
青岛市北城市发展集团有限公司

公司债券年度报告

(2023 年)

二〇二四年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者在评价和购买“21 市北 02”、“23 市北 01”和“24 市北 01”时，应认真考虑各项可能对上述债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书“风险因素”等有关章节的内容。

截至本年度报告批准报出日，公司面临的风险因素与“21 市北 02”、“23 市北 01”和“24 市北 01”募集说明书中“风险提示”相关章节没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	5
第一节 发行人情况.....	6
一、 公司基本信息.....	6
二、 信息披露事务负责人.....	6
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	7
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	7
五、 公司业务和经营情况.....	8
六、 公司治理情况.....	12
七、 环境信息披露义务情况.....	13
第二节 债券事项.....	13
一、 公司信用类债券情况.....	13
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	14
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	15
四、 公司债券募集资金使用情况.....	16
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	26
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	26
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	27
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	27
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	27
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	27
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	27
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	27
五、 发行人为扶贫债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路债券发行人.....	28
八、 科技创新债或者双创债.....	28
九、 低碳转型（挂钩）公司债券.....	28
十、 纾困公司债券.....	28
十一、 中小微企业支持债券.....	28
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	28
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	28
第六节 备查文件目录.....	29
财务报表.....	31
附件一： 发行人财务报表.....	31

释义

公司、本公司、发行人、市北城发	指	青岛市北城市发展集团有限公司
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》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/挂牌转让场所	指	上海证券交易所
审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，分别指人民币元、万元、亿元
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	青岛市北城市发展集团有限公司
中文简称	市北城发
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	王轲
注册资本（万元）	33,777.00
实缴资本（万元）	25,016.27
注册地址	山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 20-23 层
办公地址	山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 20-23 层
办公地址的邮政编码	266034
公司网址（如有）	无
电子信箱	gaoqinghu@shibeicf.com

二、信息披露事务负责人

姓名	王轲
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事长
联系地址	山东省青岛市市北区山东路 168 号时代国际广场 20-23 层
电话	0532-80939261
传真	0532-80939268
电子信箱	ronghuikonggu@126.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：青岛融汇财富投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：青岛市市北区国有资产运营发展中心

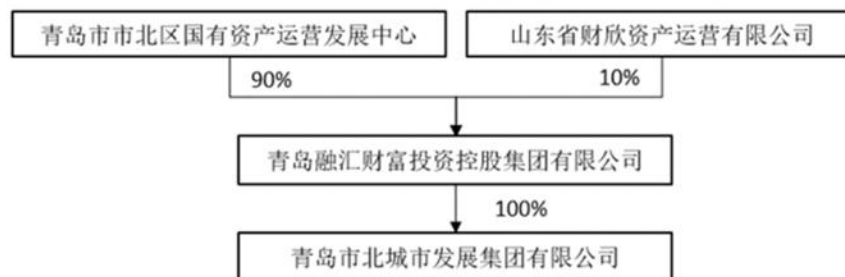
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：100%，不受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：100%，不受限

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



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

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东的变更情况

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人的变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更

☒发生变更 ☐未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任生效时间（新任职	工商登记完成时间
--------	--------	--------	------	------------	----------

¹均包含股份，下同。

				生效时间)	
董事	王晓东	董事长	不再担任董事长	2023 年 10 月	2023 年 10 月
董事	王轲	董事长	担任董事长	2023 年 10 月	2023 年 10 月
董事	张学贵	职工董事	不再担任职工董事	2023 年 12 月	尚未完成
监事	聂竹青	监事	不再担任监事	2022 年 11 月	2023 年 10 月
监事	于国浩	监事	担任监事	2023 年 10 月	2023 年 10 月
高级管理人员	时春苓	财务总监	不再担任财务总监	2023 年 7 月	2023 年 7 月

（二） 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：4 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数 40.00%。

（三） 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：王轲

发行人的董事长或执行董事：王轲

发行人的其他董事：吴涛、马苗飞、姜超、刘敏

发行人的监事：董云杰、刘航好、于国浩

发行人的总经理：姜超

发行人的财务负责人：无，公司无担任高级管理人的财务负责人

发行人的其他非董事高级管理人员：李彬蔚

五、公司业务和经营情况

（一） 公司业务情况

1.报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

青岛市北城市发展集团有限公司作为青岛市市北区重要区属国有企业之一，公司经营范围为许可项目：建设工程施工；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；企业管理咨询；社会经济咨询服务；会议及展览服务；园林绿化工程施工；物业管理；广告制作；广告设计、代理；广告发布；非居住房地产租赁；住房租赁；国际货物运输代理；国内货物运输代理；货物进出口；技术进出口；国内贸易代理；石油制品制造（不含危险化学品）【分支机构经营】；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；润滑油销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；煤炭及制品销售；橡胶制品销售；橡胶制品制造；塑料制品销售；工程塑料及合成树脂销售；合成材料销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；金属材料销售；机械零件、零部件销售；机械电气设备销售；环境保护专用设备销售；光缆销售；建筑材料销售；木材销售；纸浆销售；纸制品销售；包装材料及制品销售；五金产品零售；针纺织品及原料

销售；日用木制品销售；办公用品销售；化肥销售；饲料原料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；食用农产品批发；食用农产品零售；豆及薯类销售；水产品零售；水产品批发；鲜肉批发；鲜肉零售；新鲜水果批发；新鲜水果零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；电子产品销售；家用视听设备销售；家用电器销售；日用家电零售；家用电器零配件销售；光通信设备销售；移动终端设备销售；通讯设备销售；移动通信设备销售；卫星移动通信终端销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；电车销售；新能源汽车整车销售；汽车销售；新能源汽车电附件销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

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、基础设施的代建业务，并作为项目业主单位承担了区域内棚户区改造和市政项目建设工作。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、基础设施建设中发挥重要作用，同时兼顾市北区政府代建项目和商业性运作项目。

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

（1）所属行业现状及特点

基础设施建设行业方面，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。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。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。

保障性住房行业方面，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。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。

房地产行业方面，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。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。

贸易行业方面，根据青岛市《2023 年全市经济运行情况》，全年外贸进出口总值 8759.7 亿元，比上年增长 4.6%。其中，出口 4713.6 亿元，增长 0.3%；进口 4046.1 亿元，增长

10.1%。进出口相抵，贸易顺差 667.5 亿元。一般贸易进出口增长 5.7%，占全市进出口总值比重 64.9%。民营企业进出口增长 10.4%，占进出口总值比重 70.9%。对共建“一带一路”国家进出口增长 4.4%，占进出口总值比重 51.7%。机电产品出口增长 4.5%，占出口总值比重 48.5%。

（2）发行人的行业地位及竞争优势

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。

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

无。

（二） 新增业务板块

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

☐是 ☒否

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
商品销售	9.78	9.69	0.86	40.76	5.26	5.16	1.91	43.22
房屋租赁	0.77	0.15	80.41	3.20	1.22	0.04	96.91	10.01
土地整理	1.78	0.32	82.10	7.44	3.83	1.87	51.22	31.43
主营其他	0.60	0.12	79.25	2.48	0.92	0.50	45.72	7.56
房地产销售	10.71	8.43	21.27	44.64	0.19	0.16	16.45	1.59
其他	0.35	0.18	49.52	1.47	0.75	0.23	68.84	6.18
合计	23.99	18.90	21.23	100.00	12.18	7.97	34.60	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）各产品（或服务）情况

☒适用 ☐不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商品销售	商品销售	9.78	9.69	0.86	85.77	87.75	-54.75
房屋租赁	房屋租赁	0.77	0.15	80.41	-36.97	299.28	-17.02
土地整理	土地整理	1.78	0.32	82.10	-53.38	-82.89	60.28
房地产销售	房地产销售	10.71	8.43	21.27	5,419.09	5,100.43	29.33
合计	—	23.04	18.60	—	119.34	157.19	—

2. 收入和成本分析

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

2023 年度，发行人商品销售业务收入较上年度增长 85.77%，贸易业务成本较上年度增长 87.75%，贸易业务毛利率较上年度降低 54.75%，主要系本年度贸易规模上升，品种差异所致。

2023 年度，发行人房屋租赁业务收入较上年度下降 36.97%，成本较上年度上升 299.28%，主要系部分房屋重新装修，存在空置期，装修存在成本支出所致。

2023 年度，发行人土地整理业务收入较上年度下降 53.38%，土地整理业务成本较上年度下降 82.89%，主要系本年度确认收入的土地整理项目较少所致；土地整理业务毛利率较上年度上升 60.28%，主要系本年度以全额法确认收入地块较多所致。

2023 年度，发行人房地产销售业务收入较上年度增长 5,419.09%，发行人房地产销售业务成本较上年度增长 5,100.43%，主要系本年度公司旗下房地产项目交房数量增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

（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。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司投资业务主要集中在基础设施建设等项目，普遍具有投资规模大、建设周期长、涉及领域广、复杂程度高、工期和质量要求严，政策影响明显等特点。为有效防控投资风险，发行人加强对国家及地方政府经济政策的分析研究，坚持战略目标引领，坚持问题导向，不断完善可行性研究工作标准，严格执行投资项目论证和决策流程，做好投资成本控制，强化投资项目全过程风险管控，针对不同项目特点，制定有针对性的风险防控预案和化解措施，最大限度控制投资风险。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定的；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。

发行人作为投资、融资和管理主体，实施控股型集团组织架构，母公司与纳入合并报表范围内的部分子公司和下属公司之间存在一定的资金往来和担保情况，公司的关联交易，遵循以下基本原则：诚实信用的原则；关联人回避表决的原则；公平、公开、公允的原则；关联交易的价格原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	-
出售商品/提供劳务	0.18

2. 其他关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权收购	-
资产或股权出售	-

资金拆借，作为拆出方	2.10
资金拆借，作为拆入方	15.78

3. 担保情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期末，发行人关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 23.86 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产 100%以上

☐ 适用 ☒ 不适用

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

☐ 是 ☒ 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐ 是 ☒ 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐ 是 ☒ 否

第二节 债券事项

一、公司信用类债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	青岛市北城市发展集团有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第二期)
2、债券简称	21 市北 02
3、债券代码	196571.SH
4、发行日	2021 年 7 月 14 日
5、起息日	2021 年 7 月 16 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2024 年 7 月 16 日
7、到期日	2026 年 7 月 16 日
8、债券余额	14.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.80
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所

12、主承销商	中信建投证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司, 方正证券承销保荐有限责任公司, 五矿证券有限公司, 中信证券股份有限公司
13、受托管理人	中信建投证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市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)
2、债券简称	23 市北 01
3、债券代码	115636.SH
4、发行日	2023 年 7 月 14 日
5、起息日	2023 年 7 月 18 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2025 年 7 月 18 日
7、到期日	2025 年 7 月 18 日
8、债券余额	12.00
9、截止报告期末的利率(%)	3.70
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 长城证券股份有限公司, 方正证券承销保荐有限责任公司, 东莞证券股份有限公司, 东海证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	匹配成交, 点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	青岛市北城市发展集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)
2、债券简称	24 市北 01
3、债券代码	253944.SH
4、发行日	2024 年 3 月 1 日
5、起息日	2024 年 3 月 5 日
6、2024 年 4 月 30 日后的最近回售日	2027 年 3 月 5 日
7、到期日	2029 年 3 月 5 日
8、债券余额	9.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.86
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一

	次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	中信证券股份有限公司, 东海证券股份有限公司
13、受托管理人	中信证券股份有限公司
14、投资者适当性安排	专业机构投资者
15、适用的交易机制	点击成交, 询价成交, 竞买成交, 协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	196571.SH
债券简称	21 市北 02
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	253944.SH
债券简称	24 市北 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	167336.SH
债券简称	20 市北 01
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	是

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	（1）条款约定的具体内容： 发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，以证券转让交易场所、登记机构和中国证券业协会批准的方式定向发布关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告或通知。若发行人未行使票面利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。 投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率、调整方式（加/减）以及调整幅度的公告或通知后，投资者有权选择在本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。若投资者行使回售选择权，本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照证券交易转让场所、登记机构和中国证券业协会的相关业务规则完成回售支付工作。对于投资者回售部分债券，发行人可在回售期间，政策允许的前提下，委托本期债券主承销商进行转售。 （2）触发执行的具体情况： 发行人行使调整票面利率选择权，决定不调整“20 市北 01”债券后两个计息年度的票面利率；投资者行使回售选择权，回售金额为 12.00 亿元。发行人不进行转售，并于 2023 年 7 月 31 日发布了《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 年提前摘牌公告》。 （3）对投资者的影响： “20 市北 01”调整票面利率选择权及回售选择权的实施对投资者权益不会产生负面影响。
---	--

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码	115636.SH
债券简称	23 市北 01
债券约定的投资者保护条款名称	资信维持承诺
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人一个自然年度内未减资、分立、被责令停产停业；发行人未发生预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。因未违反承诺无需披露监测情况。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发，无需执行

债券代码	253944.SH
债券简称	24 市北 01
债券约定的投资者保护条款名	资信维持承诺

称	
债券约定的投资者权益保护条款的监测和披露情况	发行人一个自然年度内未减资、分立、被责令停产停业；发行人未发生预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。 因未违反承诺无需披露监测情况。
投资者保护条款是否触发或执行	否
投资者保护条款的触发和执行情况	未触发，无需执行

四、公司债券募集资金使用情况

☐ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改

☒ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

债券代码：115636.SH

债券简称：23 市北 01

（一）基本情况

单位：亿元 币种：人民币

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)
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
专项品种公司债券的具体类型	不适用
募集资金总额	12.00
报告期末募集资金余额	0.00
报告期末募集资金专项账户余额	0.00
约定的募集资金使用用途（请全文列示）	扣除发行费用后，用于偿还“20 市北 01”
截至报告期末募集资金用途（包括实际使用和临时补流）	扣除发行费用后，用于偿还“20 市北 01”
实际用途与约定用途是否一致	☒ 是 ☐ 否
专项账户运作情况	正常

（二）募集资金用途变更调整

是否变更调整募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
变更调整募集资金用途履行的程序，该程序是否符合募集说明书的约定	不适用
变更调整募集资金用途的信息披露情况	不适用
变更后的募集资金使用用途及其合法合规性	不适用

（三）募集资金实际使用情况（不含临时补流）

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金实际使用金额	12.00
3.1.1 偿还有息债务（不含公司债券）金额	-

3.1.2 偿还有息债务（不含公司债券）情况	—
3.2.1 偿还公司债券金额	12.00
3.2.2 偿还公司债券情况	偿还“20 市北 01”本金 12.00 亿元
3.3.1 补充流动资金（不含临时补充流动资金）金额	—
3.3.2 补充流动资金（不含临时补充流动资金）情况	—
3.4.1 固定资产项目投资金额	—
3.4.2 固定资产项目投资情况	—
3.5.1 股权投资、债权投资或资产收购金额	—
3.5.2 股权投资、债权投资或资产收购情况	—
3.6.1 其他用途金额	—
3.6.2 其他用途具体情况	—

（四）募集资金用于特定项目

4.1 募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资或资产收购等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
4.1.1 项目进展情况	—
4.1.2 项目运营效益	—
4.1.3 项目抵押或质押事项办理情况（如有）	—
4.2 报告期内项目是否发生重大变化，或可能影响募集资金投入使用计划	☐ 是 ☒ 否
4.2.1 项目变化情况	—
4.2.2 项目变化的程序履行情况	—
4.2.3 项目变化后，募集资金用途的变更情况（如有）	—
4.3 报告期末项目净收益是否较募集说明书等文件披露内容下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目实际运营情况的重大不利事项	☐ 是 ☒ 否
4.3.1 项目净收益变化情况	—
4.3.2 项目净收益变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施等	—
4.4 其他项目建设需要披露的事项	—

（五）临时补流情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期内募集资金是否用于临时补充流动资金	☐ 是 ☒ 否
----------------------	--

临时补流金额	—
临时补流情况，包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序	—

（六）募集资金合规使用情况

报告期内募集资金是否存在违规使用情况	☐ 是 ☒ 否
违规使用的具体情况（如有）	—
募集资金违规被处罚处分情况（如有）	—
募集资金违规使用的，是否已完成整改及整改情况（如有）	—
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☒ 是 ☐ 否 ☐ 不适用
募集资金使用违反地方政府债务管理规定的情形及整改情况（如有）	—

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

☐适用 ☒不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

☒适用 ☐不适用

债券代码：196571.SH

债券简称	21 市北 02
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施。上述债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、设立专门的偿付工作小组、根据偿债计划进行财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，其他偿债保障措施按募集说明书规定正常执行。

债券代码：115636.SH

债券简称	23 市北 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施。 上述债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、根据偿债计划进行财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，其他偿债保障措施按募集说明书规定正常执行。

债券代码：253944.SH

债券简称	24 市北 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	上述债券无增信措施。 上述债券在存续期内每年付息 1 次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。 为了充分、有效地维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、根据偿债计划进行财务安排、持续信息披露、募集资金专款专用。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	无
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	报告期内，其他偿债保障措施按募集说明书规定正常执行。

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼南楼 20 层
签字会计师姓名	张舸、张建中

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	115636.SH、253944.SH
债券简称	23 市北 01、24 市北 01
名称	中信证券股份有限公司
办公地址	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

聯系人	姜魯
聯系電話	0531-85023540

債券代碼	196571.SH
債券簡稱	21 市北 02
名稱	中信建投證券股份有限公司
辦公地址	北京市朝陽區景輝街 16 号院 1 号楼泰康集團大廈
聯系人	高曉東
聯系電話	010-56051916

（三）資信評級機構

☐適用 ☒不適用

（四）報告期內中介機構變更情況

☒適用 ☐不適用

債項代碼	中介機構類型	原中介機構名稱	變更後中介機構名稱	變更時間	變更原因	履行的程序	對投資者利益的影响
16733 6.SH、17808 5.SH、19657 1.SH	會計師事務所	立信會計師事務所（普通特殊合夥）	亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合夥）	2023 年 4 月 1 日	原會所合作期限到期	已履行公司必要的內部程序，包括簽訂合同等	無重大不利影响
17808 5.SH、19657 1.SH、11563 6.SH	會計師事務所	立信會計師事務所（特殊普通合夥）	中喜會計師事務所（特殊普通合夥）	2023 年 12 月 19 日	原會所合作期限到期	已履行公司必要的內部程序，包括簽訂合同等	無重大不利影响
17808 5.SH、19657 1.SH、11563 6.SH	會計師事務所	亞太（集團）會計師事務所（特殊普通合夥）	中興華會計師事務所（特殊普通合夥）	2024 年 2 月 4 日	原會所合作期限到期	已履行公司必要的內部程序，包括簽訂合同等	無重大不利影响

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

公司自 2023 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负责相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。除此之外，无其他会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正。

三、合并报表范围调整

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

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

四、资产情况

（一） 资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
货币资金	13.16	17.13	-23.18	-
交易性金融资产	0.00	2.00	-100.00	调整到债权投资
应收账款	1.80	1.84	-2.30	-
预付款项	0.90	0.82	10.28	-
其他应收款	5.78	13.71	-57.87	对青岛国领园区发展有限公司等应收款回款
存货	264.16	246.84	7.02	-
其他流动资产	2.50	2.16	15.57	-
债权投资	2.00	0.00	100.00	交易性金融资产调整而来
长期应收款	0.28	0.28	0.00	-
长期股权投资	29.10	26.93	8.06	-
其他权益工具投资	25.14	25.14	0.00	-

资产项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
其他非流动金融资产	2.12	1.63	30.08	权益工具投资增加
投资性房地产	32.02	29.26	9.44	—
固定资产	0.50	0.52	-2.84	—
在建工程	25.34	27.71	-8.54	—
使用权资产	0.01	0.04	-66.67	转其他业务成本 260 万元所致
无形资产	0.05	0.06	-13.32	—
商誉	0.01	0.01	0.00	—
长期待摊费用	0.30	0.24	21.19	—
递延所得税资产	0.55	0.52	6.42	—
其他非流动资产	4.59	3.65	25.89	—

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产的账面价值 (非受限价值)	资产受限金额	受限资产评估 价值 (如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比 例 (%)
货币资金	13.16	2.09	—	15.85
在建工程	25.34	14.65	—	57.81
投资性房地产	32.02	19.62	19.62	61.26
存货	264.16	19.31	—	7.31
合计	334.67	55.67	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

□适用 √不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

□适用 √不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：2.81 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：2.81 亿元；

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

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二）非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐是 ☒否

（三）以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒完全执行 ☐未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 104.71 亿元和 117.08 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 11.81%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	26.50	14.00	41.50	82.00	70.04%
银行贷款	-	11.71	14.80	6.19	32.70	27.93%
非银行金融机构贷款	-	0.88	0.50	1.00	2.38	2.03%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	39.09	29.30	48.69	117.08	—

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 47.00 亿元，且共有 14.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 137.49 亿元和 146.28 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 6.39%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用	-	26.50	14.00	41.50	82.00	56.06%

类债券						
银行贷款	-	14.82	16.47	28.86	60.15	41.12%
非银行金融机构贷款	-	1.39	0.64	2.10	4.13	2.82%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-
合计	-	42.71	31.11	72.46	146.28	—

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 35.00 亿元，企业债券余额 0.00 亿元，非金融企业债务融资工具余额 47.00 亿元，且共有 14.00 亿元公司信用类债券在 2024 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2024 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

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

☐适用 ☒不适用

（三）负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	2022 年末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	18.62	25.75	-27.69	-
应付票据	3.84	0.50	2,454.62	商品销售规模增大，结算票据增加
应付账款	4.42	2.64	67.19	应付设备及工程款增加
预收款项	0.21	0.04	497.67	预收租金增加
合同负债	4.23	9.49	-55.40	预售房款减少
应付职工薪酬	0.06	0.06	-10.32	-
应交税费	0.67	0.88	-24.60	-
其他应付款	52.69	48.05	9.65	-
一年内到期的非流动负债	10.83	45.55	-76.22	一年内到期的应付债券减少
其他流动负债	16.58	0.80	1,976.17	短期应付债券调整
长期借款	32.98	30.74	7.29	-
应付债券	68.31	33.44	104.25	新发行债券置换一年内到期债券
长期应付款	63.50	70.27	-9.64	-
递延所得税负债	1.54	1.52	1.62	-

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一）基本情况

报告期利润总额：1.21 亿元

报告期非经常性损益总额：0.30 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用

（二）投资状况分析

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

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
青岛城发汇融投资发展有限公司	是	100.00%	自有资金投资，服务，销售等	14.94	0.89	1.05	0.65

（三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

☒适用 ☐不适用

存在重大差异的原因

应付账款和应付票据大量增加，款项尚未支付所致。

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

☐是 ☒否

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：28.00 亿元

报告期末对外担保的余额：23.86 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-4.14 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：23.86 亿元

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

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
青岛市北建设投资集团有限公司	同一实际控制人	9.52	货物销售、保障性住房建设、房地产等	良好	保证担保	14.00	2026 年 12 月 17 日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	14.00	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫债券发行人

☐适用 ☒不适用

六、发行人为乡村振兴债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、科技创新债或者双创债

☐适用 ☒不适用

九、低碳转型（挂钩）公司债券

☐适用 ☒不适用

十、纾困公司债券

☐适用 ☒不适用

十一、 中小微企业支持债券

☐适用 ☒不适用

十二、 其他专项品种公司债券事项

不适用。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

。

（以下无正文）

(以下无正文，为《青岛市北城市发展集团有限公司公司债券年度报告（2023年）》盖章页)

青岛市北城市发展集团有限公司

2024年4月30日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：青岛市北城市发展集团有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,315,506,671.59	1,712,520,231.77
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
交易性金融资产	-	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	179,506,426.56	183,727,902.48
应收款项融资	-	-
预付款项	90,248,565.76	81,836,812.66
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
其他应收款	577,504,636.05	1,370,883,912.61
其中：应收利息	-	-
应收股利	130,816.38	130,816.38
买入返售金融资产	-	-
存货	26,415,777,392.83	24,683,929,374.09
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	250,112,106.01	216,420,421.35
流动资产合计	28,828,655,798.80	28,449,318,654.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	200,000,000.00	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	-	-
持有至到期投资		
长期应收款	28,322,564.54	28,322,564.54
长期股权投资	2,909,659,502.88	2,692,685,314.12
其他权益工具投资	2,513,791,155.56	2,513,791,155.56

其他非流动金融资产	212,235,409.03	163,155,000.00
投资性房地产	3,201,814,296.58	2,925,739,193.00
固定资产	50,423,644.18	51,898,546.84
在建工程	2,534,363,910.19	2,771,084,334.50
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	1,301,841.09	3,905,522.97
无形资产	4,770,185.96	5,503,073.65
开发支出	-	-
商誉	602,084.14	602,084.14
长期待摊费用	29,528,075.31	24,364,522.77
递延所得税资产	54,915,002.41	51,603,691.05
其他非流动资产	459,143,835.24	364,707,326.51
非流动资产合计	12,200,871,507.11	11,597,362,329.65
资产总计	41,029,527,305.91	40,046,680,984.61
流动负债：		
短期借款	1,861,683,290.22	2,574,706,500.85
向中央银行借款	-	-
拆入资金	-	-
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	384,006,902.99	15,031,852.52
应付账款	441,527,798.05	264,079,867.24
预收款项	20,942,476.59	3,504,025.55
合同负债	423,148,270.06	948,753,557.56
卖出回购金融资产款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
应付职工薪酬	5,619,799.10	6,266,248.82
应交税费	66,623,182.10	88,355,109.22
其他应付款	5,268,656,813.24	4,805,011,117.48
其中：应付利息	-	-
应付股利	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付分保账款	-	-
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	1,083,260,147.37	4,554,500,415.92
其他流动负债	1,657,859,257.73	79,851,652.69
流动负债合计	11,213,327,937.45	13,340,060,347.85

非流动负债：		
保险合同准备金	-	-
长期借款	3,298,387,288.39	3,074,252,115.40
应付债券	6,830,942,497.94	3,344,438,482.91
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	6,349,887,525.16	7,027,177,141.42
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	154,209,248.89	151,749,670.80
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	16,633,426,560.38	13,597,617,410.53
负债合计	27,846,754,497.83	26,937,677,758.38
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	250,162,711.58	250,162,711.58
其他权益工具	500,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	6,586,418,990.04	6,624,010,284.02
减：库存股	-	-
其他综合收益	72,560,771.93	72,560,771.93
专项储备	-	-
盈余公积	3,033,911.60	2,454,462.04
一般风险准备	-	-
未分配利润	769,592,089.72	666,518,753.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	8,181,768,474.87	8,115,706,982.60
少数股东权益	5,001,004,333.21	4,993,296,243.63
所有者权益（或股东权益）合计	13,182,772,808.08	13,109,003,226.23
负债和所有者权益（或股东权益）总计	41,029,527,305.91	40,046,680,984.61

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：青岛市北城市发展集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	394,006,265.44	526,789,718.18
交易性金融资产	-	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
应收款项融资	-	-
预付款项	1,019,000.00	20,000.00
其他应收款	8,496,111,221.23	6,979,780,477.89
其中：应收利息	-	-
应收股利	79,892,542.69	79,892,542.69
存货	1,248,847,701.62	1,184,034,966.28
合同资产	-	-
持有待售资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	1,336,557.81
流动资产合计	10,139,984,188.29	8,891,961,720.16
非流动资产：		
债权投资	-	-
可供出售金融资产		
其他债权投资	200,000,000.00	-
持有至到期投资		
长期应收款	-	-
长期股权投资	5,358,725,459.48	4,940,120,233.48
其他权益工具投资	-	-
其他非流动金融资产	-	-
投资性房地产	539,919,782.28	542,412,437.00
固定资产	684,362.56	820,980.33
在建工程	2,781,698.13	2,817,169.83
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
使用权资产	-	-
无形资产	4,770,185.96	5,443,742.26
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	279,863.81	486,565.78
递延所得税资产	3,513,302.03	3,513,302.03
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	6,110,674,654.25	5,495,614,430.71
资产总计	16,250,658,842.54	14,387,576,150.87
流动负债：		

短期借款	1,734,100,000.00	2,078,500,000.00
交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债	-	-
应付票据	340,235,656.00	-
应付账款	9,932,829.30	9,932,829.30
预收款项	-	-
合同负债	28,065,185.46	27,842,883.33
应付职工薪酬	1,492,593.06	1,608,929.35
应交税费	7,993,247.25	142,280.10
其他应付款	1,865,832,553.28	1,394,437,189.16
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动负债	212,680,205.07	3,937,818,205.36
其他流动负债	1,619,016,372.03	222,302.13
流动负债合计	5,819,348,641.45	7,450,504,618.73
非流动负债：		
长期借款	966,290,000.00	830,180,000.00
应付债券	6,830,942,497.94	3,344,438,482.91
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
租赁负债	-	-
长期应付款	106,840,000.00	206,840,000.00
长期应付职工薪酬	-	-
预计负债	-	-
递延收益	-	-
递延所得税负债	3,265,026.34	3,888,190.02
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	7,907,337,524.28	4,385,346,672.93
负债合计	13,726,686,165.73	11,835,851,291.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	250,162,711.58	250,162,711.58
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	2,254,087,402.90	2,287,634,040.90
减：库存股	-	-
其他综合收益	-	-
专项储备	-	-
盈余公积	3,033,911.60	2,454,462.04

未分配利润	16,688,650.73	11,473,644.69
所有者权益（或股东权益）合计	2,523,972,676.81	2,551,724,859.21
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,250,658,842.54	14,387,576,150.87

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

合并利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业总收入	2,399,307,795.73	1,217,938,113.14
其中：营业收入	2,399,307,795.73	1,217,938,113.14
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	2,308,061,834.61	1,138,544,509.85
其中：营业成本	1,889,979,715.13	796,545,159.94
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险责任准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-
分保费用	-	-
税金及附加	62,518,641.65	23,271,842.06
销售费用	45,416,638.22	14,570,568.94
管理费用	57,839,926.81	76,269,516.63
研发费用	-	-
财务费用	252,306,912.80	227,887,422.28
其中：利息费用	260,457,747.78	242,235,956.96
利息收入	13,172,950.16	15,394,433.62
加：其他收益	230,499.59	510,446.23
投资收益（损失以“－”号填列）	38,598,534.68	8,798,652.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）	-	-

公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-3,750,170.55	38,276,818.73
信用减值损失（损失以“-”号填列）	423,224.92	1,712,555.72
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	126,748,049.76	128,692,076.32
加：营业外收入	26,000.94	2,419,547.17
减：营业外支出	5,845,491.84	2,260,704.43
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	120,928,558.86	128,850,919.06
减：所得税费用	9,567,683.03	34,472,217.32
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	111,360,875.83	94,378,701.74
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	111,360,875.83	94,378,701.74
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-	-
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	103,652,786.25	107,756,738.59
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	7,708,089.58	-13,378,036.85
六、其他综合收益的税后净额	-	544,654.91
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	544,654.91
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	544,654.91
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-

(2) 其他债权投资公允价值变动	-	-
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额	-	-
(9) 其他	-	-
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-
七、综合收益总额	111,360,875.83	94,923,356.65
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	103,652,786.25	108,301,393.50
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	7,708,089.58	-13,378,036.85
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)	-	-
(二) 稀释每股收益(元/股)	-	-

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

母公司利润表
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 年年度	2022 年年度
一、营业收入	542,041,495.77	591,987,126.19
减：营业成本	384,459,859.82	434,101,289.70
税金及附加	2,711,003.54	1,944,785.53
销售费用	-	1,453.32
管理费用	19,779,279.51	25,855,104.08
研发费用	-	-
财务费用	142,731,389.49	79,015,227.63
其中：利息费用	150,786,510.91	89,031,268.11
利息收入	9,221,074.97	10,042,430.44
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	15,303,983.23	5,803,773.59
其中：对联营企业和合营企业	-	-

的投资收益		
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益	-	-
净敞口套期收益（损失以“-” 号填列）	-	-
公允价值变动收益（损失以 “－”号填列）	-2,492,654.72	-601,386.00
信用减值损失（损失以“-”号 填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号 填列）	-	-
资产处置收益（损失以“－” 号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“－”号填 列）	5,171,291.92	56,271,653.52
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“－”号 填列）	5,171,291.92	56,271,653.52
减：所得税费用	-623,163.68	-150,346.50
四、净利润（净亏损以“－”号填 列）	5,794,455.60	56,422,000.02
（一）持续经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	5,794,455.60	56,422,000.02
（二）终止经营净利润（净亏损以 “－”号填列）	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综 合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划变动额	-	-
2.权益法下不能转损益的其他综 合收益	-	-
3.其他权益工具投资公允价值变 动	-	-
4.企业自身信用风险公允价值变 动	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合 收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合 收益	-	-
2.其他债权投资公允价值变动	-	-
3.可供出售金融资产公允价值变 动损益		

4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备	-	-
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额	-	-
9.其他	-	-
六、综合收益总额	5,794,455.60	56,422,000.02
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)	-	-
（二）稀释每股收益(元/股)	-	-

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

合并现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,928,437,358.75	3,584,395,952.64
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
代理买卖证券收到的现金净额	-	-
收到的税费返还	37,508.37	136,884,310.25
收到其他与经营活动有关的现金	8,812,588,478.41	1,471,999,086.42
经营活动现金流入小计	10,741,063,345.53	5,193,279,349.31
购买商品、接受劳务支付的现金	3,305,889,910.82	3,734,891,732.08
客户贷款及垫款净增加额	-	-

存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
拆出资金净增加额	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工及为职工支付的现金	37,788,450.28	39,153,209.33
支付的各项税费	122,308,438.79	158,055,636.52
支付其他与经营活动有关的现金	6,777,632,047.26	519,947,019.22
经营活动现金流出小计	10,243,618,847.15	4,452,047,597.15
经营活动产生的现金流量净额	497,444,498.38	741,231,752.16
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	51,176,667.00	-
取得投资收益收到的现金	48,531,388.89	6,266,666.67
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	-	29,361,131.96
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	99,708,055.89	35,627,798.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	417,150,556.76	948,079,949.13
投资支付的现金	324,600,000.00	293,043,324.71
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	661,788,001.35
投资活动现金流出小计	741,750,556.76	1,902,911,275.19
投资活动产生的现金流量净额	-642,042,500.87	-1,867,283,476.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	8,797,057,513.44	5,210,345,641.95
收到其他与筹资活动有关的现	630,000,000.00	550,000,000.00

金		
筹资活动现金流入小计	9,427,057,513.44	5,760,345,641.95
偿还债务支付的现金	8,354,614,908.86	3,212,515,955.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	539,032,378.93	527,330,390.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	539,177,871.64	1,499,524,112.22
筹资活动现金流出小计	9,432,825,159.43	5,239,370,458.45
筹资活动产生的现金流量净额	-5,767,645.99	520,975,183.50
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	-150,365,648.48	-605,076,540.90
加：期初现金及现金等价物余额	1,257,328,042.86	1,862,404,583.76
六、期末现金及现金等价物余额	1,106,962,394.38	1,257,328,042.86

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023年年度	2022年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	96,419,408.43	13,765,771.32
收到的税费返还	5,953.08	10,114.32
收到其他与经营活动有关的现金	14,254,915,943.26	6,809,876,220.84
经营活动现金流入小计	14,351,341,304.77	6,823,652,106.48
购买商品、接受劳务支付的现金	59,691,997.53	97,401,659.58
支付给职工及为职工支付的现金	12,373,606.56	12,744,266.46
支付的各项税费	8,233,569.90	13,528,937.12
支付其他与经营活动有关的现金	14,674,572,062.38	6,008,278,274.25
经营活动现金流出小计	14,754,871,236.37	6,131,953,137.41
经营活动产生的现金流量净额	-403,529,931.60	691,698,969.07
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	16,222,222.22	6,266,666.67
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	-	-
投资活动现金流入小计	16,222,222.22	6,266,666.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,179,611.76	281,006.17
投资支付的现金	418,605,226.00	1,932,840,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	160,000,000.00
投资活动现金流出小计	419,784,837.76	2,093,121,006.17
投资活动产生的现金流量净额	-403,562,615.54	-2,086,854,339.50
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	7,909,000,000.00	4,270,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	300,000,000.00
筹资活动现金流入小计	8,109,000,000.00	4,570,490,000.00
偿还债务支付的现金	6,813,390,000.00	2,392,080,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	405,628,221.52	341,690,041.21
支付其他与筹资活动有关的现金	66,190,878.52	500,000,000.00
筹资活动现金流出小计	7,285,209,100.04	3,233,770,041.21
筹资活动产生的现金流量净额	823,790,899.96	1,336,719,958.79
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	16,698,352.82	-58,435,411.64
加：期初现金及现金等价物余额	326,789,718.18	385,225,129.82
六、期末现金及现金等价物余额	343,488,071.00	326,789,718.18

公司负责人：王轲 主管会计工作负责人：孙云飞 会计机构负责人：张燕

