
青岛市即墨区城市开发投资有限公司

公司债券年度报告

(2022 年)

二〇二三年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买本期债券时，应认真考虑各项可能对本期债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读债券《募集说明书》中“风险因素”等有关章节内容。截至 2022 年年报披露日，公司面临的风险因素与《募集说明书》中“风险因素”等有关章节内容相比没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司信用类债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	22
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	23
四、 公司债券募集资金使用情况.....	25
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	31
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	31
七、 中介机构情况.....	31
第三节 报告期内重要事项.....	33
一、 财务报告审计情况.....	33
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	34
三、 合并报表范围调整.....	34
四、 资产情况.....	34
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	35
六、 负债情况.....	37
七、 利润及其他损益来源情况.....	38
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	39
九、 对外担保情况.....	39
十、 重大诉讼情况.....	40
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	41
十二、 向普通投资者披露的信息.....	41
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	41
一、 发行人为可交换债券发行人.....	41
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	41
三、 发行人为绿色债券发行人.....	41
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	41
五、 其他特定品种债券事项.....	41
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	41
第六节 备查文件目录.....	42
财务报表.....	44
附件一： 发行人财务报表.....	44

释义

公司/本公司	指	青岛市即墨区城市开发投资有限公司
本报告	指	青岛市即墨区城市开发投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）
浙商证券	指	浙商证券股份有限公司
专业投资者	指	符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》所规定的专业投资者
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录，显示在其名下登记拥有本期债券的专业投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/交易所	指	上海证券交易所
会计师/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
管理办法	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期	指	2022 年 1-12 月
上年同期	指	2021 年 1-12 月
上年末	指	2021 年 12 月 31 日
《公司章程》	指	《青岛市即墨区城市开发投资有限公司章程》
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/交易日	指	上海证券交易所的正常交易日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司
中文简称	即墨城投
外文名称（如有）	Qingdao Jimo district city investment&development co.,LTD
外文缩写（如有）	Jimo districtcity investment co.,LTD
法定代表人	王希海
注册资本（万元）	100,000.00
实缴资本（万元）	40,244.00
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
办公地址	山东省青岛市 即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号
办公地址的邮政编码	266200
公司网址（如有）	http://www.jimochengtou.com/
电子信箱	jmct2003@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王璇
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事
联系地址	山东省青岛市即墨区潮海街道办事处营流路 2668 号
电话	0532-88572102
传真	0532-88572102
电子信箱	jmctbgs@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：青岛市即墨区国有资产运营服务中心

报告期末实际控制人名称：青岛市即墨区人民政府

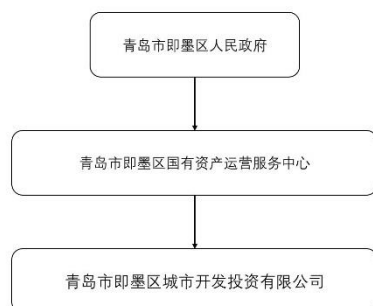
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100.00%，无股权受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100.00%，无股权受限情况

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☐发生变更 ☒未发生变更

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王希海

¹均包含股份，下同。

发行人的董事长或执行董事：王希海

发行人的其他董事：于天亮、李岩、王璇、胡志刚、薛阳、车仁栋、邱文选、韩新峰

发行人的监事：刘彬、李日勇、于磊、李文杰、陆卓超

发行人的总经理：邱文选

发行人的财务负责人：于天亮

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人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。

发行人营业执照载明的经营范围：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）。

（1）城市基础设施建设业务板块

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。发行人主要采用委托代建模式承接即墨区城市基础设施建设项目，即与委托方签订代建协议，由公司负责项目投融资和建设，在项目建成后移交给委托方，委托方按照工程总款项的 120% 支付款，确认为发行人的委托代建收入。

（2）保障房建设业务板块

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

棚户区改造一期项目由发行人子公司即墨市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市人民政府 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%。

2）棚改区改造二期项目和公建、绿化项目

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。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。

3）即墨区大信向阳湖社区项目

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。

（3）房产销售业务板块

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。

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，初始入账价值为 80,946.58 万元，由青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司负责销售。

报告期内，发行人房产销售业务包括保障房和商品房销售，其中保障房的销售对象为被拆迁户；商品房销售对象主要为普通购房者。保障房部分按照政府指导价格销售给被拆迁户，其余商品房、商业设施、地下车位等采用市场化销售模式，按照市场价格进行销售，以达平衡整体项目收益的目的。其中，大信向阳湖项目（一期）由发行人委托青岛和晟裕泰房地产有限公司销售，由青岛和晟裕泰房地产有限公司代收购房款，再由该公司划至向阳湖公司，并约定在项目建成后 4 年内划付完毕。除大信向阳湖项目（一期）外，其他项目均由发行人直接向个人进行销售收取购房款。

（4）其他业务板块

发行人其他业务收入板块主要由地热水销售收入、租赁费收入、但保费收入、商品销售收入、环卫收入、绿化收入、酒店业务收入等构成。

1）租赁业务

发行人名下租赁费收入主要来源为土地和房屋租赁收入、养殖池租赁收入及部分广告牌租赁收入。

2）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。

3）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。

4）商品销售业务

发行人商品销售收入主要来源于砂石、水泥销售及钢材、建筑材料贸易等，业务主体主要为发行人子公司青岛元泰供应链管理有限公司、青岛市即墨区城投商贸有限公司和青岛绿源新型环保材料有限公司；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。

2.报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

（1）所在行业状况

发行人营业执照载明的经营范围：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）。

发行人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。

1）城市基础设施建设行业

①我国城市基础设施建设行业的现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2020 年的 527,270 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，2022 年末，我国常住人口城镇化率已达到 65.22%。城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出，要加快农业转移人口市民化，优化城镇化布局和形态，建设和谐宜居城市，健全住房供应体系，推动城乡协调发展。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

②即墨区城市基础设施建设行业的现状和前景

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）保障性住房行业

①我国保障性住房行业的现状和前景

目前城镇保障性住房包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价房、城市棚户区改造、煤矿、林区、垦区的棚户区改造和危旧房改造，保障性住房在城镇住房供给结构中的比重逐年增加。

2007 年 8 月，国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）文以来，我国的住房保障建设取得了重大进展。

在制度建设层面上，一系列规范住房保障建设的政策相继发布。继国发〔2007〕24 号文出台后，中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国发展和改革委员会等部门又相继联合发布了《廉租住房保障办法》、《经济适用住房管理办法》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》，中华人民共和国财政部、国家税务总局、中华人民共和国国土资源部等部门对保障性住房建设的配套优惠政策也逐步公布。在此过程中，住房保障对象范围逐步清晰，不仅城镇低收入家庭的住房困难者优先获得住房保障，针对城市居民“夹心层”的公共租赁住房也从各地实践逐步走上规范发展的轨道，一些地区已将新就业职工、长期在城镇居住工作的外来务工人员包括农民工纳入住房保障范围。

保障性住房建设明显加快。国发〔2007〕24 号文明确提出了“加快城市廉租房建设，着力解决低收入家庭的住房困难”的政策意见，并提出了“在 2007 年底前，所有设区的城市要对符合规定住房困难条件、申请廉租住房租赁补贴的城市低保家庭基本做到应保尽保；2008 年底前，所有县城要基本做到应保尽保”。2008 年下半年，加快保障性安居工程建设成为应对国际金融危机、扩大内需、促进经济稳定、持续增长的重要措施，在随后出台的 2009-2010 年的 4 万亿元政府投资计划中，投向包括廉租房建设和各类棚户区改造的投资规模达到 4,000 亿元以上。2010 年保障性住房的建设量达到 580 万套，2011 年保障性住房的建设量增加至 1,000 万套。

2010 年 12 月，《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十二个五年规划的建议》中指出，“十二五”期间要“完善符合国情的住房体制机制和政策体系，加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给，基本解决保障性住房供应不足的问题。”在 1994 年提出要建立以中低收入家庭为对象的、具有社会保障性质的经济适用房供应体系的政策之后，中央再一次明确在“十二五”期间要“加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系”。

2013 年 7 月，《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》正式发布，该意见指出，要“加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”，力求“2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1,000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高”。

根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》，全年房地产开发投资 132,895 亿元，比上年下降 10.0%。其中住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%；办公楼投资 5,291 亿元，下降 11.4%；商业营业用房投资 10,647 亿元，下降 14.4%。年末商品房待售面积 56,366 万平方米，比上年末增加 5343 万平方米，其中商品住宅待售面积 26947 万平方米，增加 4,186 万平方米。2021 年末商品房待售面积 51,023 万平方米，比上年末增加 1,173 万平方米，其中商品住宅待售面积 22,761 万平方米，增加 381 万平方米。全年全国各类棚户区改造开工 165 万套，基本建成 205 万套；全国保障性租赁住房开工建设和筹集 94 万套。全国住房和城乡建设工作会议中强调着力稳地价稳房价稳预期，保持房地产市场平稳健康发展；着力完善城镇住房保障体系，加大城市困难群众住房保障工作力度。

②即墨区保障性住房行业的现状和前景

根据《即墨区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，全区在“十四五”期间有效增加保障性住房供给，统筹城镇中等及以下收入家庭、新市民和引进人才住房保障需求，实现住房保障城镇常住人口全覆盖。完善住房租赁市场，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加公共住房供应。按 TOD 模式在轨道交通、公共交通和枢纽站点周边综合开发，建设大型公共住房片区。优化公共住房准入、使用、退出和运营管理，完善动态调节机制和租金定价机制。五年新增公共住房 2.5 万套。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）房屋销售行业

①我国房屋销售行业现状及前景

安置房是房地产行业中的一个重要产品。我国目前正处于工业化、城市化快速发展的阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。从而，房地产行业的发展也为安置房建设提供有利的市场环境。

伴随着城市的不断扩大，原来城乡结合部的村庄逐渐被城市包围或半包围，但其与城市社区在建筑景观、人口构成、经济特征、行政管理、生活方式等方面存在着明显差异，成为阻碍地方经济发展、影响城市旅游形象的重大问题。因此，近年来各地区都将城中村改造作为城市规划建设过程中的重点、难点问题。城市化的快速发展，城中村的大规模改造，为安置房建设提供了大量需求。

②即墨区房屋销售行业现状

根据《即墨区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，全市在“十四五”期间将继续完善住房保障制度。加强商品房市场供需双向调节，支持合理住房消费需求，促进房地产市场平稳健康发展。有效增加保障性住房供给，统筹城镇中等及以下收入家庭、新市民和引进人才住房保障需求，实现住房保障城镇常住人口全覆盖。完善住房租赁市场，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加公共住房供应。未来，即墨区保障性住房建设力度仍将继续加强。

（2）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，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。

（3）竞争优势

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大力支持。政府除不断增加资产授权及股权划转外，还向发行人提供多种补贴和政策，不断提升发行人经营实力和可持续发展能力。即墨区政府的大力支持，为公司今后的发展奠定了坚实的基础。

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。

3、经营方针及战略

发行人作为即墨区城市基础设施建设及保障性住房建设的实施主体，将紧紧围绕即墨区总体规划，积极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，结合自身实际制定发展规划。

第一，公司经营发展方面，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新的业务领域，进一步提高公司的资产规模，为青岛市即墨区城市建设和经济发展做出贡献。

第二，公司自身建设方面，严格按照建立现代企业制度的要求，坚持做到政企分离的原则，切实提高公司内部管理效能和经营管理水平，增强自身活力。

第三，保障性住房建设方面，进一步加强区内保障房的投资力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，改善区域人居环境，使居民切实享受区域经济发展的成果。

总体来看，未来公司将在现有业务优势的基础上，进一步提高公司整体实力，并将积极向多元化产业方向发展，为即墨区的发展提供更好的服务。

3.报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

☐是 ☒否

（三） 主营业务情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
代建收入	10.92	9.10	16.67	59.34	11.77	9.81	16.65	78.14
房产销售	0.72	0.68	5.56	3.92	1.41	1.20	14.89	9.37
地热水销售	0.04	0.04	0.00	0.21	0.06	0.03	50.00	0.38
租赁费收入	0.17	0.06	64.71	0.90	0.22	0.05	77.27	1.44
担保费收入	0.09	0.03	66.67	0.50	0.06	0.00	100.00	0.39
商品销售收入	4.48	4.43	1.12	24.35	0.83	0.78	6.02	5.49
环卫收入	0.29	0.41	-41.38	1.59	0.07	0.06	14.29	0.47
绿化收入	0.23	0.19	17.39	1.26	0.20	0.14	30.00	1.32
酒店业务	0.14	0.16	-14.29	0.74	0.19	0.14	26.32	1.23
土地出让	-	-	-	-	0.27	0.09	66.67	1.76
物业收入	0.04	0.01	75.00	0.23	-	-	-	-

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
停车费收入	1.23	1.11	9.76	6.66	-	-	-	-
融资租赁款	0.05	0.00	100.00	0.29	-	-	-	-
其他	0.0001	0.0001	0.00	0.00	-	-	-	-
合计	18.40	16.22	11.85	100.00	15.06	12.29	18.40	100.00

(2) 各产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

不适用

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

2022 年，发行人房产销售较上年度减少 48.87%，成本较上年度减少 43.15%，主要原因是 2022 房地产市场低迷，对公司房地产业务有一定影响。

2022 年，发行人地热水销售较上年度减少 33.85%，成本较上年度增加 9.96%，主要原因是地热水业务有所下滑。

2022 年，发行人租赁费收入较上年度减少 23.89%，成本较上年度增加 35.88%，主要原因是，主要原因是 2022 房地产市场低迷，对公司租赁产业务有一定影响。

2022 年，发行人担保费收入较上年度增加 56.18%，主要原因是 2022 年担保规模有所增加。2022 年，发行人商品销售收入较上年度增加 441.37%，成本较上年度增加 469.79%，主要原因是商品销售业务规模有所扩大。

2022 年，发行人环卫收入较上年度增加 315.72%，成本较上年增加 574.55%，主要原因是环卫业务规模有所扩大。

2022 年，发行人绿化收入较上年度增加 16.96%成本较上年增加 35.84%，主要原因是绿化业务规模有所扩大。

2022 年，发行人酒店业务较上年度减少 26.37%，成本较上年度减少 20.95%，主要原因是 2022 年市场低迷，对公司酒店业务有一定影响。

2022 年，发行人土地出让收入和成本为 0.00，主要原因是 2022 房地产市场低迷，对公司土地业务有一定影响。

2022 年，发行人为拓宽业务范围，增加收入多样性，新增物业收入、停车费收入、融资租赁款。

公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为即墨区城市基础设施建设及保障性住房建设的实施主体，将紧紧围绕即墨区总体规划，积极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，结合自身实际制定发展规划。

第一，公司经营发展方面，做大做强公司的各项经营业务的同时积极拓展新的业务领域，进一步提高公司的资产规模，为青岛市即墨区城市建设和经济发展做出贡献。

第二，公司自身建设方面，严格按照建立现代企业制度的要求，坚持做到政企分离的原则，切实提高公司内部管理效能和经营管理水平，增强自身活力。

第三，保障性住房建设方面，进一步加强区内保障房的投资力度，提高区域的承载能力和城市化建设水平，改善区域人居环境，使居民切实享受区域经济发展的成果。

总体来看，未来公司将在现有业务优势的基础上，进一步提高公司整体实力，并将积极向多元化产业方向发展，为即墨区的发展提供更好的服务。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

截至 2022 年年度报披露日，公司面临的风险因素与《募集说明书》中“风险因素”等有关章节相比没有重大不利变化，未对公司造成重大不利影响。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

☐是 ☒否

（二） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1、关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

发行人关联交易真实，均系发行人与其关联方之间发生的正常公司经营行为；关联交易遵循公平、公正、合理、交易双方自愿的原则，定价公允；并已按规定履行内部决策程序，不存在影响公司独立性或者显失公允的关联交易，不存在损害发行人利益的情形。

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商约定价格交易。发行人制定了关联交易制度，明确规定了关联方和关联方关系、关联交易的内容、关联交易的决策程序以及关联交易的决策权限及信息披露等。

总体来说，发行人关联交易制度比较全面、完善和规范，在防范风险的同时，能够有利于确保各子公司和各业务部门的高效运转。报告期内，发行人关联交易制度的运行情况良好。

2、信息披露安排

为了规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，保护投资者合法权益，公司根据相关法律、行政法规、部门规章、业务规则及《公司章程》的有关规定，结合公司实际情况，制定了信息披露管理制度。该制度规定公司将法律、法规要求披露的及可能对公司偿债能力产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向投资者公布。在本期债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场或投资者披露。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
融资利息	0.02

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
其他应收款	19.54
长期应收款	0.31

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 58.39 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

☐适用 ☒不适用

（五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

☐是 ☒否

（六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2020 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	20 即墨 01
3、债券代码	177051.SH
4、发行日	2020 年 11 月 5 日
5、起息日	2020 年 11 月 9 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2023 年 11 月 9 日
7、到期日	2025 年 11 月 9 日
8、债券余额	5.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.34
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单

	，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	21 即墨 01
3、债券代码	177865.SH
4、发行日	2021 年 2 月 2 日
5、起息日	2021 年 2 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 2 月 4 日
7、到期日	2026 年 2 月 4 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.30
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
--------	---------------------------------------

2、债券简称	21 即墨 02
3、债券代码	178658.SH
4、发行日	2021 年 6 月 2 日
5、起息日	2021 年 6 月 4 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 6 月 4 日
7、到期日	2026 年 6 月 4 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.00
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第三期)
2、债券简称	21 即墨 03
3、债券代码	196950.SH
4、发行日	2021 年 9 月 14 日
5、起息日	2021 年 9 月 16 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 9 月 16 日
7、到期日	2026 年 9 月 16 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.93
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第四期)
2、债券简称	21 即墨 04
3、债券代码	197431.SH
4、发行日	2021 年 11 月 22 日
5、起息日	2021 年 11 月 23 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 11 月 23 日
7、到期日	2026 年 11 月 23 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.88
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。本期债券本息支付将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照债券登记机构的相关规定办理。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市即墨区城市开发投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	22 即墨 01
3、债券代码	194872.SH
4、发行日	2022 年 7 月 6 日
5、起息日	2022 年 7 月 8 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 8 日
7、到期日	2027 年 7 月 8 日

8、债券余额	7.20
9、截止报告期末的利率(%)	3.50
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青州市即墨区城市开发投资有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	22 即墨 02
3、债券代码	114255.SH
4、发行日	2022 年 11 月 29 日
5、起息日	2022 年 12 月 1 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 12 月 1 日
7、到期日	2027 年 12 月 1 日
8、债券余额	6.60
9、截止报告期末的利率(%)	4.80
10、还本付息方式	本期债券按年付息、到期一次还本。利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	浙商证券股份有限公司
13、受托管理人	浙商证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2019 年青州市即墨区城市开发投资有限公司城市地下综合管廊建设专项债券
2、债券简称	19 即墨债、19 即墨专项债
3、债券代码	152239.SH、1980218.IB
4、发行日	2019 年 7 月 31 日
5、起息日	2019 年 8 月 5 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2026 年 8 月 5 日
8、债券余额	9.6
9、截止报告期末的利率(%)	4.87

10、还本付息方式	本次债券每年付息一次，在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末逐年分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%偿还债券本金，当期利息随本金一起支付。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
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华英证券有限责任公司
13、受托管理人	上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行
14、投资者适当性安排	本次债券的发行对象为在中证登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）和在中央国债登记公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定者除外）
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、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
2、债券简称	22 即墨 G1、22 即墨专项债 01
3、债券代码	184302.SH、2280118.IB
4、发行日	2022 年 3 月 18 日
5、起息日	2022 年 3 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	-
7、到期日	2029 年 3 月 22 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.24
10、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。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	兴业证券股份有限公司, 西部证券股份有限公司
13、受托管理人	兴业证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	面向专业投资者交易的债券
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：177051.SH

债券简称：20 即墨 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：177865.SH

债券简称：21 即墨 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：178658.SH

债券简称：21 即墨 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：196950.SH

债券简称：21 即墨 03

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：197431.SH

债券简称：21 即墨 04

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：194872.SH

债券简称：22 即墨 01

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

债券代码：114255.SH

债券简称：22 即墨 02

债券约定的选择权条款名称：

☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权

☐ 其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

☐ 是 ☒ 否

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

□本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 √本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：152239.SH、1980218.IB

债券简称：19 即墨债、19 即墨专项债

债券约定的投资者保护条款名称：

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人采取了向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息（若有）；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%（不含 50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：177051.SH

债券简称：20 即墨 01

债券约定的投资者保护条款名称：

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人采取了向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息（若有）；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%（不含 50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：178658.SH

债券简称：21 即墨 02

债券约定的投资者保护条款名称：

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人采取了向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息（若有）；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%（不含 50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：196950.SH

债券简称：21 即墨 03

债券约定的投资者保护条款名称：

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人采取了向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息（若有）；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%（不含 50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：197431.SH

债券简称：21 即墨 04

债券约定的投资者保护条款名称：

如果约定的违约事件发生且一直持续五个工作日仍未解除，债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%以上（不含 50%）的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人，宣布所有每期末偿还债券的本金和相应利息，立即到期应付（即加速清偿）。在宣布加速清偿后，如果（1）发行人采取了向债券受托管理人提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：①债券受托管理人及其代理人 and 顾问的合理赔偿、费用和开支；②所有迟付的利息及罚息（若有）；③所有到期应付的本金；④适用法律允许范围内就迟延履行支付的债券本金计算的复利或（2）相关违约事件已经得到救济或被豁免或（3）债券持有人会议同意的其他措施，则债券受托管理人可根据经单独或合并持有每期末偿还且有表决权的债券总额 50%（不含 50%）以上的债券持有人同意通过的债券持有人会议决议，以书面方式通知发行人豁免其违约行为，并取消加速清偿的决定。

报告期内未触发投资者保护条款

债券代码：194872.SH

债券简称：22 即墨 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、交叉违约承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时财务措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

2、救济措施

发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：（1）在规定时间内为本次债券增加担保或其它增信措施；（2）在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

未触发投资者保护条款。

债券代码：114255.SH

债券简称：22 即墨 02

债券约定的投资者保护条款名称：

1、交叉违约承诺

发行人承诺，发行人未能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额达到一亿元且达到发行人合并财务报表最近一期经审计净资产 10%以上的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并将及时财务措施在 30 个自然日内消除逾期状态。

2、救济措施

发行人未能在 30 个自然日内消除逾期状态的，发行人将采取以下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：（1）在规定时间内为本次债券增加担保或其它增信措施；（2）在规定时间内提供并落实经债券持有人会议认可的其他解决方案。

报告期内未触发投资者保护条款。

债券代码：184302.SH、2280118.IB

债券简称：22 即墨 G1、22 即墨专项债 01

债券约定的投资者保护条款名称：

发行人已与债权代理人签订债权代理协议，由债权代理人监督发行人募集资金使用情况，定期检查、监督监管账户及偿债账户，协助或代理债券投资者行使追偿权。本期债券制定了债券持有人会议规则，对债券持有人会议的权限范围、召集、召开等进行了规定，能够有效保护投资者利益。

报告期内未触发投资者保护条款。

投资者保护条款的触发和执行情况：

☐是 ☒否

四、公司债券募集资金使用情况

☐本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
☒公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：152239.SH、1980218.IB

债券简称	19 即墨债、19 即墨专项债
募集资金总额	12.00
使用金额	11.95
批准报出日前余额	0.05
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	72,000.00 万元拟用于即墨营流路、天山一路、华山三路综合管廊项目，48,000.00 万元用于补充营运资金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用

府债务管理规定	
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	补充流动资金，用于管廊项目
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	项目已基本完工

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177051.SH

债券简称	20 即墨 01
募集资金总额	5.00
使用金额	5.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：177865.SH

债券简称	21 即墨 01
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务和补充流动资金

是否变更募集资金用途	√是 □否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	①调整偿还有息债务和补充公司流动资金的规模：履行了募集说明书中约定的审批程序：经办人员→总经理→董事会或其授权代表，并进行临时信息披露，于 2021 年 3 月 5 日出具了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司关于变更“21 即墨 01”部分募集资金用途的公告》； ②调整偿还有息债务的明细：履行了募集说明书中约定的审批程序：经办人员→总经理，并进行临时信息披露，于 2021 年 4 月 16 日出具了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司关于调整“21 即墨 01”募集资金偿还有息债务明细的公告》
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	√是 □否 □不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务和补充流动资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：178658.SH

债券简称	21 即墨 02
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后全部用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	√是 □否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	调整募集资金拟偿还有息债务明细：公司履行了募集说明书中约定的审批程序：经办人员→总经理，并进行临时信息披露，于 2021 年 6 月 24 日出具了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司关于调整“21 即墨 02”募集资金拟偿还有息债务明细的公告》
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	□是 √否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	—
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	—

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：196950.SH

债券简称	21 即墨 03
募集资金总额	10.00
使用金额	9.99
批准报出日前余额	0.01
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	—
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	—
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	—
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	—
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后用于偿还有息债务
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	—

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：197431.SH

债券简称	21 即墨 04
募集资金总额	10.00
使用金额	10.00
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请	募集资金扣除发行费用后用于偿还存续期公司债券。在

全文列示)	公司债券偿付日前，发行人可以在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	因拟偿还的“21 即墨 D2”于 2022 年 7 月 23 日到期，该部分募集资金暂时闲置。为降低公司财务成本、提高资金使用效率，本次公司拟使用 2.72 亿元闲置公司债券募集资金暂时用于补充流动资金，并承诺在“21 即墨 D2”到期前将该部分资金归还至募集资金专项账户。 公司按照募集说明书的要求履行了临时补充流动资金的相关审批：经办人员→总经理，并及时进行临时信息披露，于 2021 年 11 月 29 日出具了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司关于将部分闲置的公司债券募集资金暂时用于补充流动资金的公告》。 公司在“21 即墨 D2”到期前已将该部分募集资金归还至募集资金专项账户用于偿还到期的“21 即墨 D2”。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	募集资金扣除发行费用后用于偿还存续期公司债券
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：184302.SH、2280118.IB

债券简称	22 即墨 G1、22 即墨专项债 01
募集资金总额	9.00
使用金额	7.59
批准报出日前余额	1.41
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	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。
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否

违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	用于中国青岛肽谷产业园项目建设以及补充公司营运资金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	截至 2022 年末，中国青岛肽谷产业园项目总体投资进度约为 80%，募集资金后续将继续用于项目建设。待募投项目完工运营后，公司将按照相关约定如实披露募投项目运营情况及收益情况。

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：194872.SH

债券简称	22 即墨 01
募集资金总额	7.20
使用金额	7.20
批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除发行费用后，用于偿还公司债券的本金
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	-
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后，用于偿还公司债券的本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：114255.SH

债券简称	22 即墨 02
募集资金总额	6.60
使用金额	6.60

批准报出日前余额	0.00
专项账户运作情况	募集资金专项账户运作规范
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除发行费用后，用于偿还公司债券的本金
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序及信息披露情况（如发生变更）	因拟偿还的“PR 青向 01”回售资金兑付日为 2023 年 1 月 17 日，该部分募集资金暂时闲置。为降低公司财务成本、提高资金使用效率，本次公司拟使用不超过 3 亿元闲置公司债券募集资金暂时用于补充流动资金，并承诺在“PR 青向 01”回售资金兑付日前将该部分资金归还至募集资金专项账户。 公司按照募集说明书的要求履行了临时补充流动资金的相关审批：经办人员→总经理，并及时进行临时信息披露，于 2022 年 12 月 9 日出具了《青岛市即墨区城市开发投资有限公司关于将闲置的公司债券募集资金暂时用于补充流动资金的公告》。 公司在“PR 青向 01”回售资金兑付日前已将该部分募集资金归还至募集资金专项账户用于偿还到期的“PR 青向 01”。
报告期内及批准报出日前募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	-
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	-
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	-
截至批准报出日实际的募集资金使用用途	扣除发行费用后，用于偿还公司债券的本金
募集资金用于项目建设的，项目的进展情况及运营效益（如有）	-

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☐适用 ☒不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

☒适用 ☐不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
----	-------------------

办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层
签字会计师姓名	尤开兵、朱晓立

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	152239.SH、1980218.IB
债券简称	19 即墨债、19 即墨专项债
名称	上海浦东发展银行股份有限公司青岛即墨支行
办公地址	即墨区鹤山路 59 号
联系人	于实志
联系电话	0532-58622657

债券代码	177051.SH
债券简称	20 即墨 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	杨文生、胡超、纪宇飞、周春亚
联系电话	021-80108550

债券代码	177865.SH
债券简称	21 即墨 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	杨文生、胡超、纪宇飞、周春亚
联系电话	021-80108550

债券代码	178658.SH
债券简称	21 即墨 02
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	杨文生、胡超、纪宇飞、周春亚
联系电话	021-80108550

债券代码	196950.SH
债券简称	21 即墨 03
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	杨文生、胡超、纪宇飞、周春亚
联系电话	021-80108550

债券代码	197431.SH
债券简称	21 即墨 04
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	杨文生、胡超、纪宇飞、周春亚

联系电话	021-80108550
------	--------------

债券代码	184302.SH、2280118.IB
债券简称	22 即墨 G1、22 即墨专项债 01
名称	兴业证券股份有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 32 层
联系人	陈新雨、鲍秋阳
联系电话	010-50911231

债券代码	194872.SH
债券简称	22 即墨 01
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	石保柱、周春亚、张艺凡
联系电话	021-80108550

债券代码	114255.SH
债券简称	22 即墨 02
名称	浙商证券股份有限公司
办公地址	上海市浦东新区杨高南路 729 号陆家嘴世纪金融广场 1 号楼 28F
联系人	石保柱、周春亚、张艺凡
联系电话	021-80108550

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	152239.SH、1980218.IB
债券简称	19 即墨债、19 即墨专项债
名称	中证鹏元资信评估股份有限公司
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

债券代码	184302.SH、2280118.IB
债券简称	22 即墨 G1、22 即墨专项债 01
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

（四）报告期内中介机构变更情况

□适用 √不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

子公司青岛市即墨区鼎泰德开发建设有限公司房产关东街 108 号即墨古城君澜度假酒店与管理方浙江世贸君澜酒店管理有限公司签订前期技术服务及全程管理合同，聘任其为酒店提供技术服务，该酒店应作为自营资产，2020 年从投资性房地产转回固定资产，冲回其公允价值增值 311,490,784.08 元，调减递延所得税负债 79,304,571.02 元，调减其他综合收益 233,618,088.06 元，冲回 2021 年初多提折旧 5,530,344.44 元，对 2021 年初未分配利润影响 5,530,344.44 元。

对资产负债表的影响：

项目	2021 年 1 月 1 日 (变更前)	重分类	审计调整	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
固定资产原价	773,349,763.86		-311,490,784.08	461,858,979.78
累计折旧	67,527,830.93		-5,530,344.44	61,997,486.49
固定资产净值	705,821,932.93			399,861,493.29
递延所得税负债	3,201,349,876.52		-79,304,571.02	3,122,045,305.50
其他综合收益	635,833,444.63		-233,618,088.06	402,215,356.57
未分配利润	5,548,332,076.72		5,530,344.44	5,553,862,421.16

对利润表的影响：

项目	2020 年度 (变更前)	重分类	审计调整	2020 年度 (变更后)
营业成本	1,483,135,814.46		-5,530,344.44	1,477,605,470.02
净利润	671,838,525.67		5,530,344.44	677,368,870.11

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

□适用 √不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款
存货	土地、开发成本（房产）、合同履行成本

投资性房地产	土地使用权、房屋及建筑物
--------	--------------

2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例（%）	上期末余额	变动比例（%）
应收账款	20.70	3.88	11.98	72.81
债权投资	1.49	0.28	1.00	49.00
在建工程	51.29	9.62	32.60	57.33
长期待摊费用	0.03	0.01	0.64	-94.74
其他非流动资产	1.51	0.28	7.11	-78.72

发生变动的的原因：

- 1、应收账款较上年增加 72.81%，主要是因为 2022 年结算相关业务款项暂未收回导致；
- 2、债权投资较上年增加 49.00%，主要是因为新增委托贷款所致；
- 3、在建工程较上年增加 57.33%，主要是因为相关建设项目投入导致；
- 4、长期待摊费用较上年减少 94.74%，主要是因为融资租赁服务费结清所致；
- 5、其他非流动资产较上年减少 78.72%，主要是因为预付长期资产款结转完毕所致。

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	23.88	7.11	-	29.79
存货	97.55	28.34	-	29.05
固定资产	5.11	2.21	-	43.26
投资性房地产	177.39	100.06	100.06	56.41
在建工程	51.29	6.83	-	13.31
合计	355.21	144.55	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：27.98 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：-亿元，收回：1.18 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：26.80 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：19.54 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：14.30%，是否超过合并口径净资产的 10%：

√是 □否

1. 截止报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借的主要构成、形成原因：

发行人非经营性往来款主要为资金拆借款，即发行人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。

2. 发行人非经营性往来占款和资金拆借账龄结构

单位：亿元 币种：人民币

占款/拆借时间	占款/拆借金额	占款/拆借比例
已到回款期限的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 6 个月-1 年内（含）的	-	-
尚未到期，且到期日在 1 年后的	26.80	100%
合计	26.80	100%

3. 报告期末，发行人非经营性往来占款和资金拆借前 5 名债务方

单位：亿元 币种：人民币

拆借方/占款人名称或者姓名	报告期发生额	期末未收回金额	拆借/占款方的资信状况	拆借/占款及未收回原因	回款安排	回款期限结构
青岛市即墨区国有资产运营服务中心	-	19.50	良好	代垫款	根据实际情况有序回款	一年以上
青岛市即墨区潮海街道办事处	-	1.51	良好	往来款	根据实际情况有序回款	一年以上
山东泰泽惠康生物医药有限责任公司	0.08	1.22	良好	往来款	根据实际情况有序回款	一年以上
青岛市蓝	-	0.80	良好	往来款	根据实际情	一年以上

拆借方/ 占款人名 称或者姓 名	报告期 发生额	期末未收 回金额	拆借/占 款方的资 信状况	拆借/占款及 未收回原因	回款安排	回款期限结 构
都嘉业投 资开发有 限公司					况有序回款	
即墨国际 商贸城工 贸有限公 司	0.70	0.70	良好	往来款	根据实际情 况有序回款	一年以上
合计	0.78	23.73				

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

√ 完全执行 □ 未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 199.75 亿元和 235.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 18.11%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		
公司信用 类债券	-	30.00	6.03	126.63	162.66	68.94
银行贷款	-	1.90	12.10	22.83	36.83	15.61
非银行金 融机构贷 款	-	4.50	2.09	26.84	33.43	14.17
其他有息 债务	-	-	-	3.01	3.01	1.28

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 58.8 亿元，企业债券余额 18.6 亿元，非金融企业债务融资工具余额 67.6 亿元，且共有 7.4 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 245.04 亿元和 292.62 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 19.42%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务 类别	到期时间				金额合计	金额占有 息债务的 占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不 含）至 1 年（含）	超过 1 年 (不含)		

公司信用类债券	-	38.21	6.03	128.12	172.02	58.79
银行贷款	-	12.34	22.34	40.55	75.22	25.71
非银行金融机构贷款	-	4.83	2.09	38.45	45.38	15.51
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 65.40 亿元，企业债券余额 18.60 亿元，非金融企业债务融资工具余额 67.60 亿元，且共有 7.4 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 17.94 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

（二）报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

☐适用 ☒不适用

（三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	24.83	7.18	9.30	167.00
应付账款	0.97	0.28	0.35	176.04
应付职工薪酬	0.03	0.01	0.02	94.82
其他应付款	7.51	2.17	15.48	-51.48
应付债券	131.54	38.04	101.18	30.00

发生变动的的原因：

- 1、短期借款较上年增加 167.00%的主要原因是发行人流动资金借款增加；
- 2、应付账款较上年增加 176.04%的主要原因是发行人应付货款、设备及工程款增加；
- 3、应付职工薪酬较上年增加 94.82%的主要原因是应付短期薪酬增加；
- 4、其他应付款较上年减少 51.48%的主要原因是发行人偿付了较多往来款项；
- 5、应付债券较上年增加 30.00%的主要原因是发行人在报告期内新发行信用类债券所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：5.65 亿元

报告期非经常性损益总额：12.95 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

科目	金额	形成原因	属于非经常性损益的金额	可持续性
投资收益	0.25	处置可供出售金融资产、权益法核算的长期股权投资取得的投资收益及其他债权投资收益	0.002	不可持续
公允价值变动损益	10.38	投资性房地产公允价值变动收益	10.38	不可持续
资产减值损失	-	-	-	-
营业外收入	0.05	罚款收入和其他	0.05	不可持续
营业外支出	0.06	对外捐赠支出、罚款支出、违约赔偿支出和其他	0.06	不可持续
信用减值损失	-0.01	坏账损失	-0.01	不可持续
其他收益	2.47	政府补助	2.47	可持续

（二） 投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

□适用 √不适用

（三） 净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

√适用 □不适用

存在重大差异的原因

2022 年公司经营活动产生的现金净流量为-16.56 亿元，净利润为 2.75 亿元，存在差异，主要系公司当年购买商品、接收劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金较大所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

□是 √否

九、 对外担保情况

报告期初对外担保的余额：101.37 亿元

报告期末对外担保的余额：87.62 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-13.75 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：51.79 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%： √是 □否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	5.00	2023 年 4 月 30 日	无重大不利影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	0.77	2023 年 9 月 26 日	无重大不利影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	5.00	2024 年 10 月 12 日	无重大不利影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	8.45	2024 年 9 月 24 日	无重大不利影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	1.55	2025 年 8 月 22 日	无重大不利影响
青岛市即墨区丁字湾投资发展有限公司	关联方	9.00	基础设施建设和保障房建设业务	良好	保证担保	10.00	2026 年 10 月 29 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	30.77	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、其他特定品种债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，
<http://www.sse.com.cn/>。

（以下无正文）

（本页无正文，为《青岛市即墨区城市开发投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）》之盖章页）

青岛市即墨区城市开发投资有限公司



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：	2,387,762,562.88	2,761,317,908.87
货币资金		
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	47,300,000.00	
应收账款	2,070,422,438.71	1,198,105,449.89
应收款项融资		
预付款项		
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,083,635,586.98	4,988,332,121.33
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,754,861,482.55	9,736,585,287.24
合同资产	762,634,297.77	646,841,826.19
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	231,516,438.36	
其他流动资产	99,584,133.06	125,560,795.90
流动资产合计	21,437,716,940.31	19,456,743,389.42
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	149,000,000.00	100,000,000.00
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	92,020,865.36	
长期股权投资	3,260,764,500.40	2,894,283,789.58
其他权益工具投资	185,812,370.52	187,178,691.21

其他非流动金融资产		
投资性房地产	17,738,937,718.09	16,320,470,618.00
固定资产	510,525,614.46	562,424,632.69
在建工程	5,128,542,323.86	3,259,718,407.61
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	250,301,107.77	335,602,729.07
无形资产	4,381,310,339.36	4,508,642,906.74
开发支出		
商誉	13,253,414.72	13,253,414.72
长期待摊费用	3,374,591.16	64,181,937.56
递延所得税资产	16,819,578.83	16,385,416.36
其他非流动资产	151,207,462.91	710,614,335.62
非流动资产合计	31,881,869,887.44	28,972,756,879.16
资产总计	53,319,586,827.75	48,429,500,268.58
流动负债：		
短期借款	2,483,100,588.10	930,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		65,400,000.00
应付账款	96,805,738.96	35,068,902.11
预收款项		
合同负债	51,552,581.63	43,312,402.21
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	2,969,730.94	1,524,383.71
应交税费	125,037,095.01	103,182,016.75
其他应付款	751,118,752.26	1,548,125,639.30
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,491,341,349.76	5,267,936,875.66
其他流动负债	1,722,811,618.77	1,810,000,000
流动负债合计	9,724,737,455.43	9,804,550,219.74

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,868,811,079.03	6,455,104,812.77
应付债券	13,153,744,768.53	10,117,961,278.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	205,131,112.47	265,504,117.47
长期应付款	1,020,481,827.80	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,607,848,500.42	3,322,856,421.35
其他非流动负债	622,627.00	810,752.47
非流动负债合计	24,856,639,915.25	20,162,237,382.27
负债合计	34,581,377,370.68	29,966,787,602.01
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	11,589,339,991.32	11,589,339,991.32
减：库存股		
其他综合收益	402,215,356.57	402,215,356.57
专项储备	1,524,496.60	1,514,696.60
盈余公积	201,220,000	201,220,000
一般风险准备		
未分配利润	6,056,443,411.32	5,781,339,485.09
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	18,653,183,255.81	18,378,069,529.58
少数股东权益	85,026,201.26	84,643,136.99
所有者权益（或股东权益）合计	18,738,209,457.07	18,462,712,666.57
负债和所有者权益（或股东权益）总计	53,319,586,827.75	48,429,500,268.58

公司负责人：王希海 主管会计工作负责人：于天亮 会计机构负责人：孙子惠

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：青岛市即墨区城市开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,216,127,636.24	1,533,974,819.53
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	1,143,289,491.35	347,474,635.62
应收款项融资		
预付款项	533,043,870.97	543,328,504.93
其他应收款	11,850,177,982.65	10,401,065,059.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,443,721,346.50	2,282,674,269.69
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		32,212,036.86
流动资产合计	16,186,360,327.71	15,140,729,326.44
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,989,134,175.24	10,072,442,858.65
其他权益工具投资	185,312,370.52	186,678,691.21
其他非流动金融资产		
投资性房地产	17,738,937,718.09	16,320,470,618.00
固定资产	62,102,041.54	91,595,977.27
在建工程	4,022,221,641.97	2,907,377,545.83
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	17,731,252.10	33,063,016.56
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,129,051.53	62,376,664.93
递延所得税资产	16,098,413.94	16,244,809.09
其他非流动资产	115,716,058.53	110,606,797.28
非流动资产合计	33,149,382,723.46	29,800,856,978.82
资产总计	49,335,743,051.17	44,941,586,305.26
流动负债：		

短期借款	1,352,424,881.40	200,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债	359,100.00	
应付职工薪酬		
应交税费	44,934,924.21	36,629,230.12
其他应付款	4,024,007,534.98	3,999,051,626.53
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		1,700,000,000.00
一年内到期的非流动负债	2,609,645,836.58	4,549,482,959.21
其他流动负债	1,699,896,194.11	
流动负债合计	9,731,268,471.28	10,485,163,815.86
非流动负债：		
长期借款	4,546,708,139.04	4,377,654,504.71
应付债券	13,004,744,768.53	9,147,961,278.21
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	379,273,237.15	
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	3,607,848,500.42	3,322,856,421.35
其他非流动负债		
非流动负债合计	21,538,574,645.14	16,848,472,204.27
负债合计	31,269,843,116.42	27,333,636,020.13
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	402,440,000.00	402,440,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,446,151,872.22	10,446,151,872.22
减：库存股		
其他综合收益	402,215,356.57	402,215,356.57
专项储备		
盈余公积	201,220,000.00	201,220,000.00

未分配利润	6,613,872,705.96	6,155,923,056.34
所有者权益（或股东权益）合计	18,065,899,934.75	17,607,950,285.13
负债和所有者权益（或股东权益）总计	49,335,743,051.17	44,941,586,305.26

公司负责人：王希海 主管会计工作负责人：于天亮 会计机构负责人：孙子惠

合并利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	1,840,186,005.57	1,514,449,868.97
其中：营业收入	1,840,186,005.57	1,514,449,868.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,597,509,178.06	2,035,646,587.50
其中：营业成本	1,622,442,231.20	1,229,243,974.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	326,100,288.02	75,078,683.45
销售费用	18,758,304.53	22,474,454.43
管理费用	167,212,462.03	141,842,281.45
研发费用		
财务费用	462,995,892.28	567,007,193.25
其中：利息费用	362,145,320.26	751,689,070.03
利息收入	34,929,914.25	154,811,545.11
加：其他收益	247,381,997.69	233,571,086.88
投资收益（损失以“－”号填列）	24,969,352.45	40,700,998.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,736,787.22	25,607,431.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	1,037,763,739.00	709,816,367.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,183,278.89	13,175,565.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	15,360,311.15	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	566,968,948.91	476,067,298.98
加：营业外收入	4,646,735.17	558,513.64
减：营业外支出	6,159,372.34	2,268,761.28
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	565,456,311.74	474,357,051.34
减：所得税费用	289,969,321.24	213,042,017.36
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	275,486,990.50	261,315,033.98
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	275,486,990.50	261,315,033.98
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	275,103,926.23	266,510,855.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	383,064.27	-5,195,821.58
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	275,486,990.50	261,315,033.98
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	275,103,926.23	266,510,855.56
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	383,064.27	-5,195,821.58
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的,被合并方在合并前实现的净利润为:-元,上期被合并方实现的净利润为:-元。

公司负责人:王希海 主管会计工作负责人:于天亮 会计机构负责人:孙子惠

母公司利润表
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	1,106,641,455.75	1,221,679,456.64
减:营业成本	917,402,241.45	997,317,725.44
税金及附加	57,822,900.83	61,764,236.46
销售费用		
管理费用	23,336,825.12	26,334,617.60
研发费用		
财务费用	602,020,238.11	524,267,108.84
其中:利息费用	479,486,693.34	682,885,801.86
利息收入	12,989,661.66	22,183,082.79
加:其他收益	164,850,000.00	132,548,682.00
投资收益(损失以“—”号填列)	17,329,958.22	32,755,532.03

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17,097,392.99	25,661,965.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,037,763,739.00	709,816,367.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	585,580.61	12,405,703.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	15,360,311.15	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	741,948,839.22	499,522,052.73
加：营业外收入	1,911,481.62	2,114.67
减：营业外支出	772,197.00	84,973.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	743,088,123.84	499,439,194.40
减：所得税费用	285,138,474.22	205,420,875.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	457,949,649.62	294,018,319.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	457,949,649.62	294,018,319.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	457,949,649.62	294,018,319.37
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：王希海 主管会计工作负责人：于天亮 会计机构负责人：孙子惠

合并现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,152,459,101.25	1,084,009,254.96
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	494,007,546.01	464,782,870.19
经营活动现金流入小计	1,646,466,647.26	1,548,792,125.15
购买商品、接受劳务支付的现金	1,896,029,877.89	1,248,715,655.14
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	120,090,180.84	43,044,103.02

支付的各项税费	304,245,209.76	115,442,649.67
支付其他与经营活动有关的现金	982,462,096.65	297,976,839.31
经营活动现金流出小计	3,302,827,365.14	1,705,179,247.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,656,360,717.88	-156,387,121.99
二、投资活动产生的现金流量：	1,366,320.69	47,933,369.88
收回投资收到的现金	232,565.23	7,243,104.03
取得投资收益收到的现金	53,172,300.00	6,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	54,771,185.92	55,182,473.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,345,595,052.21	1,465,508,561.15
投资支付的现金	349,743,923.60	903,117,422.67
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,695,338,975.81	2,368,625,983.82
投资活动产生的现金流量净额	-1,640,567,789.89	-2,313,443,509.91
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	12,558,991,739.05	11,046,600,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,239,057,365.48	2,003,019,232.77
筹资活动现金流入小计	14,798,049,104.53	13,049,619,232.77
偿还债务支付的现金	9,515,728,642.50	6,304,673,051.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,055,152,510.67	1,088,953,939.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,251,844,014.00	3,101,799,819.58
筹资活动现金流出小计	11,822,725,167.17	10,495,426,810.81
筹资活动产生的现金流量净额	2,975,323,937.36	2,554,192,421.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-126,087,047.51	44,082,809.67
五、现金及现金等价物净增加额	-447,691,617.92	128,444,599.73

加：期初现金及现金等价物余额	2,124,103,865.75	1,995,659,266.02
六、期末现金及现金等价物余额	1,676,412,247.83	2,124,103,865.75

公司负责人：王希海 主管会计工作负责人：于天亮 会计机构负责人：孙子惠

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	361,211,330.07	677,062,059.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	437,127,480.59	256,933,889.45
经营活动现金流入小计	798,338,810.66	933,995,948.72
购买商品、接受劳务支付的现金	810,965,177.97	496,198,856.95
支付给职工及为职工支付的现金	9,064,699.88	10,816,177.64
支付的各项税费	120,858,848.50	76,764,012.21
支付其他与经营活动有关的现金	1,642,065,239.14	169,143,323.69
经营活动现金流出小计	2,582,953,965.49	752,922,370.49
经营活动产生的现金流量净额	-1,784,615,154.83	181,073,578.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,366,320.69	10,375,752.87
取得投资收益收到的现金	232,565.23	7,243,104.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,172,300.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	54,771,185.92	17,618,856.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	832,366,863.68	1,380,176,615.53
投资支付的现金	899,593,923.60	1,526,022,307.17
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,731,960,787.28	2,906,198,922.70
投资活动产生的现金流量净额	-1,677,189,601.36	-2,888,580,065.80
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	9,999,669,768.21	9,040,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	498,000,000.00	2,427,396,846.37
筹资活动现金流入小计	10,497,669,768.21	11,467,396,846.37

偿还债务支付的现金	5,993,740,000.00	4,422,023,424.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	873,382,934.26	900,381,730.56
支付其他与筹资活动有关的现金	226,085,670.42	2,874,289,453.83
筹资活动现金流出小计	7,093,208,604.68	8,196,694,609.03
筹资活动产生的现金流量净额	3,404,461,163.53	3,270,702,237.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-126,087,047.51	43,237,508.90
五、现金及现金等价物净增加额	-183,430,640.17	606,433,258.67
加：期初现金及现金等价物余额	1,399,558,276.41	793,125,017.74
六、期末现金及现金等价物余额	1,216,127,636.24	1,399,558,276.41

公司负责人：王希海 主管会计工作负责人：于天亮 会计机构负责人：孙子惠

