



青**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

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

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本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。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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本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本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、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情况良好，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）”。

目录

声明.....	II
重大事项提示.....	III
一、与发行人相关的重大事项.....	III
二、与本期债券相关的重大事项.....	IV
释义.....	4
第一节 风险提示及说明.....	6
一、与发行人相关的风险.....	6
二、本期债券的投资风险.....	14
第二节 发行条款.....	16
一、本期债券的基本发行条款（发行阶段）.....	16
二、本期债券的特殊发行条款.....	17
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	17
第三节 募集资金运用.....	19
一、本期债券的募集资金规模.....	19
二、本期债券募集资金使用计划.....	19
三、募集资金的现金管理.....	19
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	19
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	19
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	20
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	20
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	21
第四节 发行人基本情况.....	22
一、发行人基本情况.....	22
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	22
三、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	23
四、发行人的重要权益投资情况.....	25
五、发行人的治理结构等情况.....	27
六、发行人的董监高情况.....	36
七、发行人主营业务情况.....	40
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	81
第五节 发行人主要财务状况.....	82
一、发行人财务报告总体情况.....	82

二、发行人财务会计信息及主要财务指标	93
三、发行人财务情况分析	102
第六节 发行人信用状况.....	146
一、发行人及本期债券的信用评级情况	146
二、发行人其他信用情况	147
第七节 增信情况.....	150
第八节 税项.....	151
一、增值税	151
二、所得税	151
三、印花税	151
第九节 信息披露安排.....	152
一、信息披露安排	152
二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障.....	154
三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责	155
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程	157
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度	157
六、信息披露的保密措施	158
第十节 投资者保护机制.....	159
一、资信维持承诺	159
二、救济措施	159
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	160
一、违约情形及认定	160
二、违约责任及免除	160
三、诉讼	161
四、争议解决	161
第十二节 持有人会议规则.....	162
一、总则	162
二、债券持有人会议的权限范围	163
三、债券持有人会议的筹备	164
四、债券持有人会议的召开及决议	168
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	173
六、特别约定	175
七、发行人违约责任	177
八、附则	178

第十三节 受托管理人	179
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况	179
二、受托管理事项	179
三、发行人的权利与义务	180
四、债券受托管理人的职责、权利和义务	187
五、受托管理事务报告	192
六、利益冲突的风险防范机制	193
七、债券受托管理人的变更	194
八、陈述与保证	195
九、不可抗力	195
十、违约责任	196
十一、法律适用和争议解决	197
十二、协议的生效、变更及终止	197
第十四节 发行有关机构	199
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	205
第十六节 备查文件	224

释义

在本募集说明书中，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 风险提示及说明

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1. 存货可变现能力较弱的风险

2020-2022年末及2023年3月末，发行人存货分别为2,363,027.75万元、2,351,523.03万元、2,468,392.94万元和2,550,007.39万元，占资产总额的比例分别为68.30%、60.54%、61.64%和63.00%。发行人存货占总资产比重较高。截至2023年3月末，发行人的存货主要是棚户区改造项目、房地产开发和土地整理形成的存货，存货和其他应收款的周转缓慢将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转和资金需求造成较大的压力。

2. 经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

2020-2022年及2023年1-3月，发行人经营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，最近一期经营性现金流为负，主要是由于公司代建项目和土地整理项目等支付大量现金所致，对发行人的偿债能力会产生一定程度的负面影响。但随着发行人在建项目逐步进入完工期，经营活动产生的现金流会逐年好转。

3. 未来投资规模较大风险

目前发行人的主营业务中以土地整理、代建项目和房地产开发为主，部分项目建设周期长，资金需求量大。随着市北区的发展，发行人的未来投资将保持较大的规模，如银行信贷资金、债券融资资金不能较好地与投资额匹配或投资项目收益不能顺利回笼，发行人面临的未来资金需求和偿还压力较大。

4. 盈利能力较低的风险

2020年-2022年及2023年1-3月，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。

5.受限资产占比较高风险

截至2023年3月末，发行人受限资产345,131.79万元，占净资产比例26.32%。此外，发行人部分未来应收款权益及收益权被质押。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵押资产、发行人应收款权益及收益权将面临转移风险，发行人的正常经营将受到影响。

6.资产流动性较弱的风险

2020-2022年末及2023年3月末，公司流动资产规模持续扩大，流动资产余额分别为2,693,809.96万元、2,672,905.98万元、2,844,931.87万元和2,868,221.59万元，占总资产的比例分别为77.86%、68.82%、71.04%和70.86%，其中存货分别为2,363,027.75万元、2,351,523.03万元、2,468,392.94万元和2,550,007.39万元，占资产总额的比例分别为68.30%、60.54%、61.64%和63.00%，占比较大。发行人存货科目主要用来核算房屋开发、土地整理等成本等，流动性及变现能力较弱，若出现流动性风险，流动资产对流动负债的补偿能力有限。

7.对外担保较大的风险

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情况良好，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。

8.有息债务较高风险

由于发行人从事城市基础设施开发、棚改项目建设、园区建设开发和房地产开发等，需要持续的资金投入。截至2023年3月末，发行人有息债务余额为1,404,783.70万元。较高的有息负债水平使发行人存在一定的偿付风险，若发行人持续融资能力受到限制或未能及时、有效地做好偿债安排，可能面临的偿债压力或对发行人的日常经营产生一定影响。

9.发行人母公司总资产和收入占比较低的风险

2020-2022年及2023年1-3月，发行人母公司总资产占合并口径总资产的比例分别为34.61%、32.28%、35.93%和35.29%，发行人母公司营业收入占合并口径营业收入的比例分别为22.39%、25.07%、48.61%和26.78%，发行人的各项业

务依托下属全资及控股子公司来开展的比重较高。母公司承担了集团主要的融资功能，债务负担偏重。公司将拓宽本部融资渠道、妥善安排资本支出计划，保证对公司债务的现金偿付能力，但是公司存在一定的母公司总资产和营业收入占比较低导致的偿债压力，即母弱子强的风险。

10.政府补贴收入不确定风险

2020-2022年，公司分别获得政府补助0.14亿元、0.03亿元和0.03亿元，主要包括市北区工信局人工智能场景示范工业互联网产业发展支持资金、扶持资金、运营补贴、租金补贴和财政贴息等，存在政府补贴收入不确定的风险。

11.子公司资产负债率较高的风险

截至2022年末，发行人子公司青岛市北城发产业发展有限公司、青岛城发汇融投资发展有限公司、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及青岛市市北区创业投资有限公司资产负债率较高，主要系相关公司承担工程代建业务及金融投资业务，存在一定的偿债风险。

12.未来长期债务可能集中兑付的风险

2020-2022年及2023年3月末，发行人长期借款分别为460,488.57万元、366,425.38万元、307,425.21万元和299,000.96万元。债务到期主要集中在2024-2025年，存在未来长期债务可能集中兑付的风险。

13.发行人市场化销售的保障性住房去化较慢的风险

发行人市场化销售的保障性住房主要为洛阳路片区保障性住房建设项目（一期）和宜昌路片区保障性住房建设项目（一期）。其中，洛阳路片区保障性住房建设项目（一期）销售进度为98.5%，但宜昌路片区保障性住房建设项目（一期）销售进度仅为78.66%，且预计不再进行销售。发行人市场化销售的保障性住房去化较慢，可能对发行人的经营和偿债能力产生不利影响。

14.短期偿债能力较弱风险

各报告期末，发行人流动比率分别为4.24、3.25、2.13和2.32，流动比率虽然维持在较高水平但逐年下降，主要系业务规模扩大所致；各报告期末，发行人速动比率分别为0.52、0.39、0.28和0.26，速动比率常年较低，主要系发行人

存货金额较高所致。

（二）经营风险

1.合同定价风险

发行人主营业务收入主要为土地整理收入和代建政府性工程，交易对手方主要是市北区政府，我国回购项目和代建政府工程产品的价格一定程度上延续了计划经济体制下的政府定价模式，虽然目前工程的价格形成机制中加入了市场化成分，但政府主导定价仍在一定程度内不可避免。在这种情况下，发行人面临合同定价风险。

2.经济周期性风险

基础设施建设的经营状况与国民经济发展状况息息相关，宏观经济周期的波动和地方经济形势的变化会直接影响城市基础设施建设的需求，因此宏观经济周期对行业影响显著，发行人存在一定的行业周期性风险。

3.竞争性风险

基础设施领域投资主体逐步多元化，越来越多的社会资本加入该领域的竞争，特别是随着《国务院关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》中的36条具体措施的实施，公司将面临更大的竞争和挑战，发行人存在基础设施领域的竞争性风险。

4.安全生产建设的风险

发行人是市北区基础设施建设项目的运营主体，主业涉及建设施工，生产环境复杂，事故隐患因素多。因为人为、设备和自然灾害等原因导致工程项目发生安全事故的风险较高。安全生产的各项制度、措施以及人、财、物的保证也是发行人的一项重要成本。

5.建设施工和工程管理风险

发行人是市北区基础设施建设项目的运营主体，主业涉及的工程施工项目具有项目投资大、建设周期长的特征，施工场地的分散将给公司的经营管理带来一定的风险；在项目管理方面，公司需充分及时地掌握项目的各项信息，包括但不限于工程进度、安全、质量等要素。如果不能保证信息畅通，则会对工程项目的顺利实施、公司资源的合理配置及高效利用产生一定的影响，因此在

建设施工和项目管理方面可能存在一定的风险。

6.优质资产划转风险

发行人作为国有独资企业，其实际控制人为青岛市市北区国有资产运营发展中心，服从市北区有关企业重组兼并破产及资产负债划转等决定，存在一定程度的资产划转风险。

7.自然灾害风险

地震、洪水、山体滑坡、大雾、暴雨、大雪等自然灾害可能会造成发行人运营管理的城市基础设施损坏，严重情况下还可能造成严重后果。地质灾害和恶劣天气状况还可能对当地正常生产和生活秩序造成冲击，造成收入降低和维护成本的增加，从而对发行人的经营业绩产生一定影响。

8.土地价格波动风险

发行人土地整理收入在其收入结构中占比极高，土地资产的价格严重依赖于房地产市场形势的变化，一旦未来宏观经济形势变化引起土地出让价格出现较大波动，则可能会对发行人的盈利能力、偿债能力和经营现金流产生一定影响，故发行人存在土地价格波动风险。

9.合同履行风险

随着发行人承建的基础设施建设等项目的日益增多，发行人近年来与其他单位签订的相关合同较多，虽然发行人采取了一些措施来防范合同违约，但是如果其他单位因为各种问题出现无法履约的情况，将会对发行人的项目建设及盈利状况产生不利影响。

10.区域性风险

发行人目前主要的收入来源全部集中在青岛市市北区区域范围内，市北区目前发展势头良好，财力水平逐年上升，但由于发行人收入来源的集中性，将来若区域性宏观经济状况发生显著变动，会对发行人的经营业绩产生一定程度的影响。

11.租赁业务回款风险

近三年及一期，发行人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。2022年末，租赁收入主要来源于和达中心和东健

大厦，金额分别为6,305.32万元及2,358.33万元，其余收入为时代国际广场、财富地带和上海人家等出租收入。和达中心主要承租方为青岛市市北区人力资源和社会保障局，报告期内未实际收到现金回款，冲抵发行人对财政局应付账款，剩余租金均能收到回款。未来，如发行人租金不能按时收到回款，将影响发行人现金流情况，进而影响偿债能力。

12.部分房地产项目去化率低风险

在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，对房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。发行人自建自销房地产项目宜昌路片区保障性住房建设项目（一期）、地铁运营控制中心周边改造项目（一期）和青岛科技创新园A区三个项目已达到预售条件，目前销售进度相对缓慢。未来若市场环境发生进一步不利变化，将可能会导致发行人因开发项目不能及时出售而面临现金流紧张，进而影响发行人偿债能力。

13.其他权益工具投资回收风险

2022年末，发行人其他权益工具投资金额为25.14亿元，其中23亿元用于购买青岛市北建设投资集团有限公司发行的其他权益工具。根据双方协议约定，其他权益工具发行人拥有利息递延支付选择权，且本项投资在约定赎回之前长期存续，在约定赎回时退出。报告期内发行人未收到该笔权益工具相关本息，后续无明确回款计划。未来如遇市北建投经营不善，则发行人该笔投资则面临损失风险，进而影响发行人经营情况。

14.发行人未决诉讼的不确定性风险

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。

（三）管理风险

1.对下属子公司的管理风险

发行人作为控股型公司，其中很多建设项目通过下属子公司开展，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致项目未能顺利执行，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

2.项目管理风险

发行人的主营业务板块为基础设施建设，如果在项目实施和运营中管理不当，则有可能影响项目进展速度从而影响收入的回收，可能对发行人本期债券的偿还产生不利影响。

3.投融资管理风险

发行人所承担的部分基础设施建设项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

4.行业多元化风险

作为集团型公司，发行人涉足业务领域众多，旗下行业包括土地整理、房地产开发、房屋租赁、贸易等多个板块，各产业板块之间的相关度较低。多元化的业务经营给发行人的后续管理带来了一定难度，对发行人的决策水平、财务管理能力、资本运作能力、投资风险控制能力提出了更高的要求。

5.突发事件引发的治理结构变动的风险

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、社会安全事件等，可能造成公司管理层相关人员无法履行职责，公司治理机制不能顺利运行等情况，从而导致发行人面临治理结构重大变动的风险，可能对发行人的战略决策、发展规划以及日常运营造成不利影响。

6.内部管理风险

为了加强内部管理，发行人成立了由董事会、监事会及高级管理人员构成的内部管理架构，同时根据国家的法律法规制定了包括人力资源、财务、资金等一系列内控管理制度。如果发行人内部管理制度不完善、管理体系不能正常

运作或者效率低下，或者下属企业自身管理水平不高，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

7.合同风险

近年来，随着公司生产经营规模的扩大、项目数量增多，公司新签约合同也日益增多。虽然公司出具了相关的履约保函，但基于建筑施工中某些不可抗因素，如恶劣天气、地震等，公司或具有合同履约风险。

8.监事缺位的风险

根据发行人《公司章程》，发行人监事会成员应为三名。截至本募集说明书签署之日，发行人存在监事2名。若公司监事长期缺位，公司则面临内部治理结构不完善的风险，将有可能对公司未来的重大经营决策及偿还债务造成不利影响。

（四）政策风险

1.宏观经济政策风险

城市基础设施行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2.产业政策调整风险

发行人主要从事城市基础设施的投资、建设和经营管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3.地方政府政策变化风险

发行人作为市北区的国有独资企业，在进行市场化经营、实现经济效益的

同时，也获得了许多政府政策支持。同时市北区将发行人定位为按照城市发展战略，重点围绕城乡统筹开发与基础设施建设、保障房等方面组织建设营运的公司制企业，如果未来地方政府对公司的职能定位发生改变，或者国家宏观政策对于地方政府的相关政策发生变化，都将一定程度上影响公司的运营和发展。

4.基础设施建设政策变化风险

基础设施建设业务现阶段受到国家和地方政府的大力支持，但该项业务较容易受到宏观调控、土地及拆迁政策与市场需求结构变化等因素的影响，可能引起经营的较大波动。不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

5.土地政策变化风险

土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则发行人涉及土地的整理业务、房地产开发和建设业务等可能将受到一定程度的不利影响。

根据2021年6月4日财政部、自然资源部、国家税务总局和中国人民银行联合印发的《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知（财综〔2021〕19号）》，自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入等四项政府非税收入全部划转给税务部门负责征收。国有土地使用权出让收入的征收主体和征缴流程发生变更。若债券存续期内国有土地出让收入征收政策发生变化，可能会对发行人的营业收入产生一定影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、金融政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，在本期债券存续期内，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场

利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方可进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通，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、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本期债券在上海证券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。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时上市流通无法立即出售本期债券，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前的资产质量、经营情况和财务状况正常，但在本期债券存续期内，如果由于宏观经济环境、国家相关政策、所处行业形势和公司生产经营等内外部因素发生不能预料或不可控制的变化，导致公司不能从预期的还款来源中获得足够资金，则可能会影响本期债券本息的按期兑付。

（四）资信风险

公司自成立以来，不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况，与主要客户发生业务往来时未曾有任何严重违约。在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。

但是，由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，导致发行人资信状况发生不利变化，将可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

第二节 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“第三节募集资金运用”。

（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”。

第三节 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。¹

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权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

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。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

¹ 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。

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

截至本募集说明书签署日，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。

第四节 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。

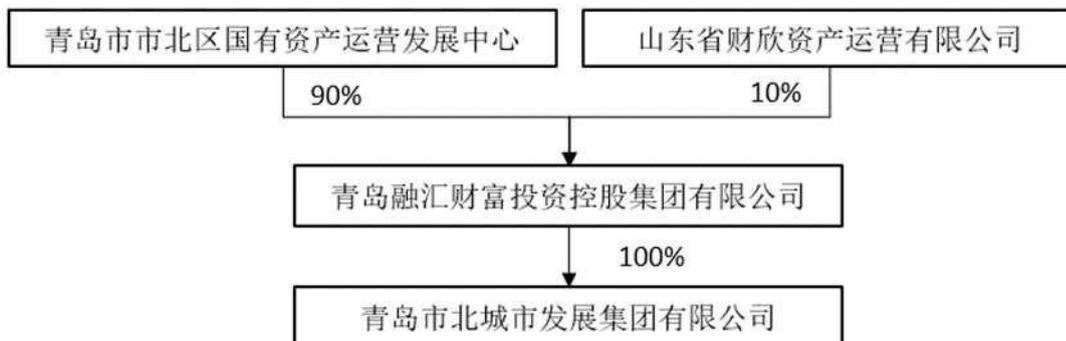
（三）重大资产重组情况

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公司	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有限公司	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

序号	子公司名称	注册资本	经营范围	持股比例
5	青岛云岭置业有限公司	10,000.00	房地产开发；受托代理房地产销售；房屋租赁	5.00
6	青岛慧云产业服务有限公司	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发展有限公司	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	青岛玖辉置业发展有限公司	10,000.00	房地产开发经营	15.00
9	青岛绿色建筑科技服务有限公司	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	青岛城凯环境修复工程有限公司	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	青岛华盈城发资产管理服务有限公司	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合伙企业（有限合伙）	35,800.00	以自有资金从事投资活动。	45.9078
13	青岛通和启章置地有限公司	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：

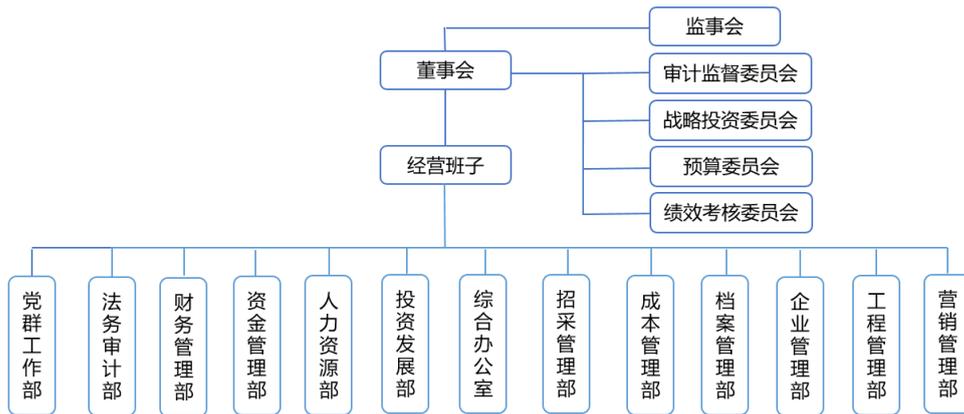
单位：万元、%

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有限公司	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法规；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

具体安排详见本募集说明书“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4-1 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	马茁飞	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	刘航好	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。

马茁飞，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。

截至本募集说明书签署日，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，新增马苗飞、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4-2 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4-3 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	22,313.44	100.00	79,654.52	100.00	87,972.76	100.00	81,095.05	100.00

表4-4 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	7,969.15	100.00	42,139.29	100.00	27,940.52	100.00	27,515.11	100.00

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4-5 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
合计	26.32	34.60	24.10	25.33

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

表4-6 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4-7 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	盈利	面积	计划总投	截至2023年	预计完工时间	回款期间	未来三年投资额	是否	土地使用权类型	资金来
------	----	----	----	------	---------	--------	------	---------	----	---------	-----

	期间	模式		资额	3月末已投资额			2023.4-12	2024	2025	签订合同		源
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
合计	-	-		636,748.31	285,466.48	-	-	112,589.37	60,188.64	80,253.96	-	-	-

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4-8 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4-9 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4-10 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房建设项目（一期）	鲁（2018）青岛市不动产权第0066277号	地字第370200201113001号	建字第370200201213031号	370200201109390201、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4-11 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，项目均位于市北区内。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4-12 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
合计			214,981.69	102,724.77	66,725.65	-	113,346.42	-	-

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51,131m²，地上建筑面积34,313m²，地下建筑面积16,818m²。其中，科研楼建筑面积18886m²，办公楼(含培训中心)建筑面积15,171m²，物业建筑面积256m²，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4-13 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有限公司	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
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

	公司													
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4-14 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)青岛市不动产权第0017745号	地字第370200201812015号	建字第370200201812058号、建字第370200201812057号	370200201904150101 370200201906210201
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	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

中心						
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 、 370200202302020101、 370200202302010101

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-PrivatePartnership），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4-15 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		--		18.00		

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4-16 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限责任公司	东建大厦	自建	青岛市市北区	市北区应急管理局、双山街道、市北区城市指挥中心、市北区党建引领中心	20,920.59平方米	1年-10年	0.28亿元/1年	是

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4-17 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
合计	59,968.45	97.25		

表4-18 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
合计	62,812.07	100.00		

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重要载体，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，城市基础设施建设发展快速。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、集聚能力不断增强。“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《关于公共租赁住房和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区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产开发向住宅兼商业地产投资、运营转变，“地产+商业”协同运营模式发展迅速。商业地产开发投资与运营面临着前所未有的发展机遇。

商业地产运营模式主要分为“只租不售”“只售不租”和“租售结合”三种，中国商业地产开发商一般会根据自身需求在运营模式中选择。只售不租是最原始的模式，企业依照住宅开发的经验，投资开发商业地产项目以整体或者分割出售的方式将其卖出，获得增值收益，快速回收投资，增值收益主要来自土地资源的增值和品牌溢价；只租不售的经营模式下，企业会在前期规划设计按照商户需求定位进行施工建设或者直接购买现有的商业地产项目进行改造，之后整体或者分割出租给商户，获得稳定持续的租金收益，同时也获得土地增值和品牌增值。但由于商业地产项目投资规模大、风险高且投资回收期长，有能力全额购买商业项目的投资者数量有限，为解决资金回笼等问题，租售结合成为越来越多开发商选择的经营模式。租售结合的经营模式下，公司一般会实行“以售养租”，以出售商业地产周边附属开发的住宅来培植商业地产。只租不售或租售结合的经营模式对招商、日常经营管理能力等要求较高，招商和日常运营的情况对开发商能否收回投资并取得合理回报影响显著。一般情况下只售不租的平均开发周期最短，运营成本较低，短期投资回报率较高；只租不售和租售结合的模式投入规模大，投资回报周期较长，运营成本较高，属于“重资产”运营模式。近年来，随着政策环境和市场形势的变化，商业地产运营更加重视“轻资产”模式的发展，通过自身管理及品牌输出，扩大品牌影响力，即委托管理模式。实际运营层面，开发商多是多种运营模式相结合。

2010—2013年，我国商业地产经历了快速发展阶段，投资规模快速增长，在房地产开发投资中占比持续上升。受宏观经济增速放缓、房地产政策收紧、融资环境变化等影响，2015年以后，商业地产投资增速放缓并逐步呈现负增长。商业地产新开工及竣工面积同样经历了由快速上升到回落的阶段，但波动幅度小于投资波动，商业地产的发展从增量时代逐渐走向存量时代。

我国商业地产呈现整体供给过剩的局势，在宏观经济下行压力加大的背景下，销售面积呈现负增长，去化周期增加。商业地产租赁受区域产业结构、经济发展水平和居民可支配收入等因素影响，城市分化显著。一线城市办公楼空置率较低，且租金水平呈上升趋势，部分二线城市受新增供给量快速扩张影响，出现了明显的吸纳困难状况，空置率较高且呈上升趋势，租金水平有所下滑，供给过剩情况较重。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，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1223.34万平，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/平方米，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^2 ，同比上涨17.55%；宅地成交1159.31万 m^2 ，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^2 ，同比上涨7.97%；成交1422.88万 m^2 ，同比下降6.53%；成交均价13896元/ m^2 ，同比上涨12.45%；库存量1651.95万 m^2 ，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/m²。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。

第五节 发行人主要财务状况

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

本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	以公允价值计量且其变动计入当期损益	
			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	
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5-5 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
流动资产合计	2,868,221.59	2,844,931.87	2,672,905.98	2,693,809.96
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
非流动资产合计	1,179,533.42	1,159,736.23	1,211,174.50	766,000.30
总资产	4,047,755.01	4,004,668.10	3,884,080.48	3,459,810.26
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	-
流动负债合计	1,236,292.90	1,334,006.03	821,515.77	634,737.85
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	-	-	-	-
非流动负债合计	1,500,238.40	1,359,761.74	1,636,323.41	1,550,912.53
总负债	2,736,531.30	2,693,767.78	2,457,839.18	2,185,650.38
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	-	-	-	-
归属于母公司所有者权益合计	812,323.75	811,570.70	908,844.92	1,268,391.41
少数股东权益	498,899.96	499,329.62	517,396.38	5,768.47
所有者权益合计	1,311,223.71	1,310,900.32	1,426,241.30	1,274,159.88
负债和所有者权益总计	4,047,755.01	4,004,668.10	3,884,080.48	3,459,810.26

2.合并资产利润表

表5-6 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
营业收入	30,282.59	121,793.81	115,913.28	108,610.16

营业总成本	29,961.50	113,854.45	116,616.22	98,937.07
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
营业利润	321.33	12,869.21	8,095.34	15,367.30
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
利润总额	323.38	12,885.09	14,273.96	14,213.77
减：所得税费用	-	3,447.22	4,929.91	4,131.23
净利润	323.38	9,437.87	9,344.06	10,082.54
减：少数股东损益	-429.66	-1,337.80	-596.49	-369.49
归属于母公司所有者的净利润	753.05	10,775.67	9,940.55	10,452.04

3.合并现金流量表

表5-7 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
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	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
经营活动现金流入小计	133,967.95	519,327.93	225,799.21	312,159.08
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
经营活动现金流出小计	164,871.50	445,204.76	217,841.38	254,201.33
经营活动产生的现金流净额	-30,903.55	74,123.18	7,957.83	57,957.75
二、投资活动产生的现金流量				

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
投资活动现金流入小计	28,167.04	3,562.78	6,205.26	6,737.34
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
投资活动现金流出小计	17,284.92	190,291.13	232,792.00	70,860.69
投资活动产生的现金流净额	10,882.12	-186,728.35	-226,586.74	-64,123.35
三、筹资活动产生的现金流量				
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
筹资活动现金流入小计	205,644.01	576,034.56	568,769.82	576,419.69
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
筹资活动现金流出小计	191,267.97	523,937.05	388,242.47	463,378.08
筹资活动产生的现金流净额	14,376.04	52,097.52	180,527.35	113,041.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,645.39	-60,507.65	-38,101.56	106,876.00
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
六、期末现金及现金等价物余额	120,087.41	125,732.80	186,240.46	224,342.02

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5-8 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
流动资产：				
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
流动资产合计	878,866.87	889,196.17	865,826.52	662,727.28
非流动资产：				
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
非流动资产合计	549,531.83	549,561.44	388,101.58	534,571.14
总资产	1,428,398.71	1,438,757.62	1,253,928.10	1,197,298.42
流动负债：				
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	-
流动负债合计	589,054.64	745,050.46	328,453.26	141,706.13
非流动负债：				
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	-	-	-	-
非流动负债合计	587,335.58	438,534.67	592,605.92	493,599.48
总负债	1,176,390.22	1,183,585.13	921,059.18	635,305.61
所有者权益：				
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	-	-	-	-
所有者权益合计	252,008.48	255,172.49	332,868.92	561,992.81
负债和所有者权益总计	1,428,398.71	1,438,757.62	1,253,928.10	1,197,298.42

5. 母公司利润表

表5-9 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
营业利润	-3,164.00	5,627.17	-5,193.89	1,174.34
加：营业外收入	-	-	-	0.00
减：营业外支出	-	-	0.79	502.85
三、利润总额	-3,164.00	5,627.17	-5,194.68	671.49
减：所得税费用	-	-15.03	-351.33	403.85
四、净利润	-3,164.00	5,642.20	-4,843.35	267.64
减：少数股东损益	-	-	-	-
五、归属于母公司所有者的净利润	-3,164.00	5,642.20	-4,843.35	267.64

6. 母公司现金流量表

表5-10 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
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	-	1,376.58	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
经营活动现金流入小计	509,254.69	682,365.21	21,220.26	38,373.77
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
经营活动现金流出小计	531,190.99	613,195.31	193,667.36	206,111.48
经营活动产生的现金流净额	-21,936.30	69,169.90	-172,447.09	-167,737.70
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	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	-	-	-

投资活动现金流入小计	28,002.79	626.67	-	-
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	-
投资活动现金流出小计	101.40	209,312.10	93,346.81	8,080.96
投资活动产生的现金流净额	27,901.39	-208,685.43	-93,346.81	-8,080.96
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	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	-	-
筹资活动现金流入小计	186,814.73	457,049.00	428,300.82	400,000.00
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
筹资活动现金流出小计	164,449.43	323,377.00	150,301.75	221,084.90
筹资活动产生的现金流净额	22,365.30	133,672.00	277,999.07	178,915.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	28,330.39	-5,843.54	12,205.16	3,096.43
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
六、期末现金及现金等价物余额	61,009.36	32,678.97	38,522.51	26,317.35

（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。

三、发行人财务情况分析

（一）资产构成分析

表5-11 发行人近三年及一期资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	165,608.23	4.09	171,252.02	4.28	208,313.65	5.36	256,344.53	7.41
交易性金融资产	20,000.00	0.49	20,000.00	0.50	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	3,736.73	0.11
应收账款	16,270.72	0.40	18,372.79	0.46	23,645.16	0.61	2,594.79	0.07
预付款项	8,410.61	0.21	8,183.68	0.20	12,961.44	0.33	16,725.19	0.48
其他应收款	85,371.59	2.11	137,088.39	3.42	48,375.64	1.25	33,516.36	0.97
存货	2,550,007.39	63.00	2,468,392.94	61.64	2,351,523.03	60.54	2,363,027.75	68.30
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	4,517.61	0.12	4,477.45	0.13
其他流动资产	22,553.06	0.56	21,642.04	0.54	23,569.45	0.61	13,387.16	0.39
流动资产合计	2,868,221.59	70.86	2,844,931.87	71.04	2,672,905.98	68.82	2,693,809.96	77.86
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	261,905.75	7.57
长期应收款	2,832.26	0.07	2,832.26	0.07	164,301.57	4.23	168,819.18	4.88
长期股权投资	269,268.53	6.65	269,268.53	6.72	267,980.80	6.90	21,252.82	0.61
其他权益工具投资	251,379.12	6.21	251,379.12	6.28	230,000.00	5.92	-	-
其他非流动金融资产	16,315.50	0.40	16,315.50	0.41	28,715.50	0.74	-	-
投资性房地产	292,573.92	7.23	292,573.92	7.31	230,456.21	5.93	171,576.21	4.96
固定资产	5,143.75	0.13	5,189.85	0.13	5,380.81	0.14	5,576.62	0.16
在建工程	294,391.95	7.27	277,108.43	6.92	236,898.85	6.10	68,975.11	1.99
使用权资产	325.46	0.01	390.55	0.01	650.92	0.02	-	-
无形资产	529.64	0.01	550.31	0.01	615.58	0.02	479.88	0.01
商誉	60.21	0.00	60.21	-	2,929.41	0.08	60.21	0.00
长期待摊费用	2,839.30	0.07	2,436.45	0.06	1,949.45	0.05	2,576.89	0.07
递延所得税资产	5,160.37	0.13	5,160.37	0.13	3,071.30	0.08	1,796.33	0.05
其他非流动资产	38,713.41	0.96	36,470.73	0.91	38,224.09	0.98	62,981.29	1.82
非流动资产合计	1,179,533.42	29.14	1,159,736.23	28.96	1,211,174.50	31.18	766,000.30	22.14
总资产	4,047,755.01	100.00	4,004,668.10	100.00	3,884,080.48	100.00	3,459,810.26	100.00

随着业务规模的扩大，发行人总资产规模快速增长。2020-2022年末及2023年3月末，总资产分别为3,459,810.26万元、3,884,080.48万元、4,004,668.10万元和4,047,755.01万元，2020年到2022年，总资产年均复合增长7.59%，逐年增加，

主要来自存货和投资性房地产的增长，主要是公司的业务增长及规模持续扩大所致。资产结构方面，近三年及一期末，公司流动资产在总资产中的占比分别为77.86%、68.82%、71.04%和70.86%，流动资产占比较大，规模整体呈现震荡上升趋势。

1、流动资产分析

2020-2022年末及2023年3月末，公司流动资产规模持续扩大，流动资产余额分别为2,693,809.96万元、2,672,905.98万元、2,844,931.87万元和2,868,221.59万元，占总资产的比例分别为77.86%、68.82%、71.04%和70.86%，2020年-2022年，发行人流动资产呈逐年增长的趋势，主要系存货和其他应收款增长所致。公司的流动资产主要由货币资金和存货构成，近三年及一期末，上述主要流动资产合计占全部流动资产的比例分别为97.24%、95.77%、92.78%和94.68%。

表5-12 发行人近三年及一期流动资产构成

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	165,608.23	4.09	171,252.02	4.28	208,313.65	5.36	256,344.53	7.41
交易性金融资产	20,000.00	0.49	20,000.00	0.50	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	-	-	3,736.73	0.11
应收账款	16,270.72	0.40	18,372.79	0.46	23,645.16	0.61	2,594.79	0.07
预付款项	8,410.61	0.21	8,183.68	0.20	12,961.44	0.33	16,725.19	0.48
其他应收款	85,371.59	2.11	137,088.39	3.42	48,375.64	1.25	33,516.36	0.97
存货	2,550,007.39	63.00	2,468,392.94	61.64	2,351,523.03	60.54	2,363,027.75	68.30
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	4,517.61	0.12	4,477.45	0.13
其他流动资产	22,553.06	0.56	21,642.04	0.54	23,569.45	0.61	13,387.16	0.39
流动资产合计	2,868,221.59	70.86	2,844,931.87	71.04	2,672,905.98	68.82	2,693,809.96	77.86
总资产	4,047,755.01	100.00	4,004,668.10	100.00	3,884,080.48	100.00	3,459,810.26	100.00

(1) 货币资金

发行人的货币资金主要为公司在各家商业银行的存款和库存现金。2020-2022年末及2023年3月末，发行人货币资金分别为256,344.53万元、208,313.65万元、171,252.02万元和165,608.23万元，占资产总额的比例分别7.41%、5.36%、4.28%和4.09%。发行人2021年末货币资金较2020年末降低48,030.88万元，降幅18.74%，2022年末货币资金较2021年末减少37,061.63万元，降幅17.79%，2023

年3月末货币资金较2022年末减少5,643.79万元，降幅3.30%，主要系公司项目建设资金集中投入所致。

发行人近三年及一期货币资金构成情况如下表：

表5-13 发行人近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
库存现金	-	-	-	-
银行存款	165,608.23	171,252.02	208,292.70	255,218.42
其他货币资金	-	-	20.95	1,126.11
合计	165,608.23	171,252.02	208,313.65	256,344.53

其中因抵押、质押或冻结等对使用有限制，以及放在境外且资金汇回受到限制的货币资金明细如下：

表5-14 发行人近三年及一期末受限货币资金构成情况

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
银行承兑汇票保证金	-	-	-	1,125.75
用于担保的定期存款或通知存款	4,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
风险保证金	126.00	126.00	-	459.41
冻结银行存款	-	4,088.97	618.00	-
其他	25,394.82	21,304.25	1,455.19	10,417.35
合计	29,520.82	45,519.22	22,073.19	32,002.51

（2）交易性金融资产

2020-2022年末及2023年3月末，发行人交易性金融资产分别为0.00万元、0.00万元、20,000.00万元和20,000.00万元，占资产总额的比例分别0.00%、0.00%、0.50%和0.49%。发行人2022年末交易性金融资产较2021年末增加20,000.00万元，主要系发行人受让融汇财富所持有的“青岛百洋云健酒店管理股份有限公司非公开发行2020年可转换公司债券”所致。

（3）应收账款

2020-2022年末及2023年3月末，发行人应收账款账面价值分别为2,594.79万元、23,645.16万元、18,372.79万元和16,270.72万元，占资产总额的比例分别0.07%、0.61%、0.46%和0.40%。2021年应收账款较2020年末增加21,050.37万元，

主要由于贸易业务产生的货款增加。2022年应收账款较2021年末减少5,272.37万元，降幅22.30%，主要由于贸易货款回款所致。

表5-15 近三年及一期末发行人应收账款账龄结构

单位：万元、%

名称	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
1年及以下	14,196.38	86.77	16,291.10	88.27	23,743.25	98.91	2,253.99	83.15
1-2年	2,031.35	12.42	2,031.35	11.01	-	-	154.10	5.68
2-3年	-	-	-	-	154.10	0.64	253.60	9.35
3年以上	133.89	0.82	133.89	0.73	107.82	0.45	49.16	1.81
应收账款原值合计	16,361.62	100.00	18,456.34	100.00	24,005.17	100.00	2,710.86	100.00
坏账准备	90.90		83.55		360.01		116.07	
应收账款净值合计	16,270.72		18,372.79		23,645.16		2,594.79	

近一年及一期末发行人期末余额前五名的应收账款情况如下：

表5-16 截至2023年3月末公司应收账款前五名情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	是否为关联方	款项背景	占应收账款账面价值的比例	坏账准备余额	账面价值	账龄
青岛海茂源贸易有限公司	4,113.31	否	货款	25.28	-	4,113.31	1年内
青岛华恒经贸发展有限公司	2,012.48	否	货款	12.37	-	2,012.48	1年内
青岛市公安局市北分局	949.37	否	代建款	5.83	-	949.37	1年内
青岛市市北区城市治理指挥中心	1,345.94	否	租金	8.27	-	1,345.94	1年内
青岛青建物流集团有限公司	910.60	否	货款	5.60	-	910.60	1年内
合计	9,331.71	-	-	57.35	-	9,331.71	

表5-17 截至2022年末公司应收账款前五名情况表

单位：万元、%

债务人名称	账面余额	是否为关联方	款项背景	占应收账款账面价值的比例	坏账准备余额	账面价值	账龄
青岛青建物流集团有限公司	4,049.53	否	货款	22.04	-	4,049.53	1年以内
青岛海茂源贸易有限公司	3,895.62	否	货款	21.20	-	3,895.62	1年以内
青岛华恒经贸发展有限公司	2,983.02	否	货款	16.23	-	2,983.02	1年以内
青岛双山工贸总公司	679.54	否	货款	3.70	-	679.54	1年以内
青岛邦基汇融商业保理有限公司	643.33	否	利息	3.50	-	643.33	1年以内
合计	12,251.04			66.68	-	12,251.04	

注：发行人下属子公司青岛邦基汇融商业保理有限公司开展保理业务确认保理利息应收款，该子公司已于2022年划出合并范围，转为对邦基保理应收款项。

（4）预付款项

2020-2022年末及2023年3月末，发行人预付款项分别为16,725.19万元、12,961.44万元、8,183.68万元和8,410.61万元，占资产总额的比重分别为0.48%、0.33%、0.20%和0.21%。其中，2021年末公司预付款项较上年末减少3,763.75万元，降幅为22.50%；2022年末公司预付账款较上年减少4,777.76万元，降幅为36.86%。

近一期末，发行人期末预付款项余额前五大单位情况如下：

表5-18 截至2023年3月末公司前五大预付款项情况表

单位：万元

往来单位名称	金额	是否为关联方	款项背景	占当期末预付款项的比例	账龄
日照永浩益聚贸易有限公司	3,324.23	否	采购款	39.52%	2-3年
青岛迷彩蓝贸易有限公司	2,972.39	否	采购款	35.34%	1年以内
青岛山海川经贸有限公司	1,102.93	否	采购款	13.11%	1年以内
中建筑港集团有限公司	599.12	否	保证金	7.12%	1年以内

中青建安建设集团有限公司	359.18	否	保证金	4.27%	1年以内
合计	8,357.85			99.37%	

（5）其他应收款

2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他应收款分别为33,516.36万元、48,375.64万元、137,088.39万元和85,371.59万元，占资产总额的比例分别为0.97%、1.25%、3.42%和2.11%。目前，发行人其他应收款中绝大多数为借款和往来款，2021年末其他应收款较2020年末增加14,859.28万元，增幅为44.33%。2022年末其他应收款较2021年增加88,712.75万元，增幅183.38%，主要由于向青岛融汇财富投资控股集团有限公司和青岛玖辉置业发展有限公司的借款增加所致。2023年3月末其他应收款较2022年末减少51,716.80万元，降幅37.73%。

发行人经营性与非经营性其他应收款分类依据如下：将和业务经营有关的合作开发款项、前期支付款项、工程垫款和股权划转产生的应收款项等其他应收款划分为经营性其他应收款，将与主营业务不相关的资金拆借或往来款等行为而形成的其他应收款划分为非经营性其他应收款。

发行人已根据上述判断标准，结合其他应收款对应项目的形成背景，对经营性和非经营性其他应收款进行分类。具体分类情况如下：

截至2023年3月末，发行人其他应收款合计85,371.59万元，其中经营性款项为67,281.59万元，占其他应收款金额的78.81%；非经营性款项为18,090.00万元，占其他应收款金额的21.19%，发行人非经营性往来款项金额小占比低。截至2023年3月末，其他应收款分类具体情况如下：

表5-19 截至2023年3月末发行人经营性和非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

项目	账面金额	占2023年3月末其他应收款的比例	占2022年末总资产的比例	占2023年3月末总资产的比例
经营性	67,281.59	78.81	1.68	1.66
非经营性	18,090.00	21.19	0.45	0.45
合计	85,371.59	100.00	2.13	2.11

近一年及一期末，发行人期末余额前五名的其他应收款情况如下：

表5-20 2022年末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项背景	期末余额	账龄	占当期末其他应收款的比例
青岛国领园区发展有限公司	母公司子公司	借款	28,458.00	1年以内	20.75
青岛邦基汇融商业保理有限公司	母公司子公司	股权划转产生应收款	20,020.37	1年以内、1-2年	14.60
青岛融汇财富投资控股集团有限公司	母公司	往来款	17,090.00	1年以内	12.46
青岛玖辉置业发展有限公司	参股公司	合作开发款	14,418.62	1年以内	10.51
青岛红景四方产业发展集团有限公司	母公司子公司	股权划转产生应收款	10,392.84	1年以内	7.58
合计			90,379.83		65.90

表5-21 2023年3月末发行人前五大其他应收款情况

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	款项背景	金额	账龄	占当期末其他应收款的比例
青岛融汇财富投资控股集团有限公司	母公司	往来款	18,090.00	1年内	21.17
青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司	非关联方	合作开发款	16,000.00	1-2年	18.73
青岛红景四方产业发展集团有限公司	母公司子公司	股权划转产生应收款	10,392.84	1-2年	12.16
青岛邦基汇融商业保理有限公司	母公司子公司	股权划转产生应收款	9,350.00	1-2年	10.94
青岛地铁市北投资发展有限公司	参股公司	合作开发款	8,780.88	1年内	10.28
合计			62,613.72	-	73.28

截至2023年3月末，发行人前五大其他应收款形成原因如下：

1) 青岛融汇财富投资控股集团有限公司与发行人签订《借款协议书》，约定融汇财富向发行人借款2.00亿元，期限为2021年9月29日至2024年9月28日，借款满6个月后，可提前偿还。此款项为非经营性借款，截至2023年3月末，余额18,090.00万元。

2) 发行人对青岛环海湾城市更新改造投资运营有限公司其他应收款系垫付“山东路-鞍山路立交桥项目”建设款项，后续双方合作开发周边项目。发行人

与环海湾签订《借款合同》，借款2.20亿元，约定到期日为2023年9月30日（可要求提前偿还）。此款项为经营性借款，截至2023年3月末，余额16,000.00万元。

3) 发行人原与青岛市北城发都市产业园投资运营有限公司（以下简称“城发产业园”）合作开发“德兴路29号项目”，发行人拥有对城发产业园因项目合作产生的债权1.08亿元。根据区政府安排，城发产业园股权划转给青岛红景四方产业发展集团有限公司（以下简称“红景四方”），同时，发行人对城发产业园的债权由红景四方承接。因此，发行人与城发产业园、红景四方等签署《协议书》，约定1.08亿元债权由红景四方承接。此款项为经营性借款，截至2023年3月末，余额10,392.84万元。

4) 青岛邦基汇融商业保理有限公司（以下简称“邦基汇融”）原为发行人子公司，为支持子公司业务发展，发行人向邦基汇融提供资金支持。后根据文件《关于无偿划转青岛邦基汇融商业保理有限公司等6家企业国有产权的通知》（青北国资字〔2021〕16号），邦基汇融不再作为发行人子公司，因此，股权划转产生了此应收款项。此类款项发行人列为经营性借款，主要系原与发行人业务相关。截至2023年3月末，余额9,350.00万元。

5) 青岛地铁市北投资发展有限公司系发行人子公司青岛四方房地产开发有限公司和青岛地铁资源开发有限公司以及青岛新凯达置业有限公司的联营企业，其中发行人子公司持股25.00%。发行人于2020年向青岛地铁市北投资发展有限公司拆借资金共12,075.00万元，专项用于公司向中交一航局第二工程有限公司支付入储补偿资金（10,000.00万元）及垫付航务二公司入储补偿资金（2,075.00万元），借款期限均为1年，利率均按照一年期贷款利率8%计算。两笔借款均签订了借款协议，此款项为经营性借款，截至2023年3月末，余额8,780.88万元。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的决策权限和程序为：根据发行人制定的《青岛市北城市发展集团有限公司资金管理规定》的相关内容：公司付款需要经过经办申请、主管复核、分管领导和总经理审定，超过2,000万元的由董事长签批。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵循公平、公正的原则进

行定价。

（6）存货

发行人存货主要由土地整理、基础设施代建、棚户区改造及房地产开发项目投入构成。2020-2022年末及2023年3月末，发行人存货分别为2,363,027.75万元、2,351,523.03万元、2,468,392.94万元和2,550,007.39万元，占资产总额的比例分别为68.30%、60.54%、61.64%和63.00%，主要系土地整理、棚改和房地产开发项目的持续投入，每年变动幅度不大。

表5-22 截至2023年3月末公司存货构成情况

单位：万元、%

类型	金额	占比
开发成本	2,401,630.97	94.18
开发产品	148,022.90	5.80
库存商品	353.51	0.01
合计	2,550,007.39	100.00

表5-23 2023年3月末发行人存货中土地资产情况

单位：万元、平方米、元/平方米

序号	地块名称	土地取得方式	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	应缴土地出让金	实缴土地出让金	入账价值	入账方式	获取土地相关权益是否合法合规
1	瑞海北路	出让	鲁（2018）青岛市不动产权第0022479号、鲁（2018）青岛市不动产权第0022480号、鲁（2018）青岛市不动产权第0022481号	35,446.80	国有建设用地使用权	2019.8.19	商务金融、旅馆、餐饮	43,936.15	43,936.15	43,936.15	成本法	是
2	炉具厂改造	出让	鲁（2020）青岛市不动产权第0004262号、鲁（2020）青岛市不动产权第0004261号	15,715.50	国有建设用地使用权	2020.1.21	城镇住宅、零售商业	62,791.59	62,791.59	62,791.59	成本法	是
3	市北区吉安路1号	出让	鲁（2019）青岛市不动产权第0027069号、鲁（2019）青岛市不动产权第0027116号	12,804.70	国有建设用地使用权	2017.12.18	住宅、商服	32,266.80	32,266.80	32,266.80	成本法	是
4	市北区南京路393号、395号	出让	鲁（2019）青岛市不动产权第0017749号、鲁（2019）青岛市不动产权第0017751号	3,479.60	国有建设用地使用权	2018.9.10	零售商业	8,549.47	8,549.47	8,549.47	成本法	是
5	市北区南京路393号、395号	出让	鲁（2019）青岛市不动产权第0017745号、鲁（2019）	31,316.80	国有建设用地	2018.9.10	商务金融	76,945.28	76,945.28	76,945.28	成本法	是

			青岛市不动产权第0017750		使用权							
6	市北区天怡景园以东、地铁大厦以南、黑龙江路以西、果品批发市场以北	出让	鲁（2018）青岛市不动产权第0079350号、鲁（2018）青岛市不动产权第0079133号、鲁（2018）青岛市不动产权第0079126号	17,022.50	国有建设用地使用权	2018.9.7	商务金融、零售商业、城镇住宅用地	38,535.54	38,535.54	38,535.54	成本法	是
7	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	出让	鲁2021青岛市不动产权第0047752号、鲁2021青岛市不动产权第0047753号	10,398.30	国有建设用地使用权	2020.9.30	科研用地和商务金融	11,306.59	11,306.59	11,306.59	成本法	是
	合计			126,184.20				274,331.42	274,331.42	274,331.42		

注：发行人土地所在区域均为市北区，近期发行人土地所在区域市北区的住宅类土地均价为25,079.98元/平方米、零售商业用地土地均价为9,802.82元/平方米、商务金融类用地土地均价为8,124.30元/平方米。

截至2023年3月末，发行人的存货明细见下表：

表5-24 截至2023年3月末发行人的主要存货明细

单位：万元

序号	所属公司	项目名称	入账方式	账面价值
1	青岛四方城市发展有限公司	市北区棚户区改造项目	成本法	812,836.81
2	青岛四方房地产开发有限公司	鞍北片区土地整理项目	成本法	236,908.61
3	青岛四方房地产开发有限公司	2016年市北区棚户区改造项目	成本法	139,868.92
4	青岛四方房地产开发有限公司	瑞昌路三角地	成本法	136,968.56
5	青岛东莱房地产开发有限公司	小水清沟安置房项目	成本法	122,159.44
6	青岛市北城市发展集团有限公司	大健康产业园项目	成本法	94,425.37
7	青岛四方房地产开发有限公司	浪潮项目鞍北片	成本法	94,606.02
8	青岛赛腾科技产业城开发建设有限公司	地铁运营控制中心周边改造项目（一期）	成本法	2.95
9	青岛城发筑景建设发展有限公司	瑞海北路地块房地产开发	成本法	101,349.66
10	青岛城发筑景建设发展有限公司	炉具厂地块房地产开发	成本法	85,199.77
11	青岛城发信德产业控股有限公司	青岛科技创新园及B项目	成本法	49,336.94
12	青岛滨海房地产开发有限公司	傍海中路13、15号项目（华拓地块）	成本法	35,549.55
13	青岛城发资产管理有限公司	元鼎地块	成本法	31,150.26
14	青岛滨海房地产开发有限公司	环宇易得项目（瑞昌路187）	成本法	29,580.68
15	青岛城发资产管理有限公司	振华地块（原北大燕园）	成本法	20,724.45
16	青岛滨海房地产开发有限公司	广昌路1号	成本法	23.15
17	青岛东昊资产管理有限责任公司	洛阳路34号片区改造土地整理	成本法	17,759.33
18	青岛城发资产管理有限公司	人工智能国际客厅	成本法	19,217.45
19	青岛东昊资产管理有限责任公司	中心医院门诊楼土地整理	成本法	16,419.39
20	青岛滨海房地产开发有限公司	德兴路29号	成本法	14,617.03
21	青岛华迪置业有限公司	青岛科技创新园及B项目	成本法	8,392.63
22	青岛方建置业有限公司	创意中心	成本法	9,686.50
23	青岛滨海房地产开发有限公司	四流南路66号原海晶化工E、F地块	成本法	8,778.54
24	青岛新滨海置业有限公司	中外运A地块	成本法	9,288.43
25	青岛滨海房地产开发有限公司	宜昌38号橡胶制品厂	成本法	8,348.79
26	青岛滨海房地产开发有限公司	青微电器地块	成本法	7,774.39

序号	所属公司	项目名称	入账方式	账面价值
27	青岛城建城市运营发展有限公司	市北区老旧房屋更新改造项目	成本法	8,835.51
28	青岛城发筑景建设发展有限公司	钢研项目	成本法	5,836.91
29	青岛城发资产管理有限公司	市北区停车场	成本法	264.62
30	青岛滨海房地产开发有限公司	长沙路109号汽配三厂	成本法	5,631.30
31	青岛市北城发产业发展有限公司	青啤货场	成本法	65,655.13
32	青岛市北城发产业发展有限公司	依山美郡项目	成本法	30.59
33	青岛滨海房地产开发有限公司	宜阳路58号改造项目	成本法	5,073.52
34	青岛四方房地产开发有限公司	青岛汇智创新产业园	成本法	3,130.08
35	青岛滨海房地产开发有限公司	十二织布厂	成本法	3,041.37
36	青岛东昊资产管理有限责任公司	小水清沟安置房项目	成本法	5,989.98
37	青岛四方房地产开发有限公司	橡胶谷项目	成本法	4,374.03
38	青岛城建城市运营发展有限公司	青岛金沙支路学校（一期）	成本法	3,326.14
39	青岛滨海房地产开发有限公司	明霞路改造项目	成本法	2,517.51
40	青岛市北城发产业发展有限公司	海珊毛衫厂	成本法	2,496.64
41	青岛滨海房地产开发有限公司	保儿安置房项目	成本法	2,733.73
42	青岛四方城市发展有限公司	海云庵民俗街	成本法	1,943.47
43	青岛四方房地产开发有限公司	顺昌路项目	成本法	2,035.35
44	青岛滨海房地产开发有限公司	纺织器材厂	成本法	1,980.19
45	青岛滨海房地产开发有限公司	浩翔大厦项目	成本法	2,151.78
46	青岛滨海房地产开发有限公司	开封路20号	成本法	1,798.97
47	青岛四方房地产开发有限公司	昌化路项目	成本法	1,693.35
48	青岛市北城市发展集团有限公司	明霞路改造项目	成本法	1,642.45
49	青岛东昊资产管理有限责任公司	东建大厦项目	成本法	1,403.14
50	青岛滨海房地产开发有限公司	海伦路社区代建	成本法	732.63
51	青岛四方房地产开发有限公司	纺织商厦（宜昌路9号）地块	成本法	1,105.95
52	青岛东昊资产管理有限责任公司	区档案馆项目	成本法	1,048.81
53	青岛四方房地产开发有限公司	宜昌路保障房项目	成本法	504.51
54	青岛四方房地产开发有限公司	南山新村1号（综合停车楼项目）	成本法	180.06
55	青岛东昊资产管理有限责任公司	市北零工市场工程	成本法	10.17
56	青岛东昊资产管理有限责任公司	小水清沟配套学校	成本法	19.69
57	青岛市北城市发展集团有限公司	市北区公安派出所改造工程	成本法	2,656.73
	合计		-	2,250,817.92

（7）一年以内到期的非流动资产

发行人近三年一年以内到期的非流动资产均为一年以内到期的长期应收款。近三年往来单位均为青岛市市北区城市管理局，款项性质均为青岛市市北区基

基础设施存量资产PPP项目，近一年一期无余额主要由于该项目已转让，不再纳入合并范围内。发行人的PPP项目为财政入库项目，由子公司青岛北政网新市政工程建设有限公司承接的市北区基础设施运维服务，模式为TOT，签订了《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》和《运维权移交协议》，采用使用者付费模式，业务开展合法合规。发行人涉及政府和政府部门的一年以内到期的非流动资产均有实际业务背景，不涉及为政府或财政局违规融资的情形。发行人PPP项目业务开展合法合规，符合财金[2014]76号、发改投资[2014]2724号、国办发[2015]42号、财金[2016]92号、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文，财金[2018]23号文，国办发[2018]101号文、财金[2019]10号文等文件的要求。

表5-25 发行人近三年及一期末一年以内到期的非流动资产明细

单位：万元

往来单位名称	款项性质	账面余额			
		2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
青岛市市北区城市管理局	青岛市市北区基础设施存量资产PPP项目	0.00	0.00	4,517.61	4,477.45
	合计	0.00	0.00	4,517.61	4,477.45

（8）其他流动资产

发行人近两年及一期末其他流动资产主要待抵扣进项税和预交税费，另有少量的预付租金。

表5-26 发行人近两年及一期末其他流动资产明细

单位：万元

款项性质	账面余额		
	2023年3月末	2022年末	2021年末
预交税费	9,844.10	7,638.96	6,785.44
待抵扣进项税	10,217.33	11,556.82	16,313.78
其他	2,491.63	2,446.25	470.23
合计	22,553.06	21,642.04	23,569.45

2、非流动资产分析

2020-2022年末及2023年3月末，公司非流动资产余额分别为766,000.30万元、1,211,174.50万元、1,159,736.23万元和1,179,533.42万元，占总资产比例分别为22.14%、31.19%、28.96%和29.14%，总体来看，随着业务的不断增长，发行人

非流动资产规模呈现上升的态势，主要来自在建工程、投资性房地产的增加。发行人的非流动资产主要是由长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、在建工程、其他非流动资产等科目构成。2021年末公司非流动资产总额较2020年末增加445,174.20万元，增幅为58.12%，主要由于长期股权投资、投资性房地产和在建工程增加。2022年末公司非流动资产总额较2021年末减少51,438.27万元，降幅4.25%，主要系长期应收款减少。

表5-27 近三年及一期公司非流动资产构成

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	261,905.75	7.57
长期应收款	2,832.26	0.07	2,832.26	0.07	164,301.57	4.23	168,819.18	4.88
长期股权投资	269,268.53	6.65	269,268.53	6.72	267,980.80	6.90	21,252.82	0.61
其他权益工具投资	251,379.12	6.21	251,379.12	6.28	230,000.00	5.92	-	-
其他非流动金融资产	16,315.50	0.40	16,315.50	0.41	28,715.50	0.74	-	-
投资性房地产	292,573.92	7.23	292,573.92	7.31	230,456.21	5.93	171,576.21	4.96
固定资产	5,143.75	0.13	5,189.85	0.13	5,380.81	0.14	5,576.62	0.16
在建工程	294,391.95	7.27	277,108.43	6.92	236,898.85	6.10	68,975.11	1.99
使用权资产	325.46	0.01	390.55	0.01	650.92	0.02		
无形资产	529.64	0.01	550.31	0.01	615.58	0.02	479.88	0.01
商誉	60.21	0.00	60.21	0.00	2,929.41	0.08	60.21	0.00
长期待摊费用	2,839.30	0.07	2,436.45	0.06	1,949.45	0.05	2,576.89	0.07
递延所得税资产	5,160.37	0.13	5,160.37	0.13	3,071.30	0.08	1,796.33	0.05
其他非流动资产	38,713.41	0.96	36,470.73	0.91	38,224.09	0.98	62,981.29	1.82
非流动资产合计	1,179,533.42	29.14	1,159,736.23	28.96	1,211,174.50	31.19	766,000.30	22.14
总资产	4,047,755.01	100.00	4,004,668.10	100.00	3,884,080.48	100.00	3,459,810.26	100.00

（1）其他权益工具投资

2020-2022年及2023年3月末，发行人其他权益工具投资科目余额分别为0.00万元、230,000.00万元、251,379.12万元和251,379.12万元，占总资产比例分别为0.00%、5.92%、6.28%和6.21%。其他权益工具投资主要是发行人子公司青岛四方城市发展有限公司（“甲方”）购买了青岛市北建设投资集团有限公司（“乙方”）发行的其他权益工具，发行额为23亿元，根据双方于2018年12月30日签署的《其他权益工具发行协议》，甲方系其他权益工具购买方，乙方系其他权益工具发行方，资金用途为乙方项目开发及日常经营的资金需求。甲方不参与乙

方经营管理，按年投资回报率4.75%享受利润分配权，每年12月31日为付息日。本项投资在约定赎回之前长期存续，在约定赎回时退出。于投资后第五个和其后每个付息日，乙方有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息和孳息）赎回本期发行的其他权益工具。除非发生强制性分配股利事件，在乙方盈利年度，一般先保证甲方分得红利，但乙方可自行选择将当期分红以及按照本条款递延的所有分红延期支付，且不受到任何递延支付次数的限制。强制性分配股利事件是指在向其他权益工具的投资人分红之前，发生向股东分红或减少注册资本情况。该资产不涉及违规新增地方政府隐性债务等问题，不存在替政府融资等行为，符合国家相关法律法规的规定。

表5-28 发行人2022年其他权益工具投资明细

单位：万元

被投资单位	入账方式	账面余额
青岛市北建设投资集团有限公司	成本法	230,000.00
青岛网新天润股权投资合伙企业（有限合伙）	成本法	21,379.11
合计		251,379.11

（2）长期应收款

2020-2022年及2023年3月末，发行人长期应收款科目余额分别为168,819.18万元、164,301.57万元、2,832.26万元和2,832.26万元，占总资产比例分别为4.88%、4.23%、0.07%和0.07%。发行人2022年末长期应收款较2021年末减少161,469.31万元，降幅98.28%，主要由于2021年末长期应收款中青岛市市北区城市管理局的PPP项目应收款已于2022年8月划出，2022年末不再纳入合并报表范围。

发行人PPP项目业务开展合法合规，符合财金[2014]76号、发改投资[2014]2724号、国办发[2015]42号、财金[2016]92号、财综[2016]4号文、财预[2017]50号文，财金[2018]23号文，国办发[2018]101号文、财金[2019]10号文等文件的要求。

账务处理方面，公司将项目运营权计入“长期应收款”科目，收到垃圾代运服务费和可行性缺口补贴时确认项目收入，并将日常维护支出及项目利息作为成本结转。

发行人涉及政府和政府部门的长期应收款均有实际业务背景，不涉及为政府或财政局违规融资的情形，不会新增政府性债务和隐性债务，符合财金[2018]23号文及相关规定的要求

表5-29 近两年及一期末长期应收款明细

单位：万元

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
青岛市市北区城市管理局-青岛市市北区基础设施存量资产PPP项目	-	-	-	-	161,469.31	-
青岛市北建设投资集团有限公司	2,832.26	-	2,832.26	-	2,832.26	-
合计	2,832.26	-	2,832.26	-	164,301.57	-

（3）长期股权投资

2020-2022年及2023年3月末，发行人长期股权投资分别为21,252.82万元、267,980.80万元、269,268.53万元和269,268.53万元，占资产总额的比例为0.61%、6.90%、6.72%和6.65%。2021年末长期股权投资较2020年末增加246,727.98万元，增幅为1160.92%，主要由于新增对参股公司青岛国睿智信资产管理有限公司的投资所致。

表5-30 发行人2023年3月末长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	账面价值
青岛胜通海岸置业发展有限公司	9,089.26
青岛国信四方置业有限责任公司	732.04
青岛国睿智信资产管理有限公司	245,011.60
青岛市市北区区块链产业研究院	2.00
青岛地铁市北投资发展有限公司	793.77
青岛云岭置业有限公司	880.36
青岛慧云产业服务有限公司	269.94
青岛市北城发新能源发展有限公司	306.48
青岛华盈城发资产管理有限公司	8,488.84
青岛玖辉置业发展有限公司	1,252.31
青岛通和启章置地有限公司	496.04
青岛城凯环境修复工程有限公司	1,746.03
青岛绿色建筑科技服务有限公司	199.86
合计	269,268.53

（4）其他非流动金融资产

2020-2022年及2023年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为0.00万元、28,715.50万元、16,315.50万元、16,315.50万元，占资产总额比例为0.00%、0.74%、0.41%、0.40%。2022年末发行人其他非流动金融资产较2021年减少12,400.00万元，降幅43.18%，主要系权益工具投资减少。

表5-31 发行人近三年及一期其他非流动金融资产明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	16,315.50	16,315.50	28,715.50	-
其中:债务工具投资	-	-	-	-
权益工具投资	16,315.50	16,315.50	28,715.50	-
衍生金融资产	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
合计	16,315.50	16,315.50	28,715.50	-

(5) 投资性房地产

发行人投资性房地产为房屋建筑物，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。2020-2022年及2023年3月末，发行人投资性房地产分别为171,576.21万元、230,456.21万元、292,573.92万元和292,573.92万元，占资产总额的比例为4.96%、5.93%、7.31%和7.23%。发行人投资性房地产为房屋建筑物，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。2021年末投资性房地产较2020年末新增58,880.00万元，主要系合并增加青岛城发产业园区运营管理有限公司万科中心所致；2022年末投资性房地产较2021年末新增62,117.71万元，主要系发行人新购入东昊大厦9-17层、山东路107号、市北区南宁路20号等用于出租的投资性房地产及市北区停车场等资产转入投资性房地产所致。

截至近一期末，发行人持有的投资性房地产明细如下：

表5-32 发行人2023年3月末持有的投资性房地产主要明细

单位：平方米、万元

序号	资产所有权	房屋地址	评估方式	账面价值
1	市北城发集团	连云港路17号	市场法	30,611.31
2	市北城发集团	连云港路13、15号	市场法	18,099.93
3	市北城发集团	车位	市场法	5,530.00
4	四方房地产	兴隆三路69号	市场法	1,386.36
5	四方房地产	宜昌路18号	市场法	2,763.96

序号	资产所有权	房屋地址	评估方式	账面价值
6	四方房地产	双山馨城8号楼网点台柳路272号	市场法	1,693.84
7	四方城市发展	鞍山一路25-3房产	市场法	2,319.12
8	四方城市发展	百合花园金华支路2号	市场法	1,621.97
9	四方城市发展	人民路235号网点-3号	市场法	479.12
10	四方城市发展	重庆南路5号丙	市场法	749.28
11	四方城市发展	市北区济阳路12号	市场法	1,449.07
12	四方城市发展	市北区伊春路168号4号楼	市场法	366.75
13	四方城市发展	瑞昌路168号1702	市场法	684.39
14	四方城市发展	嘉禾路42-3号	市场法	1,209.52
15	四方城市发展	台东八路16号	市场法	6,209.64
16	四方城市发展	市北区瑞海北路37号	市场法	3,035.30
17	东昊房地产	东建大厦	市场法	46,755.44
18	东昊房地产	办公网点台柳路272号-7的二层	市场法	1,998.81
19	汇融投资	兴隆路	市场法	2,092.11
20	汇融投资	山东路时代国际广场	市场法	2,221.36
21	汇融投资	市北区台柳路179号	市场法	53,817.44
22	方建置业	山东路168号-4	市场法	289.87
23	方建置业	山东路时代国际广场	市场法	14,521.52
24	园区运营	万科中心	市场法	61,235.38
25	园区运营	车位（373个）	市场法	4,662.50
26	城发资产	杭州路26号戊	市场法	2,257.08
27	城发资产	山东路107号	市场法	12,814.99
28	城发资产	市北区南宁路20号	市场法	5,892.95
29	城发资产	市北区停车场	市场法	5,804.90
合计			-	292,573.92

（6）在建工程

2020-2022年及2023年3月末，公司在建工程分别为68,975.11万元、236,898.85万元、277,108.43万元和294,391.95万元，占资产总额的比例为1.99%、6.10%、6.92%和7.27%。2021年末在建工程较2020年末增加167,923.74万元，主要由于青岛科技创新园项目和泰山路145号等老旧房屋维修加固更新项目推进导致余额增加。2022年末在建工程较2021年末增加40,209.58万元，主要由于新增东建大厦1层、9-17层装修、人才公寓项目、生物中心等项目。

表5-33 发行人截至2023年3月末在建工程明细

单位：万元

项目	账面余额
东胜支路12号等老旧房屋维修加固更新项目	33,188.86
泰山路145号等老旧房屋维修加固更新项目	38,921.90

项目	账面余额
瑞岛路地下停车场项目	1,520.51
广饶支路停车场项目	5,902.47
青岛市市北区妇幼保健服务中心项目	1,940.26
青岛科技创新园	119,683.34
老旧小区改造项目	47,575.39
人才公寓项目	22,332.48
生物中心	21,713.78
市北创业园区项目	263.02
其他	1,349.95
合计	294,391.95

（7）使用权资产

2020-2022年及2023年3月末，公司使用权分别为0.00万元、650.92万元、390.55万元、325.46万元，占资产总额比例分别为0.00%、0.02%、0.01%、0.01%。发行人使用权资产主要为房屋及建筑物，每年呈递减趋势，占资产比例较小。

（8）商誉

2020年-2022年及2023年3月末，公司商誉分别为60.21万元、2,929.41万元、60.21万元、60.21万元，占资产总额比例分别为0.00%、0.08%、0.00%、0.00%。2021年末发行人商誉较2020年末增加2,869.20万元，增幅4765.32%，主要系合并青岛邦基汇融商业保理有限公司形成。2022年末较2021年末减少2,869.20万元，主要是青岛邦基汇融商业保理有限公司划出所致。

（9）递延所得税资产

2020年-2022年及2023年3月末，公司递延所得税资产分别为1,796.33万元、3,071.30万元、5,160.37万元、5,160.37万元，占资产总额比例分别为0.05%、0.08%、0.13%、0.13%。2021年末发行人递延所得税资产较2020年末增加1,274.97万元，增幅70.98%，主要系可抵扣亏损增加。2022年末较2021年增加2,089.07万元，增幅68.02%，主要系预计利润增加。

（10）其他非流动资产

2020-2022年及2023年3月末，公司其他非流动资产分别为62,981.29万元、38,224.09万元、36,470.73万元和38,713.41万元，占资产总额的比例为1.82%、

0.98%、0.91%和0.96%。2021年末发行人其他非流动资产较2020年末减少24,757.20万元，降幅达39.31%，主要原因是发行人预付长期资产款减少所致。

表5-34 发行人近三年末的其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
预付长期资产款	15,000.00	21,035.75	50,930.31
房屋建筑物	35.75	2,070.30	2,070.30
青岛贝林自然博物馆	8,247.72	9,159.42	8,979.95
名俗馆改造项目	28.21	28.21	28.21
海云街区改造项目	972.52	972.52	972.52
天网工程	11,833.40	4,610.55	-
青岛产业与科技研究院	353.13	347.33	-
其他	-	-	-
合计	36,470.73	38,224.09	62,981.29

注：天网工程暂未签订协议，后续拟以出租模式收取租金。

（二）负债构成分析

表5-35 发行人近三年及一期末负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	230,972.77	8.44	257,470.65	9.56	115,096.41	4.68	105,000.00	4.80
应付票据	3,005.24	0.11	1,503.19	0.06	0.00	0.00	3,752.50	0.17
应付账款	33,942.16	1.24	26,407.99	0.98	29,194.01	1.19	17,074.76	0.78
预收款项	5,435.64	0.20	350.40	0.01	329.46	0.01	41,992.81	1.92
合同负债	89,433.16	3.27	94,875.36	3.52	34,273.57	1.39	-	-
应付职工薪酬	118.36	0.00	626.62	0.02	821.86	0.03	911.36	0.04
应交税费	7,201.61	0.26	8,835.51	0.33	10,756.09	0.44	9,803.68	0.45
其他应付款	502,936.31	18.38	480,501.11	17.84	349,841.58	14.23	388,376.16	17.77
一年内到期的非流动负债	355,113.97	12.98	455,450.04	16.91	278,528.17	11.33	67,826.57	3.10
其他流动负债	8,133.68	0.30	7,985.17	0.30	2,674.62	0.11	-	-
流动负债合计	1,236,292.90	45.18	1,334,006.03	49.52	821,515.77	33.42	634,737.85	29.04
长期借款	299,000.96	10.93	307,425.21	11.41	366,425.38	14.91	460,488.57	21.07
应付债券	483,344.76	17.66	334,443.85	12.42	543,798.06	22.13	284,088.63	13.00
长期应付款	702,717.71	25.68	702,717.71	26.09	711,943.94	28.97	797,743.75	36.50
递延所得税负债	15,174.97	0.55	15,174.97	0.56	14,156.03	0.58	8,591.58	0.39

非流动负债合计	1,500,238.40	54.82	1,359,761.74	50.48	1,636,323.41	66.58	1,550,912.53	70.96
总负债	2,736,531.30	100.00	2,693,767.78	100.00	2,457,839.18	100.00	2,185,650.38	100.00

2020-2022年及2023年3月末，发行人的负债总额分别为2,185,650.38万元、2,457,839.18万元、2,693,767.78万元和2,736,531.30万元，随着发行人业务的发展，负债规模整体呈震荡上升趋势。从发行人负债的总体结构来看，2020-2022年及2023年3月末，发行人流动负债的比例分别为29.04%、33.42%、49.52%和45.18%，非流动负债的比例分别为70.96%、66.58%、50.48%和54.82%，非流动负债占比较大。

1、流动负债分析

总体来看，2020-2022年及2023年3月末，发行人的流动负债分别为634,737.85万元、821,515.77万元、1,334,006.03万元和1,236,292.90万元，随着业务的发展，总体规模呈占逐渐上升趋势，占当期总负债的比例分别为29.04%、33.42%、49.52%和45.18%。

2021年末公司流动负债总额较2020年末增加186,777.92万元，增幅29.43%，2022年末公司流动负债总额较2021年末增加512,490.26万元，增幅62.38%，2023年3月末公司流动负债总额较2022年末减少97,713.13万元，降幅7.32%。总体看，近三年及一期，流动负债增长与公司业务发展趋势匹配，经营较为稳健。

总体来看，近三年及一期末，构成发行人流动负债的主要是短期借款、应付账款、其他应付款和一年以内到期的非流动负债。

表5-36 发行人近三年及一期流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	230,972.77	8.44	257,470.65	9.56	115,096.41	4.68	105,000.00	4.80
应付票据	3,005.24	0.11	1,503.19	0.06	0.00	0.00	3,752.50	0.17
应付账款	33,942.16	1.24	26,407.99	0.98	29,194.01	1.19	17,074.76	0.78
预收款项	5,435.64	0.20	350.40	0.01	329.46	0.01	41,992.81	1.92
合同负债	89,433.16	3.27	94,875.36	3.52	34,273.57	1.39	-	-
应付职工薪酬	118.36	0.00	626.62	0.02	821.86	0.03	911.36	0.04
应交税费	7,201.61	0.26	8,835.51	0.33	10,756.09	0.44	9,803.68	0.45
其他应付款	502,936.31	18.38	480,501.11	17.84	349,841.58	14.23	388,376.16	17.77
一年内到期的非流动负债	355,113.97	12.98	455,450.04	16.91	278,528.17	11.33	67,826.57	3.10

其他流动负债	8,133.68	0.30	7,985.17	0.30	2,674.62	0.11	-	-
流动负债合计	1,236,292.90	45.18	1,334,006.03	49.52	821,515.77	33.42	634,737.85	29.04
总负债	2,736,531.30	100.00	2,693,767.78	100.00	2,457,839.18	100.00	2,185,650.38	100.00

（1）短期借款

发行人短期借款主要是存续的金融机构借款。2020-2022年末及2023年3月末，发行人短期借款分别为105,000.00万元、115,096.41万元、257,470.65万元和230,972.77万元，占负债总额的比重分别为4.80%、4.68%、9.56%和8.44%，明细见“第六章发行人主要财务状况五、有息债务余额情况和授信情况”。2022年末发行人短期借款较2021年增加142,374.24万元、增幅123.70%，主要由于公司短期流动资金需求增加所致。2023年3月末发行人短期借款较2022年末减少26,497.88万元。

表5-37 发行人近三年及一期末短期借款类型

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
保证借款	172,972.77	207,470.65	114,096.41	95,000.00
信用借款	28,000.00	20,000.00	1,000.00	10,000.00
抵押借款	30,000.00	30,000.00	-	-
质押借款	-	-	-	-
合计	230,972.77	257,470.65	115,096.41	105,000.00

（2）应付票据

发行人应付票据为银行承兑汇票。2020-2022年末及2023年3月末，发行人应付票据分别为3,752.50万元、0.00万元、1,503.19万元和3,005.24万元，占负债总额的比重分别为0.17%、0.00%、0.06%和0.11%。报告期内，发行人应付票据波动幅度较大。

（3）应付账款

发行人应付账款主要是未结清的工程款。2020-2022年末及2023年3月末，发行人应付账款分别为17,074.76万元、29,194.01万元、26,407.99万元和33,942.16万元，占负债总额的比重分别为0.78%、1.19%、0.98%和1.24%。

表5-38 发行人近两年及一期末应付账款构成情况表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末
----	----------	--------	--------

购房款	2,890.00	2,890.00	2,890.00
设备及工程款	30,606.86	23,072.69	25,754.78
其他	445.30	445.30	549.23
合计	33,942.16	26,407.99	29,194.01

表5-39 发行人2023年3月末应付账款前五大余额

单位：万元

单位	与公司关系	金额	占比
青建集团股份公司	非关联方	5,390.74	15.88%
青岛胜通海岸置业发展有限公司	子公司联合企业	2,890.00	8.51%
上海浦东发展银行股份有限公司青岛分行	非关联方	1,500.00	4.42%
中国建筑第六工程有限公司	非关联方	2,684.25	7.91%
中建筑港集团有限公司	非关联方	2,819.16	8.31%
合计	-	15,284.15	45.03%

（4）预收款项

2020-2022年末及2023年3月末，发行人预收款项分别为41,992.81万元、329.46万元、350.40万元及5,435.64万元，占负债总额的比重分别为1.92%、0.01%、0.01%及0.20%。发行人的预收款项主要包括租金和房款。

表5-40 发行人近三年末预收账款明细

单位：万元

项目	2022年末	2021年末	2020年末
租金	350.40	329.46	2,030.19
房款	-	-	38,227.00
其他	-	-	1,735.62
合计	350.40	329.46	41,992.81

（5）合同负债

2020-2022年末及2023年3月末，发行人合同负债分别为0.00万元、34,273.57万元、94,875.36万元及89,433.16万元，占负债总额的比重分别为0.00%、1.39%、3.52%及3.27%。

表5-41 发行人近一年及一期末合同负债明细

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
预收房款	88,036.46	91,493.64
预收货款	-	597.42
其他	1,396.70	2,784.29

合计	89,433.16	94,875.36
----	-----------	-----------

（6）应付职工薪酬

发行人应付职工薪酬主要是短期薪酬及离职后福利-设定提存计划。2020-2022年末，发行人应付职工薪酬分别为911.36万元、821.86万元、626.62万元、118.36万元，占负债总额比重分别为0.04%、0.03%、0.02%、0.00%。整体来看，发行人应付职工薪酬呈递减趋势。

（7）其他应付款

发行人其他应付款主要是往来款和保证金及押金，借款单位多为当地行政单位或国有企业，集中度较高。2020-2022年末及2023年3月末，发行人其他应付款分别为388,376.16万元、349,841.58万元、480,501.11万元和502,936.31万元，占负债总额的比重分别为17.77%、14.23%、17.84%和18.38%。发行人其他应付款主要由外部单位往来款如财政局拨付的城中村（居）和旧城改造项目的资金（注1）、保证金及押金和代收代付款项构成。

注1：对于城中村（居）和旧城改造项目的资金的说明：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），通过居民搬迁、土地平整、配套设施建设等使土地达到入储条件。“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，公司可获取项目实际成本的2%作为管理费收益；若由公司自筹资金，公司可按照项目实际成本加成8%实现收入以平衡前期投资。公司根据年度《土地整理成本审核报告》将项目管理费确认为土地整理收入。账务处理方面，由政府出资项目：公司在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，确认收入同时抵减“存货”和“其他应付款”。

表5-42 发行人近三年及一期末公司其他应付款（单计）明细情况表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
外部单位往来款	436,956.39	420,876.81	323,829.40	379,350.41
借款	62,180.96	55,825.33	22,119.64	-
保证金及押金	3,396.94	3,396.94	3,417.55	3,314.27
代收代付款项	23.06	23.06	16.66	17.31

其他	378.96	378.96	458.32	25.06
合计	502,936.31	480,501.11	349,841.58	382,707.04

表5-43 发行人2023年3月末其他应付款前五名情况表

单位：万元

单位名称	与公司关系	金额	占比	形成原因/性质
青岛市市北区财政局	非关联关系	68,292.17	13.58%	往来款
青岛市四方区华清工贸总公司	非关联关系	109,439.05	21.76%	往来款
青岛市市北区房屋征收安置管理办公室	非关联关系	35,000.00	6.96%	往来款
青岛市财政局	非关联关系	56,169.41	11.17%	往来款
济南华能置地有限公司	非关联关系	16,208.38	3.22%	往来款
合计		285,109.01	56.69%	

(8) 一年内到期的非流动负债

2020-2022年末及2023年3月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为67,826.57万元、278,528.17万元、455,450.04万元和355,113.97万元，占负债总额的比重分别为3.10%、11.33%、16.91%和12.98%。发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期应付款、一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2021年末发行人一年内到期的非流动负债较2020年末增加210,701.60万元，增幅310.65%，主要是发行人一年内到期的长期借款到期所致。2022年末发行人一年内到期的非流动负债较2021年末增加176,921.87万元，增幅63.52%，主要是发行人一年内到期的应付债券到期所致；2023年3月末发行人一年内到期的非流动负债较2022年末减少100,336.07万元，主要是一年内到期的应付债券规模下降。

表5-44 发行人近三年及一期末一年以内到期的非流动负债明细情况表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
一年内到期的长期应付款	49,904.00	49,904.00	89,904.00	39,904.00
一年内到期的应付债券	271,255.39	365,381.82	11,908.84	-
一年内到期的长期借款	33,954.58	40,164.22	176,715.33	27,922.57
合计	355,113.97	455,450.04	278,528.17	67,826.57

2、非流动负债分析

2020-2022年末及2023年3月末，发行人非流动负债分别为1,550,912.53万元、1,636,323.41万元、1,359,761.74万元和1,500,238.40万元，占负债总额的比重分别为70.96%、66.58%、50.48%和54.82%。总体来看，近三年及一期末，发行人

的非流动负债规模呈现波动下降趋势。公司非流动负债主要为长期借款、应付债券和长期应付款。

表5-45 发行人近三年及一期末负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	299,000.96	10.93	307,425.21	11.41	366,425.38	14.91	460,488.57	21.07
应付债券	483,344.76	17.66	334,443.85	12.42	543,798.06	22.13	284,088.63	13.00
长期应付款	702,717.71	25.68	702,717.71	26.09	711,943.94	28.97	797,743.75	36.50
递延所得税负债	15,174.97	0.55	15,174.97	0.56	14,156.03	0.58	8,591.58	0.39
非流动负债合计	1,500,238.40	54.82	1,359,761.74	50.48	1,636,323.41	66.58	1,550,912.53	70.96
总负债	2,736,531.30	100.00	2,693,767.78	100.00	2,457,839.18	100.00	2,185,650.38	100.00

(1) 长期借款

2020-2022年末及2023年3月末，发行人长期借款分别为460,488.57万元、366,425.38万元、307,425.21万元和299,000.96万元，占负债总额的比重分别为21.07%、14.91%、11.41%和10.93%。2021年末较2020年末长期借款减少94,063.19万元，降幅20.43%，2022年末较2021年末减少59,000.17万元，降幅为16.10%，主要系发行人质押借款减少所致。

长期借款中有部分为发行人棚改业务采用政府购买模式产生的，四方房地产负责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向国开行贷款；待项目完工后，由青岛房开局在回收期内逐年支付购买服务资金，资金来源于青岛市人民政府财政性资金，已在财政预算中统筹安排，并在协议期限内逐年纳入未来年度本级财政预算支出管理。

账务处理方面，公司收到项目资本金时增加“资本公积”，对应贷款在“长期借款”科目反映，项目投资体现在“存货”科目。

表5-46 发行人近三年及一期末长期借款明细表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
质押借款	137,158.00	111,933.00	185,931.14	227,275.71
抵押借款	54,341.19	78,599.30	56,655.81	3,380.51
保证借款	52,904.77	62,294.92	52,918.43	165,704.35
信用借款	54,597.00	54,598.00	70,920.00	64,128.00
合计	299,000.96	307,425.21	366,425.38	460,488.57

（2）应付债券

2020-2022年及2023年3月末，发行人应付债券分别为284,088.63万元、543,798.06万元、334,443.85万元和483,344.76万元，占负债总额的比重分别为13.00%、22.13%、12.42%和17.66%。

表5-47 发行人近一年及一期末应付债券明细表

单位：万元

项目	2023年3月末	2022年末
21青岛北发MTN001	29,975.28	29,963.47
21市北01	89,924.32	89,896.16
21市北02	139,831.62	139,786.46
22青岛北发MTN001	74,854.45	74,797.76
23青岛北发SCP001	58,957.09	-
23青岛北发MTN001	89,802.00	-
合计	483,344.76	334,443.85

（3）长期应付款

公司长期应付款主要因通过青岛公共住房建设投资有限公司向国开行贷款形成。2020-2022年及2023年3月末，发行人长期应付款分别为797,743.75万元、711,943.94万元、702,717.71万元和702,717.71万元，占负债总额的比重分别为36.50%、28.97%、26.09%和25.68%。发行人长期应付款主要包括应付青岛公共住房建设投资有限公司的棚改基金和应付青岛市北城市建设投资有限公司下属的青岛榉林山外包产业基地开发有限公司的棚改资金。2021年末公司长期应付款较2020年末减少85,799.81万元，降幅为10.76%，2022年末公司长期应付款较2021年末减少9,226.23万元，降幅1.30%，主要由于应付青岛市北城市建设投资有限公司下属的青岛榉林山外包产业基地开发有限公司的棚改资金减少。

大部分长期应付款为发行人棚改业务采用委托代建模式或政府购买模式产生，其中四方房地产负责的棚改业务采用政府购买服务模式，四方城发的棚改

业务采用委托代建模式。根据市北区人民政府、青岛公共住房建设投资有限公司和四方城发签订的《青岛市市北区棚户区改造项目委托代建协议》以及青岛市市北区城市建设更新局关于公司棚改项目代建管理费的复函，四方城发为2013年市北区棚改项目代建管理单位，统筹协议项下棚改项目资金的筹集和使用，待项目竣工决算后，按照不高于实际投资成本2%的标准，结算项目管理费。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性资金，通过青岛市市北区城市建设更新局拨付，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，四方城发为第一偿还责任人，还款资金由市北更新局根据国开行贷款偿付计划及时安排。

账务处理方面，市北区财政局拨付项目资本金时，公司增加“资本公积”，通过青岛公共住房建设投资有限公司向国开行贷款反映在“长期应付款”科目，项目投资成本归集至“存货”；收到市北更新局回款并归还贷款时同时冲减“存货”和“长期应付款”。由于项目尚未竣工决算，在此期间公司不确认项目管理费收入。

表5-48 发行人近三年及一期末长期应付款明细表

单位：万元，%

项目	性质	是否有息	2023年3月末	占比	2022年末	占比	2021年末	占比	2020年末	占比
青岛公共住房建设投资有限公司	棚改贷款	无息（注1）	657,181.00	93.52	657,181.00	93.52	697,085.00	97.91	736,989.00	92.38
青岛榉林山外包产业基地开发有限公司	棚改资金	无息	10,653.25	1.52	10,653.25	1.52	10,653.25	1.50	10,653.25	1.34
平度市城市建设投资开发有限公司	钢研项目借款	无息	-	-	-	-	-	-	50,000.00	6.27
青岛市市北区文化和旅游局内外棉纺厂旧址修缮资金补贴	老旧小区改造专项资金	无息	14,781.96	2.10	14,781.96	2.10	4,104.18	0.58	-	-
青岛市市北区文化和旅游局内外棉纺厂旧址修缮资金补贴	往来款	无息	101.50	0.01	101.50	0.01	101.50	0.01	101.50	0.01
佛山海晟金融租赁股份有限公司	融资租赁	有息	20,000.00	2.85	20,000.00	2.85	-	-	-	-
合计			702,717.71	100.00	702,717.71	100.00	711,943.94	100.00	797,743.75	100.00

注1：资金有息，但利息由财政承担，发行人不承担利息。

3、发行人有息负债情况

(1) 最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为87.75亿元、121.39亿元、137.49亿元及140.48亿元，占同期末总负债的比例分别为40.15%、49.39%、51.04%及51.33%。2021年末，发行人有息负债余额较2020年末增加主要是由于发行人2021年发行公司债“21市北01”、“21市北02”和中期票据“21青岛北发MTN001”合计26.00亿元，发行人不存在较大偿债压力。最近一期末，发行人银行借款余额为56.69亿元，占有息负债余额的比例为40.36%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为96.64亿元，占有息负债余额的比例为68.80%。

报告期各期末，发行人有息债务余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	230,972.77	16.44	257,470.65	18.73	115,096.41	9.48	105,000.00	11.97
一年内到期的非流动负债-有息	305,209.97	21.73	415,546.04	30.22	188,624.17	15.54	27,922.57	3.18
其他应付款-有息	63,250.00	4.50	40,000.00	2.91	000	0.00	-	-
长期借款	299,000.96	21.28	307,425.21	22.36	366,425.38	30.18	460,488.57	52.48
应付债券	483,344.76	34.41	334,443.85	24.33	543,798.06	44.80	284,088.63	32.37
长期应付款-有息	20,000.00	1.42	20,000.00	1.45	-	-	-	-
应付票据	3,005.24	0.21	-	-	-	-	-	-
合计	1,404,783.70	100.00	1,374,885.75	100.00	1,213,944.02	100.00	877,499.77	100.00

(2) 报告期各期末，发行人有息负债按融资渠道分布情况如下：

单位：万元、%

项目	2023年3月末		2022年末		2021年末		2020年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	566,933.55	40.36	605,060.08	44.01	658,237.12	54.22	593,411.14	67.63
债券	754,600.15	53.72	699,825.67	50.90	555,706.90	45.78	284,088.63	32.37
其中：公司债券	355,087.77	25.28	356,792.52	25.95	356,343.25	29.35	119,645.90	13.63
协会产品	399,512.38	28.44	343,033.15	24.95	199,363.65	16.42	164,442.73	18.74
其他非标	83,250.00	5.93	70,000.00	5.09	-	-	-	-
合计	1,404,783.70	100.00	1,374,885.75	100.00	1,213,944.02	100.00	877,499.77	100.00

(3) 截至2023年3月末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

单位：万元、%

项目	1年以内 (含1年)		1-2年 (含2年)		2-3年 (含3年)		3年以上		合计	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	298,690.52	49.58	59,796.65	25.23	56,123.58	20.72	152,322.80	51.73	566,933.55	40.36
其中担保贷款	89,434.57	14.85	34,434.57	14.53	29,043.57	10.72	137,840.04	46.81	290,752.76	20.70
债券融资	232,497.46	38.59	165,236.85	69.71	214,745.89	79.28	142,119.95	48.27	754,600.15	53.72
其中担保债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其中担保信托	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资	71,250.00	11.83	12,000.00	5.06	0.00	0.00	0.00	0.00	83,250.00	5.93
其中担保融资	35,000.00	5.81	12,000.00	5.06	0.00	0.00	0.00	0.00	47,000.00	3.35
合计	602,437.98	100.00	237,033.50	100.00	270,869.47	100.00	294,442.75	100.00	1,404,783.70	100.00

(4) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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”。

(三) 现金流量分析

表5-49 发行人近三年及一期现金流量一览表

单位：万元

项目		2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动现金	流入	133,967.95	519,327.93	225,799.21	312,159.08
	流出	164,871.50	445,204.76	217,841.38	254,201.33
	净流量	-30,903.55	74,123.18	7,957.83	57,957.75
投资活动现金	流入	28,167.04	3,562.78	6,205.26	6,737.34
	流出	17,284.92	190,291.13	232,792.00	70,860.69
	净流量	10,882.12	-186,728.35	-226,586.74	-64,123.35
筹资活动现金	流入	205,644.01	576,034.56	568,769.82	576,419.69
	流出	191,267.97	523,937.05	388,242.47	463,378.08
	净流量	14,376.04	52,097.52	180,527.35	113,041.60
现金及现金等价物净增加额		-5,645.39	-60,507.65	-38,101.56	106,876.00
期初现金及现金等价物余额		125,732.80	186,240.46	224,342.02	117,466.02
期末现金及现金等价物余额		120,087.41	125,732.80	186,240.46	224,342.02

1、经营活动产生的现金流量

2020-2022年及2023年1-3月，发行人经营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。近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为218,384.86万元、137,125.67万元、

373,489.17万元和130,846.61万元。2020-2022年，公司经营活动现金流入波动较大，分别为312,159.08万元、225,799.21万元和519,327.93万元。2020-2022年，公司销售商品、提供劳务收到的现金分别为248,438.99万元、182,785.87万元和358,439.60万元，主要是土地整理业务回款、棚改项目回款和房地产销售收入。2020-2022年，公司收到其他与经营活动有关的现金分别为63,716.91万元、43,007.04万元和147,199.91万元，主要为往来资金。2020-2022年，公司经营活动现金流出分别为254,201.33万元、217,841.38万元和445,204.76万元，主要为项目建设投资支出。近三年，随着棚户区改造项目陆续建成回款，发行人的经营活动产生的现金流量净额逐渐改善。

2、投资活动产生的现金流量

2020-2022年及2023年1-3月，发行人投资性现金净流量分别为-64,123.35万元、-226,586.74万元、-186,728.35万元和10,882.12万元，近三年均为负值。近三年及一期，发行人投资活动现金流入较少，发行人的投资活动现金流出主要为购建在建工程和其他长期资产支付的现金以及支付其他与投资活动有关的现金，此部分支出体现在了资产负债表中投资性房地产及在建工程的增加。

3、筹资活动产生的现金流量

2020-2022年及2023年1-3月，发行人筹资活动现金流量净额分别为113,041.60万元、180,527.35万元、52,097.52万元和14,376.04万元。近三年及一期，发行人筹资活动现金流量净额均为正值，主要为棚改项目融资大幅增长所致。总体看，房地产项目的大量投入致使公司筹资活动现金流量大量流入，此类项目周期较长，融资期限贷款期限相应较长，因此近几年偿还债务支付的现金较少，公司筹资活动现金流量净额为正。公司目前在建及拟建房地产仍有较大规模的投资计划，公司面临一定的融资压力。

（四）偿债能力分析

表5-50 发行人近三年及一期公司偿债能力指标表

项目	2023年3月末 (1-3月)	2022年（末）	2021年（末）	2020年（末）
流动比率（倍数）	2.32	2.13	3.25	4.24
速动比率（倍数）	0.26	0.28	0.39	0.52
资产负债率（%）	67.61	67.27	63.28	63.17
EBITDA利息保障倍数	-	0.45	0.42	0.36

2020-2022年末及2023年3月末，发行人流动比率分别为4.24、3.25、2.13和2.32；速动比率分别为0.52、0.39、0.28和0.26，整体来看，公司流动比率维持在较高水平且非常稳定，速动比率指标维持在较低水平，主要是由于发行人流动资产中存货占比较高，近三年及一期末，发行人存货占流动资产的比例分别高达87.72%、87.98%、86.76%和88.91%。发行人流动比率呈逐年下降主要由于随着公司业务发展和规模扩张，流动负债每年增长，速动比率较为稳定，但存货在流动资产中占比较高，导致发行人同年流动比率与速动比率相差较大，流动资产变现能力较差，影响发行人短期偿债能力。

2020-2022年末及2023年3月末，发行人的资产负债率分别为63.17%、63.28%、67.27%和67.61%，资产负债率总体较为稳定，预期发行人的资产及负债将会维持目前水平并在合理区间之内波动。

近三年发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.36倍、0.42倍和0.45倍，近几年由于房地产项目的陆续开工建设，公司的融资规模自2016年起逐年扩大，公司支付利息支出较高，未来公司将面临一定的长期偿债压力。但由发行人参与建设的棚户区改造项目已列入国家棚户区改造计划，由青岛市政府采用“政府购买服务”方式实施，并与公司签订协议，由青岛市房管局在未来4-25年内支付项目价款，因此还款来源较有保障。

考虑到公司全部债务中因棚改项目投资形成的借款占比高且回款来源较有保障，以及公司在青岛市市北区基础设施建设领域的重要地位，公司整体偿债能力很强。

（五）盈利能力分析

表5-51 发行人近三年及一期盈利能力指标表

单位：万元、%

项目	2023年1-3月 (未经年化)	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	30,282.59	121,793.81	115,913.28	108,610.16
营业成本	22,313.44	79,654.52	87,972.76	81,095.05
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
财务费用	5,101.34	22,788.74	14,576.17	7,624.22
公允价值变动收益	-	3,827.68	7,916.95	3,831.79
营业毛利率	26.32	34.60	24.10	25.33
净利润率	1.07	7.75	8.06	9.28

总资产收益率	0.01	0.24	0.25	0.31
净资产收益率	0.02	0.69	0.69	0.85

发行人营业收入主要由土地整理收入、工程代建收入、房屋销售收入、房屋租赁收入、公用事业运营收入组成。2020-2022年，公司营业收入逐年增长，年均复合增长5.90%，主要是土地整理业务和房地产开发业务收入增长所致。

期间费用方面，近三年及一期，发行人三项期间费用总和分别为15,498.16万元、24,053.09万元、31,872.75万元及6,970.02万元，三项费用收入占比分别为14.27%、20.75%、26.17%及23.02%，期间费用对利润侵蚀明显。发行人期间费用主要由管理费用及财务费用构成，管理费用主要为市北城发本部及合并范围内各子公司的管理费用，主要包括职工薪酬、办公费用、折旧与摊销及中介机构相关费用；财务费用主要是借款利息支出，随着发行人业务规模扩大，债务融资规模不断增长，致使发行人财务费用增长幅度较大。三费合计目前占公司营业收入比重较高。

2020年-2022年及2023年1-3月，公司公允价值变动收益分别为3,831.79万元、7,916.95万元、3,827.68和0.00万元，2021年公允价值变动收益较2020年新增4,085.16万元，增幅106.61%，主要为投资性房地产的公允价值增加所致。

从盈利指标看，2020年-2022年及2023年1-3月，公司毛利率分别为25.33%、24.10%、34.60%和26.32%，净利润率分别为9.28%、8.06%、7.75%和1.07%，从利润率指标来看企业的毛利率及净利润率呈现下降趋势，主要系毛利率较低的贸易业务规模增长所致。

2020年-2022年及2023年1-3月，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%，总体呈现下降趋势且处于较低水平，主要是由于企业的资产规模较高，部分项目处于建设期，尚未形成收益。

（六）关联交易情况

1、发行人的母公司及最终控制方

见本募集说明书第四节 三、发行人控股股东及实际控制人基本情况。

2、发行人的子公司

见本募集说明书第四节 四、发行人重要权益投资情况。

3、合营企业、联营企业

见本募集说明书第四节 四、发行人重要权益投资情况。

4、其他关联方

表5-52 报告期内其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
青岛四方建设发展有限公司	被投资单位
青岛地铁市北投资发展有限公司	被投资单位
青岛海逸信息产业股份有限公司	子公司的少数股东
中青建安建设集团有限公司	子公司的少数股东
青岛绿杭置业有限公司	子公司的少数股东
青岛红景四方产业发展集团有限公司	母公司子公司
青岛国领园区发展有限公司	母公司子公司
青岛邦基汇融商业保理有限公司	母公司子公司
青岛红景建设发展有限公司	母公司子公司

5、报告期内，发行人主要关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

表5-53 发行人近三年出售商品/提供劳务情况表

单位：万元

关联方	关联交易内容	2022年度	2021年度	2020年度
青岛融汇财富投资控股集团有限公司	资金拆借利息收入	896.75	633.33	-
青岛红景四方产业发展集团有限公司	资金拆借利息收入	41.25	-	-
青岛邦基汇融商业保理有限公司	资金拆借利息收入	1,144.65	-	-
青岛城发怡亚通供应链服务有限公司	资金拆借利息收入	-	258.10	14.44
青岛海逸信息产业股份有限公司	利息	610.77	789.99	590.45
青岛地铁市北投资发展有限公司	利息	32.44	1,450.73	

(2) 关联方应收应付款项

1) 应收科目

表5-54 近三年末发行人应收科目关联交易情况明细

单位：万元

项目名称	关联方	2022年末		2021年末		2020年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

其他应收款	青岛融汇财富投资控股集团有限公司	17,090.00	-	20,633.33	-	-	-
其他应收款	中青建安建设集团有限公司	3,834.30	-	3,834.30	-	3,834.30	-
其他应收款	青岛城发怡亚通供应链服务有限公司	-	-	-	-	6,764.44	-
其他应收款	青岛地铁市北投资发展有限公司	8,629.98	-	-	-	12,075.00	-
其他应收款	青岛玖辉置业发展有限公司	14,418.62	-	-	-	-	-
其他应收款	青岛国领园区发展有限公司	28,458.00	-	-	-	-	-
其他应收款	青岛邦基汇融商业保理有限公司	20,020.37	-	-	-	-	-
其他应收款	青岛红景四方产业发展集团有限公司	10,392.83	-	-	-	-	-
应收账款	青岛邦基汇融商业保理有限公司	643.33	-	-	-	-	-
应收股利	青岛胜通海岸置业发展有限公司	-	-	-	-	3,252.00	-

2) 应付科目

表5-55 近三年末发行人应付科目关联交易情况明细

单位：万元

项目名称	关联方	2022年末	2021年末	2020年末
应付账款	青岛胜通海岸置业发展有限公司	2,890.00	2,890.00	2,890.00
应付账款	中青建安建设集团有限公司	943.74	287.84	300.79
其他应付款	青岛四方建设发展有限公司	1,170.00	1,170.00	1,170.00
其他应付款	青岛瑞海湾置业有限公司	-	-	2,859.48
其他应付款	青岛海逸信息产业股份有限公司	10,771.95	10,161.18	9,371.19
其他应付款	青岛城凯环境修复工程有限公司	-	-	750.00
其他应付款	青岛绿杭置业有限公司	15,325.33	21,619.64	-
其他应付款	青岛红景四方产业发展集团有限公司	1,800.00	-	-
其他应付款	青岛红景建设发展有限公司	7,490.00	-	-

以上关联交易不会对发行人产生不利影响。

（七）对外担保情况

截至2023年3月末，公司合并口径涉及的对外担保余额合计258,948.00万元，占同期总资产比例为6.40%。具体明细如下：

表5-56 截至2023年3月末发行人对外担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保金额	担保类型	担保方式	期限	反担保措施
1	青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	49,320.00	流动资金贷款	信用担保	2019.3.15-2024.3.14	无
2	青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	9,920.00	流动资金贷款	信用担保	2019.4.4-2024.4.3	无
3	青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	11,904.00	流动资金贷款	信用担保	2019.5.23-2024.5.22	无
4	青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	17,874.00	流动资金贷款	信用担保	2019.6.6-2024.6.5	无
5	青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司	9,930.00	流动资金贷款	信用担保	2019.5.30-2024.5.30	无
6	青岛市北建设投资集团有限公司	160,000.00	债权融资计划	信用担保	2018.12.18-2026.12.17	无
	合计	258,948.00				

上述发行人及其合并报表子公司担保的债务人和保证人中，市北建投及其子公司啤酒商务区均为市北区国资办实际控制的企业。

1、主要被担保企业情况

1) 青岛市北建设投资集团有限公司

青岛市北建设投资集团有限公司成立于2016年，注册资本95,220.00万元，由青岛市市北区国有资产经营管理办公室100%控股，法定代表人朱宏年。其经营范围包括以自有资金投资、建设项目投资、投资信息咨询；房地产开发；土地整理与开发经营；城市旧城改造与建设；城乡重大基础设施项目建设与运营等。

2) 青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司

青岛啤酒文化休闲商务区开发建设有限公司成立于2012年02月06日，注册地位于青岛市市北区宁海路16号，法定代表人为杨天峰。经营范围包括土地开发、基础设施建设、房地产开发、拆迁安置；销售自行开发的商品房；房地产开发项目投资及商务咨询服务（不含商业秘密）；承办展览展示；园林绿化工程；批发零售：建筑装饰材料、钢材、木材、五金交电、化工产品（不含危险品）、文化用品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

上述发行人及其合并报表子公司对外担保的债务人青岛市北建设投资集团有限公司和发行人同为青岛市市北区国有资产经营管理办公室下属企业。根据发行人说明及律师核查，发行人的上述对外担保行为合法合规，不会对本期发行产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，上述担保事项无重大变化。

（八）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尚未判决或仲裁完成、处于审理过程中尚未进入执行的重大诉讼、仲裁案件（以涉案金额超过5,000万元人民币，或占发行人截至2023年3月31日合并报表净资产的5%为标准）情况如下：

表5-57 截至2023年3月末发行人主要未决诉讼、仲裁情况

序号	原告	被告	案号	标的金额/ 万元	诉讼阶段
1	青岛汉河房地产开发有限公司	被告：青岛滨海房地产开发有限公司； 第三人：青岛市市北区人民政府； 第三人：青岛汉河集团股份有限公司	（2021）鲁02民初2083号； （2022）鲁02民终1420号	11,262.26	2022年8月10日，二审判决被告承担8908.5万元，暂未进入执行程序

（九）受限资产情况

截至2023年3月末，发行人受限资产345,131.79万元，占当期末总资产比例为8.53%，占当期末净资产比例26.32%，主要为受限的货币资金、应收账款、投资性房地产和在建工程。发行人所有权受到限制的资产情况如下：

表5-58 截至2023年3月末发行人所有权受到限制的资产情况

单位：万元

会计科目	归属公司	账面价值	受限期限	质权人	受限资产内容
货币资金	-	29,520.82	-	-	-
投资性房地产	青岛城发汇融	53817.44	2017.4.17-2032.4.27	交通银行	市北区台柳路179号301~320户、401~420户、501~520户、601~620户、701~720户、801~820户、901~920户、1001~1020户、1101~1120户、1201~1214户、1619~1620户、1701~1704户、1801~1804户、-7~-13户及-43户。

会计科目	归属公司	账面价值	受限期限	质权人	受限资产内容
应收账款	四方房地产	-	受限期限已到期，正在办理解押手续	国开行	出质人享有的《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》项下享有的全部权益和收益（包括但不限于《政府购买服务协议》项下青岛市房地产开发管理局支付的采购资金及其他资金）
应收账款	四方房地产	-	受限期限已到期，正在办理解押手续	国开行	质押标的：借款人以其合法享有的应收账款，即其与青岛市房地产开发管理局签订的《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》项下享有的所有权益和收益提供质押担保。
应收账款	青岛城发汇融	-	受限期限已到期，正在办理解押手续	交通银行	出质人未来15年的对青岛市市北区人力资源和社会保障局的应收账款
投资性房地产	城发资产管理	65,897.18	2021.1.7-2027.12.28	工商银行	青岛城发资产管理有限公司于2021年2月将青岛城发产业园区运营管理有限公司（原名“青岛万诺企业管理有限公司”）100%股权及其持有的建筑物（鲁2017青岛市不动产权第0053241号）抵、质押给中国工商银行青岛市北第二支行对其贷款进行担保
在建工程	城建城市运营发展	58,661.20	2021.03.30-2042.12.21	建设银行	青岛城建城市运营发展有限公司2021年3月24日将建筑物（权证号：鲁2019青岛市不动产权第0082038号、鲁2019青岛市不动产权第0082014号等）用于中国建设银行股份有限公司青岛市北支行15,709.17万元借款抵押。
投资性房地产	青岛东昊资产管理有限公司	15,238.53	受限期限已到期，正在办理解押手续	青岛市纺织总公司	青岛市纺织总公司，支付担保。（鲁（2021）青岛市不动产权第0045641号）3-8层
投资性房地产	青岛东昊资产管理有限公司	28,336.14	2021.12.31-2027.12.28	工商银行	工商银行贷款东建大厦1、9-17层（鲁2022青岛市不动产权第0003171号等）
在建工程	青岛城发信德产业控股有限公司、青岛华迪置业有限公司	40,935.02	2022.09.22-2025.09.22	青岛银行	青岛银行贷款，科技创新园在建工程鲁（2019）青岛市不动产权第0068253号

会计科目	归属公司	账面价值	受限期限	质权人	受限资产内容
在建工程	青岛城发信德产业控股有限公司、青岛华迪置业有限公司	41,418.86	2022.09.22-2025.09.22	青岛银行	青岛银行贷款，科技创新园在建工程鲁（2019）青岛市不动产权第0068250号
在建工程	青岛城发筑康建设发展有限公司	11,306.60	受限期限已到期，正在办理解押手续	中行农行	中行农行项目贷款土地使用权抵押，鲁（2021）青岛市不动产权第0047752号、鲁（2021）青岛市不动产权第0047753号
	合计	345,131.79			

（十）其他重要事项

1、2021年度子公司划出

2021年9月发行人根据青岛市市北区国有资产运营发展中心发布的青北国资字（2021）16号文件《关于无偿划转青岛邦基汇融商业保理有限公司等6家企业国有产权的通知》、青北国资字（2021）17号文件《关于无偿划转青岛城发慧同信息科技有限责公司等5家企业国有产权的通知》、青北国资字（2021）13号文件《关于无偿划转融汇集团等国有企业持有的红景集团股份的通知》及《关于无偿划转青岛城发汇海信息科技有限公司等9家企业国有产权的通知》（青北国资（2021）15号），将红景集团等21家子公司无偿转出。

2021年11月9日，发行人根据青岛市市北区国有资产运营发展中心下发的青北国资字（2021）19号文件《关于无偿划转青岛市市北区域发中瀛新旧动能转换引导基金（有限合伙）等2家企业国有产权的通知》和青北国资字（2021）20号文件《关于无偿划转青岛兴纺投资发展股份有限公司等3家企业国有产权的通知》，同意将青岛市北城市发展集团有限公司（以下简称“市北城发”）下属的青岛市市北区域发中瀛新旧动能转换引导基金（有限合伙）等5家企业的国有产权无偿划转到青岛红景四方产业发展集团有限公司或其全资子公司（以下简称“红景集团”），将市北城发下属的青岛城发中瀛投资管理有限公司的国有产权无偿划转到青岛市北建设投资集团有限公司或其子公司（以下简称“建投集团”）。

（1）合并报表范围内转出子公司2020年主要经营情况如下：

单位：万元

划转标的	总资产	净资产	营业收入	净利润	发行人持股	注册资本金
青岛邦基汇融商业保理有限公司	11,213.90	10,000.65	655.37	0.74	90.00%	10,000
青岛城发汇鑫投资合伙企业	-	-	-	-	99.80%	50,000
青岛城发汇融龙德文化科技产业合伙企业	-	-	-	-	99.93%	30,000
青岛市市北区创业投资有限公司	6,032.27	3,617.78	-	36.7	100.00%	10,000
青岛协信远涵置业有限公司	-	-	-	-	100.00%	1,000
青岛启迪协信科技城发展有限公司	-	-	-	-	100.00%	100.00
青岛市北人才资本管理服务服务有限公司	-	-	-	-	100.00%	10,000
青岛市市北区人力资源有限公司	1,727.54	1,072.20	640.86	0.99	100.00%	200.00
青岛市市北区劳动事务代理有限公司	391.73	120.7	69.79	-51.98	100.00%	200.00
青岛城发汇海信息科技有限公司	456.85	392.83	24.54	-107.17	60.00%	1,000.00
青岛红景文化发展有限公司	-	-	-	-	100.00%	1,000.00
青岛市市北区域城发中瀛新旧动能转换引导基金（有限合伙）	8,000.01	8,000.01	-	-0.07	99.9983%	60,001.00
青岛城发汇融产业投资基金（有限合伙）	8,598.20	8,591.31	-	245.07	99.9877%	81,350.00
合计	36,420.50	31,795.48	1,390.56	124.28		

（2）非合并报表范围内转出资产2020年科目余额情况如下：

单位：万元

科目	划转标的名称	2020年末
长期股权投资	青岛市城发中瀛投资管理有限公司	560.38
长期股权投资	青岛网新天润股权投资基金合伙企业	12,012.59
长期股权投资	青岛科技大学国家大学科技园集团有限公司	200.00
长期股权投资	纺织谷发展有限公司	1,000.00
长期股权投资	青岛红景四方产业发展集团有限公司	-
长期股权投资	青岛城发慧同信息科技有限责任公司	130.69
长期股权投资	青岛西创智造数字科技有限公司	-
长期股权投资	青岛兴纺投资发展股份有限公司	-
其他应收款	青岛兴纺投资发展股份有限公司	-
其他应收款	青岛纺联控股集团有限公司	-
合计		13,903.66

注：2021年度发生投入以2021年9月末数据统计，对发行人资产总额影响合并计入2020年。

综上，市北城发本次资产划转事项，以2020年末数据核算，将会累计减少合并口径总资产70,192.18万元，占本公司2020年末净资产1,274,159.88万元的比例为5.51%，不会对本公司的生产经营、财务状况及偿债能力造成重大不利影

响。

2、2022年度子公司划出

根据发行人和股东的相关决议以及市北区国有资产监督管理委员会办公室出具的《市北区国有资产监督管理委员会第5次会议纪要》，将青岛市北城市发展集团有限公司子公司青岛城发汇融投资发展有限公司（以下简称“城发汇融公司”）持有的青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“网新天润”）的13.9860%财产份额转让至青岛凌安投资管理有限公司。根据青岛振青资产评估有限责任公司出具的评估报告，网新天润评估价值为46,569.68万元，依据该评估价值城发汇融公司所持有网新天润13.9860%的财产份额转让价为65,132,354.45元，青岛凌安投资管理有限公司按此价格受让该财产份额及该等财产份额所附带的全部合伙权益。

重要子公司基本情况如下：

项目	内容	
重要子公司名称	青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）	
变动前的持股占比	59.8938%	
变动后的持股占比	45.9078%	
子公司财务指标	子公司相关金额（万元）	占比（%）
总资产	167,448.33	4.31
总负债	126,375.16	5.14
净资产	41,073.17	2.88
营业收入	13,940.62	12.03
净利润	3,899.33	41.73

青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）成立于2017年10月20日，注册资本35800万元，经营范围为【股权投资；以自有资金投资；投资管理；投资咨询（非证券类业务）】（需经中国证券投资基金业协会登记）（未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；经营无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）与青岛北政市政工程养护建设有限公司组成联合体中标青岛市市北区基础设施存量资产PPP项目，并共同组建青岛北政网新市政工程建设有限公司，青岛北政网新市政工程建设有限公司作为项目公司承担市北区PPP项目所覆盖2016年超期服役道路养护大修工程、2017年城区道路绿地提升等15个子项目的维护工作。

由于此事项触发发行人相关债券投保条款，且未在宽限期内恢复至原约定状态，因此发行人召开持有人会议。其中，“22青岛北发MTN001”表决通过了“有条件豁免违约，条件为：自持有人会议生效的下一日起，票面利率提高20BP”的决议；除“22青岛北发MTN001”债券外，其余债券表决通过了“无条件豁免违约，债券继续存续”的决议。除此之外，对发行人存续债券无负面影响。

本次股权转让后，青岛市北城市发展集团有限公司持有的青岛网新天润股权投资基金合伙企业（有限合伙）股权比例由59.8938%变更为45.9078%，丧失其控制权。此次股权转让对发行人的生产经营不会产生实质性影响；对发行人的财务状况将产生一定影响，主要为重要子公司网新天润股权转让后，发行人净利润有所降低，但对发行人偿债能力无实质性影响。

除以上事项外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他需要说明的重要事项。

第六节 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，及时对该事项进行分析，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
合计	1,508,176.00	801,531.37	706,644.63

（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
合计	77.90				

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。

第七节 增信情况

本期债券为无担保债券，不涉及其他增信机制。

第八节 税项

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

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

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，本期债券持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。

但本次债券在交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

投资者所应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵销。

第九节 信息披露安排

一、信息披露安排

（一）信息披露的依据

公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照《证券法》《管理办法》《受托管理协议》《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国证监会及上海证券交易场所的有关规定进行信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（二）披露时间、披露内容与重大事项信息披露

1、定期信息披露

债券存续期间，公司应当按以下要求披露定期报告：

（1）公司应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内公司主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息。

（2）公司应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告。

2、临时信息披露

债券存续期间，发生可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻，公司应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件、上市规则及上海证券交易所的其他相关规定，及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

（5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

（6）公司发生重大资产报废；

（7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

（8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

（9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

（10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（11）公司未能清偿到期债务或进行债务重组；

（12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

（13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；

（14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；

（15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

（16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；

（17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

（20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

（21）公司涉及重大诉讼、仲裁；

（22）公司分配股利；

（23）公司名称变更；

- （24）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- （25）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （26）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （27）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

（三）本息兑付事项

债券存续期内，公司应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜；债券附利率调整条款的，公司应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜；债券附赎回条款的，公司应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响；债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司应当及时披露债券回售情况及其影响。

二、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

（一）公司设置并披露信息披露事务负责人，信息披露事务负责人负责组织和协调信息披露相关工作，在公司债券、债务融资工具或其他金融产品发行及存续期间，履行有关信息的内部报告程序和对外披露的工作。

公司的信息披露事务负责人为公司董事长，如在公开市场披露了信息披露事务负责人，以指定的人员为信息披露事务负责人。

如信息披露事务负责人无法继续履行信息披露相关职责的，董事会应从公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员中选举产生新的信息披露事务负责人，并披露新任信息披露事务负责人的联系方式。

信息披露事务负责人负责组织和协调公司信用类债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

（二）公司资金部是公司信息披露事务管理部门，负责对外信息披露工作

以及对内的信息披露管理工作。

（1）作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；

（2）及时掌握国家对公司施行的法律、法规和交易商协会对公司信息披露工作的要求；

（3）接受投资者问询，维护投资者关系；

（4）负责公司信息的保密工作，制订保密措施；内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清。

三、董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（一）董事会和董事在信息披露中的职责：

（1）董事会和全体董事应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人相关信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件。

（2）董事会建立有效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

（3）董事会应当定期对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正；

（4）全体董事应当勤勉尽责，了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所要的资料；关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

（5）全体董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

（6）非经董事会书面授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露的信息。

（二）监事会和监事在信息披露中的职责：

(1) 监事会和全体监事应当配合信息披露事务责任人信息披露相关工作，并为信息披露事务负责人及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

(2) 监事会建立高效机制，确保信息披露事务负责人能够第一时间获悉重大信息；

(3) 监事会及全体监事应当勤勉尽责、关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

(4) 全体监事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

(5) 监事会应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为及公司信息披露事务管理制度的制定和实施进行监督，持续关注公司信息披露情况；

(6) 董事会需对外披露信息时，应将拟披露的监事会决议及说明披露事项的相关附件，交由信息披露事务负责人办理具体的披露事务。监事会以及监事个人不得对外披露非监事会职权范围内公司未经公开披露的信息。

(三) 公司高级管理人员在信息披露中的职责

(1) 公司高级管理人员应当配合信息披露事务负责人信息披露相关工作，并为信息披露事务管理人员及信息披露事务管理部门履行职责提供便利条件；

(2) 公司高级管理人员应当建立有效机制，确保信息披露责任人能够第一时间获悉公司重大信息；

(3) 高级管理人员应当勤勉尽责关注信息披露文件的编制情况，保证相关信息在规定期限内披露，并配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务；

(4) 公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确性和完整性承担连带责任，但有充分证据表明其已经履行勤勉尽责义务的除外；

(5) 公司高级管理人员应当定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况、已披露事件的

进展或者变化情况及其他相关信息，保证报告的真实、及时和完整，并承担相应责任；

（6）非经董事会书面授权，公司高级管理人员个人不得代表公司或董事会对外发布公司未经公开披露过的信息。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

（一）定期报告的编制与报批流程：

（1）职能部门负责提供所需基础材料，部门负责人、公司分管领导依次审签；

（2）信息披露事务管理部门负责汇编披露信息草案，送审公司董事长审批；

（3）召开董事会会议审议批准披露信息时，应由董事对披露信息签署书面意见；

（4）信息披露事务管理部门负责将经批准通过的披露信息提交债券受托管理人审核，并对外披露。

（二）临时报告（重大事项）的编制与呈报流程：

（1）信息披露相关责任人应在知悉公司发生有关制度规定的重大事项，第一时间报信息披露事务管理部门，并提供相关信息和资料。信息披露事务管理部门根据重大事项具体情况可要求信息披露相关责任人员补充完整信息和资料。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

（2）临时报告文件由信息披露管理事务部门组织草拟，经公司相关部门负责人、分管公司领导审核后，报公司董事长审批通过后予以披露，必要时可召集召开董事会审议通过后予以披露。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

（一）公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司信息披露事务管理部门。

子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

（二）公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

六、信息披露的保密措施

公司信息披露管理部门应当加强公司公文传阅和内部宣传渠道（含官网、官方微信、信息刊物等）的管理，防止由此泄露未公开信息。

公司对未公开的信息应采取严格保密措施，严控知情人范围。信息知情人员应严格按照公司关于内幕信息管理制度的规定进行登记。信息知情人员的范围以登记为准。信息知情人对其获知的未公开的重大信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外披露。

公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露未公开的信息。公司应采取必要的措施（包括但不限于签署保密协议等）在信息公开披露前将信息知情者控制在最小范围内。

公司有必要通过各种渠道外部沟通时，相关人员应确保互动可控，不得向媒体、投资者提供未公开的信息。

公司有必要进行商务洽谈、对外融资时，因特殊情况需对外提供内幕信息，应当与对方签署保密协议，防止信息泄露。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

（一）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。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反上述第（一）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。

（三）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。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）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下文第二点“救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取救济措施，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。

（二）持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本期债券利息并兑付本期债券本金。

一、违约情形及认定

以下事件亦构成《受托管理协议》项下的发行人违约事件：

（一）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（二）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（三）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（四）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（五）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

三、诉讼

发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

四、争议解决

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

投资者认购本期公司债券视作同意发行人制订的《青岛市北城市发展集团有限公司公开发行2023年公司债券（第一期）债券持有人会议规则》（以下简称“《债券持有人会议规则》”或“本规则”）。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

本节仅列示了本期债券之《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

一、总则

1.1 为规范青岛市北城市发展集团有限公司公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第2.2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第2.2条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a. 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

b. 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

c. 变更债券投资者保护措施及其执行安排；

d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第2.2条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于15个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过15个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起5个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起15个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举2名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，

召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则第3.2.1条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第4.2.6条的约定

进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第10个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第3个交易日或者非现场会议召开日前第2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但

应当确保会议通知时间符合本规则第3.3.1条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第4.1.1条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第4.1.1条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前1个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第3.1.3条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

若债券持有人为发行人、持有发行人10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

- b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第3.2.5条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第2.2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g. 拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第4.3.1条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第2.2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第4.1.7条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与

方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

6.2.1发生本规则第2.2条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的10%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第4.3.2条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第4.3.1条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过4名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第6.2.1条a项至c项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起5个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第4.3.2条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第6.2.1条d项至f项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前3个交易日或者非现场会议召开日前2个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第7.1条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第7.1条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》

关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批，可能对债券持有人权益产生重大影响的，还应经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.4 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向北京仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

发行人与中信证券签订了《债券受托管理协议》（在本节中简称“本协议”），聘任中信证券担任本期公司债券的债券受托管理人。中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近23年间共有21年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本期债券发行的牵头主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：孔祥飞、宫兆平

联系电话：0531-85023540

传真：0531-89606193

二、受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行的，各期债券均适用本协议。

2.2 在本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管

理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

三、发行人的权利与义务

3.1 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.2 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按【半年度】将资金使用计划书面告知受托管理人。

3.3 本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.4 本期债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，根据受托管理人要求持续书面通

知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （六）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）发行人一次承担他人的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟转移发行人债券清偿义务；
- （十）发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；
- （十一）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；或者发行人成立债权人委员会的；
- （十二）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）发行人作出重大减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、被责令关闭；
- （十六）发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政

处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人在1个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（二十一）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人1个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产10%的；

（二十三）发行人名称或者注册地址变更；

（二十四）发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

（二十五）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，或者债券担保情况发生变更；

（二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

（二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保

护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

本条提及的“发行人”包括根据监管规则所指的发行人、发行人子公司、发行人重要子公司、发行人控股股东、发行人实际控制人或其他相关关联方等。上海证券交易所对发行人及其子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.5 发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或者在受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.6 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.7 预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加担保，并履行本协议约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保；（4）申请人自身信用。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要责任人不得调离。

3.8 发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

3.9 发行人应对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人【高庆虎、资金管理部部长、0532-80939261】负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在3个工作日内通知受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

3.10 受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

3.11 在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.12 发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

3.13 发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.14 一旦发生本协议3.4约定的事项时，发行人应立即书面通知受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.15 发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

3.16 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.17 发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.18 发行人应当根据本协议相关规定向受托管理人支付本期债券受托管理费和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费

用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使本协议项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.19 发行人应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照【约定频率每年一次】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施

的有效性_与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就本协议第3.4条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议；

（2）【每年一次】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）【每年一次】调取发行人、增信机构银行征信记录；

（4）【每年一次】对发行人和增信机构进行现场检查；

（5）【每年一次】约见发行人或者增信机构进行谈话；

（6）【每年一次】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）【每年一次】查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）【每年一次】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.3 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前20个工作日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

4.4 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

4.5 受托管理人应当每【每年一次】对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回

访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

4.6 出现本协议第3.4条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

4.7 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

4.8 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.9 受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行本协议第3.7条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。

4.10 本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

4.11 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责

任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.12 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，受托管理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对受托管理人采取上述措施进行授权。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；

（九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.13 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.14 受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.15 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.16 在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.17 受托管理人有权依据本协议的规定获得受托管理报酬，受托管理报酬包含在发行人向受托管理人支付的承销费中一并收取。

4.18 如果发行人发生本协议第3.4条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

4.19 受托管理人有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的

其他权利，应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

五、受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年6月30日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）发行人信息披露义务履行的核查情况；
- （10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施及相应成效。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

5.3 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第3.4条相关情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，发行人未按照第3.11条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后2个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

六、利益冲突的风险防范机制

6.1 受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

(1) 受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

(2) 受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于本协议之外的其他目的；（4）防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进

行有效管理。

6.2 受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 发行人或受托管理人任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

七、债券受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）受托管理人未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）受托管理人提出书面辞职；
- （4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

八、陈述与保证

8.1 方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （2）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （2）受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- （3）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。
- （4）受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

九、不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

十、违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

（1）发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（2）发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

（3）本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

（4）发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（5）发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成第10.2条第（6）项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围由发行人与本期债券持有人协商确定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

十一、法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

十二、协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照本协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：青岛市北城市发展集团有限公司

住所：山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 22-23 层

法定代表人：王晓东

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：侯伟涛

联系地址：山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 22-23 层

电话号码：0532-80939256

传真号码：0532-80935211

邮政编码：266011

二、牵头承销机构

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员/联系人：孔祥飞、宫兆平

联系地址：山东省济南市市中区经七纬二国际财富中心 16 层

电话号码：0531-85023540

传真号码：0531-89606193

邮政编码：250013

三、联席承销机构

名称：方正证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市丰台区金丽南路3号院2号楼1至16层01内六层1-203室

法定代表人：袁玉平

经办人员/联系人：肖人麟

联系地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 15 层

电话号码：010-59393055

传真号码：010-59393055

邮政编码：100020

名称：长城证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 10-19 层

法定代表人：张巍

经办人员/联系人：张驰、孙滢

联系地址：山东省青岛市市北区龙城路 31 号卓越世纪中心 4 号楼 20 楼

电话号码：0532-58555773

传真号码：0755-83516266

邮政编码：518000

名称：东海证券股份有限公司

住所：常州市延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：钱俊文

经办人员/联系人：刘丙明

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海证券大厦 3 楼

电话号码：021-20333490

传真号码：021-50783656

邮政编码：200120

名称：东莞证券股份有限公司

住所：东莞市莞城区可园南路一号

法定代表人：陈照星

经办人员/联系人：胡俊宁、赵康

联系地址：北京市西城区太平街 8 号院 30 号楼 3 层

电话号码：010-83163261

传真号码：010-83163261

邮政编码：100050

四、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员/联系人：孔祥飞、宫兆平

联系地址：山东省济南市市中区经七纬二国际财富中心 16 层

电话号码：0531-85023540

传真号码：0531-89606193

邮政编码：250013

五、律师事务所

名称：国浩律师（青岛）事务所

住所：山东省青岛市市南区香港中路 9 号香格里拉中心办公楼 13 层

负责人：张日辉

经办人员/联系人：曹荣君、李文雪

联系地址：山东省青岛市市南区香港中路 9 号香格里拉中心办公楼 13 层

电话号码：0532-87079090

传真号码：0532-87079097

邮政编码：266071

六、会计师事务所

（一）2020-2021年度

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟、杨志国

经办人员/联系人：林楠

联系地址：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

电话号码：13308352657

传真号码：023-63392558

邮政编码：200000

（二）2022年度

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

执行事务合伙人：周含军

经办人员/联系人：王宏兵

联系地址：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001

电话号码：010-88312386

传真号码：/

邮政编码：100073

七、信用评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

经办人员/联系人：郭复形

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

电话号码：010-85679696

传真号码：010-85679228

邮政编码：100022

八、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200125

九、受托管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

经办人员/联系人：孔祥飞、宫兆平

联系地址：山东省济南市市中区经七纬二国际财富中心 16 层

电话号码：0531-85023540

传真号码：0531-89606193

邮政编码：250013

十、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：黄红元

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

十一、募集资金等各专项账户开户银行

名称：

住所：

法定代表人：

经办人员/联系人：

联系地址：

电话号码：

传真号码：

邮政编码：

十二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

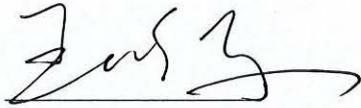
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人签字：



王晓东

青岛市北城市发展集团有限公司

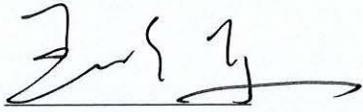
2023年7月7日



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



王晓东

青岛市北城市发展集团有限公司

2023年7月7日



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：


吴涛

青島市北城市發展集團有限公司

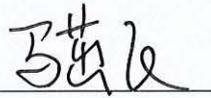


2023年7月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



马苗飞

青岛市北城市发展集团有限公司



2023年7月7日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



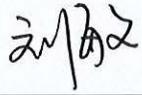
姜超



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：



刘敏



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签字：

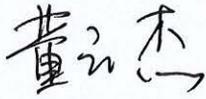

张学贵


青州市北城市发展集团有限公司
2023年7月7日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：



董云杰

青岛市北城市发展集团有限公司

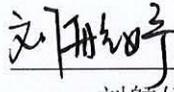


2023年7月7日

发行人监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签字：

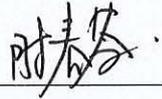

刘航好



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



时春苓

青岛市北城市发展集团有限公司

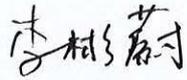


2023年7月7日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签字：



李彬蔚



青島市北城市發展集團有限公司

2023年7月7日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 孔祥飞

孔祥飞

法定代表人（或授权代表人）签字： 马尧

马尧



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名： 张驰

张驰

项目组其他成员签名： 孙滢 刘德鑫

孙滢

刘德鑫

法定代表人（或授权代表）签名： 李翔

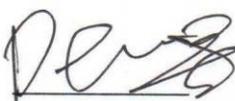
李翔



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

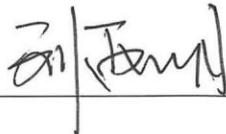
项目负责人签字： 
胡俊宁

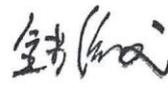
法定代表人（或授权代表人）签字： 
陈照星



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：  _____
刘丙明

法定代表人（或授权代表人）签字：  _____
钱俊文

东海证券股份有限公司

2023 年 7 月 07 日



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 肖人麟
肖人麟

法定代表人（或授权代表人）签字： 袁玉平
袁玉平

方正证券承销保荐有限责任公司

2023年7月7日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：曾荣君

律师事务所负责人（签字）：王振东



发行人律师（公章）

2023年7月7日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读《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》，确认募集说明书中引用的青岛市北城市发展集团有限公司 2022 年度审计报告（报告文号为：亚会审字(2023)第 01310368 号）与本所出具的审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因引用由本所出具的上述审计报告而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



王宏兵



石萍

会计师事务所负责人：

邹泉水

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



2023 年 7 月 7 日

第十六节 备查文件

一、本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