



青**市北城发**市北城市发展集团有限公司  
2023年面向专业投资者公开发行人公司债券  
(第一期)  
募集说明书摘要

注册金额	12亿元
本期发行金额	不超过12亿元
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

受托管理人：中信证券股份有限公司

簿记管理人：中信证券股份有限公司

联席主承销商：方正证券承销保荐有限责任公司

长城证券股份有限公司

东海证券股份有限公司

东莞证券股份有限公司

签署日期：2023年 7 月 7 日

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书摘要中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）发行人基本财务情况

本期债券发行前，发行人最近一年末的净资产为 131.09 亿元；本期债券发行前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 1.04 亿元（2020-2022 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值）。

#### （二）发行人经营活动现金流量波动较大

近三年及一期末，发行人经营性活动现金流量净额分别为 57,957.75 万元、7,957.83 万元、74,123.18 万元和-30,903.55 万元，报告期内波动较大，主要系公司代建项目和土地整理项目等支付大量现金所致。最近一期经营活动现金流量净额大额为负，如果发行人未来经营回款未得到有效改善，将对公司偿债能力造成一定不利影响。

#### （三）发行人总资产收益率和净资产收益率较低

近三年及一期，发行人总资产收益率分别为 0.31%、0.25%、0.24%和 0.01%，净资产收益率分别为 0.85%、0.69%、0.69%和 0.02%，相关盈利指标偏低，主要原因在于发行人近年来承担的大量基础设施建设项目还处在建设期，尚未实现盈利，而项目建设不断投入引起公司总资产和净资产的迅速增加，导致公司盈利指标偏低。如果发行人未来盈利能力未得到有效改善，将对公司偿债能力造成一定影响。

#### （四）发行人对外担保余额较大

截至 2023 年 3 月末，发行人对外担保余额合计 258,948.00 万元，占净资产的比例为 19.75%，占比较高，均为对国有企业担保。虽然目前被担保公司经营状况良好，但不排除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，从而导致发行人代偿风险的可能。

## （五）发行人存在重要未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并报表范围内子公司涉及重要未决诉讼，标的金额 1.13 亿元。原告为青岛汉河房地产开发有限公司，被告为青岛滨海房地产开发有限公司。2022 年 8 月 10 日，二审判决被告承担 8,908.5 万元，截至本募集说明书签署日暂未进入执行程序。如果发行人按二审判决结果承担责任，将对公司偿债能力造成一定不利影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）本期债券为无担保债券

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

### （二）本期债券投资者范围及交易方式

本期债券面向专业投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### （三）对投资者权益影响较大的条款

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（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取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受

公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

1、发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

（1）发行人一个自然年度内减资超过原注册资本 20% 以上、分立、被责令停产停业的情形；

（2）发行人预计不能按期支付本次债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，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。

4、发行人违反资信维持承诺且未在第 2 条约定期限内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

#### （四）投资者适当性

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

#### （五）债券上市交易

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证交所以外的其他交易场所上市。

#### （六）评级情况

根据联合资信评估有限公司在 2023 年 4 月 6 日出具的《评级报告》（联合[2023]2145 号），发行人的主体评级为 AA+，评级展望为稳定。本期债券无债项评级。

#### （七）质押式回购

发行人主体信用等级为 AA+，不满足质押式回购条件。

#### （八）本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

#### （九）发行人审计机构发生变更

公司与原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，根据公司股东对年度审计工作的整体安排，现改聘亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人提供 2022 年财务报告审计机构。

新任审计机构基本情况如下：

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院 3 号楼 20 层 2001

成立日期：2013 年 9 月 2 日

统一社会信用代码：911100000785632412

经营范围：审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）具有法律法规等规则规定的相应执业资格，不存在被立案调查的情形。

本次审计机构变更为国有企业会计师轮换制度的正常变更安排，变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化，不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。

#### （十）发行人 2020-2021 年度审计机构无法签署声明

立信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具了 2020-2021 年度标准无保留意见的审计报告，但立信基于与发行人合作期限到期且签字会计师已离职，无法对本期募集说明书签署审计机构声明。本募集说明书 2020 年期末数引用了

相关审计报告，但上述数据在本次债券申报阶段经时任审计机构立信会计师事务所出具声明确认。

#### **（十一）本期债券名称变更**

由于债券审核跨年度，按照公司债券命名惯例，本次债券名称由“青岛市北城市发展集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券”变更为“青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券”。本次债券名称变更不改变原签订的与本次公司债券发行相关的法律文件效力，原签署的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力。根据本期债券的发行安排，本期债券名称为“青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商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、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及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。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

## 目录

<b>重大事项提示</b> .....	<b>1</b>
一、与发行人相关的重大事项.....	1
二、与本期债券相关的重大事项.....	2
<b>声明</b> .....	<b>1</b>
<b>目录</b> .....	<b>2</b>
<b>释义</b> .....	<b>3</b>
<b>第一节 发行条款</b> .....	<b>5</b>
一、本期债券的基本发行条款（发行阶段）.....	5
二、本期债券的特殊发行条款.....	6
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	6
<b>第二节 募集资金运用</b> .....	<b>8</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	8
二、本期债券募集资金使用计划.....	8
三、募集资金的现金管理.....	8
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	8
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	9
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	9
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	9
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	10
<b>第三节 发行人基本情况</b> .....	<b>11</b>
一、发行人基本情况.....	11
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	11
三、发行人的控股股东及实际控制人基本情况.....	13
四、发行人的重要权益投资情况.....	14
五、发行人的治理结构等情况.....	17
六、发行人的董监高情况.....	26
七、发行人主营业务情况.....	29
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	72
<b>第四节 发行人主要财务情况</b> .....	<b>73</b>
一、发行人财务报告总体情况.....	73
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	84
<b>第五节 发行人信用状况</b> .....	<b>94</b>
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	94
二、发行人其他信用情况.....	95
<b>第六节 增信情况</b> .....	<b>98</b>
<b>第七节 备查文件</b> .....	<b>99</b>

## 释义

在募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语或简称具有如下特定含义：

公司、发行人、市北城发	指	青岛市北城市发展集团有限公司
市北区	指	青岛市市北区
控股股东、融汇财富	指	青岛融汇财富投资控股集团有限公司
实际控制人	指	青岛市市北区国有资产运营发展中心（原青岛市市北区国有资产经营管理中心）
董事会	指	青岛市北城市发展集团有限公司董事会
监事会	指	青岛市北城市发展集团有限公司监事会
公司章程	指	《青岛市北城市发展集团有限公司公司章程》
本次债券、本次公司债券	指	发行人本次公开发行的总额不超过12亿元青岛市北城市发展集团有限公司面向专业投资者公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	发行人本期公开发行的总额不超过12亿元青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
债券受托管理协议	指	《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）债券持有人会议规则》
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《青岛市北城市发展集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、中信证券、债券受托管理人、簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	方正证券承销保荐有限责任公司、长城证券股份有限公司、东海证券股份有限公司、东莞证券股份有限公司
东莞证券	指	东莞证券股份有限公司
方正证券	指	方正证券承销保荐有限责任公司
东海证券	指	东海证券股份有限公司
长城证券	指	长城证券股份有限公司
律师事务所、发行人律师	指	国浩律师（青岛）事务所

立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
亚太	指	亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
城发汇融	指	青岛城发汇融投资发展有限公司
四方城发	指	青岛四方城市发展有限公司
滨海公司	指	青岛滨海房地产开发有限公司
四方房地产	指	青岛四方房地产开发有限公司
东昊公司	指	青岛东昊资产管理有限责任公司
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
报告期/近三年及一期/最近三年及一期	指	2020年、2021年、2022年和2023年1-3月
近三年/最近三年	指	2020年、2021年和2022年
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	每周一至周五，法定节假日除外
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地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书摘要中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款（发行阶段）

（一）发行人全称：青岛市北城市发展集团有限公司。

（二）债券全称：青岛市北城市发展集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：

发行人于 2022 年 1 月 26 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意青岛市北城市发展集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕219 号），注册规模为不超过 12 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额不超过人民币 12 亿元（含 12 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限 2 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 7 月 18 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：

本期债券的付息日为 2024 年至 2025 年每年的 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日期：

本期债券的兑付日为 2025 年 7 月 18 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还 20 市北 01。

具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）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。

## 二、本期债券的特殊发行条款

本期债券无特殊发行条款。

## 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1. 发行公告日：2023 年 7 月 13 日。

2.发行首日：2023 年 7 月 17 日。

3.发行期限：2023 年 7 月 17 日至 2023 年 7 月 18 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

本期债券预计上市日期：2023 年 7 月 21 日。

3.本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕219 号），本次债券注册总额不超过 12 亿元。本期债券发行金额为不超过 12 亿元。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金不超过 12 亿元（含），扣除发行费用后，拟用于偿还“20 市北 01”。

拟偿还公司债券本金明细如下：

单位：亿元、%

借款主体	债券简称	债券类型	余额	起始日	回售日	利率	拟使用募集资金 偿还金额
市北城发	20市北01	公司债	12.00	2020-7-28	2023-7-28	4.18	12.00

发行人承诺在回售撤销期届满后启动发行，并且回售后不得转售。<sup>1</sup>

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

### 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期公司债券募集资金使用不进行调整。

<sup>1</sup> 发行人已于 2023 年 6 月 12 日披露《青岛市北城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)2023 年债券回售实施公告》，于 2023 年 6 月 26 日披露《青岛市北城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)2023 年债券回售实施公告(以此为准)》。“20 市北 01”回售登记期为 2023 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 21 日，2023 年 6 月 28 日（限交易日），回售申报可撤回，回售撤销期为 2023 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 21 日，2023 年 6 月 28 日（限交易日），回售债券可进行转售。根据发行人于 2023 年 7 月 3 日披露的《青岛市北城市发展集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)2023 年债券回售实施结果公告》，“20 市北 01”回售金额为 120,000.00 万元，注销金额为 120,000.00 万元，拟转售金额为 0.00 万元。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在发行前签订《募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，并设立专项账户，用于募集资金的接收、存储和划转以及债券利息和本金的归集、支付，并聘请本期债券的募集资金与偿债保障金专项账户监管人。

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，是加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

### （一）有利于锁定公司债务融资成本

与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司的长期稳定发展

公司自成立以来，主要资金来源为内部经营积累和外部信贷融资，对外融资渠道较为单一，融资结构有待完善和丰富。目前，发行人业务正处于快速发展期，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，变更后也只能用于偿还公司债券。

发行人承诺本期发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新

增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于子公司青岛四方城市发展有限公司。

发行人承诺募集资金用途不用于地方政府融资平台，并且已建立切实有效的募集资金监管和隔离机制，以保证本期募集资金用途严格遵循《募集说明书》披露，不用于偿还地方政府债务，不转借他人。

发行人承诺募集资金除用于本期债券《募集说明书》约定的用途外，将不直接或间接用于小额贷款业务、委托贷款及周转金业务、担保业务、房地产业务。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人已于 2020 年 7 月在上海证券交易所获得批准 35 亿元公司债，并已发行的“20 市北 01”、“21 市北 01”、“21 市北 02”，发行额度分别为 12.00 亿元、9.00 亿元、14.00 亿元，用于补充营运资金、偿还公司债务。截至报告期末，募集资金使用与募集说明书约定的用途一致。

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人基本情况

注册名称	青岛市北城市发展集团有限公司
法定代表人	王晓东
注册资本	33,777.00万元
实缴资本	25,016.27万元
设立（工商注册）日期	2016年9月26日
统一社会信用代码	91370203MA3CHDNAXH
住所（注册地）	山东省青岛市市北区山东路168号时代国际广场22-23层
邮政编码	266034
所属行业	综合类
经营范围	城市旧城改造及建设；土地整理与开发；市政工程；房地产项目投资；以自有资金投资（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、代客理财等金融业务）；房地产开发；经济信息咨询（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；企业管理咨询；会展服务；园林绿化工程；物业管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；批发：五金交电、机电产品、建筑材料、日用百货；自有房屋租赁；国际货运代理；国内货运代理；货物及技术的进出口业务（国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的须凭许可经营）；商务中介（不含商业秘密）。（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）。
电话及传真号码	0532-80939256，0532-80935211
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：王晓东 职位：董事长 联系方式：0532-80939256

#### 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

##### （一）发行人设立情况

青岛市北城市发展集团有限公司是经青岛市市北区人民政府批准（“青北政发[2014]19号文”），由青岛市市北区国有资产经营管理办公室（现更名为“青岛市市北区国有资产运营发展中心”）于2016年9月26日出资设立。成立时注

册资本为 33,777.00 万元。青岛市市北区国有资产经营管理办公室根据青岛市市北区政府授权，依照《公司法》《国有企业资产法》等法律、法规以及公司章程的规定，履行出资职责，同时代表青岛市市北区人民政府对公司依法享有资产收益、参与重大决策，依照法律、行政法规以及公司章程履行出资人责任，保障出资人权益，依法规范行权，防止国有资产损失。

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2016年9月26日	设立	公司正式成立。
2	2016年12月	出资	根据2016年12月12日《青岛市市北区国有资产经营管理办公室关于青岛市北城市发展集团有限公司组建有关事项的通知》，及青岛市市北区政府第38次常务会研究确定事项，决定以区属国有独资公司股权出资形式成立青岛市北城市发展集团有限公司，由青岛市市北区国有资产经营管理办公室以下属6家全资控股国有企业股权评估值19,985.28万元投资至青岛市北城市发展集团有限公司。
3	2018-2019年	出资	市北区国资办分别以货币形式出资1,000.00万元和4,031.00万元。
4	2020年9月	股东变更	2020年9月10日，青岛市市北区国有资产经营管理中心出具《关于同意划转青岛市北城市发展集团有限公司股权的批复》，根据市北区政府第84次常务会会议确定事项，同意将市北区国有资产经营管理中心持有的发行人100.00%股权无偿划转至青岛融汇财富投资控股集团有限公司。本次变更后，发行人控股股东为青岛融汇财富投资控股有限公司，实际控制人为青岛市市北区国有资产运营发展中心。
5	2021年10月	董事长变更	2021年10月，根据公司股东下发的任免通知，公司董事长由张永伟变更为白雪梅。
6	2022年7月	董事长、总经理变更	根据公司股东下发的任免通知，青岛市北城市发展集团有限公司董事长、总经理和部分董事发生变动，董事长由白雪梅变更为王晓东，同时兼任法定代表人；总理由王晓东变更为姜超。

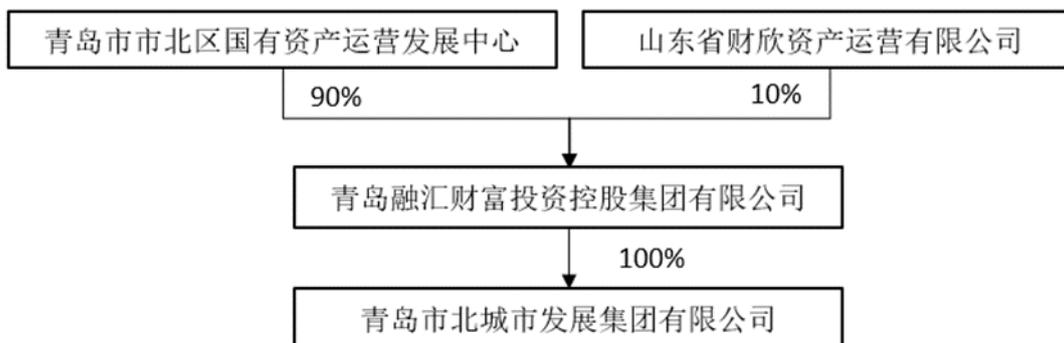
## （三）重大资产重组情况

报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的控股股东及实际控制人基本情况

#### （一）股权结构

截至募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



#### （二）控股股东基本情况

发行人控股股东的具体情况如下：

青岛融汇财富投资控股集团有限公司成立于 2019 年 11 月 12 日，注册资本为 1,000,000.00 万元人民币，主要业务包括【股权投资；投资管理；资产管理；以自有资金投资；投资咨询；不良资产处置及咨询】（需经中国证券投资基金业协会登记，未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；经济信息咨询（不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务）；商务信息咨询（不含商业秘密）；企业管理咨询；财务信息咨询；会务服务；电子商务信息咨询（不含商业秘密）；受金融机构委托从事金融业务流程外包、金融信息技术外包、金融知识流程外包；自有房屋租赁；批发：建筑材料、装饰材料、机电设备（不含特种设备）。（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 2022 年末，控股股东总资产为 659.53 亿元，总负债 380.46 亿元，净资产 279.07 亿元，2022 年度营业收入 114.92 亿元，净利润 1.20 亿元。发行人控股股东持有发行人股份不存在被质押的情况。

#### （三）实际控制人基本情况

青州市市北区国有资产运营发展中心是发行人的实际控制人，原为市北区国有资产经营管理办公室（市北区财政局所属全额拨款事业单位），主要业务范围为根据区政府授权，履行出资人职责，加强国有资产的监督管理工作，防止国有

资产流失；对所建管企业和企业化管理的事业单位国有资产保值增值进行监督，负责对国有资产的清产核资、产权界定、产权登记等进行综合性的基础管理工作；负责对行政事业单位国有资产的报损、盘亏、盘赢资产的审批；对政府所属房产等各项资产的统一管理、运营；对各行政事业单位使用政府资产的监督，确保国有资产管理安全性和效益性；负责对中介机构的资产评估进行确认；负责全区国有资产公共资源的统计、分析、汇总等有关工作；依法对区国有资产进行管理，对集体资产进行监督指导。

#### 四、发行人的重要权益投资情况

##### （一）主要子公司情况

截至 2023 年 3 月末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共 9 家，基本情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例
1	青岛市北城发产业发展有限公司	200,000.00	城市旧城改造及建设；土地整理与开发；房地产开发经营；市政工程；物业管理；园林绿化管理。	100.00
2	青岛城发绿建建设发展有限公司	5,000.00	土地整理与开发；市政工程；建筑工程。	100.00
3	青岛城发汇融投资发展有限公司	110,000.00	自有资金股权投资、物业管理、自有房屋租赁；批发、零售五金机电产品，建筑材料。	100.00
4	青岛城发资产管理有限公司	10,010.00	住房租赁；货物进出口；技术进出口；停车场服务；物业管理；园区管理服务；供应链管理；会议及展览服务；房地产经纪。	100.00
5	青岛四方城市发展有限公司	32,836.00	资本运营管理；旧城改造开发项目投资；国有资产重组；土地租赁；房地产开发等；物业管理；建筑工程项目管理等。	53.60
6	青岛滨海房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、以自有资金投资。	100.00
7	青岛四方房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发。	100.00
8	青岛东昊资产管理有限责任公司	5,000.00	房地产开发、园林绿化工程服务；企业管理咨询；城市旧城改造及建设；土地整理与开发；市政工程；会展服务；物业管理。	100.00

9	青岛城建城市运营发展有限公司	10,000.00	房地产开发经营；各类工程建设活动；特种设备制造【分支机构经营】；建筑智能化系统设计；特种设备设计；特种设备安装改造修理。	100.00
---	----------------	-----------	--	--------

截至 2023 年 3 月末，发行人主要子公司 3 家，主要子公司 2022 年情况如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	青岛城发汇融投资发展有限公司	自有资金股权投资、物业管理、自有房屋租赁；批发、零售五金机电产品，建筑材料	100.00	20.85	20.11	0.74	7.24	0.14	否
2	青岛四方城市发展有限公司	资本运营管理；旧城改造开发项目投资；国有资产重组；土地租赁；房地产开发等；物业管理；建筑工程项目管理等	100.00	181.93	74.72	107.21	0.09	0.01	否
3	青岛滨海房地产开发有限公司	房地产开发、旧城改造开发项目投资	100.00	23.04	19.10	3.94	1.61	0.71	否

## （二）参股公司情况

截至 2023 年 3 月末，发行人参股公司有 13 家。具体情况如下表所示：

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比例
1	青岛胜通海岸置业发展有限公司	10,000.00	海域围海造地及开发建设（限审批地域内），房地产开发	12.00
2	青岛国信四方置业有限责任公司	10,000.00	四方区老企业搬迁改造，旧城、旧村改造项目的土地整理开发，房地产开发经营、海域围海造地、物业租赁，物业投资。	35.00

3	青岛国睿智信资产管理	500,023.67	以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产服务；信息咨询服务	49.00
4	青岛地铁市北投资发展	2,000.00	城市旧城改造及建设；土地整理与开发；房地产项目投资；房地产开发；经济信息咨询	38.00
5	青岛云岭置业有限	10,000.00	房地产开发；受托代理房地产销售；房屋租赁	5.00
6	青岛慧云产业服务	2,000.00	园区运营、管理；物业管理及信息咨询；企业管理咨询；软件开发；会务服务	42.00
7	青岛市北城发新能源	1,000.00	新能源技术研究、技术推广、技术咨询、技术服务、技术转让	34.00
8	青岛玖辉置业发展	10,000.00	房地产开发经营	15.00
9	青岛绿色建筑科技	500.00	建筑材料的技术研究、技术咨询、技术转让、批发；建筑技术咨询；建筑工程；节能工程；室内外装饰装潢设计、施工；房地产信息咨询	40.00
10	青岛城凯环境修复	5,000.00	环境工程、环保工程、市政工程、环保技术咨询、技术服务	35.00
11	青岛华盈城发资产	5,000.00	房地产开发经营、以自有资金从事投资活动、工程管理服务、市政设施管理、物业管理	35.00
12	青岛网新天润股权投资	35,800.00	以自有资金从事投资活动。	45.9078
13	青岛通和启章置地	5,000.00	房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；工程造价咨询业务；物业管理等	10.00

截至 2023 年 3 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，2022 年情况如下：

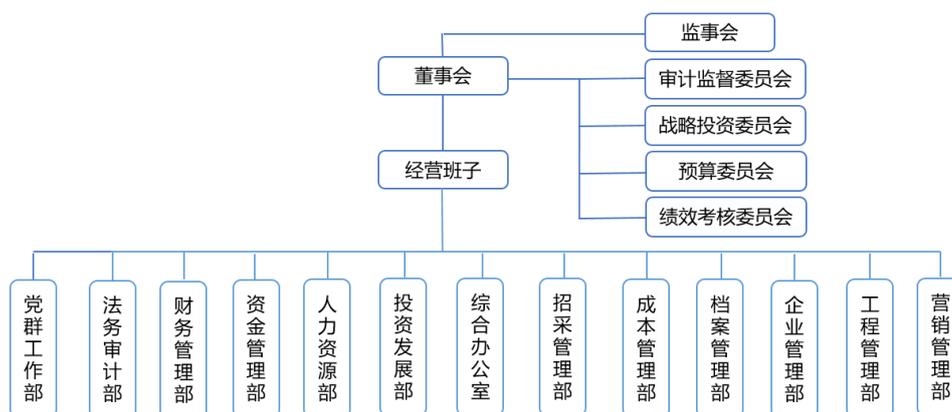
单位：万元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	青岛国睿智信资产管理	投资、咨询服务	49.00	500,023.67	0.00	500,023.67	-	-	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）发行人的组织机构

发行人自成立以来，不断完整组织机构，规范公司运作。本着组织机构设置精简高效的原则，发行人设置了行政管理部、企管与计划运营部、人力资源部、资产管理部、财务部、成本控制部、工程管理部等职能部门，以满足日常管理的需要。公司组织如下图所示：



发行人各部门职能介绍：

#### 1、党群工作部

党群工作部是公司党组织直接领导下的综合办事机构，围绕企业中心工作开展党的组织建设、干部管理、宣传教育、精神文明建设、企业文化建设、党风廉政建设和工青妇工作，发挥参谋助手、综合协调、督促检查的作用，是企业党群工作的中枢和纽带，也是党群工作对外联络的窗口。

#### 2、法务审计部

负责组织对认可规则和管理体系标准在公司的执行进行监督与处理；负责组织实施公司质量体系内部审核与管理评审，以及招投标、内部控制制度的审定。对集团及所属单位（含占控股地位或者主导地位的单位，下同）的财政收支、财务收支及其有关的经济活动进行审计；对集团及所属单位预算内、预算外资金的管理和使用情况进行审计；对集团内设机构及所属单位领导人员的任期经济责任进行审计；对集团及所属单位固定资产投资项目进行审计；对集团及所属单位内

部控制制度的健全性和有效性以及风险管理进行评审；对集团及所属单位经济管理和效益情况进行审计；法律、法规规定和集团主要负责人或者权力机构要求办理的其他审计事项。

### **3、财务管理部**

全面负责集团预算管理、经营成果分析、风险控制、成本管理、财务管理、统计管理、工资管理、税收管理、资产管理、价格管理及财务档案的整理和归档工作等管理工作。负责集团信用评级，跟踪评级等相关工作。

### **4、资金管理部**

全面负责集团资金的统筹管理，做好集团统筹资金管理并承担内部资金管理职能。全面负责集团所有公司融资业务。建立融资授信台账，记录集团及下属公司在金融机构的融资授信额度、利率、期限、使用情况、还本付息及抵押担保情况等。定期进行信息披露和风险自查工作，发行信息、持续性信息的分类、组织管理等工作。负责公司债、企业债、银行间债务融资等相关发行工作，为集团有效筹集资金，获得长期资金来源，支持业务资金需求。集团日常存款和结算业务，负责地方政府债务的编制与报送工作。

### **5、人力资源部**

全面管理集团员工的招聘、晋升、解聘等；对集团编制、职数进行综合管理并根据需要提出修改意见；对集团人力成本进行综合管理和控制；全面管理集团绩效考核和薪酬体系的制定、修订。

### **6、投资发展部**

部门承担具体投资发展管理工作。体系建设：组织制定年度投资计划，拟定年度投资方案；完善公司投资体系、健全投资管理制度；市场与政策研究：监控目标市场的各种投资机会，对各个潜在投资项目提出可行性研究报告，为公司决策提供依据；资源整合：对集团整体资源进行有序组合与平衡，实现集团整体价值最大化，负责组织战略实施落地，优化调整全集团股权结构与资产结构，负责组织集团的收购、并购、重组工作；投资论证：负责投资项目的前期接触、谈判和先期论证与测算，分析项目投资的风险，提出风险防控措施，制定集团资源项目、政策性项目的分配规则；投后管理：组织对投资项目推进过程监控和投后评

价，提交投资分析报告，负责项目相关数据统计与对外报送工作。

## **7、综合办公室**

集团综合管理的组织者，为集团提供行政文秘、档案管理等综合支持，对各部门、子公司执行集团部署情况进行督查，提供信息平台、后勤保障服务，是集团行政综合管理、督察督办、信息管理、档案管理、后勤保障的归口部门。

## **8、招采管理部**

部门负责拟定完整的合同管理、招投标管理办法及招投标工作流程，组织承建商、供应商考察活动，建立承建商、供应商名册，对合同的标的、数量、质量、价款等约定的条款进行起草。部门还负责组织各项招标工作，起草、审核合同文件，并及时向公司通报合同履行中发生的问题，提出解决的意见。

## **9、成本管理部**

成本管理部负责制定并完善《项目成本管理制度》《设计变更管理制度》《工程变更管理制度》《认价管理制度》《结算管理制度》等成本相关制度、流程和实施细则，规范成本管理工作、确保工作的标准化、流程化，并组织部门内外相关岗位进行制度、流程的宣贯，监督制度的执行情况。根据收到的正式招标蓝图及需求部门、板块提供的技术要求、招标范围、招标内容等编制招标清单及控制价。部门负责完成招标文件中付款节点、结算方式、结算依据编制，根据《认价管理制度》，按照各需求部门确认的认价审批资料完成认价审核建议。负责及时编制集团各项目预算，根据合同要求及时开展重计量工作。部门还负责完成各开发项目的成本结算后评估，完成相关成本数据库的建立。

## **10、档案管理部**

工程项目档案管理工作是集团档案管理部核心负责对象，同时与各职能或承办部门、各项目专兼职人员构成完整的档案管理体系。各项目部专（兼）职档案管理员做好项目立项、入储、招拍挂、招投标、设计、施工、运营各环节的文件收集整理工作后，集团档案管理部对接收入库后的项目档案实行存档、立卷、编码、统计、借阅、查询工作。

## **11、企业管理部**

全面负责集团计划管理及计划考核工作，围绕集团发展战略和日常运营，建立和健全集团计划管理、经营督查、运营体系等相关流程及制度，负责牵头制定集团年度经营计划，落实运营督查与各项工作监督检查，确保年度经营计划的顺利完成，促进生产经营效益和管理效率的提升。

### **12、工程管理部**

全面负责集团工程项目管理和安全生产管理工作，对集团工程项目从前期立项、招投标进行全面配合，工地开工至验收全过程进行综合管理；对已交付项目配合物业部进行交接维修工作。

### **13、营销管理部**

负责掌握房地产销售市场动态，搜集市场信息，编制项目销售计划及预算；制定销售项目营销策划方案，组织完成集团下达的销售任务及指标；管理第三方销售代理公司完成销售回款工作等；负责客户购房网签、产证办理、票据开具；做好购房客户的相关售后服务工作。

## **（二）公司治理情况**

根据《公司章程》规定，发行人不设股东会，由青岛融汇财富投资控股集团有限公司全面行使股东会权利。

### **1、董事会**

公司设董事会，董事会成员为 6 人，董事每届任期为三年，获得连续委派或者连续当选可以连任，获得任期届满未及时委派或改选，或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在另行委派或改选出董事前，原董事仍应当依照法律、行政法规、部门规章和公司章程的规定，履行董事职务。设董事长一人，可以设副董事长，由股东在董事会成员中指定。

董事会的职责如下：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决定；
- （3）制定公司年度财务预算方案、决算方案；
- （4）制定公司经营方针和投资计划；

- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 在股东规定由董事会决定的限额内，决定对外投资、融资、资产处置等事项；
- (7) 决定公司所投企业的章程制定等重大事项及管理原则；
- (8) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券或其他证券的方案，报股东审批；
- (9) 制定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案，报股东审批；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 决定聘请或者解聘公司总经理；根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司其他高级管理人员；监督总经理对其他高级管理人员及职工的聘用、解聘、报酬或奖惩事项并有权予以改正。
- (12) 在股东规定的薪酬规定范围内，决定公司高级管理人员及职工的薪酬、奖惩方案事项。相关薪酬方案经工会及职工代表确认后，报股东审议备案。
- (13) 制定公司的基本管理制度以及董事会认为必要的其他规章制度；
- (14) 公司章程其他规定的职权；
- (15) 股东依据公司章程授予的职权。

## 2、监事会

公司设监事会，应由 3 名监事组成，实际 2 名监事正在履职。监事由股东委派。但监事中的职工代表由公司职工代表大会选举产生。在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会主席、监事单独或共同行使规定的监事会职权。

监事行使下列职权：

- (1) 检查公司贯彻有关法律、行政法规、国有资产监督管理规定和制度以及其他规章制度的情况；
- (2) 检查公司财务，包括查阅公司的财务会计报告及其相关材料，检查财务状况、资产质量、经济效益、利润分配等情况，对公司重大风险、重大问题提

出预警和报告；

（3）检查公司的战略规划、经营预算、经营效益、利润分配、国有资产保值增值、资产运营、经营责任合同的执行情况；

（4）监督公司内部控制制度、风险防范体系、产权监督网络的建设及运营情况；

（5）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、公司章程或者出资人决定的董事、高级管理人员提出惩处和罢免的建议；

（6）对董事、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；

（7）提请召开董事会会议；

（8）向股东报告其认为股东有必要知晓的事项；

（9）法律、法规、公司章程规定及股东交办的其他事项。

### 3、高级管理人员

高级管理人员的组成：总经理、副总经理为公司的高级管理人员。

总经理的职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司的年度经营计划和投资方案；

（3）拟定公司内部管理机构设置方案；

（4）拟定公司的基本管理制度；

（5）制定公司基本管理制度之外的其他规章制度，制定公司基本管理制度的实施细则；

（6）决定聘任不或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的管理人员；

（7）决定公司职工的工资、福利、奖惩、录用和辞退；

（8）在法律法规及公司章程规定的以及董事会授权的范围内代表公司对外处理日常经营中的事务；

(9) 董事会授予的其他职权。

### (三) 内部管理制度

#### 1、财务管理

为规范财务会计行为，加强财务管理，发行人根据《会计法》《企业财务通则》《企业会计准则》《房地产开发企业会计制度》（93 财会字第 02 号）以及《市北区属国有公司财务管理制度》《市北区属国有企业重大事项管理办法》等国家法律法规和上级主管部门有关规定，结合发行人实际情况制定《财务专项管理规定》《财务信息化管理规定》《成本控制过程中的财务管理规定》《存货管理规定》《费用管理规定》《会计档案管理规定》《收入管理规定》和《资金管理规定》等。

公司实行信息化财务管理，设置财务信息系统兼职人员，确保财务信息系统正常、安全、高效运行，保证会计信息的真实性、及时性、保密性和安全性。公司实行全面预算管理，建立全面预算管理决策机构、工作机构和执行单位，保证公司预算管理活动能够有效计划、组织、协调和控制。公司针对代建工程、土地整理、金融企业及房地产开发业务，分别制定适配的财务管理制度，尤其对各类项目资金筹集、管理、支出、核算及成本控制进行了明确的规定，确保项目进程中资金使用安全，切实加强项目资金管理，防范财务风险。

#### 2、预算管理

发行人为了加强公司经营管理及内部控制，充分合理运用资金，加速资金周转，降低经营管理成本，提高经济效益，实现经营目标，根据青岛市国资委【2012】58 号文《青岛市市管企业全面预算管理指引》等相关规定，结合公司实际，制定《全面预算管理规定》。

根据该制度，发行人形成了由业务预算、资本预算、筹资预算和财务预算构成的预算管理体系。公司设立预算管理委员会，预算管理委员会是由董事长、总经理、副总经理、财务总监、各单位总经理组成，董事长担任主任。下属各单位预算管理委员会总经理、副总经理、财务总监等，总经理担任集团预算管理委员会主任。集团公司预算管理委员会的主要职责：预算目标确定、预算方案审批、重大事项监控、预算分析和调整报告审定、预算考核审批等内容。

### 3、重大投、融资决策

发行人制定了《财务专项管理规定》《融资管理办法》，发行人开展各项融资业务须遵循适度性原则、安全性原则、低成本原则、合法性原则；依据公司全面预算管理制度，金融板块根据预算管理委员会审批后的年度预算制定融资预算和计划；公司募集的资金要有明确的资金用途和可靠的还款来源，公司财务管理部定期与用款人核对，保证借款本息按期偿付，以确保公司信用，防范信用风险。

### 4、担保制度

发行人为规范对外担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《中华人民共和国公司法》《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）等法律、法规、规范性文件及《公司章程》的相关规定，制定《担保管理办法》。公司规定对外担保需遵从平等自愿、合法、审慎、互利、安全原则，严控担保风险。对公司业务需要的互保公司、与公司具有重要业务关系的公司及参股、控股子公司进行对外担保，且需考察被担保对象的偿债能力。

### 5、关联交易管理方面

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

### 6、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制

发行人为加强对下属子公司的实际控制，建立了对控股子公司控制的架构，主要通过向子公司委派董事、监事及推荐高级管理人员和日常监管两条途径实施管理。子公司的经营管理应服从发行人的发展战略与产业布局。子公司在发行人总体方针目标框架下，依法享有法人财产权，自主经营、自负盈亏，合法有效的运作企业法人财产。同时，子公司应当加强自律性管理，并自觉接受发行人的工作检查、监督和管理，针对发行人董事会、监事会提出的质疑，子公司应当如实反映情况和说明原因。

#### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏、发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

##### 1、资产独立

发行人资产独立、完整、权属清晰，公司对所有的资产具有完全的控制支配权。控股股东未违规占用、支配公司资产，不存在将公司股权进行质押的情况。

##### 2、人员独立

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。

##### 3、机构独立

发行人法人治理结构健全，公司拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在控股股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

##### 4、财务独立

发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与控股股东的财务核算体系上无业务、人员上的重叠。公司对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，公司拥有独立的银行账户，不存在与控股股东共用银行账户的情况。公司独立办理税务登记，依法独立纳税。公司能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项。虽存在对股东的资金拆借事项，但不存在控股股东违规使用公司资金的情况。

##### 5、业务独立

发行人的各项经营业务均独立于控股股东，没有发生同业竞争现象；公司拥有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主的进行经营活动，顺利组织开展各项业务。

#### （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

发行人现任董事 6 名（含 1 名董事长）、监事 2 名（含 1 名监事长）、高级管理人员 4 名。发行人治理结构符合《公司法》的规定，发行人拥有健全、合法的组织机构，监事会人数不足《公司章程》规定，但《公司章程》中约定：在监事会人数不足章程规定的情况下，已经委派或选举产生的监事会主席、监事单独或共同行使监事会职权，因此监事会人数不足不会对公司治理构成实质性影响。除以上事项外，现任公司董事、监事和高级管理人员的任职符合法律、法规和《公司章程》的规定。发行人无公务员兼职、领薪情况，不存在违反中组部《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》及公司章程等相关要求的情况。

截至募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

表：公司董事、监事、高级管理人员基本情况表

序号	姓名	性别	职务	任职时间
1	王晓东	男	董事长	2022.7-2025.7
2	吴涛	男	董事	2022.7-2025.7
3	马苗飞	女	董事	2022.7-2025.7
4	姜超	男	董事、总经理	2022.7-2025.7
5	刘敏	女	董事、副总经理	2022.7-2025.7
6	张学贵	男	职工董事	2022.7-2025.7
7	董云杰	女	监事长	2022.7-2025.7
8	刘航妤	女	监事	2022.7-2025.7
9	时春苓	女	财务总监	2022.1-2025.1
10	李彬蔚	男	副总经理	2022.12-2025.12

注：职工监事聂竹青已离职，截至募集说明书签署日未完成工商变更，新任监事仍在改选中。

董事会成员简历如下：

王晓东，男，1975 年生，汉族，中共党员，中国海洋大学国际经贸专业在职本科，曾任青岛市四方区会计核算中心（国库支付中心）副主任、青岛市四方区国库支付中心主任、市北区房屋征收管理办公室副主任、市北区民生创业服务中心副主任、现任青岛融汇财富投资控股集团有限公司总经理及董事、青岛市北城市发展集团有限公司董事长。

吴涛，男，1989 年生，本科学历。曾任山东德衡（济南）律师事务所律师、华融证券有限公司项目经理、青岛金水金融控股有限公司担任投资银行部副经理、青岛中嘉基金管理有限公司总经理。2020 年 6 月至 2021 年 7 月担任青岛融汇财富投资控股集团有限公司监事。2021 年 7 月至今担任青岛融汇财富投资控股集团有限公司董事；2022 年 7 月担任青岛市北城市发展集团有限公司董事。

马苗飞，女，1988 年生，硕士学历，曾任青岛金水金融控股有限公司风控部部长、青岛金水金融控股有限公司资本部负责人、青岛融汇财富投资控股集团有限公司副总经理兼财务总监、青岛国晟融资租赁有限公司副董事长，现任青岛国晟融资租赁有限公司董事长，兼任青岛市北城市发展集团有限公司董事。

姜超，男，1982 年生，本科学历，曾任中国建筑科学研究院设计师、铁道部机关服务局集经处（兴铁公司）项目经理、当代置业（中国）有限公司任区域公司副总经理，现任青岛融汇财富投资控股集团有限公司副总经理、兼任青岛市北城市发展集团有限公司董事、总经理。

刘敏，女，1974 年生，汉族，山东干部函授大学财务会计专业毕业（在职教育），曾任山东东信会计事务所青岛分所项目经理、青岛华杉贸易有限公司财务经理、现任青岛融汇财富投资控股集团有限公司总经理助理、青岛市北城市发展集团有限公司副总经理、董事。

张学贵，男，1986 年生，本科学历。现任青岛市北城市发展集团有限公司集团党群工作部部长、职工董事。

监事会成员简历如下：

董云杰，女，1989 年 10 月生，硕士学历，曾任安永华明会计师事务所任高级审计师、青岛国信金融控股有限公司内控主管，现任青岛融汇财富投资控股集团有限公司财务管理部副部长、兼任青岛市北城市发展集团有限公司监事长。

刘航好，女，1996 年 9 月生，本科学历，曾任卓尔控股有限公司任非诉合规办公室负责人，现任融汇集团风险管理部法务主管，兼任青岛市北城市发展集团有限公司监事。

职工监事聂竹青已离职，截至募集说明书签署日未完成工商变更，新任监事仍在改选中。

各监事均有较好的教育背景、较长的工作时间和较丰富的工作经验，因此本届监事会成员都具有担任监事工作的能力。

高管成员简历如下：

姜超，见“董事会成员简历”。

刘敏，见“董事会成员简历”。

时春苓，女，1987 年生，汉族，北京交通大学会计学专业毕业，曾任海尔集团财务经理、青岛融汇财富投资控股集团有限公司财务高级经理，现任青岛市北城市发展集团有限公司财务总监。

李彬蔚，男，1980 年生，汉族，上海大学结构工程专业毕业，研究生学历，现任青岛市北城市发展集团有限公司副总经理。

截至募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，没有公务员兼职、领薪情况，不存在违反中组部《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》及公司章程等相关要求的情况。

报告期内发行人董监高变动情况如下：

2020 年 5 月，公司董事宫艳萍退出，新增董事薛娜；2020 年 10 月，公司董事长由迟永杰变更为张永伟；

2021 年 3 月，公司新增董事徐国君；

2021 年 7 月，公司监事刘力超调任青岛市北建设投资集团有限公司，根据《公司法》“董事/监事在任期内辞职导致董事会/监事会成员低于法定人数的，在改选出的董事/监事就任前，原董事/监事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事/监事职务。”因此，刘力超在新监事到任之前将继续履行监事职责。

2021 年 10 月，公司董事长由张永伟变更为白雪梅，并已完成工商变更。

2022 年 7 月，公司董事长由白雪梅变更为王晓东，并已完成工商变更。

2022 年 7 月，公司董事薛娜、张友帅、徐国君退出，新增马茁飞、吴涛、姜超、张学贵。

2022 年 7 月，公司监事刘峻岭、辛星、孙宗强、刘德芝退出，新增刘航好、董云杰。

2022 年 11 月，公司监事聂竹青已离职。

发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职领薪行为，不存在持有公司股权和债券情况。

根据青岛市市北区国有资产经营管理中心 2020 年 2 月 10 日出具文件，因青岛市市北区机构改革，原市北区国有资产经营管理办公室委派监事会职能划转至审计局，原市北区国有资产经营管理办公室委派发行人监事孙宗强、刘德芝和辛星不再履行发行人监事职责。除监事缺位外，其他董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定，该等事项对本期发行不构成实质性的障碍。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人经营范围：城市旧城改造及建设；土地整理与开发；市政工程；【房地产项目投资；以自有资金投资】(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、代客理财等金融业务)；房地产开发；经济信息咨询(不得经营金融、证券、期货、理财、集资、融资等相关业务)；企业管理咨询；会展服务；园林绿化工程；物业管理；设计、制作、代理、发布国内广告业务；批发：五金交电、机电产品、建筑材料、日用百货；自有房屋租赁；国际货运代理；国内货运代理；货物及技术的进出口业务(国家法律法规禁止经营的不得经营，国家法律法规限制经营的须凭许可经营)；商务中介(不含商业秘密)。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### （二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人近三年及一期营业收入构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	2,309.96	7.63	38,285.28	31.43	1,963.81	1.69	17,319.42	15.95
工程代建	-	-	-	-	-	-	-	-
房地产销售	13,831.84	45.67	1,940.76	1.59	50,211.75	43.32	15,134.03	13.93
房屋租赁	2,531.92	8.36	12,191.22	10.01	11,548.29	9.96	10,415.40	9.59
公用事业运营	-	-	9,209.04	7.56	13,940.62	12.03	14,302.90	13.17
贸易	10,780.03	35.60	52,641.09	43.22	31,759.26	27.40	46,850.79	43.14
其他	828.84	2.74	7,526.42	6.18	6,489.54	5.60	4,587.62	4.22

合计	30,282.59	100.00	121,793.81	100.00	115,913.28	100.00	108,610.16	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

发行人营业收入主要由土地整理收入、房地产销售收入、物业租赁收入、公用事业运营收入、贸易收入和其他业务收入组成。近三年及一期发行人营业收入分别为 108,610.16 万元、115,913.28 万元、121,793.81 万元和 30,282.59 万元，营业收入总体呈现增长趋势，主要由于发行人土地整理项目和房地产项目逐步完工确认收入、贸易业务规模逐步增长所致。

土地整理收入方面，发行人 2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月收入分别为 17,319.42 万元、1,963.81 万元、38,285.28 万元和 2,309.96 万元，在营业收入中的占比分别为 15.95%、1.69%、31.43%和 7.63%，2021 年满足收入确认条件的整理土地较少，故 2021 年土地整理收入较低；2022 年土地整理收入较 2021 年增加 36,321.47 万元，主要由于孤山北片区土地整理中的大健康 C 地块、D 地块和 F 地块收入产生。

工程代建收入方面，目前其他工程代建项目均属于在建状态，未确认收入。

房地产销售收入方面，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月收入分别为 15,134.03 万元、50,211.75 万元、1,940.76 万元和 13,831.84 万元，在营业收入中的占比分别为 13.93%、43.32%、1.59%和 45.67%。近三年发行人房地产收入波动较大。2021 年房地产销售收入较高主要系依山美郡项目完工所致。

同时，发行人依托自持物业和投资建设的商业地产等项目开展房屋租赁业务，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月实现收入 10,415.40 万元、11,548.29 万元、12,191.22 万元和 2,531.92 万元，在营业收入中占比分别为 9.59%、9.96%、10.01%和 8.36%。出租的物业主要为和达中心、时代国际广场和东建大厦等。

公用事业运营收入主要为发行人下属子公司青岛北政网新市政工程建设有限公司（现已丧失控制权）作为社会资本方参与青岛市市北区城市管理局的 PPP 项目，发行人参与垃圾处理、城市道路养护等公用事业运营类业务，该项目自 2018 年起确认收入，2020-2022 年和 2023 年 1-3 月确认收入分别为 14,302.90 万元、13,940.62 万元、9,209.04 万元和 0.00 万元。项目采用 TOT 运营模式，收入为收到的垃圾代运服务费和可行性缺口补贴。近一期无公用事业运营收入主要由于该 PPP 项目所属公司股权已于 2022 年 8 月转让，丧失控制权。

发行人自 2019 年开始发展贸易业务，2020-2022 年和 2023 年 1-3 月贸易业

务收入分别为 46,850.79 万元、31,759.26 万元、52,641.09 万元和 10,780.03 万元，呈增长趋势，主要由于近年来贸易业务不断扩张，经营收入有一定程度的提升。

其他业务收入主要包含咨询和软件开发等业务，2020-2022 年度及 2023 年 1-3 月实现收入 4,587.62 万元、6,489.54 万元、7,526.42 万元和 828.84 万元，占比分别为 4.22%、5.60%、6.18%和 2.74%。

表：发行人近三年及一期营业成本构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	-	-	18,674.22	23.44	-	-	10,205.82	12.59
工程代建	-	-	-	-	-	-	-	-
房地产销售	10,453.96	46.85	1,621.57	2.04	44,074.34	50.10	13,202.23	16.28
房屋租赁	271.50	1.21	377.03	0.47	2,756.97	3.13	1,610.32	1.99
公用事业运营	-	-	4,998.75	6.28	8,606.08	9.78	9,037.56	11.14
贸易	10,586.01	47.44	51,637.63	64.83	31,088.93	35.34	46,259.75	57.04
其他	1,001.97	4.49	2,345.32	2.94	1,446.43	1.64	779.37	0.96
合计	<b>22,313.44</b>	<b>100.00</b>	<b>79,654.52</b>	<b>100.00</b>	<b>87,972.76</b>	<b>100.00</b>	<b>81,095.05</b>	<b>100.00</b>

表：发行人近三年及一期营业利润构成情况表

单位：万元、%

项目	2023 年 1-3 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地整理	2,309.96	28.99	19,611.06	46.54	1,963.81	7.03	7,113.60	25.85
工程代建	-	-	-	-	-	-	-	-
房地产销售	3,377.88	42.39	319.19	0.76	6,137.41	21.97	1,931.80	7.02
房屋租赁	2,260.43	28.36	11,814.19	28.04	8,791.32	31.46	8,805.08	32.00
公用事业运营	-	-	4,210.29	9.99	5,334.55	19.09	5,265.34	19.14
贸易	194.02	2.43	1,003.46	2.38	670.33	2.40	591.04	2.15
其他	-173.13	-2.17	5,181.10	12.30	5,043.11	18.05	3,808.25	13.84
合计	<b>7,969.15</b>	<b>100.00</b>	<b>42,139.29</b>	<b>100.00</b>	<b>27,940.52</b>	<b>100.00</b>	<b>27,515.11</b>	<b>100.00</b>

近三年及一期，发行人营业利润分别为 27,515.11 万元、27,940.52 万元、42,139.29 万元和 7,969.15 万元，近三年波动趋势与收入相匹配。

2023 年 1-3 月毛利为负主要由于部分毛利较高的业务一季度未确认收入，而一季度咨询业务成本支出导致毛利为负。

表：发行人近三年及一期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年	2020 年
土地整理	100.00	51.22	100.00	41.07
工程代建	-	-	-	-
房地产销售	24.42	16.45	12.22	12.76
房屋租赁	89.28	96.91	76.13	84.54
公用事业运营	-	45.72	38.27	36.81
贸易	1.80	1.91	2.11	1.26
其他	-20.89	68.84	77.71	83.01
<b>合计</b>	<b>26.32</b>	<b>34.60</b>	<b>24.10</b>	<b>25.33</b>

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 25.33%、24.10%、34.60%和 26.32%，存在一定波动，主要是主营业务板块年度结构性因素所致。

近三年及一期，发行人土地整理毛利率分别为 41.07%、100.00%、51.22%和 100.00%，发行人土地整理业务收入分为两种模式，一种是产业片区整体开发，投资结转成本；一种是旧城改造，仅就管理费确认收入。因此不同年度确认项目模式不同，导致毛利率波动较大。

近三年及一期，发行人房地产销售板块毛利率分别为 12.76%、12.22%、16.45%和 24.42%，总体处于稳定水平。

近三年及一期，发行人房屋租赁板块毛利率分别为 84.54%、76.13%、96.91%及 89.28%，均维持在较高水平，波动主要是受维修费、出租价格等因素影响。

发行人公用事业运营板块 2020 年-2022 年及 2023 年 1-3 月毛利率分别为 36.81%、38.27%、45.72%和 0.00%，毛利率较高，主要由于公用事业运营项目成本仅为日常运营维护支出和项目利息支出，公用事业运营项目控制权已于 2022 年 8 月转让。

### （三）主要业务板块

#### 1、土地整理板块

##### （1）板块概况

为加快城市建设，提高土地资源的综合利用效率，青岛市市北区政府通过授权或公开招标的方式，确定区域内土地整理开发的具体实施单位。发行人作为市北区内重要的国有企业，其集团本部及下属子公司青岛四方房地产开发有限公司、青岛滨海房地产开发有限公司和青岛东昊资产管理有限责任公司通过政府授权或参与招标并中标的方式，负责市北区内区域内的土地整理工作。完成整理的土地经验收通过后，由市北区政府统一交付到市土地储备机构。发行人不属于土地储

备机构，未从事土地储备工作，符合财综【2016】4号文的相关规定。

## （2）运作模式及盈利模式

发行人土地整理业务的模式主要区分两种运作模式。

**第一种模式为产业片区整体开发。**发行人子公司通过政府授权或参与投标方式被确认为土地开发整理单位后，与市北区政府签订《土地整理协议》，对片区内土地进行开发，待土地整理完成后将土地交由土储中心挂牌转让，公司可获得政府审定金额。项目资金来源于政府专项债券及公司自筹，公司将投资计入开发成本，后期根据政府审定金额确认土地整理业务收入，同时结转成本。在土地完成出让后由市北区政府根据资金清算情况分期拨付。目前发行人采用此种模式的土地整理项目主要为孤山北侧产业片区（大健康产业园）整体开发项目总协议项下按照子协议签署分地块进行建设工作，每个地块完工后一次性确认收入，每个地块毛利率不同。

**第二种模式为旧城改造项目。**旧城改造项目主要为城中村（居）和旧城改造项目（以下简称“两改”项目）和其他旧城改造项目。“两改”项目为发行人子公司根据《青岛市人民政府办公厅关于进一步加强城中村（居）和旧城改造土地管理工作的通知》（青政办发〔2010〕37号）文件和青岛市国土资源局和房屋管理局核发的《土地整理批准书》，开展约定范围内的城中村（居）和旧城改造项目（以下简称“两改”项目），建设内容为搬迁、土地整理、配套设施建设等。“两改”项目按资金来源可分为政府出资和公司自筹两种形式。若由政府出资，公司可获取政府审定投入的2%作为管理费收益；若由公司自筹资金，公司可按照项目政府审定投入加成8%获取管理费，公司将项目管理费确认为土地整理收入，完工后一次性确认收入。因此没有成本，毛利率100%。

## （3）会计处理方式

### ①第一种产业片区整体开发：

由于土地的前期拆迁、平整和开发由发行人承担，借记“存货科目”（开发成本），贷记“银行存款”或“应付账款”。待完成项目土地开发整理后，市北区政府组织开发整理成本审计，根据审计结果确认政府审定金额，借记“银行存款/应收账款”、贷记“主营业务收入-土地整理收入”。发行人在确认土地整理

收入的同时结转土地整理成本,此时因土地整理开发而产生的各项支出由“存货”转入“主营业务成本”,即借记“主营业务成本”,贷记“存货”。

现金流量表项目会计处理:发行人根据合同约定的付款进度、审批后的工程进度单、付款申请书等支付的土地整理资金,在现金流量表上形成“经营性活动现金流出”,计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目;在收到土地整理管理费收入时,在现金流量表上形成“经营活动现金流入”,计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

## ②第二种旧城改造:

如使用自有资金时,贷记“货币资金”;如公司收到政府拨付的项目资金时,计入“其他应付款”科目。工程支出时,计入“存货”科目。确认收入的同时抵减“存货”和“其他应付款”。项目结算后,确认管理费收入,计入“主营业务收入”,无成本。

(4) 发行人近三年及一期土地整理业务经营情况

① 报告期内已完工并确认收入项目

发行人主要已完工并确认收入的土地整理情况表

单位：万元

年份	所属公司	项目	模式分类	收入	成本	毛利润	毛利率
2020 年	城发集团	大健康产业园	模式二-产业片区整体开发	948.56	-	948.56	100.00%
2020 年	青岛滨海房地产开发有限公司	中油项目地块	模式一-产业片区整体开发	11,339.52	4,761.45	6,578.07	58.01%
2020 年	青岛新滨海置业有限公司	中外运 A 地块	模式一-产业片区整体开发	5,031.34	5,444.36	-413.02	-8.21%
2021年	资产管理公司	环宇易得项目（瑞昌路187）	模式二-旧城改造	615.66	-	615.66	100.00%
2021年	资产管理公司	橡胶谷项目	模式二-旧城改造	1,348.15	-	1,348.15	100.00%
2022年	城发集团	大健康CD地块	模式一-产业片区整体开发	23,724.86	13,664.92	10,059.94	42.00%
2022年	青岛滨海房地产开发有限公司	宜昌39号橡胶制品厂	模式一-产业片区整体开发	14,560.41	5,009.30	9,551.11	66.00%
2023年1-3月	资产管理公司	振华地块	模式二-旧城改造	2,309.95	-	2,309.95	100.00%

注：新滨海公司2017年收购中外运地块61.4亩土地，土地购买价款1.20亿。2020年5月根据区城市规划署转让其中20亩工业用地，收取土地转让价款5,484.16万元，确认收入5,031.34万，结转成本5,444.36万元。剩余41.4亩，预计转让完成后收益可覆盖成本。2020年大健康产业园项目为产业片区整体开发模式，但当年确认的收入较小，没有结转成本，因此毛利率高。

② 存货中主要土地整理项目

截至2022年末发行人主要在建土地开发整理项目情况如下：

表：截至 2022 年末发行人主要在建土地开发整理项目情况表

单位：平方米、万元

地块名称	整理期间	盈利模式	面积	计划总投资额	截至 2023 年 3 月末已投资额	预计完工时间	回款期间	未来三年投资额			是否签订合同	土地使用权类型	资金来源
								2023.4-12	2024	2025			
孤山北产业片区	2018-2020	15%管理费	867,000.00	220,000.00	194,806.37	2024	2020-2024	4,500.00	20,000.00	-	是	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
振华片区	2018-2021	5%管理费	61,133.00	55,641.13	23,504.49	2023	2023	16,526.37	-	-	是	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
元鼎片区	2019-2021	5%管理费	81,200.00	63,107.18	31,150.26	2025	2025	963.00	963.00	30,253.96	是	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
葡萄酒厂	2017-2022	5%管理费	170,100.00	75,000.00	9,297.01	2024	2024	28,000.00	1,800.00	-	是	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债
广昌路 1 号	2017-2024	15%管理费	61,400.00	50,000.00	18,236.76	2024	2024	10,100.00	-	-	否	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
大山二期改造项目	2023-2028	2%管理费	263,070.00	160,000.00	5,397.23	2028	2024-2028	50,000.00	30,000.00	50,000.00	否	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
十二织布厂项目	2023-2024	15%管理费	26,324.00	13,000.00	3,074.36	2024	2024	2,500.00	7,425.64	-	否	土地整理阶段，土地使用权类型待定	土储债+自筹
<b>合计</b>	-	-		<b>636,748.31</b>	<b>285,466.48</b>	-	-	<b>112,589.37</b>	<b>60,188.64</b>	<b>80,253.96</b>	-	-	-

注：孤山北片区土地整理原定周期为 2 年，受行业波动对工程进度的影响，计划完工时间预计为 2024 年。

截至 2023 年 3 末，发行人暂无拟建的土地整理项目。

(5) 土地专项审计情况和土地储备职能剥离情况

发行人近年来未受到审计署专门针对公司的审计，且公司未接受过土地专项审计。

发行人不承担土地储备职能，发行人土地整理行为符合《土地管理法》等相关法律法规及有关政策规定。发行人土地整理开发业务开展合法合规，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、财金[2018]23 号文的要求等国家相关法律法规及相关监管规定。

## 2、工程代建板块

### （1）板块概况

公司作为青岛市北区主要的基础设施建设主体之一，承担了市北区大量的基础设施的建设和棚改业务。

公司工程代建业务经营主体为子公司青岛东昊资产管理有限责任公司和青岛滨海房地产开发有限公司，建设内容以棚户区改造项目和安置房、学校、政府行政中心等基础设施项目为主。

### （2）运作模式及盈利模式

根据发行人与青岛市市北区政府或其他委托单位签订的代建协议，公司负责筹集资金以及实施项目全过程代建，包括前期设计、施工建设、工程竣工结算、竣工验收、项目后期评估以及项目建设相关的其他工作。工程代建业务主要为成本加成制。成本加成制模式下，公司按照代建项目投资额的一定比例结算管理费用，相应确认工程代建收入。

报告期，发行人工程代建板块项目主要为小水清沟安置房项目和危旧房（棚户区）改造项目，其中四方城发棚改项目主要为拆迁。

①小水清沟安置房项目，于 2011 年 10 月与青岛市四方区华清工贸总公司签署《小水清沟安置房项目代建协议》，协议约定了项目的代建方式，为成本加成模式，加成比例为项目总投资额的 2%。该项目计划总投资 13.52 亿元，已完成投资 11.43 亿元，该项目全部为自有资金，无外部融资，小水清沟安置房项目已收到委托方支付工程款，由于尚未结算移交，因此未确认收入，项目已基本完工，后续无大额支出，不涉及发行人资金的占用及支付，实际已收到回款 10.78 亿元，项目开展合法合规。

②危旧房（棚户区）改造项目，采用委托代建模式，四方城发为棚改项目代建管理单位，统筹棚改项目资金的筹集和使用，以及回迁安置和销售资金的回笼等工作。资本金来源于市北区财政局拨付的财政性资金，剩余资金由青岛公共住房建设投资有限公司作为统贷平台向国开行贷款。上述项目概算总投资 185 亿元，其中资本金来源于市北区财政局拨付的财政性资金，剩余资金由青岛公共住房建设投资有限公司作为统贷平台向国开行贷款。截至 2023 年 3 月末，危旧房（棚户区）改造项目累计已完成投资 138.85 亿元，累计收到回款 43.42 亿元。

### （3）会计处理方式

小水清沟安置房项目委托方为青岛市四方区华清工贸总公司。发行人投入资金借记“存货”、贷记“银行存款”；收到委托方回款借记“银行存款”、贷记“其他应付款”；待项目结转确认收入时借记“其他应付款”、贷记“营业收入”及“存货”。

危旧房（棚户区）改造项目委托方为青岛市市北区政府。公司收到市北区财政局拨付的项目资本金计入“资本公积”科目，青岛公共住房建设投资有限公司投入的统贷资金计入“长期应付款”科目，项目成本归集至“存货”科目；根据结算进度确认管理费收入，根据统贷资金还本付息要求，每期还本付息由市财政向发行人拨付到期本息，对应冲减“存货”及“长期应付款”，项目完成移交后，冲减“资本公积”。根据发行人子公司四方城发与青岛市北区人民政府、青岛公共住房建设投资有限公司签署的《委托代建协议》，四方城发为项目受托代建单位，负责统筹项目改造各项融资、建设工作。其中，项目资本金由青岛市北区人民政府和四方城发负责筹措，青岛公共住房建设投资有限公司负责协调国开行贷款。根据《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》，项目资本金来源包括国家授权的投资机构及企业法人的所有者权益；根据《中国银监会关于信托公司开展项目融资业务涉及项目资本金有关问题的通知》，股东借款、银行借款等债务性资金不得作为项目资本金。因此财政局投入的项目资本金为权益性资金，计入发行人“资本公积”符合企业会计准则。

现金流量表项目会计处理上：发行人支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到区政府拨付的代建及回购资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

### （4）发行人近三年及一期工程代建业务经营情况

①报告期内发行人无已完工并确认收入项目。

②主要在建项目

表：截至 2023 年 3 月末发行人在建工程代建项目情况表

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	建设时间	盈利模式	项目总投资额	自有资金比例	资本金到位情况	截至 2023 年 3 月已投资额	回款情况	回款期间	未来投资计划	是否合法合规	是否签订合同或协议
1	小水清沟安置房项目	东莱	2013 - 2019	2%成本加成	135,243.70	100%	已全部到位	114,318.95	已收到回款 10.78 亿元	2019 - 2022	项目已基本完工,后续无大额支出,不涉及发行人资金的占用及支付	是	是
2	危旧房（棚户区）改造（第一、二批）	城发	2016 - 2020	2%管理费	1,849,595.00	40.18%	已全部到位	1,388,505.82	已收到回款 43.42 亿元	2020 - 2023	项目为委托代建,后续无大额支出,不涉及发行人资金的占用及支付	是	是
3	弘诚体育场功能优化提升项目	城发	2023 - 2025	390.00 万代建管理费	44,996.00	20.00%	已全部到位	-	-	2025	市北区体育局发专项债解决资金,不占用城发集团资金,2023 年投入 27,471 万元,2024 年投入 17,525 万元	是	是

注 1：项目总投资额为前期预估数据，实际投入金额较预估总投资有所减少。

注 2：弘诚体育场发行人仅作为工程代建方，项目资金全部由政府直接对外拨付。

③截至 2023 年 3 月末发行人无拟建工程代建项目。

发行人基础设施建设业务开展合法合规，均已签署相关协议，不存在替政府项目垫资等违规情形。

### 3、房地产销售板块

公司房地产开发业务主要由青岛滨海房地产开发有限公司、青岛四方房地产开发有限公司、青岛东昊资产管理有限责任公司和青岛方建置业有限公司开展，项目种类主要包括各类保障性住房、商业地产和商品住宅。

房地产销售板块分为保障房销售和商业住宅地产销售。

#### （1）保障房销售板块

保障性住房销售板块在 2020 年-2022 年和 2023 年 1-3 月分别实现收入 1,526.31 万元、4,945.57 万元、0.00 万元和 0.00 万元，2020 年-2021 年保障房销售收入主要为宜昌路片区保障性住房建设项目和洛阳路保障性住房项目，近一年及一期暂未产生收入。

发行人保障房销售板块主要分为市场化销售和政府购买服务两种模式，具体如下：

##### 1) 市场化销售

报告期，发行人保障房市场化销售项目主要为宜昌路保障房项目一期、洛阳路保障性住房一期，主要系配合土地开发整理的拆迁安置，针对拆迁安置户销售，余房和配套商业等销售给予项目一定成本补偿，故而整体上盈利能力较弱。其盈利模式主要依赖对外销售进行收入确认。截至 2023 年 3 月末，发行人暂无在建市场化销售的保障房项目。

项目建设阶段，发行人自筹项目建设资金，将建设期的投入计入存货的开发成本子科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。在项目完工后，将“开发成本”转为“库存商品”，待销售时结转相应成本。房屋销售收到款项时，借记“银行存款”，贷记“预收款项”。当房屋交付、开具发票确认销售收入时，借记“预收款项”，贷记“营业收入”，同时结转相应房屋成本，借记“营业成本”，贷记“库存商品”。

现金流量表在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目确认。

截至 2023 年 3 月末，发行人主要已完工房地产项目情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人已完工保障房项目情况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	回款期间	销售进度	未来三年回款计划			已回款情况	未完成销售原因
							2023	2024	2025		
1	宜昌路片区保障性住房建设项目（一期）	2011-2013	41,688.57	41,688.57	2011-2021	78.66%	-	-	-	22,979.46	剩余主要转自持出租
2	洛阳路片区保障性住房建设项目（一期）	2010-2012	98,901.48	98,901.48	2010-2020	98.50%	-	-	-	101,340.42	尾盘销售

宜昌路片区保障性住房建设项目土地来源为划拨，项目开工面积为 82661.12 平方米，开发主体为青岛四方房地产开发有限公司，项目位于青岛市市北区，截至最近一期已销售 22,979.46 万元，已全部实现回款。洛阳路片区保障性住房建设项目（一期）土地来源为出让，项目开工面积为 93429 平方米，开发主体为青岛滨海房地产开发有限公司，项目位于青岛市市北区，截至最近一期已销售 101,340.42 万元，已全部实现回款。项目后续预计于 2023 年底前完成销售并完成销售资金回笼。

表：截至 2023 年 3 月末发行人已完工保障房项目批复情况

项目名称	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
宜昌路片区保障性住房建设项目（一期）	青房地权市字第 2011100419 号	地字第 370200201003029 号	建字第 370200201103069 号	370205201204100301、 370205201204100401
洛阳路片区保障性住	鲁（2018）青岛市不动	地字第 370200201113001 号	建字第 370200201213031 号	370200201109390201、

房建设项目（一期）	产权第 0066277 号			370200201109390301、 370200201109390401
-----------	---------------	--	--	---

## 2) 政府购买服务

报告期，发行人政府购买服务项目主要为四方房地产的棚改业务。

青岛四方房地产开发有限公司的棚改业务采用政府购买服务模式。根据《关于推进政府购买服务工作的实施意见》（青政办字〔2014〕69号）、《青岛市推进政府购买棚户区改造服务工作实施办法》及相关项目《政府购买服务协议》，青岛市人民政府授权青岛市房地产开发管理局作为协议项下棚改项目工程服务的购买主体，四方房地产为承接主体；服务期限为 25 年，前 3 年为建设期，后 22 年为回收期；项目资本金来源于青岛市人民政府财政性资金，在建设期内分期支付，剩余资金由四方房地产自筹；待项目完工后，由青岛市房地产开发管理局在回收期内逐年支付购买服务资金。

政府购买服务模式下，根据四方房地产与青岛市房地产开发管理局签订的《2016 年市北区棚户区改造项目政府购买服务协议》《2016 年市北区南丰路 24 号棚户区改造项目政府购买服务协议》约定，建设期届满或四方房地产完成项目建设内容后，四方房地产工作经青岛市房地产开发管理局验收合格，由青岛市房地产开发管理局按照双方签署的政府购买服务合同中的付款进度逐年向四方房地产支付服务费用。

账务处理方面，①公司收到项目资本金时，增加“资本公积”，收到青岛公共住房建设投资有限公司统贷资金反映在“长期应付款”科目，②项目开发建设时，项目成本归集至“存货”科目，相应增加“应付账款”；③根据结算进度确认管理费收入，收到财政支付时结转存货成本，归还贷款时冲减“长期应付款”。

现金流量表项目会计处理上：发行人支付工程建设款，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；在收到区政府拨付的代建资金时，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

截至 2023 年 3 月末，发行人主要项目如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要政府购买服务项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设单位	建设时间	盈利模式	项目总投资额	资本金情况	截至 2023 年 3 月已投资额	回款情况	回款期间	2023 年投资计划	2024 年投资计划	2025 年投资计划	是否签订合同或协议
1	2016 年市北棚户区改造项目 和南丰路 24 号	四方房地产	2016-2019	政府购买服务	317,800	资本金比例为 49.65%，已全部到位	317,800	按协议回款	2021-2032	-	-	-	是

注：2016 年市北棚户区改造项目和南丰路 24 号项目虽已完工，但尚未审计结算完毕，未达到收入确认条件，根据政府购买服务协议，政府回款支付计划将与融资协议约定的还款计划相匹配，截至目前政府已偿还该项目国开行贷款本金 4.96 亿，利息 4.25 亿，但由于未完成结算，该回款暂挂账其他应付款。

截至 2023 年 3 月末，发行人无拟建安置房项目。

发行人保障房业务开展合法合规，符合国发 [2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财综[2016]4 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预 [2017]87 号文、财金 [2018]23 号文的要求等国家相关法律法规及相关监管规定。

发行人保障房业务合规性情况：

1、发行人及项目开发主体具备相应资质；

2、企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；

3、发行人诚信合法经营：（1）不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）的情形；（2）不存在违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等情形；（3）不存在拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证的情形（4）土地权属不存在问题；（5）不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形（6）项目用地未违反闲置用地规定，不存在“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形（8）不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，未受到监管机构处分的记录或有造成严重社会负面的事件出现。

（2）商业住宅地产销售板块

近三年及一期，发行人住宅和商业房地产销售板块收入分别为 13,607.71 万元、45,266.19 万元、1,940.76 万元和 13,831.84 万元，占营业收入的比例分别为 12.53%、39.05%、1.59%和 45.67%。

1) 运作模式

发行人房地产开发业务经营模式为自主开发，发行人负责项目建设管理，待项目建成并验收合格后，实施对外销售，其资金来源主要为自筹或银行贷款。发行人房地产板块经营主体主要为子公司青岛华迪置业有限公司、青岛赛腾科技产业城开发建设有限公司、青岛城发信德产业控股有限公司和青岛城发筑景建设发

展有限公司，均拥有房地产开发暂定资质。发行人近年来完成投资约 47 亿元，开工面积约 47 万平方米，竣工面积约 8 万平方米，销售面积约 6 万平方米，已实现销售收入约 10 亿元，处于区域领先地位，项目均位于市北区。项目均已取得合法合规手续。

## 2) 盈利模式

住宅类房地产项目按照市场化销售收入扣除土地取得成本、开发成本、相关税费成本和人力成本后的差额后取得利润。

## 3) 会计处理方式

项目建设阶段，发行人自筹项目建设资金，将建设期的投入计入存货的开发成本子科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“货币资金”、“应付账款”等科目。在项目完工后，将“开发成本”转为“库存商品”，待销售时结转相应成本。房屋销售收到款项时，借记“银行存款”，贷记“预收款项”。当房屋交付、开具发票确认销售收入时，借记“预收款项”，贷记“营业收入”，同时结转相应房屋成本，借记“营业成本”，贷记“库存商品”。发行人房地产销售收入会计政策是“在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现”。

现金流量表项目会计处理上：统一记录在经营活动现金流“销售商品、提供劳务收到的现金”、“购买商品、接受劳务支付的现金”等科目。

## 4) 项目情况

①报告期主要已完工项目

表：截至 2023 年 3 月末发行人已完工商业住宅地产项目销售情况

单位：万元、平方米、%

项目名称	项目类别	竣工日期	总投资额	项目可销售面积	已销售面积	销售进度	截至 2023 年 3 月末已销售总额	已售部分回款情况	未完成销售的原因
窑厂宿舍建设项目	商品房、限价房	2015 年 7 月	9,900.00	11,932.76	11,750.46	98.47	9,885.39	已全部回款	剩余房屋转自持出租。
时代国际广场	商业写字楼	2015 年 8 月	45,081.69	42,073.44	23,296.75	56.07	31,785.00	已全部回款	剩余房屋转自持出租。
依山美郡	住宅 + 商业	2021 年 4 月	70,000.00	26,797.64	25,333.31	94.54	57,844.19	已全部回款	住宅已经销售完毕，剩余底商自持出租。
地控中心	住宅	2022 年 12 月	90,000.00	21,920.93	6,345.13	22.17	13,831.84	已全部回款	项目销售中
<b>合计</b>			<b>214,981.69</b>	<b>102,724.77</b>	<b>66,725.65</b>	-	<b>113,346.42</b>	-	-

## ②主要在建商业住宅地产项目

公司在建的房地产项目主要为青岛科技创新园、钢研项目、青岛生物科研交流中心、百安居改造项目等。

A.科技创新园是青岛市北区委、区政府打造的“一大核心、五大中心、六大创新载体”的创新载体之一，项目位于青岛生物技术研发中心西侧，已由发行人完成土地整理工作。2018 年 8 月，青岛城发信德产业控股有限公司、青岛华迪置业有限公司通过网上拍卖竞得项目土地使用权，作为开发主体进行建设运营。其中青岛城发信德产业控股有限公司负责项目 A 区，青岛华迪置业有限公司负责项目 B 区。

该项目主要内容包括办公、公共服务平台、商业服务设施、车库等，运作模式以出租和销售为主：办公及商业服务设施采取出租和出售两种方式，公共服务平台采取自主经营方式为园区提供完善的配套服务，车库采取出租方式，为入园企业提供停车位。房地产的商业业态主要为办公写字楼和商铺。项目建设地点位于青岛市市北区南京路 393、395 号。

B.中国钢研项目拟在瑞海北路 240 号打造研究院、双创园，该地块占地面积 35,446.8 平方米，规划建筑面积 88,617 平方米，容积率 2.5，用地性质为商务商业用地，建设内容为办公楼、酒店、商业及配套，总投资约 14.7 亿元人民币，全部由项目单位自筹。拟在炉具厂二期地块建设专家公寓，该地块位于炉具厂改造项目以北、长沙路 46 号人才公寓以西、长沙路以南、重庆南路以东；占地面积 15,715 平方米，规划建筑面积 50,289 平方米，容积率 3.2，用地性质为商住用地，商住比 1：9，总投资 27.20 亿元人民币，项目预计建设周期 3 年。

C.青岛生物科研交流中心项目位于市北区清江支路以南、房产学校以西、拜泉路以东、南京路以北，占地面积 1.04 万平方米，容积率 3.3，用地性质为科研用地（兼容商务办公用地），项目总建筑面积 51,131 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 34,313 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 16,818 m<sup>2</sup>。其中，科研楼建筑面积 18886 m<sup>2</sup>，办公楼(含培训中心)建筑面积 15,171 m<sup>2</sup>，物业建筑面积 256 m<sup>2</sup>，本项目建筑密度为 29.9%，绿地率 35%，建设工期约 32 个月，办公部分将聚焦生物科技领域，配建共享实验平台、专家工作站等空间，与周边的动卫形成产业园区的联动。

D.百安居改造项目为城市更新试点项目，拟结合轨道交通 4 号线福州路站建设，将原有低效商业用地实施更新改造，建设现代商业服务业设施及配套人才

公寓等。项目位于市北区辽阳路以北，辽源路以南，福州北路以西。根据已批复的规划设计条件，目标项目为商住用地，项目总占地面积 3.70 万方，本项目主要建设地上商业、办公楼、住宅及配套用房、地下商业，总建筑面积约 217,706.08 平方米，地上建筑面积 133,357.32 平方米，其中地上商业 42,000 平方米，住宅 68,000 平方米，办公 23,357.32 平方米；地下建筑面积 84,348.76 平方米，其中地下商业 18,000 平方米，商业地下车库 29,682.62 平方米，住宅及办公地下车库 36,666.14 平方米。

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要在建房地产项目情况表

单位：万元、平方米

项目名称	项目主体	项目所在地	项目建设期间	项目总投资金额	已投资金额	自有资金比例	资本金是否到位	未来投资计划			预计竣工时间	建设进度	项目类别	资金来源
								2023年4-12月	2024年	2025年				
科技创新园	A 城发信德/B 华迪置业	市北区	2019.3-2022.4	246,400.00	176,984.25	68.35%	是	12,102	18,406	4,689	2025	71.83%	商业+办公+公寓	自有资金+外部融资
钢研项目	青岛城发筑景建设发展有限公司	市北区	2019.10-2022.11	272,000.00	192,652.50	61.84%	是	11,307	9,410	3,082	2025	70.83%	商业+办公+公寓+住宅	自筹+外部融资
青岛生物科研交流中心	青岛城发筑康建设发展有限公司	市北区	2021.1-2023.8	58,389.00	21,713.78	29.42%	是	8,326	13,369	4,160	2025	37.19%	商业+办公	自筹+外部融资
百安居改造项目	青岛市北城发筑安投资发展	市北区	2023.1-2025.10	338,572.03	173,715.15	60.00%	是	59,082.75	63,030.73	9,778.87	2025	51.31%	住宅+办公+商业	自筹+外部融资

	有限公司													
瑞岛路地下停车场项目	青岛城建城市运营发展有限公司	市北区	2022.10-2024.9	36,765.00	1,520.51	60.00%	是	11,000.00	13,300.00	0.00	2024	4.14%	停车场	自筹+外部融资
青岛市市北区妇幼保健服务中心项目	青岛城建城市运营发展有限公司	市北区	2022.12-2024.12	24,436.00	1,940.26	60.00%	是	9,000.00	7,300.00	0.00	2024	7.94%	医疗卫生	自筹+外部融资
合计	-	-	-	976,562.03	568,526.45	-	-	110,817.75	124,815.73	21,709.87	-	-	-	-

截至 2023 年 3 月末发行人主要在建商业房地产项目批复情况如下：

表：截至 2023 年 3 月末发行人主要在建房地产项目批复情况表

项目名称	主要批文情况					
	立项批复	环评批复	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
科技创新园	青北发改发[2018]218号	201837020300002250	鲁(2019)青岛市不动产权第0017750号、鲁(2019)青岛市不动产权第0017751号、鲁(2019)青岛市不动产权第0017749号、鲁(2019)青岛市不动产权	地字第370200201812015号	建字第370200201812058号、建字第370200201812057号	370200201904150101 370200201906210201

			第 0017745 号			
钢 研 项 目	2019-370203-70-03-000020	201937020300001767	鲁(2020)青岛市不动产权第 0022481 号、0022480 号、 0022479 号	地 字 第 370200201912023 号	建 字 第 370200202012136	370200202011120201
青 岛 生 物 科 研 交 流 中 心	2101-370203-04-01-447495	-	鲁（2021）青岛市不动产权第 0047753 号 鲁（2021）青岛市不动产权第 0047752 号	地 字 第 370200202012022 号	建 字 第 370200202112037 号	370200202105070101
百 安 居 改 造 项 目	2210-370203-04-01-876144 、 2210-370203-04-01-668135 、 2210-370203-04-01-642159	-	鲁（2022）青岛市不动产权第 0060830 号 鲁（2022）青岛市不动产权第 0060831 号 鲁（2022）青岛市不动产权第 0060828 号 鲁（2022）青岛市不动产权第 0060829 号 鲁（2022）青岛市不动产权第 0060832 号	地 字 第 370200202212043 号	建 字 第 370200202212164 号、建字第 370200202212165 号、建字第 370200202212166 号、建字第 370200202212167 号、建字第 370200202212168 号	370200202303100301 、 370200202030202010 1、 370200202030201010 1

### ③主要拟建房地产项目

截至 2023 年 3 月末，发行人无拟建房地产项目。

发行人房地产销售业务合规合法。发行人项目开发主体具备相应资质；其不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；发行人诚信合法经营，不存在违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）、违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等、拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证、土地权属存在问题、未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划、项目用地违反闲置用地规定，包括项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 不等情况；发行人所开发的项目合法合规，不存在相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等行为，不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面影响的事件出现。

### 4、公用事业运营

发行人公用事业运营收入主要来自于其参与的市北区基础设施运维服务项目。

PPP（Public-Private Partnership），即政府和社会资本合作模式，是在基础设施及公共服务领域建立的一种长期合作关系。通常模式是由社会资本方承担设计、建设、运营、维护基础设施的大部分工作，并通过“使用者付费”及必要的“政府付费”获得合理投资回报；政府部门负责基础设施及公共服务价格和质量监管，以保证公共利益最大化。

#### （1）业务模式

公司 PPP 项目由一级子公司青岛城发汇融投资发展有限公司出资的二级子公司青岛北政网新市政工程建设有限公司（以下简称“青岛北政”）负责，系承接市北区基础设施运维服务，模式为 TOT（Transfer-Operate-Transfer）。

公司 PPP 项目使用的运作模式为使用者付费+可行性缺口补助。根据《青岛市市北区基础设施存量资产项目包政府和社会资本合作（PPP）合同》，青岛市

市北区基础设施存量资产项目包以政府和社会资本合作（PPP）模式进行。青岛市市北区城市管理局（以下简称“市北城管局”）按照合同约定，向青岛北政移交项目设施并由原运维单位向项目公司移交本项目运维权并履行适用的国有资产（权益）转让决策和交易程序，青岛北政接受本项目设施、支付项目转让款、提供项目的运营和维护服务以及垃圾代运服务，并据此获得垃圾代运费和可行性缺口补助。项目合作期结束后，青岛北政将项目资产及运营维护权移交市北城管局。项目合作期为 20 年。本项目采用使用者付费及可行性缺口补助付费机制。青岛北政提供垃圾代运服务并获得使用者付费，同时市北城管局给予青岛北政可行性缺口补助以使青岛北政收回项目的投资成本并获得合理收益。

## （2）会计处理方式

发行人购买资产包时，借“长期应收款”，贷“银行存款”，差额计入“未实现融资收益”；发行人收到每期服务费时，借“银行存款”，贷“长期应收款”，同时将未实现融资收益在各期的分配额确认收入，借“未实现融资收益”，贷“主营业务收入”，同期融资成本及运营成本计入主营业务成本。

项目自 2018 年开始确认收入，2020 年-2022 年及 2022 年 1-3 月，发行人公用事业运营项目收入分别为 14,302.90 万元、13,940.62 万元、9,209.04 万元和 0.00 万元，该项目所属公司已于 2022 年 8 月转让，不纳入合并范围，故 2022 年后无收入确认。

表：PPP 项目基本情况

单位：亿元

项目名称	运营模式	运营期间	入库情况	投资金额	内部收益率	运维项目
资产包（一）	使用者付费+可行性缺口补助	2018-2037	已入国家财政部 PPP 项目库	10.02	4.43%	市政道路；城市排水；园林绿化；环境卫生
资产包（二）	使用者付费+可行性缺口补助	2019-2038	已入国家财政部 PPP 项目库	7.98	4.43%	
合计		--		<b>18.00</b>		

## 5、房屋租赁

### （1）板块概况

近三年及一期，公司租赁业务收入分别为 10,415.40 万元、11,548.29 万元、

12,191.22 万元和 2,531.92 万元，主要来源于和达中心、时代国际广场、东建大厦、财富地带等资产出租收入。近三年及一期，公司租赁业务成本分别为 1,610.32 万元、2,756.97 万元、377.03 万元和 271.5 万元，主要为物业管理费、修理费等，2022 年度成本大幅下降，主要系 2022 年度相关费用减少所致。

(2) 运作模式

公司主要将自持物业对外出租，获取租金收入。和达中心建筑面积 3.30 万平方米，租期 15 年，合同总价款 8.90 亿元，在租期内按年度获取租金。时代国际广场系青岛方建置业有限公司自建项目，总投资 4.11 亿元，截至 2023 年 3 月末，部分楼层已售出，可出租面积 1.27 万平方米，企业将空置楼盘出租，出租率为 98.00%。东建大厦系青岛东昊资产管理有限责任公司自建项目，总投资 0.99 亿元，建筑面积 1.00 万平方米，合同期限一年，年租金 0.16 亿元，到期后自动延期一年。

(3) 盈利模式

以租金作为收入，成本主要为修缮装修等费用，差额为房屋租赁板块收益。

(4) 会计处理方式

账务处理方面，在租赁期内各个期间，采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，计入“主营业务收入”。

表：发行人截至 2023 年 3 月末主要房屋租赁项目情况

序号	运营主体	物业名称	资产来源	项目所在地	主要租户	出租面积	合同期限	租金标准	是否签署合同
1	青岛城发汇融投资发展有限公司	和达中心	购入	青岛市市北区	市北区人力资源和社会保障局	33,183.51 平方米	15 年	8.90 亿元/15 年	是
2	青岛城发资产管理有限公司	时代广场	自建	青岛市市北区	浪潮、航天信息、城发集团	13,156 平方米	0.5 年-5 年	2-2.8 元/平方米/天	是
3	青岛东昊资产管理有	东建大厦	自建	青岛市市北区	市北区应急管理局、双山街道、市	20,920.59 平方米	1 年-10 年	0.28 亿元/1 年	是

	限责任公司				北区城市指挥中心、市北区党建引领中心				
--	-------	--	--	--	--------------------	--	--	--	--

## 6、贸易板块

### （1）运作模式

2019 年以来，发行人新增贸易业务，目前以国内贸易为主。该类业务主要通过发行人下属子公司青岛城发汇融贸易有限公司运营，贸易产品以冻肉、冻海鲜、建材为主。2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人贸易收入分别为 46,850.79 万元、31,759.26 万元、52,641.09 万元和 10,780.03 万元。

#### ①冷冻肉、冻海鲜

发行人分别与下游客户指定供货商签订采购合同，与下游客户签订购销合同，同时与相关存储仓库签订仓储协议。合同签订一日内下游客户向发行人支付合同总额 30%的保证金，同时，上游供应商按合同约定将货权转移至发行人名下。发行人收到下游客户保证金及上游供应商货权后两日内将 100%货款以现汇方式付给上游供货商，供货商收款后 7 日内向发行人开具增值税专用发票。业务周期一般为 45 天，下游客户按合同约定期限以现汇方式向发行人支付合同项下全额货款，后发行人向下游客户开具增值税专用发票。

#### ②建材

城发汇融接到下游客户订单后向下游客户指定供货商下单，依据订单城发汇融分别与下游用户签订购销合同，与其指定供货商签订采购合同。合同签订后下游用户向城发汇融提供经其市北城发或信用较好公司担保的商业承兑汇票，收到下游用户全额商票后城发汇融向上游供货商付合同全款，供货商收到货款后安排发货至下游用户指定交货地点并向城发汇融出具发货单，城发汇融派业务人员进行现场验货，验货完毕城发汇融向供货商出具收货单，向下游用户出具发货单，下游用户验货完毕向城发汇融出具收货单，收、发货单需相应各方盖章留存。业务周期通常为 2-3 个月，下游用户需在业务到期日前把全部货款付至城发汇融指定账户，城发汇融根据进项票及收款情况对应向下游用户开票，开票完毕，业务结束。

业务模式上，发行人计划在现有代理业务模式的基础上继续尝试自采自销、转口贸易或出口贸易，不断充实现有业务模式。

结算方式上，发行人计划除目前的流贷、银承、商票等结算方式，将大力拓展国际托收、国际、国内信用证等结算方式，最大程度降低合作方资金成本，以便争取到更多的市场份额。

### （2）会计处理

公司收取下游客户定金时借记“银行存款”，贷记“预收账款”；进货时借记“库存商品”、“应交税金—应交增值税（进项税额）”，贷记“银行存款”；销货时借记“银行存款”、“预收账款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税金—应交增值税（销项税额）”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

### （3）上下游客户

**表：2022 年公司贸易业务上游前五大供应商情况**

单位：万元、%

供应商名称	采购额	占比	定价方式	结算方式
青岛山海川经贸有限公司	30,799.93	49.95	市场采购价	现汇
青岛源奥昌贸易有限公司	16,403.87	26.60	市场采购价	现汇
青岛迷彩蓝贸易有限公司	9,978.12	16.18	市场采购价	现汇
青岛吉建钢材销售有限责任公司	1,703.98	2.76	市场采购价	现汇
青岛军掌柜供应链有限公司	1,082.55	1.76	市场采购价	现汇
<b>合计</b>	<b>59,968.45</b>	<b>97.25</b>		

**表：2022 年公司贸易业务下游主要客户情况**

单位：万元、%

销售客户名称	销售额	占比	定价方式	结算方式
青岛青建物流集团有限公司	31,372.47	49.95	市场采购价	现汇
青岛海茂源贸易有限公司	16,732.03	26.64	市场采购价	现汇
青岛华恒经贸发展有限公司	12,983.55	20.67	市场采购价	现汇
青岛青建新型材料集团有限公司	1,724.02	2.74	市场采购价	现汇
<b>合计</b>	<b>62,812.07</b>	<b>100.00</b>		

## 7、其他业务

发行人其他业务板块主要包含咨询、软件开发等其他零星业务，不存在近一年及一期占比超过 10%的业务板块，报告期发行人其他业务收入分别为 4,587.62 万元、6,489.54 万元、7,526.42 万元及 828.84 万元，占比分别为 4.22%、5.60%、6.18%和 2.74 %。

#### （四）发行人业务的合规性

发行人棚户区改造业务中涉及政府购买服务模式项目为 2016 年市北区棚户区改造项目及 2016 年市北区南丰路 24 号棚户区改造项目，上述项目发行人与青岛市房地产开发管理局于 2016 年 7 月签订《政府购买协议》，符合当时政府购买服务指导意见。除此之外，发行人土地整理业务、工程代建业务不存在由地方政府筹集项目建设资金并纳入政府债务的情况，不存在由地方政府及其所属部门提供担保的情形。发行人土地整理业务、工程代建业务、政府购买服务保障房销售业务、公共事业运营业务符合《预算法》关于地方政府债务管理的相关规定。

发行人土地整理开发业务经营实体未承担土地储备职能，其土地开发业务符合《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）等文件要求。发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人开展的土地整理与开发业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关土地整理和开发资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的土地整理与开发业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

发行人开展的工程代建业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不存在替政府垫资的情形；相关项目建设资金由发行人自筹和金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形。发行人开展的基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预

（2017）50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资和新增地方政府隐性债务的情形。

### （五）发行人所处行业的基本情况

发行人是青岛市市北区重要的城市开发建设主体之一，主要从事青岛市市北区的土地整理、基础设施代建、棚户区改造和房屋销售及租赁业务。

#### 1、基础设施建设行业的基本情况

##### （1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

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

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的重要物质基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。随着城市化进程的不断推进，城市基础设施在国民经济中的作用愈加重要，其建设水平直接影响着一个城市的竞争力。

近年来，随着国家、地方对基础设施重要性认识的加深以及政府财政实力的增强，城市基础设施建设行业获得了长足的发展。根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2022 年，全年全社会固定资产投资累计达 579,556 亿元，比上年增长 4.9%。其中，第一产业投资 14,293 亿元，比上年增长 0.2%；第二产业投资 184,004 亿元，增长 10.3%；第三产业投资 373,842 亿元，增长 3.0%。民间固定资产投资 310,145 亿元，增长 0.9%。基础设施投资增长 10.9%。改革开放以来，伴随着国民经济持续快速健康发展，我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。

自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1.5%~2.2% 的增长速度，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。然而，国内城市基础设施现状相对于我国全面建设小康社会、大力推进城镇化进程的发展要求仍有不小的差距，具体表现为：大城市交通拥挤，城市道路发展难以适应城市发展，居民居住条件差，环境和噪声污染严重，水资源短缺；中小城市自来水、天然气普及率低，硬化道路比重低，污水、废物处理设施缺乏等。因此，城市基础设施建设仍是我国城市现代化建设的重要任务。

城镇化率是衡量城市化水平的重要指标。根据《中华人民共和国 2022 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2022 年末，我国常住人口城镇化率为 65.22%，但是与美国、德国、英国等发达国家 80.00% 以上的城镇化水平相比，仍有较大的差距，未来我国城镇化水平仍有较大的提升空间。

全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。

经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，国家新型城镇化战略进一步的实施，将使得未来一定时期内我国固定资产投资规模继续保持增长，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

## （2）青岛市城市基础设施建设行业现状和前景

发行人所在的青岛市是山东省经济中心、国家沿海重要中心城市、滨海度假旅游城市、国际性港口城市。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照中央决策部署和省委、省政府要求，青岛发起海洋、“双招双引”、交通基础设施建设、乡村振兴、突破平度莱西、国际航运贸易金融创新中心建设、城市品质改善提升、国际时尚城建设等攻势，加快建设开放、现代、活力、时尚的国际大都市，打造山东面向世界开放发展的桥头堡。2016 年 1 月，国务院批复《青岛市城市总体规划（2011-2020 年）》，青岛的城市定位由中国东部沿海重要的经济中心城市提升为国家沿海重要中心城市。

从发展战略来看，根据青岛市城市总体规划、“环湾保护、拥湾发展”发展战略，按照“一主三辅多组团”的城市空间布局调整战略要求，青岛将进一步拓展城市发展空间。此外，《山东半岛蓝色经济区发展规划》明确提出青岛市是山

东半岛蓝色经济区的龙头，青岛、潍坊和日照三个城市在基础设施、建设和产业发展等方面对接、互补、融合发展成为现代化城镇组团。未来一段时间，青岛市将投资建设包括青荣、青连、海青铁路和地铁一期、铁路客运北站、新疆路快速路、重庆路快速路、福州路打通、世园大道等一批重点基础设施项目，公司城市基础设施投资建设业务面临较好的发展环境。

从近年行业现状来看，近年来青岛市城镇化水平不断提高，城市基础建设发展快速。2022 年末，全市常住人口 1034.21 万人，比上年末增长 0.83%。其中城镇常住人口 799.65 万人，常住人口城镇化率为 77.32%，比上年末提高 0.15 个百分点。2019 年，青岛市完成房地产投资 1,803.8 亿元，增长 21.5%；实现建筑业增加值 1,042.24 亿元，按现价计算同比（下同）增长 13.7%。2020 年上半年，青岛市城建基础设施、村镇建设投资分别完成 136.7 亿元、66.8 亿元，同比分别增长 9.9%、16.7%；全市全年完成房地产投资 2045.1 亿元，增长 13.4%；实现建筑业增加值 1,112.79 亿元，增长 4.0%；青岛市住房和城乡建设局持续推进交通基础设施建设、市政公用设施建设和城市环境治理提升等一系列城市基础建设工作。此外，在改善民生方面，青岛市以承担全国城镇老旧小区改造试点任务为契机，开工改造老旧小区项目 80 个，建筑面积 84.3 万平方米。启动棚户区改造 1.85 万套（户）；开工建设天然气管网 140 公里、节能保暖改造 145.4 万平方米、城市供热配套面积 200 万平方米、二星级以上绿色建筑 124 万平方米、装配式建筑 333 万平方米，完成储气能力建设 5942.8 万立方米、工业余热和新能源供暖 320 万平方米，为既有住宅加装电梯 51 部，让居民居住更舒适、生活更方便。

2021 年，青岛市住房和城乡建设局将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实中央决策部署和省、市工作要求，围绕市委、市政府“项目落地年”工作部署，统筹做好疫情防控和经济社会发展，着力推动房地产业、建筑业、勘察设计业三大行业发展，扎实推进完善住房保障体系、中央财政支持住房租赁市场发展、绿色城市建设发展等七大国家级试点任务，深入实施城市更新、乡村建设、质量安全、管理服务四大提升行动，全面加强党的领导，推动青岛市住房城乡建设事业发展迈上新台阶。

从政策支持方面来看，青岛市政府出台了包括《青岛市城市建设管理办法》、《青岛市“十四五”城市基础设施建设发展规划》、《市住房和城乡建设局 2021 年

工作要点》在内的一系列政策文件，其中《市住房城乡建设局 2021 年工作要点》提出了推进新型城市基础设施建设试点、推进完善住房保障体系试点、提升建筑业核心竞争力等一系列工作要点目标。以上政策文件均为青岛市的城市建设发展提供了政策保障和指导。

### （3）市北区基础设施建设行业现状和前景

作为胶州湾东岸主城地理中心，百年青岛城市发展的历史原点和城市功能的核心承载区域，市北区抓住全市“三带一轴、三湾三城”发展战略机遇，不断提升城区品质能级和集聚辐射能力。全面推进“一港、四区、六大载体”规划建设，完成全区 12 个片区控规编制。2018 年，市北区进一步坚持规划先行、项目引领，在全市率先完成控规编制，重点功能片区建设步伐全面加快，城区空间布局进一步优化，承载力、集聚力不断增强。“三城”构架全面展开：邮轮港城完善产业政策扶持体系；新材料科技城深度整合橡胶谷、纺织谷、国家大学科技园等优势资源，集聚中国橡胶工业协会、有研集团、京博控股等 600 余家产业链条企业、机构，成功入选全省首批新旧动能转换优选项目；绿色建筑科技城深化同住建部科技与产业化发展中心等机构合作。四大片区建设再掀新篇：滨海新区完成东风化工等 7 个地块 960 余亩土地整理，绿地海外滩、蓝泰度假岛等项目开工，在建项目总开工面积超 170 万平方米；中央商务区青房财富地带等 4 个项目竣工，美豪丽致酒店、利群诺德商场、安泰广场开业。中央广场项目恢复施工，敦化路东段拓宽工程开工建设，智慧交通项目建成运行；创新资源集聚示范片区保利商业广场等项目签约落地，和达新都汇等 3 个项目主体封顶，规划学校、配套道路征地工作取得突破，新都心台柳路整体提档升级，智慧商圈建设成效初显；历史文化记忆示范片区完成资源摸底和产业策划等基础工作，同北京歌华、深圳万科等行业领军企业开展合作，深入谋划四方路、馆陶路等核心街区开发思路，为全市老城区保护更新提供了市北方案。

未来市北区将推进中央商务区、新都心、台东等商圈扩容提智、联动发展，加速老工业企业搬迁和低效用地腾笼换鸟，为市北区城市基础设施建设提供了广阔的空间。发行人作为市北区政府重点扶持的国有资产监管及运营的主要载体，自成立以来承担了市北区多项城市建设项目。市北区政府在最近几年全力推进发展平台建设，区域竞争优势不断增强。

## 2、保障性住房行业的发展现状和前景

### （1）我国保障性住房行业的现状和前景

保障性住房是指政府在对中低收入家庭实行分类保障过程中提供的限定供应对象、建设标准、销售价格或租金价格，具有社会保障性质的住房，主要包括经济适用房、公租房、廉租房、两限房和棚户区改造安置房。国家在土地、财政和资金筹措等方面给予保障性住房建设较大的政策支持。我国 70%以上的常住人口都是中低收入家庭，保障性住房制度对于保障弱势群体的居住权利、实现社会公平、保持社会稳定及全面建设小康社会都具有重大意义。

改革开放以来，随着城镇住房制度改革不断深化和住房分配货币化的逐步实行，住房供应严重不足的状况得到有效缓解。但由于房价上涨过快等多方面的原因，低收入群体无力购房的问题日益突出。住房完全由政府保障或完全市场化都存在缺陷。为此，十七大报告提出的“住有所居”的目标要求，国家及各部门积极探索城市住房供应制度。在这一政策背景下，中央政府陆续出台了多个关于大力发展保障性住房的政策文件。《国务院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）强调，要把解决城市低收入家庭住房困难作为维护群众利益的重要工作和住房制度改革的重要内容，作为政府公共服务的一项重要职责，加快建立健全以廉租住房制度为重点、多渠道解决城市低收入家庭住房困难的政策体系。《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发〔2008〕131号）要求：在加大保障性住房建设力度的同时，进一步鼓励普通商品住房消费，加大对中低价位、中小套型普通商品住房建设的支持。

2009年，为抵御全球金融危机对我国的不利影响，促进经济平稳较快增长，政府果断采取了积极的财政政策和适度宽松的货币政策。在宽松的货币政策和巨大的刚性需求作用下，2009年，包括保障性住房建设在内的房地产市场实现了较快发展，包括房地产成交量、成交额和房地产开发投资额等多项指标均创下历史新高。为遏制部分城市房价过快上涨的势头，国务院常务会议“国四条”、五部委联合通知、国务院办公厅“国十一条”等一系列针对房地产行业的调控政策相继出台，提出要大力推进保障性安居工程建设。

《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》（建保〔2010〕87号）指出：要大力发展公共租赁住房，培育住房租赁市场，满足城市中等偏下收入家庭基本住房需求。各地区、各部门要统一思想，提高认识，精心组织，加大投入，积极稳妥地推进公共租赁住房建设。

2011 年，为加快建设保障性住房、充分发挥企业债券融资对保障性住房建设的支持作用，国家发改委办公厅印发了《关于利用债券融资支持保障性住房有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1388 号文件），提出企业债券募集资金用于保障性住房建设的，正式上报申请材料后，国家发改委将优先办理核准手续，简化审核环节并缩短核准周期。

2013 年 12 月 2 日，住建部、财政部、国家发改委共同发布《关于公共租赁住房 and 廉租住房并轨运行的通知》，提出将廉租房计划建设并入公租房体系。国家统计局数据显示，2016 年，我国城镇居民人均住房建筑面积由 2012 年的 32.9 平方米提高到了 36.6 平方米，农村居民人均住房建筑面积由 37.1 平方米增加到 45.8 平方米。

2018 年全国共开工建设城镇保障性安居工程 666 万套，基本建成 544 万套。2018 年各级财政实际用于保障性安居工程支出 7,372 亿元，同比增长 46.4%。从资金来源看，公共预算安排支出 2,442 亿元，占 33%。其中，补助城镇保障性安居工程 2176 亿元，占 89.1%；补助农村危房改造 266 亿元，占 10.9%。

2021 年根据国家发改委、住建部《关于下达保障性安居工程 2021 年第三批中央预算内投资计划的通知》（2021），为加强保障性安居工程配套基础设施建设，根据《政府投资条例》《中央预算内投资补助和贴息项目管理办法》《中央预算内投资保障性安居工程专项管理暂行办法》和《保障性租赁住房中央预算内投资专项管理暂行办法》，保障性安居工程 2021 年第三批中央预算内投资计划 2,406,334 万元以投资补助方式切块下达，用于支持城镇老旧小区改造、棚户区改造和公租房配套基础设施建设，保障性租赁住房及配套基础设施建设。《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》中提出，要提高住房保障水平：将居住证持有人纳入城镇住房保障范围；统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行；完善投资、信贷、土地、税费等支持政策；多渠道筹集公共租赁住房房源；实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

从长期来看，我国作为人口大国，城镇低收入和少量中等偏下收入家庭买不起房，住房不成套及设施简陋等问题严重，城镇化建设过程中拆迁农民居住问题改善需求量大，大力发展保障性住房对于解决基本居住问题，以及促进经济发展

和社会稳定起着十分重要的作用。根据我国经济发展的客观规律及城市化进程的历史趋势，结合我国政府对保障性住房建设的大力扶持以及政策导向的持续向好，保障性住房建设产业将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

## （2）青岛市保障性住房行业的现状和前景

青岛自上世纪八十年代就开始了以危棚简屋为重点的旧区改造和旧房综合改造。1993 年《青岛市市内五区棚户房屋拆迁安置补偿办法》和 1998 年《青岛市剩余棚户区改造拆迁办法》的相继出台进一步规范了青岛市棚户区改造相关政策，也加快了相关旧城和棚户区改建的步伐。

自 2007 年以来，青岛市每年都将住房保障工作列为市办实事之一，把加大保障性住房建设力度，解决中低收入家庭住房困难作为改善民生的重点，不断创新思路，创新机制，完善住房保障体系，扩大住房保障覆盖面，尽力解决人民群众的住房困难。

根据《青岛市“十四五”住房保障发展规划》显示，伴随我国人口向城市群、中心城市进一步集聚的态势日益显著，青岛在省内的人口集聚作用将更加突出。目前，青岛城区人口已超过 500 万人，初步迈入特大城市行列，城市规模发展效益将更加显现，未来在进一步放宽落户限制的要求下，青岛市城镇人口规模将进一步扩大，人口的持续快速增长将不断推动各类住房需求增长。

“十四五”期间总体目标为：城镇住房发展水平稳步提高，住房需求、局、品质、投资、分配结构更加优化，实现更高水平的供需平衡；房地产市场保持长期平稳健康发展，新市民、引进人才住房需求充分保障，住房发展模式不断转型，实现全生命周期管理，住有所居、住有宜居、职住平衡水平明显提高，住房发展与城市发展、国民经济发展更加协调。

随着青岛市保障性住房建设的全面开展，青岛市保障房建设行业将得到迅速的发展。

## 3、房地产开发行业

### （1）我国房地产行业的发展现状和前景

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等

生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。2004-2017 年，我国房地产开发投资总体持续增长；2016 年，全国房地产开发投资 109,799.00 亿元，比上年名义增长 7.00%。

在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，近年来全国商品房销售面积呈现稳步快速增长的局面。2015 年来，国家在供需端降首付、降利率、减税费、予补贴、放宽公积金贷款政策，取消外国人购房限制等多手段并施，刺激购房需求释放；在企业端，2 月和 5 月国家发改委两次发文，全面放松企业债发行限制，降低门槛，取消比例限制，使得企业发展规模稳步上升、利率持续下降，大大改善开发企业资金环境。在利好政策不断推动下，一线和部分二线城市市场成交逐月好转，全国的商品房销售面积增速也开始转正，在三季度小幅回调后，四季度成交持续走高。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

2016 年房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程：两会提出因城施策去库存，但随着热点城市房价地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存策略，从供需两端改善市场环境。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

“十九大”以来，国家坚持房地产居住属性定位，将分类调控、因城施策作为房地产政策主基调，建立住宅用地供应分类管理制度，对房价上涨压力大的城市合理增加土地供应，提高住宅用地比例，坚持推进“三去一降一补”，改造提升传统动能，大力培育发展新动能，振兴实体经济，加快形成促进房地产市场稳定发展的长效机制。

在商业地产租赁方面，近年来，随着宏观经济的发展和城市化进程的推进，我国商业地产行业快速发展。国民经济快速发展、居民生活水平提高和消费观念的改变带动购物中心、写字楼等物业大量新建并投入使用。此外，随着国内主要城市住宅“限购”政策的实施和房地产宏观调控力度的加大，房地产开发企业纷纷

由住宅地產開發向住宅兼商業地產投資、運營轉變，“地產+商業”協同運營模式發展迅速。商業地產開發投資與運營面臨著前所未有的發展機遇。

商業地產運營模式主要分為“只租不售”“只售不租”和“租售結合”三種，中國商業地產開發商一般會根據自身需求在運營模式中選擇。只售不租是最原始的 mode，企業依照住宅開發的經驗，投資開發商業地產項目以整體或者分割出售的方式將其賣出，獲得增值收益，快速回收投資，增值收益主要來自土地資源的增值和 brand 溢價；只租不售的經營模式下，企業會在前期规划设计按照商戶需求定位進行施工建設或者直接購買現有的商業地產項目進行改造，之後整體或者分割出租給商戶，獲得穩定持續的租金收益，同時也獲得土地增值和 brand 增值。但由於商業地產項目投資規模大、風險高且投資回收期長，有能力全額購買商業項目的投資者數量有限，為解決資金回籠等問題，租售結合成為越來越多開發商選擇的經營模式。租售結合的經營模式下，公司一般會實行“以售養租”，以出售商業地產周邊附屬開發的住宅來培植商業地產。只租不售或租售結合的經營模式對招商、日常經營管理能力等要求較高，招商和日常運營的情況對開發商能否收回投資並取得合理回報影響顯著。一般情況下只售不租的平均開發周期最短，運營成本較低，短期投資回報率較高；只租不售和租售結合的模式投入規模大，投資回報周期較長，運營成本較高，屬於“重資產”運營模式。近年來，隨著政策環境和市場形勢的變化，商業地產運營更加重視“輕資產”模式的發展，通過自身管理及 brand 輸出，擴大 brand 影響力，即委託管理模式。實際運營層面，開發商多是多種運營模式相結合。

2010—2013 年，我國商業地產經歷了快速發展階段，投資規模快速增長，在房地產開發投資中占比持續上升。受宏觀經濟增速放緩、房地產政策收緊、融資環境變化等影響，2015 年以後，商業地產投資增速放緩並逐步呈現負增長。商業地產新開工及竣工面積同樣經歷了由快速上升到回落的階段，但波動幅度小於投資波動，商業地產的發展從增量時代逐漸走向存量時代。

我國商業地產呈現整體供給過剩的局勢，在宏觀經濟下行壓力加大的背景下，銷售面積呈現負增長，去化周期增加。商業地產租賃受區域產業結構、經濟發展水平和居民可支配收入等因素影響，城市分化顯著。一線城市辦公樓空置率較低，且租金水平呈上升趨勢，部分二線城市受新增供給量快速擴張影響，出現了明顯的吸納困難狀況，空置率較高且呈上升趨勢，租金水平有所下滑，供給過剩情況

较重。零售物业整体空置率水平较低，然而受新增供给量增长及电子商务行业快速发展影响，零售物业租金水平快速下降，同样面临一定的供给过剩压力。

## （2）青岛市房地产行业发展现状和前景

2015 年，国家、省及青岛市相继出台了一系列促进住房消费、稳定市场发展的政策措施，有效释放了住房需求。国家的信贷、税收等新政，多次降息降准，下调贷款利率和首付比例，为市场带来一系列实质性利好，青岛市出台《关于优化市场环境促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出合理安排住房及用地供应规模、调整优化住房及用地供应结构、统筹做好保障性安居工程建设、优化房地产市场发展环境等多项措施对化解库存发挥了积极作用。2015 年各项政策成效显著显现，新建商品住房销售量创历史新高，同步回暖，二手住房成交量达近五年来最高水平。

2016 年，国家层面进一步出台促进住房消费、积极化解商品房库存的政策预期，将推进青岛市房地产市场整体面持续向好。青岛市将积极贯彻落实，加强市场引导和管理，多管齐下，适应经济新常态，将中央关于去库存政策的要求落到实处，促进青岛市房地产市场持续平稳健康发展。因此，预计未来青岛房地产市场发展前景仍然较好。

2018 年，在“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位下，中央强调楼市调控不放松，坚决遏制房价上涨，需求和供需两侧共同发力调控。2018 年 4 月 18 日，青岛市国土资源和房屋管理局发布《关于持续促进我市房地产市场平稳有序运行的通知》，限购令 2.0 版本正式拉开帷幕。在市六区范围内，对已拥有 1 套住房的本市（七区三市）户籍居民家庭能够提供从购房申请之日起前 2 年内在本市连续缴纳 12 个月及以上个人所得税纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，限购 1 套住房（含新建商品住房和二手住房）；对在上述区域内已拥有 2 套及以上住房的本市户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非本市户籍居民家庭、无法提供上述纳税证明或社会保险缴纳证明的非本市户籍居民家庭，暂停向其售房。在本市范围内新购买的新建商品住房和二手住房，需取得《不动产权证书》满 5 年后方可上市交易。2018 年青岛市商品房共成交 176941 套，共计 1928.35 万方，成交面积同比小幅下滑 3.52%。商品房共供应 107142 套，共计 1223.34 万方，供应面积同比小幅上涨 5.47%，销供比达 1.58。自 2016 年达到近五年市场高峰点后，房地产政策逐步调整，成交规模连续两年小幅回落。在住宅市场，2018

年青岛市商品住宅共成交 145134 套，同比下滑 5.48%，从近五年数据来看，成交规模与 2017 年基本相当；从价格来看，商品住宅成交均价 11941 元/平米，同比上涨 18.1%，楼市热度提升，价格呈现上涨走势。从区域成交价来看，除李沧区成交价同比下跌外，其余区域同比均出现上涨，中心城区供应量小，区位优势明显，价格优势持续加强。

2019 年青岛房地产市场全年政策稳字当头，源头土地进行调控。政府推地规模持续，节奏较为均衡，市场不断供给，房企将继续保持理性拿地态势。2019 年青岛宅地供应 1285.83 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 17.55%；宅地成交 1159.31 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 25.67%；宅地成交占比近几年次高，出让金同比增长 49.86%。2019 年青岛商品住宅出清周期已回归至良性状态，市场回归理性。商品住宅成交规模连续三年回落；商品住宅供应 1874.35 万 m<sup>2</sup>，同比上涨 7.97%；成交 1422.88 万 m<sup>2</sup>，同比下降 6.53%；成交均价 13896 元/m<sup>2</sup>，同比上涨 12.45%；库存量 1651.95 万 m<sup>2</sup>，去化周期 12.85 个月。

2020 年，坚持“房住不炒，因城施策”是 2020 年全国房地产市场政策基调，房地产政策调控进入常态化阶段。2020 年青岛土地市场成交保持平稳，全市住宅土地成交建面较去年上涨 9%，成交土地位置趋偏导致楼板价下降 14%。在住宅市场方面，2020 年市场总体需求稳定，年末成交量持续走高。商品住宅销售额同比小幅上涨 7%至 2130 亿，销售均价同比上升 3%至 14724 元/m<sup>2</sup>。2020 年青岛住宅市场供应量同比下降 9%，受城阳区成交量大幅上升影响，全市成交量同比上升 5%至 1447 万方。2020 年下半年开发商通过降价优惠来刺激销量，全市成交逐步回升，年末新房成交量达到本年最高。成交价格在三季度出现小幅上涨后，年末又有小幅回落，整体维持稳定。

2021 年上半年，在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，中央从全局角度出发、全面、精准把控全国房地产市场，并针对市场过热的城市适时预警、及时纠偏，确保稳地价、稳房价、稳预期目标落到实处。在土地市场方面，2021 年上半年，土地成交以住宅兼商业为主，占比 50%；2021 年上半年全市商品房新增供应 810 万平米，同比上升 4%；成交 877 万平米，同比上升 32%；上半年成交均价为 14764 元/平米，同比上升 2%，上半年商品房成交金额 1295 亿元，同比上升 34%，成交套数 8 万套，同比上升 34%。

#### 4、发行人的行业地位和竞争优势

发行人作为市北区主要的投资和运营主体，承担了市北区基础设施建设的重任。公司作为市北区重要的基础设施投资建设主体，主要负责区域内土地整理、基础设施建设、棚改项目建设等业务。公司成立以来，按照市北区城市建设改造工作的总体部署，先后在旧城改造项目、危旧房改造项目中发挥重要作用，同时兼顾市北区政府代建项目和商业性运作项目。

总体看，公司在市北区城市基础设施建设领域扮演了重要角色，市北区人民政府给予了公司明确的发展方向，为公司持续经营发展奠定了良好基础。

#### （1）市北区位优势及发展机遇

作为青岛市主城中心区，市北区明确了“建设宜居幸福创新型国际城市核心区”的目标，站上了再创辉煌的全新起点。未来五年，市北区将着力提升城市生产力，全面推进经济转型、城市更新、社会治理、生态文明等各项建设，把市北区建设成为智力密集型产业示范区、高端人才集聚区、城市治理先进区和生活品质样板区；全力打造一流国际邮轮港，坚持港城联动、以港兴城、高端引领，为建设国际城市核心区提供战略支撑。

发行人作为市北区主要的城市基础设施建设主体具有明显的区域经济发达优势，随着市北区财政实力的不断增强，发行人将持续提供满足地区经济和社会发展的高质量社会公共服务。

#### （2）政府支持优势

公司是市北区最为重要的城市基础设施建设投融资主体之一，市北区政府给予其很强的支持力度。为了支持公司的业务，市北区政府赋予公司土地整理及承担城市重要基础设施建设项目的职能，并给予公司较强的政策和资金支持。

#### （3）银行资信优势

发行人拥有良好的资信条件，与各金融机构建立了良好、稳固的合作关系。发行人良好的银行资信和间接融资能力有力地支持了市北区城市基础设施的建设和发展，也为发行人未来在资本市场融资奠定了坚实的基础。

### 5、发行人的发展战略

#### （1）资源整合与资本运作

在二、三级公司适当实施混改，甄选带资金、善管理、有市场的行业标杆企业及资本方作为战略投资者，建立深化市场化转型的体制机制保障。其中，产业板块引入一线房企，打造成为以一二级联动、二级开发为主的专业化房地产开发

公司；资产板块引入资方，实现从轻资产向重资产运营公司的转型，引入优秀的园区运营管理或配套企业，快速提升产业园区运营能力；金融板块，引入资方或资本管理团队，打造成为专业化高效率投资运作平台；功能板块，在承接政府相关任务的同时，有效利用社会资源，围绕民生相关大力拓展市场化经营活动，逐步摆脱收入来源对政府的依赖。

#### （2）突出主业与市场运作

集团通过规范管理、建立体制机制、前期业务布局三项改革举措，已具备在市、区内加速推进市场化运作能力，形成从策划、投资、建设到运营、孵化的产业园区开发运营产业链。其中，金融投资、房地产开发、功能类业务作为辅价值链为园区开发运营主价值链提供业务支持。各板块将完全市场化运作，独立市场开拓，实现板块内部资金平衡。

### 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第四节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）财务报表编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

募集说明书中所引用的2020年合并财务数据来源于立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“立信”）对发行人2020年和2021年合并及母公司财务报表出具的审计报告，2021年及2022年财务数据来源于亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“亚太”）对发行人出具的2022年合并及母公司财务报表出具的审计报告，2023年一季度财务数据来源于发行人编制的2023年1-3月未经审计的财务报表。

公司以持续经营为基础，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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》的披露规定编制财务报表。

公司与原审计机构立信会计师事务所（特殊普通合伙）合作期限到期，根据公司股东对年度审计工作的整体安排，改聘亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人提供2022年财务报告审计机构。本次审计机构变更为正常变更安排，不会对公司日常管理、生产经营和偿债能力产生不利影响。

立信对发行人2020年和2021财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；亚太对发行人2022年财务报表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1. 2020年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：

##### 重大会计政策变更

###### （1）执行《企业会计准则解释第13号》

财政部于2019年12月10日发布了《企业会计准则解释第13号》（财会〔2019〕21号，以下简称“解释第13号”），自2020年1月1日起施行，不要求追溯调整。

#### 1) 关联方的认定

解释第13号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第13号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

#### 2) 业务的定义

解释第13号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

发行人自2020年1月1日起执行解释第13号，比较财务报表不做调整，执行解释第13号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

#### (2) 执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

发行人作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减2020年营业收入人民币8,635,125.99元。

#### **2020年度无重大会计估计变更、会计差错更正情况。**

#### **2.2021年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：**

## 重大会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（2017年修订）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第37号——金融工具列报》。修订后的准则规定，对于首次执行日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。涉及前期比较财务报表数据与修订后的准则要求不一致的，无需调整。本公司将因追溯调整产生的累积影响数调整当年年初留存收益和其他综合收益。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，执行上述新金融工具准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
可供出售权益工具投资重分类为“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 319,057,540.58元 其他非流动金融资产：增加 319,057,540.58元	
非交易性的可供出售权益工具投资指定为“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”。	可供出售金融资产：减少 2,300,000,000.00元 其他权益工具投资：增加 2,300,000,000.00元	
将“其他应付款”中“应付利息”重分类至相应金融负债	其他应付款：减少 56,691,164.38元； 一年内到期的非流动负债：增加 56,691,164.38元； 应付债券：无影响。	其他应付款：减少 56,691,164.38元； 一年内到期的非流动负债：增加 56,691,164.38元； 应付债券：无影响。

以按照财会〔2019〕6号和财会〔2019〕16号的规定调整后的上年年末余额为基础，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

单位：元

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,563,445,328.18	货币资金	摊余成本	2,563,445,328.18
应收账款	摊余成本	25,947,861.53	应收账款	摊余成本	25,947,861.53
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
其他应收款	摊余成本	335,163,589.51	其他应收款	摊余成本	335,163,589.51
可供出售金融资产 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(债务工具)		债权投资 (含其他流动资产)	摊余成本	
			其他债权投资 (含其他流动资产)	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益(权益工具)		交易性金融资产 其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	

			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	
	以成本计量(权益工具)	2,619,057,540.58	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	319,057,540.58
			其他非流动金融资产		
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入当期损益	2,300,000,000.00
应付账款	摊余成本	170,747,600.61	应付账款	摊余成本	170,747,600.61
其他应付款	摊余成本	3,883,761,603.63	其他应付款	摊余成本	3,827,070,439.25
			一年内到期的非流动负债	摊余成本	56,691,164.38
长期借款	摊余成本	4,604,885,736.27	长期借款	摊余成本	4,604,885,736.27
应付债券	摊余成本	2,840,886,273.58	应付债券	摊余成本	2,840,886,273.58
长期应付款	摊余成本	7,977,437,531.42	长期应付款	摊余成本	7,977,437,531.42

（2）执行《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）（以下简称“新收入准则”）

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累积影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本公司自2021年1月1日起执行新收入准则。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，比较财务报表不做调整。执行该准则的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对2021年1月1日余额的影响金额 (元)	
		合并	母公司
将已收或应收客户对价而未向客户转让商品相关的款项由预收款项重分类至合同负债。	预收款项	-399,626,217.84	
	合同负债	368,912,536.90	
	其他流动负债	30,713,680.94	

与原收入准则相比，执行新收入准则对2021年度财务报表相关项目的影响如下（增加/（减少））：

受影响的资产负债表项目	对2021年12月31日余额的影响金额（元）	
	合并	母公司
预收款项	-369,481,909.64	-24,137,847.75
合同负债	342,735,715.75	22,771,554.48
其他流动负债	26,746,193.89	1,366,293.27

（3）执行《企业会计准则第21号——租赁》（2018年修订）

财政部于2018年度修订了《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”）。本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则，对于首次执行日前已存在的合同，公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

- 本公司作为承租人

本公司选择根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前已存在的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 1) 将于首次执行日后12个月内完成的租赁作为短期租赁处理；
- 2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5) 作为使用权资产减值测试的替代，按照《2021年度审计报告》附注“三、（二十二）预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用2021年1月1日的承租人增量借款利率（加权平均值：4.65%）来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

- 本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的

融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

- 本公司执行新租赁准则对财务报表的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	对2021年1月1日余额的影响金额（元）
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整	使用权资产	9,112,886.73
	长期待摊费用	-9,112,886.73

#### （4）执行《企业会计准则解释第14号》

财政部于2021年2月2日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。2021年1月1日至施行日新增的有关业务，根据解释第14号进行调整。

##### ①政府和社会资本合作（PPP）项目合同

解释第14号适用于同时符合该解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，对于2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

##### ②基准利率改革

解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。

根据该解释的规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务，应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。在该解释施行日，金融资产、金融负债等原账面价值与新账面价值之间的差额，计入该解释施行日所在年度报告期间的期初留存收益或其他综合收益。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### （5）执行《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围

的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### （6）执行《企业会计准则解释第15号》关于资金集中管理相关列报

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），“关于资金集中管理相关列报”内容自公布之日起施行，可比期间的财务报表数据相应调整。

解释第15号就企业通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理涉及的余额应如何在资产负债表中进行列报与披露作出了明确规定。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

#### **2021年度无重大会计估计变更、会计差错更正情况。**

#### **3.2022年重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：**

无重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况。

#### **4.2023年1-3月重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况：**

无重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况。

### （三）报告期内发行人合并范围变化情况

#### 1. 纳入合并范围的子公司情况

截至2023年3月31日，纳入当年合并报表的全口径一级子公司共9家，具体情况如下：

表5-1 2023年3月末发行人一级子公司合并范围表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	主营业务	持股比例
1	青岛市北城发产业发展有限公司	200,000.00	城市旧城改造及建设；土地整理与开发；房地产开发经营；市政工程；物业管理；园林化管理。	100.00
2	青岛城发绿建建设发展有限公司	5,000.00	土地整理与开发；市政工程；建筑工程。	100.00
3	青岛城发汇融投资发展有限公司	110,000.00	自有资金股权投资、物业管理、自有房屋租赁；批发、零售五金机电产品，建筑材料。	100.00
4	青岛城发资产管理有限公司	10,010.00	住房租赁；货物进出口；技术进出口；停车场服务；物业管理；园区管理服务；供应链管理服务；会议及展览服务；房地产经纪。	100.00
5	青岛四方城市发展有限公司	32,836.00	资本运营管理；旧城改造开发项目投资；国有资产重组；土地租赁；房地产开发等；物业管理；建筑工程项目管理等。	53.60
6	青岛滨海房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发、以自有资金投资。	100.00
7	青岛四方房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发。	100.00
8	青岛东昊资产管理有限责任公司	5,000.00	房地产开发、园林绿化工程服务；企业管理咨询；城市旧城改造及建设；土地整理与开发；市政工程；会展服务；物业管理。	100.00
9	青岛城建城市运营发展有限公司	10,000.00	房地产开发经营；各类工程建设活动；特种设备制造【分支机构经营】；建筑智能化系统设计；特种设备设计；特种设备安装改造修理。	100.00

#### 2. 合并范围变化

##### （1）2020年合并范围的变化

2020年发行人合并范围较上年基础上新增7家，均为外部收购和新设成立，

减少两家，为股权转让和少数股东增资导致股权稀释。

**表5-2 2020年发行人合并范围变化**

企业名称	变更内容	变更原因
青岛中欧绿色建筑发展有限公司	新增至合并范围	外部收购
青岛城发恒扬供应链管理有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛城发汇海信息科技有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛城发筑康建设发展有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛红景文化发展有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛城发益源环境管理有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛深度汇融网络科技有限公司	新增至合并范围	新设成立
青岛城发慧同信息科技有限责任公司	合并范围减少	股权转让
青岛城发中瀛投资管理有限公司	合并范围减少	少数股东增资导致 股权稀释

**(2) 2021年合并范围的变化**

2021年末发行人合并范围在2020年末基础上新增2家，为新设成立，减少4家，为无偿划转或注销。

**表5-3 2021年发行人合并范围变化**

序号	企业名称	级次	变更内容	变更原因
1	青岛城发汇海信息科技有限公司	2	合并范围减少	股权划转
2	青岛市市北区创业投资有限公司	1	合并范围减少	股权划转
3	青岛红景文化发展有限公司	2	合并范围减少	股权划转
4	青岛中瀛世城股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2	合并范围减少	注销
5	青岛市北城发都市产业园投资运营有限公司	1	新增至合并范围	新设成立
6	青岛邦基汇融商业保理有限公司	2	新增至合并范围	购买

**(3) 2022年合并范围的变化**

2022年末发行人合并范围在2021年末基础上新增1家，为新设成立，减少5家，为无偿划转或注销。

**表5-4 2022年发行人合并范围变化**

序号	企业名称	级次	变更内容	变更原因
1	青岛市北城发都市产业园投资运营有限公司	1	不再纳入合并	无偿划拨
2	青岛市市北区域发中瀛新旧动能转换引导基金（有限合伙）	2	不再纳入合并	无偿划拨

3	青岛城发汇融产业投资基金（有限合伙）	2	不再纳入合并	无偿划拨
4	青岛邦基汇融商业保理有限公司	2	不再纳入合并	无偿划拨
5	青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2	不再纳入合并	股权转让
6	青岛市北城发筑安投资发展有限公司（原名：青岛市北城发筑安房地产开发有限公司）	1	新增至合并范围	新设成立

#### （4）2023年1-3月合并范围的变化

2023年1-3月发行人合并范围无变化。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

### （一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1.合并资产负债表

表：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
货币资金	165,608.23	171,252.02	208,313.65	256,344.53
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	-	-
应收票据	-	-	-	3,736.73
应收账款	16,270.72	18,372.79	23,645.16	2,594.79
预付款项	8,410.61	8,183.68	12,961.44	16,725.19
其他应收款	85,371.59	137,088.39	48,375.64	33,516.36
存货	2,550,007.39	2,468,392.94	2,351,523.03	2,363,027.75
一年内到期的非流动资产	-	-	4,517.61	4,477.45
其他流动资产	22,553.06	21,642.04	23,569.45	13,387.16
<b>流动资产合计</b>	<b>2,868,221.59</b>	<b>2,844,931.87</b>	<b>2,672,905.98</b>	<b>2,693,809.96</b>
可供出售金融资产	-	-	-	261,905.75
长期应收款	2,832.26	2,832.26	164,301.57	168,819.18
长期股权投资	269,268.53	269,268.53	267,980.80	21,252.82
其他权益工具投资	251,379.12	251,379.12	230,000.00	-
其他非流动金融资产	16,315.50	16,315.50	28,715.50	-
投资性房地产	292,573.92	292,573.92	230,456.21	171,576.21
固定资产	5,143.75	5,189.85	5,380.81	5,576.62
在建工程	294,391.95	277,108.43	236,898.85	68,975.11

使用权资产	325.46	390.55	650.92	
无形资产	529.64	550.31	615.58	479.88
商誉	60.21	60.21	2,929.41	60.21
长期待摊费用	2,839.30	2,436.45	1,949.45	2,576.89
递延所得税资产	5,160.37	5,160.37	3,071.30	1,796.33
其他非流动资产	38,713.41	36,470.73	38,224.09	62,981.29
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,179,533.42</b>	<b>1,159,736.23</b>	<b>1,211,174.50</b>	<b>766,000.30</b>
<b>总资产</b>	<b>4,047,755.01</b>	<b>4,004,668.10</b>	<b>3,884,080.48</b>	<b>3,459,810.26</b>
短期借款	230,972.77	257,470.65	115,096.41	105,000.00
应付票据	3,005.24	1,503.19	-	3,752.50
应付账款	33,942.16	26,407.99	29,194.01	17,074.76
预收款项	5,435.64	350.40	329.46	41,992.81
合同负债	89,433.16	94,875.36	34,273.57	
应付职工薪酬	118.36	626.62	821.86	911.36
应交税费	7,201.61	8,835.51	10,756.09	9,803.68
其他应付款	502,936.31	480,501.11	349,841.58	388,376.16
一年内到期的非流动负债	355,113.97	455,450.04	278,528.17	67,826.57
其他流动负债	8,133.68	7,985.17	2,674.62	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,236,292.90</b>	<b>1,334,006.03</b>	<b>821,515.77</b>	<b>634,737.85</b>
长期借款	299,000.96	307,425.21	366,425.38	460,488.57
应付债券	483,344.76	334,443.85	543,798.06	284,088.63
长期应付款	702,717.71	702,717.71	711,943.94	797,743.75
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	15,174.97	15,174.97	14,156.03	8,591.58
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,500,238.40</b>	<b>1,359,761.74</b>	<b>1,636,323.41</b>	<b>1,550,912.53</b>
<b>总负债</b>	<b>2,736,531.30</b>	<b>2,693,767.78</b>	<b>2,457,839.18</b>	<b>2,185,650.38</b>
实收资本	25,016.27	25,016.27	25,016.27	25,016.27
其他权益工具	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
资本公积	662,401.03	662,401.03	770,505.38	1,139,177.36
盈余公积	245.45	245.45	245.45	245.45
其他综合收益	7,256.08	7,256.08	7,201.61	7,404.62
未分配利润	67,404.92	66,651.88	55,876.20	46,547.71
外币报表折算差额	-	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>812,323.75</b>	<b>811,570.70</b>	<b>908,844.92</b>	<b>1,268,391.41</b>
少数股东权益	498,899.96	499,329.62	517,396.38	5,768.47
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,311,223.71</b>	<b>1,310,900.32</b>	<b>1,426,241.30</b>	<b>1,274,159.88</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>4,047,755.01</b>	<b>4,004,668.10</b>	<b>3,884,080.48</b>	<b>3,459,810.26</b>

## 2.合并资产利润表

表：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>营业收入</b>	<b>30,282.59</b>	<b>121,793.81</b>	<b>115,913.28</b>	<b>108,610.16</b>
<b>营业总成本</b>	<b>29,961.50</b>	<b>113,854.45</b>	<b>116,616.22</b>	<b>98,937.07</b>
营业成本	22,313.44	79,654.52	87,972.76	81,095.05
税金及附加	678.04	2,327.18	4,590.37	2,343.87
销售费用	425.57	1,457.06	1,549.30	531.95
管理费用	1,443.10	7,626.95	7,927.62	7,341.99
研发费用	-	-	-	-
财务费用	5,101.34	22,788.74	14,576.17	7,624.22
加：资产减值损失	-	-	-	-190.19
公允价值变动收益	-	3,827.68	7,916.95	3,831.79
信用减值损失	-	171.26	-1,420.09	-
资产处置收益	-	-	-	-
投资收益	-	879.87	2,200.76	693.67
其他收益	0.25	51.04	100.66	1,358.95
<b>营业利润</b>	<b>321.33</b>	<b>12,869.21</b>	<b>8,095.34</b>	<b>15,367.30</b>
加：营业外收入	2.30	241.95	6,285.28	12.11
减：营业外支出	0.25	226.07	106.66	1,165.64
<b>利润总额</b>	<b>323.38</b>	<b>12,885.09</b>	<b>14,273.96</b>	<b>14,213.77</b>
减：所得税费用	-	3,447.22	4,929.91	4,131.23
<b>净利润</b>	<b>323.38</b>	<b>9,437.87</b>	<b>9,344.06</b>	<b>10,082.54</b>
减：少数股东损益	-429.66	-1,337.80	-596.49	-369.49
<b>归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>753.05</b>	<b>10,775.67</b>	<b>9,940.55</b>	<b>10,452.04</b>

3.合并现金流量表

表：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<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	33,126.59	358,439.60	182,785.87	248,438.99
收到的税费返还	0.75	13,688.43	6.30	3.19
收到其他与经营活动有关的现金	100,840.61	147,199.91	43,007.04	63,716.91
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>133,967.95</b>	<b>519,327.93</b>	<b>225,799.21</b>	<b>312,159.08</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	130,846.61	373,489.17	137,125.67	218,384.86
支付给职工以及为职工支付的现金	1,354.19	3,915.32	5,373.05	4,315.85
支付的各项税费	2,572.45	15,805.56	14,586.27	6,750.25

支付其他与经营活动有关的现金	30,098.25	51,994.70	60,756.39	24,750.36
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>164,871.50</b>	<b>445,204.76</b>	<b>217,841.38</b>	<b>254,201.33</b>
<b>经营活动产生的现金流净额</b>	<b>-30,903.55</b>	<b>74,123.18</b>	<b>7,957.83</b>	<b>57,957.75</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	2,507.99	1,691.39
取得投资收益收到的现金	-	626.67	3,380.67	494.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	316.60	4,508.34
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	2,936.11	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	28,167.04	-	-	43.39
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>28,167.04</b>	<b>3,562.78</b>	<b>6,205.26</b>	<b>6,737.34</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,284.92	94,807.99	122,422.15	60,850.57
投资支付的现金	-	29,304.33	50,974.16	8,114.30
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	15,504.22	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	66,178.80	43,891.47	1,895.82
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>17,284.92</b>	<b>190,291.13</b>	<b>232,792.00</b>	<b>70,860.69</b>
<b>投资活动产生的现金流净额</b>	<b>10,882.12</b>	<b>-186,728.35</b>	<b>-226,586.74</b>	<b>-64,123.35</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	897.14	249.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	897.14	249.00
取得借款收到的现金	188,644.01	521,034.56	531,253.04	480,137.92
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	17,000.00	55,000.00	36,619.64	96,032.77
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>205,644.01</b>	<b>576,034.56</b>	<b>568,769.82</b>	<b>576,419.69</b>
偿还债务支付的现金	170,774.79	321,251.60	207,126.25	287,287.75
分配股利、利润或偿还利息支付的现金	16,451.52	52,733.04	49,671.33	44,903.87
支付其他与筹资活动有关的现金	4,041.67	149,952.41	131,444.89	131,186.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>191,267.97</b>	<b>523,937.05</b>	<b>388,242.47</b>	<b>463,378.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流净额</b>	<b>14,376.04</b>	<b>52,097.52</b>	<b>180,527.35</b>	<b>113,041.60</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-5,645.39</b>	<b>-60,507.65</b>	<b>-38,101.56</b>	<b>106,876.00</b>
加：期初现金及现金等价物余额	125,732.80	186,240.46	224,342.02	117,466.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>120,087.41</b>	<b>125,732.80</b>	<b>186,240.46</b>	<b>224,342.02</b>

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

#### 4. 母公司资产负债表

表：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

科目	2023 年 3 月 末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
<b>流动资产：</b>				
货币资金	81,009.36	52,678.97	58,838.99	55,303.24
交易性金融资产	20,000.00	20,000.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	4.12	-
预付款项	102.50	2.00	-	-
其他应收款	657,921.75	697,978.05	633,663.68	456,255.80
存货	119,718.57	118,403.50	172,487.92	150,396.20
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	114.70	133.66	831.83	772.05
<b>流动资产合计</b>	<b>878,866.87</b>	<b>889,196.17</b>	<b>865,826.52</b>	<b>662,727.28</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	494,012.02	494,012.02	326,421.32	477,421.79
投资性房地产	54,241.24	54,241.24	54,301.38	55,706.70
固定资产	77.35	82.10	100.84	94.84
在建工程	281.72	281.72	278.17	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	525.93	544.37	600.67	455.54
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	42.23	48.66	47.86	97.70
递延所得税资产	351.33	351.33	351.33	-
其他非流动资产	-	-	6,000.00	794.56
<b>非流动资产合计</b>	<b>549,531.83</b>	<b>549,561.44</b>	<b>388,101.58</b>	<b>534,571.14</b>
<b>总资产</b>	<b>1,428,398.71</b>	<b>1,438,757.62</b>	<b>1,253,928.10</b>	<b>1,197,298.42</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	193,000.00	207,850.00	89,500.00	52,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	993.28	993.28	791.00	931.00
预收款项	-	-	-	-
合同负债	2,574.79	2,784.29	2,277.16	-

应付职工薪酬	16.64	160.89	286.00	311.06
应交税费	0.17	14.23	-	1.54
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	107,532.64	139,443.72	48,346.63	86,692.53
一年内到期的非流动负债	284,705.39	393,781.82	187,115.84	1,770.00
其他流动负债	231.73	22.23	136.63	-
<b>流动负债合计</b>	<b>589,054.64</b>	<b>745,050.46</b>	<b>328,453.26</b>	<b>141,706.13</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	82,918.00	83,018.00	47,720.00	158,423.00
应付债券	483,344.76	334,443.85	543,798.06	284,088.63
长期应付款	20,684.00	20,684.00	684.00	50,684.00
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	388.82	388.82	403.85	403.85
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>587,335.58</b>	<b>438,534.67</b>	<b>592,605.92</b>	<b>493,599.48</b>
<b>总负债</b>	<b>1,176,390.22</b>	<b>1,183,585.13</b>	<b>921,059.18</b>	<b>635,305.61</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	25,016.27	25,016.27	25,016.27	25,016.27
资本公积	228,763.40	228,763.40	312,102.04	535,770.52
盈余公积	245.45	245.45	245.45	245.45
其他权益工具	-	-	-	-
未分配利润	-2,016.64	1,147.36	-4,494.84	960.57
外币报表折算差额	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	252,008.48	255,172.49	332,868.92	561,992.81
少数股东权益	-	-	-	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>252,008.48</b>	<b>255,172.49</b>	<b>332,868.92</b>	<b>561,992.81</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>1,428,398.71</b>	<b>1,438,757.62</b>	<b>1,253,928.10</b>	<b>1,197,298.42</b>

5. 母公司利润表

表：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	8,110.27	59,198.71	29,053.80	24,319.22
二、营业成本	8,253.35	43,410.13	25,972.55	18,768.11
税金及附加	1.08	194.48	71.77	91.99
销售费用	-	0.15	0.02	-
管理费用	533.89	2,585.51	3,105.83	2,954.85

研发费用	-	-	-	-
财务费用	2,485.96	7,901.52	3,692.19	3,548.06
资产减值损失	-	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-60.14	-1,405.32	1,615.41
投资收益	-	580.38	-	600.00
其他收益	-	-	-	2.74
<b>营业利润</b>	<b>-3,164.00</b>	<b>5,627.17</b>	<b>-5,193.89</b>	<b>1,174.34</b>
加：营业外收入	-	-	-	0.00
减：营业外支出	-	-	0.79	502.85
<b>三、利润总额</b>	<b>-3,164.00</b>	<b>5,627.17</b>	<b>-5,194.68</b>	<b>671.49</b>
减：所得税费用	-	-15.03	-351.33	403.85
<b>四、净利润</b>	<b>-3,164.00</b>	<b>5,642.20</b>	<b>-4,843.35</b>	<b>267.64</b>
减：少数股东损益	-	-	-	-
<b>五、归属于母公司所有者的净利润</b>	<b>-3,164.00</b>	<b>5,642.20</b>	<b>-4,843.35</b>	<b>267.64</b>

6. 母公司现金流量表

表：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<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	-	1,376.58	2,662.77	1,005.47
收到的税费返还	0.60	1.01	0.48	-
收到其他与经营活动有关的现金	509,254.10	680,987.62	18,557.01	37,368.30
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>509,254.69</b>	<b>682,365.21</b>	<b>21,220.26</b>	<b>38,373.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,801.91	9,740.17	20,991.72	23,504.47
支付给职工以及为职工支付的现金	451.17	1,274.43	1,953.63	1,360.06
支付的各项税费	67.90	1,352.89	71.77	193.06
支付其他与经营活动有关的现金	527,870.02	600,827.83	170,650.23	181,053.88
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>531,190.99</b>	<b>613,195.31</b>	<b>193,667.36</b>	<b>206,111.48</b>
<b>经营活动产生的现金流净额</b>	<b>-21,936.30</b>	<b>69,169.90</b>	<b>-172,447.09</b>	<b>-167,737.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	626.67	-	-
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	28,002.79	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>28,002.79</b>	<b>626.67</b>	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	101.40	28.10	524.64	945.96
投资支付的现金	-	193,284.00	55,738.30	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	7,135.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	16,000.00	37,083.87	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>101.40</b>	<b>209,312.10</b>	<b>93,346.81</b>	<b>8,080.96</b>
<b>投资活动产生的现金流净额</b>	<b>27,901.39</b>	<b>-208,685.43</b>	<b>-93,346.81</b>	<b>-8,080.96</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	179,000.00	427,049.00	428,300.82	400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,814.73	30,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>186,814.73</b>	<b>457,049.00</b>	<b>428,300.82</b>	<b>400,000.00</b>
偿还债务支付的现金	149,900.00	239,208.00	118,766.00	140,212.00
分配股利、利润或偿还利息支付的现金	14,245.32	34,169.00	31,535.75	23,717.60
支付其他与筹资活动有关的现金	304.11	50,000.00	-	57,155.30
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>164,449.43</b>	<b>323,377.00</b>	<b>150,301.75</b>	<b>221,084.90</b>
<b>筹资活动产生的现金流净额</b>	<b>22,365.30</b>	<b>133,672.00</b>	<b>277,999.07</b>	<b>178,915.10</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>28,330.39</b>	<b>-5,843.54</b>	<b>12,205.16</b>	<b>3,096.43</b>
加：期初现金及现金等价物余额	32,678.97	38,522.51	26,317.35	23,220.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>61,009.36</b>	<b>32,678.97</b>	<b>38,522.51</b>	<b>26,317.35</b>

(二) 财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标				
项目	2023 年 1-3 月 (末)	2022 年 (末)	2021 年 (末)	2020 年 (末)
总资产（亿元）	404.78	400.47	388.41	345.98

总负债（亿元）	273.65	269.38	245.78	218.57
全部债务（亿元）	137.14	135.63	130.38	92.12
所有者权益（亿元）	131.12	131.09	142.62	127.42
营业总收入（亿元）	3.03	12.18	11.59	10.86
利润总额（亿元）	0.03	1.29	1.43	1.42
净利润（亿元）	0.03	0.94	0.93	1.01
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.01	0.49	0.79	0.69
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.08	1.08	0.99	1.05
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-3.09	7.41	0.80	5.80
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.09	-18.67	-22.66	-6.41
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	1.44	5.21	18.05	11.30
流动比率	2.32	2.13	3.25	4.24
速动比率	0.26	0.28	0.39	0.52
资产负债率（%）	67.61	67.27	63.28	63.17
债务资本比率（%）	51.12	50.85	47.76	41.96
营业毛利率（%）	26.32	34.60	24.10	25.33
平均总资产回报率（%）	-	0.94	0.84	0.72
加权平均净资产收益率（%）	0.02	0.69	0.69	0.85
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.01	0.36	0.58	0.58
EBITDA（亿元）	0.57	3.77	3.31	2.49
EBITDA 全部债务比	0.42	2.78	2.54	0.36
EBITDA 利息倍数	-	0.45	0.42	0.36
应收账款周转率	1.75	5.80	8.83	52.28
存货周转率	0.01	0.03	0.04	0.04

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

(10) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合资信评估股份有限公司评定，根据《青岛市北城市发展集团有限公司主体长期信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约概率很低；信用状况稳定，未来保持信用等级的可能性较大。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1.资产占用明显。公司资产构成以棚改项目和土地整理投资形成的存货为主，变现能力受政府结算进度、规划及房地产市场行情等因素影响较大，对公司资金占用明显。

2.存在一定的资金支出压力。公司土地整理业务和房地产开发业务尚需投资规模较大，存在一定的资金支出压力，且房地产开发业务项目收入实现受园区企业入驻情况及宏观经济环境等影响存在一定的不确定性。

3.短期偿债能力较弱。截至 2022 年 9 月底，公司现金短期债务比为 0.23 倍，短期偿债能力较弱；短期债务占比提升较快，债务结构有待优化。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。评级公司给出本期发行人及债券评级的具体理由为：

青岛市北城发展集团有限公司是青岛市北区重要的城市开发建设主体，公司外部发展环境良好，继续获得市北区人民政府的有力支持。同时，联合资信评估股份有限公司也关注到公司资金占用明显、未来存在一定的资金支出压力、债务规模增长较快和资本公积有所下滑等因素对其信用水平带来的不利影响。

随着青岛市及市北区经济稳步发展和基础设施建设的推进，公司业务有望稳步开展。

#### （四）跟踪评级安排

根据监管部门和联合资信对跟踪评级的有关要求，联合资信将在每年青岛市北城市发展集团有限公司年报公告后的两个月内进行一次定期跟踪评级，且不晚于每一会计年度结束之日起六个月内进行一次定期跟踪评级，并根据有关情况进行不定期跟踪评级。

青岛市北城市发展集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。青岛市北城市发展集团有限公司或本期债项如发生重大变化，或发生可能对青岛市北城市发展集团有限公司或本期债项信用等级产生较大影响的重大事项，青岛市北城市发展集团有限公司应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注青岛市北城市发展集团有限公司的经营管理状况、外部经营环境及债项相关信息，如发现青岛市北城市发展集团有限公司出现重大变化，或发现存在或出现可能对青岛市北城市发展集团有限公司或债项信用等级产生较大影响的事项时，联合资信将就该项进行必要调查，及时对该项进行分析，据实确认或调整信用评级结果。

如青岛市北城市发展集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对青岛市北城市发展集团有限公司或本期债项信用等级变化情况做出判断，联合资信可以终止评级。

联合资信对债券的跟踪评级报告将在公司网站和交易所网站公告，且在交易所网站公告的时间不晚于在公司网站、其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间；同时，跟踪评级报告将报送青岛市北城市发展集团有限公司、监管部门等。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,508,176.00 万元，已使用额度 801,531.37 万元，尚未使用的授信额度为 706,644.63 万元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

单位：万元

授信机构	授信额度	已用额度	剩余额度
北京银行	25,000.00	25,000.00	0.00
渤海银行	40,000.00	0.00	40,000.00
工商银行	48,476.00	37,176.00	11,300.00
光大银行	10,000.00	10,000.00	0.00
国开行	319,000.00	115,083.00	203,917.00
恒丰银行	110,000.00	73,800.00	36,200.00
华夏银行	85,000.00	19,000.00	66,000.00
建设银行	38,000.00	30,532.67	7,467.33
交通银行	97,100.00	34,612.38	62,487.62
青岛农商银行	309,800.00	180,730.60	129,069.40
农业银行	65,000.00	36,532.41	28,467.59
平安银行	10,000.00	10,000.00	0.00
浦发银行	24,000.00	21,600.00	2,400.00
齐鲁银行	20,000.00	20,000.00	0.00
青岛银行	35,000.00	30,000.00	5,000.00
日照银行	3,000.00	2,970.00	30.00
兴业银行	161,000.00	144,572.77	16,427.23
中国银行	22,000.00	2,121.54	19,878.46
浙商银行	32,800.00	7,800.00	25,000.00
南洋商业银行	3,000.00	0.00	3,000.00
邮储银行	20,000.00	0.00	20,000.00
广发银行	30,000.00	0.00	30,000.00
<b>合计</b>	<b>1,508,176.00</b>	<b>801,531.37</b>	<b>706,644.63</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 77.90 亿元，明细如下：

单位：亿元、年

债券名称	余额	发行利率	期限	起息日	到期日
21 市北 02	14.00	3.80%	3+2	2021-07-14	2026-07-16
21 市北 01	9.00	4.20%	3+2	2021-03-15	2026-03-17
20 市北 01	12.00	4.18%	3+2	2020-07-24	2025-07-28
23 青岛北发 MTN002	9.00	3.60%	2	2023-06-16	2025-06-16
23 青岛北发 MTN001	9.00	4.18%	2	2023-03-14	2025-03-16

22 青岛北发 MTN001	7.50	3.63%	3	2022-01-17	2025-01-19
21 青岛北发 MTN001	3.00	3.99%	3+2	2021-01-25	2024-01-27
23 青岛北发 SCP002	8.50	3.32%	0.74	2023-04-24	2024-01-21
23 青岛北发 SCP001	5.90	3.30%	0.65	2023-03-01	2023-10-27
<b>合计</b>	<b>77.90</b>				

1.截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

2.截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	市北城发	超短期融资券	银行间交易商协会	2022年11月9日	25.00	14.40	10.60
2	市北城发	中期票据	银行间交易商协会	2023年2月23日	45.00	18.00	27.00

除本期债券，发行人无其他正在申请注册债券项目。

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

## 第六节 增信情况

本期债券为无担保债券，不涉及其他增信机制。

## 第七节 备查文件

### 一、募集说明书及摘要的备查文件如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本期债券发行注册的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）青岛市北城市发展集团有限公司

办公地址：山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 22-23 层

联系人：高庆虎

电话：0532-80935211

传真：0532-80939235

#### （二）中信证券股份有限公司

办公地址：山东省济南市市中区经七纬二国际财富中心 16 层

联系人：孔祥飞、宫兆平

联系电话：0531-85023540

传真：0531-89606193