用增幅。

## 第六节 发行人资信状况

### 一、评级

#### (一) 近三年历史主体评级

评级日期	主体评级	评级机构	评级结论	评级符号释义
2021/10/18	AA+	中诚信国际	AA+	受评对象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。
2021/6/30	AA+	中证鹏元	AA+	
2021/6/28	AA+	中诚信国际	AA+	
2021/3/18	AA+	中诚信国际	AA+	
2020/6/23	AA+	中诚信国际	AA+	
2020/6/19	AA+	中证鹏元	AA+	
2019/9/26	AA+	中证鹏元	AA+	
2019/7/26	AA+	中诚信国际	AA+	
2019/6/26	AA+	中证鹏元	AA+	
2019/3/14	AA+	中证鹏元	AA+	
2018/8/13	AA+	中诚信国际	AA+	
2018/6/26	AA+	中证鹏元	AA+	
2018/6/19	AA+	中诚信国际	AA+	

#### (二) 本次债券评级情况

##### 1、评级机构

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）。

##### 2、评级结论

2022年2月28日，经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体长期信用等级为AA+，评级展望为稳定；本次债券债项信用等级为AA+。

##### 3、评级报告评级观点

中诚信国际肯定了即墨区区域经济实力持续增长、外部支持力度较大等正面因素；同时也关注到公司代建业务可持续性较弱，自建自营项目资本支出压力较大、期间费用控制能力较差，自身盈利能力偏弱、债务规模增速较快，且面临一定短期偿债压力、存在一

定代偿风险等因素对公司信用状况的影响。

**正面：**

**(1) 区域经济实力持续增长。**即墨区原为山东省下辖县级市，由青岛市代管，2017年10月正式撤市设区，变更为青岛市即墨区。2020年全区实现生产总值1,278.36亿元，按可比价格计算，比上年增长5.8%，不断增强的区域经济实力为公司发展提供了一定的保障。

**(2) 外部支持力度较大。**作为即墨区重要的基础设施建设和城市运营主体，公司在资本注入、资产划拨、财政补助等方面得到了即墨区政府的大力支持。

**关注：**

**(1) 公司代建业务可持续性较弱，自建自营项目资本支出压力较大。**公司基础设施建设业务由代建模式逐渐转为自建自营模式，代建项目可持续较弱，截至2021年9月末，公司自建自营项目总投资36.56亿元，已投资21.99亿元，尚需投资14.57亿元，后续仍面临较大的项目投资压力。

**(2) 期间费用控制能力较差，自身盈利能力偏弱。**公司基础设施建设和部分安置房建设项目由政府委托公司建设，并以成本为基础按一定比例获取收益。公司期间费用占比较高，且近年来主要依靠土地资产的公允价值变动收益来实现利润总额的扭亏为盈，经营性业务自身盈利能力偏弱。

**(3) 债务规模增速较快，且面临一定短期偿债压力。**截至2021年9月末，公司有息债务总额238.15亿元，较2018年增长135.79%，增速较快，资产负债率提升9.25个百分点至66.95%；同时，2018年以来公司短期债务大幅增长，增至2021年9月末的47.68亿元，2021年四季度及2022年，到期债务分别为11.89亿元和65.37亿元，面临一定短期偿债压力。

**(4) 存在一定代偿风险。**截至2021年9月末，公司对外担保余

额合计 94.10 亿元，占同期所有者权益合计的 67.51%，规模较大；其中对青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司担保 49.57 亿元，对单一对象担保规模亦较大；截至 2021 年 9 月末，公司子公司担保业务共发生代偿款项 3,750 万元，已追回 3,250 万元。考虑到目前宏观经济放缓，企业抗风险能力下降，公司担保规模相对较大，面临一定或有负债风险。

### 评级展望：

中诚信国际认为，青岛市即墨区城市开发投资有限公司信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。

可能触发评级上调因素。区域经济实力显著提升；公司资本实力显著增强，盈利大幅增长且具有可持续性，或资产质量显著提升。

可能触发评级下调因素。公司地位下降，致使股东及相关各方支持意愿减弱等；公司财务指标出现明显恶化，再融资环境恶化，备用流动性减少等。

### 4、跟踪评级安排

中诚信国际信用评级有限责任公司将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，中诚信国际信用评级有限责任公司将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整主体长期信用等级。

## 二、授信情况

截至 2021 年 9 月末，发行人及合并范围内子公司共获得授信额度 2,068,543.09 万元，已使用额度 898,821.00 万元，剩余授信额度 1,169,722.09 万元。主要金融机构授信情况如下：

### 截至 2021 年 9 月末发行人获得金融机构授信及使用情况

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
中国农业发展银行	230,000.00	67,500.00	162,500.00
国开行	335,000.00	122,200.00	212,800.00
渤海银行	60,000.00	15,000.00	45,000.00
青岛农村商业银行	307,000.00	226,861.00	80,139.00
青岛银行	108,443.09	82,000.00	26,443.09
中国银行	46,000.00	43,000.00	3,000.00
浦发银行	10,000.00	10,000.00	0.00
威海商业银行	10,000.00	4,300.00	5,700.00
日照银行	105,000.00	20,000.00	85,000.00
张家港农商银行	15,000.00	3,700.00	11,300.00
韩亚银行	20,000.00	12,000.00	8,000.00
浙商银行	30,000.00	30,000.00	0.00
齐鲁银行	58,600.00	9,400.00	49,200.00
民生银行	10,000.00	10,000.00	0.00
光大银行	389,900.00	168,760.00	221,140.00
广发银行	12,000.00	12,000.00	0.00
工商银行	20,000.00	20,000.00	0.00
农业银行	20,000.00	20,000.00	0.00
兴业银行	280,000.00	22,000.00	258,000.00
惠民村镇银行	1,600.00	100	1,500.00
<b>合计</b>	<b>2,068,543.09</b>	<b>898,821.00</b>	<b>1,169,722.09</b>

### 三、违约记录

截至本募集说明书出具日，发行人无任何债务违约记录。

### 四、发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人已发行的债券及其他债务融资工具及偿付情况如下表所示：

发行人境内已发行债券、其他债务融资工具情况表

简称	品种	发行日期	发行总额 (亿)	期限 (年)	发行利 率 (%)	余额 (亿 元)	截至本募集说 明书签署日偿 还情况

			元)				
22 即墨城投 PPN001	定向工具	2022-01-13	7	5 (3+2)	3.81	7	尚未到还本付息期
21 即墨 04	私募债	2021-11-22	10	5 (3+2)	3.88	10	尚未到还本付息期
21 即墨 03	私募债	2021-08-10	10	5 (3+2)	3.93	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 PPN001	定向工具	2021-08-10	8	5 (3+2)	3.78	8	尚未到还本付息期
21 即墨 D2	短期私募债	2021-07-21	10	1	3.28	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 MTN002	一般中期票据	2021-06-16	9	5 (3+2)	3.89	9	尚未到还本付息期
21 即墨 02	私募债	2021-06-02	10	5 (3+2)	4.00	10	尚未到还本付息期
21 即墨城投 SCP002	超短期融资券	2021-04-22	2	0.74	3.13	-	已全部偿还
21 即墨城投 SCP001	超短期融资券	2021-03-01	2	0.74	3.39	-	已全部偿还
21 即墨城投 MTN001	中期票据	2021-03-26	4	5	4.03	4	尚未到还本付息期
21 即墨 01	私募债	2021-02-02	10	5 (3+2)	4.30	10	尚未到还本付息期
21 即墨 D1	短期私募债	2021-01-25	5	1	3.75	-	已全部偿还
20 即墨 01	私募债	2020-11-05	5	5 (3+2)	4.34	5	尚未到还本付息期
20 即墨 D1	短期私募债	2020-09-21	5	1	3.78	-	已全部偿还
20 即墨城投 PPN001	定向工具	2020-03-04	13	3	3.80	13	按时偿还利息，尚未到还本期
20 青向 01	项目收益债	2020-01-07	8.8	5	5.50	6.6	按时偿还利息，尚未到还本期
19 即墨城投 SCP001	超短期融资券	2019-12-11	2	0.74	3.35	-	已全部偿还
19 即墨专项债	企业债	2019-07-31	12	7	4.87	12	按时偿还利息，尚未到还本期
19 即墨城投 MTN001	中期票据	2019-03-21	3	5	4.78	3	按时偿还利息，尚未到还本期

18 即墨城投 PPN001	定向工具	2018-08-27	7	3	6.40	-	已全部偿还
18 即墨城投 MTN001	中期票据	2018-06-25	7	3	6.20	-	已全部偿还
17 即墨城投 MTN001	中期票据	2017-06-28	10	5	5.45	10	按时偿还利息，尚未到还本期
13 即墨债	企业债	2013-12-17	8	6	8.10	-	已全部偿还

## 发行人境外债券发行情况

简称	品种	发行日期	发行总额 (美元)	期限 (年)	发行利率 (%)	余额 (亿美元)	截至本募集 说明书签署日偿还情况
即墨城投 4.9% B2022 0822	美元债	2019/8/22	3	3	4.9	3	按时偿还利息，尚未到还本期

## 第七节 担保情况

本次债券未设置担保增信措施。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据1988年10月1日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而

书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

为加强发行人信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，对本期债券信息披露作出如下安排：

### 一、基本原则

1、发行人信息披露事务由公司董事会统一领导和管理。公司指定公司信息披露事务负责人为王璇，负责指导、协调、督促本期债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、发行人全体董事、监事、高级管理人员或具有同等职责的人员保证公司所披露的信息真实、准确、完整，并承担个别和连带法律责任；无法保证或对此存在异议的，应当单独发表意见并陈述理由。

3、发行人及其他知情人在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

### 二、信息披露的内容

#### (一) 内容

发行人进行信息披露的形式包括定期报告和临时报告。

#### (二) 定期报告

1、债券存续期间，发行人披露的定期报告包括年度报告、半年度。

2、发行人在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，披露上一年度年度报告和本年度半年度报告。

定期报告应当至少记载以下内容：

- (1) 公司概况；
  - (2) 公司经营情况、上半年财务会计状况或者经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度财务报告；
  - (3) 已发行的未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用情况、债券跟踪评级情况、增信措施及其变化情况、债券兑付兑息情况、偿债保障措施执行情况、报告期内债券持有人会议召开情况等；
  - (4) 债权代理人在履行受托管理职责时可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制（如有）；
  - (5) 涉及公司的重大诉讼事项以及其他可能影响债券按期偿付的重大事项；
- 法律、行政法规、规章和证券交易所要求披露的其他事项。

3、发行人按时披露定期报告。因故无法按时披露的，应当提前 10 个交易日披露定期报告延期披露公告，说明延期披露的原因，以及是否存在影响债券偿付本息能力的情形和风险。

### (三) 临时报告

1、债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及债券的重大市场传闻的，公司及时向监管部门提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- (1) 公司名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；

- (3) 公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 公司法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 公司控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 公司发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 公司股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 公司转移债券清偿义务；
- (13) 公司一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 公司未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (17) 公司涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

- (19) 公司分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20) 公司涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；
- (22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

公司及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

2、债券存续期间，公司聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和监管机构提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。

3、公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

4、公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

5、债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

6、债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

7、债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

8、债券附公司续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。

### 三、信息披露事务负责人具体职责及履职保障

1、公司信息披露事务负责人主要职责为负责指导、协调、督促公司债券信息披露工作及内幕信息知情人登记和报备工作。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

### 四、董事和董事会、监事和监事会及高级管理人员等的报告、审议和披露职责

1、公司董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

3、公司监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

4、公司监事会对定期报告进行审核，审核编制和审核的程序是否符合法律、行政法规的规定，报告的内容是否能够真实、准确、完整地反映公司的实际情况，并确保按照相关法律法规要求的时间披露。

5、公司高级管理人员应当及时向公司董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

## 五、企业子公司的信息披露制度

1、发行人子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息、披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给集团相关部门。各子公司指定专人作为指定联络人，负责与集团相关部门的联络工作。

2、发行人各子公司按企业信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按企业信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

## 第十节 投资者保护机制

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

### 一、本期债券的担保情况

本期债券未设置担保。

### 二、本期债券的偿债计划

#### (一) 债券偿债计划

本期债券发行规模为9亿元，为7年期固定利率债券，每年付息一次，同时设置本金提前偿付条款，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。该还款安排使发行人在偿付债务时有足够的流动性，有利于减轻本期债券一次性偿付的资金压力。本期债券的偿债资金来源为债券募集资金投资项目收益以及发行人日常经营利润。本期债券偿付本息的时间明确，不确定因素少，有利于偿债计划的提前制定。

为充分、有效地维护债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，以形成确保债券本息偿付安全的内部机制。

#### (二) 偿债计划的人员安排

公司将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立以来到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （三）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，公司将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

### （四）设立偿债专户

公司将指定偿债专户，在本期债券付息日和兑付日前定期提取一定比例的偿债资金，专项用于支付到期的债券利息和本金。

### （五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，公司特为本期债券持有人聘请债权代理人，代理债券持有人监督发行人经营状况，与发行人之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

公司已与兴业证券股份有限公司签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

1、当债权代理人已知悉发行人未能及时偿付本息及其他可能影响债券持有人重大利益的情形时，及时督促提醒发行人，并告知债券持有人；

2、预计发行人不能偿还债务或有不能偿还债务之时，依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人不能偿还债务时，债权代理人应及时通知债券持有人，并在债券持有人会议决议的授权范围内，参与发行人的重组、和解、重整或者破产的法律程序；

3、发行人若出现变更本次债券募集说明书约定条款、变更债权代理人、作出减资、合并、分立、重组、解散及申请破产等对债券持有人权益有重大影响的决定等事项时，债权代理人应及时通知债券持有人，并召开债券持有人会议；

4、债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担；

5、债权代理人应按照《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实；

### **三、偿债保障措施**

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

#### **(一) 本期债券募投项目的自身收益是本期债券偿付的首要来源**

募投项目产生的经济效益主要包括租金收入和销售收入等。经测算，本期债券存续期内，募投项目的预计项目收入合计约 9.72 亿元，扣除税金以及运营费用后，项目收益达到 9.15 亿元，本期债券募投项目的收益较为稳定，可对本期债券本金和利息形成一定程度覆盖。

本期债券的募投项目产生的经济效益是本期债券按期偿付的主要来源。

## （二）发行人良好的经营情况是本期债券按时偿付的重要保障

近年来，公司保持平稳发展，资本实力逐步增强。所有者权益方面，由 2018 年末的 96.40 亿元增长到 2020 年末的 139.13 亿元，自身资本实力显著增强。主营业务收入方面，总体规模一直保持较高水平，近三年分别为 15.28 亿元、22.64 亿元和 18.67 亿元。净利润方面，近三年实现归属于母公司的净利润分别为 15.89 亿元、19.46 亿元和 6.72 亿元。随着即墨区经济的不断发展，公司的盈利能力有望进一步得到提升。公司良好的经营情况将为本期债券的按时还本付息提供有力的保障。

## （三）发行人拥有的优良资产是本期债券按时偿付的坚实基础

截至 2018 年至 2020 年末，公司流动资产科目余额分别为 111.88 亿元、150.35 亿元和 183.52 亿元，主要为货币资金、存货和其他应收款。随着即墨区经济的整体发展，土地预计有进一步增值的空间，未来若公司面临暂时的流动性困难，公司可以利用处置土地以及回收应收账款的方式来获取资金作为偿债保障的坚实基础。

## （四）与银行的合作关系为本期债券按期偿付提供了进一步的支撑

发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

综上所述，发行人盈利能力良好，募投项目偿债资金安排明确，可变现资产充实，多渠道融资能力较强，偿债机制完善，资金

来源安排足以覆盖债券本息资金偿还，本期债券偿债保障措施完善。

#### 四、债券债权代理人

为保护债券持有人的利益，发行人聘请兴业证券股份有限公司作为债权代理人，并签订了《债权代理协议》，确保债券持有人利益。本节仅列示了本期债券之《债权代理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债权代理协议》的全文。

债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意兴业证券股份有限公司作为本期债券的债权代理人，且视为其同意《债权代理协议》的所有约定。

##### (一) 发行人的权利和义务

1、按照国家有关主管部门批准的本期债券募集说明书中承诺事项，认真履行应尽的各项义务。

2、于本期债券的募集说明书中有效的披露本协议的内容并约定投资者认购本期债券视作同意债券债权代理协议，并载明为维护本期债券投资者的权益，发行人及本期债券债权代理人已订立了《2021年青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项债券债权代理协议》，约定：如发行人未按募集说明书的规定履行其在本期债券项下的还本付息义务，债权代理人将协助或代理投资者向发行人追偿。

3、在债券存续期内根据债权代理协议的规定，对债权代理人履行债权代理协议项下义务或权利给予充分、有效、及时的配合和支持，包括但不限于接受债权代理人对其经营状况和募集资金使用情况的监督；根据债权代理人的要求，提供业务数据和财务报表等有关资料。

4、在本期债券存续期限内，发生下列重大事件时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 日内将该重大事件书面报告债权代理人。该等重大事件包括：

- (1) 企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (2) 企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- (3) 企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (4) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (5) 企业控股股东或者实际控制人变更；
- (6) 企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (7) 企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 企业股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；
- (12) 企业转移债券清偿义务；
- (13) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14) 企业未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(16) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(17) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(19) 企业分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(21) 募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(22) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

5、预计不能偿还债务时，发行人应当按照债权代理人要求追加担保，并履行债权代理协议约定的其他偿债保障措施，并可以配合债权代理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。

6、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

7、发行人应对债权代理人履行债权代理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债权代理人能够有效沟通。

8、债权代理人变更时，发行人应当配合债权代理人及新任债权代理人完成债权代理人工作及档案移交的有关事项，并向新任债权代理人履行债权代理协议项下应当向债权代理人履行的各项义务。

9、发行人应当根据债权代理协议规定向债权代理人支付本期债券债权代理报酬和债权代理人履行债权代理人职责产生的额外费用。

10、发行人应当履行债权代理协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

## （二）债权代理人的权利和义务

1、为维护本期债券债权人利益，乙方作为债券投资者的债权代理人，代理债券投资者行使权利，并对债券投资者履行代理职责，具体如下：

（1）为维护本期债券投资者利益，在发行人未能按期还本付息时，债权代理人根据《2021年青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项债券债券持有人会议规则》协助或代理本期债券投资者行使追偿权。

（2）监督发行人的经营状况和募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户；有权向发行人提出查询事项，包括但不限于发行人的有关业务数据及财务报表，督促发行人按《募集说明书》的约定履行信息披露义务。

（3）当预计发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息，债权代理人有权要求发行人提供担保，或者依法申请法定机关采取财产保全措施。

（4）应根据债权代理协议约定维护债券持有人的利益，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

（5）按照债券注册及上市机关要求，履行债权代理人职责，出具相关报告等。

（6）债权代理人应当持续关注发行人和增信机构（若有）的经营状况、财务状况、资信状况、资信状况、增信措施的有效性和偿

债保障措施的执行情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。当出现债权代理协议第一条第（四）款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，根据《债券持有人会议规则》等的相关规定召集债券持有人会议。

（7）当发行人不能按照募集说明书约定按时偿还本息时，债权代理人应及时通知债券持有人，并受托在债券持有人会议决议的授权范围内，代理债券持有人行使债务追偿的权利、发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

（8）债权代理人应在债券存续期内勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。在债券持有人会议决定针对发行人提起诉讼的情况下，债权代理人有权代表全体债券持有人提起诉讼，诉讼结果由全体债券持有人承担。

（9）债权代理人应按照债权代理协议、《债券持有人会议规则》的规定召集和主持债券持有人会议，并履行《债券持有人会议规则》项下债权代理人的职责和义务。债权代理人应代表债券持有人及时与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

（10）债权代理人应为债券持有人的最大利益行事，不得与债券持有人就本期债券的受托管理存在利益冲突，不得利用作为债权代理人的地位而获得的有关信息为自己或任何其他第三方谋取不正当利益。

## （二）乙方作为债券投资者的债权代理人享受以下权利：

债权代理人有权向发行人收取债权代理人为履行债权代理人职责而支出的合理、必要的费用（包括但不限于追索债权而发生的诉讼费、公证费、律师费等）。该等费用视为全体债券投资者对发行人的债权，发行人应当在债权代理人提出要求后及时支付。在发行

人未能偿还债券项下债务时，债权代理人有权在追偿所得款项中优先扣收上述费用。

## 五、债券持有人会议规则

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。债券持有人认购、持有、受让或以其他合法方式取得本期债券，均视为其同意《债券持有人会议规则》的所有约定。

为了保护本期债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规和部门规章的规定制定了《债券持有人会议规则》，主要内容如下：

### （一）总则

1、为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，制定了本期债券《债券持有人会议规则》。

2、债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据本规则规定的程序召集和召开，并对本规则规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

3、债券持有人会议根据本规则审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。

### （二）债券持有人会议的权限范围

1、债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 就发行人变更募集说明书的约定作出决议，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本期债券本息、变更本期债券利率；

(2) 在发行人不能偿还本期债券本息时，决定委托债权代理人通过诉讼等程序强制发行人偿还债券本息，决定委托债权代理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序；

(3) 决定发行人发生减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对应采取的债权保障措施以及是否接受发行人的提议作出决议；对行使债券持有人依据《公司法》、《企业破产法》等有关法律、法规享有的权利的方案作出决议；

(4) 决定变更债权代理人；

(5) 法律、行政法规和部门规章规定赋予由债券持有人会议作出决议的其他情形。

(6) 如发行人与债权代理人修改债券代理协议或达成相关补充协议，且变更内容或相关补充内容对债券持有人权益造成重大不利影响的，对决定是否同意发行人与债权代理人修改债权代理协议或达成相关补充协议作出决议；

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

### (三) 债券持有人会议的召集

1、债券持有人会议由债权代理人负责召集。当第七条中有权机构或人士提议召开债券持有人会议时，应书面通知债权代理人（债权代理人自行提议召开的情形除外），债权代理人应自其知悉或作出该等提议之日起按勤勉尽责的要求尽快召开债券持有人会议，但

会议通知的发出日不得早于会议召开日期之前 20 个工作日，并不得晚于会议召开日期之前 15 个工作日。

2、在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：

(1) 变更《募集说明书》的约定；

(2) 发行人不能按期支付本期债券的本息；

(3) 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；

(4) 变更、解聘债权代理人；

(5) 发行人预计不能按期支付本期债券的本息，需要决定或授权采取相应措施；

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

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

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性，需要决定或授权采取相应措施；

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

(10) 发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形；

(11) 债券募集说明书、债权代理协议约定的其他应当召开债券持有人会议的情形；

(12) 发生其他对债券持有人权益有实质影响的事项。

下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- (1) 发行人书面提议召开债券持有人会议；
- (2) 债权代理人书面提议召开债券持有人会议；
- (3) 单独或合并代表 10% 以上有表决权的本次债券张数的债券持有人书面提议召开债券持有人会议；
- (4) 法律、法规规定的其他机构或人士。

3、债券持有人会议的召集方式规定如下：

- (1) 发生第七条规定的事项之日起 15 个工作日内，债权代理人应以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。
- (2) 发生第七条规定的事项之日起 15 个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，单独或合并代表 10% 以上有表决权的本次债券张数的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。
- (3) 发行人、单独或合并代表 10% 以上有表决权的本次债券张数的债券持有人书面提议召开持有人会议的，债权代理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。

同意召集会议的，债权代理人应当于书面回复日起 15 个工作日内召开持有人会议，提议人同意延期召开的除外。债权代理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券总额 10% 以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，债权代理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助。

- (4) 会议召集人应依法、及时发出召开债券持有人会议的通知，及时组织、召开债券持有人会议。

(5) 债权代理人发出召开债券持有人会议通知的，债权代理人是债券持有人会议召集人。

(6) 发生第七条规定的事项之日起 15 个工作日内，单独代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，该债券持有人为召集人。合并代表 10% 以上有表决权的本期债券张数的多个债券持有人发出召开债券持有人会议的通知的，则合并发出会议通知的债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

4、发行人根据第八条规定发出召开债券持有人会议通知的，则发行人为召集人。

5、债券持有人会议通知应至少于会议召开前 15 个工作日以公告形式向全体本期债券持有人及有关出席对象发出。债券持有人会议通知至少应载明以下内容：

(1) 会议召开的时间、地点和方式；  
(2) 会议拟审议的事项；  
(3) 确定有权出席债券持有人会议的债券持有人之债权登记日；

(4) 代理债券持有人出席会议之代理人的授权委托书的内容要求（包括但不限于代理人身份、代理权限和代理有效期限等）、送达时间和地点；

(5) 召集人名称及会务常设联系人姓名、电话。  
(6) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜。

6、会议召集人可以就公告的会议通知以公告方式发出补充通知，但补充通知应在债券持有人会议召开日 5 个工作日前发出。债

券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一信息披露媒体上公告。

7、债券持有人会议拟审议事项应属于债券持有人会议职权范围，有明确认题和具体决议事项，并且符合法律、行政法规和本规则的有关规定。

8、债券持有人会议拟审议的事项由召集人根据本规则第五条和第七条的规定决定。单独和/或合并代表 10%以上有表决权的本期债券张数的债券持有人可以向召集人书面建议拟审议事项。

9、债券持有人会议应在发行人住所地或债权代理人住所地召开。

10、发出债券持有人会议通知后，无正当理由，债券持有人会议不得延期或取消，一旦出现延期或取消的情形，召集人应在原定召开日前至少 5 个工作日公告并说明原因。

召集人应依据证券登记结算机构提供的、在债权登记日交易结束时持有本次债券的债券持有人名册共同对出席会议的债券持有人的资格和合法性进行验证，并登记出席债券持有人会议的债券持有人和/或代理人的姓名或名称及其所持有表决权的本次未偿还债券的张数。

上述债券持有人名册应由发行人从证券登记结算机构取得，并无偿提供给召集人。

#### （四）债券持有人会议的召开

1、债权代理人委派出席债券持有人会议之授权代表担任会议主持人。如果上述应担任会议主持人之人士未能主持会议，则由出席会议的债券持有人推举一名出席本次会议的债券持有人担任该次会议的主持人。

2、每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主持人应主持推举本期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

债券持有人会议对拟审议事项进行表决时，应由监票人负责计票、监票，律师负责见证表决过程。

3、公告的会议通知载明的各项拟审议事项或同一拟审议事项内并列的各项议题应分开审议、表决。除因不可抗力特殊原因导致持有人会议中止或不能作出决议外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

4、债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更。任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

5、债券持有人会议投票表决以记名方式现场投票、网络、传真或邮件投票相结合的表决方式。债券持有人或其代理人对拟审议事项表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。未填、错填、字迹无法辨认的表决票或未投的表决票均视为投票人放弃表决权利，其所持有表决权的本期债券张数对应的表决结果应计为“弃权”。

6、下述债券持有人在债券持有人会议上可以发表意见，但没有表决权，并且其代表的本期债券张数不计入出席本期债券持有人会议的出席张数：

- (1) 债券持有人为持有发行人 10% 以上股权的股东；
- (2) 上述股东及发行人的关联方。

7、除募集说明书、债权代理协议另有约定外，债券持有人会议决议须经持有本期债券未偿还债券二分之一以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

在违约事件发生时，就宣布债券加速清偿的决议须经持有本次债券未偿还债券且有三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意方能形成有效决议。

在违约事件发生时，如发行人采取救济措施，需经单独或合计持有未偿还本次债券且有三分之二以上表决权的债券持有人和/或代理人同意，方可豁免发行人违约行为，放弃采取加速清偿的措施。

8、债券持有人会议决议经表决通过后生效。任何与本期债券有关的决议如果导致变更发行人、债券持有人之间的权利义务关系的，除法律、《办法》和募集说明书、债权代理协议明确规定债券持有人作出的决议对发行人有约束力的情形之外：

(1) 如果该决议是根据债券持有人、债权代理人的提议做出的，该决议经债券持有人会议表决通过并经发行人书面同意后，对发行人和全体债券持有人有约束力；

(2) 如果该决议是根据发行人的提议做出的，经债券持有人会议表决通过后，对发行人和全体债券持有人有约束力。

9、债券持有人会议做出决议后，债券持有人会议决议应及时公告，公告中应列明出席会议的债券持有人和代理人人数、出席会议的债券持有人和代理人所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例、表决方式、每项拟审议事项的表决结果和通过的各项决议的详细内容。

10、会议主持人应指定专人负责制作债券持有人会议之会议记录。会议记录包括以下内容：

- (1) 会议时间、地点、议程和召集人姓名或名称；
- (2) 会议主持人以及出席或列席会议的人员姓名；
- (3) 本次会议见律师和监票人的姓名；
- (4) 出席会议的债券持有人和代理人人数、所代表表决权的本期债券张数及占本期债券总张数的比例；
- (5) 对每一拟审议事项的审议经过、发言要点和表决结果；
- (6) 债券持有人的询问意见或建议以及相应的答复或说明；
- (7) 法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

11、债券持有人会议会议记录、表决票、出席会议人员的签名册、出席会议的代理人的授权委托书、律师出具的法律意见书等会议文件、资料由债权代理人保管，保管期限至本期债券期限截止之日起五年期限届满之日结束。

12、召集人应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止本次会议，并及时公告。同时，召集人应向发行人所在地监管机构及本期债券交易的场所报告。

#### （五）附则

1、债权代理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

2、除适用法律限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议作出答复或说明。

3、对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法性有效性发生争议，应在债权代理人住所所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

4、债券持有人会议的场地费、公告费、律师费等项费用由发行人承担。

## 第十一节 本期债券发行的有关机构

### 一、发行人

名称：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

住所：山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号

法定代表人：王希海

联系人：王璇

联系电话：0532-88572102

传真：0532-88572102

### 二、牵头主承销商及簿记管理人

名称：兴业证券股份有限公司

地址：福州市湖东路 268 号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、陈新雨、谭洁、鲍秋阳

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

### 三、联席主承销商

名称：西部证券股份有限公司

地址：陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 檐 10000 室

法定代表人：徐朝晖

联系人：仲若茜、袁思思

联系电话：010-68086722

传真：010-68086722

邮政编码：710004

四、交易所流通场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东东南路528号

总经理：黄红元

经办人员：李刚

办公地址：上海市浦东东南路528号

联系电话：021-68802562

传真：021-68807177

邮政编码：200120

五、托管人：

(一) 中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街 10 号

联系电话：010-88170745、88170731

传真：010-88170752

邮政编码：100033

(二) 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：聂燕

经办人员：李健

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

联系电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

## 六、律师事务所

名称：上海市汇业（青岛）律师事务所

住所：山东省青岛市崂山区香港东路 195 号上实中心 T6 号楼 7 层

负责人：孙玉锋

联系人：郭作妮

联系电话：0532-88962878

传真：0532-88962878

邮政编码：266061

## 七、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：蔡海健、徐文韬

联系电话：010-68364878

传真：010-68364875

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 2 号 22 层 A24

负责人：姚庚春

经办注册会计师：吴小辉、时磊

办公地址：北京市西城区阜外大街 2 号 22 层 A24

联系电话：010-88000092

传真：010-88000006

邮政编码：100037

## 八、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 檐 60101

法定代表人：闫衍

联系人：夏颖、庞倩

联系电话：010-66428877-637

传真：010-66426100

邮政编码：100022

## 九、监管银行

名称：日照银行股份有限公司青岛分行

住所：青岛市市南区福州南路 40 号

负责人：尹一安

联系人：纪栋升

联系电话：0532-67723196

传真：0532-67723196

邮政编码：266000

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十二节 法律意见

发行人聘请上海市汇业（青岛）律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《上海市汇业（青岛）律师事务所关于 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券之法律意见书》。经上海市汇业（青岛）律师事务所核查，对发行人本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）发行人系在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具备本次债券发行的主体资格。

（二）发行人就本次债券发行已经履行了法律法规和公司章程规定的内部审核程序，已经获得现阶段所必需的批准和授权。

（三）发行人具备现行法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质条件。

（四）发行人已聘请具有从事企业债券信用评级业务资格的评级机构对本次债券进行信用评级。

（五）发行人已聘请具有从事企业债券发行业务资格的会计师事务所对本次债券进行审计。

（六）发行人已聘请具有执业资格的律师事务所为本次债券出具法律意见书。

（七）本次债券募集资金的使用方式安排符合法律法规的规定。

（八）发行人不存在尚未了结的对正常经营和财务状况产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

(九) 发行人为本次发行编制的《募集说明书》对本法律意见书的引用适当，在重大法律事项上不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏而引致的法律风险。

(十) 发行人已聘请具有承销资格的证券经营机构承销本次债券。

(十一) 发行人本次债券发行尚需根据现行法律、法规和国家发改委的有关规定向国家发改委申请注册。

综上所述，本所认为，发行人具备发行本次债券的主体资格，发行人本次债券发行符合《证券法》《企业债券管理条例》等相关法律、法规和国家发改委的有关规定所规定的企业债券发行的实质性条件。

## 第十三节 其他应说明的事项

### 一、上市安排

本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

### 二、认购与托管

1、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求将在簿记管理人公告的《申购和配售办法说明》中规定。

2、本期债券通过承销商成员设置的发行网点发行的债券采用中央国债登记公司一级托管体制，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式公司债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债承销商发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律、法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

3、本期债券通过上海证券交易所市场向机构投资者公开发行的债券由中国证券登记公司上海分公司托管，具体手续按《中国证券

登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理。该规则可在中国证券登记公司网站（[www.chinaclear.cn](http://www.chinaclear.cn)）查阅或在本期债券主承销商发行网点索取。认购办法如下：

凡参与认购在上海证券交易所发行的债券的机构投资者，认购时必须持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户。

欲参与在上海证券交易所发行的债券认购的机构投资者在发行期间与本期债券承销商联系，机构投资者凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、证券账户卡复印件认购本期债券。

4、投资者办理认购手续时，无须缴纳任何附加费用。在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

5、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法规进行债券的转让和质押。

### 三、债券发行网点

1、本期债券通过承销商设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行，具体发行网点见附表一。

2、本期债券上海证券交易所公开发行部分的具体发行网点为本期债券主承销商设置的发行网点（附表一中标注“▲”的发行网点）。

### 四、认购人承诺

认购本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市

场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

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、同意本期债券《债券持有人会议规则》，接受《债权代理协议》、《账户及资金监管协议》对本期债券各项权利义务之安排；

三、本期债券的发行人依据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，投资者同意并接受这种变更；

四、本期债券发行结束后，发行人将尽快向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，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；

五、本期债券的监管银行、债权代理人依有关法律法规的规定发生合法变更并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更；

六、在本期债券的存续期限内，若发行人依据有关法律、法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）的主管部门对本期债券项下的债务转让承继无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用级别的评级报告；

(三) 原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

(四) 原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

## 五、其他事项

1、税务说明：根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

2、流动性安排：本期债券发行结束后1个月内，发行人将就本期债券提出在经批准的证券交易场所上市或交易流通的申请。

## 第十四节 发行人中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，  
本公司符合发行本期债券的条件。

法定代表人签名：

王希海

王希海

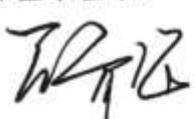
青岛市即墨区城市开发投资有限公司

2012年3月5日

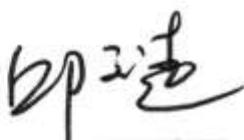
## 发行人董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



王希海



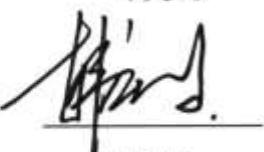
邱文选



薛阳



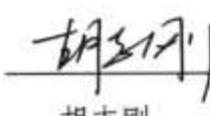
李岩



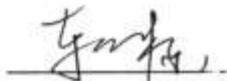
韩新峰



于天亮



胡志刚

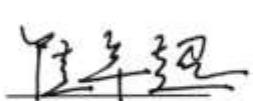


车仁栋



王健

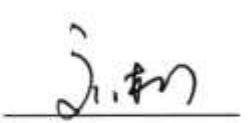
全体监事签名：



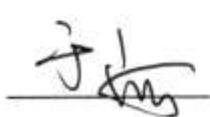
陆卓超



李日勇



刘彬



于磊



李文杰

非董事高级管理人员：无



2022年3月15日

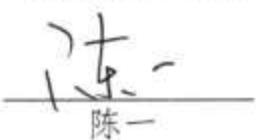
### 主承销商声明

本公司已对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。

法定代表人（或授权代表人）签字：

  
杨华辉

项目负责人签字：

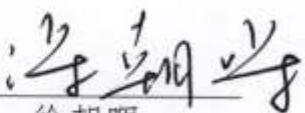
  
陈一



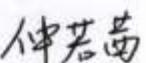
### 主承销商声明

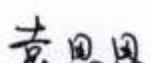
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表人）签字：

  
徐朝晖

项目负责人签字：

  
仲若茜

  
袁思思



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对企业在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人：

孙玉锋

孙玉锋

经办律师：

于钦杰

于钦杰

郭作妮

郭作妮

上海市汇业（青岛）律师事务所



## 资信评级机构声明

本机构及签字的信用评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的信用评级人员对企业在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

评级机构负责人：

闫衍

闫衍

资信评级人员：

刘艳美

刘艳美

胡玲雅

胡玲雅

周晓春

周晓春

中诚信国际信用评级有限责任公司



### 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

李尊农

签字注册会计师：

蔡海健

徐文韬



### 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中所引用的中兴财光华审会字(2019)第304209号审计报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人：

  
姚庚春

签字注册会计师：





中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年3月15日

## 第十五节 备查文件

### 一、备查文件

- (一) 国家有关部门对本期债券的批准文件;
- (二) 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书;
- (三) 青岛市即墨区城市开发投资有限公司近三年经审计的财务报告;
- (四) 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券法律意见书;
- (五) 2022 年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券信用评级报告;
- (六) 相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、文件查询地址

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

#### (一) 发行人

名称：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

法定代表人：王希海

注册地址：山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号

查询地址：山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号

联系电话：0532-88572102

传真：0532-88572102

联系人：王璇

邮编：266200

## （二）牵头主承销商

名称：兴业证券股份有限公司

住所：福州市湖东路268号

法定代表人：杨华辉

联系人：陈一、徐杰、陈新雨、谭洁

办公地址：北京市西城区锦什坊街35号601室

联系电话：010-50911231

传真：010-50911200

邮政编码：100033

此外，投资者可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅本募集说明书全文：

<http://www.chinabond.com.cn>

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

(本页无正文，为《2022年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券募集说明书》之盖章页)



青岛市即墨区城市开发投资有限公司

2022年3月15日

**附表一：2022年第一期青岛市即墨区城市开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券发行网点表**

序号	地点	承销商	联系地址	联系人	电话
1	上海	兴业证券股份有限公司▲	上海市浦东新区长柳路 36 号兴业证券大厦 6 楼	陈新雨	18813121756

## 附表二：发行人最近三年及一期的资产负债表

单位：万元

项目	2018年末	2019年末	2020年末	2021年9月末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	141,477.23	403,812.93	262,280.85	339,177.69
应收账款	11,654.48	11,800.93	94,000.38	97,984.37
预付款项	28,474.72	37,397.52	32,079.42	27,178.39
其他应收款	158,628.38	312,979.13	508,583.59	504,614.62
存货	777,344.31	730,616.23	927,136.43	910,958.26
其他流动资产	1,268.51	6,924.50	11,103.74	15,847.09
<b>流动资产合计</b>	<b>1,118,847.61</b>	<b>1,503,531.25</b>	<b>1,835,184.41</b>	<b>1,895,760.42</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	13,249.00	53,294.24	121,828.19	202,700.77
长期股权投资	18,712.63	77,638.28	97,455.86	97,581.58
投资性房地产	1,044,826.69	1,462,279.32	1,561,065.43	1,561,065.43
固定资产	11,116.76	15,438.73	70,582.19	78,721.77
在建工程	58,094.89	121,674.97	172,244.44	334,102.06
无形资产	2,101.54	4,448.27	6,836.51	6,637.07
商誉	932.76	1,325.34	1,325.34	1,325.34
长期待摊费用	4,819.58	7,166.87	5,226.30	5,559.41
递延所得税资产	1,841.56	1,859.82	2,109.08	1,823.66
其他非流动资产	4,804.61	17,105.16	31,377.82	32,959.44
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,160,500.02</b>	<b>1,762,231.01</b>	<b>2,070,051.17</b>	<b>2,322,476.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,279,347.63</b>	<b>3,265,762.26</b>	<b>3,905,235.58</b>	<b>4,218,236.94</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	5,000.00	5,000.00	70,600.00	101,000.00
应付票据	2,150.00	3,560.00	6,160.00	9,150.00
应付账款	688.31	2,557.89	2,334.59	3,164.07
预收款项	115,724.98	12,656.02	2,377.81	2,293.27

应付职工薪酬	16.53	116.5	95.99	98.28
应交税费	8,560.27	4,883.94	13,295.18	12,135.33
其他应付款	15,406.83	81,829.62	235,080.07	107,093.21
一年内到期的非流动负债	137,621.57	259,480.64	369,976.29	364,230.64
<b>流动负债合计</b>	<b>285,168.49</b>	<b>370,084.82</b>	<b>699,919.93</b>	<b>599,164.81</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	625,857.86	711,233.21	780,418.30	783,744.75
应付债券	239,391.08	599,317.66	713,244.83	1,121,001.77
长期应付款	-	430.67	-	-
递延所得税负债	164,864.12	280,390.91	320,134.99	320,134.99
其他非流动负债	82.68	173.21	169.19	256.27
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,030,195.75</b>	<b>1,591,545.67</b>	<b>1,813,967.30</b>	<b>2,225,137.78</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,315,364.24</b>	<b>1,961,630.48</b>	<b>2,513,887.23</b>	<b>2,824,302.59</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	30,244.00	40,244.00	40,244.00	40,244.00
资本公积	592,735.27	697,035.05	707,395.81	707,456.12
其他综合收益	27,749.20	63,583.34	63,583.34	63,583.34
专项储备	89.47	89.47	89.47	74.86
盈余公积	16,218.62	16,218.62	16,218.62	16,218.62
未分配利润	291,991.37	486,571.14	554,833.21	557,344.77
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>959,027.93</b>	<b>1,303,741.64</b>	<b>1,382,364.46</b>	<b>1,384,921.71</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>4,955.46</b>	<b>390.14</b>	<b>8,983.90</b>	<b>9,012.64</b>
<b>所有者权益合计</b>	<b>963,983.39</b>	<b>1,304,131.77</b>	<b>1,391,348.35</b>	<b>1,393,934.35</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>2,279,347.63</b>	<b>3,265,762.26</b>	<b>3,905,235.58</b>	<b>4,218,236.94</b>

## 附表三：发行人最近三年及一期的利润表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、营业收入</b>	<b>152,753.52</b>	<b>226,391.89</b>	<b>186,696.76</b>	<b>79,224.96</b>
减：营业成本	106,941.22	224,464.94	148,313.58	63,805.25
税金及附加	18,367.12	51,474.69	8,115.31	4,980.11
销售费用	4,973.13	5,939.23	1,902.93	1,822.30
管理费用	12,335.01	14,516.27	15,107.29	4,542.08
财务费用	47,022.15	60,565.69	59,972.00	11,501.56
资产减值损失	625.95	-73.07	-1,102.00	1,116.60
加：其他收益	9,410.00	4.13	3,265.11	9,087.13
投资收益（损失以“-”列示）	-705.84	-506.65	9.765448	421.25
公允价值变动收益（损失以“-”列示）	254,439.92	429,785.18	153,345.44	-
资产处置收益（损失以“-”列示）	1.85	2.17	-1.20	-
<b>二、营业利润</b>	<b>225,634.87</b>	<b>298,642.82</b>	<b>108,802.75</b>	<b>3,198.63</b>
加：营业外收入	22.82	7.77	3,029.06	23.48
减：营业外支出	72.38	499.73	55.94	111.58
<b>三、利润总额</b>	<b>225,585.31</b>	<b>298,150.86</b>	<b>111,775.87</b>	<b>3,110.52</b>
减：所得税费用	66,644.41	103,573.60	44,592.01	569.35
<b>四、净利润</b>	<b>158,940.90</b>	<b>194,577.27</b>	<b>67,183.85</b>	<b>2,541.17</b>
归属于母公司所有者的净利润	159,115.74	194,579.77	68,262.06	2,511.56
少数股东损益	-174.84	-2.51	-1,078.21	29.61

## 附表四：发行人最近三年及一期的现金流量表

单位：万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-9月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,791.87	154,440.42	103,050.28	54,768.06
收到的税费返还	0.06	-	-	4.33
收到其他与经营活动有关的现金	196,206.57	83,427.09	16,530.60	20,234.75
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>250,998.51</b>	<b>237,867.51</b>	<b>119,580.87</b>	<b>75,007.15</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	70,094.73	107,214.52	107,646.90	44,322.44
支付给职工以及为职工支付的现金	1532.37	2,485.95	3,666.70	2,668.17
支付的各项税费	15,321.98	65,701.63	7,204.43	5,659.26
支付其他与经营活动有关的现金	167,166.22	74,414.41	52,527.10	13,331.94
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>254,115.30</b>	<b>249,816.51</b>	<b>171,045.13</b>	<b>65,981.81</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,116.80</b>	<b>-11,948.99</b>	<b>-51,464.26</b>	<b>9,025.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	146.14
取得投资收益收到的现金	81.00	6.33	576.49	179.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5.96	2.17	0.98	1.07
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	-	1,445.60	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>86.96</b>	<b>1,454.10</b>	<b>577.47</b>	<b>326.62</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,754.27	109,443.33	54,191.83	82,516.15
投资支付的现金	13,249.00	40,039.79	96,050.67	85,835.69
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	7,500.00	-	14,906.89	-
投资活动现金流出小计	<b>35,503.27</b>	<b>149,483.12</b>	<b>165,149.39</b>	<b>168,351.83</b>
投资活动产生的现金流量净额	<b>-35,416.31</b>	<b>-148,029.02</b>	<b>-164,571.92</b>	<b>-168,025.21</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	168,000.00	722,179.94	705,306.00	1,005,500.00
发行债券收到的现金	140,000.00	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	22,507.79	118,583.69	95,223.50	35,969.32
筹资活动现金流入小计	<b>330,507.79</b>	<b>840,763.62</b>	<b>800,529.50</b>	<b>1,041,469.32</b>
偿还债务支付的现金	145,045.39	175,215.57	326,802.10	571,792.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,851.34	56,592.90	103,244.23	45,584.53
支付其他与筹资活动有关的现金	69,317.54	190,125.80	368,534.38	191,873.50
筹资活动现金流出小计	<b>267,214.27</b>	<b>421,934.28</b>	<b>798,580.71</b>	<b>809,250.87</b>
筹资活动产生的现金流量净额	<b>63,293.52</b>	<b>418,829.34</b>	<b>1,948.79</b>	<b>232,218.45</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	<b>550.34</b>	<b>15,931.45</b>	<b>2,518.99</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24,760.41</b>	<b>259,401.67</b>	<b>-198,155.93</b>	<b>75,737.56</b>
加：期初现金及现金等价物余额	113,559.78	138,320.19	397,721.86	199,565.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>138,320.19</b>	<b>397,721.86</b>	<b>199,565.93</b>	<b>275,303.49</b>