
荣成市城建投资开发有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

永拓会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

- 一、公司基础设施建设业务为荣成市基础设施项目和重点工程项目建设，预计发行人的资产规模和经营规模在未来继续快速扩张。发行人投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着荣成市城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，并且相应的融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理难度和风险。
- 二、截至报告期末，公司面临的风险因素与上一报告期披露的风险因素没有重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	15
七、 环境信息披露义务情况.....	16
第二节 债券事项.....	16
一、 公司债券情况.....	16
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	19
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	19
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	19
七、 中介机构情况.....	19
第三节 报告期内重要事项.....	20
一、 财务报告审计情况.....	20
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	20
三、 合并报表范围调整.....	21
四、 资产情况.....	21
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	22
六、 负债情况.....	23
七、 利润及其他损益来源情况.....	24
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	24
九、 对外担保情况.....	24
十、 重大诉讼情况.....	25
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	25
十二、 向普通投资者披露的信息.....	25
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	25
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	25
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	25
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	25
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	25
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	25
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	26
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	26
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	26
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	26
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	26
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	26
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	26
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	26
第六节 备查文件目录.....	27
财务报表.....	29
附件一： 发行人财务报表.....	29

释义

本公司、发行人、公司	指	荣成市城建投资开发有限公司
本报告	指	荣成市城建投资开发有限公司公司债券年度报告（2024 年）
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司、中央国债登记结算有限责任公司
报告期末	指	2024 年末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	荣成市城建投资开发有限公司
中文简称	荣成城投
外文名称（如有）	无
外文缩写（如有）	无
法定代表人	孙乃毅
注册资本（万元）	10,000.00
实缴资本（万元）	10,000.00
注册地址	山东省威海市 荣成市文化东路 12 号
办公地址	山东省威海市 荣成市文化东路 12 号
办公地址的邮政编码	264300
公司网址（如有）	-
电子信箱	-

二、信息披露事务负责人

姓名	王巍
在公司所任职务类型	√ 董事 √ 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	董事、副总经理
联系地址	山东省威海市荣成市文化东路 12 号
电话	0631-7563566
传真	0631-7563566
电子信箱	-

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：荣成市国有资产监督管理局

报告期末实际控制人名称：荣成市国有资产监督管理局

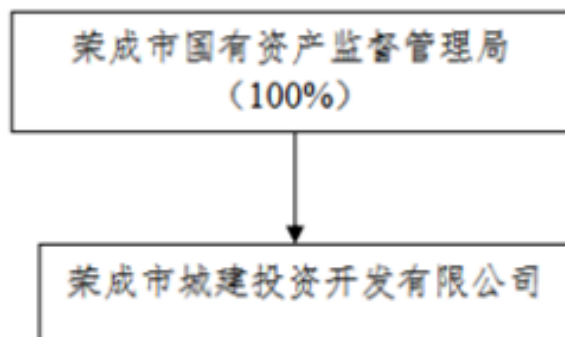
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：持股比例为 100.00%，不存在受限情况

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：持股比例为 100.00%，不存在受限情况

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



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

☐适用 ☒不适用

实际控制人为自然人

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

☐适用 ☒不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

☐适用 ☒不适用

¹均包含股份，下同。

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

☐适用 ☒不适用

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：0 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 0%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：孙乃毅

发行人的董事长或执行董事：孙乃毅

发行人的其他董事：李军、高峰、林治波、姜泽平、张莹莹、王巍

发行人的监事：王辉、周进川、吕华、梁琳、周晓丽

发行人的总经理：孙乃毅

发行人的财务负责人：李军

发行人的其他非董事高级管理人员：—

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

发行人是荣成市重要的市场化基础设施建设主体，主要以实施政府重大代建项目和地块开发改造为重点，全力服务城市基础设施建设。发行人是荣成市科技产业园建设项目的主要承担者。

公司主要经营范围为：对城市开发建设投资，城市资产经营管理，城市改造开发建设。

公司按照荣成市市委、市政府的各项工作部署，围绕创新型城市建设，以“夯实基础”为基本准则，以“发展壮大”为奋斗目标，全力以赴提升公司承接市级重点项目和市场化运作能力，通过发挥自身优势，在荣成市总体规划基础上，结合国家产业政策及金融政策，逐年扎实推进荣成市的开发建设，经营模式更加多样化，经营范围更加广泛。建立科学高效的投融资体系，促进荣成市城市化建设与发展。

（1）基础设施建设业务

公司基础设施建设业务为荣成市基础设施项目和重点工程项目建设，主要采取委托代建和自建自营模式。委托代建模式为前期建设资金由公司自行筹措，建设期内公司按照完工进度以建设成本加成一定比例的利润确认收入，发行人与荣成市人民政府签署委托代建协议，由荣成市人民政府委托荣成市财政局按照区域内实际工作量及对应发生的开发成本加计 10% 固定收益，对结算款项进行支付，项目完工后，公司与荣成市人民政府办理完成项目移交手续，经荣成市人民政府审核通过工程决算后，完成项目移交；自建自营模式为自主经营、自负盈亏，该模式下公司根据政府的规划，作为业主方承建区域内的产业园、商住综合体等经营性项目，完工后将由公司通过对外出租出售及自主运营等方式实现资金回流。

（2）海域使用权出租

2016 年 11 月 2 日，根据《关于对海域使用权资产划转的通知》（荣资发[2016]37 号），荣成市国有资产监督管理局将账面价值 35.14 亿元的 34 宗（宗海面积总计 6,770.099 公顷）海域使用权无偿注入公司，2016 年 11 月，发行人与荣成市富康达养殖有限公司（简称“富康达

养殖”）、荣成市天天养殖有限公司（简称“天天养殖”）签署了《海域使用权租赁合同》，租赁期限 10 年，规定年租金分别为 12,120 万元和 9,600 万元。2019 年，因承租公司自身经营业务要求，天天养殖和富康达养殖两家企业不再向发行人租赁以上海域使用权，原合同双方自愿解除原租赁合同；2019 年 1 月，发行人与靖海集团有限公司（简称“靖海集团”）签订《海域使用权租赁合同》，将上述海域使用权全部出租给靖海集团，租赁期 10 年，年租金为每年 21,720 万元。

2018 年 12 月 28 日根据《关于对海域使用权资产划转的通知》（荣资发[2018]129 号），荣成市国有资产监督管理局将账面价值 36.21 亿元的 34 宗（宗海面积总计 6,747.692 公顷）海域使用权无偿注入公司，2018 年 12 月，发行人与寻山集团有限公司（简称“寻山集团”）、荣成烟墩角水产有限公司（简称“烟墩角水产公司”）签署了《海域使用权租赁合同》，租赁期限 10 年，规定年租金分别为 11,100 万元和 6,900 万元。

（3）管网出租

2013 年 11 月 2 日，根据荣成市国有资产监督管理局下发的《关于对供热、污水和雨水处理管网资产划转的通知》（荣资发[2013]32 号），荣成市国资局将评估价值 35.38 亿元，总长度为 2,733.93 千米的供热、污水和雨水处理管网资产无偿注入公司。

2013 年 11 月 26 日，发行人与荣成市热电燃气集团有限公司、荣成市市政建设公用事业发展中心（原荣成市市政管理处）签署了《供热管网租赁协议》和《雨水、污水管网租赁协议》，租赁期限为 6 年，自 2013 年 12 月至 2019 年 11 月，年租金为 5,833.93 万元和 14,174.73 万元；2019 年 11 月 26 日，因上述协议期满，发行人与荣成市热电燃气集团有限公司、荣成市市政建设公用事业发展中心（原荣成市市政管理处）进行续签，雨水、污水管网租赁期和供热管网租赁期均自 2019 年 12 月至 2029 年 11 月，年租金不变。

海域使用权和管网租赁合同的签订可为发行人带来较好的租金收入，增强发行人自身的盈利能力。

（4）其他实业经营

公司其他实业经营板块主要包括维修维护服务及工程服务、物业服务、商贸及已完工的自建自营项目产生的房屋租赁收入等。

公司维修维护及工程服务主要由下属子公司城投建设负责运营，业务范围主要包括建筑工程施工、市政工程施工和园林绿化工程施工等；公司物业服务业务主要由下属子公司城投物业负责运营，截至 2019 年末，城投物业在管物业项目小区及机关单位共计 23 处，收费面积为 167.50 万平方米，城投物业与租户签订的协议期限在 2 年-10 年不等，物业费按年结算，价格多为 0.40 元/平方米/年-0.80 元/平方米/年，收缴率为 85%；公司商贸业务系 2018 年新增业务，主要由下属子公司城投商贸负责运营，主要销售货种包括建筑材料、金属材料等，由于城投商贸成立时间较晚，还处于市场开发阶段，加之公司有意控制规模防范风险，该业务板块收入规模较小。

随着未来荣成市建设步伐的持续推进，公司作为荣成市建设的主体，将继续承担城市建设、土地开发等任务，业务持续性较强。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

发行人是荣成市重要的市场化基础设施建设主体，主要以实施政府重大代建项目和地块开发改造为重点，全力服务城市基础设施建设。

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，是国民经济和社会协调发展的物质基础，具有投资规模大、投资回收期长、投资回报率低等特点。城市基础设施的逐步配套和完善，对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能以及地方经济的快速增长都有明显的支持和拉动作用。

现阶段，我国城市基础设施建设发展还远未成熟，尚处于城市化的起步阶段，城市基础设施建设相对城市化进程速度而言仍显滞后，表现出中小城市、乡、镇基础设施建设较为薄弱；投资渠道相对单一，难以在充分发挥政府主导的同时积极调动市场力量参与；交通严重拥堵，软硬件设施严重匮乏；水、电、燃气网络缺少合理规划，大面积停水停电停气现象时有发生；绿化面积不足，垃圾处理能力过低等诸多问题。近几年，中央政府和地方政府都已密切关注并大力解决这些问题，特别是在积极财政政策的引导下，我国对城市基础设施建设的财政投入大幅增长，基础设施建设规模不断扩大。同时，随着城市化进程的加快，城市基础设施建设的市场化改革也将不断深入，投资主体与融资渠道都将逐步实现多元化，以政府引导、产业化运作的市政公用设施经营管理体制将逐步建立。由此可见，我国城市基础设施行业的市场需求逐年增大，政府的支持和投入将继续增加，同时体制改革还能该行业注入新的活力。随着中国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势，城市基础设施建设领域发展前景十分乐观。

2012 年党的十八大将“推进新型城镇化建设”制定为国家战略，新型城镇化突出的是“新”：即城乡统筹、城乡一体、产城互动、节约集约、生态宜居、和谐发展，是大中小城市、小城镇、新型农村社区协调发展，互促共进的城镇化。继十八大报告提出推动新型“城镇化”规划后，2012 年 12 月中旬召开的中央经济工作会议再次明确指出，城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展。新型城镇化成为推动我国经济持续健康发展的主要力量，大力推进新型城镇化建设已经成为党和人民的普遍共识。未来 10 年中，我国的城镇化进程仍将进入加速发展阶段，城市人口将保持快速稳定增长，对城市建设及相关的城建资源性资产开发业务的需求将不断增加。根据《全国城镇体系规划（2005-2020）》，到 2020 年，全国总人口将达 14.6 亿，城镇人口达 8.1 亿-8.4 亿，城镇化水平达 56.5%。随着我国城镇化进程不断推进，基础设施建设无论在数量还是质量方面，尤其是对于中小城市、乡、镇等经济相对欠发达区域存在着巨大的需求，行业具备持续而广阔的发展空间。

（2）发行人所在地区城市基础设施建设的现状及前景

近几年来，荣成市在城市基础设施建设方面投入了大量的人力、财力、物力，城市基础设施和市政公用设施建设得到了突飞猛进的发展。

按照“全域城市化、市域一体化”部署，强化共建共享理念，优化要素资源配置，以丰富城市内涵，集聚“人”气、提振“生”气。着眼提升载体功能，实行“多规合一”，启动惠及 1.5 万户的 26 个城中村改造，完成青山路、石岛环山路等 149 项城区基础设施、39 项老旧小区改造，103 个老旧小区落实了基础物业管理；启动美丽乡村建设，实施 155 项“六个一体化”工程，完成电网投资 3.6 亿元，获批省以上传统村落 6 个；八河水库增容 4,000 多万方，为长远发展提供了水源保障。着眼提升交通功能，新增青岛、西安等 11 列次始发车，输送旅客 180 万人次；升级改造石烟线、北环海路和 58 条县乡路，开通南线公交，增加新能源公交车 179 辆，实现城乡公交一体化，电子公交站亭、城市充电站、停车场和公共自行车租赁系统也都同步配套。着眼提升管理功能，加快推进智慧城市建设，启动重点污染源监控等 12 个项目，平安荣成指挥中心、社会治理云计算中心正式投用。着眼提升生态功能，加强环境保护，八河水库、西王门河流域和扬尘腥水、鱼粉石材、畜禽养殖等污染得到有效治理，空气质量优良率达到 95.6%；启动桑沟湾北岸、石岛湾西岸、成山北岸和大天鹅栖息地修复工程，成片造林 2.2 万亩，治理河道 22 条，农村改厕 7.2 万户；严厉打击“双违”行为，盘活闲置低效土地 2,100 多亩，成为国家土地集约节约模范县，全省城铁沿线环境综合治理、农村改厕和污水处理现场会在荣成市召开，将生态文明建设经验全省推广。

（3）发行人在行业中的地位和竞争优势

发行人是荣成市人民政府批准成立的国有企业，主要承担市内重大基础设施、公共设施投资、建设及资产运营管理、地块开发改造等。在各级政府的大力帮助下，公司自成立以来经营规模和实力不断壮大，在荣成市城市基础设施建设领域获得了显著的地位，取得了突

出的建设成果，具备了较强的运营实力和广阔的发展前景。

荣成市区域内承担基础设施建设职能的企业主要有三家，除发行人外还有荣成市财鑫投资有限公司（以下简称“荣成财鑫”）和荣成市经济开发投资有限公司（以下简称“荣成经开”）。荣成财鑫成立于 2012 年 12 月 11 日，由荣成市国有资产监督管理局全额出资；荣成经开是 1992 年经荣成市财政局出资成立的全民所有制企业，2010 年 4 月股东变更为荣成市国资局，注册资本 1 亿元。

自 2015 年后，荣成市基础设施代建项目和相关资产逐步向发行人倾斜，公司作为荣成市重要的基础设施建设的投融资主体，不断获得政府在资产注入和财政补贴等方面的大力支持。

①威海市经济的蓬勃发展为发行人业务的开展奠定了坚实的基础

威海拥有可供合作的良好工业基础。现已基本形成了以机械、电子、化工、建材、轻工、纺织等行业为支柱，塑料、丝绸、医药、食品、工艺美术等行业为骨干的门类齐全的生产体系。主要定型产品 2,000 多种，有 700 多种产品进入国际市场。威海是中国地毯、钓鱼竿、小型木工机械的最大产地，是中国轮胎的第二大产地，也是中国农用运输车、汽车、连杆、浓缩果汁的主要生产基地。子午线轮胎、高速传真机、电子电话机、电脑软磁盘、终端显示器、高能蓄电池、高效节能灯及海洋生物制品等已成为威海市新兴的主导产业和产品。

威海是国内顶级的人居旅游城市，旅游资源丰富，有海岛海岸、城市园林、历史遗迹、民俗风情等十多种类型。拥有国家 AAAAA 级景区 2 处，AAAA 级旅游景区 8 处，AAA 级旅游景区 6 处，AA 级旅游景区 1 处，省级旅游度假区 4 处，游览景区（点）80 多处。威海海岸线长近 1,000 公里，沿线海水清澈，松林成片，海鸟翔集，有 30 多处港湾、168 个大小岛屿。威海市中心城区高区的威海国际海水浴场、下辖市乳山银滩、下辖市文登小观金滩都属于中国北方有名的海滩。刘公岛是天然植物王国，被誉为“海上森林公园”。海驴岛有“海鸥王国”之称。胶东半岛有 14 处温泉，威海就有 9 处。境内的成山头有“东方好望角”之称。境内千公里海岸线上，有中国近代第一支海军的诞生地刘公岛、秦始皇东巡过的东方好望角“天尽头”成山头、中国道教全真派发祥地圣经山、凝聚中日韩三国人民友谊的赤山法华院、亚洲最大的天鹅栖息地天鹅湖、大东胜境——铁槎山、天下第一滩——银滩等名胜景观。威海形成了“一线（千公里海岸线）、六区（中心城市、海滨生态、渔家风情、温泉疗养、传统文化、休闲度假）”的旅游格局。

威海对于养老产业的规划较为明确，未来随着中国老龄化程度加深，威海的养老地产将迎来快速发展。

近年来，威海市经济社会持续快速发展，综合实力稳步增强，为荣成市及发行人的可持续发展奠定了坚实的基础。

②荣成市的区位优势为发行人业务的开展提供了有力支撑

荣成市位于山东半岛最东端，三面环海，海岸线长 500 公里，与韩国隔海相望，是我国距韩国最近的地区。陆地面积 1,526 平方公里。辖三区、12 镇、10 个街道、826 个行政村、118 个居委会，66 万人。

荣成拥有石岛、龙眼两个一类开放港口，现已开通至韩国平泽、仁川的客货班轮，至日本大阪、博多、门司、关东、关西、韩国釜山、新加坡、香港等港口的全集装箱班轮航线。荣成陆路交通网络发达，到青岛港口、机场约需 2.5 小时，到烟台港口、机场约需 1.5 小时，到威海机场约需 15 分钟。在青岛机场可乘机飞往韩国的仁川、釜山、大邱、日本的东京、大阪、福岗、中国的香港及境内各省会城市和沿海开放城市。在烟台机场乘机可飞往韩国的仁川、釜山、中国的香港及境内各省会城市和沿海开放城市。在威海机场可乘机飞往韩国的仁川和境内的部分省会城市和沿海开放城市。未来发行人将承担起荣成市主要的投融资职能。

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

发行人是荣成市重要的市场化基础设施建设主体，主要以实施政府重大代建项目和地块开发改造为重点，全力服务城市基础设施建设。报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况较为稳定，不会发生重大变化。

（二） 新增业务板块

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

☐适用 ☒不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

(1) 分业务板块情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
管网出租	19,055.86	16,983.48	10.88	14.98	19,055.86	16,983.48	10.88	15.45
工程建设	53,302.99	47,972.69	10.00	41.89	53,248.55	47,923.70	10.00	43.16
海域出租	37,471.70	34,086.85	9.03	29.45	37,471.70	34,086.85	9.03	30.37
维修维护服务	302.75	210.83	30.36	0.24	300.00	218.73	27.09	0.24
物业费	1,775.40	1,528.55	13.90	1.40	1,830.99	1,201.22	34.39	1.48
工程服务	77.36	46.62	39.75	0.06	312.94	244.63	21.83	0.25
商贸	60.98	26.66	56.29	0.05	134.07	-	100.00	0.11
房屋租赁	9,512.88	6,422.26	32.49	7.48	9,103.78	6,241.52	31.44	7.38
技术服务	54.79	153.64	-180.42	0.04	106.52	112.27	-5.40	0.09
酒店收入	540.27	251.55	53.44	0.42	603.81	63.92	89.41	0.49
销售房屋收入	5,075.68	4,076.95	19.68	3.99	1,208.34	1,159.21	4.07	0.98
合计	127,230.67	111,760.07	12.16	100.00	123,376.56	108,235.54	12.27	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

(2) 分产品（或服务）情况

☐适用 ☒不适用

-

2. 收入和成本分析

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

（1）物业费板块毛利率减少 59.58%，主要系发行人本年取消部分毛利率较高物业服务业务。

（2）工程服务板块营业收入减少 75.28%，营业成本减少 80.94%，毛利率增加 82.10%，主要系发行人业务量减少所致。

（3）商贸板块营业收入减少 54.51%，毛利率减少 43.71%，主要系发行人业务量减少且年内结转成本所致。

（4）技术服务板块营业收入减少 48.56%，营业成本增加 36.85%，毛利率减少 240.78%，主要系发行人业务量减少、技术服务成本增加且亏损增加所致。

（5）酒店收入板块营业成本增加 293.55%，毛利率减少 40.23%，主要系相关运营成本结转增加所致。

（6）销售房屋收入板块营业收入增加 302.05%，营业成本增加 251.70%，毛利率增加 383.95%，主要系发行人 2024 年度出售房产相比 2023 年度增加所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

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

（1）创新融资模式，做大企业规模。明确融资思路，扩充资产规模；创新融资方式，保障项目资金运转；科学调度资金，提高资金使用效率。

（2）创新项目管理模式，快速推进项目建设。通过学习各地运营成熟城投公司的项目管理经验，结合公司现有项目情况，将公司承接项目明确分类、综合管理。

（3）创新经营模式，盘活城市闲置资产。按照推进国有企业改革的部署要求，走实体化、市场化道路，做好城市资产的运营、管理，努力提高自身“造血”功能。

（4）树立学习意识，加强党建工作。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

发行人未来可能面临的风险：

（1）运营风险

发行人承担着荣成市的城市基础设施建设重任，如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足、管理能力不足或管理出现重大失误，将影响发行人运营效益，进而影响本期债券的偿付。

（2）持续融资风险

发行人所处行业属资金密集型行业，持续融资能力对于发行人的经营与发展具有重大影响。发行人正处于经营规模快速扩张的阶段，未来一个时期的投资规模较大。如果发行人不能及时足额筹集到所需资金，则其正常经营活动将会受到负面影响。同时，随着债务融资规模的上升，发行人的财务风险可能会增大。

（3）非经营性往来占款的回收风险

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人的非经营性往来占款余额为 0.38 亿元，均为对非关联方借款，占期末发行人资产总额比例为 0.17%。发行人的非经营性往来占款未设置回款保障措施，未来可能面临无法回收的风险。

（4）短期偿债压力较大的风险

最近三年末，发行人流动比率分别为 2.16、2.02 和 2.72，速动比率分别为 0.44、0.46 和 0.96。报告期内流动比率和速动比率指标有所上升。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的债务合计为 46.29 亿元，综合来看，发行人短期偿债压力较大。

已经采取或者拟采取的措施：

（1）运营风险的对策

发行人在业务模式上形成了以基础设施建设、旅游开发等作为长效支撑的业务板块体系，形成了有主业、有稳定现金流、有盈利能力、有融资能力的产业实体。未来几年，发行人多元化发展，多渠道增加公司的盈利来源，确保发行人的项目建设和债务偿还。

（2）持续融资风险的对策

各级政府及各大金融机构的大力支持为发行人的融资活动提供了有力保障。近年来，发行人与四大行及地方商业银行等金融机构均保持着密切的业务合作，资信记录良好，这将有助于发行人保持持续的债务融资能力。目前，发行人的资产负债率处于较低的水平，随着公司资产规模的扩大，其良好的财务状况有助于保持较强的融资能力。

（3）非经营性往来占款的回收风险

发行人已加大非经营性往来款项催收力度，争取早日回款，并且严格控制非经营性往来款项新增规模。

（4）短期偿债压力较大的风险

发行人已制定未来几年的偿债计划、对未来资金的安排和偿债保障措施，确保到期债务按期偿付，不影响公司日常经营。

六、公司治理情况

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

☐是 ☒否

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

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

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

为了规范发行人关联方及其交易行为，防范关联交易损害公司利益，确保维护投资者、债权人合法权益，发行人根据国家有关法律法规和《企业内部控制基本规范》，发行人制定了《荣成市城建投资开发有限公司关联交易管理办法》。本制度主要内容为：关联方界定应当明确规范，应当采用有效措施防范关联方占用或转移公司资源；关联交易行为应当规范，关联交易会计记录和价格执行机制的准确性和适当性应当有合理保证；关联交易披露应当符合会计准则和其他法律法规的有关规定等。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

☐适用 ☒不适用

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 担保情况

☒适用 ☐不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 10.18 亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

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

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

☐是 ☒否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

☐是 ☒否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2022 年荣成市城建投资开发有限公司公司债券
2、债券简称	22 荣成债
3、债券代码	2280008. IB、184199. SH
4、发行日	2022 年 1 月 17 日
5、起息日	2022 年 1 月 19 日
6、2025 年 4 月 30 日后的最近回售日	2029 年 1 月 19 日
7、到期日	2029 年 1 月 19 日
8、债券余额	10.00
9、截止报告期末的利率(%)	2.5
10、还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，年度付息款项自付息日起不另计利息。每年付息时按债权登记日日终在债券登记托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。本期债券在第 3 年末附发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	信达证券股份有限公司
13、受托管理人	青岛银行股份有限公司威海荣成支行
14、投资者适当性安排	面向专业机构投资者的债券
15、适用的交易机制	竞价、报价、询价和协议交易
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	不适用

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

☐ 本公司所有公司债券均不含选择权条款 ☒ 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	2280008.IB、184199.SH
债券简称	22 荣成债
债券约定的选择权条款名称	☒ 调整票面利率选择权 ☒ 回售选择权 ☐ 发行人赎回选择权 ☐ 可交换债券选择权 ☐ 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

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

债券代码	2280008.IB、184199.SH
债券简称	22 荣成债
债券约定的投资者保护条款名称	（一）违约事件 以下事件构成本期债券项下的违约事件： 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； 2、因发行人触发本募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债券提前到期，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、在本期债券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，法院受理发行人破产申请； 4、本期债券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，或因其它原因导致法人主体资格不存在。 （二）违约责任 1、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。 2、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)，还须向债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。 （三）偿付风险 本报告所称“偿付风险”是指，发行人按本期债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债券本金、利息存在重大不确定性的情况。 （四）发行人义务 发行人应按照募集说明书等协议约定以及法律法规、公

	司信用类债券监督管理机构、市场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。 （五）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。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。 （六）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。 （七）不可抗力 1、不可抗力是指本期债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债券相关责任人不能履约的情况。 2、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。 3、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券相关各方，并尽最大努力保护债券投资者的合法权益。 （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券或根据不可抗力事件对本期债券的影响免除或延迟相关义务的履行。 （八）争议解决机制 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。未能达成一致意见的，由发行人住所地法院管辖。 （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。
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	未触发投资者权益保护条款，已在定期报告中充分披露
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执	不适用

行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	
---------------------------	--

四、公司债券募集资金使用情况

√ 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
□ 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

□ 适用 √ 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

□ 适用 √ 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

□ 适用 √ 不适用

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√ 适用 □ 不适用

名称	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市朝阳区关东店北街 1 号 2 幢 13 层
签字会计师姓名	李景伟、陈奎

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	2280008. IB、184199. SH
债券简称	22 荣成债
名称	青岛银行股份有限公司威海荣成支行
办公地址	山东省荣成市成山大道中段 389 号
联系人	姚颖斐
联系电话	0631-7589801

（三）资信评级机构

√ 适用 □ 不适用

债券代码	2280008. IB、184199. SH
债券简称	22 荣成债
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	北京市西城区复兴门内大街 156 号招商国际金融中心 D 座 7 层

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者权益的影响
2280008.IB、184199.SH	会计师事务所	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）	永拓会计师事务所（特殊普通合伙）	2025 年 3 月 31 日	发行人与前会计师事务所签订的审计业务约定书项下的合同义务已履行完成	该项变更已经公司内部决策机构的审议通过	该中介机构变更属于公司正常经营活动范围，不会对公司生产经营情况和偿债能力产生重大不利影响

第三节 报告期内重要事项**一、财务报告审计情况**

√标准无保留意见 □其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

√适用 □不适用

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

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

☐适用 ☒不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30%的，说明原因
货币资金	其他货币资金	2.24	-55.88	主要系其他货币资金减少所致
应收账款	山东荣城建筑集团有限公司	1.48	-31.57	主要系对荣成科技创业园发展有限公司的应收账款减少所致
其他应收款	公司往来款	24.35	285.48	主要系公司往来款增加所致
长期摊销费用	软件服务费	0.0049	-56.09	主要系装修改造工程、软件服务费本期摊销所致
其他非流动资产	定期存单及利息	8.39	-47.77	主要系定期存单及利息转入其他流动资产所致

（二）资产受限情况

1. 资产受限情况概述

☒适用 ☐不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	1.98	1.98	-	100.00
其他流动资产	13.29	13.29	-	100.00
其他非流动资产	8.09	8.09	-	100.00
存货	27.89	27.89	-	100.00
固定资产	0.49	0.46	-	93.76
无形资产	8.26	4.13	-	50.00

受限资产类别	该类别资产的账面价值 (包括非受限部分的账面价值)	资产受限部分的 账面价值	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额 占该类别资产 账面价值的比例 (%)
投资性房地产	2.81	2.49	—	88.70
合计	62.82	58.34	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
存货	27.89	—	27.89	抵押借款	无重大不利影响

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

(一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.38 亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0 亿元，收回：0 亿元；

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

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.38 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0 亿元。

(二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0.28%，是否超过合并口径净资产的 10%：

☐ 是 ☒ 否

(三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

☒ 完全执行 ☐ 未完全执行

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 37.15 亿元和 35.18 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-5.30%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	10.00	10.00	28.43%
银行贷款	-	2.10	21.40	23.50	66.8%
非银行金融机构贷款	-	0.69	0.99	1.68	4.77%
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	2.79	32.39	35.18	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 53.27 亿元和 54.93 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 3.12%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	-	10.00	10.00	18.20%
银行贷款	-	17.13	26.12	43.25	78.74%
非银行金融机构贷款	-	0.69	0.99	1.68	3.06%
其他有息债务	-	-	-	--	-
合计	-	17.82	37.11	54.93	—

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0 亿元，企业债券余额 10 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

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

□适用 √不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
短期借款	12.58	18.11	-30.54	主要系本期质押借款、保证借款到期
应付票据	11.22	16.74	-32.98	主要系本期应付票据到期所致
合同负债	5.18	3.50	47.85	主要系本期预收房款增加所致
其他流动负债	0.47	0.32	47.86	主要系待转销项税增加所致
长期借款	26.12	18.82	38.83	主要系本期质押借款、担保借款、信用借款增加所致
长期应付款	0.99	0.17	496.62	主要系本期新增融资租赁借款所致

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

☐适用 ☒不适用**七、利润及其他损益来源情况****（一） 基本情况**

报告期利润总额：2.07 亿元

报告期非经常性损益总额：0.005 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

☐适用 ☒不适用**（二） 投资状况分析**

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

☐适用 ☒不适用**八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十**☐适用 ☒不适用**九、对外担保情况**

报告期初对外担保的余额：37.28 亿元

报告期末对外担保的余额：41.31 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：4.03 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0.00 亿元

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

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

☐是 ☒否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

☐发生变更 ☒未发生变更

十二、向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

☐是 ☒否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

四、发行人为永续期公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

☐适用 ☒不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

☐适用 ☒不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无。

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

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

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

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

（以下无正文）

(以下无正文,为《荣成市城建投资开发有限公司公司债券年度报告(2024年)》
盖章页)

荣成市城建投资开发有限公司

2025年4月29日



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	223,989,876.94	507,675,436.39
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	148,437,088.16	216,902,622.25
应收款项融资		
预付款项	105,146,143.32	87,879,027.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,434,963,252.89	631,671,824.58
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	8,174,033,361.33	8,561,452,297.52
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,517,591,003.89	1,235,711,309.41
流动资产合计	12,604,160,726.53	11,241,292,517.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	335,187.87	
其他权益工具投资	240,859,829.11	245,728,173.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,626,147,490.02	1,685,669,608.35
固定资产	1,899,555,372.03	2,015,974,163.01
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,659,504,887.93	5,000,549,319.01
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	486,964.33	1,108,892.62
递延所得税资产		
其他非流动资产	838,894,592.33	1,606,280,224.79
非流动资产合计	9,265,784,323.62	10,555,310,380.78
资产总计	21,869,945,050.15	21,796,602,898.25
流动负债：		
短期借款	1,257,570,000.00	1,810,600,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,121,990,000.00	1,673,992,888.00
应付账款	65,291,600.49	89,522,085.36
预收款项		
合同负债	517,573,158.39	350,061,315.99
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	175,260.00	187,619.00
应交税费	473,005,218.54	400,668,751.26
其他应付款	570,577,680.76	547,242,687.73
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	576,484,668.50	671,417,671.23
其他流动负债	46,577,527.76	31,501,281.07
流动负债合计	4,629,245,114.44	5,575,194,299.64

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,612,313,636.05	1,881,724,512.21
应付债券	980,348,537.36	976,173,284.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	99,000,000.00	16,593,577.51
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,019,311.44	25,706,305.36
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,713,681,484.85	2,900,197,679.60
负债合计	8,342,926,599.29	8,475,391,979.24
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,680,598,313.28	10,680,598,313.28
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,268,323.51	67,268,323.51
一般风险准备		
未分配利润	2,679,151,814.07	2,473,344,282.22
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	13,527,018,450.86	13,321,210,919.01
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	13,527,018,450.86	13,321,210,919.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	21,869,945,050.15	21,796,602,898.25

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

母公司资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：荣成市城建投资开发有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	213,512,717.36	421,062,446.62
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	40,426,355.83	124,414,018.42
应收款项融资		
预付款项	104,984,290.72	86,570,909.22
其他应收款	4,296,687,054.00	2,836,850,115.85
其中：应收利息		
应收股利		
存货	4,916,802,628.29	5,344,971,149.24
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	955,639,085.20	803,886,828.36
流动资产合计	10,528,052,131.40	9,617,755,467.71
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	121,335,187.87	92,911,200.00
其他权益工具投资	240,859,829.11	245,728,173.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,626,147,490.02	1,685,669,608.35
固定资产	1,889,161,842.89	2,001,329,625.90
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,659,079,931.38	4,999,973,002.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	239,445.53	346,928.02
递延所得税资产		
其他非流动资产	232,875,578.63	750,510,501.10
非流动资产合计	8,769,699,305.43	9,776,469,038.86
资产总计	19,297,751,436.83	19,394,224,506.57
流动负债：		

短期借款	567,200,000.00	765,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	841,990,000.00	1,173,992,888.00
应付账款	51,284,804.40	43,007,136.86
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		
应交税费	469,932,385.55	397,730,718.06
其他应付款	597,731,302.93	550,384,741.99
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	331,584,668.50	626,377,671.23
其他流动负债		
流动负债合计	2,859,723,161.38	3,556,493,156.14
非流动负债：		
长期借款	1,572,006,117.49	1,360,398,100.27
应付债券	980,348,537.36	976,173,284.52
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	99,000,000.00	16,593,577.51
长期应付职工薪酬		
预计负债	22,019,311.44	25,706,305.36
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,673,373,966.29	2,378,871,267.66
负债合计	5,533,097,127.67	5,935,364,423.80
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	100,000,000.00	100,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	10,677,738,246.07	10,677,738,246.07
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	67,268,323.51	67,268,323.51

未分配利润	2,919,647,739.58	2,613,853,513.19
所有者权益（或股东权益）合计	13,764,654,309.16	13,458,860,082.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,297,751,436.83	19,394,224,506.57

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

合并利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业总收入	1,272,661,924.92	1,236,273,453.28
其中：营业收入	1,272,661,924.92	1,236,273,453.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,459,107,571.74	1,369,009,307.91
其中：营业成本	1,117,792,822.61	1,084,274,516.96
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	41,088,109.60	48,619,813.55
销售费用	8,767,739.58	8,227,419.79
管理费用	48,018,184.80	32,577,131.38
研发费用		
财务费用	243,440,715.15	195,310,426.23
其中：利息费用	304,698,314.86	279,605,201.57
利息收入	73,449,941.37	98,671,174.27
加：其他收益	393,008,122.70	407,616,395.94
投资收益（损失以“－”号填列）	6,838,181.79	-633,045.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,802,181.79	-615,640.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”		

号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	-5,978,572.95	-4,214,933.32
资产减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产处置收益 (损失以“—”号填列)	217,420.78	830,218.37
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)	207,639,505.50	270,862,780.64
加: 营业外收入	32,069.34	71,195.98
减: 营业外支出	503,067.47	400,669.29
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)	207,168,507.37	270,533,307.33
减: 所得税费用	1,360,975.52	18.70
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)	205,807,531.85	270,533,288.63
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列)	205,807,531.85	270,533,288.63
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)	205,807,531.85	270,533,288.63
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		
六、其他综合收益的税后净额		
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		
2. 将重分类进损益的其他综合收益		
(1) 权益法下可转损益的其他综		

合收益		
（2）其他债权投资公允价值变动		
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
（6）其他债权投资信用减值准备		
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
（8）外币财务报表折算差额		
（9）其他		
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额		
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	205,807,531.85	270,533,288.63
（二）归属于少数股东的综合收益总额	205,807,531.85	270,533,288.63
八、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	1,188,711,789.74	1,188,873,860.52
减：营业成本	1,052,626,676.26	1,052,355,466.96
税金及附加	34,568,323.97	41,144,434.95
销售费用		
管理费用	21,290,619.11	6,678,273.96
研发费用		
财务费用	171,093,837.43	159,920,163.62
其中：利息费用	214,524,677.85	210,676,961.61
利息收入	51,587,036.77	60,199,940.14
加：其他收益	392,978,199.87	407,560,721.94
投资收益（损失以“－”号填列）	6,838,181.79	-633,045.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,802,181.79	-615,640.75

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,823,646.94	-1,302,042.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	306,125,067.69	334,401,154.59
加：营业外收入	7,760.00	61,300.50
减：营业外支出	338,601.30	377,952.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	305,794,226.39	334,084,503.01
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	305,794,226.39	334,084,503.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	305,794,226.39	334,084,503.01
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合		

收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	305,794,226.39	334,084,503.01
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

合并现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,421,058,880.81	1,489,291,020.91
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,733,980,169.95	4,241,111,347.33
经营活动现金流入小计	6,155,039,050.76	5,730,402,368.24
购买商品、接受劳务支付的现金	469,336,363.86	3,102,832,141.66
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	32,898,240.29	37,132,080.96
支付的各项税费	51,129,910.69	51,982,512.09
支付其他与经营活动有关的现金	5,536,681,861.30	3,144,379,877.77
经营活动现金流出小计	6,090,046,376.14	6,336,326,612.48
经营活动产生的现金流量净额	64,992,674.62	-605,924,244.24
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,868,343.89	135,982,595.03
取得投资收益收到的现金	3,036,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	26,224.42	460,353.39
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	7,930,568.31	136,442,948.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,342,548.26	2,134,031.59
投资支付的现金	220,000.00	33,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,562,548.26	2,167,031.59
投资活动产生的现金流量净额	6,368,020.05	134,275,916.83
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,336,070,000.00	2,517,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现	1,529,944,151.41	457,500,000.00

金		
筹资活动现金流入小计	3,866,014,151.41	2,975,400,000.00
偿还债务支付的现金	2,201,290,314.19	1,933,508,185.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	294,891,669.68	274,075,007.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	1,490,878,421.66	469,850,554.86
筹资活动现金流出小计	3,987,060,405.53	2,677,433,747.55
筹资活动产生的现金流量净额	-121,046,254.12	297,966,252.45
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-49,685,559.45	-173,682,074.96
加：期初现金及现金等价物余额	75,675,436.39	249,357,511.35
六、期末现金及现金等价物余额	25,989,876.94	75,675,436.39

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

母公司现金流量表

2024 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,245,112,675.20	1,271,211,149.94
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,332,844,473.88	4,570,039,457.59
经营活动现金流入小计	5,577,957,149.08	5,841,250,607.53
购买商品、接受劳务支付的现金	254,575,870.98	1,931,899,297.71
支付给职工及为职工支付的现金	668,604.60	466,030.36
支付的各项税费	29,052,941.65	28,008,943.53
支付其他与经营活动有关的现金	4,780,488,728.83	3,996,070,868.36
经营活动现金流出小计	5,064,786,146.06	5,956,445,139.96
经营活动产生的现金流量净额	513,171,003.02	-115,194,532.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,868,343.89	135,982,595.03

取得投资收益收到的现金	3,036,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,904,343.89	135,982,595.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	209,866.48	102,961.39
投资支付的现金	28,308,800.00	7,444,200.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	28,518,666.48	7,547,161.39
投资活动产生的现金流量净额	-20,614,322.59	128,435,433.64
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	799,200,000.00	1,018,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,362,700,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,161,900,000.00	1,418,800,000.00
偿还债务支付的现金	1,359,291,982.78	1,124,354,460.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,836,005.25	209,035,967.45
支付其他与筹资活动有关的现金	1,110,878,421.66	269,850,554.86
筹资活动现金流出小计	2,678,006,409.69	1,603,240,982.53
筹资活动产生的现金流量净额	-516,106,409.69	-184,440,982.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-23,549,729.26	-171,200,081.32
加：期初现金及现金等价物余额	39,062,446.62	210,262,527.94
六、期末现金及现金等价物余额	15,512,717.36	39,062,446.62

公司负责人：孙乃毅 主管会计工作负责人：李军 会计机构负责人：孙庆军

