

青岛世园（集团）有限公司  
2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第  
一期）  
募集说明书



注册金额	不超过 12.85 亿元（含 12.85 亿元）
本期发行金额	不超过 12.85 亿元（含 12.85 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA+
本次债券信用等级	本次债券未评级
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：



（注册地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层）

联席主承销商：



（地址：中国（上海）自由贸易试验区浦明路 8 号）

（地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 13 号楼 A 座 11-21 层）

签署日期： 2026 年 3 月 2 日

## 声明

本募集说明书的全部内容依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，以及上海证券交易所对本期债券的审核，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。发行人如有董事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

公司负责人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计资料真实、准确、完整。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息或对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期末，发行人存在代建业务的回款、结算风险和存货跌价风险。近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 447,006.45 万元、389,012.72 万元和 399,780.14 万元，主要系发行人已完工但尚未竣工结算的杨家、毕家安置房项目等对应的土地整理、安置房建设以及世园村部分项目，报告期内回款金额较少，并且尚未明确代建项目结算安排及回款计划，发行人存在代建业务的回款及结算风险，将对发行人的盈利能力造成不利影响。发行人报告期内未出现存货减值迹象，但如果市场出现剧烈波动等不可控因素，可能会引起发行人存货价值出现跌价损失的风险。

（二）报告期末，发行人未使用银行授信额度较低。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 97.25 亿元，已使用额度 95.41 亿元，尚未使用的授信额度为 1.84 亿元，若未来发行人无法进一步提高银行未使用授信额度，将对发行人的融资能力造成不利影响。

（三）报告期内，发行人存在净利润对政府补助依赖较大，并且波动较大的情况。最近两年及一期，发行人收到的政府补助金额分别为 3.56 万元、20,811.67 万元和 4,000.00 万元，占当期净利润的比例分别为 0.03%、370.94%和 1,542.61%。若未来发行人的政府补助政策发生变更，将对发行人盈利能力造成一定影响。

（四）报告期内，发行人盈利能力缺乏稳定性。最近两年及一期，发行人净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元，毛利率分别为 6.08%、-2.83%和 6.37%，净利润出现下滑，毛利率波动较大。虽然当地政府对发行人进行了政府补助，但若发行人不逐步提升自身经营水平，盈利能力缺乏稳定性的情况将对其偿债能力造成不利影响。

（五）报告期内，发行人销售业务营业收入分别为 335,651.72 万元、15,293.11 万元和 7,229.47 万元，毛利润分别为 1,774.47 万元、1,058.13 万元和 94.21 万元，均下滑较大。发行人销售业务毛利润较低，贸易业务品种主要为大豆、豆油等农产品和石油化工产品等大宗产品，其中收入占比较高的石油化工产品采用总额法确认收入，发行人承担价格波动风险，若石油化工产品价格出现波动，可能会对发行人盈利能力产生不利影响。

（六）报告期内，发行人盈利能力较弱。最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元，净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元。发行人在经营中获得了当地政府的大力支持，但目前发行人多元化布局业务板块尚未对公司盈利形成有力支撑，公司整体盈利能力仍然偏弱。如发行人不能进一步提高公司盈利水平，将对企业的后续发展形成制约。

（七）报告期末，发行人有息负债规模较高，且一年内到期的有息负债占比较大。截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债总额为 122.80 亿元，占 2025 年 9 月末总负债的比例为 76.85%，且发行人 1 年以内到期的有息负债余额为 30.10 亿元，占有息负债的比例为 24.51%，发行人 1 年以内到期有息债务较高，随着发行人债务规模的不断扩大，未来 1 年贷款集中到期给发行人带来较大的财务负担，发行人已经积累了较大规模刚性债务，面临较大的债务偿付压力，且发行人后期偿债存在依赖再融资的风险。

（八）报告期末，发行人存在资产变现风险和资产未回购风险。截至 2025 年 9 月末，发行人非流动资产 2,190,055.02 万元，占总资产的比例为 74.74%，其中，其他非流动资产 1,578,555.64 万元，占总资产的比例为 53.87%，发行人其他非流动资产主要为青岛世博园内生物资产、道路桥梁、地下管网、防洪、基建等资产及土地使用权，其他非流动资产中存在世园会主题园区土地抵押，该部分资产流动性较弱，变现能力较差。其中发行人所负责的重要项目青岛世园会项目尚未完成审计工作，截至报告期末，该项目尚未结算确认收入。该项目回购计划相关内容将由青岛市委市政府统筹安排。截至本募集说明书签署日，上述回购事

宜尚无明确的回购计划和相应的合同，青岛世园会项目收入确认及运营存在不确定性的风险。

（九）报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大。最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 138,119.41 万元、4,505.52 万元和 27,178.74 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大。发行人经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；经营活动现金流出主要是发行人购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人经营性现金流对收到和支付其他与经营活动有关的现金依赖较大，面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

（十）发行人受限资产规模较大。截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产规模为 212,291.15 万元，占净资产的比例为 15.94%。其中，受限制的货币资金账面价值为 8,179.93 万元，受限制存货账面价值为 86,258.36 万元，受限制的其他非流动资产账面价值为 108,520.61 万元。公司受限资产主要是由于公司近几年由于经营发展，对银行贷款的需求较大，部分资产用于融资抵押所致。虽然报告期内发行人正常经营，但若由于重大不利或其他因素造成发行人不能清偿既有负债，可能使发行人面临部分或全部丧失资产权利的风险。

（十一）报告期内，发行人 EBITDA 利息保障倍数较低。最近两年，发行人 EBITDA 分别为 1.72 亿元、1.28 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.31 倍、0.20 倍。发行人息税折旧摊销前利润对利息的保障能力较低。发行人报告期内有息负债规模较大，存在一定的利息支出压力。报告期内，发行人进行业务结构调整，业务规模逐步扩大，为满足业务资金需求进行债务融资，随着发行人达到可确认收入状态的项目不断增多，发行人利息保障能力或将增强。

（十二）发行人为投资控股型架构。最近两年公司合并口径营业收入分别为 375,920.87 万元和 100,194.80 万元，母公司口径营业收入分别为 17,033.29 万元和 481.28 万元，在合并范围内占比较低，发行人经营成果主要来自子公司，报告期内子公司未进行分红，母公司未收到子公司分红。如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将会对公司的盈利能力和偿付能力产生一定影响。

（十三）报告期内发行人董事、高级管理人员变动频繁或变动人数比例较大。2023 年 5 月，景智勇被任命为发行人总经理。2023 年 6 月，陈伟被任命为发行人董事。2023 年 12 月，刘明胜被任命为发行人董事长，邓远明不再担任发行人董事长。2024 年 7 月，张宝岳不再担任公司董事，由孙琦担任。2025 年 1 月，孙玮昌和蓝晓蕾被任命为发行人董事。2025 年 6 月，发行人取消监事会。2025 年 7 月，林志坚被任命为发行人董事长，刘明胜不再担任发行人董事长。2025 年 8 月，景智勇不再担任发行人总经理，林志坚被任命为发行人总经理。虽然上述人员变动为公司正常人事调整，但若董事、高级管理人员变动频繁将会对公司稳定性造成一定影响。

（十四）2024 年 1 月 25 日，发行人披露《青岛世园（集团）有限公司关于未能清偿到期债务的公告》，显示发行人存在未能按时偿还的银行贷款，本金为 35,739.90 万元，利息为 5.13 万元，逾期金额合计 35,745.03 万元。2024 年 2 月 5 日，发行人披露了《青岛世园（集团）有限公司关于已清偿全部逾期债务的公告》已清偿全部逾期债务。根据企业信用报告，发行人存在关注类账户情形，报告期内出现过多笔银行贷款逾期的情况，现已清偿完毕，如未来再次出现贷款逾期的情况，将对其偿债能力造成不利影响。

（十五）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额总计 362,270.90 万元，占当期末合并报表净资产的比例为 27.20%。其中对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保金额为 133,900.00 万元，对青岛海创开发建设投资有限公司担保金额为 45,600.00 万元，青岛融海国有资本投资运营有限公司存在非标违约、商票逾期的情况，发行人可能会存在代偿风险。

（十六）截至 2025 年 11 月 13 日，依据发行人出具的征信报告，发行人关注类贷款剩余 63,975.00 万元，借款到期日主要为 2028 年 10 月 15 日、2026 年 9 月 14 日，未来发行人将依据借款合同约定到期进行还款。若未来发行人无法及时筹措资金，可能会存在无法及时偿付贷款风险。

（十七）发行人存在被列为被执行人的情况。

1、2025 年 6 月 17 日，发行人被列为被执行人，主要系 2024 年 2 月 27 日，

青岛城市建设集团股份有限公司起诉世园集团，要求返还村改垫付资金及利息共计 21,068.89 万元。2024 年 3 月 26 日，双方达成调解书，世园集团按照要求已归还部分款项，其中，约定于 2024 年 6 月 30 日前世园集团应向青岛城市建设集团股份有限公司支付 2,500.00 万元，前期已支付 500.00 万元。此部分还款由项目公司青岛城通世园投资有限公司的回款作为还款来源，因项目公司青岛城通世园投资有限公司尚未回款，故青岛城市建设集团股份有限公司对余额及相应利息申请执行。发行人已在 2026 年 2 月 11 日与青岛城市建设集团股份有限公司签署《执行和解确认书》，并根据和解协议约定偿还中，目前此执行已经解除。

2、2025 年 1 月 24 日和 2025 年 4 月 27 日，发行人被列为被执行人。根据李沧区人民政府、南王社区居民委员会与发行人签订的《世园生态新区李沧片区南王社区土地开发整理实施协议》，对于南王社区土地开发整理项目，南王社区居民委员会负责协助发行人做好相关土地的征收和供地工作，发行人承担向南王社区居民委员会支付安置补偿款的责任。2023 年 11 月 15 日，南王家上流社区以拖欠安置补偿款 4.13 亿元为由将世园集团诉至青岛市中级人民法院，双方于 2024 年 4 月 19 日达成调解，调解后发行人应向南王社区居民委员会支付 3.95 亿元。其中应于 2025 年 1 月前和 2025 年 4 月前分别支付 4,500 万元和 5,700 万元，因发行人对于应支付金额和支付时间点仍存在异议，故未按照调解书付款，因此南王社区于 2025 年 1 月 24 日和 2025 年 4 月 27 日向青岛市中级人民法院申请强制执行。发行人已在 2026 年 1 月 21 日与南王社区签署和解协议，并根据和解协议约定偿还中，目前此执行已经解除。

发行人上述被执行事项目前均已签署和解协议并根据约定执行中，截至募集说明书签署日，发行人已不存在被执行人情形。

（十八）发行人于 2024 年 11 月 28 日披露了《青岛世园（集团）有限公司关于公司审计机构变更的公告》，发行人不再聘任亚太（集团）会计师事务所为发行人年报审计机构，2022 年和 2023 年审计报告由北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）出具，北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）为发行人出具了 2022 年和 2023 年经审计的标准无保留意见的“国府审字（2024）第

01010052 号”审计报告。发行人报告期内存在变更会计师事务所的情形，可能会对发行人财务报表审计质量造成一定负面影响。

（十九）发行人存在欠税事项。2025 年 7 月 24 日根据国家税务总局青岛市李沧区税务局披露，发行人欠交税款 342.48 万元。2025 年 7 月 28 日，根据国家税务总局青岛市崂山区税务局披露，发行人欠交税款 238.31 万元。目前发行人正在积极解决中，若后续无法妥善解决，可能会对发行人偿债能力造成一定负面影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券发行总额不超过人民币 12.85 亿元（含 12.85 亿元）。

2、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券本金。

3、本期债券不采用第三方担保、资产抵质押等方式进行增信，为纯信用的发行方式。整体来看，本期债券违约风险较小，但在极端情况下，本期债券本息兑付出现困难时，由于缺乏指定担保物或担保人信用作为本期债券的增信措施，债券持有人利益面临一定程度的不确定性。

4、根据本期债券的投资者保护机制，发行人制定偿债保障措施承诺如下：

（1）发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 15,000.00 万元；（2）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，发行人在债券存续期内每自然年的半年度末或年度末，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

本期债券相关投资者保护条款，具体请参见本募集说明书之“第十节 投资者保护机制”。

5、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券

持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

6、发行人制定了本期债券的违约事项及纠纷解决机制，具体请参见本募集说明书之“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

7、本期债券未进行评级。根据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 9 月 10 日出具的评级报告（编号：联合（2025）4008 号），公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

8、本期债券不符合质押式回购的条件。

9、本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌转让后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

10、本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。

## 目 录

声明.....	1
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	8
目 录.....	10
释 义.....	14
第一节 风险提示及说明.....	16
一、与发行人相关的风险.....	16
二、本期债券的投资风险.....	25
第二节 发行条款.....	27
一、本期债券的基本发行条款.....	27
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	29
三、认购人承诺.....	29
第三节 募集资金运用.....	31
一、本期债券的募集资金规模.....	31
二、本期债券募集资金使用计划.....	31
三、募集资金的现金管理.....	31
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	31
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	32
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	33
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	34
第四节 发行人基本情况.....	35
一、发行人基本情况.....	35
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况.....	35
三、发行人的股权结构.....	38
四、发行人的重要权益投资情况.....	39
五、发行人的治理结构等情况.....	43

六、发行人的董监高情况.....	53
七、发行人主营业务情况.....	55
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	83
第五节 发行人主要财务情况.....	85
一、发行人财务报告总体情况.....	85
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	86
三、发行人财务状况分析.....	95
第六节 发行人信用状况.....	143
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	143
二、发行人其他信用情况.....	144
第七节 增信情况.....	148
第八节 税项.....	149
一、增值税.....	149
二、所得税.....	149
三、印花税.....	150
四、税项抵销.....	150
第九节 信息披露安排.....	151
一、发行人承诺.....	151
二、发行人的信息披露制度.....	151
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	156
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	156
五、本期债券还本付息信息披露.....	156
第十节 投资者保护机制.....	157
一、投资者保护条款.....	157
二、救济措施.....	157
三、偿债计划.....	159
四、偿债保障措施.....	162
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	165

一、违约情形及认定.....	165
二、违约责任及免除.....	165
三、争议解决.....	166
第十二节 持有人会议规则.....	167
一、债券持有人行使权利的形式.....	167
二、《债券持有人会议规则》的主要内容.....	167
第十三节 债券受托管理人.....	186
一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况.....	186
二、债券受托管理人与发行人利害关系情况.....	186
三、《债券受托管理协议》的主要内容.....	187
第十四节 发行有关机构.....	204
一、发行人.....	204
二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人.....	204
三、联席主承销商.....	204
四、联席主承销商.....	205
五、律师事务所.....	205
六、会计师事务所.....	205
七、公司债券登记、托管、结算机构.....	206
八、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所.....	206
九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系.....	207
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	208
发行人声明.....	209
发行人全体董事声明.....	210
.....	211
发行人全体高级管理人员声明.....	212
主承销商声明.....	213
主承销商声明.....	216

主承销商声明.....	217
发行人律师声明.....	219
<b>审计机构声明</b> .....	220
第十六节 备查文件.....	221
一、本募集说明书的备查文件如下： .....	221
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件： .....	221

## 释 义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人、本公司、公司、青岛世园	指	青岛世园（集团）有限公司
控股股东	指	青岛世园资产管理有限公司
实际控制人	指	青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心
董事会	指	青岛世园（集团）有限公司董事会
高级管理人员	指	青岛世园（集团）有限公司高级管理人员
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法（2019年修订）》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法（2023年修订）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人/一创投行	指	第一创业证券承销保荐有限责任公司
联席主承销商	指	国联民生证券承销保荐有限公司和首创证券股份有限公司
国联民生承销保荐	指	国联民生证券承销保荐有限公司
首创证券	指	首创证券股份有限公司
律师事务所、发行人律师、律师	指	山东成易文律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
最近两年及一期（末）	指	2023年度（末）、2024年度（末）、2025年1-9月（9月末）
最近一期（末）	指	2025年9月末
报告期	指	2023年度、2024年度、2025年1-9月
募集说明书/本募集说明书	指	《青岛世园（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
本期债券	指	青岛世园（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
《债券受托管理协议》	指	《青岛世园（集团）有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《青岛世园（集团）有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）债券持有人会议规则》
债券持有人/投资者/受益人	指	根据登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者或通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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。



## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别审慎地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、发行人被担保企业出现非标债务逾期的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额总计 362,270.90 万元，占当期末合并报表净资产的比例为 27.20%。其中对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保金额为 133,900.00 万元，对青岛海创开发建设投资有限公司担保金额为 45,600.00 万元，青岛融海国有资本投资运营有限公司存在非标违约、商票逾期、失信被执行、限制高消费的情况，发行人可能会存在代偿风险。

##### 2、发行人报告期内销售业务收入波动及业务结构变动的风险

2023 年度，发行人销售业务收入 335,651.72 万元，占比 89.29%，为第一大收入来源。2024 年度，发行人销售业务收入 15,293.11 万元，占比 15.26%；其他业务收入 82,693.26 万元，占比 82.53%，为第一大收入来源。2025 年 1-9 月，发行人销售业务收入 7,229.47 万元，占比 75.99%。报告期内，发行人营业收入分别为 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元。2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人贸易业务开展规模显著缩减，业务收入结构不稳定，且营业收入波动较大，若未来发行人的业绩继续出现大幅下滑或波动的情况，将对发行人的盈利及偿债能力造成不利影响。

##### 3、发行人存在代建业务的回款及结算风险

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 447,006.45 万元、389,012.72 万元和 399,780.14 万元，主要系发行人已完工但尚未竣工结算的杨家、毕家安置房项目等对应的土地整理、安置房建设以及世园村部分项目，报告期内回款金额较少，并且尚未明确代建项目结算安排及回款计划，发行人存在代建业务的

回款及结算风险，将对发行人的盈利能力造成不利影响。

#### 4、存货跌价的风险

近两年及一期末，发行人存货账面价值分别为 447,006.45 万元、389,012.72 万元和 399,780.14 万元，主要系发行人已完工但尚未竣工结算的杨家、毕家安置房项目等对应的土地整理、安置房建设以及世园村部分项目的开发投资支出等。如果市场出现剧烈波动等不可控因素，可能会引起发行人存货价值出现跌价损失的风险。

#### 5、未使用银行授信额度较低的风险

报告期末，发行人未使用银行授信额度较低。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 97.25 亿元，已使用额度 95.41 亿元，尚未使用的授信额度为 1.84 亿元，若未来发行人无法进一步提高银行未使用授信额度，将对发行人的融资能力造成不利影响。

#### 6、净利润对政府补助依赖较大的风险

最近两年及一期，发行人收到的政府补助金额分别为 3.56 万元、20,811.67 万元和 4,000.00 万元，占当期净利润的比例分别为 0.03%、370.94%和 1,542.61%。若未来发行人的政府补助政策发生变更，将对发行人盈利能力造成一定影响。

#### 7、货币资金不足的风险

近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 41,553.17 万元、10,316.14 万元和 8,462.58 万元，占总资产的比例分别为 1.56%、0.38%和 0.29%；其中，未受限制的货币资金分别为 21,304.89 万元、2,126.15 万元和 282.65 万元，占总资产的比例分别为 0.80%、0.08%和 0.01%。发行人货币资金呈现下降趋势且未受限制的货币资金占总资产的比例较低，存在货币资金不足的风险。若未来发行人无法通过增加盈利能力、提升现金净流入等方式增加货币资金，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

#### 8、有息债务较高偿债压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债总额为 122.80 亿元，占 2025 年 9 月末

总负债的比例为 76.85%，且发行人 1 年以内到期的有息负债余额为 30.10 亿元，占有息负债的比例为 24.51%，发行人 1 年以内到期有息债务较高，随着发行人债务规模的不断扩大，未来 1 年贷款集中到期给发行人带来较大的财务负担，发行人已经积累了较大规模刚性债务，面临较大的债务偿付压力，且发行人后期偿债存在依赖再融资的风险。

#### 9、发行人未来盈利能力存在波动的风险

发行人代建业务、旅游生活服务业务、利息业务、销售业务和其他业务的可持续性将一定程度上影响发行人未来盈利能力的可持续性。尽管李沧区政府对发行人的支持力度较大，发行人在青岛世园生态新区基础设施建设与国有资产经营管理方面处于一定的行业垄断地位，但仍无法排除发行人未来的相关业务收入规模不达预期的可能性，未来发行人的盈利能力存在波动的风险。

#### 10、资产流动性较差和资产未回购的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人非流动资产 2,190,055.02 万元，占总资产的比例为 74.74%，其中，其他非流动资产 1,578,555.64 万元，占总资产的比例为 53.87%，发行人其他非流动资产主要为青岛世博园内生物资产、道路桥梁、地下管网、防洪、基建等资产及土地使用权，其他非流动资产中存在世园会主题园区土地抵押，该部分资产流动性较弱，变现能力较差。其中发行人所负责的重要项目青岛世园会项目尚未完成审计工作，截至报告期末，该项目尚未结算确认收入。该项目回购时点、回购金额等尚未确定，且尚无明确的回购计划和相应的合同，未来回购事项将由政府部门统筹安排，青岛世园会项目收入确认及运营存在不确定性的风险。

#### 11、经营性现金流波动较大风险

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 138,119.41 万元、4,505.52 万元和 27,178.74 万元，经营活动产生的现金流量净额波动较大。发行人经营活动现金流入主要是销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金；经营活动现金流出主要是发行人购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金。发行人经营性现金流对收到和支付其

他与经营活动有关的现金依赖较大，面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

## 12、受限资产金额较大风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产规模为 212,291.15 万元，占净资产的比例为 15.94%。其中，受限制的货币资金账面价值为 8,179.93 万元，受限制存货账面价值为 86,258.36 万元，受限制的其他非流动资产账面价值为 108,520.61 万元。公司受限资产主要是由于公司近几年由于经营发展，对银行贷款的需求较大，部分资产用于融资抵押所致。虽然报告期内发行人正常经营，业务往来过程中未发生违约失信事件，但若由于重大不利或其他因素造成发行人不能清偿既有负债，可能使发行人面临部分或全部丧失资产权利的风险。

## 13、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

最近两年，发行人 EBITDA 分别为 1.72 亿元和 1.28 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.31 倍和 0.20 倍。发行人息税折旧摊销前利润对利息的保障能力较低。发行人报告期内有息负债规模较大，存在一定的利息支出压力。报告期内，发行人进行业务结构调整，业务规模逐步扩大，为满足业务资金需求进行债务融资，发行人利息保障倍数仍将处于较低水平。

## 14、发行人收益权质押、融资租赁物抵质押的风险

截至报告期末，发行人将 2014 年青岛世界园艺博览会展区门票的收费权所产生的应收账款和整理青岛市北王片区地块产生的土地出让返还款进行质押，用于银行贷款，应收账款质押财产价值为 316,000.00 万元。发行人收益权质押主要基于正常生产经营所必要的融资行为发生，虽然报告期内发行人正常经营，业务往来过程中未发生违约失信事件，但若由于重大不利或其他因素造成发行人不能清偿既有负债，可能使发行人面临部分或全部丧失上述受限资产的风险。

## 15、现金及现金等价物净增加额为负的风险

2023 年和 2024 年，发行人现金及现金等价物净增加额为负。近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-10,655.53 万元、-19,168.69 万元和

6,326.38 万元，现金及现金等价物净增加额波动较大。主要因为发行人经营活动产生的现金流量净额波动较大且筹资活动产生的现金流量净额大幅下降。发行人经营性现金流对收到和支付其他与经营活动有关的现金依赖较大，而筹资活动产生的现金流量净额大幅下降主要系当期偿还借款金额较大所致，虽然最近一期现金及现金等价物净增加额转正，但发行人有息负债规模较大，未来需偿还借款金额较大，仍面临现金及现金等价物净增加额持续为负的风险。

#### 16、出现贷款逾期的风险

2024 年 1 月 25 日，发行人披露《青岛世园（集团）有限公司关于未能清偿到期债务的公告》显示发行人存在未能按时偿还的银行贷款，本金为 35,739.90 万元，利息为 5.13 万元，逾期金额合计 35,745.03 万元。2024 年 2 月 5 日，发行人披露了《青岛世园（集团）有限公司关于已清偿全部逾期债务的公告》已清偿全部逾期债务。根据企业信用报告，发行人存在关注类账户情形，报告期内出现过多笔贷款逾期的情况，现已清偿完毕，如未来再次出现贷款逾期的情况，将对其偿债能力造成不利影响。

#### 17、发行人其他应收款回收的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中对青岛融海国有资本投资运营有限公司及青岛华澜发展集团有限公司的科目余额分别为 163,171.40 万元及 20,290.04 万元，青岛融海国有资本投资运营有限公司存在限高、失信被执行、非标违约、票据逾期的情况，若发行人无法按期收回上述应收款项，可能对发行人偿债能力产生不利影响。

#### 18、发行人被评级机构出具《关注公告》的风险

2024 年 1 月 25 日，发行人公告了新世纪评级公司关于《新世纪评级关于关注青岛世园(集团)有限公司债务逾期事项的公告》，公告主要内容如下：“新世纪评级认为，青岛世园债务管理能力存在不足，现阶段面临流动性压力。贷款逾期事项尚在处理中，若后续处理进度未及预期，或将对公司再融资造成不利影响。” 2024 年 2 月 5 日，发行人披露了《青岛世园（集团）有限公司关于已清偿全部逾期债务的公告》已清偿全部逾期债务。若后续评级机构对发行人主体评级进行下调，则可能对发行人融资产生不利影响。

## 19、发行人应收账款回款风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对济宁市大有食品有限公司的应收账款 12,034.38 万元，占应收账款总额的比例 56.71%，账龄 3 年以上，系发行人开展贸易业务形成的应收款项。截至募集说明书签署日，大有食品公司存在被执行信息，相关应收款项未计提坏账。若对手方未来信用情况恶化，发行人可能存在应收款项无法收回的风险。

### （二）经营风险

#### 1、经营周期波动风险

发行人业务范围主要包括销售业务、旅游项目的开发及建设、基础工程及配套设施的建设施工等领域。上述业务领域与宏观经济关系较为密切，若宏观经济继续下行或者出现剧烈波动，上述行业的市场需求及市场价格均会受到负面影响，进而对发行人的稳定经营与盈利能力造成不利影响。

#### 2、土地价格波动风险

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

#### 3、项目运营风险

2014 年，在青岛世博园举行世界园艺博览会之后，园区经过改造后继续对外开放，尤其是在旅游高峰期及节假日，较大的园区客流量将给园区的安全运营带来一定压力。发行人作为园区的运营管理方，虽然已经积累了较为丰富的园区运营管理经验并且制定了较完备的园区运营应急预案，但若因游客众多等原因发生安全性事故，将给发行人的正常运营带来不利影响。

#### 4、项目施工风险

近年来，发行人承建了包括青岛世博园、周边配套基础设施、各社区土地整理和安置房建设等大量建设工程项目。虽然发行人对承建项目已进行了充分论证，并采取了有效的质量控制措施，但由于项目建设周期相对较长，如果出现施工中违规操作，可能直接影响项目工程质量及工期。此外，项目施工中不排除出

现场方、渗漏等安全问题的可能性，如防范及应对措施不及时，将可能对项目的正常施工造成负面影响。

#### 5、多元化经营风险

发行人的经营范围涉及销售业务、旅游、土地开发整理及安置房建设等多个领域，各业务领域的政策调整、市场变化、经营安全等都将对发行人的整体经营造成直接影响，从而增加发行人的经营风险。

#### 6、子公司盈利能力较弱风险

截至 2025 年 9 月末，发行人共有 2 家全资控股一级子公司。发行人部分子公司目前财务状况较差，若后期工程业务仍然处于未决算状态或增资手续仍未及时办理，则子公司目前财务情况难以得到缓解，可能对世园集团及其子公司经营情况造成一定影响，且部分子公司为新成立公司，尚未实质运营，营业能力较差。

#### 7、销售业务板块上游供应商和下游客户集中度较高的风险

发行人销售业务板块存在上游供应商和下游客户集中度较高的情况。一旦上游供应商供应方面出现问题或下游客户采购方面出现问题，将影响发行人商品销售业务的正常开展，不利于发行人的经营稳定。

### （三）管理风险

#### 1、经营管理风险

发行人的经营决策水平、财务管理能力、资本运作能力及投资风险控制能力是发行人盈利能力的重要影响因素，经营决策或者内部控制失误将对发行人盈利产生不利影响。此外，发行人在进行市场化经营的同时，还承担着部分社会职能，一些基础设施建设项目可能存在政策性亏损，对发行人正常的盈利能力可能产生一定的不利影响。

#### 2、人力资源管理风险

发行人业务开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员。发行人高级管理人员的行业经验及专业知识对公司发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与经

营增长将受到不利影响。

### 3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已形成了股东、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、发行人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，可能造成发行人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、对子公司的管理风险

截至 2025 年 9 月末，发行人共有 2 家全资及控股一级子公司。发行人子公司数量较少且对子公司控制力较强，但经营范围跨度较大，发行人对子公司在组织管理、经营决策及风险控制等方面仍存管理难度。

### 5、发行人为控股型架构公司的风险

发行人作为控股型架构的公司，其主要收入和利润来自于其下属子公司，但发行人母公司对子公司的控制能力较强，发行人投资控股型架构、分红政策的不确定性对发行人偿债能力的影响较小；如果子公司经营状况和分红政策发生变化，将会对母公司的盈利能力和偿付能力产生一定影响。报告期内子公司未进行分红，母公司未收到子公司分红。若未来因发行人对子公司控制能力减弱或子公司分红政策出现重大不利变动，则有可能影响发行人整体的盈利水平及偿债能力。

### 6、发行人资产被划转的风险

发行人作为青岛市李沧区国有独资企业，实际控制人为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心，其经营运作有赖于政策支持。近年来，国有企业改革步伐逐步加快，若后续因国有资产整合需要，发行人可能面临资产被划转的风险。

## （四）政策风险

### 1、产业政策风险

随着国内外经济形势的不断变化，产业政策可能进行调整，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。发行人的土地开发建设业务和基础设施建设业务受宏观政策调整及当地政府整体规划限制，业务发展有可能受到区域发展规划或相关产业政策调整的影响，导致发行人经营业绩低于预期水平。

## 2、旅游行业政策性风险

公司重要的主营业务旅游板块所处的旅游行业是较为敏感的行业，旅游产品也属于弹性消费品，容易受到宏观政策、经济环境的影响。“十四五”规划表示，我国将全面进入大众旅游时代，旅游业发展仍处于重要战略机遇期。新发展阶段，旅游业面临高质量发展的新要求。全面建成小康社会后，人民群众旅游消费需求将从低层次向高品质和多样化转变，由注重观光向兼顾观光与休闲度假转变，旅游业要充分发挥为民、富民、利民、乐民的积极作用。但是，旅游业发展不平衡不充分的问题仍然突出，距离满足人民对美好生活的新期待还有一定差距，旅游需求尚未充分释放，旅游业供给侧结构性改革任务依然较重，创新动能尚显不足，治理能力和水平需进一步提升。公司不能确保国家推出的法律政策和具体措施均能够对公司的经营产生积极影响。公司在一定程度上面临国家政策调控的风险。

## 3、基础设施建设政策变化风险

发行人主营业务所涉及的基础设施和公用事业的投资、建设和运营是关系国计民生的重要行业。鉴于基础设施建设在国民经济发展中举足轻重的地位，在历次宏观经济调控过程中，基础设施建设投资都属于调控重点，对政策调整高度敏感；此外，发行人目前在世园新区公用事业运营领域处于明显的竞争优势，未来可能发生的产业政策调整会对发行人经营环境产生重大影响。如果在本期债券存续期内，国家或者地方产业政策发生调整，将影响发行人的经营活动，可能对发行人的经营业绩产生不利影响，导致发行人不能按时、足额还本付息。

## 4、土地政策变化风险

土地是城市开发必不可少的资源。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策

等发生变化，将对发行人的生产经营产生重要影响。

### （五）不可抗力风险

发行人的资产可能会因飓风、火灾、地震、洪灾、恐怖行为及其他自然或人为灾害而遭受经济损失。如果上述不可抗力对第三方造成损害，发行人还可能须承担民事责任或罚款，并将对公司的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。不可抗力甚至可能导致公司的部分业务中断。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、经济周期和国家宏观经济政策，财政、货币政策和国际经济环境变化等因素的影响，利率存在变化的可能性。公司债券属于利率敏感性投资品种，其投资价值将随利率变化而变动，市场利率的波动将给投资者的债券投资收益水平带来一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行后可以申请在证券交易所转让。由于非公开发行公司债券持有人仅限于专业投资者，且受到每期债券持有人不能超过 200 人的限制，对导致本期债券投资者超过 200 人的转让，上海证券交易所将不予确认，因此，无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时流通，或由于债券挂牌后交易不活跃而不能及时或以预期价格出售的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期内，如果公司所处的宏观经济环境、行业政策和资本市场状况等外部因素发生变化，以及公司本身的生产经营中存在的确定性，这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司不能从预期的还款来源中获得足够的资金，从而影响公司按期偿付本期债券本息的能力。

### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制 and 降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

#### （五）资信风险

公司及下属子公司资信状况良好，报告期内，与银行及其他主要客户发生业务往来时，均未发生违约现象。但在本期债券存续期内，如果公司外部环境或本身经营、财务状况发生不利影响，进而导致公司资信状况发生不利变化，将可能导致本期债券投资者面临资信风险。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

- 1、发行人全称：青岛世园（集团）有限公司。
- 2、债券名称：青岛世园（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。
- 3、无异议函：发行人于 2025 年 12 月 22 日获上海证券交易所出具的《关于对青岛世园（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕4222 号），同意面向专业投资者非公开发行面值不超过 12.85 亿元（含 12.85 亿元）的公司债券。
- 4、发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 12.85 亿元（含 12.85 亿元）。
- 5、债券期限：3 年。
- 6、票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- 8、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在证券登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的交易等操作。
- 9、定价流程：本期债券按照发行面值平价发行，簿记管理人采用对债券票面利率进行簿记建档方式确定发行利率，发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果，在票面利率询价区间内协商确定最终的发行利率，具体的定价流程详见本期债券的发行公告及其附件。
- 10、发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。本期债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立 A 股证券账户的专业投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

11、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。本期债券采用网下发行的方式，面向专业投资者询价、根据簿记建档情况进行配售的发行方式。本期债券具体发行方式请参见发行公告。本期债券的发行对象为专业投资者，不向公司股东优先配售。

12、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

13、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 9 日。

14、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

15、利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

16、付息日期：2027 年至 2029 年每年的 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

17、兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

18、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本次债券于兑付日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的债券面值\*实际计息天数\*票面利率/365 天，闰年的 2 月 29 日不计入实际计息天数。

19、兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

20、本金兑付日期：2029 年 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

21、偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

22、增信措施：本期债券无担保。

23、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无评级。具体信用评

级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

24、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还回售的公司债券本金。

25、质押式回购安排：本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件。

26、募集资金专项账户：本公司将根据《公司债券发行与交易管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转。

27、牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人：第一创业证券承销保荐有限责任公司。

28、联席主承销商：国联民生承销保荐有限公司、首创证券股份有限公司

29、税务提示：根据国家税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担。

## 二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026年3月4日。
- 2、发行首日：2026年3月6日。
- 3、发行期限：2026年3月6日至2026年3月9日。

### （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

### （三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌交易场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，公司将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌交易的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 三、认购人承诺

购买本期债券的投资者被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由第一创业证券承销保荐有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意公司与债券受托管理人签署的本期债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由牵头主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）本期债券的担保人（如有）依据有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受这种变更。

（七）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东决议和董事会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2025〕4222 号），本期债券发行总额不超过 12.85 亿元（含 12.85 亿元）。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售的公司债券的本金，拟使用本期债券偿还的公司债券明细如下：

##### 本期非公开发行公司债券用途明细

单位：亿元、年

序号	债券简称	存续本金	起息日期	回售日期	期限	拟偿还金额
1	23 世园 01	4.00	2023-03-14	2026-03-14	1+2+2	4.00
2	22 世园 01	8.85	2022-03-18	2026-03-18	2+2+1	8.85
合计		<b>12.85</b>	-	-	-	<b>12.85</b>

本期发行的公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金用途不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目；本期债券募集资金不会用于地方融资平台。

#### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

## 1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，发行人制定了募集资金管理制度。发行人承诺将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

## 2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

一创投行作为本期债券的受托管理人，和监管银行对发行人专项账户进行共同监管。受托管理人与监管银行应当共同对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。受托管理人应当在募集资金到达专项账户前与发行人、监管银行订立监管协议。

## 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将不会引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为2025年9月30日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为12.85亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额12.85亿元全部计入2025年9月30日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为12.85亿元全部用于偿还回售的公司债券本金；
- 5、假设公司债券发行在2025年9月30日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	740,064.09	740,064.09	-
非流动资产	2,190,055.02	2,190,055.02	-
资产合计	2,930,119.11	2,930,119.11	-
流动负债	620,995.29	492,495.29	-128,500.00
非流动负债	977,029.03	1,105,529.03	128,500.00
负债合计	1,598,024.32	1,598,024.32	-
资产负债率	54.54%	54.54%	-
流动比率	1.19	1.50	0.31

本期债券如能成功发行且按计划运用募集资金，以2025年9月末合并财务报表模拟计算，发行人的流动比率将由发行前的1.19提高至1.50，发行人短期偿债能力进一步增强。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化发行人的财务结构，增强发行人短期偿债能力，并降低发行人长期资金融资成本，从而为发行人业务发展提供稳定的中长期资金支持，使发行人更有能力面对市场的各种挑战，保持业务持续稳定增长。

## 六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于住宅房地产业务、不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，本期债券发行符合地方政府性债务管理的相关规定，不新增地方政府债务。本期债券募集资金拟用于偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，本期发行公司债券募集资金用途为偿还回售的公司债券的本金，募集资金用途不会调整为偿还回售公司债券以外的其他用途，不用于偿还转售部分的公司债券本金。本期非公开发行公司债券的还款来源为公司自身经营性收益，不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务。

## 七、前次公司债券募集资金使用情况

### （一）前次公司债券的发行情况

2025 年 10 月 17 日，发行人非公开发行“25 世园 06”，债券金额为 5.15 亿元，期限为 3 年，债券票面利率为 3.07%，募集资金用途为偿还到期的公司债券本金。

### （二）前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署之日，“25 世园 06”已使用完毕，募集资金用于偿还到期的公司债券“24 世园 D3”本金，募集资金实际用途与约定用途一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	青岛世园（集团）有限公司
法定代表人	林志坚
注册资本	人民币 300,000.00 万元整
实缴资本	人民币 300,000.00 万元整
设立（工商注册）日期	2010 年 8 月 12 日
统一社会信用代码	91370200557741316A
住所（注册地）	青岛市李沧区天水路
邮政编码	266000
所属行业	S90-综合
经营范围	园林花艺景观工程设计、建设、养护、研发、种植；销售园林植物；公园和旅游景区管理；旅游资源及旅游产业经营；土地开发整理；基础设施建设与运营；房地产开发经营与物业管理；生态营造工程；绿色低碳产业技术开发、投资与管理；会展服务；现代服务业投资与运营,经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资活动。批发、零售：建筑材料。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
电话及传真号码	0532-58703362/0532-58703362
信息披露事务负责人及其职位	刘勇/董事
信息披露事务负责人联系方式	0532-58703362

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

青岛世园（集团）有限公司成立于 2010 年 8 月 12 日，公司原始注册名称为青岛世园投资管理（集团）有限公司，注册资本 5.50 亿元，由青岛市人民政府国有资产监督管理委员会全额出资组建而成，股权占比为 100%。上述出资经青岛琴岛有限责任会计师事务所于 2010 年 8 月 12 日审验，出具青琴会内验字【2010】第 013047 号验资报告。

股东	出资方式	认缴金额 (万元)	实缴注册资本额 (万元)	实缴比例 (%)
----	------	--------------	-----------------	-------------

青岛市人民政府国有资产监督管理委员会	货币	55,000.00	55,000.00	100.00
合计	-	55,000.00	55,000.00	100.00

## （二）发行人的历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2012年3月	增资	根据青国资委函【2012】2号文，发行人企业名称变更为青岛世园（集团）有限公司，注册资本由原 5.50 亿元人民币增加到 30.00 亿元人民币，首期增加部分（24.50 亿元）的 20%（4.90 亿元）以货币形式出资，其余部分由出资人自发行人变更登记之日起五年内缴足。2012 年 3 月，青岛市人民政府国有资产监督管理委员会向发行人增资 4.90 亿元，为现金出资。增资后发行人累计实缴注册资本为 10.40 亿元。此次增资由青岛德盛有限责任会计师事务所审验并出具青德所验字【2012】第 8-061 号验资报告。
2	2012年9月	增资	青岛市人民政府国有资产监督管理委员会向发行人增资 10.20 亿元，为现金出资。增资后发行人累计实缴注册资本为 20.60 亿元。此次增资由青岛振青会计师事务所有限公司审验并出具青振会内验字【2012】第 02-010 号验资报告。
3	2013年6月	增资	青岛市人民政府国有资产监督管理委员会向发行人增资 6.90 亿元，为现金出资。增资后发行人累计实缴注册资本为 27.50 亿元。此次增资由青岛振青会计师事务所有限公司审验并出具青振会内验字【2013】第 02-003 号验资报告。
4	2013年11月	增资	青岛市人民政府国有资产监督管理委员会向发行人增资 2.50 亿元，为现金出资。增资后发行人累计实缴注册资本为 30.00 亿元。此次增资由青岛振青会计师事务所有限公司审验并出具青振会内验字【2013】第 02-007 号验资报告。
5	2020年9月	股东变更	依据青岛市人民政府签发《青岛市人民政府关于调整青岛世园（集团）有限公司管理体制的通知》青政字[2019]27号，为统筹做好世界园艺博览会片区保护和开发工作，实现园区景区与城区融合协调发展，青岛市人民政府决定，将青岛世园（集团）有限公司整建制无偿划转给李沧区政府。自 2020 年 1 月 1 日起，由李沧区政府对青岛世园（集团）有限公司依法履行出资人职责并全面负责运营管理，承担国有资产保值增值责任。公司已于 2020 年 9 月 27 日完成了控股股东的变更，变更后的控股股东为李沧区国有资产管理办公室。
6	2022年4月	股东更名	2022 年 4 月 15 日，李沧区国有资产管理办公室更名为青岛市李沧区国有企业服务中心。
7	2025年3月	股东更名	2025 年 3 月 20 日，青岛市李沧区国有企业服务中心更名为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
8	2025 年 8 月	控股股东变更	2025 年 8 月 27 日，发行人控股股东变更为青岛世园资产管理有限公司。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

2019 年 12 月 31 日，青岛市人民政府签发《青岛市人民政府关于调整青岛世园（集团）有限公司管理体制的通知》青政字[2019]27 号，为统筹做好世界园艺博览会片区保护和开发工作，实现园区景区与城区融合协调发展，青岛市人民政府决定，将青岛世园（集团）有限公司整建制无偿划转给李沧区政府。自 2020 年 1 月 1 日起，由李沧区政府对青岛世园（集团）有限公司依法履行出资人职责并全面负责运营管理，承担国有资产保值增值责任。公司已于 2020 年 9 月 27 日完成了控股股东的变更，变更后的控股股东为李沧区国有资产管理办公室。

股东	出资方式	认缴金额 (万元)	实缴注册资本额 (万元)	实缴比例 (%)
李沧区国有资产管理办公室	货币	300,000.00	300,000.00	100.00
合计	-	<b>300,000.00</b>	<b>300,000.00</b>	<b>100.00</b>

2022 年 4 月 15 日，李沧区国有资产管理办公室更名为青岛市李沧区国有企业服务中心。

2025 年 3 月 20 日，青岛市李沧区国有企业服务中心更名为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心。

2025 年 8 月 27 日，发行人控股股东变更为青岛世园资产管理有限公司。

截至本募集说明书签署日，青岛世园资产管理有限公司持有发行人 100.00% 股权，为发行人的控股股东，青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心为发行人实际控制人。发行人股东不存在以明股实债方式、股东借款借贷资金等债务型资金和以公益型资产储备土地等方式违规出资或出资不实等问题。

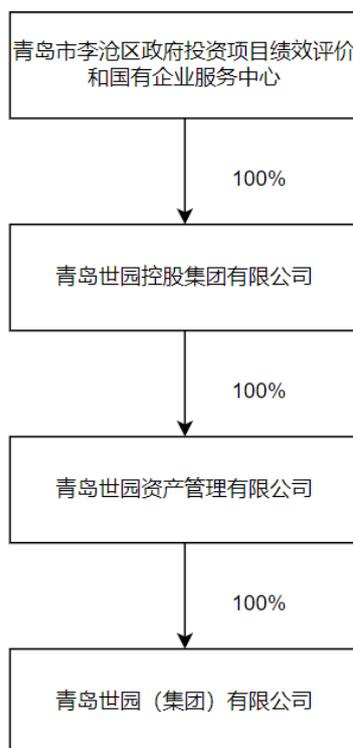
### （三）重大资产重组情况

报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

### 三、发行人的股权结构

#### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人唯一股东为青岛世园资产管理有限公司，实际控制人为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心。公司股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东不存在将发行人股权进行质押或发行人股权存在争议的情形。

#### （二）控股股东/实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为青岛世园资产管理有限公司，实际控制人为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心。

青岛世园资产管理有限公司于 2019 年 3 月 19 日成立。法定代表人王丽，注册资本 100,000 万元人民币，营业范围：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；企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；电力电子元器件销售；电子元器件与机电组

件设备销售；电子元器件批发；电子测量仪器销售；电子产品销售；仪器仪表销售；家用电器销售；集成电路设计；计算机软硬件及辅助设备批发；光伏设备及元器件销售；机械设备销售；供应链管理服务；国内贸易代理；贸易经纪；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；进出口代理；离岸贸易经营；汽车销售；新能源汽车整车销售；木材销售；成品油批发（不含危险化学品）；豆及薯类销售；饲料原料销售；住房租赁；非居住房地产租赁；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金属材料销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；咨询策划服务。（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）。

李沧区国有资产管理办公室于 2018 年 9 月 30 日正式成立。宗旨：开展国有资产监督检查，促进国有资产管理。业务范围：拟订国有资产管理中长期规划并组织实施，清理、回收财政专项借款资金，对区属国有企业履行出资人职责、监督国有资产保值增值，负责建设工程招投标管理工作。2022 年 4 月 15 日，李沧区国有资产管理办公室更名为青岛市李沧区国有企业服务中心。2025 年 3 月 20 日，青岛市李沧区国有企业服务中心更名为青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司<sup>1</sup>情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司 1 家，情况如下：

主要子公司具体情况（2024 年末数据）									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	青岛世园土地整理有限公司	土地整理	100%	14.93	16.11	-1.18	8.27	-0.48	是

发行人主要子公司相关财务数据存在重大增减变动，具体情况如下：

<sup>1</sup> 对于最近一年末发行人合并报表子公司经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30% 的，或对发行人偿债、经营能力影响较大的子公司，发行人认定为主要子公司。

青岛世园土地整理有限公司 2024 年营业收入同比增长 10,092.34%，主要系公司出售部分房产及土地所致。

截至报告期末，不存在发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，不存在发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

## （二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业<sup>2</sup>。

## （三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

发行人系投资控股型架构企业，主要业务由下属子公司承担。公司管理层以最近一年的母公司财务报表为基础，对母公司资产受限、资金拆借、有息负债、子公司分红政策及实际分红情况、对核心子公司控制力、股权质押等情况进行了分析，认为投资控股型架构对发行人偿债能力无重大不利影响。

### 1、母公司资产受限

截至 2024 年末，发行人母公司受限资产合计 57,128.24 万元，占期末发行人母公司资产总额比例为 2.12%。具体如下：

受限资产名称	资产类型	账面价值 (万元)	类型	期限
保证金等	货币资金	2,189.99	存单质押、定期存单	-
世园会主题园区土地抵押	土地	54,938.25	抵押	2011.09.15-2026.09.19
合计	-	57,128.24	-	-

### 2、资金拆借

截至 2024 年末，发行人母公司其他应收款账面价值为 676,541.05 万元，其中，发行人母公司对下属子公司资金拆借为 202,576.41 万元，占母公司其他应收款账面价值的比例为 29.94%。发行人母公司对下属子公司资金拆借情况主要如下：

<sup>2</sup> 对于最近一年末发行人持有的参股公司、联营合营企业账面价值占合并财务报表总资产的比例超过 10%的，或最近一年获得的投资收益占合并财务报表营业收入比例超过 10%的，发行人认定为重要的参股公司、合营联营企业。

关联方名称	金额（万元）	款项性质
青岛世园新城镇开发投资有限公司	104,762.06	往来款
青岛世园发展有限公司	66,166.75	往来款
青岛世园土地整理有限公司	31,647.61	往来款
合计	202,576.41	-

### 3、母公司有息负债情况

截至 2024 年末，发行人母公司有息负债为 115.39 亿元，母公司有息债务占 2024 年末合并口径有息债务的比例为 91.25%。母公司有息负债期限结构较为合理，主要为公司信用类债券和银行贷款。2024 年末发行人母公司有息负债结构情况如下：

单位：亿元、%

项目	2024 年末	
	金额	占比
公司信用类债券	78.60	68.12
银行贷款	30.43	26.37
非银行金融机构贷款	4.76	4.12
其他有息债务	1.61	1.39
合计	115.39	100.00

### 4、对核心子公司控制力

根据《青岛世园（集团）有限公司章程》，发行人设总经理一名，对董事会负责，总经理可行使“决定聘任或者解聘除应由董事会按规定聘任或者解聘以外的负责管理人员”职权。根据《青岛世园（集团）有限公司子公司管理办法（试行）》，发行人对下属控股子公司派副董事长或总经理、财务负责人，对子公司的生产经营情况和财务情况负责。

公司人力资源部负责集团人力资源的开发规划、招聘与配置管理、薪酬与福利管理、绩效管理与考核、培训与开发管理、员工职业生涯规划等工作；负责集团的企业文化建设工作。发行人设战略发展部，负责集团发展战略的研究，建立畅通的信息沟通和交流机制；负责集团中长期发展规划及短期经营计划的制定与落实；负责集团资本运作管理及融资工作的战略管理；发行人设审计部，负责集

团内部审计工作；负责提供管理规范、决策支持工作；负责子公司的资产评估、清产核资；发行人设投资运营部，负责集团对外投资项目的评估、审核及管理；负责子公司的筹建、投资效能管理以及业绩考核；负责集团产业基金的管理。

## 5、子公司分红政策

母公司根据《公司法》、公司章程安排，通过控制子公司股东会、董事会制定和审议通过子公司利润分配方案。以主要子公司青岛世园土地整理有限公司为例，其《公司章程》中约定：“第二十一条公司不设股东会，股东依照《公司法》规定，行使下列职权：（七）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”，“第二十二条公司不设董事会，设一名执行董事，执行董事由股东委派。执行董事任期三年，任期届满，经股东决定可连任。”，“第二十三条执行董事对股东负责，行使下列职权：（四）制定公司的利润分配方案和弥补亏损的方案”。

## 6、报告期母公司收到分红情况

报告期内子公司未进行分红，母公司未收到子公司分红。

## 7、投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人母公司基本财务数据如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末
总资产	2,699,703.64	2,689,605.63
总负债	1,715,116.28	1,722,551.86
净资产	984,587.36	967,053.77
资产负债率	63.53	64.04
项目	2024 年度	2023 年度
营业收入	481.28	17,033.29
营业利润	17,525.32	12,442.98
净利润	17,533.59	12,442.98
营业外收入	8.27	-
其他收益	20,774.63	0.30
投资收益	-	-

报告期内，发行人母公司的短期偿债能力有所波动，整体保持稳定状态，总

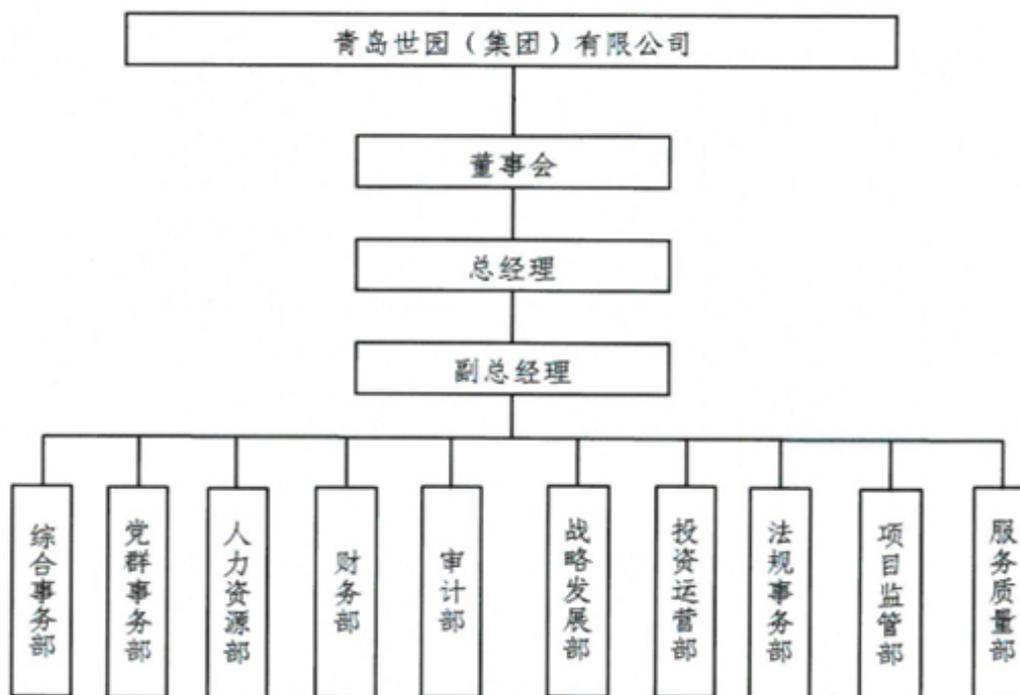
体来看，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强，短期偿债能力尚可；近两年末，发行人母公司的资产负债率分别为 64.04%、63.53%。根据发行人合并报表范围内主要子公司的公司章程安排，发行人母公司通过控制子公司股东会、董事会制定和审议通过子公司利润分配方案。发行人对主要子公司处于绝对控股地位，对主要子公司的利润分配方案实施具备重要影响。

综上所述，报告期内，发行人母公司财务状况较为良好，其经营成果主要来自于子公司，发行人为投资控股型公司，为加强对控股子公司的管理，根据《公司法》、《公司章程》等法律、法规和规章，发行人分别对子公司的法人治理、党建管理、财务管理等方面做出了规定，提高母子公司整体运作效率和抗风险能力。发行人业务主要由子公司负责运营，母公司资信情况良好，直接和间接融资渠道顺畅，具有较强的融资能力，同时，发行人母公司通过控制子公司股东会、董事会制定和审议各子公司的利润分配方案。整体来看，投资控股型架构不会对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）发行人组织结构

发行人依照《公司法》等有关法律、法规和规章制度的规定，在组织结构设置方面，以高效、精简为原则，根据公司定位、业务特点及业务需要设置了综合事务部、党群事务部、人力资源部、财务部、审计部、战略发展部、投资运营部、法规事务部、项目监管部和服务质量部 10 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。发行人目前的组织结构如图所示：



各职能部门主要职责如下：

#### 1、综合事务部

负责集团制度体系的建设，集团公文的流转与处理，重要文件和汇报材料等综合文字材料撰写；负责集团会议的组织、决议的督办；负责集团行政后勤、宣传、信息和对外公共事务等管理工作；负责集团信息化建设工作。

#### 2、党群事务部

负责集团党群工作。按照公司党总支的要求，宣传贯彻党的路线、方针、政策和国家的法律法规及有关规定，协助公司党总支加强领导班子思想作风建设和组织建设；负责公司党组织建设工作；负责公司党风廉政建设工作；按照公司党总支及纪检组的要求，负责公司纪检监察工作。

#### 3、人力资源部

负责集团人力资源的开发规划、招聘与配置管理、薪酬与福利管理、绩效管理与考核、培训与开发管理、员工职业生涯规划等工作；负责集团的企业文化建设工作。

#### 4、财务部

负责集团全面预算管理、会计核算管理、税筹管理、资金管理、固定资产管理以及融资管理。

#### 5、审计部

负责集团内部审计工作；负责提供管理规范、决策支持工作；负责子公司的资产评估、清产核资。

#### 6、战略发展部

负责集团发展战略的研究，建立畅通的信息沟通和交流机制；负责集团中长期发展规划及短期经营计划的制定与落实；负责集团资本运作管理及融资工作的战略管理。

#### 7、投资运营部

负责集团对外投资项目的评估、审核及管理；负责子公司的筹建、投资效能管理以及业绩考核；负责集团产业基金的管理。

#### 8、法规事务部

负责集团法律事务；负责对公司合规风险管理的有效性进行评价，根据需要提出监控报告和合规风险报告；负责参与决策经营活动中的谈判工作，为企业的经营、管理提供法律上的可行性、合法性分析和法律风险分析，并提出减少或避免法律风险的措施与法律意见；负责协助公司其他职能部门办理对外回函、发表声明、启事等涉法事务及公司依法经营事宜。

#### 9、项目监管部

负责集团及子公司建设项目各个阶段的各项手续报批工作；负责与政府部门、业务单位的沟通与协调。

#### 10、服务质量部

负责集团服务质量标准的建立、实施、监督、检查和修订等工作；负责对各项目服务质量进行质量检查、绩效考评、汇总、统计；负责对集团各项目进行品质服务质量方面的培训工作；负责将质量检查、培训、投诉等文件进行整理归档，妥善保管。

## （二）发行人公司治理情况

发行人根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，制定了《公司章程》，不断完善公司法人治理结构，制定相关的配套制度，规范董事会的议事规则和程序，明确董事会及总经理的各级职权，形成了包括董事会以及经理层的公司治理结构。公司不设股东会，由股东履行出资人职责。

### 1、出资人

公司不设股东会，出资人享有如下权利：

- 1) 对公司的财务、重大产权变动、重大担保及重大投融资行为进行监督，对重大事项进行审批；
- 2) 根据管理权限和职责分工向公司配备、委派或更换监事会成员，在条件成熟时，按照规定排除财务总监并实施联签制度；
- 3) 对公司内部审计工作进行指导和监督，并按照规定选取和派出中介机构进行年度审计和专项审计；
- 4) 查阅董事会会议记录和公司财务会计报告，对公司的经营提出建议和质询；
- 5) 按规定收取国有资本收益；
- 6) 公司终止后，依法取得公司的剩余资产；
- 7) 公司侵害合法权益时，有权向有管辖权的人民法院提出要求，纠正该行为，造成经济损失的，可要求予以赔偿；
- 8) 修改公司章程，或者由董事会修改报出资人批准；
- 9) 法律、法规规定和公司章程规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报本级人民政府批准的，应当报经审批。

### 2、董事会

公司设立董事会，对出资人负责。董事会由七名董事组成，其中设董事长 1 名，董事八名（含职工董事两名，外部董事五名），董事和董事会按规定确定和选派。董事会行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营计划和投资方案并按规定程序报批；

- 2) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 3) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案并按规定程序报批；
- 4) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案并按规定程序报批；
- 5) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案并按规定程序报批；
- 6) 决定公司内部管理机构的设置；
- 7) 按规定决定聘任或者解聘公司总经理、高级管理人员及其他报酬事项；
- 8) 制定公司的基本管理制度；
- 9) 根据授权制订章程的修改方案并报国有资产监督管理机构批准；
- 10) 按有关规定制定出具年度财务报告的审计会计师事务所；
- 11) 按照中共中央办公厅和国务院办公厅《关于进一步推进国有企业贯彻落实“三重一大”决策制度的意见》要求，凡属重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作（简称“三重一大”）事项，由董事会等公司决策机构集体作出决定，公司应当健全议事规则，明确“三重一大”事项的决策规则和程序，完善群众参与、专家咨询和集体决策相结合的决策机制，公司各决策机构要根据自己的职责、权限和议事规则，集体讨论决定“三重一大”事项；
- 12) 法律、行政法规或公司章程等规定以及授予的其他职权；
- 13) 董事会应当支持公司党组织履行职责，开展工作。董事会的党员成员应当积极支持、主动参与党建工作。

### **3、监事会**

公司不设监事会。

### **4、管理层**

公司设总经理一名，总经理和其他高级管理人员的数量和人选由董事会按有关规定和程序确定、聘任或解聘。以上高级管理人员均对董事会负责。

总经理对董事会负责，行使下列职权：

- 1) 主持公司的日常经营管理工作，组织实施董事会决议并向董事会报告工作；
- 2) 拟订公司年度经营计划和投资方案，报公司董事会批准后实施；

- 3) 拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4) 总经理及其他高级管理人员应当支持公司党组织履行职责，开展工作。总经理及其他高级管理人员的党员成员应当积极支持、主动参与党建工作。
- 5) 拟订公司的基本管理制度；
- 6) 制定公司的具体规章；
- 7) 按有关规定，提请董事会聘请或者解聘公司高级管理人员；
- 8) 决定聘任或者解聘除应由董事会按规定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 9) 按规定拟定公司员工的工资、福利、奖励方案，决定公司员工的聘用和解聘；
- 10) 章程或董事会等授予的其他职权。

### （三）发行人内部管理制度

公司根据《公司法》《会计法》《企业内部控制基本规范》等有关法律法规的要求已经建立了一套较为规范的内部控制管理体系，涵盖公司、下属部门各层面、各业务环节及各项相关管理活动。整个内部控制体系包括综合管理制度、财务管理制度、项目管理制度、人力资源管理制度、党群管理制度、信息披露制度等。同时，在会计核算和财务管理方面，公司参照企业会计准则的要求，制定了较为完整的财务管理制度。近年来，公司经营管理均严格按照相关制度执行。

#### 1、综合管理制度

为了在各项综合事务及日常管理中规范公司及员工的各项行为，发行人制定了涵盖公文处理、会议管理、督查管理、督查考核、信息报送、宣传工作、印章管理、档案管理、保密管理、接待管理以及法律事务管理的各项综合管理制度，对上述事项做出了规程和明确，确保各项日常事务有据可依，合规操作。

#### 2、财务管理制度

公司在财务管理方面制定了《青岛世园（集团）有限公司预算管理办法》《青岛世园（集团）有限公司资金收支管理办法》《青岛世园（集团）有限公司内部审计制度》《青岛世园（集团）有限公司固定资产管理办法》《青岛世园

（集团）有限公司低值易耗品管理办法》《青岛世园（集团）有限公司礼品等级制度》和《青岛世园（集团）有限公司财务档案管理办法》以加强公司的财务管理，规范会计核算，提高经济效益，确保公司资产保值增值。上述制度是公司经营活动、财务管理和会计核算必须遵循的基本原则和工作规范。从制度上完善和加强了会计核算、财务管理的职能和权限，从预算安排、资金管理以及内部审计监督等方面确保公司财务管理合规。

### **3、预算管理制度**

为了规程预算编制、审批、执行、分析与考核，提高预算的科学性，促进实现预算内部控制目标，根据《企业内部控制规范》及国家有关法律法规，发行人制定了《青岛世园（集团）有限公司预算管理制度》。

### **4、投资管理制度**

公司主要通过业务部门或各子公司发现投资机会，在初步调研后编制可行性研究报告和投资方案，财务、法律等相关部门从财务评价、风险分析、公司战略发展等方面提出独立意见，上报总经理同意后，提交本公司董事会对投资项目进行决策。

### **5、融资管理办法**

发行人规范公司及下属全资、控股子公司的投融资行为，加强融资管理和财务监控，降低投融资成本，有效防范财务风险，维护公司整体利益，根据相关法律法规及《公司章程》，发行人结合实际情况，制定了《青岛世园（集团）有限公司融资管理办法》。

### **6、项目管理制度**

公司制定了《青岛世园（集团）有限公司项目投资管理办法》《青岛世园（集团）有限公司项目建设成本管理办法》等管理文件，规范了公司项目投资运作和管理行为，确保投资资金的安全和有效增值，对项目的初选与分析、审批与立项、组织与实施、运作与管理 and 变更与结束进行了明确。公司设立集团投资决策委员会，所有投资项目均有集团投资决策委员会审议决定，满足一定条件的重大投资项目由集团决策委员会提出审核意见后报集团董事会审议决定。

### **7、人力资源管理制度**

公司遵照国家颁布的《中华人民共和国劳动合同法》及企业所在地政府的有关法律、法规，结合公司实际情况制定了《世园集团各部门、各岗位工作职责》《世园集团工作人员守则》《青岛世园（集团）有限公司员工廉洁从业制度》《青岛世园（集团）有限公司员工行为规范》等人力资源管理制度，对员工的招聘录用、劳动合同、薪酬、保险福利、培训、考核、职务异动等人事管理事项进行了规范。建立了科学规范的公司干部、员工选拔聘用考核和制度，形成能上能下、能进能出、富有生机活力的选人用人机制。

## **8、党群管理制度**

为了进一步加强党员队伍建设、提升党员素质，充分发挥党员先锋模范作用，依据《中国共产党章程》的有关规定，发行人制定了《党员教育、管理和发展制度》《党委思想政治工作制度》《党制度工作制度》《党员干部廉洁勤政承诺制度》等一系列制度文件，从党员教育、党员管理、党课、民主生活会、民主评议制度、党员发展、党支部建设、党委工作等各个方面建立健全党员队伍。

## **9、信息披露制度**

就信息披露管理和投资者关系方面，公司制定了《信息披露管理制度》《重大事项报告制度》，加强信息披露事务管理和公司与投资者之间的沟通，保护投资者合法权益。发行人信息披露制度包含定向发行信息披露制度，信息披露事务管理制度由公司董事会负责实施，由公司董事长作为实施信息披露事务管理制度的第一责任人。

## **10、公司关联交易管理制度**

发行人制定了《青岛世园（集团）有限公司关联交易决策管理办法》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。

### **11、子公司管理制度**

发行人制定了《青岛世园（集团）有限公司子公司管理办法（试行）》公司本部对下属控股子公司派副董事长或总经理、财务负责人，对子公司的生产经营情况和财务情况负责。同时，公司本部对子公司生产经营情况定期进行检查、审核，建立子公司重大事项跟踪机制，及时了解子公司的财务、生产运行情况，并提出相关的建议，从而保证子公司科学决策、规范管理以及安全运行。子公司内部管理方式类似于母公司，各自按法人治理机制独立运作。

### **12、对外担保管理制度**

为维护投资者的合法利益，规范公司的担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《公司法》等相关法律法规规定和《公司章程》，公司制定了对外担保管理制度。该制度明确了担保对象、担保流程等内容，建立了严格的管理流程和风险管理机制。

### **13、突发事件应急管理制度**

发行人制定了突发事件相关管理制度，对公司面临的突发事件的适用范围、处理做出了详细的规定。建立了应急预案的组织指挥体系，并明确了领导小组和工作小组的职责。建立了突发事件的预警和预防机制，对突发事件的预警和预防、紧急信息报送做出了规定。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动。

### **14、公司债券募集资金管理制度**

为规范发行人公司债券募集资金的使用与管理，保护投资者权益，依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的相关规定，结合发行人实际，制定了公司债券募集资金管理制度。公司的董事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范使用

募集资金，自觉维护公司募集资金安全。在此制度中，对公司债募集资金的存储、使用、更改用途、和监督管理等进行了约定。

#### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与控股股东和实际控制人之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。具体情况如下：

##### 1、业务独立

发行人在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能有效支配和使用人、财、物等因素，根据公司具体情况，合理组织和实施公司日常经营活动。

##### 2、资产独立

发行人拥有独立、完整的资产结构，拥有独立运营的资产，不存在资产、资金被股东违规占用而损害发行人利益的情况。

发行人报告期内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。

##### 3、人员独立

根据相关法律及公司制度要求，除上级监管机构同意的情况外，发行人董事和高级管理人员均属专职。发行人设有独立的人力资源部门，拥有完善的劳动、人事、工资管理体系，人员管理具有独立性。

##### 4、财务独立

发行人设有独立的财务部门，配备了专职财务人员，并建立了独立的会计核算体系，具有规范、独立的财务会计制度和财务管理制度。发行人依法独立做出财务决策。发行人依法对其资产拥有控制支配权，未与控股股东或其他任何单位、个人共用银行账户；不存在出资人干预发行人资金使用的情况。发行人依法独立进行纳税申报，履行纳税义务，不存在与控股股东混合纳税的情况。

##### 5、机构独立

公司根据《公司法》及《公司章程》建立了完善的公司治理结构，拥有董事会等独立运行的内部机构负责公司经营方针政策制定，公司经营监督等职能。公司部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。

综上所述，发行人在业务、人员、资产、财务和机构方面均与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业相互独立，公司具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

### （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

序号	姓名	性别	现任职务	任职起始日期	是否公务员兼职	是否持有发行人股份和债券	是否存在重大违法违规情况	是否符合公司法和公司章程规定
1	林志坚	男	董事长	2025.7.21-至今	否	否	否	是
2	孙琦	男	董事	2024.7.19-至今	否	否	否	是
3	王鑫	女	职工董事	2021.7.26-至今	否	否	否	是
4	刘勇	男	职工董事、 财务部部长	2021.7.26-至今	否	否	否	是
5	陈伟	女	董事	2023.6.1-至今	否	否	否	是
6	孙玮昌	男	董事	2025.1.25-至今	否	否	否	是
7	李鑫	男	董事	2025.7.25-至今	否	否	否	是
8	李佩亚	男	董事	2025.7.11-至今	否	否	否	是
9	蓝晓蕾	女	董事	2025.1.25-至今	否	否	否	是
10	林志坚	男	总经理	2025.7.25-至今	否	否	否	是

### （一）董事简历

林志坚，男，汉族，1969 年 12 月生。历任青岛融盛市场管理运营有限公司总经理，李沧区园林绿化总公司党总支书记、总经理，青岛华奕城市建设集团有限公司党委书记、李沧区园林绿化总公司总经理，青岛华奕城市建设集团有限公司党委书记、董事长，现任青岛世园（集团）有限公司董事长、法定代表人。

孙琦，男，汉族，1968 年生。历任李沧区征收办主任，李沧区房产一处、二处处长，青岛融学教育集团有限公司董事长兼总经理，青岛华澜发展集团有限公司董事长，青岛华澜发展集团有限公司董事，现任青岛世园（集团）有限公司董事。

王鑫，女，汉族，1981 年生。历任青岛巴龙建设集团有限公司职员、青岛世园（集团）有限公司党群工作部职员。现任青岛世园（集团）有限公司职工董事、党群工作部副部长。

刘勇，男，汉族，1972 年生。历任青岛大地税务师事务所有限责任公司项目经理、山东大地有限责任会计师事务所高级项目经理等职务。现任青岛世园（集团）有限公司职工董事、财务部部长。

陈伟，女，汉族，1981 年生。历任青岛市李沧区综合审计中心主任。现任青岛世园（集团）有限公司董事。

孙玮昌，男，汉族，1972 年生。历任李沧区沧口国债服务部办事员、李沧区沧口国债服务部副主任、李沧区会计核算中心副科级、李沧区会计核算中心行政业务科科长、李沧区会计核算中心副主任、李沧区财政国库支付中心副主任、李沧区财源建设管理办公室主任、李沧区财源建设服务中心主任。现任青岛世园（集团）有限公司董事。

蓝晓蕾，女，汉族，1976 年生。历任青岛裕华制衣有限公司会计、青岛市李沧区劳动服务公司初级工、青岛市李沧区劳动保障服务中心办事员、青岛市李沧区浮山路街道劳动保障服务中心任副主任、青岛市李沧区就业服务中心培训科科长、青岛市李沧区残疾人服务中心七级职员。现任青岛世园（集团）有限公司董事。

李鑫，男，汉族，1986 年生。历任中国中投证券有限公司高级经理、青岛世园（集团）有限公司投资运营部执行经理兼青岛世园投资控股有限公司副总经理、青岛世园投资控股有限公司执行董事兼总经理等。现任青岛世园（集团）有限公司董事。

李佩亚，男，汉族，1973 年生。历任李沧区重点工程指挥部办公室主任，

李沧现代商贸区建设办公室主任，青岛海创开发建设投资有限公司董事兼总经理，青岛华澜发展集团有限公司董事长等。现任青岛世园（集团）有限公司董事。

## （二）高级管理人员简历

林志坚，详见前文董事简历。

## （三）现任董事、高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书出具之日，发行人董事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规的规定。发行人董事及高级管理人员中不存在公务员兼职、领薪的情况，符合中组部《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》相关规定。

截至目前，发行人董事、高级管理人员均不在发行人合并范围外其他单位兼职。

## （四）公司董事、高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至本募集说明书签署日，现任董事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券的情况。

## （五）发行人董事及主要高级管理人员设置是否符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求

截至本募集说明书出具之日，发行人董事及高级管理人员的设置，符合《公司法》等相关法律法规的规定。公司董事及高级管理人员无公务员兼职情况；董事及高级管理人员均不具有永久海外居留权。

## （六）发行人董事及主要高级管理人员是否存在重大违纪违法情形

报告期内，公司的董事及高级管理人员不存在重大违法违规及受处罚的情况。

# 七、发行人主营业务情况

## （一）发行人营业总体情况

发行人营业执照载明的经营范围是：园林花艺景观工程设计、建设、养护、

研发、种植；销售园林植物；公园和旅游景区管理；旅游资源及旅游产业经营；土地开发整理；基础设施建设与运营；房地产开发经营与物业管理；生态营造工程；绿色低碳产业技术开发、投资与管理；会展服务；现代服务业投资与运营，经政府批准的国家法律、法规禁止以外的其他投资活动。批发、零售：建筑材料。（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）。

最近两年及一期，发行人分别实现营业收入 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元，净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元。

发行人是青岛世园生态新区的开发建设主体，成立初衷系为了筹建 2014 年青岛世园会，目前公司主要负责世园生态新区的土地开发整理及安置房建设工作，并负责运营管理青岛世博园。公司业务收入来源包括：土地整理及安置房建设业务板块（代建业务）、旅游业务板块（旅游生活服务业务）、金融服务业务板块（利息业务）、销售业务板块（销售业务）等。

## （二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务分类	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售业务	7,229.47	75.99	15,293.11	15.26	335,651.72	89.29
代建业务	-	-	-	-	16,357.50	4.35
金融服务业务（利息业务）	-	-	-	-	7,344.61	1.95
旅游生活服务业务	1,187.75	12.48	1,431.89	1.43	1,672.24	0.44
服务费业务	505.37	5.31	776.54	0.78	515.72	0.14
其他业务	591.26	6.21	82,693.26	82.53	14,379.08	3.83
<b>合计</b>	<b>9,513.85</b>	<b>100.00</b>	<b>100,194.80</b>	<b>100.00</b>	<b>375,920.87</b>	<b>100.00</b>

注：其他业务收入主要包括广告费、租赁、对外提供维保、后勤及安保等服务费收入、地块销售收入等。

发行人主要负责世园会片区的代建业务，并负责运营管理青岛世博园。世园会片区涵盖了青岛世博园及毕家、杨家、南王、北王社区等。最近两年及一期，

发行人分别实现代建收入 16,357.50 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.35%、0.00%和 0.00%，2024 年度开始发行人代建业务收入规模下降较多，主要系当年无达到收入结算条件的项目所致。

运营管理青岛世博园方面，依托世博园资产，最近两年及一期分别实现旅游生活服务收入 1,672.24 万元、1,431.89 万元和 1,187.75 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.44%、1.43%和 12.48%。虽然世博园的大门门票已经免费，但世博园内部的部分场馆仍在收费，另外还存在世博园内物业收入、青岛世博园旅游纪念品的销售收入、配套停车场的停车费收入以及文体、餐饮收入。

近年，发行人利用自有资金介入金融投资行业，通过委贷等方式投资，近两年金融板块分别实现收入 7,344.61 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.95%、0.00%和 0.00%。近一年及一期该板块收入下滑至 0，主要系公司业务规划调整，为控制主营业务风险及业务转型考虑，暂停开展金融服务业务所致。

此外，2020 年 12 月，公司控股股东李沧区国有资产管理办公室无偿划入青岛融鼎科创实业发展有限公司（以下简称“融鼎科创”），该公司主要通过其下属子公司青岛丝路能交发展有限公司销售大豆及油料获得收入。最近两年及一期，上述公司为公司带来销售收入 335,651.72 万元、15,293.11 万元和 7,229.47 万元，占当期营业收入的比例分别为 89.29%、15.26%和 75.99%。2024 年发行人销售收入较 2023 年大幅下降，主要系发行人缩减了销售业务的开展规模。

近两年及一期，发行人其他业务收入分别为 14,379.08 万元、83,209.93 万元和 591.26 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.83%、83.05%和 6.21%，2024 年度其他业务收入大幅增加，主要系 2024 年发行人出售了部分房产所致。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

单位：万元、%

业务分类	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售业务	7,135.26	80.10	14,234.98	13.82	333,877.25	94.57

业务分类	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
代建业务	-	-	-	-	15,000.00	4.25
金融服务业务（利息业务）	-	-	-	-	-	-
旅游生活服务业务	997.83	11.20	3,778.69	3.67	3,617.76	1.02
服务费业务	230.23	2.58	315.81	0.31	59.29	0.02
其他业务	544.88	6.12	84,697.12	82.21	510.59	0.14
<b>合计</b>	<b>8,908.19</b>	<b>100.00</b>	<b>103,026.61</b>	<b>100.00</b>	<b>353,064.89</b>	<b>100.00</b>

近两年及一期，发行人营业成本分别为 353,064.89 万元、103,026.61 万元和 8,908.19 万元。报告期内，发行人营业成本主要来自代建业务成本、旅游生活服务业务成本及销售业务成本等。发行人代建业务成本在报告期内分别为 15,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业成本的比例分别为 4.25%、0.00%和 0.00%，与营业收入变动基本保持一致；发行人旅游生活服务业务成本在报告期内分别为 3,617.76 万元、3,778.69 万元和 997.83 万元，占当期营业成本的比例分别为 1.02%、3.67%和 11.20%；发行人销售业务成本在近两年及一期分别为 333,877.25 万元、14,234.98 万元和 7,135.26 万元，占当期营业成本的比例分别为 94.57%、13.82%和 80.10%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务分类	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
销售业务	94.21	15.55	1,058.13	-37.37	1,774.47	7.76
代建业务	-	-	-	-	1,357.50	5.94
金融服务业务（利息业务）	-	-	-	-	7,344.61	32.13
旅游生活服务业务	189.92	31.36	-2,346.81	82.87	-1,945.52	-8.51
服务费业务	275.14	45.43	460.73	-16.27	456.43	2.00
其他业务	46.38	7.66	-2,003.87	70.76	13,868.49	60.68
<b>合计</b>	<b>605.66</b>	<b>100.00</b>	<b>-2,831.81</b>	<b>100.00</b>	<b>22,855.98</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

单位：%

业务分类	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售业务	1.30	6.92	0.53
代建业务	-	-	8.30
金融服务业务（利息业务）	-	-	100.00
旅游生活服务业务	15.99	-163.90	-116.34
服务费业务	54.44	59.33	88.50
其他业务	7.85	-2.42	96.45
<b>合计</b>	<b>6.37</b>	<b>-2.83</b>	<b>6.08</b>

最近两年及一期，发行人分别实现营业毛利润 22,855.98 万元、-2,831.81 万元和 605.66 万元，分别实现毛利率 6.08%、-2.83%和 6.37%。2024 年度发行人毛利为负主要系旅游生活服务业务的门票等收入未能覆盖园区运维成本所致。

### （三）发行人主要业务板块

#### 1、土地整理及安置房建设业务（代建业务）

##### （1）业务开展情况

土地整理及安置房建设是发行人的主要业务。该业务板块主要由青岛世园新城镇开发投资有限公司和青岛世园土地整理有限公司负责。发行人成立之初主要承担“青岛世园会项目”，包括青岛世博园范围内土地整理、相关场馆、世园村、配套服务中心及相关配套基础设施的开发建设、杨家、毕家土地整理及安置房建设项目，世园会结束后，发行人土地整理及安置房建设业务范围扩展到整个世园生态新区，主要承担李沧区、崂山区和城阳区区域内自然村的拆迁、土地整理及安置房建设等工作。

发行人目前收到的主要是世博园项目的“两金一费”<sup>3</sup>返还款，发行人在收到“两金一费”返还款时，借记“货币资金”，暂时贷记“专项应付款”，后根据青岛市世园生态新区规划建设领导小组办公室出具的相关文件，借记“专项应付款”，贷记：“资本公积”。

<sup>3</sup>“两金一费”是指上缴市财政的地铁建设基金、土地收益基金及基础设施配套费提高部分（125 元/平方米），这部分是为弥补世园会项目建设成本而由财政向发行人支付的。

## （2）土地整理及安置房建设运作模式

发行人成立之初主要承担青岛世园会项目，包括青岛世博园范围内土地整理、相关场馆、世园村、配套服务中心及相关配套基础设施的开发建设、杨家、毕家社区代建项目，青岛世园会后，发行人土地整理及安置房建设业务范围扩展至世园生态新区。在项目开工建设之前，发行人与项目所在地的区政府、项目社区委员会签署《土地开发整理实施协议》，发行人接受委托进行土地开发整理及安置房建设，并约定由发行人负责筹集土地开发整理资金及安置房建设资金。公司整理的土地划分为三部分，一部分为安置房建设用地，用于安置拆迁居民；一部分为补亏用地，补亏地出让后的土地出让金扣除相关税费后全额返还给公司，用于平衡公司投资支出及收益；剩余部分为经济发展用地，由项目居民委员会开发建设，具体实施时由土储机构开展招拍挂，若由居民委员会中标则按照成交价20%的比例缴纳土地出让金并继续开发受益，若由其他机构中标则按照成交价的80%向居民委员会返还土地出让金，作为居民委员会后续经济发展资金，上述事宜由土储机构和居民委员会协商确定，发行人作为土地整理机构，仅负责上述经济发展用地的土地一级整理，不涉及后续的土地使用权转移和土地收益分配。

根据《土地开发整理实施协议》，关于安置房建设，另行签订协议进行约定。目前，发行人负责的土地整理及安置房建设项目除北王社区项目外，均采用上述运营模式，安置房建设投资支出及投资收益由相应片区土地出让金扣除相关税费后返还予以平衡。

北王社区安置房建设项目，由李沧区九水路街道办事处北王家上流社区居民委员会作为委托人、青岛北王工贸有限公司作为受托人与青岛市世园生态新区规划建设领导小组办公室作为监督人签订的《李沧区北王家上流社区旧村改造项目委托代建总协议》文件，以及青岛北王工贸有限公司与发行人签订的委托代建协议，发行人负责北王家上流社区旧村改造项目的代建工作，并由青岛北王工贸支付工程代建结算款。工程代建结算款包含工程投资额及按照投资成本加成8%-10%的代建收益。

## （3）土地整理及安置房建设盈利模式

根据发行人与项目所在地区政府、社区居民委员会签署的《土地开发整理实施协议》，由发行人根据制定的土地开发整理时序计划筹集资金进行拆迁补偿、土地整理和安置房建设等，相关投入计入项目成本，主要包括开发整理单位支付的房屋征收补偿安置费用（含安置房建设费用）、土地征收(收回、收购)的相关费用，配套设施建设（城市大配套除外）和场地平整等土地前期开发费用，规划、设计、测绘、评估、环评、看护、审计和出让工作中发生的涉及开发整理的其他有关费用。项目所在地区政府负责建立开发整理成本审核确认机制，组织整理成本审核，具体可由其委托市价格认证中心或其他有资质的机构进行第三方成本评估认证，结果作为核定成本和开发管理费的依据，并据此通过土储机构向财政申请付款。根据《关于进一步加强城中村（居）和旧村改造土地管理工作的通知》（青政办发[2010]37号）、《青岛市城中村和旧城区改造项目建设管理实施细则》（青两改字[2011]9号）、《关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16号）、土地开发整理合作协议和土地开发整理实施协议的文件规定，发行人计提规定比例土地整理开发管理费，最高不超过开发整理成本的15%。

综上文件所述，根据发行人与项目所在地区政府、社区居民委员会签署的土地开发整理实施协议，由发行人根据制定的土地开发整理时序计划筹集资金进行拆迁补偿、土地整理和安置房建设等，相关投入计入项目成本。整理后土地达到挂牌上市的标准和要求后，由市土地收储中心统一进行“招、拍、挂”，出让后所取得的土地出让金在进入市财政专户后，根据青政发[2016]16号文《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》，由市财政局从进入市财政专户内的土地出让金中拨付给公司土地开发整理的成本，同时发行人取得最高不超过开发整理成本的15%的土地整理开发管理费。

#### **（4）具体会计处理方式**

发行人在世园生态新区范围内进行土地整理及安置房建设时，发行人按支付的土地整理费用、工程建设款及其他项目相关支出计入借方“存货”、贷方“货币资金”；在收到土地整治款项后，借记“货币资金”，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”。

## （5）土地整理及安置房建设整理状况

### ①已完工项目情况

截至 2024 年末，公司主要已完工项目包括青岛世博园项目、杨家、毕家土地开发整理项目。杨家、毕家土地开发整理项目收到“两金一费”返还款目前主要通过增加资本公积方式返还公司，已完工安置房建设工作虽已完成，但由于整个世园会项目尚未完成审计，所以公司暂未实现收入。

“两金一费”是指上缴市财政的地铁建设基金、土地收益基金及基础设施配套费提高部分（125 元/平方米），这部分是为弥补世园会项目建设成本而由财政向发行人支付的，并非发行人土地整理及安置房项目费用和成本返还之外的收入或补贴，以财政拨款的形式，最终计入发行人的注册资本或资本公积。

### 截至 2024 年末发行人主要已完工土地整理及安置房项目情况

单位：亿元

序号	项目	建设期间	批复总投资	已投资	是否签订合同或协议
1	青岛世博园项目	2010.10-2014.4	111.9	111.90	是
2	杨家、毕家土地开发整理项目	2010.10-2014.4	26.13	27.69	是
3	南王社区土地开发整理项目	2014.12-2017.12	13.61	12.82	是
4	北王社区土地开发整理项目	2015.01-2021.12	8.13	8.09	是
合计			159.77	160.50	-

#### A、青岛世博园项目

世博园项目主要包括世博园范围内土地整理、相关场馆、世园村、配套服务中心及相关配套基础设施的开发建设。世博园占地面积约 3300 亩（青岛世博园占地 2500 亩，外围体验区 800 亩）。项目于 2010 年 10 月开工建设，于 2014 年 4 月完工，实际投资额约 111.9 亿元。

#### B、杨家、毕家土地开发整理项目

杨家、毕家土地开发整理项目属于“青岛世园会项目”的一部分，该项目批复总投资 26.13 亿元，占地面积 890.00 亩，其中安置房总建筑面积 55.39 万平方米。

自 2010 年 10 月开工，2014 年 4 月竣工。

项目建设方面，由发行人根据项目开发时序计划筹集资金，并负责项目规划、土地开发整理和组织安置房建设等，发行人土地整理和安置房建设相关投入计入项目改造成本。整理后的土地划分为安置用地、经济发展用地和补亏用地，可用建设用地达到“净地”条件后，统一纳入政府土地储备，达到法定供地条件后纳入当年土地供应计划，通过“招标、拍卖、挂牌”流程完成出让。安置房建完后按照安置标准对村民进行安置回迁。此外，根据《关于进一步加强城中村（居）和旧村改造土地管理工作的通知》（青政办发[2010]37 号）、《青岛市城中村和旧城区改造项目建设管理实施细则》（青两改字[2011]9 号）、《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16 号）和签订的土地开发整理实施协议，发行人还将获得一定比例的土地开发管理费。

项目回款方面，杨家、毕家土地开发整理项目属于世园会项目的一部分，而整个世园会项目尚未完成审计工作，截至 2024 年末，该项目尚未结算确认收入。

### C、南王社区土地开发整理项目

南王社区土地开发整理项目主要是世园生态新区李沧片区南王社区内土地整理和安置房建设，李沧区人民政府、南王社区居民委员会与发行人签订了土地开发整理实施协议。该项目批复总投资 13.61 亿元，其中安置房建设占地面积 15.41 万平方米，总建筑面积 26.38 万平方米。自 2014 年 12 月开工，2017 年 12 月竣工。南王自然村的拆迁及安置房建设工作已完成，但由于补亏地尚未出让，所以发行人暂未实现收入。

项目建设方面，由发行人根据项目开发时序计划筹集资金，并负责项目规划、土地开发整理和组织安置房建设等。整理后的土地划分为安置用地、经济发展用地和补亏用地，补亏用地达到“净地”条件后，统一纳入政府土地储备，达到法定供地条件后纳入当年土地供应计划，通过“招标、拍卖、挂牌”流程完成出让。补亏用地出让金扣除有关基金后全额返还给发行人用以平衡其投资，此外，根据《关于进一步加强城中村（居）和旧村改造土地管理工作的通知》（青政办发[2010]37 号）、《青岛市城中村和旧城区改造项目建设管理实施细则》（青两改

字[2011]9 号）、《青岛市人民政府关于进一步规范土地一级开发整理工作的通知》（青政发[2016]16 号）和签订的土地开发整理实施协议，发行人还将获得一定比例的土地开发管理费。

### 截至 2024 年末发行人南王项目情况

单位：万平方米，亿元

项目名称	项目总占地面积	安置房用地		经济发展用地	补亏用地面积				
		安置房占地面积	安置房建筑面积	经济发展用地面积	补亏用地面积	规划用途	已收储面积	已出让面积	已回款金额
南王项目	84.74	15.41	26.38	32.78	36.55	住宅、商业和教育	0.00	0.00	0.00

#### D. 北王社区项目

北王社区代建项目主要是世园生态新区范围内北王社区内土地整理和安置房建设，李沧区人民政府、北王社区居民委员会与发行人签订了代建。该项目批复总投资8.13亿元，截至2025年9月末，该项目已投金额8.13亿，建设期间为2015年1月至2021年12月。

相关部门分别对项目合规性进行了批复。项目建设方面，由发行人根据项目开发时序计划筹集资金，并负责项目规划、土地开发整理和组织安置房建设等。

根据《李沧区北王家上流社区旧村改造项目委托代建总协议》及发行人与青岛北王工贸有限公司签署的委托代建协议，发行人受青岛北王工贸有限公司委托建设北王社区改造项目，并由青岛北王工贸有限公司向发行人支付工程结算款，发行人根据当期实际工程结算成本加成一定比例确认当期代建收入，并结转相应成本。

#### ②在建、拟建项目情况

截至 2025 年 9 月末，发行人在建项目为枣山路打通工程二期市政配套工程，该项目预计总投资 10.90 亿元，已投资 5.96 亿元，已投资部分为拆迁补偿安置费等。项目建设单位为青岛世园新城镇开发投资有限公司，项目建设内容主要包括道路工程、桥梁工程、管线工程、路灯工程、景观绿化工程、交通设施工程以及其他附属工程。工程为城市主干路，全长约 1,538 米，用地面积 101,949.4 平方米，道路红线宽度 40 米，两侧绿化带宽度 10-30 米。该项目委托方为青岛市李

沧区城市建设管理局，目前该项目主要为前期工作，发行人将以成本加成的方式取得收益。因目前该项目不满足收入确认的条件，故不存在已达收入确认条件但未确认收入的情形。

截至 2025 年 9 月末，发行人暂无确定的拟建项目。

#### （6）关于发行人土地整理及安置房建设业务开展合规性的核查

《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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）和《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）等地方政府债务管理的有关规定主要内容如下：

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题
《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）	2014 年 9 月 21 日	国务院	地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。	建立规范地方政府举债融资机制
			剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。	禁止新增政府债务
			对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。	规范注资、补贴行为，禁止违规担保
			以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。	存量债务甄别与管理
《关于进一步规范地方政府举债融资行为	2017 年 4 月 26 日	财政部、发展改革委	督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。	清理整改政府违规担保

的通知》（财预〔2017〕50号）		委、司法部、人民银行、银监会、证监会	金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。	规范平台公司融资行为
			推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。	
			融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。	
			地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。	
			地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。	
《中华人民共和国预算法》	2018 年 12 月 29 日	全国人民代表大会常务委员会	地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。	地方政府不得违规举债及违规提供担保
《政府投资条例》	2019 年 4 月 14 日	国务院	政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。	地方政府不得违规举债
			政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。	
《国务院关于进一步深化预算管理制度改	2021 年 3 月 7 日	国务院	健全地方政府依法适度举债机制。健全地方政府债务限额确定机制，一般债务限额与一般公共预算收入相匹配，专项债务限额与政府性基金预算收入及	健全地方政府依法适度举债

<p>革的意见》 （国发〔2021〕5号）</p>			<p>项目收益相匹配。完善专项债券管理机制，专项债券必须用于有一定收益的公益性建设项目，建立健全专项债券项目全生命周期收支平衡机制，实现融资规模与项目收益相平衡，专项债券期限要与项目期限相匹配，专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入应当及时足额缴入国库，保障专项债券到期本息偿付。完善以债务率为主的政府债务风险评估指标体系，建立健全政府债务与项目资产、收益相对应的制度，综合评估政府偿债能力。加强风险评估预警结果应用，有效前移风险防控关口。依法落实到期法定债券偿还责任。健全地方政府债务信息公开及债券信息披露机制，发挥全国统一的地方政府债务信息公开平台作用，全面覆盖债券参与主体和机构，打通地方政府债券管理全链条，促进形成市场化融资自律约束机制。</p>	<p>机制</p>
			<p>防范化解地方政府隐性债务风险。把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。</p>	<p>防范化解地方政府隐性债务风险</p>

土地整理及安置房建设是发行人的主要业务。该业务板块主要由青岛世园新城镇开发投资有限公司和青岛世园土地整理有限公司负责。发行人成立之初主要承担“青岛世园会项目”。世园会结束后，发行人土地整理及安置房建设业务范围扩展到整个世园生态新区，主要承担李沧区、崂山区和城阳区区域内自然村的拆迁、土地整理及安置房建设等工作。

“青岛世园会项目”主要包括世博园范围内土地整理、相关场馆、世园村、配套服务中心及相关配套基础设施的开发建设、杨家、毕家安置房建设项目。根据青岛市人民政府《关于青岛世界园艺博览会项目有关问题的会议纪要》（[2010]第 50 号）、《青岛市第十四届人民政府市长办公会议纪要》（第 77 次）等文件

规定，项目建设资金由青岛市人民政府给予优惠政策予以解决：1、同意将位于世博园区西侧、天水路以北，长涧社区旧村周围约 580 亩土地的规划用地性质由绿地调整为建设用地并由发行人进行开发。2、将李沧东部（黑龙江中路以东区域）所有项目土地出让金中“两金一费”全部返还给发行人，专项用于世园会园区建设项目。3、世园会控制区（约 32 平方公里）内可用建设用地由世园集团开发整理，土地出让金按规定扣除有关基金后全部返还发行人。

截至目前，发行人土地整理及安置房建设业务不涉及地方政府及其所属部门举借债务或为其他单位和个人的债务提供担保，不涉及新增地方政府债务；发行人土地开发整理业务不存在违反《预算法》、《政府投资条例》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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有关规定的情况。发行人土地整理业务具备相应的真实合同和背景，不存在违反《政府投资条例》替政府垫资的情形。

## 2、旅游业务板块（旅游生活服务业务）

发行人旅游业务收入主要为青岛世博园内部分场馆门票收入、物业收入、青岛世博园旅游纪念品的销售收入、配套停车场的停车费收入以及文体、餐饮收入。青岛世博园为国家 AAAA 级旅游景区，地处崂山西北麓，三面环山，景区占地约 164 公顷，由两轴六园组成，植被覆盖率达 71%。青岛世博园先后被确定为全国首家生态文化示范基地、山东省海峡两岸文化交流基地等。2016 年 1 月，以青岛世博园景区为核心的世园生态旅游区获批青岛首个国家生态旅游示范区。目前，青岛世博园园内植物馆票价为 45 元/人。

最近两年及一期，发行人旅游生活服务业务收入分别为 1,672.24 万元、1,431.89 万元和 859.00 万元，占当期营业总收入的比例分别为 0.44%、1.43%和 9.03%；毛利润分别为-1,945.52 万元、-2,346.81 万元和 189.92 万元；毛利率分别为-116.34%、-163.90%和 15.99%。

## 3、金融服务业务（利息业务）

2016 年 10 月 26 日，发行人由青岛市金融办批准成立了青岛世园投资控股有限公司，开展金融服务业务，业务包括投资管理、资产管理、股权投资、基金管理；以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资等。截至本募集说明书签署日，世园投资主要利用自有资金委托银行或者青岛城市建设投资（集团）有限责任公司下属青岛城乡建设小额贷款有限公司作为贷款人（受托人），由银行或青岛城乡建设小额贷款有限公司将资金投向世园投资确定的贷款对象，并按照合同收取本金及利息。

发行人委贷业务会计记账模式为：通过银行或者青岛城乡建设小额贷款有限公司发放委托贷款时，借记“其他应收款”，贷记“货币资金”；发行人收到利息时确认为收入，同时结转相应的成本，收回资金时借记“货币资金”，贷记“其他应收款”。

最近两年及一期，发行人金融服务业务（利息业务）收入分别为 7,344.61 万元、0.00 万元、0.00 万元；毛利润分别为 7,344.61 万元、0.00 万元和 0.00 万元；毛利率分别为 100.00%、0.00%和 0.00%，该板块毛利率较高。近一年及一期发行人该板块业务收入为 0，主要系公司业务规划调整，为控制主营业务风险及业务转型考虑，暂停开展金融服务业务所致。截至报告期末，发行人委托贷款已全部收回，无存量委托贷款余额。

世园投资通过自有资金发放委托贷款实现投资收益，严格按照公司内部风控流程开展业务，具体风控流程为：经办人发起申请—部门负责人审批—子公司财务部预算审查—子公司分管领导审批—集团投资运营部审核—集团法规事务部审核—集团相关部门审核（如需）—子公司总经理审批—执行董事审批。业务开展后，发行人每季度定期进行风险排查，包括定期回访客户、定期核查贷款账户情况，确保专款专用、定期与银行沟通，加强资金监控。公司严格按照政府监管要求，公司风控管理制度开展业务，一旦发现存在风险事件后，公司积极加强偿债保障措施，确保委托贷款按时收回。

#### 4、销售业务板块

发行人 2020 年开展销售业务，主要系公司加大经营性业务需要，依托地理

位置和政府政策支持优势，依靠自身良好的企业信誉和资金实力发展贸易业务，拓宽集团经营渠道，提升集团的盈利能力，在产业链上具有一定的存在价值。发行人贸易业务主要由下属子公司青岛融鼎科创实业发展有限公司和青岛丝路能交发展有限公司开展，2023 年公司贸易销售产品主要为大豆、豆油等粮食产品和燃料油、沥青混合物、原料油等石油化工产品，2024 年受相关政策影响，发行人贸易销售产品主要为小麦、玉米、冻肉等农产品及铝合金棒等。

在贸易业务领域，公司利用自身区域位置、企业信用等自身优势，与下游客户签订销售合同，根据市场情况以销定采，与上游客户签订相应的采购合同，公司通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险从中间赚取差价。

发行人将凭借其自身定位优势、资金与资源优势，努力积累上游企业与下游企业的客户资源，开展针对上下游客户的集中采购和销售，有效撮合产业链上的贸易交易成功率，加快外贸商品的流通以及资金的运转，并将继续优化贸易条件，形成规模效应，提升整体盈利水平。发行人开展贸易业务具有商业合理性和必要性，可以提升发行人整体盈利水平。

发行人近两年及一期分别实现销售业务收入 335,651.72 万元、15,293.11 万元和 7,229.47 万元，销售业务成本分别为 333,877.25 万元、14,234.98 万元和 7,135.26 万元，毛利润分别为 1,774.47 万元、1,058.13 万元和 94.21 万元。2024 年发行人销售收入较 2023 年大幅下降，主要系发行人原油、沥青混合物、燃料油等石油化工产品主要供应商为国外企业，受石油输出国组织 OPEC+减产政策及地缘政治冲突等客观因素影响，发行人产品供应来源锐减导致业务规模缩减。

#### （1）主要贸易品种

融鼎科创主要从事贸易业务，公司营业收入均来自于贸易业务，主要贸易品种为大豆、小麦、玉米、冻肉等农产品，及石油化工产品、铝合金棒等。

报告期内发行人开展贸易业务根据业务实质分别按照总额法和净额法确认收入，情况如下：

贸易品种	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	净额法	净额法	净额法
石油化工产品等	全额法	全额法	全额法

在大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒销售业务中，发行人仅提供销售渠道，作为代理人参与销售业务，不承担相关风险转移，因此以净额法确认收入。

发行人在销售豆油和石油化工产品的业务中，通过向上游供应商采购相关贸易商品后，再向下游客户进行销售，在该项销售链条中，发行人拥有相关贸易商品的实际控制权且在上游供应商处采购完成后，即该商品的风险随之转移至发行人处。发行人石油化工产品从国外采购后储存于海关保税仓中，后续销售由海关保税仓发出，发行人从供应商处取得商品控制权后进行出售，需承担相关风险以及仓储费用。发行人在转让商品之前承担了该商品的存货风险，并在实际交割货物时进行货物转移确认，明确货物控制权是否转移。同时发行人从事贸易业务的主体配备了对应的人员进行贸易业务管理和运营，开展贸易业务具有独立性，与贸易上下游均为独立的法人主体，各自承担贸易业务中的商品实质性转移风险。因此发行人在会计核算此类业务时采用总额法确认收入原则。

根据《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订），当企业向客户销售商品涉及其他方参与其中时，企业应当确定其自身在该交易中的身份是主要责任人还是代理人，主要责任人应当按照已收或应收对价总额确认收入；代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

综上所述，由于发行人在销售豆油及石油化工产品等业务中，向客户转让商品前拥有对该商品的控制权，因此认定为交易时的主要责任人，以总额法确认收入；而在大豆等农产品销售业务中，发行人只是作为中间商提供销售渠道，不承担相关风险转移，因此认定为交易时的代理人，以净额法确认收入。发行人贸易业务所采取的收入确认方法符合会计准则的规定。

## （2）业务模式

在贸易业务领域，公司利用自身区域位置、企业信用等自身优势，与下游客

户签订销售合同，根据市场情况以销定采，与上游客户签订相应的采购合同，公司通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险从中间赚取差价。

发行人采取了风险较低的经营策略，主要采用根据市场情况以销定采的模式。业务一般流程为：公司一般通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险，公司一般收取下游客户部分定金，由于上下游客户首付款比例不同，公司进行差额垫付，公司向上游客户订货并根据合同约定的比例和时间进度支付货款或对外开立承兑汇票，待货物交付后收取下游客户剩余货款后将货权交付下游客户。

### （3）会计处理

公司收取下游客户定金时借记“银行存款”，贷记“预收账款”；进货时借记“库存商品”、“应交税金—应交增值税（进项税额）”，贷记“银行存款”；销货时借记“银行存款”、“预收账款”、“应收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税金—应交增值税（销项税额）”，同时结转成本借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

### （4）业务开展情况

发行人及其子公司在贸易业务中充分考虑风险控制的要求，根据市场情况及公司要求严格执行客户准入原则。发行人目前主要与省内信用较好的大型企业合作，合作客户相对集中。

报告期内，发行人贸易销售业务主要以石油化工产品为主，上下游客户集中度相对较高。报告期内，除 2023 年发行人供应商青岛中油润海能源有限公司和下游客户中油亿海能源（青岛）有限公司为关联企业外，发行人贸易业务中其他主要上下游对手方不存在互为关联方和同一主体的情况。

发行人从青岛中油润海能源有限公司采购的沥青混合物等均为海外进口，履行报关程序后通过市场化询价销售给下游客户，不存在违规情形。

发行人及其子公司在贸易业务中充分考虑风险控制的要求，皆根据市场情况及公司要求严格执行客户准入原则。发行人目前主要与省内信用较好的大型企业合作，合作客户相对集中。发行人作为国有企业，拥有较低的融资成本，从发行

人处采购货物可以减少资金占用成本，并且发行人自上游采购后也向其他客户销售。

### 2023 年公司销售业务情况

单位：万元，%

项目	业务	2023 年度	
		金额	占比
营业收入	大豆、豆油	1,051.57	0.31
	石油化工产品等	334,600.15	99.69
	<b>合计</b>	<b>335,651.72</b>	<b>100.00</b>
营业成本	大豆、豆油	976.91	0.29
	石油化工产品等	332,900.34	99.71
	<b>合计</b>	<b>333,877.25</b>	<b>100.00</b>
毛利润	大豆、豆油	74.66	4.21
	石油化工产品等	1,699.81	95.79
	<b>合计</b>	<b>1,774.47</b>	<b>100.00</b>
毛利率	大豆、豆油		7.10
	石油化工产品等		0.51
	<b>合计</b>		<b>0.53</b>

### 2024 年发行人销售业务情况

单位：万元，%

项目	业务	2024 年	
		金额	占比
营业收入	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	451.67	2.95
	石油化工产品等	14,841.44	97.05
	<b>合计</b>	<b>15,293.11</b>	<b>100.00</b>
营业成本	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	-	-
	石油化工产品等	14,234.98	100.00
	<b>合计</b>	<b>14,234.98</b>	<b>100.00</b>
毛利润	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	451.67	42.69
	石油化工产品等	606.46	57.31
	<b>合计</b>	<b>1,058.13</b>	<b>100.00</b>
毛利率	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒		100.00
	石油化工产品等		4.09
	<b>合计</b>		<b>6.92</b>

### 2025 年 1-9 月发行人销售业务情况

单位：万元，%

项目	业务	2025 年 1-9 月	
		金额	占比
营业收入	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	74.77	1.03
	石油化工产品等	7,154.70	98.97
	<b>合计</b>	<b>7,229.47</b>	<b>100.00</b>
营业成本	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	0.00	0.00

项目	业务	2025 年 1-9 月	
		金额	占比
	石油化工产品等	7,135.26	100.00
	<b>合计</b>	<b>7,135.26</b>	<b>100.00</b>
毛利润	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒	74.77	79.37
	石油化工产品等	19.43	20.62
	<b>合计</b>	<b>94.21</b>	<b>100.00</b>
毛利率	大豆、小米、玉米等农产品及铝合金棒		100.00
	石油化工产品等		0.27
	<b>合计</b>		<b>1.30</b>

2023 年度，发行人销售业务板块主要上下游情况如下：

### 2023 年度主要供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	是否关联方	采购品种	采购金额	采购占比
1	青岛中油润海能源有限公司	否	沥青混合物、燃料油	304,512.43	48.50
2	CLG TRADING LIMITED	否	沥青混合物	69,963.32	11.14
3	VEKOTECH INTERNATIONAL LIMITED	否	原油	64,159.09	10.22
4	山东钰泰能源有限公司	否	燃料油	53,252.60	8.48
5	YULONG ENERGY(SINGAPORE)PTE LTD	否	沥青混合物	47,663.95	7.59
	<b>合计</b>	-	-	<b>539,551.39</b>	<b>85.93</b>

### 2023 年度主要客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	是否关联方	销售品种	销售金额	销售占比
1	青岛裕康华贸能源有限公司	否	燃料油	206,131.54	32.76
2	中油亿海能源（青岛）有限公司	否	沥青混合物	98,590.30	15.67
3	山东东和盛泰新能源科技有限公司	否	沥青混合物	76,109.67	12.10
4	山东寿光鲁清石化有限公司	否	原油	64,237.34	10.21
5	山东海润盛德新能源科技有限公司	否	沥青混合物	47,843.90	7.60
	<b>合计</b>	-	-	<b>492,912.75</b>	<b>78.34</b>

2024 年，发行人销售业务板块主要上下游情况如下：

### 2024 年主要供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	是否关联方	采购品种	采购金额	采购占比
1	青岛塑联化工科技有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	50,174.90	47.26

2	山东创润交科能源科技有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	20,616.65	19.42
3	阜港能源科技有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	11,471.72	10.80
4	济南润惠国际贸易有限公司	否	铝合金棒	11,077.86	10.43
5	济宁江北现代粮食物流有限公司	否	小麦	7,728.13	7.28
合计		-	-	<b>101,069.26</b>	<b>95.19</b>

2024 年主要客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	是否关联方	销售品种	销售金额	销售占比
1	青岛赛高恒广科技有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	44,269.42	41.56
2	青岛青发星裕供应链有限公司	否	铝合金棒	11,086.65	10.41
3	天津东疆供应链服务有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	10,368.61	9.73
4	青岛品物科技有限公司	否	玉米、冷冻牛八件套	10,265.78	9.64
5	植生源（山东）食品有限公司	否	小麦	8,965.81	8.42
合计		-	-	<b>84,956.27</b>	<b>79.75</b>

2025 年 1-9 月，发行人销售业务板块主要上下游情况如下：

2025 年 1-9 月主要供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	是否关联方	采购品种	采购金额	采购占比
1	济南润惠国际贸易有限公司	否	铝合金棒	45,191.63	58.37
2	青岛国控化工有限公司	否	化学材料	8,046.84	10.39
3	山东高速植生科技有限公司	否	沥青	7,634.72	9.86
4	青岛塑联化工科技有限公司	否	化学材料	6,137.47	7.93
5	山东高速日照供应链服务有限公司	否	沥青	5,950.05	7.69
合计		-	-	<b>72,960.71</b>	<b>94.24</b>

2025 年 1-9 月主要客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	是否关联方	销售品种	销售金额	销售占比
1	青岛赛高恒广科技有限公司	否	化学材料	45,227.79	58.35
2	青岛华龄顺基供应链管理有限公司	否	沥青、化学材料	14,217.27	18.34
3	青岛青发星裕供应链有限公司	否	铝合金棒	10,439.12	13.47
4	青岛淡马锡控股有限公司	否	原油	7,632.47	9.85
合计		-	-	<b>77,516.65</b>	<b>100.00</b>

注：上表销售金额前五大披露口径为销售额前五大。

### （5）盈利模式

发行人依托地理位置和政府政策支持优势，依靠自身良好的企业信誉和资金实力发展贸易业务，拓宽集团经营渠道，提升集团的盈利能力，在产业链上具有一定的存在价值。公司利用自身优势，与下游客户签订销售合同，根据市场情况以销定采，与上游客户签订相应的采购合同，公司从中赚取差价。公司一般通过锁定上下游客户及产品价格的方式控制业务风险，采购完成后，下游客户支付货款后提走货物。发行人将凭借其自身定位优势、资金与资源优势，努力积累上游企业与下游企业的客户资源，开展针对上下游客户的集中采购和销售，有效撮合产业链上的贸易交易成功率，加快外贸商品的流通以及资金的运转，并将继续优化贸易条件，形成规模效应，提升整体盈利水平。

### （6）发行人贸易业务合法合规性

发行人贸易类业务，主要由其子公司青岛融鼎科创实业发展有限公司进行经营。青岛融鼎科创实业发展有限公司成立于 2017 年 1 月 10 日，注册地址为青岛市李沧区大崂路 1002 号商会大厦 14 楼，注册资本 2,300.00 万元。经营范围：一般项目：企业总部管理；企业管理；工程管理服务；物业管理；办公服务；非居住房地产租赁；建筑材料销售；大气污染治理；水污染治理；土壤污染治理与修复服务；供应链管理；农副产品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油仓储（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；工程造价咨询业务；货物进出口；技术进出口；进出口代理；军粮供应。（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）

融鼎科创从事贸易经营与其工商登记信息的经营范围相符，其作为贸易主体具有适格性，融鼎科创不存在登记停业、被列为失信被执行人等相关情况，具有签订贸易销售合同的主体资格，且合同履行情况良好，不存在可能预见的终止或

违约事宜。

发行人依托地理位置和政府政策支持优势，依靠自身良好的企业信誉和资金实力发展贸易业务，拓宽公司经营渠道，提升公司的盈利能力，在产业链上具有一定的存在价值。发行人利用自身优势，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，发行人从中赚取差价。发行人将凭借其自身定位优势、资金与资源优势，努力积累上游企业与下游企业的客户资源，开展针对上下游企业的集中采购和销售，有效撮合产业链上的贸易交易成功率，加快外贸商品的流通以及资金的运转，并将继续优化贸易条件，形成规模效应，提升整体盈利水平。报告期内，发行人贸易业务毛利水平较低，主要系发行人贸易业务经营时间较短，采用以销定购模式，获得的买卖价差较小，符合贸易业务实际情况，业务具有真实性。

综上所述，发行人所从事的销售业务均为真实贸易背景，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。

## 5、服务费业务

发行人服务费业务主要为在运营世博园和租赁房屋时提供的维保、后勤及安保服务，目前收入规模较小。最近两年及一期，发行人服务业务收入分别为 515.72 万元、776.54 万元和 505.37 万元，毛利润分别为 456.43 万元、460.73 万元和 275.14 万元。

## 6、其他

发行人报告期内其他业务板块主要包括租赁业务、广告费业务，最近两年及一期，上述业务板块实现营业收入合计分别为 14,379.08 万元、82,693.26 万元和 591.26 万元，占当期营业总收入的比例分别为 3.83%、82.53%和 6.21%。2024 年其他业务收入增加较多，主要系发行人出售部分房产所致。

发行人租赁业务收入主要来源于世园大厦 1-3 层租金收入。世园大厦建筑面

积约 4.5 万平方米，其中可对外出租部分约 2 万平方米，目前已出租物业面积约 1 万平方米，出租对象主要为歌尔股份有限公司、北京航空航天大学青岛研究院等上市公司或国有单位，租金水平为 1.7 元/平方米/天。公司配套设施较为完善，入驻率相对较高，使得公司租赁业务毛利率维持在较高水平。

发行人广告费收入主要来源于发行人基于世博园景区客流量资源，开展广告服务业务所取得的收入。

发行人 2024 年度出售子公司青岛世园土地整理有限公司所有的崂山区松岭路 393 号 1 号楼等房产及土地，销售收入 81,904.76 万元，成本 84,497.11 万元，主要会计记账模式为：借记“其他业务成本”，贷记“存货”；借记“其他应收款”、“预收账款”，贷记“其他业务收入”。

#### （四）所在行业情况

##### 1、土地整理开发行业

土地一级开发企业接受土地整理储备中心的委托，按照土地利用总体规划、城市总体规划等，对确定的存量国有土地、拟征用和农转用土地，统一组织进行征地、农转用、拆迁和市政道路等基础设施的建设。土地二级开发，是指土地使用者将达到规定可以转让的土地通过流通领域进行交易的过程。包括土地使用权的转让、租赁、抵押等。以房地产为例，房地产二级市场，是土地使用者经过开发建设，将新建成的房地产进行出售和出租的市场。

土地一级开发行业受宏观经济环境、城市化进程、工业发展、房地产业发展的影响，与经济发展周期密切相关。根据财政部发布的年财政收支情况显示，2021 年国有土地使用权出让收入同比增长 3.5%。随着中国经济的快速发展，土地资源将得到更大程度的开发和利用，全国土地开发行业也将得到快速的发展。

青岛市地处山东半岛的咽喉部位，濒临黄海，环绕胶州湾，腹地广阔。青岛是我国首批沿海对外开放城市、计划单列市和副省级城市，是中国东部沿海的区域经济中心之一，也是山东半岛蓝色经济区核心区域和龙头城市，在国家区域发展战略中具有突出地位。

随着青岛市经济的持续稳定发展，土地作为稀缺资源将长期保持升值趋势，

一级土地整理开发行业将稳定发展，前景广阔。

## 2、旅游业务板块

旅游业是世界公认的朝阳产业、新兴产业、绿色产业，近年来在世界范围内迅速发展。随着经济社会的迅速发展，人民生活水平的不断提升，我国已进入大众旅游时代。

发行人所在的青岛市是山东省经济中心、国家沿海重要中心城市、滨海度假旅游城市、国际性港口城市。青岛拥有丰富的旅游资源，是国家历史文化名城、重点历史风貌保护城市、首批中国优秀旅游城市。国家级风景名胜区有崂山风景名胜区、青岛海滨风景区。青岛世博园为国家 AAAA 级旅游景区，地处崂山西北麓，三面环山，景区占地约 187 公顷，由两轴六园组成，植被覆盖率达 71%。青岛世博园先后被确定为全国首家生态文化示范基地、山东省海峡两岸文化交流基地等。

根据《青岛市全域旅游规划纲要（2018-2021 年）》、《青岛市人民政府关于推进旅游业新旧动能转换促进高质量发展的实施意见》等规划文件，青岛市未来将以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念为引领，全面构筑“全方位拓展、全要素配套、全时空体验、全产业融合、全业态创新、全城市共建、全社会共享”的全新旅游产业发展格局，深化旅游体制机制改革创新，打造国际一流滨海度假旅游胜地。

## 3、金融服务业务

金融业具有优化资源配置和调节经济的作用，在国民经济中处于非常重要的地位，关系到经济的发展和社会的稳定。金融行业的独特地位和固有特点，使得世界各国都非常重视本国金融业的发展。目前，我国已建立起以各类商业银行、保险公司、证券公司、信托公司为主的较为健全和完善的金融组织体系。近几年，我国金融业保持着稳定发展的态势，在国民经济中的支柱地位和资源配置作用日益增强。金融行业对金融创新、业务多样化的重视程度日益提高，逐步进入平衡、快速发展阶段。总体来看，经过多年的改革开放，我国金融业取得了长足发展，为中国经济的发展做出了重要贡献。

2024 年全年社会融资规模增量累计为 32.26 万亿元，比上年少 3.32 万亿元。其中，对实体经济发放的人民币贷款增加 17.05 万亿元，同比少增 5.17 万亿元；对实体经济发放的外币贷款折合人民币减少 3916 亿元，同比多减 1710 亿元；委托贷款减少 577 亿元，同比多减 776 亿元；信托贷款增加 3976 亿元，同比多增 2400 亿元；未贴现的银行承兑汇票减少 3295 亿元，同比多减 1513 亿元；企业债券净融资 1.91 万亿元，同比多 2839 亿元；政府债券净融资 11.3 万亿元，同比多 1.69 万亿元；非金融企业境内股票融资 2900 亿元，同比少 5031 亿元。12 月份,社会融资规模增量为 2.86 万亿元，比上年同期多 9249 亿元。

青岛作为沿海副省级城市，已形成银行、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。

2014 年 2 月，经国务院同意《青岛市财富管理金融综合改革试验区总体方案》，青岛市成为国内唯一以财富管理为主题的金融综合改革试验区。自获批以来，金融机构及专业财富管理机构加速聚集，各具特色的财富管理要素市场相继建设运营，财富论坛等高端活动影响力不断增强，先后向国家部委申请获批 60 项财富管理先行先试创新试点政策，多项创新经验在全国或全省范围内复制推广。

2024 年青岛市金融市场健康发展。2024 年全市存贷款余额突破 6 万亿元。年末金融机构本外币各项存款余额 28669.5 亿元，同比增长 5.7%，比年初增加 1555.5 亿元。本外币各项贷款余额 31905.2 亿元，同比增长 5.8%，比年初增加 1758.3 亿元。全年保险业累计实现保费收入 690 亿元，比上年增长 4.8%。其中，人身险公司保费收入 503 亿元，增长 1.2%；财产险公司保费收入 187 亿元，增长 15.9%。全年证券分支机构证券交易额 93862.6 亿元，比上年增长 12.7%；法人机构证券交易额 88070.2 亿元，增长 13.4%。年新增北交所受理企业 1 家，新增辅导备案企业 6 家，境内上市公司达 66 家，稳居北方城市第 3 位，全年直接融资 1427 亿元，创历史新高，年末财富管理规模总额突破 1.3 万亿元。在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人 360 家，基金管理规模 2029.1 亿元，比上年增长 7.6%。

#### 4、商品销售业务

据海关总署发布的统计数据，2024 年，我国进出口总值 43.85 万亿元，同比增长 5%。其中，出口 25.45 万亿元，增长 7.1%；进口 18.39 万亿元，增长 2.3%。2024 年，我国对共建“一带一路”国家进出口 22.07 万亿元，增长 6.4%，占进出口总值 50.3%，其中，出口增长 9.6%，进口增长 2.7%。其中，对东盟进出口 6.99 万亿元，同比增长 9%，连续 5 年互为第一大贸易伙伴。对拉美、非洲分别进出口 3.69 万亿和 2.1 万亿元，分别增长 7.2%和 6.1%。对欧盟、美国分别进出口 5.6 万亿、4.9 万亿元，分别增长 1.6%和 4.9%。

2024 年，在全球经济复苏乏力、贸易表现低迷、需求疲弱的大环境下，青岛外贸顶住冲击与压力，实现了促稳提质的目标。据青岛海关统计，2024 年青岛市进出口总值 9076.7 亿元，同比增长 3.6%，占同期山东省进出口总值的 26.8%。其中，出口 5278.2 亿元，增长 12%；进口 3798.5 亿元，下降 6.2%。由青岛海创开发建设投资有限公司利用原国棉六厂厂址开发的集电商运营、平台交易、人才孵化、金融指导、智能仓储、保税通关等多功能于一体的省级跨境电商综合试验区青岛邮政跨境电商产业园为李沧区进出口业务的标志性园区。总占地面积近 200 亩，规划建设面积 22 万平方米。自 2016 年 9 月 28 日开园以来，园区坚持以“国际一流、国内领先”为主要目标，以“政府主导、平台运营、企业参与、全程服务”为运营理念，积极引入中国邮政集团公司青岛分公司、青岛市跨境电子商务协会两家运营平台。目前，园区注册企业共计 127 家，入驻企业 40 家，跨境商品涵盖重型卡车、家居日用品、机械电子、工艺品等多个种类，对外贸易国家包括日、韩、新等亚洲国家，也包括美国、英国、瑞典、德国等欧美贸易大国及肯尼亚、埃塞俄比亚等非洲新兴市场。

##### （五）公司所处行业地位

发行人是青岛世园生态新区的开发建设主体，成立初衷系为了筹建 2014 年青岛世园会，目前公司主要负责世园生态新区的土地开发整理及安置房建设工作，并负责运营管理青岛世博园。

近年来，发行人作为青岛世园生态新区的主要土地整理及基础设施建设者，

主要承担李沧区、崂山区和城阳区区域内自然村的拆迁、土地整理及安置房建设等工作。

近年来，发行人依托世园生态新区的开发整理及建设，逐步开展了旅游生活服务业务、服务费业务，并同时增加了销售业务板块，使得公司的收入多元化。

## （六）发行人主要竞争优势

### 1、发行人具有良好的区位优势

青岛是我国对外开放的主要港口城市，是全国十五个副省级城市之一，同时也是全国五大计划单列市之一，是山东省对外开放和经济发展的“龙头”。青岛是以外贸港口、海洋科研、风景旅游为主要特色的滨海城市，地处华北、东北两大经济区的交汇点，南接长江三角洲，北连环渤海经济圈，西依资源丰富、人口众多的华中、西北腹地，东临太平洋经济圈东亚环黄海经济中心带，是我国参与国际经济、文化交流的重要门户。二十一世纪的青岛，以建设全国重点中心城市和世界知名特色城市为目标，大力发展旅游、港口、海洋三大特色经济，逐步发展成为以港口为主的国际性综合交通枢纽，国际海洋研究与海洋产业开发中心，区域性金融、信息中心，国家高新技术产业、综合化工经济工业基地，旅游度假避暑等文化娱乐中心。近年来，青岛市经济稳定发展，财政收入快速增长，城市建设快速发展。

### 2、发行人得到控股股东及政府支持优势

发行人作为青岛市李沧区重要的国有独资公司，发行人获得青岛市人民政府在财政资金拨付等方面的持续支持。根据青岛市人民政府会议纪要([2010]第 5 号)，李沧区东部（黑龙江中路以东区域）所有项目土地出让金中上缴市财政的地铁建设基金、土地收益基金及基础设施配套费提高部分(125 元/平方米)全额拨付给公司，计入实收资本及资本公积科目，上述资金主要用于青岛世园会相关项目建设。最近两年，发行人收到的政府补助金额分别为 3.56 万元和 20,811.67 万元。

### 3、发行人具有一定区域性的占有率优势

为实现园区与城区的融合发展，青岛世园整建制划转至李沧区政府，但公司仍是青岛世园生态新区的开发建设及运营主体，业务仍具有区域专营性，仍能够在财政资金拨付、政府补助等方面得到地方政府持续的支持。

近年来，发行人经营规模不断扩大，经济收益持续增长，竞争能力不断提升，发展前景良好，在青岛世园生态新区基础设施建设与国有资产经营管理方面的市场占有率较高，为青岛世园生态新区的快速发展提供了重要支持。随着青岛世园生态新区的进一步建设，发行人的主营业务有很大的提升空间。

### （七）发行人经营方针及战略

发行人作为青岛市李沧区国有独资企业，通过自我发展、自主经营，不断扩大经营规模、增强经济效益，逐步成为具有多业务板块的大型综合性国资企业，为区域社会经济发展做出了巨大贡献。

发行人系青岛市为举办 2014 年青岛世界园艺博览会而组建，全面负责青岛世界园艺博览园开发建设、管理运营等工作。世园会后，为承载青岛世园会放大效应，加快统筹北部城区发展，青岛市委市政府规划建设青岛世园生态都市新区。

未来在经营业务方面，公司计划瞄准创效益品牌，将抓经营作为重中之重，努力打造企业核心竞争力。此外，公司计划通过科学精细化管理，提升管理水平，确保各项工作有序开展。

在项目融资方面，公司将在继续稳步推进政策性银行、商业银行贷款等传统融资方式的基础上，加大融资方式创新力度，提升资本运作能力，拓宽融资渠道，调整、完善、优化自身融资结构，有效利用企业债券、短期融资券、信托产品等方式进行融资。

公司将在坚持经济效益、社会效益有机统一的基础上，积极履行社会责任，整合有效资源，形成公司核心竞争能力，把公司办成具有较强投资实力和资本运作能力的综合性企业集团。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒

体质疑事项。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《公司章程》及国家法律法规的规定开展经营活动，不存在重大违法违规行为，也不存在被相关行政部门施以重大处罚的情况。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告编制基础

公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

公司财务报表以持续经营为基础列报，公司自报告期末起12个月不存在对公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

本节的财务会计信息及有关分析反映了公司报告期内的财务状况、经营成果和现金流量。

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年度、2024年度的财务报表进行了审计，并出具了“国府审字（2024）第01010052号”、“国府审字（2025）第01010303号”标准无保留意见的审计报告，发行人2025年1-9月的财务报表未经审计。本节中出现的财务会计信息均来源于公司2023年度、2024年度审计报告及2025年1-9月未经审计的财务报表。建议进一步参阅公司经审计的财务报告以了解公司财务的详细情况。

#### （二）报告期内的重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正

##### 1、重大会计政策变更情况

报告期内，发行人无重大会计政策变更情况。

##### 2、会计估计变更情况

报告期内，发行人无会计估计变更情况。

##### 3、报告期内公司会计差错更正

报告期内，公司未发生会计差错更正事项。

#### （三）合并报表范围的变化

最近两年及一期发行人合并报表范围变化情况如下：

序号	名称	变化情况	主营业务	变动比例
<b>2023 年度新纳入合并的子公司</b>				
无				
<b>2023 年度不再纳入合并的子公司</b>				
1	青岛世园基金管理有限公司	注销	金融服务	减少 100%
<b>2024 年新纳入合并的子公司</b>				
1	青岛世园创博商贸有限公司	投资新设	贸易	增加 100%
2	青岛华澜度假村有限公司	股权划转	餐饮、酒店	增加 100%
<b>2024 年不再纳入合并的子公司</b>				
1	烟台融鼎国际贸易有限公司	注销	贸易	减少 100%
2	青岛鲁锦商通国际贸易有限公司	注销	贸易	减少 51%
3	青岛世园日庄投资基金管理有限责任公司	注销	投资管理	减少 100%
<b>2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司</b>				
1	青岛海联启航生物医药有限公司	股权划转	租赁	增加 100%
2	青岛世园水业有限公司	股权划转	生产制造	增加 100%
<b>2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司</b>				
1	青岛宏桧产业控股有限公司	股权划转	投资	减少 100%
2	青岛融鼎科创实业发展有限公司	股权划转	贸易	减少 100%
3	青岛世园创博商贸有限公司	注销	贸易	减少 100%

发行人报告期内合并财务报表范围发生重大变化的变化情况、变化原因及影响如下：

2023 年度，发行人合并范围减少一家子公司。

2024 年，发行人合并范围增加两家子公司，减少三家子公司。

2025 年 1-9 月，发行人合并范围增加两家子公司，减少三家子公司。

上述合并范围变更对发行人主营业务和资产无重大影响。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

## （一）合并财务报表

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	8,462.58	10,316.14	41,553.17
交易性金融资产	-	14,500.00	14,500.00
应收票据	2,301.14	2,124.00	-
应收账款	21,222.32	27,162.16	14,868.44
预付款项	3,749.75	3,967.14	8,044.08
其他应收款	299,360.40	291,399.74	239,326.39
存货	399,780.14	389,012.72	447,006.45
其他流动资产	5,187.76	831.75	795.05
<b>流动资产合计</b>	<b>740,064.09</b>	<b>739,313.65</b>	<b>766,093.58</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	-	-	-
其他权益工具投资	18,402.22	17,854.70	16,854.70
投资性房地产	486,546.22	316,842.73	316,729.46
固定资产	69,706.68	72,358.42	65,098.58
无形资产	28,050.47	28,748.99	18,700.44
长期待摊费用	521.40	13.40	-
递延所得税资产	8,272.39	-	-
其他非流动资产	1,578,555.64	1,540,748.25	1,472,853.32
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,190,055.02</b>	<b>1,976,566.48</b>	<b>1,890,236.50</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,930,119.11</b>	<b>2,715,880.14</b>	<b>2,656,330.08</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	77,250.00	118,873.66	108,017.33
应付票据	27,440.72	-	-
应付账款	40,679.24	46,929.65	5,650.01

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预收款项	98.20	73.61	62.62
合同负债	1,058.72	996.86	7,935.18
应付职工薪酬	194.80	49.40	-
应交税费	9,246.37	8,794.17	6,205.32
其他应付款	241,247.25	186,909.22	159,539.63
一年内到期的非流动负债	223,780.00	299,637.72	289,976.15
其他流动负债	-	129.59	1,031.57
<b>流动负债合计</b>	<b>620,995.29</b>	<b>662,393.88</b>	<b>578,417.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	171,893.00	235,062.36	217,797.90
应付债券	673,200.00	523,706.94	504,702.70
长期应付款	81,856.93	112,802.36	179,135.89
递延所得税负债	50,079.10	50,079.10	50,050.78
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>977,029.03</b>	<b>921,650.76</b>	<b>951,687.27</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,598,024.32</b>	<b>1,584,044.65</b>	<b>1,530,105.08</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	779,621.38	579,621.38	579,621.38
其他综合收益	149,858.27	149,858.27	149,858.27
盈余公积	9,335.15	9,335.15	7,581.79
未分配利润	93,106.57	92,828.10	88,975.68
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>1,331,921.36</b>	<b>1,131,642.89</b>	<b>1,126,037.11</b>
少数股东权益	173.43	192.60	187.88
<b>所有者权益（或股东权益）</b>	<b>1,332,094.79</b>	<b>1,131,835.49</b>	<b>1,126,224.99</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,930,119.11</b>	<b>2,715,880.14</b>	<b>2,656,330.08</b>

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	9,513.85	100,194.80	375,920.87
其中：营业收入	9,513.85	100,194.80	375,920.87

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>二、营业总成本</b>	<b>13,729.87</b>	<b>113,713.35</b>	<b>364,684.19</b>
其中：营业成本	8,908.19	103,026.61	353,064.89
税金及附加	726.16	1,952.56	1,396.41
销售费用	-	-	-
管理费用	2,549.18	7,195.83	7,904.91
财务费用	1,546.34	1,538.36	2,317.97
资产减值损失	-	-0.84	-
信用减值损失	-	-0.72	-1.80
资产处置收益（损失以“-”号填列）	16.25	37.47	8.37
公允价值变动损益（损失以“-”号填列）	-	113.27	143.78
投资收益（损失以“-”号填列）	-	0.60	789.16
其他收益	4,526.31	20,832.18	4.13
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>326.55</b>	<b>7,463.42</b>	<b>12,180.32</b>
加：营业外收入	2.85	8.45	41.62
减：营业外支出	70.09	1,826.82	7.93
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>259.30</b>	<b>5,645.04</b>	<b>12,214.02</b>
减：所得税费用	-	34.55	241.21
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>259.30</b>	<b>5,610.50</b>	<b>11,972.81</b>
归属于母公司股东的净利润	278.47	5,605.78	12,009.61
少数股东损益	-19.17	4.72	-36.80

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	29,450.57	80,274.22	348,270.38
收到的税费返还	-	-	0.03
收到其他与经营活动有关的现金	268,516.10	488,494.84	323,889.11
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>297,966.67</b>	<b>568,769.06</b>	<b>672,159.52</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	21,183.56	37,526.07	392,849.17

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付给职工以及为职工支付的现金	3,761.84	3,597.65	3,772.18
支付的各项税费	1,139.81	18,755.90	3,591.10
支付其他与经营活动有关的现金	244,702.73	504,383.91	133,827.66
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>270,787.93</b>	<b>564,263.54</b>	<b>534,040.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,178.74</b>	<b>4,505.52</b>	<b>138,119.41</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金	-	0.00	24,000.00
取得投资收益收到的现金	-	0.00	788.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	76.23	12.02
收到其他与投资活动有关的现金	-	924.35	12,275.69
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>1,000.58</b>	<b>37,076.19</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	6,045.58	100.68
投资支付的现金	-	1,000.00	37,450.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>7,045.58</b>	<b>37,550.68</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-6,044.99</b>	<b>-474.48</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	117,040.00	208,424.00	126,480.00
发行债券收到的现金	308,280.00	471,500.00	250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	150.00	20,000.00	29,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>425,470.00</b>	<b>699,924.00</b>	<b>405,480.00</b>
偿还债务支付的现金	406,455.00	620,169.90	460,030.10
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,807.39	71,714.87	70,587.89
支付其他与筹资活动有关的现金	2,059.97	25,668.44	23,162.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>446,322.36</b>	<b>717,553.22</b>	<b>553,780.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,852.36</b>	<b>-17,629.22</b>	<b>-148,300.46</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>6,326.38</b>	<b>-19,168.69</b>	<b>-10,655.53</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
加：期初现金及现金等价物余额	2,136.21	21,304.90	31,960.43
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,462.58</b>	<b>2,136.21</b>	<b>21,304.90</b>

## （二）母公司财务报表

发行人最近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
<b>流动资产：</b>			
货币资金	24.28	102.13	9,467.29
预付款项	48.27	5.69	5.69
其他应收款	762,297.54	676,541.05	728,839.57
存货	331,641.59	301,398.83	300,580.16
其他流动资产	2,803.59	272.88	141.06
<b>流动资产合计</b>	<b>1,096,815.26</b>	<b>978,320.58</b>	<b>1,039,033.77</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	464,578.60	264,578.60	260,578.60
固定资产	27,565.11	27,557.85	28,281.21
无形资产	11,261.32	11,261.62	11,621.99
其他非流动资产	1,453,148.59	1,417,984.99	1,350,090.07
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,956,553.62</b>	<b>1,721,383.06</b>	<b>1,650,571.86</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,053,368.88</b>	<b>2,699,703.64</b>	<b>2,689,605.63</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	48,450.00	82,084.13	71,173.35
应付票据	501.14	-	-
应付账款	101,242.11	106,769.07	106,769.07
预收款项	31.59	31.59	31.59
应付职工薪酬	137.93	25.07	-
应交税费	2,862.42	3,332.89	3,199.91

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他应付款	642,377.35	430,172.18	346,092.93
一年内到期的非流动负债	223,780.00	299,577.69	289,946.53
<b>流动负债合计</b>	<b>1,019,382.54</b>	<b>921,992.61</b>	<b>817,213.38</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	129,254.00	192,614.36	195,999.90
应付债券	673,200.00	523,706.94	504,702.70
长期应付款	45,856.93	76,802.36	204,635.89
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>848,310.93</b>	<b>793,123.66</b>	<b>905,338.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,867,693.47</b>	<b>1,715,116.28</b>	<b>1,722,551.86</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本（或股本）	300,000.00	300,000.00	300,000.00
资本公积	787,335.88	587,335.88	587,335.88
盈余公积	9,335.15	9,335.15	7,581.79
未分配利润	89,004.38	87,916.34	72,136.10
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,185,675.41</b>	<b>984,587.36</b>	<b>967,053.77</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>3,053,368.88</b>	<b>2,699,703.64</b>	<b>2,689,605.63</b>

## 2、母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>227.25</b>	<b>481.28</b>	<b>17,033.29</b>
<b>二、营业总成本</b>	<b>2,113.05</b>	<b>3,733.34</b>	<b>4,598.05</b>
营业成本	-	-	678.24
税金及附加	496.38	243.91	152.64
管理费用	1,616.15	3,490.13	3,830.43
财务费用	0.52	-0.70	-63.26
加：其他收益	3,004.58	20,774.63	0.30
投资收益	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-0.26	-0.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	3.01	8.37
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,118.78</b>	<b>17,525.32</b>	<b>12,442.98</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
加：营业外收入	1.42	8.27	-
减：营业外支出	32.15	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>1,088.05</b>	<b>17,533.59</b>	<b>12,442.98</b>
减：所得税费用	-	-	-
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>1,088.05</b>	<b>17,533.59</b>	<b>12,442.98</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-</b>	<b>17,533.59</b>	<b>12,442.98</b>

### 3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	141.76	159.73	13,022.75
收到的其他与经营活动有关的现金	361,237.30	349,766.81	375,140.38
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>361,379.07</b>	<b>349,926.54</b>	<b>388,163.12</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	-	1,378.28	34,456.21
支付给职工以及为职工支付的现金	703.69	771.39	758.07
支付的各项税费	637.41	6,461.05	225.46
支付的其他与经营活动有关的现金	322,680.20	307,018.67	214,284.60
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>324,021.30</b>	<b>315,629.40</b>	<b>249,724.34</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>37,357.77</b>	<b>34,297.14</b>	<b>138,438.79</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	33.59	9.36
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	3,816.31
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>33.59</b>	<b>3,825.67</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	28.32	76.10
投资支付的现金	-	4,000.00	
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>4,028.32</b>	<b>76.10</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-3,994.73</b>	<b>3,749.57</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资所收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	72,400.00	151,744.00	84,000.00
发行债券收到的现金	308,280.00	471,500.00	250,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	20,000.00	29,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>380,680.00</b>	<b>643,244.00</b>	<b>363,000.00</b>
偿还债务所支付的现金	380,800.00	583,289.90	426,500.10
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	35,163.60	67,821.27	63,474.12
支付其他与筹资活动有关的现金	2,049.97	25,668.44	23,162.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>418,013.57</b>	<b>676,779.61</b>	<b>513,136.69</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-37,333.57</b>	<b>-33,535.61</b>	<b>-150,136.69</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>24.20</b>	<b>-3,233.21</b>	<b>-7,948.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	0.08	3,233.29	11,181.62
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>24.28</b>	<b>0.08</b>	<b>3,233.29</b>

### （三）财务数据和财务指标情况

主要财务数据和财务指标			
项目	2025 年 1-9 月 (9 月末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)
总资产 (亿元)	293.01	271.59	265.63
总负债 (亿元)	159.80	158.40	153.01
全部债务 (亿元)	117.36	117.73	112.05
所有者权益 (亿元)	133.21	113.18	112.62
营业总收入 (亿元)	0.95	10.02	37.59
利润总额 (亿元)	0.03	0.56	1.22
净利润 (亿元)	0.03	0.56	1.20
扣除非经常性损益后净利润 (亿元)	-0.42	-1.36	1.10
归属于母公司所有者的净利润 (亿元)	0.03	0.56	1.20
经营活动产生现金流量净额 (亿元)	2.72	0.45	13.81
投资活动产生现金流量净额 (亿元)	-	-0.60	-0.05
筹资活动产生现金流量净额 (亿元)	-2.09	-1.76	-14.83
流动比率	1.19	1.12	1.32

主要财务数据和财务指标			
项目	2025 年 1-9 月 (9 月末)	2024 年 (末)	2023 年 (末)
速动比率	0.55	0.53	0.55
资产负债率 (%)	54.54	58.33	57.60
债务资本比率 (%)	54.54	50.99	49.87
营业毛利率 (%)	6.37	-2.83	6.08
平均总资产回报率 (%)	0.00	0.21	0.45
加权平均净资产收益率 (%)	0.02	0.50	1.07
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-0.34	-1.20	0.98
EBITDA (亿元)	-	1.28	1.72
EBITDA 全部债务比 (%)	-	1.01	1.54
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.20	0.31
应收账款周转率	0.39	4.77	24.15
存货周转率	0.02	0.25	0.79

注：（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=净利润/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

（13）贷款偿还率（%）=实际贷款偿还额/应偿还贷款额×100%；

利息偿付率（%）=实际支付利息/应付利息×100%；

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	8,462.58	0.29	10,316.14	0.38	41,553.17	1.56
交易性金融资产	-	-	14,500.00	0.53	14,500.00	0.55
应收票据	2,301.14	0.08	2,124.00	0.08	-	-
应收账款	21,222.32	0.72	27,162.16	1.00	14,868.44	0.56
预付款项	3,749.75	0.13	3,967.14	0.15	8,044.08	0.30
其他应收款	299,360.40	10.22	291,399.74	10.73	239,326.39	9.01
存货	399,780.14	13.64	389,012.72	14.32	447,006.45	16.83
其他流动资产	5,187.76	0.18	831.75	0.03	795.05	0.03
<b>流动资产合计</b>	<b>740,064.09</b>	<b>25.26</b>	<b>739,313.65</b>	<b>27.22</b>	<b>766,093.58</b>	<b>28.84</b>
长期股权投资	-	0.00	-	-	-	-
其他权益工具投资	18,402.22	0.63	17,854.70	0.66	16,854.70	0.63
投资性房地产	486,546.22	16.60	316,842.73	11.67	316,729.46	11.92
固定资产	69,706.68	2.38	72,358.42	2.66	65,098.58	2.45
无形资产	28,050.47	0.96	28,748.99	1.06	18,700.44	0.70
长期待摊费用	521.4	0.02	13.40	0.00	-	-
其他非流动资产	1,578,555.64	53.87	1,540,748.25	56.73	1,472,853.32	55.45
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,190,055.02</b>	<b>74.74</b>	<b>1,976,566.48</b>	<b>72.78</b>	<b>1,890,236.50</b>	<b>71.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,930,119.11</b>	<b>100.00</b>	<b>2,715,880.14</b>	<b>100.00</b>	<b>2,656,330.08</b>	<b>100.00</b>

2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,656,330.08 万元、2,715,880.14 万元和 2,930,119.11 万元。公司流动资产主要由货币资金、存货和其他应收款等构成。公司非流动资产主要由投资性房地产和其他非流动资产等构成。

## 1、流动资产分析

### （1）货币资金

#### 报告期各期末发行人货币资金情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
库存现金	-	0.74	1.02

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
银行存款	661.01	2,237.51	21,303.88
其他货币资金	7,801.57	8,077.88	20,248.28
合计	<b>8,462.58</b>	<b>10,316.14</b>	<b>41,553.17</b>

报告期各期末，发行人货币资金主要由银行存款和其他货币资金构成，其中其他货币资金主要为发行人银行定期存单质押获得银行借款。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 31,237.03 万元，降幅为 75.17%。其中银行存款较上年末减少 19,066.37 万元，主要系发行人偿还到期银行借款和到期的应付债券所致。2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末减少 1,853.56 万元，降幅为 17.97%，主要系银行存款减少所致。

最近两年末，发行人受限制的货币资金明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
保证金	2,077.88	25.37	14,248.28	70.37
存单质押	6,000.00	73.26	6,000.00	29.63
定期存单	112.10	1.37	-	-
合计	<b>8,189.99</b>	<b>100.00</b>	<b>20,248.28</b>	<b>100.00</b>

## （2）其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款金额分别为 239,326.39 万元、291,399.74 万元和 299,360.40 万元，分别占各年末总资产的比例为 9.01%、10.73%和 10.22%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末增加 52,073.35 万元，增幅为 21.76%，主要系发行人新增对区域内部分国企的往来款所致。2025 年 9 月末，发行人其他应收款较 2024 年末增加 7,960.66 万元，增幅为 2.73%，变动不大。

### 发行人 2025 年 9 月末前五大其他应收款主要单位情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	利率	账龄	计提坏账准备金额	占当期其他应收款期末余额的比例	回款计划	可回收情况
青岛融海国有资本投资运营	关联方	往来款（非经营性）、	163,171.40	9.00	1-3 年	-	54.51	计划五年内陆续回款	预计可正常收回

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	利率	账龄	计提坏账准备金额	占当期其他应收款期末余额的比例	回款计划	可回收情况
有限公司		项目合作款（经营性）							
青岛城通世园投资有限公司	非关联方	项目合作款（经营性）	36,828.26	8.00	1-3 年	-	12.30	计划三年内回款	预计可正常收回
青岛金水集团有限公司	非关联方	往来款（非经营性）	29,848.24	7.00/8.00	1 年以内	-	9.97	计划三年内回款	预计可正常收回
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	往来款（非经营性）	20,290.04	8.00	1-2 年	-	6.78	计划五年内回款	预计可正常收回
浙江稠州金融租赁有限公司	非关联方	保证金（经营性）	2,000.00	-	1 年以内	-	0.67	计划五年内回款	预计可正常收回
<b>合计</b>	-	-	<b>252,137.94</b>	-	-	-	<b>84.23</b>	-	-

注：其他应付和其他应收均存在青岛金水集团有限公司的款项，由于款项性质不同，并未抵消。

截至报告期末，发行人其他应收款主要对手方中青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛金水集团有限公司和青岛华澜发展集团有限公司资信情况中存在一定负面信息。

青岛融海国有资本投资运营有限公司系青岛市李沧区国有企业，成立于2016年4月27日，注册资本300,000万元，法定代表人为李珂，营业范围：股权投资管理，以自有资金投资（需经中国证券投资基金业协会登记，未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；城市基础设施建设项目投资；工程项目管理；城市道路工程施工；市政工程施工；园林绿化工程；水利工程；批发：建材、棉花、棉纱；环境治理（不含危险废物治理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2023年末，青岛融海国有资本投资运营有限公司总资产574.13亿元，净资产136.56亿元，资产负债率76.21%；2023年实现营业收入18.77亿元，净利润-0.09亿元。

截至2024年末，青岛融海国有资本投资运营有限公司总资产528.87亿元，净资产81.75亿元，资产负债率84.54%；2024年实现营业收入1.88亿元，净利润0.11亿元。

青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛华澜发展集团有限公司非经营性款项拆借主要源于李沧区政府对于国有企业资金调度统筹安排，该类资金调度属

于地方政府对所属国有企业资源优化配置的常规管理举措，旨在提高资金使用效率、保障重点项目建设、防范债务风险，并支持区域经济稳定运行，资金拆借具备一定合理性及必要性。

青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心为本公司及拆借对手方青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛华澜发展集团有限公司的实际控制人，已就应收上述企业拆借资金已落实明确还款安排：根据发行人实际控制人青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心出具的《李沧区国有企业拆借情况说明》，预计在五年内通过分期还款的方式实现拆借余额清零，预计公司资金拆借事项对偿债能力不存在重大不利影响。

青岛金水集团有限公司为青岛市市属国有企业青岛东鼎产业发展集团有限公司控股子公司，上述资金拆借源于青岛市政府及李沧区政府对国有企业资金调度统筹安排，该类资金调度属于市政府及区政府在深化国资国企改革、优化区域资源配置框架下实施的常态化管理措施，旨在提升国有资本运行效率、保障重大项目建设、防范化解系统性财务风险，并促进地方经济平稳健康发展，资金拆借具备一定合理性及必要性。

截至目前，应收青岛金水集团有限公司款项暂未落实明确回款计划，预计将于三年内逐步回款，考虑青岛金水集团有限公司为市属国有企业控股子公司，目前经营状况及资信状况正常，预计相关款项不存在回款风险，无明确回款安排对公司偿债能力不存在重大不利影响。

截至报告期各期末，发行人其他应收款分类情况如下：

发行人报告期各期末其他应收款按款项性质分类情况

单位：万元、%

科目	2025 年 9 月末			2024 年末			2023 年末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占总资产的比例
经营性	167,256.99	55.87	5.71	152,655.09	52.39	5.62	88,531.54	36.99	3.33
非经营性	132,103.41	44.13	4.51	138,744.65	47.61	5.11	150,794.85	63.01	5.68
合计	<b>299,360.40</b>	<b>100.00</b>	<b>10.22</b>	<b>291,399.74</b>	<b>100.00</b>	<b>10.73</b>	<b>239,326.39</b>	<b>100.00</b>	<b>9.01</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

单位名称	与公司关系	形成原因	性质分类	期末金额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	回款安排	回款情况
青岛融海国有资本投资运营有限公司	非关联方	往来款	非经营性	81,965.13	1-3 年	27.38	根据李沧区安排，预计将于 2023 年后五年内陆续回款	2025 年前三季度回款 4,626.63 万元
青岛金水集团有限公司	非关联方	往来款	非经营性	29,848.24	1 年以内	9.97	计划三年内回款	未回款
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	往来款	非经营性	20,290.04	1-2 年	6.78	计划五年内回款	2024 年度回款 3,144.81 万元，2025 年前三季度回款 1,500.04 万元
合计	-	-	-	132,103.41	-	44.13	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款构成情况如下：

单位：万元、%

单位名称	形成原因	划分依据	与公司关系	款项对应项目	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	回款安排	回款依据	报告期内回款情况	回款较少原因
青岛融海国有资本投资运营有限公司	区域平台整合项目周转款	区域平台整合项目周转款项，发行人属于项目的参与方	非关联方	区域平台整合项目	81,206.27	1 年以内	27.13	计划 5 年内回款	合作协议、借款合同等	-	-
青岛城通世园投资有限公司	项目建设款	项目合作开发款项，与发行人主营业务相关，发行人属于合作开发项目的参与方，通过派	关联方	世博园西侧项目	36,828.26	1-3 年	12.30	计划 3 年内回款	投资合作协议、借款合同	53,272.00	-

单位名称	形成原因	划分依据	与公司关系	款项对应项目	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例	回款安排	回款依据	报告期内回款情况	回款较少原因
		驻总经理、监事等方式参与项目管理									
浙江稠州金融租赁有限公司	保证金	发行人处于项目建设融资，产生的保证金	非关联方	-	2,000.00	1 年以内	0.67	计划五年内回款	-	-	-
合计	-	-	-	-	120,034.53	-	40.10	-	-	53,272.00	-

截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款中项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	总投资额	已投资额	对手方名称	是否签订协议	结算安排
区域平台整合项目	不超过 8 亿元	8.12	青岛融海国有资本投资运营有限公司	是	3 年后回款，整合完成后，发行人可优先享有整合完成项目的收益权，并可以前期投入的资金优先取得项目所有权
世博园西侧项目	48.79	43.91	青岛城通世园投资有限公司	是	报告期内根据项目销售情况陆续回款中
西陈村旧改项目	未明确具体金额	0.11	青岛市崂山区北宅街道办事处	是	在相关土地出让后取得土地收益返还

青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛华澜发展集团有限公司为青岛市李沧区属国有企业，其资金往来多源于区域国有资产的整体调度及政府协调下的项目合作安排，还款保障最终依赖于地方财政及政府信用支持，尽管个别单位被列为失信被执行人，但其债务履行仍在政府统筹计划之中，预计回款风险整体可控，且根据青岛融海国有资本投资运营有限公司、青岛华澜发展集团有限公司的实际控制人出具的《李沧区国有企业拆借情况说明》，预计在五年内通过分期还款的方式实现拆借余额清零，因此上述款项未计提减值损失。

青岛城通世园投资有限公司为青岛市市属国有企业子公司，系发行人关联方，相关应收款项为与发行人主营业务相关的项目合作开发款项，发行人属于合作开发项目的参与方，通过派驻总经理、监事等方式参与项目管理。截至目前，青岛城通世园投资有限公司经济状况和资信状况正常，上述款项预计不存在回款风险，故未计提减值损失。

青岛金水集团有限公司为青岛市市属国有企业青岛东鼎产业发展集团有限公司控股子公司，上述资金拆借源于青岛市政府及李沧区政府对国有企业资金调度统筹安排，还款保障最终依赖于地方财政及政府信用支持，预计回款风险整体可控，因此未计提减值准备。

应收浙江稠州金融租赁有限公司为发行人支付的融资租赁保证金，截至目前，浙江稠州金融租赁有限公司资信状况正常，与发行人合作稳定，保证金回收风险较低，因此无需计提减值。

发行人其他应收账款中经营性和非经营性款项的划分标准和认定依据为：发行人因经营安置房建设、世博园建设、金融服务等主营业务而形成的其他应收款划分为经营性其他应收款；与主营业务不相关的资金拆借或往来款等行为而形成的其他应收款认定为非经营性其他应收款。发行人自承诺不新增非经营性其他应收款后，不存在债券存续期内违背承诺新增的情况。发行人在本期债券存续期内若新增非经营性应收款，将根据公司制度履行相应的审批程序。

发行人建立了非经营性往来占款或资金拆借行为的决策权限、决策程序和定价机制。发行人与非关联方产生的非经营性其他应收款，已按照公司相关的财务管理制度的规定进行规范操作；与关联方产生的非经营性其他应收款，按照《关

联交易管理制度》进行操作。

发行人其他应收款的决策权限为：公司对非关联方的非经营性借款，借款金额超过最近一年未经审计合并资产负债表总资产 3%的，由财务部提出申请并向上级汇报，需经公司董事会及股东审议通过后方可实施，借款金额未超过总资产 3%的，经公司董事会审议通过后即可实施；对关联方产生的非经营性其他应收款，按照《青岛世园（集团）有限公司关联交易管理制度》执行。

发行人其他应收款的决策程序为：根据公司规章制度，由财务部提出申请并判断交易金额的决策权限。如需经董事会审议，经全体董事过半数表决通过后方可实施；需经股东审议，公司应当提交股东审议。

发行人其他应收款的定价机制为：往来占款或资金拆借交易活动应当遵循公开、公平、公正的原则，交易双方协商确定。

### （3）存货

报告期各期末，发行人存货金额分别为 447,006.45 万元、389,012.72 万元和 399,780.14 万元，在同期资产总额中的占比分别为 16.83%、14.32%和 13.64%。发行人存货科目包括周转材料、开发成本和库存商品，其中绝大部分为开发成本，主要为杨家、毕家项目、南王社区旧村改造、世园村项目、北王社区旧村改造等土地整理及安置房代建项目等。2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 57,993.73 万元，降幅为 12.97%，主要系部分项目结转成本所致。存货中项目在建设完成后，需进行结算后才能确认收入和成本。2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 10,767.42 万元，增幅为 2.77%，变化不大。存货中项目在建设完成后，需进行结算后才能确认收入和成本。

发行人开发成本中主要项目均已与当地政府或社区居委会签订了土地整理协议或委托代建协议，根据协议内容发行人将根据约定的加成比例计提土地整理管理费或代建费，发行人存货的可变现净值高于存货成本，无需计提跌价准备。

表：最近两年及一期末发行人存货结构情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
----	-------------	---------	---------

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
库存商品	37.03	37.03	26.30
开发成本	399,734.84	388,967.42	446,965.46
周转材料	8.27	8.27	14.69
<b>合计</b>	<b>399,780.14</b>	<b>389,012.72</b>	<b>447,006.45</b>

报告期末，发行人存货中开发成本明细如下：

**最近两年及一期末发行人存货开发成本明细**

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
安置房代建项目	301,457.50	294,680.66	276,885.35
世园村项目	27,102.43	26,722.21	112,737.92
西陈社区旧村改造	11,541.37	11,343.63	11,343.63
枣山路	59,633.55	56,220.92	45,998.55
南王社区旧村改造	-	-	-
北王社区旧村改造	-	-	-
<b>合计</b>	<b>399,734.84</b>	<b>388,967.42</b>	<b>446,965.46</b>

注：其中西陈社区旧村改造项目属于世园村项目的一部分。

其中安置房代建项目明细如下：

单位：万元

项目	建设期间	金额
杨家、毕家土地开发整理项目	2010.10-2014.4	301,457.50

发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能。发行人存货中各项目为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，不存在替政府垫资的情形；相关建设资金由发行人自筹和向金融机构融资取得，发行人对外融资不存在政府及其部门担保的情形，不涉及新增政府隐性债务的情形。发行人存货中各项目符合《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。

#### （4）交易性金融资产

报告期各期末，发行人交易性金融资产分别为 14,500.00 万元、14,500.00 万元和 0.00 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.55%、0.53%和 0.00%，主要为发行人持有的信托计划及理财直融产品。

截至 2024 年末，发行人交易性金融资产情况如下：

单位：万元

项目	账面价值
光大信托博雅 33 号 1.45 亿集合资金信托计划	14,500.00
合计	<b>14,500.00</b>

#### （5）应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 14,868.44 万元、27,162.16 万元和 21,222.32 万元，占当期末资产总额的比例分别为 0.56%、1.00%和 0.72%。

截至报告期末，发行人应收账款主要构成情况如下：

单位：万元

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	计提坏账准备金额	回款计划	回收情况
济宁市大有食品有限公司	非关联方	贸易应收款	12,034.38	3 年以上	未计提	正在沟通推进，如不能收回，将启动诉讼程序	预计 2026 年 12 月 31 日前回款
植生源（山东）食品有限公司	非关联方	贸易应收款	4,829.78	1-3 年	未计提	正在沟通推进，如不能收回，将启动诉讼程序	预计 2026 年 12 月 31 日前回款
青岛赛高恒广科技有限公司	非关联方	贸易应收款	3,760.27	1 年以内	未计提	-	-
合计	-	-	<b>20,624.43</b>				

## 2、非流动资产分析

### （1）投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 316,729.46 万元、316,842.73 万元和 486,546.22 万元，占总资产的比例分别为 11.92%、11.67%和 16.60%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 113.27 万元，增幅为 0.04%，主要系 2024 年评估增值所致。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 增加

169,703.49 万元，增长 53.56%。

2023 年度，根据青岛振青资产评估有限责任公司出具的《青岛世园（集团）有限公司拟了解李沧区天水路 40 号等共 12 宗土地使用权市场价值资产评估报告》，发行人投资性房地产中 12 宗土地的评估价值为 316,729.46 万元。

2024 年度，根据山东卓德土地房地产资产评估有限公司出具的《青岛世园（集团）有限公司拟确认资产价值资产所涉及青岛世园新城镇开发投资有限公司申报的资产市场价值评估项目资产评估报告》，发行人投资性房地产中 12 宗土地的评估价值为 316,842.73 万元。发行人投资性房地产以公允价值模式计量。

2024 年 9 月，青岛海联启航生物医药有限公司纳入发行人合并范围，根据天昊国际房地产土地资产评估集团有限公司出具的《青岛海联启航股权投资合伙企业（有限合伙）及青岛融海投资发展有限公司拟股权转让所涉及的青岛海联启航生物医药有限公司股东全部权益价值资产评估报告》，青岛海联启航生物医药有限公司投资性房地产中房屋建筑物的评估价值为 165,414.26 万元。

#### 截至报告期末投资性房地产项下主要资产明细

单位：平方米、万元

序号	所属公司	地块/建筑物名称	土地使用权证号	土地/建筑面积	用途	评估价值	入账依据
1	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40 号	青房地权市字第 2013153531 号	46,384.66	城镇住宅	61,635.94	评估入账
2	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-1 号	青房地权市字第 2013152460 号	8,355.48	城镇住宅	11,102.76	评估入账
3	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-2 号	青房地权市字第 2013153537 号	19,525.73	城镇住宅	34,341.86	评估入账
4	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40-3 号	青房地权市字第 2013151866 号	20,330.40	城镇住宅	44,293.84	评估入账
5	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-4 号	青房地权市字第 2013152462 号	28,582.10	城镇住宅	62,271.82	评估入账
6	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-3 号	青房地权市字第 2013152466 号	7,837.70	城镇住宅	13,784.95	评估入账
7	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32 号	青房地权市字第 2013151847 号	25,587.70	城镇住宅	34,000.94	评估入账
8	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 30 号	青房地权市字第 2013151873 号	18,557.30	城镇住宅	24,658.94	评估入账
9	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40 号	青房地权市字第 2013153532 号	19,879.14	商服	13,450.23	评估入账
10	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-1 号	青房地权市字第 2013152459 号	3,580.92	商服	2,422.85	评估入账
11	青岛世园新城镇开发投资	天水路 30-1 号	青房地权市字第	10,970.00	商服	7,422.30	评估入账

序号	所属公司	地块/建筑物名称	土地使用权证号	土地/建筑面积	用途	评估价值	入账依据
	有限公司		2013152461 号				
12	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-2 号	青房地权市字第 2013151921 号	8,368.17	商服	7,456.31	评估入账
13	青岛海联启航生物医药有限公司	李沧区九水东路 266 号 9 号楼	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040871 号	30,737.89	新型产业用地/存量房	58,709.37	评估入账
14	青岛海联启航生物医药有限公司	李沧区九水东路 266 号 10 号楼	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040871 号	17,959.58	新型产业用地/存量房	34,302.80	评估入账
15	青岛海联启航生物医药有限公司	李沧区九水东路 266 号 11 号楼	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040871 号	18,092.72	新型产业用地/存量房	34,557.10	评估入账
16	青岛海联启航生物医药有限公司	李沧区九水东路 266 号 9 号车库	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040871 号	168.82	新型产业用地/存量房	87.00	评估入账
17	青岛海联启航生物医药有限公司	李沧区九水东路 266 号 10 号楼车库	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040871 号	97.72	新型产业用地/存量房	58.00	评估入账
18	青岛海联启航生物医药有限公司	车库	鲁(2021)青岛市不动产权第 0040892 号	64,937.88	交通服务场站（配套车库）/车库	37,700.00	评估入账
	<b>合计</b>	-	-	-	-	<b>482,256.99</b>	-

截至报告期末投资性房地产项下土地资产明细（续）

序号	所属公司	地块/建筑物名称	土地使用权证号	是否缴纳土地出让金	土地出让金缴纳金额	取得方式
1	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40 号	青房地权市字第 2013153531 号	是	21,814.39	招拍挂
2	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-1 号	青房地权市字第 2013152460 号	是	3,908.13	招拍挂
3	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-2 号	青房地权市字第 2013153537 号	是	11,300.21	招拍挂
4	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40-3 号	青房地权市字第 2013151866 号	是	13,783.11	招拍挂

5	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-4 号	青房地权市字第 2013152462 号	是	19,338.63	招拍挂
6	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-3 号	青房地权市字第 2013152466 号	是	4,442.31	招拍挂
7	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32 号	青房地权市字第 2013151847 号	是	11,940.07	招拍挂
8	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 30 号	青房地权市字第 2013151873 号	是	8,645.91	招拍挂
9	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 40 号	青房地权市字第 2013153532 号	是	9,349.02	招拍挂
10	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-1 号	青房地权市字第 2013152459 号	是	1,674.91	招拍挂
11	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 30-1 号	青房地权市字第 2013152461 号	是	5,484.25	招拍挂
12	青岛世园新城镇开发投资有限公司	天水路 32-2 号	青房地权市字第 2013151921 号	是	4,842.95	招拍挂
	<b>合计</b>	-	-	-	<b>116,523.89</b>	-

发行人投资性房地产项下的 12 宗土地均通过招拍挂方式取得，已足额缴纳土地出让金，发行人获取土地方式合法合规，不涉及地方政府违规将公益性资产、储备土地注入融资平台公司等情形。

## （2）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产金额分别为 65,098.58 万元、72,358.42 万元和 69,706.68 万元，占总资产的比例分别为 2.45%、2.66%和 2.38%，2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末增加 7,259.84 万元，增幅为 11.15%，主要系 2024 年公司外购部分房产、机器设备等所致。2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末减少 2,651.74 万元，降幅为 3.66%，变化不大。发行人固定资产主要包括房屋及建筑物、办公设备、电子设备及运输工具。其中，房屋及建筑物占固定资产的比例近两年均高达 98%以上，主要为世园大厦和学术交流中心。

### 近两年及一期末发行人固定资产结构

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及建筑物	68,559.58	71,211.32	64,323.57
办公设备	224.29	224.29	208.22
电子设备	183.58	183.58	271.87
运输工具	196.53	196.53	294.92
机器设备	542.70	542.70	-

合计	69,706.68	72,358.42	65,098.58
----	-----------	-----------	-----------

### （3）其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产金额分别 1,472,853.32 万元、1,540,748.25 万元和 1,578,555.64 万元，占当年末资产总额的比例分别为 55.45%、56.73%和 53.87%。2024 年末发行人其他非流动资产金额较 2023 年末增加 67,894.93 万元，增幅 4.61%，主要系世博园维护成本持续计入所致。2025 年 9 月末发行人其他非流动资产金额较 2024 年末增加 37,807.39 万元，增幅 2.45%，主要系世博园维护成本持续计入所致。发行人的其他非流动资产主要为青岛世博园内生物资产、道路桥梁、地下管网、防洪、基建等资产及土地使用权。青岛世博园系发行人投资建设并具体运营的资产，并非注入的公益性资产，因项目尚未决算且后续处理措施待定，暂时计入其他非流动资产科目。

发行人所负责的青岛世园会项目尚未完成审计工作，截至报告期末，该项目尚未结算确认收入。该项目回购计划相关内容将由青岛市委市政府统筹安排。截至本募集说明书签署日，相关政府部门暂未就相关事项作出最终决定，上述回购事宜尚无明确的回购计划和相应的合同。待相关政府部门就青岛世园会项目做出决定，该项目完成审计工作并结算后，发行人将对其他非流动资产科目进行结转。

**表：发行人近两年及一期末其他非流动资产构成情况**

单位：万元

项目名称	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
世博园	1,578,555.64	1,540,748.25	1,472,853.32
合计	1,578,555.64	1,540,748.25	1,472,853.32

发行人其他非流动资产全部由世博园项目构成。近两年末世博园项目明细、主要项目的入账背景、估值依据、结算方式如下表所示：

**发行人报告期末其他非流动资产明细**

单位：万元

项目名称	2024 年末	2023 年末	2022 年末	入账背景	估值依据	结算方式
世博园 世博园园区核心区	955,510.42	887,615.50	834,722.69	该项目系发行人投资建设并	成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定

园	世博园主题馆	242,811.26	242,811.26	242,811.26	具体运营的资产，并非注入的公益性资产，因项目尚未决算且后续处理措施待定，暂时计入其他非流动资产科目，后续待相关政府部门出具最终决算方案后将按照会计准则相关要求调整至对应科目。	成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	世博园植物园	226,460.83	226,460.83	226,460.83		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	世博园区构筑物	45,531.87	45,531.87	45,531.87		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	园区综合服务中心	23,394.33	23,394.33	23,394.33		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	世园生态都市新区	16,035.13	16,035.13	16,035.13		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	睡莲馆	15,765.17	15,765.17	15,765.17		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	园艺文化中心	11,410.00	11,410.00	11,410.00		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
	梦幻科技馆	3,829.24	3,829.24	3,829.24		成本入账	项目尚未决算，后续处理措施待定
合计	<b>1,540,748.25</b>	<b>1,472,853.32</b>	<b>1,419,960.51</b>	-	-	-	

世博园后续投资主要为重大维护支出。

青岛世界园艺博览园简称青岛世博园，隶属青岛世园集团景区，地处崂山西北麓，三面环山，东临滨海公路，距离海边 10 分钟车程。景区占地约 187 公顷，由两轴六园组成，包括植物园、国际园、中华园、主题馆、莲花馆、童梦园等主题场馆，所有场馆目前均在运营中，并由发行人进行整体管理运营。

世博园目前由发行人运营，每年度产生门票收入。同时，根据青岛市世园生态新区规划建设领导小组办公室出具的《关于青岛世园（集团）有限公司承建的世博园财务核算的通知》，世博园项目纳入政府整体回购范围，待世博园项目进行决算后，世博园项目发生的重大维护支出及期间持续发生的融资费用支出均将作为未来回购的一部分。截至本募集说明书签署日，回购时点、回购金额等尚未确定。政府回购前，世博园项目由发行人运营，运营所得收入归发行人所有；若未来政府部门实施回购时，世博园项目将确认收入并结转成本，并将其他非流动资产科目做相应账务处理。世博园项目能够产生经营性收益，不属于公益性资产。

截至 2024 年末其他非流动资产项下土地资产明细

单位：平方米、万元

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	出让地缴纳出让金及税费	入账依据	出让金是否足额缴纳	取得方式
1	天水路 292 号	青房地权市字第 2012113871 号	357,173.60	出让	2012.11.9	文体娱乐	100,879.00	100,879.00	成本入账	是	招拍挂
2	天水路 293 号	青房地权市字第 2012113872 号	97,791.80	出让	2012.11.9	文体娱乐					
3	天水路 291 号	青房地权市字第 2012113873 号	211,728.10	出让	2012.11.9	文体娱乐					
4	天水路 38 号	青房地权市字第 2012114337 号	15,078.80	出让	2012.11.12	文体娱乐	2,244.00	2,244.00	成本入账	是	招拍挂
5	天水路 34 号	青房地权市字第 2012114336 号	13,488.70	出让	2012.11.12	文体娱乐	2,146.00	2,146.00	成本入账	是	
6	天水路 385 号	青房地权市字第 2012114338 号	28,825.40	出让	2012.11.12	文体娱乐	7,143.00	7,143.00	成本入账	是	招拍挂
7	天水路 383 号	青房地权市字第 2012114334 号	35,318.40	出让	2012.11.12	文体娱乐	8,914.00	8,914.00	成本入账	是	招拍挂
8	天水路 402 号	青房地权市字第 2012102424 号	11,780.40	出让	2012.9.28	商服	3,926.00	3,926.00	成本入账	是	招拍挂
9	天水路 42 号	青房地权市字第 2012102427 号	20,564.90	出让	2012.9.28	文体娱乐	7,597.00	7,597.00	成本入账	是	招拍挂
10	天水路 401 号	青房地权市字第 2012114335 号	28,622.10	出让	2012.11.12	文体娱乐	7,374.00	7,374.00	成本入账	是	招拍挂
11	松岭路 393 号	青房地权市字第 201284839 号	63,990.70	出让	2012.8.13	商务金融	30,148.00	30,148.00	成本入账	是	招拍挂
12	天水路 301	青房地权市字第	25,598.00	划拨	2012.10.31	公共租赁	18,329.00	18,329.00	评估入账	否	划拨

序号	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	出让地缴纳出让金及税费	入账依据	出让金是否足额缴纳	取得方式
	号	2012110581 号				住房					
13	天水路 382 号	青房地权市字第 2012115247 号	29,420.90	划拨	2012.11.13	公园与绿地					
14	天水路 384 号	青房地权市字第 2012115256 号	17,413.00	划拨	2012.11.13	公园与绿地					
15	天水路 302 号	青房地权市字第 2012110823 号	5,380.60	划拨	2012.10.31	公园与绿地					
16	天水路 404 号	青房地权市字第 2012110825 号	510.1	划拨	2012.10.31	公园与绿地					
17	天水路 31 号	青房地权市字第 2012110827 号	88,643.80	划拨	2012.10.31	水库水面					
18	天水路 36 号	青房地权市字第 2012110830 号	62,245.00	划拨	2012.10.31	水库水面					
19	天水路 70 号	青房地权市字第 2013133822 号	195,875.70	划拨	2013.11.6	街巷用地					
20	天水路 297 号	青房地权市字第 2013133788 号	1,945.10	划拨	2013.11.6	街巷用地	1,269.00	1,269.00	评估入账	否	划拨
21	天水路 294 号	青房地权市字第 2013133811 号	11,954.60	划拨	2013.11.6	街巷用地					
22	天水路 295 号	青房地权市字第 2013133793 号	8,095.30	划拨	2013.11.6	街巷用地					
23	天水路 296 号	青房地权市字第 2013133799 号	3,878.70	划拨	2013.11.6	街巷用地					
24	崂山区天水路 6 号	青房地权市字第 201385455 号	6,799.00	划拨	2013.7.18	公共设施	422.00	422.00	评估入账	否	划拨
合计			<b>1,342,122.70</b>	-	-	-	<b>190,391.00</b>	<b>190,391.00</b>	-	-	



发行人其他非流动资产项下的土地均为青岛世博园园区内土地，土地之上的地面建筑物包括世博园园区核心区、世博园主题馆、世博园植物馆、园区综合服务中心、世园生态都市新区、睡莲馆、园艺文化中心以及梦幻科技馆等。根据《闲置土地处置办法》第二条及《城市房地产管理法》第二十六条对闲置土地的认定标准，发行人不存在《闲置土地处置办法》、《城市房地产管理法》等法律法规中的认定的土地闲置情形，发行人不存在因土地闲置而受到相关部门处罚的情形。

## （二）负债结构分析

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	77,250.00	4.83	118,873.66	7.5	108,017.33	7.06
应付账款	40,679.24	2.55	46,929.65	2.96	5,650.01	0.37
应付票据	27,440.72	1.72	-	-	-	-
预收款项	98.20	0.01	73.61	0.00	62.62	0.00
合同负债	1,058.72	0.07	996.86	0.06	7,935.18	0.52
应付职工薪酬	194.8	0.01	49.4	0.00	-	-
应交税费	9,246.37	0.58	8,794.17	0.56	6,205.32	0.41
其他应付款	241,247.25	15.10	186,909.22	11.8	159,539.63	10.43
一年内到期的非流动负债	223,780.00	14.00	299,637.72	18.92	289,976.15	18.95
其他流动负债	-	-	129.59	0.01	1,031.57	0.07
<b>流动负债合计</b>	<b>620,995.29</b>	<b>38.86</b>	<b>662,393.88</b>	<b>41.82</b>	<b>578,417.82</b>	<b>37.80</b>
长期借款	171,893.00	10.76	235,062.36	14.84	217,797.90	14.23
应付债券	673,200.00	42.13	523,706.94	33.06	504,702.70	32.98
长期应付款	81,856.93	5.12	112,802.36	7.12	179,135.89	11.71
递延所得税负债	50,079.10	3.13	50,079.10	3.16	50,050.78	3.27
<b>非流动负债合计</b>	<b>977,029.03</b>	<b>61.14</b>	<b>921,650.76</b>	<b>58.18</b>	<b>951,687.27</b>	<b>62.20</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,598,024.32</b>	<b>100.00</b>	<b>1,584,044.65</b>	<b>100.00</b>	<b>1,530,105.08</b>	<b>100.00</b>

最近两年及一期末，发行人负债总额分别为 1,530,105.08 万元、1,584,044.65 万元和 1,598,024.32 万元。发行人流动负债主要由短期借款、其他

应付款和一年内到期的非流动负债构成；发行人非流动负债主要由长期借款和应付债券构成。

## 1、流动负债分析

### （1）短期借款

报告期各期末，发行人短期借款金额分别为 108,017.33 万元、118,873.66 万元和 77,250.00 万元，占当年末负债总额的比例分别为 7.06%、7.50%和 4.83%。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 10,856.32 万元，增幅为 10.05%，主要系 2024 年公司新增银行借款等所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末减少 41,623.66 万元，降幅为 35.02%，主要系抵押借款和保证、抵押借款减少所致。

#### 发行人近两年及一期末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
质押借款	-	-	-
抵押借款	-	9,900.00	10,000.00
保证借款	48,700.00	46,680.00	35,780.00
信用借款	-	-	28,550.00
保证、抵押借款	28,550.00	62,050.00	33,500.00
保证、抵押、质押借款	-	-	-
应付利息	-	243.66	187.33
<b>合计</b>	<b>77,250.00</b>	<b>118,873.66</b>	<b>108,017.33</b>

### （2）应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 5,650.01 万元、46,929.65 万元和 40,679.24 万元，占同期负债总额比例分别为 0.37%、2.96%和 2.55%。2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 41,279.64 万元，增幅为 730.61%，主要系发行人应付工程款增加所致。2025 年 9 月末，发行人应付账款较 2024 年末减少 6,250.41 万元，降幅为 13.32%，主要系发行人应付工程款减少所致。

2023 年末和 2024 年末，发行人应付账款账龄结构如下：

#### 近两年末发行人应付账款账龄结构明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	43,711.02	93.14	4,284.90	75.84
1-2 年	2,095.62	4.47	509.33	9.01
2-3 年	407.64	0.87	242.11	4.29
3 年以上	715.36	1.52	613.67	10.86
合计	<b>46,929.65</b>	<b>100.00</b>	<b>5,650.01</b>	<b>100.00</b>

### （3）合同负债

报告期各期末，发行人合同负债分别为 7,935.18 万元、996.86 万元和 1,058.72 万元，占负债总额比例分别为 0.52%、0.06%和 0.07%，2024 年末合同负债减少，主要系预收商品及服务款减少所致，合同负债主要来自于贸易业务，随着贸易业务开展规模的逐步减少，合同负债规模也随之减少。2025 年末合同负债增加，主要系预收商品及服务款增加所致。

#### 发行人报告期内合同负债情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预收商品及服务款	1,058.72	996.86	7,935.18
合计	<b>1,058.72</b>	<b>996.86</b>	<b>7,935.18</b>

### （4）应交税费

报告期各期末，发行人应交税费分别为 6,205.32 万元、8,794.17 万元和 9,246.37 万元，占同期负债总额比例分别为 0.41%、0.56%和 0.58%。

### （5）其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款（合计）金额分别为 159,539.63 万元、186,909.22 万元和 241,247.25 万元，占当年末负债总额的比例分别为 10.43%、11.80%和 15.10%，主要由应付利息和其他应付款构成。

#### 近一年及一期末发行人其他应付款构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
项目往来款	156,846.77	102,413.36
质保金	1,657.33	1,495.86

项目	2025 年 9 月末	2024 年末
借款以及保证金	82,743.15	83,000.00
<b>合计</b>	<b>241,247.25</b>	<b>186,909.22</b>

### 发行人 2025 年 9 月末其他应付款前五大明细

单位：万元、%

债权人名称	欠款金额	占报告期末其他应付款比例	账龄	是否关联方
青岛金水集团有限公司	46,047.63	19.09	1 年以上	否
青岛李沧开发投资有限公司	34,851.41	14.45	1 年以上	否
山东高速民间资本管理有限公司	28,000.00	11.61	1 年以上	否
青岛海创开发建设投资有限公司	19,598.42	8.12	1 年以上	否
滨州泓泰企业发展合伙企业（有限合伙）	8,500.00	3.52	1 年以上	否
<b>合计</b>	<b>136,997.47</b>	<b>56.79</b>	-	-

注：其他应付和其他应收均存在青岛金水集团有限公司的款项，由于款项性质不同，并未抵消。

### （6）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 289,976.15 万元、299,637.72 万元和 223,780.00 万元，占期末负债总额的比例分别为 18.95%、18.92%和 14.00%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 9,661.57 万元，增幅 3.33%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 75,857.72 万元，降幅 25.32%，主要系短期债务到期偿付所致。

### 发行人近两年及一期末一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年内到期的长期借款	119,000.00	29,259.64	-
1 年内到期的应付债券	104,780.00	245,800.00	261,800.00
1 年内到期的长期应付款	-	7,673.93	11,592.13
1 年内到期的长期借款利息	-	385.54	317.48
1 年内到期的应付债券利息	-	16,518.61	16,266.54
<b>合计</b>	<b>223,780.00</b>	<b>299,637.72</b>	<b>289,976.15</b>

## 2、非流动负债分析

### （1）长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为 217,797.90 万元、235,062.36 万元和 171,893.00 万元，占当年末负债总额的比例分别为 14.23%、14.84%和 10.76%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年增加 17,264.46 万元，增幅 7.93%，主要系发行人新增部分银行借款所致。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年减少 63,169.36 万元，降幅 26.87%，主要系一年内到期的长期借款增加。

#### 发行人近两年及一期末长期借款构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
抵押并质押借款	88,000.00	95,000.00	131,339.67
质押借款	21,798.00	21,698.00	62,958.23
保证借款	-	36,000.00	23,500.00
抵押借款	96,745.00	110,874.00	-
保证并抵押借款	84,350.00	750.00	-
减：一年内到期的长期借款	119,000.00	29,259.64	-
<b>合计</b>	<b>171,893.00</b>	<b>235,062.36</b>	<b>217,797.90</b>

### （2）应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为 504,702.70 万元、523,706.94 万元和 673,200.00 万元，占当年末负债总额的比例分别为 32.98%、33.06%和 42.13%。截至 2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 19,004.24 万元，增幅 3.77%，主要系发行人新发行债券所致。截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末增加 149,493.06 万元，增幅 28.55%，主要系发行人新发行债券所致。

发行人应付债券明细详见“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

### （3）长期应付款

报告期各期末，发行人的长期应付款金额分别为 179,135.89 万元、112,802.36 万元和 81,856.93 万元，占当年末负债总额的比例分别为 11.71%、7.12%和 5.12%，长期应付款主要为融资租赁款和专项应付款，其中专项应付款

包含土地出让金返还款和 2023 年青岛市政府基础设施类专项债券（14 期）。

发行人收到的世博园项目的“两金一费”返还款，在收到“两金一费”返还款时，借记“货币资金”，暂时贷记“专项应付款”，后根据青岛市世园生态新区规划建设领导小组办公室出具的相关文件，借记“专项应付款”，贷记：“资本公积”。

### 发行人近两年及一期末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	45,856.93	39,900.00	41,650.25
专项应付款—土地出让金返还	-	36,902.36	104,485.64
专项应付款—2023 年青岛市政府基础设施类专项债券（14 期）	36,000.00	36,000.00	33,000.00
<b>合计</b>	<b>81,856.93</b>	<b>112,802.36</b>	<b>179,135.89</b>

### 3、发行人有息负债情况

（1）报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 127.18 亿元、126.45 亿元和 122.80 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.12%、79.83%和 76.85%。2024 年末，发行人银行借款余额为 38.36 亿元，占有息负债余额的比例为 30.33%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 78.24 亿元，占有息负债余额的比例为 61.87%。2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 36.81 亿元，占有息负债余额的比例为 29.98%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 76.61 亿元，占有息负债余额的比例为 62.39%。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元，%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
<b>银行贷款</b>	<b>19.63</b>	<b>65.19</b>	<b>36.81</b>	<b>29.98</b>	<b>38.36</b>	<b>30.33</b>	<b>32.56</b>	<b>25.60</b>
其中担保贷款	10.78	35.79	16.11	13.12	30.74	24.31	29.71	23.36
其中：政策性银行	8.80	29.23	10.41	8.48	11.24	8.89	11.36	8.93
国有六大行	6.01	19.95	6.10	4.97	5.96	4.71	8.66	6.81

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
股份制银行	2.26	7.51	2.26	1.84	3.38	2.67	3.38	2.66
地方城商行	1.09	3.62	5.01	4.08	5.00	3.95	5.81	4.57
地方农商行	1.47	4.88	13.03	10.61	12.79	10.11	3.35	2.63
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>债券融资</b>	<b>10.48</b>	<b>34.81</b>	<b>77.80</b>	<b>63.35</b>	<b>78.60</b>	<b>62.16</b>	<b>75.55</b>	<b>59.40</b>
其中：公司债券	5.15	17.11	38.00	30.95	38.73	30.62	37.95	29.84
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	5.33	17.70	39.80	32.41	39.88	31.54	37.60	29.56
<b>非标融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4.59</b>	<b>3.73</b>	<b>4.76</b>	<b>3.76</b>	<b>5.32</b>	<b>4.18</b>
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	-	-	4.59	3.73	4.76	3.76	5.32	4.18
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>其他融资</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.60</b>	<b>2.93</b>	<b>4.74</b>	<b>3.74</b>	<b>13.74</b>	<b>10.80</b>
其中：债权融资计划	-	-	-	-	-	-	1.10	0.86
企业借款	-	-	3.60	2.93	4.74	3.75	9.34	7.34
<b>合计</b>	<b>30.10</b>	<b>100.00</b>	<b>122.80</b>	<b>100.00</b>	<b>126.45</b>	<b>100.00</b>	<b>127.18</b>	<b>100.00</b>

注：上表中部分短期有息债务系根据实际情况从长期负债中重分类而来。

本期偿债资金来源及偿债安排可行性如下：

### 1、发行人业务规模和营业收入

报告期内，发行人分别实现营业收入 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元，净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元。2023 年度，发行人营业收入主要来自于销售业务板块，报告期内实现销售业务营业收入分别为 335,651.72 万元、15,293.11 万元和 7,229.47 万元，2024 年度发行人营业收入主要来自于其他业务，报告期内，公司其他业务收入分别为 14,379.08 万元、82,693.26 万元及 591.26 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.83%、82.53%和 6.21%，2024 年度其他业务收入大幅增加，主要系 2024 年发行人出售了部分房产所致。2023-2024 年度公司净利润主要来自于其他业务和政府补助，收到的政府补助金额分别为 3.56 万元和 20,811.67 万元。发行人作为

世园新区的建设主体，在回款方面收到政府的支持，政府补助主要为补贴日常经营的损益，同时发行人收到“两金一费”的返还也比较稳定。因此业务回款可以为本期债券的还本付息提供保障。

## 2、经营性现金流持续流入，债务结构逐步优化

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 138,119.41 万元、4,505.52 万元和 27,178.74 万元，持续为正，开展业务和收到的“两金一费”返还可持续性较强。此外，发行人持续优化债务结构，已经就到期债务制定了相应计划。因此发行人持续稳定的经营性现金流入和逐步优化的债务结构可以为发行人本期债券的偿付提供保障。

## 3、项目后续结算及回款

各报告期末，发行人存货中的项目情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
安置房代建项目	301,457.50	294,680.66	276,885.35
世园村项目	27,102.43	26,722.21	112,737.92
西陈社区旧村改造	11,541.37	11,343.63	11,343.63
枣山路	59,633.55	56,220.92	45,998.55
南王社区旧村改造	-	-	-
北王社区旧村改造	-	-	-
<b>合计</b>	<b>399,734.84</b>	<b>388,967.42</b>	<b>446,965.46</b>

注：其中西陈社区旧村改造项目属于世园村项目的一部分。

其中安置房代建项目明细如下：

单位：万元

项目	建设期间	金额
杨家、毕家土地开发整理项目	2010.10-2014.4	301,457.50

其中，西陈社区旧村改造为世园村建设项目的一部分，后续将和世博园项目由青岛市政府统一回购，目前因未完成审计，故暂无明确结算和回款时间；2024 年末较 2023 年末下降较多，主要系根据《资产转让协议》，发行人将青

岛世园会参展服务中心房产转让给青岛浩基资产管理有限公司后减少存货所致。安置房代建项目和世园村项目后续为补亏用地出让模式回款，目前补亏用地区域已经被列入“青岛市城市更新和城市建设三年攻坚行动”的重点项目，预计在完成土地出让后回款，目前李沧区正在逐步推进土地出让。

截至 2024 年末，发行人在建项目为枣山路打通工程二期市政配套工程，该项目预计总投资 10.90 亿元，已投资 5.40 亿元，已投资部分为拆迁补偿安置费等。项目建设单位为青岛世园新城镇开发投资有限公司，该项目委托方为青岛市李沧区城市建设管理局，目前该项目主要为前期工作，发行人将以成本加成的方式取得收益。

随着发行人有关项目的结算及回款，将为本期债券的还本付息提供资金来源。

#### 4、再融资渠道畅通及资产变现

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务主要以银行借款和债券融资为主，其中银行借款余额为 37.52 亿元，债券融资为 77.80 亿元，非标融资为 4.65 亿元，非标融资占比较低，整体债务结构合理。发行人信用情况良好，再融资渠道通畅，无隐债，银行融资未受限，可以在必要时增加银行借款用于偿还到期债务。

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产规模为 21.23 亿元，占净资产的比例为 15.94%。发行人受限资产占比较低，主要系直接融资较多所致，发行人近年来主动压降融资规模，控制债务成本。发行人较多未受限资产可以保障发行人在紧急情况下快速变现，保障本期债券的及时偿付。

综上，发行人在业务收入、项目回款和再融资方面均可对本期债券的偿付提供保障，本期债券偿债安排可行。

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“二、发行人其他信用情况”。

### （三）现金流量分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	297,966.67	568,769.06	672,159.52
经营活动现金流出小计	270,787.93	564,263.54	534,040.11
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,178.74</b>	<b>4,505.52</b>	<b>138,119.41</b>
投资活动现金流入小计	-	1,000.58	37,076.19
投资活动现金流出小计	-	7,045.58	37,550.68
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-6,044.99</b>	<b>-474.48</b>
筹资活动产生的现金流入小计	425,470.00	699,924.00	405,480.00
筹资活动产生的现金流出小计	446,322.36	717,553.22	553,780.46
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-20,852.36</b>	<b>-17,629.22</b>	<b>-148,300.46</b>
现金及现金等价物净增加额	6,326.38	-19,168.69	-10,655.53
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>8,462.58</b>	<b>2,136.21</b>	<b>21,304.90</b>

### 1、经营性活动产生的现金流量分析

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营性现金流入分别为 672,159.52 万元、568,769.06 万元和 297,966.67 万元。公司经营活动现金流入主要构成为销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金。2024 年经营性现金流入较 2023 年减少 103,390.46 万元，主要系 2023 年度相较 2024 年度发行人开展贸易业务规模较大，周转率较高，现金流入规模较大所致。

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营性现金流出分别为 534,040.11 万元、564,263.54 万元和 270,787.93 万元。发行人经营活动现金流出较大，主要系发行人开展商品贸易业务，购买商品、接受劳务支付的现金较多，同时支付安置房工程款以及支付其他应付款等款项导致支付其他与经营活动有关的现金较多所致。

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 138,119.41 万元、4,505.52 万元和 27,178.74 万元。2024 年显著下滑，主要为销售商品、提供劳务收到的现金下滑，同时支付其他与经营活动有关的现金增加所致。

根据《关于青岛世界园艺博览会项目有关问题的会议纪要》（[2010]第 50 号），李沧东部（黑龙江中路以东区域）所有项目土地出让金中“两金一费”全部返还给发行人。发行人收到的世博园项目的“两金一费”返还款时，借记

“货币资金”，暂时贷记“专项应付款”，同时借记“收到其他与经营活动有关的现金”。

发行人其他应收款变动均在支付其他与经营活动有关的现金核算，报告期各期末其他应收款分别增加-3.28 亿元、5.21 亿元、-0.29 亿元。

因此，发行人 2024 年的经营活动产生的现金流量净额下滑较大，主要系收到的“两金一费”返还款规模减小以及其他应收款增加所致。因“两金一费”返还节奏主要与李沧区政府安排相关，若后续经营活动产生的现金流量净额继续为负，可能会对发行人偿债能力造成一定负面影响。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-474.48 万元、-6,044.99 万元和 0.00 万元。其中，投资活动现金流入分别为 37,076.19 万元、1,000.58 万元和 0.00 万元，投资活动现金流出分别为 37,550.68 万元、7,045.58 万元和 0.00 万元。

2023-2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金较多所致。

## 3、筹资活动产生的现金流量分析

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 405,480.00 万元、699,924.00 万元和 425,470.00 万元。主要由取得借款收到的现金和发行债券收到的现金构成。报告期内，发行人筹资活动现金流净额分别为-148,300.46 万元、-17,629.22 万元和-20,852.36 万元，报告期内呈净偿还状态。

报告期内，发行人筹资活动现金流持续为负，主要系发行人偿还有息债务本金和利息所致。报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 127.18 亿元、126.45 亿元和 122.80 亿元，受区域内其他国有企业的舆情影响，发行人非标融资存在一定程度上的受限情况，但银行贷款和债券融资仍保持稳定，发行人有息负债整体规模最近两年相对也较为稳定。且发行人与多家金融机构建立起了长期稳定的合作关系，报告期内银行授信额度未大幅减少，发行人主要筹资渠道未发生较大变化。

发行人有息债务主要由短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款等组成。2025 年 9 月末，发行人有息债务总额为 1,227,979.93 万元，有息债务占同期末总负债的比例为 76.85%，占同期末总资产的比例为 41.91%，占同期末净资产的比例为 92.18%。发行人的有息债务结构较为合理，未来筹资行为具备可持续性、筹资规模具有稳定性。

针对上述现金流量情况，发行人本期债券的偿债资金来源及偿债安排如下：

#### 1) 企业自身经营所得是偿还本期债券本息的基础

发行人目前已基本形成了代建业务、旅游生活服务业务、销售业务等业务格局。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人实现营业总收入 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元，同时经营性现金流入分别为 672,159.52 万元、568,769.06 万元和 297,966.67 万元，发行人每年能够收到与主营业务收入规模相匹配的现金流入；分别实现归属于母公司所有者的净利润 12,009.61 万元、5,605.78 万元和 278.47 万元。发行人的主营业务收入是本期债券偿债资金的部分来源。整体而言，发行人竞争优势较大，经营能力良好，较强的盈利能力将为本期债券本息的偿还提供有力保障。

#### 2) 经营性现金流入

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生现金流入分别为 672,159.52 万元、568,769.06 万元和 297,966.67 万元，其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 348,270.38 万元、80,274.22 万元和 29,450.57 万元，收到其他与经营活动有关的现金分别为、323,889.11 万元、488,494.84 万元和 268,516.10 万元。发行人经营性现金流入较为可观，未来随着发行人工程代建项目陆续进入回款期，预计发行人经营性现金流入将持续增加，为本期债券的偿付提供流动性支持。

#### 3) 资产变现

截至 2025 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产金额为 740,064.09 万元，其中货币资金 8,462.58 万元，其他应收款 299,360.40 万元，存货 399,780.14 万元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，公司拥有的变现能力较强的高流动性资产可迅速变现，为本期债券本息及时偿付提供保障。

综上，发行人营业收入规模对本期债券的本息覆盖情况较好，发行人稳定发展的经营状况和利润水平是本期债券还本付息资金的主要来源；同时，发行人经营性现金流流入规模较为稳定，充裕的经营性现金流入也将为本期债券兑付提供充足流动性支持，提升本期公司债券本息偿还的保障程度；此外，发行人充足的未受限流动资产，有助于发行人在极端情况下，多途径筹集资金，保证本期债券的还本付息。本期债券的偿债资金来源真实可靠，偿债安排合理且可行性较高。

#### （四）偿债能力分析

表：发行人近两年及一期偿债能力指标情况

项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率（倍）	1.19	1.12	1.32
速动比率（倍）	0.55	0.53	0.55
资产负债率（%）	54.54	58.33	57.60
贷款本息偿还率（%）	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	-	1.28	1.72
EBITDA 利息倍数	-	0.20	0.31

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 57.60%、58.33%和 54.54%。报告期内，发行人资产负债率整体较为稳定，处于合理水平，长期偿债能力较强。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.32、1.12 和 1.19，速动比率分别为 0.55、0.53 和 0.55。由于公司流动资产中以开发成本为主的存货资产占比较高，导致发行人速动比率数值低于流动比率。

2023-2024 年末，发行人 EBITDA 分别为 1.72 亿元和 1.28 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.31 倍和 0.20 倍。

报告期各期末，发行人具有良好的资信水平，在生产经营过程中与商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。基于良好的经营状况和资信水平，公司具有较好的间接与直接融资能力，有助于在必要时通过银行贷款补充营运资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。

#### （五）盈利能力分析

报告期内发行人盈利能力分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	9,513.85	100,194.80	375,920.87
营业成本	8,908.19	103,026.61	353,064.89
销售费用	-	-	-
管理费用	2,549.18	7,195.83	7,904.91
财务费用	1,546.34	1,538.36	2,317.97
期间费用合计	4,095.52	8,734.18	10,222.88
投资收益	-	0.60	789.16
其他收益	4,526.31	20,832.18	4.13
营业利润	326.55	7,463.42	12,180.32
营业外收入	2.85	8.45	41.62
营业外支出	70.09	1,826.82	7.93
利润总额	259.30	5,645.04	12,214.02
净利润	259.30	5,610.50	11,972.81
营业毛利率	6.37	-2.83	6.08
平均总资产回报率	0.00	0.21	0.45
加权平均净资产收益率	0.02	0.50	1.07

1、营业收入及毛利分析

发行人主要负责世园会片区的代建业务，并负责运营管理青岛世博园。世园会片区涵盖了青岛世博园及毕家、杨家、南王、北王社区等。最近两年及一期，发行人分别实现代建收入 16,357.50 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 4.35%、0.00%和 0.00%，2024 年度开始发行人代建业务收入规模下降较多，主要系当年无达到收入结算条件的项目所致。

运营管理青岛世博园方面，依托世博园资产，最近两年及一期分别实现旅游生活服务收入 1,672.24 万元、1,431.89 万元和 1,187.75 万元，占当期营业收入的比例分别为 0.44%、1.43%和 12.48%。虽然世博园的大门门票已经免费，但世博园内部的部分场馆仍在收费，另外还存在世博园内物业收入、青岛世博园旅游纪念品的销售收入、配套停车场的停车费收入以及文体、餐饮收入。

近年，发行人利用自有资金介入金融投资行业，通过委贷等方式投资，近

两年金融板块分别实现收入 7,344.61 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业收入的比例分别为 1.95%、0.00%和 0.00%。近一年及一期该板块收入下滑至 0，主要系公司业务规划调整，为控制主营业务风险及业务转型考虑，暂停开展金融服务业务所致。

此外，2020 年 12 月，公司控股股东李沧区国有资产管理办公室无偿划入青岛融鼎科创实业发展有限公司（以下简称“融鼎科创”），该公司主要通过其下属子公司青岛丝路能交发展有限公司销售大豆及油料获得收入。最近两年及一期，融鼎科创为公司带来销售收入 335,651.72 万元、15,293.11 万元和 7,229.47 万元，占当期营业收入的比例分别为 89.29%、15.26%和 75.99%。2024 年发行人销售收入较 2023 年大幅下降，主要系发行人缩减了销售业务的开展规模。

近两年及一期，发行人其他业务收入分别为 14,379.08 万元、83,209.93 万元和 591.26 万元，占当期营业收入的比例分别为 3.83%、83.05%和 6.21%，2024 年度其他业务收入大幅增加，主要系 2024 年发行人出售了部分房产所致。

近两年及一期，发行人营业成本分别为 353,064.89 万元、103,026.61 万元和 8,908.19 万元。报告期内，发行人营业成本主要来自代建业务成本、旅游生活服务业务成本及销售业务成本等。发行人代建业务成本在报告期内分别为 15,000.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占当期营业成本的比例分别为 4.25%、0.00%和 0.00%，与营业收入变动基本保持一致；发行人旅游生活服务业务成本在报告期内分别为 3,617.76 万元、3,778.69 万元和 997.83 万元，占当期营业成本的比例分别为 1.02%、3.67%和 11.20%；发行人销售业务成本在近两年及一期分别为 333,877.25 万元、14,234.98 万元和 7,135.26 万元，占当期营业成本的比例分别为 94.57%、13.82%和 80.10%。

最近两年及一期，发行人分别实现营业毛利润 22,855.98 万元、-2,831.81 万元和 605.66 万元，分别实现毛利率 6.08%、-2.83%和 6.37%。2024 年度发行人毛利为负主要系旅游生活服务业务的门票等收入未能覆盖园区运维成本所致。

## 2、期间费用

近两年及一期，发行人期间费用情况下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	-	-	-	-	-	-
管理费用	2,549.18	26.79	7,195.83	7.18	7,904.91	2.10
财务费用	1,546.34	16.25	1,538.36	1.54	2,317.97	0.62
<b>期间费用合计</b>	<b>4,095.52</b>	<b>43.05</b>	<b>8,734.19</b>	<b>8.72</b>	<b>10,222.88</b>	<b>2.72</b>

报告期各期，发行人销售费用、管理费用和财务费用三项合计分别为 10,222.88 万元、8,734.19 万元和 4,095.52 万元，期间费用占营业收入比例分别为 2.72%、8.72%和 43.05%。其中，发行人管理费用分别为 7,904.91 万元、7,195.83 万元和 2,549.18 万元，报告期内管理费用有小幅下降趋势；财务费用分别为 2,317.97 万元、1,538.36 万元和 1,546.34 万元。2024 年度发行人财务费用有所下降，主要系 2024 年度费用化利息减少所致。

### 3、其他收益

报告期各期，发行人其他收益分别为 4.13 万元、20,832.18 万元和 4,526.31 万元，主要为政府补助等。作为青岛市李沧区重要的国有独资公司之一，发行人获得当地政府在财政资金拨付等方面的持续支持，发行人近三年及一期收到的政府补助分别为 3.56 万元、20,811.67 万元和 4,000.00 万元，占当期其他收益的比例分别为 86.19%、99.90%和 88.37%，为发行人盈利能力提供了有力支持。2024 年，发行人其他收益增幅较大，主要系收到青岛世博园区基础设施建设项目补助款，发行人作为李沧区青岛世园生态新区的开发建设及运营主体，业务仍具有区域专营性，能够在财政资金拨付、政府补助等方面得到地方政府持续的支持，其他收益具有可持续性。

发行人 2023-2024 年度其他收益明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
政府补助	20,811.67	99.90	3.56	86.20

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
个税手续费返还	0.45	0.00	0.30	7.26
增值税减免及其他	20.06	0.10	0.27	6.54
<b>合计</b>	<b>20,832.18</b>	<b>100.00</b>	<b>4.13</b>	<b>100.00</b>

报告期内，公司收到的政府补助主要为青岛世博园区基础设施建设项目补助款。

发行人主要负责青岛世博园的管理运营以及青岛世园生态新区的基础设施建设等业务，是青岛市李沧区具有核心竞争力的大中型国资企业，为区域社会经济发展做出了巨大贡献。为支持公司发展，青岛市财政会根据公司当年的经营情况给予公司一定金额的政府补助。

从发行人未来发展的角度来看，近两年及一期发行人的净利润分别为 1.20 亿元、0.56 亿元和 0.03 亿元。随着发行人扩大现有业务内部结构的调整以及在建项目的逐步投产，主营业务结构将逐步优化，经营性现金流将进一步提升，发行人净利润率及净资产收益率等盈利指标也将得到明显改善。

从发行人短期偿债压力的角度来看，发行人与国内大型金融机构建立了长期、稳固的信贷关系，具备较强的融资能力。近两年，发行人积极开展了多渠道融资，通过发行公司债券、债权融资计划等长期负债产品替代即将到期的短期借款等措施，有效平缓了偿债峰值，缓解了即将到期的短期偿债压力。

从政府补助的持续性来看，发行人目前主要负责青岛世博园的管理运营以及青岛世园生态新区的基础设施建设等业务，在发行人发展过程中，青岛市人民政府及发行人股东均在政策、资金等方面给予发行人大力的支持。

#### 4、营业外收入

报告期各期，发行人营业外收入分别为 41.62 万元、8.45 万元和 2.85 万元，主要为非流动资产毁损报废利得、罚款收入等。

发行人近两年营业外收入明细如下：

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度
----	---------	---------

	金额	占比	金额	占比
非流动资产毁损报废利得	8.06	95.39	-	-
罚款收入	0.16	1.89	37.37	89.79
违约赔偿收入	-	-	0.20	0.48
其他	0.23	2.72	4.06	9.75
合计	8.45	100.00	41.62	100.00

## 5、投资收益

报告期各期，发行人投资收益分别为 789.16 万元、0.60 万元和 0.00 万元，占当期净利润的比例分别为 6.59%、0.01%和 0.00%。发行人投资收益主要由交易性金融资产持有期间取得的投资收益构成。

2023-2024 年，发行人投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	-	788.49
处置长期股权投资产生的投资收益	0.60	0.68
合计	0.60	789.16

发行人交易性金融资产持有期间取得的投资收益主要为发行人子公司青岛世园投资控股有限公司购买的信托计划等固定收益类金融产品产生的收益。上述固定收益类金融产品是发行人进行流动性管理的重要手段，所投资的固定收益类金融产品均具有明确的回款期限，发行人所投资产品不存在大额投资损失的风险。

青岛世园投资控股有限公司由青岛市金融办批准成立，开展金融服务业务，业务包括投资管理、资产管理、股权投资、基金管理；以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资等，是发行人金融服务业务的运营主体。投资管理是发行人较为重视的战略板块，投资收益是发行人利润规模扩大的重要保证，未来，发行人将继续秉持投资管理策略，审慎选择投资标的，投资收益具有一定的可持续性，投资收益占净利润比例较高预计不会对发行人本期债券偿付能力产生不利影响。

## 6、综合盈利能力指标分析

报告期内，发行人综合盈利能力指标如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
净利润	259.3	5,610.50	11,972.81
营业毛利率	6.37	-2.83	6.08
平均总资产回报率	0.00	0.21	0.45
加权平均净资产收益率	0.02	0.50	1.07

报告期各期，发行人净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元；营业毛利率分别为 6.08%、-2.83%和 6.37%。

## （六）关联交易情况

### 1、关联方及关联关系

根据《公司法》和《企业会计准则》等法律法规的相关规定和审计报告披露，截至报告期末，发行人的关联方包括：

#### （1）发行人股东和实际控制人

截至报告期末，青岛市李沧区政府投资项目绩效评价和国有企业服务中心持有发行人100.00%的股权，为发行人的控股股东和实际控制人。

#### （2）发行人子公司

截至报告期末，发行人子公司明细如下：

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（%）		子公司级别
			直接	间接	
1	青岛丝路能交发展有限公司	丝路能交	100.00	-	一级
2	青岛世园土地整理有限公司	土地整理	100.00	-	一级
3	青岛世园实业集团有限公司	世园实业	-	100.00	二级
4	青岛海联启航生物医药有限公司	海联启航	-	100.00	三级
5	青岛世园新城镇开发投资有限公司	新城镇	-	100.00	三级
6	青岛世园发展有限公司	世园发展	-	100.00	三级
7	青岛世园数字科技有限公司	世园数科	-	100.00	三级
8	青岛世园水业有限公司	世园水业	-	100.00	三级

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例（%）		子公司级别
			直接	间接	
9	青岛华澜度假村有限公司	华澜度假村	-	100.00	四级
10	青岛世园国际旅游发展有限公司	国际旅游	-	100.00	四级
11	青岛世园餐饮管理有限公司	餐饮管理	-	100.00	四级
12	青岛世园城市运营有限公司	城市运营	-	55.00	四级

### （3）发行人合营企业、联营企业

截至报告期末，发行人合营及联营企业明细如下：

单位：万元

序号	公司名称	成立时间	持股比例（穿透后）	注册资本
1	青岛世园华智供应链科技有限公司	2024-08-29	20.00%	10,000.00
2	青岛城通世园投资有限公司	2022-09-06	40.47%	1,000.00
3	中能建（青岛）城市建设发展有限公司	2023-05-26	20.00%	10,000.00
4	青岛世园方茂置业有限公司	2023-05-26	10.00%	99,000.00
5	青岛世园婚尚婚庆服务有限公司	2015-05-22	49.00%	500.00
6	青岛崂山仰口饮料有限公司	2001-05-30	32.72%	610.40
7	青岛信汇利资产管理有限公司	2022-07-29	10.00%	5,000.00
8	青岛世园城茂置业有限公司	2022-09-23	33.99%	50,000.00
9	青岛矩阵世界文化科技有限公司	2023-01-11	30.00%	1,500.00
10	青岛世园兴茂置业有限公司	2023-05-16	10.00%	41,000.00

## 2、关联交易具体情况

### （1）关联方交易说明

存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### （2）关联交易定价原则

根据发行人关联方交易制度，公司与关联方的交易在应符合诚实信用的原则的基础上，必须程序合法；关联方如享有公司股东会表决权，应当回避表决；关联交易须按照公开、公平、公正的原则定价，交易价格不得偏离市场公允价格。关联交易必须履行向全体股东披露的义务。

（3）关联交易情况

报告期内不存在关联交易情形。

（4）关联方应收应付情况

截至 2025 年 9 月末，发行人关联方应收应付情况如下：

单位：万元

项目名称	关联方	2025 年 9 月末余额
其他应收款	青岛城通世园投资有限公司	36,828.26
合计	-	36,828.26

（5）关联担保情况

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保方式	担保开始日	担保到期日
1	中能建(青岛)城市建设发展有限公司	107,390.90	保证担保	2023-7-14	2043-7-14

（6）报告期内发行人资金违规占用和违规担保情况

发行人报告期内不存在发行人的资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

发行人报告期内不存在为控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规提供担保的情况。

**3、关联交易决策权限和程序**

公司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。

### （七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额总计 362,270.90 万元，占当期末合并报表净资产的比例为 27.20%，具体明细如下：

发行人 2025 年 9 月末对外担保明细表

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	担保方式	担保开始日	担保到期日
1	青岛融海国有资本投资运营有限公司	133,900.00	保证担保	2022-2-11	2027-2-10
2	青岛海创开发建设投资有限公司	45,600.00	保证担保	2022-9-16	2026-12-1
3	青岛东鼎产业发展集团有限公司	24,990.00	保证担保	2023-10-31	2026-10-30
4	青岛金水集团有限公司	30,000.00	保证担保	2024-3-19	2026-3-18
5	中能建(青岛)城市建设发展有限公司	107,390.90	保证担保	2023-7-14	2043-7-14
6	青岛融学教育集团有限公司	600.00	保证担保	2024-11-1	2025-11-1
7	青岛融学教育集团有限公司	600.00	保证担保	2024-11-21	2025-11-21
8	青岛融学教育集团有限公司	7,590.00	保证担保	2025-01-09	2026-01-09
9	青岛融学教育集团有限公司	990.00	保证担保	2025-04-29	2026-04-29
10	青岛融学教育集团有限公司	10,610.00	保证担保	2025-7-22	2027-7-22
合计		<b>362,270.90</b>	-	-	-

截至报告期末，发行人担保余额超过最近一年末经审计净资产 10% 的主要对外担保对象主要为青岛融海国有资本投资运营有限公司。除此之外的其他公司不存在失信被执行和非标违约等负面情形。

青岛融海国有资本投资运营有限公司系青岛市李沧区国有企业，成立于 2016 年 4 月 27 日，注册资本 300,000 万元，法定代表人为李珂，营业范围：股权投资管理，以自有资金投资（需经中国证券投资基金业协会登记，未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；城市基础设施建设项目投资；工程项目管理；城市道路工程施工；市政工程施工；园林绿化工程；水利工程；批发：建材、棉花、棉纱；环境治理（不含危险废物治理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，青岛融海国有资本投资运营有限公司总资产 528.87 亿元，

净资产 81.75 亿元，资产负债率 84.54%；2024 年实现营业收入 1.88 亿元，其中来自租赁业务的收入占比 49.28%、产品销售占比 30.14%，净利润 0.11 亿元。

截至报告期末，“五矿信托-恒信国兴 650 号-东李 1 号集合资金信托计划”中发行人为青岛融海国有资本投资运营有限公司在五矿信托的借款提供连带责任保证，担保期间为 2022 年 2 月 11 日至 2027 年 2 月 10 日，截至报告期末担保余额为 133,900.00 万元。该信托计划因逾期导致诉讼，发行人作为担保人被列为被执行人。截至本募集说明书签署日，青岛融海国有资本投资运营有限公司所抵押的土地资产已处于资产评估阶段，后续会通过拍卖抵债的方式解决逾期贷款，抵质押物预计可以覆盖本息；另外，发行人对融海国资的担保设置了反担保措施，即融海国资将持有的标的公司青岛融海投资控股有限公司 100% 股权及派生权益出质给了发行人；再者，目前五矿信托考虑到上述抵押不动产的处置参考价尚未确定，其他财产的处置工作亦无法进一步推进，已申请撤回对该案的强制执行。截至本募集说明书签署日，五矿信托与债务人融海国资、担保人金水控股、发行人已签署融资事宜备忘录，四方达成展期意向。五矿信托召开东李 1 号信托计划受益人大会，大会已通过信托计划项下债务展期方案。融海国资已于 2025 年 12 月和五矿信托签署《信托贷款合同补充协议》，正在根据协议约定执行中。故整体而言，预计发行人被列为失信被执行人、进行代偿的风险整体可控。

综上所述，发行人对青岛融海国有资本投资运营有限公司的担保系借款担保，青岛融海国有资本投资运营有限公司系李沧区国有企业，且发行人对青岛融海国有资本投资运营有限公司的担保设置了反担保措施，预计后续代偿风险可控，预计不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人对外担保的主债务中，对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保的五矿信托贷款已签署补充协议，其余不存在违约情形。

发行人与青岛金水集团有限公司和青岛海创开发建设投资有限公司之间存在互相担保情形，主要系出于业务经营及融资需要。2024 年末发行人互保情况如下：

单位：万元

序号	被担保方	担保余额	起止时间	担保主体
<b>发行人被担保</b>				
1	青岛丝路能交发展有限公司	5,000.00	2024.9.10-2027.9.5	青岛海创
2	发行人	33,500.00	2024.9.30-2025.8.26	金水控股
<b>合计</b>		<b>38,500.00</b>		
<b>发行人提供担保</b>				
1	青岛海创开发建设投资有限公司	114,000.00	2022.9.16-2026.12.1	发行人
2	青岛金水集团有限公司	30,000.00	2025.3.18-2026.3.17	发行人
<b>合计</b>		<b>144,000.00</b>	-	-

#### （八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁事项。

#### （九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产规模为 212,291.15 万元，占净资产的比例为 15.94%。

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产统计情况如下：

**发行人 2025 年 9 月末受限资产明细表**

单位：万元

所有权受到限制的资产类别	期末余额	受限原因
货币资金	8,179.93	用于抵质押借款等
存货	86,258.36	用于抵质押借款等
其他非流动资产	108,520.61	用于抵质押借款等
固定资产	9,332.25	用于抵质押借款等
<b>合计</b>	<b>212,291.15</b>	-

备注：截至报告期末，发行人将 2014 年青岛世界园艺博览会展区门票的收费权所产生的应收账款和整理青岛市北王片区地块产生的土地出让返还款进行质押，用于银行贷款，应收账款质押财产价值为 316,000.00 万元。

#### （十）其他重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在被列为被执行人情况，均已达成和解并撤回执行申请，具体如下：

案号	立案日期	执行法院	申请执行人	标的金额（万元）	案由	处置进展、后续解决措施及最新进展
(2025)鲁0213执恢414号	2025-6-17	青岛市李沧区人民法院	青岛城市建设集团股份有限公司	6,795.3318	<p>主要系根据发行人和青岛城市建设集团股份有限公司（下称“青岛城建”）签署的《开发协议书》，发行人和青岛城建合作开发西陈项目，该项目分为土地整理阶段和二级市场开发阶段，在土地整理阶段，发行人负责提供资源和政策支持，并协调相关单位完成拆迁工作，青岛城建负责具体实施和筹集项目资金，提供土地整理、村庄拆迁和安置房建设资金；在二级市场开发阶段，发行人参与招拍挂，青岛城建负责筹措土地出让金，在拍得土地后成立合资公司共同开展二级市场开发。在开发协议书签署后，青岛城建先后垫付前期支出及拆迁费 1.20 亿元，后因西陈社区村改工作未启动，青岛城建垫付资金尚未返还。2024 年 2 月 27 日，青岛城建集团有限公司起诉发行人，要求返还村改垫付资金及按照年息 8%计算的利息共计 21,068.89 万元。2024 年 3 月 26 日，双方达成调解书，世园集团应支付本金 12,013.43 万元及利息，发行人按照要求已归还部分款项，其中，约定于 2024 年 6 月 30 日前世园集团应向青岛城建集团有限公司支付 2,500 万元，前期已支付 500 万元。在调解协议中约定发行人以持有的对项目公司青岛城通世园投资有限公司的债权作为回款保障，因项目公司青岛城通世园投资有限公司为发行人参股的建设房地产项目的公司，回款依赖于去化进度，未按照调解协议的约定回款。</p>	<p>目前，发行人已与青岛城建在 2026 年 2 月 11 日签署和解协议，正在根据和解协议约定执行中。 执行申请已撤销。</p>

案号	立案日期	执行法院	申请执行人	标的金额（万元）	案由	处置进展、后续解决措施及最新进展
(2025)鲁02执905号	2025-04-27	山东省青岛市中级人民法院	南王社区居民委员会	5,700.00	根据李沧区人民政府、南王社区居民委员会与发行人签订的《世园生态新区李沧片区南王社区土地开发整理实施协议》，对于南王社区土地开发整理项目，南王社区居民委员会负责协助发行人做好相关土地的征收和供地工作，发行人承担向南王社区居民委员会支付安置补偿款的责任。2023年11月15日，南王家上流社区以拖欠安置补偿款4.13亿元为由将世园集团诉至青岛市中级人民法院，双方于2024年4月19日达成调解后发行人应向南王社区居民委员会支付3.95亿元，因发行人对于应支付金额和支付时间点仍存在异议，故未按照调解书付款，因此南王社区于向青岛市中级人民法院申请强制执行。	目前，发行人已与南王社区在2026年1月21日签署和解协议，正在根据和解协议约定执行中。 执行申请已撤销。
(2025)鲁02执323号	2025-01-24		南王社区居民委员会	4,500.00		
(2025)青01执279号	2025-7-1	青海省西宁市中级人民法院	五矿国际信托有限公司	704.4489	主要系前次诉讼费为五矿信托垫付，现其青海中院审判庭移送申请执行该笔诉讼费用。	2024年6月，青海省西宁市中级人民法院对金融借款纠纷案件进行第一次开庭审理，原告五矿国际信托有限公司诉被告1：青岛融海国有资本投资运营有限公司、被告2：青岛智谷源建设投资有限公司、被告3：青岛融宝置业有限公司、被告4：青岛金水控股集团有限公司、被告5：青岛世园（集团）有限公司，1）请求判令被告1偿付信托贷款本金13.39亿元、利息5,977.86万元、相应罚息和违约金；2）请求判令被告1名下的相关办公商业房屋、被告2名下的相关土地使用权和被告3名下的相关在建工程的折价或拍卖、变卖所得价款优先受偿；3）请求判令被告4和被告5承担连带保证责任等；4）请求判令被告1支付律师费30万元，全部被告共同承担案件受理费和财产保全费用。根据青海省西宁市中级人民法院于2024年9月27日作出的（2024）青01民初54号民事判决书，原告五矿国际信托有限公司就被

案号	立案日期	执行法院	申请执行人	标的金额（万元）	案由	处置进展、后续解决措施及最新进展
						<p>告提供抵押的土地使用权、在建工程、办公、商业房屋折价或拍卖、变卖所得价款在判决确定的债权范围内享有优先受偿权；被告青岛金水控股集团有限公司、被告青岛世园（集团）有限公司在判决确定的债权范围内承担连带保证责任，其承担连带保证责任后，有权向青岛融海国有资本投资运营有限公司追偿，该判决现已生效并已申请强制执行。</p> <p>案件诉讼过程中，融海国资通过子公司青岛鸣海投资发展有限公司于 2024 年 7 月和 8 月支付“五矿信托-东李 1 号集合资金信托计划”利息 1200 万元和 1128.76 万元。上述金融借款纠纷执行一案案由青岛市李沧区化债专班牵头与五矿信托协商沟通，截至目前，青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押的 LC0306-02 地块的土地使用权、LC0306-31 地块的土地使用权、LC0306-53 地块的土地使用权，以及青岛融宝置业有限公司提供抵押的位于青岛市李沧区京口路 108 号的在建工程，以及融海国资提供抵押的位于青岛市李沧区青山路 700 号 2 号楼 2001 户等办公、商业房屋、位于青岛市李沧区青山路 700-21-25-号商业房屋、位于青岛市李沧区青山路 700-22 号商业房屋抵押债权金额为 20 亿元，可覆盖上述待偿还信托借款。</p> <p>2025 年 7 月 1 日，因将五矿信托垫付的诉讼费退回，青海中院审判庭移送申请执行该笔诉讼费用。截至目前，该笔诉讼费用已撤销执行。</p> <p>截至本募集说明书签署日，因法院已对被执行人青岛智谷源建设投资有限公司名下的国有建设用地使用权及其构筑物进行司法评估，五矿信托考虑到上述不动产的处置参考价尚未确定，其他财产的处置工作亦无法进一步推进，已申请撤回对该</p>

案号	立案日期	执行法院	申请执行人	标的金额（万元）	案由	处置进展、后续解决措施及最新进展
						<p>案的强制执行。</p> <p>融海国资所抵押的土地资产正处于资产评估阶段，后续会通过拍卖抵债的方式解决逾期贷款。后续发行人将持续关注并披露案情进展对公司财务情况及偿债能力的影响。上述五矿信托贷款在签订协议时，债务人融海国资已将部分房产抵押给债权人五矿信托，房产价值可覆盖本息，且该抵押房产约定作为首要代偿标的；同时发行人对融海国资的担保设置了反担保措施（融海国资将持有的标的公司青岛融海投资控股有限公司 100% 股权及派生权益出质给了发行人），且融海国资在该笔信托借款中提供给债权人的抵押物预计可以覆盖本息，融海国资预计后续存在债务重组计划，但也将优先通过处置自有资产方式偿债。</p> <p>2025 年 8 月 22 日，（2025）青 01 执 12 号之二将发行人持有的青岛世园土地整理有限公司股权冻结，标的金额为 17,000.00 万元。同时亦新增对融海国资所持有股权的冻结。而后五矿信托向青海中院提出撤回执行申请。</p> <p>2025 年 9 月 2 日，青海中院裁定终结本案件的执行，上述发行人股权冻结的执行查封措施亦即将解除。</p> <p>2025 年 10 月 8 日，五矿信托与债务人融海国资、担保人金水控股、发行人已签署融资事宜备忘录，四方达成展期意向，且融海国资已先行偿还“五矿信托-恒信国兴 650 号-东李 1 号集合资金信托计划”项下 5000 万元到期应付款项。</p> <p>2025 年 10 月 10 日，融海国资向五矿信托发送展期商请函。10 月 16 日，五矿信托召开受益人大会并通过展期方案。</p> <p>目前补充协议已经签署，正在根据补充协议约定执行中。</p> <p>截至当前，发行人因东李 1 号信托计划担保事项被</p>

案号	立案日期	执行法院	申请执行人	标的金额（万元）	案由	处置进展、后续解决措施及最新进展
						列为被执行人的情形均已撤销。 由于发行人并非融资人，故上述情况不涉及负面清单。
(2024)鲁02执4072号	2024-09-24	山东省青岛市中级人民法院	南王社区居民委员会	3,000.00	根据李沧区人民政府、南王社区居民委员会与发行人签订的《世园生态新区李沧片区南王社区土地开发整理实施协议》，对于南王社区土地开发整理项目，南王社区居民委员会负责协助发行人做好相关土地的征收和供地工作，发行人承担向南王社区居民委员会支付安置补偿款的责任。2023年11月15日，南王家上流社区以拖欠安置补偿款4.13亿元为由将世园集团诉至青岛市中级人民法院，双方于2024年4月19日达成调解后发行人应向南王社区居民委员会支付3.95亿元，因发行人对于应支付金额和支付时间点仍存在异议，故未按照调解书付款，因此南王社区于向青岛市中级人民法院申请强制执行。	已撤销

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人及本期债券的信用评级情况

本期债券无评级。

#### （一）发行人信用评级结论及标识所代表的涵义

根据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 9 月 10 日出具的评级报告（编号：联合（2025）4008 号），公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

该标识代表的涵义为该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

1、资金回收周期长。公司土地整理和安置房代建业务资金投入规模较大，收入确认受项目竣工审计、土地出让等因素影响大，截至 2024 年末公司主要已完工未完成结算项目已投资 150.85 亿元，确认收入并回款 1.29 亿元，资金回收周期长。

2、业务持续性有待关注。公司土地整理和安置房项目均已完工，贸易规模大幅收窄，2024 年收入主要来自处置自有房产，不具有持续性。

3、债务负担较重。截至 2024 年末，公司全部债务 131.85 亿元，短期债务占比上升较快（至 39.43%），债券融资占比高约 2025 年和 2026 年存在较大债券集中兑付/回售压力，整体债务负担较重，偿债指标表现弱，间接融资渠道亟待拓宽。

4、存在较大规模涉诉案件及未结清/展期账户，或有负债风险较大。公司因在金融借款纠纷案件中承担连带保证责任存在约 13.39 亿元被执行记录及征信报告不良类担保记录，因未按期支付拆迁安置补偿款和未按期完成土地整理存在约 2.00 亿元被执行记录、后续款项支付情况有待关注公司本部存在关注类和展期信贷记录，其中 14 个未结清关注类账户，余额 9.06 亿元公司对区域内国有企业担保规模和应收往来款规模较大部分应收对象存在较多负面舆情

整体或有负债风险较大。

### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

根据联合资信评估股份有限公司于 2025 年 9 月 10 日出具的评级报告（编号：联合（2025）4008 号），公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2024 年 7 月 29 日出具的评级报告（编号：【新世纪跟踪（2024）100811】），公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2023 年 7 月 25 日出具的评级报告（编号：【新世纪跟踪（2023）101027】），公司主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该标识代表的涵义为该级别反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

发行人报告期内（含本期）主体评级为 AA+，未发生变动。

## 二、发行人其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 97.25 亿元，已使用额度 95.41 亿元，尚未使用的授信额度为 1.84 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。具体授信及使用情况如下：

截至2025年9月末发行人获得银行授信及使用情况

单位：万元

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
恒丰银行股份有限公司	57,000.00	48,075.00	8,925.00
华夏银行股份有限公司	60,000.00	60,000.00	-
国家开发银行股份有限公司	458,000.00	458,000.00	-
中国建设银行股份有限公司	75,000.00	69,000.00	6,000.00

授信/贷款银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
青岛银行股份有限公司	43,500.00	43,500.00	-
浦发银行股份有限公司	15,000.00	11,500.00	3,500.00
厦门国际银行股份有限公司	15,000.00	15,000.00	-
青岛农商行李沧支行	50,000.00	50,000.00	-
中国银行李沧支行	50,000.00	50,000.00	-
青岛银行股份有限公司	45,000.00	45,000.00	-
农业银行李沧支行	13,000.00	13,000.00	-
广发银行股份有限公司	20,000.00	20,000.00	-
齐鲁银行股份有限公司	40,000.00	40,000.00	-
光大银行股份有限公司	10,000.00	10,000.00	-
中信银行李沧支行	21,000.00	21,000.00	-
<b>合计</b>	<b>972,500.00</b>	<b>954,075.00</b>	<b>18,425.00</b>

截至报告期末，发行人在各家银行的授信均正常开展，未发现重大不利事项。报告期末，发行人剩余授信额度较低主要系发行人银行融资以公司实际融资情况为主，公司依据实际融资需求向银行机构进行融资，较少预留授信敞口所致。

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

2024 年 1 月 25 日，发行人披露《青岛世园（集团）有限公司关于未能清偿到期债务的公告》显示发行人存在未能按时偿还的银行贷款，本金为 35,739.90 万元，利息为 5.13 万元，逾期金额合计 35,745.03 万元。2024 年 2 月 5 日，发行人披露了《青岛世园（集团）有限公司关于已清偿全部逾期债务的公告》已清偿全部逾期债务。

截至本募集说明书签署日，发行人及其合并范围内子公司不存在债务违约情形。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 53 只 /240.70 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 84.38 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	存续及偿还情况
1	25 世园 06	2025-10-17	-	2028-10-17	3	5.15	3.07	5.15	正常存续
2	25 世园 03	2025-03-26	2028-03-26	2030-03-26	5	2.00	3.44	2.00	正常存续
3	25 世园 02	2025-03-03	-	2030-03-03	5	1.00	3.92	1.00	正常存续
4	25 世园 01	2025-03-03	2028-03-03	2030-03-03	5	3.00	3.48	3.00	正常存续
5	24 世园 05	2024-10-14	2026-10-14	2029-10-14	5	3.85	5.00	3.85	正常存续
6	24 世园 03	2024-08-22	2027-08-22	2029-08-22	5	3.50	3.40	3.50	正常存续
7	24 世园 02	2024-07-17	2027-07-17	2029-07-17	5	5.50	3.10	5.50	正常存续
8	24 世园 01	2024-05-24	2027-05-24	2029-05-24	5	1.15	3.70	1.15	正常存续
9	23 世园 01	2023-03-14	2026-03-14	2028-03-14	5	4.00	6.00	4.00	正常存续
10	22 世园 01	2022-03-18	2026-03-18	2027-03-18	5	10.00	4.60	8.85	正常存续
公司债券小计		—	—	—	—	<b>39.15</b>	—	<b>38.00</b>	-
11	26 青岛世园 MTN002A	2026-02-12	2027-02-12	2031-02-12	5	2.98	2.27	2.98	正常存续
12	26 青岛世园 MTN001	2026-01-20	2027-01-20	2031-01-20	5	7.00	2.45	7.00	正常存续
13	25 青岛世园 PPN005B	2025-10-27	2028-10-27	2030-10-27	5	6.87	3.05	6.87	正常存续
14	25 青岛世园 PPN005A	2025-10-27	2027-10-27	2028-10-27	3	5.00	2.56	5.00	正常存续
15	25 青岛世园 PPN004	2025-07-21	2027-07-21	2028-07-21	3	3.20	2.48	3.20	正常存续
16	25 青岛世园 PPN003	2025-06-10	2027-06-10	2028-06-10	3	2.75	2.67	2.75	正常存续
17	25 青岛世园 PPN002B	2025-03-05	2027-03-05	2028-03-05	3	2.20	3.47	2.20	正常存续
18	25 青岛世园 PPN002A	2025-03-05	2026-3-5	2028-03-05	3	1.25	3.06	1.25	正常存续
19	25 青岛世园 PPN001B	2025-01-22	2027-01-22	2028-01-22	3	1.60	3.55	1.60	正常存续
20	25 青岛世园 PPN001A	2025-01-22	2026-1-22	2028-01-22	3	4.00	3.17	3.65	正常存续
21	24 青岛世	2024-11-01	2026-11-1	2027-11-01	3	3.32	3.65	0.20	正常存续

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	存续及偿还情况
	园 MTN002								
22	24 青岛世园 PPN003A	2024-10-29	2026-10-29	2029-10-29	5	1.00	5.10	1.00	正常存续
23	24 青岛世园 MTN001B	2024-05-31	2026-5-31	2027-05-31	3	1.45	2.45	1.35	正常存续
24	24 青岛世园 MTN001A	2024-05-31	2027-05-31	2029-05-31	5	2.00	3.30	2.00	正常存续
25	23 青岛世园 MTN001	2023-03-09		2026-03-09	3	8.00	6.50	5.33	正常存续
债务融资工具小计		—	—	—	—	<b>52.62</b>	—	<b>46.38</b>	
无									
企业债券小计		—	—	—	—	—	—	—	
合计	—	—	—	—	—	<b>91.77</b>		<b>84.38</b>	

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册规模	注册时间	已发行金额	尚未发行金额	到期日	剩余未发行注册额度募集资金用途
1	发行人	中期票据	中国银行间市场交易商协会	12.05	2026/1/13	9.98	2.07	2028/1/13	偿还有息债务
2	发行人	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	15.00	2025/9/30	11.87	3.13	2027/9/30	偿还有息债务
合计		-	-	<b>27.05</b>	-	<b>21.85</b>	<b>5.20</b>	-	-

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券不设置增信措施。

## 第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税项说明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做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据财政部国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局〔2016〕23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

#### （一）关于向个人投资者征收企业债券利息所得税的说明

根据《中华人民共和国个人所得税法》等相关法规和文件的规定，本期债券个人投资者应就其获得的债券利息所得缴纳企业债券利息个人所得税。本期债券发行人已在本期债券募集说明书中对上述规定予以明确说明。

按照《国家税务总局关于加强企业债券利息个人所得税代扣代缴工作的通知》（国税函〔2003〕612号）规定，本期债券利息个人所得税将统一由各兑付机构负责代扣代缴并直接向各兑付机构所在地的税务部门缴付。请各兑付机构按照个人所得税法的有关规定做好代扣代缴个人所得税工作。如各兑付机构未履行上述债券利息个人所得税的代扣代缴义务，由此产生的法律责任由各兑付机构自行承担。

本期债券利息个人所得税的征缴说明如下：

- （1）纳税人：本期债券的个人投资者
- （2）征税对象：本期债券的利息所得
- （3）征税税率：按利息额的 20%征收
- （4）征税环节：个人投资者在付息网点领取利息时由付息网点一次性扣除
- （5）代扣代缴义务人：负责本期债券付息工作的各付息网点
- （6）本期债券利息税的征管部门：各付息网点所在地的税务部门

## （二）关于向非居民企业征收企业债券利息所得税的说明

根据 2021 年 11 月 26 日发布的《关于延续境外机构投资境内债券市场企业所得税、增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年 34 号），自 2021 年 11 月 7 日起至 2025 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。上述暂免征收企业所得税的范围不包括境外机构在境内设立的机构、场所取得的与该机构、场所有实际联系的债券利息。

## 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则，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。投资人应按相关规定缴纳印花税。

## 四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

### 二、发行人的信息披露制度

发行人依据《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等有关法律法规制定了信息披露事务管理制度。本期债券挂牌转让后，发行人将严格履行信息披露义务，及时披露对公司债券价格可能产生重大影响或者监管机构要求披露的公司或者与公司有关的情况或事项的信息。

发行人已指定专人担任本期公司债券信息披露的负责人，按照规定或约定履行信息披露义务。

信息披露事务负责人：刘勇/董事

电话：0532-58703362

传真：0532-58703362

联系地址：青岛市李沧区天水路

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

#### （一）未公开信息的传递、审核、披露流程

对于公司未公开信息，公司董事、

高级管理人员及其他因工作关系接触了解该部分信息的工作人员，负有保密义务。其中，董事长、总经理作为公司保密工作的第一责任人，各部门和下属公司负责人作为各部门、下属公司保密工作第一责任人。各层次的保密工作

第一责任人应当与公司董事会签署责任书。

## （二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

信息披露事务负责人名称、职务：刘勇、董事

信息披露协调人负责汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

信息披露协调人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的股东大会，董事会会议

和高级管理人员相关会议，查阅其合理地认为涉及信息披露的所有文件，要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息，并有权就公司的信息披露责任等事项主动咨询公司的律师及专业顾问等有关中介机构。

信息披露协调人负责办理公司信息对外公布等相关事宜，董事、

高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露协调人履行职责提供便利条件，董事、

高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合信息披露协调人的工作。

信息披露协调人不能履行职责时，由董事会指定的相关人员代行信息披露协调人的职责，在此期间，并不当然免除信息披露协调人对公司信息披露事务所负有的责任。

## （三）董事和董事会、监事会同等职责人员、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

董事及董事会的责任：

1、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

3、董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载

载，误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、未经董事会授权，董事个人不得代表公司或董事会对外发布、披露公司未经公开披露过的信息。

5、担任子公司董事的公司董事，有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、高层人事变动、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况及时、真实和完整地向公司董事会报告，并承担子公司应披露信息报告的责任。

6、外部董事应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促公司董事会进行改正。

监事会同等职责人员的责任：

1、监事会同等职责人员应对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；监事会同等职责人员应关注公司信息披露情况，如发现信息披露存在违法违规问题，监事会同等职责人员应进行调查并提出处理建议。

2、监事会同等职责人员在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

3、监事会同等职责人员必须保证所提供披露文件的材料的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任；

4、监事会同等职责人员不得代表公司对外发布和披露非监事会同等职责人员职权范围内公司未经公开披露的信息。

5、监事会同等职责人员个人需对外公开披露信息时，应将拟披露信息的相关资料交由公司信息披露事务管理部门办理信息披露手续。

6、监事会同等职责人员应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促公司董事会进行改正。

高级管理人员的责任：

1、高级管理人员应当及时向董事会报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；定期或不定期向董事会报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况及其他相关信息。

2、高级管理人员在知悉公司未公开的重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露协调人。

3、公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、公司高级管理人员有责任和义务答复董事会关于公司经营和财务情况的询问，以及董事会代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

#### **（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程**

定期信息披露有关遵循以下程序：

1、公司会计年度、半年度报告期结束后，根据交易所的相关最新规定及时编制并完成审计报告或财务报表；

2、公司召开董事会会议审议和批准审计报告或财务报表，如公司董事、高级管理人员对审计报告或财务报表的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议的，应当陈述理由和发表意见并予以披露；

3、信息披露事务管理部门负责将经董事会批准的审计报告或财务报表提交债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在交易所所认可的网站上公开披露。

临时信息披露应当遵循以下程序：

1、信息披露的相关人员、公司内部信息知情人士在了解或知悉须应临时披露的信息后，或知悉对公司不正确的市场传闻或新闻报导，应及时报告董事长和信息披露协调人；

2、信息披露协调人根据董事会的有关授权或《公司章程》等的有关规定，

履行公司相关内部程序后，确认是否应当进行临时信息披露以及信息披露的安排，或申请分阶段披露或豁免披露事宜；对须经董事会或/及县国资监管部门审批的拟披露事项议案，经董事会或/及县国资监管部门审议后披露；

3、有关信息经审核确认须披露的，有信息披露事务管理部门及相关业务部门按照公司内部程序对临时报告进行审核后，提交信息披露协调人审定。

4、信息披露事务管理部门将审定或审批的信息披露文件提交债务融资工具主承销商，由主承销商审核后在交易所所认可的网站上公开披露。

公司各部门和各分子公司按行业管理的要求向有关国家主管部门报送的报表、材料等信息时，须切实履行信息保密义务并向信息披露协调人报告，防止在公司公开披露信息前泄露。

公司各部门和各分子公司认为报送的信息较难保密的，须在报送信息前应按照程序报告信息披露协调人确定处理意见。

公司以交易所所认可的网站为信息披露媒体，所有需披露的信息均通过上述媒体公告，且披露时间应不晚于公司在指定媒体或其他场合公开披露的时间。

#### **（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。**

公司的分公司、控股子公司(含全资子公司)负责人为本公司信息披露事务管理和报告的第一责任人。

公司的分公司、控股子公司（含全资子公司）指派专人负责本公司的相关信息披露文件、资料的管理，并及时向董事长和信息披露协调人报告与本公司相关的信息。

公司各控股子公司（含全资子公司）发生重大事项，可能对公司经营和财务状况产生较大影响的，公司应当按照本制度规定履行信息披露义务。

公司控股子公司发生本制度规定的重大事项，公司委派或推荐的在控股子公司中担任董事、监事或其他负责人的人员应按照本制度的要求向公司董事会或其他有权决策机构报告，公司负责信息披露事务的主要责任人负责根据本制度规定组织信息披露。

信息披露协调人和信息披露事务管理部门向分公司、控股子公司（含全资子公司）收集相关信息时，分公司控股子公司（含全资子公司）应当按时提交相关文件、资料并积极给予配合。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

### 五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、投资者保护条款

#### （一）发行人偿债保障措施承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%或 15,000.00 万元。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺，发行人在债券存续期内每自然年的半年度末或年度末，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

发行人于每自然年的半年度末或年度末定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个工作日归集全部偿债资金。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本节的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

### （一）救济措施

如发行人违反本章偿债资金来源承诺要求且未能在本募集说明书约定的约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，发行人需立即采取如下救济措施，并争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- 1、在 20 个交易日内为本期债券增加担保或其他增信措施；或
- 2、按照本章的约定配合持有人调研发行人；或
- 3、在 20 个交易日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

如果发行人拒绝履行或怠于履行持有人会议通过的救济措施的，视为本期债券提前到期。提前到期日为发行人发布拒绝相关决议的公告日后第 20 个交易日，或救济措施履行期限届满且未充分履行后的第 20 个交易日。

### （二）调研发行人

发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未在最近一次付息或兑付日前履行提前归集资金承诺，持有人根据本章救济条款约定要求调研的。

当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本期调研持有人人数较多的，持有人应

推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

### 三、偿债计划

#### （一）本期债券的偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过登记机构和有关机构办理。

#### 1、利息的支付

（1）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起

支付。付息日为 2027 年至 2029 年每年的 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（2）本期债券利息的支付通过债券登记托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在上海证券交易所网站专区、公司网站发布的公告中加以说明。

（3）根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

## **2、本金的偿付**

（1）本期债券到期一次还本。

兑付日为 2029 年 3 月 9 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（2）本期债券本金的偿付通过债券登记托管机构办理。本金偿付的具体事项将按照国家有关规定，由公司在上海证券交易所网站专区、公司网站发布的公告中加以说明。

### **（二）本期债券的偿债资金来源**

发行人将根据本期债券本息未来到期支付情况制定资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付利息和本金。发行人偿付本期债券本息的资金将主要来源于主营业务收入以及经营活动产生的现金流和筹资活动产生的现金流等。

#### **1、营业收入**

报告期内，发行人分别实现营业收入 375,920.87 万元、100,194.80 万元和 9,513.85 万元，净利润分别为 11,972.81 万元、5,610.50 万元和 259.30 万元。报告期内，发行人营业收入波动较大，但考虑世博园目前尚处于审计阶段，待后续完成审计后会陆续进行大额收入结算，进而带来可观的营业收入，故总体来看，公司营业收入、利润为本期债券的本息偿付提供了有力保障。

#### **2、政府补助收入**

作为青岛市李沧区重要的国有独资公司之一，最近两年及一期，发行人收

到的政府补助金额分别为 3.56 万元、20,811.67 万元和 4,000.00 万元，占当期净利润的比例分别为 0.03%、370.94%和 1,542.61%。

### 3、较强的外部融资能力

发行人资信状况优良，融资渠道通畅，发行人自成立以来，先后与多家金融机构建立了长期稳定的业务联系，充足的授信保证了发行人能够持续获得外部金融机构的融资支持。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 972,500.00 万元，已使用额度 954,075.00 万元，尚未使用的授信额度为 18,425.00 万元。发行人凭借在行业的地位和影响力、持续良好的经营和发展能力，与银行等金融机构保持着较好的合作共赢关系，进行了广泛和深入的业务合作，在多家银行拥有较高的授信额度，拥有较强的外部融资空间。

#### （三）本期债券的偿债应急保障方案

如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司安排了如下应急保障措施：

##### 1、通过资产变现偿还债券本息

长期以来，公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，必要时可以通过流动资产和非流动资产变现来补充偿债资金。

截至 2025 年 9 月末，公司合并财务报表口径下流动资产金额为 740,064.09 万元，其中货币资金 8,462.58 万元，其他应收款 299,360.40 万元，存货 399,780.14 万元。若出现公司现金不能按期足额偿付本期债券本息时，公司拥有的变现能力较强的高流动性资产可迅速变现，为本期债券本息及时偿付提供保障。

##### 2、顺畅的融资渠道提供有力支持

公司与银行、券商等金融机构保持着良好的合作关系，必要时，公司可以通过直接、间接融资筹集资金以偿还到期债务。

公司经营状况良好，且具有较好的发展前景，在生产经营过程中，公司与

商业银行等金融机构建立了长期的良好合作关系。基于公司良好的盈利能力和资信状况，公司具备较强的间接融资能力，这有助于公司在必要时可通过银行贷款补充营运资金，从而更有力地为本期债券的偿付提供保障。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 97.25 亿元，已使用额度 95.41 亿元，尚未使用的授信额度为 1.84 亿元。发行人良好的资信状况和畅通的融资渠道为本期债券还本付息提供可能的流动性支持。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为按时、足额偿付本期债券制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、设立专门的偿付工作小组、制定并严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保本期债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本期债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本期债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

### （二）切实做到专款专用

本公司将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据董事会决议并按照本募集说明书披露的用途使用。

### （三）设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的

工作。

#### （四）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （五）充分发挥债券受托管理人的作用

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节债券受托管理人”。

#### （六）严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

#### （七）发行人承诺

发行人承诺在出现预计不能按时足额偿付本期公司债券本息或者到期未能按时足额偿付本期公司债券本息时，做出如下决定并采取相应措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

### 3、暂缓为第三方提供担保。

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

#### （八）设立偿债专项账户

本公司拟设立本期债券偿债专项账户，并将在每年的财务预算中安排本期债券本息支付的资金，承诺在本期债券存续期内每年付息日的前 2 个工作日之前将应偿付的债券本息全额存入偿债专户；在本金到期兑付日的前 2 个工作日之前将应偿付的债券本息全额存入偿债专户，保证本期债券本息的按时足额支付。若偿债专项账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下事件亦构成《受托管理协议》项下的发行人违约事件：

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

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

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

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

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

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

2、协商变更履行方式。本期债券构成第一条第（六）项外的其他违约情形

的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

**（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：**

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

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

### **三、争议解决**

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向北京仲裁委员会提起仲裁。

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

## 第十二节 持有人会议规则

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；对于其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议本期债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内的事项依法进行审议和表决。

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对本期债券全体债券持有人（包括所有出席（指“现场或非现场参加”）会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）均有同等约束力。

### 二、《债券持有人会议规则》的主要内容

#### （一）总则

1.1 为规范青岛世园（集团）有限公司（简称“发行人”）经上海证券交易所出具无异议函同意发行的青岛世园（集团）有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二次）（以下简称“本次债券”）项下每一期债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券存续期业务指南第 1 号——公司债券持有人会议规则（参考文本）》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

本期债券的受托管理人为第一创业证券承销保荐有限责任公司（以下简称“受托管理人”）。债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以

本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。如债券持有人违反本条约定（以下简称“违约方”）以致受托管理人或其他债券持有人（以下简称“受补偿方”）在相应司法管辖区面临直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出，在接收到受补偿方的补偿要求后，违约方应立即补偿受补偿方的现实或潜在的损失、费用和支出。

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。债券持有人会议以现场形式召开的，地点原则上应在[青岛]召开。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供（发行人应承担合理的场租费用及会议组织费用，若有）。

## （二）债券持有人会议的权限范围

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

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且

可能导致本期债券发生违约的；

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序等可能导致偿债能力发生重大不利变化，需要决定或者授权采取相应措施的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

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

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 1、会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持

有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【一】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

## 2、议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股

东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

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

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

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告，前述议案应当最晚于债权登记日前第 2 个交易日提交召集人。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

### 3、会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受

托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

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

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

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

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

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

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

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

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

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权

出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

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

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

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

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

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。债券受托管理人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人者或按照本规则 4.1.7 约定代理表决除外）。

债券持有人本人出席会议的，应按照召集人公告的会议通知进行参会登记，并出示本人身份证明文件和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示债券持有人身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明及本人身份证明和持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人身份证明文件、被代理人依法出具的代理委托

书、被代理人身份证明文件、被代理人持有本期未偿还债券的证券账户卡或适用法律规定的其他证明文件。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的代理委托书应当载明下列内容：

- a. 委托人的姓名/名称；
- b. 代理人的姓名/名称；
- c. 代理人是否具有表决权；
- d. 分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- e. 代理委托书签发日期和有效期限；
- f. 委托人签字或盖章。

代理委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。代理委托书应在债券持有人会议召开 24 小时之前送交债券受托管理人。

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

4.1.9 会议召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称（或姓名）、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的本期未偿还债券面值总额及其证券账户卡号码或适用法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.10 下列机构或人员，即使未直接持有或间接控制本期债券份额，亦可以参加债券持有人会议，但没有表决权：

- a. 债券发行人的董事、监事和高级管理人员；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. [发行人的]其他重要关联方。

## 2、债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 持有发行人 5%以上股份的股东及其关联方，包括该等股东的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- e. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其代表的本期未偿还债券的面值在计算债券持有人会议决议是否获得通过时不计入有表决权的本期未偿还债券的面值总额。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种

类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

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

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

债券持有人会议不得就未经公告的事项进行表决。债券持有人会议审议拟审议事项时，不得对拟审议事项进行变更，任何对拟审议事项的变更应被视为一个新的拟审议事项，不得在本次会议上进行表决。

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

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

### 3、债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

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

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

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

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

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

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

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

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

#### （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。法律、行政法规和中国证监会行政规章或规范性文件对前述保管期限另有规定的从其规定。

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 债券持有人会议决议自作出之日起对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）生效，但其中需[中国证监会或其他]有权机构批准的，经有权机构批准后方能生效。债券持有人单独行使债权及担保权利，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。[在决议涉及的主体（不包括债券持有人）按照其章程或内部规定作出接受债券持有人会议决议或决定之前，债券持有人会议对该主体不具有法律约束力。但债券持有人会议作出的更换债券受托管理人的决议及债券持有人会议通过的由该主体提出的议案除外。]

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

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

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

5.5 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用（包括自身提起或委托律师等中介机构提起、参与仲裁、诉讼或破产程

序），由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

## 2、简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

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

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

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

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

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

#### （七）附则

1、《债券持有人会议规则》经债券受托管理人和发行人加盖公章之后自本期债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以《募集说明书》的约定为准；如与《受托管理协议》或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

4、对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当友好协商解决。如果在任何一方向其他方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起 30 个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）在北京进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅应为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对争议各方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则在北京进行，且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应

为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由争议各方达成协议后共同选定，或若争议各方未在第二位仲裁员被指定之日起 20 个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 债券受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人及《债券受托管理协议》签订情况

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

注册地址：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

联系人：徐筱双

电话：021-68761616

传真：021-68761616

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

2025 年 12 月，青岛世园（集团）有限公司与第一创业证券承销保荐有限责任公司签订了《债券受托管理协议》，聘任第一创业证券承销保荐有限责任公司担任本次债券的债券受托管理人。

### 二、债券受托管理人与发行人利害关系情况

1、发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

2、在本次债券存续期限内，债券受托管理人将代表债券持有人，依照《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的最大利益，不得与债券持有人存在利益冲突（债券受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间发生、存在的利益冲突除外）。

3、自《债券受托管理协议》签署日起至《债券受托管理协议》终止，如

债券受托管理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责《受托管理协议》项下受托管理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

- （1）自营买卖发行人发行的证券；
- （2）为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- （3）为发行人提供收购兼并服务；
- （4）证券的代理买卖；
- （5）开展与发行人相关的股权投资；
- （6）为发行人提供资产管理服务；
- （7）为发行人提供其他经中国证监会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

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

### 三、《债券受托管理协议》的主要内容

#### （一）受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的利益，甲方聘请乙方作为甲方发行的本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发

生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 根据中国法律的规定、募集说明书和本协议的约定以及债券持有人会议的授权，乙方作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。

2.4 乙方作为本期债券的受托管理人，不应被视为乙方对甲方提供任何保证或担保。乙方不承担本期债券本金和/或利息的偿还义务，也不为本期债券提供任何形式的保证或担保。

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

## （二）发行人的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当依据法律、法规和募集说明书的规定享有各项权利、承担各项义务，按期支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行（下称“监管银行”）订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

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

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每月及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本期债券存续期内，如果甲方发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方、向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并根据乙方要求持续书面通知及披露事件进展和结果。如甲方未及时披露的，乙方可以按照本协议、债券持有人会议规则的规定向债券持有人披露，信息披露费用由甲方负担（如有）。甲方未按约定将前述重大事件书面报告乙方，导致乙方未能及时向债券持有人披露，致使债券持有人遭受损失的，乙方免于未能及时披露之责任：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （6）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）甲方放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）甲方股权、经营权涉及被委托管理；

- (10)甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11)甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (12)甲方转移债券清偿义务；
- (13)甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (14)甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (15)甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (16)甲方法定代表人、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；
- (17)甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18)甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (19)甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (20)甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (21)甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22)甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23)募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- (24)甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (25)甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- (26)甲方拟修改债券持有人会议规则；
- (27)甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (28)其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和材料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，

甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

甲方受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议公告明确的债权登记日之下一个交易日，负责从证券登记结算机构取得该债权登记日交易结束时持有本期债券的债券持有人名册，并将该名册提供给乙方（受托管理人），并承担相应费用。除上述情形外，甲方应每年（或根据乙方合理要求的间隔更短的时间）向乙方提供更新后的债券持有人名单。

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

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

- （1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- （2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- （3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；
- （4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；
- （5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 甲方预计无法按时偿付本期债券本息时或保证人（如有）、债务加入方（如有）资信状况发生重大不利变化的和/或担保物（如有）价值减损、灭失或发生转让事件的，甲方应当及时书面告知乙方并提供充分的证据，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行本协议及募集说明书约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。双方约定偿债保障措施详见募集说明书第十节 投资者保护机制。

财产保全措施所需相应担保的提供方式包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.12 甲方已经无法按时偿付本期债券本息时，或甲方违反募集说明书及本协议第 3.11 条约定之承诺的，甲方应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方、债券持有人。后续偿债措施包括但不限于：

- (1) 部分偿付及其安排；
- (2) 全部偿付措施及其实现期限；
- (3) 由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- (4) 重组或者破产的安排；

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

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应对乙方履行本协议项下的职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和其履行债券受托人职责所需的全部信息、文件、资料，并保证该等信息、文件、资料的真实、准确、完整。甲方应该指定专人[刘勇、董事、13791985399]负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应该配合乙方及新受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当按照本协议第 4.21 条的规定按期向乙方支付债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加在债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用（包括自身提起或委托律师等中介机构提起、参与仲裁、诉讼或破产程序）由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当按照相关规定及约定，及时采取救济措施并书面告知乙方。

3.21 甲方及其董事、监事、高级管理人员或者履行同等职责的人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当配合乙方履行受托管理职责，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，维护债券持有人合法权益。

### **（三）债券受托管理人的职责、权利和义务**

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照至少每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照至少每半年查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可根据受托管理开展需要采取包括但不限于如下方式进行核查：

- （1）就本协议 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；
- （2）查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；
- （3）调取甲方、增信主体银行征信记录；
- （4）对甲方和增信主体进行现场检查；
- （5）约见甲方或者增信主体进行谈话；
- （6）对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；
- （7）查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；
- 8）结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以根据自身受托管理需要对甲方与增信主体进行核查。涉及增信机构的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方和监管银行对甲方专项账户进行共同监管。乙方与监管银行应当共同对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，乙方应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及监管银行订立监管协议。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每月检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每月检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过监管部门指定的信息披露媒体，向债券持有人披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

4.7 乙方可根据对债券信用风险评估等情况每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方发现本协议约定的违约事件，预计甲方不能偿还本期债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的

投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

乙方预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知交易所和证券登记结算机构。

4.12 在本期债券存续期内，乙方应勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前[20]个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券或出现其他违约事件，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使债券持有人遭受损失的，乙方应当督促甲方、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。

甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件，或者甲方信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏致使债券持有人遭受损失的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

发行人不能偿还本期债券的，乙方在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展、召开债券持有人会议（如有）等履行职责的情况。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

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

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。投资者保护机制详见募集说明书第十节。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其在本协议项下的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所、信用评级机构、资产评估机构等专业机构协助其履行职务。乙方聘请专业机构所产生的费用，由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人按所持未偿付债券票面额分摊进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。

本期债券受托管理报酬为[30]万元，在分期发行时每期债券受托管理报酬=本期债券发行规模\*30 万元/12.85 亿元，与本次/当期债券承销费一并支付。

4.22 乙方应当真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

乙方应当将披露的信息刊登在本期债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供公众查阅。

披露的信息包括但不限于定期受托管理事务报告、临时受托管理事务报告、中国证监会及自律组织要求披露的其他文件。

#### （四）受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度报告和临时报告。

5.2 债券存续期内，乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）甲方偿债意愿和能力分析；
- （5）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （7）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 在本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现第 3.7 条第（1）项至第（24）项等情形的；
- （5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

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

## （五）利益冲突的风险防范机制及豁免

6.1 本次债券由乙方同时担任债券受托管理人和主承销商，上述利害关系已在募集说明书中载明。甲乙双方在履行受托管理职责时存在其他现实及潜在的利益冲突情形时，应及时在债券募集说明书及存续期信息披露文件中予以充分披露。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方承诺除（1）第 6.1 条所披露的和（2）本第 6 条所豁免的情形之外，在本合同签订之时，双方不存在其他现实及潜在的利益冲突。任何一方违反本条规定，应当依法承担相应的违约责任。

6.4 甲方承认并确认，乙方是一家从事证券业务并提供投资银行服务的证券公司。乙方集团在其正常业务范围内可能会通过自己的账户或其客户账户对甲方及其关联公司或在本协议拟定交易中涉及的其它实体的债务类或股本类证券，随时进行买空或卖空的交易或进行其它交易。

6.5 甲方确认，乙方集团可能不时向其它一些与甲方或交易存在利益冲突的客户及顾客提供投资银行、商业银行和财务顾问服务。

6.6 甲方进一步承认乙方集团可能具有受信人身份或其它关系，因此乙方集团可能会对不同人持有的各种证券行使投票权，这些证券可能包括甲方的证券，本期债券的潜在购买者和其它对本期债券感兴趣方的证券。甲方承认不管乙方与甲方关系如何，乙方集团可以行使受信人或与其它关系有关的权利并发挥相关作用。

## （六）债券受托管理人的变更

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

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

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总

额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 发行人、单独或合并代表 10%以上有表决权的未偿还本期债券面值总额的债券持有人要求变更受托管理人的，甲方应召集债券持有人会议审议解除乙方的受托管理人职责并聘请新的受托管理人，变更受托管理人的决议须经代表本期未偿还债券面值总额二分之一以上表决权的债券持有人（或其代理人）同意方能形成有效决议。甲方和乙方应当根据债券持有人会议的决议和本协议的规定完成与变更受托管理人有关的全部工作。

7.3 乙方可以辞去受托管理人的聘任，但至少提前[5]天书面通知发行人。在债券持有人会议决议聘请新的受托管理人之前，受托管理人仍应履行债券受托管理人的职责。

7.4 自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日（“变更日”）起，原受托管理人在本协议中的权利和义务终止，本协议约定的乙方的权利和义务由新任受托管理人享有和承担，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。原任受托管理人对变更日之前的管理行为承担法律责任，原任受托管理人在变更日之前有违约行为的，应根据本协议的约定承担违约责任，新任受托管理人对原任受托管理人的违约行为不承担任何责任。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

7.6 新的受托管理人，必须符合下列条件：

- (1) 新任受托管理人符合监管机构的有关规定；
- (2) 新任受托管理人已经披露与甲方的利害关系；
- (3) 新任受托管理人与债券持有人不存在利益冲突。

7.7 受托管理人因涉嫌债券承销活动中违法违规正在接受中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）调查或出现中国证监会认定的其他不再适合担任受托管理人情形的，在依据相关法律和本协议约定变更受托管理人之前，中国证监会可以临时指定中证中小投资者服务中心有限责任公司承担受托管理职责，直至债券持有人会议选任出新的受托管理人为止。

## （七）陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）甲方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的【有限责任】公司；

（2）甲方签署和履行本协议已经得到甲方公司内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反甲方的公司章程规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议之约定。

8.2 乙方保证以下各项陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（1）乙方是一家按照中国法律合法注册并保持有效存续的证券公司；

（2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方公司内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、行政法规和部门规章的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议之规定。

## （八）不可抗力

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

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

## （九）违约责任

11.1 如果本协议任何一方未按本协议的规定履行义务，应当依法承担违约责任。守约方有权依据中国法律、法规和规则的规定以及募集说明书及本协议之约定追究违约方的违约责任。

11.2 甲方向乙方（代表其本身并作为其它受补偿方的受托人）保证，补偿受补偿方(1)与乙方根据本协议提供服务相关的或(2)由甲方违反了其在本协议的任何义务、责任或声明、保证及承诺或违反了与本次发行相关的任何法

律规定或上市规则（包括但不限于因本次发行的申请文件或募集说明书以及本期债券的有效期的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）而引起的受补偿方在相应司法管辖区受到的直接或间接的索赔、诉讼、法律程序、要求、责任、损失、损害、费用和支出（包括但不限于他人对乙方或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔）并使受补偿方不受任何损害。接到补偿要求后，甲方应立即补偿受补偿方的以上的损失、费用和支出，包括受补偿方与调查、准备或辩护本条范围内即将发生的或可能发生的诉讼或索赔及与相关事件有关而支付或发生的费用和支出。

11.3 甲方同意，受补偿方无需就甲方公告承担任何责任。

11.4 乙方就监管机构拟对乙方采取的监管措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

11.5 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

#### （十）法律适用和争议解决

14.1 本协议受中国法律管辖，并根据中国法律进行解释。

14.2 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议应首先通过双方之间的友好协商解决。如果在任何一方向另一方送达要求就前述争议进行协商解决的通知之日起 30 个工作日内未能得以解决，则任何一方有权将该争议提交中国国际经济贸易仲裁委员会北京总会（“贸仲”）在北京进行仲裁（且提交争议的仲裁机构仅为贸仲）。仲裁裁决应是终局的，对本协议双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的贸仲仲裁规则进行（本协议另有约定除外），且仲裁庭由三位仲裁员组成，提起仲裁的一方或多方应指定一位仲裁员，就仲裁作出答辩的一方或多方应指定一位仲裁员。首席仲裁员应为在国际金融、证券领域具有丰富经验和较高声望的专家，并由双方达成协议后共同选定，或若双方未在第二位仲裁员被指定之日起 20 个工作日内达成该项协议，则由贸仲主任指定。

14.3 在争议解决过程中，除争议事项外，本协议双方应继续全面履行

本协议。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行人

名称：青岛世园（集团）有限公司

住所：青岛市李沧区天水路

法定代表人：林志坚

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：刘勇

联系地址：青岛市李沧区天水路

电话号码：0532-58703363

传真号码：0532-58703362

邮政编码：266000

### 二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人

名称：第一创业证券承销保荐有限责任公司

住所：北京市西城区武定侯街 6 号卓著中心 10 层

法定代表人：王芳

联系人：徐筱双、王作凯

电话：010-63212001

传真：010-66030102

### 三、联席主承销商

名称：国联民生证券承销保荐有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦明路 8 号

法定代表人：徐春

联系人：闫兵、张婷

电话：010-85127781

传真：010-85127940

#### 四、联席主承销商

名称：首创证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安定路5号院13号楼A座11-21层

法定代表人：张涛

联系人：吕一飞、司升臣

电话：010-81152511

传真：010-81152499

#### 五、律师事务所

名称：山东成易文律师事务所

住所：山东省青岛市金水路187号青岛现代金融科技产业园2号楼405室

负责人：隋锡进

经办人员/联系人：隋锡进

联系地址：山东省青岛市金水路187号青岛现代金融科技产业园2号楼405室

电话号码：0532-85881758

传真号码：/

邮政编码：266000

#### 六、会计师事务所

名称：北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379

执行事务合伙人：申利超

经办人员/联系人：刘峰

联系地址：北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379

电话号码：010-64790905

传真号码：/

邮政编码：101199

## 七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200125

## 八、公司债券申请挂牌转让的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

法定代表人：邱勇

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

## 九、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

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

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

# 发行人声明

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

法定代表人（签字）： 

林志坚



# 发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



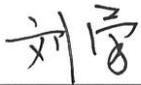
林志坚



孙琦



王鑫



刘勇



陈伟



孙玮昌



蓝晓蕾



# 发行人全体董事声明

发行人全体董事承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：



李鑫



李佩亚



# 发行人全体高级管理人员声明

发行人全体高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体高级管理人员（签字）：



林志坚



## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）： 徐筱双

徐筱双

项目负责人（签字）： 程洋

程洋

法定代表人或授权代表（签字）： 陈兴珠

陈兴珠



第一创业证券承销保荐有限责任公司

2026 年 3 月 2 日

## 第一创业证券承销保荐有限责任公司授权书

本授权书依据中华人民共和国相关法律与监管要求及第一创业证券承销保荐有限责任公司《公司章程》的相关规定制定。

### 一、执行董事（法定代表人）授权总经理行使下列职权：

- 1、审批和签署公司经营范围内的承销协议、保荐协议、财务顾问协议、辅导协议等业务协议/合同，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的协议/合同文件除外。
- 2、审批和签署公司各类项目申报材料，包括但不限于招投标文件、上市公司并购重组项目申报及补充材料、基于日常业务需求提交各类监管机构及自律组织的项目申报及补充材料，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 3、审批和签署向监管机构报送的年度报告、月度报告（综合监管报表）、审计报告、合规报告、会计报表等公司重要报告及日常向监管机构报送的报告、报表、说明等文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的项目申报材料除外；
- 4、审批和签署有关公司日常经营中的、与银行账户操作和资金划付有关的文件，但涉及公司资产购买、向第三方划付基于合同总额在 30 万元（含本数）以上的资金（薪酬支付除外）有关的文件须由执行董事（法定代表人）审批和签署（具体类别详见附件 2-付款流程明细表）。
- 5、审批和签署办理工商登记、为员工落户、申请地方补贴等为公司开展业务所需的其他不涉及资金划付的各类文件，但根据法律法规、监管机构要求须由执行董事（法定代表人）亲笔签字的文件除外。
- 6、审批法律法规、监管机构、公司制度要求执行董事（法定代表人）签署但不需要执行董事（法定代表人）亲笔签字的其他文件。

### 二、其他

根据本授权书由总经理审批的文件，在经过总经理审批后即可根据业务需求使用公司公章、总经理名章或法定代表人名章。



执行董事（法定代表人）：

王芳：（签字）



身份证号：140502197709130025

2024年2月27日

总经理

陈兴珠：（签字）



身份证号：513032197302180031

2024年2月27日

第一创业证券承销保荐有限责任公司（盖章）

2024年2月27日



附件 1-用印授权流程表

附件 2-付款流程明细表



## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）： 

吕一飞

法定代表人或授权代表（签字）：   
方杰



## 法定代表人签字授权书

兹授权公司副总经理方杰同志签署下列与债务融资业务相关且可经授权代表签署的文件，包括：

一、公司担任主承销商的承销业务、担任计划管理人的资产证券化业务、担任分销商的承销业务、担任销售机构的资产证券化业务中可由授权代表签署的各项文件。

二、公司开展债务融资业务时与证券发行人等签署的保密协议、承销协议、受托管理协议、资金监管协议、合作协议、交易文件等可由授权代表签署的各类业务协议。

三、其他与债务融资业务相关且可由授权代表签署的文件。

上述授权内容（包括对应使用公司公章用印申请），如需履行内核审批程序，需经内核负责人审批后执行授权。

上述授权事项与监管机构的要求和规定矛盾时无效。本授权有效期自2026年1月1日至2026年12月31日，复印件加盖公司印章后与原件具有同等效力。

法定代表人：\_\_\_\_\_



(张涛)

首创证券股份有限公司

2025年12月31日



# 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书中引用的青岛世园(集团)有限公司 2023 年度和 2024 年度审计报告与本所出具的“国府审字(2024)第 01010052 号”、“国府审字(2025)第 01010303 号”审计报告的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对青岛世园(集团)有限公司在募集说明书中引用的由本所出具的上述审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对本所出具的上述审计报告的真实性、准确性、完整性根据有关法律法规的规定承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



刘峰



李姗姗

会计师事务所负责人：



申利超

北京国府嘉盈会计师事务所(特殊普通合伙)



2025 年 3 月 2 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的审计报告，最近一期的财务报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；
- （七）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）青岛世园（集团）有限公司

联系人：刘勇

联系地址：青岛市李沧区天水路

电话号码：0532-58703363

传真号码：0532-58703362

#### （二）第一创业证券承销保荐有限责任公司

联系人：徐筱双、王作凯

联系地址：北京市西城区武定侯街6号卓著中心10层

电话：010-63212001

传真：010-66030102

（三）国联民生证券承销保荐有限公司

联系人：闫兵、张婷

联系地址：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心D座17层

电话：010-85127781

传真：010-85127940

（四）首创证券股份有限公司

联系人：吕一飞、司升臣

联系地址：北京市朝阳区安定路5号院13号楼A座11-21层

电话：010-81152511

传真：010-81152499