



青岛金水控股集团有限公司

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



发行金额	不超过 9.60 亿元（含）
增信情况	由青岛世园（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人主体信用等级	AA+，评级展望为稳定
本期债券信用等级	无债项评级
信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商、受托管理人、簿记管理人



（地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401）

签署日期： 2026 年 3 月 18 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》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《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。相关文件已经充分披露投资者作出价值判断和投资决策所必需的信息，符合《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）的有关规定。

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次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

1、最近两年及一期末，发行人资产总计分别为 4,211,450.36 万元、5,439,567.86 万元和 5,548,987.19 万元，负债总计分别 3,145,959.39 万元、3,471,789.20 万元和 3,584,566.24 万元，净资产分别为 1,065,490.97 万元、1,967,778.66 万元和 1,964,420.94 万元。最近两年及一期，发行人营业收入分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元，净利润分别为 13,466.07 万元、10,463.94 万元和 635.87 万元，经营性现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元和 -111,935.90 万元，投资性现金流量净额分别为 18,065.11 万元、-25,462.50 万元和 27,069.35 万元，筹资性现金流量净额分别为 -190,311.37 万元、-159,211.12 万元和 -4,839.24 万元。

2、最近两年及一期，发行人营业收入分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元。最近两年及一期，发行人房屋销售实现收入分别为 40,280.54 万元、29,697.10 万元和 45,608.24 万元，发行人按照政府规划，承接区域内房地产建设及销售业务。如果房屋销售收入大幅波动，发行人的主营业务收入将会有一定的波动性。

3、最近两年及一期，发行人经营性现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元和 -111,935.90 万元。最近两年，经营活动产生的现金流量净额为净流入状态。若未来发行人相关工程项目不能及时进行工程结算和回款，则有可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

4、截至 2025 年 9 月末，公司对外担保金额为 888,890.45 万元，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 45.25%；其中，对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保余额 14.62 亿元、对青岛融海投资控股有限公司担保余额 2.84 亿元。上述被担保人存在商票逾期、信托逾期等非标舆情。截至目前，发行人未发生代偿代付的情形。

5、截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产的账面价值为 1,034,404.06 万元，占当期资产总额的比例为 18.64%，占发行人净资产的比例为 52.66%，发行人受

到限制的资产主要为银行贷款所抵质押的资产，截至目前，发行人所有债务均按时还本付息。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

6、截至目前，发行人不存在重大不良信用记录、行政处罚。

（1）截至目前，发行人因自身作为被告、被申请人、被执行人的诉讼情况如下：

1) 临沂嘉动建筑劳务有限公司借款合同纠纷

本纠纷为青岛金水控股集团有限公司与临沂嘉动建筑劳务有限公司的借款合同纠纷。

2023 年 11 月 23 日，临沂嘉动建筑劳务有限公司向金水建设发放 1,000.00 万元借款，借款期限为 2 年，到期日为 2025 年 11 月 22 日，还款方式为到期后一次性偿还全部借款本息。

临沂嘉动建筑劳务有限公司已就该笔借款在青岛市李沧区人民法院立案，被告为金水控股及金水建设，要求提前支付 2023-2024 年利息，按照合同约定，当时金水建设所欠临沂嘉动的借款尚未到期。

截至 2025 年 11 月末，公司已与临沂嘉动达成和解。若上述纠纷未能按后续和解约定如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

2) 青岛盛世天缘国际贸易有限公司借款合同纠纷

2023 年 6 月，由项目合作方中建八局发展公司协调（以下简称“八局发展”）青岛盛世天缘国际贸易有限公司（以下简称“盛世天缘”）向金水控股发放借款 3,000.00 万元，到期日 2024 年 5 月 24 日，由于借款到期未还款，盛世天缘起诉至青岛市李沧区人民法院，2024 年 10 月 30 日，双方达成调解，李沧区人民法院出具编号为（2024）鲁 0213 诉前调确 314 号的调解书。2025 年，由于金水控股、八局发展、盛世天缘与其他施工合作方债务纠纷未达成一致解决方案，金水控股暂停执行调解协议，2025 年 9 月 17 日，盛世天缘向法院申请执行，执行案号（2025）鲁 0213 执 3388 号，当时本金余额为 2,060.00 万元。金水控股、八局发展、盛世天缘已于 2025 年 11 月 4 日达成调解，并于当日解除执行。若上述纠纷未能按后续调解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

3) 重庆广进建设发展有限公司业务纠纷事项

2022 年 8 月，金水控股与中冶建工集团有限公司（以下简称“中冶建工”）达成瑞金路南片区配套道路及北片区学校建设项目合作意向。为保障该项目收储整理及前期开发顺利落地，根据双方签署的《战略投资合作协议》约定，中冶建工通过子公司重庆广进建设发展有限公司（以下简称“重庆广进”）于 2022 年 8 月、2022 年 12 月向金水控股支付实力证明金等共计 2.4 亿元，后由于施工合同未达成一致陷入纠纷。

2025 年 6 月，重庆广进就上述情况将金水控股、青岛金水集团有限公司（以下简称“金水集团”）起诉至重庆市第五中级人民法院并申请诉前保全，案号（2025）渝 05 民初 113 号。2025 年 7 月 16 日，根据（2025）渝 05 执保 208 号执行令，李沧区行政审批局查封冻结金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权。

2025 年 8 月 12 日，金水控股与重庆广进达成和解并签署了《调解协议》，重庆广进解除了金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权的冻结。2026 年 2 月 28 日发行人未按《调解协议》支付本息 1,200.00 万元，重庆广进申请执行，导致金水控股 2026 年 3 月 6 日被列为被执行人，案号：（2026）渝 05 执 243 号。发行人于 2026 年 3 月 10 日完成付款，目前已按调解协议分批偿付完毕，解除被执行状态。若上述纠纷未能按后续调解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

4) 福建中铁工程劳务有限公司借款诉讼案件

本诉讼案件为福建中铁工程劳务有限公司与金水控股子公司青岛金水城市建设发展有限公司（以下简称“金水建设”）借款纠纷（案号为（2025）鲁 0213 民初 6582 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 1,078.99 万元。

2023 年 12 月 15 日，福建中铁工程劳务有限公司向金水建设发放 1,000.00 万元借款。后由于未按约定支付利息 78.99 万元，福建中铁劳务有限公司起诉至青岛市李沧区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

金水建设已于 2025 年 7 月 2 日与福建中铁劳务有限公司达成调解，由青岛市李沧区人民法院出具调解书（编号（2025）鲁 0213 民初 6582 号）。若上述纠纷未能按后续调解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

5) 金水控股子公司青岛信宇置业有限公司作为借款人向青岛海发融资租赁

有限公司借款，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 2022 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 11 日，经青岛市化债专班统一协调，该笔款项 2023 年到期后进行展期，双方于 2024 年 6 月 18 日签署展期协议，展期后到期日为 2025 年 12 月 10 日，到期后信宇置业未能偿还上述借款，2026 年 3 月 10 日青岛海发融资租赁有限公司出具借款展期说明，目前该笔债务不存在逾期情况。若上述纠纷未能按后续展期方案如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

6) 上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）为金水控股下属子公司信宇置业开发建设金水云麓南区 2-6 号楼总承包单位，合同额为 8.55 亿元，预计结算金额 7.03 亿元，已付工程款 5.9 亿元（含工抵），欠付工程款约 1.13 亿元。由于双方对建设工程质量存在争议，产生合同纠纷。2025 年 5 月 8 日上海建工向青岛市中级人民法院（以下简称“青岛中院”）提起诉讼要求信宇置业清偿工程款，案号（2025）鲁 02 民初 680 号，金水控股下属子公司金水嘉禾作为信宇置业单一股东被列为共同被告。该案于 8 月 12 日第一次开庭审理，并于 11 月 10 日做出判决，判令信宇置业偿付工程款 0.91 亿元及相关逾期支付利息，金水嘉禾在判决确定的债权范围内承担连带保证责任。目前，信宇置业、金水嘉禾已与上海建工达成和解，并于 2026 年 3 月 4 日签订和解协议，后续三方将按照和解协议履行。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

7) 北京环铁兴业建筑安装有限责任公司借款诉讼案件

本诉讼案件为北京环铁兴业建筑安装有限责任公司与子公司青岛金水城市建设发展有限公司借款纠纷（案号为（2025）鲁 0213 民初 1480 号），青岛金水控股集团有限公司承担连带保证责任，涉案金额为 1,000.00 万元。

2023 年 12 月 15 日，北京环铁兴业建筑安装有限责任公司向发行人子公司青岛金水城市建设发展有限公司发放 1,000.00 万元借款，由发行人提供担保。后由于未按约定支付利息，2025 年 2 月 6 日，北京环铁公司起诉至青岛市李沧区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

青岛金水城市建设发展有限公司已于 2025 年 6 月 16 日向北京环铁公司支付利息，北京环铁公司已于 6 月 18 日撤诉。上述债务尚未到期，经与对方协商沟通，对方已撤诉，该案件已经终结。2025 年 12 月 10 日，双方签订展期协议。

按照展期协议，发行人应于 2026 年 6 月 30 日前完成所有款项支付。

8) 海发宝诚融资租赁有限公司借款诉讼案件

本诉讼案件为海发宝诚融资租赁有限公司（原中远海运租赁有限公司）与青岛金水控股集团有限公司融资租赁借款纠纷（案号为（2023）沪 0109 民初 23030 号、（2023）沪 0109 民初 15996 号），涉案金额为 7,318.78 万元。

2022 年 3 月 4 日，海发宝诚融资租赁有限公司向发行人发放 12,600.00 万元融资租赁借款。后由于未按约定支付租金，2023 年 11 月 3 日，海发宝诚租赁公司起诉至上海市虹口区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

发行人已于 2023 年 12 月 11 日与海发宝诚租赁公司达成和解（协议编号 SH-B202230168 号、SH-B202230169 号），2023 年 12 月 21 日，上海市虹口区人民法院出具调解书（编号（2023）沪 0109 民初 15996 号、（2023）沪 0109 民初 23030 号），发行人按期足额还款至 2025 年 3 月，并已于 2025 年 3 月 17 日偿付完毕，该笔债务已经清偿。

（2）截至 2025 年 9 月末，金水控股因对外担保作为被告、被申请人、被执行人的诉讼情况如下：

1) 五矿国际信托有限公司借款诉讼案件

五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截至 2024 年 10 月 12 日逾期金额合计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西

宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。双方已正式签订和解协议，该笔债务展期至 2026 年 12 月 20 日。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，将可能对发行人带来代偿风险。

2) 山东省国际信托股份有限公司担保诉讼案件

山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）与青岛融海国投资产管理有限公司（以下简称“融海投资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）鲁 0102 执 3606 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 10,686.66 万元，涉及冻结金水控股持有的青岛联东金水实业有限公司 30%股权，冻结标的数额为 15,003.00 万元。

2022 年 3 月 18 日，山东信托向融海投资发放 9,990.00 万元信托借款，由金水控股提供担保。后由于借款逾期，山东信托起诉至济南市历下区人民法院，2024 年 8 月 6 日，历下区人民法院做出民事判决，判决融海投资偿付山东信托逾期借款本金本息合计约 1.07 亿元，金水控股承担连带还款责任。

2025 年 10 月 31 日，融海投资已偿付全部本息，该笔债务已全部结清，相关查封执行也已解除。

3) 无锡财通融资租赁有限公司执行案件

无锡财通融资租赁有限公司（以下简称“无锡财通”）与融海国资发生融资

租赁合同纠纷（案号为（2024）苏 0205 民初 9341 号），青岛金水控股集团有限公司承担连带保证责任，金额为 5,661.29 万元。

2022 年 6 月 29 日，金水控股为融海国资在无锡财通 3.00 亿元融资租赁业务提供担保。

2023 年 8 月 29 日融海国资由于未按期还款，无锡财通起诉至江苏省无锡市锡山区人民法院。2024 年 12 月 20 日，江苏省无锡市锡山区人民法院出具调解书（编号（2024）苏 0205 民初 9341 号），根据调解书约定，2025 年 1 至 12 月每月 17 日应支付租金 302.51 万元。同时，无锡财通有权就拍卖、变卖租赁物所得价款优先受偿、有权抵押物（鲁（2023）海阳市不动产证明第 0001558 号）协议折价或者以拍卖、变卖上述抵押不动产所得的价款进行优先受偿。

上述借款融海国资已偿还，期间融海国资按照调解书约定履行还款义务。

4) 中建投租赁（天津）有限责任公司执行案件

中建投租赁（天津）有限责任公司（以下简称“中建投租赁”）与青岛华澜开发建设有限公司（原青岛国际院士港开发投资有限公司，以下简称“华澜开发建设有限公司”）发生融资租赁借款纠纷（执行案号为（2025）京 0102 执 2306 号），青岛金水控股集团有限公司承担连带保证责任，涉案金额为 13,707.48 万元，发行人作为共同被告被列为被执行人，限制高消费。

2021 年 5 月，中建投租赁向华澜开发建设有限公司发放 20,000.00 万元融资租赁借款。后由于华澜开发建设有限公司未按期支付租赁款，中建投租赁起诉至北京市西城区人民法院，2023 年 11 月 28 日，华澜开发建设有限公司同中建投融资租赁就前期逾期事项达成和解，作为和解条件，追加金水控股公司担保，担保业务本金余额 1.27 亿元，到期日 2027 年 11 月 20 日。后华澜开发建设有限公司未按期履行，中建投租赁申请执行，执行案号（2025）京 0102 执 2306 号，公司作为保证人，被列为被执行人，限制高消费。

2025 年 7 月 28 日，华澜开发建设有限公司已支付全部借款本息，该笔融资租赁款已全部结清，2025 年 8 月 15 日，中建投租赁已向华澜开发建设有限公司出具结清证明并向法院提交撤销执行申请，目前法院已完成撤销执行的相关流程。

5) 安徽国元信托有限责任公司执行案件

安徽国元信托有限责任公司（以下简称“国元信托”）与融海国资发生信托借

款纠纷（案号为（2025）皖 01 民初 82 号），金水控股承担连带保证责任，金额为 10,564.61 万元。

2022 年 5 月，国元信托向融海国资发放 20,000.00 万元信托借款，由金水控股提供保证担保。后由于借款逾期，2025 年 1 月 14 日，国元信托起诉至合肥市中级人民法院。根据安徽省合肥市中级人民法院于 2025 年 1 月 21 日出具的（2025）皖 01 民初 82 号民事判决书，判决融海国资偿还国元信托借款本金 1.05 亿元，被告金水控股承担连带保证责任，其承担连带保证责任后，有权向融海国资追偿。后国元信托申请强制执行，冻结公司持有的金水嘉禾 100.00% 股权。

2025 年 6 月 25 日，融海国资通过子公司青岛鸣海投资发展有限公司向国元信托偿付全部欠款，国元信托向法院递交解除查封申请书后，金水控股持有的金水嘉禾 100.00% 股权已于 2025 年 7 月 4 日解封。

7、发行人系投资控股型架构企业，下属子公司较多，母公司业务范围较少，盈利能力较弱。虽然主要子公司均为全资子公司，发行人对子公司有较强的控制力，但考虑到对于子公司分红政策未作明确的约定，因此可能存在母公司货币资金、营业收入和净利润对本期债券本息偿付覆盖倍数较低及对子公司投资收益不稳定的风险。

8、发行人应收账款中客户山东如意科技集团有限公司欠款 6,149.00 万元，该客户为青岛当地最大民营纺织集团，2019 年起发行人与该客户有多次合作。2020 年如意科技经营困难，被列为失信被执行人，造成应收账款逾期，余额 6,149.00 万元，截至 2025 年 9 月末，上述应收款项已计提坏账准备 3,074.50 万元。发行人正在积极追缴欠款，如后续发行人不能及时回款，将影响发行人净利润，进而影响发行人偿债能力。

9、截至 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资科目余额为 98,909.76 万元，占总资产比例为 1.78%，其中按公允价值计量的其他权益工具投资占比为 100.00%。其中，发行人对四川海特高新技术股份有限公司（简称“海特高新”）的按公允价值计量的其他权益工具投资的账面价值会在年度末进行调整，不会在季度末或者月末进行调整。2025 年 9 月末发行人对海特高新的按公允价值计量的其他权益工具投资余额为 79,573.95 万元，占其他权益工具投资科目余额的

80.45%，占比较大。未来企业所投资资产的公允价值发生变动，可能会对发行人资产规模产生一定影响，进而对发行人的盈利能力及净资产造成影响。

10、截至 2025 年 9 月末，发行人的其他应收款为 1,049,056.12 万元，其中余额前五的款项合计 780,206.43 万元，在其他应收款中占比 74.37%。截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款前五名主要是支付相关单位的工程款项、往来款。未来如果出现大额非经营性往来款，且若外部形势发生重大变化，其他应收款对手方发生重大不利变化，将造成发行人非经营背景的其他应收款无法正常回收，可能将对发行人正常业务经营和现金流入产生不利影响，发行人可能也将面临非经营背景的往来款较大风险。

11、最近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 26,552.55 万元、7,134.95 万元和 28,039.46 万元，投资活动现金流出分别为 8,487.44 万元、32,597.45 万元和 970.10 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 18,065.11 万元、-25,462.50 万元和 27,069.35 万元。最近两年及一期，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大，虽然发行人上述投资均具有正常的收益实现方式，但是无法确定具体的回收周期。未来，如果发行人上述投资款的回收周期较长或者相关投资项目出现经营风险，则可能会对发行人的偿债能力造成一定的负面影响。

12、最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,369,100.84 万元、1,173,758.60 万元和 874,714.57 万元，筹资活动现金流出分别为 1,559,412.20 万元、1,332,969.72 万元和 879,553.81 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-190,311.37 万元、-159,211.12 万元和-4,839.24 万元。报告期内，筹资活动产生的现金流量净额呈净流出的态势，主要系发行人部分债务到期，叠加所在区域内负面舆情使得融资环境受不利影响所致。未来随着李沧区经济环境的逐步好转，预计区域融资环境将逐步得以改善，对发行人筹资活动现金流影响将逐步减少。

13、截至本募集说明书签署日，发行人所在区域青岛市李沧区属国有企业存在商票逾期、非标逾期等舆情，短期内区域再融资承压，融资能力下降。若未来区域融资环境短期内无法改善，将对发行人融资能力造成影响。

14、为更加客观、准确地披露会计信息，反映公司经济业务实质，经过审

慎研究，公司决定将以前年度上述贸易业务的收入确认方法由“总额法”调整为“净额法”，并对上述前期会计差错采用追溯调整法进行更正。发行人报告期内收入更正前金额分别为 399,426.60 万元、422,628.51 万元和 404,731.13 万元，分别调减 308,401.65 万元、324,676.08 万元和 334,610.88 万元，报告期收入更正后金额分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元。公司已就上述会计差错事项与会计师事务所进行沟通，并形成一致意见，由会计师事务所对前述年度审计报告出具差错更正鉴证报告。会计差错更正的具体内容详见公司于 2026 年 2 月 13 日和 2026 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露前期已披露的财务报告和定期报告的相关更正公告。

15、发行人、金水嘉禾于 2025 年 10 月 28 日收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕476 号），并于 2025 年 11 月 17 日再次收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕562 号）。收到上述问询函后，发行人及相关责任人员高度重视，立即组织金水控股和金水嘉禾经营层、融资部、法务部、财务部及经办人员，并会同受托管理人、审计机构等中介机构对问询函所涉问题进行全面梳理并答复问询函。在答复问询函过程中，发现金水控股和金水嘉禾存在募集资金未用于约定用途，财务数据披露不准确，信息披露不及时、不完整的情况。发行人发现上述违规行为后，及时向相关领导汇报，同时认真制定整改计划，落实整改措施。发行人对违法违规事项已完成整改，上述违法违规事项不构成本次发行的障碍。

16、发行人在青岛金水控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书承诺“本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。如果在本期债券存续期内发生非经营性占款和资金拆借的情况，发行人将安排相关财务人员对非经营性占款进行重点监控，对新增非经营性占款的内部审核流程进行重点留痕，如果债券存续期内公司的非经营性往来金额大幅增加，公司将视其对公司经营状况的影响程度履行信息披露义务”，发行人存在违反前次债券募集说明书承诺的情形，截至募集说明书签署日，发行人已对债券存续期内非经营性往来金额大幅增加履行信息披露义务，

上述事项不对本次发行构成障碍。

17、发行人征信报告（打印时间为 2026 年 3 月 13 日）中为其他借款人承担的相关还款责任存在 4 个关注类账户，主要情况如下：（1）发行人为青岛融海国有资本投资运营有限公司自五矿国际信托有限公司取得的借款提供担保，由于前期该笔借款存在逾期，后经青岛融海国有资本投资运营有限公司与五矿国际信托有限公司达成展期，五矿国际信托有限公司将该 2 笔借款列为关注类；

（2）发行人为青岛金水集团有限公司自中铁建金融租赁有限公司取得的借款提供担保，由于青岛金水集团有限公司与中铁建金融租赁有限公司调整还款计划，中铁建金融租赁有限公司将该 2 笔借款列为关注类。2023 年 9 月 27 日，发行人股东青岛金水集团有限公司向中铁建金融租赁有限公司申请 6 亿元的借款，并签署了《融资租赁合同》（协议编号分别为 CRCCFL-1-HZ-2023-088-01 和 CRCCFL-1-HZ-2023-088-02），上述借款由发行人提供担保。根据《融资租赁合同》，上述借款设置了分期还款计划，约定发行日按季度还款，到期日为 2028 年 9 月 25 日。2023 年 12 月 29 日，青岛金水集团有限公司和中铁建金融租赁有限公司签署了《融资租赁合同》之补充协议，对保证金和租赁利率条款进行调整，其余条款未做变更。2025 年经李沧区化债专班协调，青岛金水集团有限公司与中铁建金融租赁有限公司商谈调整租赁利率和后续还款计划，由于协议出具时间较长，因此于 2025 年 4 月 14 日，双方再次签署补充协议，调整租赁利率和后续还款计划，按照监管规定和中铁建金融租赁有限公司的内部要求，该笔业务在征信系统中调整为“关注”类资产。该笔借款不涉及诉讼，系到期前展期，青岛金水集团有限公司存在逾期的情况，但未发生司法判定发行人承担代偿责任且进入执行程序。青岛金水集团有限公司和中铁建金融租赁有限公司已于 2025 年 4 月 14 日达成一致，目前该笔借款正常还款中，不存在逾期的情况。

18、子公司股权被冻结的风险。五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任。发行人持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、

青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

19、发行人和五矿证券有限公司于 2025 年 5 月 20 日收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司举报事项的问询函》（上证债函【2025】215 号），根据《问询函》所述，上海证券交易所接收到相关材料，一是 2025 年 2 月 20 日合肥市中级人民法院根据（2025）皖 01 民初 82 号的执行通知书冻结了金水控股持有的青岛金水嘉禾实业有限公司的股权。该案件于 2025 年 3 月 5 日开庭审理并作出一审判决但金水控股未在募集说明书中相关部分披露上述情况。二是发行人在募集说明书中未披露金水控股对融海集团在国元信托 10,565 万元融资的担保情况。三是发行人在募集说明书中对被担保债务代偿义务及履行情况披露不实。针对上述问询函相关事项，发行人与五矿证券有限公司已于 2025 年 5 月 27 日提交回复。发行人 2024 年度审计工作期间，发行人发现可能存在对外担保披露不完全的情形，已于 2025 年 4 月 28 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于子公司股权被冻结的公告》进行信息披露。上述被担保债务已于 2025 年 6 月 30 日偿还完毕。

20、2025 年 10 月 11 日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2025〕9 号），2026 年 2 月 25 日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2026〕2 号），限发行人自收到通知之日起 15 内到国家税务总局青岛市李沧区税务局办税服务厅缴纳或者解缴税款和滞纳金。

发行人已于 2026 年 3 月缴纳所欠税款，根据国家税务总局青岛市李沧区税务局于 2026 年 3 月 17 日出具的《无欠税证明》（青李税无欠税证[2026]2688 号），截至 2026 年 3 月 17 日，在税收征管信息系统未发现发行人有欠税情形。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券的基本发行条款：

- 1、发行人全称：青岛金水控股集团有限公司。
- 2、债券名称：青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。
- 3、发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 16.56 亿元（含 16.56 亿元），

分期发行，本期债券发行总额不超过人民币 9.60 亿元（含 9.60 亿元）。

4、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

5、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。

6、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。

7、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、质押等操作。

8、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。

9、发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。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）。

10、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，面向专业机构投资者询价、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机构投资者，不向公司股东优先配售。

11、配售规则：具体的配售规则详见本期债券的发行公告及其附件。

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、发行日期：本期债券的发行日为 2026 年 3 月 23 日。

14、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 23 日。

15、付息方式：本期债券按年付息，到期一次还本。

16、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。

17、付息日期：本期债券的付息日期为 2027 年至 2031 年的 3 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年的 3 月 23 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）。

18、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。

19、兑付金额：本期债券于付息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本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

20、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。

21、本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2031 年 3 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2029 年 3 月 23 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，顺延期间不另计利息）。

22、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。

23、增信措施：本期债券由青岛世园（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

24、信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元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，本期债券未进行评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

25、募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金。

26、质押式回购安排：本公司认为本期债券不符合通用质押式回购交易的基本条件。

27、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。

28、主承销商、受托管理人、簿记管理人：五矿证券有限公司。

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）本期债券扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金。

发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还到期公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金以外的其他用途。具体募集资金用途，以及债券存续期内变更募集资金使用明细的程序和信息披露义务详见“第三节 募集资金运用”。

（三）本期债券由青岛世园（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（四）违约与争议解决条款：

1、发生违约事件时，受托管理人行使以下职权对违约事件进行化解处置：

（1）在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

（2）要求发行人追加担保，履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

（3）在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人作为利害关系人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

（4）召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，受托管理人可以按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定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与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；

（5）及时报告上海证券交易所、中国证监会和/或当地派出机构等监管机构。

2、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、债券受

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：

任何一方可向发行人注册地人民法院提起诉讼。

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。

具体违约与争议解决条款详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（五）发行人根据《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 1 号——公开发行公司债券募集说明书编制（参考文本）（2023 年修订）》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第 2 号—投资者权益保护（参考文本）》（以下简称《投保指南》）、《关于落实投资者权益保护机制相关安排的通知》编制了本募集说明书，本募集说明书适用《投保指南》约定的“发行人财务承诺”投资者保护条款，投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间不存在冲突或重大遗漏。

本期债券相关投资者保护条款，具体请详见“第十节 投资者保护机制”。

（六）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，发行人聘任了五矿证券有限公司担任本次债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》。投资者通过认购、受让或者其他合法方式取得本次债券视作同意《债券受托管理协议》。

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次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，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次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本次债券《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》，具体请详见“第十二节 持有人会议规则”、“第十三节 债券受托管理人”。

（七）2025 年 8 月，中证鹏元资信评估股份有限公司出具主体信用评级报告，发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。本次债券无评级。

（八）本公司认为本期债券不符合通用质押式回购交易的基本条件。

（九）根据《证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）、《证券期货投资者适当性管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023 年修订）》及相关法律法规的规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券发行上市后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易无效。

（十）本次发行结束后，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
释 义.....	21
第一节 风险提示及说明.....	23
第二节 发行条款.....	43
第三节 募集资金运用.....	48
第四节 发行人基本情况.....	53
第五节 发行人主要财务情况.....	147
第六节 发行人信用状况.....	252
第七节 增信情况.....	255
第八节 税项.....	263
第九节 信息披露安排.....	266
第十节 投资者保护机制.....	269
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	281
第十二节 持有人会议规则.....	286
第十四节 发行有关机构.....	333
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	336
第十六节 备查文件.....	344

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/金水控股	指	青岛金水控股集团有限公司
主承销商/簿记管理人/债券受托管理人	指	五矿证券有限公司
会计师事务所/北京兴华	指	北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	山东元鼎律师事务所
中证鹏元/评级机构	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
本次债券	指	青岛金水控股集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	青岛金水控股集团有限公司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/本募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规制作的《青岛金水控股集团有限公司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》
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人合法权益，根据相关法律法规制定的《青岛金水控股集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《青岛金水控股集团有限公司2024年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三次）之受托管理协议》及其变更和补充
《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）
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》
《公司章程》	指	《青岛金水控股集团有限公司章程》
景康资产	指	青岛景康资产管理有限公司
信宇置业	指	青岛信宇置业有限公司
嘉禾实业	指	青岛金水嘉禾实业有限公司
融智创新	指	青岛融智创新信息科技有限公司
广润投资	指	青岛广润投资发展有限公司
跃龙升置业	指	青岛跃龙升置业有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所/证券挂牌转让场所	指	上海证券交易所
证券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中证协	指	中国证券业协会

债券持有人	指	根据证券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
报告期内/最近两年及一期	指	2023年度、2024年度、2025年1-9月
最近两年及一期末	指	2023年末、2024年末、2025年9月末
报告期末	指	2025年9月末
工作日/日	指	指中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/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、资产负债率较高风险

发行人目前从事的基础设施建设、房地产开发等业务属于资本密集型产业，近两年发行人通过举债加速投资，导致其资金需求量较大。最近两年及一期末，发行人资产负债率分别为 74.70%、63.82%和 64.60%，发行人资产负债率处于较高水平，其自身债务负担持续加大，资产负债率如一直维持较高水平，可能为本期债券的偿付带来一定的风险。

2、有息债务较高风险

最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 1,978,718.96 万元、1,996,476.91 万元和 2,024,173.60 万元，占同期末总负债的比例分别为 62.90%、57.51%和 56.47%。发行人有息债务占比较高，主要是由于发行人在建项目投资较多及商品贸易板块增长较快，投资业务迅速开展，大宗商品贸易量增大所致。预计未来几年，发行人投资规模仍处于上升阶段，如果发行人无法有效控制债务规模，将对发行人的偿债能力造成一定的压力，而不断增加的融资费用也将影响发行人的盈利能力。有息债务在总负债中的占比较高，若未来融资成本或发行人经营状况发生恶化，较高的有息债务规模可能引发偿债风险。

3、短期债务压力较大的风险

最近两年及一期末，发行人流动负债分别为 2,031,268.87 万元、1,922,964.63 万元和 1,951,263.27 万元。截至 2025 年 9 月末，发行人一年内到期的有息负债合计 54.30 亿元，占有息负债总金额的 26.83%。发行人主要资产集中在其他应收款、存货及投资性房地产中，存货科目中主要为开发成本，而负债以中、短期借款为主，资产结构和负债期限有一定的错配，加上偿付的长期贷款，存在一定的短期刚性负债压力较大的风险。若未来发行人债务结构未发生改善，或短期债务压力持续增加，将对发行人偿债能力造成不利影响。

4、现金流对债务的保障能力较弱风险

最近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,229,007.84 万元、1,641,360.39 万元和 887,806.07 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元和-111,935.90 万元。最近两年，发行人经营活动产生的现金流入保持增长态势，但发行人现金流对发行人同期债务的保障能力较弱，存在一定的现金流对债务的保障能力较弱风险。

5、EBITDA 利息保障倍数较低风险

最近两年，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 1.35 和 1.11。发行人 EBITDA 利息保障倍数较低，长期偿债压力较大。

6、主营业务收入波动的风险

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元。最近两年及一期，发行人房屋销售实现收入分别为 40,280.54 万元、29,697.10 万元和 45,608.24 万元，发行人按照政府规划，承接区域内房地产建设及销售业务。如果房屋销售收入大幅波动，发行人的主营业务收入将会有一定的波动性。

7、未来资本性支出较大所带来的风险

发行人为青岛市李沧区政府所属的全资国有公司，从成立起就开始承担区重点道路、工程、保障房等建设。发行人未来项目建设规模的不断扩大将对发行人的投融资管理能力提出严峻考验。受项目投资总额较大的影响，发行人可能会面临一定的资本支出压力。

8、应收账款的回收风险

最近两年及一期末，发行人应收账款金额分别为 168,166.23 万元、110,577.83 万元和 114,828.95 万元，应收账款中，发行人应收客户山东如意科技集团有限公司欠款 3,074.50 万元，该客户为青岛当地最大民营纺织集团，2019 年起发行人与该客户有多次合作。2020 年如意科技经营困难，被列为失信被执行人，造成应收账款逾期，余额 6,149.00 万元，截至 2025 年 9 月末，上述应收款项已计提坏账准备 3,074.50 万元。发行人正在积极追缴欠款，如后续发行人不能及时回款，将影响发行人净利润，进而影响发行人偿债能力。

9、投资性房地产公允价值变动及其对盈利能力影响较大的风险

最近两年及一期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,465,071.39 万元、

1,568,831.47 万元和 1,527,243.77 万元，占总资产比例分别为 34.79%、28.84%和 27.52%，比例较高。投资性房地产以公允价值入账，其公允价值变动将对发行人的盈利能力产生一定影响。最近两年，发行人公允价值变动损益分别为 118,833.77 万元和 98,389.26 万元，发行人公允价值变动损益占净利润的比重较高，投资性房地产产生的公允价值变动可能会对发行人净利润产生波动。发行人投资性房地产处于青岛市李沧区优质地段，李沧区是青岛主城区之一，随着青岛市“北上”发展，李沧区区位优势得以进一步凸显，使得相关房产价值有较强保值增值空间，但是不排除之后有经济下行导致的公允价值下降的风险。

10、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

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 190,359.14 万元、133,785.07 万元和-111,935.90 万元。发行人的经营活动现金流量主要受到发行人业务模式影响，基础设施建设业务及在建项目前期投入较大，项目建设进度直接影响发行人的现金流净额。如果未来上述阶段性的收支不匹配情况持续发生，可能会降低公司财务结构的稳健性。

11、受限资产规模较大风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产的账面价值为 1,034,404.06 万元，占当期资产总额的比例为 18.64%，占发行人净资产的比例为 52.66%，发行人受到限制的资产主要为银行贷款所抵质押的资产，截至目前，发行人所有债务均按时还本付息。若发行人无法按时偿还相关借款，相关资产将面临转移风险，公司的正常经营将因此受到影响。

12、对外担保余额较大风险

截至 2025 年 9 月末，公司对外担保金额为 888,890.45 万元，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 45.25%；其中，对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保余额 14.62 亿元、对青岛融海投资控股有限公司担保余额 2.84 亿元。上述被担保人存在商票逾期、信托逾期等非标舆情。截至目前，发行人未发生代偿代付的情形。发行人制订了专门的对外担保管理办法，规范对外担保行为，防范担保风险。未来被担保单位若出现经营和财务问题，发行人存在一定的代偿风险。

13、存货占比较高，资产流动性较弱风险

最近两年及一期末，发行人存货科目余额分别为 704,312.24 万元、

2,062,131.98 万元和 2,048,542.73 万元，分别占公司总资产的 16.72%、37.91%和 36.92%。发行人存货主要由原材料、库存商品、开发成本、开发产品等构成。近年来，发行人存货余额较大，流动性较弱，变现能力具有不确定性，发行人存在资产流动性较弱、变现能力不确定性的风险。发行人存货中存在 913,374.78 万元的管网资产，主要系控股股东将其持有的资产注入发行人所致，该资产目前尚未实现收益，变现能力具有不确定性。

14、银行授信额度余额较少的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要银行累计授信总额为 190.70 亿元，其中已使用的授信额度为 109.34 亿元，尚未使用的授信额度为 81.36 亿元。发行人存在银行授信额度余额较少的风险。

15、政府有关部门应收款项的回款风险

截至 2025 年 9 月末，李沧区政府相关部门对发行人欠款规模较大。截至 2025 年 9 月末，发行人对李沧区城市建设管理局应收账款余额 39,247.23 万元，其他应收款余额 18,667.03 万元，主要系基础设施建设服务项目产生的工程往来款及结算款；发行人对青岛市李沧区教育和体育局应收账款余额 5,333.04 万元，主要系工程款；发行人对李沧区财政局其他应收款余额 13,008.15 万元，主要系代垫付建行基金融资利息、管理费等，及预付蓝山湾等购房款产生。如果未来出现地方财政收支不平衡、付款政策调整等情况，发行人的应收款项存在一定的无法按时足额回收的风险。

16、现金流获得较为依赖外部融资风险

最近两年及一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为 18,038.32 万元、-49,431.89 万元和 -87,607.82 万元。其中，经营活动产生的现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元和 -111,935.90 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 18,065.11 万元、-25,462.50 万元和 27,069.35 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为 -190,311.37 万元、-159,211.12 万元和 -4,839.24 万元。最近两年及一期，发行人现金流入情况有所波动，现金流获得较为依赖外部融资，如后续发行人不能持续获得外部融资，将影响发行人现金流获得能力。

17、未来对外筹资压力较大风险

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,369,100.84 万元、

1,173,758.60 万元和 874,714.57 万元，筹资活动现金流出分别为 1,559,412.20 万元、1,332,969.72 万元和 879,553.81 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-190,311.37 万元、-159,211.12 万元和-4,839.24 万元，如后续筹资活动现金流持续下降，发行人将面临筹资压力较大的风险。

18、盈利能力波动风险

最近两年及一期，发行人平均总资产回报率分别为 3.12%、2.17%和 0.33%，净资产收益率分别为 1.27%、0.70%和 0.03%。报告期内发行人净利润分别为 13,466.07 万元、10,463.94 万元和 635.87 万元。若未来发行人相关盈利能力出现不利变化，可能会对发行人偿债能力造成一定影响。

19、少数股东权益占比较高的风险

最近两年及一期末，发行人少数股东权益分别为 269,654.65 万元、270,094.61 万元和 269,262.86 万元，占所有者权益比例分别为 25.31%、13.73%和 13.71%。发行人少数股东权益增加主要系青岛华澜发展集团有限公司投资青岛融智创新信息科技有限公司所致。发行人少数股东权益在所有者权益中占比较高。如果未来部分少数股东权益数额较大的子公司持股结构发生变化，可能会对公司的正常经营活动产生一定影响。

20、非经营性往来款较大风险

截至 2025 年 9 月末，发行人的其他应收款为 1,049,056.12 万元，其中经营性其他应收款金额为 310,943.26 万元，主要是应收项目往来款、基础设施服务费、代垫款、保证金等；非经营性其他应收款金额为 738,112.86 万元，主要是与发行人业务无关的企业之间的拆借款项及其他款项。报告期末，发行人非经营性往来款占 2024 年末总资产比重 13.57%，发行人承诺本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。若企业外部环境或其他应收款对手方发生重大不利变化，可能将造成发行人非经营背景的其他应收款无法正常回收，将对发行人日常生产经营和现金流量产生不利影响。

21、商誉减值风险

截至 2025 年 9 月末，发行人商誉账面价值 13,830.11 万元，其中商誉主要为购买青岛广润投资发展有限公司及青岛跃龙升置业有限公司股权所产生。若公司及下属子公司未来存在经营不善、宏观经济变化等原因导致包含商誉的相关

资产组账面价值出现高于可回收金额的情况，可能引起商誉减值的风险。

22、其他权益工具投资公允价值变动及其对盈利能力影响较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人其他权益工具投资科目余额为 98,909.76 万元，占总资产比例为 1.78%，其中按公允价值计量的其他权益工具投资占比为 100.00%。其中，发行人对四川海特高新技术股份有限公司（简称“海特高新”）的按公允价值计量的其他权益工具投资的账面价值会在年度末进行调整，不会在季度末或者月末进行调整。2025 年 9 月末发行人对海特高新的按公允价值计量的其他权益工具投资余额为 79,573.95 万元，占其他权益工具投资科目余额的 80.45%，占比较大。未来企业所投资资产的公允价值发生变动，可能会对发行人资产规模产生一定影响，进而对发行人的盈利能力及净资产造成影响。

23、投资支付的现金过大的风险

最近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 26,552.55 万元、7,134.95 万元和 28,039.46 万元，投资活动现金流出分别为 8,487.44 万元、32,597.45 万元和 970.10 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 18,065.11 万元、-25,462.50 万元和 27,069.35 万元。最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大，虽然发行人上述投资均具有正常的收益实现方式，但是无法确定具体的回收周期。未来，如果发行人上述投资款的回收周期较长或者相关投资项目出现经营风险，则可能会对发行人的偿债能力造成一定的负面影响。

24、发行人债券及非标融资规模较大的风险

最近两年及一期末，发行人 1,978,718.96 万元、1,996,476.91 万元和 2,024,173.60 万元，发行人应付债券及一年内到期的应付债券分别为 588,474.49 万元和 188,125.57 万元，占比分别为 29.07%和 9.29%，债券融资占比较高。截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资渠道包含信托融资、融资租赁等，合计余额 7.47 亿元，占发行人期末有息负债的比例为 3.69%。发行人将使用公司日常经营所得、投资收益及自有资金偿还上述债券及非标债务。若发行人未来公司经营情况不及预期、资产收益能力下降，将对发行人非标债务偿债能力造成负面影响。

25、发行人毛利润规模的可持续性风险

最近两年及一期，发行人毛利润分别为 37,463.35 万元、35,872.31 万元和 34,593.81 万元。报告期内，发行人房屋销售业务毛利润分别为 15,098.77 万元、3,433.70 万元和 17,774.51 万元，房屋租赁业务毛利润分别为 4,684.62 万元、24,020.55 万元和 6,845.60 万元，对发行人毛利润规模贡献较大；在建项目为李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区），预计 2026 年 6 月交付，暂无拟建项目。发行人房屋销售和房屋租赁业务毛利润规模较大，但随着完工房屋的进一步销售，若无后续拟建出售/出租房产，发行人毛利润规模持续能力可能面临不可持续的风险。

26、发行人部分在建项目超预计建设期间的风险

截至报告期末，发行人主营业务中基础设施建设项目版块中部分在建项目已超预计建设期间。主要系受财政资金安排影响，回款时间存在一定的不确定性。若未来公司基础设施建设项目回款受阻，可能对发行人偿债能力造成不利影响。发行人是李沧区重要的城市建设及投融资主体，随着基础设施建设项目竣工回款，该业务板块收入具有一定的可持续性。

27、发行人投资收益的可持续性风险

最近两年及一期，发行人投资收益分别为 856.30 万元、-725.37 万元和 467.98 万元，规模较大。其中，发行人土地整理业务确认的投资收益分别为 0.21 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元。截至 2025 年 9 月末，发行人无拟整理土地。若未来发行人无新增土地整理业务，可能对发行人投资收益规模的可持续性造成一定影响，进而对发行人盈利能力造成不利影响。

28、发行人非经常性损益规模较大的风险

最近两年及一期，发行人净利润分别为 13,466.07 万元、10,463.94 万元和 635.87 万元；扣除非经常性损益净利润分别为-104,691.11 万元、-83,631.82 万元和-142.11 万元，报告期内发行人扣非净利润呈增长趋势。报告期内，发行人非经常性损益对净利润影响较大，主要系公允价值变动损益和投资收益规模较大所致。未来若发行人持有的资产价值变动，发行人盈利能力将受到不利影响。

29、发行人非流动资产规模较大的风险

最近两年及一期末，发行人资产总额分别为 4,211,450.36 万元、5,439,567.86 万元和 5,548,987.19 万元，其中非流动资产分别为 2,131,392.80 万元、

2,201,183.21 万元和 2,150,916.08 万元，占资产总额的比例分别为 50.61%、40.47% 和 38.76%，占比较高，其主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产等构成。发行人非流动资产变现能力受被投资企业经营情况、及所在区域房地产市场影响，存在一定不确定性。若未来发行人出现流动性不足的情形，较大规模的非流动资产可能对发行人偿债能力造成一定影响。

30、发行人同区域内风险主体暴露敞口的风险

截至本募集说明书签署日，发行人所在区域青岛市李沧区部分区属国有企业包括青岛融海国有资本投资运营有限公司及其关联公司存在商票逾期、非标违约等负面舆情。发行人同上述企业存在股权、债权关系，以及担保敞口；同时发行人同上述企业往来款项规模较大。若未来上述企业舆情持续爆发，发行人可能面临资产减值、担保代偿等敞口暴露的风险。

31、发行人未办妥权证的投资性房地产规模较大的风险

截止 2025 年 9 月末，发行人未办妥权证的投资性账面价值 533,385.47 万元，公司未办证投资性房地产金额较大。公司未办理房屋所有权证的房屋建筑物产权归其所有，且无产权和债务纠纷，但若公司权证长期未能办理，公司可能无法充分行使对房产的占有、使用、收益和处分等权利，对公司的日常经营和资产价值可能产生一定影响。

32、五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截至 2024 年 10 月 12 日逾期金额合计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西

宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。双方已正式签订和解协议，该笔债务展期至 2026 年 12 月 20 日。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，将可能对发行人带来代偿风险。

33、安徽国元信托有限责任公司（以下简称“国元信托”）与融海国资发生信托借款纠纷（案号为（2025）皖 01 民初 82 号），金水控股承担连带保证责任，金额为 10,564.61 万元。

2022 年 5 月，国元信托向融海国资发放 20,000.00 万元信托借款，由金水控股提供保证担保。后由于借款逾期，2025 年 1 月 14 日，国元信托起诉至合肥市中级人民法院。根据安徽省合肥市中级人民法院于 2025 年 1 月 21 日出具的（2025）皖 01 民初 82 号民事判决书，判决融海国资偿还国元信托借款本金 1.05 亿元，被告金水控股承担连带保证责任，其承担连带保证责任后，有权向融海国资追偿。后国元信托申请强制执行，冻结公司持有的金水嘉禾 100.00%股权。

2025 年 6 月 25 日，融海国资通过子公司青岛鸣海投资发展有限公司向国元信托偿付全部欠款，国元信托向法院递交解除查封申请书后，金水控股持有的金水嘉禾 100.00%股权已于 2025 年 7 月 4 日解封。

34、山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）与青岛融海国投

资产管理有限公司（以下简称“融海投资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）鲁 0102 执 3606 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 10,686.66 万元，涉及冻结金水控股持有的青岛联东金水实业有限公司 30% 股权，冻结标的金额为 15,003.00 万元。

2022 年 3 月 18 日，山东信托向融海投资发放 9,990.00 万元信托借款，由金水控股提供担保。后由于借款逾期，山东信托起诉至济南市历下区人民法院，2024 年 8 月 6 日，历下区人民法院做出民事判决，判决融海投资偿付山东信托逾期借款本息合计约 1.07 亿元，金水控股承担连带还款责任。

2025 年 10 月 31 日，融海投资已偿付全部本息，该笔债务已全部结清，相关查封执行也已解除。

35、中建投租赁（天津）有限责任公司（以下简称“中建投租赁”）与青岛华澜开发建设有限公司（原青岛国际院士港开发投资有限公司，以下简称“华澜开发建设有限公司”）发生融资租赁借款纠纷（执行案号为（2025）京 0102 执 2306 号），青岛金水控股集团有限公司承担连带保证责任，涉案金额为 13,707.48 万元，发行人作为共同被告被列为被执行人，限制高消费。

2021 年 5 月，中建投租赁向华澜开发建设有限公司发放 20,000.00 万元融资租赁借款。后由于华澜开发建设有限公司未按期支付租赁款，中建投租赁起诉至北京市西城区人民法院，2023 年 11 月 28 日，华澜开发建设有限公司同中建投融资租赁就前期逾期事项达成和解，作为和解条件，追加金水控股公司担保，担保业务本金余额 1.27 亿元，到期日 2027 年 11 月 20 日。后华澜开发建设有限公司未按期履行，中建投租赁申请执行，执行案号（2025）京 0102 执 2306 号，公司作为保证人，被列为被执行人，限制高消费。

2025 年 7 月 28 日，华澜开发建设有限公司已支付全部借款本息，该笔融资租赁款已全部结清，2022 年 8 月 15 日，中建投租赁已向华澜开发建设有限公司出具结清证明并向法院提交撤销执行申请，目前法院已完成撤销执行的相关流程。

36、2022 年 8 月，金水控股与中冶建工集团有限公司（以下简称“中冶建工”）达成瑞金路南片区配套道路及北片区学校建设项目合作意向。为保障该项目收储整理及前期开发顺利落地，根据双方签署的《战略投资合作协议》约定，中冶建工通过子公司重庆广进建设发展有限公司（以下简称“重庆广进”）于 2022

年 8 月、2022 年 12 月向金水控股支付实力证明金等共计 2.4 亿元，后由于施工合同未达成一致陷入纠纷。

2025 年 6 月，重庆广进就上述情况将金水控股、青岛金水集团有限公司（以下简称“金水集团”）起诉至重庆市第五中级人民法院并申请诉前保全，案号（2025）渝 05 民初 113 号。2025 年 7 月 16 日，根据（2025）渝 05 执保 208 号执行令，李沧区行政审批局查封冻结金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权。

2025 年 8 月 12 日，金水控股与重庆广进达成和解并签署了《调解协议》，重庆广进解除了金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权的冻结。2026 年 2 月 28 日发行人未按《调解协议》支付本息 1,200.00 万元，重庆广进申请执行，导致金水控股 2026 年 3 月 6 日被列为被执行人，案号：（2026）渝 05 执 243 号。发行人于 2026 年 3 月 10 日完成付款，目前已按调解协议分批偿付完毕，解除被执行状态。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

37、金水控股子公司青岛信宇置业有限公司作为借款人向青岛海发融资租赁有限公司借款，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 2022 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 11 日，经青岛市化债专班统一协调，该笔款项 2023 年到期后进行展期，双方于 2024 年 6 月 18 日签署展期协议，展期后到期日为 2025 年 12 月 10 日，到期后信宇置业未能偿还上述借款，2026 年 3 月 10 日青岛海发融资租赁有限公司出具借款展期说明，目前该笔债务不存在逾期情况。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

38、上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）为金水控股下属子公司信宇置业开发建设金水云麓南区 2-6 号楼总承包单位，合同额为 8.55 亿元，预计结算金额 7.03 亿元，已付工程款 5.9 亿元（含工抵），欠付工程款约 1.13 亿元。由于双方对建设工程质量存在争议，产生合同纠纷。2025 年 5 月 8 日上海建工向青岛市中级人民法院（以下简称“青岛中院”）提起诉讼要求信宇置业清偿工程款，案号（2025）鲁 02 民初 680 号，金水控股下属子公司金水嘉禾作为信宇置业单一股东被列为共同被告。该案于 8 月 12 日第一次开庭审理，并于 11 月 10 日做出判决，判令信宇置业偿付工程款 0.91 亿元及相关逾期支付利息，

金水嘉禾在判决确定的债权范围内承担连带保证责任。目前，信宇置业、金水嘉禾已与上海建工达成和解，并于 2026 年 3 月 4 日签订和解协议，后续三方将按照和解协议履行。若上述纠纷未能按后续和解协议如约履行，可能会对发行人造成较大损失。

39、会计差错更正的风险

为更加客观、准确地披露会计信息，反映公司经济业务实质，经过审慎研究，公司决定将以前年度上述贸易业务的收入确认方法由“总额法”调整为“净额法”，并对上述前期会计差错采用追溯调整法进行更正。发行人报告期内收入更正前金额分别为 399,426.60 万元、422,628.51 万元和 404,731.13 万元，分别调减 308,401.65 万元、324,676.08 万元和 334,610.88 万元，报告期收入更正后金额分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元。公司已就上述会计差错事项与会计师事务所进行沟通，并形成一致意见，由会计师事务所对前述年度审计报告出具差错更正鉴证报告。会计差错更正的具体内容详见公司于 2026 年 2 月 13 日和 2026 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露前期已披露的财务报告和定期报告的相关更正公告。

40、发行人、金水嘉禾于 2025 年 10 月 28 日收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕476 号），并于 2025 年 11 月 17 日再次收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕562 号）。收到上述问询函后，发行人及相关责任人员高度重视，立即组织金水控股和金水嘉禾经营层、融资部、法务部、财务部及经办人员，并会同受托管理人、审计机构等中介机构对问询函所涉问题进行全面梳理并答复问询函。在答复问询函过程中，发现金水控股和金水嘉禾存在募集资金未用于约定用途，财务数据披露不准确，信息披露不及时、不完整的情况。发行人发现上述违规行为后，及时向相关领导汇报，同时认真制定整改计划，落实整改措施。发行人对违法违规事项已完成整改，上述违法违规事项不构成本次发行的障碍。

41、发行人征信报告（打印时间为 2026 年 3 月 13 日）中为其他借款人承担的相关还款责任存在 4 个关注类账户，主要情况如下：（1）发行人为青岛融海

国有资本投资运营有限公司自五矿国际信托有限公司取得的借款提供担保，由于前期该笔借款存在逾期，后经青岛融海国有资本投资运营有限公司与五矿国际信托有限公司达成展期，五矿国际信托有限公司将该 2 笔借款列为关注类；

（2）发行人为青岛金水集团有限公司自中铁建金融租赁有限公司取得的借款提供担保，由于青岛金水集团有限公司与中铁建金融租赁有限公司调整还款计划，中铁建金融租赁有限公司将该 2 笔借款列为关注类。2023 年 9 月 27 日，发行人股东青岛金水集团有限公司向中铁建金融租赁有限公司申请 6 亿元的借款，并签署了《融资租赁合同》（协议编号分别为 CRCCFL-1-HZ-2023-088-01 和 CRCCFL-1-HZ-2023-088-02），上述借款由发行人提供担保。根据《融资租赁合同》，上述借款设置了分期还款计划，约定发行日按季度还款，到期日为 2028 年 9 月 25 日。2023 年 12 月 29 日，青岛金水集团有限公司和中铁建金融租赁有限公司签署了《融资租赁合同》之补充协议，对保证金和租赁利率条款进行调整，其余条款未做变更。2025 年经李沧区化债专班协调，青岛金水集团有限公司与中铁建金融租赁有限公司商谈调整租赁利率和后续还款计划，由于协议出具时间较长，因此于 2025 年 4 月 14 日，双方再次签署补充协议，调整租赁利率和后续还款计划，按照监管规定和中铁建金融租赁有限公司的内部要求，该笔业务在征信系统中调整为“关注”类资产。该笔借款不涉及诉讼，系到期前展期，青岛金水集团有限公司存在逾期的情况，但未发生司法判定发行人承担代偿责任且进入执行程序。青岛金水集团有限公司和中铁建金融租赁有限公司已于 2025 年 4 月 14 日达成一致，目前该笔借款正常还款中，不存在逾期的情况。

42、子公司股权被冻结的风险。五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任。发行人持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

43、发行人和五矿证券有限公司于 2025 年 5 月 20 日收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司举报事项的问询函》（上证债函

【2025】215 号），根据《问询函》所述，上海证券交易所接收到相关材料，一是 2025 年 2 月 20 日合肥市中级人民法院根据（2025）皖 01 民初 82 号的执行通知书冻结了金水控股持有的青岛金水嘉禾实业有限公司的股权。该案件于 2025 年 3 月 5 日开庭审理并作出一审判决但金水控股未在募集说明书中相关部分披露上述情况。二是发行人在募集说明书中未披露金水控股对融海集团在国元信托 10,565 万元融资的担保情况。三是发行人在募集说明书中对被担保债务代偿义务及履行情况披露不实。针对上述问询函相关事项，发行人与五矿证券有限公司已于 2025 年 5 月 27 日提交回复。发行人 2024 年度审计工作期间，发行人发现可能存在对外担保披露不完全的情形，已于 2025 年 4 月 28 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于子公司股权被冻结的公告》进行信息披露。上述被担保债务已于 2025 年 6 月 30 日偿还完毕。

44、2025 年 10 月 11 日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2025〕9 号），2026 年 2 月 25 日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2026〕2 号），限发行人自收到通知之日起 15 内到国家税务总局青岛市李沧区税务局办税服务厅缴纳或者解缴税款和滞纳金。

发行人已于 2026 年 3 月缴纳所欠税款，根据国家税务总局青岛市李沧区税务局于 2026 年 3 月 17 日出具的《无欠税证明》（青李税无欠税证[2026]2688 号），截至 2026 年 3 月 17 日，在税收征管信息系统未发现发行人有欠税情形。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。

2、运营风险

发行人是青岛市李沧区国有独资公司，承担着李沧区基础设施建设和土地开发整理的重任，目前陆续开展了贸易、金融、房屋租赁及物业等业务板块，进行多元化发展。如果发行人市场信誉下降、资金筹措能力不足或管理上出现

重大失误，将影响发行人持续融资能力及运营效益，进而影响本期债券偿付。

3、区域经济风险

发行人业务得以快速发展的原因在于李沧区近年来的快速发展。但从另一方面看，如果不能适应区域经济规划的变化，或将影响发行人业务的盈利水平和未来发展。若青岛市及李沧区的城市规划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能根据所处区域未来规划及时调整自身各板块业务的发展规划，有可能对发行人的经营业绩构成不利的影响。

4、经济周期性波动风险

受国民经济运行周期的影响，基础设施类（包括基础设施建设和土地整理）、房产开发及销售、酒店旅游等行业亦呈现出明显的周期性，发行人收入和宏观经济呈现正相关关系。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能会降低发行人业务增长的稳定性和盈利能力，对发行人的经营业绩有一定的影响。

（三）管理风险

1、主营业务多元化的管理风险

发行人主营业务涉及基础设施建设、土地整理、房地产开发、酒店经营、商品贸易、金融控股等多个行业，管理上存在一定难度，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险，导致发行人战略难以如期顺利实施。

2、企业性质风险

公司控股股东为青岛金水集团有限公司，实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人作为国有独资公司，在进行市场化经营，实现经济效益的同时，还承担着部分社会职能。地方政府对发行人的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。同时公司的国有资本运营还受到国家关于国有资产管理体制改革的影响，例如国有资产管理体制调整、政府投融资体制调整、国有资产处置政策变化等，从而在一定程度上影响发行人的运营和发展，对发行人正常的经营收益产生一定的影响。

3、内部控制风险

发行人的货币资金使用、成本费用控制和财务控制系统是维持发行人正常

经营的前提，任何该方面的管理不当都有可能直接影响发行人的财务状况，或者使管理层无法作出正确的经营判断，从而对发行人的经营业绩造成不利影响。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已建立了董事会、内部审计委员会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的较为完善的公司治理机制。但如遇突发事件，将造成其部分董事会、审计委员会和高级管理人员无法履行相应职责，将对发行人治理结构产生较大影响。董事会及审计委员会不能正常运行，对发行人的经营管理可能造成不利影响。

5、项目建设管理风险

发行人承建的城市基础设施项目主要为市政设施、道路、河道治理、土地整理等，项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外，近年来土地整理拆迁成本上升，原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的困难或情况，都将导致总成本上升，从而影响发行人资金平衡的运营能力。

6、投融资管理风险

公司近年来重大基础设施建设项目不断增加，投入资金很大程度上依赖政府拨付的项目资金、银行信贷及其他融资渠道的支持，如果公司不能很好地安排各类投资项目的资金使用和筹措工作，则可能对公司的财务状况产生不利影响。

7、突发事件引起的经营和管理风险

若突然发生可能造成严重危害的突发事件，如自然灾害、事故灾难、公共卫生事件和社会安全事件等，发行人需要采取应急处置措施予以应对。若预防及应对措施不到位，可能会引发发行人的经营和管理风险。

8、人力资源风险

近年，发行人业务持续发展，已逐步形成相对成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员。发行人未来将面临业务转型和运营市场化等方面的压力，急需更多具有行业经验、懂市场等方面的专业人才，否则未来业务转型将面临较大压力。

9、基础设施建设项目占用公司资金较大风险

发行人于 2010 年投资建设金水路项目，金水路项目西起环湾大道，东至黑龙江路，项目预计总投资 45.00 亿元。截至 2025 年 9 月末，该项目已投资 45.68 亿元。根据发行人与李沧区国有资产管理办公室签署的《回购协议》、《金水路工程回购补充协议》，该项目建设资金来自于公司自有资金，青岛市李沧区国有企业服务中心将自 2023 年起 5 年平均等额向公司支付委托代建款项，回购价款将根据该项目的实际发生支出为准。由于该项目投资规模较大，且目前尚未形成收入，回款周期较长，存在一定占用公司资金较大的风险。

（四）政策风险

1、国家产业政策变化的风险

未来国家宏观政策和行业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定的时期内对发行人的经营环境和业绩产生不利影响的可能。随着行业发展和我国体制改革的进行，政府将不断修改现有监管政策或增加新的监管政策。政府在未来作出的监管政策变化可能会对公司业务或盈利造成某种程度的不利影响。

2、土地政策变化风险

自 2011 年国家出台新“国八条”（《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发〔2011〕1 号））加大房地产调控力度以来，各地土地市场均受到不同程度影响，土地出让数量和价格均呈不同程度下降，楼市及土地市场的不景气将直接影响到当地房地产、基础设施投资增速。发行人主营业务与土地政策关系紧密，发行人面临一定的土地政策变化风险。此外，若土地价格下降可能会对发行人存量存货土地资产的价值产生不利影响。

3、税收政策风险

近年来，国家税务总局陆续颁布了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》及《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定，旨在加大税款缴纳力度，该等税收政策将导致公司房地产税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。

4、房地产政策风险

近年来，国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门陆续出台了一系列的房地产政策，房地产行业的宏观调控政策趋紧，会对上下游产业链产生较大影响。公司子公司经营保障房、安置房和少量商品房业务，房地产政策变化可能对公司盈利水平产生不利影响。

（五）行业风险

1、金融服务行业政策风险

公司涉及的类金融业务的经营活动受到国际及国内货币政策、财政政策、产业政策、地区发展政策等宏观调控政策的影响，相关政策的变化将对公司各项相关业务的发展产生影响。在我国国民经济不同的发展阶段，国家、地方以及行业政策侧重点都会有所不同。相关产业政策的变动有可能影响公司的经营情况和盈利水平。

2、国际贸易的行业政策风险

发行人报告期内贸易业务大部分为境外贸易业务。尽管现阶段发行人从事的贸易业务垫资规模较少，不排除未来发行人增加垫资规模，国际贸易行业政策发生不利变化或者国内对外投资政策发生不利变动等因素，将会对发行人的境外贸易业务产生较大影响。

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、国家宏观经济政策、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等多种因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采用固定利率且期限相对较长，在本期债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌转让事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，且具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿

等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后可能面临由于债券不能及时挂牌转让流通无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌转让流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

本期债券由青岛世园（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券安排了设立募集资金专项账户、偿债保障金专户等多项偿债保障措施，对债券本息偿付进行较好的保障。尽管公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，以控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力因素（如政策、法律法规的变化等）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，例如由于公司生产经营状况发生变化，本期债券偿债保障金专项账户不能从预期的资金来源获得足够资金，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前整体经营情况良好，资产具有良好的流动性、较强的盈利能力及获取现金能力。发行人资信状况良好，报告期内发行人不存在银行贷款延期偿付的情况，报告期内发行人存在对福建中铁工程劳务有限公司等公司债务偿付违约的情况，目前已达成调解或完成偿付。报告期内发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约行为。

在未来的业务经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，发行人可能不能获得足额资金，从而影响其偿还到期债务本息，将可能导致本期债券投

投资者面临发行人的资信风险。

（六）评级风险

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，主体评级展望为稳定，本期债券未进行评级。发行人无法保证其主体信用评级在本期债券存续期内不发生不利变化。若发行人的主体信用评级在本期债券存续期内发生不利变化，本期债券的市场交易价格将可能发生剧烈波动，甚至可能导致本期债券无法在上交所进行转让流通。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：青岛金水控股集团有限公司。

（二）债券名称：青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 16.56 亿元（含 16.56 亿元），分期发行，本期债券发行总额不超过人民币 9.60 亿元（含 9.60 亿元）。

（四）债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（五）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。

（六）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。

（七）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转让、质押等操作。

（八）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。

（九）发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。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 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）。

（十）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。本次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机构投资者，不向公司股东优先配售。

（十一）配售规则：具体的配售规则详见本期债券的发行公告及其附件。

（十二）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十三）发行日期：本期债券的发行日为 2026 年 3 月 23 日。

（十四）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 23 日。

（十五）付息方式：本期债券按年付息，到期一次还本。

（十六）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。

（十七）付息日期：本期债券的付息日期为 2027 年至 2031 年的 3 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年的 3 月 23 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）。

（十八）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。

（十九）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

本期债券于付息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本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金（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）。

（二十）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。

（二十一）本金兑付日期：本期债券的兑付日为 2031 年 3 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2029 年 3 月 23 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，顺延期间不另计利息）。

（二十二）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。

（二十三）增信措施：本期债券由青岛世园（集团）有限公司提供全额无条

件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十四）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元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，本期债券未进行评级。

（二十五）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金。

（二十六）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。

（二十七）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。

（二十八）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：五矿证券有限公司。

（二十九）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、本期债券的特殊发行条款

（一）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

(5) 发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

(6) 如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

(1) 本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

(2) 发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

4、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

(二) 票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

2、发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

三、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

发行公告日：2026 年 3 月 19 日。

簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2026 年 3 月 20 日。

发行首日：2026 年 3 月 23 日。

发行期限：2026 年 3 月 23 日，共 1 个交易日。

起息日：2026 年 3 月 23 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，并按照规则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，本公司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。

3、本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）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）本次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；

（三）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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受该种安排。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经上海证券交易所审核（上证函〔2025〕907 号），本次债券报审总额不超过 16.56 亿元，分期发行，本期债券发行规模不超过 9.60 亿元（含 9.60 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，全部用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金，明细如下：

单位：万元

序号	债券简称	融资主体/借款人	债务类型	起息日	回售日	到期日	发行规模	使用本次募集资金偿还的金额
1	21 金水 01	金水控股	公司债	2021/03/11	2024/03/11、 2026/03/11	2028/03/11	85,000.00	17,000.00
2	24 金水 12	金水控股	公司债	2024/11/19	/	2026/04/04	35,000.00	35,000.00
3	25 金水 02	金水控股	公司债	2025/04/01	/	2026/04/02	69,600.00	44,000.00
合计		-	-	-	-	-	189,600.00	96,000.00

注：根据《青岛金水控股集团有限公司 2021 年非公开发行项目收益专项公司债券（第一期）募集说明书》中设定的本金提前偿还条款，若投资者均不行使或部分行使回售选择权，则在存续期的第 3、4、5、6、7 年末发行人逐年分别按照各债券持有人持有债券的发行面值的 20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，当期利息随本金一起支付，年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。21 金水 01 部分本金 1.70 亿元已于 2026 年 3 月 11 日到期，发行人已使用自有资金进行偿付，本期债券中 1.70 亿元将用于置换该部分资金。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，发行人将使用自有资金或自筹资金偿还到期债券，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用的自有资金或自筹资金。

发行人承诺，募集资金用途不得变更为偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金之外的其他用途。

发行人承诺，上述拟偿还公司债券不涉及偿还或新增地方政府隐性债务。

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或者

内设有机构批准，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、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券存续期内，募集资金用途需严格按照募集说明书约定及相关规定使用，不得擅自变更。

五、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监管账户作为本期债券募集资金专项账户，由监管银行和受托管理人对募集资金专项账户进行共同监管；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、监管银行和债券受托管理人根据《募集资金监管协议》的约定对募集资金专项账户进行共同监管、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、监管银行和债券受托管理人的共同监管

本期债券发行前，发行人将与受托管理人、监管银行，按照附件文本签订《募集资金监管协议》，协议约定：一是发行人在监管银行处开立募集资金与偿债保障金专项账户，用以接收债券募集资金和偿债保障金，债券募集资金由三方共同管理，专项账户内的本期债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。二是协议约定偿债保障金的存入与使用需按募集说明书中约定，受托管理人有权对查询专项账户中募集资金的存储与划转情况进行检查，受托管理人对每一笔债券募集资金使用前置审核，监管银行未取得受托管理人“监管协议”中约定的指定邮箱发送的“同意划款指令”前，不得将募集资金转出至监管账户。三是协议还约定了监管人的更换、三方违约责任等条款。

3、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。同时债券募集资金应由受托管理人、发行人和监管银行共同管理。

六、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 9.60 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 9.60 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 9.60 亿元全部用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金；
- 5、假设本期债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期债券的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	3,398,071.11	3,398,071.11	-
非流动资产	2,150,916.08	2,150,916.08	-
资产合计	5,548,987.19	5,548,987.19	-
流动负债	1,951,263.27	1,855,263.27	-96,000.00
非流动负债	1,633,302.97	1,729,302.97	+96,000.00
负债合计	3,584,566.24	3,584,566.24	-
资产负债率	64.60%	64.60%	-
流动比率	1.74	1.83	+0.09

以 2025 年 9 月 30 日公司财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表财务数据未发生明显变化。本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期的公司债券本金以及

置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金，在一定程度上可优化公司债务期限结构，进一步增强公司短期偿债能力，有助于提高公司盈利能力和核心竞争力。

七、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。

本期债券募集资金仅可用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金，并不可调整为偿还到期的公司债券本金之外的其他用途。

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，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不得直接或者间接用于缴纳土地出让金，不用于住宅房地产业务。

本期债券募集资金将全部用于偿还到期的公司债券本金以及置换前期以自有资金/自筹资金偿还的到期的公司债券本金，不转借他人使用，不用于不产生经营性收入的新建公益性项目。

发行人承诺，本期债券发行前将与受托管理人、监管银行签署《募集资金监管协议》，并在本期债券募集说明书中披露《募集资金监管协议》内容，并在债券启动备案发行时，将包含前述条款的《募集资金监管协议》一并作为发行前备案材料提交至监管机构。

八、前次公司债券的发行情况和募集资金的使用情况

（一）前次公司债券的获批情况

发行人前次获批公司债券情况如下：

单位：亿元、年

序号	审核机构	类型	金额	期限	批文取得时间
1	上交所	私募公司债	16.56	不超过 5 年	2025-3-20
合计			16.56	-	-

（二）前次公司债券的发行情况

发行人前次公司债券的发行情况如下：

单位：%、亿元、年

序号	债券简称	利率	期限	金额	起息日	债券类型
1	25 金水 02	2.72	1.0027	6.96	2025-4-1	私募公司债
合计				6.96	-	-

（三）前次公司债券募集资金管理使用情况

发行人于 2025 年 3 月 31 日非公开发行了 6.96 亿元青岛金水控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期），该次债券简称“25 金水 02”票面利率 2.72%，期限为 1.0027 年，募集资金规模 6.96 亿元。该次债券募集资金约定用途为扣除发行费用后拟全部用于偿还“24 金水 06”、“24 金水 D2”到期本金。

25 金水 02 存在募集资金挪用情形，目前已整改完毕，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致，详细情况详见本募集说明书 第四节发行人基本情况”之 九、发行人违法违规及受处罚情况”。

截至本期债券募集说明书签署日，发行人不涉及擅自改变募集资金用途尚未整改完毕的情形。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	青岛金水控股集团有限公司
法定代表人	胡珂静
注册资本	200,000.00万元
实缴资本	144,000.00万元
设立（工商注册）日期	2010年7月26日
统一社会信用代码	91370213557730318C
住所（注册地）	山东省青岛市李沧区巨峰路176号1号楼F3F4
邮政编码	266041
所属行业	综合
经营范围	自有资金进行资产管理、投资管理（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款，融资担保，代客理财等金融业务）；工程项目管理；市政公用工程；土地开发整理；产业园区管理；批发、零售：不再分装的农作物包装种子、棉花、针纺织品、农副产品（不含粮油）、矿产品（不含国家专控及限制和禁止经营的矿产品、不含危险品）、金属材料、金属制品、橡胶制品、化工产品（不含危险品）、饲料、杂粮、鲜水产品；货物及技术进出口（不含出版物进口）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
电话及传真号码	0532-55692520
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	胡珂静/董事长 0532-55692520

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

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

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例
1	青岛李沧城建开发投资有限公司	10,000.00	100.00%
	合计	10,000.00	100.00%

（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	2010 年 7 月	设立	青岛金水控股集团有限公司原名为青岛李沧区金水建设开发有限公司，成立于 2010 年 7 月 26 日，注册资金为 10,000.00 万元，由青岛李沧城建开发投资有限公司全部货币出资，股权比例为 100.00%。
2	2012 年 8 月	第一次增资	2012 年 8 月 17 日，经公司股东会决定，一是增加新股东青岛市李沧市政工程建设养护有限公司；二是公司注册资本由 10,000.00 万元变更为 20,500.00 万元，增加的注册资金 10,500.00 万元，由青岛市李沧市政工程建设养护有限公司分两期出资。
3	2014 年 5 月	第一次股权转让	2014 年 5 月 19 日，经公司股东会决定：将原股东青岛市李沧市政工程建设养护有限公司持有的公司 51.22% 的股权转让给新股东李沧区国有资产管理办公室。2014 年 5 月 21 日，根据李沧区国有资产管理办公室文件《关于青岛李沧区金水建设开发有限公司股权划转的情况说明》，将原股东青岛李沧城建开发投资有限公司持有的公司 48.78% 的股权全部划转至李沧区国有资产管理办公室。
4	2015 年 9 月	第二次增资	2015 年 9 月 17 日，经公司股东决定，增加注册资本 3,000.00 万元，由股东李沧区国有资产管理办公室出资，变更后的注册资本为 23,500.00 万元。
5	2016 年 5 月	第一次更名	2016 年 5 月 6 日，经发行人股东决定，公司名称由青岛李沧区金水建设开发有限公司变更为青岛金水发展投资有限公司。
6	2017 年 12 月	第二次更名及第三次增资	2017 年 12 月，经公司股东决定，股东同意将公司注册资本由 23,500.00 万元增加至 77,000.00 万元，增加注册资本由李沧区国有资产管理办公室认缴出资；公司名称变更为青岛金水控股集团有限公司。
7	2020 年 2 月	第四次增资	2020 年 2 月，经公司股东决定，股东同意将公司注册资本由 77,000.00 万元增加至 200,000.00 万元，增加注册资本由李沧区国有资产管理办公室认缴出资。截至目前，公司累计实收资本金 144,000.00 万元。
8	2022 年 6 月	第二次股权转让	2022 年 5 月，公司原股东决定，同意将青岛融源文旅集团有限公司的全资子公司青岛融源产业园投资运营有限公司变更为区属国有企业，由青岛市李沧区国有企业服务中心履行出资人职责，公司性质变更为有限责任公司（国有独资），同时将发行人股权划转至青岛融源产业园投资运营有限公司，青岛融源产业园投资运营有限公司名称变更为青岛金水集团有限公司。上述变更事项均于 2022 年 6 月 22 日前完成工商变更登记。
9	2023 年 10 月	实际控制人变更	2023 年 10 月 30 日，青岛金水集团有限公司 51.00% 的股权上划至青岛市人民政府国有资产监督管理委员会，由青岛市人民政府国有资产监督管理委员会注资到青岛东鼎产业发展集团有限公司。变更后股权结构为青岛东鼎

发行人历史沿革信息			
			产业发展集团有限公司持股 51.00%，青岛市李沧区国有企业服务中心持股 49.00%，发行人实际控制人由青岛市李沧区国有企业服务中心变更为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。

注：2022 年 3 月，公司股东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。

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1、2016 年 5 月公司第一次更名

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

2、2017 年 12 月公司第二次更名及第三次增资

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

3、2022 年 3 月，公司股东更名

2022 年 3 月，公司股东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。

4、2022 年 6 月，公司股东变更

2022 年 5 月，公司原股东决定，同意将青岛融源文旅集团有限公司的全资子公司青岛融源产业园投资运营有限公司变更为区属国有企业，由青岛市李沧区国有企业服务中心履行出资人职责，公司性质变更为有限责任公司（国有独资），同时将发行人股权划转至青岛融源产业园投资运营有限公司，青岛融源产业园投资运营有限公司名称变更为青岛金水集团有限公司。上述变更事项均于 2022 年 6 月 22 日前完成工商变更登记。

5、2023 年 10 月，公司实际控制人变更

2023 年 10 月 30 日，青岛金水集团有限公司 51.00%的股权上划至青岛市人民政府国有资产监督管理委员会，由青岛市人民政府国有资产监督管理委员会注资到青岛东鼎产业发展集团有限公司。变更后股权结构为青岛东鼎产业发展集团有限公司持股 51.00%，青岛市李沧区国有企业服务中心持股 49.00%，发行人实际控制人由青岛市李沧区国有企业服务中心变更为青岛市人民政府国有资

产监督管理委员会。

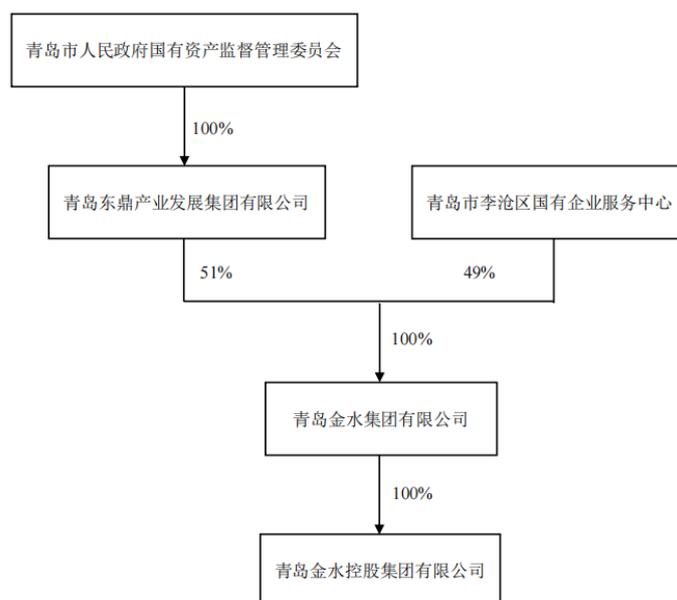
（三）重大资产重组情况

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之日，发行人股权结构图如下：



（二）控股股东基本情况

2022年6月22日，发行人控股股东由青島市李沧区国有企业服务中心变更为青島金水集团有限公司。

青島金水集团有限公司的基本情况如下所示：

企业名称：青島金水集团有限公司

统一社会信用代码：91370213MA3M7Y1L12

法定代表人：刘明胜

成立日期：2018年7月30日

注册资本：200,000.00 万元人民币

经营范围：许可项目：证券投资咨询；互联网信息服务；建设工程施工。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务；以自有资金

从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；企业管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；信息技术咨询服务；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；非居住房地产租赁；住房租赁；停车场服务；物业管理；品牌管理；工程管理服务；市政设施管理；食用农产品零售；金属材料销售；橡胶制品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；食用农产品批发；水产品批发；水产品零售；农副产品销售；货物进出口；技术进出口；财务咨询；建筑装饰材料销售；公共事业管理服务；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；建筑材料销售；煤炭及制品销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

青岛金水集团有限公司是青岛市李沧区直属国有企业，是区域内重要的基础设施建设及投融资主体。经过近年来稳健扩张与科学发展，青岛金水集团有限公司从单一建设公司发展为拥有城市运营、金融投资、资产管理、内外贸易、文旅产业五大核心板块的综合性集团公司。截至 2024 年末，青岛金水集团有限公司纳入合并报表的一级子公司有 2 家：青岛金水控股集团有限公司和青岛融源文旅集团有限公司。

发行人控股股东 2023 年度财务报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的[2024]京会兴审字第 00260041 号审计报告；2024 年度财务报表经北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的[2025]京会兴审字第 01030052 号审计报告。最近两年，发行人控股股东的主要财务数据如下：

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（万元）	6,426,361.05	6,089,240.21
总负债（万元）	3,930,267.26	3,574,191.04
所有者权益（万元）	2,496,093.80	2,515,049.17
营业收入（万元）	116,177.58	103,019.90
净利润（万元）	2,394.26	2,288.08
归属于母公司所有者的净利润（万元）	3,353.45	2,936.94
经营活动产生现金流量净额（万元）	87,317.22	53,515.12
投资活动产生现金流量净额（万元）	-27,035.25	16,073.08

项目	2024 年度/末	2023 年度/末
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-91,259.09	-72,017.49

注：由于发行人贸易业务由总额法改为净额法确认收入，因此发行人控股股东也相应调整审计报告中的营业收入，表中的营业收入为采用净额法调整的收入，目前股东尚未重新出具审计报告。

报告期内，发行人控股股东不涉及涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施的情形；不涉及“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信等情形；

报告期内，发行人控股股东不存在债务违约或严重失信等负面情形；

发行人控股股东可支配的发行人股权不存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项的情形，不存在可能造成发行人股权结构不稳定的情形。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。2023 年 10 月 30 日，发行人控股股东青岛金水集团有限公司发行股权变更，变更后股权结构为青岛东鼎产业发展集团有限公司持股 51%，青岛市李沧区国有企业服务中心持股 49%。青岛东鼎产业发展集团有限公司由青岛市人民政府国有资产监督管理委员会 100%控股，此次股权划转后，公司实际控制人由青岛市李沧区国有企业服务中心变更为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。

（四）控股股东及实际控制人持有发行人股份质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人持有的发行人股份不存在被质押的情况，发行人的股权亦不存在具有争议的情况。

（五）控股股东及实际控制人涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人不涉嫌违法违规的情形，不涉及被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情况。

（六）控股股东及实际控制人债务违约的情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人不涉及债务违约的情况。

（七）控股股东及实际控制人重大负面舆情的情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并范围的子公司合计 40 家，情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例		公司 类型
			直接持股	间接持股	
1	青岛金水嘉禾实业有限公司	100,000.00	100.00%	-	二级
2	青岛金水昌隆资产管理有限公司	100.00	-	100.00%	三级
3	青岛蔚央地商业管理有限公司	500.00	-	100.00%	三级
4	青岛金水丰泽酒店管理有限公司	500.00	-	100.00%	三级
5	青岛云川互联网产业发展有限公司	500.00	-	100.00%	三级
6	青岛金水丰润酒店管理有限公司	500.00	-	100.00%	三级
7	青岛景康资产管理有限公司	72,277.35	-	100.00%	三级
8	青岛佳地置业有限公司	2,000.00	100.00%	-	二级
9	KINGSTREAM INVESTMENT HOLDINGS PTE.LTD	13,083.32	-	100.00%	三级
10	青岛跃龙升置业有限公司	3,000.00	-	100.00%	三级
11	青岛信宇置业有限公司	114,490.42	-	100.00%	四级
12	青岛腾青进出口贸易有限公司	5,000.00	-	100.00%	三级
13	青岛腾达贸易有限公司	5,000.00	-	100.00%	三级
14	青岛金水讯飞科技有限公司	10,000.00	-	60.00%	四级
15	成吉能源有限公司	5,000.00	-	51.00%	四级
16	金水（青岛）供应链管理有限公司	2,000.00	-	55.00%	四级
17	青岛金水投资控股有限公司	250,000.00	51.00%	49.00%	三级
18	青岛中铭资本管理有限公司	5,000.00	-	100.00%	四级
19	青岛中钜投资有限公司	50,000.00	-	100.00%	四级
20	青岛新药能健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000.00	-	100.00%	五级
21	青岛中嘉基金管理有限公司	5,000.00	-	100.00%	四级
22	青岛中睿融资租赁有限公司	30,000.00	-	100.00%	四级

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例		公司 类型
			直接持股	间接持股	
23	青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）	200,000.00		100.00%	四级
24	青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）	100,000.00	-	100.00%	五级
25	青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）	10,000.00	-	97.56%	四级
26	青岛金水海特投资有限公司	20,000.00	-	75.00%	四级
27	成吉清洁能源（聊城）有限公司	3,500.00	-	51.00%	四级
28	滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000.00	-	41.00%	四级
29	青岛益诚致信企业发展服务合伙企业（有限合伙）	500,000.00		30.00%	四级
30	青岛鲁融益信企业发展服务合伙企业（有限合伙）	150,200.00	-	20.04%	五级
31	青岛金水城市建设发展有限公司	10,000.00	100.00%	-	二级
32	青岛金水土地整理开发有限公司	12,100.00	99.17%	-	二级
33	青岛广润投资发展有限公司	12,000.00	75.00%	-	二级
34	青岛广业酒店有限责任公司	100.00	-	75.00%	三级
35	青岛腾鼎工程管理有限公司	100,001.00	54.19%	-	二级
36	青岛融智创新信息科技有限公司	86,200.00	51.04%	-	二级
37	青岛大智科汇投资管理有限公司	1,000.00	-	51.04%	三级
38	青岛大智科润新能源发展有限公司	900.00	-	26.03%	三级
39	青岛融智集中办公区有限公司	1,000.00	-	51.04%	三级
40	青岛泮禾企业管理咨询有限公司	20.00	-	51.04%	四级

发行人主要子公司情况如下：

1、青岛金水嘉禾实业有限公司

青岛金水嘉禾实业有限公司成立于 2016 年 9 月 6 日，注册资本 100,000.00 万元，法定代表人胡珂静。经营范围包括：一般项目：建筑装饰材料销售；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；停车场服务；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；台球活动；办公用品销售；日用品销售；专业保洁、清洗、消毒服务；电气设备修理；土地使用权租赁；广告设计、代理；非居住房地产租

赁；健身休闲活动；养生保健服务（非医疗）；广告制作；自有资金投资的资产管理服务；房地产经纪；餐饮管理；以自有资金从事投资活动；建筑材料销售；通用设备修理；票务代理服务；日用百货销售；酒店管理；文具用品零售；金属制品销售；货物进出口；技术进出口；食用农产品零售；金属材料销售；橡胶制品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石油制品销售（不含危险化学品）；水产品批发；水产品零售；食用农产品批发；农副产品销售；初级农产品收购；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；煤炭及制品销售；塑料制品销售；木材销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）。（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：餐饮服务；生活美容服务；游艺娱乐活动；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；酒类经营；歌舞娱乐活动；烟草制品零售。（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）。

截至 2024 年末，青岛金水嘉禾实业有限公司总资产 205.18 亿元，总负债 103.10 亿元，所有者权益合计 102.08 亿元；2024 年度公司营业收入 7.46 亿元，净利润 6.59 亿元。

2、青岛信宇置业有限公司

青岛信宇置业有限公司成立于 2017 年 11 月 29 日，注册资本 114,490.42 万元，法定代表人李加福。经营范围包括：房地产开发经营；自有房地产经营活动；物业管理；工程项目管理；房屋租赁；自有资金对外投资（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）；销售：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）。

截至 2024 年末，青岛信宇置业有限公司总资产 97.10 亿元，总负债 55.59 亿元，所有者权益合计 41.51 亿元；2024 年度公司营业收入 4.58 亿元，净利润 5.71 亿元。

报告期内，发行人存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司。发行人持有青岛皆知美公寓管理中心（有限合伙）98.59%的股权，未将此公司纳入合并范围内，主要系青岛欧弛文化旅游发展有限公司为此公司普通合伙人，发行人为此公司合伙企业中为有限合伙人，发行人对此公司不具有实际控制权。

报告期内，发行人存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。发行

人持有滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）41%的股权，滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）管理人为青岛中铭资本管理有限公司，且青岛中铭资本管理有限公司为普通合伙人，对其具有重大影响，故将其纳入合并范围；发行人持有青岛益诚致信企业发展服务合伙企业（有限合伙）30%的股权，且发行人子公司为其执行事务合伙人，对青岛益诚致信企业发展服务合伙企业（有限合伙）具有重大影响，故将其纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人重要的合营企业、联营企业及参股企业共 9 家，情况如下：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	
			直接持股	间接持股
1	青岛金水新能源投资开发有限公司	1,000.00	40.00%	-
2	宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）	58,127.75	47.61%	-
3	平潭文周瑞玺投资合伙企业（有限合伙）	12,650.00	-	39.53%
4	青岛汇益金丰商业保理有限公司	10,000.00	-	40.00%
5	株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）	5,500.00	-	45.45%
6	株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	-	20.00%
7	四川海特高新技术股份有限公司	74,086.02	-	8.57%
8	青岛华澜智慧建造运营有限公司	307,100.00	48.84%	-
9	青岛联东金水实业有限公司	50,010.00	30.00%	-

发行人重要的合营企业、联营企业及参股公司的基本情况如下：

1、青岛金水新能源投资开发有限公司

青岛金水新能源投资开发有限公司成立于 2015 年 9 月 17 日，注册资本 1,000.00 万元，法定代表人为武俊俊。经营范围包括：冷气、热力生产及供应；太阳能开发及综合利用，新能源、清洁能源研发设计；节能方案设计与咨询服务；自有资金对外投资（未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

2、宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）

宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）成立于 2017 年 7 月 12 日，执行事务合伙人为宿迁东和荣基基金管理合伙企业（有限合伙），注册资本为 58,127.75 万元。经营范围包括：投资管理、资产管理、项目投资、非证券股权投资。（新设企业不得从事金融、类金融业务，依法需取得许可和备案的除外）。（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）。

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

3、平潭文周瑞玺投资合伙企业（有限合伙）

平潭文周瑞玺投资合伙企业（有限合伙）成立于 2021 年 1 月 8 日，注册资本为 12,650.00 万元。经营范围包括：以自有资金从事投资活动；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

4、青岛汇益金丰商业保理有限公司

青岛汇益金丰商业保理有限公司成立于 2018 年 8 月 24 日，法定代表人为曹磊，注册资本为 10,000.00 万元，经营范围包括：许可项目：商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

5、株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）

株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 7 月 7 日，执行事务合伙人是上海文周投资管理有限公司，注册资本为 5,500 万元，经营范围包括：从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

6、株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）

株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）成立于 2020 年 5 月 29 日，执行事务合伙人是上海文周投资管理有限公司，注册资本为 5,000 万元，经营范围包括：从事非上市类股权投资活动及相关咨询服务（不得从事吸收公众存款或变

相吸收公众存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

7、四川海特高新技术股份有限公司

四川海特高新技术股份有限公司成立于 1992 年 11 月 23 日，法定代表人为万涛，注册资本为 74,086.0235 万元，经营范围包括：飞机机载无线电、仪表、电气设备的维修；开展电缆，电视设备，电子测绘仪器方面的技术服务与咨询；批发、零售电缆，电视设备及器材（不含卫星地面接收设备），电子产品，交电，建筑材料（不含危险品）；经营企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；航空小型发动机维修（凭维修许可证经营）；物业管理；房屋租赁；机械设备租赁。（以上范围不含前置许可项目，后置许可项目凭许可证或审批文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2024 年末，四川海特高新技术股份有限公司总资产 73.78 亿元，净资产 42.68 亿元；2024 年度，企业营业收入 13.19 亿元，净利润 0.56 亿元。截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

8、青岛华澜智慧建造运营有限公司

青岛华澜智慧建造运营有限公司成立于 2019 年 11 月 20 日，法定代表人为杜辉，注册资本为 307,100.00 万元人民币，经营范围包括：一般项目：建筑工程用机械制造；建筑工程用机械销售；建筑工程机械与设备租赁；机械设备租赁；装卸搬运；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；轴承、齿轮和传动部件制造；液压动力机械及元件制造；新能源原动设备销售；智能车载设备制造；数控机床销售；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；充电控制设备租赁；光伏发电设备租赁；计算机及通讯设备租赁；汽车租赁；运输设备租赁服务；住房租赁；特种设备出租；互联网销售（除销售需要许可的商品）；城市绿化管理；办公设备租赁服务；蓄电池租赁；花卉绿植租借与代管理；文化用品设备出租；建筑材料销售；砼结构构件销售；石灰和石膏销售；砖瓦销售；石棉水泥制品销售；建筑砌块销售；新材料技术

研发；轻质建筑材料销售；五金产品零售；石棉制品销售；合成材料销售；建筑用钢筋产品销售；地板销售；耐火材料销售；五金产品批发；生态环境材料销售；电气设备销售；金属制品销售；广播影视设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；自行车及零配件批发；铁路运输设备销售；办公设备销售；管道运输设备销售；通讯设备销售；水上运输设备销售；仪器仪表销售；助动自行车、代步车及零配件销售；电子元器件批发；环境保护专用设备制造；环境保护专用设备销售；资源再生利用技术研发；金属结构制造；衡器销售；衡器制造；金属材料销售；玻璃纤维增强塑料制品销售；绘图、计算及测量仪器制造；非金属矿及制品销售；金属结构销售；轴承销售；轴承钢材产品生产；绘图、计算及测量仪器销售；玻璃纤维增强塑料制品制造；门窗销售；保温材料销售；防腐材料销售；光缆销售；机械零件、零部件销售；建筑用金属配件销售；建筑装饰、水暖管道零件及其他建筑用金属制品制造；建筑装饰材料销售；电线、电缆经营；配电开关控制设备销售；铸造用造型材料销售；新能源汽车生产测试设备销售；站用加氢及储氢设施销售；金属成形机床销售；电池销售；机械设备销售；机床功能部件及附件销售；模具销售；电机制造；居民日常生活服务；通用零部件制造；汽车零部件研发；汽车零部件零售；汽车零部件批发；汽车零部件及配件制造；特种设备销售；机床功能部件及附件制造；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；专用设备修理；工程和技术研究和试验发展；会议及展览服务。（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）

截至 2024 年末，青岛华澜智慧建造运营有限公司总资产 32.66 亿元，净资产 30.38 亿元；2024 年度，企业营业收入 0.01 亿元，净利润-0.02 万元。截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

9、青岛联东金水实业有限公司

青岛联东金水实业有限公司成立于 2022 年 7 月 22 日，法定代表人为赵会颖，注册资本为 50,010.00 万元人民币，经营范围包括：一般项目：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；园区管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；社会经济咨询服务；工程管理服务；运输设备及生产用计数仪表制造；广告制作；高性能纤维及复合材料销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工

程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至本募集说明书签署日，企业日常生产经营情况正常，无负面舆情。

（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。发行人对下属子公司管控能力较强，在人事安排、资金归集等方面均制定详细管理办法。公司管理层以 2024 年度母公司财务报表为基础，对资产受限、母公司资金拆借、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。

2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	合并口径（万元）	母公司（万元）	母公司占合并 口径比例 （%）
总资产	5,439,567.86	4,258,555.17	78.29
总负债	3,471,789.20	2,608,292.71	75.13
净资产	1,967,778.66	1,650,262.47	83.86
营业收入	97,952.43	25,254.23	25.78
净利润	10,463.94	-70,022.37	-669.18

1、资产受限情况

截至 2024 年末，发行人母公司受限资产的账面价值为 185,162.12 万元，占母公司当期资产总额的比例为 4.35%，占母公司当期净资产的比例为 11.22%。

2、持有子公司股权受限情况

截至报告期末，发行人持有子公司股权未有受限情况。

3、资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人母公司其他应收款账面价值为 1,183,260.25 万元，占母公司总资产的比例为 27.79%，主要为往来款。

截至 2024 年末，发行人母公司其他应收款金额前五大明细如下：

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	2024 年末	
			金额	占比
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	往来款	186,083.07	17.90
青岛融海国有资本投资运营有限公司	非关联方	往来款	183,433.73	17.64
青岛市李沧区城市建设管理局	非关联方	基础设施融资	137,534.13	13.23

单位名称	与发行人关系	款项性质	2024 年末	
			金额	占比
青岛李沧开发投资有限公司	非关联方	往来款	78,412.04	7.54
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	非关联方	往来款	27,522.45	2.65
合计	-	-	612,985.43	58.96

发行人母公司资金拆借主要为对应收政府部门、区域内国有公司非经营性往来款项和合并子公司的经营性业务拆借款，因此对其管控能力和回收能力均有较好的保证。

4、有息负债情况

截至 2024 年末，发行人母公司有息负债合计 1,448,690.10 万元，具体情况如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期借款	78,612.81	5.43
其他应付款	32,345.69	2.23
一年内到期的非流动负债中有息部分	343,704.75	23.73
长期借款	303,241.50	20.93
应付债券	636,720.47	43.95
长期应付款中有息部分	54,064.88	3.73
合计	1,448,690.10	100.00

5、子公司分红政策及实际分红情况

发行人直接控股的子公司不涉及上市公司等情况，不涉及强制现金分红事项，发行人对子公司分红政策未作明确约定，主要根据发行人每年制定计划进行利润分配。报告期内，子公司未发生分红。

6、母公司对核心子公司控制力

发行人目前所有主要子公司均为公司通过购买、新设等方式取得，发行人对核心子公司具有绝对的控制权。青岛金水控股集团有限公司成立至今，体系内核心子公司未发生重大变化。

在人事安排方面，发行人板块一级子公司的董事长及董事等人员均由发行人委派及任命；资金管理方面，集团总部对下属子公司的资金进行统一管控；融资方面，由集团总部对融资规模进行总量控制，子公司融资行为中，银行融

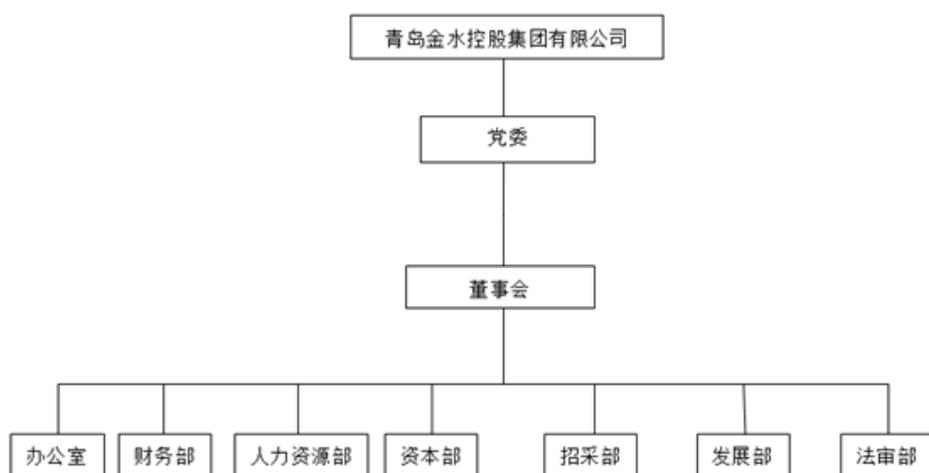
资报送集团财务审批，公开市场融资需董事会审批，非标融资需单项报集团董事会审批，一事一议。

总体来看，发行人对子公司在预算、利润分配、融资方面均具有较强的控制力和管理能力，发行人对下属子公司具有绝对的组织控制权。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人组织结构

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



发行人各部门主要职责如下：

1、办公室

全面负责公司的行政管理及日常事务，负责公司对内、对外关系处理，以及上下级的工作协调沟通工作，建立并完善各项规章制度，促进公司各项工作的规范化管理。

2、财务部

负责日常的会计核算，根据公司年度目标，组织编制财务预算报表，拟订企业的资金筹措和使用方案，制定资金使用计划，负责集团各项税务处理，检查、监督子公司对财务制度、财务预算等的贯彻实施情况。

3、人力资源部

根据公司发展战略，制定人力资源规划与开发计划；建立健全公司各项人力资源管理制度，并推动执行；拟定公司组织及其职能，主持确定各部门机构、编制、岗位、人员及其职责；建立公司绩效考核体系，并组织实施；建立公司合理的薪酬体系；编制公司年度、月度培训计划，并督导实施等。

4、资本部

负责集团融资规划与管理，解决集团本部及所属企业的资金需求；负责与金融机构的关系维护与融资策划；负责资本结构安排与流动性风险管控；负责集团资金统筹与收支计划管理；执行公司的融资决策，及时报送融资所需的资料，及时跟进完善，及时解决期间的各种问题，确保审批的时效性等。

5、招采部

与政府相关部门接洽，获取招标文件，公开招标政府采购投标，确定招标代理机构，制定采购计划，参与材料（设备）采购招投标和采购合同的制定，负责制定合格采购商名录并维护；负责供应商管理相关事宜；做好各种物料价格、供应商资料、合同、报表及单据的存档保管，同时切实做好相关资料的保密工作。

6、发展部

参与公司战略制定，拟定公司年度总体发展规划，对公司拟投资项目进行前期调研、市场分析、效益分析、风险评估、开发或合作方案分析、可行性论证，参与项目谈判与实施，跟踪项目进展。

7、法审部

负责起草集团及分子公司业务涉及的制式合同文本；负责审核各部门提交的合同、协议等对外合作文件，给予符合法律规定的修订意见；协助完成投资项目后的评估审计工作；负责对公司和全资、控股、参股公司的财务审计工作；负责研究公司相关的法律、法规、政策，为公司事务提供法律意见等。

（二）发行人公司治理情况

发行人依照《中华人民共和国公司法》（以下简称《公司法》）等有关法律、法规和规章制度的规定制定了《青岛金水控股集团有限公司章程》（以下简称《公司章程》），建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，不断完善和规范公司内部控制的组织架构，形成科学有

效的职责分工和制衡机制，确保公司规范运作。公司经营决策体系由股东、董事会和经理层组成。股东是公司的权力机构；董事会是常设执行机构，由 3 人组成，对股东负责；公司设总经理一名，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。

1、股东

公司不设股东会，公司股东作为出资人履行对公司的监督管理职责，行使如下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非由职工代表担任的董事、审计委员，决定有关董事、审计委员的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准审计委员会的报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- （9）修改公司章程；
- （10）公司章程规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员三人，董事成员由股东委派两人，一名董事由职工代表大会选举产生。董事长一人，董事长由股东任命产生，任期为三年，任期届满，可连任，董事长可以兼任总经理。董事会行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；
- （2）执行股东的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订公司的年度财务方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- （7）拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；

(8) 决定内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，根据总经理的提名，聘任或解聘公司副总经理，财务负责人，决定其报酬事项；

(10) 决定公司的基本管理制度；

(11) 公司章程规定的其他职权。

3、审计委员会

根据《国务院国资委关于印发<深化国有企业监事会改革实施方案>的通知》（国资发改办〔2024〕51号）、《山东省国资委关于转发国务院国资委深化国有企业监事会改革实施方案的通知》（鲁国资企改字〔2024〕19号）、《青岛市国资委关于转发深化监事会改革上级有关部署的通知》（青国资监督〔2024〕3号）、《青岛市李沧区国有企业服务中心关于转发深化监事会改革上级有关部署的通知》（李沧国企中心〔2024〕5号），发行人经研究决定修改公司章程，取消监事会，原监事会成员职务自然免除。截至募集说明书签署日，本次发行人取消监事会及监事事项已由公司董事会决议通过、完成工商变更，并根据相关法律法规由董事会审计委员会、内部审计等机构行使监事会的相关职责。上述事项不会对发行人的日常治理和正常经营活动产生实质影响。

公司内部审计委员会行使下列职权：

(1) 检查公司财务；

(2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

(3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照本法相关规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

(6) 公司章程规定的其他职权。

内部审计委员会人员可以列席董事会会议和总经理办公会，并有权对董事会和总经理办公会决议事项提出质询或者建议。

4、经理层

公司设总经理一名，由董事会聘任或解聘，总经理对董事会负责，行使下

列职权：

- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟定公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟定公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副总经理，财务负责人；
- （7）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （8）董事会授予的其他职权。

（三）发行人内部管理制度

发行人已建立了较为完善合理的内部控制制度，并得到了一贯有效的遵循和执行，能够对发行人各项业务活动的健康运行及执行国家有关法律法规提供保证。同时，发行人将根据业务发展和内部机构调整的需要，及时修订并补充内部控制制度，提高内部控制制度的有效性和可操作性，有效地控制经营风险和财务风险，准确提供发行人的管理及财务信息，保证发行人生产经营持续、稳健、快速发展。

1、人事管理方面

发行人制定了《人事管理制度》、《公司绩效考核晋级管理办法试行》、《考勤管理规定》等管理制度，对发行人部门职能和员工的招聘录用、绩效考核、薪酬福利、考勤休假等进行了明确规定。这些制度符合《劳动合同法》及相关配套法律法规规定，能确保员工具备相应的工作能力，提高员工的积极性和创造性。

2、运营管理方面

为更好地实现公司顺畅运营，提升工作效率，发行人制定了《收发文管理办法》、《办公用品采购管理制度》、《档案管理规定》、《会议管理制度》等内部管理办法，使得公司提高了收文处理的速度和确保收发文处理的规范性；加强了公司办公用品管理，节约成本，提高效率，规范流程；规范公司会议管理，提高会议质量，降低会议成本等日常运营管理。

3、财务管理方面

在财务管理制度方面，发行人制定了《财务管理制度》、《资金管理制度》、《合同管理制度》，对发行人的会计岗位设置、财务预算管理、资金管理、资产管理、成本费用管理、工程项目资金支付、财务报告编制、会计档案管理等方面进行规范，保证了发行人按照《中华人民共和国会计法》等法律法规和规章制度进行确认和计量、编制财务报告，明确了会计岗位设置原则，保证人员配置符合国家有关会计从业资格的要求及不相容职务分离原则，同时明确会计凭证、会计账簿和财务报告的处理程序，能够保证会计资料的真实完整。

4、项目投资管理方面

在项目投资制度方面，发行人制定了《重大事项决策制度》，规定投资项目的选择应经过充分调查研究，并经实地考察和调查研究后，提出项目建议，编制可行性报告及实施方案，报送公司总经理办公会或董事会审议，并按规定报相关部门审批。

5、关联交易方面

在关联交易制度方面，发行人制定了《关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序等作了明确的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

6、信息披露方面

为加强公司信息披露事务管理，促进公司依法规范信息披露工作，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）等法律、法规及中国证监会、上海证券交易所等发布的规章制度，结合公司实际情况，公司制定了公司债券信息披露管理制度。公司在公司债券信息披露管理制度中明确约定了信息披露责任主体、信息披露的职权分工、信息披露事项等事宜。

发行人将安排专门人员负责信息披露事务以及投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风

险。

7、募集资金管理方面

为规范公司债券募集资金的使用与管理，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、规范性文件的相关规定，结合公司实际情况，公司制定并实施了《青岛金水控股集团有限公司公司债券募集资金管理制度》及《青岛金水控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。对于公司债券及非金融企业债务融资工具的募集资金存储、募集资金使用程序、募集资金投向变更程序和募集资金使用管理与监督等作出了明确的规定。

（四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，具有完备的公司治理结构，自主经营、独立核算、自负盈亏，在业务、资产、人员、机构、财务方面拥有充分的独立性。

1、资产独立

根据《审计报告》、发行人的资产权属证书等资料，发行人合法拥有与经营活动有关的资产；发行人资产权属清晰，不存在发行人与其出资人资产混同的情形。发行人的资产由发行人独立拥有，不存在被出资人及其他关联方占用的情况。发行人的资产独立、完整。

2、人员独立

公司已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度并具备独立的人事管理部门，独立履行人事管理职责。公司的董事、高级管理人员均按照公司章程等有关规定通过合法程序产生。公司的财务人员未在控股股东及其控制的其他企业中兼职。

3、机构独立

发行人根据相关法律法规及《公司章程》建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，发行人按照“产权明晰、权责明确、政企分开、管理科学”的现代企业制度要求构建法人治理结构，具有完善健全的组织结构，能够独立运行，独立行使经营管理职权。

4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制

度，并独立在银行开户，不存在与出资人及其控制的其他企业共用银行账户的情形；发行人是独立纳税的法人实体，进行独立的税务登记，并依据国家税法独立缴纳税金。发行人的财务独立。

5、业务经营独立

根据发行人《营业执照》、《公司章程》等，发行人拥有完整的业务流程和独立的经营场所，目前实际从事的业务在其经核准的业务范围内；发行人依法设立了生产经营所需的各个部门和子公司，可独立从事经营范围内的业务，不因与关联方之间存在关联关系而使发行人的经营独立性受到不利影响；发行人的业务独立于出资人及其他关联方，不存在对出资人及其他关联方的业务依赖关系。发行人的业务独立于股东及其他关联方。

（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之日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
胡珂静	董事长、法定代表人、财务总监、内部审计委员会委员	2023 年 5 月至今	是	否
王玉铭	职工董事、总经理、内部审计委员会委员	2023 年 5 月至今	是	否
李加福	董事、内部审计委员会委员	2023 年 5 月至今	是	否

注：发行人对募集资金未按规定用途使用相关责任人作出处理，免去胡珂静金水控股及金水嘉禾董事长、总经理职务，经两家公司按公司章程规定由有权决议机构形成决议后，报经区政府批准并确定接替人选，接替人选上任前由胡珂静暂时继续履行职务。

根据《国务院国资委关于印发<深化国有企业监事会改革实施方案>的通知》（国资发改办〔2024〕51号）、《山东省国资委关于转发国务院国资委深化国有企业监事会改革实施方案的通知》（鲁国资企改字〔2024〕19号）、《青岛市国资委关于转发深化监事会改革上级有关部署的通知》（青国资监督〔2024〕3号）、《青岛市李沧区国有企业服务中心关于转发深化监事会改革上级有关部

署的通知》（李沧国企中心〔2024〕5 号），发行人经研究决定修改公司章程，取消监事会，原监事会成员职务自然免除。截至募集说明书签署日，本次发行人取消监事会及监事事项已由公司董事会决议通过、完成工商变更，并根据相关法律法规由内部审计委员会行使监事会的相关职责。根据《青岛金水控股集团有限公司董事会决议》，发行人内部审计委员会成员为胡珂静、王玉铭、李加福。上述事项不会对发行人的日常治理和正常经营活动产生实质影响。

（一）董事简历

1、胡珂静，女，1976 年 2 月生，大专学历。2002 年 7 月至 2007 年 12 月于青岛建业造价事务所有限公司任职员；2007 年 12 月至 2009 年 1 月任巴龙集团综合部部长；2009 年 1 月至 2010 年 10 月任青岛和润置业有限公司预算主管；2010 年 10 月至 2018 年 10 月任青岛凯信置业有限公司总经理助理及成本总监；2018 年 10 月至 2021 年 2 月任青岛佳地置业有限公司副总经理；2021 年 2 月至 2022 年 4 月任青岛金水控股集团有限公司总经理助理；2021 年 2 月至今，任青岛金水嘉禾实业有限公司总经理；2022 年 4 月至 2023 年 5 月任青岛金水控股集团有限公司副总经理；现任青岛金水控股集团有限公司董事长、法定代表人、财务总监、内部审计委员会委员。

2、王玉铭，男，1983 年 6 月生，本科学历。2006 年 9 月至 2008 年 11 月任中国百胜餐饮有限公司肯德基南京路店店长；2009 年 4 月至 2017 年 10 月任青岛麦迪绅物业管理有限公司副总经理；2017 年 10 月至 2021 年 3 月任青岛昌隆资产运营有限公司总经理；2021 年 3 月至 2022 年 11 月任青岛金水嘉禾实业有限公司副总经理；2022 年 11 月至今，任青岛融源城市运营管理有限公司总经理；2023 年 3 月至今，任青岛融智集中办公区有限公司总经理、青岛融智创新信息科技有限公司总经理；现任青岛金水控股集团有限公司职工董事、总经理、内部审计委员会委员。

3、李加福，男，1975 年 12 月生，本科学历。1999 年 7 月至 2002 年 7 月任青岛银河集团市场部专员；2002 年 7 月至 2007 年 7 月任青岛三博科技有限公司市场部经理；2007 年 7 月至 2010 年 8 月任青岛和润置业有限公司开发部经理；2010 年 8 月至 2022 年 10 月任青岛世茂新城房地产开发有限公司助理总监；2023 年 2 月任青岛佳地置业有限公司副总经理；现任青岛金水控股集团有限公司董

事、内部审计委员会委员。

（二）高级管理人员简历

1、胡珂静、王玉铭相关情况见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”之“（一）董事简历”中的相关描述。

（三）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。

（四）发行人董事、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

截至本募集说明书签署日，公司董事、高级管理人员均不存在公务员任职的情况，任职符合《公司法》、《公务员法》和《公司章程》的规定。

（五）发行人董事、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、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

发行人作为青岛市国有独资公司，围绕打造“宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区”目标，着力发挥重大项目建设主体、投融资主体和园区管理运营主体的作用，致力于构建一体化、多元化、全面化、多层次、深发展的企业平台。主营业务主要包括商品贸易业务、房屋销售业务、房屋租赁业务、酒店业务、基础设施建设项目、其他业务等。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

发行人的营业业务主要包括商品贸易、房屋销售、房屋租赁、酒店业务、基础设施建设项目、其他业务等。2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元。

从发行人收入结构来看，2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，房屋销售收入占营业收入比例较高，分别为 44.25%、30.32%和 65.04%；房屋租赁收入占营业收入的比例分别为 6.37%、23.59%和 10.58%。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房屋销售实现收入分别为 40,280.54 万元、29,697.10 万元和 45,608.24 万元。最近两年，发行人房屋销售收入大幅波动主要系在售房屋销售进度接近尾声所致。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业收入情况如下：

表：发行人最近两年及一期营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品贸易	1,273.18	1.82	1,373.29	1.40	1,719.06	1.89
房屋销售	45,608.24	65.04	29,697.10	30.32	40,280.54	44.25
房屋租赁	7,416.18	10.58	23,106.21	23.59	5,796.14	6.37
酒店业务	9,554.19	13.63	13,566.31	13.85	14,119.25	15.51
基础设施代建项目	-	-	-	-	10,240.93	11.25
其他业务	6,268.47	8.94	30,209.51	30.84	18,869.04	20.73
合计	70,120.26	100.00	97,952.43	100.00	91,024.95	100.00

2、营业成本分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业成本分别为 53,561.60 万元、62,080.12 万元和 35,526.45 万元，与发行人营业收入的变动趋势相同。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人营业成本情况如下：

表：发行人最近两年及一期营业成本构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品贸易	-	-	-	-	-	-
房屋销售	27,833.73	78.35	26,263.40	42.31	25,181.77	47.01
房屋租赁	570.58	1.61	347.40	0.56	1,111.51	2.08
酒店业务	3,788.27	10.66	9,027.71	14.54	9,318.39	17.40
基础设施代建项目	-	-	-	-	4,212.52	7.86
其他业务	3,333.86	9.38	26,441.61	42.59	13,737.41	25.65
合计	35,526.45	100.00	62,080.12	100.00	53,561.60	100.00

从发行人成本结构来看，房屋销售成本占营业成本比例总体较高，分别为 47.01%、42.31%和 78.35%。

3、毛利润分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 37,463.35 万元、35,872.31 万元和 34,593.81 万元。最近两年及一期，发行人营业毛利润情况如下：

表：发行人最近两年及一期营业毛利润构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商品贸易	1,273.18	3.68	1,373.30	3.83	1,719.06	4.59
房屋销售	17,774.51	51.38	3,433.70	9.57	15,098.77	40.30
房屋租赁	6,845.60	19.79	24,020.55	66.96	4,684.62	12.50
酒店业务	5,765.92	16.67	3,276.86	9.13	4,800.86	12.81
基础设施代建项目	-	-	-	-	6,028.41	16.09
其他业务	2,934.61	8.48	3,767.90	10.50	5,131.63	13.70
合计	34,593.81	100.00	35,872.31	100.00	37,463.35	100.00

4、毛利率分析

最近两年及一期，发行人营业毛利率分别为 41.16%、36.62%和 49.33%。从发行人各板块毛利率来看，最近两年及一期，房屋租赁业务毛利率水平较高，分别为 80.82%、98.50%和 92.31%；酒店服务业务毛利率水平较高，毛利率分别为 34.00%、33.45%和 60.35%。

表：发行人最近两年及一期营业毛利率情况

单位：%

类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
商品贸易	100.00	100.00	100.00
房屋销售	38.97	11.56	37.48
房屋租赁	92.31	98.50	80.82
酒店业务	60.35	33.45	34.00
基础设施代建项目	-	-	58.87
其他业务	46.82	12.47	27.20
毛利率	49.33	36.62	41.16

（三）发行人主要业务板块

1、商品贸易业务

公司贸易业务自2017年开展，境内贸易由子公司青岛腾达贸易有限公司、

青岛腾青进出口贸易有限公司、金水（青岛）供应链管理有限公司负责，主要贸易品种为煤炭；境外贸易由金水新加坡公司负责，主要贸易品种为有色金属、黑色金属与油类货物。目前发行人商品贸易收入主要来自于新加坡公司。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人贸易业务收入分别为 1,719.06 万元、1,373.29 万元和 1,273.18 万元，毛利率分别为 100.00%、100.00% 和 100.00%。

表：2025 年 1-9 月发行人贸易子公司情况

单位：万元、%

类别	营业收入	净利润	毛利率
青岛腾达贸易有限公司	49.84	-6,437.67	0.81
青岛腾青进出口贸易有限公司	9.65	-1,463.49	0.81
金水新加坡	1,177.90	347.82	0.36
金水（青岛）供应链管理有限公司	35.80	-1,033.41	1.76

表：2024 年度发行人贸易子公司情况

单位：万元、%

类别	营业收入	净利润	毛利率
青岛腾达贸易有限公司	21.47	-2,332.11	0.66
青岛腾青进出口贸易有限公司	86.66	-2,089.02	11.34
金水新加坡	1,394.42	130.33	0.46
金水（青岛）供应链管理有限公司	153.56	-237.39	0.82

表：2023 年度发行人贸易子公司情况

单位：万元、%

类别	营业收入	净利润	毛利率
青岛腾达贸易有限公司	147.83	276.17	1.04
青岛腾青进出口贸易有限公司	233.10	3,856.36	2.29
金水新加坡	1,280.72	268.78	0.53
金水（青岛）供应链管理有限公司	337.34	-248.84	0.73

发行人贸易收入主要是新加坡公司产生的大宗商品贸易收入，主营业务产品包括黑色金属（铁矿等），有色金属（镍，铜等）和原油，燃料油等油品，主要结算模式为通过电汇支付货款的方式和背对背信用证的结算方式。

(1) 客户选择

发行人及其各贸易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标准。境内业务中，对于上游客户主要看

其产品的质量与信誉情况；对于下游客户，因涉及应收账款的坏账风险，发行人只选择优质地方国企开展贸易业务。境外业务中，客户则主要分为三类：优先选择成熟的国有企业和央企；次之选择上市公司或知名且效益良好的本地贸易商；再之选择有实力的民营企业。

（2）定价模式

发行人在贸易业务中承担中间商的角色，细分为供应商锁定和客户锁定两种合作模式。供应商锁定模式即已确定供应商前提下，锁定采购价格范围，以此价格为基准价寻求相应的客户；客户锁定模式则反之。在相应的锁定价格范围内，上下游客户锁定后，三方背靠背同时签订贸易合同，分别协商确定价格。三方中任何一方对价格都没有绝对的主导权。

（3）业务模式

报告期内，发行人境内贸易货物主要为煤炭，境外贸易货物主要为有色金属、黑色金属产品以及油类产品。结合发行人境内境外贸易业务以及从事销售商品的不同，贸易业务模式主要分为如下三类：

a.境内先付后收的贸易业务

发行人境内煤炭类业务通过境外先收后付的模式进行，模式如下：

- ①发行人与上下游企业同时签订贸易合同；
- ②上游供应商将货物运出，先到达港口或者提供铁路运输证明以证明货物已经在运输途中；
- ③因其质量参数有波动，对价格有影响，因此发行人仅支付80%-95%货款；
- ④根据发行人的指令，上游供应商将货物运输至发行人指定的位置，一般为火车站或发电厂等；
- ⑤下游客户根据发行人出具的货权转移提货；
- ⑥下游客户将验收报告返回发行人，并确认交易的具体额度；
- ⑦发行人根据下游客户的验收情况，与上游客户确认发运标的的具体货值，并依据最终结算单，补足剩余的货款；
- ⑧一定账期内，下游客户将货物款项打给发行人。

该业务模式中，发行人主要依靠自身的流动资金优势，避免下游客户的账期对上游客户的影响。发行人对上游客户的付款为收到货物运单及货权转让单

后，基本没有任何账期。为避免下游客户账款的回收风险，发行人下游客户仅选择中央国有企业及其子公司以及地方国有企业及其子公司开展，账期回收一般是4-6周。

b.境外先收后付的贸易业务

发行人从事部分油类产品贸易，该贸易品类通过境外先收后付的模式进行，模式如下：

- ①发行人与上下游企业同时签订贸易合同；
- ②境外上游企业发货；
- ③境外下游客户向发行人预付全额货款；
- ④发行人对境外上游客户开具远期信用证，期限为3-6月；
- ⑤境外上游企业向发行人开具提货单；
- ⑥发行人收到货权后解付信用证；
- ⑦发行人向境外下游客户开具提货单。

该业务模式中，发行人依靠自身国企的高信用背景、境外人员的专业素质以及多年积累的资源优势撮合确定上游与下游企业，同时签订合同后三方背靠背分别协商确定合同以及产品价格。具体结算过程中采用信用证的结算方式，先收取下游客户的付款，而后对上游客户付款。

c.境外先付后收的贸易业务

发行人有色金属、黑色金属产品业务通过境外先付后收的模式进行，模式如下：

- ①发行人与上下游企业同时签订贸易合同；
- ②境外上游企业发货；
- ③境外上游客户向发行人开具提货单；
- ④发行人向境外下游客户开具提货单；
- ⑤发行人支付合同款，货权转移给发行人；
- ⑥一定账期内，境外下游客户支付发行人款项。

该业务模式中，针对境外下游客户对付款有一定的账期要求，而上游客户也想尽快回收账款的情况，发行人以自身的流动资金作为支撑，先行对上游企业按一定比例付款，而后按照下游客户的付款账期收款后再支付上游剩余的货

款。该模式中使用电汇的方式结算。对于下游的客户，仅选择央企以及大型国有企业的境外子公司开展，保证应收账款风险的可控。

以上三个贸易模式中，供应商根据发行人的指令将货物运输至发行人指定的位置，发行人不涉及货物的存储。

（4）结算方式

在结算方式方面，发行人主要通过电汇形式支付货款（现金TT）和信用证两种方式。

根据不同的客户，设定不同的风险防控等级。一类客户为充分信任客户（中央省级或者地市国有企业客户），可以通过电汇形式支付货款；二类客户为信任客户（上市公司或行业龙头知名企业），可通过背证方式；三类客户是低风险客户，针对此类客户，发行人依靠自有资金做低风险贸易业务，在货权明晰、资金到位的前提下，可以开展先收后支的业务。

根据不同的业务模式，境外先付后收模式主要通过电汇形式支付货款（现金TT）；境内先付后收模式主要通过银行承兑汇票支付货款；境外先收后付模式主要通过开具信用证以及背对背信用证的方式结算。

结算周期方面，发行人境内先付后收模式与境外先付后收模式对上游供应商的付款基本没有账期，对下游客户有一定的回收账期，一般控制在1-4周，且按照时间周期尽量在月初开展业务，月末大部分业务都实现回收，避免月末核算中应收账款的比重过大。

境外先收后付模式下，不占用发行人自有资金。此类模式下，发行人与上下游签订好合同后，供应商发货，客户预付全额货款；发行人收到客户货款存入银行，再向供应商开具远期信用证；发行人收到供应商提供的提货单并验收无误后解付信用证，然后再向客户开具提货单。发行人对油类业务无定价权，在供应商价格的基础上以约定的毛利率作为销售给客户的价格。

在各贸易业务模式项下，发行人在贸易业务环节承担代理人角色，根据谨慎性原则，贸易业务由总额法改为净额法确认收入。

为更准确反映各会计期间的经营成果，如实反映相关会计科目列报、准确反映各期间收入和成本，经发行人董事会批准，发行人对2022-2024年度及2025年1-9月的各期定期报告的合并利润表（未经审计）进行了追溯调整，追溯调整

对合并利润表相关科目的影响具体如下：

注：本次更正及追溯调整事项不会对发行人合并资产负债表、合并现金流量表和母公司财务报表产生影响。

1、对2025年9月合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	4,047,311,338.97	3,346,108,758.96	701,202,580.01
营业成本	3,701,373,223.79	3,346,108,758.96	355,264,464.83

2、对2024年度合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	4,226,285,085.45	3,246,760,830.01	979,524,255.44
营业成本	3,867,561,991.68	3,246,760,830.01	620,801,161.67

3、对2023年度合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	3,994,266,000.54	3,084,016,473.10	910,249,527.44
营业成本	3,619,632,468.65	3,084,016,473.10	535,615,995.55

(5) 融资模式

在发行人贸易模式中，境外先收后付模式是通过信用证开展，无需占用发行人自身的现金流；在境内先付后收模式与境外先付后收模式中，发行人先行支付给上游的资金则是依靠自身流动资金的支撑。发行人承诺，在开展的贸易业务中不涉及仓单质押等融资现象。

(6) 盈利模式

在发行人的贸易模式中，发行人凭借自身的产业链优势，一方面依靠自身的上下游撮合优势提供中间商贸易服务，收取一定的贸易差价收益；另一方面依靠自身的流动资金支持，对上游与下游的账期错配提供贸易服务，该模式中，发行人充分考虑资源优势以及资金占用的成本等因素收取一定的利润，该利润同样体现在上下游客户的贸易差价中。发行人境内贸易业务规模不大，主要依靠境外的贸易，境外贸易人员目前相对紧缺，贸易资源的扩展仍有一定的空间，

因此发行人采取量大利薄的策略，迅速做大贸易规模，积累上游企业与下游企业的客户资源，加深合作关系，因此毛利率相对较低。

(7) 业务合理性

发行人开展贸易业务，主要基于以下背景：

①下游客户尤其是强势的国企客户一般都有付款周期的需求，而上游客户为实现资金周转对回款周期期望尽量缩短，因此发行人作为中间贸易商凭借其流动资金上的优势向上游供应商订货并及时支付货款，撮合交易的形成；同时在满足发行人对风险控制的准入要求内对下游客户宽限一定的付款周期。如此，可提高上游生产商对于资金回笼的效率，加快资金周转以及下游客户对于自身流动性资金缓释的需求；

②发行人贸易板块主要招聘业内具有丰富经验的人员，在相关产品的外贸商品流通领域具有一定的资源优势，结合发行人的国资背景，发行人在给下游企业寻找上游供应商时能够快速找到满足要求的企业；在给上游供应商寻找下游客户时，也能高效实现匹配。

③发行人依靠自身的优势，对上下游的商品议价能力较强，可加快贸易商品的流转，提高产业链中的贸易流通效率。

发行人凭借其资金与资源优势，可有效撮合该产业链上的贸易交易成功率，加快贸易商品的流通以及资金的运转，在产业链上具有一定的存在价值。

(8) 上下游客户情况

发行人根据市场情况和公司要求严格客户准入原则，将客户分为三类：一类客户为充分信任客户（中央省级或者地市国有企业客户），可以做电汇形式的转账业务和资金过桥业务；二类客户为信任客户（上市公司或行业龙头知名企业），可开展信用证或贸易外汇业务；三类客户是低风险客户，针对此类客户，发行人依靠自有资金做低风险贸易业务，在货权明晰、资金到位的前提下，可以开展先收后支的业务。

报告期内，贸易业务前十大供应商、客户情况如下：

表：2025 年 1-9 月金水控股贸易业务前十大供应商情况

单位：万元、%

序号	客户名称	主要商品	交易金额	占比	支付方式	是否关联方
1	Whatmet Resources Pte Ltd	有色（铜），黑色铁	119,745.74	35.79	现汇	否
2	Xinglong SGP Pte. Ltd.	有色（铜），原油，气化钨	113,033.37	33.78	现汇	否
3	Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte. Ltd.	银精矿	47,369.26	14.16	现汇	否
4	GSC Global Pte. Ltd.	有色（铜），高分子材料	29,358.46	8.77	现汇	否
5	Cumaster International (HK) Limited	原油	11,476.46	3.43	现汇	否
6	Ocean Pearl International Pte Ltd	有色（镍）	4,355.34	1.30	现汇	否
7	秦皇岛喜兴贸易有限公司	煤炭	3,561.70	1.06	现汇	否
8	山西能源产业集团晋中有限公司	煤炭	2,727.28	0.82	现汇	否
9	济钢城市矿产科技有限公司	煤炭	2,140.42	0.64	现汇	否
合计			333,768.03	99.75	-	-

表：2025 年 1-9 月金水控股贸易业务前十大客户情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	主要商品	交易金额	占比	支付方式	是否关联方
1	Vanding INNOVA SG Pte. Ltd.	有色（铜），原油，气化钨，银精矿	172,410.66	51.33	现汇	否
2	Yancoal International (Singapore) Pte Ltd	有色（铜），黑色铁	119,746.21	35.65	现汇	否
3	Juxin Copper (Singapore) Pte. Ltd.	有色（铜），高分子材料	29,678.37	8.84	现汇	否
4	Chang Run Pte Ltd	有色（镍）	4,482.76	1.33	现汇	否
5	淮北矿业集团相城能源有限公司	煤炭	4,349.26	1.29	现汇	否
6	厦门象屿资源有限公司	煤炭	1,656.23	0.49	现汇、银承	否
7	济钢城市矿产科技有限公司	煤炭	1,123.38	0.33	现汇	否
8	首钢股份公司迁安钢铁公司	煤炭	921.1	0.27	现汇	否
9	首钢京唐钢铁联合有限责任公司	煤炭	756.44	0.23	现汇	否
10	北京首钢物资贸易有限公司	煤炭	488.39	0.15	现汇	否
合计			335,612.80	99.91	-	-

表：2024 年度金水控股贸易业务前十大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购货物分类	金额	采购占比	付款方式	是否关联方
1	Xinglong SGP Pte. Ltd.	原油，有色铜	248,107.55	44.17	现汇、信用证	否
2	Cumaster International (HK) Limited	原油，有色镍	63,106.56	11.24	现汇	否
3	GSC Global Pte. Ltd.	有色铜，黑色铁	50,423.92	8.98	现汇	否
4	Zall International Commerce (Singapore) Pte Ltd	有色铜	49,521.71	8.82	现汇	否
5	Huashang Mining Trading Pte. Ltd.	原油，有色铜	45,638.71	8.13	现汇	否
6	Yancoal International (Singapore) Pte Ltd	黑色铁	37,612.61	6.7	现汇	否
7	Sichuan Energy Investment (Hong Kong) Holdings Limited	原油	26,854.45	4.78	现汇	否
8	山西能源产业集团晋中有限公司	煤炭	15,676.90	2.79	现汇	否
9	安徽淮海现代物流有限责任公司合肥分公司	煤炭	2,115.52	0.38	现汇、银承	否
10	枣庄市海斌能源贸易有限公司	煤炭	1,441.76	0.26	现汇	否
合计			540,499.69	96.25	-	-

表：2024 年度金水控股贸易业务前十大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售货物分类	金额	销售占比	付款方式	是否关联方
1	Vanding INNOVA S G Pte. Ltd.	原油，有色铜，黑色铁	409,825.62	72.79	现汇、信用证	否
2	Juxin Copper(Singapore)Pte. Ltd.	有色铜，黑色铁	48,480.31	8.61	现汇	否
3	Portout Singapore Pte. Ltd.	原油	26,854.52	4.77	现汇	否
4	Shandong Hi-Speed(Singapore)Pte Ltd	有色铜	25,807.58	4.58	现汇	否
5	厦门象屿资源有限公司	煤炭	15,956.17	2.83	现汇	否
6	Chang Run Pte Ltd	原油	15,789.21	2.80	现汇	否
7	Zall International Commerce (Singapore) Pte Ltd	有色镍	11,407.46	2.03	现汇	否
8	山西焦煤集团中源物贸有限责任公司	煤炭	2,118.23	0.38	现汇	否
9	首钢股份公司迁安钢铁公司	煤炭	1,662.19	0.30	现汇	否
10	日照玖达供应链有限公司	煤炭	1,198.91	0.21	现汇	否

序号	客户名称	销售货物分类	金额	销售占比	付款方式	是否关联方
合计			559,100.20	99.30	-	-

表：2023 年度金水控股贸易业务前十大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	采购货物分类	金额	采购占比	付款方式	是否关联方
1	ROCKLANDS RICHFIEL (HONG KONG) LIMITED	黑色（铁），有色（铜）	117,099.92	37.97	现汇	否
2	GSC Global Pte. Ltd.	油，黑色（铁），有色（铜，镍）	108,278.49	35.11	现汇	否
3	安徽淮海现代物流有限责任公司合肥分公司	煤炭	36,648.06	11.88	信用证	否
4	山西能源产业集团晋中有限公司	煤炭	16,310.04	5.29	现汇、银承	否
5	Kailuan (Singapore) Pte Ltd	黑色（铁）	13,161.52	4.27	现汇、银承	否
6	山西卓逸新能源有限公司	煤炭	3,510.91	1.14	现汇	否
7	大同煤炭投资管理有限责任公司	煤炭	3,187.71	1.03	现汇、银承	否
8	郑粮物流（江苏）有限公司	煤炭	1,928.04	0.63	现汇	否
9	济钢城市矿产科技有限公司	煤炭	1,367.74	0.44	现汇、银承	否
10	煌丰物流科技（江苏）有限公司	煤炭	1,002.98	0.33	现汇	否
合计			302,495.40	98.09	-	-

表：2023 年度金水控股贸易业务前十大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	销售货物分类	金额	销售占比	付款方式	是否关联方
1	Shandong Land Group (Hong Kong) Limited	黑色（铁），有色（铜）	117,100.46	37.73	现汇	否
2	Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte Ltd	黑色（铁），有色（铜，镍）	50,095.50	16.14	信用证	否
3	Juxin Copper (Singapore) Pte. Ltd.	油，有色铜	36,126.71	11.64	现汇	否
4	Jigang IBC Pte Ltd	有色（铜，镍）	23,041.01	7.42	现汇	否
5	山西焦煤集团中源物贸有限责任公司	煤炭	19,581.71	6.31	现汇	否
6	Xin Wen Minging Group HK International Co., Limited	油，有色铜	13,161.66	4.24	现汇	否
7	华能辛店发电有限公司	煤炭	9,120.63	2.94	现汇	否

序号	客户名称	销售货物分类	金额	销售占比	付款方式	是否关联方
8	山东泉兴能源集团有限公司物流中心	煤炭	8,917.71	2.87	现汇、银承	否
9	宝钢资源控股（上海）有限公司	煤炭	4,920.54	1.59	现汇、银承	否
10	华能聊城热电有限公司	煤炭	4,556.51	1.47	现汇	否
合计			286,622.44	92.35		

主要客户及供应商之间存在重复、互为关联方情形，但均为正常的市场化行为：

Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte. Ltd.为 2025 年 1-9 月第三大供应商，交易类别为银精矿，为 2024 年度第四大客户，交易类别为有色铜，为 2023 年第二大客户，交易类别为黑色（铁），有色（铜，镍）Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte. Ltd 是山东高速集团有限公司全资子公司，山东高速集团股东为山东发展投资控股集团有限公司、山东省人民政府国有资产监督管理委员会及山东省财欣资产运营有限公司，其中山东省国资委为控股股东及实控人，发行人与其之前不存在任何关联关系。

商业环境中，供应链是动态的，贸易公司可能会根据市场需求、价格波动或其他因素调整其采购和销售策略。发行人境外贸易子公司金水新加坡与 Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte. Ltd 之间存在合作关系，购买时点，供货方在价格、质量或供应稳定性方面更具有优势的情况下，双方可根据市场情况灵活调整交易方向。

因此，Shandong Hi-Speed (Singapore) Pte. Ltd 既作为发行人贸易业务供应商又作为发行人贸易业务客户，其在不同的交易时间，以不同的身份交易不同类别的商品，具备合理性。

发行人主要客户和供应商之间存在互为关联方情形，但交易标的物非同一批货物

发行人主要上游供应商 Xinglong SGP Pte.Ltd.为主要客户 Portout Singapore Pte.Ltd.第二大股东，持股比例 49.00%。Portout Singapore Pte.Ltd.另一位股东为 China Precision Material Limited（现名 Loco Hong Kong Holdings Limited），持股比例 51%，为港交所上市公司，与发行人不存在关联关系或交易往来。

2024 年度发行人与 Portout Singapore Pte.Ltd.销售货物的交易，交易的上游

供应商为四川能投（香港）控股有限公司，与 Xinglong SGP Pte.Ltd.供应的货物无关，没有出现相关关联方同时处于同笔交易链条的情形。发行人分别与主要客户、供应商进行不同的交易，系市场化交易的正常的供需关系，具备商业合理性。

Vanding INNOVA SG Pte. Ltd.与 GSC Global Pte. Ltd.注册地为同一栋大楼

因新加坡从事贸易的公司主要集中在滨海湾区域内，因此 Vanding INNOVA SG Pte. Ltd.与 GSC Global Pte. Ltd.两家公司同位于新达城大楼内办公，该办公楼群聚集了大量航运、货代、贸易等相关行业公司，便于开展业务。Vanding INNOVA SG Pte. Ltd.与 GSC Global Pte. Ltd.未同时与发行人发生过业务往来，两家公司也不存在关联关系。GSC Global Pte. Ltd.是发行人 2024 年及 2025 年 1-6 月贸易业务主要供应商，其对发行人的销售类别为黑色铁及有色（铜），发行人从上游供应商 GSC Global Pte. Ltd.处采购有色金属铜的商品销往 Juxin Copper(Singapore)Pte. Ltd.，未销售给其他公司。因此 Vanding INNOVA SG Pte. Ltd.与 GSC Global Pte. Ltd.从未同时处于同一笔交易链条之中，双方之间亦不存在关联关系。

（9）贸易业务开展情况

报告期内金水控股贸易业务境内、外业务收入构成情况

单位：万元

类型	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
境内贸易业务	95.29	261.69	718.27
境外贸易业务	1,177.89	1,111.60	1,000.79
合计	1,273.18	1,373.29	1,719.06

2024年度，境外贸易业务规模相较于上年度增幅较大，境内贸易业务规模相较于上年度降幅较大，贸易业务整体规模变动较小，主要系发行人根据自身经营的需要，调整境内外贸易结构所致。

（10）销售商品业务开展的背景及其商业合理性

发行人开展境外贸易业务主要系发行人下属新加坡子公司总经理加入了新加坡华人商会以此为契机开展境外贸易。发行人境外贸易主要的供应商及客户也均为国内企业在境外设立的子公司，发行人凭借自身为青岛市李沧区重要国有企业平台的优势，在给下游企业寻找上游供应商时能够快速找到满足要求的

企业，在给上游供应商寻找下游客户时，也能高效实现匹配。同时发行人依靠自身国企的高信用背景，在贸易业务开展中也拥有较强的议价能力。关于新加坡子公司，发行人不干涉其具体业务开展，其负责人为发行人委派，定期回国进行述职。综上所述，发行人具有国企平台优势，其开展境外贸易业务具有商业合理性。

(11) 报告期内贸易业务主要商品情况

表：2025 年 1-9 月金水控股贸易业务主要商品情况

单位：吨、万元、万元/吨、%

序号	商品名称	采购数量	采购单价	采购金额	销售数量	销售单价	销售金额
1	有色铜	23,384.69	6.95	162,594.11	23,384.69	6.99	163,422.49
2	原油	2,023,816.82	0.03	67,500.60	2,023,816.82	0.03	67,518.30
3	银精矿	11,865.72	3.99	47,369.26	11,865.72	3.99	47,369.28
4	黑色（铁）	383,462.26	0.07	26,665.31	383,462.26	0.07	26,665.43
5	氧化钨	22.88	611.52	13,993.99	22.88	611.52	13,994.00
6	煤炭	200,715.65	0.05	9,204.72	200,715.65	0.05	9,294.80
合计		2,643,268.02	-	327,327.99	2,643,268.02	-	328,264.30

表：2024 年金水控股贸易业务主要商品情况

单位：吨、万元、万元/吨、%

序号	商品名称	采购数量	采购单价	采购金额	销售数量	销售单价	销售金额
1	原油	6,165,215.00	0.06	356,260.73	6,165,215.00	0.06	356,306.60
2	有色（铜）	18,564.84	6.83	126,843.18	18,564.84	6.88	127,760.32
3	黑色（铁）	580,593.49	0.08	44,598.45	580,593.49	0.08	44,747.04
4	煤炭	316,248.97	0.08	24,773.76	316,248.97	0.08	24,926.44
5	有色（镍）	19,044.00	0.60	11,407.44	19,044.00	0.60	11,407.46
合计		7,099,666.30	-	563,883.57	7,099,666.30	-	565,147.85

表：2023 年金水控股贸易业务主要商品情况

单位：吨、万元、万元/吨、%

序号	商品名称	采购数量	采购单价	采购金额	销售数量	销售单价	销售金额
1	有色（铜）	21,396.08	6.16	131,886.56	21,396.08	6.20	132,688.80
2	黑色（铁）	1,190,465.07	0.07	87,685.65	1,190,465.07	0.07	87,688.86

序号	商品名称	采购数量	采购单价	采购金额	销售数量	销售单价	销售金额
3	煤炭	616,819.25	0.13	81,007.06	616,819.25	0.13	81,690.40
4	有色（镍）	618.36	16.34	10,101.51	618.36	16.39	10,136.40
5	油	2,152,045.00	0.00	8,866.20	2,152,045.00	0.00	9,035.25
合计		3,981,343.76	-	319,546.98	3,981,343.76	-	321,239.71

2、房屋销售业务

（1）业务模式

发行人按照政府规划，承接青岛市区域内房地产建设及销售业务，开发的房产类型主要包括人才公寓、普通住宅及商业地产等。

对于人才公寓，公司按照项目规划进行房屋建设，竣工后按照政府价格要求销售给特定对象。报告期内发行人房屋销售收入主要来自于信联天地项目的人才公寓、商品房、车位销售收入。

对于普通住宅及商业地产，发行人自筹资金进行建设，竣工后市场化销售给购房者。

2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人房屋销售实现收入分别为40,280.54万元、29,697.10万元和45,608.24万元。房屋销售成本分别为25,181.77万元、26,263.40万元和27,833.73万元，毛利率为37.48%、11.56%和38.97%。

报告期内，发行人房屋销售业务收入实现情况如下表所示：

表：房屋销售情况

单位：万元

项目	项目主体	房屋类型	2025年1-9月收入	2024年收入	2023年收入
B1-06 商服地块蓝寓	青岛跃龙升置业有限公司	商业公寓	722.29	2,980.94	1,535.27
C1-01 商服地块蓝寓			735.38	674.59	-
桃园路 27 号改造项目	青岛广润投资发展有限公司	商品房	-	-	-
信联天地项目	青岛信宇置业有限公司	人才公寓、商品房、车位	44,136.81	26,041.56	38,745.27
合计	-	-	45,608.24	29,697.09	40,280.54

发行人信联天地项目人才公寓是根据《青岛市人才住房分配条件和评分标准细则》、《青岛市人才公寓建设和使用管理规定》、《李沧区人才住房分配工作方案》等相关文件规定面向符合条件资格要求的人群进行集中配售，其中根据规定相关人才应享受的住房建筑面积按照商品房住房价格的80.00%进行结算，

超出的面积按照商品房价格进行结算。

报告期内，发行人不存在将人才公寓转性商品房销售的情况。

（2）运营主体

最近两年及一期，发行人房屋销售业务主要运营主体为青岛信宇置业有限公司和青岛跃龙升置业有限公司。发行人房地产资质情况如下表所示：

发行人房地产资质情况表

资质主体	证书编号	资质名称	资质等级	有效期至
青岛李沧区金水建设开发有限公司	0262324	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	暂定	2018.03.30
青岛信宇置业有限公司	020221211	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2028.06.27
青岛跃龙升置业有限公司	020220687	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2026.03.24
青岛广润投资发展有限公司	020220951	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	二级	2028.03.21

注：青岛李沧区金水建设开发有限公司所开发房地产项目皆已于资质到期前完工；青岛李沧区金水建设开发有限公司为发行人曾用名。

（3）会计科目处理

公司将前期建设投入计入“存货-开发成本”、“预付账款”科目，贷记“货币资金”，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；预售阶段时，发行人按照收取的预售款，借记“银行存款”，贷记“预收账款”，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；待项目完工交付确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”科目。

（4）主要项目情况

1) 已完工项目

发行人截至2025年9月末承担已完工的主要房产项目如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人已完工房产情况

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目主体	项目类别	总投资	可售面积	已售面积	已售金额	销售进度	已确认收入	未完成销售原因
文昌路 155 号	青岛金水控股集团有限公司	住宅	3.23	5.32	5.32	3.87	已卖完	3.87	-
		住宅	4.06	7.63	7.63	3.29	已卖完	3.29	-
住宅		2.24	3.95	3.95	1.42	已卖完	1.42	-	
文昌路 318 号限价房		住宅	2.00	3.47	3.47	2.20	已卖完	2.20	-
文昌路 158 号限价房		住宅	1.68	3.08	3.08	2.06	已卖完	2.06	-
文昌路幼儿园		住宅	0.24	0.40	0.40	0.24	已卖完	0.24	-
B1-06 商服地块蓝寓	青岛跃龙升置业有限公司	商业	2.63	3.90	2.15	3.31	55.12%	3.04	正常市场销售
C1-01 商服地块蓝寓		商业	2.16	2.59	0.45	0.70	17.37%	0.64	正常市场销售
桃园路 27 号改造项目	青岛广润投资发展有限公司	商业	3.38	2.08	1.86	4.47	89.42%	4.10	正常市场销售
信联天地-住宅	青岛信宇置业有限公司	住宅	27.61	15.42	12.54	36.46	81.32%	33.45	正常市场销售
信联天地-商业	青岛信宇置业有限公司	商业	69.34	33.37	2.08	3.42	6.23%	3.14	自持运营
合计		-	118.57	81.21	42.93	61.44	-	57.45	-

注：桃园路27号改造项目剩余未售部分为商业。

截至目前，信联天地项目已完工。信联天地项目建设主体为青岛信宇置业有限公司。该项目位于黑龙江中路以东、中崂路以南、青银高速以西、大崂路以北。该项目临近万达商业街、李沧商业街，周边商业配套齐全、交通便利。信联天地项目主要产业发展方向为数字经济，以助力数字经济平台建设与发展，成为助推区域实体经济发展的引擎，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革的重要举措。

信联天地项目具有酒店、大型购物中心、loft、住宅等多种业态。

信联天地商业酒店板块已陆续开业3家酒店，涵盖3星到5星级。

信联天地的大型购物中心为与保利商业公司合作打造的VVland蔚央地购物中心。VVland蔚央地购物中心总建筑面积6.4万m²，下沉式艺展型商业体验中心，打造年轻潮玩的社交空间，项目半数以上签约品牌为“全国首店”“山东首店”及“青岛首店”，落地国内首家定制化电影文化中心、国漫体验中心等主力店，截

至目前，VVland蔚央地购物中心部分区域已正式开业。

信联天地斯维登Loft公寓已于2023年年底正式营业，总建筑面积4.3万m²，引入全球最大非标住宿运营机构斯维登运营，将与洲际综合体酒店共同打造青岛北部城区文旅产业聚集地。

2) 在建项目

截至2025年9月末，发行人在建的房地产项目为李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）。

单位：亿元

序号	项目名称	建设周期	预计总投资额	已投资额	销售进度	已确认收入
1	李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）	2021.7-2024.11	21.25	17.06	暂未销售	-
合计	-	-	21.25	17.06	-	-

李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）建设主体为青岛跃龙升置业有限公司。该项目位于李沧区湘潭路街道办事处十梅庵路以北、规划十三号线以东、天泰城以南。主要建设内容为产权型人才住房、商业、现代商务服务、农贸市场、地下车库及储藏等。该项目已办理国有土地证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。截至2022年12月末，该项目已全部封顶，处于内外墙及门窗安装阶段，截至2025年9月，项目主体工程、装饰工程、外立面工程基本完成。目前正在进行室外配套、景观工程，预计2026年6月交付。

3) 拟建项目

截至报告期末，发行人暂无拟建项目。

3、房屋租赁业务

最近两年及一期，发行人房屋租赁实现收入分别为5,796.14万元、23,106.21万元和7,416.18万元；毛利率分别为80.82%、98.50%和92.31%。

表：发行人报告期内主要房屋出租收入情况

单位：万元

序号	地点	2025年1-9月	2024年度	2023年度
1	九水东路130号	700.29	2,545.93	1,329.81
2	信联天地地块商务楼	4,454.63	15,781.69	2,592.51

序号	地点	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
3	国源通/人民印刷厂（兴华路 15 号）	470.81	689.80	469.79
4	蓝山湾车位、会所	298.66	430.94	472.13
5	文昌路商铺、车位	340.73	500.50	405.40
合计		6,265.12	19,948.86	5,269.64

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人房屋租赁成本分别为 1,111.51 万元、347.40 万元和 570.58 万元。成本主要为转租的房产的租金支出和摊销的装修成本等。

主要租赁房产情况：

九水东路130号房产包括1号楼、2号楼、3号楼，主要是为了服务于李沧区新旧动能转换重大战略。九水东路130号-3号楼原为青岛-亚马逊AWS联合创新中心，为青岛市政府与亚马逊通技术服务（北京）有限公司（以下简称“亚马逊AWS”）合作共建的亚马逊AWS在中国的首家联合创新中心。现青岛-亚马逊AWS联合创新中心已更名为青岛数字经济产业创新中心，2022年6月起，按照区政府相关会议要求，发行人按照市场化运营模式对该项目进行招商运营。

信联天地9号地块商务楼的承租方为外部租户。

4、酒店业务

截至 2025 年 9 月末，发行人一共拥有 5 家 3-5 星级酒店：广业锦江大酒店、亚朵酒店、洲际酒店群（皇冠假日酒店、套房假日酒店、智选假日酒店）。

最近两年及一期，发行人酒店业务分别实现收入 14,119.25 万元、13,566.31 万元和 9,554.19 万元，毛利率分别为 34.00%、33.45%和 60.35%。2022 年，发行人酒店业务开业。

发行人酒店处于李沧区核心商业区，定位于中高端酒店，依托于青岛丰富的旅游资源，酒店业务收入预计具有稳定的收入来源，毛利率保持在较高水平。

广业锦江大酒店为四星级酒店，提供住宿、餐饮等服务。青岛广业酒店有限责任公司成立于2005年7月7日，经营地址为：青岛市李沧区夏庄路68号，为自持物业，物业产权人为青岛广润投资发展有限公司。法人代表为：韩勇，注册资金100.00万元，成立时股东有两个法人股东，分别是青岛广润投资发展有限公司和青岛广业投资公司，持股比例分别是：70.00%和30.00%。股东在2015年9

月18日发生变动，青岛广业投资公司将持有的30.00%的股份转让给青岛广润投资发展有限公司，青岛广业酒店有限责任公司成为青岛广润投资发展有限公司的全资子公司。青岛广业酒店有限责任公司共有客房198套，其中：套房9套，大床房112套，双床房77套。

亚朵酒店在发行人子公司青岛金水丰润酒店管理有限公司旗下，于2022年5月开业，提供住宿、及配套早餐厅服务；共有客房105套，其中：大床房63套，双床房42套。

青岛金水洲际酒店群位于李沧区信联天地项目，地处李沧CBD核心功能区。项目楼宇于2018年5月开工，于2021年9月完成主体竣工验收，于2022年3月完成竣工备案。青岛金水皇冠假日、套房假日、智选假日酒店共有613间客房，金水皇冠假日301间客房；金水套房假日133间客房；金水智选假日179间客房。

发行人广业锦江大酒店、亚朵酒店、洲际酒店群（皇冠假日酒店、套房假日酒店、智选假日酒店）的实际运营方、管理人、分成模式以及收入实现方式如下表所示：

序号	酒店名称	实际运营方	管理人	分成模式	收入实现方式
1	青岛广业锦江大酒店	锦江（北方）管理有限公司	锦江（北方）管理有限公司	试营业起，锦江(北方)管理有限公司按酒店营业收入 1.80%收取基本管理费、按酒店年经营利润 3.00%收取效益管理费。试运营前的筹备阶段，管理公司按每平方米每月 0.60 元收取管理费。	酒店业务及其配套服务收入
2	亚朵酒店	上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司	上海亚朵商业管理（集团）股份有限公司	管理公司收取酒店运营总收入 3.50%作为管理费；跃龙升置业有限公司向管理公司支付酒店总经理费及总经理助理费；同时跃龙升置业需支付亚朵品牌使用费、CRS 预定费等按月支付费用，以及特许经营一次性体系加入服务费；	
3	青岛金水皇冠假日酒店	青岛金水丰泽酒店管理有限公司金水皇冠假日酒店	六洲酒店管理（上海）有限公司	1.鼓励性管理费：就一个营业年度而言：（1）若年度营业毛利率低于 30.00%，则鼓励性管理费应等于营业毛利润的 5.00%；（2）若年度营业毛利	

序号	酒店名称	实际运营方	管理人	分成模式	收入实现方式
4	青岛金水套房假日酒店	青岛金水丰泽酒店管理有限公司金水套房假日酒店	六洲酒店管理（上海）有限公司	润率等于或大于 30.00%但低于40.00%，则鼓励性管理费应等于营业毛利润的 6.00%； （3）若年度营业毛利润率等于或大于 40.00%但低于50.00%，则鼓励性管理费应等于营业毛利润的 7.00%；或者 （4）若年度营业毛利润率等于或大于 50.00%则鼓励性管理费应等于营业毛利润的 8.00%。（年度营业毛利润=该营业年度的营业毛利润总额/该营业年度的经调整总收入总额）2.杂项费用：管理人收取酒店额外附加支持性服务费 3.市场收益管理服务费；	
5	青岛金水智选假日酒店	青岛金水丰泽酒店管理有限公司金水智选假日酒店	六洲酒店管理（上海）有限公司		

5、基础设施代建项目

（1）业务模式

公司基础设施代建项目均与政府部门签订《服务合同》及《收益约定协议》，相关政府部门作为委托人。公司负责项目的立项审批手续，勘察、设计、施工、监理等招投标管理，项目建设管理以及项目资金筹措及资金管理等，项目竣工并完成决算审计后，由政府按照经审计项目已支付建设成本及一定比例代建服务费，计入基础设施代建项目收入。

最近两年及一期，发行人基础设施代建项目业务分别实现收入10,240.93万元、0.00万元和0.00万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目名称	2025年1-9月收入	2024年收入	2023年收入
1	青荣铁路周边环境整治（一、二、三期）	-	-	10,240.93
	合计	-	-	10,240.93

（2）会计处理

a.支付相关费用，借方记入“存货-开发成本”，贷方记入“银行存款”，现金流量表记入“购买商品、接受劳务支付的现金”；b.按工程进度进行结算营业成本并确认营业收入，发行人确认收入主要为融资服务费收入，根据还本付息支出确定，计入借方“应收账款”，贷方计入“主营业务收入-基础设施项目服务收益”，与服务项目记账方式一致；c.待项目完成竣工结算，确认收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入-基础设施项目代建收益”，同时完成收入结转，借记“营业成

本”，贷记“存货-开发成本”项目；d.收到区政府拨款后，计入借方“银行存款”，冲减“应收账款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

(3) 主要项目开展情况

截至目前，公司主要在建的基础设施代建项目情况如下，目前由于大部分相关项目尚未完工，故实现收入较少。

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要基础设施在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	项目委托主体	计划总投资	已投资	回款期间	已回款金额
1	青荣铁路周边环境整治（一、二、三期）	2019-2031	青岛市李沧区城市建设管理局	34,078.00	16,998.00	2019-2031	10,240.93
2	金水路项目	2010-2027	青岛市李沧区国有企业服务中心	450,000.00	456,793.04	2023-2027	-
合计				484,078.00	473,791.04	-	10,240.93

上述项目已建设完成，由于尚未完成竣工结算手续，尚有大量尾款未支付，因此未来三年仍需资金支出。此外，公司于 2010 年投资建设金水路项目，公司与青岛市李沧区国有企业服务中心签订《回购协议》，金水路项目西起环湾大道，东至黑龙江路，项目预计总投资 45.00 亿元。截至 2025 年 9 月末，该项目已投资 45.68 亿元。该项目建设资金来自于公司自有资金，青岛市李沧区国有企业服务中心将自 2023 年起分 5 年每年向公司支付委托代建款项 8.40 亿元，由于项目历时较长，成本上升较快，导致目前项目已投资金额超过签订协议之时约定的总价款。截至本募集说明书签署之日，公司已同青岛市李沧区国有企业服务中心签订《金水路工程回购补充协议》，青岛市李沧区国有企业服务中心对因成本上升而超出原定投资部分进行补偿，待项目竣工结算完成后，将委托代建成本及收益分 5 年支付完毕，该项目尚未竣工结算。

截至 2025 年 9 月末，发行人已完工基建项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	建设期间	项目委托主体	计划总投资	已投资	已确认收入	回款期间	已回款金额
1	青岛第六十一中学改扩建工程	2016-2018	山东省青岛第六十一中学	5,686.00	6,127.09	5,125.00	2020-2031	5,654.00

序号	项目名称	建设期间	项目委托主体	计划总投资	已投资	已确认收入	回款期间	已回款金额
2	李沧区图书馆、档案馆建设项目	2016-2018	青岛市李沧区机关事务管理局	16,115.00	16,517.00	18,726.39	2020-2026	22,592.34
3	李沧区大枣园 48 班小学建设项目	2016-2017	青岛市李沧区城市建设管理局	28,054.00	15,242.34	16,821.13	2019-2026	16,369.00
4	李沧区河南、南庄配套小学工程项目	2017-2019	青岛市李沧区教育体育局	14,606.00	12,467.49	12,946.39	2020-2026	10,734.61
-	合计	-	-	64,461.00	50,353.92	53,618.91	-	55,376.95

发行人是青岛市李沧区重点打造的最核心基础设施建设主体和城市运营平台，公司在李沧区具有显著的重要地位。截至目前，公司未来拟计划建设的项目总投资为151.94亿元，相关项目均为具有一定现金流的经营性项目，具体情况如下：

序号	项目	计划投资（亿元）
1	新旧动能转换产业示范区城市更新项目	102.94
2	源头路项目	11.00
3	政府南地块项目	13.00
4	泡花碱项目	25.00
合计		151.94

根据青岛市李沧区人民政府“青李沧政字[2022]6号”文件，新旧动能转换产业示范区城市更新项目已被纳入李沧区城市更新2022年计划及项目实施方案（一至四期）。该项目位于瑞金路两侧，是青岛市北部区域唯一的千亩产业基地，占地总面积3,081亩，计划用三到五年打造成产业发展、科技创新的高地，税源汇集、人才聚集的洼地。该项目主要招引资本密集、技术密集、人才密集的企业，该项目的建设内容包括拆迁及基础配套设施建设、园区建设等。目前，该项目正在洽谈银团贷款。

源头路项目主要为打造新的城市客厅，是缩小版的“信联天地”，未来主要落户小巨人、瞪羚企业。政府南地块项目主要为配建部分住宅及市民公建设施的城市花园。泡花碱项目主要计划在老城区打造高端居民生活区。

综上所述，发行人储备项目较多，未来经营业绩与收入具有较好的保障。

6、土地整理业务

（1）业务模式

发行人作为青岛市李沧区的土地整理的施工建设主体，负责李沧区土地整理业务。项目主要涉及李沧区老企业搬迁片区的土地。根据公司与李沧区政府签订的《土地开发整理协议》，由公司负责相关土地开发计划编制、立项申报、资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整等工作，以达到政府要求的入储条件，待项目竣工结算后，李沧区政府以公司土地取得成本及整理开发支出之和加10.00%-30.00%的服务费收益向发行人支付服务费。截至2025年9月末，山东粮油进出口公司地块搬迁改造项目和青岛东岳泡花碱有限公司片区搬迁改造项目均已实现收益。

（2）运营主体

报告期内，土地整理业务主要由公司本部和子公司青岛金水土地整理开发有限公司负责经营。

（3）盈利模式

发行人根据与李沧区政府签订的《土地开发整理协议》，负责李沧区的相关土地整理业务，并负责相关土地开发计划编制、立项申报、资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整等工作。待项目竣工结算后，李沧区政府以公司土地取得成本及整理开发支出之和加10.00%-30.00%的服务费收益向发行人支付服务费。

（4）会计处理

公司土地整理收入的财务处理流程是：公司将土地整理投入的成本，借方计入“存货-开发成本”，贷方“银行存款”；现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。公司整理过程中，将前期费用和利息成本等，借方计入“存货-开发成本”，贷方“现金或银行存款”，每年度，区政府拨付土地整理费。整理好土地后，公司按照《土地开发整理协议》将土地移交给区政府。公司依据国家税务总局公告2013年第15号文件将该项目土地整理业务确认为投资行为，将每年度土地出让收益确认为投资收益。借记“应收账款”，贷方冲减“存货-开发成本”，净收益计入贷方“投资收益”。当收到回款，借记“银行存款”，贷记“应收账

款”，现金流量表中计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。公司的土地整理支出成本包括项目前期费用、工程勘察费用、工程设计费用、工程施工费用、工程管理费用、拆迁补偿费、融资中支付的利息成本等。

(5) 土地整理业务的具体开展情况

截至2025年9月末，发行人土地整理业务情况如下：

单位：亿元、亩

地块名称	整理期间	回款期间	总投资金额	已投金额	面积	是否签订合同或协议	确认投资收益金额	已回款金额
青岛东岳泡花碱有限公司片区搬迁改造项目	2016-2021	2022-2027	2.09	1.91	200.00	是	3.12	5.00
山东粮油进出口公司地块搬迁改造项目	2018-2022	2023-2028	4.89	4.83	424.28	是	2.30	7.12
李沧区新旧动能转换产业示范片区项目	2023-2025	2025-2028	33.00	6.99	3,081.00	是	-	-
合计	-	-	39.98	13.73	3,705.28	-	5.42	12.12

青岛东岳泡花碱有限公司片区搬迁改造：地块位于李沧区兴国路以北、兴国二路以西、规划一路以南、兴国路农贸市场以东封闭区域，总占地面积200亩。根据青岛市李沧区人民政府与青岛金水发展投资有限公司签订的《土地开发整理协议》，由青岛金水发展投资有限公司负责项目土地开发整理，项目总投资2.09亿元。截至2025年9月末，项目累计投资金额1.91亿元。截至2025年9月末，该项目已确认投资收益金额3.12亿元。

山东粮油进出口公司地块：地块位于李沧区衡阳路以北、青荣城际铁路以东、青岛碱液公司以南，总占地面积424.28亩，建筑面积8.6万平米。根据青岛市李沧区人民政府与青岛金水土地整理开发有限公司签订的《土地开发整理协议》，由青岛金水土地整理开发有限公司负责项目土地开发整理，项目总投资4.89亿元。截至2025年9月末，项目累计投资金额4.83亿元。截至2025年9月末，该项目已确认投资收益金额2.30亿元。

李沧区新旧动能转换产业示范片区项目：地块位于李沧城阳区界以南、青连铁路以北、安顺路以西、李沧城阳区界以东。总占地面积约3,081亩。根据青岛市李沧区人民政府与青岛金水城市建设发展有限公司签订的《土地开发整理协议》，由青岛金水城市建设发展有限公司负责项目土地开发整理，项目总投

资33.00亿元。截至2025年9月末，项目累计投资金额6.99亿元。截至2025年9月末，该项目尚未确认投资收益。

截至2025年9月末，发行人无拟整理土地项目。

7、其他业务

报告期内，发行人其他业务收入主要包括金融业务收入、物业管理收入、基础设施服务项目收入等。

（1）金融业务收入

发行人金融业务主要由青岛金水投资控股有限公司负责。青岛金水投资控股有限公司成立于2017年1月，注册资本为25.00亿元，为青岛金水控股集团有限公司全资子公司，下辖私募股权基金、私募证券基金、资产管理、创业投资、资本服务、融资租赁、商业保理、融资担保等各类金融牌照。最近两年及一期，发行人金融服务业务收入分别为2,998.53万元、1,983.76万元和4,080.67万元。

①产业投资

截至2025年9月末，公司旗下私募基金管理人——青岛中铭资本管理有限公司（以下简称：中铭资本）已成功主导发行基金共计5只，包括“青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）”、“滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）”和“青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）”、“青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）”和“青岛新药能健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）”，助力青岛市、李沧区新兴产业及金融业态发展。

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

青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）成立于2018年07月26日，并于2018年10月23日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SEJ429，基金规模1.00亿元，已投资青岛戴姆雷博机器人科技有限公司，投资金额2,100.00万元。

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

4,600.00万元。

青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙），成立于2020年3月18日，并于2020年5月25日取得中国证券投资基金业协会备案，基金编号：SLB410，基金规模20亿元，已投资3,500.00万元。分别为投资株洲市国创新药投资合伙企业1,000.00万元，用于投资中慧元通项目；投资株洲市国创君垚投资合伙企业2,500.00万元，用于投资天境生物项目。

②证券投资

公司旗下私募基金管理人——青岛中嘉基金管理有限公司（以下简称：“中嘉基金”），2018年2月获得由中国证券投资基金业协会颁发的私募基金管理人登记证书，成为中国私募基金管理人，机构登记编码：P1067401，为山东省首家国有私募证券投资基金管理公司。

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

③资本运作

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

④资产管理方面

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

⑤金融战略布局-招商引资方面

2018年成功招商引入民生证券青岛市分公司、民生期货山东省分公司，两

家一行两会区域性金融总部落地李沧区，积极布局证券、期货板块，为李沧区金融业态及资本市场发展做出突出贡献。

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

成功招商引入盈科创新资产管理有限公司旗下基金公司-青岛盈科汇金投资管理公司落户李沧区，引入旗下青岛盈科天成创业投资合伙企业（有限合伙）等多只股权投资基金注册落地，总规模已达10.00亿以上。

⑥投后管理

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

金水金控私募基金管理人资质证书情况

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

截至 2024 年末对外投资项目情况

单位：亿元、%

项目名称	项目类型	计划投资额	已投资额	持股比例	投资方向	已投资企业
青岛盈科汇金投资管理有限公司	股权投资	1.00	0.70	19.00	股权投资	华云数据控股集团有限公司、城满电能源科技有限公司等
宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）	股权投资	2.77	2.77	47.61	股权投资	宿迁博大合能基金管理合伙企业（有限合伙）
青岛中铭智能产业股权投资基金（有限合伙）	基金投资	0.97	0.12	97.56	先进科技制造	青岛戴姆雷博机器人科技有限公司

项目名称	项目类型	计划投资额	已投资额	持股比例	投资方向	已投资企业
中嘉-瑞升稳健量化对冲1号私募证券投资基金	基金投资	0.04	0.04	契约型基金无持股比例	二级市场	二级市场
青岛汇融启德基金股权投资基金（有限合伙）	股权投资	0.25	0.25	7.65	股权投资	中金启德（厦门）创新生物医药股权投资基金合伙企业（有限合伙）
滕州中铭通用航空产业投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	0.46	0.46	41.00	新三板二级市场	山东高翔通用航空股份有限公司
青岛国际院士港基金管理有限公司	股权投资	0.36	0.18	18.00	股权投资	青岛院士港产业投资基金合伙企业（有限合伙）
青岛金水创新产业基金合伙企业（有限合伙）	基金投资	20.00	0.39	100.00	基金投资	青岛金水领航产业发展基金合伙企业（有限合伙）、株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）、株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）
青岛金水海特投资有限公司	股权投资	12.27	12.27	75.00	参股上市公司	四川海特高新技术股份有限公司
上海文周投资管理有限公司	股权投资	0.03	0.01	30.00	基金投资	株洲市国创君垚投资合伙企业（有限合伙）
青岛新药能健康产业投资基金合伙企业（有限合伙）	基金投资	5.00	0.74	100.00	基金投资	平潭文周瑞玺投资合伙企业（有限合伙）、青岛石药仙瞳新药投资合伙企业（有限合伙）
青岛汇益金丰商业保理有限公司	股权投资	0.40	0.40	40.00	商业保理	合资设立

项目名称	项目类型	计划投资额	已投资额	持股比例	投资方向	已投资企业
圆信永丰金水木阳 1 号单一资产管理计划	公募基金	1.00	0.32	100.00	上市公司定增	汉商集团、瑞普生物

（2）物业管理收入

发行人物业管理收入主要由子公司青岛金水昌隆资产管理有限公司负责，主要业务范围包括自持房产的物业管理费用收入以及市场化承接其他单位物业管理业务产生的收入。

（3）基础设施服务项目收入

①业务模式

发行人基础设施服务项目业务模式为，公司与政府部门签订《服务合同》及《收益约定协议》，相关政府部门为委托人。发行人负责项目资金的筹措，履行后期资金拨付服务。根据相关基础设施项目实施进度，由勘察、设计、施工等单位根据需支付的工程款项向相关政府部门提出申请，公司根据相关政府部门确认的资金审批单履行资金拨付手续。公司根据建设项目的投资支出进度向相关政府部门申请资金拨付。

最近两年，发行人基础设施服务项目收入分别为7.87万元、0.00万元。发行人基础设施服务项目采用净额法核算，按投资额2%确认收入，无成本，故毛利率为100%。

②会计处理

公司按照项目实际建设进度支付工程建设款，包括建设费用、项目前期费用、拆迁费用等，计入借方“其他应收款”，贷方“银行存款”，现金流量表计入“其他购买商品、接受劳务支付的现金”；年底根据投资额2%，确认服务费收入，计入借方“应收账款”，贷方计入“主营业务收入”，收到委托方支付的款项时，计入借方“银行存款”，贷方计入“应收账款”，现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

③主要项目开展情况

表：截至 2024 年末发行人主要基础设施服务项目情况

单位：万元

序号	项目名称	委托人	计划总投资	已投资	预计建设期间	回款期间	拟回款金额（总）	已确认收入	已回款金额
1	李村河中游景观提升项目	青岛市李沧区城市建设管理局	19,000.00	14,194.74	2016.3-2018.12	2016-2025	15,430.09	1,395.20	12,875.00
2	李村河中游整治项目	青岛市李沧区城市建设管理局	20,000.00	20,642.09	2015.11-2018.2	2016-2025	22,359.37	1,876.91	14,100.00
3	银液泉路打通工程项目	青岛市李沧区城市建设管理局	54,045.00	56,054.95	2016.6-2016.12	2016-2025	64,857.25	9,231.58	47,096.00
4	枣山路二期项目	青岛市李沧区城市建设管理局	27,736.00	7,316.89	2016-2020	2016-2026	9,605.22	2,288.33	6,378.88
5	枣山路一期项目	青岛市李沧区城市建设管理局	55,184.00	57,318.85	2013.12-2020.12	2016-2025	67,553.69	10,661.67	46,487.00
6	东西大村旧村改造工程	青岛市李沧区城市建设管理局	15,327.00	2,776.88	2017.11-2018.12	2016-2026	3,181.00	404.12	2,351.83
7	枣儿山综合治理工程项目	青岛市李沧区城市建设管理局	10,455.38	6,963.51	2016.5-2018.12	2017-2026	7,555.08	611.27	5,909.16
8	青银两侧改造-石牛山路道路拓宽	青岛市李沧区城市建设管理局	17,563.00	7,910.18	2015.8-2016.12	2016-2026	9,167.05	1,290.68	4,914.53
9	地铁安顺路车辆段	青岛市李沧区城市建设管理局	16,933.00	12,624.19	2016.5-2017.12	2016-2026	13,644.86	1,089.66	9,586.56
10	2016 年楼院整治	青岛市李沧区城市建设管理局	10,979.00	2,863.09	2016.8-2018.12	2017-2027	3,371.23	508.14	2,408.77
11	楼山后河整治工程	青岛市李沧区城市建设管理局	30,654.00	14,105.59	2012.5-2019.12	2017-2027	15,601.20	1,630.23	9,435.77
12	2016 年李沧区棚改项目	青岛市房地产开发管理局	194,320.00	39,953.52	2016-2042	2016-2042	47,552.87	8,777.93	24,551.20
13	南岭 48 班小学项目	青岛市李沧区城市建设管理局	19,415.00	21,885.06	2015.2-2016.8	2016-2026	25,690.67	3,832.09	11,186.53
14	青荣铁路周边环境整治（四期）	青岛市李沧区城市建设管理局	953.00	955.21	2017.08-2031.12	2019-2031	1,139.71	186.71	16.33
合计	-		492,564.38	265,564.75	-	-	306,709.29	43,784.52	197,297.56

基础设施服务项目，发行人与政府部门签订《服务合同》及《收益约定协议》，相关政府部门为委托人。发行人负责项目资金的筹措，履行后期资金拨付服务。

截至报告期末，发行人无未来拟建基础设施服务项目。

8、发行人业务开展的合规性

《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	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	建立规范地方政府举债融资机制

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题
见》（国发〔2014〕43号）			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。	
			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的通知》（财预〔2017〕50号）	2017年4月26日	财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会	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，分类妥善处理，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
			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。	
			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。	规范平台公司融资行为
			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。	规范注资和偿债资金来源
			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	规范政府和社会资本

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题
			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。	合作 PPP
《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确保落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设。	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革的意见》（国发〔2021〕5 号）	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	健全地方政府依法适度举债机制

文件名称	发布时间	发布部门	规定内容	主要问题
			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。	
			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。	防范化解地方政府隐性债务风险

(1) 土地整理业务合规性

发行人土地开发整理的主要业务区域是李沧区老企业搬迁片区，根据公司与李沧区政府签订的《土地开发整理协议》，由公司负责相关土地开发计划编制、立项申报、资金筹集、搬迁征收补偿、基础设施配套建设、场地平整等工作，以达到政府要求的入储条件，待项目竣工结算后，李沧区政府以公司土地取得成本及整理开发支出之和加10%-30%的服务费收益向发行人支付服务费。

截至目前，发行人土地开发整理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）基础设施建设项目业务合规性

基础设施服务项目，公司与政府部门签订《服务合同》及《收益约定协议》，相关政府部门为委托人。发行人负责项目资金的筹措，履行后期资金拨付服务。根据相关基础设施项目实施进度，由勘察、设计、施工等单位根据需支付的工程款项向相关政府部门提出申请，公司根据相关政府部门确认的资金审批单履行资金拨付手续。公司根据建设项目的投资支出进度向相关政府部门申请资金拨付。

基础设施代建方面，公司此类项目亦均与政府部门签订《服务合同》及《收益约定协议》，相关政府部门作为委托人。公司负责项目的立项审批手续，勘察、设计、施工、监理等招投标管理，项目建设管理以及项目资金筹措及资金管理等，项目竣工并完成决算审计后，由政府按照经审计项目已支付建设成本及一定比例代建服务费，一般为2%。

截至目前，发行人基础设施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；发行人基础设施建设业务不存在违反《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。发行人基础设施建设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。

（3）贸易业务合规性

发行人涉及的贸易业务相应的业务模式、会计处理等均符合国家相关规定，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标准，控制业务风险。发行人使用自有资金从事贸易业务，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。

发行人贸易业务具备相应的真实合同及贸易背景，不存在触发《关于进一步排查中央企业融资性贸易业务风险的通知》（国资财管〔2017〕652号）中关于“空转”、“走单”、“融资性贸易”无商业实质的违规业务的情形。

（4）发行人其他业务合规性

发行人涉及的基础设施建设业务、土地开发整理和安置房建设等主营业务，相应的业务模式、会计处理等均符合国家相关规定，该项业务形成的应收当地财政局的委托代建款有工程业务背景，符合国家相关规定。

发行人不存在政府投资基金、BT、回购其他主体项目、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

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

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在为地方政府举借债务或提供担保的情况。

（四）所在行业情况

1、土地整理行业现状及前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让的过程。按照城市总体规划确定的目标，城市土地开发有利于最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现资源利用和综合效益最优化，谋求资本的流动和增值，推动城市的可持续发展。由于我国实行土地由国家（或集体）所有、土地用途管制、建设用地统一管理、政府可以通过调节土地供应量、安排不同的土地用途来调节市场需求，有效引导投资的方向和水平，实现调控经济运行的目标。

从城镇化发展来看，我国土地开发整理行业取得了快速发展，根据国家统计局发布的数据，截至2025年末，我国常住人口城镇化率达到67.89%，土地需求将进一步刚性上升。而城市土地作为城市发展的基础资源，其稀缺性和不可

再生性将推动其价值长期保持上升趋势。随着土地价值的上升，位于产业链上游的土地开发整理业务将面临旺盛的需求。

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。自1998年我国住房体制改革以来，房地产市场伴随经济的高增长蓬勃发展，土地开发市场也随之快速增长。

根据财政部发布的2025年财政收支情况显示，全国政府性基金预算收入62,090.40亿元，增加0.66%；分中央和地方看，中央政府性基金预算收入5,083.78亿元，同比增长7.4%；地方政府性基金预算本级收入57,415.31亿元，同比增长0.10%。

综合来看，随着城镇化水平的快速发展，建设用地结构的不断优化，土地价格持续地增值，未来土地开发整理行业将保持良好的发展态势。

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。

根据《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》，青岛城市发展的阶段性发展目标为建设全球知名的海湾都会。

到2035年，建成开放、现代、活力、时尚的国际大都市。建设成为人与自然和谐共生、绿色低碳发展的滨海生态美丽宜居示范城市，实现高水平的城乡融合发展和基本公共服务均等化，建成现代活力、国际知名的青岛都市圈，在国家城镇空间格局中的地位和作用进一步提升。

到2050年，建成开放创新、包容多元、美丽宜居的全球知名的海湾都会。迈入全球城市体系更高层级，人与自然和谐共生，历史底蕴和现代文化兼容并蓄，成为世界一流品质标准的可持续城市标杆。

2、基础设施行业现状及前景

城市基础设施是城市生存和发展所必须具备的工程性基础设施和社会性基础设施的总称，是城市中为顺利进行各种经济活动和其他社会活动而建设的各类设施的总称。城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对

改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率具有重要作用。

随着我国国民经济在改革开放30年来持续快速发展，我国城市化进程一直保持着飞速发展的态势。根据国家统计局数据显示，从1980到2025年，我国城镇人口由1.90亿增加到9.54亿，城镇化水平从19.39%增加到67.89%。

根据《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》，到2025年住房和城乡建设领域科技创新能力大幅提升，科技创新体系进一步完善，科技对推动城乡建设绿色发展、实现碳达峰目标任务、建筑业转型升级的支撑带动作用显著增强。国家发改委发布《关于实施2018年推进新型城镇化建设重点任务的通知》，通知表示，自2018年起全面放开城市落户条件，其中“租房可落户”成为亮点。户籍与房子脱钩。中小城市和建制镇要全面放开落户限制，超大城市和特大城市要探索租赁住房的常住人口在城市公共户口落户。促进人的城镇化为核心、提高质量为导向的新型城镇化战略。文件提出，加快推动城乡融合发展、深化城镇化制度改革，引导农民进城落户，加快城市化进程，即鼓励农民定居城市，间接增加城市常住人口，给房地产发展带来可靠的人口支撑。

城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段，城市经济对我国GDP的贡献率已超过70.00%。目前，城市基础设施投资占GDP的比重约为8%-9%。据国务院发展研究中心预测，我国城市化率每提高1个百分点，城市基础设施投资将新增1,400.00亿元，最终将带来3,360.00亿元的GDP增长。近年来我国城市基础设施的功能逐步增加，承载能力、系统性和效率有了显著进步。但由于我国城市人口急剧膨胀，城市规模迅速扩张，我国城市基础设施建设行业处于供不应求的状态。部分城市交通拥挤、水电燃气供给不足等问题尚未得到有效解决，因此，进一步改善城市基础设施，扩大城市基础设施的投资规模成为我国现阶段城市发展进程中的重要议题。开辟资本市场多元化的投融资方式，支持城市建设的平稳、健康发展将成为未来的趋势，城市基础设施建设行业也有着良好的发展前景。

近年来青岛市城镇化水平不断提高，“山东半岛蓝色经济区”、“环湾保护、拥湾发展”等战略的逐步推进有利于公司城市基础设施投资建设业务的发展。近年来青岛市以加快环胶州湾区开发建设、打造拥湾发展核心圈层为重点，全面推进城镇化进程。

根据《青岛市国土空间总体规划（2021-2035年）》（草案），到2035年，建成开放、现代、活力、时尚的国际大都市。建设成为人与自然和谐共生、绿色低碳发展的滨海生态美丽宜居示范城市，实现高水平的城乡融合发展和基本公共服务均等化，建成现代活力、国际知名的青岛都市圈，在国家城镇空间格局中的地位和作用进一步提升。

到2050年，建成开放创新、包容多元、美丽宜居的全球知名的海湾都会。迈入全球城市体系更高层级，人与自然和谐共生，历史底蕴和现代文化兼容并蓄，成为世界一流品质标准的可持续城市标杆。

3、房地产行业现状及前景

房地产行业是国民经济基础性传统行业之一，其发展与原材料、建筑施工、工程机械、基础设施和大件消费等相关产业的发展密切相关，是衡量国民经济水平的重要指标。由于房地产行业容易受到流动性过剩、利息变化、人民币升值等宏观经济背景的影响，具有市场起伏大，受宏观政策调控影响大的特性。

2025年全国房地产开发投资82,788.00亿元，比上年下降17.2%。其中住宅投资63,514.00亿元，下降16.30%；办公楼投资3,203.00亿元，下降22.80%；商业营业用房投资5,947.00亿元，下降14.00%。全年新建商品房销售面积88,101.00万平方米。

城市化进程为房地产行业带来了良好的发展前景。自1982年至2025年，中国城市化率由20%迅速跃升至67.89%；而与发达国家80%以上的城市化率相比，仍有大幅度的提升空间。

房地产行业经过多年发展后，目前正处于结构性转变的时期，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。不同区域的房地产市场发展将出现差异化发展。一线城市由于经济发展良好，人口聚集力较强，房地产市场保持良好发展态势，住宅价格存在上涨动力。二线城市商品住宅市场分化明显，除一些热点城市外，其他二线城市商品住宅库存正在逐步得到去化，房价将保持相对平稳。对于三四线城市而言，房地产市场具有发展潜力、价格具有较强上涨动力的城市多聚集于三大城市群。

未来住房房地产的格局将朝着保障房和商品房二元结构发展。从国家目前出台的有关保障性安居工程类政策来看，政府更多地考虑切实解决城市中等偏

下收入家庭住房困难，将保障房作为当前保民生的重要工程。“十四五”规划纲要提出：实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。

2025年全年预计青岛市生产总值突破1.7万亿元，按不变价格计算，比上年增长5.90%。

根据青岛锐理数据统计，2025年青岛商品房市场累计签约金额约1,493.00亿元，同比下滑10.80%，处于2017年以来的最低点；累计签约面积约1,052.00万 m^2 ，同比下滑13.50%；累计签约套数83,670套，同比下滑13.20%。从价格来看，2025年青岛市新建商品房的网签均价为13,048.00元/ m^2 ，同比上涨1.00%。

青岛积极发展租赁市场，逐步构建住房租赁体系，租房落户预期下人口聚集效应将放大。楼市目前依旧供需紧张，亟待补充土地的后续开发来满足需求的同时平抑过快上涨的房价，西海岸、城阳和高新区市场依旧热度不减。金融层面日趋收紧，高房价抑制部分刚需入市，同时外来人口的涌入也将为岛城房地产市场注入更大活力。

4、商品贸易行业现状及前景

随着近几年对外开放程度的不断扩大、劳动生产率的大幅度提高和需求结构的变化，我国贸易行业发展迅猛，国内贸易景气度不断上升，进出口贸易规模良性增长，贸易对经济发展的重要性日益增大，现代贸易行业已被确定为我国国民经济的重要产业和经济发展的新增长点。

2025年社会消费品零售总额501,212.00亿元，比上年增长3.70%。

2024年，全国网上零售额159,722.00亿元，比上年增长8.60%。其中，实物商品网上零售额159,722.00亿元，增长8.60%，占社会消费品零售总额的比重为31.87%；在实物商品网上零售额中，吃类、穿类、用类商品分别增长14.50%、1.90%、4.10%。

青岛对外贸易快速发展。2025年青岛进出口9,128.90亿元，同比增长0.6%，低于全国（3.8%）、全省（4.5%）3.2和3.9个百分点。其中，出口5,418.70亿元，增长2.7%；进口3,710.20亿元，下降2.30%。

2025年青岛进出口达9,128.90亿元，占同期山东省进出口总值的25.9%，同

比增长0.60%，增速低于全省3.90个百分点。进出口规模居北京之后，保持北方第2位，在全国15个副省级城市中居第5位。其中，出口达5,418.70亿元，增速2.70%，低于全国、全省3.4和1.3个百分点，对全省出口贡献度25.08%，展现出强大的韧性和活力。

5、金融行业现状及前景

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。

2025年，年末广义货币供应量（M2）余额340.29万亿元，比上年末增长8.50%；狭义货币供应量（M1）余额115.51万亿元，同比增长3.80%；流通中货币（M0）余额14.13万亿元，增长10.20%。全年净投放现金1.31万亿元。

2025年全年社会融资规模增量累计为35.60万亿元，比上年多3.34万亿元。其中，对实体经济发放的人民币贷款增加15.91万亿元，同比少增1.13万亿元；对实体经济发放的外币贷款折合人民币减少2,043.00亿元，同比少减1,873.00亿元；委托贷款增加1,203.00亿元，同比多增1,780.00亿元；信托贷款增加3682亿元，同比少增294亿元；未贴现的银行承兑汇票增加112亿元，同比多增3405亿元；企业债券净融资2.39万亿元，同比多4825亿元；政府债券净融资13.84万亿元，同比多2.54万亿元；非金融企业境内股票融资4763亿元，同比多1863亿元。

2025年末社会融资规模存量为422.12万亿元，同比增长8.30%。其中，对实体经济发放的人民币贷款余额为268.4万亿元，同比增长6.3%；对实体经济发放的外币贷款折合人民币余额为1.05万亿元，同比下降18%；委托贷款余额为11.35万亿元，同比增长1.3%；信托贷款余额为4.67万亿元，同比增长8.6%；未贴现的银行承兑汇票余额为2.15万亿元，同比下降0.3%；企业债券余额为34.24万亿元，同比增长6%；政府债券余额为94.92万亿元，同比增长17.1%；非金融

企业境内股票余额为12.2万亿元，同比增长4.1%。

从结构看，2025年末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的60.7%，同比低1.1个百分点；对实体经济发放的外币贷款折合人民币余额占比0.2%，同比低0.1个百分点；委托贷款余额占比2.6%，同比低0.1个百分点；信托贷款余额占比1.1%，同比持平；未贴现的银行承兑汇票余额占比0.5%，同比持平；企业债券余额占比7.7%，同比低0.2个百分点；政府债券余额占比21.5%，同比高1.6个百分点；非金融企业境内股票余额占比2.8%，同比低0.1个百分点。

2025年地方政府共发行10.29万亿元地方政府债券，其中新增债券5.36万亿元，再融资债券4.93万亿元。2025年的新增地方债券中，一般债券发行了7701亿元、专项债券发行了4.59万亿元。

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。

（五）公司所处行业地位

发行人是青岛市国有独资企业，发行人是李沧区重要的城市建设及投融资主体，承担了众多基础设施建设项目及保障房建设项目。公司主要承担区内重点道路、工程、学校、保障房等建设工作，多年来稳健的公司作风和高效的做事风格使得公司在外界获得了良好的口碑。

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。随着地区经济的不断发展、人民生活水平的不断提高、城市化进程的不断推进，发行人的建设规模和效益将同步增加，

面临着更大的发展机遇。

（六）公司面临的主要竞争状况

1、较好的区域环境

李沧区是青岛市中心城区之一，得益于第三产业的快速发展，近年来全区经济保持较快增长。2023年和2024年全区分别实现地区生产总值638.11亿元和664.42亿元，按可比价格计算，同比分别增长4.50%和5.60%。李沧区地方综合财力较强，2023年和2024年李沧区一般公共预算收入分别为58.71亿元和53.99亿元；随着山东新旧动能转换综合试验区建设的持续推进，李沧区经济实力有望实现进一步增长，可为发行人业务开展提供较好的外部环境。

2、多元化经营优势

发行人不仅承担了李沧区重要的基础设施方面的业务，还积极拓展业务范围，聚焦房地产开发、园区管理、金融、贸易等板块，致力于构建一体化、多元化、全面化、多层次、深发展的企业平台。未来，随着其他业务的不断成熟，多元化经营将有效保障公司的持续发展。

3、政府及金融机构的大力支持

发行人作为青岛市区重要的国有独资公司，是政府重点扶持的资产运营主体，有着良好的信用水平。发行人与政策性银行、国有银行、股份制银行等都建立了紧密的业务合作关系，这将充分保证发行人及时获得相应运营资金，保障业务顺利进行。

（七）发行人经营方针及战略

青岛金水控股集团有限公司是青岛市李沧区政府所属的全资国有公司，公司成立起就开始承担区重点道路、工程、学校、保障房等建设，多年来稳健的公司作风和高效的做事风格使得公司在外界获得了良好的口碑，公司制度健全，部门设置齐全，高层及管理层具有把握全局、审时度势的判断力，大胆突破、敢于竞争的创新力，博采众长、开拓进取的文化力，保证质量、诚实守信的亲合力，具有较强的内外部资源整合能力、人才竞争力、创新竞争力。

发行人作为李沧区综合性国有独资公司，公司积极响应青岛市李沧区新旧动能转换等重大战略部署，未来将围绕打造“宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区”目标，金水控股聚焦基础设施建设、园区管理、商品贸易、金融控股

等业务板块，致力于构建一体化、多元化、全面化、多层次、深发展的企业平台。

在未来盈利能力方面，发行人目前从事的主营业务为发行人财务状况的持续优化提供了原动力。李沧区作为青岛市内三区最大的行政区，目前处于经济转型和产业升级的关键时期，具有巨大的区位优势和资源优势，公司作为区属全资国有公司具有得天独厚的资源和政策优势，由于拥有多次承接大型项目的经验，成为区政府首选的单位，为公司发展提供了巨大的空间。另外公司多元化业务发展，积极布局特色园区服务、贸易、金融等新业务板块，为公司开辟新的业务增长点。总体看，发行人目前从事的主营业务现金流状况总体良好。随着相关业务的进一步发展，发行人现金流状况预计将进一步优化，偿债能力将不断提升。这对发行人未来财务状况的进一步优化具有积极的意义，使得发行人财务状况继续维持在良好状态。

八、媒体质疑事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在被媒体质疑的事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

发行人、金水嘉禾于2025年10月28日收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕476号），并于2025年11月17日再次收到上海证券交易所出具的《关于对青岛金水控股集团有限公司及青岛金水嘉禾实业有限公司的监管问询函》（上证债函〔2025〕562号）。收到上述问询函后，发行人及相关责任人员高度重视，立即组织金水控股和金水嘉禾经营层、融资部、法务部、财务部及经办人员，并联同受托管理人、审计机构等中介机构对问询函所涉问题进行全面梳理并答复问询函。在答复问询函过程中，发现金水控股和金水嘉禾存在募集资金未用于约定用途，财务数据披露不准确，信息披露不及时、不完整的情况。发行人发现上述违规行为后，及时向相关领导汇报，同时认真制定整改计划，落实整改措施。

（一）存在的问题及整改措施

1、募集资金违规使用情况及整改措施

（1）募集资金违规使用情况

1) “24金水D1”转借事项及未按募集说明书约定用途使用的违规事项：该笔

债券应用于偿还“23 金水 02”本金，金水控股于 2024 年 3 月 27 日将 9.98 亿元募集资金划转至其他日常结算账户，后通过日常结算账户偿还自身及区域内其他兄弟公司到期银行、非标、债券等金融债务，金额占本期债券募集资金总额的 100%。其中，3.09 亿元转借至非金水控股合并报表范围内子公司使用，金额占本期债券募集资金总额的 30.96%；6.89 亿元划转至其他账户及合并范围内子公司：青岛腾达贸易有限公司、青岛腾青进出口贸易有限公司、青岛景康资产管理有限公司、青岛广润投资发展有限公司、青岛信宇置业有限公司、金水（青岛）供应链管理有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司、青岛金水嘉禾实业有限公司使用，用于偿还贷款本息、兑付商票、支付货款、物业人工费等用途，金额占本期债券募集资金总额的 69.04%。

2) “24 金水 02”转借事项：金水控股于 2024 年 9 月 3 日将 9.9 亿元募集资金转借至青岛东鼎产业发展集团有限公司，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。

3) “24 金水 D2”转借事项及未按募集说明书约定用途使用的违规事项：该笔债券应用于偿还“19 金水 02”本金，金水控股于 2024 年 9 月 5 日将 6.79 亿元募集资金转借至青岛东鼎产业发展集团有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。青岛东鼎产业发展集团有限公司于 2024 年 9 月 11 日划转 0.79 亿元至专户用于偿还“23 金水 02”部分本息，于 2024 年 10 月 15 日划转 6 亿元至专户并用于偿还到期的“19 金水 01”债券。

4) “24 金水 04”转借事项：金水控股于 2024 年 10 月 30 日将 2.98 亿元募集资金转借至融源阳森供应链（青岛）有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。

5) “24 金水 05、06”转借事项：金水控股于 2024 年 11 月 6 日将 6.97 亿元募集资金转借至青岛东鼎产业发展集团有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。

6) “24 金水 09、10”转借事项：金水控股于 2024 年 11 月 14 日将 6.66 亿元募集资金转借至融源阳森供应链（青岛）有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。

7) 25 金水 01”转借事项：金水控股于 2025 年 1 月 21 日将 1.68 亿元募集资金转借至融源阳森供应链（青岛）有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。

8) 25 金水 02”转借事项及未按募集说明书约定用途使用的违规事项：该笔债券应用于偿还 23 金水 D2、24 金水 06”本金，金水控股于 2025 年 4 月 1 日将 6.95 亿元募集资金转借至融源阳森供应链（青岛）有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水控股合并报表范围内子公司。2025 年 4 月 1 日，融源阳森供应链(青岛)有限公司向青岛世园资产管理有限公司划款 1.95 亿元，用于代金水控股偿还其欠青岛世园资产管理有限公司的借款；同日，融源阳森供应链（青岛）有限公司向青岛金水嘉禾实业有限公司划款 5 亿元，该笔资金于当日划转至滨州泓泰企业发展合伙企业（有限合伙），用于偿还子公司青岛金水嘉禾实业有限公司的借款。

9) 24 金水 11、12”未按募集说明书约定用途使用的违规事项：金水控股将 9.95 亿元募集资金用于偿还 19 金水 02”债券本金。该部分募集资金用途应为偿还 24 金水 D1”债券到期本金，该部分资金使用不符合募集说明书约定,金额占本期债券募集资金总额的 100%。

10) 25 嘉禾 F2”转借事项：金水嘉禾于 2025 年 1 月 8 日将 2.982 亿元募集资金转借至融源阳森供应链（青岛）有限公司账户，金额占本期债券募集资金总额的 100%，该转借对象并非金水嘉禾合并报表范围内子公司。

（2）整改措施

1) 公司经过自查并发现问题后，公司主动整改，保证旧债的顺利兑付。具体情况如下：

24 金水 D1”：该笔资金于 2024 年 9 月 11 日以其他资金退回至募集资金专户，后续该笔资金按照募集资金的约定用于偿还 23 金水 02，完成整改。

24 金水 02”：该笔资金于 2024 年 11 月 21 日以自有资金退回至专户，后续该笔资金按照募集资金的约定使用，完成整改。

24 金水 D2”：该笔资金于 2024 年 11 月 21 日以其他资金退回至 24 金水 D2 专户，后续该笔资金按照募集资金的约定用于偿还 19 金水 02，完成整改。

24 金水 11、24 金水 12”：该笔资金于 2025 年 3 月 21 日通过发行人自有资

金退回至发行人专户，后续该笔资金按照募集资金的约定使用，完成整改。

“25 金水 02”：该笔资金于 2025 年 9 月 12 日以其他资金退回 4 亿元至发行人 25 金水 02 专户并用于偿还 24 金水 06，2025 年 9 月 3 日以其他资金退回 6.98 亿元至发行人 24 金水 D2 专户并用于偿还 24 金水 D2，后续 25 金水 02 募集资金约定用于偿还的 24 金水 06 和 24 金水 D2 完成兑付摘牌，完成整改。

“24 金水 04”：该笔资金于 2024 年 11 月 18 日退回至发行人募集资金专户，完成整改，后续该笔资金按照募集资金的约定使用。

“24 金水 05、06”：该笔资金于 2024 年 11 月 18 日退回至发行人募集资金专户，完成整改，后续该笔资金按照募集资金的约定使用。

“24 金水 09、10”：该笔资金于 2024 年 12 月 11 日退回至发行人募集资金专户，完成整改，后续该笔资金按照募集资金的约定使用。

“25 金水 01”：该笔资金于 2025 年 3 月 7 日退回至发行人募集资金专户，完成整改，后续该笔资金按照募集资金的约定使用。

“25 嘉禾 F2”：该笔资金于 2025 年 1 月 14 日、2025 年 6 月 25 日退回至专户，后续该笔资金按照募集资金的约定使用，完成整改。

2) 公司认识到募集资金合规使用的重要性，全面梳理、健全募集资金存储、使用、监管和责任追究等内部制度，在原有制度基础上修订完善《青岛金水控股集团有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》《青岛金水嘉禾实业有限公司募集资金管理与使用制度》，明确募集资金使用的分级审批权限、决策程序、风险防控措施和信息披露要求，加强募集资金管理、规范募集资金使用，进一步细化对募集资金审批、划转、使用等事项的管理：在债券发行前，公司须提前与受托管理人、存放募集资金的商业银行（以下简称“监管银行”）签署《募集资金账户三方监管协议》，监管协议中将明确规定受托管理人对每一笔债券募集资金使用前置审核，监管银行未取得受托管理人“监管协议”中约定的指定邮箱发送的“同意划款指令”前，不得将募集资金转出至监管账户。

3) 持续培训学习提升合规意识和规范治理水平。组织公司全体董事、审计委员及高级管理人员及相关责任人每季度对债券募集资金使用规范进行学习，进一步加强公司董事、审计委员和高级管理人员对相关法律法规的理解，强化责任人主体意识，严格按照募集说明书约定规范使用资金，以加强对募集资金

使用的管控。

对于募集资金使用过程中存在的问题，公司认真整改并将引以为戒，严格按照募集说明书约定合规使用募集资金，加强募集资金账户专户的管理工作，确保不再出现类似问题。

2、财务数据披露不准确的情况及整改措施

（1）财务数据披露不准确的情况

经发行人对合并范围内的贸易业务开展情况进行梳理，发现以前年度开展贸易业务过程中，与供应商及客户签署合同的日期接近，发行人在交易过程中对商品的控制权具有瞬时性，未承担主要责任，应当认定为承担代理人职责，采用全额法确认收入不符合《企业会计准则第 14 号——收入》第五章第三十四条的规定：“企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。”导致以前年度相关财务数据披露不准确。其中金水控股涉及的财务数据报告期为：2018 年度、2019 年度、2020 年三季度、2020 年度、2021 年半年度、2021 年度、2022 年半年度、2022 年度、2023 年半年度、2023 年三季度、2023 年度、2024 年一季度、2024 年半年度、2024 年三季度、2024 年度、2025 年半年度，金水嘉禾涉及的财务数据报告期为 2022 年度、2023 年度、2024 年半年度、2024 年度、2025 年半年度。

（2）整改措施

1) 为更加客观、准确地披露会计信息，反映公司经济业务实质，经过审慎研究，公司决定将以前年度上述贸易业务的收入确认方法由“总额法”调整为“净额法”，并对上述前期会计差错采用追溯调整法进行更正。公司已就上述会计差错事项与会计师事务所进行沟通，并形成一致意见，由会计师事务所对前述年度审计报告出具差错更正鉴证报告。会计差错更正的具体内容详见公司于 2026 年 2 月 13 日和 2026 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露前期已披露的财务报告和定期报告的相关更正公告，更正内容具体如下：

金水控股 2018 年度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业总收入	2,894,321,793.02	2,725,676,662.77	168,645,130.25
营业收入	2,894,321,793.02	2,725,676,662.77	168,645,130.25
营业总成本	3,217,776,278.52	2,725,676,662.77	492,099,615.75
营业成本	2,782,000,643.10	2,725,676,662.77	56,323,980.33

金水控股 2019 年度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业总收入	3,767,652,310.01	3,582,070,805.08	185,581,504.93
营业收入	3,767,652,310.01	3,582,070,805.08	185,581,504.93
营业总成本	4,139,755,760.11	3,582,070,805.08	557,684,955.03
营业成本	3,649,062,141.63	3,582,070,805.08	66,991,336.55

金水控股 2020 年三季度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业总收入	4,451,907,977.78	4,118,752,986.05	333,154,991.73
营业收入	4,451,907,977.78	4,118,752,986.05	333,154,991.73
营业总成本	4,444,321,723.93	4,118,752,986.05	325,568,737.88
营业成本	4,283,249,382.23	4,118,752,986.05	164,496,396.18

金水控股 2020 年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	2.16	1.23	43.00	4.43	2.16	1.23	43.00	32.24
商品贸易	42.40	42.04	0.86	87.01	0.36	0.00	100.00	5.37
房屋租赁	1.09	0.31	71.50	2.24	1.09	0.31	71.50	16.27
基础设施项目服务收益	0.04	0.00	100.00	0.07	0.04	0.00	100.00	0.60
酒店业务	0.26	0.05	82.15	0.52	0.26	0.05	82.15	3.88
金融服务	0.02	0.00	100.00	0.04	0.02	0.00	100.00	0.30
工程项目	2.11	2.13	-0.67	4.33	2.11	2.13	-0.67	31.49
物业服务	0.09	0.11	-22.22	0.18	0.09	0.11	-22.22	1.34
其他业务	0.57	0.42	26.62	1.17	0.57	0.42	26.62	8.51
合计	48.73	46.29	5.02	100.00	6.7	4.25	36.60	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期

一、营业总收入	4,873,059,145.78	3,767,652,310.01	一、营业总收入	669,160,511.48	185,581,504.93
其中：营业收入	4,873,059,145.78	3,767,652,310.01	其中：营业收入	669,160,511.48	185,581,504.93
二、营业总成本	5,353,763,093.33	4,139,755,760.11	二、营业总成本	1,149,864,459.03	557,684,955.03
其中：营业成本	4,628,510,534.27	3,649,062,141.63	其中：营业成本	424,611,899.97	66,991,336.55

金水控股 2021 年半年度报告更正
业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	0.22	0.12	43.75	2.27	0.22	0.12	43.75	13.10
商品贸易	8.12	8.00	1.44	83.93	0.12	0.00	100.00	7.14
房屋租赁	0.38	0.05	86.94	3.90	0.38	0.05	86.94	22.62
基础设施项目服务收益	0.27	0.25	6.57	2.78	0.27	0.25	6.57	16.07
酒店业务	0.15	0.02	86.00	1.58	0.15	0.02	86.00	8.93
金融服务	0.06	0.00	100.00	0.60	0.06	0.00	100.00	3.57
工程项目	0.28	0.21	22.68	2.88	0.28	0.21	22.68	16.67
物业服务	0.13	0.06	51.57	1.38	0.13	0.06	51.57	7.74
其他业务	0.07	0.02	63.45	0.68	0.07	0.02	63.45	4.17
合计	9.67	8.75	9.53	100.00	1.68	0.73	56.55	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	967,059,667.87	2,723,871,690.48	一、营业总收入	167,126,932.00	268,341,118.64
其中：营业收入	967,059,667.87	2,723,871,690.48	其中：营业收入	167,126,932.00	268,341,118.64
二、营业总成本	1,127,559,151.13	2,727,981,645.76	二、营业总成本	327,626,415.26	272,451,073.92
其中：营业成本	874,851,008.76	2,597,568,160.66	其中：营业成本	74,918,272.89	142,037,588.82

金水控股 2021 年度报告更正
业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	4.84	4.94	-2.09	13.43	4.84	4.94	-2.09	44.94
商品贸易	25.42	25.29	0.52	70.49	0.13	0.00	100	1.21
房屋租赁	0.96	0.11	88.64	2.65	0.96	0.11	88.64	8.91
基础设施项目服务	0.03	-	100.00	0.09	0.03	-	100.00	0.28
酒店业务	0.29	0.08	73.46	0.80	0.29	0.08	73.46	2.69
金融服务	0.07	-	100.00	0.18	0.07	-	100.00	0.65
物业服务	0.17	0.13	23.35	0.48	0.17	0.13	23.35	1.58

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
工程项目	3.43	3.22	6.14	9.51	3.43	3.22	6.14	31.85
其他主营业务	0.25	0.00	98.70	0.69	0.25	0.00	98.70	2.32
其他业务	0.60	0.41	31.84	1.67	0.60	0.41	31.84	5.57
合计	36.06	34.19	5.21	100.00	10.77	8.89	17.46	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	3,606,405,983.09	4,873,059,145.78	一、营业总收入	1,077,538,280.21	669,160,511.48
其中：营业收入	3,606,405,983.09	4,873,059,145.78	其中：营业收入	1,077,538,280.21	669,160,511.48
二、营业总成本	4,482,925,156.02	5,353,763,093.33	二、营业总成本	1,954,057,453.14	1,149,864,459.03
其中：营业成本	3,418,588,921.13	4,628,510,534.27	其中：营业成本	889,721,218.25	424,611,899.97

金水控股 2022 年半年度报告更正

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	3,459,225,676.31	967,059,667.87	一、营业总收入	2,252,304,891.30	167,126,932.00
其中：营业收入	3,459,225,676.31	967,059,667.87	其中：营业收入	2,252,304,891.30	167,126,932.00
二、营业总成本	3,253,502,090.31	1,127,559,151.13	二、营业总成本	2,046,581,305.30	327,626,415.26
其中：营业成本	2,910,569,453.84	874,851,008.76	其中：营业成本	1,703,648,668.83	74,918,272.89

金水控股 2022 年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	25.41	19.64	22.71	42.47	25.41	19.64	22.71	84.67
商品贸易	30.16	29.83	1.09	50.40	0.33	0.00	100.00	1.10
房屋租赁	0.57	0.03	94.89	0.96	0.57	0.03	94.89	1.90
酒店业务	0.92	0.34	63.10	1.53	0.92	0.34	63.10	3.07
金融服务	0.23	0.23	-1.63	0.38	0.23	0.23	-1.63	0.77
工程项目	-	-	-	-	-	-	-	-
物业管理	0.07	0.12	-76.66	0.12	0.07	0.12	-76.66	0.23
其他主营业务	0.05	0.05	-2.63	0.08	0.05	0.05	-2.63	0.17
其他	2.43	2.22	8.66	4.07	2.43	2.22	8.66	8.10
合计	59.83	52.46	12.32	100.00	30.01	22.64	24.57	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	5,983,499,191.34	3,606,405,983.09	一、营业总收入	3,000,843,579.56	1,077,538,280.21
其中：营业收入	5,983,499,191.34	3,606,405,983.09	其中：营业收入	3,000,843,579.56	1,077,538,280.21
二、营业总成本	6,585,870,731.55	4,482,925,156.02	二、营业总成本	3,603,215,119.77	1,954,057,453.14
其中：营业成本	5,246,258,973.26	3,418,588,921.13	其中：营业成本	2,263,603,361.48	889,721,218.25

金水控股 2023 年半年度报告更正
业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	2.78	1.74	37.31	15.63	2.78	1.74	37.31	57.44
商品贸易	13.07	12.96	0.87	73.44	0.11	0	100	2.27
房屋租赁	0.33	0.05	85.59	1.86	0.33	0.05	85.59	6.82
酒店业务	0.59	0.33	43.25	3.30	0.59	0.33	43.25	12.19
金融服务	0.80	-	100.00	4.49	0.80	-	100.00	16.53
工程项目	0.07	0.04	42.86	0.39	0.07	0.04	42.86	1.45
物业管理	0.07	0.08	-12.06	0.39	0.07	0.08	-12.06	1.45
其他主营业务	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	0.09	0.01	91.39	0.50	0.09	0.01	91.39	1.86
合计	17.80	15.21	14.54	100.00	4.84	2.25	53.51	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	1,780,026,267.29	3,459,225,676.31	一、营业总收入	484,118,877.47	2,252,304,891.30
其中：营业收入	1,780,026,267.29	3,459,225,676.31	其中：营业收入	484,118,877.47	2,252,304,891.30
二、营业总成本	1,782,019,897.17	3,253,502,090.31	二、营业总成本	486,112,507.35	2,046,581,305.30
其中：营业成本	1,521,266,675.08	2,910,569,453.84	其中：营业成本	225,359,285.26	1,703,648,668.83

金水控股 2023 年三季度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	3,604,834,251.11	2,886,888,755.77	717,945,495.34
营业成本	3,198,671,146.13	2,886,888,755.77	311,782,390.36

金水控股 2023 年度报告更正
业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	4.03	2.52	37.48	10.08	4.03	2.52	37.48	44.29
商品贸易	31.01	30.84	0.55	77.64	0.17	0.00	100.00	1.87
房屋租赁	0.58	0.11	80.82	1.45	0.58	0.11	80.82	6.37
酒店业务	1.41	0.93	34.00	3.53	1.41	0.93	34.00	15.49
金融服务	0.30	0.20	34.41	0.75	0.30	0.20	34.41	3.30
工程项目	1.02	0.42	58.87	2.56	1.02	0.42	58.87	11.21
物业管理	0.16	0.21	-35.85	0.39	0.16	0.21	-35.85	1.76
其他主营业务	0.08	0.07	18.75	0.20	0.08	0.07	18.75	0.88
其他	1.35	0.90	33.38	3.38	1.35	0.90	33.38	14.84
合计	39.94	36.20	9.38	100.00	9.10	5.36	41.16	100.00

合并利润表更正

单位：元

项目	更正前		项目	更正后	
	本期	上年同期		本期	上年同期
一、营业总收入	3,994,266,000.54	5,983,499,191.34	一、营业总收入	910,249,527.44	3,000,843,579.56
其中：营业收入	3,994,266,000.54	5,983,499,191.34	其中：营业收入	910,249,527.44	3,000,843,579.56
二、营业总成本	4,739,502,475.68	6,585,870,731.55	二、营业总成本	1,655,486,002.58	3,603,215,119.77
其中：营业成本	3,619,632,468.65	5,246,258,973.26	其中：营业成本	535,615,995.55	2,263,603,361.48

金水控股 2024 年一季度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	379,690,342.85	216,103,539.48	163,586,803.37
营业成本	325,446,841.78	216,103,539.48	109,343,302.30

金水控股 2024 年半年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	0.75	0.50	33.76	5.47	0.75	0.50	33.76	22.75
商品贸易	10.50	10.42	0.76	76.40	0.08	0.00	0.76	2.42
房屋租赁	0.46	0.09	80.83	3.38	0.46	0.09	80.83	14.04
酒店业务	0.57	0.23	59.33	4.14	0.57	0.23	59.33	17.19
基础设施代建项目	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	1.46	0.95	35.04	10.61	1.46	0.95	35.04	43.60
合计	13.74	12.18	11.33	100.00	3.31	1.77	46.61	100.00

合并利润表更正

单位：元

项目	更正前		项目	更正后	
	本期	上年同期		本期	上年同期

更正前			更正后		
一、营业总收入	1,372,617,919.62	1,780,026,267.29	一、营业总收入	330,672,871.99	484,118,877.47
其中：营业收入	1,372,617,919.62	1,780,026,267.29	其中：营业收入	330,672,871.99	484,118,877.47
二、营业总成本	1,374,941,510.47	1,782,019,897.17	二、营业总成本	332,996,462.84	486,112,507.35
其中：营业成本	1,218,477,920.67	1,521,266,675.08	其中：营业成本	176,532,873.04	225,359,285.26

金水控股 2024 年三季度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业总收入	1,954,267,026.03	1,310,328,043.32	643,938,982.71
营业收入	1,954,267,026.03	1,310,328,043.32	643,938,982.71
营业总成本	1,952,982,850.41	1,310,328,043.32	642,654,807.09
营业成本	1,616,081,080.08	1,310,328,043.32	305,753,036.76

金水控股 2024 年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	2.97	2.62	11.56	7.03	2.97	2.62	11.56	30.31
商品贸易	32.60	32.47	0.42	77.15	0.14	-	100.00	1.43
房屋租赁	2.31	0.03	98.50	5.47	2.31	0.03	98.50	23.57
酒店业务	1.36	0.90	33.45	3.21	1.36	0.90	33.45	13.88
金融服务	0.42	0.38	11.78	1.01	0.42	0.38	11.78	4.29
工程项目	-	-	-	-	-	-	-	-
物业服务	0.41	0.29	30.39	0.97	0.41	0.29	30.39	4.18
其他主营业务	0.03	0.01	94.31	0.08	0.03	0.01	94.31	0.31
其他业务	2.15	1.98	7.98	5.09	2.15	1.98	7.98	21.94
合计	42.26	38.68	8.49	100.00	9.80	6.21	36.62	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	4,226,285,085.45	3,994,266,000.54	一、营业总收入	979,524,255.44	910,249,527.44
其中：营业收入	4,226,285,085.45	3,994,266,000.54	其中：营业收入	979,524,255.44	910,249,527.44
二、营业总成本	4,788,340,151.96	4,739,502,475.68	二、营业总成本	1,541,579,321.95	1,655,486,002.58
其中：营业成本	3,867,561,991.68	3,619,632,468.65	其中：营业成本	620,801,161.67	535,615,995.55

金水控股 2025 年半年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	3.78	3.05	19.31	15.11	3.78	3.05	19.32	70.35
商品贸易	19.71	19.63	0.41	78.86	0.08	0.00	100.00	1.50
房屋租赁	0.49	0.03	93.28	1.96	0.49	0.03	93.28	9.12
酒店业务	0.56	0.25	56.23	2.25	0.56	0.25	56.23	10.46
物业管理	0.13	0.15	-15.38	0.53	-	-	-	-
金融服务	0.31	0.10	67.79	1.24	-	-	-	-
其他	0.01	0.00	100	0.05	0.46	0.25	45.69	8.57
合计	25.00	23.21	7.15	100	5.37	3.58	33.32	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	2,499,859,667.58	1,372,617,919.62	一、营业总收入	536,628,213.91	330,672,871.99
其中：营业收入	2,499,859,667.58	1,372,617,919.62	其中：营业收入	536,628,213.91	330,672,871.99
二、营业总成本	2,501,170,461.89	1,374,941,510.47	二、营业总成本	537,939,008.22	332,996,462.84
其中：营业成本	2,321,054,426.98	1,218,477,920.67	其中：营业成本	357,822,973.31	176,532,873.04

金水嘉禾 2022 年度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	5,658,841,884.53	2,982,655,611.78	2,676,186,272.75
营业成本	5,035,613,118.49	2,982,655,611.78	2,052,957,506.71

金水嘉禾 2023 年度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	3,758,260,102.41	3,084,016,473.10	674,243,629.31
营业成本	3,486,513,696.32	3,084,016,473.10	402,497,223.22

金水嘉禾 2024 年半年度合并财务报表更正

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	1,255,235,197.30	1,025,935,046.36	229,300,150.94
营业成本	1,145,612,034.96	1,025,935,046.36	119,676,988.60

金水嘉禾 2024 年度报告更正

业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
房屋销售	2.97	2.63	11.45	7.50	2.97	2.63	11.56	39.78
商品贸易	32.28	32.14	0.43	81.49	0.14	0.00	100.00	1.81
房屋租赁	2.23	0.24	89.24	5.63	2.23	0.24	89.21	29.82
酒店业务	1.15	0.86	25.22	2.90	1.15	0.86	24.97	15.39
金融服务	0.43	0.38	11.63	1.09	0.43	0.38	11.78	5.74
物业服务	0.41	0.28	31.71	1.04	0.41	0.28	30.96	5.44
其他	0.15	0.07	53.33	0.38	0.15	0.07	53.33	2.01
合计	39.61	36.60	7.60	100.00	7.46	4.46	40.23	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	3,960,725,800.78	3,758,260,102.41	一、营业总收入	746,479,489.10	674,243,629.31
其中：营业收入	3,960,725,800.78	3,758,260,102.41	其中：营业收入	746,479,489.10	674,243,629.31
二、营业总成本	3,909,117,630.56	3,888,686,065.64	二、营业总成本	694,871,318.88	804,669,592.54
其中：营业成本	3,660,398,671.51	3,486,513,696.32	其中：营业成本	446,152,359.83	402,497,223.22

金水嘉禾 2025 年半年度报告更正
业务开展情况更正

单位：亿元

业务板块	更正前				更正后			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
商品贸易	19.45	19.37	0.40	80.12	0.08	0.00	100.00	1.63
房屋销售	3.78	3.05	19.23	15.56	3.78	3.05	19.31	76.99
酒店业务	0.48	0.23	52.29	1.97	0.48	0.23	52.08	9.78
房屋租赁	0.44	0.03	92.51	1.81	0.44	0.03	93.18	8.96
其他	0.13	0.15	-13.34	0.54	0.13	0.15	-15.38	2.65
合计	24.27	22.83	5.94	100.00	4.91	3.46	29.53	100.00

合并利润表更正

单位：元

更正前			更正后		
项目	本期	上年同期	项目	本期	上年同期
一、营业总收入	2,427,213,718.79	1,255,235,197.30	一、营业总收入	490,305,238.04	229,300,150.94
其中：营业收入	2,427,213,718.79	1,255,235,197.30	其中：营业收入	490,305,238.04	229,300,150.94

更正前			更正后		
二、营业总成本	2,419,271,599.07	1,250,790,506.41	二、营业总成本	482,363,118.32	224,855,460.05
其中：营业成本	2,282,930,305.03	1,145,612,034.96	其中：营业成本	346,021,824.28	119,676,988.60

2) 公司组织相关人员全面梳理贸易业务及对应业务模式，对照会计准则等规定，结合可比公司案例和外部专业机构的意见，固化各业务模式对应的收入确认方法，确保贸易业务收入核算和披露工作完整准确。

3) 公司参照《企业会计准则》及《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，立即组织法务部、相关业务部门、财务部，对现有财务会计制度进行完善。一是修订《青岛金水控股集团有限公司财务管理制度》《青岛金水嘉禾实业有限公司财务管理办法》，对现有财务会计管理制度的会计核算基本原则、会计政策选择、收入与成本确认计量、会计差错更正及财务报告编制等核心内容作出了系统性、规范化的明确规定，确保相关贸易业务收入的确认符合收入确认政策；二是对现有贸易业务制度的境外贸易业务部分进行重点完善，制定了《金水投资控股有限公司贸易风险管控流程》（金水投资控股有限公司为公司新加坡子公司）。并组织对财务部人员就《企业会计准则第 14 号——收入》相关内容进行再培训。

4) 充分发挥公司审计委员会职责，复核公司财务报表的准确性、及时性和完整性。同时，加强与年审会计师事务所等外部专业机构的日常沟通，从内部和外部双管齐下，提升财务核算专业性、规范性。

3、信息披露不及时、不完整的情况及整改措施

(1) 信息披露不及时、不完整的情况

公司根据《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的规定，对涉及的重大事项进行逐项自查，发现公司存在临时公告信息披露不及时、不完整的情况，具体自查结果如下：

1) 子公司信宇置业借款逾期

金水控股子公司青岛信宇置业有限公司作为借款人向青岛海发融资租赁有限公司借款，借款金额为 6,000.00 万元，借款期限为 2022 年 12 月 20 日至 2023 年 12 月 11 日，经青岛市化债专班统一协调，该笔款项 2023 年到期后进行展期，双方于 2024 年 6 月 18 日签署展期协议，展期后到期日为 2025 年 12 月 10 日，到期后公司未能偿还上述借款，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则

适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司最晚应于 2025 年 12 月 12 日披露临时公告，公司实际于 2025 年 12 月 18 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于子公司借款逾期的公告》，晚于规定的时间。

2) 重庆广进建设发展有限公司案件

2022 年 8 月，金水控股与中冶建工集团有限公司（以下简称“中冶建工”）达成瑞金路南片区配套道路及北片区学校建设项目合作意向。为保障该项目收储整理及前期开发顺利落地，根据双方签署的《战略投资合作协议》约定，中冶建工通过子公司重庆广进建设发展有限公司（以下简称“重庆广进”）于 2022 年 8 月、2022 年 12 月向金水控股支付实力证明金等共计 2.4 亿元，后由于施工合同未达成一致陷入纠纷。

2025 年 6 月，重庆广进就上述情况将金水控股、青岛金水集团有限公司（以下简称“金水集团”）起诉至重庆市第五中级人民法院并申请诉前保全，案号（2025）渝 05 民初 113 号。2025 年 7 月 16 日，根据（2025）渝 05 执保 208 号执行令，李沧区行政审批局查封冻结金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权。

2025 年 8 月 12 日，金水控股与重庆广进达成和解并签署了《调解协议》，重庆广进解除了金水集团持有的金水控股，金水控股持有的青岛佳地置业有限公司、青岛金水土地整理开发有限公司等公司股权的冻结。2026 年 2 月 28 日发行人未按《调解协议》支付本息 1200 万元，重庆广进申请执行，导致发行人 2026 年 3 月 6 日被列为被执行人，案号：（2026）渝 05 执 243 号。发行人于 2026 年 3 月 10 日完成付款，目前已按调解协议分批偿付完毕，解除被执行状态。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司最晚应于收到诉状后或知晓涉诉事项后 2 个工作日内披露涉诉事项，即最晚应于 2025 年 7 月 18 日披露诉讼及股权冻结事项。由于法院及原告均未告知公司起诉事项，公司实际于 2025 年 7 月 28 日才知晓上述涉诉事项，公司实际于 2025 年 8 月 5 日披露了《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述事项进行披露；2025 年 8 月 12 日，金水控股与重庆广进达成和解并签署了《调解协议》，按照《上海证券交易所公司

债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司最晚应于 2025 年 8 月 14 日披露股权冻结最新进展，实际于 2025 年 11 月 4 日跟踪披露了《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，晚于规定的时间。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉情况，未披露债务逾期情况。

3) 青岛盛世天缘国际贸易有限公司借款合同纠纷

2023 年 6 月，由项目合作方中建八局发展公司协调（以下简称“八局发展”）青岛盛世天缘国际贸易有限公司（以下简称“盛世天缘”）向金水控股发放借款 3,000.00 万元，到期日 2024 年 5 月 24 日，由于借款到期未还款，盛世天缘起诉至青岛市李沧区人民法院，2024 年 10 月 30 日，双方达成调解，李沧区人民法院出具编号为（2024）鲁 0213 诉前调确 314 号的调解书。2025 年，由于金水控股、八局发展、盛世天缘与其他施工合作方债务纠纷未达成一致解决方案，金水控股暂停执行调解协议，2025 年 9 月 17 日，盛世天缘向法院申请执行，执行案号（2025）鲁 0213 执 3388 号，当时本金余额为 2,060.00 万元。金水控股、八局发展、盛世天缘已于 2025 年 11 月 4 日达成调解，并于当日解除执行。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司最晚应于 2024 年 5 月 28 日披露上述涉诉事项，并应持续跟踪上述涉诉事项的进展并进行信息披露，公司实际于 2025 年 11 月 4 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述事项进行了信息披露，晚于规定的时间。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉情况，未披露债务逾期情况。

4) 五矿国际信托有限公司借款诉讼案件

本执行案件为五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截止 2024 年 10 月 12 日逾期金额合

计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。双方已正式签订和解协议，该笔债务展期至 2026 年 12 月 20 日。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司于 2024 年 4 月 26 日收到诉状，最晚应于 2024 年 4 月 28 日披露对外担保涉诉事项，2024 年 9 月 27 日收到判决书，最晚应于 2024 年 9 月 29 日披露对外担保判决事项，并应持续跟踪上述涉诉事项的进展并进行信息披露，公司于 2025 年 11 月 4 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述诉讼事项及股权冻结事项进行了信息披露，晚于规定的时间。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉情况，未披露债务逾期情况。

5) 山东省国际信托股份有限公司担保诉讼案件

本执行案件为山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）与融海投资信托借款纠纷（执行案号为（2025）鲁 0102 执 3606 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 10,686.66 万元，涉及冻结金水控股持有的青岛联东金水实业有限公司 30% 股权，冻结标的数额为 15,003.00 万元。

2022 年 3 月 18 日，山东信托向融海投资发放 9,990.00 万元信托借款，由金水控股提供担保。后由于借款逾期，山东信托起诉至济南市历下区人民法院，2024 年 8 月 6 日，历下区人民法院做出民事判决，判决融海投资偿付山东信托逾期借款本金本息合计约 1.07 亿元，金水控股承担连带还款责任。

2025 年 10 月 31 日，融海投资已偿付全部本息，该笔债务已全部结清，相关查封执行也已解除。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司于 2024 年 10 月 8 日收到诉状，最晚应于 2024 年 10 月 10 日披露对外担保涉诉事项、2025 年 3 月 7 日法院判决公司承担连带责任，最晚应于 2025 年 3 月 9 日披露对外担保判决事项，并应持续跟踪上述涉诉事项的进展并进行信息披露，公司于 2025 年 8 月 5 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述诉讼事项进行披露，并于 2025 年 11 月 4 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述事项进行了补充信息披露，晚于规定的时间。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉情况，未披露债务逾期情况。

6) 中建投租赁（天津）有限责任公司担保案件

本执行案件为中建投租赁（天津）有限责任公司（以下简称“中建投租赁”）与青岛华澜开发建设有限公司（原青岛国际院士港开发投资有限公司，以下简称“华澜开发建设有限公司”）融资租赁借款纠纷（执行案号为（2025）京 0102 执 2306 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 13707.48 万元，金水控股作为共同被告被列为被执行人，限制高消费。

2021 年 5 月，中建投租赁向华澜开发建设有限公司发放 20,000.00 万元融资租赁

借款。后由于华澜开发建设公司未按期支付租赁款，中建投租赁起诉至北京市西城区人民法院，2023 年 11 月 28 日，华澜开发建设公司同中建投融资租赁就前期逾期事项达成和解，作为和解条件，追加金水控股公司担保，担保业务本金余额 1.27 亿元，到期日 2027 年 11 月 20 日。后华澜开发建设公司未按期履行，中建投租赁申请执行，执行案号（2025）京 0102 执 2306 号，公司作为保证人，被列为被执行人，限制高消费。

2025 年 7 月 28 日，华澜开发建设公司已支付全部借款本息，该笔融资租赁款已全部结清，2025 年 8 月 15 日，中建投租赁已向华澜开发建设公司出具结清证明并向法院提交撤销执行申请，目前法院已完成撤销执行的相关流程。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，根据 2025 年 3 月 6 日出具的执行通知书，责令借款人及担保人立即履行生效法律文书确定的义务，并承担迟延履行期间的债务利息或迟延履行金、申请执行费以及执行中实际支出的费用，借款人和担保人在 2025 年 3 月 6 日前未履行还款义务，公司最晚应于 2025 年 3 月 10 日完成信息披露。公司已在募集说明书中对上述担保事项进行披露，并实际于 2025 年 8 月 5 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于公司和子公司股权被冻结及公司涉诉情况的公告》，对上述诉讼事项进行披露，晚于规定的时间。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉情况，未披露债务逾期情况。

7) 安徽国元信托有限责任公司担保案件

本执行案件为安徽国元信托有限责任公司（以下简称“国元信托”）与融海国资信托借款纠纷（案号为（2025）皖 01 民初 82 号），金水控股承担连带保证责任，金额为 10,564.61 万元。

2022 年 5 月，国元信托向融海国资发放 20,000.00 万元信托借款，由金水控股提供保证担保。后由于借款逾期，2025 年 1 月 14 日，国元信托起诉至合肥市中级人民法院。根据安徽省合肥市中级人民法院于 2025 年 1 月 21 日出具的（2025）皖 01 民初 82 号民事判决书，判决融海国资偿还国元信托借款本金 1.05 亿元，被告金水控股承担连带保证责任，其承担连带保证责任后，有权向融海国资追偿。后国元信托申请强制执行，冻结公司持有的金水嘉禾 100.00%股

权。

2025 年 6 月 25 日，融海国资通过子公司青岛鸣海投资发展有限公司向国元信托偿付全部欠款，国元信托向法院递交解除查封申请书后，金水控股持有的金水嘉禾 100.00% 股权已于 2025 年 7 月 4 日解封。

信息披露情况：一是存在信息披露不及时的行为，按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，金水控股于 2025 年 2 月 10 日收到诉状，最晚应于 2025 年 2 月 12 日披露对外担保涉诉事项，公司于 2025 年 3 月 28 日收到判决书，最晚应于 2025 年 3 月 30 日披露对外担保判决事项，并应持续跟踪上述涉诉事项的进展并进行信息披露，金水控股于 2025 年 4 月 29 日披露《青岛金水控股集团有限公司关于子公司股权被冻结的公告》，对上述诉讼事项进行披露，晚于规定的时间；金水嘉禾股权于 2025 年 2 月 20 日被冻结，最晚应于 2025 年 2 月 22 日披露股权被冻结事项，金水嘉禾于 2025 年 4 月 3 日披露《青岛金水嘉禾实业有限公司关于公司股权冻结的公告》，对上述股权冻结事项进行披露，晚于规定的时间，存在信息披露不及时的情况。二是存在信息披露不完整的行为，公司仅披露该案件的涉诉、执行情况，未披露债务逾期情况，也未披露执行措施解除进展。

8) 上海建工股份有限公司工程款纠纷案件

上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）为青岛金水控股集团有限公司（以下简称“金水控股”）下属子公司青岛信宇置业有限公司（以下简称“信宇置业”）开发建设金水云麓南区 2-6 号楼总承包单位，合同额为 8.55 亿元，预计结算金额 7.03 亿元，已付工程款 5.9 亿元（含工抵），欠付工程款约 1.13 亿元。由于双方对建设工程质量存在争议，产生合同纠纷。2025 年 5 月 8 日上海建工向青岛市中级人民法院（以下简称“青岛中院”）提起诉讼要求信宇置业清偿工程款，案号（2025）鲁 02 民初 680 号，金水控股下属子公司青岛金水嘉禾实业有限公司（以下简称“金水嘉禾”）作为信宇置业单一股东被列为共同被告。该案于 8 月 12 日第一次开庭审理，并于 11 月 10 日做出判决，判令信宇置业偿付工程款 0.91 亿元及相关逾期支付利息，金水嘉禾在判决确定的债权范围内承担连带保证责任。目前，信宇置业、金水嘉禾已与上海建工达成和解，并于 2026 年 3 月 4 日签订和解协议，后续三方将按照和解协议履行。

信息披露情况：按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，金水嘉禾于 2025 年 7 月 1 日收到诉状，最晚应于 2025 年 7 月 3 日披露涉诉事项，并应持续跟踪上述涉诉事项的进展并进行信息披露，金水嘉禾于 2025 年 11 月 4 日披露《青岛金水嘉禾实业有限公司关于公司涉诉情况的公告》，对上述诉讼事项进行披露，晚于规定的时间，存在信息披露不及时的情况。

9) 福建中铁工程劳务有限公司借款诉讼案件

本诉讼案件为福建中铁工程劳务有限公司与金水控股子公司青岛金水城市建设发展有限公司（以下简称“金水建设”）借款纠纷（案号为（2025）鲁 0213 民初 6582 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 1,078.99 万元。

2023 年 12 月 15 日，福建中铁工程劳务有限公司向金水建设发放 1,000.00 万元借款。后由于未按约定支付利息 78.99 万元，福建中铁劳务有限公司起诉至青岛市李沧区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

金水建设已于 2025 年 7 月 2 日与福建中铁劳务有限公司达成调解，由青岛市李沧区人民法院出具调解书（编号（2025）鲁 0213 民初 6582 号）。

信息披露情况：按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，该事件逾期金额未超过一千万元人民币，涉案金额未超过五千万人民币，可能导致的损益不超过 1,000.00 万，且金水建设已按照调解书偿还相关本金及利息，未触发临时报告的披露条件，因此公司未进行信息披露。

10) 临沂嘉动建筑劳务有限公司借款合同纠纷

本纠纷为金水控股与临沂嘉动建筑劳务有限公司的借款合同纠纷。

2023 年 11 月 23 日，临沂嘉动建筑劳务有限公司向金水建设发放 1,000.00 万元借款，借款期限为 2 年，到期日为 2025 年 11 月 22 日，还款方式为到期后一次性偿还全部借款本金。

临沂嘉动建筑劳务有限公司已就该笔借款在青岛市李沧区人民法院立案，被告为金水控股及金水建设，要求提前支付 2023-2024 年利息，按照合同约定，当时金水建设所欠临沂嘉动的借款尚未到期。

截至 2025 年 11 月末，公司已与临沂嘉动达成和解。

信息披露情况：按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，该事件涉案金额未超过五千万元人民币，可能导致的损益未超过一千万万元，未触发临时报告的披露条件。

11) 无锡财通融资租赁有限公司担保诉讼案件

本执行案件为无锡财通融资租赁有限公司（以下简称“无锡财通”）与融海国资融资租赁合同纠纷（案号为（2024）苏 0205 民初 9341 号），青岛金水控股集团有限公司承担连带保证责任，金额为 5,661.29 万元。

2022 年 6 月 29 日，金水控股为融海投资在无锡财通 3.00 亿元融资租赁业务提供担保。

2023 年 8 月 29 日融海投资由于未按期还款，无锡财通起诉至江苏省无锡市锡山区人民法院。2024 年 12 月 20 日，江苏省无锡市锡山区人民法院出具调解书（编号（2024）苏 0205 民初 9341 号），根据调解书约定，2025 年 1 至 12 月每月 17 日应支付租金 302.51 万元。同时，无锡财通有权就拍卖、变卖租赁物所得价款优先受偿、有权就抵押物（鲁（2023）海阳市不动产证明第 0001558 号）协议折价或者以拍卖、变卖上述抵押不动产所得的价款进行优先受偿。

上述借款融海国资已偿还，期间融海国资按照调解书约定履行还款义务。期间债务人出现延期兑付情况，债权人未向法院申请执行，且单次逾期金额不达 1000 万元。

信息披露情况：按照《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》的要求，公司已在募集说明书中对上述担保事项进行披露，并于 2026 年 3 月 13 日补充披露上述担保诉讼案件的相关情况。

（2）整改措施

经过自查并发现问题后，公司立即采取整改措施加强对信息披露工作的管理：

1) 公司第一时间将发现的问题上报区政府并开始进行整改，组织融资部、财务部、法务部等相关业务部门认真学习《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》等法律法规，对照上述法律法规，对公司信息披露方面的工作进行了进一步的梳理和检讨。并参加上交所组织的 2026 年第 1 期公司

债券存续期培训，切实提高业务水平和责任意识，确保公司信息披露内容的真实、准确、完整。

2) 补充披露前期未及时披露的公告，公司梳理前期所有逾期未披露以及诉讼进展未披露的事项，金水控股于 2026 年 3 月 13 日在上海证券交易所发布《青岛金水控股集团有限公司关于公司债券逾期情况及诉讼进展的公告》，对重庆广进、盛世天缘、海发租赁、五矿信托、山东省国际信托、中建投租赁、国元信托等未及时披露的自身及担保逾期情况补充披露，并对海发租赁逾期情况、国元信托解除执行进展情况进行跟踪披露。金水嘉禾于 2026 年 3 月 13 日在上海证券交易所发布《青岛金水嘉禾实业有限公司关于公司股权冻结解除情况的公告》，对股权解除冻结事项进行披露。

3) 对于定期报告中涉及披露不准确的财务数据，已发布差错更正公告予以纠正。

针对以前年度相关财务数据披露不准确的情况，公司决定将以前年度上述贸易业务的收入确认方法由“总额法”调整为“净额法”，并对上述前期会计差错采用追溯调整法进行更正。由会计师事务所对前述年度审计报告出具差错更正鉴证报告。会计差错更正的具体内容详见公司于 2026 年 2 月 13 日和 2026 年 3 月 16 日在上海证券交易所网站披露前期已披露的财务报告和定期报告的相关更正公告。

4) 公司认识到信息披露工作的重要性，在原有制度基础上修订完善《青岛金水控股集团有限公司信息披露管理制度》《青岛金水嘉禾实业有限公司信息披露管理制度》，进一步细化对公司债券申报发行及存续期阶段信息披露事项的管理。修订后的信息披露管理制度明确规定了信息披露的负责人、管理部门，对需要定期及临时报告披露的事项以及披露安排做出了细致规定，确保信息披露工作及时、合规。

5) 公司要求有关职能部门今后能够严格按照上述规定和公司管理制度进行规范运作，密切关注与跟踪公司日常经营业务情况，加强部门之间的沟通交流，确保重大信息的及时反馈，做到及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务，并能从此次问题中吸取教训，提高制度执行力，杜绝类似问题的再次发生。

6) 公司在按照规则履行相关信息披露义务时将加强与受托管理人、监管机

构的沟通，对可能涉及信息披露的疑惑事项及时向受托管理人、监管机构咨询，从而保证更加准确、及时、完整的履行信息披露义务。

（二）问题内部问责情况

公司已充分认识到公司债券募集资金违规使用，财务数据披露不准确，信息披露不及时、不完整的严重性。为此，公司已启动内部追责程序，针对问询函中问题所涉及的相关责任人员，在公司内部进行通报批评或警示，并责令相关责任人员作出深刻检讨，对主要负责人给予免职的处分决定，避免此类问题再次发生。

其中：

1、对募集资金未按规定用途使用相关责任人作出处理，免去胡珂静金水控股及金水嘉禾董事长、总经理职务，经两家公司按公司章程规定由有权决议机构形成决议后，报经区政府批准并确定接替人选，接替人选上任前由胡珂静暂时继续履行职务；即刻免去潘行晓金水控股财务部负责人职务。

2、针对财务数据披露不准确的情况，对相关责任人作出处理，即刻免去潘行晓金水控股财务部负责人职务，对金水控股财务主管吴彦、金水嘉禾财务经理谢庚辰通报批评。

3、针对信息披露不及时、不完整的情况，更换信息披露负责人，撤销金水控股董事长胡珂静的信息披露负责人指定，由董事李加福接任信息披露负责人；撤销金水嘉禾董事长胡珂静的信息披露负责人指定，由董事王玉铭接任信息披露负责人。

（三）整改后续工作计划

针对上述自查发现的问题，公司已制定有效的整改措施，目前已完成主要整改工作。为进一步提升公司治理水平和规范运作能力，杜绝类似问题再次发生，公司将以本次整改为契机，采取以下持续改进措施：

1、加强监督检查及内控体系建设

公司已按照现有法律法规的要求建立内部控制相关制度，后续将督促全体董事、审计委员、高级管理人员和关键岗位人员加强对证券市场法律法规及公司内部控制制度的学习，提升规范运作意识和风险防控能力，切实提高公司治理和内控管理水平，强化内部控制制度建设和执行，确保各项制度落地实施。

公司将持续安排董事、审计委员、高级管理人员以及有关人员积极参加监管机构举办的相关培训及学习，并结合公司实际情况不定期邀请外部专家开展有针对性的培训，不断提升员工履职能力，增强规范运作意识，提高公司规范运作水平。

2、内部审计充分发挥监督职能

加大对重点领域和关键环节的监督检查力度，内部审计部门充分发挥其监督职能，扩大审计范围，加大审计频次，重点关注财务核算、募集资金使用、公司治理等领域，及时发现内部控制薄弱环节及缺陷，建立问题台账，限期整改落实，督促公司各部门及相关人员严格遵守相关制度，保障各项内部控制制度的有效执行。

3、加强债券募集资金监管，杜绝违规使用

公司已完善《青岛金水控股集团有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》《青岛金水嘉禾实业有限公司公司债券募集资金管理与使用制度》等制度，今后将严格履行公司内部管理制度规定的审批决策程序，在公司债券募集资金使用方面将按照募集说明书约定用途使用。公司将进一步加强债券募集资金使用审批程序管理，从融资部抓起，法务部在执行中严格审核把关，并加强复核与内部监督，多维度防止公司募集资金被违规占用。

为规范公司债券募集资金的存储与使用，在债券发行前，将提前与受托管理人、存放募集资金的商业银行（以下简称“监管银行”）签署《募集资金账户三方监管协议》，监管协议中将明确规定受托管理人对每一笔债券募集资金使用前置审核，监管银行未取得受托管理人通过指定邮箱发送的“同意划款指令”前，不得将募集资金转出至监管账户。

公司承诺，后续每期债券发行时，公司都将严格按照上述规定执行，于每次债券发行前与受托管理人、监管银行签署《募集资金账户三方监管协议》，在每期债券的募集说明书中披露《募集资金账户三方监管协议》内容，并在债券启动备案发行时，将包含前述条款的《募集资金账户三方监管协议》一并作为发行前备案材料提交至监管机构。

4、持续规范公司信息披露工作

公司将严格按照《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等

相关规定，加强与受托管理人及监管机构的沟通交流，对可能涉及信息披露的疑惑事项及时向受托管理人咨询，对于触发信息披露条件的事项做到“应披尽披”，从而保证更加准确、及时、完整的履行信息披露义务。后续公司持续加强对信息披露人员的专业培训，加强其规范意识和职业素养，通过建设程序化的信息披露流程，对拟披露内容进行复核、审批，以进一步提高信息披露的水平。

5、强化制度学习与合规教育

公司历来重视对公司员工的培训和教育，将持续提高员工的合规意识和职业道德水平，切实提高公司规范化运作水平。加强公司董事、审计委员、高级管理人员以及相关工作人员对《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规及公司内部管理制度的学习，汲取经验教训，增强规范运作意识，在后续债券申报、发行和受托管理过程中，严格按照《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律法规的要求执行，避免再次出现相关问题。

6、严格落实责任追究

进一步明确各岗位在债券募集资金存储与使用、财务管理、信息披露等方面的职责，对因履职不到位导致违规的责任人，依规予以问责。

（四）整改总结

通过本次自查，公司及时发现并纠正存在的关于债券募集资金违规使用，财务数据披露不准确，信息披露不及时、不完整的问题，对提升公司规范化运作、财务核算质量及信息披露工作具有积极的推动作用。

公司将以此次整改为契机，深刻汲取教训，认真、持续落实各项整改措施，防范此类问题再次发生。同时，公司将持续组织董事、审计委员、高级管理人员及相关部门人员加强对债券法律法规的学习，不断增强内控管理与风险防控能力，切实提升公司规范运作、财务核算及信息披露水平，推动公司实现更高质量、更可持续的发展。

除前述事项外，发行人不存在其他重大违法违规行为，也未受到过重大处罚。发行人董事、审计委员、高级管理人员不存在重大违法违规行为，未受到过重大行政、刑事处罚。发行人对违法违规事项已完成整改，上述违法违规事项不构成本次发行的障碍。

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

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2023年12月31日的合并及母公司的资产负债表，2023年度合并及母公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表进行了审计。北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2024年12月31日的合并及母公司的资产负债表，2024年度合并及母公司的利润表、股东权益变动表和现金流量表进行了审计，并出具了2022至2024年度合并财务报表审计报告（报告号为[2026]京会兴审字第01030005号）。

发行人2025年1-9月财务报表未经审计。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人上述财务数据、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。本募集说明书中，部分合计数与各数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

（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、会计政策变更

（1）2023年会计政策变更

本期发行人无会计政策变更事项。

（2）2024年会计政策变更

本期发行人无会计政策变更事项。

（3）2025年1-9月会计政策变更

本期发行人无会计政策变更事项。

2、会计估计变更

报告期内，发行人无会计估计变更事项。

3、前期会计差错更正

发行人对贸易业务按照收入准则的要求进行了重新梳理，基于审慎原则考虑，决定将贸易业务由总额法调整为净额法确认营业收入。

为更准确反映各会计期间的经营成果，如实反映相关会计科目列报、准确反映各期间收入和成本，经发行人董事会批准，发行人对2022-2024年度及2025

年1-9月的各期定期报告的合并利润表（未经审计）进行了追溯调整，追溯调整对合并利润表相关科目的影响具体如下：

注：本次更正及追溯调整事项不会对发行人合并资产负债表、合并现金流量表和母公司财务报表产生影响。

1、对2025年9月合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	4,047,311,338.97	3,346,108,758.96	701,202,580.01
营业成本	3,701,373,223.79	3,346,108,758.96	355,264,464.83

2、对2024年度合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	4,226,285,085.45	3,246,760,830.01	979,524,255.44
营业成本	3,867,561,991.68	3,246,760,830.01	620,801,161.67

3、对2023年度合并财务报表的影响

单位：元

受影响报表科目名称	更正前金额	差错更正累计影响金额	更正后金额
营业收入	3,994,266,000.54	3,084,016,473.10	910,249,527.44
营业成本	3,619,632,468.65	3,084,016,473.10	535,615,995.55

(三) 合并报表范围的变化

2023年度发行人合并报表范围减少0家，增加1家；2024年发行人合并报表范围减少0家，增加0家；2025年1-9月发行人合并报表范围减少0家，增加0家。报告期内新设子公司主要为公司业务板块分别开展不同业务而设立。

报告期内合并范围变化情况			
2023 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	青岛沅禾企业管理咨询有限公司	51.04%	新设
2023 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	无	-	-
2024 年度新纳入合并的子公司			

报告期内合并范围变化情况			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	无	-	-
2024 年度不再纳入合并的子公司			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	无	-	-
2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	无	-	-
2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司			
序号	名称	持股比例	变动原因
1	无	-	-

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合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	139,980.52	227,588.34	268,838.53
交易性金融资产	290.29	3,032.06	2,136.00
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	114,828.95	110,577.83	168,166.23
应收款项融资	100.00	26.31	7.83
预付款项	26,738.19	25,858.71	35,104.88
其他应收款	1,049,056.12	785,430.35	874,301.33
存货	2,048,542.73	2,062,131.98	704,312.24
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	3,733.28
其他流动资产	18,534.30	23,739.08	23,457.24
流动资产合计	3,398,071.11	3,238,384.65	2,080,057.56
非流动资产：			
债权投资	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他债权投资	12,160.06	11,148.68	-
可供出售金融资产	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	173,144.13	197,294.51	246,979.79
其他权益工具投资	98,909.76	84,535.99	77,743.09
其他非流动金融资产	-	-	296.36
投资性房地产	1,527,243.77	1,568,831.47	1,465,071.39
固定资产	162,823.27	164,519.26	165,878.51
在建工程	12,319.14	12,281.34	12,264.28
无形资产	4,531.20	4,571.09	4,798.33
使用权资产	1,936.14	2,200.16	2,552.18
商誉	13,830.11	13,830.11	13,830.11
长期待摊费用	8,948.42	3,109.03	2,275.84
递延所得税资产	15,281.08	19,072.58	19,913.90
其他非流动资产	119,789.00	119,789.00	119,789.00
非流动资产合计	2,150,916.08	2,201,183.21	2,131,392.80
资产总计	5,548,987.19	5,439,567.86	4,211,450.36
流动负债：			
短期借款	256,104.35	197,655.89	164,030.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	137,425.93	194,782.35	231,999.02
应付账款	521,030.87	536,681.47	219,519.23
预收账款	5,695.37	2,193.65	3,034.39
合同负债	1,410.66	4,052.70	548.57
应付职工薪酬	57.98	249.54	663.51
应交税费	6,106.71	9,907.09	5,019.15
其他应付款	731,980.14	576,033.31	570,739.80
一年内到期的非流动负债	285,882.46	398,390.03	829,466.81
其他流动负债	5,568.80	3,018.60	6,248.39
流动负债合计	1,951,263.27	1,922,964.63	2,031,268.87
非流动负债：			
长期借款	803,900.15	634,157.67	598,208.18
应付债券	588,474.49	636,720.47	289,372.30
租赁负债	2,054.61	1,868.56	2,183.27

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	60,466.46	97,772.08	71,220.90
预计负债	-	-	-
递延收益	101.48	-	-
递延所得税负债	178,305.78	178,305.78	153,705.87
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,633,302.97	1,548,824.56	1,114,690.52
负债合计	3,584,566.24	3,471,789.20	3,145,959.39
所有者权益：			
实收资本	144,000.00	144,000.00	144,000.00
其他权益工具	-	-	28,750.00
资本公积	1,477,089.50	1,477,089.50	567,124.76
其他综合收益	5,055.63	9,049.22	5,054.60
盈余公积	2,813.14	2,813.14	2,813.14
未分配利润	66,199.82	64,732.20	48,093.81
归属于母公司所有者权益合计	1,695,158.08	1,697,684.06	795,836.32
少数股东权益	269,262.86	270,094.61	269,654.65
所有者权益合计	1,964,420.94	1,967,778.66	1,065,490.97
负债和所有者权益总计	5,548,987.19	5,439,567.86	4,211,450.36

发行人最近两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	70,120.26	97,952.43	91,024.95
其中：营业收入	70,120.26	97,952.43	91,024.95
二、营业总成本	69,916.35	154,157.93	165,548.60
其中：营业成本	35,526.45	62,080.12	53,561.60
税金及附加	3,072.79	6,815.70	5,601.85
销售费用	1,924.99	3,367.99	4,465.64
管理费用	6,952.39	10,093.67	9,991.19
财务费用	22,439.74	71,800.45	91,928.31
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	98,389.26	118,833.77
投资收益（损失以“-”号填列）	467.98	-725.37	856.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-2,039.77	-841.57

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-3,660.06	-1,820.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	139.54
其他收益	0.15	42.56	13.25
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润	672.03	37,840.87	43,498.50
加：营业外收入	52.93	180.89	276.15
减：营业外支出	78.06	131.51	141.13
四、利润总额	646.90	37,890.26	43,633.53
减：所得税费用	11.03	27,426.32	30,167.46
五、净利润	635.87	10,463.94	13,466.07
归属于母公司所有者的净利润	1,467.62	11,514.41	14,057.86
少数股东损益	-831.75	-1,050.48	-591.79
六、其他综合收益的税后净额	-	3,994.61	3,234.19
七、综合收益总额	635.87	14,458.55	16,700.26

发行人最近两年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	498,863.09	716,483.72	526,600.21
收到的税费返还	1,438.58	2,082.56	0.40
收到其他与经营活动有关的现金	387,504.39	922,794.11	702,407.24
经营活动现金流入小计	887,806.07	1,641,360.39	1,229,007.84
购买商品、接受劳务支付的现金	605,542.85	677,161.64	504,786.37
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	4,800.15	6,452.68	8,609.50
支付的各项税费	3,713.73	17,147.86	6,129.37
支付其他与经营活动有关的现金	385,685.23	806,813.15	519,123.46
经营活动现金流出小计	999,741.97	1,507,575.32	1,038,648.70
经营活动产生的现金流量净额	-111,935.90	133,785.07	190,359.14
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	28,039.46	6,725.31	25,612.83
取得投资收益收到的现金	-	409.64	539.01

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	400.00
投资活动现金流入小计	28,039.46	7,134.95	26,552.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	41.83	71.36	3,028.40
投资支付的现金	963.85	31,896.09	5,459.01
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	570.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-35.58	60.00	0.03
投资活动现金流出小计	970.10	32,597.45	8,487.44
投资活动产生的现金流量净额	27,069.35	-25,462.50	18,065.11
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	2,768.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	751,979.76	1,123,140.33	892,575.68
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	122,734.81	47,850.27	476,525.16
筹资活动现金流入小计	874,714.57	1,173,758.60	1,369,100.84
偿还债务支付的现金	805,116.13	1,063,498.56	855,066.76
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	64,690.44	98,091.70	91,828.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	9,747.24	171,379.46	612,516.82
筹资活动现金流出小计	879,553.81	1,332,969.72	1,559,412.20
筹资活动产生的现金流量净额	-4,839.24	-159,211.12	-190,311.37
四、汇率变动对现金的影响	2,097.97	1,456.67	-74.56
五、现金及现金等价物净增加额	-87,607.82	-49,431.89	18,038.32
加：期初现金及现金等价物余额	227,588.34	59,870.04	41,831.72
六、期末现金及现金等价物余额	139,980.52	10,438.16	59,870.04

(二) 母公司财务报表

表：发行人最近两年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一、流动资产：			
货币资金	10,672.93	10,786.63	81,660.35
应收票据	-	-	-
应收账款	67,097.91	68,683.50	264,412.54
预付款项	342.00	-	1.40
其他应收款	1,254,149.98	1,183,260.25	1,021,757.97
存货	1,381,419.85	1,381,369.66	465,552.11
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	171.17	-	-
流动资产合计	2,713,853.85	2,644,100.03	1,833,384.37
二、非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	2,200.00
其他非流动金融资产	-	-	296.36
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,361,997.33	1,362,645.41	1,387,961.76
投资性房地产	250,146.78	250,146.78	239,920.95
固定资产	6.19	9.81	18.06
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	15.38	18.85	23.48
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	37.29	-	498.69
递延所得税资产	1,634.30	1,634.30	1,560.97
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,613,837.26	1,614,455.15	1,632,480.27
资产总计	4,327,691.11	4,258,555.17	3,465,864.64
三、流动负债：			

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
短期借款	78,250.00	78,612.81	88,600.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	4,910.00
应付账款	671.97	742.01	11,372.34
预收款项	160.74	34.69	392.01
合同负债	3,400.00	-	-
应付职工薪酬	0.53	0.94	20.83
应交税费	14.15	2,688.53	1,463.12
其他应付款	1,533,343.79	1,163,069.06	1,159,937.20
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	231,224.14	339,155.23	702,307.69
其他流动负债	2,774.39	-	-
流动负债合计	1,853,439.71	1,584,303.28	1,969,003.19
四、非流动负债：			
长期借款	227,618.50	303,241.50	325,350.00
应付债券	558,644.30	636,720.47	289,372.30
租赁负债	-	-	-
长期应付款	16,570.69	54,064.88	28,288.42
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	29,962.58	29,962.58	27,406.12
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	832,796.07	1,023,989.42	670,416.85
负债合计	2,686,235.78	2,608,292.71	2,639,420.03
五、所有者权益：			
实收资本	144,000.00	144,000.00	144,000.00
其他权益工具	-	-	28,750.00
资本公积	1,612,600.26	1,612,600.26	689,424.76
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
专项储备	-	-	-
盈余公积	2,813.14	2,813.14	2,813.14
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	-117,958.07	-109,150.93	-38,543.29
所有者权益合计	1,641,455.33	1,650,262.47	826,444.61
负债和所有者权益合计	4,327,691.11	4,258,555.17	3,465,864.64

表：发行人最近两年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	3,496.62	25,254.23	21,809.42
减：营业成本	1,057.17	19,072.74	13,204.65
税金及附加	72.64	418.20	335.01
销售费用	-	-	-
管理费用	161.31	171.37	939.26
财务费用	11,012.64	81,546.07	72,332.61
资产减值损失	-	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	10,225.83	4,455.57
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-293.32	-1,736.41
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-1,553.48	64,124.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-1,556.12	-796.83
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	139.54
其他收益	-	35.89	0.48
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-8,807.14	-67,539.24	1,981.85
加：营业外收入	-	-	0.67
减：营业外支出	-	-	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,807.14	-67,539.24	1,982.52
减：所得税费用	-	2,483.13	679.79
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,807.14	-70,022.37	1,302.73
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,807.14	-70,022.37	1,302.73
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-

表：发行人最近两年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	136.01	45,801.49	5,129.80
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	421,539.50	1,047,754.21	1,742,709.30
经营活动现金流入小计	421,675.51	1,093,555.70	1,747,839.10
购买商品、接受劳务支付的现金	63.14	10,338.17	4,639.84
支付给职工以及为职工支付的现金	-	20.83	328.85
支付的各项税费	353.66	223.99	380.45
支付其他与经营活动有关的现金	90,780.07	980,282.66	1,511,183.07
经营活动现金流出小计	91,196.86	990,865.64	1,516,532.21
经营活动产生的现金流量净额	330,478.64	102,690.05	231,306.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	21,661.53	5,825.31	300.00
取得投资收益收到的现金	-	2.63	4.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	21,661.53	5,827.94	304.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-	105.51
投资支付的现金	21,013.45	28,868.00	8,940.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	570.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	60.00	-
投资活动现金流出小计	21,013.45	29,498.00	9,045.57
投资活动产生的现金流量净额	648.08	-23,670.06	-8,741.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	188,550.00	894,400.00	605,600.00
发行债券收到的现金	17,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	3,300.00	8,533.52	189,493.64
筹资活动现金流入小计	208,850.00	902,933.52	795,093.64
偿还债务支付的现金	500,856.64	904,508.50	641,120.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	39,233.77	70,405.92	71,093.71

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	-	57,203.74	276,138.47
筹资活动现金流出小计	540,090.41	1,032,118.16	988,352.18
筹资活动产生的现金流量净额	-331,240.41	-129,184.65	-193,258.54
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-113.69	-50,164.65	29,307.16
加：期初现金及现金等价物余额	10,786.63	50,694.35	21,387.19
六、期末现金及现金等价物余额	10,672.93	529.70	50,694.35

(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 /2025 年 9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（亿元）	554.90	543.96	421.15
总负债（亿元）	358.46	347.18	314.60
全部债务（亿元）	207.18	206.17	211.31
所有者权益（亿元）	196.44	196.78	106.55
营业总收入（亿元）	7.01	9.80	9.10
利润总额（亿元）	0.06	3.79	4.36
净利润（亿元）	0.06	1.05	1.35
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.02	-8.36	-10.47
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.15	1.15	1.41
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-11.19	13.38	19.04
投资活动产生现金流量净额（亿元）	2.71	-2.55	1.81
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.48	-15.92	-19.03
流动比率	1.74	1.68	1.02
速动比率	0.69	0.61	0.68
资产负债率（%）	64.60	63.82	74.70
债务资本比率（%）	51.33	51.17	66.48
营业毛利率（%）	49.33	36.62	41.16
平均总资产回报率（%）	0.33	2.17	3.12
加权平均净资产收益率（%）	0.03	0.70	1.27
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.01	-5.57	-9.84
EBITDA（亿元）	-	11.23	13.17
EBITDA 全部债务比（%）	-	5.45	6.23
EBITDA 利息倍数	-	1.11	1.35
应收账款周转率	0.62	0.70	0.54
存货周转率	0.02	0.04	0.08

主要财务数据和财务指标			
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%
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+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(%)=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(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+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

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	139,980.52	2.52	227,588.34	4.18	268,838.53	6.38
交易性金融资产	290.29	0.01	3,032.06	0.06	2,136.00	0.05
应收账款	114,828.95	2.07	110,577.83	2.03	168,166.23	3.99
应收款项融资	100.00	0.00	26.31	0.00	7.83	0.00
预付款项	26,738.19	0.48	25,858.71	0.48	35,104.88	0.83
其他应收款	1,049,056.12	18.91	785,430.35	14.44	874,301.33	20.76
存货	2,048,542.73	36.92	2,062,131.98	37.39	704,312.24	16.72
一年内到期非流动资产	-	-	-	-	3,733.28	0.09
其他流动资产	18,534.30	0.33	23,739.08	0.44	23,457.24	0.56
流动资产合计	3,398,071.11	61.24	3,238,384.65	59.53	2,080,057.56	49.39
其他债权投资	12,160.06	0.22	11,148.68	0.20	-	-

资产结构分析						
						单位：万元、%
长期股权投资	173,144.13	3.12	197,294.51	3.63	246,979.79	5.86
其他权益工具投资	98,909.76	1.78	84,535.99	1.55	77,743.09	1.85
其他非流动金融资产	-	-	-	-	296.36	0.01
投资性房地产	1,527,243.77	27.52	1,568,831.47	28.84	1,465,071.39	34.79
固定资产	162,823.27	2.93	164,519.26	3.02	165,878.51	3.94
在建工程	12,319.14	0.22	12,281.34	0.23	12,264.28	0.29
使用权资产	1,936.14	0.03	2,200.16	0.04	2,552.18	0.06
无形资产	4,531.20	0.08	4,571.09	0.08	4,798.33	0.11
商誉	13,830.11	0.25	13,830.11	0.25	13,830.11	0.33
长期待摊费用	8,948.42	0.16	3,109.03	0.06	2,275.84	0.05
递延所得税资产	15,281.08	0.28	19,072.58	0.35	19,913.90	0.47
其他非流动资产	119,789.00	2.16	119,789.00	2.20	119,789.00	2.84
非流动资产合计	2,150,916.08	38.76	2,201,183.21	40.47	2,131,392.80	50.61
资产总计	5,548,987.19	100.00	5,439,567.86	100.00	4,211,450.36	100.00

最近两年及一期末，发行人资产总额分别为4,211,450.36万元、5,439,567.86万元和5,548,987.19万元；其中流动资产分别为2,080,057.56万元、3,238,384.65万元和3,398,071.11万元，占资产总额的比例分别为49.39%、59.53%和61.24%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货等构成；非流动资产主要由长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、在建工程、无形资产等构成。随着公司业务扩展，公司资产规模稳步增加。

1、流动资产分析

(1) 货币资金

发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金。最近两年及一期末，发行人货币资金金额分别为268,838.53万元、227,588.34万元和139,980.52万元，占总资产比例分别为6.38%、4.18%和2.52%。

发行人2024年末货币资金较2023年末减少41,250.19万元，降幅为15.34%，主要系偿还贷款及支付工程款较多所致。发行人2025年9月末货币资金较2024年末减少87,607.82万元，降幅为38.49%，主要系偿还贷款及支付工程款较多所致。

表：发行人最近两年及一期末货币资金明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
库存现金	16.91	11.59	12.45
银行存款	3,836.32	10,300.82	59,086.18
其他货币资金	136,127.28	217,275.93	209,739.90
合计	139,980.52	227,588.34	268,838.53
其中：存放在境外的款项总额	44,605.00	136,136.36	102,340.48

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
银行承兑汇票保证金	71,707.35	20,063.00	69,383.47
履约保证金	20,000.00	-	31,966.00
用于担保的定期存款或通知存款	-	66,000.00	11,326.00
信用证保证金	44,419.93	130,830.25	96,293.02
其他受限资金	-	256.93	-
合计	136,127.28	217,150.18	208,968.49

注：其他受限资金主要为保证金账户。期末其他货币资金 136,127.28 万元为受限制的现金及现金等价物。

(2) 应收账款

最近两年及一期末，发行人应收账款金额分别为 168,166.23 万元、110,577.83 万元和 114,828.95 万元，占总资产比例分别为 3.99%、2.03%和 2.07%。

发行人 2024 年末应收账款较 2023 年末减少了 57,588.40 万元，降幅为 34.24%。主要系发行人当期部分贸易业务在 2024 年末未进入收款时点所致。发行人 2025 年 9 月末应收账款较 2024 年末增加了 4,251.12 万元，增幅为 3.84%，变动幅度较小。

发行人应收账款坏账计提方式如下：

对于不含重大融资成分的应收款项，发行人按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收款项，发行人依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

作为信用风险管理的一部分，发行人对发生重大财务困难的债务人或者存在信用下降的业务客户在单资产的基础上单项确定其信用损失；对其余应收账款在组合基础上确定信用损失，按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

在参考历史信用损失经验、结合当前状况以及对未来经济状况的预测的基础上，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。发行人的应收账款分类：

表：发行人计提坏账准备方法分类表

项目	确定组合的依据
单项计提坏账准备的应收账款	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款中无应收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

发行人不存在报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

截至报告期末，发行人应收山东如意科技集团有限公司（以下简称“如意科技”）账款为 6,149.00 万元，其贸易背景为：发行人于 2019 年 6 月起与如意科技及其子公司开展棉花、棉纱业务。因如意科技出现大面积债务违约，造成应于 2020 年 4 月份归还的货款 6,149.00 万元至今尚未归还。截至报告期末，上述应收款项已计提坏账准备 3,074.50 万元。截至目前，发行人取得了如意科技的部分土地、厂房的抵押权作为担保。经与如意科技多次会面沟通，如意科技拟以债转股的方式归还欠款，具体方案正在洽谈中。

发行人前五名应收账款中，政府性应收款的产生皆具有经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

表：最近两年及一期末应收账款按账龄分类（账龄组合）的情况明细

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末余额	2024 年末余额	2023 年末余额
1 年以内	32,126.71	29,408.54	62,779.50
1-2 年	17,516.56	16,965.46	27,244.30
2-3 年	20,123.25	19,485.89	29,802.04
3 至 4 年	25,361.27	24,559.76	41,916.45
4 至 5 年	22,301.20	21,944.52	7,515.73

账龄	2025 年 9 月末余额	2024 年末余额	2023 年末余额
5 年以上	1,536.36	2,350.06	933.67
小计	118,965.35	114,714.23	170,191.70
减：坏账准备	4,136.40	4,136.40	2,025.47
合计	114,828.95	110,577.83	168,166.23

表：发行人截至 2023 年末应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面价值	款项性质	比例	坏账准备
青岛市李沧区城市管理局	非关联方	43,436.05	工程款	25.52	-
李沧区机关事务服务中心	非关联方	17,863.71	图书馆档案馆工程款	10.50	-
Vanding Innova SG Pte Ltd	非关联方	17,605.78	贸易款	10.34	-
青岛信联科创科技有限公司	关联方	11,436.53	房租	6.72	-
青岛市李沧区教育和体育局	非关联方	8,190.38	工程款	4.81	-
合计	-	98,532.45	-	57.89	-

表：发行人截至 2024 年末应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面价值	款项性质	比例	坏账准备
青岛市李沧区城市管理局	非关联方	39,553.54	工程款	34.48	-
青岛信联科创科技有限公司	关联方	12,440.34	房租	10.84	-
青岛信利汇成商务服务有限公司	非关联方	9,296.16	房租	8.10	-
山东如意科技集团有限公司	非关联方	6,149.00	贸易款	5.36	3,074.50
JuxinCopper(Singapore)PteLtd	非关联方	6,118.30	贸易款	5.33	-
合计	-	73,557.34	-	64.11	3,074.50

表：发行人截至 2025 年 9 月末应收账款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质	比例	坏账准备
青岛市李沧区城市管理局	非关联方	39,247.23	工程款	34.12	-
青岛信联科创科技有限公司	关联方	12,440.34	房租	10.81	-
青岛信利汇成商务服务有限公司	非关联方	9,296.16	房租	8.08	-
山东如意科技集团有限公司	非关联方	6,149.00	贸易款	5.35	3,074.50
Vanding Innova SG Pte.Ltd	非关联方	5,863.40	贸易款	5.10	-

单位名称	与本公司关系	账面余额	款项性质	比例	坏账准备
合计	-	72,996.13	-	63.46	3,074.50

(3) 预付款项

最近两年及一期末，发行人预付款项分别为 35,104.88 万元、25,858.71 万元和 26,738.19 万元，占总资产比例分别为 0.83%、0.48%和 0.48%。发行人预付款项主要是支付的贸易款等。

发行人预付款项主要是支付的贸易款等，具有真实的经营业务背景，不存在替政府融资的情况。

表：截至 2023 年末发行人预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	比例
帝拓建设有限公司	非关联方	9,716.94	1 年以内	贸易款	27.68
山西能源产业集团晋中有限公司	非关联方	4,955.52	1 年以内	贸易款	14.12
山西煤矿物资装备总公司储运经营分公司	非关联方	4,608.36	1 年以内	贸易款	13.13
山东金丰公社果蔬有限公司	非关联方	4,000.28	1 年以内	贸易款	11.39
大同煤炭投资管理有限责任公司	非关联方	3,402.69	1 年以内	贸易款	9.69
合计		26,683.78			76.01

表：截至 2024 年末发行人预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	比例
山西能源产业集团晋中有限公司	非关联方	9,421.67	1 年以内	贸易款	36.43
山西煤矿物资装备总公司储运经营分公司	非关联方	4,608.36	1 年以内	贸易款	17.82
山东金丰公社果蔬有限公司	非关联方	3,760.28	1 年以内	贸易款	14.54
大同煤炭投资管理有限责任公司	非关联方	3,322.69	1 年以内	贸易款	12.85
LAND S CARS GMBH	非关联方	1,902.30	1 年以内	贸易款	7.36
合计	-	23,015.30	-	-	89.00

表：截至 2025 年 9 月末发行人预付款项金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	比例
山西能源产业集团晋中有限公司	非关联方	9,464.61	1 年以内	贸易款	35.42

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	款项性质	比例
山西煤矿物资装备总公司储运经营分公司	非关联方	4,608.36	1 年以内	贸易款	17.25
山东金丰公社果蔬有限公司	非关联方	3,500.28	1 年以内	贸易款	13.10
山东港湾市政建设有限公司	非关联方	2,706.94	1 年以内	贸易款	10.13
大同煤炭投资管理有限责任公司	非关联方	2,310.95	1 年以内	贸易款	8.65
合计	-	22,591.14	-	-	84.55

(4) 其他应收款

报告期内，发行人其他应收款以政府部门和国有企业为主，发生坏账的风险相对较低。最近两年及一期末，公司其他应收款金额分别为 874,301.33 万元、785,430.35 万元和 1,049,056.12 万元，占总资产比例分别为 20.76%、14.44%和 18.91%。

发行人 2024 年末其他应收款较 2023 年末减少 88,870.99 万元，减幅为 10.16%。发行人 2025 年 9 月末其他应收款较 2024 年末增加 263,625.78 万元，增幅为 33.56%，主要系受到李沧区国有企业间资金调配的影响，发行人与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、融源阳森供应链（青岛）有限公司分别新增 53,874.42 万元、20,130.74 万元和 125,232.45 万元的非经营性往来。发行人其他应收款中涉及政府或政府相关部门的款项，主要系经营相关的工程往来款，不涉及替政府融资的现象。

表：发行人报告期内其他应收款明细情况

单位：万元、%

合计	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
其他应收款	1,049,056.12	785,430.35	874,301.33
合计	1,049,056.12	785,430.35	874,301.33

表：发行人截至 2023 年末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	形成原因	坏账准备
青岛融海国有资本投资运营有限公司	非关联方	266,418.79	1 年以内	30.27	往来款	-
青岛市李沧区城市建设管理局	非关联方	178,191.60	5 年以上, 5 年以内	20.24	工程款、往来款	-
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	99,947.82	1 年以内	11.36	往来款	-
青岛李沧开发投资有限公司	非关联方	89,973.87	5 年以内	10.22	往来款	-
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	非关联方	27,522.45	1 年以内、1-2 年	3.13	往来款	1,031.34
合计	-	662,054.54	-	75.22	-	1,031.34

表：发行人截至 2024 年末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	形成原因	坏账准备
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	186,083.07	1 年以内、1-2 年	23.47	往来款	-
青岛融海国有资本投资运营有限公司	非关联方	183,433.73	1 年以内、1-2 年	23.13	往来款	-
青岛市李沧区城市建设管理局	非关联方	137,534.13	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	17.35	基础设施融资	-
青岛李沧开发投资有限公司	非关联方	79,412.04	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	10.02	往来款	-
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	非关联方	27,522.45	1-2 年、2-3 年	3.47	往来款	-
合计	-	613,985.43	-	77.44	-	-

表：发行人截至 2025 年 9 月末其他应收款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	形成原因	坏账准备
青岛融海国有资本投资运营有限公司	非关联方	237,308.15	1 年以内、1-2 年	22.62	往来款	-
青岛华澜发展集团有限公司	非关联方	206,213.81	1 年以内、1-2 年	19.66	往来款	-
融源阳森供应链（青岛）有限公司	关联方	125,232.45	1 年以内、1-2 年	11.94	往来款	-

单位名称	关联关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	形成原因	坏账准备
青岛李沧开发投资有限公司	非关联方	117,649.82	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	11.21	往来款	-
青岛市李沧区城市建设管理局	非关联方	93,802.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	8.94	基础设施融资	-
合计	-	780,206.43	-	74.37	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款前五名主要是支付相关单位的往来款。其中对李沧区城市建设管理局其他应收款金额为 93,802.20 万元，主要系基础设施建设服务项目产生的工程款项及往来款项。上述情况符合《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）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）、《财政部发文规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为》（财金〔2018〕23 号）等文件的规定。发行人不存在替政府融资等行为。

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款按经营性与非经营性分类情况如下：

单位：万元、%

款项性质	2025 年 9 月末金额	占其他应收款比重	占 2024 年末总资产比重
经营性	310,943.26	29.64	5.72
非经营性	738,112.86	70.36	13.57
合计	1,049,056.12	100.00	19.29

截至 2025 年 9 月末，发行人其他应收款中经营性其他应收款金额为 310,943.26 万元，主要是应收项目往来款、基础设施服务费、代垫款、保证金等；非经营性其他应收款金额为 738,112.86 万元，主要是与发行人业务无关的企业之间的拆借款项及其他款项。

表：截至 2025 年 9 月末主要经营性其他应收款情况

单位：万元

名称	账面余额	产生原因	报告期内回款情况	未来回款计划	与主营业务关联程度	划分为经营性的依据	是否产生经营性收入
青岛李沧开发投资有限公司	117,649.82	基础设施项目往来款	回款 6.42 亿元	项目竣工审计结算完成后回款	相关	与经营业务相关	是
青岛市李沧区城市建设管理局	93,802.20	基础设施服务项目	回款 15.63 亿元	项目专项贷款期限内	相关	与经营业务相关	是
青岛市李沧区国有企业服务中心	25,825.00	预付房屋、土地款	无	待产证办理完成后结转	相关	与经营业务相关	是
李沧区机关事务服务中心	19,700.00	房屋建筑物购置款	无	待产证办理完成后结转	相关	与经营业务相关	是
青岛市李沧区财政局	11,815.37	代垫付建信资本融资利息、管理费等；预付蓝山湾等购房款	无	贷款期限内回款；待房屋销售后结转	相关	与经营业务相关	是
青岛市李沧区九水街道办事处苏家社区居民委员会	9,800.00	项目往来款	回款 0.02 亿元	暂无	相关	与经营业务相关	是
融资手续费、保证金等	1,753.82	-	-	融资款到期后结转	相关	与公司日常生产经营相关	是
合计	280,346.21	-	-	-	-	-	

发行人涉及建设类项目的经营性其他应收款情况如下表所示：

单位：万元

债务方	项目	2025 年 9 月末金额	项目建设进度	是否签订合作开发协议	建设期间	账龄
青岛市李沧区城市建设管理局	2016 年李沧区棚改-于家刘家庄子社区项目	74,616.00	已基本完工	是	2016.6-至今	5 年以上
	枣山路一期项目	262.42	已基本完工	是	2013.12-2020.12	5 年以上
	银液泉路打通工程项目	2,108.34	已基本完工	是	2016.6-2016.12	5 年以上
	2016 年李沧区棚改-北王杨格庄社区项目	11,148.00	已基本完工	是	2016.6-至今	5 年以上
	楼山后河整治工程	3,957.96	已基本完工	是	2012.5-2019.12	5 年以上
	枣儿山综合治理工程项目	580.77	已基本完工	是	2016.5-2018.12	5 年以上
	枣山路二期项目	507.40	已基本完工	是	2016-2020	5 年以上
青岛李沧开发投资有限公司	九水东路项目	78,592.35	已基本完工	是	2016.11-2017.2	5 年以上

小计	171,773.24	-	-		
----	------------	---	---	--	--

对于应收青岛市李沧区城市建设管理局经营性项目款项涉及的建设类项目，发行人承担的权利主要如下：（1）有权按照合同约定收取费用；（2）有权获得与提供合同项下服务相关的所有必须的文件、资料；（3）为项目融资需要，发行人有权以其依法享有的合同项下全部权益及收益形成的应收账款向贷款银行提供质押担保、并在人民银行征信中心应收账款质押登记公示系统中办理质押登记。发行人的义务主要如下：（1）应按照合同约定时间落实融资贷款审批事项并按要求完成项目；（2）发行人应对项目资金进行规范的财务管理，加强自身监督，确保资金规范管理和使用；（3）发行人应建立服务台账，记录相关文件、工作计划方案、项目和资金批复、资金支付、工作汇报总结、重大活动和其他有关资料信息，以配合甲方及甲方组织的监督检查或绩效评价；（4）发行人应根据甲方要求，无条件接受和配合甲方或者甲方委托的会计师事务所进行的与合同相关的审计等。

对于应收青岛李沧开发投资有限公司经营性项目款项涉及的建设类项目，发行人的权利主要为工程设计的审查权利、变更监理单位及工程师的权利、工程实施期间的审查权利等，发行人的义务主要为组织项目进度的审查和结算的义务、协调处理施工场地周围地下管线和邻近建筑物、构筑物（含文物保护单位）、古树名木的保护工作义务等。

① 发行人其他应收款分类依据

发行人对于经营性和非经营性的其他应收款的划分标准和认定依据是，将和经营有关的其他应收款划分为经营性，即在经营过程中产生的与发行人业务有关的其他应收款，包括暂借款、代垫款、往来款项等，否则为非经营性，非经营性一般为与发行人业务无关的企业之间的拆借款项及其他款项。

② 非经营性往来占款和资金拆借的决策权限、决策程序和定价机制

发行人与非关联方拆借、往来形成的其他应收款主要依据《青岛李沧区金水建设开发有限公司非关联方非经营性往来借款及资金拆借管理制度》进行决策和管理：“公司一般情况下不与非关联方发生非经营性往来借款及资金拆借交易。如确需发生的，应先向股东青岛市李沧区国有企业服务中心进行汇报；汇报完成后 15 个工作日内如青岛市李沧区国有企业服务中心未提出异议的，公司可按照如下决策权限履行决策程序：（1）公司拟与非关联方达成的非经营性往

来借款或资金拆借单笔或累计交易总额在 1000 万元以下（不含本数），由经办部门人员、部门负责人、总经理审批签字，并经董事长批准并报董事会备案；

（2）公司拟与非关联方达成的非经营性往来借款或资金拆借单笔或累计交易总额在 1000 万元以上（含本数），由公司董事会做出决议批准，同时报股东备案；

（3）公司拟与非关联方达成的非经营性往来借款或资金拆借单笔或累计交易总额占公司最近一期经审计净资产值 20%以上的，由请董事会提出议案，由股东审议批准。”

③非经营性往来占款和资金拆借的主要债务方情况

表：截至 2025 年 9 月末非经营性其他应收款明细表

单位：万元

名称	账面余额	产生原因	账龄	资信状况	关联方关系	回款安排
青岛融海国有资本投资运营有限公司	237,308.15	往来款	1 年以内、1-2 年	存在失信、限高、被执行、非标违约、票据逾期等负面舆情	非关联方	预计 1 年内回款
青岛华澜发展集团有限公司	206,213.81	往来款	1 年以内、1-2 年	存在限高等舆情	非关联方	预计 1 年内回款
融源阳森供应链（青岛）有限公司	125,232.45	往来款	1 年以内	正常	关联方	预计 1 年内回款
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	27,522.45	往来款	1-2 年、2-3 年	失信、限高、被执行、票据逾期等舆情	非关联方	预计 1 年内回款
青岛融源文旅集团有限公司	13,500.98	往来款	1 年以内	正常	关联方	预计 1 年内回款
合计	609,777.84	-	-		-	-

截至报告期末，发行人非经营性其他应收款主要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、青岛嘉凯城房地产开发有限公司资信情况存在一定的负面舆情。

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。

青岛华澜发展集团有限公司系青岛市李沧区国有企业，成立于 2018 年 1 月 15 日，注册资本 500,000.00 万元，法定代表人为王续达，营业范围：房地产开发；餐饮服务；酒店管理；物业管理；市政工程、园林工程设计、施工；室内外装璜工程；技术开发及技术转让；企业信息咨询；以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理（未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，青岛华澜发展集团有限公司总资产 491.25 亿元，净资产 148.80 亿元，资产负债率 69.71%；2023 年实现营业收入 42.97 亿元，净利润 1.25 亿元。

截至 2024 年末，青岛华澜发展集团有限公司总资产 499.33 亿元，净资产 153.07 亿元，资产负债率 69.34%；2024 年实现营业收入 16.52 亿元，净利润 0.92 亿元。

发行人对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级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。上述情形不会对发行人的偿债能力产生重大不利影响。

青岛嘉凯城房地产开发有限公司成立于 2017 年 6 月 23 日，注册资本 131,000.00 万元，法定代表人为刁振宁，营业范围：房地产开发；房屋销售与租赁；物业管理；装饰装潢；批发、零售：建筑材料、装饰材料、机械设备。（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）

发行人对青岛嘉凯城房地产开发有限公司的资金拆借源于政府同青岛嘉凯城业务而产生，具备一定的合理性及必要性。

截至报告期末，发行人针对上述款项未计提坏账准备。发行人其他应收款对手方中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存在限制高消费、商票逾期、非标违约等负面舆情，发行人未对上述两家公司其他应收款进行减值，主要系虽然近期上述两家公司负面信息较多，但是李沧区人民政府已成立偿债专班负责处理相关公司的债务问题，发行人对其的其他应收款将在偿债专班的协调下逐步收回。因此发行人对上述企业的其他应收款回款具有一定保障，上述其他应收款不存在无法收回的风险，发行人对上述企业其他应收款未计提坏账准备具有合理性。青岛嘉凯城房地产开发有限公司存在被列为失信被执行人和债务逾期的负面情形。发行人未对青岛嘉凯城房地产开发有限公司的其他应收款进行减值，主要系发行人同青岛嘉凯城之间的其他应收款产生原因系政府同青岛嘉凯城业务而产生，不存在其信用风险自初始确认后已显著增加的情况，因而不计提坏账准备。

截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性往来占款和资金拆借余额占 2024 年末总资产的比例为 13.57%，占比较高，发行人非经营性往来款对象多为地方国有企业，因此，其他应收款收回风险较小，预计该款项无法收回的概率较低，对发行人偿债能力不构成重大不利影响。

④ 发行人关联方的非经营性往来款和资金拆借情况

截至 2024 年末，发行人关联方的非经营性往来款和资金拆借余额为 46,593.45 万元，占非经营性往来款和资金拆借余额的比例为 10.38%。发行人已履行内部审批程序。

⑤ 发行人承诺

发行人承诺本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。如果在本期债券存续期内发生非经营性占款和资金拆借的情况，发行人将安排相关财务人员对非经营性占款进行重点监控，对新增非经营性占款的内部审核流程进行重点留痕，如果债券存续期内公司的非经营性往来金额大幅增加，公司将视其对公司经营状况的影响程度履行信息披露义务。

发行人在青岛金水控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书承诺“本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款和资金拆借余额。如果在本期债券存续期内发生非经营性占款和资金拆借的情况，发行人将安排相关财务人员对非经营性占款进行重点监控，对新增非经营性占款的内部审核流程进行重点留痕，如果债券存续期内公司的非经营性往来金额大幅增加，公司将视其对公司经营状况的影响程度履行信息披露义务”，发行人存在违反前次债券募集说明书承诺的情形，截至募集说明书签署日，发行人已对债券存续期内非经营性往来金额大幅增加履行信息披露义务，上述事项不对本次发行构成障碍。

报告期内，公司不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

⑥发行人与青岛市李沧区国有企业服务中心等政府性单位的往来款的合规性

发行人是李沧区内重要的土地开发和工程施工建设主体，发行人与青岛市李沧区城市管理局、李沧区机关事务服务中心和青岛市李沧区教育和体育局的往来款项主要是围绕土地开发整理和基础设施项目建设业务展开。应收账款中，发行人应收青岛市李沧区城市管理局、李沧区机关事务服务中心和青岛市李沧区教育和体育局的款项均为基础设施建设项目所产生的建设服务费用；其他应收款中，发行人应收青岛市李沧区城市管理局的款项为基础设施建设项目所产生的款项及往来款、应收青岛市李沧区国有企业服务中心的款项为预付土地款和购房款，应收李沧区机关事务服务中心的款项为房产购置款。其中基础设施建设业务回款均已纳入当地财政预算并根据项目进度结算拨付。上述款项的产生均具有真实的业务背景，不属于替政府融资的情况。

发行人对政府单位的应收款项不涉及违规新增地方政府债务。地方政府及其所属部门也未以文件、会议纪要等任何形式，要求或决定发行人为其举债或变相举债。符合《预算法》、《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）的规定。

发行人已根据市场化要求，建立起较为完善的公司法人治理结构，按照《公司法》和《公司章程》的规定开展市场化融资，不存在地方政府及其所属部门干预公司日常经营和市场化融资的情形，符合《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）等关于依法合规开展市场化融资行为。

综上分析，发行人与青岛市李沧区国有企业服务中心等政府性单位的往来款均符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（5）存货

最近两年及一期末，发行人的存货金额分别为 704,312.24 万元、2,062,131.98 万元和 2,048,542.73 万元，占当期总资产的比例分别为 16.72%、37.91%和 36.92%。2024 年末，发行人存货余额相较于 2023 年末增长了 1,357,819.74 万元，增幅为 192.79%，系发行人控股股东青岛金水集团有限公司将其持有的管网工程资产注入发行人所致。2025 年 9 月末发行人存货余额相较于 2024 年末减少了 13,589.25 万元，降幅为 0.66%。发行人存货主要由原材料、库存商品、开发成本等构成。

表：发行人最近两年及一期存货构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
原材料	761.07	0.04	67.46	0.00	67.28	0.01
库存商品	6,491.62	0.32	78.80	0.00	742.62	0.11
开发成本	1,985,142.66	96.91	1,986,133.67	96.31	602,587.29	85.56
开发产品	56,147.37	2.74	75,069.28	3.64	100,161.11	14.22
低值易耗品	-	-	782.75	0.04	753.95	0.11
合计	2,048,542.72	100.00	2,062,131.98	100.00	704,312.24	100.00

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要存货明细

单位：亿元

序号	项目名称	2025 年 9 月末余额	项目对应业务版块	收益实现方式	建设期间	建设进度	确认收入情况	回款情况	未来回款计划	实际回款情况与约定是否一致
1	蓝山湾项目	0.77	房屋销售业务	市场化销售	2014-2021	已完工	3.68	4.01	尾房市场化销售	是
2	信联天地项目	5.05	房屋销售业务	市场化销售	2019-2021	已完工	36.59	39.88	尾房市场化销售	是
3	瑞金路项目	44.90	基础设施代建项目	委托代建	2023-2025	建设中	-	-	园区经营租赁	-
4	山东粮油项目	0.07	土地整理业务	土地整理服务费	2018-2022	已基本完工	2.31	7.17	根据《土地开发整理协议》年度回款	是
5	湾头项目	14.92	房屋销售业务	人才住房配售	2021.7-2024.11	已基本完工	-	-	人才住房配售	-
6	金水路项目	45.68	基础设施代建项目	委托代建	2010-2027	已基本完工	-	-	竣工结算后,分5年支付完毕	-
7	工程管网	91.34	基础设施代建项目	拟签署委托代建协议	2014-2019	已完工	-	-	-	-
-	合计	202.73	-	-	-	-	42.58	51.06	-	-

截至2024年末，发行人开发成本中的土地资产明细如下：

单位：万元、平方米

地块名称	土地取得方式	土地权证编号	面积	土地性质	取得时间	用途	入账金额	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	所在区域	是否缴纳土地出让金	是否存在抵押
信联天地地块 10/1/7	出让	鲁（2018）青岛市不动产权第 0006438 号；鲁（2018）青岛市不动产权第 0006877 号	26,708.30	出让	2018/01/16	城镇住宅；人才公寓	46,472.48	合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
信联天地地块 10/3/2	出让	鲁（2018）青岛市不动产权第 0006050 号；鲁（2018）青岛市不动产权第 0006103 号；鲁（2018）青岛市不动产权第 0005806 号；鲁（2018）青岛市不动产权第 0005824 号	25,567.20	出让	2018/01/16	城镇住宅；人才公寓；零售商业；商务金融	76,709.28	合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
B1-06 商服	出让	青房地权市字第 20097317 号	13,576.70	出让	2008/11/04	商服	4,020.62	合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
C1-01 商服	出让	青房地权市字第 201210268 号	11,661.5	出让	2011/06/03	商服	3,575.66	合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
李沧区源头路 23 号	购置	鲁（2017）青岛市不动产权第 0090198 号	25,255.00	出让	2017/11/6	住宿餐饮用地/旅馆	15,000.00	发票及协议	是	李沧区源头路 23 号	是	是

地块名称	土地取得方式	土地权证编号	面积	土地性质	取得时间	用途	入账金额	入账依据	获取土地相关权益是否合法合规	所在区域	是否缴纳土地出让金	是否存在抵押
李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）	出让	鲁（2021）青岛市不动产权第 0018525 号	42,848.70	出让	2021/3/15	城镇住宅	84,276.42	合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）	出让	鲁（2021）青岛市不动产权第 0018524 号	2,970.80	出让	2021/3/15	公共管理与公共服务		合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
李沧区集中建设人才住房项目（湾头社区）	出让	鲁（2021）青岛市不动产权第 0018526 号	6,248.10	出让	2021/3/15	商服		合同及发票	是	青岛市李沧区	是	是
合计	-	-	154,836.30			-	230,054.46	-	-	-	-	

2、非流动资产

(1) 长期股权投资

最近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为 246,979.79 万元、197,294.51 万元和 173,144.13 万元，占总资产比例分别为 5.86%、3.63%和 3.12%。

表：发行人截至 2025 年 9 月末长期股权投资主要联营企业情况

单位：万元

被投资单位	注册资本	2025 年 9 月末余额
青岛汇益金丰商业保理有限公司	10,000.00	3,442.33
青岛联东金水实业有限公司	50,010.00	14,847.35
青岛华澜智慧建造运营有限公司	307,100.00	146,866.01
青岛金水新能源投资开发有限公司	1,000.00	579.41
宿迁东和晟华投资合伙企业（有限合伙）	58,127.75	1,279.39
平潭文周瑞玺投资合伙企业（有限合伙）	12,650.00	2,934.04
株洲市国创新药投资合伙企业（有限合伙）	5,000.00	911.68
株洲市国创君壹投资合伙企业（有限合伙）	5,500.00	2,283.91
合计	-	173,144.13

(2) 投资性房地产

最近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 1,465,071.39 万元、1,568,831.47 万元和 1,527,243.77 万元，占总资产比例分别为 34.79%、28.84%和 27.52%。2024 年末，发行人投资性房地产余额相较于 2023 年末增长了 103,760.08 万元，主要系公允价值变动所致。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额相较于 2024 年末下降了 41,587.70 万元，降幅为 2.65%。

表：2024 年末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	房屋/建筑物	合计
一、2023.12.31	1,465,071.39	1,465,071.39
二、本期变动	103,760.08	120,633.06
加：外购	51.15	51.15

项目	房屋/建筑物	合计
存货\固定资产\在建工程转入	5,926.08	5,926.08
公允价值变动	97,782.86	114,655.84
减：处置	-	-
其他转出	-	-
三、2024.12.31	1,568,831.47	1,585,704.45

2024 年发行人投资性房地产均经过有证券资质的评估公司评估。经北京国枫兴华资产评估有限公司评估，并出具国枫兴华评报字[2025]第 020061 号、国枫兴华评报字[2025]第 020062 号、国枫兴华评报字[2025]第 020063 号、国枫兴华评报字[2025]第 020064 号、国枫兴华评报字[2025]第 020068 号、国枫兴华评报字[2025]第 020069 号、国枫兴华评报字[2025]第 020070 号投资性房地产公允价值资产评估报告，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，青岛金水控股集团有限公司、青岛广润投资发展有限公司、青岛金水嘉禾实业有限公司、青岛跃龙升置业有限公司、青岛景康资产管理有限公司、青岛融智创新信息科技有限公司、青岛信宇置业有限公司申报评估的投资性房地产评估值共 1,568,831.47 万元。

截至 2024 年末，发行人持有的投资性房地产评估结论如下表：

单位：万元、m²、%

产权持有人	面积	账面价值	评估价值	增值率	备注
金水控股	137,374.79	235,465.38	250,146.78	6.24	含配套车位 1,288 个
融智创新	25,446.10	26,154.53	27,692.64	5.88	-
广润投资	24,769.50	52,359.48	59,570.27	13.77	-
嘉禾实业	95,280.69	140,303.59	154,136.80	9.86	-
跃龙升置业	23,261.31	62,637.67	74,345.92	18.69	含配套车位 336 个
景康资产	95,821.93	216,994.95	240,749.07	10.95	含配套车位 1,316 个
信宇置业	444,703.66	607,761.47	762,189.99	25.41	-
合计		1,341,677.07	1,568,831.47	16.93	-

发行人投资性房地产评估依据、评估方法以及评估程序具体情况如下：

1) 评估依据

①法律法规依据

《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

《中华人民共和国公司法》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）

《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号）；

《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号）；

《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36 号）；

《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 11、令第 12 号）；

《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权

[2006]274 号)；

《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号)；

《企业会计准则--基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改<企业会计准则--基本准则>的决定》（财政部令第 76 号)；

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号)；

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013 年 12 月 7 日国务院令第 645 号第三次修订)；

2) 评估准则依据

《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号)；

《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号)；

《资产评估执业准则--资产评估报告》（中评协（2018）35 号)；

《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协（2018）36 号)；

《资产评估执业准则--资产评估档案》（中评协（2018）37 号)；

《资产评估执业准则一资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号)；

《资产评估执业准则--不动产》（中评协[2017]38 号)；

《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45 号)；

《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号)；

《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号)；10、

《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号)；

《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号)；

③权属依据

委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

委托人提供的与评估对象所对应评估范围有关的房地产权证、土地使用权证书或土地出让合同、产权说明文件；

其他与评估对象有关的财务会计记录及其它资料。

④取价依据

《资产评估报告常用数据与参数手册》；

山东省自然资源厅网；

青岛市自然资源与规划局网；

中华人民共和国自然资源部网；

《房天下网》；

《58 同城房产网》；

评估基准日银行存款利率；

评估人员现场勘察记录及收集的相关估价信息资料；

产权持有单位提供的其它评估相关资料；

评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

⑤其它参考资料

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

委托人/相关人提供的与评估对象所对应评估范围内的资产明细表；

委托人提供的与评估对象有关的备查簿等；

其他参考资料。

3) 对于投资性房地产中房地产的评估方法

①评估方法的选择

经核查，发行人报告期投资性房地产中房地产的评估方法采用了收益法。根据本次的评估目的、评估对象、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为收益法。选择理由如下：

成本法是从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。由于委估的资产为具有收益性的房地产，而该类型房地产成本与价值存在弱对应性，故不适合采用成本法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公允价值,它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于委估的投资性房产为大型建筑物，建筑面积较大，当地市场上找不到类似用途、类似建筑面积的房地产转让案例，且当地市场虽存在较小面积的房地产转让案例，但基本上不具有可参考性，故本次估值不适合采用市场法进行评估。

收益法，本次委估的投资性房产所处位置较好及出租情况较好，且截至评估基准日委估的房地产处于对外出租（或招租）状态，故适合采用收益法进行评估。

②评估方法说明

收益法：又称收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估价值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V——收益价格（元）；

A_i——未来第 i 年的净收益（元）；

R——折现率（%），以安全利率加风险调整值得出，其中安全利率取 10 年期国债利率，风险调整值根据评估对象及其所在地区、行业、市场等存在的风险进行确定；

T——未来可获收益的年限（年）。

4) 对于投资性房地产中土地收益权的评估方法

①评估方法的选择

经核查，发行人报告期投资性房地产中土地收益权的评估方法采用了市场法。本次评估，由于本次委托评估宗地的周边无类似土地租赁的情况，无法确定土地使用权的租金或收益情况，故不适合采用收益法进行评估；由于当地基准地价更新较慢，旧的基准地价已经不能客观、合理的体现委估宗地的真实市场价值故也不适合采用基准地价法进行评估；委估宗地的用途为教育用地与体育用地，由于其开发成本与土地自身价值的弱对应性，成本逼近法的评估价值不能合理反映其真实市场价值，故不适合采用成本逼近法进行评估；由于委估宗地周围相同性质、相同用途的土地交易案例较多，可以找到可靠的交易案例，故本次评估采用市场比较法进行评估。

经以上分析，并结合评估对象的具体特点及评估目的的需要，对于委估的商住用地采用市场比较法进行评估。

②评估方法

市场法又称市场比较法，是在评估一宗待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D：待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E：待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

4) 评估程序

①接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

②前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

③现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料:评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表:评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

现场实地勘查:根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

补充、修改和完善资产评估明细表:评估人员根据现场实地勘查结果,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

查验产权证明文件资料:评估人员对纳入评估范围的投资性房地产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

④资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析归纳和整理,形成评定估算的依据。

⑤ 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

⑥ 内部审核

根据评估机构评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

⑦ 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

上述主要未办妥权证的投资性房地产明细参见本节之“3、重点关注资产情况的说明”之“(6)未办妥权证的投资性房地产”。

发行人主要未办妥权证的投资性房地产具体情况如下:

① 发行人本部持有的投资性房地产中除兴山路 4 号,永年路 16 号,永年路 18 号,徐家小学资产,九水东路 130 号地下车位,正定四路 18 号,正定四路 18 号 2 处房产,正定四路 8 号 1 处房产,升平东路 22 号处房产,升平路 38 号房产

尚未取得相关资产不动产权证书外，其余均已取得权属证件。其中正定四路、徐家小学资产因为历史遗留问题并未办理不动产权证，其余未取得证件的投资性房地产正在办理中。

②青岛景康资产管理有限公司持有尚未办妥权证的投资性房地产主要为地下车库和养老公寓。

③青岛跃龙升置业有限公司持有的投资性房地产除部分车位外，其余均已办理权属证件。

④青岛信宇置业有限公司持有的投资性房地产信联天地项目属于自建项目，已取得土地证等合法文件。目前该项目已完工，1号楼19层、1号楼地下商业、3号楼地下、信联天地107幢176号相关产权证书正在办理中。

信联天地是项目山东省新旧动能转换优选项目，也是青岛市和李沧区的重点建设项目。其主要产业发展方向为数字经济，以助力数字经济平台建设与发展，成为助推区域实体经济发展的引擎，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革的重要举措。

信联天地项目主要分为七个业态，分别为写字楼版块、商业版块、飞碟展厅、酒店版块、Loft公寓版块、商品房版块、人才公寓版块等。

A、写字楼版块

信联天地写字楼版块由地上四栋5A甲级写字楼组成，2022年初启动招商。截至募集说明书签署日，已有包括文化传媒、商贸服务等各类企业入驻，报告期内已实现房屋租赁收入。

B、商业版块

信联天地商业版块为VVland蔚央地购物中心，初步计划2023年年底前开

业。项目半数以上签约品牌为“全国首店”“山东首店”及“青岛首店”，落地国内首家定制化电影文化中心、国漫体验中心等主力店，计划 2023 年底前开业。

C、飞碟展厅信联天地飞碟展厅是整个项目的特色建筑物，由地上 2 层、地下 2 层近 1300 m²艺展空间组成，自项目筹备初期已举办多场艺术展及品牌活动，如“一颗种子”UAC 开馆大展、山谷少年品牌十周年回顾展，承接品牌活动如宝马 MINI 新品发布会、LV 春季服装新品秀、梅赛德斯-迈巴赫限量版礼敬品鉴会等。

D、酒店版块

信联天地酒店板块为引进的洲际酒店群（皇冠假日酒店、套房假日酒店、智选假日酒店），已整体全部投入运营并实现酒店业务收入。2022 年度，旗下皇冠假日酒店获得了洲际全球两家皇冠品牌专属酒店之一，以及洲际酒店金龙奖、银龙奖等奖项。

E、Loft 公寓版块

信联天地 Loft 公寓版块由全球最大非标住宿运营机构斯维登运营，计划 2023 年底前开业；开业后将与洲际综合体酒店共同打造青岛北部城区文旅产业聚集地。

F、商品房版块

信联天地商品房版块案名金水云麓，以垂直绿化的设计理念增加城市绿色生态景观。已实现房屋销售收入。

G、人才公寓版块

信联天地人才公寓版块为区域高端人才引进作出了巨大贡献。报告期内，已实现房屋销售收入，截至本募集说明书签署日，人才公寓已全部售罄。

截至募集说明书签署日，发行人集团下属投资性房地产均为自建或外购，不存在资产注入的情况。

(3) 固定资产

最近两年及一期末，发行人固定资产分别为 165,878.51 万元、164,519.26 万元和 162,823.27 万元，占总资产比例分别为 3.94%、3.02%和 2.93%。报告期内，发行人固定资产账面价值基本保持稳定。

(4) 无形资产

发行人的无形资产是土地使用权和软件。最近两年及一期末，发行人无形资产分别为 4,798.33 万元、4,571.09 万元和 4,531.20 万元，占总资产比例分别为 0.11%、0.08%和 0.08%。

表：发行人最近两年及一期末无形资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	4,257.70	4,263.34	4,445.48
软件	273.50	307.75	352.86
账面价值合计	4,531.20	4,571.09	4,798.33

表：发行人截至 2024 年末无形资产中土地使用权情况表

单位：万元

地块名称	土地使用证编号	土地面积 (m ²)	使用权类型	用途	取得时间	入账价值	获取土地相关权益合法合规性	土地取得方式
夏庄路 68 号	青房地权市字第 346996 号 (1-3)	2,964.20	出让	商服	2005/12/30	7,000.00	合法合规	购置
夏庄路 68 号	青房地权市字第 323813 号 (4-17)		出让	商服	2005/12/30		合法合规	购置
夏庄路 68 号	青房地权市字第 346994 号	7,465.60	出让	商服	2005/12/30		合法合规	购置

地块名称	土地使用证编号	土地面积(m ²)	使用权类型	用途	取得时间	入账价值	获取土地相关权益合法合规性	土地取得方式
	(附楼)							
夏庄路68号	青房地权市字第324316号		出让	商服	2005/12/30		合法合规	购置

(5) 其他非流动资产

最近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 119,789.00 万元、119,789.00 万元和 119,789.00 万元，占总资产比例分别为 2.84%、2.20%和 2.16%，报告期内其他非流动资产账面价值基本保持稳定。发行人其他非流动资产主要为市政基础设施。

3、重点关注资产情况的说明

(1) 公益性资产

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人现有资产中除其他非流动资产中市政基础设施 119,789.00 万元，存货中 913,374.78 万元管网资产外，不存在公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产。资产构成情况符合《关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》(发改办财金〔2010〕2881 号)、《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》(发改办财金〔2018〕194 号)文件之相关规定。

(2) 基础设施建设项目

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人存货中金水路项目、青荣铁路周边环境整治项目余额分别为 456,793.04 万元、11,201.84 万元。上述项目为基础设施建设项目，发行人负责项目的立项审批手续，勘察、设计、施工、监理等招投标管理，项目建设管理以及项目资金筹措及资金管理等，项目竣工并完成决算审计后，

由政府按照经审计项目已支付建设成本及一定比例代建服务费，计入发行人主营业务之基础设施代建项目收入，不属于公益性资产，属于重点关注资产。

(3) 未办妥产权证书的土地使用权

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无未办妥产权证书的土地使用权。

(4) 未办妥产权证书的固定资产

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无未办妥产权证书的固定资产。

(5) 未缴纳土地出让金的土地使用权

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无未缴纳土地出让金的土地使用权。

(6) 未办妥权证的投资性房地产

截至 2024 年末，发行人未办妥权证的投资性房地产账面价值 533,385.47 万元，未办妥权证的投资性房地产具体明细如下：

单位：万元

序号	房地产名称和位置或坐落	账面价值	产权所有人	所属科目
1	车位	5,967.36	青岛跃龙升置业有限公司	投资性房地产
2	重庆中路 599 号文体中心	7,822.79	青岛跃龙升置业有限公司	投资性房地产
3	保卫楼二楼（新建）	243.37	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
4	车库、司机休息室	64.89	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
5	平房	30.98	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
6	吉大宿舍	165.77	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
7	吉大食堂	243.32	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
8	招待所	335.90	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
9	平房	36.02	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产

序号	房地产名称和位置或坐落	账面价值	产权所有人	所属科目
10	渔纳多	4,098.42	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
11	车棚旁	93.02	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
12	造型车间部分	343.84	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
13	二三号车间连接部分	458.48	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
14	塑胶车间	2,089.51	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
15	塑胶车间连接部分	92.23	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
16	次门门卫室	69.43	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
17	5 号平房	3.99	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
18	5 号平房	21.03	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
19	车库旁	17.41	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
20	仓库旁	36.39	青岛融智创新信息科技有限公司	投资性房地产
21	兴山路 4 号	2,199.86	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
22	永年路 16 号	849.34	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
23	永年路 18 号	5,306.68	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
24	徐家小学资产	4,960.26	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
25	九水东路 130 号地下车位	23,329.26	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
26	正定四路 18 号	1,110.34	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
27	正定四路 18 号 2 处房产	2,843.21	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
28	正定四路 8 号 1 处房产	1,401.08	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
29	升平东路 22 号处房产	1,921.94	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产
30	升平路 38 号	22,436.92	青岛金水控股集团有限公司	投资性房地产

序号	房地产名称和位置或坐落	账面价值	产权所有人	所属科目
31	文昌路 155 号地下车位	14,075.34	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
32	文昌路 158 号地下车位	3,178.81	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
33	文昌路 318 号地下车位	3,613.01	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
34	青岛四流中路第三小学资产	1,211.68	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
35	青岛第三十一中学资产	174.84	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
36	青岛沧口学校资产	322.12	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
37	青岛第四十九中学资产	937.07	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
38	青岛明心学校资产	517.29	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
39	青岛市李沧区体育发展中心	1,002.00	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
40	青岛第二十七中学资产	1,051.94	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
41	青岛第三十三中学资产	1,807.58	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
42	养老公寓	53,830.46	青岛景康资产管理有 限公司	投资性房 地产
43	1#楼 19 层	3,836.22	青岛信宇置业有限公 司	投资性房 地产
44	1#楼地下商业	42,926.37	青岛信宇置业有限公 司	投资性房 地产
45	3#地下	69,471.02	青岛信宇置业有限公 司	投资性房 地产
46	107 幢 176 号	246,836.66	青岛信宇置业有限公 司	投资性房 地产
合计		533,385.47		

4、政府性应收款情况的说明

截至 2024 年末，发行人重点关注资产余额 2,034,544.13 万元，扣除重点关注资产后的总资产余额 3,405,023.73 万元。发行人政府性应收款情况如下：

单位：万元、%

债务方	是否为关联方	记账科目	余额	款项形成原因	近两年回款情况	后续回款相关安排
青岛市李沧区城市建设管理局	否	应收账款	39,553.54	工程款	3,882.51	5 年内回款
青岛市李沧区文化和旅游局	否	应收账款	1,731.28	房款	78.34	5 年内回款
青岛市李沧区教育和体育局	否	应收账款	5,390.38	工程款	3,800.00	5 年内回款
青岛市李沧区大数据发展管理局	否	应收账款	5,775.00	房屋租赁款	-	5 年内回款
青岛市李沧区城市建设管理局	否	其他应收款	137,534.13	工程款、往来款	142,886.92	项目专项贷款期限内
青岛市李沧区财政局	否	其他应收款	11,815.37	代垫付建行基金融资利息、管理费等；预付蓝山湾等购房款	-	贷款期限内回款；
青岛市李沧区科学技术局	否	其他应收款	912.80	项目款	-	5 年内回款
青岛市李沧区教育和体育局	否	其他应收款	799.77	工程款	-	5 年内回款
李沧生态商住区建设办公室	否	其他应收款	11,271.85	往来款	-	预计 1 年内回款
李沧交通商务区建设办公室	否	其他应收款	2,509.10	往来款	-	预计 1 年内回款
青岛市李沧区重点工程指挥部办公室	否	其他应收款	2,343.19	往来款	-	预计 1 年内回款
青岛市李沧区国有企业服务中心	否	应收账款	25,825.00	预付房屋、土地款	-	5 年内回款
青岛市李沧区征收服务中心	否	其他应收款	7,504.88	往来款	-	预计 1 年内回款
李沧区机关事务服务中心	否	其他应收款	19,700.00	房屋建筑物购置款	-	待产证办理完成后结转
合计	-	-	272,666.29	-	150,647.77	

发行人政府性应收款规模较大，主要为应收工程款，报告期内持续回款，回款能力较强，对发行人偿债能力的影响较小。未来发行人将根据有关要求履

行相应流程，持续追缴欠款，增强应收款项回款能力。

截至 2024 年末，发行人重点关注资产余额 2,034,544.13 万元，扣除重点关注资产后的总资产余额 3,405,023.73 万元，发行人政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例超过 30%。发行人重点关注资产具体情况如下：

单位：万元、%

重点关注资产名称	记账科目	期末账面余额	建设期间	是否挂账三年及以上	未来结算安排
金水路项目	存货	456,793.04	2010-2027	尚未竣工结算	竣工结算后，分 5 年支付完毕
市政基础设施	其他非流动资产	119,789.00	-	是	暂无
青荣铁路周边环境整治项目	存货	11,201.84	2019-2031	尚未竣工结算	暂无
未办妥权证的 投资性房地产	投资性房地产	533,385.47	-	是	房屋租赁收入
管网资产	存货	913,374.78	2014-2019	是	暂无
合计		2,034,544.13	-	-	-

截至 2024 年末，发行人部分重点关注资产存在已完工且代建开发成本挂账达三年及以上的情形，主要系代建项目尚未办理竣工结算、部分投资性房地产因历史原因暂未办理权证所致。未来将根据区域财政安排逐步回款、及时推动相关权证办理。

（二）负债结构分析

负债结构分析						
项目	单位：万元、%					
	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	256,104.35	7.14	197,655.89	5.69	164,030.00	5.21
应付票据	137,425.93	3.83	194,782.35	5.61	231,999.02	7.37
应付账款	521,030.87	14.54	536,681.47	15.46	219,519.23	6.98
预收款项	5,695.37	0.16	2,193.65	0.06	3,034.39	0.10

负债结构分析						
单位：万元、%						
合同负债	1,410.66	0.04	4,052.70	0.12	548.57	0.02
应付职工薪酬	57.98	0.00	249.54	0.01	663.51	0.02
应交税费	6,106.71	0.17	9,907.09	0.29	5,019.15	0.16
其他应付款	731,980.14	20.42	576,033.31	16.59	570,739.80	18.14
一年内到期的非流动负债	285,882.46	7.98	398,390.03	11.48	829,466.81	26.37
其他流动负债	5,568.80	0.16	3,018.60	0.09	6,248.39	0.20
流动负债合计	1,951,263.27	54.44	1,922,964.63	55.39	2,031,268.87	64.57
长期借款	803,900.15	22.43	634,157.67	18.27	598,208.18	19.02
应付债券	588,474.49	16.42	636,720.47	18.34	289,372.30	9.20
租赁负债	2,054.61	0.06	1,868.56	0.05	2,183.27	0.07
长期应付款	60,466.46	1.69	97,772.08	2.82	71,220.90	2.26
递延收益	101.48	0.00	-	-	-	-
递延所得税负债	178,305.78	4.97	178,305.78	5.14	153,705.87	4.89
非流动负债合计	1,633,302.97	45.56	1,548,824.56	44.61	1,114,690.52	35.43
负债合计	3,584,566.24	100.00	3,471,789.20	100.00	3,145,959.39	100.00

最近两年及一期末，发行人总负债分别为 3,145,959.39 万元、3,471,789.20 万元和 3,584,566.24 万元。随着发行人业务规模的不断扩大，总负债亦随之增长。最近两年及一期末，发行人流动负债分别为 2,031,268.87 万元、1,922,964.63 万元和 1,951,263.27 万元，占总负债的比例分别为 64.57%、55.39%和 54.44%。发行人负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款等。

1、流动负债分析

(1) 短期借款

发行人短期借款主要为抵押借款与质押借款。最近两年及一期末，发行人短期借款分别为 164,030.00 万元、197,655.89 万元和 256,104.35 万元，占总负债

比例分别为 5.21%、5.69%和 7.14%。

2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末增加 33,625.89 万元，增幅 20.50%，主要系发行人部分短期借款到期偿还所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 58,448.46 万元，增幅 29.57%。

（2）应付票据

最近两年及一期末，发行人应付票据金额分别为 231,999.02 万元、194,782.35 万元和 137,425.93 万元，占总负债比例分别为 7.37%、5.61%和 3.83%。2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末减少 37,216.67 万元，降幅为 16.04%，2025 年 9 月末，发行人应付票据较 2024 年末减少 57,356.42 万元，减幅为 29.45%，主要系发行人前期开具的票据陆续到期，发行人履行了支付义务，导致应付票据余额有所下降。

（3）应付账款

最近两年及一期末，发行人应付账款分别为 219,519.23 万元、536,681.47 万元和 521,030.87 万元，占总负债的比例分别为 6.98%、15.46%和 14.54%。

报告期末，发行人应付账款账龄主要集中在 1 年以内。报告期内发行人应付账款均在符合协议约定的框架下，根据公司账期管理要求支付账款，各期末应付账款余额变动系根据当期付款需求支付款项所致。

表：发行人截至 2025 年 9 月末账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	形成原因	金额	比例
中铁建工集团有限公司山东分公司	供应商	未到结算期	72,413.39	13.90
上海建工集团股份有限公司	供应商	未到结算期	33,835.45	6.49
中青建安建设集团有限公司李沧分公司	供应商	未到结算期	16,197.73	3.11
合计	-	-	122,446.57	23.50

发行人应付账款中涉及政府、政府相关部门的应付款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资的行为。

(4) 其他应付款

最近两年及一期末，发行人其他应付款分别为 570,739.80 万元、576,033.31 万元和 731,980.14 万元，占总负债比例分别为 18.14%、16.59%和 20.42%。发行人其他应付款主要是应付相关业务联系单位的往来款、押金等。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末增加 5,293.51 万元，增幅为 0.93%，主要原因系代收代付款项及往来款增加所致。2025 年 9 月末，发行人其他应付款较 2024 年末增加 155,946.83 万元，增幅为 27.07%，主要系青岛金水集团有限公司支付发行人款项。

表：发行人截至 2025 年 9 月末账龄超过 1 年的重要其他应付款项

单位：万元

贅惕研缸	蠡倭講越護 霸	術筦賅遲		驗 艇讀 錯	糶跣毋駮	訶禡錫鷓
侈蟋 術螺越 阄 邑毋 講越	護糶齏	未到結算 期	188,440.56	錄儻庠	跣	越 衩吮鷓 鬣 驴激訶 禡
侈 憲 邑毋 講越	護糶齏	未到結算 期	173,695.12	錄儻庠	跣	越 衩吮鷓 鬣 驴激訶 禡
侈講謠裙鯨彪 鱒 毋 講越	護糶齏	未到結算 期	29,711.33	錄儻庠	跣	越 衩吮鷓 鬣 驴激訶 禡
頽類 彪 越 阄毋 講越	護糶齏	未到結算 期	26,345.69	覩庠	糶	越 衩跂鯧 鯨 曠 黠鐳訶禡鯨 豐
侈脍蟻銀艇卵 嚙毋 講越	護糶齏	未到結算 期	2,000.00	覩庠	糶	越 衩跂鯧 鯨跂 曠 黠鐳訶禡鯨 豐

贊謁跣缸	蠡倅講起護 霏	術甞賅遲		駢 艇讀 錯	糗跼毋駮	訐衲錡鷓
蟻馘迈脛彪迳豢 豐毋 講起	護糲齶	未到結算 期	1,000.00	覩庖	糗	越 跂齶鯨 轔 躑 龔 錡訐衲錡豐
跂	-	-	411,192.70	-	-	-

发行人其他应付款中涉及政府、政府相关部门的应付款项，均存在经营业务背景，不存在替政府融资行为。

(5) 一年内到期的非流动负债

最近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 829,466.81 万元、398,390.03 万元和 285,882.46 万元，占总负债的比例分别为 26.37%、11.48% 和 7.98%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 431,076.78 万元，减幅为 51.97%，主要系部分应付债券重分类到期所致。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 112,507.57 万元，降幅为 28.24%。

表：2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	金额	占一年内到期的非流动 负债总额比例
一年内到期的长期借款	50,046.00	17.51
一年内到期的应付债券	188,125.57	65.81
一年内到期的长期应付款	47,710.89	16.69
合计	285,882.46	100.00

2、非流动负债

(1) 长期借款

最近两年及一期末，发行人长期借款金额分别为 598,208.18 万元、634,157.67 万元和 803,900.15 万元，占总负债的比例分别为 19.02%、18.27%和 22.43%。公司长期借款主要是银行借款，主要债权人包括国家开发银行、中国工商银行、中国农业银行、平安银行等金融机构。

（2）应付债券

最近两年及一期末，发行人应付债券金额分别为 289,372.30 万元、636,720.47 万元和 588,474.49 万元，占总负债的比例分别为 9.20%、18.34%和 16.42%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末增加 347,348.16 万元，增幅为 120.04%，主要系发行人部分债券到期后，发行新债券所致。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 48,245.97 万元，降幅为 7.58%。

表：发行人报告期末应付债券明细表

单位：万元

债券名称	账面余额
25 嘉禾 F2	29,830.19
24 青岛金水 MTN001	41,850.73
24 金水 01	102,260.10
24 青岛金水 MTN002	50,363.29
24 金水 02	101,506.44
24 青岛金水 MTN003	30,340.08
24 金水 04	30,123.11
24 金水 05	31,187.40
24 金水 09	57,061.84
24 金水 11	65,011.98
24 金水 07	31,939.33
25 金水 01	17,000.00
合计	588,474.49

（3）长期应付款

最近两年及一期末，发行人长期应付款分别为 71,220.90 万元、97,772.08 万元和 60,466.46 万元，占总负债的比例分别为 2.26%、2.82%和 1.69%。发行人长期应付款主要是为拓展融资渠道而新增的融资租赁业务。截至 2025 年 9 月末，发行人存在余额为 34,248.94 万元的长期应付款为转贷地方政府专项债券资金，用于新旧动能转换产业示范园基础设施建设项目等。

表：报告期末发行人长期应付款明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末
应付融资租赁款	26,217.52
新旧动能产业园基础设施建设项目	34,248.94
合计	60,466.46

（三）所有者权益分析

表：最近两年及一期末发行人所有者权益情况

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
实收资本	144,000.00	7.33	144,000.00	7.32	144,000.00	13.51
其他权益工具	-	-	-	-	28,750.00	2.70
资本公积	1,477,089.50	75.19	1,477,089.50	75.06	567,124.76	53.23
其他综合收益	5,055.63	0.26	9,049.22	0.46	5,054.60	0.47
盈余公积	2,813.14	0.14	2,813.14	0.14	2,813.14	0.26
未分配利润	66,199.82	3.37	64,732.20	3.29	48,093.81	4.51
少数股东权益	269,262.86	13.71	270,094.61	13.73	269,654.65	25.31
所有者权益合计	1,964,420.94	100.00	1,967,778.66	100.00	1,065,490.97	100.00

最近两年及一期末，发行人所有者权益合计分别为 1,065,490.97 万元、1,967,778.66 万元和 1,964,420.9。发行人所有者权益以实收资本、资本公积、少数股东权益和未分配利润为主。

1、实收资本

最近两年及一期末，发行人实收资本分别为 144,000.00 万元、144,000.00 万元和 144,000.00 万元，占所有者权益比例分别为 13.51%、7.32%和 7.33%。发行人实控人青岛市国资委，间接持有发行人 51.00%股权，控股股东为青岛金水集团有限公司，持有发行人 100.00%股权。

2、资本公积

最近两年及一期末，发行人资本公积分别为 567,124.76 万元、1,477,089.50

万元和 1,477,089.50 万元，占发行人所有者权益比例分别为 53.23%、75.06%和 75.19%。2024 年末，发行人资本公积余额相较于 2023 年末增长了 909,964.74 万元，增幅 160.45%，系发行人控股股东青岛金水集团有限公司将其持有的管网工程资产注入发行人所致。2025 年 9 月末，发行人资本公积余额相较于 2024 年末无变动。

3、盈余公积

最近两年及一期末，发行人盈余公积分别为 2,813.14 万元、2,813.14 万元和 2,813.14 万元，占发行人所有者权益比例分别为 0.26%、0.14%和 0.14%，报告期内盈余公积账面价值基本保持稳定。

4、未分配利润

最近两年及一期末，发行人未分配利润分别为 48,093.81 万元、64,732.20 万元和 66,199.82 万元，占所有者权益比例分别为 4.51%、3.29%和 3.37%。报告期内，发行人未分配利润呈增长趋势。

5、少数股东权益

最近两年及一期末，发行人少数股东权益分别为 269,654.65 万元、270,094.61 万元和 269,262.86 万元，占所有者权益比例分别为 25.31%、13.73%和 13.71%。

（四）现金流量分析

现金流量金额和构成情况			
			单位：万元
项目	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	887,806.07	1,641,360.39	1,229,007.84
经营活动现金流出小计	999,741.97	1,507,575.32	1,038,648.70

现金流量金额和构成情况			
	单位：万元		
经营活动产生的现金流量净额	-111,935.90	133,785.07	190,359.14
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	28,039.46	7,134.95	26,552.55
投资活动现金流出小计	970.10	32,597.45	8,487.44
投资活动产生的现金流量净额	27,069.35	-25,462.50	18,065.11
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	874,714.57	1,173,758.60	1,369,100.84
筹资活动现金流出小计	879,553.81	1,332,969.72	1,559,412.20
筹资活动产生的现金流量净额	-4,839.24	-159,211.12	-190,311.37
现金及现金等价物净增加额	-87,607.82	-49,431.89	18,038.32

1、经营活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,229,007.84 万元、1,641,360.39 万元和 887,806.07 万元，经营活动现金流出分别为 1,038,648.70 万元、1,507,575.32 万元和 999,741.97 万元，经营活动产生的现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元和-111,935.90 万元。报告期内，发行人经营活动流入流出较多，主要是收到及支付的其他与经营活动相关的现金较多，其中主要包括与其他单位之间的临时拆借款、押金、信用证等往来款项。2024 年度，经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 56,574.07 万元，主要系支付与其他经营活动有关的现金流增加所致。

发行人报告期内经营性现金流流出规模较大，主要系发行人业务处于增长期，在建项目投入较大，而完工结算项目较少，使得项目建设资金支出大于结算回款所致，与发行人主营业务投资规模大、建设和回款周期长的城市建设行业特点相符。未来随着发行人在报告期投资建设的项目逐步进入结算期，以及前期结算形成的应收款项回款，发行人经营性活动现金流将逐步好转。

发行人经营活动流入流出较多，主要是因为发行人开展贸易业务导致资金流较大、同时与其他企业之间形成的往来款较多所致。其他与经营活动相关的活动主要包括与其他单位之间的临时拆借款、押金、信用证等往来款项。

表：收到的其他与经营活动有关的现金流量明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
往来款项	384,405.87	915,132.69	690,062.44
存款利息收入	674.74	1,375.70	5,718.18
保证金	2,252.45	4,269.54	6,390.37
其他	171.33	2,016.18	236.25
合计	387,504.39	922,794.11	702,407.24

表：支付的其他与经营活动有关的现金流量明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
往来款项	381,035.17	798,785.98	508,519.23
日常费用	2,859.56	2,409.01	4,811.30
银行手续费	352.59	66.28	2,088.34
保证金	1,379.53	1,489.03	2,846.42
其他	58.38	4,062.85	858.17
合计	385,685.23	806,813.15	519,123.46

2、投资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 26,552.55 万元、7,134.95 万元和 28,039.46 万元，投资活动现金流出分别为 8,487.44 万元、32,597.45 万元和 970.10 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为 18,065.11 万元、-25,462.50 万元和 27,069.35 万元。2024 年度发行人投资活动现金流净额为负主要系购建非流动资产支付的现金及投资支付的现金较多所致。

2023 年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 0.30 亿元，主要系购置枣园路 17 号房产所致；投资支付的现金 0.55 亿元，主要系投

资青岛皆知美公寓管理中心（有限合伙）所致。2023 年，发行人收回投资收到的现金 2.56 亿元，主要系赎回上海钉铃私募基金管理有限公司资产管理产品等所致。

最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金金额较大，主要为支付信联天地等长期资产所致。发行人上述投资均具有正常的收益实现方式，但是无法确定具体的回收周期。截至目前，发行人暂无其他大额对外投资拟建、在建项目，无长期资产资金缺口，预计未来投资活动产生的现金流出将呈现减少趋势，投资活动产生的现金净流量将呈现增长趋势。在建项目的陆续完工、转入运营期并实现收益将增强发行人偿债能力。综上所述，发行人报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金金额较大，预计对本期债券存续期债券还本付息无重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,369,100.84 万元、1,173,758.60 万元和 874,714.57 万元，筹资活动现金流出分别为 1,559,412.20 万元、1,332,969.72 万元和 879,553.81 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-190,311.37 万元、-159,211.12 万元和-4,839.24 万元。随着发行人经营规模的扩张，资金需求逐年增长，发行人通过金融机构贷款、发行债券等渠道进行融资，筹资活动为发行人的经营活动和投资活动提供了主要的资金支持。

表：最近两年及一期收到的其他与筹资活动有关的现金流量明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
定期存款	-	-	-
融资租赁款项	10,224.61	-	65,196.00
票据贴现/银行承兑	112,105.20	43,238.90	390,923.19

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
信用证	-	-	20,000.00
其他	405.00	4,611.36	405.97
合计	122,734.81	47,850.27	476,525.16

表：最近两年及一期支付的其他与筹资活动有关的现金流量明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
融资租赁款项	3,650.24	14,032.84	97,526.64
票据扣款	-	96,519.38	417,848.98
信用证	-	20,000.00	8,000.00
其他	6,097.00	40,827.24	89,141.20
合计	9,747.24	171,379.46	612,516.82

(1) 发行人报告期内存在筹资活动现金流量净额大幅波动的情形

报告期内，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,369,100.84 万元、1,173,758.60 万元和 874,714.57 万元，筹资活动现金流出分别为 1,559,412.20 万元、1,332,969.72 万元和 879,553.81 万元，筹资活动产生的现金流量净额分别为-190,311.37 万元、-159,211.12 万元和-4,839.24 万元。报告期内，发行人存在筹资活动现金流量净额大幅波动的情况，报告期内，发行人筹资活动现金流为净流出状态，主要系 1) 发行人经营活动产生的现金流量净额为净流入状态，发行人偿还部分有息债务及相应利息；2) 受李沧区非标逾期舆情影响，发行人融资成本呈现上升趋势，导致当期需偿付的利息金额增多所致。

目前发行人主营业务经营稳定，所有债务均按时还本付息，未发生债务逾期的情形，发行人融资渠道畅通，尚未使用的银行授信额度较大，上述事项对发行人自身偿债能力未产生重大不利影响。

(2) 报告期内，发行人不存在筹资渠道发生较大变化的情形，最近两年及一期末发行人有息债务构成情况如下：

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	256,104.35	12.84	197,655.89	10.06	164,030.00	8.40
一年内到期的非流动负债 中有息部分	285,882.46	14.33	397,825.11	20.25	828,887.58	42.47
长期借款	803,900.15	40.30	634,157.67	32.29	598,208.18	30.65
应付债券	588,474.49	29.50	636,720.47	32.42	289,372.30	14.83
长期应付款中有息部分	60,466.46	3.03	97,772.08	4.98	71,220.90	3.65
合计	1,994,827.91	100.00	1,964,131.21	100.00	1,951,718.96	100.00

报告期内，发行人有息负债结构等请参见本节“四、报告期内发行人有息债务情况”。

最近两年及一期末，发行人银行贷款和债券融资占有息负债总额的比例分别为 89.17%、91.92%和 92.68%，是发行人的主要融资来源，因此总体来看，报告期内发行人融资渠道未发生较大变化。

（五）偿债能力分析

最近两年及一期，发行人流动性和偿债能力指标：

项目	2025 年 1-9 月 /2025 年 9 月末	2024 年/末	2023 年度/末
流动比率（倍）	1.74	1.68	1.02
速动比率（倍）	0.69	0.61	0.68
资产负债率（%）	64.60	63.82	74.70
EBITDA（万元）	-	112,346.52	131,650.51
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.11	1.35

从短期偿债能力指标来看，最近两年及一期，发行人流动比率分别为 1.02、1.68 和 1.74，速动比率分别为 0.68、0.61 和 0.69，发行人最近两年及一期，短期偿债能力指标较好。总体来看，发行人流动资产对流动负债覆盖情况较好，短期偿债能力较强。

从长期偿债能力指标来看，最近两年及一期，发行人资产负债率分别为 74.70%、63.82%和 64.60%，最近两年及一期，发行人资产负债率整体保持平稳。

最近两年，发行人 EBITDA 分别为 131,650.51 万元和 112,346.52 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.35 和 1.11，由于发行人银行借款较多，利息支出增加较多，使得 EBITDA 利息保障倍数整体较低。青岛市李沧区近年来经济发展较为迅速，发行人作为当地主要的基础设施建设主体，未来随着公司业务的不开展，公司的偿债能力将不断提升。

（六）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	70,120.26	97,952.43	91,024.95
营业成本	35,526.45	62,080.12	53,561.60
税金及附加	3,072.79	6,815.70	5,601.85
销售费用	1,924.99	3,367.99	4,465.64
管理费用	6,952.39	10,093.67	9,991.19
财务费用	22,439.74	71,800.45	91,928.31
公允价值变动收益	-	98,389.26	118,833.77
投资收益	467.98	-725.37	856.30
资产处置收益	-	-	139.54
信用减值损失	-	-3,660.06	-1,820.71
其他收益	0.15	42.56	13.25
营业利润	672.03	37,840.87	43,498.50
营业外收入	52.93	180.89	276.15
营业外支出	78.06	131.51	141.13
利润总额	646.90	37,890.26	43,633.53
所得税费用	11.03	27,426.32	30,167.46
净利润	635.87	10,463.94	13,466.07
净资产收益率（%）	0.03	0.70	1.27
总资产收益率（%）	0.01	2.17	3.12

最近两年及一期，发行人营业总收入为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元，营业利润分别为 43,498.50 万元、37,840.87 万元和 672.03 万元，

净利润分别为 13,466.07 万元、10,463.94 万元和 635.87 万元。最近两年，发行人净利润主要来自于投资性房地产产生的公允价值变动收益。

最近两年及一期，发行人主营业务成本分别为 53,561.60 万元、62,080.12 万元和 35,526.45 万元，与发行人主营业务收入的变动趋势相同。虽然发行人商品贸易业务营业收入规模较大，但贸易业务营业成本亦处于高位水平，由于发行人贸易业务营业成本较高，贸易业务对公司整体盈利能力贡献较小。

发行人业务来源较多，主要来自于商品贸易业务、房屋销售业务、房屋租赁业务、酒店业务、其他业务等板块。

1、公允价值变动损益情况

表：最近两年及一期发行人公允价值变动损益明细

单位：万元

产生公允价值变动收益的来源	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	-	606.40	831.66
按公允价值计量的投资性房地产	-	97,782.86	118,002.11
其他	-	-	-
合计	-	98,389.26	118,833.77

最近两年及一期，发行人公允价值变动损益分别为 118,833.77 万元、98,389.26 万元和 0.00 万元。发行人公允价值变动损益来源主要为报告期内投资性房地产的公允价值变动。

报告期内，发行人投资性房地产出租、出售情况良好，评估增值具有合理性；未来，投资性房地产公允价值变动收益预计不具有可持续性，投资性房地产产生的公允价值变动可能会对发行人净利润产生波动。发行人将积极发展自身主营业务、创造可持续性收益，提升自身偿债能力。

2、营业外收入情况

最近两年及一期，发行人获得营业外收入分别为 276.15 万元、180.89 万元和 52.93 万元。报告期内，发行人营业外收入主要为违约金收入及其他等。

表：最近两年及一期发行人营业外收入明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
与企业日常活动无关的政府补助	0.17	2.58	25.30
非流动资产毁损报废利得	-	-	0.15
违约金收入	51.02	125.26	58.08
保证金扣除	-	9.00	-
其他	1.74	44.05	192.62
合计	52.93	180.89	276.15

3、营业外支出情况

最近两年及一期，发行人营业外支出分别为 141.13 万元、131.51 万元和 78.06 万元。报告期内，发行人营业外支出主要为其他等。

表：最近两年及一期发行人营业外支出明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
非流动资产毁损报废损失	-	-	15.63
其他	78.06	131.51	125.50
合计	78.06	131.51	141.13

4、期间费用情况

表：最近两年及一期发行人期间费用分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	1,924.99	6.15	3,367.99	3.95	4,465.64	4.20
管理费用	6,952.39	22.20	10,093.67	11.84	9,991.19	9.39
财务费用	22,439.74	71.65	71,800.45	84.21	91,928.31	86.41
合计	31,317.12	100.00	85,262.11	100.00	106,385.14	100.00

最近两年及一期，发行人合计期间费用分别为 106,385.14 万元、85,262.11 万元和 31,317.12 万元，整体呈下降趋势。其中，销售费用分别为 4,465.64 万元、3,367.99 万元和 1,924.99 万元；管理费用分别为 9,991.19 万元、10,093.67 万元和 6,952.39 万元；财务费用分别为 91,928.31 万元、71,800.45 万元和 22,439.74 万元；报告期发行人销售费用主要由薪酬费用、广告宣传费用、租赁费用及办公费用构成；报告期发行人管理费用主要由薪酬费用、无形资产摊销、咨询服务及其他费用构成。

5、投资收益明细情况

表：最近两年及一期发行人投资收益分析

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-	-2,039.77	-841.57
交易性金融资产在持有期间的投资收益	467.98	616.78	135.90
其他权益工具投资持有期间的投资收益	-	407.00	222.09
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	735.99	-380.60
债权投资持有期间的投资收益	-	1.17	1.61
其他	-	170.23	1,061.10
合计	467.98	-725.37	856.30

最近两年及一期，发行人投资收益分别为 856.30 万元、-725.37 万元和 467.98 万元。最近两年及一期，发行人投资收益金额较大，主要系公司依据国家税务总局公告 2013 年第 15 号文件将公司土地整理业务确认为投资行为，土地出让收益确认为投资收益所致。发行人土地整理业务请见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“七、发行人主营业务情况”之“（三）发行人主要业务版块”之“6、土地整理业务”。报告期内，发行人投资收益对发行人盈利水平和盈利可持续性均存在较大影响。

发行人作为青岛市李沧区的土地整理的施工建设主体，负责李沧区土地整理业务，项目主要涉及李沧区老企业搬迁片区的土地。截至报告期末，发行人无拟整理土地。若未来发行人无新增土地整理业务，可能对发行人投资收益规模的可持续性造成一定影响。发行人将积极发展自身主营业务、创造可持续性收益，提升自身偿债能力。

6、发行人盈利能力的稳定性和可持续性

最近两年及一期，发行人净利润分别为 13,466.07 万元、10,463.94 万元和 635.87 万元，归母净利润分别为 14,057.86 万元、11,514.41 万元和 1,467.62 万元，公允价值变动损益分别为 118,833.77 万元、98,389.26 万元和 0.00 万元，发行人 2023 年度与 2024 年度内公允价值变动损益占净利润的比重较高，来自主营业务的净利润较低。如果未来公司持有的资产价值变动形成损失，将对公司的偿债能力产生不利影响。此外，投资性房地产公允价值变动收益受土地政策、房地产政策等因素的影响波动，对发行人盈利能力稳定性有较大影响。

投资性房地产公允价值变动收益预计不具有可持续性，未来发行人仍需依靠自身主营业务发展来创造可持续性收益。发行人是李沧区重要的城市基础设施建设主体，同时积极拓展商品销售业务，目前主营业务以商品销售、城市基础设施建设、房屋销售、房屋出租等为主。

发行人作为青岛市李沧区城市基础设施建设领域主要的投融资主体，在建项目较多，未来随着发行人在建项目和拟建项目的推进，发行人未来的盈利能力将具备保障。

（七）资产周转能力分析

表：发行人最近两年及一期主要营运能力情况

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次）	0.62	0.70	0.54
存货周转率（次）	0.02	0.04	0.08
总资产周转率（次）	0.01	0.02	0.04

最近两年及一期，发行人应收账款周转率分别为 0.54、0.70 和 0.62。最近两年，发行人应收账款周转率有所增长，主要系业务扩张，营业收入有所增长所致。整体而言，发行人应收账款周转较快。

最近两年及一期，发行人存货周转率分别为 0.08、0.04 和 0.02。整体而言，发行人存货周转较慢，主要由于发行人存货主要为开发成本，其规模较大且周转速率较低，符合行业一般特征。

最近两年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.04、0.02 和 0.01。报告期内发行人整体收入波动下降，总资产周转率有所减少。

总体来看，发行人总资产周转率、存货周转率、应收账款周转率等运营能力指标较低。作为基础设施建设类企业，发行人运营资产效率不高，但营运能力较为稳定。

（八）盈利能力的可持续性

青岛金水控股集团有限公司是青岛市全资国有公司，公司成立起就开始承担区重点道路、工程、学校、保障房等建设，多年来稳健的公司作风和高效的做事风格使得公司在外界获得了良好的口碑，公司制度健全，部门设置齐全，高层及管理层具有把握全局、审时度势的判断力，大胆突破、敢于竞争的创新力，博采众长、开拓进取的文化力，保证质量、诚实守信的亲和力，具有较强的内外部资源整合能力、人才竞争力、创新竞争力。

发行人作为青岛市综合性国有独资公司，公司积极响应青岛市李沧区新旧

动能转换等重大战略部署，未来将围绕打造“宜业宜居宜身宜心的创新型花园式中心城区”目标，金水控股聚焦基础设施建设、园区管理、商品贸易、金融控股等业务板块，致力于构建一体化、多元化、全面化、多层次、深发展的企业平台。

在未来盈利能力方面，发行人目前从事的主营业务为发行人财务状况的持续优化提供了原动力。李沧区作为青岛市内三区最大的行政区，目前处于经济转型和产业升级的关键时期，具有巨大的区位优势和资源优势，公司作为区属全资国有公司具有得天独厚的资源和政策优势，由于拥有多次承接大型项目的经验，成为区政府首选的单位，为公司发展提供了巨大的空间。另外公司多元化业务发展，积极布局贸易、金融等新业务板块，为公司开辟新的业务增长点。

除符合证券法规定的条件外，发行人还具有合理的资产负债结构和正常的现金流量。最近两年及一期，发行人资产负债率分别为 74.70%、63.82%和 64.60%，资产负债比率处于较高水平，主要是因为发行人业务规模处于快速发展阶段所致。发行人从事建筑施工业务，该业务前期资本支出较大，客户一般按照项目进度分期付款，因此行业内企业普遍资产负债率偏高，发行人具有合理的资产负债结构。最近两年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 190,359.14 万元、133,785.07 万元，最近两年，经营活动现金流为净流入状态，经营活动现金流情况较好。总体来看，发行人具有正常的现金流量。

总体而言，随着相关业务的进一步发展，发行人现金流状况预计将进一步优化，偿债能力将不断提升。这对发行人未来财务状况的进一步优化具有积极的意义，使得发行人财务状况继续维持在良好状态。

四、报告期内发行人有息债务情况

最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 197.87 亿元、199.65 亿元

和 202.45 亿元，占同期末总负债的比例分别为 62.90%、57.51%和 56.47%。截至报告期末，发行人银行借款余额为 110.95 亿元，占有息负债余额的比例为 54.81%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 124.95 亿，占有息负债余额的比例为 61.73%。

1、发行人有息负债具体构成情况如下：

表：最近两年及一期末发行人有息债务构成情况

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	256,104.35	12.58	197,655.89	9.85	164,030.00	8.29
其他应付款	29,345.69	1.45	32,345.69	1.62	27,000.00	1.36
一年内到期的非流动负债中有息部分	285,882.46	14.12	397,825.11	19.93	828,887.58	41.89
长期借款	803,900.15	39.71	634,157.67	31.76	598,208.18	30.23
应付债券	588,474.49	29.07	636,720.47	31.89	289,372.30	14.62
长期应付款中有息部分	60,466.46	2.99	97,772.08	4.90	71,220.90	3.60
合计	2,024,173.60	100.00	1,996,476.91	100.00	1,978,718.96	100.00

2、截至报告期末，发行人有息债务结构表如下表所示：

表：发行人有息债务结构明细

单位：亿元、%

项目	1 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
银行贷款	33.07	60.90	110.95	54.81	89.99	45.07	89.39	45.18
其中：担保借款	33.07	60.90	110.95	54.81	89.99	45.07	72.81	36.80
其中：政策性银行	0.33	0.61	8.57	4.23	9.26	4.64	9.35	4.73
国有六大行	5.68	10.46	42.49	20.99	34.27	17.17	28.23	14.27
股份制银行	7.80	14.36	11.93	5.89	12.16	6.09	5.68	2.87
地方城商行	11.81	21.75	23.96	11.84	18.05	9.04	17.43	8.81
地方农商行	7.45	13.72	23.72	11.72	13.96	6.99	13.25	6.70
其他银行	-	-	0.28	0.14	0.28	0.14	0.29	0.15
债券融资	18.56	34.18	76.66	37.87	93.52	46.84	87.06	44.00
其中：公司债券	16.56	30.50	62.66	30.96	79.57	39.85	65.08	32.89
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-

项目	1 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
债务融资工具	2.00	3.68	14.00	6.92	13.94	6.98	18.97	9.59
其他	-	-	-	-	-	-	3.00	1.52
非标融资	1.57	2.89	7.47	3.69	9.48	4.75	16.03	8.10
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	2.34	1.18
融资租赁	1.57	2.89	7.47	3.69	9.48	4.75	13.69	6.92
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
资管计划	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	0.10	0.18	4.15	2.05	4.27	2.14	2.70	1.36
地方专项债券转贷等	1.00	1.84	4.40	2.17	3.42	1.62	2.70	1.36
合计	54.30	100.00	202.42	100.00	199.65	100.00	197.87	100.00

3、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“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”。

4、截至报告期末，发行人非标融资情况如下所示，截至本募集说明书签署日，发行人不存在非标逾期、展期等负面舆情：

表：发行人主要非标融资情况

单位：万元

序号	非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	综合成本	偿付日	可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款	余额
1	融资租赁	金水控股	本部	稠州金租	6.11%	2027/12/1	无	9,000.00
2	融资租赁	金水控股	本部	汇通金租	6.76%	2027/2/20	无	11,300.00
3	融资租赁	金水控股	本部	汇通金租	6.66%	2027/2/23	无	3,999.91
4	融资租赁	金水控股	本部	汇通金租	6.66%	2027/2/20	无	7,800.00
5	融资租赁	金水控股	本部	海晟租赁	3.95%	2026/3/10	无	22,800.00
6	融资租赁	景康资产	子公司	青银金租	5.70%	2026/8/5	无	3,000.00
7	融资租赁	嘉禾实业	子公司	青银金租	5.00%	2028/4/14	无	10,812.83
8	融资租赁	信宇置业	子公司	海发租赁	6.90%	2025/12/10	无	6,000.00
合计	-	-	-	-	-	-	-	74,712.74

五、关联方及关联交易

（一）关联方及关联关系

1、控股股东及实际控制人

截至报告期末，公司控股股东为青岛金水集团有限公司，实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、发行人全资及控股子公司

截至报告期末，发行人全资及控股子公司情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

3、发行人合营、联营企业及重要的参股公司

截至报告期末，发行人合营、联营企业及参股公司情况详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）参股公司情况”。

4、发行人的董事、高级管理人员

截至报告期末，发行人的董事、高级管理人员详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

（二）关联交易具体情况

1、从关联方采购货物

单位：万元

关联方名称	关联方关系	定价政策	2024 年度	2023 年度	备注
青岛融源文旅集团有限公司	受同一控制	市场价格	-	591.51	物业费
青岛融源影视传媒有限公司	受同一控制	市场价格	-	59.37	广告宣传费

2、向关联方提供劳务

单位：万元

关联方名称	关联方关系	定价政策	2024 年度	2023 年度	备注
青岛融源文旅集团有限公司	受同一控制	市场价格	6.00	-	物业费及电费
青岛金水集团有限公司	受同一控制	市场价格	35.98	-	物业费及电费

3、关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	2024 年度	2023 年度
青岛融源文旅集团有限公司	青岛景康资产管理有限公司	房产	14.44	-
青岛信宇置业有限公司	青岛金水集团有限公司	房产	182.38	-
青岛信宇置业有限公司	青岛融源文旅集团有限公司	房产	30.40	-
青岛蔚央地商业管理有限公司	青岛融盛市场管理运营有限公司	房产	2,414.44	-
青岛金水昌隆资产管理有限公司	青岛信联科创科技有限公司	房产	946.99	-
青岛融智创新信息科技有限公司	青岛国际院士港集团智慧建造运营有限公司	房产	-	170.70
青岛信宇置业有限公司	青岛东鼎产业发展集团有限公司	房产	281.59	-

4、关联方资金拆借

单位：万元

出租方	利息收入金额	起始日	到期日	说明
拆出				
交运金水（青岛）建设发展有限公司	1,569.40	2023/1/1	2023/12/31	-

5、关联方担保

截至 2025 年 9 月末，发行人关联担保情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保金额	担保债务到期日	担保类型
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	49,980.00	2026/9/27	保证
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	24,980.00	2026/10/30	保证
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	8,368.00	2038/12/10	保证
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	23,729.37	2026/12/22	保证
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	2,570.00	2027/1/26	保证
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	780.00	2027/6/18	保证
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	4,600.00	2027/12/18	保证
金水控股	青岛金水集团有限公司	50,000.00	2025/12/31	保证
跃龙升置业	青岛金水集团有限公司	2,945.00	2035/5/29	保证

担保单位	被担保单位	担保金额	担保债务到期日	担保类型
金水控股	青岛金水集团有限公司	30,000.00	2026/3/17	保证
信宇置业	青岛金水集团有限公司	59,950.00	2028/5/15	保证
金水控股	青岛金水集团有限公司	52,300.00	2028/10/15	保证
合计	-	310,202.37	-	-

（三）关联方应收应付款项

单位：万元

项目名称	关联方名称	2024 年末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	青岛融源影视传媒有限公司	-	-	58.63	-
应收账款	融源阳森供应链（青岛）有限公司	-	-	18,520.25	-
应收账款	青岛融源文旅集团有限公司	39.56	-	775.30	-
应收账款	青岛金水新能源投资开发有限公司	-	-	628.12	-
应收账款	青岛国际院士港集团智慧建造运营有限公司	1,984.66	-	1,984.66	-
应收账款	青岛融盛市场管理运营有限公司	2,698.02	-	-	-
应收账款	青岛金水集团有限公司	237.32	-	-	-
应收账款	青岛信联科创科技有限公司	12,440.34	-	11,436.53	-
应收账款	交运金水（青岛）建设发展有限公司	2,063.50	-	2,063.50	-
其他应收款	交运金水（青岛）建设发展有限公司	7,000.00	-	7,000.00	-
其他应收款	青岛融源文旅集团有限公司	38,991.08	-	16,065.68	-
其他应收款	青岛融源影视传媒有限公司	85.69	-	27.07	-
其他应收款	青岛金水集团有限公司	602.37	-	-	-
应付账款	青岛融源文旅集团有限公司	689.43	-	627.00	-
应付账款	青岛融源影视传媒有限公司	70.00	-	70.00	-
应付账款	融源阳森供应链（青岛）有限公司	-	-	18,520.25	-
其他应付款	青岛融源影视传媒有限公司	70.00	-	70.00	-
其他应付款	青岛金水集团有限公司	208,755.23	-	139,995.11	-
其他应付款	青岛东鼎产业发展集团有限公司	194,968.79	-	186,000.00	-

项目名称	关联方名称	2024 年末		2023 年末	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应付款	青岛东鼎资产管理运营有限责任公司	5,129.38	-	-	-
合同负债	青岛东鼎资产管理运营有限责任公司	3,491.29	-	-	-

（四）关联交易决策权限和程序

1、决策程序及权限

（1）公司关联人与公司签署涉及关联交易的协议，应当采取以下措施：任何个人只能代表一方签署协议；关联人不得以任何方式干预公司的决定；公司审议关联交易事项时，参加审议的人员应当秉承公平合理、等价有偿的原则进行审议。

（2）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。关联董事未主动声明并回避的，知悉情况的董事应要求关联董事予以回避。但上述有关联关系的董事有权参与该关联事项的审议讨论，并提出自己的意见。

（3）根据法律、行政法规等相关规定和公司章程的规定，无须董事会审议通过的关联交易事项，授权总经理批准后执行。

（4）公司与关联人达成以下的交易，可免于经过关联交易的内部决策程序即可开展：一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；一方依据另一方股东会决议领取股息、红利或报酬；一方参与公开招标、公开拍卖等行为所导致的关联交易。

（5）公司审计委员有权对关联交易的审议、表决、履行情况进行监督并发表意见。

2、定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- （1）交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- （2）交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- （3）除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- （4）关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- （5）既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

六、发行人的重大或有事项或承诺事项

（一）资产负债表日后事项

截至目前，发行人无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（二）报告期内发行人的对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保金额为 888,890.45 万元，占 2025 年 9 月末净资产的比例为 45.25%，具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保金额	担保债务到期日	担保类型	备注
金水控股	青岛融海投资控股有限公司	否	28,400.00	2026/9/20	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛融海国有资本投资运营有限公司	否	1,191.59	2025/12/17	保证	截至目前，担保债务已偿付
金水控股	青岛融海国有资本投资运营有限公司	否	69,500.00	2026/12/10	保证	2025 年 12 月，融海国资已与五矿

担保单位	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保金额	担保债务到期日	担保类型	备注
						国际信托签署和解协议，展期至 2026 年 12 月 10 日
金水控股	青岛融海国有资本投资运营有限公司	否	64,400.00	2026/12/20	保证	2025 年 12 月，融海国资已与五矿国际信托签署和解协议，展期至 2026 年 12 月 10 日
金水控股	青岛融海国投资产管理有限公司	否	9,990.00	2024/9/18	保证	截至目前，担保债务已偿付
金水控股	青岛融海国有资本投资运营有限公司	否	11,059.90	2025/12/31	保证	截至目前，担保债务已偿付
金水控股	青岛海创开发建设投资有限公司	否	45,600.00	2025/12/20	保证	截至目前，担保债务已偿付
金水控股	青岛融海国投资产管理有限公司	否	21,250.00	2026/8/12	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	49,980.00	2026/9/27	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	24,980.00	2026/10/30	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛华澜开发建设投资有限公司	否	1,941.59	2025/11/28	保证	截至目前，担保债务已偿付
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	8,368.00	2038/12/10	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	23,729.37	2026/12/22	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛华澜发展集团有限公司	否	100,000.00	2026/1/15	保证	截至目前，担保债务已偿付
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	2,570.00	2027/1/26	保证	担保债务未到期
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	780.00	2027/6/18	保证	担保债务未到期
跃龙升置业	青岛东鼎产业发展集团有限公司	是	4,600.00	2027/12/18	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛海创开发建设投资有限公司	否	84,875.00	2028/3/2	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛信利汇成商务服务有限公司	否	30,000.00	2028/6/18	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛信利汇成商务服务有限公司	否	15,000.00	2028/6/18	保证	担保债务未到期

担保单位	被担保单位	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保金额	担保债务到期日	担保类型	备注
金水控股	青岛信利汇成商务服务有限公司	否	40,000.00	2028/7/31	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛世园（集团）有限公司	否	33,500.00	2030/8/20	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛中盛筑新材料科技有限公司	否	6,980.00	2026/9/3	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛海创开发建设投资有限公司	否	15,000.00	2026/9/9	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛金水集团有限公司	是	50,000.00	2025/12/31	保证	截至目前，担保债务已偿付
跃龙升置业	青岛金水集团有限公司	是	2,945.00	2035/5/29	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛金水集团有限公司	是	30,000.00	2026/3/17	保证	截至目前，担保债务已偿付
信宇置业	青岛金水集团有限公司	是	59,950.00	2028/5/15	保证	担保债务未到期
金水控股	青岛金水集团有限公司	是	52,300.00	2028/10/15	保证	担保债务未到期
合计	-	-	888,890.45	-	-	-

截至目前，发行人对外担保中部分被担保人存在商票、信托借款、融资租赁等非标融资逾期、展期舆情，发行人未发生代偿代付的行为。

被担保人情况如下：

(1) 被担保人青岛东鼎产业发展集团有限公司成立于 2023 年 8 月 18 日，注册资本为 1,000,000.00 万元，法定代表人为李蔚，控股股东为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会。该公司的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；资产评估；自有资金投资的资产管理服务；以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；园区管理服务；酒店管理；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；化工产

品销售（不含许可类化工产品）；第二类医疗器械销售；第一类医疗器械销售；农副产品销售；木材销售；石油制品销售（不含危险化学品）；橡胶制品销售；煤炭及制品销售；建筑用钢筋产品销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；金属制品销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；机械设备销售；电子产品销售；通讯设备销售；土地整治服务；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外须经批准的项目外，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；建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛东鼎产业发展集团有限公司未披露财务数据；公司资信状况良好、生产经营情况正常，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

(2) 被担保人青岛海创开发建设投资有限公司成立于 2009 年 12 月 17 日，注册资本为 42,500.00 万元，法定代表人为李珂，控股股东为青岛市李沧区国有企业服务中心，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；工程管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；物业管理；建筑材料销售；房屋拆迁服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；技术进出口；市场营销策划；企业管理咨询；会议及展览服务；环境应急治理服务；计算机系统服务；国际货物运输代理；国内货物运输代理；豆及薯类销售；谷物销售；饲料原料销售；粮食收购；棉、麻销售；棉花收购；煤炭及制品销售。

（除依法须经批准的项目外须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；互联网信息服务；海关监管货物仓储服务

（不含危险化学品、危险货物）。（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）。

截至 2024 年末，被担保人青岛海创开发建设投资有限公司总资产 396.21 亿元，净资产 131.25 亿元；2024 年度，企业营业收入 42.44 亿元，净利润 5,396.33 万元。

报告期内，海创公司存在一笔信托贷款利息逾期后结清事项。其未能于 2023 年 12 月 20 日向五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿国际信托”）偿付上一个核算期间即 2023 年 9 月 20 日至 2023 年 12 月 20 日的《信托贷款合同》项下贷款对应利息 26,432,383.56 元。截至目前，该笔逾期利息已偿付。该笔信托借款系海创公司使用上述信托贷款资金向融海国投发放委托贷款。融海国投系该笔信托贷款的实际用款人及债务人。按照相关约定，融海国投按期归还上述委托贷款利息后，海创公司使用上述资金归还五矿信托贷款利息。由于融海国投未在约定时间内向海创公司支付委托贷款利息，进而导致海创公司信托借款延迟支付的事实。上述逾期利息已偿付，海创公司不涉及债务逾期的情形。截至目前，被担保人青岛海创开发建设投资有限公司资信状况良好、生产经营情况正常，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

（3）被担保人青岛华澜发展集团有限公司成立于 2018 年 1 月 15 日，注册资本为 500,000.00 万元，法定代表人为王续达，控股股东为青岛海创城市更新有限公司，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：房地产开发；餐饮服务；酒店管理；物业管理；市政工程、园林工程设计、施工；室内外装璜工程；技术开发及技术转让；企业信息咨询；以自有资金进行资产管理、投资管理、股权投资、股权投资管理、创业投资、创业投资管理（未经金

融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，被担保人青岛华澜发展集团有限公司总资产 499.33 亿元，净资产 153.07 亿元；2024 年度，企业营业收入 16.52 亿元，净利润 0.92 亿元。

报告期内，青岛华澜发展集团有限公司存在一笔票据逾期后结清事项。经查询上海票据交易所截至目前，该笔逾期票据已偿付。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛华澜发展集团有限公司存在限制高消费的情况，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

(4) 被担保人青岛融海国投资产管理有限公司成立于 2016 年 8 月 10 日，注册资本为 20,000 万元，法定代表人吕磊，控股股东为青岛融海国有资本投资运营有限公司，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；自有资金投资的资产管理服务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；停车场服务。（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）。

截至 2024 年末，被担保人青岛融海国投资产管理有限公司总资产 61.82 亿元，净资产 28.82 亿元；2024 年度，企业营业收入 0.75 亿元，净利润-3.40 亿元。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛融海国投资产管理有限公司被列为被执行人，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

(5) 被担保人青岛融海国有资本投资运营有限公司成立于 2016 年 4 月 27 日，注册资本为 300,000.00 万元，法定代表人为李珂，控股股东为青岛市李沧区国有企业服务中心，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的

经营范围为：股权投资管理，以自有资金投资（需经中国证券投资基金业协会登记，未经金融监管部门依法批准，不得从事向公众吸收存款、融资担保、代客理财等金融服务）；城市基础设施建设项目投资；工程项目管理；城市道路工程建筑施工；市政工程施工；园林绿化工程；水利工程；批发：建材、棉花、棉纱；环境治理（不含危险废物治理）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

报告期内，发行人对青岛融海国有资本投资运营有限公司担保的两笔债务存在展期的情况。五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截至 2024 年 10 月 12 日逾期金额合计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00%股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00%股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04%股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19%股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00%股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。双方已正式签订和解协议，该笔债务展期至 2026 年 12 月 20 日。

截至报告期末，被担保人青岛融海国有资本投资运营有限公司总资产 528.88 亿元，净资产 81.75 亿元；2024 年度，企业营业收入 1.88 亿元，净利润 0.07 亿元。根据公开信息披露，青岛融海国有资本投资运营有限公司存在被列为失信被执行人、被执行人、限制高消费、非标违约、票据逾期等负面舆情。

（6）被担保人青岛融海投资控股有限公司成立于 2018 年 3 月 14 日，注册资本为 100,000.00 万元，法定代表人为蔡雷，控股股东为青岛融海国投股权投资基金有限公司，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：【以自有资金投资、以自有资金进行资产管理、投资管理、投资咨询（非证券类业务）】（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）；企业管理咨询，房屋租赁，物业管理；房地产开发活动；建筑工程，园林绿化工程。

（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）。

截至报告期末，被担保人青岛融海投资控股有限公司总资产 130.57 亿元，净资产 58.11 亿元；2024 年度，企业营业收入 1,755.17 万元，净利润-12.45 亿元。

根据公开信息，青岛融海投资控股有限公司存在限制高消费、票据逾期等负面舆情。截至本募集说明书签署日，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

（7）被担保人青岛世园（集团）有限公司成立于 2010 年 8 月 12 日，注册资本为 300,000.00 万元，法定代表人为林志坚，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国有企业服务中心。该公司的经营范围为：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）。

截至 2024 年末，被担保人青岛世园（集团）有限公司总资产 271.59 亿元，净资产 113.18 亿元；2024 年度，企业营业收入 10.02 亿元，净利润 0.56 亿元。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛世园（集团）有限公司资信状况良好、生产经营情况正常，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

（8）被担保人青岛中盛筑新材料科技有限公司成立于 2017 年 8 月 3 日，注册资本为 5,000.00 万元，法定代表人为黄德亮，控股股东为青岛创造产业投资有

限公司，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：一般项目：建筑装饰材料销售；有色金属合金销售；制冷、空调设备销售；五金产品零售；家具零配件销售；水泥制品制造；建筑用钢筋产品销售；进出口代理；电子元器件与机电组件设备销售；木材销售；涂料销售（不含危险化学品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；技术进出口；砼结构构件销售；煤炭及制品销售；针纺织品销售；货物进出口；卫生洁具销售；土石方工程施工；农副产品销售；灯具销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内贸易代理；砼结构构件制造；门窗销售；国内货物运输代理；贸易经纪；金属矿石销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；家用电器安装服务；建筑材料销售；汽车零配件批发；家具安装和维修服务；日用百货销售；水泥制品销售；市场营销策划；石油制品销售（不含危险化学品）；机械设备销售；五金产品批发；家用电器销售；金属结构销售；厨具卫具及日用杂品批发；金属材料销售；金属制品销售；非金属矿及制品销售。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：住宅室内装饰装修；房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛中盛筑新材料科技有限公司未披露财务数据；公司资信状况良好、生产经营情况正常，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

（9）被担保人青岛华澜开发建设有限公司成立于 2000 年 12 月 25 日，注册资本为 40,000.00 万元，法定代表人为宁向前，控股股东为青岛华澜发展集团有限公司，实际控制人为青岛市李沧区国有企业服务中心。该公司的经营范围为：

许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；合成材料销售；金属材料销售；橡胶制品销售；农副产品销售。

（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）截至 2024 年末，被担保人青岛华澜开发建设有限公司总资产 147.32 亿元，净资产 29.20 亿元；2024 年度，企业营业收入 2.20 亿元，净利润-2.49 亿元。

截至本募集说明书签署日，被担保人青岛华澜开发建设有限公司存在被执行、限制高消费等负面舆情，未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。未要求发行人履行代偿义务，发行人对其担保未计提或有负债。

综上所述，发行人的对青岛融海国有资本投资运营有限公司和青岛华澜开发建设有限公司的债务存在展期的情形，若未能按后续和解协议如约履行，将可能对发行人带来代偿风险。截至本募集说明书签署日，发行人的对外担保债务不存在逾期的情形。

（三）报告期内发行人的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

1、报告期内发行人的重大事项如下：

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额 (万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
1	山东省青岛市李沧区人民法院	北京环铁兴业建筑安装有限责任公司	企业借款类	按展期协议履行中	借款人	1,000.00	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 6 月 18 日，山东省青岛市李沧区人民法院裁定准许债权人撤诉并下发民事裁定书，文书号为(2025)鲁 0213 民初 1480 号。</p> <p>(2) 按照和解协议，发行人应于 2026 年 6 月 30 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照和解协议，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 18 日，已完成款项支付。</p> <p>(4) 按照和解协议，下一期支付时间为 2026 年 6 月 30 日。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
2	上海市虹口区人民法院	海发宝诚融资租赁有限公司	非标融租类	债务已经偿清	借款人	7,318.78	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2023 年 12 月 21 日，上海市虹口区人民法院主持调解并下发民事调解书，文书号为(2023)沪 0109 民初 23030 号和(2023)沪 0109 民初 15996 号。</p> <p>(2) 2023 年 12 月 11 日，发行人已与债权人签署和解协议，按照协议约定应于 2025 年 3 月 3 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 发行人已于 2025 年 3 月 17 日偿付完毕所有债务。</p> <p>(4) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额(万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
3	山东省青岛市李沧区人民法院	福建中铁工程劳务有限公司	企业借款类	债务已经清偿	借款人	1,078.99	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 7 月 2 日，山东省青岛市李沧区人民法院主持调解并下发民事调解书，文书号为（2025）鲁 0213 民初 6582 号。</p> <p>(2) 经山东省青岛市李沧区人民法院主持调解，双方达成协议，按照协议约定应于 2025 年 12 月 18 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 发行人已于 2025 年 12 月 31 日结清款项。</p> <p>(4) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
4	山东省青岛市李沧区人民法院	临沂嘉动建筑劳务有限公司	企业借款类	按还款方案函履行中	借款人	1000.00	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 7 月 28 日，法院裁定债权人撤回起诉并下发民事裁定书，文书号为（2025）鲁 0213 民初 10671 号。</p> <p>(2) 2025 年 11 月 20 日，债权人出具《关于还款方案的函》，按照该还款方案函约定，发行人应于 2026 年 2 月 15 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照该还款方案函约定，最近一期支付时间为 2026 年 2 月 15 日，已完成款项支付。</p> <p>(4) 按照该还款方案函约定，下一期支付时间为 2026 年 4 月 9 日。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额 (万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
5	山东省青岛市李沧区人民法院	青岛盛世天缘国际贸易有限公司	企业借款类	按三方债权转让协议履行中	借款人	3,000.00	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 11 月 29 日，经青岛市李沧区诉前人民调解委员会主持调解并下发民事裁定书，文书号为 (2024) 鲁 0213 诉前调确 314 号。</p> <p>(2) 2025 年 10 月 10 日，发行人与借款人、第三方机构签署三方债权转让协议，按照三方债权转让协议约定，发行人应于 2026 年 10 月 10 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照三方债权转让协议，最近一期支付时间为 2026 年 1 月 11 日，发行人已完成款项支付。</p> <p>(4) 按照三方债权转让协议，下一期支付时间为 2026 年 4 月 11 日。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
6	重庆市第五中级人民法院	重庆广进建设发展有限公司	企业借款类	已按调解协议分批偿付完毕	借款人	24,000.00	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。</p> <p>(2) 2025 年 8 月 12 日，发行人已与债权人达成调解协议，按照协议约定应于 2026 年 12 月 31 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照调解协议，最近一期支付时间为 2026 年 2 月 28 日，发行人未按期付款，债权人申请执行，导致发行人列为被执行人，案号 (2026) 渝 05 执 243 号。发行人于 2026 年 3 月 10 日完成付款，当前已解除被执行状态。</p> <p>(4) 按照调解协议，下一期支付时间为 2026 年 3 月 31 日。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额 (万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
7	青海省西宁市中级人民法院	五矿国际信托有限公司	非标信托类	按执行和解履行中	担保人	143,983.95	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 9 月 27 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为 (2024) 青 01 民初 54 号。</p> <p>(2) 2025 年 12 月 16 日，发行人与被担保人、债权人达成和解协议，按照和解协议被担保人应于 2026 年 12 月 20 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照和解协议，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 20 日，尚未到还款期。</p> <p>(4) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
8	济南市历下区人民法院	山东省国际信托股份有限公司	非标信托类	已结清债务	担保人	10,686.66	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 7 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，(2025) 鲁 0102 民初 12584 号。</p> <p>(2) 按照判决书，融海投资应于 2025 年 3 月 17 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照判决书，最近一期支付时间为 2025 年 3 月 17 日，融海投资已在 2025 年 10 月 31 日向山东信托支付剩余款项，结清该笔融资租赁款。</p> <p>(4) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
9	江苏省无锡市锡山区人民法院	无锡财通融资租赁有限公司	非标融资租赁类	已结清债务	担保人	5,661.29	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 12 月 20 日法院就该笔债务纠纷下发调解书，文书号为 (2024) 苏 0205 民初 9341 号。</p> <p>(2) 按照调解书，发行人、被担保人融海国资应于 2025 年 12 月 17 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照调解书，最近一期支付时间为 2025 年 12 月 17 日，融海国资已在 2025 年 12 月 30 日向无锡财通支付剩余款项，结清该笔融资租赁款。</p> <p>(4) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额 (万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
10	北京市西城区 人民法院	中建投 租赁 (天津)有 限责任 公司	非标融 租类	已结清 债务	担保人	13,707.48	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 6 日法院就该笔债务纠纷下发执行裁定书，文书号为 (2025)京 0102 执 2306 号。</p> <p>(2) 2023 年 11 月 28 日，发行人、被担保人华澜开发建设有限公司已与债权人中建投租赁达成和解协议，按照协议应于 2027 年 11 月 20 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照和解协议，最近一期支付时间为 2027 年 11 月 20 日，华澜开发建设有限公司已在 2025 年 7 月 28 日向中建投租赁支付剩余款项，结清该笔融资租赁款。</p> <p>(4) 2025 年 8 月 15 日，中建投租赁已向华澜开发建设有限公司出具结清证明并向法院提交撤销执行申请，目前法院已完成撤销执行的相关流程。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>
11	安徽省合肥市 中级人民法院	安徽国 元信托有 限责任 公司	非标信 托类	已结清 债务	担保人	10,564.61	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 28 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为 (2025)皖 01 民初 82 号。</p> <p>(2) 按照判决书，融海国资应于 2025 年 4 月 12 日前完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照判决书，最近一期支付时间为 2025 年 4 月 12 日，融海国资已在 2025 年 6 月 25 日向国元信托支付剩余款项，结清该笔融资租赁款。</p> <p>(4) 2025 年 6 月 24 日，国元信托向法院出具《解除查封申请书》，法院已完成撤销执行的相关流程。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

序号	立案法院	原告	业务类型	业务进展	发行人及子公司身份	涉案金额(万元)	对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。”的说明
12	山东省青岛市中级人民法院	上海建工集团股份有限公司	建设工程施工纠纷	按执行和解履行中	发包方	9,435.29	<p>(1) 该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 11 月 7 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为 (2025) 鲁 02 民初 680 号。</p> <p>(2) 2026 年 3 月 4 日，发行人已与债权人重新达成和解协议，按照协议应于 2026 年 6 月 30 日前支付现金 3,870.00 万元，并且在发行人提供的抵债房产在 2027 年 10 月 31 日具备销售许可并可以办理不动产权登记的前提下，上海建工同意发行人采用以房抵债的方式支付剩余款项 3,873.89 万元，即完成所有款项支付。</p> <p>(3) 按照和解协议，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 13 日，发行人已在 2026 年 3 月 10 日完成款项支付。</p> <p>(4) 按照和解协议，下一期支付时间为 2026 年 6 月 30 日，支付金额为 990.00 万元。</p> <p>(5) 该笔债务当前未有对应被执行事项。</p>

(1) 北京环铁兴业建筑安装有限责任公司借款诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 6 月 18 日，山东省青岛市李沧区人民法院裁定准许债权人撤诉并下发民事裁定书，文书号为(2025)鲁 0213 民初 1480 号，涉案金额为 1,000.00 万元。

2023 年 12 月 15 日，北京环铁兴业建筑安装有限责任公司向发行人子公司青岛金水城市建设发展有限公司发放 1,000.00 万元借款，由发行人提供担保。后由于未按约定支付利息，2025 年 2 月 6 日，北京环铁公司起诉至青岛市李沧区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

青岛金水城市建设发展有限公司已于 2025 年 6 月 16 日向北京环铁公司支付利息，北京环铁兴业建筑安装有限责任公司已于 6 月 18 日撤诉。上述债务尚未到期，经与对方协商沟通，对方已撤诉，该案件已经终结。

2025 年 12 月 10 日，双方签订展期协议。按照展期协议，发行人应于 2026 年 6 月 30 日前完成所有款项支付。

按照该还款方案函约定，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 18 日，已完成款项支付，下一期支付时间为 2026 年 6 月 30 日。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

（2）发行人与海发宝诚融资租赁有限公司借款诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2023 年 12 月 21 日，上海市虹口区人民法院主持调解并下发民事调解书，文书号为（2023）沪 0109 民初 23030 号和（2023）沪 0109 民初 15996 号，涉案金额为 7,318.78 万元。

2022 年 3 月 4 日，海发宝诚融资租赁有限公司向发行人发放 12,600.00 万元融资租赁借款。后由于未按约定支付租金，2023 年 11 月 3 日，海发宝诚租赁公司起诉至上海市虹口区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

2023 年 12 月 11 日，发行人已与债权人签署和解协议（协议编号 SH-B202230168 号、SH-B202230169 号），按照协议约定应于 2025 年 3 月 3 日前完成所有款项支付。2023 年 12 月 21 日，上海市虹口区人民法院出具调解书（编号（2023）沪 0109 民初 15996 号、（2023）沪 0109 民初 23030 号），发行人已于 2025 年 3 月 17 日偿付完毕，当前该笔债务已经偿清。

（3）福建中铁工程劳务有限公司借款诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 7 月 2 日，山东省青岛市李沧区人民法院主持调解并下发民事调解书，文书号为（2025）鲁 0213 民初 6582 号，涉案金额为 1,078.99 万元。

2023 年 12 月 15 日，福建中铁工程劳务有限公司向发行人子公司青岛金水城市建设发展有限公司（以下简称“金水建设”）发放 1,000.00 万元借款，金水控股承担连带保证责任。后由于未按约定支付利息 78.99 万元，福建中铁劳务公司起诉至青岛市李沧区人民法院，要求借款提前到期，请求判决偿还借款本金及利息。

经山东省青岛市李沧区人民法院主持调解，双方达成协议，按照协议约定应于 2025 年 12 月 18 日前完成所有款项支付。发行人已于 2025 年 12 月 31 日结清款项，当前该笔债务已经偿清。

（4）临沂嘉动建筑劳务有限公司借款合同诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 7 月 28 日，法院裁定债权人撤回起诉并下发民事裁定书，文书号为（2025）鲁 0213 民初 10671 号，涉案金额 1,000.00 万元。

2023 年 11 月 23 日，临沂嘉动建筑劳务有限公司向金水建设发放 1,000.00 万元借款，借款期限为 2 年，到期日为 2025 年 11 月 22 日，还款方式为到期后一次性偿还全部借款本金。

临沂嘉动建筑劳务有限公司于 2025 年 3 月 20 日就该笔借款在青岛市李沧区人民法院立案，被告为金水控股及金水建设，要求提前支付 2023-2024 年利息，按照合同约定，当时金水建设所欠临沂嘉动的借款尚未到期。

截至 2025 年 11 月末，公司已与临沂嘉动建筑劳务有限公司达成和解。2025 年 11 月 20 日，债权人出具《关于还款方案的函》，按照该还款方案函约定，发行人应于 2026 年 2 月 15 日前完成所有款项支付。

按照该还款方案函约定，最近一期支付时间为 2026 年 2 月 15 日，已完成款项支付，下一期支付时间为 2026 年 4 月 9 日。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

（5）青岛盛世天缘国际贸易有限公司借款合同诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 11 月 29 日，经青岛市李沧区诉前人民调解委员会主持调解并下发民事裁定书，文书号为（2024）鲁 0213 诉前调确 314 号，涉案金额 3,000.00 万元。

2023 年 6 月，由项目合作方中建八局发展公司协调（以下简称“八局发展”）青岛盛世天缘国际贸易有限公司（以下简称“盛世天缘”）向金水控股发放借款 3,000.00 万元，到期日 2024 年 5 月 24 日，由于借款到期未还款，盛世天缘起诉至青岛市李沧区人民法院，2024 年 11 月 28 日经青岛市李沧区诉前人民调解委员会主持调解，达成调解协议。按照调解协议，发行人应于 2025 年 1 月 23 日前完成所有款项支付。

2025 年，由于金水控股、八局发展、盛世天缘与其他施工合作方债务纠纷未达成一致解决方案，金水控股暂停执行调解协议，2025 年 9 月 17 日，盛世天缘向法院申请执行，执行案号（2025）鲁 0213 执 3388 号，当时本金余额为 2,060.00 万元。2025 年 10 月 10 日，发行人与借款人、第三方机构签署三方债权转让协议，按照三方债权转让协议约定，发行人应于 2026 年 10 月 10 日前完成

所有款项支付。2025 年 11 月 4 日，盛世天缘向法院申请执行，冻结发行人银行账户，当日金水控股、八局发展、盛世天缘达成调解，并于当日解除执行。

按照三方债权转让协议，最近一期支付时间为 2026 年 1 月 11 日，发行人已完成款项支付，下一期支付时间为 2026 年 4 月 11 日。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

（6）重庆广进建设发展有限公司业务纠纷案件

该笔债务属于人民法院裁定或判决发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务，涉案金额 24,000.00。

发行人 2022 年 8 月 9 日与重庆广进建设发展有限公司（以下简称“重庆广进”）签订 3 个月借款协议，并分别于 2022 年 8 月 9 日和 2022 年 12 月向发行人借款 2 亿元和 4,000.00 万。2022 年 11 月 9 日，初次逾期金额 2 亿元，借款总额 2.4 亿元。2025 年 8 月 12 日，发行人已与债权人达成调解协议，按照协议约定应于 2026 年 12 月 31 日前完成所有款项支付。

按照调解协议，发行人应于 2026 年 2 月 28 日前支付本息 1,200 万元，由于该笔本息未按约定兑付，导致发行人 2026 年 3 月 6 日被列为被执行人，案号为（2026）渝 05 执 243 号。截至 2026 年 3 月 10 日，已按调解协议偿付 1,200 万元，当前发行人已解除被执行状态。发行人于 2026 年 3 月 18 日向重庆广进发函，要求按照 2025 年 8 月 12 日双方签署的《调解协议》继续履行还款计划，重庆广进已于 2026 年 3 月 18 日回函，同意发行人的申请，双方继续履行 2025 年 8 月 12 日签署的《调解协议》。

按照调解协议，下一期支付时间为 2026 年 3 月 31 日。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

(7) 五矿国际信托有限公司担保诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判定发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 9 月 27 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为（2024）青 01 民初 54 号，涉案金额 143,983.95 万元。

五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截至 2024 年 10 月 12 日逾期金额合计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司、青岛金水城市建设发展有限公司、青岛融智创新信息科技有限公司、青岛腾鼎工程管理有限公司、青岛金水投资控股有限公司股权被冻结，

标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。2025 年 12 月 16 日，发行人与被担保人、债权人达成和解协议，按照和解协议被担保人应于 2026 年 12 月 20 日前完成所有款项支付。

按照和解协议，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 20 日，尚未到还款期。根据发行人出具的说明文件，2026 年 3 月 20 日被担保人应偿付金额为 2 亿元，该笔债务偿债资金已落实，由李沧区统筹资金偿还，预计不会再次形成违约。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

（8）山东省国际信托股份有限公司担保诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判定发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 7 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，（2025）鲁 0102 民初 12584 号，涉案金额 10,686.66 万元。

山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）与青岛融海国投资产管理有限公司（以下简称“融海投资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）鲁 0102 执 3606 号），金水控股承担连带保证责任，涉案金额为 10,686.66 万元，涉及冻结金水控股持有的青岛联东金水实业有限公司 30% 股权，冻结标的数额为 15,003.00 万元。

2022 年 3 月 18 日，山东省国际信托股份有限公司（以下简称“山东信托”）

向青岛融海国投资产管理有限公司（以下简称“融海投资”）发放 9,990.00 万元信托借款，由发行人提供担保。后由于借款逾期，山东信托起诉至济南市历下区人民法院，2024 年 8 月 6 日立案，2025 年 3 月 7 日历下区人民法院做出民事判决，判决融海投资偿付山东信托逾期借款本息合计约 1.07 亿元，金水控股承担连带还款责任。按照判决书，融海投资应于 2025 年 3 月 17 日前完成所有款项支付。

2025 年 10 月 31 日，融海投资已偿付全部本息，当前该笔债务已全部结清，相关查封执行也已解除。

（9）无锡财通融资租赁有限公司担保诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判定发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2024 年 12 月 20 日法院就该笔债务纠纷下发调解书，文书号为（2024）苏 0205 民初 9341 号，涉案金额为 5,661.29 万元。

2022 年 6 月 29 日，发行人为青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）在无锡财通融资租赁有限公司（以下简称“无锡财通”）3.00 亿元融资租赁业务提供担保。

2023 年 8 月 29 日由于融海国资未按期还款，无锡财通起诉至江苏省无锡市锡山区人民法院。2024 年 12 月 20 日，江苏省无锡市锡山区人民法院出具调解书（编号（2024）苏 0205 民初 9341 号），根据调解书约定，2025 年 1 至 12 月每月 17 日应支付租金 302.51 万元。同时，无锡财通有权就拍卖、变卖租赁物所得价款优先受偿、有权就融海国资提供的抵押物（鲁（2023）海阳市不动产证明第 0001558 号）协议折价或者以拍卖、变卖上述抵押不动产所得的价款进行优先受偿。

按照调解书，最近一期支付时间为 2025 年 12 月 17 日，融海国资已于 2025 年 12 月 30 日向无锡财通支付全部剩余款项，当前该笔债务已全部结清。

（10）中建投租赁（天津）有限责任公司担保诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判定发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 6 日法院就该笔债务纠纷下发执行裁定书，文书号为（2025）京 0102 执 2306 号，涉案金额 13,707.48 万元。

2021 年 5 月，中建投租赁（天津）有限责任公司（以下简称“中建投租赁”）向青岛华澜开发建设有限公司（原青岛国际院士港开发投资有限公司，以下简称“华澜开发建设有限公司”）发放 20,000.00 万元融资租赁借款。后由于华澜开发建设有限公司未按期支付租赁款，中建投租赁起诉至北京市西城区人民法院，2023 年 11 月 28 日，华澜开发建设有限公司同中建投融资租赁就前期逾期事项达成和解，作为和解条件，追加金水控股公司担保，担保业务本金余额 1.27 亿元，到期日 2027 年 11 月 20 日。

后华澜开发建设有限公司未按期履行，中建投租赁申请执行，发行人作为共同被告被列为被执行人，限制高消费。

2025 年 7 月 28 日，华澜开发建设有限公司已支付全部借款本息，该笔融资租赁款已全部结清，2025 年 8 月 15 日，中建投租赁已向华澜开发建设有限公司出具结清证明并向法院提交撤销执行申请，当前法院已完成撤销执行的相关流程。

（11）安徽国元信托有限责任公司担保诉讼案件

该笔债务属于人民法院裁定或判定发行人应偿付债券或借贷债务已生效的债务。2025 年 3 月 28 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为（2025）皖 01 民初 82 号，涉案金额 10,564.61 万元。

2022 年 5 月 13 日，根据青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）与安徽国元信托有限责任公司（以下简称“国元信托”）签署的《债务清偿合同》（GYJH01（债偿）2022 第 008 号-03），融海国资应支付青岛融海投资控股有限公司（以下简称“融海投资”）的其他应收款债权通过融海投资与国元信托签署的《债权转让合同》（GYJH01（债转）2022 第 008 号-02）转让国元信托发行的期限为 2 年的“山东省青岛市李沧区青岛融海投资控股有限公司债权投资集合资金信托计划”信托计划，发行人对上述《债务清偿合同》项下本金不超过 2 亿元的还款责任提供连带责任保证担保。

截至 2024 年 6 月 27 日，融海国资因资金周转困难无法按期偿还债务本金，应偿还本金总额 10,565.00 万元，双方达成展期协议，发行人同意对上述信托借款继续提供连带责任保证担保。

2025 年 1 月 14 日，国元信托起诉融海国资、发行人、融海投资、发行人母公司青岛金水集团有限公司，并采取诉前保全措施，导致发行人持有的重要子公司青岛金水嘉禾实业有限公司 100%股权被法院冻结。执行法院为安徽省合肥市中级人民法院，执行通知书文号：（2025）皖 01 民初 82 号。

2025 年 6 月 25 日，青岛海鸣投资发展有限公司已代青岛融海国有资本投资运营有限公司支付合计金额 127,558,631.09 元信托本金、利息及律师费。安徽国元信托有限责任公司已于 2025 年 6 月 24 日出具《解除查封申请书》，鉴于案号为（2025）皖 01 民初 82 号主债务人已履行还款义务，国元信托申请解除发行人所持有青岛金水嘉禾实业有限公司 100000 万股权数额的查封。至此，发行人作为担保人，青岛融海国有资本投资运营有限公司作为借款人的国元信托逾期借款（执行通知书文号：（2025）皖 01 民初 82 号）已完成偿付。

截至本说明出具之日，青岛金水嘉禾实业有限公司股权已解冻。

(12) 上海建工集团股份有限公司业务纠纷案件

该笔诉讼属于人民法院裁定或判决发行人应偿付工程款，系发行人业务产生的纠纷。2025 年 11 月 7 日法院就该笔债务纠纷下发民事判决书，文书号为（2025）鲁 02 民初 680 号。

上海建工集团股份有限公司（以下简称“上海建工”）为金水控股下属子公司信宇置业开发建设金水云麓南区 2-6 号楼总承包单位，合同额为 8.55 亿元，预计结算金额 7.03 亿元，已付工程款 5.9 亿元（含工抵），欠付工程款约 1.13 亿元。由于双方对建设工程质量存在争议，产生合同纠纷。2025 年 5 月 8 日上海建工向青岛市中级人民法院（以下简称“青岛中院”）提起诉讼要求信宇置业清偿工程款，案号（2025）鲁 02 民初 680 号，金水控股下属子公司金水嘉禾作为信宇置业单一股东被列为共同被告。该案于 8 月 12 日第一次开庭审理，并于 11 月 10 日做出判决，判令信宇置业在判决生效之日起十日内偿付工程款 0.91 亿元及相关逾期支付利息，金水嘉禾在判决确定的债权范围内承担连带保证责任。

2026 年 3 月 4 日，发行人已与债权人重新达成和解协议，按照协议应于 2026 年 6 月 30 日前支付现金 3,870.00 万元，并且在发行人提供的抵债房产在 2027 年 10 月 31 日具备销售许可并可以办理不动产权登记的前提下，上海建工同意发行人采用以房抵债的方式支付剩余款项 3,873.89 万元，即完成所有款项支付。

按照和解协议，最近一期支付时间为 2026 年 3 月 13 日，发行人已在 2026 年 3 月 10 日完成款项支付；下一期支付时间为 2026 年 6 月 30 日。

该笔债务当前未有对应被执行事项。

2、2025 年 10 月 11 日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送

《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2025〕9号），2026年2月25日，国家税务总局青岛市李沧区税务局向发行人发送《国家税务总局青岛市李沧区税务局税务事项通知书》（青李税通〔2026〕2号），限发行人自收到通知之日起15内到国家税务总局青岛市李沧区税务局办税服务厅缴纳或者解缴税款和滞纳金。

发行人已于2026年3月缴纳所欠税款，根据国家税务总局青岛市李沧区税务局于2026年3月17日出具的《无欠税证明》（青李税无欠税证[2026]2688号），截至2026年3月17日，在税收征管信息系统未发现发行人有欠税情形。

截至目前，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况。

（四）重大承诺

截至2025年9月末，发行人无需要披露的重大承诺事项。

七、发行人资产的权利限制安排

截至2025年9月末，发行人受限资产的账面价值为1,034,404.06万元，占当期资产总额的比例为18.64%，占发行人净资产的比例为52.66%，相关资产受限情况如下所示：

表：发行人截至2025年9月末受限资产构成

单位：万元

受限资产明细（计入会计科目）	账面价值	受限原因
货币资金	136,127.28	承兑汇票保证金、定期存款质押
存货	21,121.49	抵押借款
投资性房地产	717,166.10	抵押借款
固定资产	155,725.85	抵押借款
无形资产	4,263.34	抵押借款
合计	1,034,404.06	-

注1：发行人于2016年4月7日与国家开发银行股份有限公司签订了人民币资金借款合同，合同编号为3720201601100000372，贷款金额为1.40亿元，贷款期限为10年，该合同借款

为应收账款质押借款，出质人：青岛李沧区金水建设开发有限公司（发行人曾用名），出质期间为：2016.4.8-2026.4.7。

注 2：发行人于 2016 年 7 月 25 日与国家开发银行股份有限公司签订了人民币资金借款合同，合同编号为 3720201601100000421，贷款金额为 1.40 亿元，贷款期限为 10 年，该合同借款为应收账款质押借款，出质人：青岛金水发展投资有限公司（发行人曾用名），出质期间为：2016.7.27-2026.7.26。

注 3：发行人于 2016 年 8 月 29 日与国家开发银行股份有限公司签订了人民币资金借款合同，合同编号为 3720201601100000430，贷款金额为 2.20 亿元，贷款期限为 10 年，该合同借款为应收账款质押借款，出质人：青岛金水发展投资有限公司（发行人曾用名），出质期间为：2016.8.29-2026.8.28。

注 4：发行人于 2016 年 8 月 29 日与国家开发银行股份有限公司签订了人民币资金借款合同，合同编号为 3720201601100000431，贷款金额为 1.30 亿元，贷款期限为 10 年，该合同借款为应收账款质押借款，出质人：青岛金水发展投资有限公司（发行人曾用名），出质期间为：2016.8.29-2026.8.28。

五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）与青岛融海国有资本投资运营有限公司（以下简称“融海国资”）发生信托借款纠纷（执行案号为（2025）青 01 执 12 号、（2025）青 01 执 279 号、（2025）青 01 执 12 号之一），金水控股承担连带保证责任，需向债权人支付的金额为本金 133,900.00 万元、利息 3,725.87 万元、罚息 2,327.89 万元及其他罚息，判决生效后十五日内未按约定兑付，共产生违约金及罚息 3,306.23 万元，截至 2024 年 10 月 12 日逾期金额合计 143,260.00 万元。其他还需担保人共同承担案件受理费 703.95 万元、律师代理费 20.00 万元，合计 723.95 万元。

2022 年 2 月，五矿信托向融海国资发放 133,900.00 万元信托借款，由融海国资、青岛融宝置业有限公司和青岛智谷源建设投资有限公司提供抵押担保，由金水控股、青岛世园（集团）有限公司（以下简称“世园集团”）提供保证担保。后由于借款逾期，五矿信托起诉至青海省西宁市中级人民法院。根据青海省西宁市中级人民法院于 2024 年 9 月 27 日出具的（2024）青 01 民初 54 号民事判决书，被告金水控股、被告世园集团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，有权向融海国资追偿。

2025 年 8 月 22 日，根据（2025）青 01 执 12 号之一，公司持有的青岛腾达贸易有限公司 100.00% 股权、青岛金水城市建设发展有限公司 100.00% 股权、青岛融智创新信息科技有限公司 51.04% 股权、青岛腾鼎工程管理有限公司 54.19% 股权、青岛金水投资控股有限公司 51.00% 股权被冻结，标的金额为 240,695.01 万元。

2025 年 9 月五矿信托提交撤销执行申请，9 月 2 日，西宁市中级人民法院出具执行裁定书（2025）青 01 执 12 号之一，接受该申请，终结本案（2025）青 01 执 12 号执行。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，10 月 20 日，五矿信托回函，正式通知融海国资同意展期事宜。双方已正式签订和解协议，该笔债务展期至 2026 年 12 月 20 日。虽然五矿信托与发行人签订和解协议，但是五矿信托并未解冻发行人持有的青岛腾达贸易有限公司、青岛金水城市建设发展有限公司、青岛融智创新信息科技有限公司、青岛腾鼎工程管理有限公司、青岛金水投资控股有限公司 100% 股权。

除上述事项外，发行人不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本次债券的信用评级情况

本期债券未安排评级。

根据中证鹏元资信评估股份有限公司于 2025 年 8 月 28 日出具的《青岛金水控股集团有限公司 2025 年主体信用评级报告》（中鹏信评【2025】第 Z【1415】号），发行人主体长期信用等级为 AA+，评级展望为“稳定”。

发行人报告期内的历史主体评级均为 AA+，未发生变化。

二、发行人其他信用情况

（一）最近一期末公司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，发行人获得主要银行累计授信总额为 190.70 亿元，其中已使用的授信额度为 109.34 亿元，尚未使用的授信额度为 81.36 亿元。发行人获得的主要贷款银行的授信情况、使用情况如下：

单位：万元

金融机构	授信总额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	39,700.00	39,700.00	-
蟋	9,900.00	9,900.00	-
鞞	393,800.00	308,800.00	85,000.00
諸鋈	2,400.00	2,400.00	-
頽越	7,350.00	7,350.00	-
鄂颯	150,000.00	128,903.00	21,097.00
騁嶸	43,600.00	43,600.00	-
故猛	5,000.00	5,000.00	-
颯	29,490.00	29,490.00	-
調繆	67,000.00	67,000.00	-
鼓越	18,000.00	18,000.00	-
	1,960.00	1,960.00	-
陟調鞞	230,085.00	140,085.00	90,000.00
陟	168,846.50	78,846.50	90,000.00

金融机构	授信总额度	已使用额度	未使用额度
冀獾	37,680.00	37,480.00	200.00
磬郢	7,800.00	7,800.00	-
譟繆	477,039.60	96,533.60	380,506.00
嶠郢	217,352.00	70,585.00	146,767.00
跂	1,907,003.10	1,093,433.10	813,570.00

(二) 最近两年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约情况

最近两年及一期，发行人及其子公司与主要客户发生业务往来时，不存在严重违约的情况。

(三) 最近一年末发行人在境内外已发行的公司债券、债务融资工具及其他债券的具体情况和尚未发行的各债券品种额度

1、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司累计发行境内公司债券 28 只/193.56 亿元，截至目前已回售/到期 133.60 亿元；债务融资工具 11 只/48 亿元，截至目前已回售/到期 34.00 亿元。

2、截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 73.96 亿元，其中，私募债 59.96 亿元明细如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	21 金水 01	2021-3-11	2026-3-11	2028-3-11	3+2+2	8.50	4.50	3.40
2	24 金水 01	2024-04-22	2027-04-22	2029-04-22	3+2	10.00	3.88	10.00
3	24 金水 02	2024-09-02	-	2029-09-02	5	10.00	3.66	10.00
4	24 金水 04	2024-10-29	2027-10-29	2029-10-29	3+2	3.00	5.39	3.00
5	24 金水 05	2024-11-06	2027-11-06	2029-11-06	3+2	3.00	5.30	3.00
6	24 金水 09	2024-11-14	2027-11-14	2029-11-14	3+2	5.70	4.95	5.70
7	24 金水 11	2024-11-20	2027-11-20	2029-11-20	3+2	6.50	4.90	6.50
8	24 金水 12	2024-11-20	-	2026-04-04	1.37	3.50	3.20	3.50
9	24 金水 07	2024-11-28	2027-12-02	2029-12-02	3+2	3.20	4.40	3.20
10	25 嘉禾 F2	2025-01-07	2028-01-08	2030-01-08	3+2	3.00	3.95	3.00
11	25 金水 01	2025-01-20	-	2030-01-21	5	1.70	3.90	1.70
12	25 金水 02	2025-04-01	-	2026-04-02	1	6.96	2.72	6.96

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
私募公司债券小计		-	-	-	-	65.06	-	59.96
14	24 青岛金水 MTN001	2024-03-14	2027-03-18	2029-03-18	3+2	4.00	4.00	4.00
15	24 青岛金水 MTN002	2024-08-29	-	2029-08-30	5	5.00	3.70	5.00
16	24 青岛金水 MTN003A	2024-09-18	-	2026-09-19	2	2.00	2.98	2.00
17	24 青岛金水 MTN003B	2024-09-18	2027-09-19	2029-09-19	3+2	3.00	3.53	3.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	14.00	-	14.00
合计		-	-	-	-	79.06		73.96

注：本表格中采用面值进行统计，财务报表中采用摊余成本法对应付债券进行计量，因此出现金额不一致的情况。

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，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	批文印发日	批文到期日	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	发行人	私募公司债	上交所	2025-3-20	2026-3-19	16.56	6.96	9.60
合计		-	-	-	-	16.56	6.96	9.60

（四）报告期内发行人发行的债券、其他债务融资工具的偿还情况

报告期内，发行人均按时偿还利息，不存在违约的情况。

第七节 增信情况

本期债券由青岛世园（集团）有限公司（以下简称“担保人”）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

一、本次债券担保人基本情况

（一）担保人基本情况及业务情况

公司名称：青岛世园（集团）有限公司

注册地址：青岛市李沧区天水路

注册资本：30.00 亿元

法定代表人：林志坚

公司类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：2010 年 8 月 12 日

统一社会信用代码：91370200557741316A

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）。

担保人是青岛世园会项目的开发建设主体，成立初衷系为了筹建 2014 年青岛世园会，目前担保人主要负责整个世园会片区的代建工作，并负责运营管理青岛世博园。担保人业务收入主要来源于代建业务、旅游生活服务、服务费业务、金融服务业务和销售业务。

（二）担保人最近两年及一期末主要财务情况

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）接受担保人委托，已对公司 2022-2023 年度、2024 年度合并及母公司财务报表进行了审计，并出具了编号为“国府审字（2024）第 01010052 号”、“国府审字（2025）第 01010303 号”的《审计报告》，审计报告意见类型为标准无保留意见。

最近两年及一期末，担保人主要财务数据及指标如下：

表：担保人最近两年及一期末主要财务数据及指标

单位：万元

主要财务数据/财务指标	2025 年 9 月末/ 2025 年 1-9 月	2024 年末/度	2023 年末/度
资产总计	2,930,119.11	2,715,880.14	2,656,330.08
负债总计	1,598,024.32	1,584,044.65	1,530,105.08
所有者权益总计	1,332,094.79	1,131,835.49	1,126,224.99
营业总收入	9,513.85	100,194.80	375,920.87
净利润	259.30	5,610.50	11,972.81
资产负债率（%）	54.54	58.33	57.60
流动比率（倍）	1.19	1.12	1.32
速动比率（倍）	0.55	0.53	0.55

（三）担保人的信用状况

1、担保人信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司 2025 年 9 月 10 日出具的信用评级报告，担保人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

2、担保人资信情况

（1）担保人获得主要贷款银行的授信情况

截至 2025 年 9 月末，担保人的授信总额度为 972,500.00 万元，其中已使用授信额度为 954,075.00 万元，尚未使用授信额度为 18,425.00 万元，具体情况如

下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末担保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
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	-
合计	972,500.00	954,075.00	18,425.00

(2) 业务往来的信用情况

报告期内，担保人在与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，不存在严重违约情形。

(四) 担保人最近一期末累计对外担保余额及占净资产比例

截至 2025 年 9 月末，担保人及其合并范围内子公司对外担保余额为 362,270.90 万元，占同期末总资产比例为 12.36%，占同期末净资产比例为 27.20%，具体明细如下：

表：担保人 2025 年 9 月末对外担保明细

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		362,270.90	-	-	-

（二）担保人与发行人的关联关系

截至本募集说明书签署之日，担保人与发行人不存在关联关系。

二、担保合同或担保函的主要内容

青岛世园（集团）有限公司为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保，已为本次债券出具担保函，担保函的主要内容如下：

“

第一条 被担保的债券种类、数额及期限

所担保的主债权为“青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”，金额为 9.60 亿元人民币，具体以证券交易所最终审批及实际募集金额为准，期限为 5 年期，设置第 3 年末被担保人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

第二条 债券的到期日

本担保函项下的债券兑付本金按以下方式进行：

本次债券按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

本担保函项下的债券到期日为该债券正式发行时相关发行文件规定的债券本金到期日。债券发行人应该按照该债券相关发行文件规定清偿全部债券本金和利息。

第三条 保证方式

担保人承诺为被担保人提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

第四条 保证责任的承担

在本担保函项下本次债券存续期间和到期时，如发行人不能按约兑付本次债券本金和/或利息，担保人在收到履行担保责任通知后在本担保函第一条约定的担保额度内承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或主承销商指定的账户。

本次债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。承销商有义务代理本次债券持有人要求担保人履行保证责任。

第五条 保证范围

担保人承担保证责任的保证范围包括被担保债券本金及利息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他应支付的费用。

担保人的担保责任随发行人履行还本付息义务或担保人代为偿还债券本息等情况相应减少或解除。

第六条 保证的期间

担保人承担保证责任的期间为本次债券存续期及本次债券到期之日起二年。本次债券持有人在此期间内未要求担保人承担保证责任的，或其在保证期间主

张债权后未在保证债务诉讼时效期限届满之前向担保人追偿或发生其他法定担保人免责情形的，担保人免除保证责任。

第七条 财务信息披露

监督管理及审批机关或本次债券持有人及其代理人有权对担保人的财务状况进行监督，并要求担保人定期提供会计报表等财务信息。

第八条 债券的转让或出质

本次债券认购人或持有人依法将其持有的本次债券转让或出质给第三人的，担保人在本担保函第五条约定的范围内继续对合法受让本次债券的主体相应承担保证责任。

第九条 主债权的变更

经监督管理、审批机关以及债券持有人会议同意，本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，未加重担保人责任的，不需另行经过担保人同意。

第十条 加速到期

在本担保函项下的本次债券到期之前，担保人发生分立、合并、停产停业等足以影响本次债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保措施时，本次债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付本期债券本息。

第十一条 担保函的修改

未经过本次债券持有人会议同意，担保人不对本担保函进行修改、变更、解除或终止。

第十二条 担保函的生效

本担保函在经担保人法定代表人或其授权代表签署并加盖公章后生效，在

本担保函第六条规定的保证期间内不得变更或撤销。

第十三条 法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。有关担保函的争议应首先通过协商解决，如果协商解决不成，各方同意，任何一方可将争议交由担保人所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

”

三、发行人承诺

发行人承诺在本次债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本次债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反上述第（1）-（5）条保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书约定的继续履行的违约责任。

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》，在中华人民共和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：李加福

电话：0532-55692520

传真：0532-55692520

联系地址：山东省青岛市李沧区巨峰路 176 号 1 号楼 F3F4

发行人的信息披露事务管理制度中主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、提供信息的部门负责人认真核对相关信息资料，并在第一时间将相关信息资料提交信息披露事务负责人；

2、信息披露事务负责人负责审核信息资料内容，并视情况呈报董事长；

3、董事长在接到报告后，将需董事会审议的事项及时提请董事审议；

4、需董事会审议的事项，以董事会决议公告的形式披露，其他事项由董事长或授权代表签发，由信息披露事务负责人组织相关临时报告的披露工作。

（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为信息披露事务的负责专人，负责集团的具体信息披露事务，包括但不限于：对外发布定期报告和临时报告、联系集团内部各职能部门与下属单位、与外部媒体和投资者交流与沟通、与证券监管部门和证券服务机构联系与沟通、集团债券持有人会议、董事会会议资料和信息披露文档的管理等。

集团信息披露事务由董事会统一管理和领导，信息披露事务管理办法由集团董事会负责实施。集团董事长为信息披露事务的第一责任人，由信息披露事务负责人负责具体协调。

（三）董事和董事会、审计委员和审计委员会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

董事、审计委员、高级管理人员、具有同等职责的人员应对信息披露事务负责人和资本部的工作予以积极配合和支持。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、提供信息的相关部门及责任人应认真核对信息资料，并在第一时间通报信息披露事务负责人；

2、资本部负责披露信息的撰稿，信息披露事务负责人进行合规性审查；

3、董事长或授权代表审核签字；

4、审计委员会有关披露文件由审计委员会撰稿，审计委员或授权代表审核

签字，并提交给信息披露事务负责人，信息披露事务负责人作形式审核；

5、信息披露事务负责人或证券事务代表将披露信息文稿及相关资料报送证券交易所审核；

6、披露信息经证券交易所审核通过后，在中国证券监督管理委员会指定的报刊和网站上披露。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度。

子公司的信息披露范围、流程等参考集团公司。

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本期债券偿付安排事件的，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___10%___；在本期债券每次回售资金发放日前___5___个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的___50___%。

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，发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日/回售资金发放日前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）发行人行为限制承诺

发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

因减资导致注册资本减少规模占原注册资本 20% 以上。

如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在一个季度内恢复承诺相关要求。

发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在约定期限内恢复承诺的，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“一、投资者保护条款”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，发行人需本次立即采取

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、受托管理人收到发行人或发行人安排的第三方提供的保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：所有到期应付未付的本期债券利息和/或本金、甲方根据《受托管理协议》应当承担的费用，以及受托管理人根据《受托管理协议》有权收取的费用和补偿等；或
- 3、按照本章的约定配合持有人调研发行人；或
- 4、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：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债保障措施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。

（2）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在一个季度恢复承

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。如拟参与本次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

本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。本金兑付、利息支付的具体事项将按照有关规定，由公司在上海证券交易所网站专区或上海证券交易所认可的其他方式向投资者披露。

1、利息支付

(1) 本期债券在存续期内每年付息一次，最后一年还本付息。在本期债券的计息期限内，每年付息一次。若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2027 年至 2029 年的 3 月 23 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，每次付息款项不另计利息）。

(2) 本期债券利息的支付通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理，利息支付的具体办法由发行人在付息日两个工作日前在上海证券交易所网站专区披露的《债券付息公告》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费由投资者自行承担。

2、本金兑付

(1) 本期债券的本金兑付日为 2031 年 3 月 23 日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2029 年 3 月 23 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；顺延期间兑付款项不另计利息）。

(2) 本期债券本金的支付通过中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理，本金支付的具体办法由发行人在本金到期日五个工作日前在上海证券交易所网站专区披露的《债券兑付公告》中加以说明。

(二) 本期债券的偿债资金来源

本期债券发行后，公司将根据债务结构进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理以及募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额的准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。发行人将根据本期公司债券本息到期时间安排制定资金运用计划，合理调度分配资金，保证按期支付到期利息和本金。针对本期债券，发行人对偿债来源做了如下安排：

1、发行人自身较强的盈利能力是偿还本期债券的保障

发行人近年来经营状况良好，着力开展土地整理、基础设施建设、房屋销售、商品贸易、园区管理、酒店业务等，多元化经营使得营业收入增长迅速，盈利能力提高，降低了经营风险。

最近两年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 91,024.95 万元、97,952.43 万元和 70,120.26 万元；归属于母公司所有者的净利润分别为 14,057.86 万元和 11,514.41 万元和 1,467.62 万元；经营活动产生现金流入分别为

1,229,007.84 万元、1,641,360.39 万元和 887,806.07 万元。目前，发行人经营情况、财务状况和资产质量良好，同时随着发行人业务规模和盈利能力的进一步提升，公司利润水平有望进一步扩大，从而为本期债券本息的偿付提供保障。

2、多元化的融资渠道是本期债券按期偿付的有力支撑

公司经营情况良好，财务状况稳定，具有较好的信用，并和国家开发银行、中国工商银行、农业银行、招商银行、青岛农商行等多家金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要银行累计授信总额为 190.70 亿元，其中已使用的授信额度为 109.34 亿元，尚未使用的授信额度为 81.36 亿元。如果由于意外情况公司不能及时从预期还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信情况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息的资金。

3、政府政策及资金支持为本期债券还本付息提供进一步支持

发行人控股股东为青岛金水集团有限公司，实际控制人为青岛市人民政府国有资产监督管理委员会，发行人作为青岛李沧区土地开发整理、基础设施建设的等投资运营主体，成立以来获得了李沧区政府在政府补助和资产注入等方面的支持，发行人的政府补助具有一定的可持续性。

（三）本期债券的偿债应急保障方案

公司偿债应急保障的主要方案是高流动性资产变现。公司长期保持稳健的财务政策，资产结构相对合理，资产流动性较高，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产为 3,398,071.11 万元，其中货币资金 139,980.52 万元，应收账款 114,828.95 万元，其他应收款 1,049,056.12 万元，存货 2,048,542.73 万元。若发行人出现现金不能按期足额偿

付本期债券本息时，发行人的流动资产可为本期债券本息及时偿付提供一定的保障。

四、偿债保障措施

为了有效地维护债券持有人的利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

（一）设立偿付工作小组

发行人指定相关部门组成本期债券本息偿付工作小组，自本期债券发行之日起至付息期限或兑付期限结束，工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（二）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制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保障债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，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发行人承诺履行情况，并在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根据《债券受托管理协议》采取其他必要的措施。

（三）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力和募

集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人按《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》（2023 年修订）、《受托管理协议》、中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项披露。

债券存续期间，除应当满足一般公司债的要求外，本期债券约定的信息披露事项如下：

1、定期报告

发行人应就项目建设情况、运营情况、是否达到规定或约定的建设、运营标准和要求以及影响建设、运营的其他情况，项目实际收益情况、现金流归集情况以及影响项目收益的其他情况进行专项披露。

2、临时报告

发行人建立了健全的投资者保护机制，明确发行人或项目发生重大事项时的应对措施。发生下列事项时，发行人应在 2 个工作日内进行公告，并说明下列事项的影响及相关安排：

（1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化，名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

（2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

（3）发行人三分之一以上董事、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）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（5）发行人控股股东或者实际控制人变更；

- (6) 发行人发生重大资产抵押、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) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- (10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- (11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况、其他偿债保障措施发生变更或重大变化；
- (12) 发行人转移债券清偿义务；
- (13) 发行人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) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组，或者发行人预计不能或实际未能按期支付本期债券本金及/或利息；
- (15) 发行人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) 发行人法定代表人、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) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (18) 发行人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) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

- (20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；
- (21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (24) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市转让条件，或本期债券可能被暂停或终止提供上市转让服务；
- (25) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- (26) 发行人拟修改债券持有人会议规则；
- (27) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (28) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (29) 法律、行政法规、相关机构的部门规章、规范性文件规定或要求的其他事项。

（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、流动性管理和募集资金使用管理等工作，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的本金兑付，以充分保障债券持有人的利益。

（五）设立募集资金专项账户

为了保证本期债券募集资金的合规使用及本息的按期兑付，保障债券持有人的利益，发行人将在债券发行前签订《账户及资金监管协议》，并设立募集资金专项账户。发行人开立募集资金专项账户，专门用于募集资金款项的接收、

存储及划转活动，将严格按照募集说明书的要求，使用募集资金专项账户中的资金，确保专款专用。

（六）设立偿债资金专项账户

为加强本期债券募集资金的使用管理，发行人将在债券发行前签订《募集资金与偿债资金专项账户监管协议》，并设立偿债资金专项账户。发行人开立偿债资金专项账户，专门用于债券本息的偿付；除偿还本期债券的本息外，偿债资金专户资金不用作其他任何用途。

（七）制定债券持有人会议规则

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求共同制定了《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、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息的按时偿付做出了合理的制度安排。

（八）发行人承诺

根据发行人与受托管理人签署的《受托管理协议》，发行人在预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，将至少采取如下措施：

- 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。

（九）其他保障措施

当公司未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表全体债券持有人向公司处理违约相关事务，维护债券持有人的利益。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、发行人的违约情形及认定

在本次债券或本期债券（如分期发行）存续期内，以下事件构成《债券受托管理协议》项下的违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本次债券或本期债券（如分期发行）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（以下合称还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

2、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。

3、本次债券或本期债券（如分期发行）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。

4、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救济措施的。

5、发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序，或发行人被法院裁定受理破产申请的。

6、除《受托管理协议》另有约定外，发行人不履行或违反本协议关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响。

7、发行人未按照《债券持有人会议规则》规定的程序，私自变更本次债券或本期债券（如分期发行）募集资金用途。

8、其他对本次债券或本期债券（如分期发行）的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

二、发行人的违约责任及免除

发生上述违约事件时，发行人应当承担相应的违约责任：

1、支付逾期利息。本次债券或本期债券（如分期发行）构成本节第 1 项、第 2 项、第 3 项及第 5 项的违约情形时，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，除了继续偿付已逾期的本金或利息，还需向债券持有人支付逾期利息。逾期利息=逾期本金或利息*逾期天数*逾期利率。逾期利率为本次债券或本期债券（如分期发行）票面利率上浮百分之五十（50%），但不超过全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍。

2、继续履行。本次债券或本期债券（如分期发行）构成本节第 6 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。

3、提前清偿。发行人出现募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

（1）发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

（2）发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有

人会议决议日生效起_20_个交易日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

4、为救济违约责任所支付的合理费用。

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，该不可抗力请参受托管理协议“第九条、不可抗力”。

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与债券持有人通过召开持有人会议表决的方式免除发行人违约责任。

三、应急事件

受托管理人已制定了《固定收益证券存续期违约风险应急处置工作指引》，本次债券若发生上述违约事件，受托管理人将启动应急处置工作。

一旦发行人出现上述违约事件时，受托管理人将及时建立应急处理工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并前往现场开展相关工作直至风险解除，并根据监管规定，将违约风险事件情况向监管机构报告。

发生违约风险时，受托管理人将按照证监会及上海证券交易所的要求，督促体行发行人及相关方及时披露相关信息。

受托管理人督促信用评级机构持续跟踪受评对象信用状况的变化，及时进行跟踪评级，充分揭示信用风险。督促会计师事务所、律师事务所按要求及时就有关事项出具专业意见和报告。督促信用增进服务的机构积极履行相关协议约定的信用增进义务，最大程度保护本次债券持有人的利益。

四、违约化解处置机制

发生上述违约事件时，受托管理人行使以下职权对违约事件进行化解处置：

- 1、在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；
- 2、要求发行人追加担保，履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；
- 3、在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人作为利害关系人提起诉讼前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；
- 4、召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，受托管理人可以按照《公司债券发行与交易管理办法》的规定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与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；
- 5、及时报告上海证券交易所、中国证监会和/或当地派出机构等监管机构。

五、不可抗力

不可抗力是指本次债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次债券相关责任人不能履约的情况。

- 1、不可抗力包括但不限于以下情况
 - (1) 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
 - (2) 国际、国内金融市场风险事故的发生；
 - (3) 交易系统或交易场所无法正常工作；
 - (4) 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

- 2、不可抗力事件的应对措施

(1) 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本次债券相关各方，并尽最大努力保护本次债券投资者的合法权益。

(2) 发行人或主承销商应召集本次债券持有人会议磋商，决定是否终止本次债券或根据不可抗力事件对本次债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

六、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

七、争议解决机制

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：

提交中国国际经济贸易仲裁委员会并按其仲裁规则在北京进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

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

为规范本期债券持有人会议的组织和决策行为，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，本公司根据《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》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《债券持有人会议规则》。

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《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人（包括所有现场或非现场参加的方式出席会议、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本期债券或本期债券的持有人，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。《债券持有人会议规则》主要内容摘录如下：

一、债券持有人会议的权限

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

2、本次债券存续期间，除《债券持有人会议规则》另有约定外，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：

（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、含权条款以及其他债券偿付要素等）；

- b.变更增信措施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。若募集说明书中已对募集资金使用计划调整进行事先约定，则按募集说明书约定的决策程序进行调整；
- 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) 拟修改债券持有人会议规则；

(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债券存续期间发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项的情形与相应安排等约定）；

(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次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次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；
- 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 5,000 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，且可能导致本次债券发生违约的；
- d.发行人或其合并报表范围内的重要子公司发生减资、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.发行人不履行或违反《受托管理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，或出售重大资产以致对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；

i.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案或重大资产重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

二、债券持有人会议的筹备

1、债券持有人会议的召集

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《债券持有人会议规则》约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易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。

发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 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《债券持有人会议规则》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。

合计持有本次债券未偿还份额 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 1 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。

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次债券未偿还份额 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、债券持有人会议议案的提出与修改

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、上海证券交易所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或

者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

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次债券未偿还份额 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。

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：

（1）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。

（2）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。

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。

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披露。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、债券持有人会议的通知、变更和取消

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。

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。

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。

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《债券持有人会议规则》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。

因出席人数未达到《债券持有人会议规则》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。

三、债券持有人会议的召开及决议

1、债券持有人会议的召开

债券持有人会议应当由代表本次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。

债权登记日登记在册的、持有本次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，《债券持有人会议规则》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。

本次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。

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。

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。

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。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

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。

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。

债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- (1) 集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- (2) 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- (3) 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《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- (4) 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

2、债券持有人会议的表决

债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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：

- (1) 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、持有发行人 5%以上股权的股东、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；
- (2) 本次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；
- (3) 债券清偿义务承继方；
- (4) 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。

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”。

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。

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。

发生《债券持有人会议规则》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、债券持有人会议表决的生效

债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》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：

- (1) 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

(2) 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；

(3) 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，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；

(4) 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；

(5) 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次债券全部未偿本息；

(6) 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（7）项目的；

(8) 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

除上条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

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。

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，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；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。

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。

每次债券持有人会议的监票人为两人，负责该次会议的计票、监票。会议主持人应主持推举本次债券持有人会议的监票人，监票人由出席会议的债券持有人担任。与拟审议事项有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人，与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。

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。

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。

四、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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：

1、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）；

2、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；

3、会议议程；

4、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《债券持有人会议规则》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）；

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、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。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

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

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：

1、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；

2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3、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；

4、其他需要公告的重要事项。

按照《债券持有人会议规则》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。

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，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

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《债券持有人会议规则》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。

五、特别约定

1、关于表决机制的特别约定

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参照《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条及第 4.3.2 条确定，即属于第 4.3.1 条规定的议案，经全部具有相同请求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；属于第 4.3.2 条规定的议案，经全部具有相同请求权的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意方可生效。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

发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）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；

（2）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次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

（3）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；

（4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、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；

（5）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，且达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的二分之一以上（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；

（6）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。

发生《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

发生《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

第十三节 债券受托管理人

为保证全体债券持有人的最大利益，按照《公司法》、《证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律法规和规范性文件的规定，发行人聘请五矿证券有限公司作为本期债券的受托管理人，并签订了《青岛金水控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券之受托管理协议》。投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意本公司与债券受托管理人签署的《债券受托管理协议》，并由债券受托管理人按债券受托管理协议履行其职责。

本节仅列示了《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》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人的名称及基本情况

名称：五矿证券有限公司

法定代表人：郑宇

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

联系人：司琦

电话：0755-23375504

传真：0755-23375504

二、受托管理协议签订情况

2024 年 8 月，发行人与五矿证券签订《债券受托管理协议》，聘请五矿证券担任本期公司债券的债券受托管理人。

三、债券受托管理人与发行人是否有利害关系

债券受托管理人与发行人的利害关系请见第十四节“二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系”部分的相关内容。

四、《债券受托管理协议》的主要条款

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

1、发行人的权利和义务

发行人及其董事、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。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人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受托管理人。

发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

发行人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，债券募集资金由三方共同管理，专项账户内的债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人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。

发行人应当为本次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。如发行人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。募集说明书或募集资金三方监管协议未对募集资金使用计划调整进行事先约定，或者按照事先约定对募集资金使用计划进行调整但相关调整可能对债券持有人权益产生重大影响的，应经债券持有人会议通过。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人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。

发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，【每季度】及时向受托管理人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。

【若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

【若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。】

【若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。】

【本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人还应当【每季度】向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当【每季度】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。】

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券上市期间及时披露其变更情况。

本次债券存续期内，发行人应当根据法律、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。

发行人及其履行信息披露职责的有关人员应当保证发行人及时、公平地披露信息，确保所披露的信息或者提交的文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带法律责任；无法保证或者对此存在异议的，应当在相关信息披露文件中单独发表意见并陈述理由。

发行人应当通过上交所网站或者以上交所认可的方式进行信息披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。发行人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

发行人按规定披露信息前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，不得提前向任何单位和个人披露、透露或者泄露信息内容，不得提前通过其他方式披露信息，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有上交所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，发行人可以向上交所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- （1）拟披露的信息未泄漏；
- （2）有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- （3）债券交易未发生异常波动。

上交所同意的，发行人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。上交所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，发行人应当及时披露。

发行人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向上交所报告，并陈述不宜披露的理由；经上交所同意，可不予披露。

发行人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

债券挂牌期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

发行人应当在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年

结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度的年度报告和本年度中期报告。

定期报告的内容与格式应当符合中国证监会及上交所相关规定，至少记载以下内容：

- （1）发行人概况；
- （2）发行人财务与资产状况、上半年财务报告或经审计的年度财务报告；
- （3）发行人经营与公司治理情况；
- （4）已发行且未到期债券及其变动情况，包括但不限于募集资金使用、兑付兑息、跟踪评级、增信措施变动、偿债保障措施执行、债券持有人会议召开等情况及其他可能影响债券按期偿付的重大事项等；
- （5）法律、行政法规、部门规章、规范性文件和上交所要求披露的其他事项。

发行人的控股股东、实际控制人、增信机构、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

债券挂牌期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人应当按照相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上交所相关规定及时向上交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。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化，名

称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；

(2) 发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

(3) 发行人三分之一以上董事、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) 发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(5) 发行人控股股东或者实际控制人变更；

(6) 发行人发生重大资产抵押、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) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

(9) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(10) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(11) 发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况、其他偿债保障措施发生变更或重大变化；

(12) 发行人转移债券清偿义务；

(13) 发行人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) 发行人未能清偿到期债务或进行债务重组，或者发行人预计不能或实际未能按期支付本次债券本金及/或利息；

(15) 发行人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) 发行人法定代表人、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) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

(18) 发行人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) 发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；

(20) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

(22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

(23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(24) 发行人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) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌转让条件，或本次债券可能被暂停或终止提供挂牌转让服务；

(26) 发行人拟变更债券募集说明书的约定；

(27) 发行人拟修改债券持有人会议规则；

(28) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(29) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

(30) 法律、行政法规、相关机构的部门规章、规范性文件规定或要求的其他事项。

发行人应当在上述重大事项发生时书面通知受托管理人，保证信息披露的

时效性符合相关法律法规以及交易所相关要求，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，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，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人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，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

发行人披露重大事项后，已披露的重大事项出现可能对发行人偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时书面通知受托管理人，并及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、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，并及时书面通知受托管理人。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债

券回售情况及其影响。

债券存续期间，发行人委托资信评级机构进行信用跟踪评级的，资信评级机构应当进行定期和不定期跟踪信用评级。债券存续期超过一年的，发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 7 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告，确有合理理由且经上交所认可的，可以延期披露。

发行人及其董事、监事、高级管理人员、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受托管理人履行受托管理职责，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。

发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

发行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债券发行人应当履行的各项职责和义务。

债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人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。发行人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。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

发行人及其董事、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。

发行人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，发行人应当及时书面告知受托管理人；

(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。

预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施（如追加担保），履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

同时，发行人还应采取以下偿债保障措施：

(1) 不得向股东分配利润；

(2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目实施；

(3) 暂缓为第三方提供担保。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：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。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知上交所和证券登记结算机构。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、偿债资金来源、追加担保等措施、由

增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

发行人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。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人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，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，发行人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，应及时告知受托管理人，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。

发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（就《受托管理协议》而言，现指定徐晨，职务：发行人资本部部长，联系方式：18678977279）负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协

议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

发行人应当根据《受托管理协议》第 4.28 至 4.30 款的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、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由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由受托管理人或债券持有人或其他参与方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

发行人不得在其重大资产、财产或股份上设定抵押、质押权利，除非（1）该等抵押、质押在本期债券（如本次债券分期）或本次债券（如本次债券不分期）起息日前已经存在；或（2）本期债券（如本次债券分期）或本次债券（如本次债券不分期）起息日后，为了债券持有人利益而设定抵押、质押；或（3）该等抵押、质押的设定系出于发行人正常经营活动需要且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定抵押、质押。

发行人不得出售重大资产，除非出售资产的对价公平合理且该等资产的出售系出于发行人正常经营活动需要且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

发行人应当履行《受托管理协议》、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，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

2、受托管理人的职责、权利和义务

受托管理人应当指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。

受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》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，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权【按季度】查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，以及有权根据需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息。

受托管理人应当督促发行人及其董事、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。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

受托管理人应当真实、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。

受托管理人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。

受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的经营状况、财务状况、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及其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《受托管理协议》第 3.17 款约定的情形，列席发行人和增信机构的

内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

(2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 每年调取发行人、增信机构银行征信记录；

(4) 每年对发行人和增信机构进行现场检查；

(5) 每年约见发行人或者增信机构进行谈话；

(6) 每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 每年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，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人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。在每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，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本次债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情

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。

受托管理人应当【每季度】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。

【募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。】

【募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人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。】

【本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，受托管理人还应当【每半年度】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。】

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

受托管理人应持续关注和调查了解发行人的经营状况、财务状况、资信状况、募集资金使用情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，并召集债券持有人会议。

受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则的全文，并应当通过证券交易所和/或全国中小企业股份转让系统指定的信息披露平台，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人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。

出现《受托管理协议》第 3.17 款情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信机构，要求发行人或者增信机构解释说明，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，受托管理人应当召集债券持有人会议。

发行人未按规定及时披露第 3.17 款规定的重大事项的，受托管理人应当督促发行人及时披露相关信息，并及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明该重大事项的具体情况、对债券偿付可能产生的影响、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施等。

受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行还本付息、信息披露及有关承诺的义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应

当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，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《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

受托管理人应当至少提前二十个工作日掌握公司债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等的资金安排，督促发行人按时履约。

受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《受托管理协议》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。

发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构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。发行人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影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人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提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，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，受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人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。

受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券

信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

受托管理人应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》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。

本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼、仲裁事务。

发行人为本期债券设定信用增进措施的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得债券增信的相关权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内予以妥善保管；并持续关注和调查了解增信机构的资信状况、担保物状况、增信措施的实施情况，以及影响增信措施实施的重大事项。

受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

受托管理人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发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期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。

受托管理人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《受托管理协议》、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。

除上述各项外，受托管理人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；
- (3) 法律、行政法规、部门规章、其他规范性文件、上交所相关业务规则和《受托管理协议》约定的其他职责。

受托管理人应当督促发行人履行《受托管理协议》第十条以及募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，涉及审计、法律、资产评估、资信评级等事项的，应聘请由会计师事务所、律师事务所、资产评估机构和资信评级机构等审查验证，并出具书面意见。

受托管理人有权依据《受托管理协议》的约定获得受托管理报酬，发行人应向受托管理人支付的受托管理报酬已包含在支付给受托管理人的本期债券承销费中。受托管理报酬每年为人民币 10 万元（大写：壹拾万元整），按本期债券期限为 5 年计算总金额。

本期债券存续期间，受托管理人为维护债券持有人合法权益，履行《受托管理协议》项下责任时发生的包括但不限于如下全部合理费用和支出由发行人承担：

- (1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费（包括场地费等会务杂费）、公告费、差旅费、出具文件、邮寄、电信、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；
- (2) 受托管理人代债券持有人提起、参加民事诉讼或仲裁，申报财产保全，

追加担保，登记、保管、管理增信措施，处置担保物、实现担保物权或其他增信措施，参与债务重组，申请、参与发行人破产重组、和解、清算程序等所产生的费用，包括诉讼费（或仲裁费）、保全费、评估费、拍卖费、公告费、保全保险费、公证费、差旅费等费用以及聘请第三方专业机构（律师、会计师、评级机构、评估机构等）提供专业服务所产生的费用；

（3）因发行人预计不能履行或实际未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的其他费用。

上述所有费用应在发行人收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起十五个交易日内向受托管理人支付。发行人若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付【万分之二】的应付未付款项违约金。

《受托管理协议》第 4.29 款所述所有费用发生时由发行人支付。如发行人拒绝承担，则由债券持有人按照以下约定垫付：

（1）受托管理人指定专项账户用以接收债券持有人汇入的，因受托管理人向法定机关申请财产保全、对发行人提起诉讼或仲裁等司法程序所需的费用。

（2）受托管理人将向债券持有人及时披露专项账户的设立情况及其内资金（如有）的使用情况。债券持有人应当在上述披露文件规定的时间内，将所需费用汇入专项账户。因债券持有人原因导致专项账户未能及时足额收悉前述费用的，受托管理人免于承担未提起或未及时提起财产保全申请、诉讼或仲裁等司法程序的责任。

（3）尽管受托管理人并无义务为债券持有人垫付本条规定项下的费用，但如受托管理人主动垫付该等费用的，发行人及债券持有人同意受托管理人有权应先行支付的费用或支出向发行人或债券持有人进行追偿，且受托管理人有权

从发行人/增信机构向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

3、受托管理事务报告

受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年 6 月 30 日前向上交所报送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) 受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- (4) 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；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 偿债能力和意愿分析；
- (9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人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) 受托管理人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) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现第 3.17 款第（1）项至第（24）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、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，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人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、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、利益冲突的风险防范机制

受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、《受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如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。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，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。

甲乙双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

5、受托管理人的变更

在本次债券存续期内，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) 受托管理人未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人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。

债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新的受托管理协议生效之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向证券业协会报告。

受托管理人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。

受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

6、违约责任

《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

协议各方承诺严格遵守《受托管理协议》之约定。违约方应依法承担违约责任并赔偿守约方因违约行为造成的直接经济损失。因不可抗力事件造成《受托管理协议》不能履行或者不能完全履行，协议各方均不承担违约责任。

在本次债券或本期债券（如分期发行）存续期内，以下事件构成《受托管理协议》项下的违约事件：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）发行人违反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

要求落实救济措施的。

(5) 发行人丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始与破产、清算相关的诉讼程序，或发行人被法院裁定受理破产申请的。

(6) 除《受托管理协议》另有约定外，发行人不履行或违反《受托管理协议》关于发行人义务的规定，在资产、财产或股份上设定抵押或质押权利以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响，或出售重大资产以致对发行人对本次债券或本期债券（如分期发行）的还本付息能力产生实质不利影响。

(7) 发行人未按照《债券持有人会议规则》规定的程序，私自变更本次债券或本期债券（如分期发行）募集资金用途。

(8) 其他对本次债券或本期债券（如分期发行）的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

发生本条所列违约事件时，发行人应当承担相应的违约责任：

(1) 支付逾期利息。本期债券构成本条第 11.3 款第（1）、（2）、（3）、（5）项的违约情形时，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，除了继续偿付已逾期的本金或利息，还需向债券持有人支付逾期利息。逾期利息=逾期本金或利息*逾期天数*逾期利率。逾期利率为本期债券票面利率上浮百分之五十（50%），但不超过全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的 4 倍。

(2) 继续履行。本期债券构成本条第 11.3 款第（6）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。

(3) 提前清偿。发行人出现第 11.3 款第 (1) 至 (6) 款或募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

1) 发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

2) 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。

当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本期债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起_20_个交易日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

(3) 为救济违约责任所支付的合理费用。

发生本条所列违约事件时，受托管理人行使以下职权：

(1) 在知晓该行为发生之日的五个交易日内告知全体债券持有人；

(2) 要求发行人追加担保，履行《受托管理协议》约定的其他偿债保障措施；

(3) 在债券持有人利益可能受到损失的紧急情形下，债券受托管理人作为利害关系人提起诉前财产保全，申请对发行人采取财产保全措施；

(4) 召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，受托管理人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与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、

申请仲裁、参与重组或者破产等有关法律程序；

(5) 及时报告上海证券交易所、中国证监会和/或当地派出机构等监管机构。

在本次债券或本期债券（如分期发行）存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行《受托管理协议》约定的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括受托管理人在募集说明书中作出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施等方式，但非因受托管理人故意或重大过失原因导致其无法按照《受托管理协议》的约定履职的除外。

免责声明。受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，受托管理人不对本次募集资金的使用情况负责；除依据中国法律、法规、规范性文件及相关主管部门要求出具的证明文件外，受托管理人不对与本次债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不能免除受托管理人作为本次债券主承销商应承担的责任。

7、法律适用和争议解决

《受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可将争议交由中国国际经济贸易仲裁委员会并按其仲裁规则在北京进行仲裁解决。仲裁裁决是终局性的，对双方均有约束力。

当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》

项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：青岛金水控股集团有限公司

住所：山东省青岛市李沧区巨峰路 176 号 1 号楼 F3F4

法定代表人：胡珂静

信息披露事务负责人：李加福

联系人：徐晨

电话：0532-55692520

传真：0532-55692520

（二）主承销商：五矿证券有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：郑宇

联系人：司琦

电话：0755-23375504

传真：0755-23375504

（三）律师事务所：山东元鼎律师事务所

住所：青岛市市南区福州南路 95 号四楼

负责人：黄纯阳

联系人：刘宁、宋晓云

电话：0532-88910088

传真：0532-88910088

（四）会计师事务所：北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区裕民路 18 号 2206 房间

法定代表人：张恩军

联系人：李洁、王世安

电话：010-82250666

传真：010-82250851

（五）债券登记托管结算机构：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）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

法定代表人：戴文桂

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

（六）债券受托管理人：五矿证券有限公司

法定代表人：郑宇

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

联系人：司琦

电话：0755-23375504

传真：0755-23375504

（七）公司债券申请挂牌转让的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

二、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书封面载明日期，除主承销商五矿证券担任“21 金水 01”、“24 金水 D2”、“24 金水 04”、“24 金水 05”、“24 金水 06”、“24 金水 07”、“24 金水 09”、“24 金水 10”、“24 金水 11”、“24 金水 12”、“25 金水 01”、“25 金水 02”的受托管理人外，本公司与本公司聘请的与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

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。

公司法定代表人签名：



胡珂静



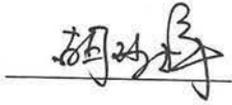
青岛金水控股集团有限公司

2026年 3 月 18 日

发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



胡珂静

青岛金水控股集团有限公司

2026年 3 月 18 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



王玉铭

青岛金水控股集团有限公司

2026年 3 月 18 日



发行人全体董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



李加福

青岛金水控股集团有限公司

2026年3月18日



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：

司琦

司琦

法定代表人签字：

郑宇

郑宇



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行人公司债券（第一期）募集说明书，确认募集说明书引用的青岛金水控股集团有限公司 2023 年度、2024 年度审计报告与本所出具的报告（报告文号为：[2026]京会兴审字第 01030005 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，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。

经办注册会计师：



李洁



王世安

会计师事务所负责人：



张恩军

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 18 日

第十六节 备查文件

一、备查文件内容

（一）发行人最近两年的财务报告及审计报告（报告号为[2026]京会兴审字第 01030005 号），最近一期财务报告或会计报表；

（二）五矿证券有限公司关于青岛金水控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券的核查意见；

（三）山东元鼎律师事务所关于青岛金水控股集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券的法律意见书；

（四）青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）持有人会议规则；

（五）青岛金水控股集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三次）受托管理协议；

（六）无异议函；

（七）本期债券的担保函和担保合同；

（八）相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书及上述备查文件。

二、备查文件查阅地址

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：青岛金水控股集团有限公司

联系地址：山东省青岛市李沧区巨峰路 176 号 1 号楼 F3F4

法定代表人：胡珂静

联系人：徐晨

联系电话：0532-55692520

主承销商：五矿证券有限公司

联系地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦
2401

法定代表人：郑宇

联系人：司琦

电话：0755-23375504

传真：0755-23375504

三、备查文件查阅网站

本期债券发行期间，投资者可至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书。

投资者若对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。

附件：《募集资金监管协议》

青岛金水控股集团有限公司

（债券发行人）

与

五矿证券有限公司

（受托管理人）

与

青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行

（募集资金与偿债保障金专项账户监管银行）

签订的

青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开

发行公司债券（第一期）

募集资金与偿债保障金专项账户监管协议

本协议在以下三方当事人之间签署：

甲方：青岛金水控股集团有限公司，本协议项下发行人

住所：山东省青岛市李沧区巨峰路 176 号 1 号楼 F3F4

法定代表人：胡珂静

乙方：五矿证券有限公司，本协议项下受托管理人

住所：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦 2401

法定代表人：郑宇

丙方：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行，本协议项下募集资金与
偿债保障金专项账户监管银行

营业场所：山东省青岛市李沧区书院路 121-1 号

负责人：高佳明

鉴于：

1、甲方拟发行不超过人民币 9.60 亿元公司债券（简称“本期债券”），为保证本期债券募集资金的合规使用以及偿债保障金的合规提取，甲方同意在丙方处开立“募集资金与偿债保障金专项账户”（以下简称“专项账户”）。甲方应按照《青岛金水控股集团有限公司 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》（以下简称《募集说明书》）的约定用途，从专项账户中支取募集资金。同时，为了保证及时偿还到期债券本息，甲方应按照《募集说明

户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转，以及本期债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户在本期债券发行前已做余额清零，在募集资金使用完之前，不得有其他资金混同，本专项账户不得挪作其他用途。

专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、国家金融监督管理总局的其他规定。

专项账户的银行印鉴由甲方预留，即甲方预留其财务印鉴章和法定代表人私章；若甲方发生人员变更，应提前十个工作日通知丙方并办理预留印鉴变更手续。

专项账户开立情况如下：

开户银行：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行

账户名称：青岛金水控股集团有限公司

账户号码：

本期债券专项账户在监管期限内不得提现，且不开通通存通兑功能。

第三条 募集资金的存入

本期债券发行完毕后，扣除承销佣金等发行费用后的募集资金应划转至本协议约定的专项账户中，丙方应向甲方出具相关凭证，并抄送乙方。

在本协议有效期内，除第十五条规定的情形之外，本协议约定的专项账户不可撤销、不可更改。

第四条 募集资金的使用和支取

专项账户内的本期债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，未经合法合规的程序，甲方不得擅自变更资金用途。如甲方确需更改募集资金用途，应遵守相关法律法规及募集说明书中的约定，履行完变更程序后，方可按照变更后的募集资金用途使用。

专项账户内的本期债券募集资金以及到期前的偿债资金均不得购买、开立汇票、本票，不得办理定期存款或通知存款，不得购买任何形式的理财产品，专项账户内资金或存款证实书不得被质押或以任何方式用于融资担保，并不得用于转让和背书；丙方不得为甲方办理前述业务。

甲方每次支取和使用监管账户的任意额度资金，均应**提前**以电子邮件或其他有效的形式同时向乙方和丙方发出划款指令（格式见 附件一”）、募集资金用途说明（格式见 附件二”）及交易文件（如资金使用审批单、与资金使用有关的交易合同、发票及其它相关凭证）等材料，以保证乙方和丙方有足够的依据确认划款指令的真实性和有效性，同时将上述材料纸质文件寄送乙方和丙方。划款指令应具备以下要素：付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给丙方的预留印鉴相符的印章和签字。募集资金用途说明应加盖甲方公章；交易资料如为复印件，甲方应当确认与原件核对无异并加盖公章。甲方承诺向丙方提供的划款指令、募集资金用途说明、交易文件等资料合法、真实、完整、准确、有效。

乙方和丙方由其制度/内部授权的经办部门根据甲方提供的每一笔募集资金使用资料进行全面、详尽的审查。若审查后，乙方或丙方发现甲方的划款指令、募集资金用途说明和交易文件违反法律、行政法规有关规定或者与本期债券募集说明书、本协议约定不符的，应当要求其改正；甲方未能改正的，乙方和丙

方有权拒绝执行。经审查认定，募集资金使用资料符合法律、行政法规有关规定，符合本期债券募集说明书和本协议约定的，乙方通过本协议第十条约定的邮箱向丙方发送“同意划款”邮件（见附件三），丙方应当在收到乙方“同意划款”邮件后办理划款手续，划款结束后，丙方通过电子邮件通知甲方和乙方。

本协议第十条约定的乙方邮箱（w kzqcxq@ w kzq.com .cn）为乙方发送“同意划款”邮件的唯一指定邮箱，其他邮箱发送的“同意划款”邮件无效。

甲方通过电子邮件等形式向乙方和丙方发送划款指令、募集资金用途说明及交易文件等材料的，以乙方和丙方收到的电子文件为准，乙方和丙方不承担因前述材料的电子文件与甲方寄送的纸质文件不一致而导致的法律责任和赔偿义务。

第五条 偿债保障金的存入

甲方在本期债券付息日五个工作日前，应当将应付利息全额存入专项账户；在债券到期日十个工作日前，将应偿付或可能偿付的债券本息的 20% 以上存入专项账户；在债券到期日五个工作日前将应偿付或可能偿付的债券本息的全额存入专项账户。甲方应确保存入的金额在扣除银行结算费用后，足以支付应付债券本息。

乙方应根据本期债券实际发行额度和利率计算债券本息，并在不晚于本期债券每年付息日前第十五个工作日和不晚于本期债券到期日前第二个工作日，书面通知甲方和丙方当期应划付的偿债保障金金额。

如果丙方发现甲方未按乙方通知的偿债保障金划款金额或未按《募集说明书》的约定时间将偿债保障金划拨至专项账户，丙方应及时以书面形式通知要

求甲方补足，并及时告知乙方，并向乙方报告专项账户金额变动的情况。

第六条 偿债资金的使用和支取

专项账户内的偿债保障金只能用于本期债券的本金兑付和支付债券利息，以及在当期本息兑付完成后有余额的前提下允许支付登记公司手续费和银行结算费用，不得用于其他用途，但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外。

甲方应不晚于本期债券的本金兑付日和债券利息支付日的三个工作日前（且不晚于北京时间中午 12:00 前）向丙方发出加盖甲方财务印鉴章和法定代表人私章的划款指令，划款指令需包括付款金额、付款日期、付款人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、收款人开户行和付款人附言等内容。丙方应当在收到甲方划款指令（包括其他任何形式的明确指示）的当天办理完毕偿债资金的划款手续；划款结束后，丙方通过电子邮件通知甲方和乙方。丙方不得因自身原因导致偿债资金向本次债券登记结算机构划付的时间超出兑付兑息划款通知书要求的付息/兑付金额划款截止时间。

在本协议存续期内，若因任何原因（包括被司法、行政执法机关依法采取冻结（暂停支付）、扣划（划拨）等强制措施）出现专项账户内及其项下的资金被查封、扣划、冻结及其他情形而导致丙方无法协助完成资金划转的，丙方将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失丙方不承担任何责任。丙方在不违反法律法规规定及有权机关要求的前提下，应在不晚于上述情形发生的次日书面通知甲方及乙方。

第七条 检查

在本期债券存续期内，丙方应于每年债券付息日和到期日五个工作日前向乙方提交甲方本息筹备到位情况凭证。丙方需保证专项账户内的偿债保障金在划入登记机构之前不被挪用。丙方不得因其对发行人的债权扣划、冻结或申请法院等有权机关扣划、冻结专项账户中的资金。

乙方有权单方面指定工作人员代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，甲方和丙方应予以积极配合。丙方至少每月向乙方提供一次专项账户的流水记录。在专项账户日常监管工作中，如丙方发现或得知任何异常情况，应立即书面通知乙方。如无特殊情况，丙方应于每月开始的三个交易日内向乙方提供专项账户上月的书面划款凭证、流水记录。丙方应当保证划款凭证、流水记录内容真实、准确、完整。

乙方作为本期债券受托管理人，应当根据有关法律法规以及募集说明书、受托管理协议等约定履行受托管理职责，监督甲方本期债券募集资金的使用，并有权采取现场调查、书面问询等方式行使监督权。甲乙丙三方共同确认，甲丙双方配合乙方调查与查询的范围包括但不限于监管账户划款记录及本协议项下《划款指令》原件和复制件。甲方和丙方应当配合乙方的调查与查询，并承诺对乙方的调查与查询提供便利且不设置任何障碍。

第八条 银行结算费用

在根据本协议开立的专项账户有效期内，丙方有权按照银行服务收费标准向甲方收取银行结算、汇划等手续费，费用具体金额由甲、丙双方自行另行约定。

第九条 监管人的更换

当债券发生本协议第九条规定的任何监管银行解任事件从而导致甲方解任监管银行的，甲方有权向监管银行发出书面解任通知（详见附件六），该通知中应注明监管银行解任的生效日期。

监管银行接到解任通知后，监管银行应继续履行本协议项下监管银行的全部职责和义务，直至下列日期中的较晚者：（1）甲方任命后续监管银行生效之日；（2）监管银行解任通知中确定的日期。

除了以下任一情形之外，不得解任监管银行。构成监管银行解任事件的情形包括但不限于：

- （1）监管银行被依法取消监管资格；
- （2）监管银行没有根据本协议的规定，按照甲方的申请办理债券项下的资金拨付，且经甲方书面通知后 5 个工作日内，仍未纠正的；
- （3）监管银行实质性地违反了其在本协议项下的义务，且该等违约行为自发生之日起持续超过 5 个工作日；
- （4）监管银行在本协议或其提交的其他文件中所作的任何陈述、证明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假或错误的；
- （5）监管银行因解散、依法被撤销、破产或者由接管人接管其资金不能继续履行监管银行职责。

若甲方有确凿证据证明丙方发生解任事件时，有权更换本协议项下的监管人，并开设新的募集资金与偿债保障金专项账户，丙方不得阻扰。

甲方拟更换本协议项下的监管人，应事先书面通知乙方，并按照本期债券

募集说明书中约定的程序进行。

无论以何种方式任命新任监管银行，新任监管银行均须具有相关法律法规规定的资格和能力，且须获得甲方和乙方共同的书面同意。甲方和乙方应当与新任监管银行重新签署监管协议。

第十条 通知与送达

除非本协议另有规定，本协议项下要求的或允许的向任何一方作出的所有通知、要求、指令和其他通讯应以书面形式做出并且应由发出通知的一方或其代表签署。通知送达日期按下列约定确定：（1）如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；（2）以传真、电传（如电子邮件等）传送，在收到电码或成功发送确认反馈的情况下，则以成功发出之日视为送达。

各方用于本条所述通知用途的通讯地址或联络方式如下：

甲方：青岛金水控股集团有限公司

联系人：曹红

邮寄地址：山东省青岛市李沧区巨峰路 176 号 1 号楼 F3F4

传真号码：0532-55692520

电子邮箱：jszbb@jinshuikonggu.com

乙方：五矿证券有限公司

联系人：周一豪

邮寄地址：深圳市南山区粤海街道海珠社区滨海大道 3165 号五矿金融大厦
2401

传真号码：0755-23375504

电子邮箱：wkzqcxq@wkzq.com.cn

丙方：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行

联系人：赵红

邮寄地址：青岛市李沧区书院路 121-1 号

传真号码：0532-87892929

电子邮箱：738805626@qq.com

本协议履行期间，任何一方的联系方式中的任何事项发生变化，应当在该变化发生日起三个工作日内书面通知另一方。在收到相关通知之前，则一方依据本条约定向上述联系方式发出的通知应被视为已适当送达发生变化的一方。

第十一条 违约责任

由于本协议当事人的过错，造成本协议不能履行或不能完全履行，由有过错的一方承担违约责任；如因本协议当事人各方的共同过错，造成协议不能履行或者不能完全履行的，根据实际情况，由各方分别承担各自应负的违约责任，违约各方互不承担连带责任。

本协议任何一方当事人违反本协议，应向他方承担违约责任，并赔偿他方因此所遭受的损失。

因本协议当事人违约给偿债保障金造成损失的，应由违约一方或违约各方赔偿由此造成的损失。

除前述违约赔偿一般原则以外，丙方应赔偿甲方及乙方因以下事项而遭受的实际损失：

- (1) 因监管银行过错而导致债券的资金划付延迟；
- (2) 监管银行在本协议中做出的任何陈述和保证以及监管银行根据本协议提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的；
- (3) 监管银行未履行或未全部履行法律法规规定的职责或本协议约定的任何职责或义务，致使债券资金受到损失、或者导致甲方/乙方被处以负面监管措施等损失。

第十二条 不可抗力

不可抗力是指受影响一方不能合理控制的、无法预料或者即使可以预料也不可避免且无法克服，于本协议签订日之后出现的，使该方对本协议全部或者部分的履行在客观上成为不可能或者不实际（包括但不限于花费合理金额仍无法履行）的任何事件。此等事件包括但不限于洪水、火灾、旱灾、风灾、地震及其他自然灾害、通讯网络故障、罢工、瘟疫、骚乱、暴乱及战争（不论曾否宣战）以及政府部门的作为及不作为。

发生不可抗力事件后，遭受该事件的一方应立即用可能的快捷方式通知其他方，并在十五个自然日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或者部分不能履行或者需要延迟履行本协议的原因。本协议三方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或者终止本协议，并签署书面协议。

第十三条 适用法律和争议的解决

本协议适用中华人民共和国法律、法规及行政规章。对因履行本协议引起的或者与本协议有关的任何争议，协议三方应尽其最大努力通过友好协商方式

解决。如果该争议在发生后三十个自然日内未能得到协商解决，协议任一方有权将该争议提交青岛仲裁委员会在青岛进行仲裁解决。该仲裁裁决是终局的，对各方均有约束力。除非仲裁裁决另有规定，任何一方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

在三方协商和仲裁期间，三方应本着诚信原则继续履行本协议不涉及争议的部分。

第十四条 协议的终止与解除

本协议因下列情况，终止或解除：

（一）协商一致

在本协议有效期内，若甲、乙、丙三方当事人协商一致，可提前终止本协议。

（二）本期债券未成功发行

在本协议签订后，如果本期债券未能成功发行，则本协议自动终止，各方互不承担违约责任。

（三）不可抗力

由于地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力的原因导致本协议的目的无法实现，甲、乙、丙三方均有权提前终止协议而无需承担任何法律责任，但遭受不可抗力的一方应立即书面通知其他方，以防止损失的扩大。

（四）违约解除

因一方的违约行为使本协议目的难以实现的，守约方有权解除本协议，并

要求违约方承担相应的违约责任。

（五）本期债券本息全部偿付完毕。

第十五条 关闭、破产、解散等情形

若甲方被有关部门依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销，或者被人民法院依法予以解散或者依法宣告破产，或者因其他原因解散时，甲方应提前兑付本期债券本息，本协议予以终止。

若丙方被有关部门依法吊销营业执照、责令关闭或者被撤销，或者被人民法院依法予以解散或者依法宣告破产，或者因其他原因解散时，丙方在本协议项下的权利义务由丙方的继受人承继，但被本期债券持有人会议决定更换本协议项下偿债资金的监管人时除外。

第十六条 附件

本协议的补充协议（如有）属于本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

本协议的附件包括《募集说明书》等本期债券发行公告；该等附件是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

第十七条 协议的效力

本协议经各方法定代表人/负责人（或者授权代表）签字（签章）并加盖各自公章后生效。

本协议正本一式捌份，协议签署三方各持贰份，其余文本交由本期债券承

销商五矿证券有限公司用于办理申报发行本期债券的相关事宜。每份具有同等的法律效力。

(以下无正文)

（本页无正文，为《青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》之签章页）

甲方：青岛金水控股集团有限公司

法定代表人或其授权代表：

年 月 日

（本页无正文，为《青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》之签章页）

乙方：五矿证券有限公司

法定代表人：

郑宇

年 月 日

（本页无正文，为《青岛金水控股集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》之签章页）

丙方：青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行

负责人或其授权代表：

年 月 日

附件一：划款指令（参考格式）

划款指令

编号：_____

日期：____年____月____日

付款人（全称）：	收款人（全称）：
付款账号：	收款账号：
开户银行：	开户银行：
大写金额：	小写金额：
付款事由：	甲方预留印鉴盖章处：
划款时间要求：	甲方法定代表人签字/签章处：

重要提示：接此通知，监管银行与《募集资金用途说明》核对无误并且收到受托管理人的同意划款邮件后，按照指令办理划款。

附件二：募集资金用途说明（参考格式）

募集资金用途说明

编号：【 】

五矿证券有限公司：

根据【发行人名称】（以下简称“我公司”）、贵公司与【监管银行名称】于【 】年【 】月【 】日签署的《【债券名称】募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》（以下简称“监管协议”），我公司在【监管银行名称】开立的募集资金与偿债保障金专项账户，账号为【 】，贵公司及我公司委托【监管银行名称】对该账户实施监管。现我公司申请划付资金【 】万元，用于【 】，具体信息如下：

收款人：

账号：

开户行：

金额：

资金用途：

交易文件已附，包括：

- 1、【 】
- 2、【 】
- 3、……

鉴于贵公司作为【债券名称】的主承销商及受托管理人，我公司特将该笔资金划款申请信息告知贵公司，请按照监管协议约定将划款同意反馈至【监管

银行名称】。

【发行人】（公章）

年 月 日

附件三：同意划款邮件（参考格式）

同 意 划 款

【监管银行名称】：

我公司已收悉【发行人】发送的编号为【 】的《划款指令》、《募集资金用途说明》及相关交易文件（若有），并同意贵行根据《划款指令》信息进行资金划付。

五矿证券有限公司

年 月 日

附件四：监管行关于监管预留印章的授权通知（参考格式）

关于监管预留印章的授权通知

尊敬的【发行人】、五矿证券有限公司：

根据《【债券名称】募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》的相关约定，授权“【监管银行印鉴名称】”为我行业务往来用章，用于本协议项下相关文件的盖章。该授权自 年 月 日起生效，该授权有效期至 年 月 日。

预留印鉴

监管人：【监管银行名称】（公章）

年 月 日

附件五：发行人划款指令预留印鉴（参考格式）

划款指令预留印鉴

青岛农村商业银行股份有限公司李沧支行：

从本协议约定的监管期限起始之日起至监管期限终止之日止，本协议中约定的签署《划款指令》的有效预留印鉴为：

甲方预留印鉴：

法定代表人签字/签章：

青岛金水控股集团有限公司（公章）：

法定代表人或授权代理人（签字/签章）：

附件六：监管银行解任通知书（格式）

致：**银行**分行

因发生了《【债券名称】募集资金及偿债资金监管协议》（以下简称“该协议”）项下的监管银行解任事件，我公司作为本次债券受托管理人决定根据该协议的约定解除贵行监管银行职责，解任的生效日期为本通知书送达之日/【】年【】月【】日，贵行在该协议项下的义务自本通知书送达之日/【】年【】月【】日起解除，请贵行解除对募集资金及偿债资金专项账户的监管并配合划付专项账户资金至我公司指定账户。

特此通知。

单位（公章）

年 月 日