



城发投资集团有限公司

2026 年度第二期中期票据

募集说明书

发行人：	城发投资集团有限公司
注册金额：	人民币14.97亿元
本期基础发行金额：	人民币0亿元
本期发行金额上限：	人民币1.98亿元
发行期限：	3+N（3）年期
担保情况：	无担保
发行人主体信用等级：	AA+
主体信用评级机构：	东方金诚国际信用评估有限公司
本期中期票据信用等级：	无评级

牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理机构



联席主承销商



二〇二六年八月

声明与承诺

发行人为市场化经营主体，地方政府不对企业偿还的债务承担责任。

发行人发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值做出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会（或具有同等职责的部门）已批准本募集说明书，全体董事（或具有同等职责的人员）承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

发行人及时、公平地履行信息披露义务，全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段自愿取得并持有本期债务融资工具的投资人，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规、交易商协会相关自律规则的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制,具体条款请参见“第三章 发行条款”。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,本公司无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	1
重要提示	5
第一章 释义	9
第二章 风险提示及说明	11
一、本期债务融资工具的投资风险	11
二、发行人的相关风险	12
第三章 发行条款	23
一、本期中期票据发行条款	23
二、本期中期票据发行安排	26
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金的使用	28
二、募集资金管理制度	28
三、发行人关于本次募集资金用途的承诺	29
四、偿债计划及保障措施	29
第五章 企业基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革	33
三、控股股东及实际控制人情况	37
四、发行人独立性情况	38
五、发行人重要权益投资情况	38
六、发行人组织架构及公司治理	43
七、发行人董事、高级管理人员和员工情况	48
八、发行人主营业务情况	51
九、发行人在建工程情况	95
十、发行人发展战略及经营优势	96
十一、发行人所在行业状况	99
第六章 企业主要财务状况	106
一、发行人财务报表基本情况	106
二、发行人近三年及一期主要财务报表	108
三、发行人财务分析	115
四、发行人主要财务指标分析	162
五、发行人有息债务情况	164
六、发行人关联关系及关联交易情况	170
七、或有事项	175
八、发行人受限资产情况	177
九、衍生产品情况	183
十、重大投资理财产品	184
十一、海外投资	184
十二、直接融资计划	184
第七章 企业资信状况	185
一、发行人授信情况	185
二、发行人违约情况	186

三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	186
第八章 债务融资工具信用增进	190
第九章 税项	191
一、增值税	191
二、所得税	191
三、印花税	191
第十章 主动债务管理	193
一、置换	193
二、同意征集机制	193
第十一章 信息披露安排	197
一、信息披露机制	197
二、本次发行相关文件	197
三、定期财务报告披露安排	198
四、存续期内重大事项披露安排	198
五、本息兑付披露安排	200
第十二章 持有人会议机制	202
一、会议的目的与效力	202
二、会议权限与议案	202
三、会议召集人与召开情形	203
四、会议召集与召开	205
五、会议的表决和决议	207
六、其他	208
第十三章 受托管理人机制	210
第十四章 投资人保护条款	211
第十五章 违约、风险情形及处置	212
一、违约事件	212
二、违约责任	212
三、发行人义务	213
四、发行人应急预案	213
五、风险及违约处置基本原则	213
六、处置措施	213
七、不可抗力	214
八、争议解决机制	215
九、弃权	215
第十六章 发行有关机构	216
第十七章 备查文件	219
一、备查文件	219
二、文件查询地址	219
三、查询网站	220
附录发行人主要财务指标计算公式	221

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、主营业务集中度较高风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 374,811.05 万元、414,799.53 万元、644,915.46 万元和 92,542.36 万元，近三年收入规模保持增长态势。发行人目前的主营业务主要包括贸易、金融服务、房地产、工程代建、文化旅游、租赁、物业等业务板块。近三年及一期，发行人贸易业务收入占营业收入的比例分别为 46.27%、78.42%、57.82%和 81.26%，板块集中度较高。另外，发行人的主营业务均集中在青岛市黄岛区，区域集中度较高。如果国内贸易环境或黄岛区市场环境发生重大不利变化，将可能对公司经营造成影响。

2、有息债务规模较大风险

发行人有息债务规模较大，存在有息债务较高的风险。近三年及一期末，发行人有息债务分别为 1,984,107.52 万元、1,987,873.02 万元、2,247,020.27 万元和 2,479,114.65 万元。预计未来几年公司债务融资规模仍将保持较高水平，如果无法有效控制债务规模，将给公司的偿债能力带来较大压力。

3、发放贷款及垫款回收风险

近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款分别为 57,239.54 万元、59,667.39 万元、36,277.84 万元和 36,192.63 万元，占总资产比例分别为 1.36%、1.35%、0.76%和 0.71%，主要为发行人下属子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通典当的典当业务产生。截至报告期末，发行人贷款损失类占比达 83.59%，不良率较高，上述贷款若不能按时足额收到本息，仍会对公司的正常经营和现金回收产生不利影响。

（二）情形提示

近一年以来发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形。

涉及 MQ.7 表（重要事项）情形如下：

1、发行人董事长发生变更

根据 2025 年 5 月 8 日《青岛西海岸新区国有资产管理局关于城发投资集团有限公司董事会成员变更等事项的批复》，同意公司法定代表人由徐德庆调整为张黎明；免去徐德庆公司董事职务；同意张黎明为公司董事，并担任董事长。

2、发行人取消监事会

根据《中华人民共和国公司法（2023 修订）》等相关规定，结合发行人实际情况，2025 年 6 月 26 日，经发行人股东决定，同意取消监事会和监事，并修改公司章程。截至本募集说明书签署日，发行人已完成工商变更登记手续。

3、2025 年，发行人经营活动产生的现金流净额同比下降较大

2025 年，发行人经营活动产生的现金流净额为-11.01 亿元，较 2024 年 0.64 亿元下降较大，主要系公司从事的工程代建和房地产开发业务，投资规模较大，资金投入期与回收期不匹配导致的经营活动产生的现金流净额波动，符合发行人业务板块的行业特征。

除以上情况外，发行人近一年以来不存在其他涉及 MQ.7（重要事项）的情形。

二、发行条款提示

本期中期票据设置发行人赎回权、利息递延支付权条款，发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，发行人在会计初始确认时拟将本期中期票据计入所有者权益。

本期债务融资工具采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见“第三章 发行条款”。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，提议召开情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按

照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定等特别议案所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

(三) 违约、风险情形及处置

1、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章节中关于违约事件的约定，对未能按期足额偿付债务融资工具本金或利息的违约情形设置了【10】个工作日的宽限期，若发行人在该期限内对本条所述债务进行了足额偿还，则不构成发行人在本期债务融资工具项下的违约。宽限期内应按照票面利率上浮【5】BP 计算并支付利息。

2、本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

(1) 【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十三章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十一章“主动债务管理”中的“同意征集机制”实施重组。

(2) 【重组并以其他方式偿付】发行人和持有人可协商以其他方式偿付本期债务融资工具，需注销本期债项的，可就启动注销流程的决议提交持有人会议表决，该决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过。通过决议后，发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议；不愿意注销的持有人，所持债务融资工具可继续存续。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用词语释义：	
发行人/本公司/公司	指城发投资集团有限公司
本次注册总额度	指城发投资集团有限公司本次中期票据注册总额度14.97亿元
本期债务融资工具/本期中期票据/本期永续票据	指基础发行金额0亿元、发行金额上限为人民币1.98亿元的“城发投资集团有限公司2026年度第二期中期票据”
中期票据	企业依照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》规定的条件和程序在银行间债券市场发行和交易的并约定在一定期限内还本付息的有价证券
牵头主承销商	上海浦东发展银行股份有限公司
联席主承销商	浙商银行股份有限公司
本次发行	指本期中期票据的发行
承销团	指主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销机构
余额包销	指本期中期票据的主承销商和分销商按主承销协议约定在规定的发售期结束后剩余债券全部自行购入的承销方式
兑付款项	指本期中期票据的本金与应付利息之和
募集说明书	指公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《城发投资集团有限公司2026年度第二期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北金所	指北京金融资产交易所有限公司
承销协议	公司与主承销商签订的《城发投资集团有限公司中期票据注册发行承销协议》及其补充协议
簿记管理人	指制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由上海浦东发展银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由上海浦东发展银行股份有限公司担任
簿记建档	指发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
工作日	指中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
《银行间债券市场非金融企业债务融资管理办法》	指中国人民银行令【2008】第1号文件颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
法定节假日或休息日	指中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元	如无特别说明，指人民币元

最近三年及近一期/近三年及一期	指2023年、2024年、2025年及2026年1-3月
最近三年及近一期末/近三年及一期末	指2023年末、2024年末、2025年末及2026年3月末
二、专用词语释义：	
控股股东/融控集团	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司
原出资人/原控股股东/黄岛区国资办	青岛市黄岛区国有资产管理办公室（于2019年7月名称变更为青岛西海岸新区国有资产管理局）
黄岛区财政局	青岛市黄岛区财政局
实际控制人	青岛市黄岛区人民政府
黄岛区	青岛市黄岛区
开发区	青岛经济技术开发区
经开区管委会	青岛经济技术开发区管理委员会
经开区财政局	青岛经济技术开发区财政局
经开区国资局	青岛经济技术开发区国有资产管理局
元通典当	青岛元通投资有限公司，曾用名：青岛元通典当有限公司
红土创业	青岛红土创业投资有限公司
恒信担保/恒信担保公司	青岛恒信融资担保有限公司
恒信小贷/小贷公司	青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司
融资租赁公司	城发集团（青岛）融资租赁有限公司
红土资本	青岛红土资本管理有限公司
青岛农商行	青岛农村商业银行股份有限公司
旅发公司	城发集团（青岛）旅游发展有限公司
开发公司	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司
贸易公司	城发集团（青岛）贸易发展有限公司
环亚太	青岛环亚太商贸股份有限公司
供应链公司	城发集团（青岛）供应链管理有限公司
青岛中鲁	青岛中鲁投资有限公司，曾用名：得源投资集团有限公司

本募集说明书中所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，指追溯调整后合并报表口径的财务数据和根据该等财务数据计算的财务指标。

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二章 风险提示及说明

本期中期票据无担保，风险由投资人自行承担。投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债务融资工具无担保。在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）发行规模动态调整带来的利率风险

本期债务融资工具在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行

金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、存货规模较大及周转能力较弱风险

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 850,840.27 万元、960,254.43 万元、764,595.06 万元和 779,912.23 万元，占流动资产比例分别为 50.59%、51.12%、42.89%和 37.63%，存货周转率分别为 0.40、0.43、0.59 和 0.46。发行人存货规模较大，主要为地产项目、代建项目及土地等，发行人存货周转率较低，如后续存货去化不及预期，可能影响发行人的资产流动性，进而影响公司的正常经营。

2、资产负债率波动风险

近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 60.33%、57.81%、60.19%和 60.94%，资产负债率呈波动趋势。如果发行人不能对资产负债率进行有效控制，未来的偿债压力将会加大。

3、偿债压力较大风险

近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.21、1.44、1.37 和 1.30，速动比率分别为 0.61、0.70、0.78 和 0.81；近三年，利息保障倍数分别为 0.60、0.60 和 0.89，偿债能力指标呈波动上升趋势。如果发行人未来短期负债继续增加，同时盈利能力、现金流量未能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

4、经营现金流对债务覆盖程度偏低的风险

目前发行人较多项目处于投入期，资金需求量较大、资金回笼量相对有限。近三年及一期末，发行人有息债务规模为 1,984,107.52 万元、1,987,873.02 万元、2,247,020.27 万元和 2,479,114.65 万元。近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-16,009.45 万元、6,351.40 万元、-110,113.59 万元和-156,055.52 万元，波动较大。发行人面临经营现金流对债务覆盖程度偏低的风险。

5、主营业务集中度较高风险

近三年及一期，发行人营业收入分别为 374,811.05 万元、414,799.53 万元、644,915.46 万元和 92,542.36 万元，近三年收入规模保持增长态势。发行人目前的主营业务主要包括贸易、金融服务、房地产、工程代建、文化旅游、租赁、物

业等业务板块。近三年及一期，发行人贸易业务收入占营业收入的比例分别为 46.27%、78.42%、57.82%和 81.26%，板块集中度较高。另外，发行人的主营业务均集中在青岛市黄岛区，区域集中度较高。如果国内贸易环境或黄岛区市场环境发生重大不利变化，将可能对公司经营造成影响。

6、有息债务规模较大风险

发行人有息债务规模较大，存在有息债务较高的风险。近三年及一期末，发行人有息债务分别为 1,984,107.52 万元、1,987,873.02 万元、2,247,020.27 万元和 2,479,114.65 万元。预计未来几年公司债务融资规模仍将保持较高水平，如果无法有效控制债务规模，将给公司的偿债能力带来较大压力。

7、受限资产占比较大的风险

公司受限资产包括货币资金、土地使用权、房产等。截至 2026 年 3 月末，发行人所有权受限制的资产共计 136.00 亿元，占当期末净资产的比例为 68.18%。若公司无法按时偿还相关借款，抵质押资产将面临被转移的风险，公司的正常经营将受到影响。此外，截至本募集说明书签署日，发行人为发行城发 YW 优、城发 YW 次而将城发商业中心未来应收租金及户外广告位运营收入质押至上海国泰君安证券资产管理有限公司，债务金额为 16.42 亿元，质押期限至 2043 年 1 月 30 日。发行人还包括因融资租赁产生的受限资产。

9、投资收益对利润贡献不稳定的风险

近三年及一期，发行人投资收益分别为 26,214.23 万元、25,067.19 万元、2,405.85 万元和 6,394.79 万元，占利润总额的比例分别为 169.20%、165.12%、10.05%和 256.98%，报告期内发行人投资收益占利润总额比例波动较大，发行人投资收益主要由其他非流动金融资产在持有期间的投资收益、资金拆借利息收益、其他投资收益等构成。投资收益有一定不确定性，若投资收益出现不利变动，则有可能影响净利润，对本次债券的偿付亦将产生一定的影响。

10、金融业务收入波动风险

近三年及一期，发行人金融服务收入分别为 16,490.19 万元、11,698.40 万元、7,651.66 万元和 1,723.21 万元，占营业收入比例分别为 4.40%、2.82%、1.19%和 1.86%。金融行业为高风险高收益行业，市场不确定性较大，若市场发生波动，有可能影响发行人运营和盈利，进而影响公司的正常经营。

11、公允价值变动收益波动风险

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-5,223.72 万元、11,691.90 万元、-11,856.52 万元和 1,835.56 万元，占利润总额比例分别为-33.71%、77.01%、-49.52%和 73.76%。2024 年公允价值变动收益主要来自于发行人所持青岛农商行股票的价格上涨；2025 年公允价值变动收益为负，主要系发行人持有的对中信信托有限责任公司投资的其他非流动金融资产公允价值下降所致。公允价值变动收益不确定性较大，若后续股票市场或房地产市场波动较大，将给发行人利润水平带来负面影响。

12、或有负债代偿风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额 171,471.00 万元，担保金额较大。上述或有负债一旦发生违约情形，发行人可能会成为第一清偿人，存在一定的或有负债风险。

13、其他应收款回收风险

近三年及一期末，发行人扣除应收利息和应收股利的其他应收款账面价值分别为 546,484.21 万元、571,555.96 万元、556,707.33 万元和 630,873.17 万元，分别占资产总额的 12.99%、12.90%、11.71%和 12.35%，规模及占比较大，若上述其他应收款不能按计划收回，将对发行人的偿债能力造成不利影响。截至 2025 年末，发行人应收青岛双月园投资有限公司（该公司 2024 年 7 月 9 日因未按规定报送年度报告被列入经营异常名录）74,077.08 万元、应收青岛中鲁投资有限公司 196,891.01 万元，上述其他应收款主要账龄在 3 年以上，其他应收款的回收存在较大不确定性，同时发行人面临其他应收款需增加计提坏账准备从而影响利润的风险。

14、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16,009.45 万元、6,351.40 万元、-110,113.59 万元和-156,055.52 万元。2023 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人主要从事基础设施建设和地产开发业务，投资规模较大，资金投入期与回收期不匹配，2024 年度公司经营活动产生的现金流量净额转正。未来随着在建的基础设施建设项目及地产项目陆续进入回款期，发行人预计经营活动现金流量净额将有所改

善。但若未来相关业务进展较慢，可能使得发行人经营活动现金流量净额持续为负。

15、长期应收款对手方中存在负面资信情况的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人长期应收款前五大对手方中东营五洋盐化有限公司及寿光美伦纸业有限责任公司已被纳入失信被执行人，被限制高消费，上述应收融资租赁款合计为 3,128.76 万元，占发行人同期末长期应收款余额的比例为 20.27%。考虑上述对手方资信情况，发行人已对其计提大额坏账准备，若后续继续补提坏账，可能对发行人盈利能力产生较大不利影响。

16、投资性房地产价值波动的风险

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 864,299.80 万元、899,190.14 万元、912,082.20 万元和 924,828.17 万元，金额较大且呈上升趋势，主要包括对外出租的办公楼、酒店、公租房等资产。虽然青岛市发展前景良好，发行人拥有的房屋增值潜力较大，但是发行人投资性房地产的公允价值依然存在波动风险进而对发行人的资产结构和盈利能力产生不利影响。

（二）经营风险

1、部分子公司盈利能力偏弱风险

报告期内，发行人下属子公司青岛环亚太商贸股份有限公司、城发集团（青岛）旅游发展有限公司等都有不同程度的亏损。若发行人下属子公司持续亏损，会影响发行人整体的盈利能力，进而对公司未来的偿债能力也会有一定的影响。

2、金融业务准备金计提不足的风险

截至报告期末，发行人小贷、典当和融资租赁业务中小企业及个人客户较多，存在不良业务。发行人金融业务已计提较大减值准备，但仍存在一定拨备计提不足的风险。上述不良业务若不能按时足额收到本息，仍会对公司的正常经营和现金回收产生不利影响。

3、发放贷款及垫款回收风险

近三年及一期末，发行人发放贷款及垫款分别为 57,239.54 万元、59,667.39 万元、36,277.84 万元和 36,192.63 万元，占总资产比例分别为 1.36%、1.35%、0.76%和 0.71%，主要为发行人下属子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通典当

的典当业务产生。截至报告期末，发行人小额贷款损失类占比达 83.59%，不良率较高，上述贷款若不能按时足额收到本息，仍会对公司的正常经营和现金回收产生不利影响。

4、部分借款回款存在不确定性风险

截至 2025 年末，发行人对青岛中鲁投资有限公司形成借款本息余额合计 196,891.01 万元，用以支持上述公司业务发展的需要。本次借款以青岛中鲁投资有限公司的主营业务收入、流动资产以及其他渠道融资作为偿债资金来源。2024-2025 年度，中鲁公司实现经营活动现金流量净额分别为-2,471 万元和 435.45 万元，实现净利润-41,635 万元和-15,913.79 万元，净利润连续两年为负。综合考虑其经营情况、可变现资产价值等因素，城发集团对该笔其他应收款计提了账面减值 75,788.90 万元。若企业继续亏损或企业可变现资产价值减少，则该借款的回款将存在不确定性、该借款也可能出现减值计提不足的风险，可能对城发集团偿债能力产生不利影响。

5、对外投资的企业失信被执行风险

截至募集说明书签署之日，发行人其他权益工具投资中被投资企业青岛乐克玻璃科技股份有限公司存在失信情形，截至 2025 年末，发行人对青岛乐克玻璃科技股份有限公司其他权益工具投资账面价值 0.00 万元。发行人依据评估报告确认被投资标的的报告期末账面价值。若被投资公司后续生产经营情况出现持续恶化情况，将对发行人资产情况造成不利影响。

6、应收账款回收风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款账面价值为 77,318.22 万元，主要系工程代建业务板块青岛西海岸新区冷链物流项目形成的对青岛西海岸新区琅琊镇人民政府的应收账款，以及供应链业务产生的应收账款。发行人对青岛西海岸新区琅琊镇人民政府的应收账款预计会形成较长时间的资金占用，发行人供应链业务应收账款交易对手方主要为民营企业，且部分账龄较长。若上述应收账款不能按计划收回，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

7、工程代建业务未来收益模式及回款不确定性风险

近三年及一期，发行人工程代建业务确认收入金额分别为 936.57 万元、2,598.94 万元、1,516.36 万元和 0.00 万元，占营业收入比例分别为 0.25%、0.63%、

0.24%和 0.00%。报告期人工程代建业务收入主要来自于瓦韩路西延（宝山至诸城）工程、保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程、太行山路片区交通环境改造提升工程项目及老旧小区改造项目等，上述项目委托代建协议中未明确约定未来的移交方式及回款方式，目前拟定后续建设完成后由发行人在一段时间内进行运营并享有项目产生的收益，待项目收益可覆盖建设成本及代建管理服务费用后再将项目进行移交。上述项目在收益实现方式、回款金额及回款周期上存在一定的不确定性。发行人工程代建业务未来期间的收益及回款存在一定的不确定性，可能会对发行人形成一定的资金占用，同时对发行人的盈利能力造成一定的不利影响。

8、未来土地回购业务不确定性风险

2023 年及 2025 年，发行人分别实现土地回购业务收入 100,586.23 万元和 172,971.05 万元，占当期发行人主营业务收入的比重分别为 26.84%和 26.82%；发行人分别实现土地回购业务毛利润 64,309.06 万元和 108,095.03 万元，占发行人当期毛利润的比重分别为 68.04%和 80.77%，土地回购业务毛利润主要来自政府补偿和置入土地评估增值。由于发行人土地回购业务收入取决于青岛市黄岛区的整体规划安排，且土地交接通常涉及的时间较长，发行人该项收入的实现具备一定的不确定性，可能会对发行人未来期间的盈利能造成不利影响。

9、房地产项目去化及减值的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人长青华苑、创新科技园等已完工的房地产项目尚未对外销售完毕，发行人房地产项目存在一定的去化风险。此外 2023 年度，受到房地产市场不景气影响，发行人存量房地产项目销售价格不及预期，住宅类地产毛利率下降为负值。2024 年青岛市新出台了一系列稳定房地产市场的政策措施，但发行人住宅类地产业务毛利率在最近一期又降为负值。发行人存量房地产项目储备暂未计提减值准备，尽管房地产业务经营情况已出现改善，但发行人仍可能面临房地产项目计提减值而亏损的风险。

10、土地闲置风险

发行人房地产御海公馆项目自拿地后长期未开工建设，主要系黄岛区政府规划原因导致项目方案变更，目前发行人正在与有关部门积极协调中，具体变更情况尚未最终确定。发行人御海公馆项目相关土地未受到过土地闲置相关的处罚，

但是若公司该地块未来期间仍未能及时动工开发,公司将可能面临土地闲置处罚的风险。

11、自然灾害风险

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

12、合同履约风险

发行人工程业务所签订的合同期限较长、金额较大,合同双方在履约过程中的不确定性增多,履约过程中一旦出现违约事件,将给发行人带来较大的经济损失。因此,发行人面临一定的合同履约风险。

13、突发事件引起的经营风险

随着发行人向现代化经营转型,开展更多种类业务范围的情况下,各类突发事件(如安全生产、人事变动、高管人员涉及重大违规等违法行为、宏观政策变动等)将会直接影响发行人的正常经营。尽管公司制定了严格的规章制度去应对突发事件,降低突发事件对公司造成的不利影响,但突发事件的发生仍会对发行人的正常生产经营产生影响,使发行人面临一定的经营风险。如果发行人对突发事件处理不当,将会直接影响到其盈利能力,进而影响本期债务融资工具的本息偿付。

14、关联交易风险

最近三年及一期,公司关联交易主要为与益和电气集团股份有限公司、城发集团(青岛)开发投资股份有限公司等公司的业务往来及公司与关联方之间借款。发行人一贯坚持从实际需要出发,严格遵循公司关联交易管理办法等规定,管理和规范各项关联交易。如果未来公司未能履行以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法,确保关联交易公允性、合法性,有可能会使债券持有人受到不利影响。

(三) 管理风险

1、项目管理风险

发行人的主营业务包括房地产及基础设施建设项目,上述业务投资规模大,

运作周期较长，如果在项目实施和运营管理中不当，则有可能影响项目进展速度和现金流回笼速度。同时项目投资回收期较长也会对项目收益的实现产生不利影响。

2、投融资管理风险

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

3、突发事件引起公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了董事会和经营管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、生产安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的经营可能造成不利影响。

4、下属子公司管理风险

截至 2025 年末，发行人纳入合并财务报表范围的一级子公司 25 家。发行人当前面临着企业内部控制和财务管理等多方面的管理压力，各子公司的业务模式和所处行业特点均有所不同，其经营效益、生产质量和生产安全等都将直接影响到发行人的整体发展。如果发行人内部管理制度不完善，管理体系不能正常运作、效率低下，或者下属子公司自身管理水平不高、管理制度得不到有效执行，均可能对发行人开展业务和提高经营业绩产生不利影响。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、产业政策风险

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

3、房地产业务板块风险

近年来，发行人房地产业务占营业收入比重逐年升高。房地产行业是国民经济中的关键产业，为保障房地产行业的持续健康发展，我国政府出台了一系列总体趋严的调控政策。房地产业务受房地产政策直接影响，如果不能及时适应宏观经济形势和政策导向的变化，则发行人的房地产业务板块经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

4、金融服务业务板块风险

发行人金融服务业务板块主要包括小额贷款、典当、融资租赁等，金融服务行业和相关监管政策密切相关。相关监督管理机构可能会针对宏观和行业现状变化对监管政策进行相应调整，进而影响金融服务行业的竞争格局、发行人的相关业务范围，可能对发行人金融服务业务经营和财务表现产生不利影响。

（五）本期债务融资工具的特有风险

1、发行条款相关的风险

（1）不行使赎回权的风险

本期债务融资工具没有固定到期日，发行条款约定发行人在特定时点有权赎回本期债务融资工具，如果发行人在可行使赎回权时没有行权，会使投资人投资期限变长，由此可能给投资人带来一定的投资风险。

（2）利息递延支付的风险

本期债务融资工具据存续期内，除非发生强制付息事件，发行人有权根据本募集说明书的约定递延支付利息。发行人行使利息递延的次数不受任何限制，且利息递延不构成违约。虽然本期债务融资工具的投资者有权根据本募集说明书的约定获得递延利息等收益，但是，投资者获得本期债务融资工具项下的利息将可能面临回收期较长的风险。

（3）清偿顺序列于普通债务之后的风险

本期债务融资工具清偿顺序列于发行人普通债务之后。中国现行有效的法律规范并未针对非金融机构次级债的清偿顺序做出强制性规定，本期债务融资工具清偿顺序的合同安排并不违反中国法律法规。可能出现发行人资产不足以清偿其普通债务，导致次级债无法足额清偿的风险。

(4) 发行规模动态调整带来的利率风险

本期债务融资工具在簿记建档过程中采用发行金额动态调整机制。发行人和主承销商将根据申购情况，在商定的发行金额上下区间范围内确定最终实际发行金额。因此，若发行人选择缩量发行，将导致票面利率低于市场预期水平；此外，当市场利率较高时若发行人选择缩量发行，将可能导致潜在投资人流标。

2、其他风险

(1) 资产负债率波动风险

本期债务融资工具发行后计入所有者权益，可以有效降低发行人资产负债率，对财务报表具有一定的调整功能。近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 60.33%、57.81%、60.19%和 60.94%。如果发行人在有权赎回本期债务融资工具时行权，则会导致发行人资产负债率上升，本期债务融资工具的发行及后续赎回会加大发行人资产负债率波动的风险。

(2) 可分配利润不足以覆盖票面利息的风险

本期债务融资工具发行后计入所有者权益，其利息支付在会计处理上以利润分配处理。截至 2025 年末，发行人未分配利润 17.59 亿元。如果本期债务融资工具存续期内发行人经营状况发生较大波动，导致发行人未分配利润大幅下降，则存在未分配利润不足以覆盖中期票据票面利息的风险。

(3) 净资产收益率波动的风险

本期债务融资工具发行后计入所有者权益，将降低净资产收益率。如果发行人在有权赎回本期债务融资工具时行权，则会导致发行人净资产收益率上升，本期债务融资工具的发行及后续赎回会加大发行人净资产收益率波动的风险。

(4) 会计税务政策变动的风险

根据 2019 年 1 月 28 日发布的财政部《永续债相关会计处理的规定》（财会[2019]2 号），对永续债合同条款中的到期日、清偿顺序、利率跳升和间接义务等规定进行了细化，根据该规定，永续债既可以计入权益工具，也可以计入负债。

目前，根据本募集说明书发行条款，本期债务融资工具拟计入权益工具，若后续会计政策、标准发生变化，可能使得已发行的债务融资工具重分类为金融负债。

根据 2019 年 4 月 16 日发布的财政部、税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号）第二条，企业发行符合规定条件的永续债，按照债券利息适用企业所得税政策，即：发行方支付的本期债务融资工具利息支出准予在其企业所得税税前扣除；投资方取得的本期债务融资工具利息收入应当依法纳税。若后续债务融资工具的相关税务政策、标准发生变化，可能对发行方和投资方税收缴纳带来不确定性。

第三章 发行条款

经过发行人与主承销商自主协商确定，本期中期票据采用发行金额动态调整机制发行，具体条款请参见以下条款说明：

一、本期中期票据发行条款

债务融资工具名称：	城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据
发行人：	城发投资集团有限公司
牵头主承销商：	上海浦东发展银行股份有限公司
联席主承销商：	浙商银行股份有限公司
簿记管理人：	上海浦东发展银行股份有限公司
承担存续期管理的机构：	上海浦东发展银行股份有限公司
企业待偿还债务融资余额：	截至募集说明书出具日，发行人合并范围待偿还债务融资余额 168.45 亿元，其中中期票据 48.32 亿元，定向工具 6.00 亿元，私募公司债 63.60 亿元，其他 50.53 亿元。
《接受注册通知书》文号：	中市协注〔2026〕MTN125 号
注册金额：	人民币 14.97 亿元（即 RMB1,497,000,000.00 元）
本期基础发行金额：	人民币 0.00 亿元（即 RMB0.00 元）
本期发行金额上限：	人民币 1.98 亿元（即 RMB198,000,000.00 元）
本期永续票据期限：	3+N（3）年期，发行人依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在发行人依据发行条款的约定赎回时到期
本期永续票据面值：	人民币 100 元
发行价格：	按面值平价发行
发行价格或利率确定方式：	（一）初始票面利率确定方式 本期永续票据前 3 个计息年度（以下简称“首个周期”）的票面利率将通过集中簿记建档方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。前 3 个计息年度的票面利率为初始基准利率加上初始利差，初始利差为票面利率与初始基准利率之间的差值； （二）票面利率重置日 第 3 个计息年度末为首个票面利率重置日，自第 4 个计息年度起，每 3 年重置一次票面利率；票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 3 年的对应日（如遇法定节假日，则顺延至其后的 1 个工作日，顺延期间不另计息）； （三）基准利率确定方式

	初始基准利率为集中簿记建档前 5 个工作日中国债券信息网 (http://www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 3 年期国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%); (四) 票面利率跃升方式 如发行人选择不赎回本期中期票据, 则从第 4 个计息年度开始, 每 3 年票面利率调整为当期基准利率加上初始利差再加上 300 个基点, 票面利率公式为: 当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPs, 在之后的 3 个计息年度内保持不变。 当期基准利率为票面利率重置日前 5 个工作日中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) (或中央国债登记结算有限责任公司认可的其他网站) 公布的中债银行间固定利率国债收益率曲线中, 3 年期国债收益率算术平均值 (四舍五入计算到 0.01%)。 如果未来因宏观经济及政策变化等因素影响, 导致当期基准利率在利率重置日不可得, 则当期基准利率沿用利率重置日之前一期基准利率。
发行方式:	通过面向承销团成员集中簿记建档、集中配售方式在全国银行间债券市场发行
承销方式:	余额包销
发行对象:	银行间债券市场的机构投资者 (国家法律、法规禁止购买者除外)
票面利率:	由集中簿记建档结果确定
托管方式:	由上海清算所托管
公告日:	2026 年 8 月 12 日
发行日:	2026 年 8 月 13 日
起息日 (缴款日):	2026 年 8 月 14 日
债权债务登记日:	2026 年 8 月 14 日
上市流通日:	2026 年 8 月 17 日
付息日:	自发行日起, 存续期内每年的 8 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日, 则顺延至下一个工作日, 顺延期间不另计息)
付息方式:	本期永续票据付息日前 5 个工作日, 由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《付息公告》, 并在付息日按票面利率由上海清算所代理完成付息工作
首个票面利率重置日:	2029 年 8 月 14 日 (如遇法定节假日或休息日,

	则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息)
票面利率重置日：	首个票面利率重置日起每满 3 年的 8 月 14 日(如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另计息)
兑付价格：	按面值兑付
利息递延支付权：	(一) 利息递延支付选择权 除非发生强制付息事件，本期永续票据的每个付息日，发行人可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何利息递延支付次数的限制；前述利息递延不构成发行人未能按照约定足额支付利息的行为。每笔递延利息在递延期间应按当期票面利率累计计息。 如发行人选择利息递延支付，则于付息日前 10 个工作日，由发行人通过交易商协会认可的网站披露《利息递延支付公告》 (二) 利息递延支付下的限制事项 发行人有利息递延支付的情形时，在已递延利息及其孳息全部清偿完毕之前，不得从事下列行为：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本 (三) 强制付息事件 在本期永续票据付息日前 12 个月内，发生以下事件的，应当在事项发生之日起 2 个工作日内，通过交易商协会认可的网站及时披露，明确该事件已触发强制付息条件，且发行人不得递延支付当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息：1、向普通股股东分红；2、减少注册资本。发行人承诺不存在隐性强制分红情况
发行人赎回权：	(一) 赎回日 每个票面利率重置日为赎回日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间不另计息）。 (二) 赎回选择权 每个赎回日，发行人有权按面值加应付利息（包括所有递延支付的利息及其孳息）赎回本期永续票据。 (三) 赎回方式 如发行人选择赎回，则于不晚于赎回日前 20 个工作日，由发行人通过交易商协会认可的网站披露《提前赎回公告》；如发行人选择不赎回，则于不晚于付息日前 20 个工作日，由发行人通过交易商协会认可的网站披露《债券票面利率以及幅度调整的公告》

偿付顺序：	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人的普通债务
持有人救济条款：	如发生强制付息事件时发行人仍未付息，或发行人违反利息递延下的限制事项，本期永续票据的主承销商、联席主承销商（如有）自知悉该情形之日起按勤勉尽责的要求召集持有人会议，由持有人会议达成相关决议
会计处理：	发行人根据企业会计准则和相关规定，经对发行条款和相关信息全面分析判断，在会计初始确认时，拟将本期中期票据计入所有者权益
信用评级机构及评级结果：	经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，评级展望为稳定（引用自东方金诚国际信用评估有限公司《城发投资集团有限公司 2026 年度主体信用评级报告（东方金诚主评字【2026】0539 号）》评级报告有效期为 2026 年 6 月 10 日至 2027 年 6 月 9 日，本次引用已经东方金诚国际信用评估有限公司书面确认）。本次发行未进行债项评级且无跟踪评级安排。
担保情况及其他增进措施：	本期中期票据无担保
登记和托管机构：	上海清算所
集中簿记建档系统技术支持机构：	北金所

二、本期中期票据发行安排

（一）簿记建档安排

1、本期债务融资工具簿记管理人为上海浦东发展银行股份有限公司，本期债务融资工具承销团成员须在 2026 年 8 月 13 日 09:00 至 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 100.00 万元（含 100.00 万元），申购金额超过 100.00 万元的必须是 100.00 万元的整数倍。

3、簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。本期债务融资工具发行过程中如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不晚于 18:30。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 8 月 14 日 12:00 点前。

2、簿记管理人将在 2026 年 8 月 14 日通过集中簿记建档系统发送《城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 12:00 前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至指定账户。

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定、“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，可按照有关主管机构的规定进行转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期中期票据的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期债务融资工具在债权债务登记日的次一工作日（2026年8月17日）即可以在全国银行间债券市场流通转让，其上市流通将按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

本期中期票据基础发行规模 0 元，发行金额上限 1.98 亿元，全部用于偿还发行人到期债务融资工具本金，发行人募集资金用途符合国家法律法规及政策要求，具体用途如下：

表 本期中期票据募集资金用途明细表

单位：亿元、%

序号	借款主体	债项	借款金额	债务余额	拟偿还本金金额	起息日	到期/赎回日	利率	拟使用募集资金日期	是否属于政府一类债务
1	发行人本部	24 城发投资 MTN005A	1.98	1.98	1.98	2024-08-22	2026-08-22	2.67	2026-08-21	否
总计	-	-	1.98	1.98	1.98	-	-	-	-	-

二、募集资金管理制度

发行人为市场化经营主体。

发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于非金融企业债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，并签订资金监管协议，专项账户存放的募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。监管银行监督募集资金的支出和债券本金、利息的偿付情况。

发行人与监管银行签订了本次中期票据债券资金专户监管协议，协议中约定开设的资金专户具体信息如下：

账户名称：城发投资集团有限公司

银行账号：69040154900000671

开户银行：上海浦东发展银行股份有限公司青岛经济技术开发区支行

大额支付号：310452000041

发行人承诺，已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务

融资工具募集资金开立募集资金专项账户。发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。发行人承诺对地方政府隐性债务（如有）涉密信息做到严格保密，将建立健全保密制度，严格约束相关业务人员，若因发行人或相关人员的不当行为导致信息泄露及造成不良影响的，发行人及相关人员将承担相应的法律责任。

三、发行人关于本次募集资金用途的承诺

本次募集资金将用于符合国家相关法律法规及政策要求的企业生产经营活动，发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款；募集资金不于担保业务、小额贷款业务等金融服务板块；募集资金不用于房地产板块。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

发行人承诺不存在隐性强制分红情况。

发行人承诺债权债务关系成立后原则上不变更募集资金用途。

发行人承诺，存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，并于变更前报备核查结果。

四、偿债计划及保障措施

为了充分有效地维护本期中期票据持有人的利益，发行人为本期中期票据的

按时足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员，安排偿债资金和制定管理措施，并做好组织协调工作，加强信息披露等，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。本公司在充分评估业务增长潜力和外部资金支持的基础上，制定了严密的偿债计划和切实可行的偿债保障措施。

（1）设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作。发行人指定偿付工作小组负责协调本期中期票据偿付工作，并通过发行人其他相关部门在财务预算中落实中期票据本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证中期票据持有人利益。偿付工作小组组成人员包括发行人财务管理部等相关部门，保证本息偿付。

（2）日常经营活动产生的现金流入

发行人持有的货币资金和主营业务产生的现金流量是本期中期票据按时还本付息的主要保障。近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 166,889.27 万元、203,543.58 万元、335,454.26 万元和 514,916.64 万元，占总资产比例分别为 3.97%、4.59%、7.06%和 10.08%。另外，近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 374,811.05 万元、414,799.53 万元、644,915.46 万元和 92,542.36 万元，近三年实现净利润 7,255.42 万元、7,790.94 万元和 11,686.13 万元，实现经营活动产生的现金流入分别为 457,393.47 万元、569,800.30 万元和 489,905.66 万元。发行人货币资金和未来业务运营中取得的现金流量是按时偿付本期中期票据本息的主要还款来源。

（3）存量银行授信额度及其他间接融资渠道

发行人资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2026 年 3 月末，发行人获得各银行授信额度共计人民币 1,363,200.00 万元，其中尚未使用 483,982.55 万元，发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借与金融机构良好的合作关系，通过间接融资等来筹措本期债券还本付息所需资金。

（4）严格的信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到中期票据投资人的监督，防范偿债风险。

(5) 加强资本支出管理

发行人将在资本支出项目上贯彻量入为出的原则，并严格遵守公司的投资决策管理规定和审批程序。投资项目注重回报，对于财务测算可行、内部收益率大于行业基准收益率、风险规避措施到位、投资安全有保障的项目进行重点考虑。

(6) 加强资金管理，保证资金安全

发行人将进一步加强对货币资金的管理和调度，实行资金动态预算管理，积极调整负债结构，提高资金使用效率，提高资金的自我调剂能力，为本期中期票据本息的按时偿还创造条件。同时加大流动资金控制力度，加强应收账款考核，提高收现比，严格按照预算进行资金收支，为本期中期票据发行后到期还本付息提供保障。

(7) 其他保障措施

如果发行人出现了财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取暂缓重大对外投资项目的实施、变现优良资产等措施来保证本期中期票据本息的兑付，保护投资者的权益。

第五章 企业基本情况

一、发行人概况

公司注册名称	城发投资集团有限公司
法定代表人	张黎明
注册资本	人民币 307,282.85 万元
实缴资本	人民币 307,282.85 万元
成立日期	2001 年 7 月 18 日
统一社会信用代码	91370211727839472W
注册地址	山东省青岛市黄岛区漓江西路 1669 号 2 号楼户 21 层
邮政编码	266555
联系人	董治锋
电话	0532-83173530
传真	0532-86999101
经营范围	负责区内财政性投资的基础设施项目建设资金的投资筹资工作；负责公用事业企业的资本运作、上市经营工作；国土资源整治和开发投资；风险投资；基础设施开发投资；房地产开发经营，房屋租赁；物业管理；股权投资管理；旅游开发；影视文化、对外投资合作；货物进出口、技术进出口及代理服务（法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制经营的，取得许可证后方可经营）；电力设备销售及技术服务；批发及零售：预包装食品、饲料、初级农产品（仅限豆类、谷类、薯类）、铁矿石、燃料油（仅限经营重油、渣油，不含储存）、橡胶、木材、一类医疗用品及机械、纺织品、针织品及原料、煤炭及制品、金属及金属矿、化工产品（不含危险品）、汽车零配件、机械设备及电子产品、生肉、禽蛋、首饰；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

地方政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人不承担政府融资职能，自2015年1月1日起的新增债务依法不属于地方政府性债务。

发行人合法合规性情况：

（1）“名股实债”情况。

截至募集说明书签署日，发行人不存在“名股实债”的情况。

（2）土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房、商品贸易业务和其他业务。

发行人暂无土地开发整理业务，发行人基础设施建设业务、保障性安居住房

等业务均符合国发[2010]19号文、财预[2010]412号、国发[2014]43号文、国办发[2015]40号文、国办发[2015]42号文、财预[2017]50号文、财预[2017]87号文、国办发[2018]101号文等国家法律法规及有关政策规定，商品贸易等其他业务运营亦合法合规。发行人各业务条线运营均符合国家相关规定，不存在重大违法违规情形。

(3) PPP项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

发行人未参与PPP项目、BT、回购其他主体项目的业务。不存在政府购买服务、违规替政府项目垫资的情形。符合国家相关规定，不存在重大违法违规情形。

(4) 来自政府的应收款项。

发行人应收账款中发行人来自政府的应收款项主要为工程款，是公司在代建工程结算过程中产生的。发行人其他应收款中应收政府部分均有业务背景，且均符合国家相关规定。不存在替政府融资的情况。

(5) 由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

(6) 为地方政府及其他主体举借债务或提供担保。

发行人不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的行为。发行人不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形、被主管部门通报的情形。经询证青岛市黄岛区财政局意见，上述情况属实，发行人业务经营合法合规，发行人本期中期票据不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

二、发行人历史沿革

发行人原名称为青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司，系2001年7月经青岛市人民政府《青岛市国有独资公司设立批准证书》（青国独资批字〔2001〕012号）批准，由青岛经济技术开发区国有资产管理局出资设立的国有独资有限

责任公司。青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司于2001年7月18日取得由青岛市工商行政管理局黄岛分局颁发的370211018020848号《企业法人营业执照》，注册资本人民币80,000.00万元整，由青岛嵩德有限责任会计师事务所出具编号为“青嵩会验资（2001）第308号”的验资报告予以验证。

2007年12月12日，根据青岛经济技术开发区管理委员会、青岛市黄岛区人民政府机构改革方案，发行人通过章程修正案将出资人由经开区国资局变更为青岛经济技术开发区财政局。

2007年12月，青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司注册资本增加63,556.16万元，变更为143,556.16万元，由经开区财政局以货币资金出资40,000.00万元，以实物和无形资产出资23,878.86万元，以股权出资660.85万元，同时置换注册资本983.55万元。由山东润德有限责任会计师事务所出具编号为“（2007）润德所验字2-067号”、“（2008）润德所验字2-099号”及“（2008）润德所验字2-100号”验资报告。

2008年11月，青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司注册资本增加53,545.12万元，同时置换原注册资本22,583.46万元，变更为174,517.82万元，增加部分由经开区财政局以货币资金出资11,000.00万元，以土地使用权出资42,545.12万元，并由山东润德有限责任会计师事务所出具编号为“（2008）润德所验字2-114号”及“（2009）润德所验字2-038号”验资报告。

2009年7月，根据出资人批复和修改后的章程，青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司注册资本变更为250,547.85万元，增加76,030.03万元，由经开区财政局以建筑物出资188.30万元，以土地使用权出资75,841.73万元，并由山东润德有限责任会计师事务所出具编号为“（2009）润德所验字2-039号”验资报告。

2011年12月，根据出资人批复和修改后的章程，公司注册资本增加45,000.00万元，变更为295,547.85万元，由经开区财政局以货币资金出资45,000.00万元，并由山东齐鲁联合会计师事务所出具编号为“齐鲁会验字〔2011〕第6242号”及“齐鲁会验字〔2011〕第6279号”验资报告。

2012年7月，经国家工商行政管理总局《（国）名称变核内字〔2012〕第969号文》核准，青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司更名为城发投资集团有限公司。并于2012年9月26日正式在青岛市工商行政管理局经济技术开发区分局完成名称变更登记，相应的工商登记变更等手续已于2012年10月17日完成。

根据 2012 年国务院作出《关于同意山东省调整青岛市部分行政区划的批复》和山东省政府发出《关于调整青岛市部分行政区划的通知》，2014 年青岛市撤销市黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区，以原青岛市黄岛区、县级胶南市的行政区域为新的黄岛区的行政区域。随着黄岛区的区域调整，经开区财政局与胶南市财政局合并为黄岛区财政局，发行人出资人变更为黄岛区财政局，持有公司 100.00% 的股份。

2012 年，根据黄岛区政府会议议题材料《关于城发公司成立房地产公司及扩大融资规模等问题汇报》、青岛市黄岛区人民政府主任办公会议纪要决定，对发行人尚未入账的用于国际动漫园区（青岛）项目合作的两地块进行资产评估，并按照评估价值 7 亿元入账，增加发行人资本公积。

2015 年 9 月 2 日，根据青岛西海岸新区管委（青西新管任〔2015〕2 号）文件，免去余川的城发投资集团有限公司董事长职务（杨德顺变更为城发投资集团有限公司法人代表，主持公司全面工作）；2015 年 11 月 6 日，青岛西海岸新区管委（青西新管任〔2015〕4 号）任命杨德顺为城发投资集团有限公司董事长；2015 年 11 月 18 日，发行人办理工商变更登记，法定代表人由余川变更为杨德顺。

2015 年 9 月 9 日，青岛西海岸新区管委办公室（青西新管办发〔2015〕59 号）公布青岛市黄岛区国有资产管理办公室履行出资人职责企业名单；2015 年 11 月 18 日，发行人办理工商变更登记，发行人股东由黄岛区财政局变更为青岛市黄岛区国资办。

2015 年 12 月，公司注册资本由 295,547.85 万元增加至 296,562.85 万元，由青岛市黄岛区国资办以货币资金出资 1,015.00 万元。

2018 年 9 月，青岛西海岸新区管委青岛市黄岛区人民政府（青西新管任〔2018〕18 号）任命贾强为城发投资集团有限公司董事长、包振宇为城发投资集团有限公司总裁，免去杨德顺的城发投资集团有限公司董事长职务、贾强的城发投资集团有限公司总裁职务。同月，公司办理工商登记，法定代表人由杨德顺变为贾强。

2019 年 3 月，青岛市黄岛区国有资产管理局^①作出《关于将城发投资集团有

^①根据《中共青岛市委、中共青岛西海岸新区工委、青岛市黄岛区人民政府、青岛西海岸新区管委关于青岛市黄岛区区级机构改革的实施意见》（青黄发〔2019〕1 号），为贯彻落实党中央关于机构改革的决策部署，根据省委、省政府和市委、市政府审核批准的《青岛市黄岛区机构改革方案》，决定重新组

限公司 100%股权无偿划转至青岛西海岸新区融合控股集团有限公司的通知》，青岛市黄岛区国资办将城发投资集团有限公司 100%股权无偿划转至青岛西海岸新区融合控股集团有限公司，公司出资人变更为青岛西海岸新区融合控股集团有限公司，持有公司 100.00%的股份。

2019 年 3 月，公司注册资本增加 1,720.00 万元，由 296,562.85 万元增加到 298,282.85 万元，增加部分由青岛西海岸新区融合控股集团有限公司以货币形式出资，增资后，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司出资 298,282.85 万元。2019 年 6 月，发行人修改公司章程、完成工商变更手续。

2019 年 9 月，公司注册资本增加 5,000.00 万元，由 298,282.85 万元增加到 303,282.85 万元，增加部分由青岛西海岸新区融合控股集团有限公司以货币形式出资，增资后，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司出资 303,282.85 万元。2019 年 9 月，发行人修改公司章程、完成工商变更手续。

2019 年 11 月，青岛西海岸新区管委青岛市黄岛区人民政府（青西新管任〔2019〕18 号）任命徐德庆为城发投资集团有限公司董事长、免去贾强的城发投资集团有限公司董事长职务。同月，公司办理工商登记，法定代表人由贾强变为徐德庆。

2020 年 1 月，公司注册资本增加 4,000.00 万元，由 303,282.85 万元增加到 307,282.85 万元，增加部分由青岛西海岸新区融合控股集团有限公司以货币形式出资，增资后，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司出资 307,282.85 万元。2020 年 1 月，发行人修改公司章程、完成工商变更手续。

2025 年 5 月 8 日，青岛西海岸新区国有资产管理局出具《关于城发投资集团有限公司董事会成员变更等事项的批复》，同意公司法定代表人由徐德庆调整为张黎明；同意张黎明为公司董事，并担任董事长。同日，公司办理完成工商登记，法定代表人由徐德庆变更为张黎明。

截至本募集说明书签署日，前述股权划转、增资、法定代表人变更等事宜均已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。发行人注册资本 307,282.85 万元，实缴资本 307,282.85 万元。发行人不涉及储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

建区财政局，整合区国有资产管理办公室的行政职能，加挂区国有资产管理局牌子。

三、控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为 307,282.85 万元，全部由青岛西海岸新区融合控股集团有限公司出资，出资比例 100.00%。发行人实际控制人为青岛市黄岛区人民政府。

表 截至本募集说明书签署日发行人股权结构情况

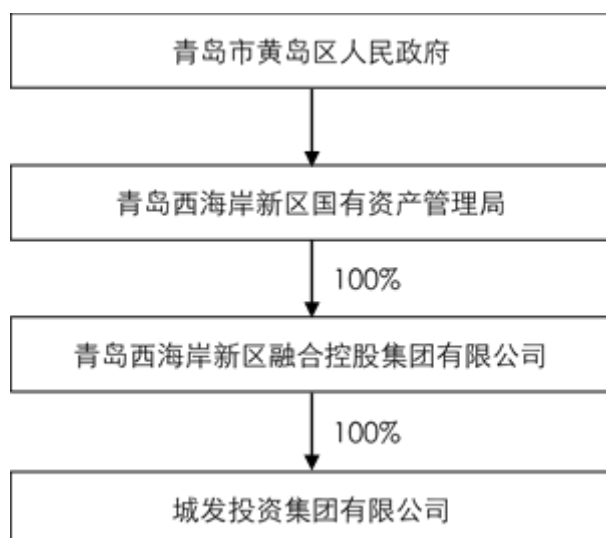
单位：万元，%

股东名称	出资金额	出资比例
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	307,282.85	100.00
合计	307,282.85	100.00

1、控股股东及实际控制人

发行人控股股东为青岛西海岸新区融合控股集团有限公司，持有发行人 100.00% 的股权，融控集团系青岛西海岸新区国有资产管理局全资控股的国有独资公司，发行人的实际控制人为黄岛区人民政府。

图 发行人股权结构图



青岛西海岸新区融合控股集团有限公司成立于 2018 年 11 月 26 日，注册资本 500,000.00 万元，主要业务为一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；技术进出口；货物进出口；有色金属合金销售；橡胶制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；食用农产品批发。（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 2025 年末，

融控集团合并口径经审计的总资产为 2,846.16 亿元，净资产为 761.14 亿元；2025 年度，融控集团合并口径经审计的营业总收入为 560.76 亿元，净利润为 1.60 亿元。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至本募集说明书签署日，发行人的实际控制人和控股股东未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立性情况

发行人具有独立的企业法人资格，在出资人授权的范围内进行经营和管理，发行人与控股股东之间在人员、业务、资产、财务、机构上完全独立，做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）业务独立

公司与股东、实际控制人在业务方面完全独立，独立从事《企业法人营业执照》核准的经营范围内的业务，具有独立完整的业务及自主经营能力。

（二）资产独立

公司与股东、实际控制人在资产方面完全独立，对生产经营中使用的房产、设施、设备以及商标等无形资产拥有独立完整的产权，该等资产可以完整地用于从事公司的生产经营活动。

（三）人员独立

公司与股东、实际控制人在人员方面完全独立，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于股东、实际控制人。

（四）财务独立

公司与股东、实际控制人在财务方面完全独立，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

（五）机构独立

公司与股东、实际控制人在机构方面完全独立，不存在与股东、实际控制人合署办公的情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立了董事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

五、发行人重要权益投资情况

（一）纳入合并范围的子公司情况

截至 2025 年末，发行人纳入合并报表范围内的一级子公司共 25 家，发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营具备管控能力，详见下表：

表 发行人纳入合并报表范围的一级子公司情况表

单位：万元，%

序号	公司名称	持股比例	注册资本
1	青岛元通投资有限公司（曾用名：青岛元通典当有限公司）	85.00	30,000.00
2	青岛红土创业投资有限公司	44.00	2,700.00
3	城发集团（青岛）物业经营有限公司	100.00	600.00
4	青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司	71.33	30,000.00
5	青岛凤凰影视传媒有限责任公司（曾用名：青岛凤凰影视传媒股份有限公司）	80.00	5,000.00
6	城发集团（青岛）旅游发展有限公司	96.77	46,500.00
7	城发集团（青岛）融资租赁有限公司	100.00	20,000.00
8	城发投资香港有限公司	100.00	1,000 万美元
9	青岛环亚太商贸有限公司（曾用名：青岛环亚太商贸股份有限公司）	100.00	15,979.00
10	城发集团（青岛）产业资本管理有限公司	100.00	37,000.00
11	城发集团（青岛）贸易发展有限公司	100.00	10,000.00
12	城发集团（青岛）资产管理有限公司	100.00	100,000.00
13	瑞城知行（青岛）教育投资有限公司	100.00	2,000.00
14	城发集团（青岛）商业保理有限公司	100.00	10,000.00
15	城发集团（青岛）城市运营管理有限公司	100.00	910.80
16	城发集团（青岛）商业运营管理有限公司	100.00	1,500.00
17	城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司	100.00	4,950.00
18	城发集团（青岛）供应链管理有限公司	100.00	2,900.00
19	青岛西海岸新区城发产业投资控股集团有限公司（曾用名：青岛西海岸新区城发创业投资有限公司）	100.00	7,000.00
20	城发瑞达（青岛）私募股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50.00	2,000.00
21	青岛慧民数字科技有限公司	100.00	1,000.00

22	城发投资集团产业园区运营管理（青岛）有限公司	100.00	500.00
23	中鲁建安（山东）建筑工程有限公司	100.00	1,000.00
24	青岛启悦开发建设有限公司	100.00	500.00
25	城发集团（青岛）新能源科技有限公司	100.00	4,100.00

报告期内，发行人存在 2 家持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因有：

1) 发行人持有红土创业 44%的股权，虽然所持股权份额不足 50%，但是发行人是第一大股东，根据公司与深圳市创新投资集团有限公司、豪克集团（中国）有限公司签订的股权投资协议及红土创业公司章程，公司持有红土创业 44%的股权、深创投和豪克集团各持有红土创业 28%的股权；红土创业设立董事会 9 人，其中公司推荐 5 名，深创投和豪克集团各推荐 2 名。公司具有一票否决权，因此将其计入发行人合并报表范围；

2) 根据公司下属全资子公司城发集团（青岛）物业经营有限公司与青岛西埠机电设备有限公司、广东弘城工程科技有限公司合资成立的青岛弘发电梯有限公司的公司章程，城发集团（青岛）物业经营有限公司、青岛西埠机电设备有限公司和广东弘城工程科技有限公司分别持股 40%、31%和 29%，董事会派驻人数分别为 2 人、1 人和 0 人。城发物业具有控制权，因此将其计入发行人合并报表范围。

发行人近一年重要子公司基本情况如下：

1、青岛环亚太商贸股份有限公司

青岛环亚太商贸股份有限公司（以下简称“环亚太公司”）成立于 2015 年 5 月 19 日，注册资本 15,979.00 万元。经营范围：一般项目:煤炭及制品销售；金属材料销售；金属结构销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；合成材料销售；初级农产品收购；农副产品销售；豆及薯类销售；畜牧渔业饲料销售；宠物食品及用品批发；宠物食品及用品零售；食用农产品批发；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；汽车零配件批发；国内贸易代理；采购代理服务；销售代理；进出口代理；货物进出口；技术进出口。（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 2025 年末，环亚太公司总资产 95,390.89 万元，净资产 12,396.73 万元；

2025 年度，环亚太公司实现营业收入 192,316.20 万元，净利润-2,120.19 万元。

2025 年度环亚太公司处于亏损状态，主要系其贸易业务经营不及预期所致。

（二）参股公司简要情况介绍

表 截至2025年末发行人主要参股公司情况表

单位：万元，%

序号	公司名称	注册资本	持股比例
1	青岛中鲁投资有限公司	50,000.00	45.00
2	中科科工（青岛）有限公司	23,890.00	11.30
3	青岛中科国晟动力科技有限公司	56,906.27	27.53
4	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	186,140.00	26.81
5	益和电气集团股份有限公司	11,000.00	10.81
6	青岛海润检测股份有限公司	3,770.60	10.61
7	青岛西海岸大众传媒有限公司	1,200.00	25.00
8	安徽大富装饰股份有限公司	25,271.85	11.87
9	青岛开发区投资建设集团有限公司	200,000.00	40.00
10	青岛邦倬置业有限公司	1,000.00	40.00
11	青岛知行科教建设工程运营有限公司	38,112.00	10.00
12	青岛红土资本管理有限公司	100.00	20.00
13	青岛万境文化产业有限公司	490.00	40.00
14	青岛农本农业科技有限公司	716.00	40.00
15	青岛城和绿建科技有限公司	4,000.00	40.00
16	山东国易投资有限公司	5,000.00	20.00

其中，重要参股公司详细信息如下：

1、青岛中鲁投资有限公司

青岛中鲁投资有限公司成立于 2016 年 9 月 19 日，注册资金 5 亿元，经营范围为许可项目：房地产开发经营；木材采运。（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：以自有资金从事投资活动；木材加工；木材收购；木材销售；地板制造；地板销售；软木制品制造；软木制品销售；日用木制品销售；日用木制品制造；建筑用木料及木材组件加工；橡胶制品销售；煤炭及制品销售；高品质特种钢铁材料销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；石油制品销售（不含危险化学品）；电子产品销售；建筑材料销售；住房租赁；非居住房地产租赁；仓储设备租赁服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；旅游开发项目策划咨询。

（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 2025 年末，该公司总资产 250,563.35 万元，总负债 413,571.96 万元，净资产-163,008.61 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 8,243.79 万元，净利润-15,918.52 万元，亏损的主要原因系财务利息支出较高。

2、城发集团（青岛）开发投资股份有限公司

城发集团（青岛）开发投资股份有限公司成立于 2011 年 11 月 29 日，经营范围为房地产开发经营；房屋租赁；土地整治及相关配套设施的开发投资；建筑工程代建；城市基础设施开发投资；房地产营销策划及咨询服务。（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）。

该公司总资产 1,404,670.21 万元，总负债 811,778.62 万元，净资产 592,891.59 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 750 万元，净利润-2,125.32 万元，2025 年度，该公司亏损主要系当期财务费用支出较大所致。

3、青岛海洋投资集团有限公司

青岛海洋投资集团有限公司成立于 2003 年 8 月 7 日，经营范围为城市基础设施建设、建设建材销售、房地产开发经营；受托管理国有资产、国有股权；设计、制作、代理、发布国内广告业务；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）。

该公司总资产 2,452,717.74 万元，总负债 1,710,262.66 万元，净资产 742,455.08 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 355,971.13 万元，净利润 10,504.67 万元。

4、青岛开发区投资建设集团有限公司

青岛开发区投资建设集团有限公司成立于 2017 年 5 月 11 日，经营范围为城市基础设施及配套项目开发投资、土地整治及相关配套设施开发投资、股权投资管理（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）；房屋租赁；建筑工程代建；房地产开发经营；市场营销策划；物业管理；旅游项目开发；影视策划；货物进出口、技术进出口；批发、零售；建筑材料、预包装食品、农副产品、橡胶及橡胶制品、木材及木制品、煤炭、金属（不含贵金属）及金属制品、非金属矿、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、机械设备、电子产品。经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2025 年末，该公司总资产 5,816,699.86 万元，总负债 3,813,020.87 万元，净资产 2,003,678.99 万元；2025 年度，该公司实现营业收入 783,984.77 万元，净利润 24,760.96 万元。

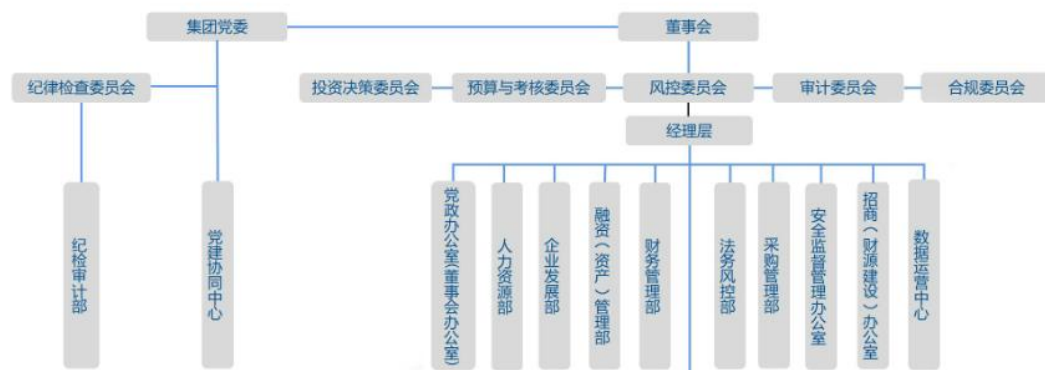
六、发行人组织架构及公司治理

（一）发行人组织架构

发行人实行董事会领导下的总经理（总裁）责任制，集团董事会下设投资决策委员会、预算与考核委员会、风控委员会、审计委员会及合规委员会五个专门委员会，主要由相关集团领导及业务部门负责人组成，负责为集团各类决策提供智力支持。公司内设集团纪检审计部、党建协同中心、党政办公室（董事会办公室）等 12 个部门。

发行人的组织结构如下图所示：

图 发行人组织架构



（二）发行人各部门主要职责

1、纪检审计部

主要职能是：负责企业的廉洁文化建设、审计工作、纪检工作、审计委员会办公室的日常工作以及巡察工作等。

2、党建协同中心

主要负责党建工作职能，承担集团政治建设和思想建设、组织建设、宣传和意识形态、工会、共青团、妇委会工作、关工委、慈善、红十字会等工作。

3、党政办公室（董事会办公室）

主要职能是：负责企业的办文办会、印章管理、督查督办、协调联络、保密

管理、行政后勤工作、信访维稳以及档案管理工作等。

4、人力资源部

主要职能是：负责企业的干部人事工作、人才培养、劳动关系管理、绩效管理、薪酬管理以及绩效考核委员会办公室的日常工作等。

5、企业发展部

主要职能是：集团主责主业与战略管理、投资管理、经营管理、控股公司股权管理、参股公司股权管理、固投纳统、投资决策委员会办公室等工作。

6、融资（资产）管理部

主要职能是：融资管理、融资业务实施、资金使用管理、资产管理、综合管理与服务等工作。

7、财务管理部

主要职能是：全面预算管理、资金管理、财务分析、税务管理、内控管理、核算管理、成本体系建设与完善、结算管理、成本分析、成本监督等工作。

8、法务风控部

主要职能是：负责企业的法律事务管理、风险控制以及风控委员会办公室的日常工作、合规委员会办公室的日常工作等。

9、采购管理部

主要职能是：负责企业的采购体系建设与完善、采购实施、供应商管理、合约管理、目标成本管理、招标控制价管理、签证变更成本管理、产值割算抽查监督以及咨询单位管理等。

10、安全监督管理办公室

主要职能是：主要负责安全生产管理职能，负责安全事务综合管理、安全检查与评估、宣传及应急管理、消防监督管理等工作。

11、招商（财源建设）办公室

主要职能是：主要负责招商体系建设与完善、招商引资等工作。

12、数据运营中心

主要职能是：数字化转型与数据运营管理、系统及设备运营维护等工作。

（三）发行人公司治理结构

按照《公司法》等国家有关法律、法规的规定，发行人建立了较为完善的法人治理结构。发行人设立董事会和经营管理层，不设股东会。2025 年 7 月起，根

据《公司法》相关规定，结合公司实际情况，经股东决定，取消监事会和监事。公司董事会、经营管理层根据《公司章程》各自行使自己的职权，在最近三年及一期内运行良好。

1、董事会。公司设立董事会，成员为 7 人。董事会设董事长 1 人。董事每届任期三年，任期届满可连任。

董事会行使下列职权，应事先听取公司党委会的意见：

- (1) 向财政部门（国资部门）报告工作；
- (2) 执行财政部门（国资部门）的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 对公司对外融资作出决定；
- (9) 对公司对外担保、债务加入及对外担保、债务加入后的担保合同、债务加入合同的变更、修改、展期作出决定；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；
- (11) 提请聘任或者解聘公司总经理、副总经理，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人；
- (12) 制订公司的基本管理制度；
- (13) 财政部门（国资部门）、股东授予的其他职权。

2、经营管理机构。公司实行董事会领导下的总经理（注：即总裁，下同）责任制。总经理对董事会负责。总经理行使下列职权：

- (1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- (3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- (4) 拟订公司的基本管理制度；
- (5) 制定公司的具体规章；
- (6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人；
- (7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

(四) 发行人内部控制制度

为保证经营活动正常进行、有序进行，保护公司资产的安全、完整及投资者的合法权益，发行人依据法律、法规和国务院财政主管部门的规定，结合生产经营特点和全资、控股子公司具体情况，在所有重大方面均建立了健全、合理、完善的内部控制制度，能够有效地实施对公司生产经营各重要环节和业务的控制。同时，随着业务的发展及公司内部机构的调整，发行人将定期或根据需要进一步完善和补充相关内部控制制度，并对在发展中有可能出现的不适宜的内控制度进行修改和完善。

表 内部控制制度

制度名称	核心内容
基本控制制度	发行人制定了完善的公司治理制度，严格遵守国家法律、法规，维护国家利益和社会公众利益，接受政府和社会公众的监督。发行人设立了较完善的财务会计管理、对外担保、投资管理等制度，对公司重大事项进行决策和管理。针对各业务领域的不同特点制定了严格的内部控制制度和业务流程，为促进各项管理工作的科学化和规范化奠定了坚实的制度基础。
财务会计管理制度	为规范发行人的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》《企业财务通则》、《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，发行人制定了《财务管理制度》、《间接融资管理制度》、《财务报告制度》、《公司担保制度》、《委派财务经理管理制度》、《个人借款及费用报销管理制度》、《公司内部往来账管理制度》、《会计档案管理制度》、《内部财务审计管理制度》、《集团内部各单位对账制度》、《重要空白凭证管理制度》、《物料管理制度》等一整套管理制度。该等制度已形成一套综合财务体系，涵盖包括全面预算、会计核算、筹资、投资、资产、担保、成本费用、税项与利润分配、财务风险控制、财务报告申报及分析、财务查阅及监督等内容的一系列管理措施。该体系明确了公司董事会对监督及制定整体财务战略和投资、融资及分配政策的责任，子公司获准设立及实施各自财务工作的规则与程序及其进行本身审计和财务管理活动的规则。 (1) 会计政策及会计核算的有关规定 发行人按《中华人民共和国会计法》、财政部颁布的《企业会计准则》及其具体准则和应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定，结合集团公司的实际，制定了《会计管理制度》等相关规章制度，以达到统一会计政策、规范会计业务处理、提高会计信息质量、强化会计管理的目的。公司规定采用“统一会计政策和会计核算程序，分级核算，层层汇总合并”的会计核算体系，形成了一个包括会计机构设置、会计核算方法以及会计核算流程的会计系统。其中，集团公司财务部门是会计科目的归口管理部门，负责统一管理、设置会计科目，并根据集团内部管理、信息化建设及会计核算的要求对会计科目的增减变动做统一调整。集团公司及所属全资、控股子公司对会计科目的使用必须符合本制度会计科目设置的规定，在进行相关业务核算时，必须使用相应的会计科目。 (2) 资金计划和管理的规定 为适应集团发展对资金管控的要求，强化集团资金管理，增强集团防范资金风险的能力，提高集团资金的利用效率和收益率，实现集团稳健、高效发展，发行人亦形成了一套资金管理系统。集团计划财务部履行资金集中管理职责，集团的资金管理遵循“集中管控、计划管理、统一账户、收支两条线、统一融资和明确权益归属”的原则。其中，集团资金计划管理在遵循“注重效益、量入为出、综合平衡、统一协调”为原则下重点向经营效益好的单位和项目倾斜，优先保证续建项目、重点建设项目资金需求，经营性单位要确保经营现金流的安全。

预算管理制度	为进一步提高财务管理水平，提高经济效益，促进国有资产保值增值，发行人制定了《全面预算管理暂行办法》，规范全面预算编制、审批、执行、调整、考核等内容。根据该办法，发行人的预算管理本着“战略性、权责对等、效益优先、总额控制、全员参与、实事求是”的原则，公司实行统一计划、分级管理的预算管理体制，预算管理涵盖公司生产、经营和建设的各个环节，公司的经济活动全部纳入预算管理，并要求全员参与。预算编制的主要内容包括：业务预算、资本预算、筹资预算和财务预算等。
担保管理制度	发行人根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国物权法》、《青岛市市管国有及国有控股企业担保管理办法》结合公司自身情况，制定了《担保管理制度》等相关办法，发行人担保活动遵循“平等、公平、诚信、审慎”原则；规范运作和防范风险原则和依法担保原则，实行统一管理，集体决策，未经集团公司董事会批准，公司不得以任何形式提供担保，也不得与任何单位互保。集团以及所属企业原则上不得对集团外部企业提供担保，特殊情况需要提供的，必须书面报请区政府会议批准，按集团对所属企业提供担保的审批程序执行；集团因业务需要，安排有关企业提供担保事宜，由财务部直接报请集团领导批准后，所属有关企业必须予以执行；集团所属企业需要相互提供担保的，必须书面报请财务部，按集团对所属企业提供担保的审批程序执行。 集团公司成立担保初审委员会和担保决策委员会，构成两级决策机制。担保初审委员会成员由计划财务部、事业管理部、投资发展部、法务审计部等部门的有关人员组成，在征求法律顾问意见后，负责向担保决策委员会提供有关担保事项的初审意见。担保决策委员会成员由董事会成员组成，负责对担保事项出具最终决策意见。同时，制度明确了担保条件和反担保要求，对担保程序做了明确规定，以做到最大限度的规范公司担保行为。
投、融资管理制度	(1) 投资管理制度公司制订并执行了《项目投资管理办法》。公司董事会是投资决策机构，根据公司章程规定，对公司本部投资项目作出决策，对项目进行立项审批和可行性审批。有效控制项目投资风险，提高项目投资收益，提高投资质量与决策效率，使集团公司投资管理更加科学化、程序化、流程化。此管理办法用以规范投资业务的项目受理、评审、尽职调查、专家评审委员会审核、投资委员会审核、董事会审批等六个主要工作环节，使各环节、各岗位有章可循、各司其职，保障投资业务有序、高效运行。 (2) 融资管理制度 为规范公司及公司所属企业融资行为，加强融资管理和财务监控，降低融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，公司制订了《融资管理暂行办法》。财务部是融资归口部门，负责制定公司融资管理办法；提出公司本部融资方案，并负责落实；审核需要公司审批的融资事项，并提出审批意见；对公司所属企业融资事项进行动态跟踪管理；对公司所属企业融资行为进行指导与监管。公司本部对所属企业单位的融资事项实行动态管理，各所属企业在当年上报年度财务报表时，须对企业借款情况进行相关说明。
项目招标制度	发行人根据《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规的规定，结合集团实际情况，制定了《工程招标管理制度》。招标范围包括：(1) 单位工程合同估算价在 50 万元及以上的房屋建筑和市政基础设施工程，必须进有形建筑市场进行招标。(2) 单项工程合同估算价在 30 万元及以上或工程施工总承包招标过程中未确定或暂定价的专业工程合同估算价在 30 万元及以上时必须进有形建筑市场进行招标。集团下设招标采购中心，作为办事机构，以确项目招标顺利进行。
关联交易、同下 属子公司资金往来制 度	(1) 关联交易 发行人遵循以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。公司与关联企业之间的交易往来，遵循公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。公司向关联方之间的采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。 (2) 同下属子公司资金往来制度 资金集中管理是发行人内控管理体系和资源统一调配的重要内容之一，目的在于充分发挥发行人的总体资金优势，合理配置资源，提高资金使用效率，降低资金成本，规避资金风险。为此，发行人

	实行内部资金集中管理,对下属非上市子公司资金进行实时监控,以及时了解资金存量和资金流向。发行人制定了相应的《资金集中管理办法》,从资金管理、现金集中管理等方面进行相应的制度性安排,逐步形成以资金集中管理、统一使用、财务收支审计为核心,结合经济责任和专项审计实现对下属非上市子公司经营管理的体系。
人力资源管理制度	为了适应公司的发展战略,逐步建立适应现代企业制度要求的人力资源管理体系,充分发挥绩效考核机制对员工的激励作用,增强公司的凝聚力和竞争力,公司根据国家相关法律法规规定,结合公司实际情况,制定了包括《假期制度》、《绩效考核管理办法》、《公司考勤管理办法》、《工资制度》、《e 培训制度》等行政管理制度。发行人按照国家相关法律、法规,维护劳动者的合法权益。发行人实行全员聘用劳动合同制,除由总裁、副总裁以及其他高级管理人员外,员工一律由发行人按全员聘用合同制管理规定进行聘用,签订劳动合同。职工按照劳动合同规定,享受权利、承担义务。发行人有权决定招聘和辞退经营管理人员和职工。发行人按照国家法律、法规的规定,参加社会保险,为职工办理各项社会保险手续。
内部监督控制制度	发行人依照国家法律、法规,制定了《内部财务审计制度》、《工程项目管理办法》、《工地巡查制度》等制度,设立了法务审计部,对项目进行内部审计,围绕发行人经营管理工作中心,确定审计工作重点,编制审计计划。 (1) 依据国家有关法律法规、内部审计准则和集团公司内部管理规定,对集团公司、全资子公司、控股子公司以及具有重大影响的参股公司(以下简称“子公司”)内部控制运行机制、财务收支、财务预算、财务决算、资产质量、经营绩效,以及建设项目或者有关经济活动的真实性、合法性和效益性进行监督和评价工作。 (2) 《工程项目管理办法》旨在规范项目工程管理,确保工程质量、安全、进度、文明施工、成本控制目标顺利实现。它包括工程质量管理、安全管理、工期管理、文明施工管理、付款管理、工程变更及签证管理、例会管理、分包管理、工程材料及设备管理、工程验收管理、工程样板管理、工程保修管理、工程水电费用管理等管理细则。 (3) 明确职责划分,提高工作效率。工程项目管理部门负责报审资料的合规性、真实性、完整性和工程管理程序的合规性;工程项目审计由法务审计部组织实施;法务审计部负责安排审计工作的开展、协调审计各方的关系、审查社会审计机构各阶段的工作成果等工作。
子公司管理制度	公司下属的子公司较多,且分布在不同行业。母公司作为投资主体,主要负责资本经营,而子公司负责具体生产运营。公司通过向下属公司委派董事、监事、财务经理和对下属公司实施工资总额控制等方式行使决策管理权。 公司根据下属企业不同业务类型,从企业效益、企业运营、客户满意度、内部组织等方面设计详尽的国有资产保值增值等绩效考核指标,确保下属企业经营运作有效。从实施效果看,上述管理办法起到了较好的监督效果。投资决策方面,公司为下属子公司设定了一定的投资权限,按不同投资额制定合理的投资决策流程,确保了公司对不同规模投资决策的正确与高效。 内部控制方面,公司实行内部审计制度,对公司和所属子公司的财务收支和经济活动进行内部审计监督。公司的全资、控股公司未经董事会批准不得为其他企业进行经济担保。
信息披露制度	公司制定了《城发投资集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》,指派信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人负责信息披露工作。信息披露事务负责人负责协调组织公司信息披露事项,包括发行和存续期的信息披露、修订公司信息披露事务管理制度、接待来访、回答投资者问询、维系投资者关系,促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露。变更公司信息披露事务负责人,需经公司董事会或其他有权决策机构审议通过。

七、发行人董事、高级管理人员和员工情况

截至本募集说明书签署日,发行人董事和高级管理人员情况如下:

表 发行人董事和高级管理人员情况

序号	姓名	职务	性别	是否公务员	政府任职情况	任期
1	张黎明	董事长	男	否	无	2025.05-至今

2	包振宇	董事、总经理	男	否	无	2023.04-至今
3	彭雄伟	董事、副总经理	男	否	无	2023.04-至今
4	王方伟	董事、副总经理	男	否	无	2023.04-至今
5	杜健	董事	男	否	无	2024.11-至今
6	于志强	董事	男	否	无	2024.11-至今
7	郭慧	职工董事、财务负责人	女	否	无	2023.04-至今

注：根据公司章程，发行人董事每届任期三年，任期届满可连任；不设监事会和监事。

发行人董事会成员构成均由青岛市西海岸新区国资局批复。

发行人董事、高级管理人员均具备相应的任职主体资格，其设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员不涉及公务员兼职的情况，符合《公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》及公司章程相关规定。截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

1、董事会成员基本情况

公司现有董事会成员 7 名，其中董事长 1 名。董事会成员基本情况如下：

(1) 张黎明，男，汉族，1974 年 2 月出生，本科学历，曾任青岛市黄岛区政协办公室副主任科员，青岛经济技术开发区工委管委办公室秘书二处主任科员、督查室综合处处长，新华锦集团办公室主任，新华锦集团人力资源部部长，青岛西海岸投资促进有限公司董事、综合部部长，青岛西海岸文化旅游集团副总经理，青岛西海岸旅游投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司副总裁，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司总裁、董事，现任城发投资集团有限公司董事长。

(2) 包振宇，男，汉族，1972 年出生，在职研究生学历，中共党员。曾任黄岛区辛安街道党工委书记、人大工作办公室主任，开发区商务局调研员、招商一局局长、党组书记，开发区招商局局长，开发区商务合作局调研员和中德联合集团有限公司副董事长、副总经理（享受公司正职待遇）等职务；现任公司董事、总经理。

(3) 彭雄伟，男，汉族，1976 年出生，高级工程师，本科学历，中共党员。曾任青岛经济技术开发区市政工程总公司园林绿化公司施工技术员，青岛经济技术开发区市政工程总公司园林绿化公司施工项目经理，青岛经济技术开发区市政

工程总公司园林绿化公司副经理，青岛海西城市投资有限公司项目经理，青岛海西城市投资有限公司工程二部经理助理，青岛海西城市投资有限公司总工办主任，青岛海西建设投资集团青岛海西蓝湾开发有限公司党支部书记、副总经理，青岛海洋投资集团青岛海西蓝湾开发有限公司党支部书记、总经理，青岛海洋投资集团青岛海西蓝湾开发有限公司党支部书记、执行董事、总经理，城发集团（青岛）开发投资股份有限公司总经理（挂职），青岛瑞城启盛置业有限公司执行董事兼总经理，城发集团（青岛）开发投资股份有限公司董事长兼总经理。现任城发投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

（4）王方伟，男，汉族，1981 年出生，大学本科学历，高级工程师，中共党员。曾任中交二航局第三工程有限公司项目技术员，中交二航局第三工程有限公司历任项目副经理、项目总工、项目常务副经理等，青岛黄岛发展（集团）有限公司历任灵山湾公司副总经理、工程建设部副部长、海青公司总经理，青岛黄岛发展集团办公室主任、党办副主任、副总工程师，青岛黄岛发展集团副总工程师、黄发实业公司总经理、黄发文化公司总经理，青岛黄岛发展集团总经理助理、黄发实业公司总经理、黄发会展公司总经理，青岛黄岛发展集团总经理助理、建设投资管理中心主任、总工办主任、投资管理部部长、黄发会展公司董事长，青岛黄岛发展集团理事会秘书、建设管理中心主任、招标采购部部长，青岛黄岛发展集团理事会秘书、西海岸啤酒文化集团常务副总经理，青岛金沙灘啤酒城运营公司、黄发旅游公司、黄发农业公司、黄发富民公司董事长，青岛黄岛发展集团董事会秘书、西海岸啤酒文化集团总经理，青岛金沙灘啤酒城运营公司、黄发威沃啤酒公司、黄发宏运酒店公司董事长，青岛黄岛发展集团董事、西海岸啤酒文化集团总经理、青岛金沙灘啤酒城运营公司董事长，北京山海文旅集团有限公司副总裁，青岛军民融合发展集团有限公司总经理助理，青岛军民融合发展集团有限公司总经理助理、总工办主任。现任城发投资集团有限公司党委委员、董事、副总经理。

（5）杜健，男，汉族，1983 年出生，本科学历。曾任深圳发展银行青岛分行客户经理、南洋商业银行青岛分行高级主管、平安银行现代农业金融事业部（总行）部门经理、青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司总经理、城发投资集团有限公司金融事业部部长，现任青岛西海岸新区城发创业投资有限公司执行董事兼总经理、城发投资集团有限公司董事。

(6) 于志强，男，汉族，1977 年出生，本科学历，中共党员。曾任青岛经济技术开发区供排水总公司电气负责人、青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司污水厂办公室主任、设备科科长、电气负责人、城发集团（青岛）旅游发展有限公司工程主管、城发投资集团有限公司特色小镇办公室副主任、城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司副总经理、城发集团（青岛）开发投资股份有限公司董事长兼总经理、现任瑞城知行（青岛）教育投资有限公司总经理、中鲁建安（山东）建筑工程有限公司执行董事兼总经理、瑞城知行（青岛）教育投资有限公司执行董事、城发投资集团有限公司董事。

(7) 郭慧，女，汉族，1987 年出生，硕士研究生学历。曾任城发投资集团有限公司财务部职员；城发投资集团有限公司财务部副经理；城发投资集团有限公司资金财务部副部长；现任城发投资集团有限公司财务管理部部长、城发投资集团有限公司财务负责人、城发投资集团有限公司董事。

2、高级管理人员基本情况

(1) 包振宇，总裁（详见董事简历）。

(2) 郭慧，财务负责人（详见董事简历）。

八、发行人主营业务情况

（一）主营业务结构

发行人的营业收入主要来自贸易业务、代建业务、金融服务、房地产业务、其他收入。公司 2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月各业务板块的收入、成本、毛利润和毛利率情况如下：

表 发行人近三年及一期营业收入情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
贸易业务	75,201.39	81.26	372,914.33	57.82	325,281.14	78.42	173,408.20	46.27
工程代建	-	-	1,516.36	0.24	2,598.94	0.63	936.57	0.25
房地产业务	3,979.53	4.30	43,337.96	6.72	23,997.74	5.79	33,756.76	9.01
金融服务	1,723.21	1.86	7,651.66	1.19	11,698.40	2.82	16,490.19	4.40
土地回购	-	-	172,971.05	26.82	-	-	100,586.23	26.84
其他	11,638.23	12.58	46,524.11	7.21	51,223.31	12.35	49,633.10	13.23
合计	92,542.36	100.00	644,915.46	100.00	414,799.53	100.00	374,811.05	100.00

表 发行人近三年及一期营业成本情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
贸易业务	74,786.03	85.01	372,281.26	72.84	325,219.83	83.61	170,552.40	60.85
工程代建	-	-	-	-	-	-	29.24	0.01
房地产业务	3,879.78	4.41	38,180.11	7.47	21,593.55	5.55	34,131.96	12.18
金融服务	826.53	0.94	3,551.54	0.69	5,577.43	1.43	5,125.12	1.83
土地回购	-	-	64,876.02	12.69	-	-	36,277.17	12.94
其他	8,482.05	9.64	32,195.26	6.30	36,597.69	9.41	34,177.44	12.19
合计	87,974.39	100.00	511,084.19	100.00	388,988.50	100.00	280,293.33	100.00

表 发行人近三年及一期营业毛利润情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比
贸易业务	415.36	9.09	633.06	0.47	61.31	0.24	2,855.80	3.02
工程代建	-	-	1,516.36	1.13	2,598.94	10.07	907.33	0.96
房地产业务	99.75	2.18	5,157.85	3.85	2,404.19	9.31	-375.20	-0.40
金融服务	896.68	19.63	4,100.13	3.06	6,120.97	23.71	11,365.07	12.02
土地回购	-	-	108,095.03	80.77	-	-	64,309.06	68.04
其他	3,156.18	69.09	14,328.84	10.71	14,625.62	56.66	15,455.66	16.35
合计	4,567.97	100.00	133,831.27	100.00	25,811.03	100.00	94,517.72	100.00

表 发行人近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
贸易业务	0.55	0.17	0.02	1.65
工程代建	-	100.00	100.00	96.88
房地产业务	2.51	11.90	10.02	-1.11
金融服务	52.04	53.58	52.32	68.92
土地回购	-	62.49	-	63.93
其他	27.12	30.80	28.55	31.14
合计	4.94	20.75	6.22	25.22

1、收入分析

近三年及一期，发行人实现营业收入分别为 374,811.05 万元、414,799.53 万元、644,915.46 万元和 92,542.36 万元。随着贸易业务的增长，发行人总体营业收入逐年增长。

近三年及一期，公司贸易业务收入分别为 173,408.20 万元、325,281.14 万元、

372,914.33 万元和 75,201.39 万元，占营业收入比例分别为 46.27%、78.42%、57.82%和 81.26%。公司依托辖内港口便利和工业基础完备的优势，借助自身的资金实力和融资能力，大力发展煤炭、电解铜、锌锭、化工原料等大宗商品贸易业务。

近三年及一期，金融服务板块收入分别 16,490.19 万元、11,698.40 万元、7,651.66 万元和 1,723.21 万元，占营业收入比例分别为 4.40%、2.82%、1.19%和 1.86%。发行人金融服务业务板块自 2010 年开始布局，近年来取得较快发展。

近三年及一期，房地产业务收入分别为 33,756.76 万元、23,997.74 万元、43,337.96 万元和 3,979.53 万元，占营业收入比例分别为 9.01%、5.79%、6.72%和 4.30%。

近三年及一期，公司工程代建业务收入分别 936.57 万元、2,598.94 万元、1,516.36 万元和 0.00 万元，占营业收入比例分别为 0.25%、0.63%、0.24%和 0.00%。2022 年及之后的代建项目，代建协议中不再对项目移交方式进行明确约定，目前拟定后续建设完成后由发行人在一段时间内进行运营并享有项目产生的收益，待项目收益可覆盖建设成本及代建管理服务费用后再将项目进行移交，项目移交时无需再结转业务成本及收入。出于上述考虑，发行人自 2022 年起将工程代建业务收入转为净额法进行核算。

近三年，发行人实现土地回购业务收入为 100,586.23 万元、0.00 万元和 172,971.05 万元，2023 年系青岛市黄岛区自然资源局通过土地置换的方式回购发行人共计两块土地，并与发行人签署了《国有土地使用权置换协议》；2025 年系青岛市黄岛区自然资源局通过土地置换的方式回购发行人土地产生，并与发行人签署了《国有土地使用权置换协议》。由于发行人土地回购业务收入取决于青岛市黄岛区的整体规划安排，且土地交接通常涉及的时间较长，未来发行人土地回购业务收入存在不确定性。

报告期内，发行人其他收入主要包括影视文化、旅游、物业租赁等，近三年及一期收入分别为 49,633.10 万元、51,223.31 万元、46,524.11 万元和 11,638.23 万元，占比分别为 13.23%、12.35%、7.21%和 12.58%。2024 年度开始，发行人其他收入增长较大主要系物业租赁收入的增长。

2、成本分析

近三年及一期，发行人营业成本分别为 280,293.33 万元、388,988.50 万元、

511,084.19 万元和 87,974.39 万元。与公司营业收入的波动基本保持一致。

近三年及一期，公司贸易业务成本分别为 170,552.40 万元、325,219.83 万元、372,281.26 万元和 74,786.03 万元，占比分别为 60.85%、83.61%、72.84%和 85.01%；工程代建业务成本分别为 29.24 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占营业成本比例分别为 0.01%、0.00%、0.00%、和 0.00%；金融服务业务成本分别为 5,125.12 万元、5,577.43 万元、3,551.54 万元和 826.53 万元，占比分别为 1.83%、1.43%、0.69%和 0.94%；房地产业务成本分别为 34,131.96 万元、21,593.55 万元、38,180.11 万元和 3,879.78 万元，占营业成本比例分别为 12.18%、5.55%、7.47%和 4.41%；土地回购业务成本分别为 36,277.17 万元、0.00 万元、64,876.02 万元和 0.00 万元，占比分别为 12.94%、0.00%、12.69%和 0.00%；其他业务成本分别为 34,177.44 万元、36,597.69 万元、32,195.26 万元和 8,482.05 万元，占比分别为 12.19%、9.41%、6.30%和 9.64%。

3、毛利润分析

近三年及一期，发行人营业毛利润分别为 94,517.72 万元、25,811.03 万元、133,831.27 万元和 4,567.97 万元，2024 年公司营业毛利润下降较多，主要土地回购业务减少所致；2025 年度毛利润较 2024 年度有所上升，主要原因为 2025 年增加土地回购业务且房地产业务毛利润有所上升。

近三年及一期，公司工程代建业务毛利润分别 907.33 万元、2,598.94 万元、1,516.36 万元和 415.36 万元，占毛利润比例分别为 0.96%、10.07%、1.13%和 9.09%；金融服务板块毛利润分别为 11,365.07 万元、6,120.97 万元、4,100.13 万元和 896.68 万元，占比分别为 12.02%、23.71%、3.06%和 19.63%；贸易业务毛利润分别为 2,855.80 万元、61.31 万元、633.06 万元和 415.36 万元，占比分别为 3.02%、0.24%、0.47%和 9.09%；房地产业务毛利润分别为-375.20 万元、2,404.19 万元、5,157.85 万元和 99.75 万元，占比分别为-0.40%、9.31%、3.85%和 2.18%；土地回购业务毛利润分别为 64,309.06 万元、0.00 万元、108,095.03 万元和 0.00 万元，占比 68.04%、0.00%、80.77%和 0.00%；其他业务毛利润分别为 15,455.66 万元、14,625.62 万元、14,328.84 万元和 3,156.18 万元，占比分别 16.35%、56.66%、10.71%和 69.09%。

4、毛利率分析

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 25.22%、6.22%、20.75%和 4.94%，

受土地回购业务毛利率较高的影响，发行人 2023 年及 2025 年整体毛利率水平较高，2024 年未发生土地回购业务，故发行人 2024 年开始毛利率下降较多。近三年及一期，公司工程代建业务毛利率分别为 96.88%、100.00%、100.00%和 0.00%，2022 年以来主要代建项目以净额法确认管理费收入，因此毛利率很高。近三年及一期，贸易业务毛利率分别为 1.65%、0.02%、0.17%和 0.55%，受业务特性影响整体处于较低水平。公司贸易业务主要采用“以销定采”模式，购销毛利主要为资金时间价值，相对偏低。2024 年贸易业务毛利率较低主要系公司加大了电解铜等毛利率极低产品的贸易业务占比。近三年及一期，房地产业务毛利率分别为 -1.11%、10.02%、11.90%和 2.51%，2023 年房地产业务毛利率为负主要系地产板块受整体市场环境的影响较大，地产主要利润贡献项目已基本清盘。2023 年及 2025 年，公司土地回购业务毛利率为 63.93%和 62.49%，毛利率保持较高水平；其他业务毛利率分别为 31.14%、28.55%、30.80%和 27.12%，整体处于较高水平。

（二）主营业务经营情况

发行人主营业务板块主要由贸易业务、金融服务、房地产、工程代建、土地回购及其他业务组成。

1、贸易业务板块

为拓展多元化经营之路，充分发挥区域港口便利和工业基础完备的优势，发行人借助自身的资金实力和融资能力，自 2014 年下半年开始涉足贸易业务领域，大力发展橡胶、木材、机械设备等贸易业务。发行人的贸易板块主要是由子公司城发集团（青岛）供应链管理有限公司和青岛环亚太商贸股份有限公司负责运营，上述子公司均具备相关贸易业务经营资质。城发投资香港有限公司为发行人境外全资子公司，主要开展木材、橡胶等产品的进口贸易业务；城发集团（青岛）供应链管理有限公司、青岛环亚太商贸股份有限公司则主要负责国内贸易业务，目前主要经营的贸易品种为钢铁、煤炭、电解铜等。发行人贸易业务在上下游交易链条中，采购合同和销售合同在价格、仓储、运输责任、结算、交货地点和方式上约定方式、货物及单据的实际流转路径如下：

定价：发行人一般通过锁定下游客户和上游供应商价格的方式控制业务风险，下游客户和上游供应商价格均根据市场情况，采取市场定价的模式。

仓储：由发行人负责，上游供应商将货物运送至发行人指定地点，后由发行人将货款交至下游客户指定地点，中途货物存放由发行人租用存储仓库。

运输责任：上游采购运费由发行人承担，下游运输费用由下游客户承担。

结算方式：上游采购时，发行人向上游供应商订货并根据合同约定的比例和时间进度支付货款和运费（付款方式：银行电汇或电子承兑）。下游结算时，发行人预先收取下游客户 10%-20%左右的货款，待货物到港后，下游客户须向发行人出具书面申请单，明确具体提货数量，发行人收到下游客户申请单后并释放提货指令，收取下游客户剩余货款（付款方式：银行电汇或电子承兑），同时将货款交付下游客户并向客户开具发票。

报告期内，发行人贸易业务全部为国内贸易，无国际贸易规模。发行人贸易业务产销区域覆盖全国，主要供应商来自于山东省、陕西省、湖北省、四川省等；主要客户来自于山东省、浙江省、江苏省、吉林省、山西省、四川省等。

会计处理方面，发行人收取下游客户货款时借记“银行存款”，贷记“预收款项”；进货时借记“库存商品”、“应交税金—应交增值税（进项税额）”，贷记“银行存款”；销货时借记“银行存款”、“预收款项”，贷记“主营业务收入”、“应交税金—应交增值税（销项税额）”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。发行人在向客户转让商品前拥有对该商品的控制权，按照已收或应收对价总额确认收入。

发行人贸易业务主要根据下游客户订单选择供应商。在这个过程中，预付货款，承担了交易的信用风险；双方分别验收合格后，货物控制权转移，在与供应商验收单签署之后，与客户验收单签署之前，发行人能控制货物，且货物存放至发行人的仓库，发行人能真正取得商品控制权，真正承担存货风险，符合总额法确认收入的规定，因而该板块主要采用总额法核算收入。

发行人贸易业务采取总额法确认收入的依据及合理性：

A.各业务类型收入确认和计量一般原则

合同开始日，发行人对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制发行人履约过程中在建商品或服务。
- ③发行人履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且发行人在整

个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，发行人在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

- ① 发行人就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ② 发行人已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③ 发行人已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④ 发行人已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤ 客户已接受该商品。
- ⑥ 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

B. 各业务类型收入确认和计量具体政策

发行人按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是发行人因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

合同中存在可变对价的，发行人按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

合同中存在重大融资成分的，发行人按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，发行人预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

客户支付非现金对价的，发行人按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，参照发行人承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。非现金对价的公允价值因对价形式以外的原因而发生变动的，作为可变对价处理。

发行人应付客户（或向客户购买发行人商品的第三方）对价的，将该应付对

价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

对于附有销售退回条款的销售，发行人在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，发行人重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

根据合同约定、法律规定等，发行人为所销售的商品或所建造的资产等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，发行人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》准则进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，发行人将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，发行人考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及发行人承诺履行任务的性质等因素。

发行人有权自主决定所交易商品的价格，即发行人在向客户转让商品及其他产品前能够控制该产品，则发行人为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，发行人为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确认。

C.收入确认的具体方法

按时点确认的收入：

贸易收入：发行人销售煤炭、钢材等商品，属于在某一时点履行的履约义务。销售产品收入确认需满足以下条件：发行人已根据合同约定将产品交付给客户且

客户已接受该商品,已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入,商品所有权上的主要风险和报酬已转移,商品的法定所有权已转移。

以总额法确认收入的合理性分析:

①账面均以总额法确认相关收入与成本。

依据:公司一般通过锁定下游客户和上游供应商价格的方式控制业务风险,并不是代理采购销售服务。

②主要责任人、代理人身份判断

由于在发行人与客户签订的销售合同中,发行人对合同的履行承担主要责任;发行人需承担在客户订购商品之前及运输过程中、退货时的存货风险;发行人对提供的商品有自主定价权,其赚取的是商品的差价而不是佣金;当向客户交付商品后对应收款项需承担信用风险,所以发行人在其销售业务中是主要责任人而不是代理人。

发行人的贸易业务对客户及供应商均有自主选择权、对商品有自主定价权,其业务并不是供应商、客户达成一致后为了融资而加入贸易链中进行的融资性贸易。

③发行人收入确认符合其会计政策,即发行人已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品,已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入,商品所有权上的主要风险和报酬已转移,商品的法定所有权已转移,确认收入。

结合发行人公司销售合同主要条款约定的判断:

a.发行人需承担与存货相关的主要风险。

供应商按约定供货后,若客户未按约定提货,发行人需承担与存货相关的价格变动风险和滞销积压风险。

b.发行人需承担按照合同条款向客户提供商品的主要责任。

如果供应商未能按照合同约定履行发货义务,导致发行人不能履行向客户供货,发行人需承担由此造成的违约风险。

c.发行人承担了与所售商品有关的主要信用风险。

在采购合同已经履行的情况下,如果客户不付款或应收客户的款项不能收回,则相应的损失只能由发行人承担。

d.发行人对销售商品有自主定价权并可以自主选择供应商。

发行人在销售合同中未对供应商及采购单价进行特殊限制,即发行人对商品销售拥有自主定价权。发行人分别与供应商和客户签订购销合同,且在决定供应商时无需征得客户同意,在采购时可以自主选择供应商。

综上,发行人采用总额法确认收入依据充分,符合企业会计准则的规定。

发行人贸易业务盈利模式即通过买卖货品获取差额利润。

近三年及一期,公司实现贸易业务收入分别为 173,408.20 万元、325,281.14 万元、372,914.33 万元和 75,201.39 万元,占当期公司营业收入的比例分别为 46.27%、78.42%、57.82%和 81.26%。公司贸易业务品种主要为煤炭、电解铜、锌锭、化工原料等大宗商品。

表 发行人近三年及一期主要贸易品种销售情况表

单位:万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
煤炭	4,884.09	13,403.21	46,043.93	89,018.86
钢铁	7,963.95	7,383.24	8,124.03	57,997.22
橡胶	8,566.86	9,798.03	-	-
电解铜	-	219,657.33	252,553.30	25,192.25
锌锭	6,588.21	60,040.97	-	-
玉米	4,328.06	22,627.09	-	-
化工材料	30,163.10	-	-	-
铝锭	7,349.92	-	-	-
其他	5,357.20	40,004.46	18,559.88	1,199.87
合计	75,201.39	372,914.33	325,281.14	173,408.20

报告期内,发行人利用自身区域位置、企业信用等自身优势开展贸易业务,与下游客户签订销售合同,根据市场情况以销定采,与上游供应商签订相应的采购合同。因此,发行人通过了解下游客户的商品采购需求,再寻找满足要求的供应商,导致报告期内贸易品种变动较大。2024 年贸易品种主要为电解铜和煤炭,2025 年度煤炭价格回落,相应贸易规模有所下降;锌锭等产品由于价值较高,成为发行人重要贸易品种。

发行人主要贸易商品货款账期情况如下表所示,下述账期指自发行人发货至下游客户付款的时间。各品种账期间的差异主要源于货物特点及下游客户议价能力的差别。其中,风电设备账期为 12 个月,相比其他贸易品种账龄较长;煤炭、钢铁账期为 2 个月,相比其他贸易品种账龄较短。风电设备账龄较长主要原因为

根据发行人整体战略安排，风电设备曾为发行人重点发展业务，因此给予下游客户较长的账期以建立长期稳定的合作关系。发行人上游采购环节账期为 1-6 个月不等。

表 发行人主要贸易商品货款账期表

品种	账期
原木	6 个月
天然橡胶	3 个月
风电设备	12 个月
粮油	6 个月
饲料	6 个月
化工产品	6-12 个月
农资产品	6 个月
煤炭	2 个月
钢铁	2 个月
电解铜	先收后付，无账期

公司贸易业务目前以贸易业务为主，主要采用先联系下游客户，根据下游客户需求确定相应上游客户的“以销定采”模式。

近三年及一期，公司贸易业务重要上下游客户及其贸易品种情况如下：

表 2023 年贸易业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	采购金额	结算方式	贸易品种	采购金额占营业成本比重	是否为关联方	企业性质
青岛小象能源有限公司	30,739.96	现汇	煤炭	18.02	否	民营企业
湖北东楚华创商贸有限公司	30,408.92	现汇	煤炭/钢材	17.83	否	地方国有企业
青岛泰祥钢铁有限公司	17,008.85	现汇	钢材	9.97	否	地方国有企业
广安金玉贸易有限责任公司	14,868.54	现汇	煤炭	8.72	否	地方国有企业
湖北省经贸有限公司	14,416.69	现汇	电解铜	8.45	否	地方国有企业
合计	107,442.96	-	-	63.00	-	-

表 2023 年贸易业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	销售金额	结算方式	贸易品种	销售金额占营业收入比重	是否为关联方	企业性质
青岛九州物资有限公司	40,675.26	现汇	钢材	23.46	否	民营企业
四川鼎轩鑫润实业有限公司	16,583.83	现汇	煤炭	9.56	否	地方国有企业

陕西榆林能源集团榆神煤电有限公司	14,626.69	现汇	煤炭	8.43	否	地方国有企业
国能吉林龙华热电股份有限公司延吉热电厂	13,681.01	现汇	煤炭	7.89	否	央企子公司
浙江立能电力燃料有限公司	12,954.89	现汇	煤炭	7.47	否	民营企业
合计	98,521.68	-	-	56.81	-	

表 2024 年贸易业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	采购金额	结算方式	贸易品种	采购金额占营业成本比重	是否为关联方	企业性质
浙江泰舟贸易有限责任公司	106,188.24	现汇	电解铜	32.65	否	国有企业
广州鼎弘金属资源有限公司	49,084.48	现汇	电解铜	15.09	否	民营企业
绵阳宏博环保有限公司	42,746.68	现汇	电解铜	13.14	否	国有企业
青岛黄发贸易发展有限公司	33,184.36	现汇	电解铜	10.20	否	国有企业
浙江裕合沅荣贸易有限公司	26,044.57	现汇	电解铜	8.01	否	民营企业
合计	257,248.33			79.10		

表 2024 年贸易业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	销售金额	结算方式	贸易品种	销售金额占营业收入比重	是否为关联方	企业性质
济宁港航发展集团物贸有限公司	108,099.13	现汇	电解铜	33.23	否	国有企业
湖南华中铁水联运能源基地有限公司	98,321.43	现汇	电解铜	30.23	否	国有企业
苏州苏投贵金属文化发展有限公司	30,047.40	现汇	电解铜	9.24	否	民营企业
甘肃建投交通供应链管理有限公司	27,262.13	现汇	电解铜	8.38	否	国有企业
临海品盛供应链科技有限公司	9,855.58	现汇	电解铜	3.03	否	民营企业
合计	273,585.67			84.11		

表：2025 年贸易业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	采购金额	结算方式	贸易品种	采购金额占营业成本比重	是否为关联方	企业性质
浙江裕合沅荣贸易有限公司	81,334.65	现汇	电解铜、锌锭	21.85	否	民营企业
青岛黄发贸易发展有限公司	66,836.46	现汇	电解铜	17.95	否	国有企业
青岛董家口供应链管理有限公司	66,136.88	现汇	电解铜、玉米、橡胶、锌锭	17.77	否	国有企业
广州鼎弘金属资源有限公司	34,996.13	现汇	电解铜	9.40	否	民营企业
鄂尔多斯市圣圆能源有限公司	25,119.10	现汇	煤炭	6.75	否	国有企业

合计	274,423.22			73.71		
----	------------	--	--	-------	--	--

表：2025 年贸易业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	销售金额	结算方式	贸易品种	销售金额占营业收入比重	是否为关联方	企业性质
青岛黄发贸易发展有限公司	51,481.49	现汇	电解铜、锌锭	13.81	否	国有企业
广州市云迅供应链管理有限公司	37,625.23	现汇	电解铜	10.09	否	国有企业
山能智慧（上海）实业发展有限公司	44,308.94	现汇	电解铜	11.88	否	国有企业
山东能源（海南）智慧国际科技有限公司	31,931.80	现汇	电解铜	8.56	否	国有企业
泉州市交发物资贸易有限公司	20,020.63	现汇	锌锭	5.37	否	国有企业
合计	185,368.09			49.71		

表 2026 年 1-3 月贸易业务前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	采购金额	结算方式	贸易品种	采购金额占营业成本比重	是否为关联方	企业性质
青岛董家口供应链管理有限公司	32,748.46	现汇	PTA、纸浆	43.79	否	国有企业
浙江小哲林业有限公司	9,017.45	现汇	电解铜	12.06	否	民营企业
山东民生承运供应链有限公司	6,475.41	现汇	电解铜	8.66	否	国有企业
广安市国新联程物流有限公司	5,729.63	现汇	煤炭	7.66	否	国有企业
上成能源(枣庄)有限公司	2,876.53	现汇	煤炭	3.85	否	民营企业
合计	56,847.48			76.01		

表 2026 年 1-3 月贸易业务前五大客户

单位：万元、%

客户名称	销售金额	结算方式	贸易品种	销售金额占营业收入比重	是否为关联方	企业性质
苏州宣庆贸易有限公司	27,417.56	现汇	苯二甲酸	36.46	否	国有企业
四川能投物资产业集团有限公司金属材料分公司	6,877.86	现汇	钢材	9.15	否	民营企业
青岛宝昊科技有限公司	4,905.94	现汇	橡胶	6.52	否	国有企业
青岛董家口发展集团有限公司	4,128.88	现汇	玉米、玉米淀粉	5.49	否	国有企业
翰迪（天津）国际贸易有限公司	2,826.11	现汇	锌锭	3.76	否	国有企业
合计	46,156.35			61.38		

发行人目前贸易业务主要涵盖煤炭贸易、钢材贸易及电解铜贸易等国内大宗

商品贸易。主要行业情况如下：

（1）煤炭行业

2025 年，我国原煤产量继续保持增长。中国煤炭工业协会发布的《2025 煤炭行业发展年度报告》显示全国原煤产量 48.5 亿吨，同比增长 1.4%。原煤产量连续第五年创历史新高。区域分布上，山西、内蒙古、陕西、新疆、贵州的原煤产量位居前列，分别为 13.05 亿吨、12.86 亿吨、8.05 亿吨、5.53 亿吨、1.53 亿吨，四省区合计产量占全国总量的 81.7%。进口方面，2025 年全国累计进口煤炭 4.9 亿吨，同比下降 9.6%；出口煤炭 660 万吨，同比下降 1.0%。

价格方面，2025 年国内动力煤价格波动明显。上半年受供应宽松和需求疲软影响持续下跌，下半年随迎峰度夏、迎峰度冬用煤高峰到来触底反弹。全年来看，秦皇岛港 5500 大卡动力煤均价为每吨 703 元，同比下降 18.4%；下水动力煤中长期合同（5500 大卡）均价为每吨 680 元，同比下降 3.0%。中长期合同价格发挥了煤炭市场的“稳定器”作用。

消费端整体偏弱，电力、冶金、建材、化工四大耗煤行业中，仅化工行业需求保持较强增长。2025 年全国规模以上火力发电量 62945 亿千瓦时，同比下降 1.0%，为 2016 年以来首次负增长。受基建投资增速放缓等因素影响，冶金、建材用煤需求承压。化工用煤则受益于煤化工产业发展，重点化工产品烧碱、化肥产量同比分别增长 5.0%、7.1%。2025 年末全国煤炭企业库存 7900 万吨，同比增加 350 万吨、增长 4.6%。全国规模以上煤炭企业营业收入 2.61 万亿元，同比下降 17.8%。“十五五”时期，煤炭发展将从“增产保供”进入“控量提质”新阶段。

（2）钢铁行业

据国家统计局数据，2025 年全国粗钢产量 9.61 亿吨，同比下降 4.4%，自 2020 年以来首次跌破 10 亿吨；生铁产量 8.36 亿吨，同比下降 3.0%；钢材产量 14.46 亿吨，同比增长 3.1%；焦炭产量暂缺 2025 年全年官方数据。折合粗钢表观消费量 8.29 亿吨，同比下降 7.1%，连续第五年下降。钢铁市场供强需弱格局延续，供需矛盾进一步加大。

出口方面，2025 年我国出口钢材 1.19 亿吨，同比增长 7.5%，出口均价 694 美元/吨，同比下降 8.1%；进口钢材 606 万吨，同比下降 11.1%，进口均价 1696 美元/吨。

钢材价格方面，2025 年中国钢材价格指数（CSPI）平均值为 93.19 点，同比下降 9.05%，处于近年低位。其中，上半年持续震荡下行，6 月末跌破 90 点至

89.51 点，为 2016 年 11 月以来新低；下半年在“反内卷”政策预期下有所反弹，但随后再度承压，全年呈现“倒 N 型”波动走势。

（3）电解铜行业

2025 年，全国精炼铜（电解铜）累计产量为 1472 万吨，同比增长 10.4%，月均产量 122.67 万吨。全球精炼铜产量预估为 2750 万吨，中国产量占比约 54.55%。

进出口方面，2025 年中国电解铜市场进出口结构发生明显变化。全年进口量 335 万吨，同比减少 10.27%；出口量 79 万吨，同比增加 73.67%，全年净进口量降至近三年来最低水平。出口增长主要受益于 LME-COMEX 套利窗口使美国维持对非美地区电解铜高溢价采购，以及全年出口窗口长期打开；进口则受国内冶炼产能集中投放、铜材出口退税新政等因素影响而偏弱。

铜精矿供应持续紧张。2025 年铜精矿长单加工费（TC）仅 21.25 美元/吨，较 2024 年下降 73.4%；现货加工费自 2 月初进入负值区间后加速下行，5 月后基本维持在 -40 美元/干吨的低位水平。受冶炼厂检修减产增多、铜矿加工费处于低位影响，2025 年 9 月、10 月中国电解铜产量环比分别下降 4.31%、2.62%。全球矿企巨头 Antofagasta 与中国主要冶炼厂敲定 2026 年长单 TC/RC 为 0 美元/干吨，首次进入“零加工费时代”。

综合来看，2025 年电解铜市场在产量持续增长、进出口结构深刻调整、铜精矿加工费跌至历史低位的背景下运行，出口大幅增长受益于海外市场高溢价及结构性缺口，进口则受国内冶炼产能扩张和原料供应紧张制约而明显收缩。

发行人自 2018 年大规模开展钢铁、煤炭等大宗商品贸易业务以来，与区域内的主要供应商建立了较为深入的合作关系，也逐渐培育起了稳定的客户资源，并不断拓展供应商及客户范围，在煤炭、钢材等主要经营的大宗商品销售领域已经获得了一定的市场地位，贸易业务收入有一定的稳定性与持续性。

发行人贸易板块业务合法合规，背景真实可靠，该业务板块业务经营情况符合国家相关法律法规规定。发行人贸易业务符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

2、金融服务板块

近年来，发行人积极打造金融服务板块：创建了恒信担保、元通投资、恒信小贷、融资租赁公司和红土创业，参股了青岛农商行和红土资本等。

表 发行人近三年及一期金融服务板块收入、成本、毛利明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
担保业务	-	-	19.84	0.26	175.05	1.50	70.78	0.43
小额贷款业务	234.94	13.63	899.74	11.76	2,060.85	17.62	2,785.52	16.89
典当业务	191.51	11.11	865.03	11.31	136.58	1.17	548.07	3.32
融资租赁业务	1,181.39	68.56	4,866.13	63.60	7,062.98	60.38	7,031.21	42.64
其他业务（保理业务等）	115.37	6.70	1,000.92	13.08	2,262.94	19.34	6,054.62	36.71
合计	1,723.21	100.00	7,651.66	100.00	11,698.40	100.00	16,490.19	100.00
项目	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
担保业务	-	-	-	-	-	-	-	-
小额贷款业务	-	-	-	-	-	-	-	-
典当业务	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁业务	814.77	98.58	3,497.71	98.48	5,577.43	100.00	5,125.12	100.00
其他业务（保理业务等）	11.76	1.42	53.83	1.52	-	-	-	-
合计	826.53	100.00	3,551.54	100.00	5,577.43	100.00	5,125.12	100.00%
项目	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
担保业务	-	-	19.84	0.48	175.05	2.86	70.78	0.62
小额贷款业务	234.94	26.20	899.74	21.94	2,060.85	33.67	2,785.52	24.51
典当业务	191.51	21.36	865.03	21.10	136.58	2.23	548.07	4.82
融资租赁业务	366.62	40.89	1,368.42	33.38	1,485.55	24.27	1,906.09	16.77
其他业务（保理业务等）	103.61	11.55	947.09	23.10	2,262.94	36.97	6,054.62	53.28
合计	896.68	100.00	4,100.12	100.00	6,120.97	100.00	11,365.07	100.00
项目	毛利率		毛利率		毛利率		毛利率	
担保业务	-		100.00		100.00		100.00	
小额贷款业务	100.00		100.00		100.00		100.00	
典当业务	100.00		100.00		100.00		100.00	
融资租赁业务	31.03		28.12		21.03		27.11	
其他业务（保理业务等）	89.80		94.62		100.00		100.00	
合计	52.04		53.58		52.32		68.92	

(1) 担保业务

发行人担保业务范围包括银行贷款担保、贸易融资担保、票据承兑担保、项目融资担保、工程履约保证、诉讼财产保全担保、保付代理、个人创业担保等。

发行人的担保业务主要是由青岛恒信融资担保有限公司来运营。

根据青岛市人民政府《关于组建青岛融资担保集团有限公司的通知》（青政字〔2024〕14号），青岛融资担保集团将分步整合全市7家市级国有融资担保机构和8家区（市）国有融资担保机构，根据有关要求，青岛恒信融资担保有限公司股权需划转至青岛融资担保集团名下。2025年7月，上述工商变更完毕，青岛恒信融资担保有限公司自2025年三季度不再纳入发行人合并范围。

恒信担保业务开展资金来源主要包括注册资本金、股东借款及留存收益等，开展的担保业务类型主要分布于工业企业银行贷款担保和个人创业贷款担保，两类担保余额占企业融资担保余额的 100.00%，收费标准为担保金额的 2%-3%/年。其中，企业银行贷款担保是恒信担保公司以银行为依托，根据客户的融资需求，为客户提供贷款担保以让客户获取较低成本的银行贷款；个人创业贷款担保由青岛市黄岛区政府牵头发起，根据《黄岛区个人创业小额担保贷款贴息暂行办法》，所有创业贷款项目单笔金额为 15-30 万元，贷款期限不超过两年，由恒信担保公司担保，通过青岛农商行发放，政府财政部门负责贴息。作为一家信用型贷款担保的专业机构，恒信担保严格按照《民法典》的有关规定，为青岛市黄岛区及周边企业提供银行贷款或其他的融资方式所需的担保、全民创业担保，并积极参与与担保业务有关的其他业务，业务模式符合《融资担保公司监督管理条例》要求。

会计处理方面：

①收到客户保证金 借：银行存款

贷：存入保证金

②存银行担保业务保证金 借：存出保证金

贷：银行存款

③收客户担保费 借：银行存款

贷：主营业务收入

贷：应交税费-应交增值税（销项税）

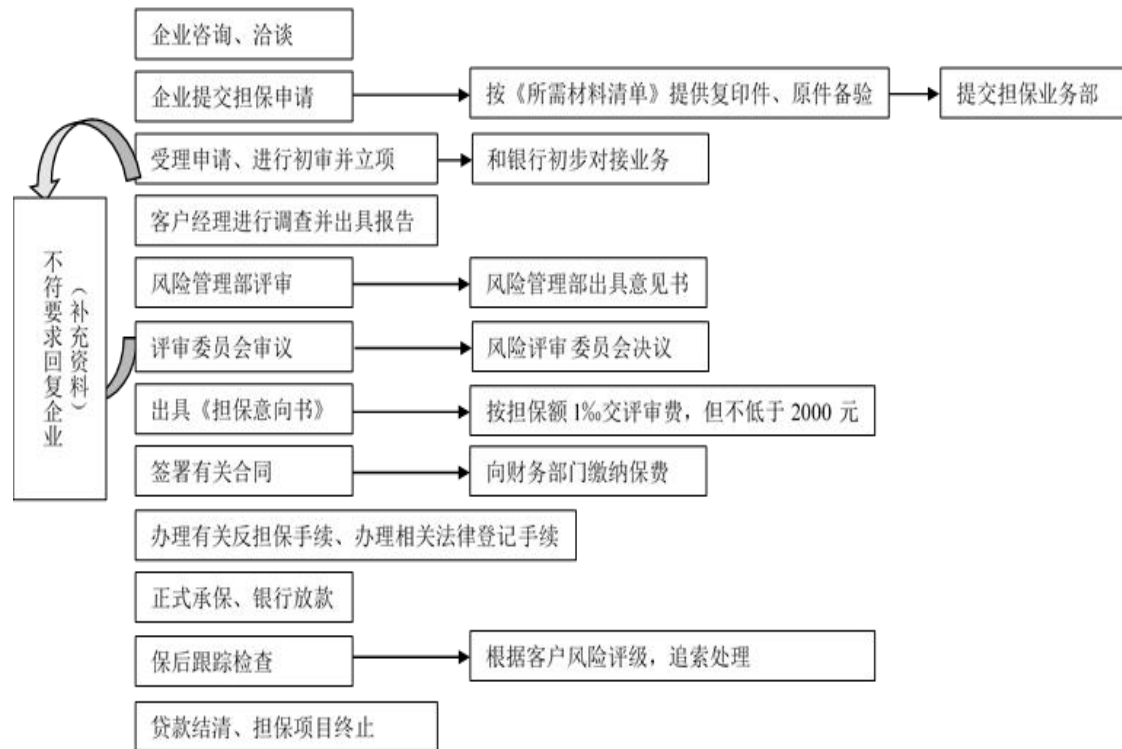
④ 银行解出担保业务保证金 借：银行存款

贷：存出保证金

⑤退还客户保证金 借：存入保证金

贷：银行存款

图 发行人担保业务流程



（2）小额贷款业务

发行人的小额贷款业务主要由恒信小贷运营。恒信小贷于 2011 年 12 月 30 日收到山东省金融工作办公室关于小贷公司设立的批复，并于 2012 年 1 月 16 日正式成立，注册资本 30,000.00 万元，具有小额贷款业务资质。恒信小贷主营业务为黄岛区中小企业办理各项小额贷款业务，并提供小企业发展、管理、财务等咨询业务等，业务开展资金来源主要包括注册资本金、股东借款和留存收益等。公司的收费标准遵循《山东省小额贷款公司试点暂行管理办法》的规定，贷款利率上限不得超过司法部门规定的上限（即银行贷款基准利率的 4 倍）。小贷公司的收费模式为小贷公司与客户签订贷款合同，约定贷款金额、贷款期限（一般为一年或以内）、贷款利率（固定利率）、贷款用途等内容，按照合同约定一次性发放贷款本金，按合同约定还本付息。除利息收入外不存在其他收费方式。

会计处理方面：

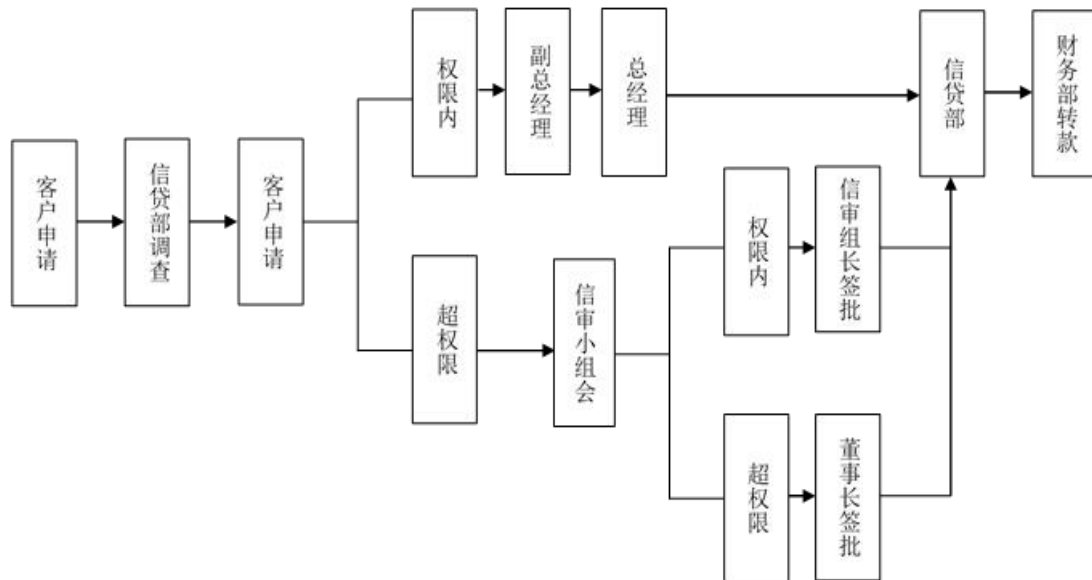
- ①发放贷款 借：贷款
贷：银行存款
- ②计提利息 借：应收利息
贷：主营业务收入

贷：应交税费-应交增值税（销项税）

③收到利息 借：银行存款

贷：应收利息

图 发行人小额贷款业务流程



近三年及一期末，发行人小额贷款业务放款余额分别为 48,271.88 万元、43,282.32 万元、48,059.49 万元和 48,634.91 万元，利息收入分别为 2,785.52 万元、2,060.85 万元、899.74 万元和 234.94 万元。

参照央行发布的《贷款风险分类指导原则》，公司将贷款分为正常、关注、次级、可疑和损失五类：

1) 正常：借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还。

2) 关注：尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素。

3) 次级：借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失。

4) 可疑：借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失。

5) 损失：在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分。

截至 2026 年 3 月末，发行人小额贷款业务贷款总余额为 48,634.91 万元，五级分类明细情况如下：

单位：万元

五级分类	小贷业务贷款余额	比例
正常类	7,041.00	14.48%
关注类	-	
次级类	1,491.84	3.07%
可疑类	-	-
损失类	40,102.07	82.46%
合计	48,634.91	100.00%

根据鲁金办发[2013]11 号《关于加强小额贷款公司贷款分类管理提高风险拨备水平有关问题的通知》，公司按照贷款余额的 1%计提贷款损失一般准备金；贷款损失专项准备金按五级分类原则，并按以下比例计提：对于关注类贷款，计提比例为 2%；对于次级类贷款，计提比例为 20%；对于可疑类贷款，计提比例为 50%；对于损失类贷款，计提比例为 100%；按照贷款余额的 0.01%计提贷款损失特殊准备金。

根据《金融企业准备金计提管理办法》（财金[2012]20 号）有关规定，于每年年终按照风险资产余额的 1.5%提取一般（风险）准备金，用于弥补尚未识别的潜在损失。风险资产余额=正常类贷款×1.5%+关注类贷款×3%+次级类贷款×30%+可疑类贷款×60%+损失类贷款×100%。

对于存在欠息情况的客户，发行人已积极开展催收工作，并按照山东省财政厅、山东省金融工作办公室联合发布的鲁金办发〔2013〕11 号《关于加强小额贷款公司贷款分类管理提高风险拨备水平有关问题的通知》的要求足额计提贷款损失准备金和一般（风险）准备金。

发行人的小额贷款客户分布比较分散，贸易、建材、物流、能源和水产养殖领域均有涉及。发行人发放贷款及垫款的主要客户为非关联方。

2016 年青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司在山东省小贷公司行业评级中被评为一级，企业设立包括《信贷风险控制制度》在内的一系列管理制度，形成了较为健全的内部风控制度。

发行人小额贷款业务的流程包括客户申请、贷前尽职调查、抵质押物评估、撰写调查报告、审批、签订合同、抵质押登记办理、放款、档案管理及贷后检查

等。其中贷前尽职调查流程包括：（1）现场考察前的准备，客户经理审核客户资料，详细沟通信贷项目情况，完成材料核查工作。对需要重点关注的问题列出调查提纲，做好实地调查的准备。如在此阶段发现需客户补充资料，则客户经理应通知客户补充资料。（2）客户现场访谈，客户尽调必须双人到场实地调查。客户经理提前告知客户在现场配合调查，并准备好完整的待调查资料。访谈时详细了解并记录客户发展历程、经营现状、关联企业情况、资金周转情况、实际盈利情况、本次贷款的资金用途、实际资金需求和抵、质押物情况等信息。（3）现场调查原则，客户经理与风控经理须严格审核资料完整性和合规性。（4）现场调查要点，了解客户项目背景、行业现状、销售和利润、资金及存货周转、借款用途和还款来源、未来发展规划等；对需要现场核实的材料，要求提供原件或复印件，客户为企业的，要求加盖公司公章核对，客户对其提供的财务报表等材料的真实性负责；客户为企业的，考察主要生产、经营场所，拍摄相关照片；通过走、看、问，判断企业实际生产、经营情况，印证有关资料记载和有关当事人介绍的情况。（5）抵、质押物现场核查要点，以房地产抵押的，要察看、了解抵押物的面积、用途、结构、竣工时间、原价和净值、周边环境等；以动产抵押、质押的，要察看、了解抵质押物的规格、型号、质量、原价和净值、用途等；以汇票、本票、债券、存款单、仓单、提单等出质的，需审查权利凭证原件。（6）诉讼情况核查要点。通过最高人民法院被执行人信息网、中国裁判文书网、企查查等渠道，对企业及法定代表人、实际控制人、保证人等进行诉讼信息查询，主要了解其是否有诉讼案件。

贷款审批权限及流程具体为：（1）信贷额度 100 万元（含）以下的，信贷客户经理填写审批单，逐级审批。（2）信贷额度 100 万元（不含）以上的，经公司逐级审批后，按流程报批股东或其指定部门。（3）其他业务遵照股东或者指定部门权限审批。

贷后检查内容：（1）发行人发放贷款的信贷项目，重点检查客户及担保人的生产经营及财务状况、经济效益、信誉情况（公司和个人）、内部重大事项（包括资产、负债、机构、体制等）变动、按月履约还息、抵（质）押物的完整性和安全性、客户资金回笼等情况。（2）客户经理对所辖正常贷款每季度至少要进行一次贷后检查，原则上应去客户现场走访，与借款人、实际控制人或财务负责人以上级别管理人员进行沟通，拍照片，并对检查重点详细了解，无法现场沟通

的，可电话访谈，形成贷后检查报告，汇报签批后及时归入信贷档案保管，档案管理员应每季度至少进行一次贷后检查报告统计，并由部门经理负责监督执行。

对于目前存在逾期的主要客户，一般设有抵押或保证担保，城发集团正在通过协商或司法程序进行追偿。截至 2025 年末，城发集团小额贷款业务主要客户情况如下表所示：

表 截至 2025 年末发行人小额贷款业务主要客户情况表

单位：万元

贷款单位	单位性质	贷款余额	是否失信被执行人	抵质押情况
青岛海上牧歌旅游开发有限公司	国企	1,641.84	否	保证+抵押
青岛隆和物业管理有限公司	民营	1,300.00	否	保证+抵押
青岛大湾港务有限公司	民营	2,100.00	否	保证+抵押
青岛德泰建设工程有限公司	民营	1,500.00	否	保证+抵押
青岛复活草园林绿化有限公司	民营	1,113.00	否	保证+抵押

发行人小贷业务主要抵质押措施包括住宅抵押和商票质押。发行人小贷业务单笔放款金额均较小，集中度情况较为分散，不存在单一客户集中度较高的情况；对小贷业务客户均采取了抵质押措施，主要包括住宅抵押、商票质押和第三方担保等；对于已出现逾期的小贷业务，发行人正积极进行催收，采取了包括诉讼、财产保全、抵质押物处置及追加担保物等措施。此外，截至募集说明书签署日，发行人正在积极寻找承接机构，拟通过市场化方式对小贷业务不良贷款进行转让出售，以实现不良资产清收处置、有效降低不良率的目标。未来期间发行人拟进一步减少小贷业务规模，除部分优质存续客户的贷款续做外，拟不再增加对新客户的贷款投放。

(3) 典当业务

发行人的典当业务主要是通过子公司元通典当运营，于 2010 年 1 月 28 日收到商务部关于新增典当行的批复，具有典当经营许可证。青岛元通投资有限公司成立于 2010 年 5 月 23 日，注册资本 30,000.00 万元，主要经营范围一般项目：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；融资咨询服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；市场营销策划；房地产经纪；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务；物业管理；商业综合体管理服务；接受金融机构委托从事信息技术

和流程外包服务（不含金融信息服务）。（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）。业务开展资金来源主要包括注册资本金、股东借款和留存收益。

会计处理方式：

①典当放款 借：贷款

贷：银行存款

②计提利息 借：应收利息

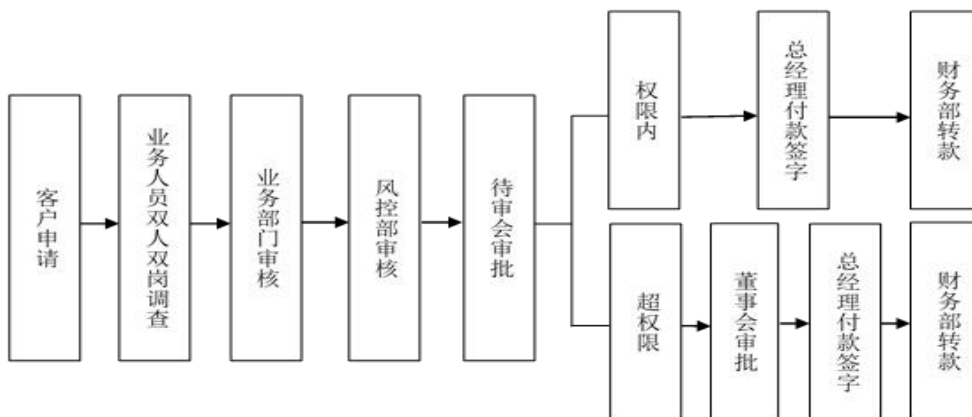
贷：主营业务收入

贷：应交税费-应交增值税（销项税）

③收到利息：借：银行存款

贷：应收利息

图 发行人典当业务流程



近三年及一期末，发行人典当业务放款余额分别为 4,370.00 万元、13,800.00 万元、5,600.00 万元和 6,600.00 万元，利息收入分别为 548.07 万元、136.58 万元、865.03 万元及 191.51 万元。

上述业务放款规模、平均利率与利息收入规模存在差异的原因主要与典当业务的收费模式有关，典当业务的收费模式主要是两部分，一是典当当金利息收入，根据《典当管理办法》规定是不超过银行同期贷款利率，发行人参照的是人民银行公布的 1 年期贷款利率；二是综合费收入，根据典当管理办法规定，动产业务月综合费不超过 4.2%、房地产业务月综合费不超过 2.7%、财产权利业务月综合费不超过 2.4%。发行人一般合计收取息费率在 2% 以内。因此，前述的贷款利率

水平仅为基准利率水平，而审计报告中体现的利息收入除包括典当当金利息收入外还包括综合费收入，不同当品对应的综合费率相差较大。

截至 2025 年末，发行人典当业务涉及不良贷款金额合计 3,800 万元，不良率为 67.86%，主要不良贷款对手方为青岛盛世牧业有限公司、青岛润德粮油有限公司等，由于客户经营管理不善导致资金链断裂，形成不良贷款。上述不良贷款均已全额计提减值准备，后续对发行人盈利能力产生影响的可能性较小。目前，监管部门未对典当业务最高不良率进行明确要求。由于典当业务的当物主要为房地产，近年来典当行业的不良率普遍升高。

元通投资设有《青岛元通投资有限公司风险防控制度》等内控制度，业务经营规范。在严格的流程控制下，按照标准规范业务操作程序对风险进行事前防范、事中控制、事后监督纠正。对于目前逾期客户，均有当品抵押或质押，企业正通过协商或司法程序进行追偿。

按照集团内部考核要求将资产等级分为三类，同时综合考虑贷款实际使用情况和物资保证程度，借款人的还款能力、还款记录和还款意愿，以及贷款偿还的法律责任和公司信贷管理等因素。对于列入逾期和不良的项目，元通典当将采取保证金抵偿、抵（质）押物变现补偿、以资抵债、保险理赔、依法诉讼、呆账核销等措施，避免和减少贷款损失。

针对典当业务中的不良类贷款，发行人主要采取诉讼保全等法律措施进行处置和清收。此外，截至募集说明书签署日，发行人已通过向承接机构转让出售不良资产的形式，对典当业务不良资产进行了有效处置；债权转让后，发行人典当业务不良率已显著下降。发行人典当业务资质已到期，到期后拟不再续做该项业务。

(4) 融资租赁业务

发行人的融资租赁业务主要是通过子公司城发集团（青岛）融资租赁有限公司负责运营，公司于 2015 年 3 月 2 日获得商务部和国家税务总局的批复，成为内资融资租赁试点企业公司，具有融资租赁业务经营资质，注册资本 20,000.00 万元，经营范围：许可项目：融资租赁业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。融资租赁公司主要是为各类大中型服务运营商、品牌设备制造商、交通运输业、市政基础设施经营方等客户提供融资租赁服务。业务开展资金来源主要包

括实收资本金、股东借款、银行借款和留存收益等。

会计处理方式：

①租赁期开始日 借：融资租赁资产

贷：银行存款

借：长期应收款-本金

长期应收款-利息

贷：融资租赁资产

未实现融资收益

②每期收到租金时 借：银行存款

贷：长期应收款-本金

长期应收款-利息

借：未实现融资收益

贷：主营业务收入

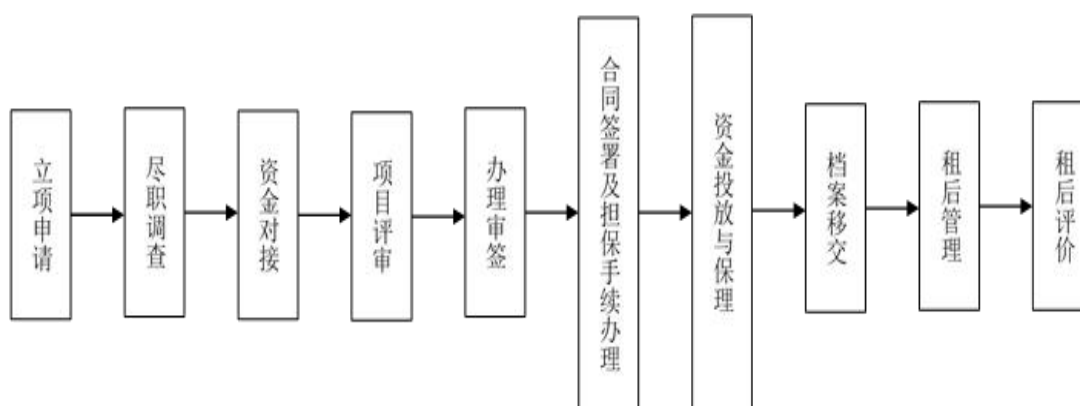
应交税费-应交增值税-销项税额

③租赁期届满承租人回购设备时 借：银行存款

贷：主营业务收入

应交税费-应交增值税-销项税额

图 发行人融资租赁业务流程



近三年及一期末，发行人融资租赁业务放款余额分别为 35,827.40 万元、23,673.20 万元、12,291.75 万元及 15,437.02 万元，各年融资租赁业务收入分别为 7,031.21 万元、7,062.98 万元、4,866.13 万元及 1,181.39 万元。由于融资租赁行业特殊性，且设备所有权归融资租赁公司，一般租金最终无法收回的可能性较低。

融资租赁业务一般采用等额本息还款方式，利息收入计算不以本金乘以利息，而是剩余本金乘以利率乘以实际占用天数来计算。除了利息收入外，还有手续费的收入，一般一年按照 1% 来收取，一般一次性收取。

融资租赁公司设立包括《城发集团（青岛）融资租赁有限公司风险控制指引》在内的一系列风控制度，用以规避风险、规范经营。对于目前存在逾期的客户，均有租赁物、抵押物以及其他担保措施，融资租赁公司正通过司法或资产转让等形式进行追偿。发行人融资租赁业务主要客户情况如下表所示：

表 截至2026年3月末发行人融资租赁业务主要客户情况表

单位：万元

承租人名称	2026 年 1-3 月利息收入	付息周期	承租单位性质
泰安新泰市远望园区运营管理有限责任公司	730.19	季度	国企
济宁高新宁华大数据有限公司	212.26	季度	国企
青岛惠亚船舶管理有限公司	130.52	季度	民企
莱阳市顺美百货有限公司	45.87	季度	民企
山东叶之梦智能科技有限公司	43.96	季度	混合所有制（国有参股）

融资租赁主要客户为非关联方。

截至 2025 年末发行人融资租赁款行业分布情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人投放融资租赁款行业分布情况

单位：万元、%

行业	2026 年 3 月末应收融资租赁款余额	占比	2026 年 1-3 月收入金额
造纸及包装印刷业	2,350.81	15.23	-
化工行业	1,694.24	10.98	-
城市公用	812.93	5.27	730.19
食品制造业	547.65	3.55	17.42
海水养殖及海洋工程	70.00	0.45	1.16
其他制造业	9,961.40	64.53	386.75
合计	15,437.02	100.00	1,135.52

注：发行人融资租赁业务利率区间涉及商业机密信息，不予披露。

根据融资租赁公司与承租人签署的《融资租赁合同》及其他涉及融资租赁业务的经营合同，融资租赁公司均约定在租赁期间内，融资租赁公司享有对租赁物的所有权，租赁期满后，在承租人依据约定支付完毕合同项下产生的租金价款后，且以象征性价款（价格较低）留购后，其所有权转移至承租人。据此，融资租赁

公司在融资租赁到期后，仍享有融资租赁资产的所有权，除非承租人依据合同的约定支付完毕合同项下产生的租金和象征性回购价款，方可引起融资租赁资产所有权的转移。

按照集团内部考核要求将资产等级分为三类，同时综合考虑贷款实际使用情况和物资保证程度，借款人的还款能力、还款记录和还款意愿，以及贷款偿还的法律责任和公司信贷管理等因素。对于列入逾期和不良的项目，融资租赁公司将采取保证金抵偿、抵（质）押物变现补偿、以资抵债、保险理赔、依法诉讼、呆账核销等措施，避免和减少损失。

经营指标情况方面，发行人近三年末融资租赁板块主要指标如下：

表 近三年末发行人融资租赁业务资产质量指标情况

单位：万元、%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
逾期应收租赁款余额	5,708.75	4,114.41	2,801.56
应收租赁款余额	13,251.48	21,027.07	38,403.75
对应坏账准备金额	1,229.86	2,824.67	2,576.34
应收租赁款不良率	34.47	19.57	7.30

表 近三年末发行人融资租赁业务监管指标情况

单位：%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
风险资产比率	54.88	54.88	63.46
风险资产对净资产倍数	0.74	0.74	1.15

(5) 其他业务

发行人其他业务主要涉及保理业务，主要由下属子公司城发集团（青岛）商业保理有限公司负责经营，业务范围主要包括保理融资；销售分户（分类）账管理；应收账款催收；非商业性坏账担保；客户资信调查与评估；与商业保理相关的咨询服务等。2025 年新增基金管理业务，通过收取手续费和佣金进行盈利。

最近三年及一期，发行人保理业务及手续费佣金收入金额分别为 6,054.62 万元、2,262.94 万元、1,000.92 万元和 115.37 万元。2024 年发行人保理业务收入大幅减少，主要系根据黄岛区国资委最新政策要求，发行人保理业务经营区域自近期开始受到限制，黄岛区内业务占比需达到 70%，发行人部分前期业务到期无法续做，因而收入大幅缩减。2025 年发行人保理业务收入减少，主要系业务模式转型，传统保理业务缩量，在新业务开展初期，业务规模尚未规模化所致。

发行人保理业务主要依托于自身贸易业务开展，保理业务相关服务主要包括保理融资；销售分户（分类）账管理；应收账款催收；非商业性坏账担保；客户资信调查与评估以及与商业保理相关的咨询服务等。截至 2026 年 3 月末，发行人保理业务投放款项余额为 15,437.02 万元。

会计处理方面，发生保理业务投放时，发行人将本金纳入“应收账款”科目，收回本金后，冲回“应收账款”科目；每月产生利息收入时，借计“应收利息”科目，贷记“主营业务收入”，实际收到利息时，冲掉“应收利息”科目。

报告期内，发行人保理业务客户主要涉及中启胶建集团有限公司、荣泰建设集团有限公司、山东天齐置业集团股份有限公司、中建三局集团有限公司、青岛市黄岛园林绿化工程有限公司等。

金融业务的合规性情况：

报告期内，发行人担保业务、小额贷款业务、典当业务、融资租赁业务及其他金融相关业务经营合法合规，不存在受到监管处罚的情况。

3、房地产板块

(1) 经营情况

发行人房地产板块主要为自营商品房开发建设，项目开发地区主要集中在青岛市黄岛区。目前，发行人商品房开发业务实施主体主要为集团本部、子公司城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司、城发集团（青岛）创投产业园管理有限公司等。近三年及一期，发行人房地产业务板块收入分别为 33,756.76 万元、23,997.74 万元、43,337.96 万元和 3,979.53 万元，包括住宅类、工业类地产（不涉及类住宅、保障房、商业地产、一级土地开发）。报告期内发行人房地产业务板块营业收入持续呈现波动上升趋势。

发行人房地产业务具体板块细分营业收入、营业成本、毛利及毛利率情况如下：

表 近三年及一期房地产业务板块业务分类情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
住宅类地产	3,979.53	100.00	42,981.53	99.18	22,572.36	94.06	26,119.08	77.37
工业类地产	-	-	356.43	0.82	1,425.39	5.94	7,637.68	22.63

房地产业务合计	3,979.53	100.00	43,337.96	100.00	23,997.74	100.00	33,756.76	100.00
项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
住宅类地产	3,869.26	99.73	37,667.55	98.66	20,421.13	94.57	26,749.92	78.37
工业类地产	10.52	0.27	512.56	1.34	1,172.42	5.43	7,382.04	21.63
房地产业务合计	3,879.78	100.00	38,180.11	100.00	21,593.55	100.00	34,131.96	100.00
项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比	营业毛利润	占比
住宅类地产	110.27	110.55	5,313.98	103.03	2,151.23	89.48	-630.84	168.13
工业类地产	-10.52	-10.55	-156.13	-3.03	252.97	10.52	255.64	-68.13
房地产业务合计	99.75	100.00	5,157.85	100.00	2,404.19	100.00	-375.20	100.00
项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业毛利率		营业毛利率		营业毛利率		营业毛利率	
住宅类地产	2.77		12.36		9.53		-2.42	
工业类地产	-		-43.80		17.75		3.35	
房地产业务合计	2.77		11.90		10.02		-1.44	

2023 年度发行人住宅类地产毛利率为-2.42%，出现负值，主要系 2023 年受到房地产行业进一步紧缩的影响，发行人长青华苑及创新科技园项目短暂出现销售价格不及预期的情况所致。2024 年以来，青岛市出台了一系列稳定房地产市场的政策措施，包括《关于印发青岛市 2024 年进一步稳定房地产市场政策措施的通知》（青建发〔2024〕27 号）、《青岛市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》青建发〔2024〕42 号、《青岛市实施住房“以旧换新”促进住房领域消费工作方案（试行）》等文件促进房产市场发展，发行人房地产业务毛利率在 2024 年出现明显回升。2025 年住宅类地产毛利率进一步上升。

最近三年，发行人房地产业务生产经营明细情况如下：

单位：万元、万平方米

项目指标	2025 年度	2024 年度	2023 年度
开工面积	-	-	21.58
竣工面积	21.6	-	9.10
销售面积	2.04	1.45	3.07
销售金额	25,799.49	17,723.42	33,756.76

会计处理方面：发行人支付建设公司工程款时，按支付的款项借记“存货”，贷记“银行存款”；住房销售时，发行人借记“银行存款”，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”。

发行人集团本部具有房地产开发一级资质，子公司城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司具有房地产开发二级资质、子公司城发集团（青岛）创投产业园管理有限公司具有房地产开发二级资质。成立以来，城发集团开发建设了长江瑞城、长青华苑、创新科技园、灵湾瑞城、和悦瑞城、湖畔瑞城等住宅项目。截至 2026 年 3 月末，城发集团在建的项目主要有文瑞嘉园（文鼎苑）。

表 截至2026年3月末主要已完工房地产项目回款情况

单位：亿元、年

项目主体	项目名称	总投资金额	项目类别	项目所在地	建设期	销售期	已回款金额	销售进度	后续回款模式
城发集团本部	长江瑞城	21.07	商业+住宅	峨眉山路以西，长江西路以北，平江路以南	一期 2016.03-2020.12；二期 2020.09-2022.09	一期 2018.12-至今二期 2021.11-至今	35.59	住宅 99%商业 21%	抵账、商业运营
城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司	长青华苑	4.80	住宅	西海岸新区胶南街道办黄岛区凤凰山东、泰发路南	2020.08-2023.05	2021.11-至今	1.52	58%	抵账、拆迁安置
城发集团（青岛）创投产业园管理有限公司	创新科技园	3.70	高层工业楼宇	青岛西海岸新区隐珠山路以北、胶州湾西路以南、大珠山中路以东、凤凰山路以西	2021.4-2022.12	2022.4-至今	1.027	46%	持续销售
城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司	和悦瑞城	7.79	住宅+人才公寓	西海岸新区隐珠街道办事处三沙路东、寨子山路北	2022.5-2025.4	2023.5-至今	1.25	37.33%	拆迁安置
城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司	灵湾瑞城	15.60	住宅	西海岸新区隐珠街道办事处灵山湾路北、水城路东	2023.5-2025.12	2025.4-至今	3.10	30.33%	顺销
青岛启盛嘉瑞开发建	湖畔瑞城	8.10	住宅	西海岸新区薛家岛街道办事处白云山东、嘉陵	2023.8-2025.8	2023.12-至今	0.37	5.65%	顺销

设有限 公司				江路南					
-----------	--	--	--	-----	--	--	--	--	--

表 截至2026年3月末公司主要房地产在建项目明细表

单位：万平方米

项目名称	项目主体	地址	项目类别	占地面积	总建筑面积	项目拟建设期	建设进度
文瑞嘉园（文鼎苑）	嘉瑞公司	青岛市黄岛区薛家岛街道办事处	住宅	0.39	1.74	2023.5-2026.6	施工已完成，正在验收阶段；电力初验完成，节能验收完成，竣前验收完成，规划验收完成。

表 截至2026年3月末发行人主要在建房地产项目投资计划表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	已投资	拟建设期	资本金到位情况	未来投资计划			资金来源
						2026 年	2027 年	2028 年	
1	文瑞嘉园（文鼎苑）	2.53	2.50	2023.5-2026.6	已到位	0.03	-	-	自筹
	合计	2.53	2.50	-	-	0.03	-	-	

截至2026年3月末公司主要拟建地产项目明细表

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目主体	项目类别	总投资金额	已投资金额	拟建设期	投资计划
珠江瑞城	启悦公司	住宅/商业	10.08	1.54	2026.04-2028.11	2026 年 1.65 亿元、2027 年 4.99 亿元、2028 年 3.44 亿元
御海公馆	城发集团	商务金融（办公）用地	-	-	规划中	规划中
合计	-	-	10.08	1.54	-	-

注：拟建项目已投金额主要为土地，投资计划待定。其中城发集团御海公馆项目自拿地后长期未开工建设，主要系黄岛区政府规划原因导致项目方案变更，目前发行人正在与有关部门积极协调中，具体变更情况尚未最终确定。

根据公司发展规划，房地产业务未来将加大对工业地产投资力度，合理控制商业地产开发，从而发挥自身资源优势，有效分散行业风险。

（2）合法合规性说明

①发行人集团本部是商品房开发业务实施主体，具有房地产开发一级资质；

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

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

（3）项目批文情况

表 截至 2026 年 3 月末发行人在建房地产项目批文情况

项目名称	预售许可证	建设用地规划许可证	土地权证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
文瑞嘉园 (文鼎苑)	暂无	地字第 370201202310015 号	鲁（2023）青岛市黄岛区 不动产第 0477655 号	建字第 370201202310051 号	编号 370211202312210101Z

（4）土地储备情况

截至 2026 年 3 月末，发行人暂无有明确规划的房地产项目土地储备。

4、工程代建板块

报告期内，发行人工程建设主要为基础设施代建业务。近三年及一期，公司实现代建业务收入分别为 936.57 万元、2,598.94 万元 1,516.36 万元和 0.00 万元。

（1）保障房项目

发行人保障房项目类型主要为公租房项目。发行人主要保障房项目为西海岸出口加工区公租房一、二期项目，该项目总投资 8.40 亿元，截至报告期末已完工，项目基本情况如下：

单位：亿元

项目名称	建设期	租金收取期间	总投资金额	已投资	是否签订合同或协议	已收取租金	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行租
							2026 年	2027 年	2028 年	

				额		额				金收取
西海岸出口加工区公租房一期、二期项目	2012-2015	2015年至今	8.40	8.40	是	1.06	0.18	0.20	0.20	是
合计	-	-	8.40	8.40	-	1.06	0.18	0.20	0.22	-

盈利模式方面，2014 年以前，发行人与原青岛经济技术开发区财政局签订委托代建协议。截至目前，发行人已收到政府拨付回款资金 2.70 亿元。2014 年之后，根据有关政策精神，发行人转变公租房盈利模式，政府不再安排回款，发行人将建设完成的公租房租赁给经过审核的住户，符合条件的相关人员经住房保障中心审批确定租赁价格、面积、租期等，住户按审批文件直接与发行人签订租赁合同。

会计处理方面，发行人目前采取公租房盈利模式，根据《企业会计准则第 14 号-收入》，发行人收到承租人预付的租金时，按收到的款项借记“银行存款”，贷记“合同负债”，现金流量表体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”；发行人按出租期间分期结转收入时，借记“合同负债”，贷记“主营业务收入”。

报告期内，发行人无在建拟建保障房项目。

（2）基础设施项目

发行人承接的基础设施项目主要包括污水处理厂、热源厂和海岸整理回填项目等。上述项目由原青岛经济技术开发区财政局接受原青岛经济技术开发区管委会委托与发行人签订合同，发行人将项目总包给工程建设公司进行建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付原青岛经济技术开发区管委会，在投资决算组审计验收合格后按照审计确认金额及协议约定分期支付项目建设资金。

盈利模式方面，发行人主要依据同委托方签订的委托代建合同从事基础设施项目建设，发行人针对每一项目与委托方签订委托代建合同。根据合同，发行人主要负责办理立项、环评、用地、初设、规划方案、规划许可、勘察、设计、预算编制、财政评审、施工许可等项目前期手续，依法组织工程施工以及工程建设有关的货物、服务招投标；负责相关合同的洽谈，签订并组织实施；编制工程建设资金及进度计划，报委托方批准；按计划向委托方报送工程进度和资金使用情况；组织竣工验收、竣工结算，并向委托方移交竣工档案资料。项目建设期间，发行人需垫付工程款项，项目竣工移交后，委托方根据代建协议及相关约定发行人

拨付代建款项，代建费用的计算标准通常为按照工程投资额的 5% 计提并合并纳入工程结算，结算时间则以委托方出具的收入确认批复及项目结算清单为准。

上述项目的会计处理方面，2021 年及之前发行人采用全额法对基础设施项目确认收入。发行人投入资金建设时，借记“存货”，贷记“银行存款”，支付的工程款项计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。工程竣工或部分竣工后，委托方确认发行人结算款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”，并相应结转项目开发成本，借记“营业成本”，贷记“存货”。发行人在收到结算款项回款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，现金流量表体现为“销售商品、提供劳务收到的现金”。另外，为加快推进项目建设进度，发行人就具体项目向银行等金融机构开展债务融资，获得筹资资金流入，借记“银行存款”，贷记“短期借款”、“长期借款”或“其他非流动负债”，现金流量体现为“取得借款收到的现金”。

自 2022 年起，由于主要工程代建项目在建设完成后的交接与管理方式上存在一定差异，发行人与委托方签订的项目管理协议约定，发行人为委托方提供工程建设管理服务，发行人收取建设管理费，即对此类代建项目采用净额法确认收入。项目管理协议中，发行人的履约义务为工程建设管理服务。由于委托方在发行人履约的同时即取得并消耗发行人履约所带来的经济利益，属于在某一时段内履行的履约义务，发行人在履约时间内按照履约进度确认建设管理代理费收入。发行人按照产出法确定履约进度，即发行人完成合同约定的建设管理工作，根据委托方审核同意的工程完成报表或类似资料，按照委托方确认的工程完成百分比确定履约进度，并按照合同约定的建设管理费总额乘以履约进度扣除累计已确认的建设管理费收入后的金额，确认当期建设管理费收入，借记“应收账款”，贷记“营业收入”。发行人目前在建的主要代建项目涉及自筹资金投入，项目建设期内的投资支出通过“存货-开发成本”归集，不涉及结转营业成本；项目建设完成后，各代建项目根据与委托方具体协商约定，对“存货-开发成本”中项目进行后续处理，目前该类委托代建项目均尚未完工结算。根据《企业会计准则》的收入准则的确认要求，由于项目代建合作模式的变化，企业在代建管理协议范围内，作为代理人的角色，符合净额法确认收入的标准。

发行人自成立以来，根据黄岛区重点工程建设计划，承接的基础设施项目主要包括：污水处理厂一期、污水处理厂二期、污水处理厂四期、中水回用配套管线、A 区热源厂一期、A 区热源厂二期、A 区管网二期、A 区厂二续建热源厂、

一期网七中新校、唐岛湾南岸岸线整理及回填项目、银沙滩生态植物园等项目。其中唐岛湾南岸岸线整理及回填项目、银沙滩生态植物园等项目为原子公司青岛西海岸文化旅游集团有限公司（以下简称“文旅集团”）业务，2017 年城发集团以文旅集团股权作价出资青岛西海岸旅游投资集团有限公司后，文旅集团不再纳入公司合并范围，公司不再拥有该业务。

报告期内，发行人主要参与瓦韩路西延（宝山至诸城）工程、保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程等项目。截至报告期末，发行人主要已完工代建项目基本情况如下：

表 截至2026年3月末发行人主要已完工代建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	截至 2026 年 3 月末已投资	投资计划			合同签署情况	合法合规性	资金来源	自有资金比例	资本金到位情况
				2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年					
1	瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	8.41	8.41	-	-	-	均已同相关政府部门签署了建设委托管理协议	青黄发改函[2021]135 号	专项债+自筹	20%	已到位
2	保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程	7.86	7.86	-	-	-		青黄发改函[2021]148 号	专项债+自筹	20%	已到位
3	太行山路片区交通环境改造提升工程	3.37	3.37	-	-	-		青黄发改函(2022)87 号	专项债+自筹	20%	已到位
4	2023 年老旧小区改造项目	8.80	8.80	-	-	-		青黄发改函[2023]78 号、青黄发改函[2023]83 号、青黄发改函[2023]307 号	专项债+自筹	20%	已到位
-	合计	28.44	28.44	-	-	-			-		

注：上述项目已完成投资且建设期完成，但未完成竣工验收，故仍在在建项目中列示。

①瓦韩路西延（宝山至诸城）工程

该工程起点为宝山镇瓦韩路，终点为黄岛与诸城界，长约 19.144 千米，双向四车道，内容主要包含道路工程、桥涵工程、交通安全设施工程、绿化及环境保护工程等（最终以规划审批为准）。该项目总投资为 8.41 亿元。

发行人与青岛西海岸新区交通运输局签订《工程项目建设委托管理协议》，约定发行人组建工程项目管理团队，负责该项目包括前期管理、规划设计管理、施工管理、成本管理、竣工交付等在内的全过程管理工作。发行人收取建设管理费，以最终审计值为准。

②保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程

该项目共包括 6 条道路，分别为衡山路、同江路、教江路、汉江路、天桂山路和雅江路（最终以规划审批为准），项目总投资为 7.86 亿元。

发行人与青岛西海岸新区交通运输局签订《工程项目建设委托管理协议》，约定发行人组建工程项目管理团队，按照设计管理+施工管理的模式，对该项目进行项目建设管理。发行人收取建设管理费，以最终审计值为准。

③太行山路片区交通环境改造提升工程

该工程南起珠江路，北至富春江路，主要建设内容包括地道采用箱型地道结构，地上上方设置一层框架结构与东侧商业相接，地下道路敞口段两侧设置挡土墙；在太行山路小学西侧设置 1 座人行过街地下通道，同时设置 3 个进出口；迁改雨水暗渠、雨水管道、污水管线等，设置地下通道雨水集水坑，配套雨水潜水泵；同步实施绿篱和中央绿化带工程。该项目总投资 3.37 亿元。发行人收取建设管理费，以最终审计值为准。

④2023 年老旧小区改造项目

该项目为对西海岸新区 72 个老旧小区进行改造，总建筑面积约为 146 万平方米，主要改造内容为屋面防水、外墙保温、停车位改造、绿化景观照明、单元门窗更换、供水、燃气、供热管网老化更新及道路恢复拓宽等。

发行人后续将充分发挥自身优势，在国家政策指引下推进相关项目顺利落地。截至报告期末，发行人无主要在建或拟建基础设施代建项目。

（3）基础设施建设业务合法合规性说明

发行人基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政

府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

5、土地回购板块

发行人土地回购板块收入主要由发行人部分土地使用权回购及置换产生。因青岛市青岛西海岸新区调整区内土地开发规划，青岛市黄岛区自然资源局拟对发行人合并范围内的部分土地进行回购及置换。近三年及一期，公司实现土地回购业务收入分别为 100,586.23 万元、0.00 万元、172,971.05 万元和 0.00 万元，占营业收入比重分别为 26.84%、0.00%、26.82%和 0.00%。土地回购板块的业务模式主要为，发行人持有已及时、足额缴纳土地出让金的待开发土地，政府根据开发计划拟收回待开发土地，按照土地现有的评估金额给予同等评估金额的其他待开发土地。

盈利模式：黄岛区自然资源局通过支付补偿费用的方式收回发行人持有的土地或同发行人进行土地等值置换。发行人同黄岛区自然资源局进行土地等值置换符合非货币性资产交换的定义，发行人具有房地产开发资质，发行人在自有地块换出前通过将其通过存货科目进行核算，土地置换适用《企业会计准则第 14 号——收入》准则。土地回购收益产生自发行人收到的补偿费用与换出土地成本之间的差额，土地置换收益产生自换入土地价值与换出土地成本之间的差额。

上下游产业链情况：发行人换出土地原为发行人自有土地，不涉及上游供应商。发行人该业务下游为黄岛区自然资源局。

产销区域：发行人该业务涉及的土地均位于青岛市黄岛区。

未来土地置换安排：该项业务收入取决于青岛市黄岛区的整体规划安排，且土地交接通常涉及的时间较长，发行人该项收入的实现具备一定的不确定性。

2025 年度，发行人实现土地回购收入 172,971.05 万元，主要系青岛市黄岛区自然资源局通过土地置换的方式回购发行人土地产生。根据《青岛西海岸新区国土空间规划委员会办公室 2023 年第 9 次会议纪要》【会议纪要[2023]9 号】，其中关于一揽子解决土地置换问题情况的汇报约定城发集团三块土地按照现时点评估总价值进行土地置换。截至 2025 年末，上述三块土地均已由黄岛区自然资源局完成收回。根据《鲁天瑞（2023）土（估）西海岸新区字第 006 号》、《鲁

天瑞（2023）土（估）西海岸新区字第 007 号》、《鲁天瑞（2023）土（估）西海岸新区字第 008 号》，城发集团换出三块土地评估金额为 273,557.28 万元。2023 年，城发集团和子公司城发集团（青岛）旅游发展有限公司分别与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有土地使用权置换协议》，2023 年先换出土地 2 块，换入土地 6 块，城发集团于 2023 年确认土地回购收入 100,586.23 万元；2025 年，城发集团在 2023 年土地置换协议基础上与青岛市黄岛区自然资源局签订《国有土地使用权置换协议》，就剩余的一块土地置换进行了明确，本次剩余换入土地价值为差额 172,971.05 万元，2025 年城发集团相应确认剩余土地回购收入 172,971.05 万元。

上述涉及的土地明细情况如下：

黄岛区自然资源局收回的地块明细

序号	地块名称	位置	土地使用权证号	土地面积（平方米）	取得时间	使用权类型/用途	土地性质	入账依据	取得方式	原账面价值（万元）	应缴土地出让金额（万元）	实缴土地出让金额（万元）	是否缴纳土地出让金	区域地价水平（元/平方米）
1	回收宗地一	长白山路东、嘉陵江路南	青房地权市字第 2014118802 号	总面积 72,000，本次置换部分面积 52,639.69	2014 年	住宿餐饮用地	出让	成交价格入账	出让	42,185.00 （本次置换部分账面价值 31,153.20）	42,185.00	42,185.00	是	7,445
2	回收宗地二	长江路南，滨海大道北	黄国用 2006 第 322 号	11,197.90	2012 年	商住用地	出让	评估入账	政府注入	5,123.98	-	-	-	7,445
3	回收宗地三	长江东路南，滨海大道北	黄国用 2006 第 323 号	141,779.60	2012 年	商住用地	出让	评估入账	政府注入	64,876.02	-	-	-	7,445
合计				205,617.19		-	-	-	-	-	-	-	-	-

2023 年土地置换交付给发行人的土地明细

序号	地块名称	位置	土地使用权证号	土地面积（平方米）	取得时间	使用权类型/用途	土地性质	入账依据	取得方式	账面价值（万元）	应缴土地出让金额（万元）	实缴土地出让金额（万元）	是否缴纳土地出让金	区域地价水平（元/平方米）
----	------	----	---------	-----------	------	----------	------	------	------	----------	--------------	--------------	-----------	---------------

1	2023 换入宗地一	珠江路南、白云山东路	鲁(2025)青黄岛区不动产权第0652957号	14,523.00	2023 年	商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地)	出让	评估入账	土地置换取得	19,652.35	-	-	-	7,445
2	2023 换入宗地二	银沙滩路北、顾家岛村西	鲁(2025)青黄岛区不动产权第0652958号	36,225.00	2023 年	商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地)	出让	评估入账	土地置换取得	15,300.53	-	-	-	7,445
小计				50,748.00	-	-	-	-	-	34,952.88	-	-	-	-
3	2023 换入宗地三	漓江东路南、金沙滩路西	鲁(2025)青黄岛区不动产权第0648044号	5,551.00	2023 年	商业用地(零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地)	出让	评估入账	土地置换取得	5,967.49	-	-	-	7,445

4	2023 换入宗地四	静江路北、银屏山东路	-	21,744.00	2023 年	城镇住宅用地	出让	评估入账	土地置换取得	22,675.86	-	-	-	7,445
5	2023 换入宗地五	静江路北、大罗山东路	-	33,541.00	2023 年	城镇住宅用地	出让	评估入账	土地置换取得	34,989.07	-	-	-	7,445
6	2023 换入宗地六	昆仑山路西、甜水河南路	鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第 0559968 号	5,066.00	2023 年	城镇住宅用地	出让	评估入账	土地置换取得	2,000.93	-	-	-	7,445
小计				65,902.00	-	-	-	-	-	65,633.35	-	-	-	-
合计				116,650.00	-	-	-	-	-	100,586.23	-	-	-	-

注：发行人 2023 年土地置换换入的六块土地中宗地四、五使用权证尚在办理中。

根据发行人与青岛市黄岛区自然资源局签署的《国有土地使用权置换协议》，本次土地置换为等值置换，符合非货币性资产交换的定义。由于换出土地为存货，根据《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》第三条第一款，发行人将上述土地回购事项按照《企业会计准则第 14 号——收入》进行会计处理，将交付给发行人的土地的评估金额作为土地回购收入计入营业收入，青岛市黄岛区自然资源局收回土地的原账面价值结转计入营业成本，交付给发行人的土地未来拟用于商品房开发，通过存货科目核算。具体会计分录处理如下：

对于换入的土地：

借：存货-开发成本

贷：主营业务收入

对于换出的土地：

借：主营业务成本

贷：存货-开发产品

对于 2025 年度置换的土地，因置出土地已移交青岛市黄岛区自然资源局，但置入土地尚未交付，根据《国有土地使用权置换协议》，青岛市黄岛区自然资源局将在 5 年内负责协调同等价值的商住用地交付给发行人，并配合办理土地产权登记。根据《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》第五条第二款，终止确认换出资产，并确认了换入资产的权利为其他非流动资产。

此外，根据《国有土地使用权置换协议》约定，因上述土地收回和置换事项为因国家和政府建设需要依法征用、收回的房地产事项，因此发行人及子公司城发旅游不承担因置换土地评估增值产生的土地增值税，如涉及相关税收需由青岛市黄岛区自然资源局承担。因而发行人未就土地增值税相关事项进行会计处理。

发行人报告期内土地回购业务未违反相关法律、法规 and 规定，合法合规。

6、其他业务板块

发行人其他业务板块主要包括影视、旅游、物业租赁、服务业务等，是发行人多元化经营的有益补充。

表 发行人其他业务板块经营情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年		2024 年		2023 年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比

旅游	434.27	3.73	1,158.79	2.49	1,949.69	3.81	1,325.05	2.67
影视	-	-	-	-	364.29	0.71	873.52	1.76
物业租赁	6,594.98	56.67	26,931.02	57.89	25,193.10	49.18	22,472.08	45.28
服务业	4,514.24	38.79	14,954.35	32.14	22,832.78	44.57	23,531.29	47.41
其他	94.75	0.81	3,479.95	7.48	883.45	1.72	1,431.16	2.88
合计	11,638.23	100.00	46,524.11	100.00	51,223.31	100.00	49,633.10	100.00
项目	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
旅游	474.29	5.59	1,882.56	5.85	2,586.22	7.07	2,383.82	6.97
影视	-	-	-	-	183.78	0.50	468.40	1.37
物业租赁	3,053.16	36.00	13,003.07	40.39	11,035.97	30.15	8,433.31	24.68
服务业	4,717.80	55.62	13,276.45	41.24	21,093.83	57.64	21,848.01	63.93
其他	236.80	2.79	4,033.18	12.53	1,697.87	4.64	1,043.90	3.05
合计	8,482.05	100.00	32,195.26	100.00	36,597.69	100.00	34,177.44	100.00
项目	毛利润		毛利润		毛利润		毛利润	
旅游	-40.02		-723.78		-636.53		-1,058.77	
影视	0		-		180.51		405.12	
物业租赁	3541.82		13,927.95		14,157.13		14,038.77	
服务业	-203.56		1,677.90		1,738.95		1,683.28	
其他	-142.05		-553.23		-814.42		387.26	
合计	3,156.18		14,328.84		14,625.62		15,455.66	
项目	毛利率		毛利率		毛利率		毛利率	
旅游	-9.22		-62.46		-32.65		-79.90	
影视	-		-		49.55		46.38	
物业租赁	53.70		51.72		56.19		62.47	
服务业	-4.51		11.22		7.62		7.15	
其他	-149.92		-15.90		-92.19		27.06	
合计	27.12		30.80		28.55		31.14	

文化旅游业务目前主要由子公司城发集团（青岛）旅游发展有限公司运营，负责青岛国际牡丹产业园等项目，后续将会重点开发更多优质旅游项目。

影视业务主要由子公司青岛凤凰影视传媒股份有限公司运营。青岛凤凰影视传媒股份有限公司成立于 2012 年 4 月 23 日，注册资本为 5,000 万元人民币。自 2025 年度起，青岛凤凰影视传媒股份有限公司不在从事影视业务，主要涉及展示展览、广告等业务。

发行人物业租赁业务主要由发行人本部及子公司城发集团（青岛）物业经营有限公司、城发集团（青岛）商业运营管理有限公司共同经营。最近三年及一期发行人物业租赁业务收入金额分别为 22,472.08 万元、25,193.10 万元、26,931.02

万元以及 6,594.98 万元，占主营业务收入的比重分别为 6.00%、6.07%、4.18%以及 7.13%。发行人物业租赁业务收入主要来自于自持物业出租取得的租金收入以及为自建商品房提供保洁、绿化养护、清淤、车位、维修、供暖/制冷等相关服务取得的物业费收入。其中以自持物业出租为主。发行人将出租的自持物业通过“投资性房地产”科目进行核算，并按照公允价值进行后续计量。发行人按应收租金确认租金收入，水电等成本计入营业成本。发行人对外出租的主要自持物业项目包括长江瑞城网点、永旺梦乐城商业中心、香江瑞城商铺、理工大学公寓等。

服务业务主要包括手续费及佣金收入、人力资源服务收入及酒店收入等。其中手续费及佣金收入主要系邦美（青岛）科技有限公司开展的保险推广服务，主要业务为为保险公司提供市场营销推广，发行人根据保险公司要求在自有或合作渠道为保险公司提供市场营销宣传或推广服务，主要客户包括华安财产保险、平安财产保险、中华联合财产保险等，推广内容为车险，主要通过投标方式获取业务。

九、发行人在建工程情况

截至 2026 年 3 月末，发行人主要在建工程明细情况如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要在建工程项目情况

单位：亿元、%

项目名称	建设时间	计划投资总额	截至 2026 年 3 月末累计投资额	自有资金比例	资本金到位情况	三年投资计划		
						2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年
理工大学项目	2017.6-2023.3	13.85	13.85	100.00	已到位	-	-	-
中国海洋大学西海岸校区项目	2020.3-2022.8	19.05	19.05	10.00	已到位			
合计	-	32.90	32.90	-	-	-	-	-

注：发行人上述通过在建工程科目核算的在建项目均已基本建设完工，因尚未完成竣工决算因而仍通过在建工程科目核算。上述项目总投资额为项目可研报告中列示的总投资金额，实际投资为根据建设实际情况投资的金额，非财务列报金额，二者可能存在一定差异。

理工大学项目：青岛理工大学嘉陵江路新校区项目位于黄岛区嘉陵江东路 777 号，总建筑面积约为 31 万平米，总投资为 13.8552 亿元。项目包括北侧学生公寓项目（建筑面积约 12.5 万 m²），图书馆（建筑面积约 7.6 万 m²）、中央院系西区（建筑面积约 7.7 万 m²）、东部生活区（建筑面积约 2.9 万 m²）和市政配套工程。该项目已投资完成，交付使用。对于新校区项目代建部分，根据代建协议，发行人可取得代建管理费；对于北区学生公寓项目，目前发行人通过出租

回款。

中国海洋大学西海岸校区项目：中国海洋大学海洋科教创新园区（西海岸校区）一期工程 PPP 项目采用 BOT 模式，建设工期为 3 年，运营期为 15 年。项目总投资 190,560 万元，规划占地面积约 500 亩，建设内容包括学习综合体、院系组团、生活服务及其他附属用房、室外工程等，总建筑面积 34 万平方米，规划在校生规模 7000 人。项目于 2020 年 1 月 1 日开工建设，于 2022 年 8 月提前完工。

截至 2026 年 3 月末，发行人无重要拟建项目。

十、发行人发展战略及经营优势

（一）未来方针及发展战略

发行人目前已形成了以城市开发运营、新金融、供应链为主的业务格局，投资领域涉及新能源、生态旅游、高端装备制造、文化传媒等，致力于成为西海岸新区领军、青岛市一流的城市综合运营商。

发行人已制定明确的市场化转型及提升市场化运营能力的战略规划：城发集团以“从‘城市建设者’向‘城市综合运营商+产业赋能者’转型”为核心目标，构建多维度、分阶段的市场化转型路径，具体如下：

1、核心转型方向：从“重开发”到“建运服一体化”，从“传统依赖”到“新兴驱动”

降低传统房地产依赖，培育新兴增长极。发行人逐步退出传统城投业务，构建“2+2”主业体系，以房地产（含开发、商管、物业）+产融综合服务为两大传统支柱产业夯实市场化营收基础；以新能源产业、高端装备制造业为两大拟培育主业，承接青岛市“10+1”产业及新区“5+5+7”重点产业链，抢占高附加值赛道。

2、实现方式：分阶段落地，多举措保障

（1）存量业务提质，以市场价值导向转型运营模式

房地产主业已形成住宅、商业及园区开发、物业、商管等全产业链布局。2019 年成立启盛公司专门承接市场化地产开发，是西海岸新区综合实力最强的国有房地产开发公司，近年来致力于打造“城发好房子”品牌，聚焦改善型住宅和商业综合体，打造区域标杆产品永旺梦乐城、城发长江瑞城、城发灵湾瑞城等；商管业务通过 6 年的持续探索和优化，已具备管理运营酒店、商业综合体、大型商街、办公楼的能力，实现自有资产经营管理，并推行“轻资产输出”，包括委托管理、

品牌输出等模式；物业业务现已具备服务和管理大中型高层住宅、高标准写字楼、高校、工业园区、别墅等各类业态的能力，是西海岸新区规模最大、综合实力最强的区属国有物业公司。

产融综合服务板涵盖基金集群管理、融资租赁、保理、供应链金融、人力资源服务等多个引进产业、贴近产业、服务产业的业务范围，长期为新区实体产业发展提供综合服务。未来从“单一金融服务”转向“产业+资本+服务”协同，通过产业投资、产业基金、供应链服务、人力资源服务，实现“以融助产、以产促融”。

（2）积极培育新兴产业，绑定政策与市场机遇

新能源产业：城发新能源科技公司自 2023 年中正式运营以来，已签约落地工商业储能、建筑节能改造、光伏等 10 余个项目。计划 1-3 年通过自投+收购扩大发电储能资产规模，整合发储消纳资源，试点电力交易；4-5 年抢占零碳调频市场，实现能源控制系统商用化，成为新区新能源产业领军企业。

高端装备制造业：2017 年战略投资中科国晟，现持股 31.21%，为单一最大股东。中科国晟属于典型高端装备制造企业，历经多年研发，于 2024 年实现燃机产品整机销售，中大修、零备件和技术服务订单多点开花。服务客户从中石油、中海油、国家管网等国央企，到电力、煤化工、高端装备制造等地方重点企业，进入快速发展期。计划 1-3 年推进中科国晟技术应用与规模扩张，布局产业链投资；4-5 年推动其绿氢、醇燃料转型并实现上市，建成百亿级高端装备制造产业集群。

（3）激活资产价值，提升运营效率

城发集团成立资产盘活专班，创新资产证券化模式，突破传统融资依赖。同时推进数字化赋能，搭建地产、产业金融、供应链三大数字化管理平台。

（二）发行人竞争优势

青岛市黄岛区地理位置优越，经济发展迅速，综合财力较强。发行人在区域内重大项目代建和城市资源开发经营等领域处于垄断地位。

1、区域经济优势

发行人所处青岛市是环渤海经济圈中经济最具活力和最为发达的城市之一，区域经济优势明显，拥有“港口、海洋、旅游”三大特色经济。山东省半岛蓝色经济区建设及青岛市“环湾保护，拥湾发展”战略的实施，为位置优越的黄岛区和发行人的发展提供了良好的外部空间和难得的发展机遇。2025 年青岛市地区 GDP

为 17,560.67 亿元，按不变价格计算，增长 5.4%；全年实现社会消费品零售额 6,960.70 亿元，增长 3.2%。

发行人所处青岛西海岸新区成立于 2014 年 6 月，是国务院批复设立的第九个国家级新区，以海洋经济发展为主题，地理区位和海洋科技优势突出、产业基础雄厚，区内有十大功能区。新区包括青岛市黄岛区全部行政区域，实行“政区合一”的管理模式，与黄岛区为“一套人马，两套牌子”，享有省级管理权限。2024-2025 年，西海岸新区（黄岛区）GDP 分别为 5,261.31 亿元和 5,534.35 亿元，同比增速分别为 5.80%和 5.20%。根据 wind 数据，2023-2024 年，西海岸新区土地成交面积分别为 375.85 万 m^2 和 124.60 万 m^2 ，平均楼面价分别为 1,470.54 元/ m^2 和 7,511 元/ m^2 。

青岛西海岸新区区位图



西海岸新区内有较多产业聚集，为推动区域内产业的规模化集群发展，新区规划建设了十大功能区，各功能区凭借其独特的区位优势重点发展不同产业。目前西海岸新区已经形成了汽车制造、家电电子、石油化工、船舶海工、机械装备、航运物流六大千亿级产业集群，均取得丰硕成果，代表企业包括青岛港、青岛北船、海尔、澳柯玛、上汽通用五菱、中石化、厚达机械等。从产业结构来看，西海岸新区产业结构不断优化，新旧动能转换加速提效。

2、规范的运营模式

发行人具有规范的运营模式，在项目选择、资金筹措等方面，均严格按照相关规定执行。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管；在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作；在偿债措施上，严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防范了债务风险。

3、较强的融资能力

长期以来，发行人凭借雄厚的资产实力与良好的信用水平，与政策性银行和商业银行均建立了良好的合作关系，融资渠道通畅。较强的融资能力为发行人的持续发展提供了坚实的保障。

十一、发行人所在行业状况

（一）贸易行业

1、我国贸易行业的发展现状和前景

据海关总署发布的统计数据，2025 年我国进出口总值 45.47 万亿元，同比增长 3.8%。其中，出口 26.99 万亿元，增长 6.1%；进口 18.48 万亿元，增长 0.5%。2025 年我国的外贸进出口具体呈现以下特点：

从出口来看，2025 年，我国出口规模首次突破 26 万亿元，达到 26.99 万亿元，同比增长 6.1%，连续 9 年保持增长，展现出较强的动能和活力，呈现产品种类齐全、增长动能转换灵活、市场多元稳定的特点。2025 年，制造业占我国出口总值比重仍在高位，其中装备制造业出口保持两位数增长。2025 年，我国高技术产品出口 5.25 万亿元，增长 13.2%；锂电池、风力发电机组等绿色产品出口分别增长 26.2%、48.7%；工业机器人出口增长 48.7%。我国对 170 多个国家和地区的出口实现增长，其中对共建“一带一路”国家整体增长 6.3%、对东盟增长 13.4%。

出口结构更优，2025 年机电产品出口占比持续提升，高技术产品出口增长 13.2%，拉动出口增长 2.4 个百分点；“新”意更足，自主品牌产品出口增长 12.9%，占比进一步提高，跨境电商等新型贸易业态蓬勃发展；主体更强，2025 年，我国有进出口记录的经营主体数量继续增加，活力持续释放；伙伴更多，2025 年，我

国出口和进口伙伴持续拓展，对 170 多个伙伴实现进出口增长，我国对共建“一带一路”国家进出口增长 6.3%，占我国进出口总值比重继续提升。

从进口来看，2025 年，我国进口 18.48 万亿元，增长 0.5%。我国继续保持全球第二大进口国地位。2025 年，我国半导体制造设备、专用装备、高端机床等进口保持较高增速，支撑国内产业升级。同期，民生消费品进口需求稳步释放，12 月进口规模保持高位，消费升级态势明显。

2、黄岛区贸易行业的发展现状和前景

在《青岛经济技术开发区（黄岛区）“十二五”年规划纲要》的指引下，黄岛区开放水平不断提高，贸易行业发展迅速。黄岛区对接国家战略取得重大突破，成功获批国家级新区，同时东亚海洋合作平台永久性会址启动建设。黄岛与 180 多个国家和地区的 700 多个港口建立经贸往来，港口货物吞吐量突破 4.9 亿吨、集装箱吞吐量突破 1,744 万标箱，分别居全球第八位、第七位。董家口港区完成 26 个泊位建设，40 万吨矿石码头投入使用。全区五年新引进过亿元项目 500 余个，投资总额超过 3,500 亿元。黄岛累计完成外贸进出口总额突破 1,000 亿美元，港口外贸货物吞吐量居全国第三位。

根据《青岛经济技术开发区（黄岛区）“十三五”年规划纲要》，黄岛正加快优化一核双港布局，由东、西两个城区和中部灵山湾影视城共同组成新区核心区，全面提升城市建设国际化水准，加快形成行政办公中心、文化教育中心、科技研发中心、贸易服务中心、时尚消费中心等核心功能，打造环山拥海、交通畅达、功能完善的新区中心城区。加快建设中央活力区，成为新青岛未来的生态极核、创业新都 and 活力地标。推进前湾港、董家口港协同发展，前湾港以打造国际集装箱海运干线枢纽港为目标，董家口港以打造国家大宗干散货集散交易中心和能源储运中心为目标，通过统筹规划、协同建设、综合开发，加快“交通运输港”向“贸易物流港”、“世界大港”向“世界强港”战略性转变。

根据《青岛西海岸新区（黄岛区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，黄岛目标是全面建成开放、现代、活力、时尚的国际化新区，成为高质量发展引领区、改革开放新高地、城市建设新标杆、宜居幸福新典范。经济实现更高质量发展，国际竞争力、科技创新力显著增强，率先实现新型工业化、信息化、城镇化、农业农村现代化，形成具有海洋特色的现代化产业

体系，建成海洋强区、制造业强区、数字强区、人才强区。区域治理实现高效能，共建共治共享社会治理格局更加完善，高水平建成现代智治、法治城市，建成更具安全感的平安新区。社会文明程度达到新高度，率先建成文化强区、科教强区、体育强区、健康新区。城乡均衡发展，生态环境质量、绿色发展水平国内领先，率先实现碳排放达峰后稳中有降。共同富裕取得更大实质性进展，城乡居民人均收入迈上新的大台阶，公共服务率先实现均等化、高品质，新区人民生活更加美好，充分共享现代化建设丰硕成果。

（二）金融服务业

1、典当行业发展现状和前景

截至 2025 年末，我国典当行业法人企业约 8,200 家，全行业典当余额约 2,300 亿元，全年典当业务总额约 3,200 亿元。行业在严监管与市场出清背景下保持基本稳定，继续发挥小额、短期、灵活的融资补充作用，服务中小微企业与居民短期资金周转需求。

典当作为一种新型的融资方式，具有方式灵活、信用要求低、配套服务周全三大特征。典当对拓宽融资渠道即在与银行业的关系上，起到拾遗补缺、调余济需的作用。未来随着我国典当行业结构优化的继续推动，盈利水平将会持续提高，从而将推动市场规模增长。

2、小额贷款行业发展现状和前景

小额贷款是以个人或家庭为核心的经营类贷款，主要服务对象为广大个体工商户、小作坊、小业主，贷款金额一般为 20.00 万元以下，1,000.00 元以上。我国发展小额贷款业务的机构主要包括：小额贷款公司、NGO 小额信贷组织、民间私人借贷、典当行、担保公司、村镇银行、中国邮政储蓄银行、农村信用合作社、城市商业银行等，其中以小额贷款公司为主。

目前，小额贷款公司已经成长为金融体系中不可忽视的一支生力军。根据国家金融监督管理总局数据，近年来，小额贷款公司行业整体运行平稳。截至 2025 年末，全国共有小额贷款公司法人机构 4,780 家，实收资本 6,850 亿元，贷款余额 7,120 亿元，全年减少 413 亿元。头部网络小额贷款公司在资金、技术、经营管理等方面优势突出，一些依托供应链核心企业或特定产业的小额贷款公司在垂直市场也具备较强竞争力，为增加长尾客户的融资可得性发挥了积极作用。

3、融资租赁行业发展现状和前景

中国的融资租赁业务从 1980 年左右起步，近年来，在一系列利好政策的推动下，我国融资租赁业重新步入快速发展的轨道，预计将超越美国成为世界第一租赁大国。截至 2025 年末，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 子公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的公司，不含已正式退出市场的企业，含失联或经营异常企业）总数约 7,020 家，较 2024 年末继续减少，行业持续推进空壳清退、减量提质。

4、青岛金融服务业发展现状和前景

作为沿海副省级城市，青岛已初步形成银行、证券、保险、期货、信托、租赁、基金等各行业并举，中外机构并存、功能较为完备、运行较为稳健的多元化金融服务体系。来自中国人民银行青岛市中心支行数据显示，2025 年末青岛全市本外币各项贷款余额突破 3.2 万亿元，较年初稳步增长，同比保持稳健增速，本外币各项存款余额同步平稳抬升，存贷款市场运行态势良好。资本市场领域，青岛市境内外上市公司数量稳居全省首位，2025 年全市各类上市及挂牌企业借助 IPO、增发、配股、可转债等多元渠道实现直接融资规模持续扩容，融资活力持续增强。私募行业发展势头向好，全市私募基金管理人数量、备案基金数量及整体管理规模稳步提升，行业发展增速优于全国平均水平，私募股权基金投早投小投科技发展趋势愈发明显。全市上市后备企业梯队建设持续完善，多家企业进入证监局辅导备案、交易所审核排队及过会待发阶段，多层次资本市场培育成效持续显现。

（三）房地产行业

1、我国房地产行业的发展现状和前景

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。近年来我国房地产开发投资总体略微下降；

2025 年全国房地产开发投资 82,788 亿元,同比下降 17.2%,其中住宅投资 63,514 亿元,同比下降 16.3%;房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米,同比下降 10.0%,住宅施工面积 460,123 万平方米,同比下降 10.3%;房屋新开工面积 58,770 万平方米,同比下降 20.4%,住宅新开工面积 42,984 万平方米,同比下降 19.8%;房屋竣工面积 60,348 万平方米,同比下降 18.1%,住宅竣工面积 42,830 万平方米,同比下降 20.2%;全年新建商品房销售面积 88,101 万平方米,同比下降 8.7%,住宅销售面积降幅 9.2%,商品房销售额 83,937 亿元,同比下降 12.6%,住宅销售额同比下降 13.0%,行业整体仍处于调整出清阶段,市场下行态势有所放缓。

保障性住房建设力度加强。据住建部统计,从 1994 年国务院决定深化城镇住房制度改革到 2007 年,全国共建设廉租房、经济适用房等保障性住房 1,000 多万套。自 2008 年大规模实施保障性安居工程以来,全国累计开工建设各类保障性住房和棚改安置住房 7,800 多万套,2,200 多万困难群众取得住房补贴,帮助 2 亿多困难群众实现安居。我国已建成世界上最大的住房保障体系。“十四五”规划纲要提出,全国初步计划建设筹集保障性租赁住房近 900 万套(间),预计可解决 2,600 多万新市民、青年人的住房困难,可完成投资 3 万亿元左右。2023 年大力增加保障性租赁住房供给,扎实推进棚户区改造,新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套(间)。

2、青岛市房地产业发展现状和前景

近年来,国家、山东省及青岛市相继出台了一系列促进住房消费、稳定市场发展的政策措施,有效释放了住房需求。国家的信贷、税收等新政,多次降息降准,下调贷款利率和首付比例,为市场带来一系列实质性利好青岛市出台《关于优化市场环境促进房地产市场平稳健康发展的意见》,提出合理安排住房及用地供应规模、调整优化住房及用地供应结构、统筹做好保障性安居工程建设、优化房地产市场发展环境等多项措施对化解库存发挥了积极作用。

根据青岛市十四五规划,青岛市将进一步优化房地产发展结构,建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系,形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。2022 年 6 月 17 日,青岛市住房和城乡建设局发布《关于支持存量非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》,通知为有效提高

房地产开发项目中商业、办公等非居住房屋资源利用效率，拓宽保障性租赁住房筹集渠道，形成更多临近就业地、交通便利、基础生活配套齐全的“小户型、低租金”房源，促进职住平衡，助力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。此外，青岛市积极实行人才引进战略，同时青岛市出台了《关于印发〈青岛市青年人在青创新创业一次性安家费审核发放实施细则（试行）〉的通知》和《关于印发〈青岛市高校毕业生在青就业住房补贴审核发放实施细则（试行）〉的通知》等具体吸引人才的住房政策，也对青岛房市的平稳健康发展起到了积极作用。2025 年青岛新建商品房成交 60,117 套，其中住宅成交 44,289 套，面积 564 万平方米，整体成交面积 769 万平方米，成交总价 1,053 亿元；同比分别下降 18.5%、18.1%、16.8%、17.2%和 21.4%，市场延续调整态势，降幅较 2024 年有所收窄。

随着我国经济逐渐复苏，鉴于房地产行业的重要性，房地产刺激政策不断出台，青岛市现有人才引进、公积金提取管理办法等政策从人口、金融方面直接刺激房地产需求，预计未来青岛房地产市场发展前景仍然向好。

（四）基础设施建设行业

1、我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，而城市化率是衡量城市化水平的主要指标。根据国家统计局发布的 2025 年国民经济运行情况数据显示，2025 年末我国城镇常住人口为 95,380 万人，比 2024 年末增加 1,030 万人；乡村常住人口为 45,109 万人，减少 1,369 万人；常住人口城镇化率达 67.89%，比 2024 年末提高 0.89 个百分点。随着城市发展方式转变和城市群发展，我国大中小城市与小城镇协调发展，城镇空间布局持续优化，人口城镇化水平稳步提升。

根据 2021 年 3 月公布的《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间的主要目标之一就是“城乡区域发展协调性明显增强，常住人口城镇化率提高到 65%，现代化经济体系建设取得重大进展”。这意味着在未来我国的城镇化进入加速发展阶段的 10 年到 20 年间，随着城市人口的快速增长，对城市基础设施建设业务的需求将不断增加。随着城镇化进程的快速推进，市政服务需求将快速增长，市政设施行业投资规模增长迅速，供排水、天然气管网

项目、轨道交通领域发展空间较大，投资机会越来越多。根据国家统计局《2025 年国民经济和社会发展统计公报》显示，2025 年全国固定资产投资（不含农户）485,186 亿元，比上年下降 3.8%，其中民间固定资产投资下降 6.4%，

12 月份固定资产投资（不含农户）环比下降 1.13%。分产业来看，第一产业投资 9,570 亿元，同比增长 2.3%，第二产业投资 177,368 亿元，同比增长 2.5%，第三产业投资 298,248 亿元，同比下降 7.4%。分地区来看，东部地区投资同比下降 8.4%，中部地区投资下降 2.7%，西部地区投资下降 1.3%，东北地区投资下降 15.5%。未来几年国家财政投入也将逐步偏向民生工程，如保障房建设、水利建设等，与其配套的市政设施也将加快建设和改造。

2、黄岛区城市基础设施的发展现状和前景

青岛经济技术开发区 1984 年 10 月经国务院批准，1985 年 3 月动工兴建，1992 年，与黄岛区体制合一，同年在区内兴建了国家级保税区和新技术产业开发试验区；1995 年设立省级凤凰岛旅游度假区；2006 年设立青岛西海岸出口加工区；2008 年设立青岛前湾保税港区。现全区（包括黄岛区）总面积 274.1 平方公里，辖 6 个街道办事处，205 个社区。

2011 年 1 月，国家发展和改革委员会批复了《山东半岛蓝色经济区发展规划》（以下简称“蓝色经济区规划”），其中青岛西海岸经济新区是山东半岛蓝色经济区的重要组成部分，规划范围为原黄岛区、胶南市全域。开发区成为西海岸经济新区六大功能区之一。2012 年 12 月 1 日，山东省政府发出《关于调整青岛市部分行政区划的通知》，决定撤销青岛原黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区。2013 年 2 月，根据青委（2013）39 号文件，在原有基础上，开发区划入王台镇（含黄山经济区）、灵山卫街道（含积米崖港区），以及隐珠街道部分区域，总面积由 274.10 平方公里调整为 478 平方公里左右（含青岛前湾保税港区及其拓展区）。调整后开发区辖长江路、黄岛、薛家岛、辛安、灵珠山、红石崖、灵山卫等 7 个街道和王台镇，以及隐珠街道部分区域。

黄岛区紧紧抓住桥隧开通和西海岸经济新区建设的历史性机遇，立足为青岛和山东半岛蓝色经济区发展作贡献，以世界眼光谋划未来、以国际标准提升工作、以本土优势彰显特色，从以下几个方面加快黄岛区建设：加强基础设施建设，建设实力更强的经济新区；建设国家工业生态园；建设充满活力的开放新区；建设生态宜居的城市新区；建设文化繁荣的人文社区；建设和谐共享的幸福新区。

第六章 企业主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表、注释以及本募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。

本募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2023-2025 年经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年 1-3 月未经审计的财务报表。

本募集说明书中，如部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人财务报表基本情况

（一）财务报表编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）编制财务报表。根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

（二）重大会计政策变更

1、2023 年重大会计政策变更

无。

2、2024 年主要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
财政部于 2023 年 10 月 25 日发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号），“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。	无	该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响
财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量的会计处理”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”相关内容自印发之日起施行。	无	该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响

3、2025 年主要会计政策变更

无。

4、2026 年 1-3 月主要会计政策变更

无。

(三) 重要会计估计变更

1、2023 年重要会计估计变更

发行人 2023 年未发生重大会计估计变更事项。

2、2024 年重要会计估计变更

发行人 2024 年未发生重大会计估计变更事项。

3、2025 年重要会计估计变更

发行人 2025 年未发生重大会计估计变更事项。

4、2026 年 1-3 月重要会计估计变更

发行人 2026 年 1-3 月未发生重大会计估计变更事项。

(四) 财务报表的审计意见

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度、2024 年度及 2025 年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了编号为众会字（2024）第 05322 号、众会字（2025）第 02869 号、众会字（2026）第 04361 号的标准无保留意见审计报告。

(五) 前期差错更正

发行人 2023 年、2024 年和 2025 年未发生重大前期会计差错更正事项。

(六) 发行人报告期合并财务报表范围变动情况

1、2023-2025 年和 2026 年 1-3 月合并范围内增加的一级子公司

表 最近三年及一期合并范围内增加的一级子公司

公司名称	纳入年度	纳入原因
青岛弘发电梯有限公司	2023 年	新设公司
中鲁建安（山东）建筑工程有限公司	2024 年	外购
青岛汇智云谷产业投资有限公司	2024 年	新设公司
青岛深蓝船海工程技术有限公司	2024 年	新设公司
青岛海西湾城发物业经营有限公司	2024 年	新设公司
青岛启悦开发建设有限公司	2025 年	新设

2、2023-2025 年和 2026 年 1-3 月合并范围内减少的一级子公司

表 最近三年及一期合并范围内减少的一级子公司

公司名称	剔出年度	划出原因
青岛恒信融资担保有限公司	2025 年	本期处置

二、发行人近三年及一期主要财务报表

表 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	514,916.64	335,454.26	203,543.58	166,889.27
存出保证金	-	-	0.01	5.12
应收票据	41.21	10.68	12,505.24	-
应收账款	77,318.22	75,333.23	79,560.89	73,405.85
预付款项	32,619.98	17,005.75	8,651.56	10,489.35
其他应收款	630,873.17	556,707.33	571,555.96	546,484.21
存货	779,912.23	764,595.06	960,254.43	850,840.27
合同资产	337.33	350.12	-	-
其他流动资产	36,662.09	33,132.74	42,394.52	33,618.83
流动资产合计	2,072,680.87	1,782,589.15	1,878,466.18	1,681,732.89
非流动资产：				
发放贷款和垫款	36,192.63	36,277.84	59,667.39	57,239.54
其他债权投资	2,840.31	2,840.31	-	-
长期应收款	14,203.42	11,353.18	22,356.92	34,731.38
长期股权投资	261,797.99	262,797.99	277,270.44	265,675.62
其他权益工具投资	719,556.69	719,556.69	722,520.39	724,006.55
其他非流动金融资产	209,144.23	207,715.54	163,224.01	167,878.61
投资性房地产	924,828.17	912,082.20	899,190.14	864,299.80
固定资产	148,184.82	148,404.05	171,878.15	160,414.60
在建工程	446,880.12	436,028.34	181,105.53	187,307.88
生产性生物资产	9,923.29	10,061.04	9,849.08	10,905.16
无形资产	42,065.64	5,605.20	5,784.01	5,848.94
商誉	1,001.08	1,001.08	1,001.08	851.86
长期待摊费用	1,082.59	1,184.57	984.00	746.13
递延所得税资产	42,490.45	42,493.26	34,537.90	34,640.00
其他非流动资产	174,632.90	174,632.90	2,336.85	10,116.77
非流动资产合计	3,034,824.33	2,972,034.20	2,551,705.89	2,524,662.84
资产总计	5,107,505.20	4,754,623.36	4,430,172.07	4,206,395.73
流动负债：				
短期借款	675,659.84	550,837.99	447,547.09	309,198.77
应付票据	52,770.42	30,644.23	30,933.82	21,126.42

应付账款	143,079.98	149,243.28	138,772.93	121,301.91
预收款项	1,236.36	1,159.85	625.11	1,137.39
合同负债	33,304.45	18,165.81	35,376.20	20,580.78
应付职工薪酬	1,537.06	2,345.43	1,983.95	1,244.76
应交税费	68,896.20	70,318.84	55,644.85	50,242.32
其他应付款	232,895.39	245,597.42	205,707.11	236,489.02
存入保证金	301.00	351.00	752.00	799.40
担保赔偿保证金	-	-	-	1,136.51
未到期责任保证金	-	-	-	20.45
一年内到期的非流动负债	78,939.06	69,800.21	239,852.99	373,797.04
其他流动负债	306,023.43	159,721.87	147,226.85	256,343.70
流动负债合计	1,594,643.18	1,298,185.93	1,304,422.90	1,393,418.47
非流动负债：				
长期借款	245,469.53	254,008.74	202,931.20	139,397.82
应付债券	1,163,390.88	1,195,291.12	905,368.91	859,327.87
长期应付款	18,541.65	24,239.52	54,487.90	54,259.33
预计负债	157.11	157.11	157.11	157.11
递延收益	247.36	247.36	-	-
递延所得税负债	89,353.03	88,939.57	92,637.20	90,090.72
其他非流动负债	745.33	851.25	1,024.16	1,253.17
非流动负债合计	1,517,904.89	1,563,734.67	1,256,606.48	1,144,486.02
负债合计	3,112,548.08	2,861,920.60	2,561,029.38	2,537,904.48
所有者权益：				
实收资本	307,282.85	307,282.85	307,282.85	307,282.85
其他权益工具	298,990.54	198,990.54	172,410.60	-
其中：永续债	298,990.54	198,990.54	172,410.60	-
资本公积	996,736.53	994,662.53	998,406.81	976,281.81
其他综合收益	140,027.13	140,138.14	142,002.79	142,464.86
盈余公积	39,331.74	39,331.74	32,840.89	31,014.27
一般风险准备	1,815.50	1,815.50	1,815.50	1,815.50
未分配利润	176,441.92	175,946.24	175,146.67	168,854.91
归属于母公司所有者权益合计	1,960,626.20	1,858,167.54	1,829,906.11	1,627,714.20
少数股东权益	34,330.91	34,535.22	39,236.58	40,777.05
所有者权益合计	1,994,957.12	1,892,702.76	1,869,142.69	1,668,491.25
负债和所有者权益总计	5,107,505.20	4,754,623.36	4,430,172.07	4,206,395.73

表 发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	92,542.36	644,915.46	414,799.53	374,811.05
其中：营业收入	92,542.36	644,915.46	414,799.53	374,811.05
二、营业总成本	98,875.41	578,359.67	436,973.49	353,225.71
其中：营业成本	87,974.39	511,084.19	388,988.50	280,293.33
税金及附加	1,406.54	6,479.28	6,381.98	20,273.97
销售费用	760.39	1,863.92	1,600.68	1,657.45
管理费用	3,151.73	11,915.70	11,712.73	15,077.83
研发费用	116.49	452.01	-	-
财务费用	5,465.86	46,564.57	28,289.61	35,923.13
加：其他收益	8.88	39.82	430.35	361.62
投资收益（损失以“-”号填列）	6,394.79	2,405.85	25,067.19	26,214.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-3,049.16	-1,604.33	1,924.66	-127.08
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,835.56	-11,856.52	11,691.90	-5,223.72
信用减值损失（损失以“-”号填列）	428.17	-26,103.49	394.75	-27,641.29
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-7,210.04	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	696.53	-216.24	268.78
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,334.35	24,527.93	15,193.98	15,564.96
加：营业外收入	154.17	274.82	294.79	107.84
减：营业外支出	0.06	857.65	307.22	179.59
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,488.47	23,945.11	15,181.55	15,493.21
减：所得税费用	1,364.33	12,258.98	7,390.61	8,237.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,124.13	11,686.13	7,790.94	7,255.42
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,124.13	11,686.13	7,790.94	7,255.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	1,328.44	12,987.64	8,118.39	13,017.63
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-204.30	-1,301.52	-327.45	-5,762.22

六、其他综合收益的税后净额	-111.02	-1,846.65	-737.37	19,091.59
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-111.02	-1,864.65	-462.07	19,009.44
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	18.00	-275.30	82.16
七、综合收益总额	1,013.12	9,839.48	7,053.57	26,347.01
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	1,217.42	11,123.00	7,656.31	32,027.07
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-204.30	-1,283.52	-602.75	-5,680.06

表 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 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	118,295.33	461,799.66	463,222.03	303,991.74
收到的税费返还	-	0.20	346.29	11.65
收取利息、综合费、手续费及佣金的现金	-657.63	985.65	2,380.09	6,257.31
收到其他与经营活动有关的现金	10,884.49	27,120.15	103,851.89	147,132.76
经营活动现金流入小计	128,522.19	489,905.66	569,800.30	457,393.47
购买商品、接受劳务支付的现金	107,225.93	496,236.44	475,678.50	448,282.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,146.12	10,542.38	11,575.77	12,460.78
支付的各项税费	6,182.60	17,880.14	11,386.94	31,369.76
客户贷款及垫款净增加额	2,736.86	-12,851.12	-10,433.76	-25,933.49
支付其他与经营活动有关的现金	165,286.21	88,211.41	75,241.46	7,223.20
经营活动现金流出小计	284,577.71	600,019.25	563,448.90	473,402.92
经营活动产生的现金流量净额	-156,055.52	-110,113.59	6,351.40	-16,009.45
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,585.17	9,503.80	46,736.84	5,897.32
取得投资收益收到的现金	425.02	5,477.93	20,099.37	5,497.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	170.49	3,529.75	4,514.48	1,627.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-5,027.73	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,580.00	660.00	3,560.00
投资活动现金流入小计	2,180.68	17,063.75	72,010.69	16,582.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,741.74	3,785.06	44,448.60	22,010.74
投资支付的现金	200.00	7,460.61	34,176.83	57,569.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	197.78	

支付其他与投资活动有关的现金	-	-	100.00	4,200.00
投资活动现金流出小计	16,941.74	11,245.67	78,923.21	83,779.74
投资活动产生的现金流量净额	-14,761.06	5,818.08	-6,912.52	-67,197.33
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	102,074.00	35,528.94	185,094.32	30,975.00
取得借款收到的现金	348,450.00	900,099.70	911,139.34	607,012.45
发行债券收到的现金	183,549.01	518,014.23	814,702.48	683,001.12
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	47,998.84	168,980.00	7,779.91
筹资活动现金流入小计	664,073.01	1,501,641.72	2,079,916.14	1,328,768.49
偿还债务支付的现金	300,835.47	1,163,401.50	1,717,780.09	1,057,896.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,914.33	85,047.33	108,457.65	99,029.80
支付其他与筹资活动有关的现金	74,730.24	71,060.00	290,592.09	44,260.00
筹资活动现金流出小计	396,480.03	1,319,508.83	2,116,829.83	1,201,186.01
筹资活动产生的现金流量净额	267,592.98	182,132.89	-36,913.69	127,582.48
四、汇率变动对现金的影响	-20.56	-69.59	47.88	22.97
五、现金及现金等价物净增加额	96,755.84	77,767.78	-37,426.93	44,398.67
加：期初现金及现金等价物余额	147,112.52	69,344.74	106,771.67	62,373.00
六、期末现金及现金等价物余额	243,868.36	147,112.52	69,344.74	106,771.67

表 发行人母公司近三年及一期末资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	355,146.48	234,188.91	67,294.70	91,167.26
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	12,500.00	-
应收账款	9,638.03	8,467.48	5,131.92	4,826.50
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	3,086.81	736.53	689.01	13,353.62
其他应收款	1,357,614.68	1,167,631.99	992,460.83	969,920.53
存货	262,210.60	253,636.95	539,637.67	485,769.46
其他流动资产	12,514.39	10,516.00	14,684.98	14,500.55
流动资产合计	2,000,210.98	1,675,177.85	1,632,399.09	1,579,537.92
非流动资产：				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	587,277.69	586,019.79	605,817.71	584,818.60
其他权益工具投资	718,859.19	718,859.19	721,822.89	722,622.78
其他非流动金融资产	138,564.96	136,551.10	117,962.34	99,121.42
投资性房地产	694,905.57	691,830.70	694,606.40	686,927.50
固定资产	67,437.48	68,032.87	70,049.28	72,247.42

在建工程	432,612.95	421,782.67	158,224.36	157,745.97
无形资产	52.27	56.20	68.07	15.91
长期待摊费用	320.92	336.25	203.95	230.30
递延所得税资产	15,668.74	15,668.74	12,157.66	12,168.13
非流动资产合计	2,828,670.80	2,812,108.57	2,380,912.67	2,335,898.03
资产总计	4,828,881.79	4,487,286.42	4,013,311.76	3,915,435.95
流动负债：				
短期借款	599,870.00	486,370.00	317,540.00	242,900.00
应付票据	14,638.27	6,619.00	49,605.91	8,795.72
应付账款	49,334.77	52,091.85	61,218.41	61,016.71
预收款项	831.12	815.80	565.72	792.66
合同负债	9,872.86	7,282.59	17,086.96	16,996.92
应付职工薪酬	617.07	872.93	870.50	636.95
应交税费	60,735.13	61,823.32	38,323.52	37,306.31
其他应付款	343,766.36	339,065.11	218,804.20	274,234.02
一年内到期的非流动负债	61,774.97	63,230.81	194,437.84	353,475.46
其他流动负债	303,244.30	158,651.42	145,376.06	255,809.72
流动负债合计	1,444,684.85	1,176,822.82	1,043,829.11	1,251,964.49
非流动负债：				
长期借款	95,200.00	95,200.00	97,000.00	62,950.00
应付债券	1,144,631.37	1,176,488.31	887,998.11	836,304.25
长期应付款	14,140.55	17,185.88	42,302.77	38,146.91
预计负债	157.11	157.11	157.11	157.11
递延所得税负债	58,131.30	57,709.41	58,001.74	54,383.21
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,312,260.33	1,346,740.72	1,085,459.73	991,941.48
负债合计	2,756,945.18	2,523,563.55	2,129,288.84	2,243,905.97
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	307,282.85	307,282.85	307,282.85	307,282.85
其他权益工具	298,990.54	198,990.54	172,410.60	-
其中：永续债	298,990.54	198,990.54	172,410.60	-
资本公积	948,003.11	945,929.11	949,672.78	927,547.78
其他综合收益	134,622.24	134,733.26	137,080.85	137,389.76
盈余公积	39,330.99	39,330.99	32,840.14	31,013.51
未分配利润	343,706.88	337,456.13	284,735.70	268,296.08
所有者权益合计	2,071,936.60	1,963,722.88	1,884,022.92	1,671,529.99
负债和所有者权益总计	4,828,881.79	4,487,286.42	4,013,311.76	3,915,435.95

表 发行人母公司近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	15,298.68	323,762.29	48,595.58	102,071.80
营业收入	15,298.68	323,762.29	48,595.58	102,071.80
营业总成本	21,335.92	249,516.06	31,124.45	73,183.71
营业成本	11,838.06	198,668.72	31,124.45	26,601.02
税金及附加	1,009.40	4,237.76	5,258.97	18,571.77
销售费用	623.42	515.29	377.41	473.69
管理费用	1,278.34	4,727.57	5,300.87	9,190.94
财务费用	6,586.69	41,366.72	31,155.33	31,370.02
加：其他收益	1.84	1.13	2.15	2.78
投资收益	12,439.36	24,866.01	33,738.49	35,531.39
公允价值变动收益	1,835.56	2,327.85	15,274.00	-4,350.10
信用减值损失	-	-11,105.08	41.86	-225.14
资产减值损失	-	-2,939.21	-	-
资产处置收益	-	-	-	64.79
二、营业利润	8,239.53	87,396.93	24,435.06	46,888.09
加：营业外收入	102.56	108.07	25.14	78.66
减：营业外支出	-	772.30	282.62	25.28
三、利润总额	8,342.08	86,732.70	24,177.58	46,941.47
减：所得税费用	1,258.58	21,824.20	5,911.33	10,688.33
四、净利润	7,083.50	64,908.50	18,266.24	36,253.14
（一）持续经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	7,083.50	64,908.50	18,266.24	36,253.14
（二）终止经营净利润 （净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
其他综合收益的税后净额	-111.02	-2,347.59	-308.91	17,662.04
五、综合收益总额	6,972.49	62,560.90	17,957.33	53,915.18

表 发行人母公司近三年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,727.30	104,444.68	42,505.61	50,293.68
收到的税收返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	88,848.41	199,893.09	138,123.42	225,392.72
经营活动现金流入小计	107,575.72	304,337.77	180,629.03	275,686.40
购买商品、接受劳务支付的现金	14,511.14	95,518.22	25,925.06	85,379.15
支付给职工以及为职工支付的现金	910.72	3,070.77	2,972.81	5,097.87
支付的各项税费	4,812.35	9,273.96	6,525.49	26,827.89

支付其他与经营活动有关的现金	238,573.93	306,973.95	126,938.37	177,049.50
经营活动现金流出小计	258,808.13	414,836.90	162,361.72	294,354.40
经营活动产生的现金流量净额	-151,232.41	-110,499.13	18,267.31	-18,668.01
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	398.61	-	33.00
取得投资收益收到的现金	-	4,272.74	25,570.14	3,286.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	119.87	2,417.67	-	75.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	119.87	7,089.02	25,570.14	3,395.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,984.27	1,616.85	3,716.62	1,201.71
投资支付的现金	1,457.90	12,093.22	19,775.00	15,468.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	207.10	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	8,442.17	13,710.07	23,698.72	16,669.71
投资活动产生的现金流量净额	-8,322.30	-6,621.05	1,871.43	-13,274.32
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	102,074.00	35,528.94	185,094.32	30,900.00
取得借款收到的现金	317,500.00	718,350.00	693,378.23	446,242.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	24,800.00	168,980.00	-
发行债券收到的现金	183,549.01	518,014.23	814,702.48	683,001.12
筹资活动现金流入小计	603,123.01	1,296,693.17	1,862,155.04	1,160,143.12
偿还债务支付的现金	280,610.26	945,855.10	1,614,460.51	985,113.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	17,968.07	72,711.93	93,225.84	92,880.16
支付其他与筹资活动有关的现金	54,600.00	68,400.00	193,480.00	24,260.00
筹资活动现金流出小计	353,178.33	1,086,967.04	1,901,166.34	1,102,253.80
筹资活动产生的现金流量净额	249,944.68	209,726.14	-39,011.31	57,889.32
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	90,389.97	92,605.96	-18,872.56	25,946.99
期初现金及现金等价物余额	124,900.66	32,294.70	51,167.26	25,220.27
期末现金及现金等价物余额	215,290.62	124,900.66	32,294.70	51,167.26

三、发行人财务分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人资产明细如下：

表 发行人近三年及一期末合并口径资产构成

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								

货币资金	514,916.64	10.08	335,454.26	7.06	203,543.58	4.59	166,889.27	3.97
存出保证金	-	-	-	-	0.01	-	5.12	-
拆出资金	-	-	-	-	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	41.21	0.00	10.68	-	12,505.24	0.28	-	-
应收账款	77,318.22	1.51	75,333.23	1.58	79,560.89	1.80	73,405.85	1.75
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	32,619.98	0.64	17,005.75	0.36	8,651.56	0.20	10,489.35	0.25
其他应收款	630,873.17	12.35	556,707.33	11.71	571,555.96	12.90	546,484.21	12.99
存货	779,912.23	15.27	764,595.06	16.08	960,254.43	21.68	850,840.27	20.23
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	36,662.09	0.72	33,132.74	0.70	42,394.52	0.96	33,618.83	0.80
流动资产合计	2,072,680.87	40.58	1,782,589.15	37.49	1,878,466.18	42.40	1,681,732.89	39.98
非流动资产：								
发放贷款和垫款	36,192.63	0.71	36,277.84	0.76	59,667.39	1.35	57,239.54	1.36
其他债权投资	2,840.31	0.06	2,840.31	0.06	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	14,203.42	0.28	11,353.18	0.24	22,356.92	0.50	34,731.38	0.83
长期股权投资	261,797.99	5.13	262,797.99	5.53	277,270.44	6.26	265,675.62	6.32
其他权益工具投资	719,556.69	14.09	719,556.69	15.13	722,520.39	16.31	724,006.55	17.21
其他非流动金融资产	209,144.23	4.09	207,715.54	4.37	163,224.01	3.68	167,878.61	3.99
投资性房地产	924,828.17	18.11	912,082.20	19.18	899,190.14	20.30	864,299.80	20.55
固定资产	148,184.82	2.90	148,404.05	3.12	171,878.15	3.88	160,414.60	3.81
在建工程	446,880.12	8.75	436,028.34	9.17	181,105.53	4.09	187,307.88	4.45
生产性生物资产	9,923.29	0.19	10,061.04	0.21	9,849.08	0.22	10,905.16	0.26
无形资产	42,065.64	0.82	5,605.20	0.12	5,784.01	0.13	5,848.94	0.14
商誉	1,001.08	0.02	1,001.08	0.02	1,001.08	0.02	851.86	0.02
长期待摊费用	1,082.59	0.02	1,184.57	0.02	984.00	0.02	746.13	0.02
递延所得税资产	42,490.45	0.83	42,493.26	0.89	34,537.90	0.78	34,640.00	0.82
其他非流动资产	174,632.90	3.42	174,632.90	3.67	2,336.85	0.05	10,116.77	0.24
非流动资产合计	3,034,824.33	59.42	2,972,034.20	62.51	2,551,705.89	57.60	2,524,662.84	60.02
资产总计	5,107,505.20	100.00	4,754,623.36	100.00	4,430,172.07	100.00	4,206,395.73	100.00

截至 2026 年 3 月末，发行人的资产以非流动资产为主，占资产总额的比重为 59.42%，流动资产占资产总额的比重为 40.58%。

近三年及一期末，发行人流动资产分别 1,681,732.89 万元、1,878,466.18 万

元、1,782,589.15 万元和 2,072,680.87 万元，占资产总额的比重分别为 39.98%、42.40%、37.49%和 40.58%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产构成。

近三年及一期末，发行人非流动资产分别为 2,524,662.84 万元、2,551,705.89 万元、2,972,034.20 万元和 3,034,824.33 万元，占资产总额比例分别为 60.02%、57.60%、62.51%和 59.42%%。非流动资产主要由发放贷款和垫款、长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产及无形资产构成。

1、货币资金

近三年及一期末，发行人货币资金余额分别为 166,889.27 万元、203,543.58 万元、335,454.26 万元和 514,916.64 万元，占总资产比例分别为 3.97%、4.59%、7.06%和 10.08%。报告期内发行人货币资金金额逐年增长，2024 年末货币资金金额相比 2023 年末增加 36,654.31 万元，增幅 21.96%；2025 年末货币资金金额相比 2024 年末增加 131,910.68 万元，增幅 64.81%；2026 年 3 月末货币资金金额相比 2025 年末增加 179,462.38 万元，增幅 53.50%，主要受银行存款余额增长的影响。报告期内，发行人银行借款及直接融资借款较多，导致银行存款增长较快。截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金，其中其他货币资金主要为保证金。

表 发行人近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
库存现金	6.17	6.32	1.80	9.06
银行存款	514,133.70	334,567.40	203,511.22	166,880.21
其他货币资金	776.78	880.55	30.56	-
合计	514,916.64	335,454.26	203,543.58	166,889.27

其中，截至 2025 年末及 2026 年 3 月末受限货币资金构成如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
借款存单质押	260,600.00	153,000.00
保证金等非借款受限	10,448.28	35,341.74
合计	271,048.28	188,341.74

2、应收票据

近三年及一期末，发行人应收票据账面金额分别为 0.00 万元、12,505.24 万元、10.68 万元和 41.21 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.28%、0.00%和 0.00%。应收票据 2024 年末较 2023 年末增加 12,505.24 万元，主要系贸易业务导致应收票据增加；2025 年末较 2024 年末大幅减少 12,494.56 万元，降幅为 99.91%，系应收票据到期收回所致；2026 年 3 月末较 2025 年末增加 30.53 万元，增幅为 285.83%，系商业承兑汇票及其他组合显著增长所致。

3、应收账款

近三年及一期末，发行人应收账款分别为 73,405.85 万元、79,560.89 万元、75,333.23 万元和 77,318.22 万元，占总资产比例分别为 1.75%、1.80%、1.58%和 1.51%。随着发行人贸易业务规模的变化，报告期内呈波动趋势。

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将应收账款划分为若干个组合，在组合基础上计算预期信用损失。如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则公司对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款组合：

组合名称	确定组合依据
应收账款账龄组合	账龄组合，参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，考虑前瞻性信息对相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项
应收账款并表关联方组合	应收合并范围内关联方款项
应收账款融资担保组合	融资担保组合，参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，参考前瞻性信息对相同或相类似的、按预计可汇款限制划分的具有类似信用风险特征的应收款项

表 发行人2025年末应收账款分类结构表

单位：万元，%

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	59,211.18	76.96	947.40	1.60	58,263.77

按组合计提坏账准备的应收账款	17,728.26	23.04	658.80	3.72	17,069.45
其中：					
组合1账龄组合	17,728.26	23.04	658.80	3.72	17,069.45
组合2性质组合	-	-	-	-	-
合计	76,939.43	100.00	1,606.21	2.09	75,333.23

表 发行人2025年末单项计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

应收账款（按单位）	应收账款	坏账准备	计提比例%	计提理由
青岛黄岛区财政局	2,348.61	-	-	政府信用担保
青岛海霸能集团有限公司	1,920.00	-	-	资管代政府催缴欠款
山东电影电视剧制作中心	247.39	-	-	预计冲抵公司应付款
INTERNATIONALWOODWORK CORPORATIONINC	401.87	401.87	100	境外公司货款长期未收回
青岛盛世牧业有限公司	175.38	175.38	100	涉诉，逾期无法收回
青岛友林木业有限公司	329.83	329.83	100	涉诉，逾期无法收回
YURYIA-PHARMLTD.	3.00	3.00	100	境外公司已破产
大强国际有限公司（土耳其）	37.32	37.32	100	境外公司已破产
青岛市黄岛区琅琊镇人民政府	53,747.78	-	-	政府信用担保
合计	59,211.18	947.40	-	-

表 发行人2025年末采用融资担保组合计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额		8.75	1,676.46	1,685.21
2025 年 1 月 1 日余额在本期		8.75	1,676.46	1,685.21
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动		-8.75	-1,676.46	-
2025 年 12 月 31 日余额		-	-	-

表 发行人2025年末按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元，%

账龄	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,976.96	25.60	0.37
1 至 2 年	8,971.15	275.24	3.07
2 至 3 年	1,653.29	277.89	16.81
3 年以上	126.85	80.08	63.13
合计	17,728.26	658.80	3.72

表 发行人2025年末应收账款账龄分类结构表

单位：万元，%

账龄	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	6,978.40	9.07%
1-2 年（含 2 年）	9,116.79	11.85%
2-3 年（含 3 年）	3,377.71	4.39%
3 年以上	57,466.54	74.69%
账面余额合计	76,939.43	100.00%
减：坏账准备	1,606.21	-
账面净值	75,333.23	-

表 发行人2025年末应收账款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	报告期内回款情况	占应收账款的比例
青岛市黄岛区琅琊镇人民政府	非关联方	53,747.78	3 年以上	暂无回款	69.86
青岛优木投资有限公司	非关联方	8,487.62	1 年以内，1-2 年	暂无回款	11.03
青岛市黄岛区财政局	非关联方	2,348.61	1 年内，1-2 年，2-3 年，3 年以上	暂无回款	3.05
青岛海霸能集团有限公司	非关联方	1,920.00	3 年以上	暂无回款	2.50
河南茶欢信息咨询有限公司	非关联方	936.23	1 年以内	暂无回款	1.22
合计	-	67,440.23			87.66

表 发行人2026年3月末应收账款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	报告期内回款情况	占应收账款的比例
青岛市黄岛区琅琊镇人民政府	非关联方	53,747.78	3 年以上	暂无回款	68.10
青岛优木投资有限公司	非关联方	8,946.56	1 年内	部分回款	11.34
黄岛区住房发展保障中心	非关联方	2,235.86	1 年以内, 1-2 年	暂无回款	2.83
青岛市黄岛区财政局	非关联方	2,152.61	1 年以内, 1-2 年, 3 年以上	暂无回款	2.73
青岛海霸能集团有限公司	非关联方	1,920.00	3 年以上	暂无回款	2.43
合计	-	69,002.80	-	-	87.43

截至 2025 年末发行人应收账款包含应收青岛市黄岛区琅琊镇人民政府共计 53,747.78 万元, 2021 年发行人为琅琊镇政府代建的冷链物流项目村庄安置工程项目完成移交, 根据收入准则, 符合收入确认条件, 确认冷链物流项目代建收入 4.94 亿元, 确认琅琊镇镇政府应收账款 5.44 亿元; 此外 2025 年末发行人应收账款包括应收青岛市黄岛区财政局共计 2,348.61 万元。经征询青岛市黄岛区财政局意见, 发行人应收政府性款项具有经营业务背景, 不涉及地方政府隐性债务, 不存在替政府融资或新增政府隐债的情形。

4、预付款项

近三年及一期末, 发行人预付款项账面价值分别 10,489.35 万元、8,651.56 万元、17,005.75 万元和 32,619.98 万元, 占总资产比例分别为 0.25%、0.20%、0.36% 和 0.64%。2024 年末相较 2023 年末发行人预付款项减少 1,837.79 万元, 降幅为 17.52%, 主要系预付贸易款等减少所致; 2025 年末相较 2024 年末发行人预付款项增加 8,354.19 万元, 增幅为 96.56%; 2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人预付款项增加 15,614.23 万元, 增幅为 91.82%, 主要系随着贸易业务的增长, 贸易业务预付款有所增加。该科目涉及款项均有经营业务背景, 不存在替政府融资的情形。

表 发行人2025年末预付款项账龄结构表

单位: 万元, %

账龄	账面余额	
	金额	比例
1 年以内 (含 1 年)	13,407.34	78.84
1-2 年 (含 2 年)	2,331.83	13.71
2-3 年 (含 3 年)	137.87	0.81

3 年以上	1,128.70	6.64
合计	17,005.75	100.00

表：发行人2025年末预付款项前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项的比例
山西能源产业集团晋中有限公司	非关联方	2,297.35	1 年以内	13.51
山东兴华建设集团房地产开发有限公司	非关联方	1,920.34	2 年以内	11.29
青岛汇能供应链管理有限公司	非关联方	1,915.76	1 年以内	11.27
青岛市财政局	非关联方	486.75	2 年以内	2.86
青岛泰祥钢铁有限公司	非关联方	147.1	1 年以内	0.86
合计	-	6,767.29	-	39.79

表：发行人2026年3月末预付款项前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占预付款项的比例
天津海样电子科技有限公司	非关联方	4,951.25	1 年以内	15.18
青岛敦和橡胶轮胎有限公司	非关联方	3,114.72	1 年以内	9.55
青岛董家口供应链管理有限公司	非关联方	2,909.62	1 年以内	8.92
山东民生承运供应链有限公司	非关联方	2,811.41	1 年以内	8.62
青岛小象能源有限公司	非关联方	2,535.98	1 年以内	7.77
合计	-	16,322.97	-	50.04

发行人预付款项中涉及青岛市财政局等政府性款项，经征询青岛市黄岛区财政局意见，上述款项具有经营业务背景，不涉及地方政府隐性债务，不存在替政府融资或新增政府隐债的情形。

5、其他应收款

发行人其他应收款主要由贸易业务相关的往来款，合作开发经营房地产业务及基础设施项目形成的往来款，以及房地产业务拍地缴纳的土地保证金等组成。近三年及一期末，发行人其他应收款账面价值分别为 546,484.21 万元、571,555.96 万元、556,707.33 万元和 630,873.17 万元，占总资产比例分别为 12.99%、12.90%、11.71%和 12.35%。2024 年末其他应收款较 2023 年末增加 25,071.75 万元，增幅 4.59%；2025 年末其他应收款较 2024 年末减少 14,848.64 万元，降幅 2.60%；2026

年 3 月末其他应收款较 2025 年末增加 74,165.84 万元，增幅 13.32%，报告期内，发行人其他应收款整体变动较小。

表 发行人近三年及一期末其他应收款分类表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	630,873.17	556,707.33	571,555.96	546,484.21
合计	630,873.17	556,707.33	571,555.96	546,484.21

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
其他应收款低风险组合	具有较低风险的垫付资金，包括代扣代缴款、备用金、信用风险小的政府、信用风险小的国有控股公司
其他应收款业务往来组合	包括保证金、周转资金、预付采购款
其他应收款并表关联方组合	应收合并范围内关联方款项

表 发行人近三年末其他应收款（单计）分类结构表

单位：万元、%

类别	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	净额	比例	净额	比例	净额	比例
低风险组合	296,061.03	53.18	280,170.55	49.02	245,666.03	44.95
业务往来组合	260,646.30	46.82	291,385.41	50.98	300,818.18	55.05
合计	556,707.33	100.00	571,555.96	100.00	546,484.21	100.00

表 发行人2025年其他应收款（单计）坏账准备计提情况

单位：万元，%

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,769.36	78.93	95,416.77	97,265.06
2025 年 1 月 1 日余额在本期	1,769.36	78.93	95,416.77	97,265.06
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	41.35	382.82	39,916.56	40,340.73

本期转回		55.93	4,911.65	4,967.58
本期转销				
本期核销				
其他变动			36.65	36.65
2025 年 12 月 31 日余额	1,810.70	405.83	130,385.02	132,601.56

表 发行人2025年末其他应收款账龄（单计）分类结构表

单位：万元，%

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2025 年 1 月 1 日余额	1,769.36	78.93	95,416.77	97,265.06
2025 年 1 月 1 日余额在本期	1,769.36	78.93	95,416.77	97,265.06
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	41.35	382.82	39,916.56	40,340.73
本期转回		55.93	4,911.65	4,967.58
本期转销				
本期核销				
其他变动			36.65	36.65
2025 年 12 月 31 日余额	1,810.70	405.83	130,385.02	132,601.56

发行人 2025 年末其他应收款前五大客户情况如下：

表 发行人2025年末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	占其他应收款期末比例	是否关联方	是否经营性	账龄
青岛中鲁投资有限公司	196,891.01	28.56	是	是	3 年以上
青岛优木投资有限公司	97,983.24	14.21	否	是	3 年以内
青岛双月园投资有限公司	74,077.08	10.75	否	是	3 年以内、3 年以上
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12	7.96	是	是	3 年以内、3 年以上
青岛邦俾置业有限公司	23,080.00	3.35	是	是	3 年以上
合计	446,877.45	64.83	-	-	-

截至 2025 年末，发行人上述前五大其他应收款坏账计提情况、报告期内回

款情况、未来回款安排及资信情况如下：

表：发行人2025年末前五大其他应收款坏账计提情况、未来回款安排及资信情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	坏账准备期末余额	报告期回款金额	未来回款安排	资信情况
青岛中鲁投资有限公司	196,891.01	75,788.90	截至 2025 年末，已回收现金 10.50 亿元。报告期内，2024 年度收回 2.44 亿元，2025 年度收回 0.64 亿元	预计债务人通过红木资产变现等方式实现债务偿还	非失信被执行人
青岛优木投资有限公司	97,983.24	-	暂无回款	按照协议约定回款	非失信被执行人
青岛双月园投资有限公司	74,077.08	-	暂无回款	发行人已取得相关资产抵押权，预计债务人通过地产项目销售实现债务偿还	非失信被执行人、经营异常
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12	-	暂无回款	按照借款协议约定的时间回款	非失信被执行人
青岛邦倬置业有限公司	23,080.00	7,692.56	暂无回款	按照借款协议约定的时间回款	非失信被执行人
合计	446,877.45	83,481.46	-	-	-

发行人 2026 年 3 月末其他应收款前五大客户情况如下：

表 发行人2026年3月末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	占其他应收款期末比例	是否关联方	是否经营性	账龄
青岛中鲁投资有限公司	195,991.01	27.27	是	是	3 年以上
青岛优木投资有限公司	178,901.78	24.89	否	是	3 年以内、3 年以上
青岛双月园投资有限公司	75,304.53	10.48	否	是	3 年以内、3 年以上
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12	7.63	是	是	3 年以内、3 年以上
青岛邦倬置业有限公司	23,080.00	3.21	是	是	3 年以上
合计	528,123.44	73.47	-	-	-

截至 2026 年 3 月末，发行人上述前五大其他应收款坏账计提情况、未来回款安排及资信情况如下：

表 发行人2026年3月末前五大其他应收款坏账计提情况、未来回款安排及资信
情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	坏账准备期末余额	未来回款安排	资信情况
青岛中鲁投资有限公司	195,991.01	75,788.90	预计债务人通过红木资产变现等方式实现债务偿还	非失信被执行人
青岛优木投资有限公司	178,901.78	-	按照协议约定回款	非失信被执行人
青岛双月园投资有限公司	75,304.53	-	发行人已取得相关资产抵押权，预计债务人通过地产项目销售实现债务偿还	非失信被执行人、经营异常
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12	-	按照借款协议约定的时间回款	非失信被执行人
青岛邦倬置业有限公司	23,080.00	7,692.56	按照借款协议约定的时间回款	非失信被执行人
合计	528,123.44	83,481.46	-	-

截至 2025 年末，发行人前五大其他应收款均为经营性款项，发行人前五大经营性其他应收款如下：

单位：亿元

单位名称	欠款金额	坏账准备期末余额	形成背景	经营性认定依据	报告期内回款金额
青岛中鲁投资有限公司	19.69	7.58	为拓宽发行人原木进口渠道、风电设备采购渠道及贸易品类范围，发行人于 2017 年开始与青岛中鲁投资有限公司开展业务往来，形成业务合作关系，并借款支持青岛中鲁投资有限公司开展木材进口及加工业务、风电设备仓储及供应链业务	属于“发行人因开展自身经营性业务产生的款项”，为发行人开展供应链业务合作形成的经营性应收款	截至 2025 年末，已回收现金 10.50 亿元。报告期内，2024 年度收回 2.44 亿元，2025 年度收回 0.64 亿元
青岛优木投资有限公司	9.80	-	为应收债权转让款，主要包括两部分：（1）发行人前期投资的青岛国投平安城市发展产业投资基金合伙企业（有限合伙）在注销清算时将其应收优木投资有限公司的股权受让款 7.50 亿元（对应目标公司城发集团（青岛）开发投资股份有限公司 40.29225%股权）转给发行人；（2）根据《西海岸新区政务专报》（第 338 期），青岛优木投资有限公司作为承接主体，以债权转让和委托清收模式，接收发行人子公	属于“发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项”，为发行人股权投资退出和处置不良资产形成的经营性应收款项	-

单位名称	欠款金额	坏账准备期末余额	形成背景	经营性认定依据	报告期内回款金额
			司不良资产本金及对应利息、罚息		
青岛双月园投资有限公司	7.41	-	根据西海岸新区纾困要求，发行人子公司从青岛双月园投资有限公司的债权人处收购债权和资产抵押权，形成对青岛双月园投资有限公司的其他应收款	属于“发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项”，为发行人收购债权形成的经营性应收款项	-
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	5.48	-	用于城发集团（青岛）文化科技发展有限公司收购新茂庄支付股权收购款和偿还银行借款	属于“发行人因开展自身经营性业务产生的款项”，为发行人收购新茂庄项目进行的借款，与发行人主营业务相关	-
青岛邦倬置业有限公司	2.31	0.77	城发集团与青岛邦倬置业有限公司合作房地产业务产生的往来款项	属于“发行人因开展自身经营性业务产生的款项”，为发行人开展房地产业务合作形成的经营性应收款	-
合计	44.69	8.35	-	-	-

截至 2025 年末，发行人上述金额前五大的其他应收款均为经营性往来占款，具体形成原因及分类为经营性往来占款的原因如下：

1) 青岛中鲁投资有限公司：青岛中鲁投资有限公司开展原木进口、木材深加工、红木特色小镇、风电设备基地等项目建设。同时，城发集团 2016-2018 年间大力开展原木及风电设备贸易业务，为拓宽城发集团原木进口渠道、风电设备采购渠道及贸易品类范围，增加城发集团供应链业务的竞争力，城发集团在 2017-2018 年间陆续对青岛中鲁投资有限公司提供资金上的支持，支持青岛中鲁投资有限公司开展木材进口及加工业务、风电设备仓储及贸易业务，以此来扩大自身供应链业务的竞争力，上述借款与城发集团供应链业务相关。截至 2025 年末拆借资金本息合计 19.69 亿元。借款具体用途为从国外进口木材等原材料、在海外购买森林采伐权及风电设备基地建设等。该其他应收款为城发集团为拓展自身供应链业务、丰富自身产业布局而形成，属于经营性往来款。

截至 2025 年末，城发集团对青岛中鲁投资有限公司形成借款本息合计 196,891.01 万元，用以支持上述公司业务发展的需要。本次借款以青岛中鲁投资有

限公司的主营业务收入、流动资产以及其他渠道融资作为偿债资金来源。2024-2025 年度，中鲁公司实现经营活动现金流量净额分别为-2,471 万元和 435.45 万元，实现净利润-41,635 万元和-15,913.79 万元，净利润连续两年为负。综合考虑其经营情况、可变现资产价值等因素，城发集团对该笔其他应收款计提了账面减值 75,788.90 万元。若企业继续亏损或企业可变现资产价值减少，则该借款的回款将存在不确定性、该借款也可能出现减值计提不足的风险，可能对城发集团偿债能力产生不利影响。

报告期内，青岛中鲁投资有限公司存在亏损的情形，亏损主要系该公司尚未获得巴拿马木材采伐权证，导致其业务开展受阻、未能如期实现经营收益。2022 年 10 月青岛中鲁投资有限公司原控股股东丰年盛世（北京）资产管理有限公司已退出，青岛中鲁投资有限公司变更为青岛西海岸新区国有资产管理局下属国企青岛优木投资有限公司控股子公司，目前青岛中鲁投资有限公司已为 100%全资国企，并且持续开展红木存货的处置变现工作。

2) 青岛优木投资有限公司：城发集团应收青岛优木投资有限公司相关款项为应收债权转让款，主要包括两部分：①发行人前期投资的青岛国投平安城市发展产业投资基金合伙企业（有限合伙）在注销清算时将其应收优木投资有限公司的股权受让款 7.50 亿元（对应目标公司城发集团（青岛）开发投资股份有限公司 40.29225%股权）转给发行人，形成发行人对青岛优木投资有限公司的 7.50 亿元其他应收款；②根据《西海岸新区政务专报》（第 338 期），青岛优木投资有限公司作为承接主体，以债权转让和委托清收模式，接收城发集团下属公司青岛元通典当有限公司、城发集团（青岛）融资租赁有限公司不良资产本金及对应利息、罚息。城发集团已与青岛优木投资有限公司签署转让协议。款项性质属于公司因股权投资退出及资产处置等非经常性业务产生的应收款项，属于经营性应收款。

3) 青岛双月园投资有限公司：城发集团从青岛双月园投资有限公司的债权人处收购债权。青岛双月园投资有限公司成立于 2010 年，主要经营范围为自有资金对外投资，房地产开发。2012 年，青岛双月园投资有限公司开发新建了“山海苑”房地产项目，后续随着项目的开发，该项目资金链存在问题，引发借贷纠纷。2018 年，根据西海岸新区纾困要求，城发集团子公司城发集团（青岛）资产管理有限公司从青岛双月园投资有限公司的债权人中国长城资产管理股份有限公司山东省分公司、青岛亿联建设集团股份有限公司、江苏南通三建集团股份有

限公司、青岛聚源建设集团有限公司、青岛江山辉煌股权投资基金（有限合伙）等处收购债权和资产抵押权，形成对青岛双月园投资有限公司的其他应收款。该笔款项性质为城发集团因资产处置等非经常性业务产生的应收款项，同时城发集团取得的资产抵押权包括房地产项目，与公司自身业务相关，款项性质属于城发集团因资产处置等非经常性业务产生的应收款项，属于经营性往来款。

青岛双月园投资有限公司存在多起法律诉讼事项，已被中国执行信息公开网列入被执行人名单、限制消费人员名单，主要系青岛双月园投资有限公司因借贷纠纷、工程施工纠纷、商品房预售纠纷等事项形成。截至 2025 年末，青岛双月园投资有限公司不是失信被执行人，不会对城发集团自身经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

基于城发集团从青岛双月园投资有限公司的债权人处收购债权为纾困项目，西海岸新区国资牵头协调解决青岛双月园投资有限公司债务问题，公司已取得部分资产抵押权（“山海苑”项目南国用（2010）第 G071604 号、南国用（2010）第 G071605 号、南国用（2010）第 G071606 号土地使用权、南国用（2002）字第 4810 号土地使用权、“山海苑”项目等房产），预计未来青岛双月园投资有限公司可通过出售地产项目实现债务偿还，公司预计款项能够收回，未计提坏账。

4) 城发集团（青岛）文化科技发展有限公司：城发集团与城发集团（青岛）文化科技发展有限公司合作开发体育传播项目产生的往来款项，属于经营性往来款。

5) 青岛邦倬置业有限公司：城发集团与青岛邦倬置业有限公司合作房地产业务产生的往来款项，属于经营性往来款。

截至 2025 年末，发行人其他应收款按经营性分类情况如下表所示：

表 发行人2025年末其他应收款按经营性分类情况

单位：万元、%

性质	金额	占比
经营性	535,685.21	96.22
非经营性	21,022.12	3.78
其他应收款合计	556,707.33	100.00

最近一年末，发行人非因生产经营直接产生的对其他企业或者机构的往来占款（以下简称非经营性往来占款）和资金拆借余额为 21,022.12 万元，占总资产的比例为 0.41%。

发行人非经营性往来款主要系对外资金拆借、代垫拆迁款。

发行人对内资金拆借具体决策程序参照公司《集团公司内部资金拆借暂行管理办法》执行。针对对内拆借资金事项，各子公司根据自身的需求向集团公司计划财务部提出拆借资金申请，集团计划财务部初审后根据集团公司的资金状况提出书面意见并按规定的审批权限报送审批，同时法务审计部就拆借事项合法合规性进行核查。发行人对外资金拆借参照对内资金拆借相关制度与《城发集团重大事项决策机制》执行。针对部分金额较大或影响较重大的款项，需经控股股东同意，由控股股东根据借款利率、用途等事项进行决策。非资金拆借类其他应收款项，须履行审批流程，并最终由董事长审批。

发行人上述非经营性其他应收款已根据公司章程及相关制度的规定，按款项金额、性质履行了必要的内部审批程序。

截至目前，发行人在本期债务融资工具存续期内暂无新增非经营性往来占款事项的安排。

发行人其他应收款中涉及青岛市财政局等政府性款项，主要系基础设施项目形成的往来款等，经征询青岛市黄岛区财政局意见，上述款项具有经营业务背景，不涉及地方政府隐性债务，不存在替政府融资或新增政府隐债的情形。

6、存货

近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为 850,840.27 万元、960,254.43 万元、764,595.06 万元和 779,912.23 万元，占总资产比例分别为 20.23%、21.68%、16.08%和 15.27%。2024 年末比 2023 年末增加 109,414.16 万元，增幅 12.86%；2025 年末比 2024 年末减少 195,659.37 万元，降幅 20.38%，主要系发行人将瓦韩路西延（宝山至诸城）工程、保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程、太行山路片区交通环境改造提升工程及老旧小区改造等专项债项目从存货调整到在建工程科目核算；2026 年 3 月末比 2025 年末增加 15,317.17 万元，增幅 2.00%。

公司存货主要由开发成本、库存商品和开发产品构成。其中，开发成本主要是项目投入，开发产品主要是尚未转入投资性房地产的项目、已完工未销售完成的房地产项目和政府拟回购的土地等资产。近三年末存货构成具体如下：

表 发行人近三年末存货构成情况

单位：万元，%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	29,253.21	3.83	34,937.21	3.64	25,733.23	3.02
开发产品	438,473.11	57.35	279,643.74	29.12	243,822.53	28.66
开发成本	296,868.74	38.83	645,673.48	67.24	581,284.50	68.32
合计	764,595.06	100.00	960,254.43	100.00	850,840.27	100.00

表 2025 年末发行人开发成本主要构成

单位：万元

项目	2025 年末 余额	收益模式	截至 2025 年 末回款金 额	回款安排
债权收购取得土地（青岛海洋活力区项目南区 28#地块项目、33#-2 地块项目、36#-2 地块项目）	61,429.94	商业开发	-	根据未来开发计划和进度回款
湖畔瑞城	59,207.48	住宅销售	0.37	建设期 2023-2025，预计回款期 2024 年-2027 年
罗浮山路西 47 亩	45,937.03	商业开发	-	根据未来开发计划和进度回款
置换土地（顾家岛 54 亩、薛家岛 21 亩）	34,952.88	商业开发	-	根据未来开发计划和进度回款
观山境	29,950.10	商业开发	-	预计 2027 年开发
珠江瑞城	15,970.26	商业开发	-	预计 2026 年开工
城发文鼎苑	14,544.25	商业开发	-	预计 2026 年开始销售回款

表 2025 年末发行人开发产品主要构成

单位：万元

项目	2025 年末 余额	收益模式	截至 2025 年末回款金 额（亿元）	回款安排
灵湾瑞城	100,682.27	住宅及人才公寓销售	3.10	持续销售中

置换土地（扒山 50 亩、山里马场 8 亩、银屏山路 32 亩）	63,632.42	商业开发	-	后续开发
和悦瑞城	57,150.68	住宅销售+人才公寓运营	1.25	已取得预售许可，预计回款期 2024-2026 年
长青华苑	29,953.37	住宅及人才公寓销售	1.52	已竣工备案，预计回款期 2021 年-2025 年
山水景行	26,061.63	出租	-	政府使用中，未来协商回款
青岛创新科技园（一期）	19,660.40	销售	0.99	持续销售中
泽润写字楼	18,506.09	出租	-	政府使用中，未来协商回款
泽润土地	17,313.73	出租	-	政府使用中，未来协商回款
吉利河泵站	15,715.79	代建项目	-	未来协商回款
污水四期	13,816.49	代建项目	-	未来协商回款

截至 2025 年末，发行人存货中涉及的土地使用权明细情况如下：

序号	地块名称	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	取得时间	使用权类型/用途	土地性质	入账依据	取得方式	账面价值 (万元)	应缴土地出让金金额	实缴土地出让金金额
1	金汇大厦	黄岛区富春江路北、昆仑山路东	鲁（2021）青 岛市黄岛区不动产权第 0305310 号	8,668.60	2009 年	商业 用地、 商务 金融	出让	评估 法	无偿 划入	17,323.51	-	-
2	2023 换入宗地一	珠江路南、白云山路东	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0652957 号	14,523.00	2023 年	商业 用地	出让	评估 法	土地 置换 取得	19,652.35	-	-
3	2023 换入宗地二	银沙滩路北、顾家岛村西	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0652958 号	36,225.00	2023 年	商业 用地	出让	评估 法	土地 置换 取得	15,300.53	-	-
4	2023 换入宗地三	漓江东路南、金沙滩路西	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0648044 号	5,551.00	2023 年	商业 用地	出让	评估 法	土地 置换 取得	5,967.49	-	-
5	2023 换入宗地四	静江路北、银屏山路东	办理中	21,744.00	2023 年	城镇 住宅	出让	评估 法	土地 置换	22,675.86	-	-

						用地			取得			
6	2023 换入宗地五	静江路北、大罗山东	办理中	33,541.00	2023 年	城镇住宅用地	出让	评估法	土地置换取得	34,989.07	-	-
7	珠江瑞城	黄岛区珠江路南、百花山路西	办理中	15,965.00	2025 年	商住用地（商住比 5：5）	出让	成本法	出让	15,970.26	30,907.44	30,907.44
8	海洋活力区 36#-2 地块	黄岛区滨海大道西、世纪大道南	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0668081 号	9,358.00	2023 年	商务金融用地	出让	成本法	收购	11,894.12	-	-
9	海洋活力区 28#地块	黄岛区滨海大道西、世纪大道南	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0668076 号、 鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0668080 号	37,922.00	2023 年	零售商业用地、商务金融	出让	成本法	收购	26,042.54	-	-

10	海洋活力区 33#-2 地块	黄岛区滨海大道西、世纪大道南	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0668079 号	12,042.00	2023 年	城镇 住宅 用地	出让	成本 法	收购	23,493.28	-	-
11	罗浮山路西 47 亩	黄岛区漓江西 路南、罗浮山 路西	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0674082 号	31,090.00	2025 年	城镇 住宅 用地	出让	成本 法	出让	45,937.03	44,555.00	44,555.00
12	观山境	黄岛区山海路 西、华山三路 北	鲁（2023）青 岛市黄岛区不动产权第 0476655 号、 鲁（2023）青 岛市黄岛区不动产权第 0476598 号	39,951.00	2023 年	商住 用地 （商 住比 3：7 ）	出让	成本 法	出让	30,826.33	27,454.33	27,454.33
13	胶州湾东路 15 亩 地	黄岛区胶州湾 东路北、兰东 路西	办理中	10,144.00	2025 年	居住 用地	出让	成本 法	出让	8,574.22	8,574.22	8,574.22
14	丁家河 29 亩	黄岛区长白山 路东、嘉陵江 东路南	鲁（2025）青 岛市黄岛区不动产权第 0651924 号	19,416.00	2010 年	住宿 餐饮 用地	出让	成本 法	收购	11,458.26	11,458.26	11,458.26

7、其他流动资产

发行人的其他流动资产主要包括理财产品、预缴所得税、电视剧投资、代理业务资产和委托贷款等。近三年及一期末，发行人其他流动资产分别为 33,618.83 万元、42,394.52 万元、33,132.74 万元和 36,662.09 万元，占总资产比例分别 0.80%、0.96%、0.70%和 0.72%。2024 年末发行人其他流动资产较 2023 年末增加 8,775.69 万元，增幅 26.10%；2025 年末发行人其他流动资产较 2024 年末下降 9,261.78 万元，降幅 21.85%；2026 年 3 月末发行人其他流动资产较 2025 年末增加 3,529.35 万元，增幅 10.66%。最近三年末发行人其他流动资产明细情况如下：

表 发行人最近三年末其他流动资产构成明细

单位：万元，%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
预缴增值税	32,294.49	97.47	37,819.77	89.21	28,744.92	85.50
预缴所得税	257.03	0.78	214.89	0.51	104.28	0.31
电视剧投资	-	-	-	-	-	-
代理业务资产	538.97	1.63	537.01	1.27	613.69	1.83
委托贷款	-	-	3,580.00	8.44	4,140.00	12.31
预缴土地增值税	42.25	0.13	242.85	0.57	15.94	0.05
合计	33,132.74	100.00	42,394.52	100.00	33,618.83	100.00

注：发行人代理业务资产主要为公司接受部分个人委托，以代理人的形式对子公司红土创业的投资项目进行的投资。

8、发放贷款和垫款

发行人的发放贷款和垫款主要为其子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通典当的典当业务产生。近三年及一期末，发行人发放贷款和垫款分别为 57,239.54 万元、59,667.39 万元、36,277.84 万元和 36,192.63 万元，占总资产比例分别为 1.36%、1.35%、0.76%和 0.71%。2024 年末发行人发放贷款和垫款较 2023 年末增加 2,427.85 万元，增幅 4.24%；2025 年末发行人发放贷款和垫款较 2024 年末减少 23,389.55 万元，降幅 39.20%，降幅较大主要系发行人发放贷款和垫款减少；2026 年 3 月末发行人发放贷款和垫款较 2025 年末减少 85.21 万元，降幅 0.23%，变动较小。

9、长期应收款

近三年及一期末，发行人长期应收款分别为 34,731.38 万元、22,356.92 万元、11,353.18 万元和 14,203.42 万元，占总资产比例分别为 0.83%、0.50%、0.24%和

0.28%。报告期内，发行人长期应收款金额逐年下降，2024 年末较 2023 年末减少 12,374.46 万元，降幅为 35.63%；2025 年末较 2024 年末减少 11,003.74 万元，降幅为 49.22%，主要系融资租赁公司按期收回资金；2026 年 3 月末较 2025 年末增加 2,850.24 万元，增幅为 25.11%。

表 发行人近三年末长期应收款明细表

单位：万元

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
融资租赁款	11,353.18	22,356.92	34,731.38
其中：未实现融资收益	653.32	1,290.75	2,576.34
其他	-	-	-
合计	11,353.18	22,356.92	34,731.38

截至 2025 年末，发行人前五大长期应收款明细情况如下：

表 发行人2025年末长期应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	款项金额	占长期应收款 期末比例	是否关联方	账龄
山东叶之梦智能科技有限公司	2,745.24	21.82	否	1-2 年
东营五洋盐化有限公司	1,694.24	13.46	否	3 年以上
泰安新泰市远望园区运营管理有限责任公司	1,613.84	12.83	否	1-2 年
青岛惠亚船舶管理有限公司	1,584.00	12.59	否	1 年以内
寿光美伦纸业有限责任公司	1,434.52	11.40	否	3 年以上
合计	9,071.84	72.10	-	-

表 发行人2026年3月末长期应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	款项金额	占长期应收款 期末比例	是否关联方	账龄
济宁高新宁华大数据有限公司	5,000.00	32.39	否	1 年以内
山东叶之梦智能科技有限公司	2,058.40	13.33	否	1-2 年
东营五洋盐化有限公司	1,694.24	10.98	否	3 年以上
青岛惠亚船舶管理有限公司	1,464.23	9.49	否	1 年以内
寿光美伦纸业有限责任公司	1,434.52	9.29	否	3 年以上
合计	11,651.39	75.48	-	-

10、长期股权投资

近三年及一期末，发行人长期股权投资分别为 265,675.62 万元、277,270.44 万元、262,797.99 万元和 261,797.99 万元，占总资产比例为 6.32%、6.26%、5.53% 和 5.13%。报告期内发行人长期股权投资金额变动较小，2024 年末较 2023 年末，长期股权投资增加 11,594.82 万元，增幅为 4.36%；2025 年末较 2024 年末，长期股权投资减少 14,472.45 万元，降幅 5.22%。

表 发行人近三年及一期末长期股权投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
中科科工（青岛）有限公司	1,553.42	1,553.42	1,813.87	1,794.44
中科国晟动力科技有限公司	22,714.42	22,714.42	24,707.45	25,651.27
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	90,131.64	90,131.64	93,031.79	93,968.14
城发集团（青岛）建设发展有限公司	-	-	200.00	200.00
益和电气集团股份有限公司	2,449.44	2,449.44	1,997.58	2,116.47
青岛海润检测股份有限公司	897.45	897.45	851.18	880.00
青岛西海岸大众传媒有限公司	57.88	57.88	154.92	88.41
安徽大富装饰股份有限公司	480.02	480.02	786.52	576.87
青岛开发区投资建设集团有限公司	137,330.26	137,330.26	146,821.57	135,772.75
青岛城和绿建科技有限公司	44.58	44.58	85.51	203.05
青岛红土资本管理有限公司	38.13	38.13	38.01	20.00
青岛宝冶知行科教建设运营有限公司	4,289.81	4,289.81	4,303.62	3,986.50
青岛万境文化产业有限公司	135.37	135.37	193.06	193.06
青岛农本农业科技有限公司	149.79	149.79	177.70	224.67
山东国易投资有限公司	1,525.76	2,525.76	2,107.65	-
合计	261,797.99	262,797.99	277,270.44	265,675.62

11、其他权益工具投资

近三年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 724,006.55 万元、722,520.39 万元、719,556.69 万元和 719,556.69 万元，占总资产比例分别为 17.21%、16.31%、15.13%和 14.09%。该科目系发行人 2019 年会计政策变更，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》将公司金融工具重分类计量后产生。

表 发行人近三年及一期末其他权益工具投资明细表

单位：万元

被投资单位名称	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
青岛海洋投资集团有限公司	5,357.26	5,357.26	5,357.26	5,357.26
青岛海发国有资本投资运营集团有限公司	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
上海浦青海西投资管理合伙企业（有限合伙）	57,666.00	57,666.00	57,666.00	57,666.00
青岛乐克玻璃科技股份有限公司	-	-	1,150.00	1,150.00
中海海洋科技股份有限公司	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00
青岛泊里海卫工程管理有限公司	-	-	-	156.85
青岛西海岸旅游投资集团有限公司	181,246.02	181,246.02	183,059.72	183,702.76
青岛西海岸交通投资集团有限公司	34,000.00	34,000.00	34,000.00	34,000.00
山东华乐新材料科技股份有限公司	-	-	-	686.27
青岛西海岸公用事业集团有限公司	378,589.91	378,589.91	378,589.91	378,589.91
山东圣丰种业科技有限公司	697.50	697.50	697.50	697.50
合计	719,556.69	719,556.69	722,520.39	724,006.55

12、投资性房地产

近三年及一期末，发行人投资性房地产分别为 864,299.80 万元、899,190.14 万元、912,082.20 万元和 924,828.17 万元，占总资产比例为 20.55%、20.30%、19.18%和 18.11%，主要包括对外出租的办公楼、酒店、公租房等资产。2024 年末发行人投资性房地产账面价值较 2023 年末增加 34,890.34 万元，增幅为 4.04%；2025 年末发行人投资性房地产账面价值较 2024 年末增加 12,892.06 万元，增幅为 1.43%；2026 年 3 月末发行人投资性房地产账面价值较 2024 年末增加 12,745.97 万元，增幅为 1.40%。

表 截至2025年末发行人投资性房地产构成明细

单位：万元

投资性房地产名称	用途	计入投资性房地产初始成本	累计公允价值变动情况	截至 2025 年末账面价值
永旺商业中心东区西区全幢	房屋建筑物	259,204.70	23,154.30	282,359.00
中金广场	房屋建筑物	130,116.07	6,622.93	136,739.00
漓江西路 1669 号 2 号楼/城发（青岛）商业中心地块--商务楼（A 座）	房屋建筑物	35,309.26	28,589.84	63,899.10
尚景嘉园二期	房屋建筑物	44,582.05	13,828.95	58,411.00

投资性房地产名称	用途	计入投资性房地产初始成本	累计公允价值变动情况	截至 2025 年末账面价值
城发（青岛）商业中心项目商务楼 B 座及商业楼	房屋建筑物	25,076.75	25,157.25	50,234.00
尚景嘉园一期	房屋建筑物	26,018.63	17,966.37	43,985.00
青房地权市字第 2014124770 号	土地使用权	5,978.72	35,510.88	41,489.60
创业大厦	房屋建筑物	9,179.48	26,186.92	35,366.40
碧水明珠	房屋建筑物	26,878.78	262.32	27,141.10
悦邻广场（除酒店外）	房屋建筑物	40,018.66	-13,592.36	26,426.30
中澳绿色印刷（百洋药业）	房屋建筑物	24,299.97	300.03	24,600.00
3D 打印技术研发项目	房屋建筑物	13,799.35	-587.25	13,212.10
海西湾企业综合服务中心	房屋建筑物	0.00	13,012.90	13,012.90
老年大学	房屋建筑物	0.00	10,907.10	10,907.10
开发区迎宾馆	房屋建筑物	6,514.98	2,812.32	9,327.30
城市云脑项目办公楼	房屋建筑物	4,664.20	3,698.80	8,363.00
悦邻广场（酒店公寓部分）	房屋建筑物	17,917.36	-9,796.86	8,120.50
蓝海御华部分办公区域（2-4 层）	房屋建筑物	9,816.33	-1,848.73	7,967.60
江山瑞城会所	房屋建筑物	615.01	6,589.09	7,204.10
西海岸壹号 84 套房屋	房屋建筑物	5,917.75	1,067.15	6,984.90
长江瑞城地块一期商铺	房屋建筑物	2,712.81	1,555.99	4,268.80
尚景嘉园二期网点	房屋建筑物	0.00	3,762.00	3,762.00
宜必思酒店	房屋建筑物	2,256.14	654.86	2,911.00
长江瑞城二期幼儿园	房屋建筑物	7,018.47	-4,565.97	2,452.50
锦绣 4 幢商业 5 号	房屋建筑物	1,100.76	1,237.44	2,338.20
江山瑞成幼儿园	房屋建筑物	513.48	1,737.02	2,250.50
土地证【鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0082903 号】	土地使用权	380.17	1,796.33	2,176.50
长江瑞城二期商铺	房屋建筑物	4,866.17	-3,105.87	1,760.30
红石崖安置楼	房屋建筑物	0.00	1,695.00	1,695.00
唐岛金湾网点	房屋建筑物	2,669.37	-1,072.77	1,596.60
其他	-	17,246.00	-6,125.20	11,120.80
合计		724,671.42	187,410.78	912,082.20

发行人投资性房地产从区域分布看，主要分布于青岛市黄岛区，从评估方法

看，发行人的投资性房地产主要采用了市场法进行评估，针对部分资产可比交易案例及出租案例较少的情况，采用收益法、成本法进行评估。联合中和土地房地产资产评估有限公司为城发集团出具了《城发投资集团有限公司拟以财务报告为目的涉及的投资性房地产公允价值计量资产评估报告》（联合中和评报字（2026）第 6103 号）。

①市场法

发行人投资性房地产中的房屋建筑物及土地使用权主要采取市场法进行评估，相关资产在市场上能够获取足够数量可比交易案例，具体评估参数如下：

资产	所在位置	重要参数（评估单价）
江山瑞城会所	江山南路 123 号	13,600 元/平方米
西海岸壹号	双珠路 238 号	11,200 元/平方米
创业大厦	江山南路 458 号	11,000 元/平方米
迎宾馆	黄岛区凤山路	10,000 元/平方米
中澳绿色印刷（百洋药业）房产	团结路 3717 号	5,400 元/平方米
永旺商业中心	漓江西路 1669 号	18,500 元/平方米
青房地权市字第 2014124770 号	滨海大道北，井冈山路西	1,178.81 元/平方米
漓江西路 1669 号 2 号楼	漓江西路 1669 号	18,500 元/平方米
城发（青岛）商业中心项目商务楼 B 座及商业楼	漓江西路 1669 号	18,500 元/平方米
城市云脑项目办公楼	长江中路 359 号	15,000 元/平方米
长江瑞城地块一期商铺	长江西路北、峨眉山路西	20,000 元/平方米
悦邻广场（商业部分）	峨眉山路与长江路交叉口	20,000 元/平方米
悦邻广场（酒店公寓部分）	峨眉山路与长江路交叉口	20,000 元/平方米
长江瑞城二期商铺	长江西路北、峨眉山路西	20,000 元/平方米
青房地权市字第 20107728 号	滨海大道北、武夷山路西	1,178.81 元/平方米
黄岛区不动产权第 0305310 号	滨海大道北、井冈山路两侧	1,178.81 元/平方米

评估机构比对了周边同类型房屋和土地的市场销售价格，江山瑞城会所二手房销售单价为 13,000 元-23,000 元/平方米，均价为 18,000 元/平方米；西海岸壹号二手房销售单价为 10,000 元-20,000 元/平方米，均价为 15,000 元/平方米；创业大厦二手房销售单价为 8,000 元-14,000 元/平方米，均价为 11,000 元/平方米；迎宾馆二手房销售单价为 8,000 元-14,000 元/平方米，均价为 11,000 元/平方米；百洋药业房产二手房销售单价为 5,000 元-10,000 元/平方米，均价为 7,500 元/平

方米；永旺商业中心二手房销售单价为 16,500 元/平方米-20,000 元/平方米，均价为 18,500 元/平方米；漓江西路 1669 号 2 号楼、城发（青岛）商业中心项目商务楼 B 座及商业楼二手房销售单价为 16,500 元/平方米-20,000 元/平方米，均价为 18,500 元/平方米；黄岛区商业用地出让土地的规划建筑面积的平均单价为 1,186.54 元/平方米，滨海大道北，井冈山路西；滨海大道北、武夷山路西及滨海大道北、井冈山路两侧土地使用权规划建筑面积均价为 1,178.81 元/平方米。城市云脑项目办公楼、长江瑞城商铺及悦邻广场位于长江路街道，周边商业综合体销售均价为 20,000 元/平方米。

因发行人的投资性房地产建成时间和所处位置有所差异，因此评估单价在区域相关资产均价上下有所浮动，未超过价格区间，因此市场法下选取的评估单价具备合理性。

②成本法

针对江山瑞城幼儿园、长江瑞城幼儿园为小区必备的配套设施，市场上难以获取足够数量可比交易案例，不宜采取市场法进行评估；该类物业出租案例较少，难以获取足够数量可比租赁案例，不宜选取收益法进行评估；针对上述两项房地产项目用途的特殊性，评估机构采用成本法进行评估。百洋药业房产所占用土地为工业用地，不存在活跃市场，市场交易案例较少或缺少可比性，评估机构采用成本法进行评估。

③收益法

针对尚景嘉园一期、尚景嘉园二期、宜必思酒店及土地、启辰公司（博元医疗）、红石崖安置楼，上述房产或土地有较为详细的租金收益资料，能够根据租金水平预测未来预期租金收益情况，评估机构采用收益法进行评估。

综上所述，发行人投资性房地产评估方法合理，重要评估参数选取适当，存在公允价值变动损益的资产，其增减变化情况与市场同区域同类资产的变化情况基本一致，增值率在合理水平，发行人投资性房地产整体对外出租率较高，发行人投资性房地产评估值具有合理性。

14、在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程分别 187,307.88 万元、181,105.53 万元、436,028.34 万元和 446,880.12 万元，占总资产比例分别为 4.45%、4.09%、9.17%

和 8.75%。

2024 年末发行人在建工程较 2023 年末减少 6,202.35 万元，降幅为 3.31%；截至 2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末增加 254,922.81 万元，增幅为 140.76%，主要系发行人将瓦韩路西延（宝山至诸城）工程、保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程、太行山路片区交通环境改造提升工程及老旧小区改造等专项债项目从存货调整到在建工程科目核算。2026 年 3 月末发行人在建工程较 2025 年末增加 10,851.78 万元，增幅为 2.49%，主要系 2023 老旧小区改造工程、2024 老旧小区工程、中国海洋大学西海岸校区项目、其他工程新增加金额。最近三年及一期末发行人在建工程项目明细情况如下：

表：截至最近三年及一期末公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
理工大学项目	158,083.91	158,083.91	157,706.97	157,601.30
中国海洋大学西海岸校区项目	14,267.17	14,245.67	14,245.67	14,245.78
老年大学项目	-	-	8,619.29	6,990.53
城发·理想港湾（红石崖安置楼）项目	-	-	102.43	102.43
城发商业中心办公区景观工程	0.42	0.42	42.67	42.25
海西湾企业综合服务中心项目	-	-	-	8,132.95
悦海酒店装饰项目	-	-	-	131.99
瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	62,810.48	62,810.48	-	-
保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程	90,679.07	90,679.07	-	-
中国海洋大学海洋科教创新园区基础设施配套工程	12,888.89	12,888.89	-	-
城发（青岛）商业中心江山南路西侧电缆沟改造项目	1,913.33	1,913.33	-	-
太行山路片区交通环境改造提升工程	37,613.56	37,613.56	-	-
2023 老旧小区改造	51,611.54	44,717.62	-	-
青岛海洋科技园二期电力配套工程	192.32	192.32	-	-
2024 老旧小区	15,190.80	11,738.53	-	-
其他	1,628.63	1,144.54	388.49	60.65
合计	446,880.12	436,028.34	181,105.53	187,307.88

15、无形资产

发行人无形资产主要是土地使用权、软件使用权和商标权。截至近三年及一期末，发行人无形资产分别为 5,848.94 万元、5,784.01 万元、5,605.20 万元和 42,065.64 万元，占总资产比例分别为 0.14%、0.13%、0.12%和 0.82%。2024 年末发行人无形资产较 2023 年末减少 64.93 万元，降幅为 1.11%，主要系下属子公司部分租赁土地转为投资性房地产核算；2025 年末发行人无形资产较 2024 年末减少 178.81 万元，降幅为 3.09%，变动较小；2026 年 3 月末发行人无形资产较 2025 年末增加 36,460.44 万元，增幅为 650.48%，主要系采购增加土地使用权及在建工程转入新增软件及专利技术所致。

表 发行人近三年末及一期无形资产账面价值明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地 使用 权	41,662.44	99.04	5,308.74	94.71	5,458.52	94.37	5,609.12	95.90
软件 使用 权	398.40	0.95	291.53	5.20	323.89	5.60	238.65	4.08
商 标 权	4.79	0.01	4.93	0.09	1.60	0.03	1.17	0.02
合计	42,065.64	100.00	5,605.20	100.00	5,784.01	100.00	5,848.94	100.00

截至 2025 年末，发行人无形资产中的土地使用权明细情况如下：

序号	地块名称	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	取得 时间	使用权 类型/用 途	土地 性质	入账依据	取得 方式	账面价值 (万元)	应缴土 地出让 金金额	实缴土 地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	区域地 价水平 (元/平 方米)
1	青岛昌金满物 流有限公司地 块	黄岛区飞字 路 896 号	鲁（2017）青 岛市黄岛区不动 产权第 0082903 号	25,074.62	201 8 年	工业用 地	出让	股权转让 协议	股权 收购	2,781.48	-	-	-	7,445
2	博元医疗技术 （青岛）有限 公司地块	黄岛区富春 江路北、昆 仑山东	青房地权市字第 【201286666】 号	20,734.00	201 7 年	工业用 地	出让	股权转让 协议	股权 收购	2,677.04	-	-	-	7,445
合计										5,458.52	-	-	-	-

16、长期待摊费用

截至近三年及一期末，发行人长期待摊费用分别为 746.13 万元、984.00 万元、1,184.57 万元和 1,082.59 万元，占总资产比例分别为 0.02%、0.02%、0.02% 和 0.02%。2024 年末较 2023 年末增加 237.87 万元，增幅为 31.88%，主要系装修工程增加金额较多；2025 年末较 2024 年末增加 200.57 万元，增幅 20.38%。

17、其他非流动资产

发行人的其他非流动资产主要包括代理业务资产及置换业务资产。近三年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 10,116.77 万元、2,336.85 万元、174,632.90 万元和 174,632.90 万元，占总资产比例分别 0.24%、0.05%、3.67%和 3.42%。2024 年末发行人其他非流动资产较 2023 年末减少 7,779.92 万元，降幅 76.90%，主要系置换业务资产减少所致；2025 年末发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 172,296.05 万元，增幅 7373.00%，主要系置换业务资产增加所致；2026 年 3 月末发行人其他非流动资产较 2025 年末未发生变动。最近三年末发行人其他非流动资产明细情况如下：

表 发行人最近三年末其他非流动资产构成明细

单位：万元，%

项目	2025 年末	2024 年末	2023 年末
代理业务资产	1,661.85	2,336.85	2,336.85
置换业务资产	172,971.05	-	7,779.91
合计	174,632.90	2,336.85	10,116.77

13、固定资产

近三年及一期末，发行人固定资产账面价值分别为 160,414.60 万元、171,878.15 万元、148,404.05 万元和 148,184.82 万元，占总资产比例分别为 3.81%、3.88%、3.12%和 2.90%。2024 年末相较 2023 年末发行人固定资产增加 11,463.55 万元，增幅为 7.15%，主要系在建工程转入增加；2025 年末相较 2024 年末城发集团固定资产减少 23,474.10 万元，降幅为 13.66%；2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人固定资产减少 219.23 万元，降幅为 0.15%。

表 发行人近三年末固定资产账面价值明细表

单位：万元、%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	146,946.06	99.02	169,723.37	98.75	157,525.45	98.20
机器设备	269.35	0.18	299.47	0.17	370.75	0.23
运输设备	65.49	0.04	79.60	0.05	80.85	0.05
其他设备	1,123.15	0.76	1,775.71	1.03	2,437.55	1.52
合计	148,404.05	100.00	171,878.15	100.00	160,414.60	100.00

（二）负债结构分析

近三年及一期末，发行人负债明细如下：

表 发行人近三年及一期末合并口径负债构成

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	675,659.84	21.71	550,837.99	19.25	447,547.09	17.48	309,198.77	12.18
应付票据	52,770.42	1.70	30,644.23	1.07	30,933.82	1.21	21,126.42	0.83
应付账款	143,079.98	4.60	149,243.28	5.21	138,772.93	5.42	121,301.91	4.78
预收款项	1,236.36	0.04	1,159.85	0.04	625.11	0.02	1,137.39	0.04
合同负债	33,304.45	1.07	18,165.81	0.63	35,376.20	1.38	20,580.78	0.81
应付职工薪酬	1,537.06	0.05	2,345.43	0.08	1,983.95	0.08	1,244.76	0.05
应交税费	68,896.20	2.21	70,318.84	2.46	55,644.85	2.17	50,242.32	1.98
其他应付款	232,895.39	7.48	245,597.42	8.58	205,707.11	8.03	236,489.02	9.32
存入保证金	301.00	0.01	351.00	0.01	752.00	0.03	799.4	0.03
担保赔偿保证金	0.00	-	-	-	-	-	1,136.51	0.04
未到期责任保证金	0.00	-	-	-	-	-	20.45	0.00
一年内到期的非流动负债	78,939.06	2.54	69,800.21	2.44	239,852.99	9.37	373,797.04	14.73
其他流动负债	306,023.43	9.83	159,721.87	5.58	147,226.85	5.75	256,343.70	10.10
流动负债合计	1,594,643.18	51.23	1,298,185.93	45.36	1,304,422.90	50.93	1,393,418.47	54.90
长期借款	245,469.53	7.89	254,008.74	8.88	202,931.20	7.92	139,397.82	5.49
应付债券	1,163,390.88	37.38	1,195,291.12	41.77	905,368.91	35.35	859,327.87	33.86
长期应付款	18,541.65	0.60	24,239.52	0.85	54,487.90	2.13	54,259.33	2.14
预计负债	157.11	0.01	157.11	0.01	157.11	0.01	157.11	0.01
递延收益	247.36	0.01	247.36	0.01	-	-	-	-
递延所得税负债	89,353.03	2.87	88,939.57	3.11	92,637.20	3.62	90,090.72	3.55
其他非流动负债	745.33	0.02	851.25	0.03	1,024.16	0.04	1,253.17	0.05
非流动负债合计	1,517,904.89	48.77	1,563,734.67	54.64	1,256,606.48	49.07	1,144,486.02	45.10
负债合计	3,112,548.08	100.00	2,861,920.60	100.00	2,561,029.38	100.00	2,537,904.48	100.00

近三年及一期末，发行人负债合计分别为 2,537,904.48 万元、2,561,029.38 万元、2,861,920.60 万元和 3,112,548.08 万元。发行人流动负债主要由短期借款、应

付票据、应付账款、预收款项、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成。报告期内，发行人流动负债占比呈现波动趋势，分别为 54.90%、50.93%、45.36%和 51.23%。

1、短期借款

近三年及一期末，发行人短期借款分别为 309,198.77 万元、447,547.09 万元、550,837.99 万元和 675,659.84 万元，占总负债比例分别为 12.18%、17.48%、19.25%和 21.71%，报告期内，发行人短期借款逐年增长。2024 年末发行人短期借款较 2023 年末大幅增加 138,348.32 万元，增幅 44.74%，主要系公司短期资金需求增加，因而新增短期借款较多所致；2025 年末发行人短期借款较 2024 年末增加 103,290.90 万元，增幅 23.08%，变动较小；2026 年 3 月末发行人短期借款较 2025 年末增加 124,821.85 万元，增幅 22.66%，变动较小。

表 发行人近三年及一期末短期借款明细表

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
信用借款/融资	14,970.00	2.22	29,970.00	5.44	-	-	51,900.00	16.79
保证借款/融资	128,371.20	19.00	109,871.20	19.95	73,000.00	16.31	96,000.00	31.05
质押借款/融资	252,750.00	37.41	109,550.00	19.89	76,000.00	16.98	9,500.00	3.07
抵押借款/融资	269,400.00	39.87	273,278.15	49.61	244,871.65	54.71	151,437.45	48.98
摊余成本下应计利息	668.64	0.10	668.64	0.12	475.44	0.11	361.32	0.12
商业承兑汇票贴现	9,500.00	1.41	27,500.00	4.99	53,200.00	11.89	-	-
合计	675,659.84	100.00	550,837.99	100.00	447,547.09	100.00	309,198.77	100.00

2、应付票据

发行人应付票据为银行承兑汇票与商业承兑汇票。近三年及一期末，发行人应付票据分别为 21,126.42 万元、30,933.82 万元、30,644.23 万元和 52,770.42 万元，占总负债比例分别为 0.83%、1.21%、1.07%和 1.70%。2024 年末发行人应付票据较 2023 年末增长 9,807.40 万元，增幅 46.42%；2025 年末发行人应付票据较 2024 年末减少 289.59 万元，降幅 0.94%；2026 年 3 月末发行人应付票据较 2025

年末增长 22,126.19 万元，增幅 72.20%；随着贸易业务的增长，发行人应付票据的规模逐年增长。

表 发行人近三年及一期末应付票据构成

单位：万元

票据类别	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
商业承兑汇票	27,021.39	14,440.01	11,172.89	21,126.42
国内信用证	-	-	19,760.92	-
银行承兑汇票	25,749.03	16,204.22	-	-
合计	52,770.42	30,644.23	30,933.82	21,126.42

3、应付账款

近三年及一期末，发行人应付账款分别为 121,301.91 万元、138,772.93 万元、149,243.28 万元和 143,079.98 万元，占总负债比例分别为 4.78%、5.42%、5.21% 和 4.60%。发行人应付账款主要是工程项目尾款、质保金及贸易往来款。2024 年末相较 2023 年末发行人应付账款增加 17,471.02 万元，增幅 14.40%；2025 年末相较 2024 年末发行人应付账款增加 10,470.35 万元，增幅 7.54%；2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人应付账款减少 6,163.30 万元，降幅 4.13%，变动较小。

表 发行人近三年末应付账款账龄明细表

单位：万元，%

项目	2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	59,027.37	39.55	42,602.33	30.70	63,116.39	52.03
1 至 2 年	19,129.98	12.82	42,923.86	30.93	9,689.87	7.99
2 至 3 年	30,497.68	20.43	8,432.24	6.08	24,935.01	20.56
3 年以上	40,588.25	27.20	44,814.50	32.29	23,560.63	19.42
合计	149,243.28	100.00	138,772.93	100.00	121,301.90	100.00

4、预收款项

截至近三年及一期末，发行人预收款项分别为 1,137.39 万元、625.11 万元、1,159.85 万元和 1,236.36 万元，占总负债比例分别为 0.04%、0.02%、0.04% 和 0.04%。公司因执行新收入准则，将期末符合条件的预收款确认为合同负债。

5、合同负债

近三年及一期末，发行人合同负债分别为 20,580.78 万元、35,376.20 万元、18,165.81 万元和 33,304.45 万元，占总负债比例分别为 0.81%、1.38%、0.63% 和 1.07%。公司因执行新收入准则，将期末符合条件的预收款确认为合同负债。随

着 2024 年贸易业务增长，发行人 2024 年末合同负债增长 14,795.42 万元，增幅 71.89%；2025 年末发行人合同负债减少 17,210.39 万元，降幅 48.65%，主要系贸易业务涉及的预收款减少所致；2026 年 3 月末发行人合同负债增长 15,138.64 万元，增幅 83.34%，主要系年中产生了较多的预收款所致。

6、其他应付款

发行人其他应付款主要包括应付利息、应付股利以及公司与其他单位往来款和项目供应商履约保证金。近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 236,489.02 万元、205,707.11 万元、245,597.42 万元和 232,895.39 万元，占总负债比例分别为 9.32%、8.03%、8.58%和 7.48%。2024 年末相较 2023 年末发行人其他应付款减少 30,781.91 万元，降幅为 13.02%，主要系往来款减少所致；2025 年末发行人其他应付款相较 2024 年末增加 39,890.31 万元，增幅为 19.39%；2026 年 3 月末发行人其他应付款相较 2025 年末变动较小。

表 发行人2025年末扣除应付利息、应付股利后的其他应付款账龄明细表

单位：万元，%

项目	2025 年末	
	账面余额	比例
1 年以内	123,792.40	50.42
1 至 2 年	27,100.68	11.04
2 至 3 年	25,586.47	10.42
3 年以上	69,049.56	28.12
合计	245,529.11	100.00

表 截至2025年末发行人前五大其他应付款情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占其他应付款期末比例	是否关联方	款项性质
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	82,108.13	33.44	是	往来款
上海浦青海西投资管理合伙企业（有限合伙）	41,576.15	16.93	否	往来款
青岛融合产融投资发展合伙企业（有限合伙）	34,000.00	13.85	否	往来款
青岛市黄岛区财政局	15,859.83	6.46	否	往来款
中建投信托股份有限公司	15,105.00	6.15	否	往来款
合计	188,649.11	76.83	-	-

表 截至2026年3月末发行人前五大其他应付款情况表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占其他应付款 期末比例	是否关联方	款项性质
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	82,108.13	35.27	是	往来款
上海浦青海西投资管理合伙企业（有限合伙）	41,576.15	17.86	否	往来款
青岛西海岸公用事业集团有限公司	30,000.00	12.89	否	往来款
青科控股集团	20,000.00	8.59	是	往来款
青岛市黄岛区财政局	16,556.35	7.11	否	往来款
合计	190,240.63	81.71	-	-

7、一年内到期的非流动负债

发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 373,797.04 万元、239,852.99 万、69,800.21 万元和 78,939.06 万元，占总负债分别为 14.73%、9.37%、2.44%和 2.54%。2024 年末相较 2023 年末发行人一年内到期的非流动负债减少 133,944.05 万元，降幅为 35.83%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券被清偿所致；2025 年末相较 2024 年末发行人一年内到期的非流动负债减少 170,052.79 万元，降幅为 70.90%，主要系一年内到期的应付债券减少所致；2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人一年内到期的非流动负债增加 9,138.85 万元，增幅为 13.09%，变动较小。

表 发行人近三年及一期末一年内到期的非流动负债构成

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	37,659.00	27,334.00	76,304.56	147,896.72
一年内到期的应付债券	13,337.61	13,310.57	134,847.07	161,570.07
一年内到期的长期应付款	27,942.45	29,155.64	28,701.37	64,330.25
合计	78,939.06	69,800.21	239,852.99	373,797.04

8、其他流动负债

发行人其他流动负债主要为短期融资券及代理业务负债。近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 256,343.70 万元、147,226.85 万元、159,721.87 万元和 306,023.43 万元，占总负债分别为 10.10%、5.75%、5.58%和 9.83%。2024 年末相较 2023 年末发行人其他流动负债减少 109,116.85 万元，降幅为 42.57%，主要是短期债券到期兑付所致；2025 年末相较 2024 年末发行人其他流动负债增加

12,495.02 万元，增幅为 8.49%，主要系短期债券余额增加所致；2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人其他流动负债增加 146,301.56 万元，增幅为 91.60%，主要系应付债券重分类至其他流动负债所致。

9、长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 139,397.82 万元、202,931.20 万元、254,008.74 万元和 245,469.53 万元，占负债合计比例分别为 5.49%、7.92%、8.88% 和 7.89%。2024 年末发行人长期借款较 2023 年末增加 63,533.38 万元，增幅 45.58%，主要系新增长期借款所致；2025 年末发行人长期借款较 2024 年末增加 51,077.54 万元，增幅 25.17%；2026 年 3 月末发行人长期借款较 2025 年末减少 8,539.21 万元，降幅 3.36%，变动较小。

表 发行人近三年及一期末长期借款构成

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
质押借款	56,200.00	22.89	56,200.00	22.13	48,500.00	23.90	19,600.00	14.06
抵押借款	155,496.46	63.35	170,852.16	67.26	132,806.40	65.44	116,343.56	83.46
保证借款	27,165.00	11.07	20,348.50	8.01	21,082.50	10.39	2,781.00	2.00
信用借款	6,000.00	2.44	6,000.00	2.36	-	-	-	-
摊余成本下应计利息	608.07	0.25	608.07	0.24	542.30	0.27	673.26	0.48
合计	245,469.53	100.00	254,008.74	100.00	202,931.20	100.00	139,397.82	100.00

10、应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 859,327.87 万元、905,368.91 万元、1,195,291.12 万元和 1,163,390.88 万元，占总负债比例分别为 33.86%、35.35%、41.77%和 37.38%。2024 年末相较 2023 年末发行人应付债券增加 46,041.04 万元，增幅为 5.36%；2025 年末相较 2024 年末发行人应付债券增加 289,922.21 万元，增幅为 32.02%，主要系发行人加大了直接融资力度，通过发行中期票据、公司债等债券融资所致；2026 年 3 月末相较 2025 年末发行人应付债券减少 31,900.24 万元，降幅为 2.67%，主要系中期票据规模下降所致。

表 发行人2025年末应付债券构成

单位：万元，%

项目	2025 年末	
	金额	比例

中期票据	353,973.94	29.61
公司债券（不含科创债）	467,134.75	39.08
定向债务融资工具（PPN）	59,858.14	5.01
商业地产抵押贷款支持证券（CMBS）	196,721.02	16.46
科创公司债	98,800.46	8.27
摊余成本下应计利息	18,802.80	1.57
合计	1,195,291.12	100.00

11、长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款分别 54,259.33 万元、54,487.90 万元、24,239.52 万元和 18,541.65 万元，主要为融资租赁款与专项应付款，占总负债比例分别为 2.14%、2.13%、0.85%和 0.60%，总体金额较小。2025 年末较 2024 年末减少 30,248.38 万元，降幅为 55.51%，主要系融资租赁借款减少所致。

表 发行人截至最近三年及一期末长期应付款构成

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
融资租赁	13,388.35	19,086.22	48,334.60	48,106.03
美丽乡村项目	4,988.50	4,988.50	4,988.50	4,988.50
连江路以西商业项目	164.80	164.80	164.80	164.80
其他	-	-	1,000.00	1,000.00
合计	18,541.65	24,239.52	54,487.90	54,259.33

12、其他非流动负债

近三年及一期末，发行人其他非流动负债分别 1,253.17 万元、1,024.16 万元、851.25 万元和 745.33 万元，占总负债比例分别 0.05%、0.04%、0.03%和 0.02%。2024 年末较 2023 年末，其他非流动负债减少 229.01 万元，降幅为 18.27%，主要系短期融资券减少较多；2025 年末较 2024 年末，其他非流动负债减少 172.91 万元，降幅为 16.88%；2026 年 3 月末较 2025 年末，其他非流动负债减少 105.92 万元，降幅为 12.44%，变动较小。

（三）所有者权益分析

近三年及一期末，发行人所有者权益分别为 1,668,491.25 万元、1,869,142.69 万元、1,892,702.76 万元和 1,994,957.12 万元。明细构成如下：

表 发行人近三年及一期末合并口径所有者权益构成

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	307,282.85	15.40	307,282.85	16.24	307,282.85	16.44	307,282.85	18.42
其他权益工具	298,990.54	14.99	198,990.54	10.51	172,410.60	9.22	-	-
资本公积	996,736.53	49.96	994,662.53	52.55	998,406.81	53.42	976,281.81	58.51
其他综合收益	140,027.13	7.02	140,138.14	7.40	142,002.79	7.60	142,464.86	8.54
盈余公积	39,331.74	1.97	39,331.74	2.08	32,840.89	1.76	31,014.27	1.86
一般风险准备	1,815.50	0.09	1,815.50	0.10	1,815.50	0.10	1,815.50	0.11
未分配利润	176,441.92	8.84	175,946.24	9.30	175,146.67	9.37	168,854.91	10.12
归属于母公司所有者权益合计	1,960,626.20	98.28	1,858,167.54	98.18	1,829,906.11	97.90	1,627,714.20	97.56
少数股东权益	34,330.91	1.72	34,535.22	1.82	39,236.58	2.10	40,777.05	2.44
所有者权益合计	1,994,957.12	100.00	1,892,702.76	100.00	1,869,142.69	100.00	1,668,491.25	100.00

1、实收资本

发行人实收资本由青岛西海岸新区融合控股集团有限公司全额出资，近三年及一期末，发行人实收资本为 307,282.85 万元、307,282.85 万元、307,282.85 万元和 307,282.85 万元，占所有者权益的比重分别为 18.42%、16.44%、16.24%和 15.40%。

截至 2026 年 3 月末，发行人实收资本明细情况如下：

单位：万元，%

股东全称	持股比例	出资方式	出资金额
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	100.00	实物资产注入	204,547.85
		货币出资	102,735.00
合计			307,282.85

发行人实收资本不涉及土地使用权、无形资产等。

2、其他权益工具

发行人其他权益工具为本部发行的永续债。2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 172,410.60 万元、198,990.54 万元和 298,990.54 万元，占所有者权益的比重分别为 9.22%、10.50%和 14.99%。

3、资本公积

发行人资本公积主要由股东增资、资本溢价及其他资本公积构成。近三年及一期末，发行人资本公积分别为 976,281.81 万元、998,406.81 万元、994,662.53 万元和 996,736.53 万元，占所有者权益的比重分别为 58.51%、53.42%、52.55%和 49.96%。2024 年末较 2023 年末增加 22,125.00 万元，增幅为 2.27%；2025 年末较 2024 年末减少 3,744.29 万元，降幅为 0.38%；2026 年 3 月末较 2025 年末增

加 2,074.00 万元，增幅为 0.21%。

截至 2026 年 3 月末，发行人资本公积明细如下：

单位：万元

项目	金额
资本（股本）溢价	111,244.42
拨款转入	117,657.53
其他资本公积	687,238.96
股权投资准备	80,595.62
合计	111,244.42

截至2026年3月末，发行人资本公积中涉及土地资产账面价值金额合计93,827.09万元，明细情况如下：

序号	地块名称	位置	土地使用权证号	土地面积 (平方米)	使用权 类型/ 用途	土地性 质	取得时 间	入账依据	取得方式	账面价值 (万元)	应缴土 地出让 金金额	实缴土 地出让 金金额	是否缴 纳土地 出让金	区域地 价水平 (元/平 方米)
1	核心商务区 地块 1	滨海大道北、井 冈山路西侧	黄国用（2006） 第 292 号	8,668.60	公共建 筑用地	出让	2008 年	评估入账	无偿划入	4,168.86	-	-	-	7,445
2	核心商务区 地块 2	滨海大道北、井 冈山路西侧	黄国用（2006） 第 313 号	19,522.00	综合用 地	出让	2009 年	评估入账	无偿划入	5,978.72	-	-	-	7,445
3	长江路示范 区地块	长江东路北峨眉 山路西	黄国用（2006） 第 318 号	84,683.00	商住用 地	出让	2009 年	评估入账	无偿划入	17,323.51	-	-	-	7,445
4	海韵嘉园对 面地块	滨海大道北天目 山东路	黄国用（2006） 第 321 号	8,911.00	办公用 地	出让	2009 年	评估入账	无偿划入	1,479.98	-	-	-	7,445
5	老理工大学 212.7 亩地块	青岛市黄岛区长 江路南，滨海大 道北	黄国用（2006） 第 323 号	141,779.60	商住用 地	出让	2012 年	评估入账	无偿划入	64,876.02	-	-	-	7,445
合计										93,827.09	-	-	-	-

4、未分配利润

近三年及一期末，发行人未分配利润余额分别为 168,854.91 万元、175,146.67 万元、175,946.24 万元和 176,441.92 万元，占所有者权益比重分别为 10.12%、9.37%、9.30%和 8.84%，发行人报告期内未分配利润相对稳定。

5、少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益余额分别为 40,777.05 万元、39,236.58 万元、34,535.22 万元和 34,330.91 万元，占所有者权益的比重分别为 2.44%、2.10%、1.82%和 1.72%，发行人报告期内少数股东权益相对稳定。

（四）利润表分析

近三年及一期，发行人收入、利润情况如下：

表 发行人近三年及一期盈利能力指标对比

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业收入	92,542.36	644,915.46	414,799.53	374,811.05
营业成本	87,974.39	511,084.19	388,988.50	280,293.33
销售费用	760.39	1,863.92	1,600.68	1,657.45
管理费用	3,151.73	11,915.70	11,712.73	15,077.83
研发费用	116.49	452.01	-	-
财务费用	5,465.86	46,564.57	28,289.61	35,923.13
其他收益	8.88	39.82	430.35	361.62
资产减值损失	-	-7,210.04	-	-
公允价值变动损益	1,835.56	-11,856.52	11,691.90	-5,223.72
信用减值损益	428.17	-26,103.49	394.75	-27,641.29
投资收益	6,394.79	2,405.85	25,067.19	26,214.23
营业利润	2,334.35	24,527.93	15,193.98	15,564.96
营业外收入	154.17	274.82	294.79	107.84
营业外支出	0.06	857.65	307.22	179.59
利润总额	2,488.47	23,945.11	15,181.55	15,493.21
净利润	1,124.13	11,686.13	7,790.94	7,255.42

1、营业收入、成本和毛利率分析

发行人营业收入、成本和毛利率分析，详见本募集说明书第五章“八（一）主营业务结构”。

2、期间费用分析

表 发行人近三年及一期期间费用情况

单位：万元，%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比	金额	收入占比
销售费用	760.39	0.82	1,863.92	0.29	1,600.68	0.39	1,657.45	0.44
管理费用	3,151.73	3.41	11,915.70	1.85	11,712.73	2.82	15,077.83	4.02
研发费用	116.49	0.13	452.01	0.07				
财务费用	5,465.86	5.91	46,564.57	7.22	28,289.61	6.82	35,923.13	9.58
合计	9,494.47	10.26	60,796.20	9.43	41,603.01	10.03	52,658.41	14.05

近三年及一期，发行人期间费用合计分别为 52,658.41 万元、41,603.01 万元、60,796.20 万元和 9,494.47 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 14.05%、10.03%、9.43%和 10.26%。

发行人销售费用主要为房屋销售佣金、广告费用支出等。近三年及一期，发行人销售费用分别为 1,657.45 万元、1,600.68 万元、1,863.92 万元和 760.39 万元。

发行人管理费用主要为人工费、办公费等。近三年及一期，发行人管理费用分别为 15,077.83 万元、11,712.73 万元、11,915.70 万元和 3,151.73 万元。

近三年及一期，发行人财务费用分别为 35,923.13 万元、28,289.61 万元、46,564.57 万元和 5,465.86 万元。

3、投资收益、其他收益和营业外收入

发行人投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、资金拆借利息收益、其他非流动金融资产在持有期间的投资收益以及处置交易性金融资产取得的投资收益等构成。近三年及一期，发行人实现投资收益分别为 26,214.23 万元、25,067.19 万元、2,405.85 万元和 6,394.79 万元。

表 发行人近三年及一期投资收益明细

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资收益	425.02	-1,607.02	88.64	-127.08
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-2,066.52	-	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	3,780.43	4,637.91	2,820.15	2,486.05
处置其他非流动金融资产取得的收益	-	244.89	-	1,477.03
委贷利息收益	-	113.31	395.08	340.34
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-	-	-

处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-	-	-
资金拆借利息收益	2,189.35	2,432.31	8,472.68	10,488.03
其他	-	-1,349.03	13,290.63	11,549.88
小计	6,394.79	2,405.85	25,067.19	26,214.23

注：2023 年发行人投资收益中的“其他”11,549.88 万元系发行人本年度受让青岛融创建晟投资有限公司债权人持有的债权，青岛融创建晟投资有限公司以 4 宗土地使用权清偿，由此产生的投资收益；2024 年发行人投资收益中的“其他”13,290.63 万元系子公司城发集团（青岛）琅琊开发投资有限公司确认的冷链物流项目补偿资金收益。

2024 年发行人投资收益中的“其他”13,290.63 万元系子公司城发集团（青岛）琅琊开发投资有限公司确认的冷链物流项目补偿资金收益。

近三年及一期，发行人实现其他收益分别为 361.62 万元、430.35 万元、39.82 万元和 8.88 万元，主要为政府补助及增值税加计扣除。

近三年及一期，发行人实现营业外收入分别为 107.84 万元、294.79 万元、274.82 万元和 154.17 万元，其中近三年政府补助分别为 0.00 万元、7.14 万元和 0.00 万元。

4、公允价值变动收益

近三年及一期，发行人公允价值变动收益分别为-5,223.72 万元、11,691.90 万元、-11,856.52 万元和 1,835.56 万元。2024 年公允价值变动收益主要来自于发行人所持青岛农商行股票的价格上涨；2025 年公允价值变动收益为负，主要系发行人持有的对中信信托有限责任公司投资的其他非流动金融资产公允价值下降所致。

近三年，发行人公允价值变动损益构成如下：

单位：万元

项目	2025年度	2024年度	2023年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-8,273.36	9,905.41	-8,305.02
按公允价值计量的投资性房地产	-3,583.16	1,786.49	3,081.30
其他非流动金融工具公允价值变动	-	-	-
合计	-11,856.52	11,691.90	-5,223.72

报告期内发行人公允价值变动收益主要来自于持有青岛农商行股票，截至 2025 年末，发行人本部持有青岛农商行 25,137.23 万股，占总股本的 4.52%。

5、信用减值损失

信用减值损失为发行人 2019 年适用新金融工具计量准则后产生的新科目，用以核算应收款项、发放贷款及垫款、长期应收款等金融资产类科目当期发生的减值。报告期内，发行人信用减值损失科目分别为-27,641.29 万元、394.75 万元、

-26,103.49 万元和 428.17 万元。2025 年度发行人信用减值损失大幅增长，主要系本年度对青岛中鲁投资有限公司其他应收款新增计提 3.90 亿元坏账准备。

6、净利润

近三年，发行人分别实现净利润 7,255.42 万元、7,790.94 万元和 11,686.13 万元。2025 年末较 2024 年末，发行人实现净利润增加 3,895.19 万元，增幅为 50.00%，主要系收入大幅增长。近三年，发行人均实现盈利，最近三年发行人净利润金额较低，呈现持续的上升趋势，主要系受到房地产行业不景气的影响，发行人最近三年房屋销售价格及数量均有所下降所致，房地产业务毛利润大幅缩减。此外随着监管部门对类金融业务监管的愈发严格，发行人对类金融业务采用了更为谨慎的坏账计提政策，最近三年信用减值损失金额持续增长。

（五）现金流量分析

表 发行人近三年及一期现金流量分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量净额	-156,055.52	-110,113.59	6,351.40	-16,009.45
投资活动产生的现金流量净额	-14,761.06	5,818.08	-6,912.52	-67,197.33
筹资活动产生的现金流量净额	267,592.98	182,132.89	-36,913.69	127,582.48
现金及现金等价物净增加额	96,755.84	77,767.78	-37,426.93	44,398.67

1、经营活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期经营活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	118,295.33	461,799.66	463,222.03	303,991.74
收到的税费返还	-	0.20	346.29	11.65
收取利息、综合费、手续费及佣金的现金	-657.63	985.65	2,380.09	6,257.31
收到其他与经营活动有关的现金	10,884.49	27,120.15	103,851.89	147,132.76
经营活动现金流入小计	128,522.19	489,905.66	569,800.30	457,393.47
购买商品、接受劳务支付的现金	107,225.93	496,236.44	475,678.50	448,282.66
支付给职工以及为职工支付的现金	3,146.12	10,542.38	11,575.77	12,460.78
支付的各项税费	6,182.60	17,880.14	11,386.94	31,369.76
客户贷款及垫款净增加额	2,736.86	-12,851.12	-10,433.76	-25,933.49
支付其他与经营活动有关的现金	165,286.21	88,211.41	75,241.46	7,223.20

经营活动现金流出小计	284,577.71	600,019.25	563,448.90	473,402.92
经营活动产生的现金流量净额	-156,055.52	-110,113.59	6,351.40	-16,009.45

近三年及一期，公司经营活动产生现金流入分别为 457,393.47 万元、569,800.30 万元、489,905.66 万元和 128,522.19 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 303,991.74 万元、463,222.03 万元、461,799.66 万元和 118,295.33 万元。近三年收取利息、综合费、手续费及佣金的现金波动主要系金融板块业务规模调整而增加。

近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-16,009.45 万元、6,351.40 万元、-110,113.59 和-156,055.52 万元。近三年及一期，发行人经营性现金流量净额波动较大，主要是由公司业务性质决定。公司从事基础设施建设和地产开发，投资规模较大，资金投入期与回收期不匹配。另外公司从事的贸易业务购销毛利润较低，带来的经营活动产生的净现金流较低。未来随着基础设施建设项目及地产项目陆续进入回款期，发行人预计经营活动现金流量净额将有所改善。

2、投资活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期投资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
收回投资收到的现金	1,585.17	9,503.80	46,736.84	5,897.32
取得投资收益收到的现金	425.02	5,477.93	20,099.37	5,497.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	170.49	3,529.75	4,514.48	1,627.25
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-5,027.73	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	3,580.00	660.00	3,560.00
投资活动现金流入小计	2,180.68	17,063.75	72,010.69	16,582.41
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,741.74	3,785.06	44,448.60	22,010.74
投资支付的现金	200.00	7,460.61	34,176.83	57,569.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	197.78	
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	100.00	4,200.00
投资活动现金流出小计	16,941.74	11,245.67	78,923.21	83,779.74
投资活动产生的现金流量净额	-14,761.06	5,818.08	-6,912.52	-67,197.33

近三年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-67,197.33 万元、-

6,912.52 万元、5,818.08 万元和-14,761.06 万元。2023-2024 年度，发行人投资活动现金流量净额为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金规模较大所致。

3、筹资活动现金流量分析

表 发行人近三年及一期筹资活动产生的现金流量分析

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
吸收投资收到的现金	102,074.00	35,528.94	185,094.32	30,975.00
取得借款收到的现金	348,450.00	900,099.70	911,139.34	607,012.45
发行债券收到的现金	183,549.01	518,014.23	814,702.48	683,001.12
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000.00	47,998.84	168,980.00	7,779.91
筹资活动现金流入小计	664,073.01	1,501,641.72	2,079,916.14	1,328,768.49
偿还债务支付的现金	300,835.47	1,163,401.50	1,717,780.09	1,057,896.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,914.33	85,047.33	108,457.65	99,029.80
支付其他与筹资活动有关的现金	74,730.24	71,060.00	290,592.09	44,260.00
筹资活动现金流出小计	396,480.03	1,319,508.83	2,116,829.83	1,201,186.01
筹资活动产生的现金流量净额	267,592.98	182,132.89	-36,913.69	127,582.48

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 127,582.48 万元、-36,913.69 万、182,132.89 万元和 267,592.98 万元，总体有所波动，主要系受公司融资活动及债务偿还情况影响。2025 年较 2024 年，发行人筹资活动现金流量净额大幅增加 219,046.58 万元，增幅为 593.40%，主要系支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少。

四、发行人主要财务指标分析

（一）偿债能力分析

表 发行人近三年及一期末合并口径主要偿债指标

财务指标	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年
流动比率（倍）	1.30	1.37	1.44	1.21
速动比率（倍）	0.81	0.78	0.70	0.61
资产负债率（%）	60.94	60.19	57.81	60.33
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.89	0.60	0.60

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债
 (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
 (3) 资产负债率=(负债总额/资产总额)×100%
 (4) EBITDA 利息保障倍数=(利润总额+财务费用中的利息支出+折旧和摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

从流动性指标上看，近三年及一期末，发行人的流动比率分别为 1.21、1.44、1.37 和 1.30；速动比率分别 0.61、0.70、0.78 和 0.81。近三年及一期，发行人速动比率小于 1，主要系存货占比较高，扣除存货后的流动资产规模较小。

从资产负债率上看，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 60.33%、57.81%、60.19%和 60.94%，近年来发行人通过直接融资等途径来支持企业发展，导致负债规模上升。

从利息保障倍数来看，近三年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.60 倍、0.60 倍及 0.89 倍。

(二) 盈利能力分析

近三年及一期，发行人盈利能力指标情况如下表所示：

表 发行人近三年及一期合并口径主要盈利能力指标

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业毛利率	4.94	20.75	6.22	25.22
净资产收益率	0.23	0.62	0.44	0.44
总资产收益率	0.09	0.25	0.18	0.18

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入
 (2) 总资产收益率=净利润/((期末资产总额+期初资产总额)/2)
 (3) 净资产收益率=净利润/((期末所有者权益+期初所有者权益)/2)

近三年及一期，发行人营业毛利率分别为 25.22%、6.22%、20.75%和 4.94%；净资产收益率分别为 0.44%、0.44%、0.62%和 0.23%；总资产收益率分别为 0.18%、0.18%、0.25%和 0.09%，呈波动态势。总体来看，发行人净资产收益率和总资产收益率较低，这主要是由于发行人的业务特点所致。

(三) 营运能力分析

近三年及一期，发行人营运能力情况如下：

表 发行人近三年及一期合并口径主要营运能力指标

单位：倍

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	4.85	8.33	5.42	4.81
存货周转率	0.46	0.59	0.43	0.40

注：财务指标计算公式如下：

(1) 应收账款周转率=营业收入/((应收账款期初余额+应收账款期末余额)/2)

(2) 存货周转率=营业成本/((期初存货+期末存货)/2)

近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 4.81、5.42、8.33 和 4.85。应收账款主要为应收房款及贸易货款。近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.40、0.43、0.59 和 0.46，发行人存货周转率普遍较低，主要由于存货中开发成本较大，由于房地产开发周期较长，导致发行人存货周转率较低。

(四) 本次永续票据对所有者权益和资产负债率的影响

根据会计师对本次永续中期票据会计处理的专项意见，本次永续中期票据发行后拟计入权益工具。以 2026 年 3 月末作为财务数据模拟调整的基准日，假设不考虑相关费用且募集资金 1.98 亿元全部用于偿还发行人到期债务融资工具本金，对发行人财务数据的影响如下：

单位：万元、%

项目	发行前（2026 年 3 月末）	发行后	影响额
总资产	5,107,505.20	5,107,505.20	-
总负债	3,112,548.08	3,112,548.08	-
所有者权益	1,994,957.12	1,994,957.12	-
资产负债率	60.94	60.95	-

因发行人存续永续中期票据计入所有者权益，本次拟发行的 1.98 亿元永续中期票据募集资金拟用于偿还计入所有者权益的到期永续中期票据本金，因此本次永续票据发行后发行人资产负债率保持不变。

(五) 存续永续票据会计初始确认情况

截至募集说明书签署日，发行人存续永续债规模 1.98 亿元，发行人在会计初始确认时均将存续永续票据计入所有者权益。具体明细见募集说明书“第七章、三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况”。

五、发行人有息债务情况

(一) 有息债务总余额

发行人有息负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债和其他流动负债等。截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务合计 2,479,114.65 万元。

表 发行人近三年及一期末有息债务明细

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
短期借款	675,659.84	550,837.99	447,547.09	309,198.77
其他流动负债	302,266.99	157,995.99	143,838.23	254,280.00
长期借款	245,469.53	254,008.74	202,931.20	139,397.82
应付债券	1,163,390.88	1,195,291.12	961,280.10	859,327.87
一年内到期的非流动负债	78,939.06	69,800.21	183,941.80	373,797.04
长期应付款（有息部分）	13,388.35	19,086.22	48,334.60	48,106.03
合计	2,479,114.65	2,247,020.27	1,987,873.02	1,984,107.52

（二）有息负债的期限结构

发行人有息负债以长期有息负债为主。截至 2026 年 3 月末，发行人长期有息负债合计 1,422,248.76 万元，占比为 57.37%；短期有息负债合计 1,056,865.89 万元，占比为 42.63%。

表 发行人近三年及一期末有息负债的期限结构

单位：万元，%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期有息负债	1,056,865.89	42.63	778,634.19	34.65	775,327.12	39.00	937,275.81	47.24
长期有息负债	1,422,248.76	57.37	1,468,386.08	65.35	1,212,545.90	61.00	1,046,831.72	52.76
合计	2,479,114.65	100.00	2,247,020.27	100.00	1,987,873.02	100.00	1,984,107.52	100.00

（三）有息负债的信用融资与担保融资结构

发行人有息负债中，主要以公司债等直接融资为主，银行借款中抵押、保证融资占比较高。

表 2026年3月末有息负债的信用融资与担保融资结构

单位：万元

借款性质	短期借款	长期借款	一年内到期的非流动负债	应付债券	其他流动负债	长期应付款	合计
信用借款	14,970.00	6,000.00	-	1,111,816.90	302,266.99	-	1,435,053.89
质押借款	252,750.00	56,200.00	-	-	-	-	308,950.00
抵押借款	269,400.00	155,496.46	40,117.45	32,814.47	-	13,388.35	511,216.73
保证借款	128,371.20	27,165.00	38,821.61	-	-	-	194,357.81
摊余成本下应计利息	668.64	608.07	-	18,759.51	-	-	20,036.23
商业承兑汇票贴现	9,500.00	-	-	-	-	-	9,500.00
合计	675,659.84	245,469.53	78,939.06	1,163,390.88	302,266.99	13,388.35	2,479,114.65

(四) 发行人有息负债明细

1、发行人银行借款明细

截至 2026 年 3 月末，发行人银行借款如下表所示：

表 发行人2026年3月末主要银行借款明细表

单位：万元

借款人	债权人	借款余额	借款起始	借款到期	票面利率	借款类别
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	53,000.00	2025-11-28	2026-11-27	4.79%	抵押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	40,000.00	2026-1-30	2027-1-30	4.35%	质押借款
城发集团	齐鲁银行股份有限公司青岛经济技术开发区支行	32,500.00	2025-9-26	2028-9-22	5.20%	质押借款
城发集团	浙商银行青岛分行营业部	32,000.00	2026-1-20	2026-4-19	5.40%	抵押借款
城发集团	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	31,000.00	2024-8-23	2027-8-23	5.60%	抵押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	29,000.00	2026-1-20	2027-1-20	4.35%	质押借款
城发集团	渤海银行股份有限公司青岛分行	29,000.00	2025-10-17	2026-10-16	4.35%	抵押借款
城发集团	交通银行股份有限公司青岛分行	29,000.00	2025-4-23	2026-4-22	4.79%	抵押借款
城发集团	威海银行股份有限公司青岛分行	29,000.00	2026-2-10	2027-2-10	2.50%	质押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	21,000.00	2026-1-27	2027-1-27	4.35%	质押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	20,000.00	2026-1-13	2027-1-13	3.05%	质押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	20,000.00	2026-2-9	2027-2-9	1.15%	质押借款
城发集团	建设银行青岛经济技术开发区支行	20,000.00	2025-12-31	2026-12-31	3.40%	抵押借款
城发集团	工商银行青岛经济技术开发区支行	19,000.00	2025-9-28	2026-9-10	4.35%	抵押借款
城发集团	工商银行青岛经济技术开发区支行	19,000.00	2025-10-31	2026-10-30	4.79%	抵押借款
城发集团	齐鲁银行青岛经济技术开发区支行	19,000.00	2025-11-4	2026-11-2	4.50%	保证借款
城发集团	浙商银行青岛分行营业部	18,000.00	2026-3-13	2026-6-12	5.60%	保证借款
城发集团	农业银行青岛经济技术开发区支行	15,000.00	2025-6-20	2026-6-18	4.14%	保证借款
城发集团	威海银行股份有限公司青岛分行	14,600.00	2026-1-19	2026-7-19	1.40%	质押借款
城发集团	中国进出口银行山东省分行	14,200.00	2024-9-29	2027-9-24	3.15%	质押借款
城发集团	农业银行青岛经济技术开发区支行	14,200.00	2025-8-20	2026-8-19	4.24%	抵押借款

城发集团	浦发银行青岛分行	13,000.00	2025-10-31	2026-10-29	3.05%	质押借款
城发集团	工商银行青岛西海岸新区分行	10,000.00	2026-3-23	2027-3-22	4.35%	抵押借款
城发集团	浦发银行青岛经济技术开发区支行	10,000.00	2025-7-14	2026-7-13	4.45%	抵押借款
城发集团	交通银行股份有限公司青岛分行	10,000.00	2025-9-8	2026-9-8	4.79%	抵押借款
城发集团	北京银行青岛西海岸新区支行	10,000.00	2026-2-9	2027-2-9	3.50%	保证借款
城发集团	北京银行青岛西海岸新区支行	10,000.00	2026-2-13	2026-8-13	3.50%	质押借款
城发集团	邮储银行青岛开发区支行	10,000.00	2026-1-27	2026-7-27	3.11%	保证借款
城发集团	中国进出口银行山东省分行	9,500.00	2024-9-19	2027-9-17	3.15%	质押借款
城发集团	邮储银行青岛开发区支行	9,500.00	2025-12-2	2026-6-2	6.00%	商业承兑 汇票贴现
城发集团	青岛银行经济技术开发区支行	9,300.00	2026-2-28	2027-2-28	5.60%	质押借款
城发集团	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	8,000.00	2024-6-27	2027-6-27	5.70%	抵押借款
城发集团	青岛银行经济技术开发区支行	8,000.00	2025-10-17	2026-10-16	5.30%	质押借款
城发集团	青岛银行经济技术开发区支行	7,600.00	2026-3-30	2027-3-25	2.98%	质押借款
城发集团	浦发银行青岛分行	7,000.00	2025-10-29	2026-10-27	3.05%	质押借款
城发集团	青岛银行经济技术开发区支行	5,700.00	2026-3-2	2027-3-2	5.60%	质押借款
城发集团	威海银行股份有限公司青岛分行	5,510.00	2025-12-9	2026-6-9	5.50%	信用借款
城发集团	日照银行青岛开发区支行	5,000.00	2026-3-20	2026-9-20	4.80%	抵押借款
城发集团	建设银行青岛经济技术开发区支行	5,000.00	2026-1-5	2027-1-5	1.48%	质押借款
城发集团	威海银行股份有限公司青岛分行	4,990.00	2025-12-25	2026-6-11	4.60%	信用借款
城发集团	邮储银行青岛开发区支行	4,500.00	2026-1-28	2027-1-28	3.11%	抵押借款
城发集团	威海银行股份有限公司青岛分行	4,470.00	2025-12-11	2026-6-11	5.50%	信用借款
城发集团	建设银行青岛经济技术开发区支行	4,000.00	2026-2-6	2027-2-6	3.10%	抵押借款
城发集团	农业银行青岛经济技术开发区支行	2,800.00	2026-3-20	2027-3-20	4.24%	抵押借款
城发集团	国民银行（中国）有限公司北京分行	2,700.00	2025-5-7	2026-5-7	5.60%	保证借款
城发集团（青岛） 物业经营有限公司	青岛黄发小额贷款有限公司	3,000.00	2025-4-28	2027-4-27	5.50%	信用借款
城发集团（青岛） 物业经营有限公司	青岛银行开发区支行	1,000.00	2025-6-25	2026-6-20	3.15%	保证借款
城发集团（青岛）	光大银行青岛经济技术开发区	1,000.00	2026-3-6	2027-3-5	4.35%	保证借款

物业经营有限公司	支行					
城发集团（青岛） 物业经营有限公司	威海市商业银行股份有限公司 青岛分行营业部	1,000.00	2026-3-3	2027-3-3	4.00%	保证借款
城发集团（青岛） 物业经营有限公司	中国银行股份有限公司青岛西 海岸新区分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-27	3.30%	保证借款
城发集团（青岛） 旅游发展有限公司	光大青岛经济技术开发区支行	1,000.00	2025-4-22	2026-4-21	4.35%	保证借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	兴业银行青岛经济技术开发区 支行	14,000.00	2025-8-21	2026-8-20	4.78%	保证借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	青岛银行开发区支行	5,000.00	2026-1-27	2027-1-26	2.56%	质押借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	光大银行青岛经济技术开发区 支行	4,500.00	2025-11-21	2026-5-20	4.80%	保证借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	中国民生银行股份有限公司青 岛分行	4,000.00	2025-7-14	2026-7-13	4.00%	抵押借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	中国银行青岛唐岛湾支行	2,971.20	2025-2-28	2026-2-28	4.80%	保证借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	中国银行青岛唐岛湾支行	2,000.00	2025-7-30	2026-7-30	4.80%	抵押借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	潍坊银行青岛开发区支行	2,000.00	2026-1-9	2027-1-8	5.20%	保证借款
青岛环亚太商贸股 份有限公司	中国银行青岛唐岛湾支行	1,000.00	2026-1-30	2027-1-30	4.80%	抵押借款
城发集团（青岛） 贸易发展有限公司	中信信托有限责任公司	4,500.00	2025-12-31	2027-12- 15	3.80%	抵押借款
城发集团（青岛） 创投产业园管理有 限公司	中国农业银行股份有限公司青 岛市分行	8,625.00	2022-12-31	2028-3-21	5.39%	抵押借款
城发集团（青岛） 创投产业园管理有 限公司	中国农业银行股份有限公司青 岛市分行	1,100.00	2022-12-31	2027-9-21	5.39%	抵押借款
城发集团（青岛）启 城投资开发有限公 司	青岛黄发小额贷款有限公司	3,000.00	2025-4-28	2027-4-27	5.50%	信用借款
城发集团（青岛） 商业运营管理有限 公司	交通银行青岛西海岸分行	1,000.00	2025-9-25	2026-9-23	4.35%	保证借款
城发集团（青岛） 商业运营管理有限 公司	中国银行青岛双珠路支行	20,165.00	2024-7-30	2054-7-30	3.80%	保证借款
城发集团（青岛） 商业运营管理有限 公司	农业银行青岛西海岸新区分行	7,000.00	2026-2-13	2055-12- 20	3.40%	保证借款

城发集团（青岛） 启盛投资开发有限公司	交通银行青岛西海岸分行	26,000.00	2024-6-13	2029-3-21	4.50%	抵押借款
城发集团（青岛） 启盛投资开发有限公司	交通银行青岛西海岸分行	5,095.65	2024-4-18	2029-3-21	4.50%	抵押借款
城发集团（青岛） 启盛投资开发有限公司	青岛银行开发区支行	3,300.00	2023-10-8	2033-10-7	5.60%	抵押借款
城发集团（青岛） 供应链管理有限公司	兴业银行青岛经济技术开发区支行	9,000.00	2025-9-9	2026-9-8	4.79%	保证借款
城发集团（青岛） 供应链管理有限公司	华夏银行青岛青岛分行营业部	1,000.00	2025-10-31	2026-10-31	3.80%	保证借款
城发集团（青岛） 供应链管理有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司青岛西海岸新区香江路支行	1,000.00	2025-11-10	2026-11-10	3.60%	保证借款
邦美（青岛）科技有限公司	天津信托有限责任公司	4,900.00	2025-12-12	2026-12-12	6.50%	保证借款
邦美（青岛）科技有限公司	天津信托有限责任公司	2,000.00	2025-11-20	2026-12-20	5.90%	保证借款
邦美（青岛）科技有限公司	潍坊银行黄岛支行	1,000.00	2026-3-25	2027-3-25	4.05%	保证借款
青岛启盛嘉瑞开发 建设有限公司	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	18,911.63	2023-12-18	2028-12-1	5.00%	抵押借款
青岛启盛嘉城开发 建设有限公司	中国工商银行青岛西海岸新区分行	3,000.00	2024-7-17	2027-7-17	4.50%	抵押借款
青岛启盛嘉城开发 建设有限公司	中国工商银行青岛西海岸新区分行	3,000.00	2025-1-26	2027-7-5	4.15%	抵押借款
青岛启盛嘉城开发 建设有限公司	中国工商银行青岛西海岸新区分行	2,000.00	2024-9-2	2027-7-17	4.50%	抵押借款
青岛汇智云谷产业 投资有限公司	中信信托有限责任公司	17,400.00	2025-9-30	2028-6-30	6.50%	抵押借款
青岛汇智云谷产业 投资有限公司	中信信托有限责任公司	12,030.00	2025-6-30	2028-6-30	6.50%	抵押借款
青岛汇智云谷产业 投资有限公司	中信信托有限责任公司	5,800.00	2025-9-30	2027-6-30	6.50%	抵押借款
青岛汇智云谷产业 投资有限公司	中信信托有限责任公司	4,000.00	2025-6-30	2027-6-30	6.50%	抵押借款

2、发行人直接融资情况

截至募集说明书签署日，发行人合并范围内各类债券及债务融资工具具体请

见“第七章 四、发行人及偿付直接债务融资工具的历史情况”。

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具没有违约或延迟支付本息的情形。

六、发行人关联关系及关联交易情况

（一）关联方

1、发行人的母公司及最终控制方

表 发行人的控股股东

单位：%

股东名称	对本公司的持股比例	对本公司的表决权比例
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	100.00	100.00

2、存在控制关系的关联企业情况

发行人的存在控制关系的关联企业情况详见第五章“五（一）、纳入合并范围的子公司情况”。

3、不存在控制关系的关联企业情况

发行人的不存在控制关系的关联企业情况详见第五章“五（二）、参股公司简要情况介绍”。

4、其他关联方情况

截至 2025 年末，发行人其他关联方情况如下。

表 截至2025年末发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
青岛青科智发贸易有限公司	受同一母公司控制
青岛华欧集团四海自动化控制工程有限公司	受同一母公司控制
青科控股集团有限公司	受同一母公司控制
青岛开发区投资建设集团有限公司	受同一母公司控制
青岛中鲁投资有限公司	联营企业
青岛世纪互联信息技术有限公司	联营企业
益和电气集团股份有限公司	联营企业
安徽大富装饰股份有限公司	联营企业
青岛宝冶知行科教建设运营有限公司	联营企业
青岛海洋投资集团有限公司	被投资公司
青岛暖万家供热有限责任公司	被投资公司
青岛邦倬置业有限公司	联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
发行人（青岛）开发投资股份有限公司	联营企业
发行人（青岛）建设发展有限公司	联营企业
青岛万境文化产业有限公司	联营企业
青岛西海岸交通投资建设有限公司	被投资公司
青岛乐克玻璃科技股份有限公司	被投资公司
青岛西海岸公用事业集团有限公司	被投资公司
青岛西海岸融合供应链产业投资合伙企业（有限合伙）	被投资公司
深圳市创新投资集团有限公司	控股子公司股东
青岛军民融合发展集团有限公司	受同一母公司控制
发行人（青岛）文化科技发展有限公司	联营企业控股子公司
青岛经济技术开发区投资控股集团有限公司	受同一母公司控制
青岛西海岸医疗健康发展有限公司	受同一母公司控制
青岛城和绿建科技有限公司	联营企业
青岛益和电气集团股份有限公司	被投资公司

（二）主要关联方交易

1、关联交易原则和定价机制

发行人遵循以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

公司与关联企业之间的交易往来，遵循公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。公司向关联方之间的采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价；没有国家定价的，按市场价格确定；没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定；对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

2、关联方购销情况

报告期内，发行人与关联方发生购买商品、接受劳务、销售商品、提供劳务等的关联交易情况如下表所示：

表 采购商品/接受劳务情况

单位：万元

销售方	关联交易内容	2025年	2024年	2023年
青岛益和电气集团股份有限公司	采购配电设备、配套工程	923.39	957.58	603.80
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	租赁费	489.68	764.80	-
青岛西海岸公用事业集团有限公司	配套工程	-	-	3,223.00
青岛城和绿建科技有限公司	配套工程	80.16	636.91	88.50

表 出售商品/提供劳务情况

单位：万元

采购方	关联交易内容	2023年	2024年	2025年
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	工程收入	-	-	25.00
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	租赁收入	6.76	-	-
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	运营费用	188.29	187.28	-
青岛海洋投资集团有限公司	物业水电费	43.80	43.80	20.40
青岛中鲁投资有限公司	租赁收入	-	25.83	33.38
青岛万境文化产业有限公司	租赁收入	164.54	-	54.37
青岛暖万家供热有限责任公司	物业水电费	-	-	7.47
青岛城和绿建科技有限公司	服务业收入	-	-	21.21

3、关联方资金拆借

表：2025年度关联方资金拆借情况

单位：万元

贷款方	借款方	借款变动	利息
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	城发投资集团有限公司	3,600.00	8,826.52
青岛融合产融投资发展合伙企业（有限公司）	城发投资集团有限公司	-	96.33
城发投资集团有限公司	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	-	3,249.00
城发投资集团有限公司	青科控股集团有限公司	-	66.43
城发投资集团有限公司	城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	-	2,219.91
城发投资集团有限公司	青岛开发区投资建设集团有限公司	-10,000.00	20.44
城发投资集团有限公司	青岛西海岸融合供应链产业投资合伙企业（有限公司）	-	301.89
城发投资集团有限公司	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	-	9.26

表 2024年度关联方资金拆借情况

单位：万元

贷款方	借款方	借款变动	利息
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	城发投资集团有限公司	-29,500.00	199.97
城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	城发投资集团有限公司	-15,680.00	551.37
城发投资集团有限公司	青岛中鲁投资有限公司	-24,396.43	-
城发投资集团有限公司	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	-	3,170.66
城发投资集团有限公司	城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	-	2,224.07
城发投资集团有限公司	青岛西海岸融合供应链产业投资合伙企业（有限公司）	-	603.77
城发投资集团有限公司	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	-	18.33
城发投资集团有限公司	青岛优木投资有限公司	-	38.68

表 2023年度关联方资金拆借情况

单位：万元

贷款方	借款方	借款变动	利息
青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	城发投资集团有限公司	-9,500.00	7,763.58
城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	城发投资集团有限公司	-	879.68
城发投资集团有限公司	青岛中鲁投资有限公司	-19,186.82	-
城发投资集团有限公司	城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	-	4,755.47
城发投资集团有限公司	城发集团(青岛)文化科技发展有限公司	-	2,535.31
城发投资集团有限公司	青岛邦倬置业有限公司	-	-

4、关联方应收应付款项

表：截至2025年末关联方主要应收应付情况

单位：万元

项目名称	关联方	余额
其他应收款	青岛中鲁投资有限公司	196,891.01
其他应收款	发行人（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12
其他应收款	发行人（青岛）开发投资股份有限公司	21,047.16
其他应收款	安徽大富装饰股份有限公司	883.16
其他应收款	青岛邦倬置业有限公司	23,080.00
应收利息	青岛邦倬置业有限公司	2,871.44
应收利息	发行人（青岛）文化科技发展有限公司	11,016.63
应收账款	发行人（青岛）开发投资股份有限公司	188.03
其他应收款	青岛世纪互联信息技术有限公司	163.23
其他应收款	青岛暖万家供热有限责任公司	0.00

项目名称	关联方	余额
其他应收款	青岛乐克玻璃科技股份有限公司	7.44
应付账款	青岛华欧集团四海自动化控制工程有限公司	9.77
应付账款	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	2,698.67
应付账款	青岛中鲁投资有限公司	11.27
应付账款	安徽大富装饰股份有限公司	3.96
应付账款	青岛暖万家供热有限责任公司	10.15
应付账款	青岛益和电气集团股份有限公司	357.10
应付账款	青岛城和绿建科技有限公司	44.02
其他应付款	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	82,108.13
其他应付款	青岛西海岸交通投资建设有限公司	8,379.57
其他应付款	青岛西海岸公用事业集团有限公司	2,300.00
其他应付款	青岛万境文化产业有限公司	17.53

表 截至2024年末关联方主要应收应付情况

单位：万元

科目	关联方	余额
其他应收款	青岛中鲁投资有限公司	203,273.91
其他应收款	城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12
其他应收款	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	13,076.93
其他应收款	安徽大富装饰股份有限公司	883.16
其他应收款	青岛邦倬置业有限公司	23,080.00
应收利息	青岛邦倬置业有限公司	2,871.44
应收利息	城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	8,663.52
应收账款	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	187.28
其他应收款	青岛世纪互联信息技术有限公司	163.23
其他应收款	青岛暖万家供热有限责任公司	-
其他应收款	青岛乐克玻璃科技股份有限公司	7.44
其他应收款	青岛开发区投资建设集团有限公司	10,000.00
应付账款	青岛华欧集团四海自动化控制工程有限公司	9.77
应付账款	城发集团（青岛）开发投资股份有限公司	3,029.75
应付账款	青岛中鲁投资有限公司	11.27
应付账款	安徽大富装饰股份有限公司	4.17
应付账款	青岛暖万家供热有限责任公司	10.15
应付账款	青岛益和电气集团股份有限公司	456.88
其他应付款	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	76,881.62
其他应付款	青岛西海岸交通投资建设有限公司	8,379.57

其他应付款	青岛万境文化产业有限公司	17.53
其他应付款	城发集团（青岛）建设发展有限公司	36,006.41

表 截至2023年末关联方主要应收应付情况

单位：万元

科目	关联方	余额
其他应收款	青岛中鲁投资有限公司	227,670.34
其他应收款	城发集团(青岛)文化科技发展有限公司	45,464.78
其他应收款	城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	19,290.79
其他应收款	安徽大富装饰股份有限公司	899.73
其他应收款	青岛邦倬置业有限公司	23,080.00
其他应收款	青岛世纪互联信息技术有限公司	298.00
其他应收款	青岛暖万家供热有限责任公司	-
其他应收款	青岛乐克玻璃科技股份有限公司	7.90
其他应收款	深圳市创新投资集团有限公司	-
预收款项	城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	100.00
应付账款	青岛华欧集团四海自动化控制工程有限公司	82.73
应付账款	城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	2,022.27
应付账款	青岛中鲁投资有限公司	10.97
应付账款	安徽大富装饰股份有限公司	4.17
其他应付款	青岛西海岸新区融合控股集团有限公司	112,968.95
其他应付款	青岛西海岸交通投资集团有限公司	8,379.57
其他应付款	青岛万境文化产业有限公司	20.00
其他应付款	城发集团(青岛)建设发展有限公司	36,006.41

5、资金占用情况

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情形。

6、关联方担保情况

发行人担保情况详见发行人对外担保情况。

七、或有事项

近三年及一期，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况，亦不存在为控股股东、实际控制人提供担保的情形。

（一）担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额为 171,471.00 万元，占当期末总资产比例为 3.36%，占净资产比例为 8.60%。发行人对外担保对象均为地方国有企业，不涉及民营企业。具体明细如下：

表 发行人2026年3月末对外担保明细

单位：万元

被担保人	担保金额	担保起始日	担保到期日
青岛西海岸医疗健康发展集团有限公司	5,000.00	2021/4/27	2041/4/27
	2,000.00	2021/9/29	2041/4/27
	3,000.00	2021/10/28	2041/4/26
	8,000.00	2022/12/16	2041/4/27
	7,000.00	2023/1/3	2041/4/27
	6,000.00	2023/4/21	2041/4/27
	7,000.00	2023/6/26	2041/4/27
	9,000.00	2023/8/29	2041/4/27
	2,300.00	2023/11/30	2041/4/27
	8,750.00	2023/12/28	2041/4/27
	386.00	2024/6/20	2041/4/27
	3,441.00	2024/8/28	2041/4/27
	1,677.00	2024/9/3	2041/4/27
	396.00	2024/9/14	2041/4/27
	3,000.00	2024/11/25	2041/4/27
	654.00	2024/12/17	2041/4/27
	7,000.00	2022/3/25	2042/3/25
	3,000.00	2022/10/8	2042/3/25
	8,000.00	2022/12/16	2042/3/25
	7,000.00	2023/1/3	2042/3/25
	2,000.00	2023/6/26	2042/3/25
	11,000.00	2023/8/29	2042/3/25
	7,000.00	2023/11/30	2042/3/25
	299.00	2024/6/20	2042/3/25
	4,534.00	2024/9/6	2042/3/25
	305.00	2024/9/14	2042/3/25
	329.00	2024/12/17	2042/3/25
青岛开发区投资建设集团有限公司	300.00	2020/10/26	2035/10/26
	4,300.00	2021/1/25	2035/10/26
	2,000.00	2021/5/18	2035/10/26
	2,000.00	2021/9/13	2035/10/26

被担保人	担保金额	担保起始日	担保到期日
	3,000.00	2021/12/24	2035/10/26
	2,000.00	2022/4/28	2035/10/26
	2,000.00	2023/2/24	2035/10/26
	1,620.00	2024/2/8	2035/10/26
青岛军民融合发展集团有限公司	3,080.00	2021/2/10	2041/2/10
	5,400.00	2022/6/29	2041/2/10
	13,000.00	2022/8/30	2042/8/30
	3,900.00	2021/2/10	2041/2/10
	4,400.00	2022/6/29	2041/2/10
	2,300.00	2021/2/10	2041/2/10
	2,100.00	2022/6/29	2041/2/10
	2,000.00	2023/1/17	2041/2/10
合计	171,471.00	-	-

截至到本募集说明书签署日，发行人对外担保事项无重大不利变化。

（二）重大未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对发行人的生产经营及本期中期票据发行构成重大不利影响或实质性障碍的重大未决诉讼、仲裁案件。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺及其他或有事项。

八、发行人受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值总额为 1,360,155.07 万元，占公司 2026 年 3 月末未经审计净资产的比例为 68.18%，占总资产的比例为 26.63%。具体明细如下：

表 截至2026年3月末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面金额	资产受限原因
货币资金	271,048.28	存单质押、保证金等非借款受限
存货	509,560.29	借款抵押
投资性房地产	475,654.47	借款抵押
无形资产	39,074.38	借款抵押
固定资产	64,817.65	借款抵押
合计	1,360,155.07	-

注：截至报告期末，发行人为发行城发 YW 优、城发 YW 次而将城发商业中心未来应收租金及户外广告位运营收入质押至上海国泰海通证券资产管理有限公司，债务金额为 16.42 亿元，质押期限至 2043 年 1 月 30 日。

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产具体明细如下：

单位：万元

受限资产类别	资产名称	账面价值	抵押/质权人	借款日	到期日
银行存款	定期存单质押	20,000.00	工商银行青岛西海岸新区分行	2026-1-13	2027-1-13
	定期存单质押	24,000.00	工商银行青岛西海岸新区分行	2026-1-27	2027-1-27
	定期存单质押	30,000.00	工商银行青岛西海岸新区分行	2026-1-20	2027-1-20
	定期存单质押	20,000.00	工商银行青岛西海岸新区分行	2026-1-30	2027-1-30
	定期存单质押	20,000.00	工商银行青岛西海岸新区分行	2026-2-9	2027-2-9
	定期存单质押	10,000.00	浦发银行青岛分行	2025-10-29	2026-10-27
	定期存单质押	8,000.00	青岛银行经济技术开发区支行	2026-3-30	2027-3-30
	定期存单质押	10,000.00	北京银行青岛西海岸新区支行	2026-2-13	2026-8-13
	定期存单质押	14,600.00	威海银行股份有限公司青岛分行	2026-1-19	2026-7-19
	定期存单质押	30,000.00	威海银行股份有限公司青岛分行	2026-2-10	2027-2-10
	定期存单质押	15,000.00	建设银行青岛经济技术开发区支行	2026-1-5	2027-1-5
	定期存单质押	1,000.00	潍坊银行青岛开发区支行	2026-1-7	2027-1-7
	定期存单质押	1,000.00	日照银行青岛开发区支行	2026-2-14	2027-2-11
	定期存单质押	1,000.00	日照银行青岛分行	2026-2-13	2027-2-11
	定期存单质押	5,000.00	青岛银行开发区支行	2026-1-27	2027-1-26
	定期存单质押	1,000.00	青岛银行开发区支行	2026-2-28	2027-2-28
	定期存单质押	1,000.00	日照银行青岛开发区支行	2026-2-14	2027-2-11
	定期存单质押	1,000.00	潍坊银行青岛开发区支行	2026-1-17	2027-1-17

	定期存单 质押	1,000.00	日照银行青岛开发区支行	2026-2-28	2027-2-28
	定期存单 质押	1,000.00	青岛银行开发区支行	2026-2-28	2027-2-28
	定期存单 质押	1,000.00	日照银行青岛分行	2026-2-14	2027-2-11
	定期存单 质押	10,000.00	中国进出口银行山东省分行	2024-9-19	2027-9-17
	定期存单 质押	15,000.00	中国进出口银行山东省分行	2024-9-29	2027-9-24
	定期存单 质押	10,000.00	中信信托有限责任公司	2025-6-30	2026-6-30
	定期存单 质押	10,000.00	中信信托有限责任公司	2025-9-30	2026-6-30
小计		260,600.00			
银行存款	活期存款	5,001.68	渤海银行股份有限公司青岛 西海岸新区支行	/	/
	活期存款	3.07	华夏银行青岛分行	/	/
	活期存款	5,001.66	华夏银行股份有限公司青岛 经济技术开发区支行	/	/
	活期存款	0.24	华夏银行股份有限公司青岛 经济技术开发区支行	/	/
	履约保证 金	100.00	日照银行股份有限公司青岛 开发区支行	/	/
	活期存款	0.54	招商银行青岛西海岸支行	/	/
	活期存款	0.75	招商银行青岛西海岸支行	/	/
	活期存款	0.14	浙商银行股份有限公司青岛 西海岸支行	/	/
	活期存款	147.52	中国建设银行青岛西海岸新 区分行	/	/
	活期存款	0.26	中国民生银行股份有限公司 青岛经济技术开发区支行	/	/
	信用证保 证金	35.84	兴业银行股份有限公司青岛 分行	/	/
	信用证保 证金	63.00	兴业银行股份有限公司青岛 分行	/	/
	信用证保 证金	93.31	兴业银行股份有限公司青岛 分行	/	/
	活期存款	0.27	中信银行青岛开发区支行	/	/
小计		10,448.28			

存货	会议中心、出口加工区商务大厦	13,282.40	农业银行青岛经济技术开发区支行	2025-8-20	2026-8-19
	城发和悦瑞城	56,357.92	工商银行青岛经济技术开发区支行	2025-9-28	2026-9-10
	城发·理想港湾	2,000.93	工商银行青岛西海岸新区分行	2025-11-28	2026-11-27
	观山境	30,620.34	渤海银行股份有限公司青岛分行	2025-10-17	2026-10-16
	泽润写字楼	18,506.09	交通银行股份有限公司青岛分行	2025-4-23	2026-4-22
	黄岛区漓江东路南、金沙滩路西	5,971.28	日照银行青岛开发区支行	2026-3-20	2026-9-20
	长青华苑	30,632.57	邮储银行青岛开发区支行	2026-1-28	2027-1-28
	长青华苑、漓江西路南、罗浮山路西 47 亩	45,963.69	建设银行青岛经济技术开发区支行	2025-12-31	2026-12-31
	山水景行 1.3.4 号楼房屋	28,893.64	中国民生银行股份有限公司青岛分行	2025-7-14	2026-7-13
	城发·青岛创新科技园	20,329.98	中国农业银行股份有限公司青岛市分行	2022-12-31	2027-9-21
	灵湾瑞城在建工程及土地	96,767.81	交通银行青岛西海岸分行	2024-4-18	2029-3-21
	土地使用权鲁(2023)青岛市黄岛区不动产权第 0477494 号、湖畔瑞城	118,737.38	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	2023-12-18	2028-12-1
	黄岛区衡山路西、长江路南	14,970.70	中国工商银行青岛西海岸新区分行	2024-7-17	2027-7-17

	海洋活力区三宗土地共 89 亩	1,583.34	中信信托有限责任公司	2025-6-30	2027-6-30
	御海公馆（天目山路 CBD13 亩地）	7,695.55	农业发展银行黄岛区支行	/	/
	银丰置业	11,446.88	日照银行青岛经济技术开发区支行	/	/
	科技文娱中心	5,799.79	工商银行青岛经济技术开发区支行	/	/
				/	/
小计		509,560.29			
投资性房地产	锦绣 4 幢商业 1、2、5、6 号	4,769.20	农业银行青岛经济技术开发区支行	2026-3-20	2027-3-20
	创业大厦	35,366.40	浦发银行青岛经济技术开发区支行	2025-7-14	2026-7-13
	青房地权市字第 2014124770 号	41,489.60	浙商银行青岛分行营业部	2026-1-20	2026-4-19
	百洋药业土地厂房	24,600.00	青岛银行经济技术开发区支行	2025-10-17	2026-10-16
	亿达发展大厦 904 室、紫金山路 117 栋-1 楼 1 号、	1,065.50	青岛银行开发区支行	2025-12-17	2026-12-17
	开发区迎宾馆、城发（青岛）商业中心项目商务楼 B 座及商业楼	59,561.30	齐鲁银行股份有限公司青岛经济技术开发区支行	2025-9-26	2028-9-22
	综合楼	866.00	中国农业银行股份有限公司青岛市分行	2022-12-31	2028-3-21
	/	13,012.90			
	永旺商业中心东区	285,567.27	CMBS 债券 3.3 亿元	2025-12-2	2028-12-2

	西区全幢				
	黄岛区飞宇路 896 号 1-4 栋	2,176.50	工商银行西海岸新区分行	/	/
	宜必思酒店	2,911.00	中国银行青岛唐岛湾支行	/	/
	长江瑞城一期网点 96-366(204)	4,268.80	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	/	/
小计		475,654.47			
无形资产	山东科技大学西侧 57 亩地	36,391.31	青岛银行经济技术开发区支行	2026-2-28	2027-2-28
				2026-3-2	2027-3-2
	鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第 0546531 号	2,683.07	工商银行青岛经济技术开发区支行	/	/
小计		39,074.38			
固定资产	北江路房产（黄岛区北江路）、紫金山小区房产（黄岛区黄浦江路 203 号楼 1 室）、北苑小区房产（黄岛区嘉陵江路 98 号网点）、长江新村房产（黄岛区香江二支路 45 号内 1 号楼 9 号网	936.22	/	/	/

	点)、华宇新城房产(黄岛区香江一路)				
	豪邦盛国(除 2-4 层)、青岛国际交流合作中心屋面光伏工程	63,325.67	青岛银行股份有限公司经济技术开发区支行	2024-6-27	2027-6-27
				2024-8-23	2027-8-23
	综合楼	188.13	中国农业银行股份有限公司青岛市分行	2022-12-31	2026-3-23
				2022-12-31	2026-3-23
				2022-12-31	2026-9-21
	海西湾企业综合服务中心	367.63	青岛银行开发区支行	2023-9-8	2033-9-7
				2023-10-8	2033-10-7
小计		64,817.65			
合计		1,360,155.07			

九、衍生产品情况

截至本募集说明书签署日，发行人无应披露而未披露的衍生产品交易情况。

十、重大投资理财产品

截至本募集说明书签署日，发行人无应披露而未披露的重大投资理财产品情况。

十一、海外投资

截至本募集说明书签署日，发行人无应披露而未披露的海外投资及海外业务情况。

十二、直接融资计划

截至本募集说明书出具之日，发行人及子公司不存在已获批文尚未发行的债券。

截至本募集说明书签署之日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

第七章 企业资信状况

一、发行人授信情况

发行人资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2026 年 3 月末，发行人所获主要银行等金融机构授信额度合计 1,363,200.00 万元，已使用授信额度 879,217.45 万元，尚余授信 483,982.55 万元，发行人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。报告期内，发行人贷款偿还率和利息偿付率均为 100%，不存在逾期而未偿还的债务。具体情况如下所示：

表 截至2026年3月末发行人所获主要银行授信及使用情况

单位：万元

授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	331,000.00	255,276.92	75,723.08
建设银行	70,000.00	45,000.00	25,000.00
齐鲁银行	68,000.00	42,500.00	25,500.00
莱商银行	10,000.00	10,000.00	-
兴业银行	26,000.00	24,948.50	1,051.50
青岛银行	118,000.00	91,214.63	26,785.37
民生银行	16,500.00	4,940.80	11,559.20
农业银行	60,800.00	45,190.72	15,609.28
进出口银行	50,000.00	50,000.00	-
交通银行	87,000.00	50,629.76	36,370.24
浦发银行	20,000.00	30,000.00	-10,000.00
渤海银行	40,000.00	29,000.00	11,000.00
中信银行	180,000.00	-	180,000.00
潍坊银行	47,000.00	7,547.67	39,452.33
华夏银行	1,000.00	1,000.00	-
光大银行	8,000.00	7,500.00	500.00
浙商银行	50,000.00	50,000.00	-
中国银行	33,900.00	29,748.45	4,151.55
北京银行	20,000.00	20,000.00	-
日照银行	42,000.00	11,650.00	30,350.00
威海银行	31,000.00	30,570.00	430.00

授信银行	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
广发银行	12,000.00	12,000.00	-
邮储银行	41,000.00	30,500.00	10,500.00
合计	1,363,200.00	879,217.45	483,982.55

二、发行人违约情况

截至本募集说明书出具日，发行人及重要子公司各项贷款均按时还本付息，未出现逾期未偿还银行贷款及延迟付息的情况。

三、发行及偿付直接债务融资工具的历史情况

截至募集说明书签署日，发行人合并范围各类债券及债务融资工具余额为 168.45 亿元。

表 截至募集说明书签署日发行人已发行债券、其他债务融资工具余额及偿还情况

单位：亿元，%，年

债券名称	发行规模	余额	票面利率	期限	起息日	到期日	偿还情况
17 城发 01	7.00	-	4.40	3+2	2017/4/13	2022/4/13	已偿还
17 城发 02	13.00	-	4.50	3+2	2017/7/12	2022/7/12	已偿还
18 城发 01	10.00	-	4.40	2+1	2018/12/12	2021/12/12	已偿还
19 城发 01	5.00	-	4.90	2+1	2019/1/15	2022/1/15	已偿还
19 城发 02	5.00	-	5.20	3+2	2019/1/15	2024/1/15	已偿还
19 城发 03	10.00	-	5.00	3	2019/5/6	2022/5/6	已偿还
19 城发 05	10.00	-	4.80	3+2	2019/10/21	2024/10/21	已偿还
20 城发 01	7.00	-	4.95	3+2	2020/1/9	2025/1/9	已偿还
20 城发 02	5.00	-	4.20	3+2	2020/3/13	2025/3/13	已偿还
20 城发 03	8.00	-	6.20	3+2	2020/4/28	2025/4/28	已偿还
20 城发投资 PPN001	4.00	-	4.50	2+1	2020/10/26	2023/10/26	已偿还
21 城发 01	4.40	-	5.00	1+2	2021/1/11	2024/1/11	已偿还
21 城发 03	10.00	-	5.30	3+2	2021/4/19	2026/4/19	已偿还
21 城发 04	10.00	-	5.70	2+1	2021/6/30	2024/6/30	已偿还
21 城发投资 PPN001	6.00	-	5.50	2+1	2021/8/26	2024/8/26	已偿还
21 城发投资 PPN002	6.00	-	5.50	2+1	2021/9/28	2024/9/28	已偿还
21 城发投资 MTN001	5.40	-	3.60	2+1	2021/12/21	2024/12/21	已偿还
22 城发投资 PPN001	4.00	-	2.70	2+1	2022/4/25	2025/4/25	已偿还
22 城发投资 MTN001	6.50	-	2.40	2+1	2022/5/30	2025/5/30	已偿还
22 城发 01	5.70	-	4.78	2+1	2022/6/20	2025/6/20	已偿还
22 城发投资 MTN002	8.10	-	4.50	2+1	2022/8/12	2025/8/12	已偿还

债券名称	发行规模	余额	票面利率	期限	起息日	到期日	偿还情况
22 城发 03	8.00	-	4.68	2+1	2022/9/26	2025/9/26	已偿还
22 城发 05	1.20	-	4.30	1+1+1	2022/10/18	2025/10/18	已偿还
22 城发投资 SCP001	3.10	-	4.95	0.71	2022/11/24	2023/8/21	已偿还
23 城发投资 SCP001	5.00	-	4.90	0.41	2023/2/24	2023/7/24	已偿还
23 城发投资 SCP002	1.50	-	4.80	0.08	2023/3/8	2023/4/7	已偿还
23 城发投资 SCP003	5.00	-	4.70	0.38	2023/3/27	2023/8/14	已偿还
23 城发投资 SCP004	1.50	-	4.75	0.08	2023/3/31	2023/4/30	已偿还
23 城发 01	3.70	-	5.93	1+1+1	2023/4/25	2026/4/25	已偿还
23 城发投资 SCP005	1.50	-	4.80	0.16	2023/4/26	2023/6/25	已偿还
23 城发 03	5.30	-	5.50	1+1+1	2023/6/15	2026/6/15	已偿还
23 城发投资 SCP006	1.50	-	4.47	0.16	2023/6/16	2023/8/15	已偿还
23 城发投资 SCP007	5.00	-	4.88	0.49	2023/7/14	2024/1/10	已偿还
23 城发投资 SCP008	5.00	-	4.40	0.46	2023/8/8	2024/1/25	已偿还
23 城发投资 MTN002	4.60	-	5.80	2+1	2023/8/11	2026/8/11	已偿还（其中 0.20 亿元提前兑付）
23 城发投资 SCP009	1.40	-	4.10	0.74	2023/9/25	2024/6/21	已偿还
23 城发投资 MTN003	5.60	-	3.94	2	2023/11/9	2025/11/13	已偿还
声发 01 优	6.70	-	4.00-	0.9973	2024/11/15	2025/11/14	已偿还
声发 01 次	0.01	-	-	0.9973	2024/11/15	2025/11/14	已偿还
23 城发 06	2.70	2.70	2.10	2+1	2023/11/3	2026/11/3	未偿还
24 城发投资 MTN001	7.20	-	3.35	2+1	2024/1/5	2027/1/15	已偿还
24 城发 01	13.70	13.70	3.35	3+2	2024/3/29	2029/3/29	未偿还
24 城发投资 MTN002	10.00	-	3.55	2+N	2024/4/10	2026/4/10	已偿还
24 城发 03	5.20	5.20	2.99	3+2	2024/5/6	2029/5/6	未偿还
24 城发 04	3.80	3.80	3.90	5	2024/5/6	2029/5/6	未偿还
24 城发 06	11.00	11.00	3.28	5	2024/6/5	2029/6/5	未偿还
24 城发投资 MTN003	2.30	2.30	3.00	5	2024/6/14	2029/6/14	未偿还
24 城发投资 MTN004	8.00	8.00	2.55	5	2024/8/8	2029/8/8	未偿还
24 城发投资 MTN005A	1.98	1.98	2.67	2+N	2024/8/22	2026/8/22	未偿还
24 城发投资 MTN005B	1.98	1.98	2.80	3+N	2024/8/22	2027/8/22	未偿还
24 城发 07	5.20	5.20	2.51	3	2024/9/18	2027/9/18	未偿还
24 城发 08	3.00	3.00	3.20	5	2024/9/18	2029/9/18	未偿还
24 城发投资 PPN001	6.00	6.00	3.05	3+2	2024/9/20	2029/9/20	未偿还
24 城发投资 MTN006A	1.65	1.65	2.79	2+N	2024/11/27	2026/11/27	未偿还
24 城发投资 MTN006B	1.70	1.70	3.15	3+N	2024/11/27	2026/11/27	未偿还
声发 02 优	7.78	-	2.80	1	2024/12/12	2025/12/12	已偿还
声发 02 次	0.01	-	-	1	2024/12/12	2025/12/12	已偿还

债券名称	发行规模	余额	票面利率	期限	起息日	到期日	偿还情况
城发 YW 次	0.01	0.01	2.56	20	2024/12/11	2045/1/30	未偿还
城发 YW 优	16.41	16.41	2.56	20	2024/12/11	2045/1/30	未偿还
25 城发 01	3.00	3.00	2.80	3+2	2025/3/10	2030/3/10	未偿还
25 城发 02	2.00	2.00	3.30	5	2025/3/10	2030/3/10	未偿还
25 城发投资 MTN001A	1.34	1.34	2.84	2+N	2025/3/20	2027/3/20	未偿还
25 城发投资 MTN001B	1.33	1.33	3.40	3+N	2025/3/20	2028/3/20	未偿还
声发 03 次	0.01	-	-	1	2025/05/23	2026/05/22	已偿还
声发 03 优	6.70	-	2.65	1	2025/05/23	2026/05/22	已偿还
25 城发投资 MTN002	0.64	0.64	2.50	3	2025/05/27	2028/05/27	未偿还
声发 04 次	0.01	-	-	1	2025/06/13	2026/06/12	已偿还
声发 04 优	7.78	-	2.70	1	2025/06/13	2026/06/12	已偿还
25 城发投资 MTN003	4.40	4.40	2.60	3+2	2025/07/25	2030/07/25	未偿还
25 城发 K1	10.00	10.00	3.13	7	2025/08/22	2032/08/22	未偿还
25 城发投资 MTN004	2.90	2.90	2.75	3+2	2025/09/25	2030/09/25	未偿还
25 城发投资 MTN005A	2.90	2.90	2.60	3+2	2025/10/23	2030/10/24	未偿还
25 城发优	3.29	3.29	2.70	18	2025/12/02	2043/12/02	未偿还
25 城发次	0.01	0.01	-	18	2025/12/02	2043/12/02	未偿还
25 城发投资 MTN007	7.20	7.20	2.57	3+2	2025/12/18	2030/12/18	未偿还
城发 05 次	0.01	0.01	-	0.8247	2026/01/15	2026/11/12	未偿还
城发 05 优	9.60	9.60	2.80	0.8247	2026/01/15	2026/11/12	未偿还
26 城发 Z1	4.00	4.00	2.43	3+2	2026/01/28	2031/01/28	未偿还
城发 06 优	4.88	4.88	2.38	0.8247	2026/02/04	2026/12/02	未偿还
城发 06 次	0.01	0.01	-	0.8247	2026/02/04	2026/12/02	未偿还
26 城发投资 MTN001B	10.00	10.00	2.50	3	2026/03/26	2029/03/26	未偿还
银投 A2	0.59	0.59	2.68	18	2026/04/13	2044/04/14	未偿还
银投 A1	1.50	1.50	2.68	18	2026/04/13	2044/04/14	未偿还
银投次	0.01	0.01	-	18	2026/04/13	2044/04/14	未偿还
城发 07 次	0.01	0.01	-	0.9671	2026/05/12	2027/04/30	未偿还
城发 07 优	8.09	8.09	2.20	0.9671	2026/05/12	2027/04/30	未偿还
城发 08 次	0.01	0.01	-	0.9644	2026/06/02	2027/05/20	未偿还
城发 08 优	6.10	6.10	2.00	0.9644	2026/06/02	2027/05/20	未偿还
合计	423.65	168.45	—	—	—	—	—

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具没有违约或延迟支付本息的情形。

截至募集说明书签署日，发行人存续永续债规模 19.98 亿元，发行人存续永续债的清偿顺序、利率调整机制和是否计入所有者权益情况如下：

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行主体	起息日	赎回日	债券期限	发行规模	票面利率	余额	清偿顺序	利率调整机制	是否计入权益
1	24城发投资MTN005A	发行人本部	2024/8/22	2026/8/22	2+N	1.98	2.67	1.98	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
2	24城发投资MTN005B	发行人本部	2024/8/22	2027/8/22	3+N	1.98	2.80	1.98	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
3	24城发投资MTN006A	发行人本部	2024/11/27	2026/11/27	2+N	1.65	2.79	1.65	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
4	24城发投资MTN006B	发行人本部	2024/11/27	2027/11/27	3+N	1.70	3.15	1.70	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
5	25城发投资MTN001A	发行人本部	2025/3/20	2027/3/20	2+N	1.34	2.84	1.34	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
6	25城发投资MTN001B	发行人本部	2025/3/20	2028/3/20	3+N	1.33	3.40	1.33	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是
7	26城发投资MTN001B	发行人本部	2026/3/26	2029/3/26	3+N	10.00	2.50	10.00	劣后于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+跃升利率（300bp）	是

截至本募集说明书签署日，发行人已发行债券及债务融资工具没有违约或迟延履行本息的情形。

第八章 债务融资工具信用增进

不适用。

第九章 税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。在中华人民共和国境内发生销售金融商品的，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2019 年 4 月 16 日发布的财政部、税务总局《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（2019 年第 64 号）第一条，本期债务融工具适用股息、红利企业所得税政策，即：投资方取得的本期债务融工具利息收入属于股息、红利性质，按照现行企业所得税政策相关规定进行处理，其中，发行方和投资方均为居民企业的，本期债务融工具利息收入可以适用企业所得税法规定的居民企业之间的股息、红利等权益性投资收益免征企业所得税规定；同时发行方支付的本期债务融工具利息支出不得在企业所得税税前扣除。

三、印花税

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

税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

对债务融资工具在银行间市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债务融资工具所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- （1）本期债务融资工具基本信息；
- （2）同意征集的实施背景及事项概要；
- （3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- （4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- （5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- （6）相关中介机构及联系方式（如有）；
- （7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章 信息披露安排

在本期中期票据发行过程及存续期间，公司将根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则（2023 版）》等文件对于信息披露管理制度的相关规定，通过全国银行间同业拆借中心、登记托管机构和北京金融资产交易所等信息披露服务平台向全国银行间债券市场披露下列有关信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、信息披露机制

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《信息披露事务管理制度》，并由财务管理部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

信息披露事务负责人相关情况：

姓名：郭慧

职务：财务负责人

联系地址：青岛市西海岸新区漓江西路 1669 号 2 号楼

电话：0532-83173526

传真：0532-83173526

电子信箱：1596324446@qq.com

信息披露事务职责：负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

二、本次发行相关文件

公司在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

（一）城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；

（二）城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；

（三）城发投资集团有限公司 2023-2025 年经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；

（四）城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据会计处理的专项意见书；

(五) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

三、定期财务报告披露安排

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

(一) 企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

(二) 企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

(三) 企业应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

上述信息的披露时间应不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

四、存续期内重大事项披露安排

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

(一) 企业名称变更；

(二) 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

(四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责;

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更, 或股权结构发生重大变化;

(七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更;

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务;

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%, 或者新增借款超过上年末净资产的 20%;

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;

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

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(二十) 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

发行人在出现以下情形之日后 2 个工作日内，将履行上述重大事项的信息披露义务：

(一) 董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

(二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

(三) 董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；

(四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；

(五) 完成工商登记变更时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人将在出现该情形之日后 2 个工作日内履行重大事项的信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，发行人将在进展或变化发生之日后 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

五、本息兑付披露安排

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

上述信息的披露时间应不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工

具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章 持有人会议机制

一、会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人产生效力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议

条款；

- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】本期债务融资工具的存续期管理机构上海浦东发展银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。召集人联系方式：

机构名称：上海浦东发展银行股份有限公司

联络人姓名：张茜

联系方式：0532-58626598

联系地址：青岛市崂山区海尔路 188 号浦发银行

邮箱：zhangq109@spdb.com.cn

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对重要事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

- 1.发行人；
- 2.增进机构；
- 3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，

召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；
2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
8. 发行人进行重大债务重组；
9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当

根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) **【其他召开情形】**存续期内虽未出现本节(三)(四)所列举的强制、提议召开情形,单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

(六) **【提议渠道】**持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的,应当将书面提议寄送至青岛市崂山区海尔路 188 号浦发银行,收件人:投资银行部存续期管理专员,联系电话:0532-58626156 或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”(以下简称“存续期服务系统”)发送给召集人。

(七) **【配合义务】**发行人或者增进机构发生本节(三)(四)所约定召开情形的,应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

(一) **【召开公告】**召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告(以下简称“召开公告”)。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

(二) **【议案的拟定】**召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通,并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的,应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的,可以向召集人获取。

(三) **【补充议案】**发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的,应当披露公告,但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) 【**议案整理与合并**】召集人可以提出补充议案, 或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并, 形成最终议案, 并提交持有人会议审议。

(五) 【**最终议案发送及披露**】最终议案较初始议案有增补或修改的, 召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要, 说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的, 视为已披露最终议案概要。

(六) 【**参会权的确认与核实**】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外, 在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认, 并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的, 不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) 【**列席机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方(以下简称“承继方”)、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议, 并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的, 应当列席持有人会议, 及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请, 其他有必要的机构也可列席会议。

(八) 【**召集程序的缩短**】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的, 召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下, (并提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决, 缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上, 且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后), 合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形, 但召集人拟缩短持有人会议召集程序的, 需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案, 与本次持有人会议的其他议案一同

表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议的表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有

人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集

人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

(六) 【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

(七) 【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期债务融资工具未设置受托管理人。

第十四章 投资人保护条款

本期债务融资工具未设置投资者保护条款。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件:

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日, 发行人未能足额偿付约定本金或利息;

1.1、宽限期条款

发行人在上述情形发生之后有【10】个工作日的宽限期。宽限期内应以当期应付未付的本金和利息为计息基数、按照票面利率上浮【5】BP 计算利息。

发行人发生前款情形, 应不晚于本息应付日的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期支付本金或兑付利息的安排性公告, 说明债项基本情况、未能按期支付的原因、宽限期条款及计息情况、宽限期内偿付安排等内容。

发行人在宽限期内足额偿付了全部应付本金和利息(包括宽限期内产生的利息), 则不构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应不晚于足额偿还的次 1 个工作日披露企业关于在宽限期内完成资金偿付的公告, 说明债项基本情况及支付完成情况等。

若发行人在宽限期届满日仍未足额支付利息或兑付本金的, 则构成本期债务融资工具项下的违约事件, 发行人应于当日向市场披露企业关于未按约定在宽限期内支付利息或兑付本金的公告, 说明债项基本情况、未能在宽限期内支付的原因及相关工作安排。

2、因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”(如有) 及其他条款的约定(如有) 或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期, 或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满, 而发行人未能按期足额偿付本金或利息;

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 法院受理关于发行人的破产申请;

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前, 发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组, 或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一)【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

(二)【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率0.21‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后,可与持有人协商采取下列处置措施:

(一)【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款,包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的,并变更相应登记要素的,应按照以下流程执行:

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议,按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后,发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。

(二)【重组并以其他方式偿付】发行人与持有人协商以其他方式履行还本付息义务的,应确保当期债务融资工具全体持有人知晓,保障其享有同等选择的权利。如涉及注销全部或部分当期债务融资工具的,应按照下列流程进行:

1.发行人应将注销方案提交持有人会议审议,议案应明确注销条件、时间流程等内容,议案应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过;

2.注销方案表决生效后,发行人应当与愿意注销的持有人签订注销协议;注销协议应明确注销流程和时间安排;不愿意注销的持有人,所持债务融资工具可继续存续;

3.发行人应在与接受方案的相关持有人签署协议后的 2 个工作日内,披露协议主要内容;

4.发行人应在协议签署完成后,及时向银行间市场清算所股份有限公司申请注销协议约定的相关债务融资工具份额;

5.发行人应在注销完成后的 2 个工作日内披露结果。

七、不可抗力

(一)不可抗力是指本期债务融资工具发行后,由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况,致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二)不可抗力包括但不限于以下情况:

1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等;

2、国际、国内金融市场风险事故的发生;

- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本期债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1.任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2.各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 发行有关机构

发行人：城发投资集团有限公司

联系地址：山东省青岛市黄岛区漓江西路 1669 号 2 号楼户 21 层

法定代表人：张黎明

联系人：刘德森

电话：0532-83173530

传真：0532-86999101

牵头主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区中山东一路 12 号

联系地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦

法定代表人：张为忠

联系人：李夏梦

联系电话：021-31884953

传真：021-63604215

联席主承销商：浙商银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号

联系地址：浙江省杭州市上城区四季青街道民心路 1 号

法定代表人：陈海强

联系人：李诗雨

联系电话：0532-66972618

传真：0532-66972618

存续期管理机构：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区中山东一路 12 号

联系地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦

法定代表人：张为忠

联系人：崔晓芸

联系电话：0532-58626156

律师事务所：山东盟达律师事务所

联系地址：青岛市市南区山东路 16 号阳光泰鼎大厦 1702、1703、1712 室

负责人：陈科江

联系人：杨金浩

电话：0532-80862156

传真：0532-80862156

审计机构：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

联系地址：上海市黄浦区中山南路 100 号金外滩国际广场 6 楼

执行事务合伙人：陆士敏

联系人：蒯蕙苡

电话：139-1875-9544

传真：021-63525566

信用评级机构：东方金诚国际信用评估有限公司

联系地址：北京市丰台区丽泽金融商务区平安幸福中心 A 座 45、46、47 层

负责人：崔磊

联系人：白晨

电话：010-62299800

传真：010-62299803

登记、托管、结算机构：银行间市场清算所股份有限公司

法定代表人：马贱阳

注册地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-63326661

邮编：200010

技术支持机构：北京金融资产交易所有限公司

法定代表人：郭欠

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

截至募集说明书签署日，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章 备查文件

一、备查文件

- (一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2026〕MTN125 号）；
- (二) 城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书；
- (三) 城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据法律意见书；
- (四) 城发投资集团有限公司 2023-2025 年经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- (五) 城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据会计处理的专项意见书；
- (六) 中国银行间市场交易商协会要求的其他文件。

二、文件查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）。

城发投资集团有限公司

联系地址：山东省青岛市黄岛区漓江西路 1669 号 2 号楼户 21 层

法定代表人：张黎明

联系人：刘德森

电话：0532-83173530

传真：-

牵头主承销商：上海浦东发展银行股份有限公司

注册地址：上海市黄浦区中山东一路 12 号

联系地址：上海市浦东新区白莲泾路 29 号浦发银行大厦

法定代表人：张为忠

联系人：李夏梦

联系电话：021-31884953

传真：021-63604215

联席主承销商：浙商银行股份有限公司

注册地址：浙江省杭州市萧山区鸿宁路 1788 号

联系地址：浙江省杭州市上城区四季青街道民心路 1 号

法定代表人：陈海强

联系人：李诗雨

联系电话：0532-66972618

传真：0532-66972618

三、查询网站

投资者可通过北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或在本期债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录发行人主要财务指标计算公式

1. 主营业务毛利率 (%)	=	(1—主营业务成本/主营业务收入净额) ×100%
2. 净资产收益率 (%)	=	净利润/年初末平均净资产×100%
3. 总资产报酬率 (%)	=	EBIT/年初末平均资产总额×100%
4. 应收账款周转率	=	主营业务收入净额/(年初末平均应收账款+年初末平均应收票据)
5. 存货周转率	=	主营业务成本/年初末平均存货
6. EBIT	=	利润总额+列入财务费用的利息支出
7. EBITDA	=	EBIT+折旧+摊销 (无形资产摊销+长期待摊费用摊销)
8. 资产负债率 (%)	=	负债总额/资产总额×100%
9. 流动比率	=	流动资产/流动负债
10. 速动比率	=	(流动资产-存货)/流动负债
11. EBIT 利息保障倍数 (倍)	=	EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)
12. EBITDA 利息保障倍数(倍)	=	EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

(本页无正文，为《城发投资集团有限公司 2026 年度第二期中期票据募集说明书》之盖章页)

发行人：城发投资集团有限公司 (盖章)

2026 年 8 月 11 日

