

央企信托·【】179号（永续债）集合资金信
托计划
尽调报告

报告概要

一、信托摘要

我司拟设立集合资金信托计划，募集资金不超过人民币 3 亿元（以实际募集金额为准），用于向青岛融海国有资本投资运营有限公司（主体评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产规模最大的基础设施建设主体）进行永续债权投资，信托期限为无固定期限；永续债权初始投资期限为 2 年，如分期成立的，各期初始投资期限均为 2 年。信保基金由融资人另行承担。

二、项目内容摘要

信托资金用于向青岛融海国有资本投资运营有限公司进行永续债权投资，信托资金最终用于偿还其有息债务（前手债务不涉及政府隐性债务）。

三、交易结构摘要

我司设立集合资金信托计划，向青岛融海国有资本投资运营有限公司进行永续债权投资。青岛金水控股集团有限公司（主体评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产规模排名第三基础设施建设主体）的为本计划提供连带责任保证担保。

业务标准	是或否	情况介绍
区域与层级类别	是	<p>青岛，山东省地级市，计划单列市、副省级市，地处山东半岛东南部沿海，2020 年全市生产总值 12400 亿元，增长 3.7%；2020 年实现一般预算收入 1254 亿元；2020 年政府债务余额为 2058 亿元，债务率为 76%，负债率为 17%。</p> <p>李沧区系青岛主城区之一，2020 年全区实现生产总值 546 亿元；2020 年实现一般预算收入 100.51 亿元；2020 年末，政府债务余额为 93.6 亿元，债务率为 54.2%，负债率为 17.13%。</p> <p>因此，青岛市属于积极争取类区域。</p>
交易对手是否满足要求	是	<p>青岛融海国有资本投资运营有限公司，主体评级 AA+，系李沧区资产规模最大的政府投融资主体；无重大逾期、违约等不良信用记录，</p>

		<p>无重大诉讼。</p> <p>因此，交易对手满足要求。</p>
担保方是否满足要求	是	<p>青岛金水控股集团有限公司为非平台名单内公司，主体信用评级“AA+”；无重大逾期、违约等不良信用记录，无重大诉讼。</p> <p>因此，担保方满足要求。</p>
融资规模是否满足区域集中度和客户集中度要求	是	<p>本项目计划规模 3 亿元，青岛市李沧区 2020 年一般公共预算收入为 100.51 亿元，区域投融资余额上限为 30 亿元。</p> <p>青岛融海国投 2020 年末底净资产 133 亿元，客户投融资上限为 39 亿元。</p> <p>因此，本次项目融资满足区域集中度和客户集中度要求。</p>

目录

项目背景说明.....	6
(一) 项目放款前提.....	错误! 未定义书签。
一、信托背景.....	6
二、信托方案.....	9
三、区域概况和经济实力.....	13
(一) 青岛市概况.....	13
(二) 青岛市经济实力.....	14
(三) 青岛市财政实力.....	18
(四) 青岛市各区域土地市场.....	20
(五) 青岛市各区域房地产市场.....	23
(六) 李沧区概况.....	25
(七) 李沧区经济实力.....	26
(八) 李沧区财政实力.....	28
(九) 青岛市李沧区基础设施建设投融资主体简要分析.....	32
四、交易对手：青岛融海国有资本投资运营有限公司分析.....	34
(一) 交易对手的基本情况.....	34
(二) 交易对手的历史沿革及股本变动情况.....	34
(三) 交易对手的股权结构和股东介绍.....	35
(四) 交易对手的公司治理及组织架构.....	35
(五) 主要控股公司分析.....	36
(六) 交易对手高管简介.....	42
(七) 交易对手经营分析.....	42
(八) 交易对手的财务状况.....	55
(九) 交易对手的借款及担保情况.....	错误! 未定义书签。
(十) 交易对手的外部授信情况.....	76
(十一) 交易对手征信及诉讼信息.....	77
五、保证人：青岛金水控股集团有限公司分析.....	79
(一) 保证人的基本情况.....	79
(二) 保证人的历史沿革.....	79
(三) 保证人的股权结构和股东.....	81
(四) 保证人的组织架构.....	82
(五) 公司全资及控股子公司分析.....	82
(六) 保证人高管简介.....	87
(七) 保证人经营分析.....	88
(八) 保证人的财务状况.....	103
(十) 保证人的债务及担保情况.....	错误! 未定义书签。
(十一) 保证人外部授信情况.....	124
(十二) 保证人征信及诉讼信息.....	125
(十三) 关于保证人融资平台性质认定.....	127
(十四) 综合评价.....	127
六、风险及风险控制措施.....	128

(一) 信用风险及控制措施.....	128
(二) 管理风险及控制措施.....	128
(三) 操作风险及控制措施.....	128
七、结论.....	129

项目背景说明

一、信托背景

我司拟设立集合资金信托计划，募集资金不超过人民币 3 亿元（以实际募集金额为准），用于向青岛融海国有资本投资运营有限公司进行永续债权投资，最终用于偿还其有息债务（前手债务不涉及政府隐性债务），信托期限为无固定期限，可分期募集；永续债权初始投资期限为 2 年，如分期成立的，各期初始投资期限均为 2 年。青岛金水控股集团有限公司为本计划提供不可撤销的无限连带责任保证担保。

青岛，山东省地级市，计划单列市、副省级市，地处山东半岛东南部沿海，2020 年全市生产总值 12400 亿元，增长 3.7%；2020 年实现一般公共预算收入 1254 亿元；2020 年政府债务余额为 2058 亿元，债务率为 76%，负债率为 17%。李沧区系青岛主城区之一，2020 年全区实现地产生生产总值 546 亿元，一般公共预算收入 100.51 亿元；2020 年末，政府债务余额 93.50 亿元，政府债务率 54.20%，政府负债率 17.13%。

交易对手青岛融海国有资本投资运营有限公司是由李沧区国有资产管理办公室持股 100%的国有企业，主体评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产规模最大的国有企业。承担了李沧区重点打造的青岛国际院士港项目九大板块中建设体系最大、投资规模最大的院士产业核心区项目，战略地位显著。近年来，李沧区政府在资金注入、政府补贴、土地资产转性增值及项目扶持等方面给予公司较大支持。截至 2020 年末，资产总额 517.24 亿元，净资产 133 亿元，2020 年实现营业收入 93.55 亿元，净利润 2.56 亿元。

担保方青岛金水控股集团有限公司是由李沧区国有资产管理办公室持股 100%的非平台名单内的国有企业，主体信用评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产排名第三的基础设施建设主体。截至 2021 年 3 月末，公司资产总额 320 亿元，净资产 83 亿元，2020 年实现营业收入 48.73 亿元。

总体来看，本项目所在区域青岛市李沧区，经济发展状况良好，财政实力较强，交易对手和担保方主体评级均为 AA+，均为李沧区国资办公室 100%持股的一级子公司，层级较高，有较高的安全度。

青岛市李沧区基础设施建设投融资主体如下：

名称	直接控股股东	职责分工	收入、资产规模	主体评级	YY 评级	发债情况
青岛融海国有资本投资运营有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责主要负责青岛国际院士港项目九大板块中建设体系最大、投资规模最大的院士产业核心区项目开发建设及金融资产、股权投资、基金管理等业务	截至 2020 年末，资产 517 亿，负债率 74%；2020 年营业收入 94 亿，净利润 2.7 亿。	AA+	6	孙公司存续 3 只，规模 20 亿；
青岛海创开发建设投资有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (76.47%)	主要负责以铁路青岛北站为核心的青岛交通商务区等地的土地整理及基础设施建设	截至 2021 年 3 月末，资产 379 亿，负债率 66%；2020 年营业收入 8.33 亿，净利润 0.5 亿元。	AA+	5-	存续 12 只，规模 127 亿元；私募债，票面 3.18%-5.40%；期限 1-5 年。
青岛金水控股集团有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责李沧区保障房、其他市政工程建设、特色产业园区运营等	截至 2021 年 3 月末，资产 299 亿，负债率 72%；2020 年营业收入 49 亿，净利润 4.24 亿元。	AA+	6	存续 9 只，规模 78 亿元；私募+中票，票面 4.39%-5.38%，期限 1-5 年。
青岛世园(集团)有限公司 注 1	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责青岛世园生态新区的土地开发建设及安置房建设，并负责运营青岛世博园。	截至 2021 年 3 末，资产 294 亿，负债率 66%；2020 年营业收入 3 亿元，净利润 1.46 亿元。	AA+	6+	存续 10 只，规模 76 亿元；私募+中票，票面 3.7%-6.32%，期限 1-5 年。
青岛国际院士港集团有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责国际院士港产业园区的投资、开发以及国有资本运营	截至 2021 年 3 末，资产 260 亿，负债率 64%；2020 年营业收入 30 亿元，净利润 2.7 亿元。	AA+	6	存续 3 只，规模 23 亿元；私募，票面 4.87%-4.9%，期限 3+2 年。
青岛四维空间建设发展有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	对城市地下空间工程项目投资开发及运营管理，同时负责院士港二期(院士研究院)的开发建设	截至 2020 年末，资产 178 亿，负债率 71%；2020 年营业收入 9.7 亿元，净利润 2.8 亿元。	AA	6-	存续 2 只，规模 9.5 亿元；私募，票面 5.5%，期限 3 年。

注 1：青岛世园(集团)有限公司原青岛世园投资管理(集团)有限公司，系青岛市为举办 2014 年

青岛世界园艺博览会而组建，全面负责青岛世界园艺博览会开发建设、管理运营等工作，业务涉及土地整理、安置房建设以及场馆等基础设施建设。世园会后，为承载青岛世园会放大效应，加快统筹北部城区发展，青岛市委市政府规划建设青岛世园生态新区，公司为世园生态新区的土地开发整理主体。2019年12月，为统筹做好世界园艺博览会片区保护和开发工作，实现园区景区与城区融合协调发展，根据青岛市人民政府《关于调整青岛世园（集团）有限公司管理体制的通知》（青政字[2019]27号），该公司整建制无偿划转给李沧区政府。李沧区政府对青岛世园依法履行出资人职责并全面负责运营管理。**2020年9月27日，公司完成了工商变更手续，股东由青岛市国资委变更为李沧区国资办。**

二、信托方案

- 1、产品名称：**央企信托·【】179号（永续债）集合资金信托计划（以下简称“本计划”）。
- 2、交易对手：**青岛融海国有资本投资运营有限公司（系由李沧区国有资产管理办公室持股100%的国有企业，主体评级AA+，YY评级为6，系李沧区资产规模最大的基础设施建设主体。截至2020年末，资产总额517.24亿元，净资产133亿元，2020年实现营业收入93.55亿元，净利润2.56亿元。）
- 3、保证人：**青岛金水控股集团有限公司（系由李沧区国有资产管理办公室持股100%的非平台名单内的国有企业，主体信用评级AA+，YY评级为6。截至2021年3月末，公司资产总额320亿元，净资产83亿元，2020年实现营业收入48.73亿元。）
- 4、资金运用方式：**信托资金用于向青岛融海国有资本投资运营有限公司进行永续债权投资，最终用于偿还交易对手有息债务（前手债务不涉及隐性债务）。
- 5、产品风险评级：**R4 高风险。
- 6、信托期限为无固定期限，永续债权期限为2+N年，**各笔投资资金的初始投资期限为2年，各笔投资资金的初始投资期限届满后每年为该笔投资资金的一个延续投资期限（以下简称“延续投资期限”），被投资人有权于信托计划成立届满2年和初始投资期限届满后每年在支付投资本金及应付投资收益给信托计划后，要求信托计划退出。

本信托可续期投资协议项下的投资期限可续期，初始投资期限为2年（以下简称“初始投资期限”），自我司向青岛融海进行永续债权投资起算，并以该日为起息日，初始投资期限届满后，每1年为一个延续投资期限，在每个投资期限（包括初始投资期限及延续投资期限，下同）届满前一个月，青岛融海有权选择将投资期限延续1年，或者选择在每个投资期限届满之日向我司全额归还全部投资资金本金余额及所有应支付但尚未支付的资金成本（包括利息、孳息、罚息及其他费用，以下统称“资金成本”）。
- 7、信托计划规模：**总规模不超过3亿元，可分期成立。

8、投资利率构成及利率调升机制：

初始投资期限的利率待定，按季度付息；重置利率：各笔投资资金的初始投资期限届满后的次日（“重置日”）起调升 300BP，跳升利率累加。在各笔投资资金的每个投资期限（包括各笔投资资金的初始投资期限及延续投资期限、无上限）届满前，被投资人随时有权选择将该笔投资资金的投资期限延续一年，或者选择在每个投资期限届满之日全额归还该笔投资资金的全部投资资金本金余额及该笔投资资金所有应支付但尚未支付的资金成本（包括未递延支付的利息及递延支付的利息、违约金等，以下统称“资金成本”）、以及本合同项下其他各笔投资资金已递延支付的全部利息。

本信托可续期投资协议项下的投资收益率为非固定利率，由初始投资利率（收益率）及重置投资收益率组成。在每个投资期限届满后，投资收益率将根据可续期投资协议约定发生重置，具体约定为：

（1）初始投资利率（收益率）：初始投资期内适用初始投资利率（收益率），初始投资利率（收益率）为固定利率，为 R%/年（具体以最终永续债权投资协议的约定为准），初始投资期内利率不变。

（2）重置投资收益率：每个投资期限届满后的次日（“重置日”）起（含当日），投资收益率即应按照可续期投资协议约定发生重置，每次重置后的年化投资收益率应在前一个投资期限届满之日所适用的年化投资收益率的基础上跃升【300】个基点（即跃升【3】%），跳升利率累加，最高暂定不超过 12%。

信保基金由借款人另行承担。

9、付息周期：

本信托可续期投资协议项下的投资约定每自然季度为一个计息周期，即每个自然季末月的 20 日应为结息日（即“结息日”），青岛融海应在结息日次日（即“付息日”）向我司支付该计息周期投资利息和已经递延的所有投资利息及其孳息，在投资到期日支付最后一个计息周期的投资投资利息和已经递延的所有投资利息及其孳息。若未发生强制付息事件，在每个付息日前需经提前 20 个工作日书面通知我司，融资人青岛融海有权将该计息周期的投资利息以及按照可续期投资协议已经递延的所有投资利息及其孳息推迟至下一个结息日支付。

10、强制付息机制

在任一结息日前【24】个月内，发生以下事件之一的（“强制付息事件”），青岛融海应当支付该结息日应付投资利息以及依据永续期投资协议约定已经递延的所有投资利息及其孳息，不得进行利息递延：

- 1) 公司向其股东分配或缴纳利润，或向其股东支付红利或股息（包括上缴国有资本收益）；
- 2) 公司返还股东其它形式出资；
- 3) 公司减少注册资本；
- 4) 公司向偿付顺序劣后于本产品的其他金融工具进行付息或兑付；
- 5) 公司向其他权益工具进行任何形式的付息或兑付；
- 6) 宣布清算，法院判决融资人进行破产清算等。

11、罚息机制

在任何一个结息日前【24】个月内未发生强制付息事件，则青岛融海可以选择将该计息周期（假设为“A”期）的利息递延至下一个计息周期（A+1期）相应的付息日支付，且A期的投资收益率应在原约定的A期投资收益率基础上上浮50%；如下一个结息日前【24】个月内仍未发生强制付息情形的，则A期利息和A+1期利息均可递延至A+2期的付息日支付，A+1期的投资收益率在原约定的A+1期投资收益率基础上上浮50%，且A期的投资收益率在A+1期已上浮的A期投资收益率基础上继续上浮50%（即上浮后的A期投资收益率=原A期投资收益率 \times （1+50%） \times （1+50%），即较原A期投资收益率累计上浮125%），以此类推。如果青岛融海在某一结息日前【24】个月内发生强制付息情形，则必须支付该计息周期利息及以前各计息周期递延的利息、孳息（如有）。

12、信托资金退出：

本信托初始投资期限为2年（以下简称“初始投资期限”）

交易对手有权在各期投资资金放款日起满2年之日（“到期退出日”）选择偿还当期债权投资的投资资金，并结清该笔投资资金所对应的利息及其他一切应付未付款项。

放款前取得交易对手出具的满2年到期的通知函。

13、还款来源：

- 1) 第一还款来源：青岛融海现金流；
- 2) 第二还款来源：青岛金水现金流。

14、增信措施：

- 1) 青岛金水为本信托计划提供不可撤销的连带责任保证担保；
- 2) 交易合同及文件均办理签约公证。

15、签署文件：

文件名称	签署方	核心内容说明
《信托合同》	合格投资者、央企信托	约定双方权利义务、分配规则等并明示风险。
《永续债权投资合同》	央企信托、青岛融海国有资本投资运营有限公司	信托资金用于投资青岛融海国有资本投资运营有限公司设立的永续债权。青岛融海国有资本投资运营有限公司按约定偿还债权本金及利息。
《保证合同》	央企信托、青岛金水集团	约定青岛金水集团为对青岛融海支付投资本金及投资收益提供连带责任保证担保。
《保管合同》	央企信托、保管银行	约定信托资金托管的相关事宜。

三、区域概况和经济实力

（一）青岛市概况

青岛，别称岛城、琴岛、胶澳，是中国山东省副省级市、计划单列市，是国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、也是国际性港口城市。截至 2019 年，全市下辖 7 个区、代管 3 个县级市，建成区面积 758.16 平方千米。区域总面积 11293 平方千米。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，青岛市常住人口为 10071722 人。

青岛地处中国华东地区、山东半岛东南、东濒黄海，是山东省经济中心、国家重要的现代海洋产业发展先行区、东北亚国际航运枢纽、海上体育运动基地，一带一路新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市和海上合作战略支点。

青岛是国家历史文化名城、中国道教发祥地。因树木繁多，四季常青而得名。1891 年清政府驻兵建制，青岛是 2008 北京奥运会和第 13 届残奥会帆船比赛举办城市，是中国帆船之都，亚洲最佳航海城，世界啤酒之城、联合国“电影之都”、全国首批沿海开放城市、全国文明城市、中国最具幸福感城市。被誉为“东方瑞士”、中国品牌之都。2020 年 9 月 2 日，被交通运输部评为国家公交都市建设示范城市。2020 年，青岛市生产总值达 12400.56 亿元。

青岛是国际海洋科研教育中心，驻有山东大学（青岛）、北京航空航天大学青岛校区、中国海洋大学等高校 26 所，引进清华大学、北京大学等 29 所高校。青岛的异域建筑种类繁多，被称作“万国建筑博览会”。八大关建筑群荣膺“中国最美城区”称号。

截至 2020 年 3 月，青岛下辖 7 个市辖区，代管 3 个县级市。市政府驻市南区香港中路 11 号。

青岛是中国东部沿海重要的经济中心城市和港口城市，是沿黄流域和环太平洋西岸重要的国际贸易口岸和海上运输枢纽，与世界 130 多个国家和地区的 450 多个港口有贸易往来，港口吞吐量跻身全球前十位。青岛港客运站是旅客水路进入青岛的主要通道之一，通航国内多个港口城市，开通了青岛至韩国仁川、韩国群山、至日本下关三条国际定期航线。

2020年，青岛胶东国际机场已建成，济青高铁、青连铁路、潍莱高铁开通，龙青高速、新机场高速一期等道路通车。年末，市区常规公交8553辆，线路655条，年客运量65014万人次，日均客运量178万人次。市区巡游出租汽车10568辆，年客运量14720万人次，日均客运量40万人次。

青岛有胶济铁路横贯山东，是连接青岛、济南的运输大动脉，是中国第一条正式通车运行的铁路客运专线，全长362.5千米。青荣城际铁路即墨至荣成段2014年10月28日开通。济青高铁、青盐铁路于2018年12月26日开通。

2020年，青岛地铁运营线路6条，年客运量13975.3万人次，日均客运量38万人次。全年地铁开行列车46万列次，总运营里程1511万列公里。

青岛地铁远景年线网由18条线路（含两条支线）、400余个车站组成，投资4000多亿元，全长838千米，简称“18448”工程。

2015年12月16日，青岛地铁3号线北段开通试运营。

2016年12月18日，青岛地铁3号线南段开通试运营。

2017年12月10日，青岛地铁2号线东段开通试运营。

2018年4月23日，青岛地铁11号线开通试运营。

2018年12月26日，青岛地铁13号线开通试运营。

2019年12月16日，青岛地铁2号线西段开通试运营。

2020年12月24日，青岛地铁1号线北段、8号线北段同步通车。

（二）青岛市经济实力

根据《2020年青岛市国民经济和社会发展统计公报》显示，2020年全市生产总值12400.56亿元，占全国生产总值的比重为1.22%，按可比价格计算，增长3.7%。其中，第一产业增加值425.41亿元，增长2.6%；第二产业增加值4361.56亿元，增长3.0%；第三产业增加值7613.59亿元，增长4.1%。三次产业比例由2019年的3.5:35.6:60.9调整为3.4:35.2:61.4。

2016-2020年全市生产总值及增速



2020年山东省各地市地区生产总值概况

单位：亿元、%

地区	地区生产总值 (亿元)	总值排名	累计增幅 (%)	增速排名
青岛市	12,400.56	1	3.70	4
济南市	10,140.91	2	4.90	1
烟台市	7,816.42	3	3.60	5
潍坊市	5,872.20	4	3.60	5
临沂市	4,805.25	5	3.90	2
济宁市	4,494.31	6	3.60	5
淄博市	3,673.54	7	2.50	9
菏泽市	3,483.11	8	3.90	2
德州市	3,078.99	9	3.60	5
威海市	3,017.79	10	3.00	7
东营市	2,981.19	11	3.80	3
泰安市	2,766.46	12	3.50	6
滨州市	2,508.11	13	3.70	4
聊城市	2,316.84	14	2.80	8
日照市	2,006.43	15	3.80	3
枣庄市	1,733.25	16	3.00	7

2018-2020年青岛市经济发展情况

单位：亿元、%

项目	2020年		2019年		2018年	
	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率
地区生产总值	12400.56	3.70%	11,741.31	6.50%	12001.5	7.4%
第一产业增加值	425.41	2.60%	409.98	1.60%	386.9	3.55%
第二产业增加值	4361.56	3.0%	4182.76	4.70%	4850.6	7.3%

第三产业增加值	7613.59	4.1%	7148.57	8.0%	6764.0	7.7%
固定资产投资	10530.00	3.20%	10204	21.6%	8391.49	7.9%
社会消费品零售总额	5203.50	1.50%	5126.60	8.10%	4842.5	10.0%
城镇居民人均可支配收入（元）	55905	2.60%	54484	7.2%	50817	7.7%
农村居民人均可支配收入（元）	23656	4.80%	22573	8.4%	20820	7.5%

数据来源：2018-2020年青岛市国民经济和社会发展统计公报

2020年全市工业增加值3268.38亿元，增长2.8%。其中，规模以上工业增加值增长5.5%。分轻重工业看，轻工业增长4.7%，重工业增长5.8%。分经济类型看，国有控股企业增长6.7%，股份制企业增长7%，外商及港澳台商投资企业增长2.7%。分门类看，采矿业增长10.5%，制造业增长5.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降1.7%。分重点行业看，汽车制造业增长19.4%，电气机械和器材制造业增长14.8%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业下降4.4%，石油、煤炭及其他燃料加工业增长0.1%，专用设备制造业增长11.5%。全年规模以上工业企业产销率达到99.5%。

2020年规模以上工业主要产品产量及增速

产品名称	单位	产量	增长（%）
彩色电视机	万台	1774.9	15.3
其中：智能电视	万台	1681.0	15.6
家用电冰箱	万台	822.0	23.1
家用洗衣机	万台	575.4	54.9
房间空气调节器	万台	1478.3	10.0
智能手机	万台	502.4	-22.1
啤酒	万千升	176.1	1.4
橡胶轮胎外胎	万条	4563.3	4.3
平板玻璃	万重量箱	1004.0	8.9
粗钢	万吨	335.2	4.6
汽车	万辆	29.0	27.3
动车组	辆	996	-9.3
城市轨道交通车辆	辆	1836	3.7
金属集装箱	万立方米	1379.1	25.5

2020年全市服务业实现增加值7613.59亿元，增长4.1%，占GDP比重为61.4%，比上年提高0.5个百分点；对经济增长贡献率为65.7%。

2020 年全市固定资产投资增长 3.2%，在建项目 6907 个，比上年增加 1258 个。分产业看，第一产业投资增长 115.4%，第二产业投资增长 1.6%，第三产业投资增长 2.7%。装备制造业投资增长 12.5%，高技术制造业投资增长 14.5%，工业技改投资增 13.7%。医养健康等社会民生发展进一步提升，民生类投资增长 28.9%。

2020 年全年房地产开发完成投资 2045.1 亿元，增长 13.4%。其中，住宅投资 1479.2 亿元，增长 19.4%。商品房销售面积 1653.6 万平方米，增长 0.1%。其中，住宅销售面积 1430.4 万平方米，下降 3.1%。

2020 年全市房地产开发投资、商品房销售面积及增速

分类	房地产开发投资 (亿元)	增长 (%)	商品房销售面积 (万平方米)	增长 (%)
总计	2045.1	13.4	1653.6	0.1
住宅	1479.2	19.4	1430.4	-3.1
办公楼	135.1	5.9	64.3	-9.6
商业营业用房	152.1	-14.8	48.0	-45.4
其他	278.7	7.8	110.9	543.7

2020 年全年实现社会消费品零售额 5203.5 亿元，增长 1.5%。按经营地统计，城镇消费品零售额 4294.4 亿元，增长 1.1%；乡村消费品零售额 909.1 亿元，增长 3.2%。分行业看，批发和零售业实现零售额 4683.7 亿元，增长 2.4%；住宿和餐饮业实现零售额 519.8 亿元，下降 5.7%。

2016-2020 年社会消费品零售总额及增速



2020 年全市实现货物进出口总额 6407 亿元,增长 8.2%。其中,出口额 3876.8 亿元,增长 13.7%;进口额 2530.2 亿元,增长 0.7%。对“一带一路”沿线国家进出口 1817.7 亿元,增长 16.3%。其中,出口 1099.8 亿元,增长 18.4%;进口 717.9 亿元,增长 13.2%。对上合组织国家进出口 448.4 亿元,增长 6.1%。其中,出口 278.2 亿元,增长 9.3%;进口 170.2 亿元,增长 1.2%。

2016-2020 年外贸货物进出口总额及增速



总体而言,青岛市经济总量保持稳固发展,工业经济增长较快,辖区企业发展态势稳定,总体经济实力在山东省属于领头羊位置。

(三) 青岛市财政实力

1、财政收入情况

2018 年-2020 年青岛市一般公共预算收入情况

单位: 亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入	1,253.82	1,241.70	1231.9
增幅	1.00%	0.80%	6.50%
税收收入	898.80	901.70	905.86
税收收入占比	71.68%	72.62%	73.53%

青岛市最近三年一般公共预算收入一直呈现稳步上升的态势,总体规模均在千亿元级别,财政实力较强。从一般预算收入构成来看,税收收入占比较高,保持在 70%左右,且税收收入占比呈现提高趋势,一般预算收入质量较高。

2018-2020 年青岛市财政收支情况

单位: 亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
----	--------	--------	--------

地方综合财力	2698.16	2703.38	2357.42
(一) 一般预算收入	1253.82	1241.70	1231.9
其中：税收收入	898.80	901.70	905.86
(二) 上级补助收入	261.94	248.32	230.28
其中：返还性收入	102.49	102.49	102.49
转移支付收入	133.77	121.47	104.42
体制结算收入	25.68	24.36	23.37
(三) 政府性基金收入	1169.91	1205.14	885.52
其中：国有土地使用权出让金收入	1000.91	1057.70	762.95
(四) 国有资本经营预算收入	12.49	8.22	9.72

从最近三年青岛市地方综合财力来看,由2018年的2357.42亿元增加至2020年的2698.16亿元,地方综合财政实力较强,主要以一般预算收入、政府性基金收入为主。政府性基金收入中主要以国有土地使用权出让金收入为主。

2018年-2020年青岛市政府债务情况

单位：亿元

项目	2020年	2019年	2018年
地方政府债务	2058.28	1581.66	1272.43
其中：一般债务	876.06	784.78	705.94
专项债务	1182.22	796.88	566.49
政府债务率	76.28%	58.51%	53.98%
政府负债率	16.60%	13.47%	10.60%

从上表可以看到,2018年至2020年政府债务率分别为53.98%、58.51%和76.28%,均远低于100%;政府负债率分别为10.60%、13.47%和16.60%,虽然负债率水平有所上升,但依旧处于低位,债务压力可控。

2、财政支出情况

2018-2020年青岛市一般公共预算支出情况

单位：亿元

项目	2018年	2017年	2016年
一般公共预算支出	1584.65	1575.97	1561.23
财政自给率	79.12%	78.79%	78.91%

数据来源：《2018-2020年青岛市财政预算执行情况报告》

青岛市最近三年一般公共预算支出呈现上升趋势,刚性支出占比较大,主要以一般公共服务支出、教育支出、社会保障和就业支出以及医疗卫生支出等为主。

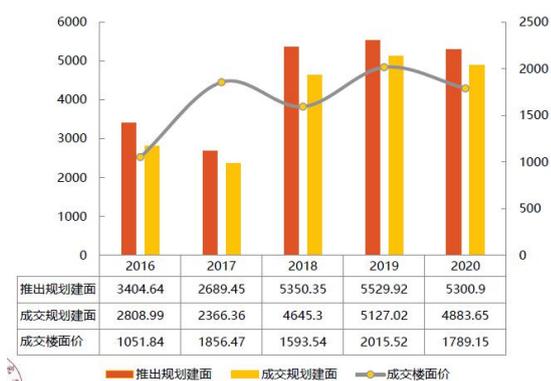
从财政平衡能力来看，2018年至2020年分别为78.91%、78.79%和79.12%，财政自给能力较强。

总体来看，青岛市财政经济实力较强，地方政府债务可控，给予了交易对手和担保方良好的市场经济环境。

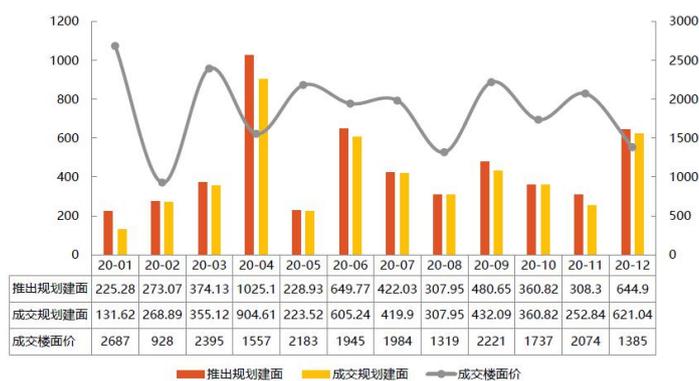
（四）青岛市各区域土地市场

2020年青岛共推出土地规划建面5300.90万m²，同比下降4.14%，成交4883.65万m²，同比下降4.75%；2020年成交楼面均价1789.15元/平方米，同比下降11.23%。分月份来看，1-3月受春节和疫情影响供地规模下降，4月面积大幅增长，5月起有所下滑，9月经历小高峰后，迎来12月土拍大潮。

图：2016年-2020年青岛土地供求价

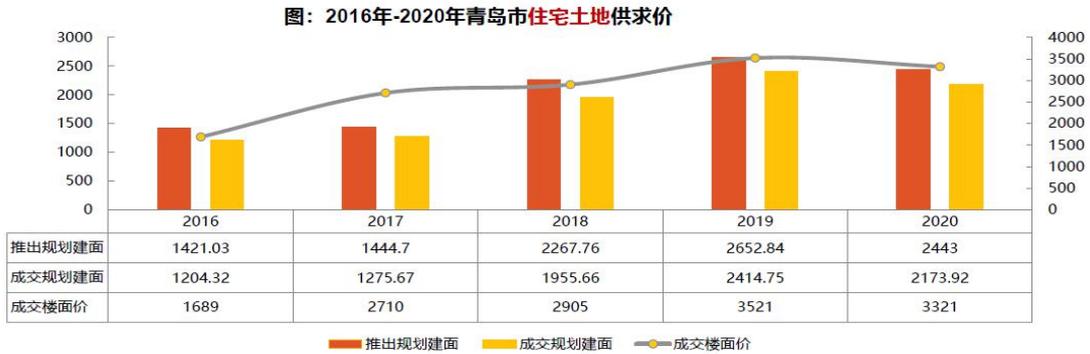


图：2020年1月-2020年12月青岛土地供求价

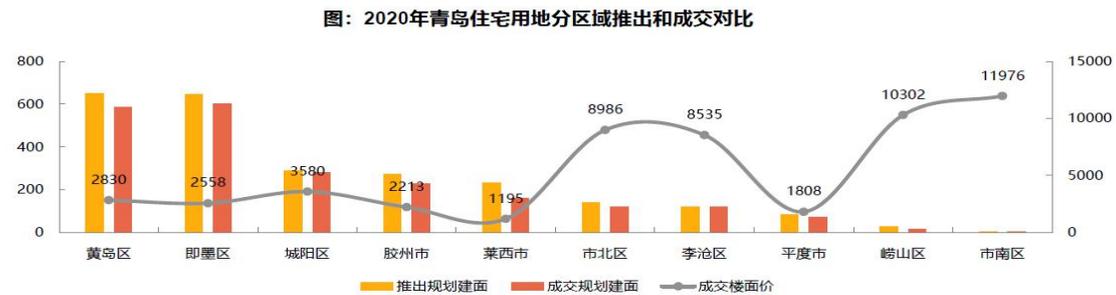


2020年青岛市共推出住宅土地规划建面2443万平方米，同比下降7.91%；成交2173.92万平方米，同比下降9.97%；成交楼面均价3321元/平，同比下降5.68%。

2020年青岛市共成交住宅土地出让金722.01亿元，同比下降15.08%，溢价率为0.2%，同比缩窄0.8个百分点。

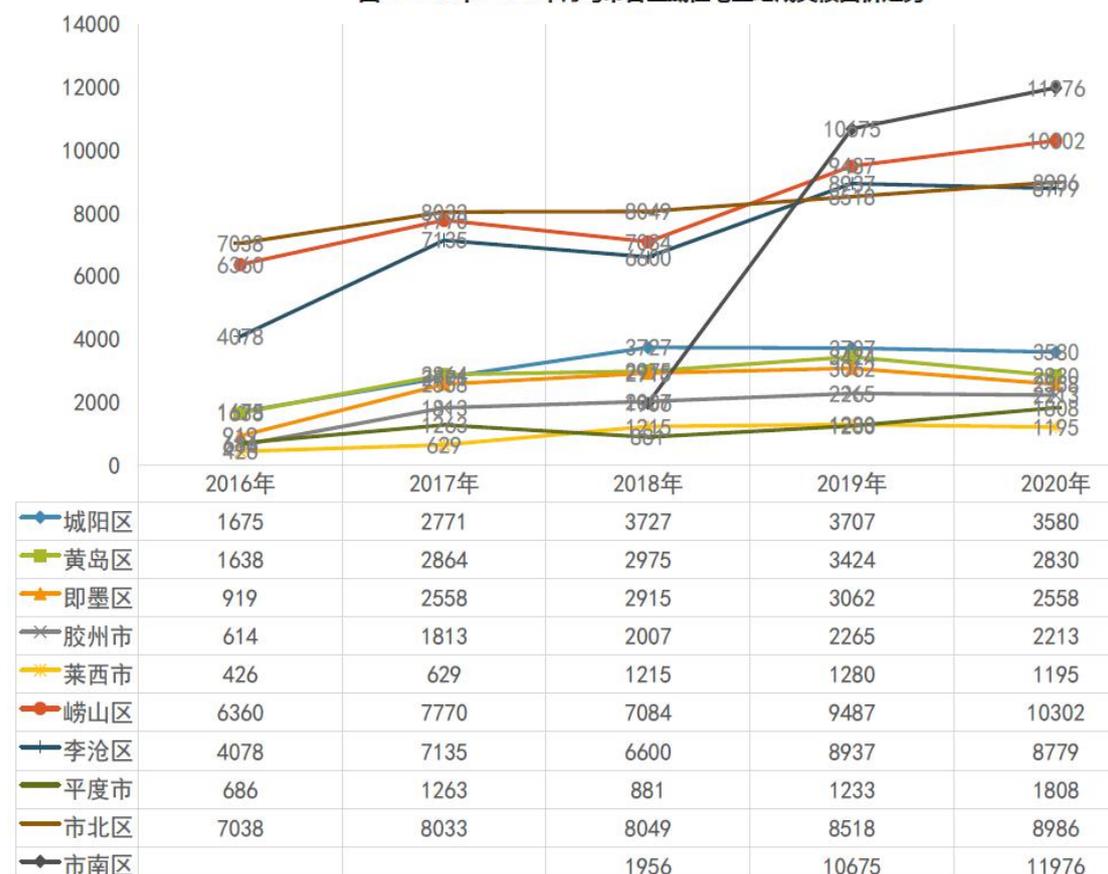


从成交区域来看，黄岛、即墨和城阳为年度主力成交区域，黄岛土地收入拔得头筹，市南区土地价格最高。



近五年各区域住宅用地成交楼面均价均呈上涨态势，其中崂山区涨幅最大。主城区地价与城郊区分明细，以 4000 元/平均价为界。市南、市北、崂山、李沧地价为青岛土地价值较高的区域，其中市南和崂山成交楼面均价 2020 年超过 10000 元；城阳区和黄岛区受地块位置差异楼面价整体有所回落，分别降至 3580 元/平和 2830 元/平。

图：2016年-2020年青岛市各区域住宅土地成交楼面价走势



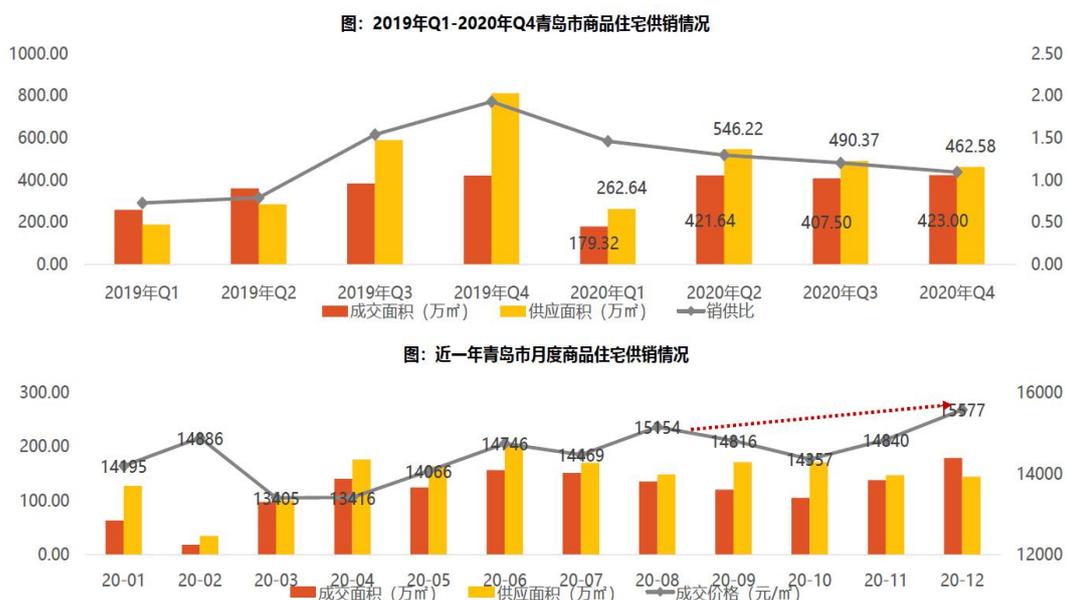
从企业拿地排行来看，保利地产 47.1 亿元位居榜首，新纳土储主要集中在市北区。

整体来看，青岛市房地产市场运行平稳，价格呈现增长态势，总体呈现供不应求态势。青岛市居民收入稳步提升，人口呈现净流入，尤其对于高校毕业生等的吸引力度愈来愈大，将进一步保障青岛市房地产交易的稳定发展。

（五）青岛市各区域房地产市场

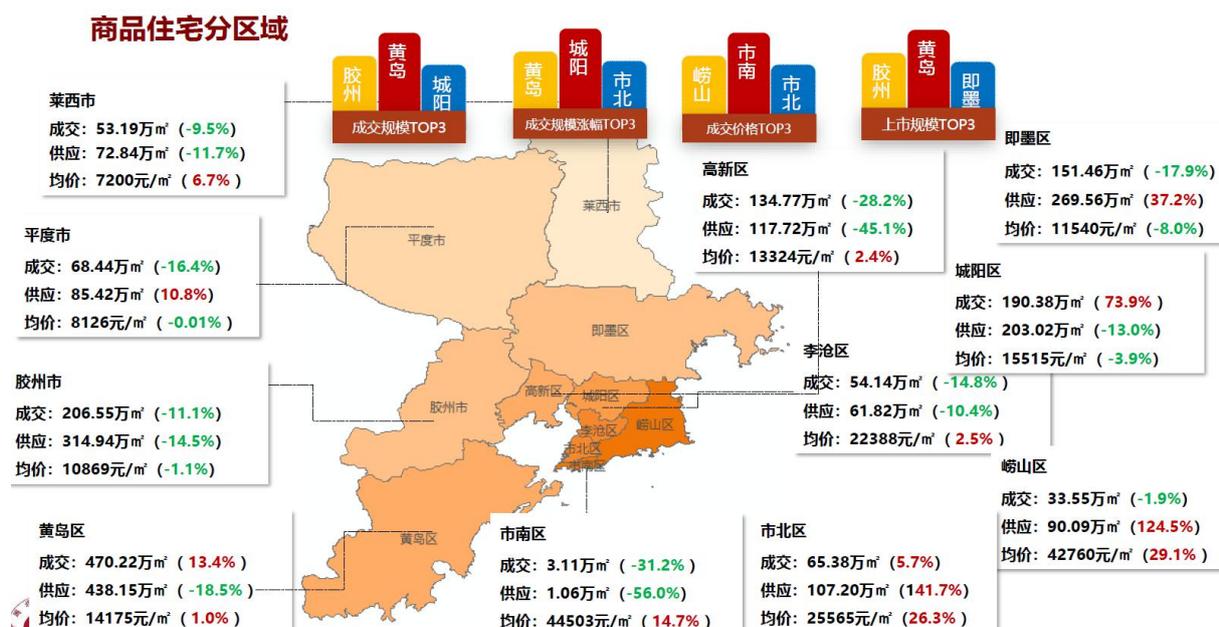
2020年青岛商品住宅共计成交1431.19万平方米，月均成交119.3万平方米，同比微涨0.05%，虽然受到一季度疫情突发重挫，但在部分区域的相对宽松政策下，整体市场表现交出了较为令人满意的答卷。

2020年整体商品住宅市场供大于求，除2020年第一季度外出货速度较为平静；全年成交均价14540元/平，同比上涨4.71%。



2020年，除黄岛区、城阳区和市北区同比上涨，其余区域出现不同程度下降，其中高新区降幅最大。受到疫情影响年初市场整体处于停滞状态，积极复工后市场回温明显，市区久违新盘入市，成交较为火热。

具体来看，黄岛区成交面积最大，为 470.2 万平方米，占全市成交总量的三分之一，成交量同比上涨 13.4%；其次是胶州市，虽然成交量为 206.6 万平方米排名第二，但热度不及上合高光时期，同比下降 11.1%；排名第三位的是共有产权试点政策利好加持的城阳区，成交量为 190.4 万平方米，同比上涨 73.9%。



商品住宅存量：截止 2020 年底黄岛区存量最多，高新区出清周期最短 8.2 个月，其余区域均大于 12 个月；全市出清周期连续波动下降至 15.43 个月。

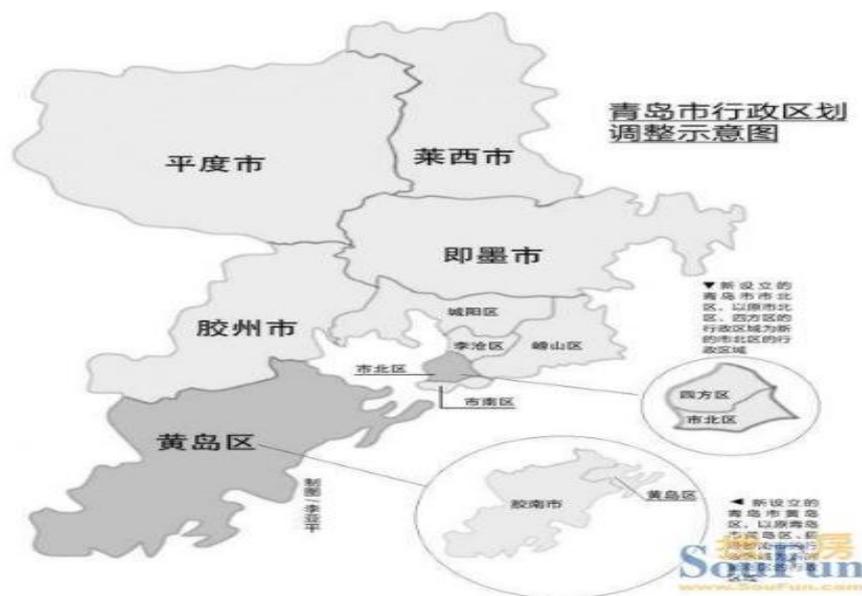
二手房市场：2020 年二手房月度成交呈 V 字走势；全年二手房成交 58119 套，同比增长 12.9%，均价 21028 元/m²，套均面积 90.20 m²



整体来看，青岛市房地产市场运行平稳，价格呈现增长态势，总体呈现供不应求态势。青岛市居民收入稳步提升，人口呈现净流入，尤其对于高校毕业生等的吸引力度越来越大，将进一步保障青岛市房地产交易的稳定发展。

(六) 李沧区概况

李沧区是青岛市区之一，2014 青岛世园会主办地，东枕崂山山脉，西临胶州湾，南接市北区，北连城阳区，是进出青岛市的咽喉之地。面积 99.9 平方公里，占市内三区总面积的一半，辖 11 个街道、115 个社区，人口 73.73 万。



交通优势明显。李沧紧邻青岛流亭国际机场，国家铁路网一级枢纽站——铁路青岛北站位于辖区西部胶州湾海岸，是我国“四纵四横”快速铁路网和沿海快速铁路通道的重要节点，胶州湾大桥青岛端接线在辖区落地。青岛规划的城市轨道交通线有7条经过李沧，其中地铁1号、2号、3号、11号线三条贯通南北的干线已通车，在建的8号线将跨海连通新机场与铁路青岛北站，区域可通达性日益彰显。

创新氛围浓厚。抢抓“科技三会”重大机遇，青岛国际院士港应势而生、乘势而起、聚势而强，全面重塑区域高质量发展基因。省、市、区三级联动，连续举办三届“海外院士青岛行”，签约引进院士108名，相关议题连续两年列入全国人大重点建议、全国政协重点提案。坚持基础研究、应用研究、成果转化，院士项目产出117种产品，获授权专利827项，诞生了一批重大成果。系统规划建设“9个核心板块+3个协同板块+1个配套片区”的功能板块总体布局，建成科研和产业化载体336.9万平方米，连续培育2座税收亿元楼。2020年，院士港各功能板块全年产值突破600亿元，品牌价值超过300亿元，成为面向世界开放、整合全球创新要素的重要平台，正探索打造“院士创新特区”。

产业转型加快。围绕智慧新能源交通、生物医药、数字经济、智能制造和智能建造等产业，开展关键核心技术攻关，促进“四链合一”，打造千亿级产业集群。打造丝路协创中心，吸引各国的经贸、金融、科技等机构集中设立联络中心，打造“21世纪丝路驿站”。数字经济快速成长，培育出中瑞车联、九五数科等“准独角兽企业”，数字经济平台获评省级示范数字经济园区和省级现代服务业集聚区，2020年实现营收115亿元。与中国邮政集团合作设立青岛邮政跨境电商产业园，主营与“一带一路”沿线国家及上合组织国家间的跨境贸易，为院士产业化成果对外互联互通搭建跨境电商综合服务平台。

（七）李沧区经济实力

根据《2020年青岛市李沧区国民经济和社会发展统计公报》显示，2020年我区生产总值为545.88亿元，同比增长2.1%。其中，第二产业增加值为155.92亿元，同比增长0.3%，拉动GDP增长0.1个百分点，对GDP增长的贡献率为

5.3%；第三产业增加值为 389.96 亿元，同比增长 2.9%，拉动 GDP 增长 2.0 个百分点，对 GDP 增长的贡献率为 94.7%。全区二、三产业结构为 28.6:71.4。

2020 年青岛市各地区生产总值概况

单位：亿元、%

地区	地区生产总值	总值排名	累计增幅(%)	增速排名
黄岛区（西海岸）	3721.68	1	3.90	4
即墨区	1278.36	2	5.80	1
市南区	1272.32	3	2.20	8
胶州市	1225.86	4	5.50	2
城阳区	1209.63	5	5.10	3
市北区	962.18	6	2.40	7
崂山区	886.42	7	5.50	2
平度市	715.70	8	3.50	6
莱西市	551.87	9	3.70	5
李沧区	545.88	10	2.10	9

2018-2020 年李沧区经济发展情况

单位：亿元、%

项目	2020 年		2019 年		2018 年	
	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率	经济指标值	增长率
地区生产总值	545.88	2.1%	518.03	8%	453.53	10.5%
第一产业增加值	-	-	-	-	-	-
第二产业增加值	155.92	0.3%	153.05	13.5%	132.96	7.4%
第三产业增加值	389.96	2.9%	364.98	5.6%	320.57	12%
固定资产投资	826.92	4.5%	791.31	26.8%	624.06	15.8%
社会消费品零售总额	401.22	1.9%	488.71	5.6%	462.91	12.3%
城镇居民人均可支配收入（元）	59344	3.6%	54484	7.2%	50817	7.7%
农村居民人均可支配收入（元）	-	-	-	-	-	-

数据来源：2018-2020 年李沧区国民经济和社会发展统计公报

2020 年，李沧区规模以上工业累计完成总产值 275.32 亿元，同比下降 8.3%。全区 26 个行业大类中，10 个行业保持增长，增长行业完成产值 40.7 亿元，同比增长 46.2%。其中，增长较快的行业有：电气机械和器材制造业同比增长 473%、医药制造业同比增长 124.1%、汽车制造业同比增长 72.7%、通用设备制造业同比增长 19.3%。

2020 年，全区服务业实现增加值 389.96 亿元，增长 2.9%，占 GDP 比重为 71.4%，比上年提高 0.9 个百分点。全区规模以上服务业总体小幅下降，营业收

入比上年下降 4.3%。生产性服务业中，软件和信息技术服务业增长 14.5%，商务服务业下降 7.2%，专业技术服务业下降 6.5%。生活性服务业中，规模以上房地产租赁经营营业收入比上年下降 10.4%，文化艺术业下降 24%，居民服务业下降 41.8%。2020 年全区现代服务业增加值 261.86 亿元，增长 2.1%。

2020 年，全区固定资产投资同比增长 4.5%，其中在建第二产业投资项目 18 个，完成投资额占全区投资总额的 7.6%，同比增长 596.2%；在建第三产业投资项目 116 个，完成投资占全区投资总额的 92.4%，同比下降 2.3%。第三产业投资中，房地产开发项目 43 个，累计完成投资 152.8 亿元，同比增长 19.8%。

2020 年，全区实现社会消费品零售总额 401.22 亿元，同比增长 1.9%。全区 353 家限额以上批发零售和住宿餐饮企业完成销售额（营业额）620.46 亿元，同比增长 23.8%。其中，限额以上批发业完成销售额 500.5 亿元，同比增长 30.8%；限额以上零售业完成销售额 116.23 亿元，同比增长 1.9%；限额以上住宿业完成营业额 1.67 亿元，同比下降 13%；限额以上餐饮业完成营业额 2.06 亿元，同比下降 18.3%。

（八）李沧区财政实力

1、财政收入情况

2018-2020 年李沧区一般公共预算收入情况

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算收入	100.51	106.26	100.17
增幅	-5.89%	6.08%	24.96%
税收收入	47.78	54.79	57.79
税收收入占比	47.54%	51.56%	57.69%

李沧区最近三年一般公共预算收入规模持续维持在 100 亿元以上，财政实力较强，在青岛市下辖区县中位列第 7 位。2020 年一般公共预算收入较 2019 年下降 5.89%，主要系 2020 年受新冠疫情影响，着力落实减税降费政策，2020 年 1-11 月累计减税降费 4.92 亿元。从收入构成上来看，税收收入 2020 年占比为 47.54%。

2019 年-2020 年青岛市辖区一般公共预算收入情况

单位：亿元

序号	区域	一般公共预算收入	
		2020 年	2019 年
1	黄岛区（西海岸）	257.02	254.79

2	崂山区	161.80	157.10
3	城阳区	120.96	116.68
4	即墨区	112.02	111.87
5	市北区	92.05	96.69
6	胶州市	102.91	101.39
7	李沧区	100.51	106.26
8	市南区	87.10	87.22
9	平度市	60.96	58.05
10	莱西市	54.50	50.96

2016-2019 年李沧区财政收支情况

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
地方综合财力	172.51	151.25	163.26
（一）一般预算收入	100.51	106.26	100.17
其中：税收收入	47.78	54.79	57.79
（二）上级补助收入	15.97	12.86	16.54
其中：返还性收入	4.28	4.28	4.28
一般性转移支付收入	4.23	2.58	2.57
专项转移支付收入	7.46	6.01	9.70
（三）政府性基金收入	55.98	32.13	46.55
其中：国有土地使用权出让金收入	4.67	17.19	21.07
（四）国有资本经营预算收入	0.05	0	0

从李沧区最近三年地方综合财力来看，由 2018 年的 163.26 亿元增加至 2020 年的 172.51 亿元，地方综合财力较强，主要以一般公共预算收入和政府性基金收入为主。。

2、财政支出情况

2018-2020 年李沧区一般公共预算支出情况

单位：亿元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一般公共预算支出	75.56	78.29	86.99
其中：一般公共服务	8.46	7.34	4.64
教育	14.86	14.77	14.21
社会保障和就业	7.39	7.99	7.90
医疗卫生	2.96	3.29	3.19
财政自给率	133%	136%	115%

数据来源：《2018-2020 年青岛市李沧区财政预算执行情况报告》

李沧区最近三年一般公共预算支出呈现上升趋势，刚性支出占比较大，主要以一般公共预算支出、教育支出、社会保障和就业支出以及医疗卫生支出为主。从财政平衡能力来看，2018年至2020年分别为115%、136%和133%，一般公共预算收入可完全覆盖一般公共预算支出，财政自给率较强。

3、政府债务情况

2018年-2020年李沧区政府债务情况

单位：亿元/%

项目	2020年		2019年		2018年	
	债务余额	债务限额	债务余额	债务限额	债务余额	债务限额
地方政府债务	93.50	96.38	62.55	65.38	57.95	60.78
其中：一般债务	19.40	19.93	18.40	18.93	13.8	14.33
专项债务	74.10	76.45	44.15	46.45	44.15	46.45
政府债务率	54.20%		41.36%		35.50%	
政府负债率	17.13%		12.77%		12.78%	

从上表可以看到，李沧区2018年至2020年政府债务率分别为35.50%、41.36%和54.20%，均远低于100%；政府负债率分别为12.78%、12.77%和17.13%，虽然负债率水平有所上升，但依旧处于低位，债务压力可控。

总体来看，李沧区财政经济实力较强，地方政府债务可控，给予了交易对手和担保方良好的市场经济环境。

（九）青岛国际院士港介绍

2016年6月，李沧区政府启动打造青岛国际院士港项目（以下简称“院士港”），面向全球院士开展科学研究和成果转化。2018年，院士港已纳入国务院正式批复的《山东新旧动能转换综合试验区建设总体方案》，且支持院士港建设已列入全国人大重点建议和全国政协重点提案。截至2019年6月末，院士港已签约引进院士108名，其中外籍院士占86%，已有18个项目产出117种产品，未来计划重点发展生物医药、新一代信息技术、高端装备制造、新能源新材料等产业。

青岛国际院士港总体战略发展规划和空间发展规划由9个核心功能板块、3个协同板块和1个配套片区有机融合组成：

9 个核心板块分别是：院士工作站（院士港一期）、院士研究院（院士港二期）、院士产业核心区试验区、院士产业加速器、院士技术双创银行、院士技术论坛、院士特色风情居、院士顶尖荟；院士综合服务网；

注：

院士工作站：院士工作站（院士港一期）**总投资约 20 亿元**，系青岛国际院士港集团有限公司（以下简称“院士港集团”）前期所购现房，定位于打造综合性功能枢纽型院士工作站；

院士产业加速器：**总投资约 10 亿元**，系由院士港集团所购现房及院士港集团建设楼宇，主要以院士项目和企业为服务对象，给予政策和基金支持。

院士研究院：院士研究院（院士港二期）系承载实验室、研究院、工程中心、技术中心的载体，由青岛四维空间建设发展有限公司负责投资、建设及运营，规划**总投资约 95 亿元**，目前占地 182 亩，后续将进一步南延东扩。

院士产业核心区试验区：；院士产业核心区定位于建设院士科研成果产业化基地，规划占地面积 4,500 亩，由青岛融海负责投资、建设及运营，规划**总投资约 790 亿元**；

院士技术论坛：院士技术论坛主要系院士研究成果交流、推介、展示、交易的平台。

院士技术双创银行：为院士港培育的产业基金、金融租赁、科技金融等金融服务，现处于前期规划阶段

院士特色风情居：为院士提供个性化定制的院士别墅，现处于前期规划阶段

院士综合服务网：为院士港配套建设的教育、医疗、文化、体育等服务设施，现处于前期规划阶段

院士顶尖荟：主要布局建设超级数据中心、超级实验中心、大科学装置，现处于前期规划阶段

3 个协同板块分别是：丝路协创中心、青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心和青岛邮政跨境电商产业园；

注：丝路协创中心：系面向“一带一路”，吸引各国的经贸、金融、科技等机构集中设立联络中心，**总投资约 9 亿元**，项目系青岛融海所购现房，目前已投入运营。

青岛一亚马逊 AWS 联合创新中心：系为满足院士科研的大数据需求、院士项目成果推广需求等提供的平台支撑，**总投资约 6 亿元**，系青岛金水控股集团有限公司（以下简称“青岛金水”）所购现房。目前已投入运营。

青岛邮政跨境电商产业园：商产业园系与中国邮政合作设立，为院士产业化成果对外互联互通搭建跨境电商综合服务平台，项目**总投资约 5 亿元**，由青岛金水负责建设，目前已投入运营

1 个片区是：院士职能制造产业区。

注：院士智能制造产业区，计划将占地 15.7 平方公里的楼山工业区打造为制造业基地及青岛国际院士港科研成果转换区，目前尚在前期规划中。



(十) 青岛市李沧区基础设施建设投融资主体简要分析

名称	直接控股股东	职责分工	收入、资产规模	主体评级	YY 评级	发债情况
青岛融海国有资本运营有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责青岛国际院士港项目九大板块中建设体系最大、投资规模最大的院士产业核心区项目开发建设及金融资产、股权投资、基金管理等业务	截至 2020 年末, 资产 517 亿, 负债率 74%; 2020 年营业收入 94 亿, 净利润 2.7 亿。	AA+	6	孙公司存续 3 只, 规模 20 亿;
青岛海创开发建设投资有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (76.47%)	主要负责以铁路青岛北站为核心的青岛交通商务区等地的土地整理及基础设施建设	截至 2021 年 3 月末, 资产 379 亿, 负债率 66%; 2020 年营业收入 8.33 亿, 净利润 0.5 亿元。	AA+	5-	存续 12 只, 规模 127 亿元; 私募债, 票面 3.18%-5.40%; 期限 1-5 年。
青岛金水控股集团有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责李沧区保障房、其他市政工程建设、特色产业园区运营等	截至 2021 年 3 月末, 资产 299 亿, 负债率 72%; 2020 年营业收入 49 亿, 净利润 4.24 亿元。	AA+	6	存续 9 只, 规模 78 亿元; 私募+中票, 票面 4.39%-5.38%, 期限 1-5 年。

青岛世园(集团)有限公司 注1	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责青岛世园生态新区的土地开发建设及安置房建设,并负责运营青岛世博园。	截至2021年3月末,资产294亿,负债率66%;2020年营业收入3亿元,净利润1.46亿元。	AA+	6+	存续10只,规模76亿元;私募+中票,票面3.7%-6.32%,期限1-5年。
青岛国际院士港集团有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	主要负责国际院士港产业园区的投资、开发以及国有资本运营	截至2021年3月末,资产260亿,负债率64%;2020年营业收入30亿元,净利润2.7亿元。	AA+	6	存续3只,规模23亿元;私募,票面4.87%-4.9%,期限3+2年。
青岛四维空间建设发展有限公司	李沧区国有资产管理办公室 (100%)	对城市地下空间工程项目投资开发及运营管理,同时负责院士港二期(院士研究院)的开发建设	截至2020年末,资产178亿,负债率71%;2020年营业收入9.7亿元,净利润2.8亿元。	AA	6-	存续2只,规模9.5亿元;私募,票面5.5%,期限3年。

注1: 青岛世园(集团)有限公司原青岛世园投资管理(集团)有限公司,系青岛市为举办2014年青岛世界园艺博览会而组建,全面负责青岛世界园艺博览会开发建设、管理运营等工作,业务涉及土地整理、安置房建设以及场馆等基础设施建设。世园会后,为承载青岛世园会放大效应,加快统筹北部城区发展,青岛市委市政府规划建设青岛世园生态新区,公司为世园生态新区的土地开发整理主体。2019年12月,为统筹做好世界园艺博览会片区保护和开发工作,实现园区景区与城区融合协调发展,根据青岛市人民政府《关于调整青岛世园(集团)有限公司管理体制的通知》(青政字[2019]27号),该公司建制无偿划转给李沧区政府。李沧区政府对青岛世园依法履行出资人职责并全面负责运营管理。**2020年9月27日,公司完成了工商变更手续,股东由青岛市国资委变更为李沧区国资办。**

四、交易对手：青岛融海国有资本投资运营有限公司分析

（一）交易对手的基本情况

全称	青岛融海国有资本投资运营有限公司		
企业性质	有限责任公司（国有独资）		
注册资本（万元）	300000		
注册地址	青岛市李沧区宾川路90号1号楼2层		
法定代表人	李柯		
统一社会信用代码	91370213MA3C9NYX1E	成立时间	2016-04-27
经营范围	股权投资管理，以自有资金投资（（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）；城市基础设施建设项目投资；工程项目管理；城市道路工程建筑施工；市政工程施工；园林绿化工程；水利工程；批发：建材、棉花、棉纱；环境治理（不含危险废物治理）。（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）交易对手的历史沿革及股本变动情况

1、公司设立情况

2016年4月公司成立，公司为国有独资公司，股东为李沧区国有资产管理办公室，注册资本2亿元。2016年4月，青岛市李沧区市场监督管理局予以核准青岛融海国有资本运营有限公司注册登记。

2、公司改制重组、股本变更情况

2019年11月29日，李沧区国有资产管理办公室对公司现金增资18.00亿元，增资后注册资本和实缴资本变更为20.00亿元。

2019年12月31日，李沧区国有资产管理办公室对公司现金增资10.00亿元，公司注册资本变为30.00亿元；2020年12月，李沧区国有资产管理办公室通过现金实缴10亿元注册资本。

公司股本结构

单位：万元、%

股东名称	出资额	股权比例
李沧区国有资产管理办公室	300,000.00	100.00
合计	300,000.00	100.00

（三）交易对手的股权结构和股东介绍

青岛融海国有资本投资运营有限公司股权结构如下所示：



李沧区国有资产管理办公室是青岛市李沧区政府直属机构，代表李沧区政府履行出资人职责，负责经营管理所属企业，开展国有资产监督检查，促进国有资产管理，具体包括：拟订国有资产管理中长期规划并组织实施，清理、回收财政专项借款资金，对区属国有企业履行出资人职责、监督国有资产保值增值，负责建设工程招标投标管理工作。

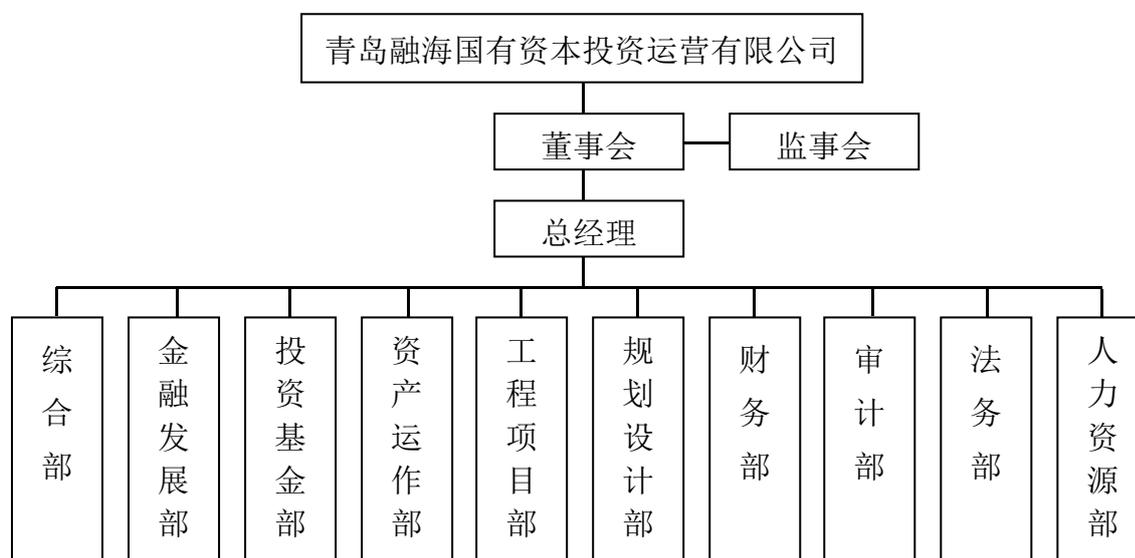
（四）交易对手的公司治理及组织架构

公司不设股东会，董事会为公司的决策机构，决定公司的重大事项。公司董事会由3人组成，其中职工代表董事1人，董事会成员由李沧区国有资产管理办公室委派产生，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事会设董事长1名，不设副董事长，由李沧区国有资产管理办公室在委派的董事会成员中指定。董事每届任期3年，任期届满，可以连任。公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经出资人批准，董事可以兼任经理，经理对董事会负责。

公司对外担保实行统一管理，非经公司董事会或股东批准，任何人无权以公司名义签署对外担保的合同、协议或其他类似的法律文件。公司董事和高级管理人员应审慎对待和严格控制担保产生的债务风险，并对违规或失当的对外担保产生的损失依法承担连带责任。公司控股或实际控制子公司的对外担保，视同公司行为，其对外担保应执行担保制度。公司控股子公司应在其董事会或股东做出决议后及时通知公司履行有关信息披露义务。

公司内部设综合部、金融发展部、投资基金部、资产运作部、工程项目部、规划设计部、财务部、审计部、法务部和人力资源部 10 个职能部门。各部门和

岗位在各自职责范围内积极主动地开展工作，旨在形成政令畅通、各司其职、运转协调、讲究效能的工作机制。



（五）主要控股公司分析

截至 2020 末，交易对手纳入合并范围的主要子公司具体情况如下：

编号	子公司名称	注册地	持股比例		取得方式
			直接	间接	
1	青岛融海华星影视文化传媒有限公司	青岛	100		设立
2	青岛融海国投股权投资基金有限公司	青岛	100		设立
3	青岛融海国投资产管理有限公司	青岛	100		设立
4	青岛融海金融控股有限公司	青岛	100		设立
5	青岛融禾文化旅游有限公司	青岛	100		设立
6	青岛融海生物医药科技有限公司	青岛	100		设立
7	青岛融海国投创意产业有限公司	青岛	100		企业合并
8	青岛信融丰和运营管理有限公司	青岛	100		设立
9	青岛融实发展控股有限公司	青岛	100		设立
10	青岛鸣海投资发展有限公司	青岛		55	设立
11	青岛融海投资控股有限公司	青岛		100	设立
12	青岛融海水业有限公司	青岛	100		设立
13	宝投（香港）有限公司	中国香港		100	企业合并

编号	子公司名称	注册地	持股比例		取得方式
			直接	间接	
14	融实（香港）有限公司	中国香港		100	设立

1、青岛融海金融控股有限公司

青岛融海金融控股有限公司成立于 2017 年 3 月 8 日，注册资本 100,000 万元人民币，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人李珂，经营范围包括：以自有资金投资、以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理（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）；数据处理服务；金融软件领域内的技术咨询、技术服务。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 107,216.61 万元，总负债为 9,794.78 万元；2019 年度营业收入为 0.00 万元，净利润为-1,128.11 万元，亏损主要是因为所投资项目处于前期开发阶段，尚未形成收入。

截至 2020 年末，公司总资产为 143,915.80 万元，总负债为 46,790.04 万元；2020 年度，营业收入为 0 万元，净利润为-296.07 万元。

2、青岛融海国投股权投资基金有限公司

青岛融海国投股权投资基金有限公司成立于 2016 年 8 月 8 日，注册资本 100,000.00 万元人民币，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人姜金栋，经营范围包括：以自有资金投资；股权投资管理；对政府项目投资；股权投资基金管理。（以上范围未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 257,791.70 万元，总负债为 163,354.11 万元；2019 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润为-5,958.58 万元，亏损主要是因为所投资项目处于前期开发阶段，尚未形成收入。

截至 2020 年末，公司总资产为 325,880.12 万元，总负债为 244,353.13 万元；2020 年度，营业收入为 0 万元，净利润为-14,719.34 万元。

3、青岛融海生物医药科技有限公司

青岛融海生物医药科技有限公司（以下简称“融海生物医药”）成立于 2016 年 8 月 3 日，注册资本 50,000.00 万元，注册所在地为青岛市李沧区，法定代表

人李珂，经营范围包括：以自有资金投资（未经金融监管部门批准，均不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务），货物及技术进出口（不含出版物进口）；国际贸易、转口贸易、区内企业之间贸易及贸易项下加工整理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、技术推广；批发、零售：柴油（闭杯闪点高于 61 摄氏度）、【化工原料及产品、沥青、沥青混合物、白油】（以上范围不含危险品）、燃料油（仅限经营重油或渣油，闭杯闪点高于 61 摄氏度）、润滑油、橡胶及橡胶制品、金属材料、焦炭、煤炭、建筑材料、工艺品、办公用品、床上用品、服装服饰、针纺织品、体育用品、日用百货、化妆品、实验室设备、自动化设备、机电设备、机械设备、环保设备、中成药、中药饮片、化学药制剂、抗生素制剂、生化药品、食品、生物制品（除疫苗）、消毒设备、医疗用品、卫生用品（不含危险品）、医疗器械；内科、外科；门诊部医疗活动；制造：医疗器械、塑料制品（不含一次性发泡塑料制品和超薄塑料袋）、机械设备、仪器仪表；包装服务。公司持股比例 100.00%。

截至 2020 年末，公司总资产为 12,711.87 万元，总负债为 4,053.23 万元；2020 年度，营业收入为 0 万元，净利润为-80.08 万元。

4、青岛融海国投创意产业有限公司

青岛融海国投创意产业有限公司成立于 2017 年 2 月 24 日，注册资本 35,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人郝龙河，经营范围包括：设计、制作、发布、代理：国内广告；会议服务；展览展示服务；品牌策划；运输代理服务；影视策划；网络技术研发；软件开发；商务信息咨询（不含商业秘密及中介）；房屋、场地租赁；住宿；餐饮服务。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 51,271.68 万元，总负债为 8,077.64 万元；2019 年度，营业收入为 180.90 万元，净利润为-193.46 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 52,458.25 万元，总负债为 8,412.96 万元，2020 年度，营业收入为 59,569.43 万元，净利润为 10,142.67 万元。

5、青岛融海国投资产管理有限公司

青岛融海国投资产管理有限公司成立于 2016 年 8 月 10 日，注册资本 20,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人吕磊，经营范围包括：

国有资产管理 and 处置、资产重组；自有资金对外投资；股权投资（以上范围未经金融监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；经济信息咨询。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 377,887.94 万元，总负债为 207,771.64 万元；2019 年度，营业收入为 31,882.60 万元，净利润为 44,484.43 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 556,383.00 万元，总负债为 428,166.33 万元；2020 年度，营业收入为 926.24 万元，净利润为-41,899.64 万元。

6、青岛融海华星影视文化传媒有限公司

青岛融海华星影视文化传媒有限公司成立于 2016 年 8 月 3 日，注册资本 6,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人李珂，经营范围包括：影视广告制作发布；影视剧创作服务；文化艺术经纪代理；影视演员经纪代理。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 15,276.37 万元，总负债为 11,896.07 万元；2019 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润为-1,470.81 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 12,825.98 万元，总负债为 9,842.14 万元；2020 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润为-396.47 万元。

7、青岛融实发展控股有限公司

青岛融实发展控股有限公司成立于 2016 年 12 月 7 日，注册资本 20,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人吕磊，经营范围包括：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；工程管理服务；土地整治服务；建筑材料销售；园林绿化工程施工；医护人员防护用品生产（I 类医疗器械）；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；非居住房地产租赁；住房租赁；棉花收购；棉花加工；棉、麻销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；煤炭及制品销售；地产中草药（不含中药饮片）购销；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；塑料制品销售；机械设备销售；五金产品批发；五金产品零

售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；农林牧渔专用仪器仪表销售；大气污染监测及检测仪器仪表销售；环境监测专用仪器仪表销售；水污染治理；室内空气污染治理；大气污染治理；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；服装辅料销售；劳动保护用品销售；鞋帽批发；鞋帽零售；箱包销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；家用电器销售；电子产品销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；食用农产品批发；初级农产品收购；食用农产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品初加工；技术玻璃制品制造；日用玻璃制品制造；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；未封口玻璃外壳及其他玻璃制品制造；纸浆销售；纸制品销售。（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；药品批发；药品零售；食品经营；医护人员防护用品生产（II类医疗器械）；第二类医疗器械生产；医疗器械互联网信息服务；卫生用品和一次性使用医疗用品生产；国营贸易管理货物的进出口；货物进出口；诊所服务；医疗服务。公司直接持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 444,119.13 万元，总负债为 437,191.22 万元；2019 年度，营业收入为 178,336.75 万元，净利润为-70.89 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 503,844.72 万元，总负债为 522,017.79 万元；2020 年度，营业收入为 334,189.60 万元，净利润为-26,100.99 万元，公司亏损原因主要是受年初疫情影响，贸易业务在上半年萎缩，但是固定成本照常支出。

8、青岛融海投资控股有限公司

青岛融海投资控股有限公司成立于 2018 年 3 月 14 日，注册资本 100,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人蔡雷，经营范围包括：以自有资金投资、以自有资金进行资产管理、投资管理、投资咨询（非证券类业务）；企业管理咨询，房屋租赁，物业管理；房地产开发活动；建筑工程，园林绿化工程。公司间接持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 1,473,709.23 万元，总负债为 810,291.99 万元；2019 年度，营业收入为 0.00 万元，净利润为-4,222.39 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 1,567,134.24 万元，总负债为 902,392.67 万元；2020 年度，营业收入为 201,834.86 万元，净利润为 90,881.88 万元，亏损主要是因为所投项目处于项目前期开发阶段，尚未形成收入。

9、青岛信融丰和运营管理有限公司

青岛信融丰和运营管理有限公司成立于 2016 年 6 月 23 日，注册资本 20,000.00 万元，注册所在地在青岛市李沧区，法定代表人宋成，经营范围包括：企业管理；物业管理；园区管理服务；酒店管理；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；会议及展览服务；礼仪服务；市场营销策划；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；石油制品销售（不含危险化学品）；橡胶制品销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；办公用品销售；针纺织品销售；针纺织品及原料销售；服装服饰批发；服装服饰零售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；日用百货销售；化妆品零售；化妆品批发；医护人员防护用品生产（I 类医疗器械）；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；第一类医疗器械生产；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；食用农产品批发；初级农产品收购；食用农产品零售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；食用农产品初加工；金属材料销售；有色金属合金销售；高性能有色金属及合金材料销售；塑料制品销售；电子产品销售；家用电器销售；通讯设备销售；棉花收购；棉花加工；棉、麻销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及通讯设备租赁；技术玻璃制品制造；日用玻璃制品制造；日用玻璃制品销售；技术玻璃制品销售；未封口玻璃外壳及其他玻璃制品制造；纸浆销售；纸制品销

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）许可项目：各类工程建设活动；国营贸易管理货物的进出口；技术进出口；进出口代理；货物进出口；医护人员防护用品生产（Ⅱ类医疗器械）；第二类医疗器械生产；卫生用品和一次性使用医疗用品生产。公司持股比例 100.00%。

截至 2019 年末，公司总资产为 107.49 万元，总负债为 282.03 万元；2019 年度，营业收入为 13.14 万元，净利润为-195.86 万元。

截至 2020 年末，公司总资产为 38,527.78 万元，总负债为 36,031.75 万元；2020 年度，营业收入为 10,641.13 万元，净利润为-729.42 万元，主要是公司 2020 年正式起步运营，贸易规模较小，商品毛利率较低导致亏损。随着外部企业逐步入驻青岛国际院士产业核心区先导区（生物医药区），公司的业务将得到扩张，利润情况也将逐步好转。

（六）交易对手高管简介

截至 2020 年末，公司高管人员情况如下表所示：

公司高管人员名单

序号	姓名/名称	任职类型	性别	任职起始日期
1	李珂	董事长、总经理	男	2016 年 6 月至今
2	崔虹文	董事、副总经理	男	2016 年 6 月至今
3	吕磊	董事、副总经理	男	2016 年 6 月至今
4	姜金栋	监事会主席	男	2017 年 3 月至今
5	薛磊	监事	女	2016 年 4 月至今
6	王魁峰	监事	男	2017 年 3 月至今
7	李霖悦	监事	女	2017 年 3 月至今
8	胡兆龙	监事	男	2017 年 3 月至今

公司法人、董事长兼经理：李珂，1978 年生，山东莱芜人，大学本科学历，2002 年毕业于青岛理工大学，机械设计制造及其自动化专业。现任青岛融海国有资本投资运营有限公司董事长兼总经理。

（七）交易对手经营分析

1、主要业务情况

公司业务范围包括：股权投资管理，以自有资金投资（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）；城市基础设施建设项目投资；工程项目管理；城市道路工程施工；市政工程施工；园林绿化工程；水利工程；批发：建材、棉花、棉纱；环境治理（不含危险废物治理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

公司是青岛市李沧区重要的国有资本运营及基础设施建设投融资主体，负责青岛市李沧区的基础设施建设、园区建设及运营等业务。报告期内，由于公司所承接土地整理及基础设施建设项目尚在建设期或未结算，因此暂未实现收入。

目前公司业务以贸易业务、租赁业务、酒店管理为主，会展服务、财税综合服务等其他业务同步稳定发展。近两年，公司各业务板块收入、成本、毛利润及毛利率情况如下：

2019年及2020年度营业收入结构表

单位：万元、%

业务板块	2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比
租赁及综合服务	2,565.65	0.27	1,583.56	0.64
酒店经营	701.67	0.08	1,695.68	0.68
贸易板块	667,407.43	71.34	199,574.85	80.23
房地产销售	259,816.25	27.77	45,203.28	18.17
其他业务	5,005.12	0.01	689.60	0.28
合计	935,496.13	100.00	248,746.96	100.00

报告期内公司营业收入保持稳定增长趋势，主要来自贸易业务、租赁及综合服务业务及酒店经营业务收入。报告期内，来自租赁及综合服务业务的收入分别为1,583.56万元和2,565.65万元，占比分别为0.64%和0.27%；来自酒店经营业务的收入分别为1,695.68万元和701.67万元，占比分别为0.68%和0.08%。公司报告期内贸易板块分别为199,574.85万元和667,407.43万元，占比分别为80.23%和71.34%，该部分收入为公司最近两年营业收入主要来源。2020年末，房地产销售收入为259,816.25万元，占比为27.77%；其他业务收入为5,005.12万元，占比为0.01%。

报告期内，公司营业成本总体与营业收入保持同比增长趋势，其中主要来源于贸易业务、租赁及综合服务、酒店经营业务及其他业务。报告期内，租赁及综合服务的营业成本分别为428.30万元和521.39万元，占比分别为0.19%和0.06%，租赁业务成本主要为租赁物发生的折旧成本。酒店经营的营业成本分别为1,135.79万元和988.38万元，占比分别为0.51%和0.12%，酒店经营成本主要为人力、折旧等。贸易板块的营业成本分别为197,023.79万元及664,123.90万元，占比分别为88.43%及81.29%，贸易板块的主要成本为进购贸易品所需的花费。2020年房地产出售业务成本为148,960.25万元，占当年营业成本18.23%。其他业务成本分别为2,429.21万元，占比分别为0.30%，其他业务成本占比相对较小。

2019年度及2020年度营业毛利率情况

单位：%

业务板块	2020年度	2019年度
租赁及综合服务	79.68	72.95
酒店经营	-40.86	33.02
贸易板块及其他业务	0.49	1.28
房地产销售	42.67	48.16
其他业务	51.47	-14.36
合计	12.66	10.43

近两年，公司的毛利分别为25,937.09万元和118,473.00万元，毛利率分别为10.43%和12.66%。2019年公司毛利和毛利率为25,937.09万元和10.43%，毛利实现主要依赖于房地产销售板块。2020年公司毛利和毛利润率为118,473.00万元和12.66%，毛利实现主要依赖于房地产销售及贸易板块，由于疫情原因酒店板块处于亏损状态。

2、主要业务板块情况

(1) 基础设施建设板块

公司承担青岛市李沧区范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是李沧区人民政府针对李沧区的建设和规划重点构建的综合性运营、建设主体。2018年以来，部分基础设施建设项目采用委托代建模式，政府部门作为委托方与公司签订协议，由公司负责项目的融资与建设，委托方根据项

目情况与公司进行结算。部分基础设施建设项目采用自营模式，由公司作为实施主体进行立项并承担项目建设，待项目完工后拟通过租金收入实现资金回笼。

由于代建及自营的基础设施项目未结算或竣工运营，因此公司2018年以来暂未确定基础设施建设项目业务收入。

1) 委托代建模式

公司采用委托代建模式建设的项目主要为世园小学项目。世园小学项目建于李沧区涑水路以南、东川路以西，总投资额 30,349 万元，总占地面积约为 39,964.7 平方米，建筑面积 39,469.15 平方米。建设内容包括教学综合楼、报告厅、食堂、风雨操场、地下停车场等，配套建设运动场地。道路、铺装、绿化、官网、围墙等室外工程，建设期 2 年。代建项目由公司负责立项等前期工作，政府与公司签订项目委托代建合同。委托代建款自项目竣工验收合格并决算交付使用起算，分期支付给公司。

盈利模式：公司就承建的项目与李沧区政府签订协议，项目建设期内的建设资金由公司先行筹措，在项目建成并移交后，李沧区政府按照项目建设总成本加成一定比例向公司支付价款。公司根据成本加成法核算收入，根据实际支付的工程款确认成本。

会计处理方式：公司支付建设公司工程款时，按支付的款项与取得的发票借记“存货”，贷记“银行存款”；项目竣工结算时，公司借记“银行存款”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

2) 租赁模式

公司采用租赁模式的项目主要是佛耳崖小学项目和李沧实验初中项目。由公司作为实施主体进行立项并承担项目建设，待项目完工后拟通过租金收入实现资金回笼。公司拟与李沧区教体局签订意向租赁协议，青岛市李沧区教育体育局根据租赁合同约定按期向公司及其下属子公司支付租金，直至租赁期满。租赁价格根据市场情况和政府指导价格而定。

盈利模式：公司完成项目建设内容后，并经教体局验收合格，双方签署正式的租赁协议，教体局按照正式租赁协议中约定的支付计划逐年向公司支付租金。

会计处理方式：实际支出项目建设款项时，借记“在建工程”，贷记“应付账款”或“银行存款”。达到可使用状态时，借记“投资性房地产”，贷记“在建工程”。收到租金收入时，借记“银行存款（应收账款）”，贷记“主营业务收入”。

3) 业务开展情况

报告期内，由于基础设施项目未结算或竣工运营，因此公司暂未确定基础设施建设项目业务收入。

截至 2020 年末已完工主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	总投资额	已投资额	资金来源	计划回款额			已回款金额	拟回款金额	回款期间	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款情况
						2021年	2022年	2023年					
1	世园小学	2017-2019	2.20	1.29	自筹	1.08	0.50	0.42	-	3.31	2020-2027	是	是

截至 2020 年末在建主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期	总投资额	已投资额	资金来源	计划投资额			业务模式	是否合法合规	是否签订合同或协议
						2021年	2022年	2023年			
1	佛尔崖小学	2018.07-2021.10	4.14	1.44	自筹	2.70	-	-	租赁	是	是
2	李沧实验初中	2020.05-2022.06	8.70	1.86	自筹	2.89	4.01	-	租赁	是	是
	合计		12.84	3.30	-	5.59	4.01	-			

截至 2020 年末拟建主要基础设施建设项目情况

单位：亿元

序号	项目	建设进度	规划总投资	2021年计划投资	计划建设期间
1	枣山路中学项目	已完成立项	8.65	2.70	2020.10-2022.06
	合计		8.65		

（2）土地整理业务

公司根据与李沧区政府签订的《土地开发整理协议》，负责李沧区的相关土地整理业务，并负责相关土地开发计划编报、立项申报、建设规划方案编报、土地开发整理资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整、土地入储等工作。土地整理项目位于铜川路以东，金水路以南，金水河以西，九水东路以北，占地面积约 3,053 亩。公司负责的主要内容包括土地开发计划编报、立项申报、建设规划方案编报、土地开发整理资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整、土地入储等，使项目达到政府要求的入储条件并完成招拍挂出让（通过房屋征收,收回国有土地使用权的土地,用于公共利益需要的科研项目建设,由政府划拨土地的除外）工作。其中基础设施配套应达到“三通一平”。青岛国际院士港综合管理委员会办公室负责组织整理成本审核，结果作为核定成本和开发管理费的依据。青岛国际院士港综合管理委员会办公室根据项目实施进度在相关地块土地完成供应后与公司进行结算，结算价款包括经审核的土地整理成本及开发管理费（根据“青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知”青政发【2016】16 号，开发管理费最高不超过开发整理成本的 15%）。结算价款根据青岛国际院士港综合管理委员会办公室根据资金安排、建设情况、清算情况分批支付。

盈利模式：公司作为院士产业核心区试验区的土地一级开发整理单位，并签订相应的土地开发整理协议，项目收益主要是根据公司项目土地整理成本加成一定比例作为管理费用支付给公司，具体加成比例根据公司整理的相关地块的工程难易程度、整理完善程度、工程审计等情况进行综合确定。

公司项目土地整理成本包括：收地补偿和拆迁费用、基础设施配套和场地平整费用,融资利息,规划、测绘、评估、审计、出让和展示推广工作发生的费用以及开发管理费、相关税费等。

目前院士产业园一期土地整理尚未完成竣工结算，因此报告期内公司未确认土地整理业务收入。

会计处理：公司在开发整理过程中产生的各项成本，以项目进度报告、项目费用报告单、发票等原始凭证为依据作为成本核算依据，按照实际发生成本在资

产负债表中借记“存货”科目，同时贷记“应付账款”、“货币资金”等科目。公司项目一般在完工交付后，根据审核结果确认收入，计提缴纳各项税金，同时结转相应的工程成本，在利润表上形成“营业收入”、“营业成本”项目，最终形成经营的净利润。即借记“货币资金”或“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货”。公司将因进行土地开发而发生的现金流出在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目核算，将因进行确认收入而发生的现金流入在“销售商品、提供劳务收到的现金”科目核算。

截至 2020 年末主要在建土地整理情况

单位：亿元

序号	地块名称	整理期间	总投资额	已投资额	未来三年投资计划			面积(亩)	拟回款金额	已回款金额	回款期间	是否签订合同或协议
					2021年	2022年	2023年					
1	院士产业园一期土地整理	2017-2027	157.91	52.73	17.7	15.3	14.2	3,053	189.49	-	2021-2027	是

院士产业园一期土地整理：2017年，李沧区人民政府确定公司作为院士产业核心区试验区的土地一级开发整理单位，并签订相应的土地开发整理协议，项目位于铜川路以东，金水路以南，金水河以西，九水东路以北，占地面积约 3053 亩。

截至 2020 年末，除以上项目，公司暂无拟建土地整理项目。

(3) 园区建设运营

2016 年李沧区区委、区政府正式提出以“高精尖缺”为导向，以“国际性”的视野、瞄准“顶尖性”的专业领域人才、以全职引进为主建设“中坚型”人才队伍、以“市场性”为原则打造“青岛国际院士港”高端科创产业平台，以此为基地重建高质量发展产业集群。目前，院士港核心规划了“青岛国际院士港院士工作站”、“青岛国际院士港产业加速器”、“青岛国际院士港研究院”、“青岛国际院士港产业核心区试验区”等九大核心板块。

在李沧区重点打造的青岛国际院士港项目中，公司作为实施主体承建其中的青岛国际院士产业核心区试验区项目板块，并作为运营主体进行招商运营。在院士港项目的九大功能板块中，核心区试验区板块占地面积最广、建设体量最大、承载能力最强，担负着院士科研成果转化和项目落地产业化的历史使命。核心区

试验区板块将建成集生物医药、生物科技、医疗器械、高端装备、新材料、新能源、信息技术、节能环保（预留产业）于一体的八大产业体系，目前子板块生物医药板块已基本完工，后续板块也会陆续开工建设，2020年公司将启动智能制造板块和综合配套板块的建设。

截至 2020 年末主要园区在建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	资金来源	业务模式	是否签订合同或协议
1	青岛国际院士产业核心区先导区（生物医药区）（一期） ¹	2018.08-2021.12	60.67	36.46	自筹	自营	是

截至 2020 年末主要园区拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目	建设进度	规划总投资	计划建设期间
1	青岛国际院士产业核心区先导区（生物医药区）（二期）	完成立项	22.56	2020.07-2022.12
2	青岛国际院士产业核心区先导区（智能制造区）	完成立项	72.25	2020.07-2022.12
3	青岛国际院士产业核心区先导区（综合配套区）	完成立项	78.81	2020.07-2022.12
	合计		173.62	

注：建设期间根据可研报告列示，由于疫情影响，截至目前，拟建项目尚未实施。

青岛国际院士产业核心区先导区：项目位于青岛市李沧区徐水路以南，九水东路以北，合川路以东，金水河以西。在项目用地 1 公里范围内，有李村河、金水河等水系；在 4 公里范围内，有青岛世园会、李沧万达等配套设施；在 8 公里处，有青岛火车北站等交通枢纽。

生物医药区作为一个国际化的产业园区，充分体现了“产研结合，产城融合”的设计理念，园区拟建设为产业联动、交汇连通的效率之园，无边界的、融入城市的开放之园，绿化节能、自然和谐的生态之园；园区充分体现了其知识、

创意、协作、汇聚空间、顶级专业人才、标识感、真实感、声望、设施、娱乐、发展、临近便利性、生活方式、品质体验、价值、尖端行业的明珠、设施、科技创新的领航员等基本特质。

智能制造区主要计划建设新基建和新型农业相关的智能制造和高端装备制造、防疫装备制造及其他产业相关的智能制造和高端装备制造等厂房及配套办公用房。综合配套区用地性质为商住混合用地，为核心区专家人才提供配套服务。

(4) 房地产开发

公司房产开发业务主要是人才公寓及商品房的开发、运营及销售，投资主体主要为青岛融果尚城置业有限公司及青岛融宝置业有限公司。目前，公司已建或在建的房屋项目主要在院士产业园周边地块。其中融海致远居总投资约 9.00 亿元，占地面积 39.5 亩，建筑面积 9 万平方米，主要定位服务国际院士产业核心区内部中高级人才；九水路地块项目总投资约 11.65 亿元，项目占地面积 12,253 平方米，总建筑面积约 8 万平方米，该项目位于临近李沧区东李商业中心，周边新商业、新办公建筑齐全，属于泛 CBD 商务中心，建成后将包括商业办公和住宅两大板块。

经营模式：公司房地产开发的主要经营模式为自主开发，主要通过“招、拍、挂”或项目公司收购取得土地之后，针对目标客户进行产品设计，履行土地、规划、施工等相关手续的报批，符合销售条件时办理预售后销售手续，房产建造完成并验收合格后交付客户。公司按照行业惯例在房地产项目取得预售许可证后进行预售，与购房者签订预售合同，所取得预售款计入预收账款，不确认收入，待房产完工并验收合格，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。公司房地产业务主要是人才公寓及商品房的开发、运营及销售，完全按照市场化运作模式，项目开发的资金主要来自于公司自有资金及银行贷款。

营收构成：报告期内，公司主要开发的项目为融海致远居、青岛融海九水路地块项目，上述项目均在开发过程中，尚未实现对外销售。报告期内，公司房地产开发业务未形成收入。

会计处理方式：公司对于因经营类项目按发生的实际支出作为建设成本，借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”，相应现金流计入“购买商品、接受劳务支

付的现金”；建成完工达到销售条件取得预售许可证并对外销售，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，相应现金流计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；房屋交付并验收之后确认收入，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转相应房屋的建设成本，按实际支出借记主营业务成本，并结转“存货-开发成本”。

截至 2020 年末主要房产开发项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	施工方	建设期间	项目占地面积 (万平方米)	总投资额	已投资额	计划投资额		预计实现销售收入
							2021 年	2022 年	
1	融海致远居	中启胶建集团有限公司	2019-2022	2.64	9.00	5.4	2.01	1.59	12.41
2	青岛融海九水路地块项目	中启胶建集团有限公司	2019-2022	1.23	11.65	5.41	4.42	1.82	12.73
	合计			3.87	20.65	10.81	6.43	3.41	25.14

截至 2020 年末公司房地产开发储备地情况（平方米、万元）

项目名称	占地面积	土地取得价值	账面价值
新华锦地块	34,670.80	30,787.37	30,318.46
合计	34,670.80	30,787.37	30,318.46

（5）租赁及综合服务

租赁业务主要由公司及子公司青岛融海国投资产管理有限公司负责；综合服务主要由公司子公司青岛信融丰和运营管理有限公司负责。报告期内，公司租赁及综合服务业务实现营业收入为 1,583.56 万元和 2,565.65 万元。

截至 2020 年末公司购入资产出租情况

单位：平方米、元/天、平方米、万元

项目名称	购入价值	账面价值	可出租面积	已出租面积	平均租赁单价
和达璟城B区1号楼	36,277.48	24,348.09	812.80	812.80	2.50
和达璟城B区3号楼			7,528.04	-	-
和达璟城B区2号楼	4,154.36	5,077.69	2,646.85	2,646.85	1.09
和达璟城D区	44,716.59	51,325.69	25,732.54	-	-
绿城NEWPARK	24,752.53	27,282.83	12,410.09	12,410.09	-

绿城二期	68,474.60	90,573.69	38,463.40	38,463.40	-
和达和城商铺	2,136.34	3,713.68	1,207.29	1,207.29	2.33
鼎世华府ABC区	36,132.30	38,850.96	12,921.99	12328.47	1.35
鼎世华府D区	63,613.35	104,391.46	74580.07	74580.07	0.78
商会大厦13层	1,157.24	1,543.74	859.85	859.85	-
李沧丽达	23,257.26	59,347.59	35207.77	35207.77	0.84
合计	304,672.05	406,455.42	212,370.69	178,516.59	-

公司租赁业务主要为公司购入和达璟城、绿地·香颂、绿城·NEWPARK、鼎世华府等商业房产，对外进行出租。截至2020年6月末，达到出租标准的物业面积合计18.46万平方米，已出租面积13.80万平方米。租金系依据合同签署日期按年结算。未来随着公司逐步改变经营方式，通过建设或购买物业收取租金的方式获得稳定长期的经营性收入，未来该部分收入将明显增长。

会计处理：公司收到租金时“借：银行存款；贷：营业收入”，相关税费和折旧会计处理时“借：主营业务成本，贷：应交税金，贷：累计折旧”。

公司的综合服务业务主要为子公司信融丰和提供会议服务、财税综合服务产生的收入。

(6) 酒店管理服务

报告期内，公司酒店管理业务主要经营主体为下属子公司青岛融海世园置业有限责任公司，主要业务为融海世园酒店的经营和管理。2020年末，根据区政府统一安排，公司将融海世园酒店划转给院士港集团，公司不再持有青岛融海世园置业有限责任公司股权，不再参与融海世园酒店的经营和管理。后续，公司酒店管理业务主要经营主体为为下属子公司青岛融海耀洲酒店有限公司，主要业务为酒店的经营和管理。

报告期内，公司酒店管理业务营业收入分别为1,695.68万元和701.67万元，营业成本分别为1,135.79万元和988.38万元。因酒店处于初始经营阶段，人力、折旧等成本支出较大，目前每年收入及利润占比较低，并且受今年疫情影响，2020年酒店管理业务整体亏损。

公司后续酒店管理业务主要运营酒店为青岛融海耀洲酒店。酒店业的运营成本主要包括人工成本、能源成本（水、电、煤等）、折旧费、餐饮原材料成本、客人用品及其他一些杂费等。运营收入主要系住宿及餐饮收入。

截至 2020 年 6 月末，公司在建酒店为青岛融海耀洲酒店有限公司的融海国际酒店项目，具体情况如下：

截至 2020 年末主要在建的酒店情况

单位：亿元

项目名称	拟建设期间	建设内容	总投资额	已投资额	计划投资额		业务模式
					2021 年	2022 年	
融海国际酒店	2019.02-2022.05	建设内容包括酒店建筑占地面积 4,282.4 平方米，地下四层，地上 28 层。地下为酒店办公室及后勤保障中心（水、电、气、风的硬件设施的设置）	15.00	4.71	5.76	4.53	自营

融海国际酒店：项目位于青岛市李沧区重庆南路、京口路、顺河路交叉口处，处在青岛市李沧区中部，紧靠青岛地铁 3 号线振华路站，交通方便。融海国际酒店集旅游、商务、娱乐、餐饮、休闲等多功能于一身，用地面积 11,280 平方米，总建筑面积 86,081.6 平方米，建筑密度 38%，绿地率 20%，容积率 4.3，酒店建筑占地面积 4,282.4 平方米，地下四层，地上 28 层。地下为酒店办公室及后勤保障中心（水、电、气、风的硬件设施的设置），建筑高度为 99.9 米。

(7) 贸易业务

业务模式：业务模式为以销定购，根据客户的需要签订销售订单并约定仓储及物流安排，再与供应商相应签订采购订单，根据实际情况安排物流发货或客户自行提货。结算方式为电汇及银行承兑汇票，与供应商当天结算，与客户 60 天结算。2019 年，贸易业务主要供应商为重庆三峡技术纺织有限公司、宁夏如意科技时尚产业有限公司等，主要客户为山东如意科技集团有限公司、宁夏如意科技时尚产业有限公司、新疆喀什齐鲁纺织服装有限公司等。

2020 年度，公司新拓展了电解铜、化工产品、医疗器械等新的贸易品种，主要由青岛信融丰和运营管理有限公司、青岛融实发展控股有限公司等子公司负责，客户及供应商也相应拓宽。业务模式仍然为以销定购，与供应商当天结算，给予客户不超过 60 天的账期。贸易业务主要供应商为上海齐澜贸易有限公司、上海枣矿新能源有限公司等，主要客户为常州天晟新材料股份有限公司、武汉小药药医药科技有限公司等。

盈利模式：公司贸易业务主要作为贸易平台，围绕棉花棉纱以及拓展的新品种诸如电解铜、化工产品及医疗器械等进行流通贸易，业务模式以“以销定购”方式为主，经过多年的发展，公司搭建了较为顺畅的购销渠道。盈利主要体现为上下游差价，公司利用自身良好的融资环境，可以以较低的成本获得资金，向上游供应商支付货款，由于贸易业务的竞争较为激烈，公司采取量大利薄的策略，迅速做大贸易规模，积累上游企业与下游企业的客户资源，加深合作关系，因此毛利率相对较低。

产销区域：公司产品销售主要集中于华东和西北地区，其中以山东、宁夏、新疆、江苏和上海地区为主。近年来山东地区销售占比有所下降，江苏地区销售占比上升明显。2020年，常州天晟新材料股份有限公司和武汉小药药医药科技有限公司成为公司的主要客户。从近两年的产销数据来看，公司不同的贸易品种的产销区域也不尽相同。其中，传统的棉花棉纱贸易品主要销往山东、宁夏及新疆棉花棉纱工艺发达的区域；乙二醇的产销区域则主要是大连，新贸易品种如电解铜、医疗器械等则主要销往江苏地区。

公司贸易业务主要客户如下：

单位：万元、%

2020 年度				
1	常州天晟新材料股份有限公司	电解铜	227,212.34	34.04
2	武汉小药药医药科技有限公司	乙二醇等危化品	73,537.06	11.02
3	国美在线电子商务有限公司	电器	42,548.58	6.38
4	淄博齐翔腾达供应链有限公司	乙二醇等危化品	42,169.96	6.32
5	山东如意科技集团有限公司	棉花	31,738.39	4.76
合计		-	417,206.33	62.52
总销售金额		-	667,316.59	-

公司贸易业务主要供应商如下：

单位：万元、%

序号	供应商名称	贸易品种	采购金额	采购占比
2020 年度				
1	上海齐澜贸易有限公司	电解铜	152,936.93	23.03
2	上海枣矿新能源有限公司	电解铜	56,027.14	8.44

3	温州市金仓贸易有限公司	乙二醇等危化品	29,591.05	4.46
4	东莞市德利石油化工有限公司	乙二醇等危化品	21,703.19	3.27
5	宁波融通万家国际贸易有限公司	电器	15,983.93	2.41
合计		-	276,242.24	41.61
总采购金额		-	663,884.259	-

行业地位：公司是李沧区重要的城市基础设施投建主体和国有资本运营主体，是李沧区最重要的区属国有企业之一。公司贸易业务于 2018 年起步，2019 年开始正式发展起来，2020 年公司继续扩展贸易业务，贸易业务规模增速较快。公司贸易业务不仅可以对公司增收和发展有着积极作用，还会带动青岛市李沧区经济的发展，因此，公司的贸易业务在青岛市李沧区有着重要作用。

（8）其他业务收入

除上述业务外，公司报告期内其他业务收入分别为 45,892.88 万元和 264,821.37 万元。2019 年度，公司其他业务收入主要是将前期外购的和达璟城 B 区（李沧区宾川路 90 号）68 号楼、69 号楼、70 号楼共 65 套房产以及绿地香颂（李沧区京口路 106 号 4 号楼 4 层-7 层）44 套房产出售给青岛国际院士港运营管理有限公司产生的房地产销售收入。2020 年度，公司其他业务收入主要是将青岛国际院士产业核心区先导区（生物医药区）9 号楼、10 号楼、11 号楼（李沧区九水路以北合川路以东）出售给青岛海联启航生物医药有限公司产生的房地产销售收入。

（八）交易对手的财务状况

1、审计结论

青岛融海国有资本投资运营有限公司 2018 年-2020 年的审计报告，审计单位分别为和信会计师事务所（特殊普通合伙），审计结论为“青岛融海国有资本投资运营有限公司财务报表在所有重大方面均按照企业会计准则的规定编制，公允反映了报告期内公司财务状况、经营成果和现金流量。”。

2、财务报表

（1）资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 06 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				

货币资金	330,102.47	293,887.05	318,514.94	32,456.10
应收票据	-	56.17	-	-
应收账款	263,455.48	194,929.98	37,008.68	21,514.36
应收利息	-	-	-	-
预付款项	101,921.12	321,889.73	389,174.17	9,230.74
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	558,486.70	445,164.37	463,891.87	319,636.01
存货	1,092,121.05	1,010,858.97	631,246.46	546,752.14
持有待售资产	1,193.61	1,193.61	1,193.61	1,193.61
其他流动资产	38,161.83	61,570.62	45,590.72	16,632.95
流动资产合计	2,385,442.27	2,329,550.50	1,886,620.45	947,415.91
非流动资产：				
可供出售金融资产	284,060.81	235,743.03	207,076.01	183,276.01
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	217.94	270.64	99.77	-
长期股权投资	130,631.01	124,449.97	11,582.64	11,245.13
投资性房地产	1,448,333.03	1,448,333.03	1,406,484.69	111,076.87
固定资产	10,280.51	9,218.14	22,013.04	22,873.28
在建工程	71,660.66	66,194.77	47,761.69	34,265.04
无形资产	27,099.80	27,028.01	34,366.83	7,460.24
商誉	1,296.86	1,296.90	828.05	79.20
长期待摊费用	13,358.07	14,295.37	15,722.20	6,326.35
递延所得税资产	15,793.47	18,681.77	8,658.12	-
其他非流动资产	799,704.82	898,110.92	867,417.47	949,779.13
非流动资产合计	2,802,436.97	2,843,622.56	2,622,010.52	1,326,381.25
资产总计	5,187,879.25	5,173,173.06	4,508,630.98	2,273,797.17
流动负债：				
短期借款	512,715.00	508,219.48	143,180.00	115,350.00
应付票据	76,760.34	27,211.28	71,400.00	-
应付账款	203,815.35	56,724.58	6,347.15	505.93
预收款项	32,167.39	5,155.67	3,710.13	165.52
应付职工薪酬	50.83	152.74	48.27	24.89
应交税费	-30,052.07	45,035.06	9,607.48	12,038.14
其他应付款	451,463.14	713,440.90	931,727.47	411,168.58
一年内到期的非流动负债	-	416,016.56	128,200.70	55,326.23
流动负债合计	1,246,919.97	1,772,006.27	1,294,221.20	594,579.28
非流动负债：				

长期借款	1,859,633.16	1,393,816.41	1,255,867.49	811,935.63
应付债券	195,221.29	195,005.09	194,572.70	-
长期应付款	384,484.15	305,538.21	253,021.02	192,448.99
递延所得税负债	168,165.34	179,152.24	184,493.39	-
非流动负债合计	2,607,503.94	2,073,511.96	1,887,954.60	1,004,384.62
负债合计	3,854,423.91	3,845,518.23	3,182,175.80	1,598,963.89
所有者权益：				
实收资本	300,000.00	300,000.00	200,000.00	20,000.00
资本公积	637,358.53	636,801.29	633,208.31	633,208.31
其他综合收益	368,577.47	368,577.47	466,558.11	-
盈余公积	6,894.00	6,894.00	4,884.47	4,638.16
未分配利润	-586.06	7,562.71	18,808.26	16,013.41
归属于母公司所有者权益合计	1,312,243.94	1,319,835.46	1,323,459.15	673,859.88
所有者权益合计	1,333,455.34	1,327,654.83	1,326,455.18	674,833.27
负债和所有者权益总计	5,187,879.25	5,172,417.06	4,508,630.98	2,273,797.17

(2) 利润表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	371,083.62	935,496.13	248,746.96	60,371.06
减：营业成本	366,675.40	817,023.13	222,809.87	58,987.23
税金及附加	2,223.03	42,801.13	12,290.95	6,346.54
销售费用	726.16	1,237.53	1,556.70	1,318.74
管理费用	4,412.85	8,793.19	7,319.77	10,514.13
财务费用	48,613.80	103,682.02	51,167.75	22,837.36
资产减值损失	-	13,747.37	57	0.00
加：其他收益	--	752.75	-	47,545.79
投资收益（损失以“-”号填列）	529.16	-3,062.43	-696.32	-677.13
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	530.53	113,706.28	91,352.44	12,416.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	75.64	3,440.78
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-50,507.92	59,608.35	44,276.68	23,092.49
加：营业外收入	3.42	1,643.06	1,811.77	19.10
减：营业外支出	261.83	74.77	521.87	9.02
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-50,766.34	61,176.64	45,566.59	23,102.57
减：所得税费用	1,691.15	35,530.63	17,879.48	9,528.19
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-52,457.49	25,646.01	27,687.10	13,574.38

(3) 现金流量表

单位：万元

项目	2021年1-6月	2020年度	2019年度	2018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	332,851.38	734,011.67	279,474.78	76,123.61
收到的税费返还	-	4.98	314.23	0.76
收到其他与经营活动有关的现金	358,392.84	13,354.55	421,815.01	577,511.47
经营活动现金流入小计	691,244.22	747,371.21	701,604.02	653,635.84
购买商品、接受劳务支付的现金	267,252.43	1,169,940.12	351,162.31	521,741.80
支付给职工以及为职工支付的现金	304.97	1,764.45	1,905.06	1,061.03
支付的各项税费	48,949.24	31,444.15	27,354.11	12,792.34
支付其他与经营活动有关的现金	215,018.45	12,490.12	111,877.43	139,790.42
经营活动现金流出小计	531,525.09	1,215,638.83	492,298.92	675,385.58
经营活动产生的现金流量净额	159,719.13	-468,267.63	209,305.10	-21,749.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	896.71	20,000.00	-
取得投资收益收到的现金	529.16	3,092.34	5.97	301.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	154,842.15	15,460.56	-
收到其他与投资活动有关的现金		3,375.74	37,224.36	35,001.18
投资活动现金流入小计	529.16	162,206.94	72,690.90	35,302.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	102,862.13	233,109.75	877,416.90	188,787.88
投资支付的现金	54,498.80	125,249.88	26,970.00	30,220.60
支付其他与投资活动有关的现金	-	106,230.20	-	10,000.00
投资活动现金流出小计	157,360.93	464,589.83	904,386.90	229,008.48
投资活动产生的现金流量净额	-156,831.77	-302,382.89	-831,696.00	-193,706.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	104,937.50	180,638.00	786.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	4,937.50	2,388.00	-
取得借款收到的现金	436,359.68	1,055,740.99	924,741.59	381,119.00
发行债券收到的现金	-	-	200,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	271,033.46	15,002.50	-
筹资活动现金流入小计	436,359.68	1,431,711.95	1,320,382.09	381,905.50
偿还债务支付的现金	304,951.84	262,671.42	345,646.58	129,354.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	98,079.79	137,412.20	121,034.08	56,785.96
支付其他与筹资活动有关的现金	-	254,975.51	91,364.28	19,867.56

筹资活动现金流出小计	403,031.63	655,059.13	558,044.95	206,008.44
筹资活动产生的现金流量净额	33,328.06	725,174.59	762,337.14	175,897.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-59.03	-953.36	-
五、现金及现金等价物净增加额	36,215.42	-45,534.94	138,992.88	-3,958.69
加：期初现金及现金等价物余额	110,911.53	156,446.48	17,453.60	57,012.29
六、期末现金及现金等价物余额	147,126.96	110,911.53	156,446.48	17,453.60

3、资产结构分析

交易对手 2019 年和 2020 年资产结构表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	293,887.05	5.68	318,514.94	7.06
应收票据	56.17	-	-	0.00
应收账款	194,929.98	3.77	37,008.68	0.82
预付款项	321,889.73	6.22	389,174.17	8.63
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	445,164.37	8.61	463,891.87	10.29
存货	1,010,858.97	19.54	631,246.46	14.00
持有待售的资产	1,193.61	0.02	1,193.61	0.03
其他流动资产	51,573.94	1.00	45,590.72	1.01
流动资产合计	2,329,550.50	45.03	1,886,620.45	41.84
可供出售金融资产	235,743.03	4.56	207,076.01	4.59
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	124,449.97	2.41	11,582.64	0.26
长期应收款	270.64	0.01	99.77	0.00
投资性房地产	1,448,333.03	28.00	1,406,484.69	31.20
固定资产	9,218.14	0.18	22,013.04	0.49
在建工程	66,194.77	1.28	47,761.69	1.06
无形资产	27,028.01	0.52	34,366.83	0.76
商誉	1,296.90	0.03	828.05	0.02
长期待摊费用	14,295.37	0.28	15,722.20	0.35
其他非流动资产	898,110.92	17.36	867,417.47	19.24
递延所得税资产	18,681.77	0.36	8,658.12	0.19
非流动资产合计	2,843,622.56	54.97	2,622,010.52	58.16
资产总计	5,173,173.06	100.00	4,508,630.98	100.00

截至 2019 年末及 2020 年末，公司总资产分别为 4,508,630.98 万元和 5,173,173.06 万元，呈现稳定持续增长的趋势。2020 年末，公司总资产为

5,173,173.06 万元，较 2019 年末增加 664,542.08 万元，主要系存货增加所致。

从资产结构来看，近两年公司流动资产占比分别为 41.84%、45.03%，非流动资产占比分别为 58.16%和 54.97%。公司非流动资产占比相对较高，主要构成为投资性房地产、可供出售金融资产和其他非流动资产。

(1) 流动资产情况

①货币资金

截至 2019 年末和 2020 年末，公司货币资金余额分别为 318,514.94 万元和 293,887.05 万元。占比分别为 7.06%和 5.68%，2020 年末较 2019 年末减少 24,627.89 万元。

近两年公司货币资金构成表

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	5.15	-	3.32	-
银行存款	110,906.39	37.74%	169,004.89	53.06
其他货币资金	182,975.51	62.26%	149,506.72	46.94
合计	293,887.05	100.00	318,514.94	100.00

②应收票据及应收账款

截至 2019 年末和 2020 年末，公司应收票据及应收账款余额分别为 37,008.68 万元和 194,986.15 万元，占公司总资产比重分别为 0.82%和 3.77%。

截至 2019 年末和 2020 年末，公司应收账款余额分别为 37,008.68 万元和 194,929.98 万元。公司应收账款主要是应收贸易业务往来单位款项，公司承接的项目为日常经营业务。

公司最近两年应收账款账龄明细如下：

单位：万元，%

项目	2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	168,807.00	99.94	36,836.95	99.53
1-2 年	95.85	0.06	117.57	0.32
2-3 年	0.00	0	41.37	0.15
3-4 年	0.00	0	0.04	-
合计	168,902.85	100.00	36,995.94	100.00

公司最近两年的应收账款前五名明细如下：

2020 年末公司应收账款金额前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款期末余额的比例
青岛海联启航生物医药有限公司	非关联方	132,000.00	1 年以内	66.73
常州天晟新材料股份有限公司	关联方	28,510.81	1 年以内	14.41
山东如意科技集团有限公司	非关联方	27,587.08	1 年以内	13.95
交科华运（青岛）国际贸易有限公司	非关联方	4,626.85	1 年以内	2.34
青岛海智铭顺产业发展有限公司	非关联方	1951.81	1 年以内	0.99
合计		194,676.55		98.41

上述其他应收账款主要为贸易应收款，主要系交易对手方常州天晟新材料股份有限公司、山东如意科技集团有限公司等未足额支付的货款，存在经营背景，符合国家相关规定。主要交易对手方常州天晟新材料股份有限公司、山东如意科技集团有限公司为公司贸易业务的主要下游客户。截至 2020 年末，公司应收常州天晟新材料股份有限公司、山东如意科技集团有限公司款项合均在信用期内尚未逾期。其中，自 2020 年起，公司已经逐步缩减与山东如意科技集团有限公司的贸易往来，并追加实物资产抵押及股权质押等增信措施。涉及政府、政府相关部门的往来款项，均存在经营背景，符合国家相关规定。

截至 2020 年 6 月末，交易对手应收如意科技及其子公司款项 3.84 亿元，2020 年下半年回收 1.18 亿元；截至 2020 年 12 月末，交易对手应收如意科技及其子公司 2.76 亿元，剩余应收款项已设定了实物资产抵押及股权质押等增信措施，其中已签署抵押/质押合同并办理完毕登记手续的抵押物/质押物价值合计 5.2 亿元，可以覆盖应收款项金额，回收风险相对可控。

具体抵押增信措施如下：

主体	增信措施	担保金额 (亿元)	合同签订及担保登记
汶上如意技术纺织有限公司	账面价值 1.17 亿元的棉纺设备	4.00	已签订抵押合同，并完成动产抵押登记，抵押登记编号：37082020026510
重庆三峡技术纺织有限公司	位于重庆市万州区的 4.98 万平方米厂房及 4.98 万平方米非住宅房产		已签订抵押合同，尚未办理登记手续
英吉沙齐鲁纺织服装有限公司	新疆喀什地区土地使用权 7.72 万平方米及房屋所有权		已签订抵押合同，尚未办理登记手续

	5.11 万平方米		
英吉沙齐鲁纺织服务有限公司	100%股权（出资额 31,657 万元）	5.00	已签订质押合同，已办理股权出质设立登记，质权登记编号为：653123202000000003
新疆鲁意纺织科技有限公司	100%股权（出资额 5,000 万元）		已签订质押合同，尚未办理登记手续
昆玉市如意纺织服务有限公司	100%股权（出资额 5,000 万元）		已签订质押合同，已办理股权出质设立登记，质权登记编号为：659900202000000000
合计		9.00	

③预付款项

截至 2019 年末和 2020 年末，公司预付款项余额分别为 389,174.17 万元和 321,889.73 万元，占公司总资产比重分别为 8.63%和 6.22%。2020 年末较 2019 年末减少 67,284.44 万元，要是受年初疫情影响，本年的工程量减少，相应预付工程款减少。

截至 2020 年末公司预付款项前五名情况表

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面金额	占预付款项期末余额合计数的比例	账龄
中青建安建设集团有限公司李沧分公司	非关联方	272,930.41	84.79	1 年以内
青岛建盛贸易发展有限公司	非关联方	15,000.00	4.66	1 年以内
天津炜捷制药有限公司	非关联方	7,702.94	2.39	1 年以内 6,087.14, 1-2 年 1,615.80
中诚祥建设集团有限公司	非关联方	7,500.00	2.33	1 年以内
上海腾稳实业发展有限公司	非关联方	6,450.00	2.00	1 年以内
合计		309,583.35	96.18	

上述预付款项不涉及政府、政府相关部门往来款项存在经营背景，符合国家相关规定。

④其他应收款

截至 2019 年末和 2020 年末，公司其他应收款余额分别为 463,891.87 万元与 445,164.37 万元，占总资产的比重分别为 10.29%和 8.61%。2020 年末其他应收款较 2019 年末减少了 9,486.83 万元，减少 2.05%，主要是因为收回了部分款项。公司其他应收款大部分为应收李沧区国有企业的款项。

截至 2020 年末公司其他应收款前五名情况表

单位：万元、%

名称	业务性质	与本公司关系	金额	占其他应收款期末余额的比例
青岛金水控股集团有限公司	借款	非关联方	88,100.00	19.27
青岛国际院士港集团有限公司	借款	非关联方	65,391.67	14.3
青岛市李沧区城市建设管理局	借款	非关联方	45,103.76	9.86
青岛市李沧区九水街道办事处苏家社区	借款	非关联方	32,455.20	7.1
李沧区交通商务办公室	借款	非关联方	18,945.58	4.14
合计			249,996.20	54.67

截至 2020 年末，公司应收青岛金水控股集团有限公司 8.81 亿元，应收青岛国际院士港集团有限公司 6.54 亿元，主要是代垫拆迁和建设过程中的部分款项。上述其他应收款，存在经营背景，符合国家相关规定。

⑥存货

截至 2019 年末及 2020 年末，公司存货账面价值分别为 631,246.46 万元和 1,010,858.97 万元，占总资产比重分别为 14.00%和 19.54%。2020 年末较 2019 年末增长 379,612.51 万元，增幅 60.14%，主要系建设项目的开发成本增加。由于公司业务规模扩大，公司存货规模呈增长趋势。公司存货主要由土地使用权（含土地开发成本）及项目的开发成本构成。2020 年度，公司存货规模增幅较大，主要是因为公司开发成本增加。2020 年度，公司加快了对院士产业核心区智能制造及综合配套的开发进度，因此该项目的开发成本大幅增长。

近两年末公司存货分类情况

单位：万元、%

项目	2020 年末		2019 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	7.70	0.00	79.79	0.01
库存商品（产成品）	10,213.36	1.01	11.15	0.00
低值易耗品	73.49	0.01	210.45	0.03
开发成本	1,000,564.43	98.98	630,945.08	99.95
合计	1,010,858.98	100.00	631,246.46	100.00

近两年公司开发成本明细情况

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
致远居项目	64,100.46	42,600.79
白果树项目	54,191.68	42,444.61
院士产业核心区拆迁	540,839.61	501,577.73
世园小学	12,929.80	12,024.64
青岛实验初中李沧校区项目	18,652.33	4,218.58
佛耳崖小学项目	14,405.17	3,861.61
院士产业核心区智能制造及综合配套	272,806.17	12,886.80
其他	22,639.21	11,330.32
合计	1,000,564.43	630,945.08

(2) 非流动资产情况

截至 2019 年末及 2020 年末，公司非流动资产余额分别为 2,622,010.52 万元和 2,843,622.56 万元，占总资产的比重分别为 58.16%和 54.98%，2020 年末较 2019 年末增加 221,612.04 万元，增幅为 8.45%，主要系长期股权投资和投资性房地产等增幅较大。

①可供出售金融资产

公司可供出售金融资产主要为按照成本计量的可供出售权益工具。截至 2019 年末及 2020 年末，公司可供出售金融资产余额分别为 207,076.01 万元和 235,743.03 万元，占总资产的比重分别占比为 4.59%和 4.56%。2020 年末较 2019 年末增加了 28,667.02 万元，增幅为 13.84%。

截至 2020 年末公司可供出售金融资产明细表

单位：万元

序号	项目	期末投资成本
1	富国大通基金（威海银行）	25,000.00
2	海联启航股权投资公司投资款	100.00
3	联储证券有限责任公司	42,240.00
4	香港金融资产投资	785.00
5	光道和盛9号私募基金	5,020.00
6	齐商银行	91,463.24
7	青岛云世纪信息科技有限公司	296.10
8	日日顺物联网有限公司	1,831.68
9	恒泊科技公司	500.00
10	宿迁浑璞浑金6号投资中心（有限合伙）	500.00
11	国顺民安301号私募基金	1,000.00

12	国顺民安302号私募基金	2,000.00
13	国顺民安303号私募基金	10,000.00
14	多能正光（青岛）科技有限公司	900.00
15	青岛善缘金网络科技有限公司	408.19
16	融海国顺民安商业保理（深圳）有限公司	300.00
17	青岛心中有数科技有限公司	225.83
18	青岛国际院士港基金管理有限公司	1,800.00
19	青岛浑璞八期产业投资中心（有限合伙）	500.00
20	联储证券有限责任公司	25,740.00
21	青岛易乐赚信息技术有限公司	20,000.00
22	康泊宁（青岛）医学研究院有限公司	2,000.00
23	卓云海智医疗科技有限公司	50.00
24	善缘金203号私募证券投资基金募集专户	100.00
25	沈阳富创精密设备股份有限公司	2,983.00
	合计	235,743.03

②投资性房地产

公司投资性房地产主要为持有用于出租、以备增值的房产，采用公允价值模式进行后续计量。截至 2019 年末及 2020 年末，公司投资性房地产余额分别为 1,406,484.69 万元和 1,448,333.03 万元，占比分别为 31.20%和 28.00%。2019 年末较 2018 年末增加了 1,295,407.83 万元，增幅为 1,166.23%，主要系购买房产用于出租，以及青岛国际院士产业核心区先导区（生物医药区）项目竣工按公允价值评估并转入投资性房地产所致；2020 年末较 2019 年末增加了 41,848.34 万元，增幅为 2.98%。

截至2020年末公司主要投资性房地产明细

单位：万元

名称	产权证号	建筑（土地）面积	入账依据	用途	账面价值
海阳工业园	鲁 2018 海阳市不动产权第 000596 号等 4 户	13967.38	评估	工业	2,676.28
鼎世华府 D 区整幢	鲁 2020 青岛市不动产权第 0057819 号；鲁 2020 青岛市不动产权第 0057778 号；鲁 2020 青岛市不动产权第 0057780 号；	52381.05	评估	办公、商业	104,391.46
李沧丽达整幢	鲁 2020 青岛市不动产权第 0063231 号等 12 户	22737.2	评估	商业	59,347.59
绿地部分车位	车位无产权证	60 个	评估		825.69
和达 1 号楼整幢	鲁 2017 青岛市不动产权第 0103856 号	4942.88	评估	办公	9,952.94

和达 2 号楼整幢	鲁 2017 青岛市不动产权第 0084945 号等 21 户	2646.85	评估	办公、商业	5,077.69
和达 3 号楼整幢	鲁 2017 青岛市不动产权第 0103857 号	7528.04	评估	办公	14,395.16
和达 5 号楼 2 套商铺	鲁 2018 青岛市不动产权第 0051283 号; 鲁 2018 青岛市不动产权第 0056488 号。	273.5	评估	商业	715.01
和达九水东路 496 号 -9 号商铺	鲁 2019 青岛市不动产权第 0014853 号	1207.29	评估	商业	3,059.73
和达 B 区 9 套商铺	产证未办理	1472.92	评估	商业	3,713.68
和达 D 区 D-1 号楼整 幢	鲁 (2019) 青岛市不动产权第 0060542 号	25732.54	评估	商业、办公、 商超	51,325.69
鼎世华府 ABC 区部 分商铺及车位	鲁 2018 青岛市不动产权第 0053165 号等 41 户, 车位无产证	12921.99	评估	商业	38,850.96
李沧商会大厦 13 层	鲁 (2017) 青岛市不动产权第 0066274 号	859.85	评估	办公	1,543.74
绿城一期办公房地产 及车位	鲁 (2019) 青岛市不动产权第 0006053, 车位无产证	12410.09	评估	办公	27,282.83
绿城二期整幢	产证未办理	38463.4	评估	办公、商业	90,573.69
院士产业核心区生物 医药区	鲁 (2018) 青岛市不动产权第 0025822 号 等, 部分尚未办妥产权证	624792.71	评估	商服/工业	932,724.82
城硕大厦	鲁 (2020) 青岛市不动产权第 0116710 号	27584.09	评估	商业	66,176.66
海创 1 号街区	鲁 (2020) 青岛市不动产权第 0116906 号; 鲁 (2020) 青岛市不动产权第 0116903 号 等 64 户	16218.4	评估	商业	35,699.41
合计					1,448,333.03

青岛国际院士产业核心区生物医药区位于青岛市李沧区徐水路以南，九水东路以北，合川路以东，金水河以西。项目土地用途为工业，建筑房用途为厂房、办公、展示大厅、仓储、车库。项目建成投入使用后，将主要服务于生物医药领域的院士项目落地，为院士科研成果转化和项目落地产业化提供保障。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（估价报告编号：鲁正信评报字（2021）第 Z082 号），采用收益法确定该项资产市场价值为 93.27 亿元。

绿城二期位于李沧区金水路以南，绿城天地以东，土地用途为商业，建筑物用途为办公楼、网点。办公楼与商业网点现已装修完毕。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），该项资产的评估价值为 9.06 亿元。

鼎世华府 D 区位于青岛市李沧区九水路与青山路交界处，地处李沧李村商圈范围内，临近商圈边缘。共有 A、B 两个楼座，合计建筑面积 52,381.05 平方米，其中地上 1-4 层为商铺用途；5-21 层为办公用途；地下 3 层为地下车库。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的资产评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z084 号），该项资产的评估价值为 10.44 亿元。

和达 D 区 D-1 号楼位于青岛市李沧区宾川路 88 号，宾川路与世园大道交界处，建有 D-1 写字楼及配套商业项目的一个楼座。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的资产评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），该项资产的评估价值为 5.13 亿元。

和达璟城 B 区 1 号楼和 3 号楼根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（评估报告文号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），1 号楼评估价值为 9,952.94 万元，3 号楼评估价值为 14,395.16 万元。

和达璟城 B 区 2 号楼 1-21 户，根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（评估报告文号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），评估价值为 5,077.69 万元。

和达璟城 B 区 5 号楼 3-4 户，现对外出租，房产使用状况良好。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（评估报告文号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），评估价值为 715.01 万元。

海阳项目位于山东省海阳市工业园区，工业聚集度较高，对外交通较便利，基础设施配套较齐全。该项目土地使用权及房屋所有权已经办妥不动产权证。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（评估报告编号：鲁正信评报字（2021）第 Z084 号）评估价值为 2,676.28 万元。

李沧商会大厦 13 层位于大崂路 1002 号 1 号楼第 13 层，商会大厦地处李村商圈，根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），该项资产的评估价值为 1,543.74 万元。

鼎世华府 ABC 区证载建筑面积合计为 12921.99 平方米，车位 350 个。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），该项资产的评估价值为 3.89 亿元。

绿城一期（绿城 NEWPARK）位于李沧区铜川路 216 号 1 号楼，4 层-15 层部分楼层共计 67 套办公用房及地下三层 33 号 163 号 125 个地下车位，根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（编号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），该项资产的评估价值为 2.73 亿元。

和达和城 496-9 号商铺目前对外出租中，房产使用状况良好。根据山东正源和信资产评估有限公司出具的评估报告（评估报告文号：鲁正信评报字（2021）第 Z083 号），评估价值为 3,059.73 元。

上述房屋建筑物所在地存在活跃房地产交易市场，公司能够从活跃的房地产市场中取得同类土地使用权的市场价格，故公司对上述土地使用权采用公允价值模式进行后续计量。

③在建工程

截至 2019 年末及 2020 年末，公司在建工程余额分别为 47,761.69 万元、66,194.77 万元，占总资产的比重分别为 1.06%和 1.28%。公司最近两年在建工程明细如下：

近两年公司在建工程变动明细表

单位：万元

项目名称	2020 年末	2019 年末
新华锦项目	27,626.03	28,094.95
外购商品房	3,669.72	2,465.33
其他零星	871.00	2,314.71
融海国际酒店	32,799.20	14,886.71
自建厂房	1,228.81	-

④无形资产

公司的无形资产主要是土地使用权。截至 2019 年末及 2020 年末，公司无形资产余额分别为 34,366.83 万元和 27,028.01 万元，占总资产的比重分别为 0.76%和 0.52%。

截至 2020 年末公司土地使用权情况

单位：万元

土地使用权人	土地使用证编号	使用权类型	规划用途	面积（m ² ）	取得时间	账面价值（万元）
山东浩海制药有限公司	鲁（2020）文登区不动产权第	国有建设用地	工业用地	65726.00	2020 年	1,529.13

土地使用权人	土地使用证编号	使用权类型	规划用途	面积 (m ²)	取得时间	账面价值 (万元)
	0020319 号	使用权				
合计				65726.00		1,529.13

⑤其他非流动资产

截至 2019 年末及 2020 年末，公司其他非流动资产余额分别为 867,417.47 万元和 898,110.92 万元，占总资产的比重分别为 19.24%和 17.36%。2020 年末较 2019 年末增加 30,693.45 万元，增幅为 3.54%。

近两年公司其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2020 年末	2019 年末
政府划拨资产	628,443.00	628,443.00
项目投资款	32,000.00	33,000.00
预付的构建长期资产款项	222,367.92	167,797.06
未过户股权投资款	3,300.00	37,877.41
股权交易意向金	0.00	300.00
一年以上大额存单	12,000.00	-
合计	898,110.92	867,417.47

其中，政府划拨资产明细如下：

截至 2020 年末公司政府划拨资产明细表

序号	建设单位	项目名称	建设内容	总投资 (万元)
1	交通商务办	安顺路打通工程（李村河以北-太原路以南、太原路以北-金水路以南、衡阳路以北-遵义路以南、遵义路以北-李沧北侧区界以南）	项目长约 8 公里，规划为城市主干路，红线宽度 40 米，绿线宽 60 米。建设内容包括道路、桥梁、管线、绿化、照明、交通设施等。（涉及既有线拆除）	254,400.00
2	交通商务办	安顺路改建工程（金水路-沔阳路）	道路工程、桥梁工程给排水工程、景观工程、电力工程。	67,984.00
3	交通商务办	安顺路改建工程（沔阳路至衡阳路段）	建设内容包括道路、管线、绿化、照明、交通设施等。	
4	交通商务办	青荣城际铁路李沧段配套桥梁工程一期--汾阳路跨铁路立交桥工程	跨铁路部分立交桥，三联三跨。	8,459.00
5	交通商务办	汾阳路跨环湾路高架桥项目	工程内容包括 4 条匝道桥，匝道桥合计长度 1516m，桥梁面积 6469.8 平米。	41,600.00
6	交通商务办	汾阳路高架及辅路	项目长约 1.2km，建设内容包括桥梁、道路、管线、照明等。	178,000.00

7	生态商住办	九水东路工程	西起黑龙江路，东至滨海大道，道路全长约6380米。建设内容主要包括道路、各专业管线、交通工程、过街设施、景观绿化及附属设施等工程。	76,000.00
8	建管局	2015年沧口公园环境整治养护提升工程	对公园进行整治、翻建，铺设广场、园路，栽植苗木	2,000.00
		合计		628,443.00

上述工程多为公司目前经营或在建经营项目的周边配套工程，其中安顺路打通工程（李村河以北-太原路以南、太原路以北-金水路以南、衡阳路以北-遵义路以南、遵义路以北-李沧北侧区界以南）和汾阳路跨环湾路高架桥项目将极大改善融海国际酒店周边交通环境，沧口公园环境整治养护提升工程将改善融海国际酒店周边自然环境。安顺路改建工程（金水路-沔阳路）和九水东路工程系围绕院士港项目和九水路项目开发的综合配套工程，将为公司的上述2个项目创造良好的周边环境和交通基础。

预付构建长期资产款项：该款项主要是公司于2019年末分别支付6亿元和9.3亿元有偿承接李沧区城市建设管理局1700亩国有建设用地使用权和李沧区棚户区改造项目腾出的部分房屋。根据李沧区政府相关会议纪要，李沧区政府将1,700.00亩国有土地使用权从青岛市李沧区城市建设管理局有偿转移给公司，并将李沧区棚户区改造项目腾空的房屋中永定路58号等1592套房产有偿转移给公司。上述资产均为公司业务范围所在的院士港区域资产，与公司主营业务管理密切，后续将根据公司业务推进情况进行开发。相关土地使用权及房屋尚未过户，因此计入其他非流动资产。根据预付的金额入账，后续正式办理产权过户时，将根据评估价值进行调整。公司拟在获得相关资产后，通过改造升值或重建等方式实现收益。

未过户股权投资款：主要为公司购买齐商银行股权款项。截至报告期末，公司合计持有齐商银行股份有限公司股份2.80亿股，占齐商银行总股本7.2%。目前该股权已经过户完毕。

4、负债结构分析

公司报告期负债结构表

单位：万元，%

项目	2020年末	2019年末
----	--------	--------

	金额	占比	金额	占比
短期借款	508,219.48	13.22	143,180.00	4.50
应付票据	27,211.28	0.71	71,400.00	2.24
应付账款	56,724.58	1.48	6,347.15	0.20
预收款项	5,155.67	0.13	3,710.13	0.12
应付职工薪酬	152.74	0.00	48.27	0.00
应交税费	45,035.06	1.17	9,607.48	0.30
其他应付款	713,440.90	18.55	931,727.47	29.28
一年内到期的非流动负债	416,016.56	10.82	128,200.70	4.03
流动负债合计	1,772,006.27	46.08	1,294,221.20	40.67
长期借款	1,393,816.41	36.25	1,255,867.49	39.47
应付债券	195,005.09	5.07	194,572.70	6.11
长期应付款	305,538.21	7.95	253,021.02	7.95
非流动负债合计	2,073,511.96	53.92	1,887,954.60	59.33
负债合计	3,845,518.23	100.00	3,182,175.80	100.00

最近两年，公司负债总额分别为 3,182,175.80 万元与 3,845,518.23 万元。公司负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款、长期借款和长期应付款组成。2020 年末较 2019 年末增加了 663,342.43 万元，增幅为 20.85%。

(1) 流动负债

最近两年，公司流动负债余额分别为 1,294,221.20 万元和 1,772,006.27 万元，占总负债的比重分别为 40.67%和 46.08%。

①短期借款

最近两年，公司短期借款余额分别为143,180.00万元和508,219.48万元，占总负债的比重分别为4.50%和13.22%。2020年末较2019年末增加了365,039.48万元，增幅为254.95%。

公司最近两年短期借款种类明细表

单位：万元

种类	2020 年末	2019 年末
保证借款	83,000.00	42,080.00
保证及质押借款	246,530.00	-
抵押借款	15,000.00	20,600.00
质押借款	51,250.00	80,400.00
保证及抵押借款	200.00	100.00
信用借款	2,000.00	-

票据贴现款(票据贴现未终止确认)	108,965.00	-
预提的短期借款利息	1,274.48	-
合计	508,219.48	143,180.00

②应付票据

截至2019年末及2020年末，公司应付票据余额分别为71,400万元和27,211.28万元，占总负债的比重分别为2.24%和0.71%。2020年末公司应付票据较2019年末减少44,188.73，降幅61.89%。

③其他应付款

最近两年，公司其他应付款余额分别为931,727.47万元和713,440.90万元，占总负债的比重分别为29.28%和18.55%。公司其他应付款主要是施工单位及其关联方的往来款。

截至 2020 年末公司其他应付款前五名明细表

单位：万元，%

单位	款项性质	金额	占比	账龄	是否关联方
李沧区房屋征收办公室	周转金	228,250.08		2-3 年	否
中青建安建设集团有限公司	劳务款	102,000.00		1 年以内	否
建盛贸易	借款	88,134.21		1 年以内	否
青岛信恒德建筑劳务有限公司	劳务款	70,500.69		1 年以内	否
青岛海晶建筑劳务有限公司	劳务款	40,000.00		1 年以内	否
合计	-	528,884.98		-	

截至 2019 年末公司其他应付款前五名明细表

单位：万元，%

单位	款项性质	金额	占比	账龄	是否关联方
李沧区房屋征收办公室	周转金	265,000.00	28.70	1-2 年	否
中青建安建设集团有限公司	劳务款	107,000.00	11.59	1 年以内	否
青岛建盛贸易发展有限公司	押金	88,134.21	9.54	1 年以内	否
青岛海晶建筑劳务有限公司	劳务款	80,500.00	8.72	1 年以内	否
青岛信恒德建筑劳务有限公司	劳务款	70,500.69	7.63	1 年以内	否
合计	-	611,134.90	66.18	-	

(2) 非流动负债

截至 2019 年末和 2020 年末，公司非流动负债余额分别为 1,887,954.60 万元和 2,073,511.96 万元，占总负债的比重分别为 59.33%和 53.92%。

① 长期借款

截至 2019 年末及 2020 年末，公司长期借款余额分别为 1,255,867.49 万元和 1,393,816.41 万元，占总负债的比重分别为 39.47%和 36.25%。公司长期借款 2020 年末较 2019 年末增加了 137,948.93 万元，增幅为 10.98%。公司长期借增幅较大主要是随着公司规模的扩大，项目投资引起资金需求量增加，保证借款增加较大所致。

公司近两年长期借款种类明细表

单位：万元

种类	2020 年末	2019 年末
保证借款	106,750.00	164,740.00
信用借款	148,500.00	147,000.00
保证及质押借款	480,900.00	99,800.00
抵押借款	59,341.94	26,956.00
阶段性保证及抵押借款	37,783.47	274,490.49
质押借款	501,041.00	516,181.00
保证及抵押借款	33,000.00	26,700.00
保证及抵押及质押	26,500.00	0
合计	1,393,816.41	1,255,867.49

② 长期应付款

截至 2019 年末及 2020 年末，公司长期应付款余额分别为 253,021.02 万元和 305,538.21 万元，占总负债的比重分别为 7.95%和 7.95%。公司长期应付款主要是融资租赁借款。

5、盈利能力分析

公司近两年盈利指标表

单位：万元

项目	2020 年	2019 年
营业收入	935,496.13	248,746.96
毛利润	118,473.00	25,937.09
利润总额	61,176.64	45,566.59
净利润	25,646.01	27,687.10
营业毛利率	12.66%	10.43%

总资产报酬率	0.53%	0.82%
净资产收益率	1.93%	2.77%

公司近两年期间费用情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,237.53	1.09%	1,556.70	2.59%
管理费用	8,793.19	7.73%	7,319.77	12.19%
财务费用	103,682.02	91.18%	51,167.75	85.22%
期间费用合计	113,712.75	100.00%	60,044.22	100.00%
营业收入	935,496.13	-	248,746.96	-
期间费用占营业收入比例	12.16%		24.14%	

2019 年度和 2020 年度，公司期间费用合计分别为 60,044.22 万元和 113,712.75 万元，公司期间费用占营业收入的比重分别为 24.14%和 12.16%，得益于公司治理能力、治理效率的提升，公司期间费用占营业收入比重逐年降低。公司的三项费用以财务费用为主，主要系公司处于发展的起步阶段，为保障公司业务不断发展，资金需求不断增多，公司通过银行贷款、租赁借款等方式借入大量资金，负债规模增大，导致企业承担的财务支出较大。

6、偿债能力分析

公司近两年偿债能力指标情况表

项目		2020 年末	2019 年末
短期偿债指标	流动比率	1.31	1.46
	速动比率	0.74	0.97
长期偿债指标	资产负债率	74.35%	70.58%
	EBITDA 利息保障倍数	-	0.06

公司各项偿债能力指标尚可，短期偿债、长期偿债能力均在可控水平。此外公司具有良好的银行资信状况，且积极拓展债务工具等多种类融资渠道，能够在一定程度上提升公司的综合偿债能力。考虑到公司全部债务以长期债务为主，作为青岛市李沧区重要的基础设施建设主体，外部对公司发展给予大力支持等因素，公司整体偿债能力强。

7、营运能力分析

公司近两年营运能力指标情况表

项目	2020 年末	2019 年末
----	---------	---------

项目	2020 年末	2019 年末
应收账款周转率	7.39	8.50
存货周转率	0.97	0.38
总资产周转率	0.19	0.07

报告期公司资产总额分别 4,508,630.98 万元和 5,172,417.06 万元，总资产周转率分别为 0.07 和 0.19。报告期公司应收账款分别为 37,008.68 万元和 194,929.98 万元，应收账款周转率分别为 8.50 和 7.39，存货周转率分别为 0.38 和 0.97。由于青岛融海国有资本投资运营有限公司的基础设施建设业务及工程投资与建设等项目建设投入较大，开发成本较高，导致了存货规模大幅度增加，而该类业务建设周期较长，使得存货周转率和总资产周转率偏低，符合基础设施建设及工程项目建设的业务特性。

8、现金流量分析

近两年现金流量表主要科目同比增长情况一览表

单位：万元

项目	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入	747,371.21	701,604.02
经营活动现金流出	1,215,638.83	492,298.92
经营活动产生的现金流量净额	-468,267.63	209,305.10
投资活动现金流入	162,206.94	72,690.90
投资活动现金流出	464,589.83	904,386.90
投资活动产生的现金流量净额	-302,382.89	-831,696.00
筹资活动现金流入	1,431,711.95	1,320,382.09
筹资活动现金流出	655,059.13	558,044.95
筹资活动产生的现金流量净额	776,652.82	762,337.14
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-59.03	-953.36
现金及现金等价物净增加额	-45,534.94	138,992.88
加：期初现金及现金等价物余额	156,446.48	17,453.60
期末现金及现金等价物余额	110,911.53	156,446.48

(1) 经营性现金流

2019年度及2020年度，公司经营性现金流量净额分别为209,305.10万元和-468,267.63万元，公司经营性现金流呈现波动状态，主要由于公司主营业务以基础设施板块为主，该板块业务存在建设周期长，资金回收慢，在项目建设期内经营活动现金流出量较大的特点。未来随着公司主营业务结构逐渐优化，公司经营

性现金流入情况将得到有效改善。2019年度，公司经营活动产生的现金流量主要是往来款流入较多。

（2）投资性现金流

2019年度和2020年度，公司投资性现金流量净额分别为-831,696.00万元和-302,382.89万元。公司投资活动现金流出量均较大，主要原因系构建无形资产、其他长期资产支付的现金较多。

（3）筹资性现金流

2019年度和2020年度，公司筹资性现金流量净额分别为762,337.14万元和776,652.82万元，近两年公司筹资活动产生的现金流量净额较高，主要系公司银行、融资租赁等筹资资金大幅增加所致。

总体来看，公司目前经营活动和投资活动对现金流的需求较大，公司通过银行等金融机构贷款等渠道筹集资金，基本能满足公司的经营需求。总体而言，公司现金流情况保持良好。

（十）交易对手的外部授信情况

截至2021年8月，公司已取得交易商协会定向债务融资工具，注册金额为**40亿元**，有效期为2021年4月13日至2023年4月13日。首期发行金额10亿元，预计8月下旬发行。目前中信银行已出具批复，光大银行、渤海银行、齐鲁银行正在审批中，泰安银行已现场尽调并报审。

公司向上海证券交易所申请发行非公开发行公司债券，总金额30亿元，2021年7月21日已进行第三次反馈；目前正在更新2021年6月末数据后上报。

截至2020年末，公司已获得各家银行各类授信额度为2,224,722.53万元，尚未使用的各类授信额度总额为775,350.21万元。

单位：万元

银行	授信额度	已使用额度	剩余额度
中国建设银行李沧支行	825,000.00	462,000.00	363,000.00
青岛银行	358,000.00	308,074.52	49,925.48
工行李一支	130,000.00	15,500.00	114,500.00
农发行	126,000.00	126,000.00	-
威海市商业银行	125,000.00	125,000.00	-
兴业银行青岛李沧支行	95,000.00	40,364.93	54,635.07

农行青岛李沧支行	87,202.00	56,439.43	30,762.57
华夏银行青岛分行	80,000.00	5,000.00	75,000.00
青岛农商银行李沧支行	75,000.00	47,000.00	28,000.00
北京银行青岛分行	68,000.00	51,200.00	16,800.00
中国银行李沧支行	50,000.00	50,000.00	-
光大银行宁夏路支行	47,840.53	45,000.00	2,840.53
恒丰银行	37,000.00	26,700.00	10,300.00
中信银行	35,980.00	30,940.00	5,040.00
广发银行济南分行	23,400.00	23,250.00	150.00
浦发银行	21,650.00	6,903.44	14,746.56
浦发银行青岛李沧支行	21,650.00	12,000.00	9,650.00
潍坊银行	18,000.00	18,000.00	-
合计	2,224,722.53	1,449,372.32	775,350.21

(十一) 交易对手征信及诉讼信息

根据青岛融海投 2021 年 7 月 20 日的征信报告，公司未结清业务中不存在不良、关注类记录；不存在欠息记录。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2016	29	24	2019

借贷交易		担保交易	
余额	1072468.73	余额	60000
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	28	1023468.73	0	0	0	0	28	1023468.73
短期借款	5	49000	0	0	0	0	5	49000
合计	33	1072468.73	0	0	0	0	33	1072468.73

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
信用证	7	30000	0	0	0	0	7	30000
合计	7	30000	0	0	0	0	7	30000

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行保函	1	30000	0	0	0	0	1	30000
合计	1	30000	0	0	0	0	1	30000

经查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，未见青岛融海国有资本投资运营有限公司的相关记录。

中国执行信息公开网
—— 司法为民 司法便民 ——

首页 执行公开服务

综合查询被执行人

被执行人姓名/名称: 青岛融海国有资本投资有限公司

身份证号码/组织机构代码: 需完整填写

执行法院范围: 全国法院 (包含地方各级法院) x

验证码: 6n2q 6N2Q 验证码正确! 查询

查询结果

在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 青岛融海国有资本投资有限公司 相关的结果。

经查中国裁判文书网，存在 3 笔记录，主要系青岛融海国有资本投资运营有限公司与青岛中海润投资有限公司股权纠纷，交易对手为原告且已撤诉；剩余 2 项记录交易对手为以案外人被提及。

不存在对青岛融海国有资本投资运营有限公司信用有负面影响的相关记录。

中国裁判文书网
China Judgements Online

首页 刑事案件 民事案件 行政案件 赔偿案件 执行案件 其他案件 民族语言文书

高级检索 输入案由、关键词、法院、当事人、律师 搜索 ?

已选条件: 全文: 青岛融海国有资本投资运营有限公司 x

保存搜索条件 清空搜索条件

(1) 共检索到 3 篇文

五、保证人：青岛金水控股集团有限公司分析

（一）保证人的基本情况

全称	青岛金水控股集团有限公司		
企业性质	有限责任公司（国有独资）		
注册资本（万元）	200,000		
注册地址	山东省青岛市李沧区北崂路1022号(中艺1688创意产业园)F1栋	成立时间	2010-07-26
法定代表人	柳凯	法定代表人身份证号码	440105196409250037
统一社会信用代码	91370213557730318C		
经营范围	自有资金进行资产管理、投资管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款，融资担保，代客理财等金融业务）；工程项目管理；市政公用工程；土地开发整理；产业园区管理；批发、零售：不再分装的农作物包装种子、棉花、针纺织品、农副产品（不含粮油）、矿产品（不含国家专控及限制和禁止经营的矿产品、不含危险品）、金属材料、金属制品、橡胶制品、化工产品（不含危险品）、饲料、杂粮、鲜水产品；货物及技术进出口（不含出版物进口）。（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）		

青岛金水控股集团有限公司作为青岛市李沧区重要的基础设施建设主体之一，得到李沧区政府在资本注入、政府补贴以及土地开发整理收益返还等方面的大力支持。近年来公司业务板块呈多样化发展趋势，资产规模持续增长。

（二）保证人的历史沿革

1、2010年7月公司设立

青岛金水控股集团有限公司原名为青岛李沧区金水建设开发有限公司，成立于2010年7月26日，注册资金为10,000.00万元，由青岛李沧城建开发投资有限公司全部货币出资，股权比例为100.00%，上述出资业经青岛琴城会计师事务所有限公司审验，并于2010年7月14日出具青琴城会验字（2010）第02024号《验资报告》。出资后公司股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	青岛李沧城建开发投资有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

2、2012年8月公司第一次增资

2012年8月17日，经公司股东会决定，一是增加新股东青岛市李沧市政工程建设养护有限公司；二是公司注册资本由10,000.00万元变更为20,500.00万元，增加的注册资金10,500.00万元，由青岛市李沧市政工程建设养护有限公司分两期出资。本次新增注册资本中的5,500.00万元，业经青岛琴岛有限责任会计师事务所审验，并于2012年8月23日出具青琴会验字（2012）第013034号《验资报告》。本次新增注册资本中的5,000.00万元，业经青岛琴岛有限责任会计师事务所审验，并于2012年10月9日出具青琴会验字（2012）第013041号《验资报告》。此次增资后，公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	青岛李沧城建开发投资有限公司	10,000.00	48.78%
2	青岛市李沧市政工程建设养护有限公司	10,500.00	51.22%
合计		20,500.00	100.00%

3、2014年公司第一次股权转让

2014年5月19日，经公司股东会决定：将原股东青岛市李沧市政工程建设养护有限公司持有的本公司51.22%的股权转让给新股东李沧区国有资产管理办公室。2014年5月21日，根据李沧区国有资产管理办公室文件《关于青岛李沧区金水建设开发有限公司股权划转的情况说明》，将原股东青岛李沧城建开发投资有限公司持有的本公司48.78%的股权全部划转至李沧区国有资产管理办公室。本次股权转让后，公司的股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李沧区国有资产管理办公室	20,500.00	100.00%
合计		20,500.00	100.00%

4、2015年9月公司第二次增资

2015年9月17日，经公司股东决定，增加注册资本3,000.00万元，由股东李沧区国有资产管理办公室出资，变更后的注册资本为23,500.00万元。本次新增注册资本业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）山东分所审验，并于

2016年3月14日出具中兴财光华(鲁)审验字(2016)第01006号《验资报告》。
此次增资后,公司的股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李沧区国有资产管理办公室	23,500.00	100.00%
合计		23,500.00	100.00%

5、2016年5月公司第一次更名

2016年5月6日,经公司股东决定,公司名称由青岛李沧区金水建设开发有限公司变更为青岛金水发展投资有限公司。

6、2017年12月公司第二次更名及第三次增资

2017年12月,经公司股东决定,股东同意将公司注册资本由23,500.00万元增加至77,000.00万元,增加注册资本由李沧区国有资产管理办公室认缴出资;公司名称变更为青岛金水控股集团有限公司。此次变更后,公司股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李沧区国有资产管理办公室	77,000.00	100.00%
合计		77,000.00	100.00%

7、2020年2月公司第四次增资

2020年2月,经公司股东决定,股东同意将公司注册资本由77,000.00万元增加至200,000.00万元,增加注册资本由李沧区国有资产管理办公室认缴出资。截止2020年末,公司累计实收资本金144,000.00万元。此次增资后,公司股权结构如下:

单位:万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李沧区国有资产管理办公室	200,000.00	100.00%
合计		200,000.00	100.00%

(三) 保证人的股权结构和股东

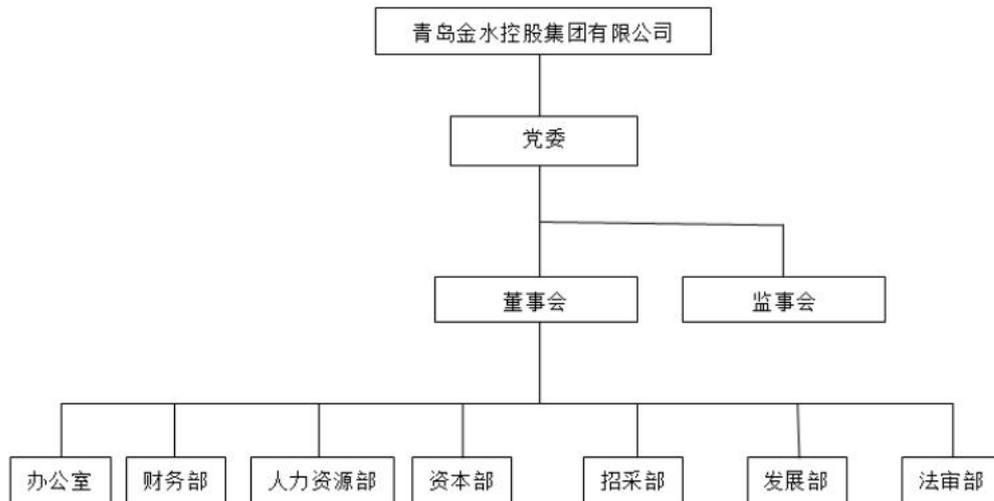
1、股权结构

序号	股东名称	认缴出资额	出资比例
1	李沧区国有资产管理办公室	200,000.00	100.00%
合计		200,000.00	100.00%

（四）保证人的组织架构

公司依照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等有关法律、法规和规章制度的规定制定了《青岛金水控股集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》），建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。公司经营决策体系由股东、董事会、监事会和经理层组成。股东是公司的权力机构；董事会是常设执行机构，由 3 人组成，对股东负责；监事会主要负有监督职责，由 5 人组成；公司设总经理一名，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。

根据《公司法》等有关法律法规的规定，公司建立、健全了法人治理结构，有完善的董事会、监事会和管理层的独立运营机制，同时公司建立了与业务经营相适应的组织职能机构，保障了公司的运行效率。公司根据职能定位、业务特点等情况设置了 7 个部门，分别为：办公室、财务部、人力资源部、资本部、招采部、发展部、法审部。公司的组织结构如下：



（五）公司全资及控股子公司分析

截至 2020 年末，公司合并报表范围内共 12 家二级子公司。公司重要的子公司基本情况如下表所示：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例		公司 类型
			直接持股	间接持股	
1	青岛昌隆资产运营有限公司	100.00	100.00%	-	二级
2	青岛景康资产管理有限公司	72,277.35	100.00%	-	二级
3	KINGSTREAM INVESTMENT HOLDINGS PTE.LTD	13,083.32	100.00%	-	二级
4	青岛腾达贸易有限公司	5,000.00	100.00%	-	二级
5	青岛金水讯飞科技有限公司	10,000.00	-	60.00%	三级
6	青岛广润投资发展有限公司	12,000.00	75.00%	-	二级
7	青岛广业酒店有限责任公司	100.00	-	100.00%	三级
8	滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00		41.00%	三级
9	青岛佳地置业有限公司	2,000.00	100.00%	-	二级
10	青岛跃龙升置业有限公司	3,000.00		100.00%	三级
11	青岛信宇置业有限公司	114,490.42	-	100.00%	四级
12	青岛金水融资担保有限公司	100,000.00	99.00%	1.00%	二级
13	青岛金水土地整理开发有限公司	12,000.00	16.67%	83.33%	三级
14	青岛腾青进出口贸易有限公司	5,000.00	100.00%	-	二级
15	青岛云川互联网产业发展有限公司	500.00	100.00%	-	二级
16	青岛融智创新信息科技有限公司	30,000.00	100.00%	-	二级
17	青岛大智科汇投资管理有限公司	1,000.00	-	100.00%	三级
18	青岛大智科润新能源发展有限公司	900.00	-	51.00%	三级
19	青岛金水金融控股有限公司	250,000.00	100.00%	-	二级
20	青岛中睿融资租赁有限公司	30,000.00	-	100.00%	三级
21	青岛中嘉基金管理有限公司	5,000.00	-	100.00%	三级
22	青岛中钜投资有限公司	50,000.00	-	100.00%	三级
23	青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）	200,000.00		100.00%	三级
24	成吉清洁能源（聊城）有限公司	3,500.00	-	100.00%	四级
25	青岛中铭资本管理有限公司	5,000.00	-	100.00%	三级
26	青岛中珩资产管理有限公司	5,000.00	-	100.00%	三级
27	青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）	10,000.00	-	97.56%	三级
28	青岛中铭黄海产业股权投资基金（有限合伙）	10,000.00	-	34.00%	三级
29	金水（青岛）供应链管理有限公司	2,000.00		55.00%	三级
30	成吉能源有限公司	5,000.00		51.00%	三级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例		公司 类型
			直接持股	间接持股	
31	青岛金水领航产业发展基金 合伙企业（有限合伙）	100,000.00		100.00%	四级
32	青岛金水昌隆资产管理有限 公司	100.00		100.00%	三级
33	青岛金水益诚商务服务合伙 企业（有限合伙）	20,000.00		98.00%	四级
34	青岛新药能健康产业投资基 金合伙企业（有限合伙）	50,000.00		100.00%	四级
35	上海迪美豪文信息科技有限 公司	1,000.00		100.00%	四级
36	青岛金水海特投资有限公司	20,000.00		75.00%	三级
37	青岛腾昌投资中心（有限合 伙）	100,000.00	54.19%		二级
38	青岛滕鼎工程管理有限公司	100,001.00	0.001%	54.19%	三级

1、青岛昌隆资产运营有限公司（已改名为青岛金水嘉禾实业有限公司）

青岛昌隆资产运营有限公司成立于2016年9月6日，注册资本1,000.00万元，法定代表人胡珂静。经营范围包括：许可项目：餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；生活美容服务；理发服务；烟草制品零售；酒类经营；食品经营（销售预包装食品）；住宿服务；高危险性体育运动（游泳）；歌舞娱乐活动；游艺娱乐活动。（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：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；工程管理服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；餐饮管理；票务代理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；健身休闲活动；物业管理；停车场服务；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；园林绿化工程施工；汽车租赁；电气设备修理；通用设备修理；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；文具用品零售；办公用品销售；日用品销售；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；养生保健服务（非医疗）；台球活动。（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）截至2020年末，青岛昌隆资产运营有限公司总资产为534.74万元，总负债为1,774.44万元，所有者权益合计-1,239.70万元；2020年营业收入-449.01万元，净利润-759.35万元。

2、青岛景康资产管理有限公司

青岛景康资产管理有限公司成立于2016年9月20日，注册资本为72,277.35万元，法定代表人为孙鲁青。经营范围包括：许可项目：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：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；房地产经纪；土地使用权租赁；工程管理服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑用钢筋产品销售；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金

业协会完成备案登记后方可从事经营活动)。(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)截至 2020 年末,青岛景康资产管理有限公司总资产 167,772.35 万元,总负债 57,092.58 万元,所有者权益合计 110,679.77 万元;2020 年营业收入 238.59 万元,净利润 16,572.19 万元。

3、KINGSTREAM INVESTMENT HOLDINGS PTE.LTD

KINGSTREAM INVESTMENT HOLDINGS PTE.LTD(以下简称“金水投资”、“新加坡公司”、“金水新加坡公司”、“金水新加坡”)成立于 2017 年 3 月 31 日,注册资本为 2,000.00 万美元。董事兼秘书为张子诠。主要经营石油、天然气等化工产品及其有色金属、稀贵金属的进出口贸易;现代服务业。截至 2020 年末,该公司总资产 15,275.69 万元、总负债 545.05 万元,所有者权益合计 14,730.65 万元;2020 年营业收入 307,453.35 万元、净利润 936.76 万元。

4、青岛腾达贸易有限公司

青岛腾达贸易有限公司成立于 2017 年 2 月 22 日,注册资本 5,000.00 万元,法定代表人为袁玉雯。经营范围包括:许可项目:货物进出口;技术进出口;食品经营(销售预包装食品);食品经营。(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:食用农产品批发;食用农产品零售;豆及薯类销售;农作物种子经营(仅限不再分装的包装种子);农副产品销售;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;木材销售;木材收购;金属矿石销售;煤炭及制品销售;石油制品销售(不含危险化学品);石油制品制造(不含危险化学品);金属材料销售;金属制品销售;化工产品销售(不含许可类化工产品);橡胶制品销售;专用化学产品销售(不含危险化学品);建筑材料销售;建筑装饰材料销售;日用玻璃制品销售;技术玻璃制品销售;畜牧渔业饲料销售;饲料添加剂销售;水产品零售;水产品批发;办公用品销售。(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)截至 2020 年末,青岛腾达贸易有限公司总资产 30,927.92 万元,总负债 26,897.10 万元,所有者权益合计 4,030.82 万元。2020 年度实现收入 15,457.66 万元,净利润-462.08 万元。

5、青岛广润投资发展有限公司

青岛广润投资发展有限公司成立于 1994 年 4 月 20 日,注册资本 12,000.00 万元,法定代表人于湫。经营范围包括:对房地产、旅游项目投资(未经金融监管部门批准,不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务);房地产开发与经营;房屋租赁;市政工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2020 年末,青岛广润投资发展有限公司总资产 60,970.10 万元,总负债 89,807.80 万元,所有者权益合计-28,837.70 万元;2020 年营业收入 944.36 万元,净利润-3,602.00 万元。

6、青岛佳地置业有限公司

青岛佳地置业有限公司成立于 2016 年 9 月 8 日,注册资本为 2,000.00 万元,法定代表人为黄鹏。经营范围包括:建筑工程;房地产开发;房屋中介;房屋租赁。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。截至 2020 年末,青岛佳地置业有限公司合并总资产为 84,647.85 万元,总负债 90,396.94 万元,所有者权益合计-5,749.09 万元;2020 年营业收入 0.00 万元,净利润为-4,186.97 万元。

7、青岛金水融资担保有限公司

青岛金水融资担保有限公司成立于2017年12月15日，注册资本为100,000.00万元，法定代表人为马辰。经营范围包括：（一）贷款担保，票据承兑担保，贸易融资担保，项目融资担保，信用证担保。（二）诉讼保全担保，投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。（三）按照监管规定，以自有资金进行投资，不得从事吸收存款、发放贷款、受托发放贷款、受托投资等活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，青岛金水融资担保有限公司总资产为99,983.96万元，总负债为0.00万元，所有者权益合计99,983.96万元；2020年营业收入为0.00万元，净利润为-0.29万元。

8、青岛腾青进出口贸易有限公司

青岛腾青进出口贸易有限公司成立于2017年4月17日，注册资本为5,000.00万元，法定代表人为袁玉雯。经营范围包括：批发、零售：矿产品（不含国家专控及限制和禁止经营的矿产品、不含危险品）、煤炭、焦炭、燃料油（仅限经营渣油、重油，闭杯闪点高于61摄氏度）、生物质燃料颗粒、化工产品（不含危险品）、钢材、食品、生肉；石材加工、销售（不得在李沧从事加工、仅限分支机构加工）；运输代理服务；货物及技术进出口（不含出版物进口）；汽车租赁，汽车销售，车辆事务代理（不含保险）；认证服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，青岛腾青进出口贸易有限公司总资产40,556.38万元，总负债36,914.34万元，所有者权益合计3,642.04万元；2020年营业收入1,591.29万元，净利润-1,335.05万元。

9、青岛云川互联网产业发展有限公司

青岛云川互联网产业发展有限公司成立于2017年1月19日，注册资本500.00万元，法定代表人为杜辉。经营范围包括：企业管理服务；自有房屋及场地租赁；停车场管理；物业管理；经济信息咨询；会议服务；展览展示服务；设计、制作、代理、发布：国内广告；仓储（不含冷冻、冷藏、制冷等涉氨经营项目、不含危险化学品储存）；计算机技术开发、技术服务；网络技术研发；软件开发；技术咨询；批发、零售：日用百货、电子产品、家电、工艺品、建材。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2020年末，青岛云川互联网产业发展有限公司总资产55.08万元，总负债459.61万元，所有者权益合计-404.53万元；2020年营业收入0.00万元，净利润为493.27万元。

10、青岛融智创新信息科技有限公司

青岛融智创新信息科技有限公司成立于2016年7月5日，注册资本30,000.00万元，法定代表人为杜辉。经营范围包括：网络信息技术研发及技术服务、技术咨询（以上范围不得从事互联网信息服务和增值电信业务）；导航仪器研发；计算机软硬件研发（不含电子出版物）；技术推广，技术转让，技术服务，技术咨询；合同能源管理；热力生产和供应；新能源技术开发、技术服务；中央空调设计、安装；建设工程项目管理；工程勘察设计；建筑外墙保温和防水工程、建筑装饰装潢工程、建筑安装工程；房地产开发；建筑物管道安装（不含特种设备）；批发、零售：建筑机械设备、空调产品、机械设备、电器、自动化控制设备、通讯设备（不含卫星地面接收设备）；物业管理；房屋租赁；货物与技术进出口（不含出版物进口）；铁塔制造、安装、维护；计算机系统集成；地基与基

础工程施工；通信设施租赁；普通货运；仓储（不含冷冻、冷藏、制冷等涉氨经营项目、不含危险化学品储存）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，青岛融智创新信息科技有限公司总资产为 175,025.47 万元，总负债 40,985.75 万元，所有者权益合计 134,039.73 万元；2020 年营业收入 502.26 万元，净利润-4,638.89 万元。

11、青岛金水金融控股有限公司

青岛金水金融控股有限公司成立于 2017 年 1 月 20 日，注册资本 250,000.00 万元，法定代表人柳凯。经营范围包括：【以自有资金投资、以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理】（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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，青岛金水金融控股有限公司总资产 126,586.63 万元，总负债 35,910.13 万元，所有者权益合计 90,676.50 万元；2020 年营业收入 0.00 万元，净利润为-590.78 万元。

12、青岛腾昌投资中心（有限合伙）

青岛腾昌投资中心(有限合伙)成立于 2016 年 6 月 17 日，注册资本 100,000.00 万元，执行事务合伙人深圳市前海建合投资管理有限公司。经营范围包括：市政基础设施类项目投资、股权投资、自有资金投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2020 年末，青岛腾昌投资中心（有限合伙）总资产 100,000.48 万元，总负债 0.00 万元，所有者权益 100,000.48 万元；2020 年营业收入 0.00 万元，净利润 24.61 万元。

（六）保证人高管简介

截至 2020 年末，公司董事、监事和高管人员名单及相关信息如下：

职位	姓名	任职情况	任职期限
董事	柳凯	董事长	2018 年 1 月至今
	袁玉雯	董事	2020 年 5 月至今
	黄鹏	董事	2018 年 1 月至今
监事	刘琼	监事	2020 年 5 月至今
	陈芊芊	监事	2018 年 1 月至今
	纪玉华	监事	2018 年 1 月至今
	赵楠	监事	2018 年 1 月至今
	曹红	监事会主席	2020 年 5 月至今
高级管理人员	柳凯	总经理	2018 年 1 月至今
	黄鹏	副总经理	2018 年 1 月至今

董事长兼总经理，柳凯，男，1964 年 9 月生，研究生学历。曾于 1988 年 8 月至 1991 年 5 月在青岛市沧口区统计局任办事员；1991 年 5 月至 1992 年 5 月在青岛市沧口国债服务部任办事员；1992 年 5 月至 1993 年 1 月在青岛市沧口国

债服务部任副主任；1993年1月至1996年12月在沧口经济开发投资公司任副总经理；1996年12月至2001年8月在李沧区住房资金管理中心任副主任；2001年8月至2007年2月在李沧区楼山办事处任主任；2007年2月至2010年4月在李沧区财政局任局长；2010年4月至2012年4月在李沧区发改局任党委书记、局长；2012年4月至2015年7月在李沧区城市建设管理局任党委书记、局长；2012年3月起在青岛金水控股集团有限公司任董事长；2015年9月至今在青岛金水控股集团有限公司任董事长兼总经理。

董事、副总经理，黄鹏，男，1976年11月生，本科学历。1996年8月至2002年2月在青岛第三建筑工程有限公司任技术负责人；2002年2月2004年5月在青岛华枫建筑工程有限公司任项目经理；2004年5月至2010年9月在山东大众投资有限公司任工程处长；2010年9月至2013年3月在青岛中南世纪城房地产业有限公司任工程部经理；2013年3月至2017年8月在青岛金水控股集团有限公司任总经理助理；2017年8月至今在青岛金水控股集团有限公司任副总经理；2018年1月至今在青岛金水控股集团有限公司任董事。

董事，袁玉雯，女，1961年7月生，大专学历。1980年至2011年在青岛海信光学有限公司工作；2011年至2015年在山东广纳房地产有限公司工作，任财务主管；2015年至2016年在瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）青岛分部任财务经理；2016年至今在青岛金水控股集团有限公司任总经济师；2018年1月在青岛金水控股集团有限公司任监事会主席，现任青岛金水控股集团有限公司董事。

（七）保证人经营分析

1、经营概况

公司作为李沧区综合性国有独资公司，围绕打造“宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区”目标，着力发挥重大项目建设主体、投融资主体和园区管理运营主体的作用，致力于构建一体化、多元化、全面化、多层次、深发展的企业平台。主营业务主要包括土地整理、基础设施建设、房地产开发、房屋租赁、商品贸易、物业管理、金融等业务。

2、主营业务经营模式

(1) 土地整理业务

公司负责李沧区土地整理业务，业务运营主体为公司本部和子公司青岛金水土地整理开发有限公司（以下简称“金水土整”），项目主要涉及李沧区老企业搬迁片区的土地。根据公司与李沧区政府签订的《土地开发整理协议》，由公司负责相关土地开发计划编制、立项申报、资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整、土地入储等工作，以达到政府要求的入储条件并完成挂牌出让工作。公司根据项目预期收益情况，主要通过包干方式实现资金平衡。包干方式下，相关土地出让金扣除国有土地收益基金、农业土地开发资金等费用后全额返还公司，用于解决公司的资金平衡。由于公司土地开发整理项目均尚未完成，目前该业务暂未实现收入。

公司正在整理的土地共两块，包括青岛东岳泡花碱有限公司片区搬迁改造项目和山东粮油进出口公司地块搬迁改造项目。在整土地总面积为 624.28 亩，计划投资额为 6.97 亿元，截至 2020 年末累计已投资 5.45 亿元。

截至 2020 年末公司土地整理项目如下：

单位：亿元、亩

地块名称	整理期间	总投资金额	2020年 末已投 金额	未来投资计划		面积	确认收 入金额	已回款 金额
				2021年 度	2022年 及以后			
青岛东岳泡花碱有限公司片区搬迁改造	2016-2021	2.09	1.89	0.20	0.00	200.00	0.00	0.00
山东粮油进出口公司地块搬迁改造	2018-2022	4.88	3.56	1.32	0.00	424.28	0.00	0.00
合计		6.97	5.45	1.52	0.00	624.28	-	-

(2) 基础设施建设

公司为李沧区重要的基础设施建设投融资主体。按照当地政府要求承接区域内相应的基础设施建设项目。业务分为基础设施项目服务业务以及基础设施代建业务两种模式。

基础设施服务模式，根据公司与政府部门签订的《政府购买服务合同》，相关政府部门作为购买主体。由公司负责项目资金的筹措，履行后期资金拨付服务和招标工作。根据相关基础设施项目实施进度，由勘察、设计、施工等单位根

据需支付的工程款项向相关购买主体提出申请，由公司履行资金拨付服务。购买主体根据建设项目的投资支出进度向公司支付一定比例的服务费用，计入基础设施项目服务收益。

截至 2020 年末，公司主要的基础设施服务项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	2020年末已投资	回款期间	2020年末已回款额	是否按照协议执行回款情况
1	李村河中游景观提升项目	19,000.00	12,116.37	2016-2025	2,015.94	是
2	李村河中游整治项目	20,000.00	19,804.81	2016-2025	2,628.03	是
3	银液泉路打通工程项目	54,045.00	51,122.47	2016-2025	13,022.92	是
4	枣山路二期项目	27,736.00	7,119.98	2016-2026	3,034.10	是
5	枣山路一期项目	55,184.00	52,003.14	2016-2025	14,147.63	是
6	东西大村旧村改造工程	15,304.42	2,612.69	2016-2026	1,601.83	是
7	枣儿山综合治理工程项目	10,455.38	6,031.71	2017-2026	2,968.31	是
8	青银两侧改造-石牛山路道路拓宽	17,563.00	7,578.29	2016-2026	4,434.93	是
9	地铁安顺路车辆段	16,931.08	11,829.62	2016-2026	5,886.56	是
10	2016年楼院整治	10,979.00	2,602.74	2017-2027	1,292.52	是
11	楼山后河整治工程	30,654.00	10,892.17	2017-2027	3,790.77	是
12	2016年李沧区棚改项目	195,620.00	18,944.30	2016-2042	16,782.00	是
13	南岭48班小学项目	19,415.00	11,661.69	2016-2026	5,697.53	是
	合计	492,886.88	214,319.98	-	77,303.07	-

基础设施代建方面，公司此类项目亦均与政府部门签订《政府购买服务合同》，相关政府部门作为购买主体。公司负责项目的立项审批手续，勘察、设计、施工、监理等招投标管理，项目建设管理、项目运营管理以及项目资金筹措及资金管理，项目竣工并完成决算审计后，由购买主体支付相应的项目建设成本及一定比例代建费，计入基础设施项目代建收入。

截至 2020 年末，公司主要基础设施代建项目如下所示：

单位：万元

序号	项目名称	计划总投资	已投资	未来投资计划		回款期间	已回款金额	合同签订时间	是否按照合同执行回款情况
				2021年	2022年及以后				
1	青岛第六十一中学改扩建工程	5,686.00	6,052.27		93.00	2020-2031	2,616.01	2016	是
2	李沧区大枣园48班小学建设项目	28,054.00	14,483.89		3,767.11	2019-2026	4,969.78	2016	是
3	李沧区河南、南庄配套小学工程项目	14,606.00	8,544.19		4,492.81	2020-2026	3,434.61	2016	是

4	李沧区图书馆、档案馆建设项目	16,115.00	16,517.00	-	911.00	2020-2026	2,262.45	2016	是
5	青荣铁路周边环境整治	34,373.00	14,627.00	21,006.92		2019-2031	599.00	2016	是
合计		98,834.00	60,224.35	21,006.92	9,263.92	-	13,881.85	-	-

此外，公司于 2010 年投资建设金水路项目，该项目属于 BT 类项目，公司与李沧区国有资产管理办公室签订《回购协议》，金水路项目西起环湾大道，东至黑龙江路，项目预计总投资 45 亿元。截至 2020 年末，该项目已投资 45.47 亿元。该项目建设资金来自于公司自有资金，李沧区国有资产管理办公室将自 2023 年起分 5 年向公司支付回购款项。

(3) 房屋销售

公司按照政府规划，承接区域内房地产建设及销售业务，开发的房产类型主要包括限价房、经适房、廉租房、普通住宅及商业地产等。公司按照项目规划进行房屋建设，竣工后按照政府价格要求销售给特定对象，其中限价房和经适房销售对象为个人购房者，廉租房则整体销售给政府。项目建设资金由公司自筹，收入主要来自于房产销售，政府根据项目亏损情况给予一定的补贴。目前公司实现收入的主要为保障房相关项目。

截至 2020 年末，公司已完工房产情况如下：

单位：万平方米、亿元

项目名称	房产类型	总投资	可售面积	已售面积	已售金额	2020年末累计政府补贴
文昌路155号	限价房	3.23	5.32	5.32	3.87	0.56
	经适房	4.06	7.63	7.63	3.29	
	廉租房	2.24	3.95	3.95	1.42	
文昌路318号限价房	限价房	2.00	3.47	3.47	2.20	
文昌路158号限价房	限价房	1.68	3.08	3.08	2.06	
文昌路幼儿园	配套设施	0.24	0.40	0.40	0.24	0.00
B1-06商服地块蓝寓	商业	2.00	2.63	1.02	1.61	0.00
合计	-	15.45	26.48	24.87	14.69	0.56

信联天地项目为公司自有在建的房地产项目，不存在项目委托方。项目的建设单位为青岛信宇置业有限公司，为公司全资子公司。

该项目预计总投资为 96.95 亿元。项目地址位于黑龙江中路以东、中崂路以南、青银高速以西，大崂路以北。该项目临近万达商业街、李沧商业街，周边商

业配套齐全、交通便利。信联天地项目为推进新旧动能转换落地落实，李沧区大力拓展创新发展“18844”工作格局，聚力突破青岛国际院士港和青岛—亚马逊AWS联合创新中心等八大产业平台建设，加快形成产业集聚创新效应。信联天地项目主要产业发展方向为数字经济，以助力数字经济平台建设与发展，成为助推区域实体经济发展的的重要引擎，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革的重要举措。

信联天地项目占地面积 13.69 万平方米，规划建筑面积为 89.21 万平方米。信联天地有 9-2-2 地块、10-2-2 地块、10-1-7 地块、10-3-2 地块，相关地块均已获得项目核准，并取得土地使用证，已办理环境影响评价手续、建设用地规划许可等手续。建设内容为住宅和商业。其中，商品住宅及其配套的商业建筑、住宅停车位全部对外销售；配套公建、公建停车位作为公共服务设施向有关部门移交。

(4) 贸易业务

公司贸易业务主要由三家子公司负责，其中青岛腾达贸易有限公司主要从事棉花、农副产品、矿石等产品的贸易；青岛腾青进出口贸易有限公司主要从事钢材、汽车等产品的贸易；金水投资（以下简称“新加坡公司”）主要从事投资和大宗商品贸易业务。主营业务产品包括黑色金属（铁矿等）、有色金属（镍、铜等）、原油和燃料油等油品，目前公司贸易收入主要来自于新加坡公司。

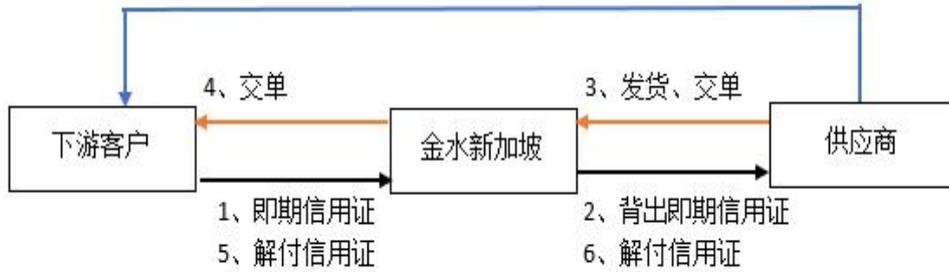
从业务模式看，新加坡公司贸易业务分为供应商锁定和客户锁定模式。供应商锁定模式即已确定供应商模式下，锁定采购价格，以此价格为基准价寻求相应的客户；客户锁定模式则反之。主要结算方式为通过电汇形式支付货款（现金 TT）和开立背对背信用证的结算方式。

对于客户的选择，新加坡公司根据市场情况和公司要求严格客户准入原则，优先选择熟悉的国有企业和央企；次之选择上市公司或知名效益良好的本地贸易商；再之选择有实力的民营企业。

在结算方式方面，新加坡公司主要为通过电汇形式支付货款(现金 TT)和背证方式。根据不同的客户，设定不同的风险防控等级。一类客户为充分信任客户（中央省级或者地市国有企业客户），可以通过电汇形式支付货款，如山东高速（新加坡）有限公司、兖矿国际（新加坡）有限公司、贵州省能矿进出口有限公

司等；二类客户为信任客户（上市公司或行业龙头知名企业），可通过背证方式，如万向资源（新加坡）有限公司、太和控股有限公司等；三类客户是低风险客户，此类客户依靠自有资金做低风险贸易业务，在货权明晰、资金到位的前提下，可以开展先收后支的业务。

新加坡公司主要业务流程：



- (1) 各方签订合同；
- (2) 下游客户给金水新加坡公司开立即期信用证；
- (3) 金水新加坡公司在银行背证，开立即期信用证给供应商；
- (4) 供应商接到金水新加坡公司的信用证后发运货物；
- (5) 供应商发运货物之后，向银行交单；
- (6) 金水新加坡公司收到单据后，向下游客户银行交单；
- (7) 金水新加坡公司解付信用证；
- (8) 金水新加坡公司拿到货款后，给供应商付款。

2020 年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购货物分类	金额	采购占比	付款方式
1	Yancoal International (Singapore) Pte Ltd	油，镍	200,137.47	47.79%	电汇
2	GSC Global Pte Ltd	油，铁	85,407.53	20.39%	电汇
3	天津市君缘恒商贸有限公司	油	44,790.54	10.70%	电汇
4	天津财茂石油化工有限公司	油	22,011.60	5.26%	电汇
5	Top International Holding Pte Ltd	铜，镍	11,085.51	2.65%	电汇
合计			363,432.65	86.79%	-

2019 年贸易业务前五大供应商情况

单位：万元

序号	供应商名称	采购货物分类	金额	采购占比	付款方式
1	GSC Global Pte Ltd	铜，油，铁矿，镍	167,101.62	46.65%	电汇

序号	供应商名称	采购货物分类	金额	采购占比	付款方式
2	GM (Singapore) Pte Ltd	油	75,905.56	21.19%	电汇
3	Huacheng International Resources Pte Ltd	铜, 镍, 油	35,929.95	10.03%	电汇
4	Cacheco Pte Ltd	铜, 镍, 油	20,515.91	5.73%	电汇
5	Chang Run Pte Ltd	油	19,384.92	5.41%	电汇
合计			318,837.95	89.01%	

2020 年贸易业务前五大客户情况

单位：万元

序号	客户名称	销售货物分类	金额	销售占比	付款方式
1	Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte Ltd	油, 铁	116,761.04	27.34%	电汇
2	WANXIANG SG Pte Ltd	镍	107,592.98	25.20%	电汇
3	Jigang Singapore Pte Limited	油	48,984.67	11.47%	电汇
4	阳信弘广国际贸易有限公司	油	33,208.14	7.78%	电汇
5	中安能（天津）能源有限公司	油	22,674.03	5.31%	电汇
合计			329,220.86	77.10%	-

2020 年贸易业务产品构成情况

单位：万元

商品名称	销售金额	销售占比
有色（铜）	15,084.40	3.65%
有色（镍）	108,681.54	26.30%
油	141,529.18	34.25%
黑色（铁）	37,369.59	9.04%
平行进口车	6,518.00	1.58%
原料油	38,499.00	9.32%
燃料油	20,066.00	4.86%
煤炭	24,712.00	5.98%
重芳烃	3,371.00	0.82%
沥青	7,592.00	1.84%
钢材	9,665.00	2.34%
LNG	188.00	0.05%
合计	413,275.71	100.00%

（5）房屋出租及物业管理

公司目前房屋出租及物业管理业务主要涉及百度（青岛）创新中心、青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心、国际创新中心、颐福养老院等项目。

表：公司房屋出租情况表

单位：万元

序号	承租人/地点	2019 年	2020 年
1	百度创新中心项目	0.00	0.00
2	九水东路 130 号房产-3 号楼（即亚马逊中心）	1,939.74	1,926.61

3	升平路 34 号颐福养老院	2,002.58	2,002.58
4	中国邮政集团公司青岛市分公司 (升平路 38 号项目)	584.43	0.00
5	青岛市李沧区大数据发展管理局-九水东路 130 号 1 号楼和 2 号楼 (即国际创新中心)	4,351.78	5,005.17
合计		8,878.53	8,934.36

百度（青岛）创新中心为百度在山东省的首家创新中心，包括众创空间、百度项目孵化中心、传统产业互联网创新中心、互联网服务创新创业中心等，该创新中心致力于打造成百度在全国的创新创业标杆。根据李沧区政府、北京百度网讯科技有限公司（以下简称“百度公司”）和该公司签订的《百度创新中心项目合作协议》（以下简称“《合作协议》”），李沧区政府负责提供政府服务支持、费用支持和政策支持；百度公司负责品牌授权、资源投入、团队支持、运营支持、宣传推广等；公司主要负责场地支持和服务支持；三方共同选定园区运营方。公司提供运营场地为文昌路网点房，同时公司负责硬装施工，根据《合作协议》，公司可获得李沧区政府拨付的装修补贴款 0.19 亿元，以及前三年每年房租补贴 780 万元。根据《合作协议》，2019 年度起，运营补贴需另行协商，由于目前尚未商议出确定的合作模式，因此基于审慎性原则，2019 年度、2020 年度的租金收入确认为 0 元。

青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心为青岛市政府与亚马逊通技术服务（北京）有限公司（以下简称“亚马逊 AWS”）合作共建的亚马逊 AWS 在中国的首家联合创新中心，李沧区政府为项目落地实施单位。根据李沧区政府、亚马逊 AWS、青岛万国云商互联网产业有限公司（以下简称“万国云商”）于 2016 年签订的《关于落实青岛市人民政府与亚马逊通讯技术服务（北京）有限公司战略合作备忘录的执行方案》（以下简称“《执行方案》”），李沧区政府负责选定项目运营方推进亚马逊 AWS 云服务、国际化孵化加速器、云创学院和国际创新创业大赛四大板块工作，同时为项目提供专项补贴；亚马逊 AWS 提供云服务、技术培训等相关资源支持；万国云商按约定要求落实场地、办公及配套服务。《执行方案》约定，万国云商首年可获得装修补贴 0.54 亿元及房租补贴 0.21 亿元。万国云商目前已退出青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心项目，由公司承担其在《执行方案》中相关职责，同时项目房租补贴直接发放给公司。公司购买九水东路 130 号商业地块及 1、2、3 号楼，其中 3 号楼作为亚马逊—AWS 联合创新中心所在地。

2017年1月，李沧区政府选定青岛云川互联网产业发展有限公司（以下简称“云川公司”）为青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心运营方，由云川公司负责项目运营管理。其中九水东路130号1号楼和2号楼（即国际创新中心）于2018年10月31日交付使用，并于2019年开始核算收入，其房租补贴为4,743.44万元/年（含税）。

颐福养老院为原第三人民医院改造项目，院区内现有建筑单体10栋，各类平房临建若干。现有用地面积15,191.40 m²，改造总建筑面积15,841.00 m²。项目开工时间为2015年5月20日，竣工时间为2015年9月10日。该养老院为李沧区西部最大的普惠性养老机构，主要为辖区老年人提供养老服务。公司负责对其管理，收取租赁费用。

（6）酒店业务

公司的酒店业务主要来自于公司子公司青岛广润投资发展有限公司拥有的广业锦江大酒店，为四星级酒店，提供住宿、餐饮等服务。依靠滨海旅游度假城市青岛的丰富旅游资源，酒店业务发展较为良好。2019年度和2020年度，分别实现收入3,465.91万元和2,553.01万元；最近两年，公司酒店业务毛利率分别为79.17%和82.15%，公司酒店处于李沧区核心商业区，定位于中高端酒店，依托于青岛丰富的旅游资源，酒店业务收入较大，毛利率保持在较高水平。2020年酒店业务收入减少主要系受疫情影响入住率减少所致。

（7）金融服务

该公司金融业务主要由青岛金水金融控股有限公司（以下简称“金水金控”）负责。金水金控成立于2017年1月，注册资本为25亿元。为青岛金水控股集团全资子公司，下辖私募股权基金、私募证券投资基金、资产管理、创业投资、资本服务、融资租赁、商业保理、融资担保等各类金融牌照。

A、产业投资

截止2020年末，公司旗下私募基金管理人——青岛中铭资本管理有限公司（以下简称：中铭资本）已成功主导发行基金共计6只，包括“青岛中铭黄海产业股权投资基金（有限合伙）”、“青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）”、“滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）”、“青岛金水创新产

业基金合伙企业（有限合伙）”、“青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）”和“青岛新药能健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）”，助力青岛市、李沧区新兴产业及金融业态发展。

青岛中铭资本管理有限公司（以下简称：中铭资本），2018年2月获得由中国证券投资基金业协会颁发的私募基金管理人登记证书，成为中国私募基金管理人，机构登记编码：P1067222。

青岛中铭黄海产业股权投资基金（有限合伙）成立于2018年5月22日，并于2018年6月26日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SCU480，基金规模1亿元，已投资新三板挂牌公司利和萃取（837885），投资金额300.00万元。

青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）成立于2018年07月26日，并于2018年10月23日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SEJ429，基金规模1亿元，已投资青岛戴姆雷博机器人科技有限公司，投资金额2,000.00万元。

滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）成立于2019年7月30日，并于2019年10月12日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SJC914，基金规模2亿元，已投资山东高翔通用航空股份有限公司，投资金额4,600.00万元。

青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）成立于2020年3月18日，并于2020年5月25日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SLB410。

青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）成立于2020年9月27日，并于2020年11月2日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SLU121。

青岛新药能健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）成立于2020年11月4日，并于2020年12月23日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SNJ880。

B、证券投资

公司旗下私募基金管理人——青岛中嘉基金管理有限公司（以下简称：中嘉基金），2018年2月获得由中国证券投资基金业协会颁发的私募基金管理人登

记证书，成为中国私募基金管理人，机构登记编码：P1067401，为山东省首家国有私募证券投资基金管理公司。

中嘉基金目前已经发行“中嘉-瑞升稳健量化对冲1号私募证券投资基金”私募证券投资基金。中嘉-瑞升稳健量化对冲1号私募证券投资基金为契约型基金，于2018年7月17日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SCY417。

C、资本运作

金水金控利用资本运作专业优势，布局资本市场金融服务板块业务，形成业务联动特色。目前已实现为山东高翔通用航空股份有限公司、青岛科而泰环境控制技术有限公司、上海捷德航空技术有限公司等多家拟上市行业领军企业实现独家资本运作顾问，业务包含融资顾问、投资咨询、股权激励设计等，丰富业务模式，实现产业板块联动。

D、资产管理方面

基于对2018年资本市场整体环境的判断，严把风控不出风险，以拓展项目及资金渠道作为重点的工作方针，着力建立与国有平台、资产管理公司、银、证、信、保等资方的联系，并积极向北上深等金融核心区域拓展，形成广泛的项目渠道来源，实现了近百家上市公司、新三板公司、资产管理公司等互访合作，及部分优质项目的尽调储备，为下一步市场底部区域探明后，在2019年大力开展资管业务做好充分布局，提升公司短中期稳定现金流收入贡献。

E、金融战略布局-招商引资方面

2018年成功招商引入民生证券青岛市分公司、民生期货山东省分公司，两家一行两会区域性金融总部落地李沧区，积极布局证券、期货板块，为李沧区金融业态及资本市场发展做出突出贡献。

招商引入中国商业保理行业领先企业深圳前海道胜国际商业保理公司，与青岛金水金融控股有限公司合资设立区内首家商业保理公司——青岛金水道胜商业保理有限公司（已改名为青岛汇益金丰商业保理有限公司），积极培育多种金融牌照业务。

成功招商引入盈科创新资产管理有限公司旗下基金公司-青岛盈科汇金投资管理有限公司落户李沧区,引入旗下青岛盈科天成创业投资合伙企业(有限合伙)等多只股权投资基金注册落地,总规模已达10亿元以上。

F、投后管理

公司积极做好已投项目的投后管理工作,重点包括:盈科资本、盈科汇金、京东金融、利和萃取、莲池医院、戴姆雷博及各只管理基金的投后管理增值服务工作。

金水金控获得私募基金管理人资质证书情况如下:

序号	持有人	证书名称	证书编号	颁发单位	登记日期
1	青岛中铭资本管理有限公司	私募基金管理人登记证书	P1067222	中国证券投资基金业协会	2018年2月1日
2	青岛中嘉基金管理有限公司	私募基金管理人登记证书	P1067401	中国证券投资基金业协会	2018年2月11日

截至2020年末,对外投资项目情况:

单位:亿元

项目名称	项目类型	计划投资额	已投资额	持股比例	投资方向	已投资企业
青岛中铭黄海产业股权投资基金(有限合伙)	基金投资	0.03	0.03	34.00%	大消费 大健康	利和味道(青岛)食品产业股份有限公司
盈科创新资产管理有限公司	股权投资	1.00	1.00	1.72%	股权投资	盈嘉科达投资有限公司、平潭盈科佳泰创业投资合伙企业(有限合伙)等
青岛盈科汇金投资管理有限公司	股权投资	1.00	0.70	19.00%	股权投资	北京金史密斯科技有限公司、中浩紫云科技股份有限公司等
宿迁东和晟华投资合伙企业(有限合伙)	股权投资	2.77	2.77	47.61%	股权投资	宿迁博大合能基金管理合伙企业(有限合伙)
青岛中铭智能产业股权投资基金(有限合伙)	基金投资	0.97	0.20	97.56%	先进科技制造	青岛戴姆雷博机器人科技有限公司
中嘉-瑞升稳健量化对冲1号私募证券投资基金	基金投资	0.04	0.04	契约型基金无持股比例	二级市场	二级市场
青岛汇融启德基金股权投资基金(有限合伙)	基金投资	0.25	0.25	7.65%	基金投资	中金启德(厦门)创新生物医药股权投资基金合伙企业(有限合伙)
滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业(有限合伙)	股权投资	0.46	0.46	41.00%	新三板二级市场	山东高翔通用航空股份有限公司
青岛国际院士港基金管理有限公司	股权投资	0.36	0.18	18.00%	股权投资	-

青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）	基金投资	2.00	0.36	100%	基金投资	青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）、株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）、株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）
青岛金水海特投资有限公司	股权投资	12.27	10.00	75.00%	参股上市公司	四川海特高新技术股份有限公司
上海文周投资管理有限公司	股权投资	0.03	0.012	30.00%	基金投资	株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）

3、主营业务构成情况

最近两年公司主营业务收入、主营业务成本、主营业务毛利率情况如下：

单位：万元

分类	2020 年度	2019 年度
主营业务收入		
房屋销售	21,578.00	55.94
商品贸易	424,019.92	360,115.00
房屋租赁	10,938.88	8,607.33
基础设施项目服务收益	351.28	537.82
酒店业务	2,553.01	3,465.91
金融服务	194.07	70.71
工程项目	21,110.32	-
物业服务	853.60	1,136.56
其他业务	5,706.82	2,775.95
主营业务收入合计	487,305.91	376,765.23
主营业务成本		
房屋销售	12,299.64	-
商品贸易	420,389.86	358,207.08
房屋租赁	3,117.36	3,863.08
基础设施项目服务收益	-	-
酒店业务	455.68	721.90
金融服务	-	-
工程项目	21,252.71	-
物业服务	1,147.88	766.39
其他业务	4,187.93	1,347.77
主营业务成本合计	462,851.05	364,906.21
主营业务毛利率		
房屋销售	43.00%	100.00%
商品贸易	0.86%	0.53%
房屋租赁	71.50%	55.12%
基础设施项目服务收益	100.00%	100.00%
酒店业务	82.15%	79.17%
金融服务	100.00%	100.00%
工程项目	-0.67%	-
物业服务	-34.47%	32.57%
其他业务	26.62%	51.45%
主营业务毛利率合计	5.02%	3.15%

A、房屋销售

公司按照政府规划，承接区域内房地产建设及销售业务，开发的房产类型主要包括限价房、经适房、廉租房、普通住宅及商业地产等。目前实现收入均为保障房销售收入，其中包括文昌路 155 号的限价房、经适房、廉租房；文昌路 318 号限价房；文昌路 158 号限价房。2019 年度及 2020 年度，公司房屋销售实现收入分别为 55.94 万元和 21,578.00 万元；最近两年毛利率分别为 100.00%和 43.00%。2020 年公司房屋销售收入增幅较大，主要是因为收购进来的跃龙升的预收账款大幅结转为房屋销售收入；由于目前房屋销售中主要是限价房、经适房、廉租房、幼儿园等，另外由于项目成本已在以前年度结转，使得 2019 年和 2020 年毛利率较高，分别为 100.00%和 43.00%。

B、商品贸易

公司贸易业务主要由三家子公司负责，腾达贸易主要从事棉花、农副产品、矿石等产品的贸易业务；青岛腾青进出口贸易有限公司主要从事煤炭、焦炭、钢材、货物及技术进出口等贸易业务；金水投资是公司在新加坡成立的境外子公司，主要从事矿产品、原油、有色金属等的贸易业务。

2019 年度及 2020 年度商品贸易收入分别为 360,115.00 万元和 424,019.92 万元；最近两年毛利率分别为 0.53%、0.86%。贸易收入主要是金水投资产生的大宗商品贸易收入，主营业务产品包括黑色金属（铁矿等），有色金属（镍，铜等）和原油，燃料油等油品，主要结算模式为通过电汇支付货款的方式和背对背信用证的结算方式。

2020 年贸易收入较去年增长较快，主要是由于金水投资业务迅速开展，大宗商品贸易量大，实现收入增加较多；由于大宗商品来源与去向均较多、成交风险小；单笔交易总量大、运作成本较低等都使得大宗商品行业毛利率普遍较低。毛利率增加，主要是由于公司业务迅速开展，对上下游客户的议价能力增强造成，未来预计毛利率仍将进一步增加。

C、房屋租赁及物业管理

公司目前房屋出租及物业管理业务主要涉及两个园区，百度（青岛）创新中心和青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心。百度（青岛）创新中心为百度在山东省的

首家创新中心，包括众创空间、百度孵化中心等，该创新中心致力于打造成百度在全国的创新创业标杆；青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心为青岛市政府与亚马逊通技术服务（北京）有限公司(以下简称“亚马逊 AWS”)合作共建的亚马逊 AWS 在中国的首家联合创新中心。公司为该两个园区提供场地租赁及物业管理服务。

2019 年度及 2020 年度，房屋租赁收入分别为 8,607.33 万元和 10,938.88 万元；最近两年毛利率分别为 55.12%和 71.50%。2020 年公司房屋租赁收入增加主要系九水东路 130 号 1 号楼和 2 号楼（国际创新中心）开始对外出租并确认收入所致。

2019 年度及 2020 年度公司物业管理分别实现收入 1,136.56 万元和 853.60 万元，毛利率分别为 32.57%和-34.47%。物业收入主要涉及百度（青岛）创新中心、青岛-亚马逊 AWS 联合创新中心和国际创新中心正式运营。2020 年物业收入较去年减少主要系原涉及物业管理的昌隆公司业务由金水昌隆承接，客户为青岛市李沧区大数据发展管理局，因此原昌隆公司未收取的客户收入需由金水昌隆公司开具发票，收入转入金水昌隆，时间为 2021 年；毛利率变为负数主要系收入由金水昌隆公司承接，但相应的物业成本的合同单位天泰物业未能修改合同，因此成本发票是在原昌隆公司，并计入 2020 年核算。

D、基础设施项目服务收益

公司为李沧区重要的基础设施建设投融资主体。按照当地政府要求承接区域内相应的基础设施建设项目。基础设施项目服务模式下，根据公司与政府部门签订的《政府购买服务合同》，相关政府部门作为购买主体。由公司负责项目资金的筹措，履行后期资金拨付服务和招标工作。根据相关基础设施项目实施进度，由勘察、设计、施工等单位根据需支付的工程款项向相关购买主体提出申请，由公司履行资金拨付服务。购买主体根据建设项目的投资支出进度向公司支付一定比例的服务费用，计入基础设施项目服务收益，采取净额法来核算。2019 年度及 2020 年度，基础设施项目服务收益分别为 537.82 万元、351.28 万元；最近两年，公司基础设施项目服务业务毛利率分别为 100.00%、100.00%。公司承接了青岛市李沧区较多的基础设施建设项目，使得该项收入保持稳定。由于公司采用

净额法核算，按投资额一定比例确认收入，不确认成本，故毛利率为 100.00%。2019 年度及 2020 年度，公司工程项目收入分别为 0.00 万元、21,110.32 万元。

E、酒店业务

公司的酒店业务主要来自于公司子公司青岛广润投资发展有限公司拥有的广业锦江大酒店，为四星级酒店，提供住宿、餐饮等服务。2019 年度及 2020 年度分别实现收入 3,465.91 万元和 2,553.01 万元；最近两年，公司毛利率分别为 79.17%、82.15%。公司酒店处于李沧区核心商业区，定位于中高端酒店，依托于青岛丰富的旅游资源，酒店业务收入较大，毛利率保持在较高水平。2020 年，受疫情影响，公司酒店收入有所下降。

F、金融服务

金融服务业务主要由青岛金水金融控股有限公司（以下简称“金水金控”）负责。金水金控为青岛金水控股集团有限公司全资子公司，下辖私募股权基金、私募证券投资基金、资产管理、创业投资、资本服务、融资租赁、商业保理、融资担保等各类金融牌照。

2019 年和 2020 年金融服务收入分别为 70.71 万元和 194.07 万元，毛利率分别为 100.00%和 100.00%，主要是金水金控子公司青岛中钜投资有限公司实现的咨询服务收入、开展融资租赁业务收取的利息收入等。目前金水金控设立了青岛中铭黄海产业股权投资基金（有限合伙）、宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）、青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）、中嘉-瑞升稳健量化对冲 1 号私募证券投资基金等项目，涉及上市公司及非上市公司，投资方向主要集中于大健康、大消费、先进科技制造等方向，未来金水金控将进一步被打造成具有核心竞争优势的金控公司。

（八）保证人的财务状况

1、审计结论

青岛金水控股集团有限公司 2018 年度、2019 年度、2020 年度的审计报告，审计单位为“亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）”，审计结果均为“公允反映了报告期的财务状况、经营成果和现金流量。”2021 年一季度财务数据未经审计。

2、财务报表

(1) 资产负债表

单位：万元

	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
流动资产：				
货币资金	216,907.82	232,329.72	215,248.39	131,605.84
交易性金融资产	1,935.27	1,935.27	2,641.71	
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	93,056.62	81,445.81	33,739.03	29,507.12
应收票据	2,500.00	1,150.00		
应收账款	90,556.62	80,295.81	33,739.03	29,507.12
应收款项融资				
预付款项	7,484.29	5,211.47	8,822.43	68,951.67
其他应收款(合计)	533,918.25	547,673.65	530,611.93	372,484.52
应收股利				
应收利息		0.00		
其他应收款		547,673.65	530,611.93	372,484.52
买入返售金融资产				
存货	1,133,066.95	971,436.04	897,642.04	790,749.18
其他流动资产	86,399.40	86,126.04	60,632.06	14,483.52
流动资产合计	2,072,768.60	1,926,158.00	1,749,337.59	1,408,157.96
非流动资产：				
可供出售金融资产	154,172.01	132,481.01	21,189.05	10,301.00
长期应收款	3,147.03	3,147.03	3,000.00	
长期股权投资	64,373.13	31,373.13	53,051.71	63,068.78
投资性房地产	727,385.31	727,204.85	458,256.32	264,040.77
固定资产(合计)	5,813.71	5,874.27	7,076.34	7,267.62
在建工程(合计)	36.00	36.00	14,600.42	23,786.55
无形资产	23,317.57	23,320.64	24,165.26	32,485.41
商誉	13,830.11	13,830.11	8,206.61	8,206.61
长期待摊费用	6,663.08	6,631.86	8,509.16	7,306.15
递延所得税资产	7,726.67	7,873.10	2,766.96	2,578.04
其他非流动资产	120,147.44	119,789.00	119,789.00	119,789.00
非流动资产合计	1,126,612.06	1,071,561.01	720,610.82	538,829.93
资产总计	3,199,380.67	2,997,719.01	2,469,948.41	1,946,987.89
流动负债：				

短期借款	222,470.00	201,095.00	110,364.70	53,000.00
应付票据及应付账款	55,037.98	42,991.18	72,558.16	115,029.07
应付票据	48,811.22	27,931.11	61,869.09	70,867.90
应付账款	6,226.75	15,060.07	10,689.08	44,161.17
预收款项	79,876.27	71,579.23	1,851.86	1,493.00
应付职工薪酬	24.07	75.19	63.10	4.08
应交税费	1,082.09	1,867.72	1,735.70	747.94
其他应付款(合计)	87,572.69	65,287.50	138,308.64	186,601.93
应付利息		12,456.58	7,054.43	1,370.50
其他应付款		52,830.92	131,254.21	185,231.44
一年内到期的非流动负债		255,701.34	140,463.55	42,851.00
流动负债合计	446,063.10	638,597.15	465,345.70	399,727.02
非流动负债:				
长期借款	944,275.00	834,587.14	852,227.00	785,104.00
应付债券	718,920.44	553,665.47	297,479.35	
长期应付款(合计)	177,857.40	50,024.30	59,701.20	75,633.77
递延所得税负债	79,188.69	79,147.14	44,400.94	24,645.94
非流动负债合计	1,920,241.52	1,517,424.05	1,253,808.49	885,383.71
负债合计	2,366,304.62	2,156,021.20	1,719,154.20	1,285,110.73
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	144,000.00	144,000.00	77,000.00	59,600.00
其它权益工具				
资本公积金	567,124.76	567,124.76	567,124.76	524,760.33
其它综合收益	3,908.80	3,908.80	15,409.64	650.19
盈余公积金	2,813.14	2,813.14	2,813.14	2,813.14
未分配利润	169.47	8,770.36	39,339.56	26,930.12
归属于母公司所有者权益	718,016.17	726,617.06	701,687.10	614,753.78
合计				
少数股东权益	115,059.88	115,080.75	49,107.12	47,123.39
所有者权益合计	833,076.05	841,697.81	750,794.21	661,877.16
负债和所有者权益总计	3,199,380.67	2,997,719.01	2,469,948.41	1,946,987.89

(2) 利润表

单位：万元

	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
营业总收入	48,421.87	487,305.91	376,765.23	289,432.18
营业收入	48,421.87	487,305.91	376,765.23	289,432.18

营业总成本	57,439.55	535,376.31	413,975.58	321,777.63
营业成本	43,953.70	462,851.05	364,906.21	278,200.06
税金及附加	1,836.27	2,876.72	7,746.97	6,269.58
销售费用	773.46	3,739.89	3,603.11	2,026.86
管理费用	1,306.28	6,315.99	6,327.96	5,128.44
财务费用	9,569.84	59,592.65	31,391.32	29,204.28
其中：利息费用		59,522.57	29,081.25	25,174.33
减：利息收入		2,937.80	1,292.51	570.98
加：其他收益		4.85		
投资净收益	223.41	153.39	-467.75	83.34
公允价值变动净收益		110,365.27	71,391.00	48,301.73
资产减值损失		-507.38	-1,053.06	-948.42
资产处置收益	47.76			
营业利润	-8,746.50	61,945.74	32,659.84	16,039.63
加：营业外收入	25.71	6,820.26	122.95	9,284.14
减：营业外支出	25.60	822.12	1,868.00	233.39
利润总额	-8,746.39	67,943.88	30,914.79	25,090.37
减：所得税		26,817.04	19,983.22	11,416.03
净利润	-8,746.39	41,126.83	10,931.57	13,674.34

(3) 现金流量表

单位：万元

	2021-03-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
报告期	一季报	年报	年报	年报
报表类型	合并报表	合并报表	合并报表	合并报表
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	39,681.02	510,427.56	361,832.30	274,268.14
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	184,052.64	243,198.86	258,873.26	245,470.07
经营活动现金流入小计	223,733.66	753,626.42	620,705.55	519,738.21
购买商品、接受劳务支付的现金	182,411.93	450,259.78	515,634.76	302,130.52
支付给职工以及为职工支付的现金	656.77	3,176.13	3,155.23	2,595.37
支付的各项税费	5,876.32	22,729.91	50,142.38	12,605.63
支付其他与经营活动有关的现金	139,153.85	298,928.65	379,222.61	311,537.61
经营活动现金流出小计	328,098.86	775,094.47	948,154.99	628,869.13
经营活动产生的现金流量净额	-104,365.20	-21,468.05	-327,449.44	-109,130.92
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	3,400.00	507.90	3,121.71	150.00
取得投资收益收到的现金	315.80	135.63	3.00	11.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产	3.70	27.40	4.20	

收回的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				311.53
投资活动现金流入小计	3,719.50	670.92	3,128.91	473.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,808.31	136,884.10	54,047.33	28,206.99
投资支付的现金	97,675.51	112,174.30	5,840.28	25,980.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,100.00	56,033.51		
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	101,583.83	305,091.90	59,887.61	54,186.99
投资活动产生的现金流量净额	-97,864.33	-304,420.98	-56,758.70	-53,713.65
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	22,388.49	92,000.00	31,761.60	26,900.90
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		25,000.00	3,461.60	
取得借款收到的现金	143,687.86	812,507.14	800,878.70	264,740.00
收到其他与筹资活动有关的现金	136,228.64	147,068.51	364,058.83	121,021.40
发行债券收到的现金	115,000.00			
筹资活动现金流入小计	417,304.99	1,051,575.65	1,196,699.13	412,662.30
偿还债务支付的现金	194,205.00	303,130.70	359,682.00	164,809.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,978.83	155,263.80	54,996.82	52,476.86
支付其他与筹资活动有关的现金	15,313.53	328,537.84	348,102.90	74,996.33
筹资活动现金流出小计	230,497.36	786,932.34	762,781.72	292,282.69
筹资活动产生的现金流量净额	186,807.63	264,643.31	433,917.40	120,379.61
汇率变动对现金的影响		-306.62	167.49	319.51
现金及现金等价物净增加额	-15,421.90	-61,552.35	49,876.76	-42,145.45
期初现金及现金等价物余额	232,329.72	118,169.08	68,292.32	110,437.77
期末现金及现金等价物余额	216,907.82	56,616.74	118,169.08	68,292.32

3、资产结构分析

2019年-2020年末公司资产结构表

单位：万元

项目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例	金额	比例
货币资金	232,329.72	7.75%	215,248.39	8.71%
交易性金融资产	1,935.27	0.06%	2,641.71	0.11%
应收票据	1,150.00	0.04%	-	0.00%
应收账款	80,295.81	2.68%	33,739.03	1.37%
预付款项	5,211.47	0.17%	8,822.43	0.36%
其他应收款	547,673.65	18.27%	530,611.93	21.48%

存货	971,436.04	32.41%	897,642.04	36.34%
其他流动资产	86,126.04	2.87%	60,632.06	2.45%
流动资产合计	1,926,158.00	64.25%	1,749,337.59	70.82%
可供出售金融资产	132,481.01	4.42%	21,189.05	0.86%
长期应收款	3,147.03	0.10%	3,000.00	0.12%
长期股权投资	31,373.13	1.05%	53,051.71	2.15%
投资性房地产	727,204.85	24.26%	458,256.32	18.55%
固定资产	5,874.27	0.20%	7,076.34	0.29%
在建工程	36.00	0.00%	14,600.42	0.59%
无形资产	23,320.64	0.78%	24,165.26	0.98%
商誉	13,830.11	0.46%	8,206.61	0.33%
长期待摊费用	6,631.86	0.22%	8,509.16	0.34%
递延所得税资产	7,873.10	0.26%	2,766.96	0.11%
其他非流动资产	119,789.00	4.00%	119,789.00	4.85%
非流动资产合计	1,071,561.01	35.75%	720,610.82	29.18%
资产总计	2,997,719.01	100.00%	2,469,948.41	100.00%

截至 2019 年末、2020 年末，公司资产总额分别为 2,469,948.41 万元和 2,997,719.01 万元。其中流动资产分别为 1,749,337.59 万元和 1,926,158.00 万元，占资产总额的比例分别为 70.82%、64.25%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等构成；非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、在建工程、无形资产等构成。随着公司业务扩展，公司资产规模稳步增加。

公司各主要资产科目具体情况如下：

(1) 货币资金

截至 2019 年末、2020 年末，公司货币资金分别为 215,248.39 万元、232,329.72 万元，占总资产比例分别为 8.71%、7.75%。货币资金的余额因公司业务活动而持续增长；货币资金主要由银行存款以及其他货币资金构成，近一年其他货币资金增加较多，主要是银行承兑汇票保证金以及银行存单质押增加较多所致。

2019 年-2020 年末公司货币资金明细

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
现金	16.71	29.21
银行存款	56,576.66	118,135.08
其他货币资金	175,736.35	97,084.10

项目	2020.12.31	2019.12.31
合计	232,329.72	215,248.39

(2) 应收账款

截至2019年末、2020年末，公司应收账款账面价值分别为33,739.03万元、80,295.81万元，占公司当期总资产的比例分别为1.37%、2.68%。2020年末，公司应收账款余额较2019年末增加46,556.78万元，增幅为137.99%，主要系近年来，公司贸易业务大幅增加、应收贸易货款大幅增长所致。

2020 年末公司应收账款前五名明细

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
李沧区机关事务服务中心	非关联方	15,183.63	18.87
青岛市李沧区城市管理局	非关联方	8,675.88	10.78
青岛市李沧区大数据发展管理局	非关联方	8,418.44	10.46
阳信弘广国际贸易有限公司	非关联方	7,333.14	9.11
山东如意科技集团有限公司	非关联方	6,149.00	7.64
合计		45,760.08	56.86

公司2019年末应收款项余额前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中安能（天津）能源有限公司	非关联方	6,345.79	1 年以内	18.73
青岛市李沧区大数据发展管理局	非关联方	4,743.44	1 年以内	14.00
青岛市李沧区民政局	非关联方	2,923.65	1-2 年	8.63
青岛市李沧区科学技术局	非关联方	2,100.00	1 年以内	6.20
青岛市李沧区城市建设管理局	非关联方	1,777.49	2 年以内	5.25
合计		17,890.36		52.81

(3) 预付款项

截至2019年末、2020年末，公司预付款项分别为8,822.43万元、5,211.47万元，占当期总资产比例分别为0.36%、0.17%。公司预付款项主要是支付的贸易款、工程款项、购地款及土地补偿款等。2020年末，公司预付款项较2019年末减少3,610.97万元，降幅为40.93%，主要系公司因业务变动及发展对供应商的预付款项减少。

2020 年末公司预付款项前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占预付款项总额的比例%
唐山银投燃料科技有限公司	非关联方	1,321.60	25.36
山东能源临沂矿业集团菏泽煤电有限公司	非关联方	888.63	17.05
大同煤炭投资管理有限责任公司	非关联方	836.38	16.05
山西轩岗六亩地煤炭经销有限公司	非关联方	822.21	15.78
山西能源产业集团晋中有限公司	非关联方	448.82	8.61
合计		4,317.64	82.85

(4) 其他应收款

截至2019年末、2020年末，公司其他应收款账面价值分别为530,611.93万元、547,673.65万元，占总资产比例分别为21.48%和18.27%。2020年末，公司其他应收款与上年末规模变化不大。

2020 年末公司其他应收款余额前五名情况

单位：万元

单位名称	与本公司关系	金额	占比%
青岛市李沧区城市管理局	非关联方	276,889.49	50.09
青岛李沧开发投资有限公司	非关联方	91,601.75	16.57
青岛国际院士港开发投资有限公司	非关联方	37,700.00	6.82
李沧区国有资产管理办公室	控股股东	30,027.00	5.43
青岛融海国投资产管理有限公司	非关联方	5,020.00	0.91
合计		441,238.24	79.82

截至2020年末公司其他应收款前五名主要是支付相关单位的工程款项、往来款及预付股东方的购房款、以及对其他机构的资产购置款等。其中对李沧区城市建设管理局其他应收款金额为276,889.49万元，主要系基础设施建设服务项目产生的工程款项。

截至2019年末、2020年末公司其他应收款按性质分类情况如下表所示：

单位：万元

类别及往来方	是否关联方	2020 年末	2019 年末
		余额	余额
青岛市李沧区城市管理局	否	258,722.46	273,658.10
平安国际融资租赁（天津）有限公司	否	2,000.00	2,000.00
雪松国际信托股份有限公司	否	600.00	600.00
青岛青银金融租赁有限公司	否	1,600.00	1,600.00
江西金融租赁股份有限公司	否	1,500.00	1,500.00
徽银金融租赁有限公司	否	800.00	800.00

中泰信托有限责任公司	否	150.00	150.00
建信信托有限责任公司	否	497.20	490.00
百瑞信托有限责任公司	否	200.00	0.00
浙江稠州金融租赁有限公司	否	1,000.00	-
李沧区国有资产管理办公室	是	30,027.00	30,027.00
李沧区机关事务服务中心	否	19,700.00	19,700.00
青岛市李沧区湘潭路街道办事处	否	5,138.72	117.93
其他	否	138,265.13	70,243.50
经营性往来款和资金拆借余额	-	460,200.51	400,886.53
青岛金水新能源投资有限公司	是	2,000.00	1,961.47
青岛市李沧区重点工程指挥部办公室	否	2,343.19	2,343.19
李沧交通商务区建设办公室	否	2,509.10	2,509.10
青岛融海国投资产管理有限公司	否	8,620.00	3,600.00
青岛玉峰置业有限公司	否	4,861.97	4,861.97
青岛国际院士港开发投资有限公司	否	37,700.00	8,700.00
李沧生态商住区建设办公室	否	11,271.85	11,271.85
青岛市李沧区城市管理局	否	18,167.03	18,167.03
青岛海发商贸有限公司	否	0.00	10,000.00
青岛李沧开发投资有限公司	否	0.00	66,310.79
非经营性往来款和资金拆借余额	-	87,473.14	129,725.40
合计	-	547,673.65	530,611.93

截至2020年末，公司关联方的非经营性往来款和资金拆借余额为2,000.00万元，占非经营性往来款和资金拆借余额的比例为2.29%。截至2019年末，公司关联方的非经营性往来款和资金拆借余额为1,961.47万元，占非经营性往来款和资金拆借余额的比例为1.51%。

截至2020年末，公司经营性其他应收款金额为460,200.51万元，占当期总资产的比例为15.35%，主要由基础设施服务项目工程款、预付资产购置款、金融机构融资保证金和其他经营性款项构成。

截至2020年末，公司非经营性其他应收款为87,473.14万元，占当期总资产的比例为2.92%，主要为公司与区域内政府部门以及其他单位、或企业等非关联方的短期的资金拆借、往来款项。公司与非关联方拆借、往来形成的其他应收款主要依据《青岛李沧区金水建设开发有限公司非关联方非经营性往来借款及资金拆借管理制度》进行决策和管理：“公司一般情况下不与非关联方发生非经营性往来借款及资金拆借交易。如确需发生的，应先向股东李沧区国有资产管理办公室进行汇报；汇报完成后15个工作日内如李沧区国有资产管理办公室未提出异议

的，公司可按照如下决策权限履行决策程序：（1）公司拟与非关联方达成的非经营性往来借款或资金拆借单笔或累计交易总额在1000万元以下（不含本数），由经办部门人员、部门负责人、总经理审批签字，并经董事长批准并报董事会备案；（2）公司拟与非关联方达成的非经营性往来借款或资金拆借单笔或累计交易总额在1000万元以上（含本数），由公司董事会做出决议批准，同时报股东备案；（3）公司拟与非关联方达成的非经营性往来借款或资金拆借单笔或累计交易总额占公司最近一期经审计净资产值20%以上的，由请董事会提出议案，由股东审议批准。

截至2020年末，公司非经营性其他应收款主要情况及回款安排如下：

单位：万元

序号	单位名称	关系	回款安排	形成原因	董事会审议时间	2020年末余额
1	青岛金水新能源投资有限公司	关联方	2022年年末前	资金拆借及往来	2016年11月9日 2020年1月15日	2,000.00
2	青岛市李沧区重点工程指挥部办公室	非关联方	2023年年末前	资金拆借及往来	2017年1月11日 2020年1月15日	2,343.19
3	李沧交通商务区建设办公室	非关联方	2023年6月末前	资金拆借及往来	2017年1月9日 2020年1月15日	2,509.10
4	青岛融海国投资产管理有限公司	非关联方	2023年年末前	资金拆借及往来	2018年12月10日 2020年1月15日	8,620.00
5	青岛玉峰置业有限公司	非关联方	2022年年末前	资金拆借及往来	2018年5月16日 2012年8月15日	4,861.97
6	青岛国际院士港开发投资有限公司	非关联方	2022年年末前	资金拆借及往来	2019年3月20日 2019年11月1日	37,700.00
7	李沧生态商住区建设办公室	非关联方	2023年6月末前	资金拆借及往来	2017年1月18日 2020年1月15日	11,271.85
8	青岛市李沧区城市管理局	非关联方	2023年年末前	资金拆借及往来	2017年1月12日 2020年1月15日	18,167.03
合计						87,473.14

（5）存货

截至2019年末、2020年末，公司存货分别为897,642.04万元、971,436.04万元，占总资产比例分别为36.34%、32.41%。公司存货主要由原材料、库存商品、开发成本、开发产品等构成。2020年末，公司存货较上年末增加73,794.00万元，增长8.22%，主要系信联天地项目大幅增加投入以及公司在2020年收购子公司跃龙升而取得跃龙升蓝山湾项目所致。

最近两年末公司存货明细

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	100.98	-	85.73	-
库存商品	8,468.82	-	5,834.02	-
开发产品	12,354.28	-	-	-
开发成本	950,399.99	-	891,615.32	-
低值易耗品	111.97	-	106.97	-
工程施工	-	-	-	-
合计	971,436.04	-	897,642.04	-

截至 2020 年末，开发成本主要明细如下：

单位：万元

开发成本	2020 年末余额
金水路工程	454,715.56
信联天地项目	335,114.78
山东粮油土地开发项目	35,561.18
桃园路项目	32,065.55
跃龙升蓝山湾项目	41,393.91
泡花碱项目	18,470.96
图书馆.档案馆项目	-
大枣园 48 班小学项目	12,555.96
青荣铁路周边环境整治	12,512.87
河南南庄小学项目	7,530.06
六十一中项目	-
一汽解放项目	-
后海热电项目	3.47
牛毛山环境综合治理	-
鲁碧水泥项目	-
中泰新岳项目	-
九水路检察室项目	-
恒基水泥项目	-
李沧区市民广场项目	38.83
源头路 23 号工程项目	436.86
合计	950,399.99

(6) 长期股权投资

截至 2019 年末、2020 年末，公司长期股权投资分别为 53,051.71 万元、31,373.13 万元，占总资产比例分别为 2.15%、1.05%。2020 年末公司长期股权投资

资较上年减少 21,678.58 万元，降幅 40.86%，主要系青岛腾昌投资中心（有限合伙）从长期股权投资调出所致。截至 2020 年末，公司长期股权投资主要是对联营企业投资。

（7）投资性房地产

截至2019年末、2020年末，公司投资性房地产分别为458,256.32万元、727,204.85万元，占总资产比例分别为18.55%、24.26%。2020年末，公司投资性房地产较上年末增加268,948.53万元，增长58.69%，主要系公司在建工程重庆中路1001号在2020年完工并结转至投资性房地产核算所致。作为李沧区乃至全市创新的高地、科技与经济融合的亮点，李沧区新旧动能转换创新中心旨在打造“国际特别创新区”，五年内实现成为青岛市创新龙头；相关房产位于李沧区的东李商圈，未来有较好的发展前景。

2020 年末公司投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋/建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、2019.12.31	318,846.32	-	139,410.00	458,256.32
二、本期变动	78,457.53	-	190,491.00	268,948.53
加：外购	13,582.58	-	30,270.04	43,852.62
存货/固定资产/在建工程转入	14,995.26	-	98,641.69	113,636.95
减：处置	60.26	-	-	60.26
公允价值变动	49,939.95	-	61,579.27	111,519.22
三、2020.12.31	397,303.85	-	329,901.00	727,204.85

报告期内公司投资性房地产均经过有证券资质的评估公司评估。经北京国融兴华资产评估有限责任公司评估，并出具国融兴华评报字【2021】第020092号、国融兴华评报字【2021】第020091号、国融兴华评报字【2021】第020088号、国融兴华评报字【2021】第020052号、国融兴华评报字【2021】第020087号投资性房地产公允价值资产评估报告，在评估基准日2020年12月31日，青岛金水控股集团有限公司及所属单位青岛景康资产管理有限公司、青岛融智创新信息科技有限公司、青岛信宇置业有限公司、青岛跃龙升置业有限公司申报评估的投资性房地产评估值共727,204.85万元。

根据北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的评估报告，截至2020年末，青岛金水控股集团有限公司（合并口径）持有的投资性房地产评估结论如下表：

单位：万元

产权持有人	房产面积（m ² ）	账面价值	评估价值	增值率	备注
金水集团	130,569.47	188,980.04	212,794.91	12.60%	
景康资产	42,425.77	121,407.10	142,891.76	17.70%	
融智创新	42,232.46	23,782.00	23,514.59	-1.12%	
信宇置业	384,948.00	268,321.73	329,901.00	22.95%	
跃龙升置业	10,449.27	13,194.76	18,102.59	37.20%	
合计	610,624.97	615,685.63	727,204.85	18.11%	-

（8）无形资产

截至2019年末、2020年末，公司无形资产分别为24,165.26万元、23,320.64万元，占总资产比例分别为0.98%、0.78%。公司无形资产主要包括土地使用权及软件等。

2019年-2020年末公司无形资产情况

单位：万元

项目	2020.12.31	2019.12.31
一、账面原值合计	26,768.57	26,729.47
土地使用权	26,646.21	26,646.21
软件	122.36	83.27
其他	-	-
二、累计摊销合计	3,447.92	2,564.22
土地使用权	3,416.61	2,548.88
软件	31.31	15.34
其他	-	-
三、无形资产账面净值合计	23,320.64	24,165.26
土地使用权	23,229.59	24,097.33
软件	91.05	67.93
其他	-	-
四、减值准备合计	-	-
土地使用权	-	-
软件	-	-
其他	-	-
五、无形资产账面价值合计	23,320.64	24,165.26
土地使用权	23,229.59	24,097.33
软件	91.05	67.93
其他	-	-

公司最近两年无形资产金额保持稳定，无形资产主要是土地使用权，相关金额减少是无形资产摊销和转入存货造成的。

(9) 在建工程

截至2019年末和2020年末，公司在建工程分别为14,600.42万元和36.00万元，占总资产的比例分别为0.59%和0.00%，占比较小。

公司近两年末在建工程明细

单位：万元

工程名称	2019.12.31	本期增加	转入固定资产	其他减少	2020.12.31
重庆路 1001 号	14,578.72	416.53	-	14,995.26	-
聊城东昌府区 LNG 应急调峰储备站	-	36.00	-	-	36.00
其他	21.70	9.30	-	31.00	-
合计	14,600.42	461.83	-	15,026.26	36.00

4、负债结构分析

2019 年-2020 年末公司负债结构表

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例
短期借款	201,095.00	9.33%	110,364.70	6.42%
应付票据	27,931.11	1.30%	61,869.09	3.60%
应付账款	15,060.07	0.70%	10,689.08	0.62%
预收款项	71,579.23	3.32%	1,851.86	0.11%
应付职工薪酬	75.19	0.00%	63.10	0.00%
应交税费	1,867.72	0.09%	1,735.70	0.10%
其他应付款	65,287.50	3.03%	138,308.64	8.05%
一年内到期的非流动负债	255,701.34	11.86%	140,463.55	8.17%
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00%
流动负债合计	638,597.15	29.62%	465,345.70	27.07%
长期借款	834,587.14	38.71%	852,227.00	49.57%
应付债券	553,665.47	25.68%	297,479.35	17.30%
长期应付款	50,024.30	2.32%	59,701.20	3.47%
递延所得税负债	79,147.14	3.67%	44,400.94	2.58%
非流动负债合计	1,517,424.05	70.38%	1,253,808.49	72.93%
负债总计	2,156,021.20	100.00%	1,719,154.20	100.00%

截至2019年末、2020年末，公司总负债分别为1,719,154.20万元、2,156,021.20万元。随着公司业务规模的不断扩大，总负债亦随之增长。2019年末、2020年末，公司流动负债分别为465,345.70万元、638,597.15万元，占总负债的比例分别为

27.07%、29.62%。公司负债主要包括短期借款、应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款等。

公司主要负债科目具体情况如下：

(1) 短期借款

截至2019年末、2020年末，公司短期借款分别为110,364.70万元、201,095.00万元，占总负债比例分别为6.42%、9.33%。报告期各期末，公司借款呈快速增长趋势，主要系公司信联天地、基础设施项目及贸易业务等大幅拓展、融资款项大幅增加所致。2020年末，公司短期借款明细如下表所示：

表：2020 年末公司短期借款分类情况

单位：万元

序号	贷款机构	借款方式	贷款余额
1	潍坊银行青岛城阳支行	信用	3,000.00
2	浦发银行青岛分行	信用	12,000.00
3	青岛银行股份有限公司	信用	30,000.00
4	陕西省国际信托股份有限公司	保证	5,570.00
5	北京银行青岛分行	保证	20,000.00
6	华夏银行青岛分行	保证	41,325.00
7	广发银行济南分行	保证	11,400.00
8	潍坊银行青岛城阳支行	抵押	9,000.00
9	北京银行青岛分行	质押	19,000.00
10	浦发银行李沧支行	质押	3,800.00
11	日照银行辽阳东路支行	质押	26,000.00
12	浦发银行李沧支行	质押	7,600.00
13	大连银行北京分行	质押	12,400.00
合计			201,095.00

(2) 应付票据

截至2019年末、2020年末，公司应付票据账面价值分别为61,869.09万元、27,931.11万元，占总负债比例分别为3.60%、1.30%。报告期内，应付票据全部是银行承兑汇票，主要为公司因开展贸易业务而应支付给相关供应商的货款。

2019 年-2020 年末应付票据明细情况

单位：万元

种类	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比
商业承兑汇票	-	-	-	-
银行承兑汇票	27,931.11	100.00%	61,869.09	100.00%
合计	27,931.11	100.00%	61,869.09	100.00%

(3) 应付账款

截至2019年末、2020年末，公司应付账款分别为10,689.08万元、15,060.07万元。报告期各期末，公司应付账款金额波动较大，主要系在各报告期末公司应支付的货款及工程款等具有一定的波动性且未达到支付结算条件所致。

2019年-2020年末公司应付账款账龄情况

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	11,386.15	75.60%	5,466.77	51.14%
1-2年	1,019.73	6.77%	3,625.54	33.92%
2-3年	1,169.26	7.76%	1,329.76	12.44%
3年以上	1,484.94	9.86%	267.01	2.50%
合计	15,060.07	100.00%	10,689.08	100.00%

2020年末公司应付账款金额前五名情况

单位：万元

项目	2020年末	占比	性质或内容
中铁建工集团有限公司山东分公司	2,408.07	15.99%	工程款
天津市君缘恒商贸有限公司	2,079.15	13.81%	货款
江苏南通二建集团有限公司	1,480.53	9.83%	工程款
浙江天工市政园林有限公司	511.61	3.40%	工程款
青岛市李沧区世园街道办事处上臧社区居民委员会	451.87	3.00%	租金
合计	6,931.24	46.02%	-

(4) 预收款项

截至2019年末、2020年末，公司预收款项金额分别为1,851.86万元、71,579.23万元，占总负债比例分别为0.11%、3.32%。2020年末，公司预收款项较上年末增加69,727.37万元，增长3,765.27%，主要系公司桃园路商品房项目、信联天地项目部分地块取得预售许可证，上述项目开始销售并收到较多的预售购房款所致。

截至2020年末，公司预收款项前五名情况如下：

单位：万元

项目	2020年末余额	占比
桃园路项目业主	41,323.74	57.73%
信联天地项目业主	27,797.23	38.83%
尧矿（海南）智慧物流科技有限公司	903.49	1.26%
山东高兴新材料股份有限公司	366.47	0.51%
青岛威凯华奥汽车贸易有限公司	268.47	0.38%

合计	70,659.40	98.71%
----	-----------	--------

(5) 其他应付款

截至2019年末、2020年末，公司其他应付款分别为138,308.64万元、65,287.50万元，占总负债比例分别为8.05%、3.03%。截至2020年末，其他应付款主要是股权收购款。

近两年末公司其他应付款按账龄列示情况

单位：万元

项目	2020.12.31		2019.12.31	
	金额	占比	金额	占比
1年以内	51,044.94	96.62%	54,562.23	41.57%
1-2年	733.53	1.39%	2,404.64	1.83%
2-3年	454.18	0.86%	64,277.46	48.97%
3年以上	598.27	1.13%	10,009.88	7.63%
合计	52,830.92	100.00%	131,254.21	100.00%

注：按账龄列示的其他应付款不含应付利息。2019年末和2020年末，公司其他应付款中的应付利息分别为7,054.43万元和12,456.58万元。

2020年末公司其他应付款金额前五名情况

单位：万元

项目	2020年末余额	占比	性质或内容
李飏	22,660.64	34.71%	股权收购款
青岛广业投资公司	7,433.28	11.39%	往来款
应米燕	3,782.62	5.79%	股权收购款
李沧区招待所	1,221.16	1.87%	往来款
青岛广华置业有限公司	1,038.53	1.59%	往来款
合计	36,136.22	55.35%	-

(6) 长期借款

截至2019年末、2020年末，公司长期借款金额分别为852,227.00万元、834,587.14万元，占总负债的比例分别为49.57%、38.71%。公司长期借款主要是银行借款，主要债权人包括国家开发银行、中国工商银行、中国农业银行、平安银行等金融机构。

2020年末公司长期借款明细

单位：万元

借款机构	借款期限	利率(%)	2020.12.31	借款方式
中铁信托有限责任公司	2	6.05	30,000.00	信用
河北银行敦化路支行	2	4.75	4,512.14	信用

借款机构	借款期限	利率(%)	2020.12.31	借款方式
陕西省国际信托股份有限公司	2	8.50	10,000.00	保证
百瑞信托有限责任公司	2	7.50	19,800.00	保证
华夏银行青岛分行	2	4.75	12,000.00	保证
建信信托有限责任公司	3	9.50	14,720.00	保证
国家开发银行青岛分行	10	4.90	12,984.00	质押
国家开发银行青岛分行	8	4.90	3,200.00	质押
国家开发银行青岛分行	25	4.41	119,094.00	质押
农业银行李沧支行	15	4.66	26,600.00	质押
平安银行李沧支行	10	4.90	1,216.00	质押
平安银行李沧支行	10	5.39	8,100.00	质押
光大银行李沧支行	15	5.05	141,650.00	质押
广发银行济南分行	2	4.35	9,600.00	质押
工商银行李沧第二支行	10	4.90	217,631.00	质押
工商银行李沧第二支行	3	4.75	50,400.00	质押
兴业银行李沧支行	10	5.88	4,800.00	质押
青岛农商李沧支行	5	7.13	14,845.00	保证
浦发银行青岛李沧支行	3	5.94	7,200.00	保证
青岛农商李沧支行	3	5.54	29,959.00	抵押
齐鲁银行李沧支行	3	4.80	2,276.00	质押
工商银行李沧第二支行	3	4.75	47,000.00	抵押
工商银行李沧第二支行	3	4.75	35,000.00	抵押
工商银行李沧第二支行	3	4.75	12,000.00	抵押
合计			834,587.14	

(7) 应付债券

截至 2019 年末、2020 年末，公司应付债券余额分别为 297,479.35 万元、553,665.47 万元，占总负债的比例分别为 17.30%、25.68%。

2020 年末公司应付债券明细

单位：万元

项目	期限	2020 年末余额	债券品种
19 金水 01	2019.10.17-2024.10.17	99,942.23	私募公司债券
19 金水 02	2019.11.25-2024.11.25	198,061.65	私募公司债券
20 金水集团 PPN001	2020.3.31-2025.3.31	49,785.61	定向工具
20 金水集团 PPN002	2020.4.24-2025.4.24	49,789.86	定向工具
20 金水 01	2020.4.29-2025.4.29	98,950.73	私募公司债券
20 鲁青岛金水 ZR001	2020.5.13-2023.5.13	29,603.77	北金所债券
20 鲁青岛金水 ZR002	2020.5.15-2023.5.15	27,531.61	北金所债券
合计		553,665.47	-

(8) 长期应付款

截至2019年末、2020年末，公司长期应付款分别为59,701.20万元、50,024.30万元，占总负债的比例分别为3.47%、2.32%。公司长期应付款主要是为拓展融资渠道而新增的融资租赁业务，主要债权人包括江西金融租赁股份有限公司、青岛青银金融租赁有限公司等租赁公司。

2020 年末公司长期应付款明细

单位：万元

序号	贷款机构	贷款期间	2020 年末余额
1	青岛市李沧区财政局(土储专项债)	2019.8.29-2024.8.28	10,000.00
2	平安国际融资租赁(天津)有限公司	2018.2.13-2023.2.13	2,422.02
3	青岛青银金融租赁有限公司	2018.8.9-2023.8.9	9,601.99
4	徽银金融租赁有限公司	2019.1.17-2024.1.17	10,000.00
5	稠州金租	2020.12.1-2025.12.1	18,000.00
合计			50,024.30

5、盈利能力分析

报告期内，公司主要的盈利能力分析指标如下：

项目	2020 年度	2019 年度
营业总收入/万元	487,305.91	376,765.23
营业成本/万元	462,851.05	364,906.21
营业利润/万元	61,945.74	32,659.84
利润总额/万元	67,943.88	30,914.79
营业外收入/万元	6,820.26	122.95
净利润/万元	41,126.83	10,931.57
归母净利润/万元	42,370.80	12,409.44

2019年度、2020年度，公司营业总收入为376,765.23万元、487,305.91万元，营业利润分别为32,659.84万元、61,945.74万元，净利润分别为10,931.57万元、41,126.83万元，归母净利润分别为12,409.44万元、42,370.80万元。最近一年公司净利润大幅增加，主要系公允价值变动收益大幅增加所致。公司业务来源较多，主要来自于房屋销售、商品贸易、房屋租赁、物业管理，酒店业务、金融服务等板块。最近两年，公司净利润受公允价值变动损益影响较大。公允价值变动损益主要为公司投资性房地产公允价值变动产生的损益，相关投资性房地产主要为九

水东路130号，处于李沧区核心商圈，目前李沧区经济发展较为迅速，相关投资性房地产具有一定的增值空间，不过不排除未来投资性房地产价值产生波动的风险。

最近两年，公司获得营业外收入分别为122.95万元和6,820.26万元。2020年，公司营业外收入主要为折价收购子公司跃龙升所产生。

公司作为李沧区重要国有独资公司，为响应李沧区加快推进新旧动能转换的重大战略，公司多元化发展主营业务，未来公司的盈利能力将进一步增强。

6、偿债能力分析

报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2020 年度/末	2019 年度/末
流动比率（倍）	3.02	3.76
速动比率（倍）	1.50	1.83
资产负债率（%）	71.92	69.60
EBITDA（万元）	134,587.70	62,302.76
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.44	1.19

从短期偿债能力指标来看，2019 年度、2020 年度，公司流动比率分别为 3.76、3.02，速动比率分别为 1.83、1.50，公司最近两年短期偿债能力指标较好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，截至 2019 年末、2020 年末，公司资产负债率分别为 69.60%和 71.92%，最近两年公司资产负债率保持稳定；最近两年，公司 EBITDA 分别为 62,302.76 万元、134,587.70 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.19、1.44，由于公司银行借款较多，利息支出增加较多，使得 EBITDA 利息保障倍数整体较低。青岛市李沧区近年来经济发展较为迅速，公司作为当地主要的基础设施建设主体，未来随着公司业务的不开展，公司的偿债能力将不断提升。

7、营运能力分析

2019 年度及 2020 年度，公司主要营运能力指标如下：

项目	2020 年度	2019 年度
应收账款周转率（次/年）	8.55	11.91
存货周转率（次/年）	0.50	0.43

2019年度、2020年度，公司应收账款周转率分别为11.91、8.55，随着公司贸易收入增加，整体提高了公司应收账款周转率；最近两年存货周转率分别为0.43、0.50；随着公司贸易业务的增加，提升了公司的存货周转率。

8、现金流量分析

2019年度-2020年度公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	753,626.42	620,705.55
经营活动现金流出小计	775,094.47	948,154.99
经营活动产生的现金流量净额	-21,468.05	-327,449.44
投资活动现金流入小计	670.92	3,128.91
投资活动现金流出小计	305,091.90	59,887.61
投资活动产生的现金流量净额	-304,420.98	-56,758.70
筹资活动现金流入小计	1,051,575.65	1,196,699.13
筹资活动现金流出小计	786,932.34	762,781.72
筹资活动产生的现金流量净额	264,643.31	433,917.40
现金及现金等价物净增加额	-61,552.35	49,876.76
期末现金及现金等价物余额	56,616.74	118,169.08

(1) 经营活动产生的现金流量分析

2019年度、2020年度，公司经营活动现金流入分别为620,705.55万元、753,626.42万元，经营活动现金流出分别为948,154.99万元、775,094.47万元，经营活动产生的现金流量净额分别为-327,449.44万元、-21,468.05万元。公司经营活动流入流出较多，主要是收到及支付的其他与经营活动相关的现金较多，主要为基础设施服务项目及与其他单位之间的临时拆借款、押金、信用证等往来款项较多；2020年度经营活动产生的现金流量净额较2019年度增加305,981.39万元，主要是销售商品、提供劳务收到的现金同比增加148,595.27万元，购买商品、接受劳务支付的现金同比减少65,374.98万元。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

2019年度、2020年度，公司投资活动现金流入分别为3,128.91万元、670.92万元，投资活动现金流出分别为59,887.61万元、305,091.90万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-56,758.70万元、-304,420.98万元。公司投资活动现金流净额为负主要是购建资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。2020年度投资活动产生的现金流量净额较2019年度减少247,662.28万元，主要系公司为收购子

公司跃龙升以及新增山东高翔通用航空股份有限公司、四川海特高新技术股份有限公司等股权所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

2019年度、2020年度，公司筹资活动产生的现金流入分别为1,196,699.13万元、1,051,575.65万元，筹资活动现金流出分别为762,781.72万元、786,932.34万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为433,917.40万元、264,643.31万元。公司筹资活动现金流量净额均为正数，显示了公司较强的融资能力。随着公司经营规模的扩张，资金需求逐年增长，公司通过金融机构贷款、发行债券等渠道进行融资，筹资活动为公司的经营活动和投资活动提供了主要的资金支持。

(十一) 保证人外部授信情况

截至2020年末，公司获得主要银行授信额度114.18亿元，已使用额度90.54亿元，剩余额度23.64亿元，公司获得的主要贷款银行的授信情况、使用情况如下：

银行名称	综合授信额度（亿元）	已使用情况（亿元）	剩余额度（亿元）
工商银行	48.95	38.04	10.91
国家开发银行	23.80	14.84	8.96
农业银行	2.70	2.68	0.02
平安银行	2.50	1.15	1.35
兴业银行	1.15	0.56	0.59
华夏银行	6.08	6.01	0.07
青岛农商行	7.10	7.06	0.04
北京银行	3.90	3.90	-
招商银行	1.45	0.65	0.80
浦发银行	3.14	3.14	-
广发银行	2.34	2.28	0.06
河北银行	1.20	0.47	0.73
齐鲁银行	0.23	0.23	-
潍坊银行	1.20	1.20	-
济宁银行	1.50	1.50	-
日照银行	2.70	2.60	0.10
大连银行	1.24	1.24	-
青岛银行	3.00	3.00	-
合计	114.18	90.54	23.64

(十二) 保证人征信及诉讼信息

经查青岛金水控股集团有限公司2021年07月20日中国人民银行征信中心的征信报告，公司未结清业务和已结清业务中不存在不良、关注类记录。

信息概要

首次有信贷交易的年份	发生信贷交易的机构数	当前有未结清信贷交易的机构数	首次有相关还款责任的年份
2012	34	24	2019

借贷交易		担保交易	
余额	944505.51	余额	20055
其中：被追偿余额	0	其中：关注类余额	0
关注类余额	0	不良类余额	0
不良类余额	0		

非信贷交易账户数	欠税记录条数	民事判决记录条数	强制执行记录条数	行政处罚记录条数
0	0	0	0	0

未结清信贷及授信信息概要

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
中长期借款	74	814705.51	0	0	0	0	74	814705.51
短期借款	16	129800	0	0	0	0	16	129800
合计	90	944505.51	0	0	0	0	90	944505.51

	正常类		关注类		不良类		合计	
	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额	账户数	余额
银行承兑汇票	2	55	0	0	0	0	2	55
信用证	4	20000	0	0	0	0	4	20000
合计	6	20055	0	0	0	0	6	20055

经查询中国裁判文书网，与青岛金水控股集团有限公司相关的记录有 6 条。



其中 1 条为青岛汇润通市政工程有限公司、青岛润路通市政工程有限公司建设工程施工合同纠纷二审，原告申请追加金水集团为被告并承担连带责任，二审驳回，维持一审判决，金水集团无相关法律责任。

其中有 2 条记录为被告青岛金水控股与原告内蒙古包钢钢联股份有限公司、被告中启胶建集团有限公司的票据追索权纠纷，涉案金额 50 万元，青岛金水为票据出票人，收款人为中启胶建集团，付款人为兴业银行青岛分行。该汇票经六手背书转让至原告内蒙包钢处，付款人因背书人上海建苏公司印章不符拒绝付款，与金水公司信用风险等无关，该案已于 2019 年 5 月审结。

其中 1 条为原告滕顺、陶玲梅与被告青岛金水、青岛双星物业管理有限公司财产损害赔偿纠纷，原告已于 2018 年 8 月撤诉。

其中 2 条为原告青岛冠通市政建设有限公司与被告青岛中港盛实业有限公司、上海山水青园林建设有限公司、青岛金水控股集团有限公司建设工程合同纠纷一案，该案原告已于 2019 年 10 月撤诉。

综上所述，青岛金水控股集团有限公司相关案件对其声誉及信用并无影响。

经查询全国法院被执行人信息查询系统和失信被执行人名单，未见青岛金水控股集团有限公司的相关记录。

The screenshot shows the 'China Execution Information Disclosure Network' (中国执行信息公开网) website. The header includes the site's logo and the slogan '司法为民 司法便民'. The main content area is titled '综合查询被执行人' (Comprehensive Search for Defaulters). The search form contains the following fields:

- 被执行人姓名/名称 (Defendant Name/Name): 青岛金水控股集团有限公司
- 身份证号码/组织机构代码 (ID Number/Organization Code): 0029715072
- 执行法院范围 (Execution Court Scope): 全国法院 (包含地方各级法院) (All National Courts, including local courts at all levels)
- 验证码 (Verification Code): kpge

 A red '查询' (Search) button is located to the right of the verification code field. Below the search form, the '查询结果' (Search Results) section displays a yellow message: '在全国法院 (包含地方各级法院) 范围内没有找到 0029715072 青岛金水控股集团有限公司相关的结果。' (No results found for 0029715072 Qingdao Jinshui Investment Group Co., Ltd. within the scope of all national courts, including local courts at all levels.)

(十三) 关于保证人融资平台性质认定

经查询最新发布的融资平台名单，青岛金水控股集团有限公司不在名单内。

(十四) 综合评价

公司作为李沧区重要的土地开发、基础设施投资建设以及保障性住房建设主体，在青岛市李沧区具有一定的业务专营性。公司在资产注入、政府补贴以及土地开发整理收益返还等方面得到政府的有力支持。公司资产规模随区域建设进度快速增长，整体资产质量一般。公司债务规模持续增长，且以长期债务为主，与主营业务特点相符。公司主营业务收入持续增长，未来持续性较强。

六、风险及风险控制措施

（一）信用风险及控制措施

风险：青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛金水控股集团有限公司的偿付能力将直接影响本信托受益人的收益。若因青岛金水控股集团有限公司、青岛融海国有资本投资运营有限公司的偿债能力发生不利变化，将可能影响信托到期信托受益权的实现。

控制措施：为保证受益人权益，受托人将发挥受托人职责，与青岛金水控股集团有限公司、青岛融海国有资本投资运营有限公司建立相关联系机制，履行相关管理职责，及时了解交易对手和担保方经营业务情况，关注可能对其日常经营、偿债能力等带来不利影响的因素，做好充分的信息披露义务，充分保障受益人按时、足额获取收益。

（二）管理风险及控制措施

风险：在信托资金的管理运用过程中，可能发生受托人因其知识、管理水平有缺陷，获取的信息不完全或存在误差，以及对经济形势、政策走势等判断失误，从而影响信托资金运作的收益水平和收益兑付。

控制措施：为保证受益人能够按时、足额获取收益，受托人将发挥在金融信托领域的专业优势，严格实行相关责任制度和分离制度，坚持各种调查、审查、检查制度，建立严格有效的风险防范和控制制度。

（三）操作风险及控制措施

风险：即受托人未履行合同规定的各项受托人职责和义务而产生的风险。

控制措施：将在严格按照合同要求管理信托事务管理，包括信托财产管理、对投资者收益分配、信息披露等具体工作，以保证本信托计划项目的顺利进展。

七、结论

（一）青岛市、李沧区经济发展良好，财政收入稳定，政府债务规模可控

青岛，山东省地级市，计划单列市、副省级市，地处山东半岛东南部沿海，2020 年全市生产总值 12400 亿元，增长 3.7%；2020 年实现一般公共预算收入 1254 亿元；2020 年政府债务余额为 2058 亿元，债务率为 76%，负债率为 17%。李沧区系青岛主城区之一，2020 年全区实现地产生生产总值 546 亿元，一般公共预算收入 100.51 亿元；2020 年末，政府债务余额 93.50 亿元，政府债务率 54.20%，政府负债率 17.13%。

（二）交易对手经营稳定，资产规模较大，政府支持力度较强

交易对手青岛融海国有资本投资运营有限公司是由李沧区国有资产管理办公室持股 100%的国有企业，主体评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产规模最大的基础设施建设主体。公司作为李沧区重要的城市基础设施投融资主体和国有资本运营主体，承担了李沧区重点打造的青岛国际院士港项目九大板块中建设体系最大、投资规模最大的院士产业核心区项目，战略地位显著。截至 2020 年末，资产总额 517.24 亿元，净资产 133 亿元，2020 年实现营业收入 93.55 亿元，净利润 2.56 亿元。

（三）担保方盈利能力良好，业务专营性强，偿债能力有保障

担保方青岛金水控股集团有限公司是由李沧区国有资产管理办公室持股 100%的非平台名单内的国有企业，主体信用评级 AA+，YY 评级为 6，系李沧区资产排名第三的基础设施建设主体。截至 2021 年 3 月末，公司资产总额 320 亿元，净资产 83 亿元，2020 年实现营业收入 48.73 亿元。

（四）合规性分析

本信托计划符合《集合资金信托计划管理办法》等相关规定，交易结构清晰，项目合法合规。

综合分析，本项目所在区域青岛市李沧区，经济发展状况良好，财政实力较强，交易对手和担保方均为李沧区国资办公室 100%持股的一级子公司，层级较高，有较高的安全度。