

龙口市港城投资开发建设集团有限公司

(住所：山东省烟台市龙口市龙口经济开发区振兴南路1号)

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

发行人	龙口市港城投资开发建设集团有限公司
本期债券发行金额	6.00亿元
本期债券期限	3年期
增信情况	无
发行人主体信用等级	主体评级 AA+，评级展望稳定
本期债券信用等级	无
发行人主体信用评级机构	联合资信评估股份有限公司
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人	东兴证券股份有限公司
联席主承销商	平安证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、长江证券股份有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



东兴证券股份有限公司
DONGXING SECURITIES CO.,LTD.

(住所：北京市西城区金融大街5号(新盛大厦)12、15层)

联席主承销商

平安证券

(住所：深圳市福田区福田街道益田路
5023号平安金融中心B座第22-25层)



中泰证券
ZHONGTAI SECURITIES

(住所：济南市市中区经七路86号)



长江证券
CHANGJIANG SECURITIES

(住所：湖北省武汉市江汉区淮海路88号)

签署日期：2026年3月16日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法（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）》《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）》及其他现行有效的法律、法规的规定，并结合本公司的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、审计与风控委员会、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、审计与风控委员会、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整或者有异议的，应当作出相应声明并说明理由。

主承销商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。

中国证监会、中国证券业协会、上海证券交易所及其他政府部门对本期债券发行所作的任何决定和审核意见，均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实质性判断或者保证。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募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

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。

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“第一节风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人净资产分别为 1,374,237.77 万元、1,377,670.03 万元和 1,379,380.81 万元。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 35.75%、38.18%和 43.09%。流动比率分别为 9.18 倍、4.34 倍和 3.63 倍，速动比率分别为 1.80 倍、0.49 倍和 0.84 倍。发行人最近两个会计年度分别实现净利润（合并报表口径）16,631.19 万元和 15,409.83 万元，最近两年年均净利润为 16,020.51 万元。

（二）截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债规模 78.53 亿元，其中直接融资占比 25.41%、短期融资占比 22.49%，直接融资和短期融资占比较高。报告期内发行人投资活动现金流持续为负，分别为-13.65 亿元、-9.90 亿元和-4.01 亿元，发行人资本支出压力较大。随着发行人未来基础设施建设业务和棚户区改造业务的持续投入，融资需求将持续扩大，发行人未来或存在较大的偿债压力。

（三）截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别为 92,744.83 万元、26,085.87 万元和 274,801.33 万元，在总资产中占比分别为 4.34%、1.17%和 11.34%。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 139,666.93 万元、104,637.00 万元和 77,127.19 万元，在总资产中占比分别为 6.53%、4.70%和 3.18%，发行人应收账款、其他应收款账面价值整体规模较大，如果发行人的应收账款、其他应收款对手方不按约定履行还款义务，发行人可能面临无法及时足额回收的风险，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

（四）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 356,106.05 万元，占期末净资产的比重为 25.82%，发行人对外担保企业均为国有企业。目前，被担保企业均经营正常，出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发

生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，公司可能发生代偿风险。

（五）2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人其他收益的金额分别为 12,000.00 万元、12,000.66 万元和 0.64 万元，占净利润的比例分别为 72.15%、77.88%和 0.04%，主要为政府拨付的棚户区改造项目补贴，发行人净利润对政府补助的依赖程度较高。该项政府补贴受当地政府财政实力和政策影响程度较大，发行人所能获得的政府补助存在一定的不确定性，若未来发行人获得的补助大幅减少甚至取消，可能影响发行人的盈利能力。

（六）2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人租赁业务收入分别为 16,069.73 万元、16,198.51 万元和 12,176.72 万元。公司租赁业务主要分为管廊租赁业务、海域使用权租赁业务、商贸中心租赁业务以及交通局大楼、检察院大楼、粮食收储大楼出租业务等，出租对象包括民营企业与国有公司。虽然，截至目前出租对象按照合同约定支付前三年的租金，但是未来可能存在对手方不按照合同约定支付租金的情形，如对手方拒绝履约，将对发行人经营情况和盈利能力产生较大不利影响。

（八）截至 2024 年末，发行人部分投资性房地产和固定资产未取得产权证书，主要系以前年度地方政府向发行人注入的房屋建筑物、土地及管网，规模 660,689.08 万元。尽管上述未办理产权证书的投资性房地产和固定资产不会对发行人正常生产经营产生实质影响，但未来如果上述权证仍未办理，可能导致公司面临资产变现风险，并影响公司的租赁收入。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）本期债券采取非公开方式向专业投资者发行。本期债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定条件的可以参与私募债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），发行对象数量不超过 200

名，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（三）本期债券发行结束后，发行人将在中国证券业协会备案并积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌审批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上海证券交易所挂牌转让，且具体挂牌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。

（四）本期债券发行金额为 6.00 亿元。本期债券到期一次性还本付息，具体条款详见本期债券募集说明书“第二节发行条款”。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人关于本期债券发行条款的相关安排。

（五）本期债券募集资金在扣除发行费用后，用于偿还发行人于 2026 年回售到期的债券本金，明细详见本募集说明书“第三节 募集资金运用/二、本期债券募集资金使用计划/本期债券拟偿还的公司债券明细”。发行人承诺，本期债券不得变更募集资金用途。发行人承诺募集资金不用于偿还地方政府债务和不用于公益性项目；本期债券偿债资金主要来源为公司日常经营所产生的现金流，发行人已为本期债券的偿还设置了保障措施，发行人承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

（六）凡认购、受让并合法持有本期债券的投资者，均视作同意本募集说明书、《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利义务的约定。债券持有人会议决议对全体本期债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让债券的持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（七）本期债券设置资信维持承诺，发行人在债券存续期内，出现违反约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（八）本期债券不设担保，尽管发行人已根据实际情况安排了多项偿债保障措施来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，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（九）遵照《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（十）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，公司聘任了东兴证券担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

（十一）本期债券违约事项详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决/一、违约情形及认定/（一）以下情形构成本期债券项下的违约”，本期债券发生违约的，发行人应继续履行；经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人，要求所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期（加速清偿）。发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明

书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向受托管理人住所地有管辖权的法院提起诉讼。若出现违约情况，则对投资者利益产生不利影响。

（十二）本期债券无评级。经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，根据《龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券 2025 年跟踪评级报告》（联合〔2025〕3778 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人无法保证其主体信用等级在本期债券存续期间不会发生任何负面变化。如果发行人的主体信用状况在本期债券存续期间发生负面变化，资信评级机构将可能调低发行人信用等级，从而对投资者利益产生不利影响。

（十三）本期债券不符合进行质押式回购交易的基本条件，本期债券无质押式回购交易安排。

目录

重大事项提示.....	4
释义.....	10
第一节 风险提示及说明	12
第二节 发行条款	20
第三节 募集资金运用	24
第四节 发行人基本情况	35
第五节 发行人主要财务情况	77
第六节 发行人信用状况	161
第七节 增信情况	170
第八节 税项.....	171
第九节 信息披露安排	173
第十节 投资者保护机制	178
第十一节 违约事项及纠纷解决	183
第十二节 债券持有人会议规则	185
第十三节 受托管理人	202
第十四节 发行有关机构	226
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 ...	230
第十六节 备查文件	239

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、公司、龙口港投	指	龙口市港城投资开发建设集团有限公司
牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人、东兴证券	指	东兴证券股份有限公司
联席主承销商	指	平安证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、长江证券股份有限公司
发行人律师	指	山东龙博律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在境内的非公开发行
本期债券	指	龙口市港城投资开发建设集团有限公司 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	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 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》
债券受托管理协议	指	本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理而签署的《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
法律意见书	指	《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之法律意见书》
投资人、债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券下各期债券的投资者
市财政局	指	龙口市财政局
市政府	指	龙口市人民政府
龙口农商行	指	山东龙口农村商业银行股份有限公司
益民置业	指	龙口市益民置业有限公司
兴龙投资	指	龙口市兴龙建设投资管理有限公司
龙口城乡	指	龙口市城乡建设投资发展有限公司
新环境投资公司	指	龙口市城市新环境投资发展集团有限公司
龙口汇银、汇银公司、龙口汇银公司	指	龙口市汇银资产经营有限公司
报告期、最近两年及一期	指	2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月

最近两年及一期末	指	2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末
证监会、中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的正常交易日
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
公司章程	指	龙口市港城投资开发建设集团有限公司章程
元	指	人民币元

注：本募集说明书中除特别说明外所有数值均保留 2 位小数，若出现各分项数值之和与总数尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

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、应收账款、其他应收款不能及时足额回收的风险

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人应收账款分别为 92,744.83 万元、26,085.87 万元和 274,801.33 万元，在总资产中占比分别为 4.34%、1.17%和 11.34%。截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 139,666.93 万元、104,637.00 万元和 77,127.19 万元，在总资产中占比分别为 6.53%、4.70%和 3.18%，发行人应收账款、其他应收款账面价值整体规模较大，如果发行人的应收账款、其他应收款对手方不按约定履行还款义务，发行人可能面临无法及时足额回收的风险，可能对发行人偿债能力产生一定不利影响。

2、经营活动现金流波动较大，流入构成大幅变化的风险

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流净额分别为-36,894.77 万元、-18,939.16 万元和-68,503.42 万元，报告期内，发行人经营活动产生的现金流净额为负，主要受项目建设大规模投入的影响，未来随着公司项目的不断开展，公司存在较大的融资需求。若公司的筹资活动受到不利影响，可能在一定程度上对公司的日常经营及财务状况产生不利影响。

未来若公司经营活动所产生的现金流量净额仍未得到有效改善，可能对发行人有息债务的偿付产生不利影响。在本期债券的存续期内，若发行人不能产生持续稳定的现金流，可能会对本期债券的偿付产生一定不利影响。

3、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 356,106.05 万元，占期末净资产的比重为 25.82%，发行人对外担保企业均为国有企业。目前，被担保企业均经营正常，出现违约的可能性较小，但如果未来宏观经济形势等因素发生重大不利变化，被担保对象的经营状况可能发生变化，公司可能发生代偿风险。

4、可用授信额度较低的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 941,150.00 万元，已使用授信额度 792,431.00 万元，未使用额度 148,719.00 万元。一旦银行不再向发行人发放授信额度，将影响发行人的融资能力与持续经营能力。

5、盈利能力较弱、利润依赖财政补贴的风险

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人其他收益的金额分别为 12,000.00 万元、12,000.66 万元和 0.64 万元，占净利润的比例分别为 72.15%、77.88%和 0.04%，主要为政府拨付的棚户区改造项目补贴，发行人净利润对政府补助的依赖程度较高。该项政府补贴受当地政府财政实力和政策影响程度较大，发行人所能获得的政府补助存在一定的不确定性，若未来发行人获得的补助大幅减少甚至取消，可能影响发行人的盈利能力。

6、注册资本金未缴足的风险

发行人注册资本为 25 亿元，实缴资本为 20.05 亿元，尚有 4.95 亿元注册资本未缴足，可能对发行人偿债能力产生一定影响。

7、公司租赁业务对手方拒绝履约付款的风险

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人租赁业务收入分别为 16,069.73 万元、16,198.51 万元和 12,176.72 万元。公司租赁业务主要分为管廊租赁业务、海域使用权租赁业务、商贸中心租赁业务以及交通局大楼、检察院大楼、粮食收储大楼出租业务等，出租对象包括民营企业与国有公司。虽然，截至目前出租对象按照合同约定支付前三年的租金，但是未来可能存在对手方不按照合同约定支付租金的情形，如对手方拒绝履约，将对发行人经营情况和盈利能力产生较大不利影响。

8、基础设施建设项目未签署协议的风险

发行人 435 片区城市更新改造项目总投资金额为 27.56 亿元，截至 2024 年末，已投资金额为 13.82 亿元，发行人尚未就该项目与客户签订资产转让协议，若项目建成后未能实现资产转让，将对发行人的盈利能力产生不利影响。

9、基础设施建设业务对手方集中度较高的风险

发行人基础设施建设业务主要资产回购对手方为龙口市汇银资产经营有限公司，对手方集中度较高，若龙口市汇银资产经营有限公司出现不利经营状况可能对发行人的回款情况造成一定的不利影响。

10、存货、无形资产流动性较弱及减值风险

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人存货账面价值分别为 974,553.28 万元、1,130,228.56 万元和 1,195,348.48 万元，发行人无形资产账面价值分别为 124,683.85 万元、180,143.59 万元和 175,849.89 万元。发行人存货资产、无形资产主要为发行人基础设施业务、棚户区改造业务资产、海域使用权资产，整体流动性较弱，存在一定的减值风险。

11、投资性房地产规模较大、公允价值波动的风险

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 454,634.64 万元、506,055.15 万元及 377,261.85 万元，占资产总额的比重分别为 21.25%、22.71% 及 15.56%。发行人投资性房地产以公允价值计量的房屋及建筑物和土地使用权，可比市场价较少且存在大量资产未办理权属证明现象，存在一定的价值高估风险。若未来相关资产因运营状况不及预期或市场变化等因素造成相关资产出现减值或公允价值下降，可能对发行人未来盈利能力和偿债能力造成不利影响。

12、发行人存在有息负债和资本支出规模较大、直接融资和短期融资占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债规模 78.53 亿元，其中直接融资占比 25.41%、短期融资占比 22.49%，直接融资和短期融资占比较高。报告期内发行人投资活动现金流持续为负，分别为-13.65 亿元、-9.90 亿元和-4.01 亿元，发行

人资本支出压力较大。随着发行人未来基础设施建设业务和棚户区改造业务的持续投入，融资需求将持续扩大，发行人未来或存在较大的偿债压力。

（二）经营风险

1、宏观经济波动风险

发行人是龙口市唯一的棚户区改造主体，负责全市棚户区改造项目，并承担园区配套的基础设施建设等职能，公司主营业务收入大部分来源于基础设施建设业务、棚户区改造业务和租赁业务，宏观经济对发行人的业务发展具有重大影响。因此，国家宏观经济的波动，宏观经济政策和产业政策的调整，都将直接影响发行人的经营与投资活动，并对发行人的未来盈利能力产生较大的影响。

2、双重职能的运营风险

发行人以企业化方式运营，在追求经济效益的同时，要承担部分社会职能，必然会产生经济效益和社会效益的矛盾。公司主要负责龙口市的棚户区改造、保障房建设和龙口高新技术产业园区（以下简称“高新区”）、龙口经济开发区（以下简称“经开区”）和龙口滨海旅游度假区（以下简称“度假区”）基础设施建设和项目开发，公司经营情况与上述区域的发展状况关联度较高，上述项目投入资金量大，对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身可能缺乏匹配的收入。因此，在一定时期内承担部分社会职能会对发行人经营效益产生一定的影响。

3、项目建设风险

发行人作为龙口市重要的基础设施建设主体和唯一的棚户区改造主体，部分项目建设周期较长，在项目建设期间，可能因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影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。此外，土地成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨或其他不可预见的因素，都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

4、合同履行及定价风险

发行人在实施建筑工程过程中，可能存在因工期拖延导致承担逾期竣工的违约责任、因工程质量不合格导致承担工程质量责任、因施工过程中发生人身、财产损害导致承担损害赔偿责任或因不及时付款导致承担材料、人工费等清偿责任。上述责任均可能导致潜在的诉讼风险，一定程度上影响公司的形象和正常经营。另发行人基础设施建设业务中的非划转项目暂未与龙口汇银签订相关协议，当龙口汇银下调价格，若发行人无法依据生产要素价格波动而相应调整合约价格，将会对发行人盈利水平产生不利影响。

5、突发事件引发的经营风险

发行人在业务经营过程中可能受到自然灾害、重大安全事故、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等突发事件的影响，突发事件可能造成发行人社会形象受到影响，企业财产和员工人身安全受到危害，从而对发行人的经营情况造成不利影响。发行人存在突发事件引发的经营风险。

6、未来资本支出压力较大的风险

公司在建基础设施建设和棚户区改造项目尚需投资金额较大，未来具有一定支出压力，可能出现现金流紧张，进而影响公司偿债能力。

7、部分资产未取得产权证书的风险

截至 2024 年末，发行人部分投资性房地产和固定资产未取得产权证书，主要系以前年度地方政府向发行人注入的房屋建筑物、土地及管网，规模 660,689.08 万元。尽管上述未办理产权证书的投资性房地产和固定资产不会对发行人正常生产经营产生实质影响，但未来如果上述权证仍未办理，可能导致公司面临资产变现风险，并影响公司的租赁收入。

（三）管理风险

1、对下属子公司管理控制的风险

但随着龙口市经济和城市建设的快速发展，发行人的业务需求将进一步增加，从而增大了发行人业务管理的难度和风险，这对于发行人运营、财务控制、人力资源等方面的管理能力提出了较高要求，对此公司在人员任命、财务、业务运营、日常事务和投融资事项等方面对子公司进行规定，但若相关制度无法适应不断扩大的经营规模或发行人无法有效贯彻管理制度，将影响到项目的顺利执行，将对发行人经营业绩产生不利影响。

2、工程质量管理风险

发行人目前从事的部分工程管理难度较大，同时项目建设周期长，不确定性因素较多，专业性要求较高，因此工程质量、进度、成本等易受到众多内外部因素的影响，将对发行人投资建设的项目顺利实施和经济效益的及时实现造成一定风险。

3、投融资管理风险

发行人投资运营的建设项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。随着龙口市经济和城市建设的快速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人投融资管理的难度和风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

城市基础设施行业对国家宏观调控政策具有较高的敏感性，较为依赖政府的政策导向。若国家宏观经济政策变动，政府采取紧缩的货币政策，发行人融资的难度增加，从而可能使基础设施项目建设受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施的投资力度下降，从而对公司的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、地方政府支持政策风险

龙口市人民政府对发行人的大力支持是其迅速发展的基础，具体包括资本金及资产注入、股权划转和财政补贴。若未来政策发生重大变化，可能会直接影响公司的经营业绩。

3、基础设施建设政策变化风险

发行人主要从事基础设施建设相关行业，该行业政策随着国内城镇化的进程不断变化，且受国家法律等政策因素的影响较大。发行人将分析国家政策变化制定应对策略，争取准确地掌握行业的动态。现阶段城市基础设施建设属于政府大力支持发展的行业，但是随着我国基础设施建设的逐步完善，为抑制投资过热和过度建设，国家基础设施建设相关政策导向可能有所改变，将对发行人经营业务产生不确定性影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国际经济环境变化、国民经济总体运行状况、国家宏观经济政策以及资金供求关系等多种因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券且期限较长，在本期债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动可能使投资者持有本期债券的实际收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后将在中国证券业协会备案，并申请在上海证券交易所挂牌转让。由于挂牌转让事宜在本期债券发行结束后方能进行，同时本期债券仅能在 200 名专业投资者范围内流通转让，发行人无法保证本期债券能够按照预期挂牌交易，亦无法保证本期债券能够在二级市场有活跃的交易。如果上海证券交易所不同意本期债券的挂牌交易申请，或者本期债券挂牌后在债券二级市场交易不活跃，投资者可能面临流动性风险。

（三）偿付风险

虽然发行人目前经营业绩较为稳定且整体财务状况较为良好，但本期债券存续期较长，如果在本期债券的存续期内发行人所处的宏观经济环境、经济政

策、国内外相关行业市场和资本市场状况等不可控因素发生不利变化，或者发行人自身的生产经营发生不利变化，可能使发行人无法从预期还款来源中获得足够资金，影响本期债券本息的按期兑付。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券，尽管发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的因素（如政策、法律法规变化等）导致已拟定的偿债保障措施不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前的资产质量和资信状况良好，盈利能力和现金获取能力强。截至本募集说明书签署之日，发行人不存在公司有息债务延期偿付及债券本息偿付违约的情况；且报告期内发行人与主要客户发生业务往来时，未曾发生严重违约行为。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。如果发行人因客观原因而导致资信状况发生不利变化，将可能影响本期债券本息的按期足额兑付。

第二节 发行条款

一、本期发行的内部批准情况及审核情况

2025 年 5 月 16 日，发行人召开了董事会会议，经审议，同意发行人申请非公开发行总额不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券。

2025 年 6 月 2 日，发行人控股股东龙口龙投国有控股发展有限公司审议通过发行人非公开发行本次公司债券的议案，并授权公司董事会及董事会授权人员全权办理本次公司债券发行相关事宜。

2025 年 8 月 28 日，上海证券交易所向发行人出具了《关于对龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]2797 号），对发行人本期债券的申请事项无异议。

本期债券发行完成后 5 个交易日内，将报中国证券业协会备案。

二、本期债券发行的基本发行条款

（一）**发行人全称：**龙口市港城投资开发建设集团有限公司。

（二）**债券全称：**龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2025 年 8 月 28 日获上海证券交易所出具的《关于对龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]2797 号），非公开发行总额不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。

（四）**发行金额：**本期债券发行金额不超过 6.00 亿元（含 6.00 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 年期。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

（七）票面利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商根据网下向专业投资者的询价结果在预设区间范围内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

（八）发行对象：本期债券将面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 26 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）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。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 3 月 26 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）

（十五）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。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）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。

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2029 年 3 月 26 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）。

（十九）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）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体评级为 AA+，评级展望稳定。本期债券无评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)（债券简称：23 龙口 01）于 2026 年度回售到期的债券本金。具体募集资金用途详见本募集说明书“第三节 募集资金运用/二、本期债券募集资金使用计划/本期债券拟偿还的公司债券明细”。

（二十三）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

（二十四）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：东兴证券股份有限公司。

（二十五）联席主承销商：平安证券股份有限公司、中泰证券股份有限公司、长江证券股份有限公司。

（二十六）挂牌转让交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券挂牌转让的申请。具体挂牌转让时间将另行公告。

（二十七）税务提示：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承担。

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

- 1、发行公告日：2026 年 3 月 20 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 26 日。
- 3、发行期限：2026 年 3 月 26 日，共 1 个交易日。

（二）登记结算安排

本次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次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）本期债券挂牌交易安排

- 1、挂牌交易流通场所：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交易的申请。
- 3、本次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。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

2025 年 5 月 16 日，发行人召开了董事会会议，经审议，同意发行人申请非公开发行总额不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）的公司债券。

2025 年 6 月 2 日，发行人控股股东龙口龙投国有控股发展有限公司审议通过发行人非公开发行本次公司债券的议案，并授权公司董事会及董事会授权人员全权办理本次公司债券发行相关事宜。

2025 年 8 月 28 日，上海证券交易所向发行人出具了《关于对龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]2797 号），对发行人本期债券的申请事项无异议。

本期债券发行完成后 5 个工作日内，将报中国证券业协会备案。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟用于偿还龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)（债券简称：23 龙口 01）于 2026 年度回售到期的债券本金。

发行人承诺，本期债券募集资金拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券募集资金不得用于补充流动资金。

发行人承诺，本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

发行人承诺，本期债券募集资金用途不得变更。

发行人承诺，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任；本期债券不涉及新增地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券不涉及新增地方政府债务，本期债券发行政府不承担偿债责任。

本期债券募集资金拟偿还的公司债券明细如下：

表：本期债券拟偿还的公司债券明细

单位：亿元，年，%

债券简称	存续规模	债券类型	起息日	债券期限	回售日	到期日	票面利率	拟偿还金额
23 龙口 01	6.00	非公开发行公司债券	2023-4-10	5(3+2)	2026-4-10	2028-4-10	5.20	6.00
合计	6.00	-	-	-	-	-	-	6.00

发行人承诺本期债券在“23 龙口 01”回售登记期届满后发行，且本期债券拟偿付的回售行权的债券不再进行转售。

发行人承诺本期债券募集资金拟偿还的公司债券不与发行人其他债券批文的用途重复。

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权机构批准，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、本期债券募集资金专项账户管理安排

为加强本期债券募集资金管理，保障投资者的利益，发行人制定了完善的《募集资金管理制度》，并承诺在本期债券发行时将在监管银行开立募集资金专项账户，用于存放本期债券的募集资金，并与监管银行、债券受托管理人三方签订《专项账户监管协议》。本期债券监管银行和债券受托管理人共同对募集资金专项账户进行共同监管安排，监管银行对发行人开立的募集资金专项账户进行全程监管，债券受托管理人对募集资金专项账户的设立和使用情况进行监督，确保本期债券的募集资金将严格按照本期债券募集说明书约定的用途安排使用。

发行人与受托管理人签订《债券受托管理协议》，受托管理人应对发行人本期债券募集资金专户和专项偿债专户资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，确保募集资金用于本募集说明书约定用途。

发行人与监管银行、债券受托管理人签订了《专项账户监管协议》，约定发行人在监管银行设立本期债券募集资金专户和专项偿债专户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储和使用。约定发行人应配合债券受托管理人东兴证券、监管行以及相关监管部门调看专项账户的资金收支情况，向检查人员提供专项账户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

《专项账户监管协议》主要内容如下：

（一）发行人的权利与义务

1、发行人依据相关法律法规、《募集说明书》《债券受托管理协议》《承销协议》和监管协议的规定行使其作为本期债券发行人而享有的各项权利并承担义务。

2、发行人有自主经营权，并有权按照《募集说明书》约定的用途使用募集资金。

3、发行人应在本期债券发行首日至少前 5 个工作日于监管银行开立专项账户，用于本期债券募集资金与偿债资金的接收、存储和划转。

4、发行人对本期债券募集资金的使用应遵照监管协议第五条的规定。

5、发行人对本期债券偿债资金的接收、存储和划转应遵照以下规定：

（1）专项账户中的募集资金包括本期债券募集款项及其存入专项账户期间产生的利息。

（2）债券受托管理人将按照《承销协议》的要求，以发行人指定的金额按时、足额的将本期债券募集资金直接划入本协议项下的专项账户。

（3）发行人应按照《募集说明书》的要求，使用专项账户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应提前 1 个工作日向监管银行发出书面划款、提取、使用的指令并同时告知债券受托管理人，经监管银行审核符合《募集说

明书》要求的，方可准予使用。

（4）专项账户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章，如果发行人发生人员变更，应提前 10 个工作日通知监管银行并在 5 个工作日内办理完毕预留印鉴变更手续。

（5）专项账户自设立时成立，自账户资金支出完毕且本期债券履行完毕还本付息义务并履行相关账户注销手续后终结。

（6）专项偿债账户不得提现、不得通兑、不得透支、不得开通网上银行支付功能，不得用作其它用途。

6、发行人应在发行首日前向债券受托管理人提供专项账户的信息，并加盖公章。

7、当出现下列情形之一时，发行人应当立即或不得迟于知悉相关事件之日起 2 个工作日内以通讯、公告或其他有效方式通知监管银行及债券受托管理人：

（1）发行人已变更募集资金用途，且变更募集资金用途事宜已经债券持有人会议决议通过，且已报中国证券业协会备案；

（2）发行人预计不能按照监管协议的规定按时、足额划转偿债资金。

8、发行人应配合监管银行、债券受托管理人以及相关监管部门调看专项账户的资金收支情况，向检查人员提供专项账户的明细日记账、原始凭证和银行对账单，并提供复印件。

（二）监管银行的权利与义务

1、监管银行依据相关法律法规、《募集说明书》及监管协议的规定行使其作为本期债券监管人而享有的各项权利并承担义务。

2、监管银行应恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，确保专项账户的独立和安全（但因配合国家司法、执法部门依法采取强制性措施的除外）以及持续、有效的使用，不得办理专项账户网上银行业务和电话银行业务，依法保护债券持有人的权益。

3、监管银行应依据监管协议的约定，监管专项账户，保证发行人按照《募

集说明书》的要求使用募集资金，且按照监管协议的规定划转、提取和使用偿债资金。发行人应保证向监管银行提供各项资料的合法性、完整性、真实性及有效性，监管银行对发行人提供的资料仅进行表面一致性审核。监管银行仅审查付款指令要素是否齐全、一致，指令上的印鉴签字/章是否与预留的印鉴签字/章表面一致。监管银行凭签章齐全的《付款指令》付款。监管银行依照法律、法规、相关监管规定及监管协议约定，实施的付款行为均视为已正确履行监管协议约定的监管职责，上述付款行为的后果均由发行人承担，监管银行不承担任何责任。

如经监管银行审查，发行人出现划款用途不符合《募集说明书》约定用途的情形，监管银行应拒绝划款并立即将相关情况通知债券受托管理人，且监管银行不因前述拒绝划款行为承担任何责任。

监管银行应定期（按【季度】）向债券受托管理人提供募集资金账户使用情况说明，便于债券受托管理人出具本期债券受托管理事务报告。

4、发行人按照《募集说明书》及监管协议的规定，合理使用募集资金，和/或划转、提取和使用偿债资金时，在不违反银行的规章制度的情况下监管银行有义务及时配合发行人办理相关手续，不得无故拒绝或拖延。

5、监管银行有权随时调阅发行人专项账户中资金进出情况。

6、监管银行应按照相关法律、法规的规定及监管协议的约定，妥善保存专项账户交易记录、会计账册等文件、资料，如债券受托管理人提出要求，监管银行应及时向债券受托管理人提供上述资料的复印件。

7、监管银行依据监管协议所承担的责任，不应被视为监管银行对发行人的行为提供保证和其他形式的担保。监管银行不承担本期债券的偿还责任，也不为本期债券提供任何担保。

8、下列情况监管银行不承担责任：

（1）监管银行已按监管协议约定履行监管义务；

(2) 监管期限到期后专项账户发生的款项支取、划转、销户、变更账户；

(3) 监管期限内，专项账户被国家有权机关采取财产保全、执行等强制措施且监管银行已按照监管协议第七条约定及时通知债券受托管理人；有权机关要求保密的除外。

(4) 发行人未按监管协议约定开立专项账户，或发行人未按合同约定将款项及时、足额存入专项账户。

(三) 债券受托管理人的权利和义务

1、债券受托管理人依据相关法律法规、《募集说明书》《债券受托管理协议》《承销协议》和监管协议的规定行使其作为本期债券承销商及债券受托管理人而享有的各项权利并承担义务。

2、债券受托管理人有权对专项账户的设立情况进行监督。

3、债券受托管理人应按照《承销协议》的要求，将相关募集资金按期、足额的划入发行人开立的专项账户。

4、发行人和债券受托管理人双方一致同意债券受托管理人有权无条件的、随时调看偿债账户中的资金存储及支付情况，发行人和监管银行应积极予以配合进行上述检查，并向债券受托管理人的检查人员提供偿债账户的包括但不限于明细日记账、原始凭证和银行对账单等材料，并提供上述材料加盖监管银行公章的复印件。

(四) 募集资金的管理

1、专项账户中的募集资金包括本期债券募集款项及其存入专项账户期间产生的利息。

2、债券受托管理人将按照《承销协议》的要求，以发行人指定的金额按时、足额的将本期债券募集资金直接划入专项账户。

3、发行人应按照《募集说明书》的要求，使用专项账户中的资金，专款专用。发行人需要使用资金时，应提前【1】个工作日向监管银行发出书面划款、

提取、使用的指令并同时告知债券受托管理人，经监管银行审核符合《募集说明书》要求的，方可准予使用。

4、专项账户的预留银行印鉴由发行人预留，即发行人预留其单位公章或财务专用章以及法定代表人或授权代理人私章，如果发行人发生人员变更，应提前【10】个工作日通知监管银行并在【5】个工作日内办理完毕预留印鉴变更手续。

5、专项账户自设立时成立，自账户资金支出完毕并履行相关账户注销手续后终结。

6、专项偿债账户不得提现、不得通兑、不得透支、不得开通网上银行支付功能，不得用作其它用途。

（五）偿债资金的管理

1、专项账户中的偿债资金包括用于偿还当年应付的本息的资金。

2、偿债资金只能以银行存款或银行协定存款的方式存放，并且仅可用于按期支付本期债券的利息和到期支付本金。

3、发行人应在本期债券的付息日或兑付日前 5 个工作日（T-5 日）之前，按照《募集说明书》中确定的利息/本息金额向划入专项账户。

4、发行人应在本期债券付息日或兑付日前 3 个工作日（T-3 日）向监管银行发出加盖相关账户预留印鉴的划款指令，监管银行应根据发行人的划款指令，在本期债券付息日或兑付日前 2 个工作日（T-2 日）下午 16:00 之前将当期应付的利息/本息划转至中国证券登记结算有限责任公司上海分公司指定的账户。监管银行在完成划款工作后当日，应将有关结算凭证复印件分别扫描并以电子邮件发送给发行人及债券受托管理人。

5、在本期债券付息日或兑付日前 5 个工作日（T-5 日），监管银行应检查专项账户内的资金，并于当日将专项账户内的资金情况书面通知发行人和债券受托管理人。同时，监管银行应根据专项账户内的资金的情况作出如下处理：

(1) 在 T-5 日，专项账户余额大于或等于当年应付利息/本息数额，协议各方执行正常利息/本息的划转工作；

(2) 在 T-5 日，专项账户余额小于当年应付利息/本息数额，监管银行应在当日通知发行人在 T-2 日前将当年应付利息/本息金额划入专项账户；

(3) 当确定发行人不能按期偿付本期债券本息时，监管银行将严格控制专项账户中所有资金的支出，不允许发行人自行支配专项账户中的资金。

(六) 风险防范措施

1、在监管协议存续期内，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）出现专项账户被查封、销户、冻结及其他情形而不能如约划转现金款项的，监管银行将依法执行冻结、划扣等手续，由此造成的损失监管银行不承担任何责任。监管银行应在上述情形发生的次日书面通知发行人和债券受托管理人，发行人应在接到通知后的次日按《人民币结算账户管理办法》的要求在监管银行设立新的专项账户。

2、专项账户出现本条约定的任何被查封、销户、冻结等障碍而不能如约划转现金款项的，均不能免除发行人按监管协议约定按期足额存入偿债资金的义务。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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 6.00 亿元；

3.假设本期债券募集资金净额 6.00 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 6.00 亿元，本期债券募集资金在扣除发行费用后，用于偿还发行人于 2026 年回售到期的债券本金。

5.假设本期债券 2025 年 9 月 30 日发行完毕。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表所示：

表：本期债券发行对合并报表财务结构影响情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	本期债券发行后	模拟变动额
流动资产	1,554,047.18	1,554,047.18	-
非流动资产	869,841.38	869,841.38	-
资产合计	2,423,888.56	2,423,888.56	-
流动负债	427,826.03	427,826.03	-
非流动负债	616,681.72	616,681.72	-
负债合计	1,044,507.75	1,044,507.75	-
资产负债率（%）	43.09	43.09	-
流动比率	3.63	3.63	-
速动比率	0.84	0.84	-

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，发行人合并报表的资产负债率水平将不会发生变化，但通过发行本次公司债券，发行人可以获得更长期稳定的资金，增强公司整体资金使用的稳定性，同时锁定利率成本，避免融资利率波动的风险，节约公司财务费用，提高财务管理水平。

六、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

发行人承诺，本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，若本期债券募集资金拟用于偿还回售的公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不进行转售。

发行人承诺，本期债券不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券不得变更募集资金用途。

发行人承诺将严格遵守法律、法规及其他规范性文件的有关规定，对募集资金进行专项存储，保障募集资金用于约定的用途，积极配合监管银行和债券受托管理人对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，合理防范募集资金使用风险，并采取以下措施：

（一）发行人根据《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）、《财政部、发展改革委、人民银行、银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）等相关文件要求，作出以下承诺：

发行人不属于地方政府融资平台，不执行政府融资职能。本次非公开发行公司债券的还款来源为公司日常经营所产生的收入以及经营活动现金流等，不通过地方政府以财政资金直接偿还，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目，不涉及新增地方政府债务，不转借他人，不直接或间接用于房地产业务，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于风险投资。

（二）公司将按照本次公司债券募集说明书中披露的募集资金用途使用募集资金，不会将募集资金转借他人，并根据《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等的约定和规定使用募集资金并接受债券受托管理人的持续督导。

（三）公司在使用募集资金时，严格履行申请和审批手续。

（四）公司发生影响公司偿债能力或者债券价格的重大关联交易或异常关联交易，公司会将该等关联交易的基本情况、进展、影响及时通知债券受托管理人，并履行信息披露义务。

发行人承诺本期债券在拟偿付的回售行权的债券回售登记期届满后发行，且本期债券拟偿付的回售行权的债券不再进行转售。

发行人承诺本期债券募集资金拟偿还的公司债券不与发行人其他债券批文的用途重复。

七、前次公司债券募集资金使用情况

2022 年 9 月 28 日，发行人取得了上海证券交易所出具的《挂牌转让无异议函》（上证函[2022]1731 号），同意发行人面向专业投资者非公开发行不超过 20 亿元的公司债券。

发行人于 2022 年 10 月 24 日发行“龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)”，募集资金 10.00 亿元，扣除发行费用后已全部用于偿还公司到期债务。

发行人于 2023 年 4 月 10 日发行“龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)”，募集资金 6.00 亿元，扣除发行费用后已全部用于偿还公司到期债务。

发行人于 2023 年 8 月 7 日发行“龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)”，募集资金 4.00 亿元，扣除发行费用后已全部用于偿还公司到期债务。

2025 年 8 月 28 日，上海证券交易所向发行人出具了《关于对龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]2797 号），同意发行人面向专业投资者非公开发行不超过 20 亿元的公司债券。

发行人于 2025 年 10 月 14 日发行“龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)”，募集资金 10.00 亿元，扣除发行费用后已全部用于偿还公司到期债务。

截至募集说明书签署日，发行人不存在擅自改变前次发行募集资金用途尚未整改的情形，前次公司债券募集资金全部使用完毕，和募集说明书约定用途一致。发行人募集资金专项账户运行规范，不存在转借他人的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	龙口市港城投资开发建设集团有限公司
法定代表人	单承瑜
注册资本	人民币 250,000.00 万元
实缴资本	人民币 200,500.00 万元
成立日期	2013 年 9 月 18 日
统一社会信用代码	91370681079651948H
住所	山东省烟台市龙口市龙口经济开发区振兴南路 1 号
邮政编码	265716
所属行业	E48 建筑业（土木工程建筑业）
经营范围	许可项目：建设工程施工；港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售（禁燃区内不得含有原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）。（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）
电话号码	0535-8537130
传真号码	0535-8537130
信息披露事务负责人	单承瑜
信息披露事务负责人职务	董事长
联系方式	0535-8537130

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

龙口市港城投资开发建设集团有限公司（曾用名：龙口市兴盛达企业管理有限公司，2021 年 7 月更为现名）于 2013 年 9 月由龙口市人民政府牵头组建成立，出资人为龙口市兴达投资管理有限公司，初始注册资本 500.00 万元。

（二）发行人历史沿革

表：发行人历史沿革信息

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2013-09-18	设立	龙口市兴盛达企业管理有限公司设立，注册资本 500 万元
2	2020-07-30	企业类型变更	从有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）变更为有限责任公司（国有独资）
3	2020-07-30	股东（发起人）变更	股东（发起人）由龙口市兴达投资管理有限公司变为龙口市国有资产运营保障中心（曾用名“龙口市国有资产运营中心”）
4	2020-08-26	经营范围变更	经营范围变更为：一般项目：企业管理；市政设施管理；水资源管理；土地整治服务；建筑材料销售；住房租赁；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；城市绿化管理（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：天然水收集与分配；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（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，具体经营项目以审批结果为准）
5	2020-08-26	增资	股东龙口市国有资产运营保障中心以货币资金增资，增资后注册资本变更为 20,000 万元
6	2020-11-26	住所变更	由山东省龙口市港城大道 1001 号变更为山东省烟台市龙口市龙口经济开发区振兴南路 1 号
7	2021-02-05	增资	股东龙口市国有资产运营保障中心以货币资金增资，增资后注册资本变更为 35,000 万元
8	2021-07-02	变更公司名称	变更为：龙口市港城投资开发建设集团有限公司
9	2021-07-27	增资	股东龙口市国有资产运营保障中心以货币资金增资，增资后注册资本变更为 250,000 万元
10	2021-07-27	经营范围变更	经营范围变更为：许可项目：各类工程建设活

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；港口经营；货物进出口；天然水收集与分配。（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；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售。（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）
11	2022-10-27	经营范围变更	经营范围变更：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售。（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）
12	2024-02-02	经营范围变更	经营范围变更：许可项目：建设工程施工港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售。（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）
13	2024-06-28	股东（发起人）变更	股东（发起人）由龙口市国有资产运营保障中心（曾用名“龙口市国有资产运营中心”）变为龙口龙投国有控股发展有限公司
14	2024-08-26	经营范围变更	经营范围变更：许可项目：建设工程施工；港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售金属制品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；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）
15	2024-09-27	经营范围变更	经营范围变更为：许可项目：建设工程施工；港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售（禁燃区内不得含有原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）。（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）

（三）重大资产重组情况

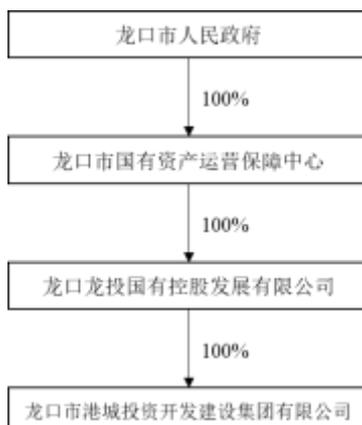
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东和实际控制人基本情况

1、控股股东基本情况

报告期内发行人控股股东发生变化。2024 年 6 月发行人控股股东发生变更，由龙口市国有资产运营保障中心变更为龙口龙投国有控股发展有限公司。截至本募集说明书出具之日，发行人注册资本 250,000.00 万元，股东龙口龙投国有控股发展有限公司持有发行人 100% 股权，发生变更情况如下所示：

2024 年 5 月 20 日，根据龙口市财政局《关于划转龙口市城乡建设投资发展有限公司等 4 户企业股权的通知》（龙国资函〔2024〕13 号），将龙口市城乡建设投资发展有限公司 100% 股权、龙口市港城投资开发建设集团有限公司 100% 股权、龙口市粮食和物资储备有限公司 100% 股权、龙口市沧蓬海洋科技有限公司 100% 股权无偿划转至龙口龙投国有控股发展有限公司。

2024 年 6 月，发行人股东发生变更，由龙口市国有资产运营保障中心变更为龙口龙投国有控股发展有限公司，持股比例 100%。本轮股东变更后，发行人的股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东名称	出资金额	持股比例
1	龙口龙投国有控股发展有限公司	250,000.00	100.00
合计	-	250,000.00	100.00

（1）变更后的控股股东基本情况

注册名称：龙口龙投国有控股发展有限公司

法定代表人：单承瑜

注册资本：人民币 300,000.00 万元

设立日期：2021 年 06 月 09 日

住所：山东省烟台市龙口市新嘉街道港城大道 1001 号

邮政编码：265701

所属行业：商务服务业

联系电话：0535-8537130

联系地址：山东省烟台市龙口市新嘉街道港城大道 1001 号

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；创业投资（限投资未上市企业）；自有资金投资的资产管理服务；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；对外承包工程；住房租赁；园林绿化工程施工；大气环境污染防治服务；水环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；土地整治服务；物业管理；规划设计管理；水土流失防治服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；招投标代理服务；建筑材料销售；市政设施管理；城乡市容管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；环保咨询服务；资源再生利用技术研发；工业互联网数据服务；贸易经纪；国内贸易代理；园区管理服务；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石灰和石膏销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；停车场服务；水资源管理；土地使用权租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；生态恢复及生态保护服务；煤炭及制品销售（禁燃区内不得含有原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）；水泥制品销售；石棉水泥制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；煤制品制造；生物质燃料加工；生物质成型燃料销售；装卸搬运；金属制品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售。（除依法须经批准的项目外的项

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；建设工程质量检测；检验检测服务；测绘服务；建设工程勘察；医疗服务；旅游业务；道路货物运输（不含危险货物）。（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，龙口龙投国有控股发展有限公司总资产 6,556,114.18 万元，总负债 3,253,454.71 万元，所有者权益为 3,302,659.47 万元。龙口龙投国有控股发展有限公司 2024 年度实现的营业收入 289,328.48 万元、营业利润 42,103.47 万元、净利润 33,750.87 万元。

（2）变更前的控股股东基本情况

龙口市国有资产运营保障中心是经龙口市人民政府批准成立的全额拨款事业单位，开办资金 8,283.00 万元，宗旨和业务范围是：参与拟定优化市属国有资本布局结构的规划，推进企业股份制改造和混合所有制改革，参与市属国有企业及国有改制企业国有资产（资源）的运营管理。

2、实际控制人基本情况

龙口龙投国有控股发展有限公司由龙口市国有资产运营保障中心持有 100% 股权，龙口市国有资产运营保障中心由龙口市人民政府 100% 控制，故发行人实际控制人为龙口市人民政府。

报告期内，发行人实际控制人未发生变化。

3、其他事项

截至募集说明书签署日，发行人控股股东龙口龙投国有控股发展有限公司和实际控制人龙口市人民政府未将所持有的发行人股权对外质押，不存在其他权利争议的情况。

四、发行人主要权益投资情况

（一）发行人子公司

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入合并财务报表范围内的子公司共 5 家，情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人纳入合并财务报表范围子公司情况

单位：%

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接 (%)	间接 (%)	
龙口市益民置业有限公司	50,000.00	龙口市	龙口市	棚户区改造	100.00	-	无偿划转
山东博禹贸易有限公司	1,000.00	龙口市	龙口市	进出口业务	100.00	-	新设
龙口铺子农业发展有限公司	100.00	龙口市	龙口市	农产品销售	100.00	-	新设
烟台博晨建筑材料销售有限公司	100.00	龙口市	龙口市	建筑材料销售	-	100.00	新设
龙口市港投建设发展有限公司	160,000.00	龙口市	龙口市	房屋建筑业	100.00	-	新设

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司和持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司。

（二）重要子公司情况

对于最近一年子公司经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的，发行人认定为具有重要影响的子公司。截至最近一年末，发行人重要子公司共 1 家。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要子公司基本情况如下：

表：发行人主要子公司财务数据情况

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	龙口市益民置业有限公司	棚户区改造业务	100.00	24.19	12.83	11.36	3.39	1.31	不存在重大增减变动

注：以上财务数据为 2024 年度/末益民置业财务数据。

1、龙口市益民置业有限公司成立于 2013 年 9 月 18 日，注册资本 50,000.00 万元，法定代表人为马素雅。经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；林木种子生产经营；建设工程设计；建设工程勘察；道路货物运输（不含危险货物）；公路管理与养护。（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：非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；企业管理咨询；市政设施管理；石灰和石膏销售；铸造用造型材料销售；五金产品批发；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；砖瓦销售；建筑防水卷材产品销售；砼结构构件销售；机械设备租赁；模具销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；土地整治服务；新型金属功能材料销售；有色金属合金销售；工程管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程造价咨询业务；园区管理服务；合成材料销售；建筑工程机械与设备租赁；土石方工程施工；对外承包工程。（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，益民置业总资产 241,903.47 万元，总负债 128,331.21 万元，所有者权益为 113,572.26 万元。益民置业 2024 年度实现的营业收入 33,879.87 万元、营业利润 1,410.64 万元、净利润 13,057.98 万元。

截至 2025 年 9 月末，益民置业总资产 286,791.30 万元，总负债 172,271.34 万元，所有者权益为 114,519.96 万元。益民置业 2025 年 1-9 月实现的营业收入 25,380.30 万元、营业利润 1,263.67 万元、净利润 0.09 万元。

发行人不存在其他最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司。

（三）发行人合营、联营公司情况

对于持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10% 的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10% 的，发行人认定为重要参股公司、合联营企业。截至近一年末，发行人无重要参股公司、合联营企业。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至 2025 年 9 月末，发行人的组织结构图如下：

图：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，制定并完善了《龙口市港城投资开发建设集团有限公司章程》，设立了包括董事会、审计与风控委员会等法人治理结构，建立了较为完善的公司治理结构。

报告期内，发行人治理结构运行情况正常。

（1）股东

公司不设股东会。股东依照《公司法》规定，行使下列职权：

- 1) 委派和更换董事，决定董事的报酬事项；
- 2) 审查批准董事会的报告；

- 3) 修改公司章程;
- 4) 审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案
- 5) 对公司增加或者减少注册资本作出决定;
- 6) 对发行公司债券作出决定;
- 7) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定;

股东作出上述事项的决定时，应采用书面形式，并由股东签名或盖章后置备于公司。

(2) 董事会

公司设董事会，成员为 3 人，其中职工代表 1 人。董事会中的股东代表董事由股东委派产生，职工代表董事由公司职工通过职工代表大会民主选举产生。

董事会设董事长一人，由股东委派产生。

董事会对股东负责，行使下列职权：

- 1) 向股东报告工作;
- 2) 执行股东的决定;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案;
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案;
- 7) 决定公司内部管理机构的设置;
- 8) 决定聘任或者解聘公司财务负责人及其报酬事项;
- 9) 制定公司的基本管理制度;

(3) 监事会

根据《龙口市港城投资开发建设集团有限公司章程》的规定，发行人不设监事会，不设监事。

(4) 经营管理机构

公司设总经理一名，由董事会聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权，经理列席董事会会议。

2、组织机构设置及运行情况

（1）综合部

负责发行人综合协调工作；制定公司各项工作制度；负责有关重要会议的组织、重要报告和文件的起草与修改；负责文电、机要、档案、保密、信访、信息网络、办公自动化、公用车管理、接待、安全机关保卫等工作；负责处理董事会交办的日常性工作；完成公司交办的其他事项。

（2）财务部

负责贯彻执行《会计法》和国家会计、税务相关法规、制度，结合公司财务管理制度，科学合理组织财务活动；参与制定公司的有关经济政策；负责编制财务预算工作，对预算执行过程进行控制、管理，督促各部门完成预算和考核目标任务；负责编制财务会计报表和财务分析报告；负责所属公司的财务管理和指导工作，并管理好委派人员；完成公司交办的其他工作。

（3）项目管理部

负责公司投资建设项目的监督管理及相关资料的收集、整理工作；负责融资项目的成本预算，分析市场和项目融资风险，提出相应的应对措施，制定相应的融资方案；积极开拓金融市场，加强与金融机构的联系与沟通，建立多元化的融资渠道，配合相关单位资料收集、整理工作；配合相关单位办理工程项目前期、招投标、建设合同签订等工作；编制项目月进度汇总表，提出工程进度款拨付意见；配合相关单位做好工程验收；完成公司交办的其他工作。

（二）内部管理制度

发行人不断加强内控制度的建设，规范经营和运作，防范和化解各类风险，形成了以公司债务管理制度、内部财务管理制度、关联交易管理制度、对外担保管理制度、募集资金使用管理制度、信息披露事务管理制度为主要内容的较为完善的内部控制体系。

1、内部财务管理制度

为了加强公司内部财务管理，规范财务行为，严格执行财务开支标准，提高财务管理水平，更好地为公司的各项工作提供财务保障，发行人特制定《龙口市港城投资开发建设集团有限公司财务管理制度》（以下简称“《财务管理制度》”），对财务部门的职责、现金管理、支票管理、审签程序以及会计档案管理做出了明确约定。

2、关联交易管理制度

为保障公司及全体股东的合法权益，保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公允的原则，根据《公司法》等国家有关法律法规以及《公司章程》的规定，结合实际情况，发行人制定了《关联交易管理规定》，对关联人和关联关系、关联交易的决策权限和决策程序、关联交易定价等细节进行规定，发行人的股东、实际控制人不得利用其关联关系损害公司利益。

3、对外担保管理制度

为维护投资者的合法利益，规范公司的担保行为，控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《公司法》《民法典》和《公司章程》有关规定，结合公司实际情况，发行人制定了《龙口市港城投资开发建设集团有限公司对外担保管理制度》，对发行人及其子公司对外担保进行了统一的约定，对对外担保的审查、担保合同的签订、对外担保的风险管理、相关的信息披露、责任人责任分别具体约束。发行人对外担保一律遵循合法、审慎、互利、安全的原则，严格控制担保风险。

4、募集资金使用管理制度

为了规范公司募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，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》，制定了《债券募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、管理与监督进行了规范。

5、信息披露事务管理制度

为确保发行人信息披露的及时、准确、充分、完整，保护投资者合法权益，

加强发行人信息披露事务管理，促进发行人依法规范运作，维护本期债券投资者的合法权益，发行人制定信息披露的相关规定，具体内容详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

（三）发行人独立情况

发行人成立以来，严格按照《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，建立健全了公司法人治理结构，在业务、资产、人员、财务、机构等方面与股东、实际控制人及其控制的其他企业完全分开，具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人拥有独立、完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于股东及实际控制人。

2、资产独立情况

发行人资产完整，与股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，不存在资产、资金被股东违规占用而损害发行人利益的情形。

3、人员独立情况

发行人已经按照国家有关法律规定建立了独立的劳动、人事和分配管理制度。公司总经理及财务负责人等高级管理人员负责企业的运转，公司董事会有权决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项。公司总经理有权提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人，决定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。

4、财务独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，配备了专门的财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度。发行人独立在银行开户，依法独立纳税，独立做出财务决策，不存在资金被股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用的情形。

5、机构独立情况

发行人依法设立董事会等机构，各项规章制度完善，法人治理结构规范有效。发行人建立了独立于股东、适应自身发展需要的组织机构，各部门职能明确，形成了较为完善的管理架构。

（四）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、发行人现任董事、高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的规定。根据《公司章程》，发行人设董事会，成员 3 名。设审计与风控委员会，成员 3 名。高级管理人员 1 人。发行人董事、审计与风控委员会和高级管理人员均符合法定的任职资格和任职条件。

发行人现任董事、审计与风控委员会及高级管理人员的基本情况如下：

表：发行人董监高情况

姓名	现任职务	任期起始日期	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
单承瑜	董事长、法定代表人、总经理	2024 年 12 月至今	是	否
隋宛蓉	职工董事、财务总监	2022 年 12 月至今	是	否
刁清岩	董事	2024 年 12 月至今	是	否

截至本募集说明书签署日，发行人董事、审计与风控委员会、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，不存在公务员兼职的情形。

（二）发行人董事、审计与风控委员会、高级管理人员简介

发行人现任董事、审计与风控委员会、高级管理人员简历如下：

1、董事简历

单承瑜，男，1968 年 5 月生，硕士学历；曾任龙口市政协常委、统战部副部长，现任龙口市港城投资开发建设集团有限公司董事长、总经理、法定代表人。

隋宛蓉，女，1977 年 11 月生，本科学历；曾任烟台威龙葡萄酒股份有限公司财务科长、财务副经理、财务经理；现任龙口市港城投资开发建设集团有限公司财务总监、董事。

刁清岩，男，1985 年 11 月 28 日生，本科学历，曾任龙口市下丁家镇纪委书记，徐福街道常务副主任，现任龙口市港城投资开发建设集团有限公司董事。

2、高级管理人员简历

单承瑜简历请见“1、董事简历”。

（三）发行人董事及高级管理人员兼职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事以及高级管理人员兼职情况如下：

表：发行人董事及高管人员的兼职情况

姓名	在公司职务	兼职单位及职务
单承瑜	法定代表人、董事长、总经理	龙口龙投国有控股发展有限公司
	法定代表人、董事长、总经理	龙口市城乡建设投资发展有限公司
	董事	龙口市云龙投资控股有限公司
隋宛蓉	监事	龙口市岛外发展建设项目管理有限公司
刁清岩	无	无

除以上情况外，发行人董事及高级管理人员，均无在其他公司任职的情况。不存在公务员兼职或在其他兼职单位处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，符合《公司法》《事业单位工作人员处分暂行规定》《中华人民共和国公务员法》和中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等相关法律法规的任职规定，也符合发行人《公司章程》规定。

报告期内，发行人现任董事及高级管理人员不存在违法违规的情况。

（四）董事及高级管理人员持有发行人股权和债券的情况

截至本募集说明书签署日，公司董事及高级管理人员未持有公司的股权及债券。

（五）现任董事、高级管理人员违法违规情况

截至本募集说明书出具之日，发行人现任所有董事及高级管理人员的设置均符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求，不存在违法违规情况。

（六）董事、高级管理人员变动情况

报告期内公司存在董事、高级管理人员变动频繁或变动人数比例较大的情况，公司报告期内董事和高管变动主要系正常换届所致，属于正常变动，不影响发行人日常管理及生产经营，亦不影响公司组织机构正常运行及相关有权机构决议出具的有效性。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人的经营范围：许可项目：建设工程施工；港口经营；天然水收集与分配。（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：货物进出口；园区管理服务；土地整治服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；企业管理；市政设施管理；水资源管理；住房租赁；非居住房地产租赁；畜牧渔业饲料销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；金属制品销售；有色金属合金销售；金属

材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；石油制品销售（不含危险化学品）；煤炭及制品销售（禁燃区内不得含有原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）。（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）

发行人作为龙口市唯一的棚户区改造主体，负责全市棚户区改造项目，并承担园区配套的基础设施建设等职能。发行人主营业务为基础设施建设业务、棚户区改造业务、租赁业务。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，收入规模呈现上升趋势。

（二）发行人报告期内营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表：报告期内发行人营业收入构成

单位：万元，%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
基础设施建设业务	46,970.56	21.99	62,541.54	55.50	56,364.21	52.70
棚户区改造业务	25,380.30	11.88	33,879.62	30.07	33,972.77	31.77
租赁业务	12,176.72	5.70	16,198.51	14.38	16,069.73	15.03
其他业务	159.57	0.07	58.12	0.05	457.58	0.43
主营业务小计	84,687.15	39.66	112,677.78	100.00	106,864.28	99.92
出售投资性房地产业务	128,866.11	60.34	-	0.00	-	-
其他业务	-	-	0.25	0.00	84.53	0.08
其他业务小计	128,866.11	60.34	0.25	0.00	84.53	0.08
合计	213,553.25	100.00	112,678.03	100.00	106,948.81	100.00

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

表：报告期内发行人营业成本构成

单位：万元，%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
基础设施建设业务	40,843.96	20.42	54,383.95	55.86	49,012.36	52.83
棚户区改造业务	22,069.82	11.03	29,460.54	30.26	29,541.54	31.84
租赁业务	9,872.67	4.94	13,342.43	13.70	13,575.45	14.63
其他业务	126.45	0.06	47.48	0.05	456.64	0.49
主营业务小计	72,912.90	36.45	97,234.40	99.87	92,585.99	99.80
出售投资性房地产业务	127,114.69	63.55	-	-	-	-
其他业务	-	-	123.85	0.13	183.17	0.20
其他业务小计	127,114.69	63.55	123.85	0.13	183.17	0.20
合计	200,027.59	100.00	97,358.25	100.00	92,769.16	100.00

报告期内，发行人营业毛利润情况如下：

表：报告期内发行人营业毛利润构成

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
基础设施建设业务	6,126.60	45.30	8,157.59	53.25	7,351.85	51.85
棚户区改造业务	3,310.47	24.48	4,419.08	28.85	4,431.23	31.25
租赁业务	2,304.05	17.03	2,856.08	18.64	2,494.28	17.59
其他业务	33.12	0.24	10.64	0.07	0.94	0.01
主营业务小计	11,774.25	87.05	15,443.38	100.81	14,278.29	100.70
出售投资性房地产业务	1,751.42	12.95	-	-	-	-
其他业务	-	-	-123.60	-0.81	-98.64	-0.70
其他业务小计	1,751.42	12.95	-123.60	-0.81	-98.64	-0.70
合计	13,525.66	100.00	15,319.78	100.00	14,179.65	100.00

报告期内，发行人营业毛利率情况如下：

表：报告期内发行人营业毛利率构成

单位：%

类别	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
基础设施建设业务	13.04	13.04	13.04
棚户区改造业务	13.04	13.04	13.04
租赁业务	18.92	17.63	15.52
其他业务	20.76	18.31	0.21
主营业务小计	13.90	13.71	13.36
出售投资性房地产业务	1.36	-	-
其他业务	-	-49,440.00	-116.69
其他业务小计	1.36	-49,440.00	-116.69
合计	6.33	13.60	13.26

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，近两年发行人营业收入较为稳定。2025 年 1-9 月，发行人实现营业收入总规模为 213,553.25 万元，较去年同期增长明显，主要原因 2025 年前三季度发行人出售投资性房地产业务收入增长 128,866.11 万元所致。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司分别实现毛利润 14,179.65 万元、15,319.78 万元和 13,525.66 万元。报告期内，发行人毛利润水平较为稳定。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 13.26%、13.60%和 6.33%，2023 年度和 2024 年度，发行人毛利率水平较为稳定；2025 年 1-9 月，发行人毛利率下降较大主要系出售投资性房地产业务毛利空间较低。

（三）主要业务板块

1、基础设施建设业务

（1）业务概况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别实现基础设施建设业务收入 56,364.21 万元、62,541.54 万元和 46,970.56 万元，分别占当期营业收入的比例为 52.70%、55.50%和 21.99%。报告期内，发行人基础设施建设业务收入较为稳定。

（2）业务模式

发行人基础设施建设的主要模式为：公司受龙口市人民政府委托，负责高新区、经开区和度假区的基础设施建设、项目开发、土地整理及道路建设等业务。

2013 年和 2015 年，公司无偿获得政府划拨的道路工程、绿化工程、码头、路灯及配套变压器等资产账面价值合计为 34.42 亿元，公司负责未完工道路工程和绿化工程等项目的后续建设工作，建设资金由公司自行筹集。根据龙财函〔2017〕58 号文件，发行人本部与龙口市汇银资产经营有限公司（以下简称“龙口汇银”，其实际控制人为龙口市国有资产运营保障中心）签订资产转让协议，由龙口汇银对公司的道路工程、绿化工程、码头、路灯及配套变压器等资产进行分批回购，转让对价一般为历史投入成本加成一定比例收益。

结算方面，公司于年底根据客户出具的资产转让确认单确认基础设施建设业务收入，资产转让对价为经确认的投入成本加成一定比例收益（一般为 15%，经协商可进行调整）。回款方面，客户根据资金安排拨付项目回购资金。

（3）项目情况

截至 2024 年末，发行人基础设施建设业务已建项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人已完工基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
道路工程	17.19	22.36	28.61	29.07	100.00	2009.1-2023.12	是	是	13.67	33.43	19.76	12.91	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司
龙口市经济开发区项目	4.25	4.25	5.95	6.55	100.00	2012.1-2022.12	是	是	2.65	7.53	4.88	2.65	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
度假区项目-徐福文化园建设及度假区其他基础设施配套、湿地公园建设	10.25	9.07	13.09	13.56	100.00	2009.1-2023.12	是	是	3.80	15.59	11.79	3.80	2023-2026 年逐年结算, 2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司
桑岛、港栾码头及占地项目	4.92	4.92	4.92	5.38	100.00	2014.1-2021.12	是	是	0.53	6.19	5.66	0.53	2023-2025 年逐年结算, 2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司

截至 2024 年末，发行人基础设施建设业务在建项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人在建基础设施项目情况表

单位：亿元

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
绿化工程	6.55	6.54	10.87	10.28	94.56	2008.1-2023.12	是	是	4.29	12.5	8.21	4.29	2023-2025 年逐年结算, 2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司
路灯及配套变压器工程	4.50	5.64	6.79	5.64	83.11	2014.1-2021.12	是	是	1.32	7.81	6.49	0.96	2023-2025 年逐年结算, 2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司
小型水库除险加固项目	12.98	10.80	11.49	12.98	100.00	2020.8-2023.7	是	是	-	14.93	14.93	-	2023-2026 年逐年结算, 2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
435 片区城市更新改造	13.82	12.67	27.56	13.82	50.13	2022.1-2026.12	否	尚未签订合同	-	31.69	31.69	-	2026-2029 年逐年结算, 2026-2032 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2027 完成后后续投资	暂未确定
河道整治项目	14.94	3.73	13.50	14.94	100.00	2022.1-2025.12	是	是	-	17.18	17.18	-	2025-2028 年逐年结算, 2025-2031 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司
逢牟路西、新龙路北项目/新龙路北、和平路东项目	2.12	-	13.06	2.12	16.23	2024.12-2028.12	是	是	-	15.02	15.02	-	2028-2031 年逐年结算, 2028-2034 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2029 完成后后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司

注：1、435 片区城市更新改造项目 2022 年开工，暂未签署转让协议，将由龙口市政府统筹签署协议，预计于 2025 年完成签署。除该项目外，其他项目均已签署转让协议。

2、发行人在建项目中部分项目建设周期已过但未完成投资主要系项目主体部分已完工，剩余部分配套暂未完工，计划 2025-2026 完成后续投资。

截至 2025 年 9 月末，发行人暂无基础设施建设业务拟建项目。

发行人业务的开展符合《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。

2、棚户区改造业务

（1）业务概况

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别实现棚户区改造业务收入 33,972.77 万元、33,879.62 万元和 25,380.30 万元，分别占当期营业收入的比例为 31.77%、30.07%和 11.88%。报告期内，发行人棚户区改造业务收入较为稳定。

（2）业务模式

发行人棚户区改造业务的主要业务模式为：公司子公司益民置业是龙口市人民政府授权的全市范围内唯一的棚户区改造建设主体，承担山东省住建厅下达的龙口市棚户区改造项目，目前项目主要位于东江街道、东莱街道、龙港街道、新嘉街道等。益民置业与龙口市住房和城乡建设管理局（以下简称“龙口市住建局”）签订政府购买服务协议，负责龙口市全市的棚户区改造项目前期的准备、投融资管理和建设管理，项目资金来源于公司自有资金、对外融资及政府补贴等，政府购买价格为项目投入加成一定比例收益，加成比例为 15%。

公司每年年底根据与龙口市住建局签署的政府购买资金确认单确认收入。龙口市住建局于政府购买资金确认单签署后根据财政资金安排逐步与公司回款。

（3）项目情况

截至 2024 年末，发行人棚户区改造业务已完工项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人已完工棚户区改造项目情况表

单位：亿元

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
龙口市新嘉街道张郑村棚户区改造项目	5.85	2.43	4.72	6.97	100	2016.12-2023.12	是	是	1.29	8.02	6.73	0.45	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局
龙口市龙港街道曲家村棚户区改造项目	3.56	2.81	4.09	5.16	100	2018.1-2022.12	是	是	1.84	5.93	4.09	1.84	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局
龙口市东莱街道枣市片区改造项目	0.72	0.72	1.47	1.7	100	2019.1-2022.12	是	是	1.13	1.96	0.83	0.89	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局
龙口市龙港街道庄子村片区改造项目	2.63	2.52	1.86	2.63	100	2019.1-2022.12	是	是	-	3.03	3.03	-	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局

注：因部分项目开工时间较早，前期计划较久远，在项目实际建设过程中项目方案有所调整，使得竣工时间较前期预计建设周期有所延长。

截至 2024 年末，发行人棚户区改造业务在建项目情况如下：

表：截至 2024 年末发行人在建棚户区改造项目情况表

单位：亿元

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
龙口市东莱街道实验路周边片区棚户区改造项目	3.37	2.26	11.12	6.16	55.42	2019.1-2023.12	是	是	3.22	12.79	9.57	2.61	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2028 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市新嘉街道炉后王家村及周边村片区棚户区改造项目	2.48	2.27	4.72	3.61	76.48	2017.12-2022.3	是	是	1.30	5.43	4.13	1.30	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市龙港街道东北片区棚户区改造项目	-	-	3.69	0.62	16.73	2017.1-2024.12	是	是	0.71	4.24	3.53	0.71	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2028	龙口市住建局

项目名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额	计划总投资金额	已投金额	建设进度 (%)	建设周期	是否签订合同或协议	是否按照合同或协议执行回款	累计已确认收入金额	拟回款总金额	未来收入确认	累计已回款金额	未来收入确认安排/未来回款计划	资本金构成	资本金到位情况	未来投资计划	回款对手方
																完成后续投资	
龙口市东江街道东江崖头、九北片区改造项目	2.68	3.48	7.23	6.08	84.09	2018.1-2023.12	是	是	3.91	8.31	4.40	3.05	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市东莱街道闫家瞳片区改造项目	0.24	0.97	3.65	2.98	81.62	2018.1-2022.12	是	是	3.15	4.20	1.05	1.86	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市住建局

注：部分在建项目预计竣工日期已过，主要因该部分项目由于开工时间较早，前期计划较久远，在项目实际建设过程中项目方案有所调整，使得竣工时间较前期预计建设周期有所延长。此外，部分项目建设进度已达 100%，由于暂未完成竣工验收，业务方存在配套设施增补的可能，因为暂未完成项目整体完工结算。

截至 2024 年末，发行人无拟建棚户区改造项目。

（4）关于地方政府债务管理的有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务

①《预算法》

1) 根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，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。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

发行人基础设施建设业务和棚户区改造业务不存在地方政府为筹集项目建设资金通过发行人举借债务的情况。

2) 根据《中华人民共和国预算法（2018 修正）》，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。

截至募集说明书出具日，龙口市人民政府不存在为发行人所欠债务提供担保的情况。

②发行人的基础设施建设业务和棚户区改造业务符合《政府投资条例》的规定。

根据《政府投资条例》，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。

发行人的基础设施建设业务和棚户区改造业务不涉及政府及其有关部门违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况。

③《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

1) 根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。

发行人开展的基础设施建设业务和棚户区改造业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。

2) 根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），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。发行人及其重要子公司均未纳入《地方政府融资平台全口径融资统计表》。

发行人不属于融资平台公司，亦不存在为地方政府及其所属部门举借债务的情况，不违反上述规定。

④《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）

1) 根据《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），进一步健全信息披露机制，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。

发行人开展的基础设施建设业务和棚户区改造业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。本期债券不涉及新增地方政府债务，亦不用于偿还政府性债务。

2) 根据《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），地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

龙口市政府及其所属部门未以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定发行人为政府举债或变相为政府举债。

⑤《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）

根据《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），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。发行人开展的工程项目建设业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，不存在地方政府及其部门通过发行人举借债务增加隐性债务的情况。

发行人的基础设施建设业务和棚户区改造业务符合相关法律、法规、条例的规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

综上所述，发行人由于基础设施建设业务和棚户区改造业务所产生的往来款不涉及新增地方隐性债务。发行人主营业务符合《中华人民共和国预算法》《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）、《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有关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

3、租赁业务

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人租赁业务收入分别为 16,069.73 万元、16,198.51 万元和 12,176.72 万元。公司租赁业务主要分为管廊租赁业务、海域使用权租赁业务、商贸中心租赁业务以及交通局大楼、检察院大楼、粮食收储大楼出租业务等。

公司海域资产由龙口市人民政府无偿划拨，用海类型为渔业用海，公司对海域资产对外出租并收取租金。

（1）根据龙口市人民政府《关于将海域使用权、经济开发区工程建设项目、龙口市商贸市场发展服务中心、路灯及配套变压器、综合管廊等资产无偿划拨给龙口市兴盛达企业管理有限公司的通知》（龙政函〔2015〕18 号），为优化整合龙口市国有资产布局，加速国有资产的合理流动和优化配置，将用海面积约 2.50 万亩的海域使用权资产（坐落位置以海域使用权证载明的为准），无偿划拨给发行人。烟台东方资产评估事务所出具了烟东评报字〔2018〕第 173 号的资产评估报告，对海域使用权进行了评估。评估报告采用收益法，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日的纯收益综合作为海域使用权价格，在持续使用前提下上述海域使用权的评估值为 150,112.03 万元。

（2）根据烟台市人民政府《烟台市人民政府关于同意龙口市港城投资开发建设集团有限公司底播养殖用海项目的批复》（烟政海域字〔2024〕95 号），“龙口市港城投资开发建设集团有限公司底播养殖用海项目用海面积为 635.6040 公顷，用海类型一级类为渔业用海，二级类为开放式养殖用海；用海方式为开放式养殖，具体用途为底播养殖。用海性质为经营性，申请用海 15 年”，发行

人已缴纳海域使用金。根据烟台东方资产评估事务所出具了烟东评报字【2024】第 135 号的资产评估报告，对海域使用权进行了评估。评估报告采用收益法，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日的纯收益综合作为海域使用权价格。在持续使用前提下上述海域使用权的评估值为 60,636.62 万元。

发行人将取得的海域使用权进行出租，增加了相应的租金收入。2023 年和 2024 年，发行人对已有的海域使用权进行出租，分别实现租金收入 5,500.00 万元和 5,594.02 万元。

公司综合管廊资产由龙口市人民政府无偿划拨，公司对管廊资产对外出租并收取租金。根据烟台东方资产评估事务所出具的资产评估报告，公司管廊评估价值 25.24 亿元。发行人将取得的综合管廊资产进行出租，增加了相应的租金收入。2023 年和 2024 年，发行人对已有的综合管廊资产出租，分别实现租金收入 8,500.00 万元和 8,500.00 万元。

另外，发行人还有部分商贸中心、检察院大楼、粮食收储大楼等资产对外进行出租，实现租赁收入。发行人租赁业务具体情况如下：

表：发行人 2024 年度租赁收入情况

单位：万元

资产名称	取得方式	出租对象	租期	2024 年租金收入
检察院大楼	购置	龙口市人民检察院	2023.1.1~2032.12.31	458.72
交通局大楼	购置	龙口市交通运输局	2023.1.1~2032.12.31	137.61
粮食收储大楼	购置	龙口市粮食和物资储备中心	2023.1.1~2032.12.31	688.07
商贸中心商铺	购置	穆俊杰等散户	2023.7.1~2024.12.31	320.08
海域使用权	无偿划转	龙口市南山西海岸人工岛建设发展有限公司	2019.1.1~2027.12.31	2,555.43
海域使用权	无偿划转	青岛安驰港湾资源有限公司	2019.1.1~2027.12.31	2,944.57
商贸中心两个市场	购置	龙口市汇银资产经营有限公司	2019.1.1~2027.12.31	500.00
综合管廊	无偿划转	龙口市嘉元东盛热电有限公司	2019.1.1~2027.12.31	4,500.00

资产名称	取得方式	出租对象	租期	2024 年租金收入
综合管廊	无偿划转	龙口市自来水有限公司	2019.1.1~2027.12.31	4,000.00
海域使用权	无偿划转	龙口市龙晟城市服务有限公司	2024.1.1~2024.12.31	94.02
合计	-	-	-	16,198.51

4、其他业务板块：出售投资性房地产业务

2025 年 1-9 月，发行人新增出售投资性房地产业务，实现收入 128,866.11 万元，主要系发行人与龙口市自然资源和规划局签署了《土地收回协议书》，拟收回发行人位于裕龙岛外的部分国有建设用地使用权，收回土地总面积 2,547.1815 亩，给予发行人收购土地的补偿价款为 114,843.05 万元，该部分收入主要系龙口市城市规划建设要求，不具备可持续性。

（四）行业地位及竞争情况

1、城市基础设施建设行业

（1）城市基础设施建设行业概况

城市基础设施建设通常是指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，其中道路、桥梁、环境整治、供排水、污水处理、供热、供气、公交、教育、医疗等基础设施和公用事业的逐步完善对促进区域经济可持续发展、提高经济运行效率具有十分重要的作用。城市基础设施建设是提升城市化水平的重要前提条件，对促进国民经济和地区经济快速发展、改善投资环境，强化城市综合服务功能，提高城乡人民物质文化生活水平具有积极作用。

我国城市化进程一直保持稳步发展的态势。自 1998 年以来，我国城市化水平每年都保持 1 个百分点以上的增长。截至 2025 年末，全国总人口为 140,489 万人，其中城镇常住人口为 95,380 万人，我国城镇化率达到 67.89%。据中国社科院《城市蓝皮书中国城市发展报告 No.12》，我国即将进入城镇化后期阶段。预计到 2030 年我国城镇化率将达到 70%，2050 年将达到 80%左右，城镇化仍然具有较大的发展空间和潜力。随着城市化发展水平的不断提高，城市的范围将不断扩大，原来由中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发

展过程中完成向郊区城市的转移，城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程将带来大量的基础设施建设任务。“十四五”期间仍将是城市基础设施建设任务非常繁重的时期。国家“十四五”规划纲要明确指出：“加快构建以陆桥通道、沿长江通道为横轴，以沿海、京哈京广、包昆通道为纵轴，大中小城市和小城镇合理分布、协调发展的“两横三纵”城市化战略格局。”总体来看，我国城市基础设施行业面临着良好的发展前景。

总体来看，由于经济稳定发展以及政府的大力支持，我国城市基础设施建设规模在未来将不断扩大。城市基础设施的建设和完善对于改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。总体来看，城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）龙口市城市基础设施建设行业现状及前景

在龙口市的发展历程中，基础设施建设始终被视为推动经济增长和提高居民生活质量的关键。2025 年，龙口市政府工作报告中提到的一系列数据，不仅展示了过去一年在基础设施方面取得的成就，也揭示了未来发展的宏伟蓝图。

报告中指出，城市功能不断完善。推进城市更新行动，老旧小区改造、市政管网提升、停车场建设等民生工程落地，城市承载能力持续增强。乡村振兴扎实推进。粮食安全得到巩固，新增高标准农田建设 2200 亩，开展粮油作物大面积单产提升行动龙口市政府；特色农业、乡村旅游提质发展，农村人居环境整治提升，美丽乡村建设成效显著。

根据《龙口市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》，加强各类基础设施协调衔接，统筹规划布局，加快构建综合交通、能源、水利、市政等基础设施体系，全面提升基础设施的支撑保障能力。加快推进大数据平台、5G、工业互联网等功能性信息基础设施建设，打造龙口智慧城市“基石”。加快基础设施超前布局，构建高速、泛在、融合、便捷的新一代信息通信基础设施，促进网络升级和 5G 技术广泛应用，实现 IPv6 规模部署。鼓励建设窄带物联网（NB-IoT）、5G 等新一代网络基础设施，加快工业互联网、未来网络、空间互联网等新型网络设施建设，推动未来网络与现有网络兼容发

展。全面部署支持 IPv6 的移动网络和固定宽带接入网络，升级改造域名系统和现有网络安全保障系统，到 2025 年，5G 网络用户普及率达到 56%。完善区域铁路交通网络，全面对接山东省及烟台市铁路综合运输通道布局，提高铁路交通覆盖范围，加强区域客货运铁路联通，加快推进环渤海潍烟高铁、大莱龙铁路扩能改造等重大工程建设，同时规划建设好龙口港进港铁路新线、裕龙岛进岛铁路专用线及物流园区。严格落实水资源管理制度，规划实施王屋水库增容、再生水循环利用、输配水管网优化等重大工程，实现本地水、客水、海水、中水“四水”共用，形成多源联网、安全可靠的给水系统。加快推进城市道路与交通基础设施建设，构建与城市用地布局和功能结构相协调的城市交通网络。积极推广新能源汽车，加快公共场所和居民小区充电桩布设。进一步完善热网和天然气管网，满足人民群众日益增长的生活需要。加快城市老旧管网改造，探索城市地下管道综合走廊模式，提升市政管线的输送能力和建设标准。

龙口市高速发展的经济和不断增强的财政实力将对龙口市的城市基础设施建设发展提供强有力的支持。

（五）发行人所处行业地位

发行人是龙口市唯一的棚户区改造主体和园区建设主体，园区建设范围包括高新区、经开区和度假区等，业务专营优势明显。自成立以来，公司经营规模和实力不断壮大，在龙口市城市基础设施建设领域有着较强的竞争优势和良好的发展前景，在项目承揽、优惠政策获取等方面具有其他企业无可比拟的优势。

（六）发行人面临的主要竞争状况和竞争优势

1、发行人所处地区的区位优势

龙口市东与蓬莱市毗邻，南与栖霞市、招远市接壤，西、北濒渤海，隔海与天津、大连相望。龙口港是国家一级对外开放口岸，是中国最大的对非散杂货出口贸易口岸、国内首个拥有原油仓储资质的港口。

龙口市是我国县域经济最发达地区之一，综合经济实力连续多年位居山东省百强县首位。2025 年度，实现地区生产总值 1,907.52 亿元；2024 年度，实现

一般预算收入 123.37 亿元。龙口市经济实力较强，为发行人的发展壮大提供了良好的环境。

2、大力扶持的政策优势

公司作为龙口市唯一的棚户区改造主体，在项目建设和资金上都得到出资人的大力支持。自公司成立以来，出资人先后多次以各种注资和划拨资产的形式支持公司的发展。资本实力的大幅增强直接提升了公司的融资能力和抗风险能力，为公司业务增长和持续发展奠定了基础。市政府在政策支持和项目获取等方面给予了发行人极大的支持，对发行人的稳定发展具有重要意义。

3、稳定的收益来源

公司报告期内营业收入包括基础设施建设收入、棚户区改造业务收入和租赁业务收入，收入较为稳定。为促进龙口市经济的平稳增长，市政府对于公司在全市范围内开展的基础设施建设业务给予大力支持，公司回购资金来源较有保障，实际回款情况较好。未来，公司将持续推进棚改项目和园区基础设施等业务，其盈利能力有望得到进一步提高。

4、发行人具有良好的信用水平

发行人与中国银行、工商银行等众多商业银行建立了稳固的合作关系，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100%，无任何逾期贷款，具有良好的信用水平，为公司进一步拓展融资渠道打下坚实基础。

（七）城市建设类业务情况

发行人系龙口市地方国有企业，主营业务涉及基础设施建设业务和棚户区改造业务。

1、报告期内总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额和占比

报告期末，发行人的总资产构成中，城投类资产（拟开发的土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项）

合计金额分别为 1,227,644.03 万元、1,255,571.52 万元和 1,419,125.48 万元，占总资产比例分别为 57.39%、56.34%和 58.55%，近两年的年均占比为 56.87%，具体如下表所示：

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
拟开发的土地	-	-	-
待结算的基础设施代建项目	1,195,227.48	1,130,228.20	974,553.28
应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	223,898.00	125,343.32	253,090.75
城投类资产合计金额	1,419,125.48	1,255,571.52	1,227,644.03
总资产金额	2,423,888.56	2,228,386.30	2,139,037.96
城投类资产占总资产比例	58.55	56.34	57.39
城投类资产占总资产的年均占比	-		56.87

2、报告期内主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额和占比，及贸易业务和来自上市公司子公司的收入金额和占比

报告期内，发行人无土地开发整理业务，无贸易业务和来自上市公司子公司的收入，发行人市政基础设施建设收入主要为基础设施建设业务和棚户区改造业务。报告期内，发行人城投类业务收入分别为 90,336.98 万元、96,421.16 万元和 72,350.86 万元，占营业收入比例分别为 84.47%、85.57%和 33.88%，年均占比为 85.02%，具体如下表所示：

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	213,553.25	112,678.03	106,948.81
城投类业务收入金额	72,350.86	96,421.16	90,336.98
城投类业务收入占比	33.88	85.57	84.47

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
城投类业务收入年均占比	-		85.02
贸易业务收入金额	-	-	-
贸易业务收入占比	-	-	-
贸易业务收入年均占比	-		-
来自上市公司子公司收入金额	-	-	-
来自上市公司子公司收入占比	-	-	-
来自上市公司子公司收入年均占比	-		-

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比

发行人报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比具体如下表所示：

单位：万元，%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
政府补贴	0.64	12,000.66	12,000.00
净利润	1,710.78	15,409.83	16,631.19
政府补贴占净利润的比例	0.04	77.88	72.15
政府补贴占净利润的年均占比	-		75.02

报告期内，发行人政府补助包括棚户区改造项目补助、人员经费补助，金额分别为 12,000.00 万元、12,000.66 万元和 6,375.08 元，占当期净利润的比例分别为 72.15%、77.88%和 0.04%，近两年年均占比为 75.02%。

发行人未来将逐步有序剥离上述与政府相关的资产以及相关政府业务，积极协调政府相关款项的回收。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）媒体质疑事项

报告期内，经发行人及主承销商核查，未发现被媒体质疑的重大事项。

（二）违法违规及受处罚情况

报告期内，发行人不存在因违反相关法律法规而受到有关主管部门重大行政处罚的情形。

（三）其他事项

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在影响发行人偿债能力的重大负面舆情或被媒体质疑事项等。

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、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

发行人聘请利安达会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度和 2024 年度的财务报表进行了审计，并分别出具了报告号为利安达审字[2024]第 0265 号和利安达审字[2025]第 0489 号的无保留意见审计报告。投资者在阅读以下财务信息时，应当参照发行人完整的经审计的财务报表。

如无特别说明，本募集说明书引用过的 2023 年和 2024 年财务数据均引自上述审计报告，发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计，其中 2023 年和 2024 年资产负债表数据分别引自 2023 年和 2024 年审计报告期末数，2023 年和 2024 年利润表和现金流量表分别引自 2023 年和 2024 年审计报告本期数。

发行人财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，发行人财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正情况

1、2023 年度重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

（1）会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《关于印发<企业会计准则解释第 16 号>的通知》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“16 号解释”），16 号解释要求“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 01 月 01 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

发行人自 2023 年 01 月 01 日起执行上述企业会计准则解释第 16 号，并对会计政策相关内容进行调整。发行人不涉及对财务报表进行追溯调整的情形。

（2）会计估计变更

发行人 2023 年度无重要会计估计变更事项。

（3）会计差错更正

发行人 2023 年度无重要会计差错更正。

2、2024 年度重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

（1）会计政策变更

①执行企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。公司按照解释第 17 号要求的“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”等内容自 2024 年 1 月 1 日起施行。

执行解释第 17 号的相关规定对公司报告期内财务报表无重大影响。发行人财务报表附注已按解释第 17 号的要求披露 2024 年年度与供应商融资安排的相关信息。

②执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济

利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③执行企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

公司按照解释第 18 号要求的“关于浮动收费法下作为基础项目持有的投资性房地产的后续计量”、“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”等内容自印发之日起施行。执行该规定未对公司财务状况和经营成果产生重大影响。

上述会计政策变更是公司根据法律、法规和国家统一的会计制度的要求进行的变更，无需提交董事会及股东会审议。

（2）会计估计变更

发行人 2024 年度无重要会计估计变更事项。

（3）会计差错更正

发行人 2024 年度无重要会计差错更正。

3、2025 年 1-9 月重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

发行人 2025 年 1-9 月不存在重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况。

（三）报告期内发行人合并范围的变化

1、2023 年度合并财务报表范围变化

表：2023 年度发行人合并财务报表范围变化

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变化
1	龙口铺子农业发展有限公司	其他农牧产品批发	持股比例由 0.00% 变化为 100.00%	新纳入
2	山东繁鲤能源服务有限公司	管道工程建筑	持股比例由 0.00% 变化为 100.00%	新纳入
3	烟台博晨建筑材料销售有限公司	建材批发	持股比例由 0.00% 变化为 100.00%	新纳入
4	龙口市港投建设发展有限公司	住宅房屋建筑	持股比例由 0.00% 变化为 100.00%	新纳入
5	龙口市益泽城市建设发展有限公司	住宅房屋建筑	持股比例由 0.00% 变化为 100.00%	新纳入

2、2024 年度合并财务报表范围变化

表：2024 年度发行人合并财务报表范围变化

序号	名称	所属行业	持股比例变化情况	变化
1	山东繁鲤能源服务有限公司	管道工程建筑	持股比例由 100.00% 变化为 0.00%	自丧失控制权日起，不再纳入合并范围

3、2025 年 1-9 月合并财务报表范围变化

发行人 2025 年 1-9 月合并财务报表范围无变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

（1）合并资产负债表

表：发行人最近两年及一期合并的资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,434.27	9,562.24	4,969.31

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收账款	274,801.33	26,085.87	92,744.83
预付款项	3,333.69	3,306.01	182.22
其他应收款	77,127.19	104,637.00	139,666.93
存货	1,195,348.48	1,130,228.56	974,553.28
其他流动资产	2.22	2.16	1.99
流动资产合计	1,554,047.18	1,273,821.84	1,212,118.57
非流动资产：	-	-	-
其他债权投资	7,512.03	7,512.03	7,531.93
长期应收款	556.86	533.39	-
长期股权投资	56,704.17	55,716.52	128,141.03
其他非流动金融资产	40,938.64	800.00	-
投资性房地产	377,261.85	506,055.15	454,634.64
固定资产	197,336.40	203,464.89	211,612.70
在建工程	13,305.09	226.53	111.32
无形资产	175,849.89	180,143.59	124,683.85
长期待摊费用	2.45	1.74	-
递延所得税资产	374.01	110.63	203.93
非流动资产合计	869,841.38	954,564.46	926,919.38
资产总计	2,423,888.56	2,228,386.30	2,139,037.96
流动负债：			
短期借款	111,500.00	20,000.00	30,000.00
应付票据	40,000.00	30,000.00	-
应付账款	276.70	24.24	-
应付职工薪酬	6.28	5.19	3.96
合同负债	3.42	259.88	1,005.80
应交税费	26,259.21	24,079.59	20,317.44
其他应付款	184,656.37	85,553.86	80,679.04
一年内到期的非流动负 债	65,124.05	133,920.89	-
流动负债合计	427,826.03	293,843.65	132,006.23
非流动负债：			
长期借款	389,020.55	312,776.89	426,872.26
应付债券	199,554.56	199,423.79	199,258.50

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款	20,138.14	35,740.33	-
递延所得税负债	7,968.47	8,931.60	6,663.19
非流动负债合计	616,681.72	556,872.62	632,793.96
负债合计	1,044,507.75	850,716.27	764,800.18
股东权益：			
股本	200,500.00	200,500.00	200,500.00
资本公积	1,052,048.34	1,052,048.34	1,064,026.24
盈余公积	846.69	846.69	604.22
未分配利润	125,985.78	124,275.00	109,107.31
归属于母公司股东权益合计	1,379,380.81	1,377,670.03	1,374,237.77
股东权益合计	1,379,380.81	1,377,670.03	1,374,237.77
负债和股东权益总计	2,423,888.56	2,228,386.30	2,139,037.96

(2) 利润表情况

表：发行人最近两年及一期合并的利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	213,553.25	112,678.03	106,948.81
其中：营业收入	213,553.25	112,678.03	106,948.81
二、营业总成本	214,936.60	108,465.64	101,207.20
其中：营业成本	200,027.59	97,358.25	92,769.16
税金及附加	6,064.76	4,579.47	1,558.99
销售费用	20.97	20.17	-
管理费用	316.50	689.80	903.20
财务费用	8,506.78	5,817.95	5,975.85
其中：利息费用	8,530.86	5,122.45	5,627.49
利息收入	24.08	180.37	152.74
加：其他收益	0.64	12,000.66	12,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	5,007.64	1,583.38	1,854.18
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

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）	-1,078.13	373.19	-815.60
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,546.81	18,169.63	18,780.19
加：营业外收入	<0.01	1.19	1.80
减：营业外支出	0.05	46.63	313.77
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	2,546.75	18,124.20	18,468.22
减：所得税费用	835.97	2,714.37	1,837.03
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,710.78	15,409.83	16,631.19
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	1,710.78	15,409.83	16,631.19
2、终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	1,710.78	15,409.83	16,631.19
2、少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	-	-	-
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	1,710.78	15,409.83	16,631.19
归属于母公司股东的综合收益总额	1,710.78	15,409.83	16,631.19
归属于少数股东的综合收益总额	-	-	-

（3）现金流量表情况

表：发行人最近两年及一期合并的现金流量表

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	25,818.02	182,505.22	62,107.52

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
收到的税费返还	<0.01	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	34,718.39	20,465.74	20,172.79
经营活动现金流入小计	60,536.42	202,970.97	82,280.31
购买商品、接受劳务支付的现金	119,025.44	197,038.06	116,239.86
支付给职工以及为职工支付的现金	93.58	411.00	114.63
支付的各项税费	5,934.91	4,184.82	1,355.17
支付其他与经营活动有关的现金	3,985.90	20,276.25	1,465.43
经营活动现金流出小计	129,039.83	221,910.13	119,175.09
经营活动产生的现金流量净额	-68,503.42	-18,939.16	-36,894.77
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	600.00	900.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	51.72	775.99
投资活动现金流入小计	-	651.72	1,675.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9.23	99,645.50	137,436.50
投资支付的现金	40,138.64	-	750.00
投资活动现金流出小计	40,147.87	99,645.50	138,186.50
投资活动产生的现金流量净额	-40,147.87	-98,993.79	-136,510.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	70,000.00	99,550.00
取得借款收到的现金	225,000.00	45,000.00	213,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	42,483.15	135,610.71	55,347.49
筹资活动现金流入小计	267,483.15	250,610.71	368,097.49
偿还债务支付的现金	140,549.59	53,022.68	167,862.68
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	24,410.24	33,153.67	27,275.78

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	-	41,114.77	15,705.97
筹资活动现金流出小计	164,959.83	127,291.13	210,844.44
筹资活动产生的现金流量净额	102,523.32	123,319.58	157,253.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-6,127.96	5,386.63	-16,152.23
加：期初现金及现金等价物余额	7,552.31	2,165.68	18,914.72
六、期末现金及现金等价物余额	1,424.35	7,552.31	2,762.49

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

(1) 母公司资产负债表

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 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,083.17	9,036.74	3,732.56
应收账款	235,237.21	11,931.03	59,108.42
预付款项	3,328.58	3,300.00	-
其他应收款	96,255.50	124,046.22	138,887.92
存货	974,135.43	915,001.76	799,879.19
流动资产合计	1,312,039.88	1,063,315.75	1,001,608.09
非流动资产：			
其他债权投资	7,512.03	7,512.03	7,531.93
长期应收款	556.86	533.39	-
长期股权投资	65,216.74	64,229.10	136,603.61
其他非流动金融资产	40,938.64	800.00	-
投资性房地产	377,261.85	506,055.15	454,634.64

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	197,287.68	203,408.22	211,568.50
在建工程	13,305.09	226.53	111.32
无形资产	175,848.46	180,137.86	124,683.85
递延所得税资产	374.01	110.63	203.93
非流动资产合计	878,301.36	963,012.90	935,337.76
资产总计	2,190,341.24	2,026,328.66	1,936,945.86
流动负债：			
短期借款	98,500.00	10,000.00	20,000.00
应付票据	40,000.00	30,000.00	-
应付账款	251.42	22.89	-
预收款项	3.42	259.67	227.39
应付职工薪酬	2.31	3.66	2.70
应交税费	11,040.03	9,306.89	7,797.84
其他应付款	136,087.49	66,578.37	50,998.26
一年内到期的非流动 负债	61,321.37	130,118.21	-
流动负债合计	347,206.05	246,289.69	79,026.20
非流动负债：			
长期借款	341,960.00	263,350.00	369,840.00
应付债券	199,554.56	199,423.79	199,258.50
长期应付款	20,138.14	35,740.33	-
递延所得税负债	7,968.47	8,931.60	6,663.19
非流动负债合计	569,621.16	507,445.73	575,761.69
负债合计	916,827.22	753,735.42	654,787.89
股东权益：			
股本	200,500.00	200,500.00	200,500.00
资本公积	1,052,036.79	1,052,036.79	1,064,026.24
盈余公积	846.69	846.69	604.22
未分配利润	20,130.54	19,209.76	17,027.50
股东权益合计	1,273,514.02	1,272,593.24	1,282,157.97

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
负债和股东权益总计	2,190,341.24	2,026,328.66	1,936,945.86

(2) 母公司利润表

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、营业收入	188,043.31	78,744.94	72,518.47
减：营业成本	177,831.32	67,850.23	62,770.99
税金及附加	5,930.75	4,373.15	1,355.14
管理费用	181.57	621.15	873.04
财务费用	6,587.65	3,025.52	2,848.01
其中：利息费用	6,610.73	2,327.21	2,491.22
利息收入	23.08	176.97	143.85
加：其他收益	0.05	0.40	-
投资收益（损失以“-”号填列）	5,007.64	1,583.38	1,854.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	1,551.57	1,376.77
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,078.13	373.19	-815.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,440.84	4,831.87	5,709.88
加：营业外收入	-	1.19	1.80
减：营业外支出	-	46.63	313.76
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,440.84	4,786.43	5,397.92
减：所得税费用	520.05	2,361.71	1,564.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	920.78	2,424.73	3,833.24

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	920.78	2,424.73	3,833.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、综合收益总额	920.78	2,424.73	3,833.24

(3) 母公司现金流量表

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：			
销售商品、提供劳务收到的现金	8,588.64	127,395.95	37,047.58
收到其他与经营活动有关的现金	476.47	8,295.50	143.85
经营活动现金流入小计	9,065.12	135,691.45	37,191.43
购买商品、接受劳务支付的现金	72,249.81	126,975.98	86,334.96
支付给职工以及为职工支付的现金	31.61	363.66	98.95
支付的各项税费	5,930.75	4,184.54	1,355.14
支付其他与经营活动有关的现金	476.60	20,000.70	1,458.42
经营活动现金流出小计	78,688.77	151,524.88	89,247.46
经营活动产生的现金流量净额	-69,623.65	-15,833.43	-52,056.03
二、投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金	-	600.00	900.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	51.72	775.99
投资活动现金流入小计	-	651.72	1,675.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	99,613.39	137,397.00
投资支付的现金	40,138.64	50.00	800.00

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流出小计	40,138.64	99,663.39	138,197.00
投资活动产生的现金流量净额	-40,138.64	-99,011.67	-136,521.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	70,000.00	99,550.00
取得借款收到的现金	212,000.00	35,000.00	193,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	42,482.66	85,074.62	55,347.49
筹资活动现金流入小计	254,482.66	190,074.62	348,097.49
偿还债务支付的现金	128,183.25	39,220.00	144,060.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	22,490.69	30,358.43	24,139.51
支付其他与筹资活动有关的现金	-	150.00	-
筹资活动现金流出小计	150,673.94	69,728.43	168,199.51
筹资活动产生的现金流量净额	103,808.72	120,346.18	179,897.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,953.57	5,501.08	-8,679.07
加：期初现金及现金等价物余额	7,026.81	1,525.73	10,204.80
六、期末现金及现金等价物余额	1,073.24	7,026.81	1,525.73

（二）发行人报告期内主要财务指标

表：发行人报告期内主要财务数据和财务指标

主要财务数据和财务指标			
项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
总资产（亿元）	242.39	222.84	213.90
总负债（亿元）	104.45	85.07	76.48
全部债务（亿元）	80.52	73.19	65.61
所有者权益（亿元）	137.94	137.77	137.42
营业总收入（亿元）	21.36	11.27	10.69

主要财务数据和财务指标			
项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
利润总额（亿元）	0.25	1.81	1.85
净利润（亿元）	0.17	1.54	1.66
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.22	1.35	1.59
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.17	1.54	1.66
经营活动产生现金流量净额（亿元）	-6.85	-1.89	-3.69
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.01	-9.90	-13.65
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	10.25	12.33	15.73
流动比率	3.63	4.34	9.18
速动比率	0.84	0.49	1.80
资产负债率（%）	43.09	38.18	35.75
债务资本比率（%）	36.86	34.69	32.32
营业毛利率（%）	6.33	13.60	13.26
平均总资产回报率（%）	0.48	1.06	2.25
加权平均净资产收益率（%）	0.12	1.12	1.22
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.16	0.98	1.16
EBITDA（亿元）	-	3.66	3.73
EBITDA 全部债务比	-	0.05	0.06
EBITDA 利息保障倍数	-	1.38	2.39
应收账款周转率	1.42	1.90	1.56
存货周转率	0.17	0.09	0.10

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100；

主要财务数据和财务指标			
项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
<p>(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;</p> <p>(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;</p> <p>(8) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销(无形资产摊销+长期待摊费用摊销);</p> <p>(9) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务×100;</p> <p>(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);</p> <p>(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款;</p> <p>(12) 存货周转率=营业成本/平均存货;</p> <p>(13) 2025 年一季度数据未年化。</p>			

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合最近两年及一期的财务报表，对发行人资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

(一) 资产结构分析

表：发行人最近两年及一期资产结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,434.27	0.14	9,562.24	0.43	4,969.31	0.23
应收账款	274,801.33	11.34	26,085.87	1.17	92,744.83	4.34
预付款项	3,333.69	0.14	3,306.01	0.15	182.22	0.01
其他应收款	77,127.19	3.18	104,637.00	4.70	139,666.93	6.53

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
存货	1,195,348.48	49.32	1,130,228.56	50.72	974,553.28	45.56
其他流动资产	2.22	<0.01	2.16	<0.01	1.99	<0.01
流动资产合计	1,554,047.18	64.11	1,273,821.84	57.16	1,212,118.57	56.67
其他债权投资	7,512.03	0.31	7,512.03	0.34	7,531.93	0.35
长期应收款	556.86	0.02	533.39	0.02	-	0.00
长期股权投资	56,704.17	2.34	55,716.52	2.50	128,141.03	5.99
其他非流动金融资产	40,938.64	1.69	800.00	0.04	-	-
投资性房地产	377,261.85	15.56	506,055.15	22.71	454,634.64	21.25
固定资产	197,336.40	8.14	203,464.89	9.13	211,612.70	9.89
在建工程	13,305.09	0.55	226.53	0.01	111.32	0.01
无形资产	175,849.89	7.25	180,143.59	8.08	124,683.85	5.83
长期待摊费用	2.45	<0.01	1.74	<0.01	-	-
递延所得税资产	374.01	0.02	110.63	<0.01	203.93	0.01
非流动资产合计	869,841.38	35.89	954,564.46	42.84	926,919.38	43.33
资产总计	2,423,888.56	100.00	2,228,386.30	100.00	2,139,037.96	100.00

发行人自成立以来，在龙口市政府的大力支持下，通过持续稳健的生产经营活动，保持了平稳、健康的发展态势。2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产总额分别为 2,139,037.96 万元、2,228,386.30 万元和 2,423,888.56 万元，2024 年末发行人资产总额比 2023 年末增加 89,348.34 万元，增幅为 4.18%，主要系存货、无形资产和投资性房地产增加所致。2025 年 9 月末发行人资产总额比 2024 年末增加 195,502.26 万元，增幅 8.77%，主要系应收账款和存货增加所致。

1、流动资产分析

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人流动资产金额分别为 1,212,118.57 万元、1,273,821.84 万元和 1,554,047.18 万元，主要由应收账款、其他应收款和存货构成。截至 2024 年末，发行人流动资产相较于 2023 年末增加 61,703.27 万元，增幅 5.09%，主要系存货增加所致。截至 2025 年 9 月末，

发行人流动资产相较于 2024 年末增加 280,225.34 万元，增幅 22.00%，主要系应收账款和存货增加所致。

（1）货币资金

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司货币资金余额分别为 4,969.31 万元、9,562.24 万元和 3,434.27 万元，占总资产比例分别为 0.23%、0.43%和 0.14%。2024 年末发行人货币资金相较于 2023 年末增加 4,592.93 万元，增幅为 92.43%，主要系银行存款增加所致。2025 年 9 月末发行人货币资金相比至 2024 年末减少 6,127.97 万元，降幅为 64.09%，主要系银行存款减少所致。

近两年及一期末，发行人货币资金构成情况如下：

表：报告期末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
库存现金	1.22	1.29	0.34
银行存款	3,433.05	7,560.94	2,768.98
其他货币资金	-	2,000.00	2,200.00
合计	3,434.27	9,562.24	4,969.31

其他货币资金为发行人向齐鲁银行申请开具国内信用证所存入的保证金存款。

（2）应收账款

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司应收账款分别为 92,744.83 万元、26,085.87 万元和 274,801.33 万元，占总资产比例分别为 4.34%、1.17%和 11.34%。2024 年末发行人应收账款较 2023 年末减少 66,658.96 万元，降幅为 71.87%，主要系对龙口市汇银资产经营有限公司和龙口市住房和城乡建设管理局的应收款回款所致；2025 年 9 月末发行人应收账款较 2024 年末增加 248,715.46 万元，增幅为 953.45%，主要系应收土地款项增加所致。

2024 年末，发行人应收账款金额前五名情况如下：

表：截至 2024 年末发行人应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
龙口市住房和城乡建设管理局	工程款	14,145.12	1 年以内	53.37	-
龙口市汇银资产经营有限公司	租赁款/工程回购款	6,777.74	1 年以内、1-2 年	25.57	-
龙口市南山西海岸人工岛建设发展有限公司	租赁款	5,571.23	1 年以内、1-2 年	21.02	417.93
龙口市委组织部	货款	3.38	1 年以内	0.01	-
龙口市七甲镇人民政府	货款	2.45	1 年以内	0.01	-
合计	-	26,499.92	-	99.98	417.93

2025 年 9 月末，发行人应收账款金额前五名情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人应收账款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备年末余额
龙口市自然资源规划局	土地款项	128,867.00	1 年以内	46.89	-
龙口市汇银资产经营有限公司	租赁款/工程回购款	51,851.00	1 年以内	18.87	-
龙口市住房和城乡建设管理局	工程款	31,166.00	1 年以内、1-2 年	11.34	-
龙口市南山西海岸人工岛建设发展有限公司	租赁款	7,660.00	1 年以内、1-2 年	2.79	1,496.05
龙口市嘉元东盛热电有限公司	工程款	3,713.00	1 年以内	1.35	-
合计	-	223,257.00	-	81.24	1,496.05

(3) 其他应收款

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司其他应收款净额分别为 139,666.93 万元、104,637.00 万元和 77,127.19 万元，占总资产的比例分别为 6.53%、4.70%和 3.18%。其他应收款主要由往来款构成。2024 年末发行人其他应收款较 2023 年末减少 35,029.93 万元，降幅为 25.08%；2025 年 9 月末发行人其他应收账款较 2024 年末减少 27,509.81 万元，降幅为 26.29%，主要系往来款回款所致。

2024 年末，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

表：截至 2024 年末发行人其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

欠款单位	形成原因	是否为关联方	年末余额	账龄	款项性质	占比
龙口市兴达投资管理有限公司	往来款	否	53,637.06	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	非经营性	51.25
龙口市城市新环境投资发展集团有限公司	往来款	否	21,741.63	2-3 年	非经营性	20.77
龙口市城乡建设投资发展有限公司	往来款	是	13,711.71	1 年以内	非经营性	13.10
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	往来款	否	5,753.63	1 年以内	非经营性	5.50
龙口市中字房地产有限公司	往来款	否	4,200.00	1-2 年、2-3 年	非经营性	4.01
合计	-	-	99,044.04	-	-	94.63

2025 年 9 月末，发行人其他应收款金额前五名情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

欠款单位	形成原因	是否为关联方	年末余额	账龄	款项性质	占比
龙口市兴达投资管理有限公司	往来款	否	38,958.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	非经营性	50.51
龙口市城市新环境发展集团有限公司	往来款	否	15,554.00	2-3 年	非经营性	20.17

欠款单位	形成原因	是否为关联方	年末余额	账龄	款项性质	占比
龙口市城乡建设投资发展有限公司	往来款	是	9,353.00	1 年以内	非经营性	12.13
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	往来款	否	5,625.00	1 年以内	非经营性	7.29
龙口市中字房地产有限公司	往来款	否	4,200.00	1-2 年、2-3 年	非经营性	5.45
合计	-	-	73,690.00	-	-	95.55

发行人其他应收款分为经营性其他应收款和非经营性其他应收款，经营性与非经营性其他应收款分类依据如下：将与发行人业务定位及生产经营活动相关的工程垫付款项、因工程项目建设业务产生的往来款、保证金、押金等其他应收款划分为经营性其他应收款，将与主营业务不相关的资金拆借或往来款等行为而形成的其他应收款划分为非经营性其他应收款。发行人已根据上述判断标准，结合其他应收款对应项目的形成背景，对经营性和非经营性其他应收款进行分类，具体分类情况如下：

表：截至2025年9月末发行人经营性和非经营性其他应收款情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末			2024 年末		
	其他应收款	占其他应收款余额合计的比例	占 2025 年 9 月末总资产的比例	其他应收款	占其他应收款余额合计的比例	占 2024 年末总资产的比例
经营性	-	-	-	-	-	-
非经营性	77,151.77	100.00	5.59	104,661.58	100.00	4.70
其他应收款账面余额小计	77,151.77	100.00	5.59	104,661.58	100.00	4.70
减：坏账准备	24.58	0.03	0.00	24.58	0.02	0.00
其他应收款账面价值合计	77,127.19	99.97	5.59	104,637.00	99.98	4.70

发行人非经营性其他应收款主要是对龙口市兴达投资管理有限公司、龙口

市城市新环境发展集团有限公司、龙口市城乡建设投资发展有限公司、龙口市兴龙建设投资管理有限公司和龙口市中字房地产有限公司的往来款。截至 2025 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款明细情况如下：

截至2025年9月末发行人前五大非经营性其他应收款明细情况

单位：万元、%

单位名称	性质分类	形成原因	划分依据	截至 2025 年 9 月末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	回款安排	报告期内回款情况
龙口市兴达投资管理有限公司	非经营性款项	往来款	与主营业务不相关的往来款行为	38,958.00	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	50.51	预计 2026 年 1 月前全部清偿	截至 2025 年 9 月末已回款 1.72 亿元
龙口市城市新环境发展集团有限公司	非经营性款项	往来款	与主营业务不相关的往来款行为	15,554.00	2-3年	20.17	预计于 2026 年 12 月前全部清偿	截至 2025 年 9 月末已回款 0.64 亿元
龙口市城乡建设投资发展有限公司	非经营性款项	往来款	与主营业务不相关的往来款行为	9,353.00	1年以内	12.13	预计于 2025 年 12 月前全部清偿	截至 2025 年 9 月末已回款 9.00 亿元
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	非经营性款项	往来款	与主营业务不相关的往来款行为	5,625.00	1年以内	7.29	预计于 2026 年 1 月前全部清偿	截至 2025 年 9 月末已回款 3.47 亿元
龙口市中字房地产有限公司	非经营性款项	往来款	与主营业务不相关的往来款行为	4,200.00	1-2年、2-3年	5.45	预计于 2025 年 9 月前全部清偿	截至 2025 年 9 月末已回款 0.00 亿元
合计	-	-	-	73,690.00	-	95.54	-	-

发行人已制定了《关联交易管理规定》以及《财务管理制度》，对日常资金使用进行审批管理，发行人关联方资金往来及非关联方资金往来均严格按照上述制度的规定执行。根据相关制度，发行人债券存续期内新增非经营性其他应收款项，应履行的决策程序和持续信息披露安排如下所示：

公司与关联法人发生的关联交易，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，公司分管领导对将发生的关联交易的必要性、合理性、定

价的公平性进行审查，总经理办公会审核通过后，由总经理提议召开董事会会议，由董事会审议通过后后方可实施。

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

A 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

B 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；

C 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；

D 关联交易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；

E 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。

发行人非经营性往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款的定价机制为：在自身资金需求平衡的情况下，经过上述决策程序，遵循公平、公正的原则进行定价。

在本期债券存续期内，发行人将遵循真实、准确、完整和及时的信息披露原则，及时披露发行人经营变化情况、偿债能力变化情况及募集资金使用情况，接受受托管理人及投资人的监督。报告期内发行人对政府性单位的往来款符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定。不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

（4）政府性应收款项

截至 2024 年末，发行人其他应收款 104,637.00 万元，其中应收地方政府及其部门、机构款项金额 104,410.75 万元；发行人应收账款 26,085.87 万元，其中

应收地方政府及其部门、机构款项金额 20,932.57 万元；公司无政府性长期应收款。

表：截至 2024 年末对政府及政府部门的应收款情况

单位：万元

项目	金额	与政府相关的业务
对政府及政府部门的应收账款	20,932.57	棚改项目等工程款、租赁款
对政府及政府部门的其他应收款	104,410.75	往来款
对政府及政府部门的长期应收款	-	-
合计	125,343.32	-

注：以上政府及政府部门、机构包括由政府部门实际控制的政府融资平台公司。

发行人政府类应收款项对手方主要为龙口市兴达投资管理有限公司、龙口市城市新环境发展集团有限公司、龙口市城乡建设投资发展有限公司、龙口市兴龙建设投资管理有限公司、龙口市住房和城乡建设管理局。报告期内发行人政府类应收款项回款情况良好，发行人将通过自主催收、政府层面协调等方式，加强政府类应收款项回收力度，预计上述事项对发行人偿债能力不会产生重大不利影响。

发行人政府类应收款项符合《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

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司存货余额分别为 974,553.28 万元、1,130,228.56 万元和 1,195,348.48 万元，占总资产的比例分别为 45.56%、50.72% 和 49.32%。2024 年末发行人存货较 2023 年末增加 155,675.28 万元，增幅为 15.97%，主要系度假区项目、棚改项目、小型水库除险加固项目、435 片区城市更新改造项目、河道整治项目、逢牟路西、新龙路

北项目和新龙路北、和平路东项目等项目建设的增加；2025 年 9 月末发行人存货较 2024 年末增加 65,119.92 万元，增幅为 5.76%，主要系项目建设增加所致。

表：各报告期末发行人存货构成

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
工程施工	1,195,337.48	100.00	1,130,228.20	100.00	974,553.28	100.00
原材料	11.00	0.00	0.26	0.00	-	-
低值易耗品	-	-	0.10	0.00	-	-
合计	1,195,348.48	100.00	1,130,228.56	100.00	974,553.28	100.00

2024 年末，发行人存货账面余额为 113.02 亿元，其中工程施工账面余额为 113.02 亿元，涉及项目名称、委托方、资本金构成及到位情况、总投资金额、已投资金额、建设周期、建设进度、未来投资计划、后续结算回款安排、签订相关协议等情况如下所示：

表：截至 2024 年末发行人计入存货工程施工明细表

单位：亿元、%

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
道路工程	已完工	171,853.97	223,578.43	28.61	29.07	100.00	2009.1- 2023.12	是	是	13.67	33.43	19.76	12.91	2023-2026 年逐年结 算，2023- 2029 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	无	龙口市汇 银资产经 营有限公 司
绿化工程	在建	65,485.30	65,423.33	10.87	10.28	94.56	2008.1- 2023.12	是	是	4.29	12.50	8.21	4.29	2023-2025 年逐年结 算，2023- 2028 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	计划 2025- 2026 完成 后续 投资	龙口市汇 银资产经 营有限公 司
龙口市经 济开发区 项目	已完工	42,453.93	42,453.93	5.95	6.55	100.00	2012.1- 2022.12	是	是	2.65	7.53	4.88	2.65	2023-2025 年逐年结 算，2023- 2028 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	无	龙口市汇 银资产经 营有限公 司

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
度假区项目-徐福文化园建设及度假区其他基础设施配套、湿地公园建设	已完工	102,529.19	90,716.23	13.09	13.56	100.00	2009.1-2023.12	是	是	3.80	15.59	11.79	3.80	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司
桑岛、港栾码头及占地项目	已完工	49,200.00	49,200.00	4.92	5.38	100.00	2014.1-2021.12	是	是	0.53	6.19	5.66	0.53	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市汇银资产经营有限公司
路灯及配套变压器工程	在建	44,950.78	56,424.44	6.79	5.64	83.11	2014.1-2021.12	是	是	1.32	7.81	6.49	0.96	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市汇银资产经营有限公司

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
龙口市东莱街道实验路周边片区棚户区改造项目	在建	33,659.22	22,642.00	11.12	6.16	55.42	2019.1-2023.12	是	是	3.22	12.79	9.57	2.61	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2028 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市新嘉街道炉后王家村及周边村片区棚户区改造项目	在建	24,759.47	22,714.15	4.72	3.61	76.48	2017.12-2022.3	是	是	1.30	5.43	4.13	1.30	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市新嘉街道张郑村棚户区改造项目	已完工	58,503.55	24,284.84	4.72	6.97	100.00	2016.12-2023.12	是	是	1.29	8.02	6.73	0.45	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
龙口市龙港街道东北片区棚户区改造项目	在建	-	-	3.69	0.62	16.73	2017.1-2024.12	是	是	0.71	4.24	3.53	0.71	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2028 完成后续投资	龙口市住建局
龙口市龙港街道曲家村棚户区改造项目	已完工	35,560.34	28,089.85	4.09	5.16	100.00	2018.1-2022.12	是	是	1.84	5.93	4.09	1.84	2023-2025 年逐年结算，2023-2028 年逐年回款	自有资金	已到位	无	龙口市住建局
龙口市东江街道东江崖头、九北片区改造项目	在建	26,814.20	34,822.80	7.23	6.08	84.09	2018.1-2023.12	是	是	3.91	8.31	4.40	3.05	2023-2026 年逐年结算，2023-2029 年逐年回款	自有资金	已到位	计划 2025-2026 完成后续投资	龙口市住建局

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
龙口市东莱街道闫家瞳片区改造项目	在建	2,424.82	9,703.26	3.65	2.98	81.62	2018.1- 2022.12	是	是	3.15	4.20	1.05	1.86	2023-2025 年逐年结 算, 2023- 2028 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	计划 2025- 2026 完成 后续 投资	龙口市住 建局
龙口市东莱街道枣市片区改造项目	已完工	7,177.49	7,177.49	1.47	1.70	100.00	2019.1- 2022.12	是	是	1.13	1.96	0.83	0.89	2023-2025 年逐年结 算, 2023- 2028 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	无	龙口市住 建局
龙口市龙港街道庄子村片区改造项目	已完工	26,327.35	25,239.70	1.86	2.63	100.00	2019.1- 2022.12	是	是	-	3.03	3.03	0.00	2023-2025 年逐年结 算, 2023- 2028 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	无	龙口市住 建局

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
小型水库 除险加固 项目	在建	129,820.61	108,039.14	11.49	12.98	100.00	2020.8- 2023.7	是	是	-	14.93	14.93	0.00	2023-2026 年逐年结 算, 2023- 2029 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	计划 2025- 2026 完成 后续 投资	龙口市汇 银资产经 营有限公 司
435 片区城 市更新改 造	在建	138,152.58	126,736.14	27.56	13.82	50.13	2022.1- 2026.12	否	尚未签 订合同	-	31.69	31.69	0.00	2026-2029 年逐年结 算, 2026- 2032 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	计划 2025- 2027 完成 后续 投资	暂未确定
河道整治 项目	在建	149,365.40	37,307.55	13.50	14.94	100.00	2022.1- 2025.12	是	是	-	17.18	17.18	0.00	2025-2028 年逐年结 算, 2025- 2031 年逐 年回款	自有 资金	已到 位	计划 2025- 2026 完成 后续 投资	龙口市汇 银资产经 营有限公 司

项目名称	在建/ 已完工	2024 年末 账面余额 (万元)	2023 年末 账面余额 (万元)	计划总投资 金额 (亿元)	已投 金额 (亿 元)	建设进度	建设周期	是否签 订合同 或协议	是否按 照合同 或协议 执行回 款	累计 已确 认收 入金 额	拟回 款总 金额	未来 收入 确认	累计 已回 款金 额	未来收入 确认安排/ 未来回款 计划	资 本 金 构 成	资本 金到 位情 况	未来 投资 计划	回款对手 方
逢牟路 西、新龙 路北项目/ 新龙路 北、和平 路东项目	在 建	21,190.00	-	13.06	2.12	16.23	2024.12- 2028.12	是	是	-	15.02	15.02	0.00	2028-2031 年逐年结 算，2028- 2034 年逐 年回款	自 有 资 金	已 到 位	计划 2025- 2029 完成 后续 投资	龙口市汇 银资产经 营有限公 司

注：发行人在建项目中部分项目建设周期已过但未完成投资主要系项目主体部分已完工，剩余部分配套暂未完工，计划 2025-2028 完成后续投资。

发行人存货资产不涉及公益性资产。

2、非流动资产分析

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司非流动资产分别为 926,919.38 万元、954,564.46 万元和 869,841.38 万元，主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产等构成。

（1）长期股权投资

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人长期股权投资分别为 128,141.03 万元、55,716.52 万元和 56,704.17 万元，占总资产比例分别为 5.99%、2.50%和 2.34%。2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末减少 72,424.51 万元，降幅 56.52%，主要系减少对龙口市沧蓬海洋科技有限公司的投资。2025 年 9 月末，发行人长期股权投资相比 2024 年变化不大。

各报告期末发行人长期股权投资情况如下：

表：各报告期末发行人长期股权投资明细表

单位：%，万元

被投资单位	持股比例		2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
	直接	间接			
龙口市盈润海洋科技有限公司	18.00	-	37,588.17	36,676.87	36,610.85
龙口市沧蓬海洋科技有限公司	-	-	-	-	72,626.07
山东龙口农村商业银行股份有限公司	7.80	-	19,116.00	19,039.65	18,154.11
烟台国丰申万航天投资基金合伙企业（有限合伙）	2.50	-	-	-	750.00
合计	-	-	56,704.17	55,716.52	128,141.03

（2）其他非流动金融资产

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司其他非流动金融资产分别为 0.00 万元、800.00 万元和 40,938.64 万元，占总资产比例分别为 0.00%、0.04%和 1.69%。2024 年末，发行人其他非流动金融资产较 2023 年末增长 800.00 万元，主要系新增对烟台国丰申万航天投资基金合伙企业（有限合伙）

和龙口市岛外发展项目建设管理有限公司的投资所致。2025 年 9 月末，发行人其他非流动金融资产相比 2024 年末增加 40,138.64 万元，增幅为 5,017.33%，主要系新增对烟台银行股份有限公司的投资所致。

表：各报告期末发行人其他非流动金融资产明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
烟台国丰申万航天投资基金合伙企业（有限合伙）	750.00	750.00	-
龙口市岛外发展项目建设管理有限公司	50.00	50.00	-
山东裕龙天然气有限公司	140.00	-	-
烟台银行股份有限公司	39,998.64	-	-
合计	40,938.64	800.00	-

（3）投资性房地产

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 454,634.64 万元、506,055.15 万元和 377,261.85 万元，占总资产比例分别为 21.25%、22.71%和 15.56%。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增长 51,420.51 万元，增幅为 11.31%，主要系外购土地及房产所致。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产相比 2024 年末减少 128,793.30 万元，降幅为 25.45%，主要系龙口市自然资源和规划局收回 24 块裕龙岛外土地，总面积 2,601,023.00 平方米。

截至 2024 年末，公司投资性房地产包括以公允价值计量的房屋及建筑物 138,826.39 万元和土地使用权 367,228.76 万元，主要系龙口市商贸市场发展服务中心及其土地使用权、粮食和物资储备中心及其土地使用权和其他出让地等，其中龙口市商贸市场发展服务中心位于龙口市东莱街道市场。

表：截至 2024 年末发行人投资性房地产明细（房屋建筑物）

单位：平方米、万元、元/平方米

房产名称	产权证号	地址	规划用途	建筑面积（平方米）	评估价值（万元）	单价（元/平方米）	抵押	是否出租
龙口市商贸市场发展服务中心-果蔬市场	无证	黄城、牟黄公路南	出租	98,619.20	7,780.78	788.97	否	是
龙口市商贸市场发展服务中心-农贸市场	无证	黄城、牟黄公路南	出租	44,658.00	8,626.11	1,931.59	否	是
龙口市商贸市场发展服务中心-装饰材料市场	无证	黄城、牟黄公路南	出租	99,824.34	46,321.62	4,640.31	否	是
龙口市商贸市场发展服务中心-百货服装市场	无证	黄城东市场	出租	71,255.46	47,452.22	6,659.45	否	是
龙口市商贸市场发展服务中心-国土局	无证	北大街 261-266 号	出租	6,350.82	2,468.97	3,887.64	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	鲁（2023）龙口市不动产权第 0015868 号	北马镇北村	出租	5,933.65	1,436.14	2,420.33	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	鲁（2024）龙口市不动产权第 0011410 号	烟潍公路北、博渠	出租	6,877.74	1,664.76	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	无证	龙口海岱闫家店村	出租	4,817.66	1,166.11	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	无证	东江西江村	出租	2,265.76	548.43	2,420.50	否	是

房产名称	产权证号	地址	规划用途	建筑面积（平方米）	评估价值（万元）	单价（元/平方米）	抵押	是否出租
龙口市粮食和物资储备中心房产	鲁（2023）龙口市不动产权第 0015027 号	兰高大张家村东	出租	2,097.74	507.76	2,420.50	是	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	无证	龙港街道中村村南	出租	2,408.24	582.91	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	无证	诸由观镇羊岚村北	出租	5,220.00	1,263.50	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	无证	新嘉街道办北曲村北	出租	5,520.00	1,336.12	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	鲁（2023）龙口市不动产权第 0019519 号	徐福乡城西村	出租	7,445.00	1,802.06	2,420.50	否	是
龙口市粮食和物资储备中心房产	鲁（2023）龙口市不动产权第 0016681 号	兰高镇兰高村西	出租	3,952.00	956.58	2,420.50	否	是
检察院大楼	鲁（2022）龙口市不动产权第 0021458 号	东莱街道柳莺大道西首	出租	7,600.00	11,903.65	15,662.70	是	是
交通局大楼	无证	东莱街道柳莺大道西首	出租	5,669.00	2,729.49	4,814.76	否	是
桑园煤矿房屋	无证	中村镇龙化张家	增值后出售	149.00	8.58	575.72	否	否
洼东煤矿房屋	无证	徐福街道洼东村	增值后出售	5,979.00	270.60	452.58	否	否
合计	-	-	-	386,642.61	138,826.39	3,590.56	-	-

表：截至 2024 年末发行人投资性房地产明细（土地使用权）

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
1	鲁（2024）龙口市不动产权第 0025522 号	划拨	河东农贸市场	城关小栾家疃	19,825.23	8,289.72	4,181.40	无	否	评估法
2	无证	划拨	果蔬批发市场	黄城、牟黄公路南	100,313.20	58,722.95	5,853.96	无	否	评估法
3	无证	划拨	胶东家具装饰材料批发市场	黄城、牟黄公路南	21,184.00	12,401.03	5,853.96	无	否	评估法
4	无证	划拨	胶东家具装饰材料批发市场	黄城、牟黄公路南	4,000.00	2,341.58	5,853.96	无	否	评估法
5	无证	划拨	百货服装市场	城关镇东市场街 14 号	1,375.40	229.21	1,666.50	无	否	评估法
6	无证	划拨	百货服装市场	城关镇登瀛村	5,328.46	1,065.59	1,999.80	无	否	评估法
7	无证	划拨	百货服装市场	黄城东市场	10,555.40	4,413.63	4,181.40	无	否	评估法
8	无证	划拨	百货服装市场	黄城东市场	2,596.60	200.63	772.65	无	否	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
9	无证	划拨	百货服装市场	黄城东市场	3,590.84	1,501.47	4,181.40	无	否	评估法
10	无证	划拨	商贸市场发展服务中心办公楼	黄城东市场	3,635.30	280.88	772.64	无	否	评估法
11	鲁（2023）龙口市不动产权第 0015868 号	出让	龙口市粮食和物资储备中心	北马镇北村	15,724.70	1,498.96	953.25	无	是	评估法
12	鲁（2024）龙口市不动产权第 0011410 号	出让	龙口市粮食和物资储备中心	烟潍公路北、博渠	21,759.00	2,084.14	957.83	无	是	评估法
13	无证	出让	龙口市粮食和物资储备中心	龙口海岱闫家店村	13,927.00	1,326.89	952.75	无	是	评估法
14	无证	出让	龙口市粮食和物资储备中心	东江西江村	5,156.00	491.24	952.75	无	是	评估法
15	鲁（2023）龙口市不动产权第 0015027 号	出让	龙口市粮食和物资储备中心	兰高大张家村东	5,502.60	527.06	957.84	是	是	评估法
16	无证	出让	龙口市粮食和物资储备中心	龙港街道中村村南	8,900.00	847.95	952.75	无	是	评估法
17	无证	出让	龙口市粮食和物资储备中心	诸由观镇羊岚村北	6,633.00	631.96	952.75	无	是	评估法
18	无证	出让	龙口市粮食和物资储备中心	新嘉街道办北曲村北	7,262.00	691.89	952.75	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
19	鲁（2023）龙口市不动产权第 0019519 号	出让	龙口市粮食和物资储备中心	徐福乡城西村	9,310.20	890.63	956.62	无	是	评估法
20	鲁（2023）龙口市不动产权第 0016681 号	出让	龙口市粮食和物资储备中心	兰高镇兰高村西	4,743.80	476.38	1,004.21	无	是	评估法
21	鲁（2022）龙口市不动产权第 0000697	出让	东莱街道北外环路北侧、通海路西土地使用权	东莱街道北外环路北侧、通海路西土地使用权	10,932.00	1,245.00	1,138.86	是	是	评估法
22	鲁（2022）龙口市不动产权第 0000730	出让	开发区梨园路西、新龙北路南侧土地使用权	开发区梨园路西、新龙北路南侧土地使用权	19,658.00	2,713.00	1,380.10	是	是	评估法
23	鲁（2022）龙口市不动产权第 0000759	出让	开发区逢牟路西、新龙北路南侧土地使用权	开发区逢牟路西、新龙北路南侧土地使用权	14,747.00	1,991.00	1,350.11	是	是	评估法
24	鲁（2022）龙口市不动产权第 0000774	出让	开发区逢牟路西、新龙北路南侧土地使用权	开发区逢牟路西、新龙北路南侧土地使用权	27,709.00	1,280.00	461.94	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
25	鲁（2022）龙口市不动产权第 0000778	出让	龙泉路南侧、林苑路东侧土地使用权	龙泉路南侧、林苑路东侧土地使用权	39,867.00	6,379.00	1,600.07	是	是	评估法
26	鲁（2022）龙口市不动产权第 0021458	出让	检察院土地	港城大道北土地使用权	8,375.00	3,127.08	3,733.83	无	是	评估法
27	无证	出让	交通局土地	兰高镇兰高村西	4,400.63	1,586.61	3,605.41	无	是	评估法
28	裕龙岛外土地 2022-G022（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	228,969.00	15,477.81	675.98	无	是	评估法
29	裕龙岛外土地 2022-G023（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	28,734.00	1,942.58	676.06	无	是	评估法
30	裕龙岛外土地 2022-G024（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	68,383.00	4,622.64	675.99	无	是	评估法
31	裕龙岛外土地 2022-G029（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	150,757.00	10,190.82	675.98	无	是	评估法
32	裕龙岛外土地 2022-G025（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	7,775.00	526.33	676.95	无	是	评估法
33	裕龙岛外土地 2022-G026（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	13,653.00	922.88	675.95	无	是	评估法
34	裕龙岛外土地 2022-G027（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	18,902.00	1,278.23	676.24	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
35	裕龙岛外土地 2022-G028 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	4,539.00	306.94	676.23	无	是	评估法
36	裕龙岛外土地 2022-G030 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	171,033.00	11,561.75	676.00	无	是	评估法
37	裕龙岛外土地 2022-G031 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	216,362.00	14,624.97	675.95	无	是	评估法
38	裕龙岛外土地 2023-G095 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	79,670.00	5,387.12	676.18	无	是	评估法
39	裕龙岛外土地 2023-G098 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	29,849.00	2,018.24	676.15	无	是	评估法
40	裕龙岛外土地 2023-G100 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	13,352.00	903.52	676.69	无	是	评估法
41	裕龙岛外土地 2023-G101 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	160,274.00	10,836.06	676.10	无	是	评估法
42	裕龙岛外土地 2023-G102 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	503,594.00	34,215.76	679.43	无	是	评估法
43	裕龙岛外土地 2023-G103 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	98,488.00	6,659.47	676.17	无	是	评估法
44	裕龙岛外土地 2023-G105 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	318,899.00	21,666.84	679.43	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
45	裕龙岛外土地 2023-G107 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	294,578.00	20,014.50	679.43	无	是	评估法
46	裕龙岛外土地 2023-G108 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	18,316.00	1,238.35	676.10	无	是	评估法
47	裕龙岛外土地 2023-G110 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	37,786.00	2,555.00	676.18	无	是	评估法
48	裕龙岛外土地 2023-G112 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	2,544.00	172.05	676.30	无	是	评估法
49	裕龙岛外土地 2023-G113 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	128,729.00	8,703.47	676.11	无	是	评估法
50	裕龙岛外土地 2023-G111 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	4,690.00	317.31	676.58	无	是	评估法
51	裕龙岛外土地 2023-G097 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	7,352.00	497.61	676.83	无	是	评估法
52	裕龙岛外土地 2023-G099 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	371,437.00	24,376.00	656.26	无	是	评估法
53	裕龙岛外土地 2023-G0104 (无证)	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	419,486.00	27,529.00	656.26	无	是	评估法
54	无证	出让	中村镇龙化张家	中村镇龙化张家	4,380.00	506.83	1,157.14	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
55	无证	出让	中村镇龙化张家	中村镇龙化张家	34,861.10	4,033.90	1,157.14	无	是	评估法
56	无证	出让	中村镇北沙姚家	中村镇北沙姚家	5,304.00	614.06	1,157.72	无	是	评估法
57	无证	出让	中村镇	中村镇	49,470.00	5,724.00	1,157.06	无	是	评估法
58	无证	出让	中村龙化张家	中村龙化张家	9,093.00	1,052.23	1,157.19	无	是	评估法
59	无证	出让	中村镇北沙姚家	中村镇北沙姚家	91,718.00	2,567.50	279.93	无	是	评估法
60	无证	出让	徐福街道洼东村	徐福街道洼东村	9,622.25	1,113.54	1,157.26	无	是	评估法
61	无证	出让	徐福街道洼东村	徐福街道洼东村	3,909.75	452.46	1,157.26	无	是	评估法
62	无证	出让	徐福街道洼东村	徐福街道洼东村	61,824.67	3,185.14	515.19	无	是	评估法
63	无证	出让	徐福街道洼东村	徐福街道洼东村	8,918.00	1,067.88	1,197.45	无	是	评估法
64	无证	出让	徐福街道洼东村	徐福街道洼东村	9,760.00	1,130.50	1,158.30	无	是	评估法

序号	权属证号	取得方式	市场名称	位置	面积	评估价值	单价	抵押	是否缴纳出让金	入账方式
合计					4,084,023.13	367,228.76	899.18	-	-	-

2025 年 9 月末，发行人投资性房地产相比 2024 年末减少 128,793.30 万元，降幅为 25.45%，主要系龙口市自然资源和规划局收回 24 块裕龙岛外土地，总面积 2,601,023.00 平方米，具体土地情况如下所示：

表：2025 年 1-9 月期间龙口市自然资源和规划局收回土地情况

单位：平方米、万元

土地编号	取得方式	市场名称	位置	面积	收回价格	目前情况
裕龙岛外土地 2023-G102（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	503,594.00	114,843.06	已卖出
裕龙岛外土地 2023-G105（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	318,899.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G107（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	294,578.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G101（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	160,274.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G113（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	128,729.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G103（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	98,488.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G095（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	79,670.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G110（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	37,786.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G098（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	29,849.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G108（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	18,316.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G100（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	13,352.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G097（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	7,352.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G111（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	4,690.00		已卖出
裕龙岛外土地 2023-G112（无证）	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	2,544.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0018400 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	227,983.00	61,065.27	已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0014998 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	28,734.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0014806 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	68,383.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0018399 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	147,335.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0015083 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	7,775.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0015077 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	13,653.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0019866 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	18,902.00		已卖出

土地编号	取得方式	市场名称	位置	面积	收回价格	目前情况
鲁（2023）龙口市不动产权第 0019894 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	4,537.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0019888 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	169,238.00		已卖出
鲁（2023）龙口市不动产权第 0015308 号	出让	裕龙岛外	裕龙岛外	216,362.00		已卖出
合计				2,601,023.00	175,908.33	

截至本募集说明书签署日，上述 24 块裕龙岛外土地价款尚未回款。

（4）固定资产

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司固定资产净值分别 211,612.70 万元、203,464.89 万元和 197,336.40 万元，占总资产比例分别为 9.89%、9.13%和 8.14%。公司固定资产为综合管廊，综合管廊长度为 46.81 公里，采用市场法进行评估，固定资产成新率为 88.68%，成新度高。2024 年末，公司固定资产净值较 2023 年末减少 8,147.81 万元，减幅 3.85%；2025 年 9 月末，公司固定资产相比 2024 年末减少 6,128.49 万元，降幅 3.01%，波动较小，主要系计提折旧所致。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧，发行人已足额计提折旧。根据固定资产的折旧计提政策，2023 年度和 2024 年度，发行人固定资产新增的折旧金额分别为 8,168.74 万元和 8,176.77 万元，发行人已足额计提折旧。

截至 2024 年末，发行人固定资产明细情况如下所示：

表：截至2024年末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	账面原值	账面净值	账面净值占比
房屋及建筑物	252,365.80	203,406.84	99.97
运输设备	65.96	42.55	0.02
电子设备	19.46	15.20	0.01
其他	0.31	0.30	-

项目	账面原值	账面净值	账面净值占比
合计	252,451.52	203,464.89	100.00

表：截至2025年9月末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

项目	账面原值	账面净值	账面净值占比
房屋及建筑物	252,365.80	197,277.40	99.97
运输设备	65.96	39.00	0.02
电子设备	26.56	20.00	0.01
其他	0.31	-	-
合计	252,458.62	197,336.40	100.00

表：截至2025年9月末发行人固定资产-主要房屋建筑物情况表

单位：平方米、万元

权证编号	资产名称	建筑面积	账面原值	账面净值	受限情况	取得方式	入账方式
无证	综合管廊	-	252,365.80	197,277.40	无	划拨	评估法
合计			252,365.80	197,277.40	-	-	-

（5）无形资产

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人无形资产分别为 124,683.85 万元、180,143.59 万元和 175,849.89 万元，分别占总资产的 5.83%、8.08% 和 7.25%，公司无形资产主要为海域使用权。2024 年末，公司无形资产较 2023 年末增加 55,459.74 万元，增幅 44.48%，主要系新增海域使用权所致。2025 年 9 月末，公司无形资产相比 2024 年末减少 4,293.70 万元，降幅 2.38%，波动较小，主要系计提摊销所致。

截至 2024 年末，发行人海域使用权合计金额为 180,137.86 万元，占无形资产的比例为 100.00%。

①根据龙口市人民政府《关于将海域使用权、经济开发区工程建设项目、龙口市商贸市场发展服务中心、路灯及配套变压器、综合管廊等资产无偿划拨给龙口市兴盛达企业管理有限公司的通知》（龙政函[2015]18 号），为优化整合龙口市国有资产布局，加速国有资产的合理流动和优化配置，将用海面积约

2.50 万亩的海域使用权资产（坐落位置以海域使用权证载明的为准），无偿划拨给发行人。烟台东方资产评估事务所出具了烟东评报字[2018]第 173 号的资产评估报告，对海域使用权进行了评估。评估报告采用收益法，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日的纯收益综合作为海域使用权价格，在持续使用前提下上述海域使用权的评估值为 150,112.03 万元。

②根据烟台市人民政府《烟台市人民政府关于同意龙口市港城投资开发建设集团有限公司底播养殖用海项目的批复》（烟政海域字（2024）95 号），“龙口市港城投资开发建设集团有限公司底播养殖用海项目用海面积为 635.6040 公顷，用海类型一级类为渔业用海，二级类为开放式养殖用海；用海方式为开放式养殖，具体用途为底播养殖。用海性质为经营性，申请用海 15 年”，发行人已缴纳海域使用金。根据烟台东方资产评估事务所出具了烟东评报字【2024】第 135 号的资产评估报告，对海域使用权进行了评估。评估报告采用收益法，将海域未来每年预期收益折算至评估基准日的纯收益综合作为海域使用权价格。在持续使用前提下上述海域使用权的评估值为 60,636.62 万元。

海域使用权评估属于一种资源性资产价值评估，评估方法主要分为三种基本类型，即市场法、收益法和成本法。发行人的海域使用权评估仅采用了收益法，未采用其他方法的理由如下：

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平市场价值，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。由于国内海域使用权二级市场交易不活跃，市场公开资料缺乏，在选取参照物方面具有极大难度，故本次评估不采用市场法。成本法评估是以无形资产的购进成本为基础进行估算，但对于企业取得的海域使用权如果仅以一级市场取得成本进行价值认定，而不考虑资源稀缺性和预期收益，对于本项目来说，则不能充分体现海域使用权作为资源性资产的价值。基于本次评估目的，确定海域使用权评估应采用收益现值标准。

本次海域使用权的评估参数包括未来各年的海域纯收益、海域还原利率和海域使用年限，根据上述参数将海域未来每年预期收益折算至评估基准日最终得出上述海域使用权的评估价值。由于海洋功能的空间复合型和叠层性、海域

的开放性和海洋剩余资源的流动性，故我国的海域使用权针对功能区划分等级，很难有同类可比资产。故综合评估依据、参数以及未来可实现的收益看，上述海域使用权评估价值具有合理性。

发行人将取得的海域使用权进行出租，增加了相应的租金收入。2023 年和 2024 年，发行人对已有的海域使用权进行出租，分别实现租金收入 5,500.00 万元及 5,594.02 万元。上述海域使用权的权属年限为 15 年，到期之前可再续 15 年，共 30 年。

发行人对无形资产的摊销政策如下：

①使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

②使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人无形资产累计摊销具体情况如下所示：

表：报告期内发行人无形资产摊销情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末			2024 年末			2023 年末		
	账面原值	累计摊销金额	账面价值	账面原值	累计摊销金额	账面价值	账面原值	累计摊销金额	账面价值
软件系统	11.45	6.45	5.00	11.45	5.72	5.73	-	-	-
海域使用权	210,748.65	34,903.65	175,845.00	210,748.65	30,610.78	180,137.86	150,112.03	25,428.18	124,683.85
合计	210,760.10	34,910.21	175,849.89	210,760.10	30,616.51	180,143.59	150,112.03	25,428.18	124,683.85

注：海域使用权摊销年限为 30 年。

截至 2024 年末，发行人主要海域使用权明细情况如下所示：

表：截至2024年末公司计入无形资产的海域使用权明细表

单位：公顷、万元、元/平方米

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等级	宗海面积(公顷)	账面原值	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳海域使用金
1	划拨	龙口养殖区 A27	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057447 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	169.3326	15,239.93	12,150.37	评估法	抵押	已缴纳
2	划拨	龙口养殖区 A29	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057429 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	193.0211	17,371.90	13,850.13	评估法	无	已缴纳
3	划拨	龙口养殖区 A31	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057435 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	153.5297	13,817.67	11,016.44	评估法	抵押	已缴纳
4	划拨	龙口养殖区 A32	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057433 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	112.1167	10,090.50	8,044.88	评估法	抵押	已缴纳
5	划拨	龙口养殖区 A33	鲁(2021)龙口市不动产权第	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	168.6958	15,182.62	12,104.68	评估法	抵押	已缴纳

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等级	宗海面积(公顷)	账面原值	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳海域使用金
			0057428 号									
6	划拨	龙口养殖区 A34	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057436 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	130.3643	11,732.80	9,354.23	评估法	抵押	已缴纳
7	划拨	龙口养殖区 A35	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057430 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	121.8287	10,964.58	8,741.75	评估法	抵押	已缴纳
8	划拨	龙口养殖区 A36	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057431 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	166.2542	15,235.97	12,147.22	评估法	抵押	已缴纳
9	划拨	龙口养殖区 A37	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057679 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	115.0209	10,351.88	8,253.26	评估法	抵押	已缴纳
10	划拨	龙口养殖区 A41	鲁(2021)龙口市不动产权第 0057682 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	157.5996	14,440.37	11,512.90	评估法	抵押	已缴纳
11	划拨	龙口养	鲁(2021)	养殖用	开放式	三等 II	173.2893	15,683.80	12,504.25	评估法	无	已缴纳

序号	取得方式	项目名称	海域使用权编号	用海类型	用海方式	海域等级	宗海面积(公顷)	账面原值	账面价值	入账方式	抵押情况	是否缴纳海域使用金
		殖区 A30	龙口市不动产权第 0060611 号	海	用海	级						
12	划拨	龙口市桑岛北侧海域	鲁(2023)龙口市不动产权第 0004324 号	养殖用海	开放式用海	三等 II 级	635.6040	60,636.62	60,457.75	评估法	无	已缴纳
合计								210,748.65	180,137.86	-	-	

3、重点关注类资产情况

重点关注资产，是指包括公益性资产，未缴纳土地出让金的土地使用权，无证土地、房屋等。截至 2024 年末，发行人无公益性资产，未缴纳土地出让金的土地使用权、无证土地、房屋等重点关注资产合计金额为 668,978.80 万元，具体明细如下所示：

表：截至 2024 年末发行人土地使用权未缴纳土地出让金情况

单位：万元

序号	会计科目	土地证号	市场名称	权证类型	账面价值	土地类型
1	投资性房地产	鲁（2024） 龙口市不动 产权第 0025522 号	河东农贸市 场	土地使用 证	8,289.72	划拨土地
2	投资性房地 产	无证	果蔬批发市 场	土地使用 证	58,722.95	划拨土地
3	投资性房地 产	无证	胶东家具装 饰材料批发 市场	土地使用 证	12,401.03	划拨土地
4	投资性房地 产	无证	胶东家具装 饰材料批发 市场	土地使用 证	2,341.58	划拨土地
5	投资性房地 产	无证	百货服装市 场	土地使用 证	229.21	划拨土地
6	投资性房地 产	无证	百货服装市 场	土地使用 证	1,065.59	划拨土地
7	投资性房地 产	无证	百货服装市 场	土地使用 证	4,413.63	划拨土地
8	投资性房地 产	无证	百货服装市 场	土地使用 证	200.63	划拨土地
9	投资性房地 产	无证	百货服装市 场	土地使用 证	1,501.47	划拨土地
10	投资性房地 产	无证	商贸市场发 展服务中心 办公楼	土地使用 证	280.88	划拨土地
合计				-	89,446.69	-

截至 2024 年末，发行人无公益性资产。

截至 2024 年末，公司固定资产中的房屋及建筑物账面价值共计 203,406.84 万元，其中未取得权证的污水管网构筑物账面价值 203,406.84 万元。

截至 2024 年末，发行人投资性房地产中存在未办妥产权证书的房屋账面价值为 120,555.44 万元，未办妥产权证书的土地使用权账面价值为 336,726.80 万元。

截至 2024 年末，发行人投资性房地产中存在有证但未缴纳土地出让金的土地使用权账面价值为 8,289.72 万元。

综上，截至 2024 年末，发行人重点关注资产账面价值为如下：

项目	2024 年末账面价值（万元）
公益性资产	0.00
有证但未缴纳土地出让金的土地使用权	8,289.72
无证土地、房屋	660,689.08
重点关注资产合计	668,978.80

（1）发行人不存在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% 的情况

截至 2024 年末，发行人其他应收款 104,637.00 万元，其中应收地方政府及其部门、机构款项金额 104,410.75 万元；发行人应收账款 26,085.87 万元，其中应收地方政府及其部门、机构款项金额 20,932.57 万元；公司无政府性长期应收款。截至 2024 年末，公司净资产规模为 1,377,670.03 万元，扣除重点关注资产的净资产规模为 708,691.23 万元，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 17.69%，未超过 30%。

表：截至 2024 年末对政府及政府部门的应收款情况

单位：万元

项目	金额	与政府相关的业务
对政府及政府部门的应收账款	20,932.57	棚改项目等工程款、租赁款
对政府及政府部门的其他应收款	104,410.75	往来款

项目	金额	与政府相关的业务
对政府及政府部门的长期应收款	-	-
合计	125,343.32	-

注：以上政府及政府部门、机构包括由政府部门实际控制的政府融资平台公司。

发行人政府类应收款项符合《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。

（2）发行人不存在已完工代建开发成本挂账三年及以上且可能导致政府性应收款项占扣除重点关注资产后的净资产比例超过 50% 的情况。

（二）负债结构分析

表：发行人最近两年及一期负债结构表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	111,500.00	10.67	20,000.00	2.35	30,000.00	3.92
应付票据	40,000.00	3.83	30,000.00	3.53	-	-
应付账款	276.70	0.03	24.24	<0.01	-	-
应付职工薪酬	6.28	<0.01	5.19	<0.01	3.96	<0.01
合同负债	3.42	<0.01	259.88	0.03	1,005.80	0.13
应交税费	26,259.21	2.51	24,079.59	2.83	20,317.44	2.66
其他应付款	184,656.37	17.68	85,553.86	10.06	80,679.04	10.55
一年内到期的非流动负债	65,124.05	6.23	133,920.89	15.74	-	-
流动负债合计	427,826.03	40.96	293,843.65	34.54	132,006.23	17.26
长期借款	389,020.55	37.24	312,776.89	36.77	426,872.26	55.81
应付债券	199,554.56	19.11	199,423.79	23.44	199,258.50	26.05
长期应付款	20,138.14	1.93	35,740.33	4.20	-	-
递延所得税负债	7,968.47	0.76	8,931.60	1.05	6,663.19	0.87
非流动负债合计	616,681.72	59.04	556,872.62	65.46	632,793.96	82.74

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
负债合计	1,044,507.75	100.00	850,716.27	100.00	764,800.18	100.00

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人总负债分别为 764,800.18 万元、850,716.27 万元和 1,044,507.75 万元，其中流动负债分别为 132,006.23 万元、293,843.65 万元和 427,826.03 万元，占总负债的比重分别为 17.26%、34.54% 和 40.96%；非流动负债分别为 632,793.96 万元、556,872.62 万元和 616,681.72 万元，占总负债的比重分别为 82.74%、65.46% 和 59.04%。发行人流动负债主要由短期借款、一年内到期的非流动负债和其他应付款构成，非流动负债主要由长期借款、应付债券构成。

1、流动负债分析

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司流动负债分别为 132,006.23 万元、293,843.65 万元和 427,826.03 万元。公司流动负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。截至 2024 年末，公司流动负债相较于 2023 年增加 161,837.42 万元，增幅 122.60%，主要系一年内到期的非流动负债和应付票据增加所致。截至 2025 年 9 月末，公司流动负债相较于 2024 年增加 133,982.38 万元，增幅 45.60%，主要系短期借款、其他应付款增加所致。

（1）短期借款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人短期借款分别为 30,000.00 万元、20,000.00 万元和 111,500.00 万元，占总负债的比例分别为 3.92%、2.35% 和 10.67%。2024 年末发行人短期借款较 2023 年末减少 10,000.00 万元，主要系发行人质押/保证借款减少所致。2025 年 9 月末，发行人短期借款较 2024 年末增加 91,500.00 万元，增幅 457.50%，主要系保证借款增加所致。

报告期各期末，发行人短期借款明细如下：

表：发行人最近两年及一期短期借款明细

单位：万元、%

借款类别	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押/保证借款	-	-	-	-	10,000.00	33.33
保证借款	111,500.00	100.00	20,000.00	100.00	20,000.00	66.67
合计	111,500.00	100.00	20,000.00	100.00	30,000.00	100.00

（2）其他应付款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人其他应付款分别为 80,679.04 万元、85,553.86 万元和 184,656.37 万元，分别占总负债的 10.55%、10.06% 和 17.68%，包括往来款和工程垫款。2024 年末发行人其他应付款相比 2023 年末增加 4,874.82 万元，增幅 6.04%；2025 年 9 月末发行人其他应付款相比 2024 年末增加 99,102.51 万元，增幅 115.84%，主要系新增往来款所致。

表：截至 2024 年末前五大其他应付款

单位：万元、%

对手方	金额	占比	款项性质
龙口市财政局	21,902.74	26.61	往来款
龙口市实力建设投资管理有限公司	26,433.22	32.12	往来款
龙口市东海贸易有限公司	20,000.00	24.30	往来款
烟台蓝天投资发展集团有限公司	9,450.00	11.48	往来款
龙口市新环境投资有限公司	4,479.00	5.44	往来款
合计	82,264.96	99.95	-

表：截至 2025 年 9 月末前五大其他应付款

单位：万元、%

对手方	金额	占比	款项性质
龙口市财政局	55,255.00	30.69	往来款
龙口市实力建设投资管理有限公司	53,451.00	29.68	往来款
龙口市东海贸易有限公司	20,000.00	11.11	往来款
烟台蓝天投资发展集团有限公司	9,450.00	5.25	往来款
龙口市新环境投资有限公司	4,479.00	2.49	往来款
合计	142,635.00	79.21	-

公司其他应付款包括工程垫款和往来款。其中工程垫款主要为政府划拨道路、码头、绿化等工程的原施工方的建设投入，往来款主要为与龙口市国有企业往来款。

（3）一年内到期的非流动负债

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债分别为 0.00 万元、133,920.89 万元和 65,124.05 万元，占总负债的比重分别为 0.00%、15.74%和 6.23%，主要由一年内到期的长期借款和长期应付款构成。截至 2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末增加 133,920.89 万元，主要系长期借款、应付债券和长期应付款中一年内到期债务部分重分类至一年内到期的非流动负债所致。截至 2025 年 9 月末，公司一年内到期的非流动负债较 2024 年末减少 68,796.84 万元，降幅 51.37%，主要系一年内到期的长期应付款减少所致。

表：各报告期末发行人一年内到期的非流动负债明细情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	43,053.05	116,072.68	-
一年内到期的应付债券	-	-	-
一年内到期的长期应付款	22,071.00	17,848.21	-
合计	65,124.05	133,920.89	-

2、非流动负债分析

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司非流动负债分别为 632,793.96 万元、556,872.62 万元和 616,681.72 万元，主要由长期借款和应付债券构成。截至 2024 年末，公司非流动负债较 2023 年末减少 75,921.34 万元，降幅 12.00%，主要系长期借款减少所致。截至 2025 年 9 月末，公司非流动负债较 2024 年末增加 59,809.10 万元，增幅 10.74%，主要系长期借款的增加所致。

（1）长期借款

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 426,872.26 万元、312,776.89 万元和 389,020.55 万元，占总负债的比例分别为 55.81%、36.77% 和 37.24%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末减少 114,095.37 万元，降幅 26.73%，主要系长期借款偿付所致。2025 年 9 月末，发行人长期借款较 2024 年末增加 76,243.66 万元，增幅为 24.38%。

近两年及一期末，发行人长期借款构成情况如下：

表：近两年及一期末发行人长期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月 30 日		2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比
质押借款	11,152.00	2.87	12,082.00	3.86	13,942.00	3.27
保证借款	248,658.55	63.92	135,844.89	43.43	143,090.26	33.52
抵押/保证借款	129,210.00	33.21	164,850.00	52.71	269,840.00	63.21
合计	389,020.55	100.00	312,776.89	100.00	426,872.26	100.00

（2）应付债券

截至 2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，公司应付债券金额分别为 199,258.50 万元、199,423.79 万元和 199,554.56 万元，占总负债的比例分别为 26.05%、23.44%和 19.11%。截至 2024 年末，发行人应付债券金额相较于 2023 年末增加 165.29 万元，增幅 0.08%；截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券金额相较于 2024 年末增加 130.77 万元，增幅 0.07%，波动较小。截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券明细情况如下所示：

表：截至2025年9月末发行人应付债券明细

单位：万元、%

债券产品	债券余额	起息日	到期日	回售日	利率
23 龙口 01	59,860.53	2023/4/10	2028/4/10	2026/4/10	5.20
23 龙口 02	39,890.19	2023/8/7	2028/8/7	2026/8/7	4.49
25 龙口 01	99,803.84	2025/10/14	2028/10/14	-	2.58
合计	199,554.56	-	-	-	-

3、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 65.61 亿元、70.19 亿元及 78.53 亿元，占同期末总负债的比例分别为 85.79%、82.50%及 75.19%。截至 2024 年末，发行人银行借款余额为 44.88 亿元，占有息负债余额的比例为 63.94%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 44.88 亿元，占有息负债余额的比例为 63.94%。截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 54.36 亿元，占有息负债余额的比例为 69.22%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 54.36 亿元，占有息负债余额的比例为 69.22%。

(1) 最近两年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：近两年及一期末发行人有息负债余额和类型情况

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	111,500.00	14.20	20,000.00	2.85	30,000.00	4.57
一年内到期的非流动负债	65,124.05	8.29	133,920.89	19.08	-	-
长期借款	389,020.55	49.54	312,776.89	44.56	426,872.26	65.06
应付债券	199,554.56	25.41	199,423.79	28.41	199,258.50	30.37
长期应付款	20,138.14	2.56	35,740.33	5.09	-	-
合计	785,337.30	100.00	701,861.91	100.00	656,130.76	100.00

(2) 报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下所示：

表：截至 2025 年 9 月末发行人有息债务按融资方式分类情况

单位：亿元，%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	4.31	66.21	54.36	69.22	44.88	63.94	45.69	69.64
其中担保贷款	4.31	66.21	54.36	69.22	44.88	63.94	45.69	69.64
其中：政策性银行	-	-	12.92	16.45	13.66	19.46	11.93	18.18

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
国有六大行	1.88	28.88	13.94	17.75	5.32	7.58	5.7	8.69
股份制银行	0.43	6.61	21.70	27.63	11.95	17.03	13	19.81
地方城商行	2.00	30.72	5.80	7.39	13.95	19.87	15.05	22.94
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	-	-	19.96	25.42	19.94	28.41	19.93	30.38
其中：公司债券	-	-	19.96	25.42	19.94	28.41	19.93	30.38
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	-	-	-	-	-	-	-	-
海外债	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	2.21	33.95%	4.22	5.37%	5.36	7.64	-	-
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	2.21	33.95	4.22	5.37	5.36	7.64	-	-
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债权融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	6.51	100.00	78.53	100.00	70.19	100.00	65.61	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）最近一期末非标融资情况

截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资明细金额为 4.22 亿元，占有息债务的比例为 5.37%，明细如下：

单位：%，亿元

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	债务余额	起始日	到期日	可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款
1	融资租赁	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	发行人本身	华融金融	5.58	1.59	2024-01-09	2027-01-15	无
2	融资租赁	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	发行人本身	平安租赁	5.80	2.14	2024-09-09	2027-09-08	无
3	融资租赁	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	发行人本身	平安租赁	5.40	0.50	2025-06-26	2028-06-26	无
合计		-	-	-	-	4.22	-	-	-

(5) 发行人 2023 年度和 2024 年度息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 3.73 亿元和 3.66 亿元，平均 3.695 亿元。截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务规模为 78.53 亿元，本期债券规模 6.00 亿元，期末所有有息债务（含本期发行债券）一年利息规模为 3.80 亿元¹。因此，发行人报告期内年均息税折旧摊销前利润(EBITDA)小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。

①发行人具备持续稳定的盈利能力：最近两年及一期，发行人营业收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，实现净利润分别为 16,631.19 万元、15,409.83 万元和 1,710.78 万元，营业收入和净利润规模均较为可观且保持稳定，稳定的营收水平及良好的盈利能力为本期债券本息的按期偿付提供了良好、有效的补充，预计发行人各业务收入板块将继续以稳定的速度发展，获得持续稳定的营业收入，可为发行人偿债提供保障。

②本期债券的偿付资金来源：

1.较好的资产流动性

截至 2025 年 9 月末，发行人的流动资产合计为 1,554,047.18 万元，发行人流动资产中货币资金、其他应收款和存货分别为 3,434.27 万元、77,127.19 万元

¹ 期末所有有息债务（含本期发行债券）一年的利息规模按照发行人的综合融资利率 4.50% 估算而来。

和 1,195,348.48 万元，规模较大。在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2.持续拓展传统银行贷款业务

报告期内，发行人与各大银行之间持续开展合作沟通，扩大银行借款规模用以支持公司日常业务经营需要以及偿还短期债务。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 941,150.00 万元，已使用授信额度 792,431.00 万元，未使用额度 148,719.00 万元。发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，与各大银行建立了长期稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，发行人的外部融资能够充分、有效地化解公司短期债务压力。如在本期债券兑付时遇到突发性的资金周转问题，发行人也将通过银行等各金融机构的资金借贷予以解决（相关贷款将由贷款银行根据公司实际情况和银行具体要求审批）。

③可行的偿债保障措施：

本期债券偿债资金来源主要是发行人自有资金以及经营性可变现资产，发行人良好的财务状况是本次偿债的有力保证。最近两年发行人归母净利润分别为 16,631.19 万元和 15,409.83 万元，平均净利润为 16,020.51 万元。按发行规模 60,000.00 万元、票面利率 4% 计算，一年的利息费用为 2,400.00 万元，发行人平均一年实现的净利润足以支付本期债券一年利息，发行人经营状况稳定良好。截至 2025 年 9 月末，公司货币资金余额为 3,434.27 万元，稳定的货币资金储备是本期债券本息兑付的有利保障。

（三）现金流量分析

表：发行人现金流量金额和构成情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入	60,536.42	202,970.97	82,280.31
经营活动现金流出	129,039.83	221,910.13	119,175.09
经营活动产生的现金流量净额	-68,503.42	-18,939.16	-36,894.77

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流入	-	651.72	1,675.99
投资活动现金流出	40,147.87	99,645.50	138,186.50
投资活动产生的现金流量净额	-40,147.87	-98,993.79	-136,510.51
筹资活动现金流入	267,483.15	250,610.71	368,097.49
筹资活动现金流出	164,959.83	127,291.13	210,844.44
筹资活动产生的现金流量净额	102,523.32	123,319.58	157,253.05
现金及现金等价物净增加额	-6,127.96	5,386.63	-16,152.23

1、经营活动现金流分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 82,280.31 万元、202,970.97 万元和 60,536.42 万元，报告期内经营活动现金流入金额大幅波动，流入构成大幅变化。经营活动产生的现金流出分别为 119,175.09 万元、221,910.13 万元和 129,039.83 万元，经营活动现金流量净额分别为-36,894.77 万元、-18,939.16 万元和-68,503.42 万元。发行人报告期内经营活动产生的现金流量净额为负，主要系划拨道路工程项目续建和自投项目投入大幅增长所致。

公司作为龙口市主要棚改和基础设施建设实施主体，尚在发展期，存在大量的资金支出需求，且由于项目实施期间长，短期内存在回款与支出不匹配的情况。发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

报告期内发行人经营活动现金流量净额为负，购买商品、接受劳务支付的现金较高，主要系发行人从事基础设施建设业务和棚户区改造业务，项目处于建设期，前期投入较多，道路工程、小型水库除险加固等项目的投入大幅增长所致。

发行人政府划转的续建基础设施项目均与龙口市汇银资产经营有限公司签署协议，具有明确的回款安排；棚户区改造业务方面，发行人子公司龙口市益民置业有限公司与龙口市住房和城乡建设管理局签订政府购买服务协议，具有明确的回款安排。因此，发行人的主营业务未来能够产生充分的现金流回款，

同时，发行人主营业务收入较为稳定，外部融资渠道畅通、融资能力较强，流动性维持相对宽松并受到政府的大力支持，为本期债券偿付提供了保障：

（1）公司主营业务较为稳定

公司的主营业务为基础设施建设业务、棚户区改造业务和租赁业务。近两年及一期，发行人的营业收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，净利润分别为 16,631.19 万元、15,409.83 万元和 1,710.78 万元。得益于近年来龙口市基础设施建设需求大幅增加，发行人保持了较为稳定的收入，发行人在建及拟建项目规模较大，营业收入具备可持续性，稳定的营业收入及款项的逐步回收，将为本期债券本息偿付提供较强的自身偿付来源。

（2）流动性较强的自有资产

发行人财务政策较稳健，注重流动性管理，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产规模 1,554,047.18 万元，流动性维持较为宽松。

（3）良好的银企关系和畅通的外部融资渠道

发行人已与国内多家大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 941,150.00 万元，已使用授信额度 792,431.00 万元，未使用额度 148,719.00 万元。随着发行人未来基建业务和棚改业务规模的扩大，与银行合作的继续深入，授信额度将持续提升。良好的融资能力及较高的诚信度有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。如果出现公司不能及时从预期的偿债来源获得足够资金，公司将可以通过银行等金融机构的资金融通予以解决。

（4）地方政府的大力支持

发行人在龙口市城市基础设施建设行业优势明显，作为龙口市重要基础设施项目建设主体和棚户区改造建设主体，历年来得到龙口市政府的大力支持，未来建设项目较为稳定，且每年获得一定的财政补贴收入，龙口市人民政府向发行人陆续注入相关优质资产，给予公司大力支持。

综上所述，报告期内发行人经营活动现金流量净额大额为负，但发行人营业收入较为稳定、外部融资渠道畅通、流动性较为宽松并受到政府大力支持，均为发行人本期债券偿付提供了保障。

2、投资活动现金流分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流入分别为 1,675.99 万元、651.72 万元和 0.00 万元，投资活动产生的现金流出分别为 138,186.50 万元、99,645.50 万元和 40,147.87 万元，投资活动现金流量净额分别为-136,510.51 万元、-98,993.79 万元和-40,147.87 万元。报告期内发行人投资活动产生的现金流量净额为负，主要用于购买土地及房产。投资的企业经营情况良好，可以通过分红或者出售转让方式实现收益，公司购买的土地、房产等，可以通过开发、出租或出售转让实现收益，上述投资有助于发行人壮大资产规模和经营实力，帮助提升偿债能力。

2023 年度，发行人投资活动现金流出共计 138,186.50 万元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金的具体投向如下：

表：发行人 2023 年度主要购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金具体投向

单位：万元

序号	名称	项目类型	2023 年度	预计收益实现方式	预计回收周期
1	投资性房地产-裕龙岛外土地（14 块）	土地房产	111,444.00	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
2	投资性房地产-裕龙岛外土地（2 块）	土地房产	25,953.00	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
合计			137,397.00	-	-

2024 年度，发行人投资活动现金流出共计 99,645.50 万元，购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金的具体投向如下：

表：发行人 2024 年度主要购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金具体投向

单位：万元

序号	名称	项目类型	2024 年度	预计收益实现方式	预计回收周期
1	投资性房地产-和平路地	土地房产	13,603.00	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
2	投资性房地产-庞家地	土地房产	7,587.00	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
3	投资性房地产-裕龙岛外 2 块地	土地房产	25,952.00	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
4	投资性房地产-桑园房地	土地房产	14,175.44	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
5	投资性房地产-洼东房地	土地房产	6,873.52	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
6	在建工程-高端低碳产业园	基础设施	31,422.12	开发、出租或出售转让	长期，根据实际运营、收益情况确定
合计			99,613.08	-	-

2025 年 1-9 月，发行人投资活动现金流出 40,147.87 万元，主要系新增对烟台银行股份有限公司的投资所致。该投资预计收益实现方式为分红或者出售转让，无明确回收周期，回收周期根据实际运营、收益情况确定。

3、筹资活动现金流分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 368,097.49 万元、250,610.71 万元和 267,483.15 万元，公司筹资活动现金流入快速增长，主要为取得政府注入的资本金和银行借款，随着公司项目的不断展开，公司存在较大的融资需求；筹资活动产生的现金流出分别为 210,844.44 万元、127,291.13 万元和 164,959.83 万元，主要是为偿还债务本息及支付其他与筹资活动有关的现金；筹资活动现金流量净额分别为 157,253.05 万元、123,319.58 万元和 102,523.32 万元。

综合来看，发行人现金流量结构符合行业特点、发行人自身特点及其所处经营环境、发展阶段特点。预计未来几年发行人的收入水平和盈利能力将不断提高，现金流量结构将不断改善。

（四）偿债能力分析

表：最近两年及一期发行人主要偿债能力指标

财务指标	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率	3.63	4.34	9.18
速动比率	0.84	0.49	1.80
资产负债率（%）	43.09	38.18	35.75
全部债务（亿元）	80.52	73.19	65.61
债务资本比率（%）	36.86	34.69	32.32
EBITDA（亿元）	-	3.66	3.73
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	1.38	2.39

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 4、全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他非流动负债；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）*100；
- 6、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 7、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（资本化利息+计入财务费用的利息支出）；

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 9.18、4.34 和 3.63，发行人流动比率处于较高水平；报告期内，发行人速动比率分别为 1.80、0.49 和 0.84，发行人流动比率和速动比率呈波动趋势。

2023 年末、2024 年末和 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 35.75%、38.18%和 43.09%。报告期内，资产负债结构比较合理，资产负债率在报告期内较为稳定且维持在较低水平，偿债能力较强。

2023 年度和 2024 年度，发行人 EBITDA 为 3.73 亿元和 3.66 亿元，EBITDA 利息保障倍数为 2.39 倍和 1.38 倍，EBITDA 利息保障倍数处于正常水平。

综合来看，发行人负债水平较低，财务结构稳健，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）盈利能力分析

表：发行人最近两年及一期主要盈利能力指标

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	213,553.25	112,678.03	106,948.81
营业成本	200,027.59	97,358.25	92,769.16
营业利润	2,546.81	18,169.63	18,780.19
利润总额	2,546.75	18,124.20	18,468.22
净利润	1,710.78	15,409.83	16,631.19
平均总资产回报率（%）	0.48	1.06	2.25
加权平均净资产收益率（%）	0.12	1.12	1.22

1、营业收入、营业成本、净利润分析

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表：报告期各期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
基础设施建设业务	46,970.56	21.99	62,541.54	55.50	56,364.21	52.70
棚户区改造业务	25,380.30	11.88	33,879.62	30.07	33,972.77	31.77
租赁业务	12,176.72	5.7	16,198.51	14.38	16,069.73	15.03
其他业务	159.57	0.07	58.12	0.05	457.58	0.43
主营业务小计	84,687.15	39.66	112,677.78	100.00	106,864.28	99.92
出售投资性房地产业务	128,866.11	60.34	-	-	-	-
其他业务	-	-	0.25	0.00	84.53	0.08
其他业务小计	128,866.11	60.34	0.25	0.00	84.53	0.08
合计	213,553.25	100.00	112,678.03	100.00	106,948.81	100.00

报告期内，发行人营业成本构成情况如下：

表：报告期各期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

类别	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
基础设施建设业务	40,843.96	20.42	54,383.95	55.86	49,012.36	52.83
棚户区改造业务	22,069.82	11.03	29,460.54	30.26	29,541.54	31.84
租赁业务	9,872.67	4.94	13,342.43	13.70	13,575.45	14.63
其他业务	126.45	0.06	47.48	0.05	456.64	0.49
主营业务小计	72,912.90	36.45	97,234.40	99.87	92,585.99	99.80
出售投资性房地产业务	127,114.69	63.55	-	-	-	-
其他业务	-	-	123.85	0.13	183.17	0.20
其他业务小计	127,114.69	63.55	123.85	0.13	183.17	0.20
合计	200,027.59	100.00	97,358.25	100.00	92,769.16	100.00

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人实现营业收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，近两年发行人营业收入较为稳定。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，公司分别实现毛利润 14,179.65 万元、15,319.78 万元和 13,525.66 万元。报告期内，发行人毛利润水平较为稳定。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人毛利率分别为 13.26%、13.60%和 6.33%，2023 年度和 2024 年度，发行人毛利率水平较为稳定；2025 年 1-9 月，发行人毛利率下降较大主要系出售投资性房地产业务毛利空间较小。

2、期间费用分析

表：最近两年及一期发行人期间费用情况

单位：万元、%

期间费用	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	20.97	0.01	20.17	0.02	-	-
管理费用	316.50	0.15	689.8	0.61	903.2	0.84

期间费用	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
财务费用	8,506.78	3.98	5,817.95	5.16	5,975.85	5.59
营业收入	213,553.25	100.00	112,678.03	100.00	106,948.81	100.00
期间费用合计	8,844.25	4.14	6,527.92	5.79	6,879.05	6.43

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 6,879.05 万元、6,527.92 万元和 8,844.25 万元，占营业收入的比例分别为 6.43%、5.79% 和 4.14%，公司期间费用保持相对稳定，以财务费用为主，费用控制能力较好。报告期内，发行人管理费用分别为 903.20 万元、689.80 万元和 316.50 万元，主要为人员工资和评估咨询费；财务费用分别为 5,975.85 万元、5,817.95 万元和 8,506.78 万元，主要系利息支出。

3、投资收益及政府补助分析

（1）投资收益分析

报告期内，发行人投资收益分别为 1,854.18 万元、1,583.38 万元和 5,007.64 万元，数额较小。

（2）政府补助分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人其他收益的金额分别为 12,000.00 万元、12,000.66 万元和 0.64 万元，占净利润的比例分别为 72.15%、77.88% 和 0.04%，主要为政府拨付的棚户区改造项目补贴，发行人净利润对政府补助的依赖程度较高。发行人是龙口市唯一的棚户区改造建设主体，承担园区配套的基础设施建设等职能，在以企业化方式运营追求经济效益的同时，也承担起了部分社会职能。其社会职能对区域经济发展和特定行业经济发展起到了推动作用，但在一定时期内项目本身可能缺乏匹配的收入，因此一直以来地方政府对发行人支持力度较大。随着龙口市经济和城市建设的快速发展，发行人将继续履行其现有双重职能，预计未来公司仍将获得稳定且可持续的政府补贴。

表：报告期内发行人其他收益明细情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
棚户区改造项目补助	-	12,000.00	12,000.00
人员经费补助	0.64	0.66	-
合计	0.64	12,000.66	12,000.00

发行人是龙口市第二大平台，是龙口高新区、经开区和度假区基础设施建设和项目开发主体，是龙口市唯一的棚户区改造建设主体，以上政府补贴均为基建业务及棚改业务的专项补贴款，具备业务背景，均于当年实际支付，且发行人未来仍将承担龙口市大量的基础设施和棚户区改造项目的建设，以上政府补贴具备可持续性，预计不会对公司盈利稳定性造成较大影响。

4、盈利能力可持续性分析

（1）企业的营业收入增长情况分析

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，营业成本分别为 92,769.16 万元、97,358.25 万元和 200,027.59 万元。报告期内，发行人营业状况保持稳定。

（2）发行人业务分析

发行人是龙口市唯一的棚户区改造主体，公司从事龙口市棚户区改造和园区配套基础设施建设等业务。自成立以来，公司经营规模和总体实力不断壮大，在龙口市城市棚户区改造和园区配套基础设施建设等领域有着较强的竞争优势和良好的发展前景。发行人的棚户区改造业务在区域内处于主导地位，为发行人提供了稳定的收入。同时，随着龙口市的城市化不断推进，城区面积不断扩张，以及价格体系的不断完善，公司未来各项收益来源更加稳定、可靠，盈利能力有望得到进一步提高。

（3）非经营性损益对盈利能力的影响分析

报告期内，发行人非经常性损益明细如下：

表：最近两年及一期发行人非经常性损益明细情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
其他收益 (非经常性部分)	0.64	0.66	-
投资收益	5,007.64	1,583.38	1,854.18
信用减值损失	-1,078.13	373.19	-815.60
营业外收入	<0.01	1.19	1.80
营业外支出	0.05	46.63	313.77
合计 (其他收益+投资收益+ 信用减值损失+营业外 收入-营业外支出)	3,930.20	1,911.79	726.61

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人非经常性损益分别为 726.61 万元、1,911.79 万元和 3,930.20 万元，2023 年度和 2024 年度发行人非经常性损益占净利润的比例分别为 4.37%和 12.41%，发行人非经常性损益较小，对盈利能力的影响较低。

（六）关联交易情况

1、关联方情况

根据《公司法》和《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等相关规定，公司的关联方及其与公司之间的关联关系情况如下：

（1）控股股东、实际控制人

截至本募集说明书签署之日，发行人控股股东为龙口龙投国有控股发展有限公司，龙口市政府是发行人的实际控制人。

（2）公司的控股子公司、合营和联营企业

截至报告期末，发行人子公司、合营及联营企业的情况详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人主要权益投资情况”。

(3) 其他主要关联方

截至 2024 年末，发行人其他主要关联方情况如下：

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
龙口市财政局	上级部门
龙口市城乡建设投资发展有限公司	受同一母公司控制
龙口市粮食和物资储备有限公司	受同一母公司控制
龙口市沧蓬海洋科技有限公司	受同一母公司控制
龙口市碧水污水处理有限公司	受同一母公司控制
龙口市新环境投资有限公司	受同一母公司控制
龙口市实力建设投资管理有限公司	受同一母公司控制

2、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易：无。

(2) 关联租赁：无。

(3) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

表：截至 2024 年末发行人作为担保方的关联担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
龙口市城乡建设投资发展有限公司	9,700.00	2024-03-29	2027-03-28	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	10,000.00	2024-11-15	2027-11-15	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	29,255.00	2019-01-25	2034-01-13	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	13,100.00	2020-01-08	2034-01-13	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	19,600.00	2024-04-24	2025-04-24	否
龙口市新环境投资有限公司	14,700.00	2024-04-08	2027-04-07	否
龙口市新环境投资有限公司	9,125.74	2024-04-29	2030-01-01	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
龙口市新环境投资有限公司	10,000.00	2024-11-28	2027-11-28	否
龙口市新环境投资有限公司	27,000.00	2024-11-29	2026-11-29	否
龙口市新环境投资有限公司	20.00	2024-12-16	2039-12-15	否
龙口市碧水污水处理有限公司	13,750.00	2020-04-29	2030-03-22	否
龙口市碧水污水处理有限公司	6,187.50	2021-01-14	2030-03-22	否
合计	162,438.24	-	-	-

②本公司作为被担保方

表：截至 2024 年末发行人作为被担保方的关联担保情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
龙口市城乡建设投资发展有限公司	10,000.00	2024-12-05	2025-06-10	否
龙口市益民置业有限公司、龙口市城乡建设投资发展有限公司	65,620.00	2021-06-29	2033-06-22	否
龙口市实力建设投资管理有限公司、龙口市城乡建设投资发展有限公司	71,000.00	2023-03-13	2035-01-27	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	99,500.00	2022-03-30	2037-03-29	否
龙口市城乡建设投资发展有限公司	22,946.23	2024-01-09	2027-01-15	否
合计	269,066.23	-	-	-

(4) 关联方应收应付款项

截至 2024 年末，发行人关联方应收、应付款项余额情况如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人关联方应收情况

单位：万元

项目名称	关联方	截至 2024 年末账面余额		截至 2023 年末账面余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
往来款	龙口市城乡建设投资发展有限公司	39,114.13	-	-	-
往来款	龙口市财政局	-	-	12,955.48	-
合计	-	39,114.13	-	12,955.48	-

表：截至 2024 年末发行人关联方应付情况

单位：万元

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
往来款	龙口市财政局	21,902.74	-
往来款	龙口市城乡建设投资发展有限公司	-	27,515.81
往来款	龙口市新环境投资有限公司	4,479.00	
合计	-	26,381.74	27,515.81

截至 2024 年末，除上述关联担保、关联方应收和应付情况外，发行人不存在其他关联交易。除上述已披露的情形外，报告期内，发行人不存在其他资金被股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者其他为股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

3、关联交易决策制度

发行人在《龙口市港城投资开发建设集团有限公司关联交易管理规定》中，对关联交易的决策权限、决策程序、定价机制作了具体规定和安排，采取了必要措施保护其他股东的利益。

（七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 356,106.05 万元，占期末净资产的比重为 25.82%，具体情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保方	被担保方企业性质	是否存在关联关系	被担保债务起始日	被担保债务到期时间	担保类型	担保余额	担保余额占比
龙口市益民置业有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	国企	否	2025-05-30	2028-10-30	保证担保	21,775.00	6.11%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市兴龙建设投资管理有限公司	国企	否	2022-04-01	2034-02-06	抵押担保	49,300.00	13.84%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市城乡建设投资发展有限公司	国企	是	2024-03-29	2027-03-28	保证担保	8,700.00	2.44%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市城乡建设投资发展有限公司	国企	是	2024-11-15	2027-11-15	保证担保	8,461.19	2.38%
龙口市益民置业有限公司	龙口市城乡建设投资发展有限公司	国企	是	2019-01-25	2034-01-13	保证担保	26,185.00	7.35%
龙口市益民置业有限公司	龙口市城乡建设投资发展有限公司	国企	是	2020-01-08	2034-01-13	保证担保	11,700.00	3.29%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市城乡建设投资发展有限公司	国企	是	2025-03-20	2026-09-28	保证担保	36,700.00	10.31%
龙口市益民置业有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2024-12-16	2039-12-15	保证担保	25,020.00	7.03%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2024-04-08	2027-04-07	保证担保	13,600.00	3.82%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2024-04-29	2030-01-01	保证担保	12,328.61	3.46%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2024-11-28	2027-11-28	保证担保	7,500.00	2.11%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2024-11-29	2026-11-29	保证担保	16,023.75	4.50%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市新环境投资有限公司	国企	是	2025-09-24	2028-09-24	保证担保	40,000.00	11.23%
龙口市益民置业有限公司	龙口市碧水污水处理有限公司	国企	是	2020-04-29	2030-03-22	保证担保	11,250.00	3.16%
龙口市益民置业有限公司	龙口市碧水污水处理有限公司	国企	是	2021-01-14	2030-03-22	保证担保	5,062.50	1.42%

担保人	被担保方	被担保方企业性质	是否存在关联关系	被担保债务起始日	被担保债务到期时间	担保类型	担保余额	担保余额占比
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市城市新环境投资发展集团有限公司	国企	否	2024-08-30	2034-08-29	保证担保	50,000.00	14.04%
龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市城市新环境投资发展集团有限公司	国企	否	2025-01-01	2028-01-01	保证担保	12,500.00	3.51%
合计	-	-	-	-	-	-	356,106.05	100.00%

表：截至 2025 年 9 月末被担保公司情况

单位：万元

被担保公司	截至 2025 年 9 月末担保余额	占对外担保余额的比例	占同期净资产的比例	企业性质	实际控制人
龙口市城乡建设投资发展有限公司（母公司）	91,746.19	25.76%	6.65%	国有企业	龙口市国有资产运营保障中心
龙口市新环境投资有限公司	114,472.36	32.15%	8.30%	国有企业	龙口市国有资产运营保障中心
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	71,075.00	19.96%	5.15%	国有企业	龙口市国有资产运营保障中心
龙口市城市新环境投资发展集团有限公司	62,500.00	17.55%	4.53%	国有企业	龙口市国有资产运营保障中心
龙口市碧水污水处理有限公司	16,312.50	4.58%	1.18%	国有企业	龙口市国有资产运营保障中心
总计	356,106.05	100.00%	25.82%	-	-

其中龙口市新环境投资有限公司和龙口市碧水污水处理有限公司为龙口市城乡建设投资发展有限公司合并范围内公司，因此发行人对龙口市城乡建设投资发展有限公司合并口径的担保规模为222,531.05万元，占对外担保余额的比例为62.49%，占同期净资产的比例为16.13%。

1、龙口市城乡建设投资发展有限公司

截至 2025 年 9 月末，发行人对龙口城乡合并口径的担保余额为 222,531.05 万元，占发行人对外担保余额合计的比重为 62.49%，占同期净资产的比例为

16.13%。龙口城乡成立于 2008 年 12 月，控股股东为龙口龙投国有控股发展有限公司，实际控制人为龙口市国有资产运营保障中心，法定代表人为单承瑜，经营范围：许可项目：建设工程施工；道路货物运输（不含危险货物）。（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）一般项目：以自有资金从事投资活动；土地整治服务；专用化学产品销售（不含危险化学品）；石灰和石膏销售；专用化学产品制造（不含危险化学品）；停车场服务；水资源管理；水土流失防治服务；建筑材料销售；市政设施管理；工程管理服务；土地使用权租赁；住房租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；生态恢复及生态保护服务；水泥制品销售；石棉水泥制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；轻质建筑材料销售；非金属矿及制品销售；煤制品制造；生物质燃料加工；生物质成型燃料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；金属制品销售；有色金属合金销售；金属材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；塑料制品制造；塑料制品销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；合成材料制造（不含危险化学品）；合成材料销售；工程塑料及合成树脂制造；工程塑料及合成树脂销售；煤炭及制品销售（禁燃区内不得含有原煤、散煤、煤矸石、煤泥、煤粉、水煤浆、型煤、焦炭、兰炭等）。（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 2023 年末，龙口城乡总资产 3,768,794.47 万元，净资产 1,590,973.96 万元；2023 年度，龙口城乡营业收入 150,013.13 万元，净利润 16,364.70 万元。

截至 2024 年末，龙口城乡总资产 3,955,287.13 万元，净资产 1,528,156.93 万元；2024 年度，龙口城乡营业收入 159,512.38 万元，净利润 15,155.72 万元。

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保企业为区域内国有企业，被担保公司经营情况良好，代偿风险较低。

发行人根据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规和《企业内部控制基本规范》，并结合公司实际情况，制定了《担保管理制度》，对职责分工与授权批准、担保评估与审批、担保执行控制等方面进行了规范。发行人内部

决策审批程序健全，发行人对外担保由董事会或股东批准，对外担保合规。

（八）互保情况

发行人与被担保企业存在相互融资担保（以下简称互保）情形，主要为与关联方之间的互保。

1、截至2025年9月末，发行人担保中对龙口市城乡建设投资发展有限公司（母公司）的担保规模为91,746.19万元，担保情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析/（七）对外担保情况”；发行人被龙口市城乡建设投资发展有限公司担保的规模为263,307.99万元，具体担保情况如下所示：

表：截至 2025 年 9 月末龙口城乡对发行人的担保明细

单位：万元、%

担保人	被担保方	被担保方企业性质	是否存在关联关系	被担保债务起始日	被担保债务到期时间	担保类型	担保余额	担保余额占比
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	是	2021-6-29	2033-6-22	抵押担保	61,760.00	23.46
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	是	2023-3-13	2035-1-27	抵押担保	67,450.00	25.62
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	是	2022-3-30	2037-3-29	保证担保	98,500.00	37.41
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	是	2024-1-9	2027-1-15	保证担保	15,597.99	5.92
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	是	2025-8-29	2026-4-28	保证担保	10,000.00	3.80
龙口市城乡建设投资发展有限公司	龙口市益民置业有限公司	国企	是	2025-6-11	2026-6-10	保证担保	10,000.00	3.80
合计							263,307.99	100.00

2、截至2025年9月末，发行人担保中对龙口市兴龙建设投资管理有限公司的担保规模为71,075.00万元，担保情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财

务状况分析/（七）对外担保情况”；发行人被龙口市兴龙建设投资管理有限公司担保的规模为133,500.00万元，具体担保情况如下所示：

表：截至 2025 年 9 月末兴龙投资对发行人的担保明细

单位：万元、%

担保人	被担保方	被担保方企业性质	是否存在关联关系	被担保债务起始日	被担保债务到期时间	担保类型	担保余额	担保余额占比
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	否	2022-12-15	2027-10-15	保证担保	55,000.00	41.20
龙口市兴龙建设投资管理有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	否	2025-08-20	2026-08-13	保证担保	78,500.00	58.80
合计							133,500.00	100.00

3、截至2025年9月末，发行人担保中对龙口市城市新环境投资发展集团有限公司的担保规模为62,500.00万元，担保情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析/（七）对外担保情况”；发行人被龙口市城市新环境投资发展集团有限公司担保的规模为55,000.00万元，具体担保情况如下所示：

表：截至 2025 年 9 月末新环境投资公司对发行人的担保明细

单位：万元、%

担保人	被担保方	被担保方企业性质	是否存在关联关系	被担保债务起始日	被担保债务到期时间	担保类型	担保余额	担保余额占比
龙口市城市新环境投资发展集团有限公司	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	国企	否	2022-12-15	2027-10-15	抵押担保	55,000.00	100.00

上述互保企业为当地国有企业，目前经营、财务及资信状况良好，不存在失信被执行情形；发行人对外担保代偿风险较小，互保可能引发的债务交叉传导风险较为可控，预计不会对发行人本期债券偿付能力产生重大不利影响。

（九）诉讼、仲裁情况

1、重大未决诉讼

截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司重大未决诉讼情况如下：

案号	案由	原告	被告	法院	案件进展
(2024)鲁0691诉前调5477号	民间借贷纠纷	烟台博晨建筑材料销售有限公司	烟台锦尚房地产发展有限公司、烟台锦辰房地产开发有限公司	烟台经济技术开发区人民法院	本案一审庭审已结束，目前尚未判决

(1) 相关诉讼原因及后续进展情况：

烟台博晨建筑材料销售有限公司（以下简称“烟台博晨”）由发行人的全资子公司龙口市益民置业有限公司出资设立。烟台博晨于 2024 年 8 月 21 日因借贷纠纷向烟台经济技术开发区人民法院起诉被告烟台锦尚房地产发展有限公司（下称烟台锦尚）与烟台锦辰房地产开发有限公司（以下简称“烟台锦辰”），诉讼标的额 23,030,492.80 元。该案由烟台经济技术开发区人民法院立案，案号为（2024）鲁 0691 诉前调 5477 号。

该案具体情况为：2023 年 6 月，烟台博晨（原告）与烟台锦尚（即被告一）签订借款协议，约定烟台博晨向烟台锦尚出借款项 22,400,000.00 元，双方约定应当每半年由烟台锦尚支付给烟台博晨一次利息，利息、罚息计算方式为：“2023 年 12 月 21 日-2024 年 9 月 26 日借款利率为 2.8%/年；2024 年 9 月 27 日-2025 年 9 月 26 日借款利率为 3.2%/年；本合同项下借款的罚息利率为年化利率（按单利方法计算），包括：逾期借款的罚息利率，为在本合同约定的借款利率水平上加收 50%。未按本合同约定用途使用借款的罚息利率，为在本合同约定的借款利率水平上加收 100%。借款人使用本合同项下的借款如同时出现逾期和未按本合同约定用途使用借款的情形，出借人按二者中较高的罚息利率计收罚息。”2023 年 6 月 16 日，烟台博晨与烟台锦尚、烟台锦辰（即被告二）签订《借款合同》补充协议，约定上述出借款项支付至烟台锦辰“烟台锦辰房地产开发有限公司龙口中南熙悦专项借款项目专户”账户中。在烟台博晨如约向被告出借了 22,400,000.00 元后，烟台锦尚没有按照合同约定按期支付利息且据了解烟台锦尚并没有支付意图。同时，根据烟台博晨查询，烟台锦尚因其他债务导致涉案抵押房屋存在被法院查封情形。根据烟台博晨与烟台锦尚签订的借款协议约定，“烟台博晨认为其他任何可能导致出借人债权实现受到威胁或遭受严重损

失时，烟台博晨有权提前收回款项”。现烟台博晨认为烟台博晨的债权已受到严重威胁，烟台博晨有权要求烟台锦尚提前偿还借款。而根据上述补充协议，烟台锦辰作为收款方且作为款项的实际使用方，烟台博晨认为烟台锦辰应当对借款承担连带偿还责任。

该案于 2025 年 3 月 24 日开庭审理，目前双方正在协商调解方案，如调解不成后续烟台经济技术开发区人民法将择期宣判。

针对上述事项，烟台博晨作为原告，在本次诉讼中享有合法有效的债权请求权。发行人不会因该事项承担合规风险，该事项不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

(2) 该事项是否对发行人偿债能力造成重大不利影响；

上述事项不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

(3) 本期债券发行是否符合《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》的规定。

上述事项不触发《非公开发行公司债券项目承接负面清单指引》（2024 年修订）（以下简称“负面清单”）的规定，发行人不属于《负面清单指引》中所规定的“负面清单”范畴，本期债券发行符合《负面清单》的规定。

2、其他重大诉讼

截至本募集说明书出具之日，发行人及其子公司涉及的其他重大诉讼情况如下：

案号	案由	涉案金额	原告	被告	法院	案件进展
(2021)鲁06民初179号	借款合同纠纷	1.53 亿元	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	龙口市金星房地产开发有限公司、邵云飞、邵才仁、李某	龙口市人民法院	发行人已申请强制执行

案号	案由	涉案金额	原告	被告	法院	案件进展
(2021)鲁0681民初2226号	借款合同纠纷	0.21 亿元	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	邵云波、李某、邵云飞、刘某、邵才仁、高焕芝、龙口市正通钢构建设有限公司、山东正仁集团有限公司、龙口市正通新型建材厂、龙口市金星房地产开发有限公司	龙口市人民法院	发行人已申请强制执行
(2021)鲁0681民初2249号	借款合同纠纷	0.18 亿元	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	高焕芝、邵云飞、刘某、邵才仁、龙口正仁节能建材设备制造有限公司、山东冠天诚润工贸有限公司、山东正仁集团有限公司、龙口市正通钢构建设有限公司	龙口市人民法院	发行人已申请强制执行

上述事项原为中国工商银行与被告间存在金融借款合同纠纷，其中（2021）鲁 06 民初 179 号经烟台市中级人民法院于 2021 年 9 月 2 日判决结案，（2021）鲁 0681 民初 2249 号经龙口市人民法院于 2021 年 4 月 1 日调解结案，（2021）鲁 0681 民初 2226 号经龙口市人民法院于 2021 年 3 月 26 日调解结案，后全部进入执行程序。在执行过程中，经龙口市政府协调，发行人以 8,800 万元对价受让了中国工商银行的相关债权，计入其他债权投资科目，同时工商银行在授信额度方面给予发行人部分政策优惠。发行人因此变更为上述案件的申请执行人。截至报告期末，发行人已收回部分债权，上述案件剩余未偿还本金 1.82 亿元及利息，其他债权投资账面价值 7,512.03 万元。目前，法院正对被告名下房屋及土地进行评估、拍卖，待变现后可收回款项预计可以覆盖发行人其他债权投资账面余额，故预计上述事项不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（十）重大承诺

截至报告期末，发行人无重大承诺事项。

（十一）资产抵押、质押、担保及其他权利限制安排

截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表范围内受限资产总计 118,602.12 万元，占同期发行人总资产的比重为 4.89%，占净资产的比例为 8.60%，具体情况下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产构成情况

单位：万元

受限科目	受限金额	主要受限内容及原因
货币资金	9.92	信用证保证金、开通账户电子化监管功能
投资性房地产	25,266.47	抵押贷款
无形资产	93,325.73	抵押贷款
合计	118,602.12	-

发行人部分未来应收款项收益权用于借款质押，截至 2025 年 9 月末涉及借款余额为 15,597.99 万元。

除上述资产抵押、质押事项外，发行人不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排，以及除此之外的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、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券未进行信用评级。

经联合资信评估股份有限公司（以下简称“联合资信”）评定，根据《龙口市港城投资开发建设集团有限公司非公开发行公司债券 2025 年跟踪评级报告》（联合（2025）3778 号），发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

公司是龙口市重要的基础设施建设主体，承担龙口市棚户区改造及部分园区配套基础设施建设职能。龙口市经济水平和财政实力保持增长，公司外部发展环境良好。公司基础设施建设业务结算及回款进度受回购方意愿和资金安排影响较大，主要在建项目需自筹资金规模较大，产业园项目进展及收益实现情况高度依赖园区审批进度及裕龙岛炼化一体化项目投产情况。棚户区改造项目由龙口市住建局回款，回购资金来源较有保障；城市更新项目尚需投入一定规模资金，未来收入实现情况有待关注。海域使用权及管廊租赁业务稳定，回款较好。资产中基础设施建设、棚户区改造项目成本和政府无偿划拨的海域使用权及综合管廊规模较大，公司资产质量一般。公司有息债务规模持续增长，期限结构合理，整体债务负担较轻，长期偿债指标表现尚可，但现金类资产对短期债务的保障程度有所弱化，公司短期偿债压力很大。公司或有负债风险可控，间接融资渠道有待拓宽。

联合资信对公司的评级展望为稳定。

（二）评级报告揭示的主要优势

1、外部发展环境良好。龙口市综合实力位居全国百强县区前列，经济及财政实力很强。2024 年，龙口市实现地区生产总值 1,642.52 亿元，一般公共预算收入 123.37 亿元，分别较上年增长 6.7%和 3.9%。

2、持续获得政府的有力支持。公司作为龙口市唯一的棚户区改造主体，负责全市棚户区改造项目，并承担部分园区配套基础设施建设职能，业务具备区域专营优势。2024 年，公司获得政府无偿划拨的海域使用权 6.06 亿元、补贴资金及贴息款 2.00 亿元。

（三）评级报告揭示的主要风险

1、公司未来投资规模较大，自营项目资金平衡情况有待关注。城市更新项目尚需投入一定规模资金，未来收入实现情况有待关注。龙口高端低碳绿色新材料产业园基础设施项目受化工园区审批影响尚未正式开工，产业园项目投资规模大，投资回收周期长，项目进展及收益实现情况高度依赖裕龙岛炼化一体化项目投产情况。

2、公司债务持续增长，短期偿付压力很大。2022—2024 年底，公司全部债务年均复合增长 19.66%，截至 2024 年底，公司现金短期债务比为 0.05 倍，短期偿付压力很大。

（四）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

（五）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。报告期内发行人主体评级情况如下：

表：报告期内发行人历史信用评级情况

评级时间	主体信用等级	评级展望	评级公司	较前次变动的主要原因
2023-04-04	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2023-06-21	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2024-06-25	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用
2025-6-23	AA+	稳定	联合资信评估股份有限公司	不适用

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 941,150.00 万元，已使用授信额度 792,431.00 万元，未使用额度 148,719.00 万元。

单位：万元

机构名称	授信额度	已使用额度	未使用额度
北京银行	40,000.00	40,000.00	-
东营银行	7,200.00	7,200.00	-
工商银行	134,500.00	63,581.00	70,919.00
光大银行	37,500.00	37,500.00	-
广发银行	20,000.00	20,000.00	-
恒丰银行	160,000.00	100,000.00	60,000.00
华夏银行	15,000.00	15,000.00	-
建设银行	107,500.00	104,500.00	3,000.00
莱商银行	4,900.00	4,900.00	-
农发行	161,000.00	148,200.00	12,800.00
齐鲁银行	64,950.00	62,950.00	2,000.00
青岛银行	80,000.00	80,000.00	-
烟台银行	88,400.00	88,400.00	-
中国银行	20,200.00	20,200.00	-
总计	941,150.00	792,431.00	148,719.00

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司尚未在境外发行债券，不存在已注册尚未发行的债券。发行人及子公司累计发行境内债券 3 只/20.00 亿元，累计偿还债券 0.00 亿元。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 20.00 亿元，明细如下：

表：截至募集说明书签署日发行人及子公司已发行尚未兑付的债券情况

单位：年、亿元、%

证券代码	证券名称	发行主体	发行期限	当前票面利率	当前余额	发行规模	起息日期	到期日期	回售日
182940.SH	25 龙口 01	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	3	2.58	10.00	10.00	2025-10-14	2028-10-14	-
251939.SH	23 龙口 02	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	5(3+2)	4.49	4.00	4.00	2023-08-07	2028-08-07	2026-08-07
250590.SH	23 龙口 01	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	5(3+2)	5.20	6.00	6.00	2023-04-10	2028-04-10	2026-04-10

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债券。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

（五）报告期内申请公司信用类债券被终止、退卷的情况

报告期内，发行人存在申请公司信用类债券被终止、退卷的情况，主要系 1 只企业债被上海证券交易所终止，项目名称为 2023 年龙口市港城投资开发建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券，项目终止原因为募集资金用途不满足监管政策要求，发行人为城投类企业，募集资金只可用于置换到期公司债券，具体情况如下所示：

2023 年龙口市港城投资开发建设集团有限公司县城新型城镇化建设专项债券项目类型为企业债，申报规模 24.00 亿元，拟 50%用于龙口市城市融合可持续发展新材料产业园产业化及配套设施建设项目，50%用于补充营运资金。

序号	申报主体	主承销商	受理时间	拟挂牌转让/上市场所	申报规模（亿元）	品种类型	募集资金用途
1	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	东兴证券、 开源证券、 兴业证券、 华宝证券、 东莞证券	2022 年 7 月 14 日	银行间债券市场、 上海证券交易所	24.00	县城新型城镇化建设专项企业债券	申报规模 24.00 亿元，拟 50%用于龙口市城市融合可持续发展新材料产业园产业化及配套设施建设项目，50%用于补充营运资金。
小计	-	-	-	-	24.00	-	-

除上述情况外，报告期内发行人及其子公司不存在其他申请公司信用类债券被终止、退卷的情况。

（六）发行人所属集团债券融资情况

发行人所属一级企业集团为龙口龙投国有控股发展有限公司，2024 年末总资产为 655.61 亿元，净资产为 330.27 亿元，下属主要融资主体 2 家。

截至募集说明书签署日，集团合计存量债券余额为 123.48 亿元，其中私募公司债券 78.52 亿元，境外债 14.94 亿元，债务融资工具 15.65 亿元，企业债券 16.64 亿元，资产证券化产品 0.00 亿元，具体情况如下所示：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊品种
251939.SH	25 龙口 01	2025/10/14	-	2028/10/14	3	10.00	2.58	10.00	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	否
251939.SH	23 龙口 02	2023-08-07	2026-08-07	2028-08-07	5(3+2)	4.00	4.49	4.00	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	否
250590.SH	23 龙口 01	2023-04-10	2026-04-10	2028-04-10	5(3+2)	6.00	5.20	6.00	龙口市港城投资开发建设集	否

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊品种
									团有限公司	
281491.SH	26 龙债 01	2026-02-02	-	2029-02-02	3	9.75	2.24	9.75	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
259418.SH	25 龙债 01	2025-07-25	-	2028-07-25	3	15.48	2.35	15.478	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
256161.SH	24 龙发 01	2024-10-24	-	2027-10-24	3	8.00	2.50	8.00	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
254089.SH	24 龙债 02	2024-03-08	-	2029-03-08	5	2.24	3.13	2.24	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
253169.SH	23 龙债 01	2023-11-23	-	2026-11-23	3	8.30	3.38	8.30	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
182337.SH	22 龙债 02	2022-08-01	-	2027-08-01	5	5.00	4.20	5.00	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
178106.SH	21 龙债 01	2021-03-18	2024-03-18	2026-03-18	5(3+2)	12.00	3.02	9.75	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
私募公司债券小计		-	-	-	-	80.77	-	78.52	-	-
228008 6.IB	22 龙口绿债 01	2022-03-08	-	2029-03-08	7	8.80	4.15	7.04	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
218035 3.IB	21 龙口绿债 01	2021-09-01	-	2028-09-01	7	10.00	4.93	6.00	龙口市城乡建设投	否

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊品种
									资发展有限公司	
2080068.IB	20 龙口停车场债	2020-04-01	-	2027-04-01	7	9.00	5.02	3.60	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
企业债券小计		-	-	-	-	27.80	-	16.64	-	-
032400961.IB	24 龙口市城乡建设投资发展有限公司 PPN002	2024-11-14	2027-11-14	2029-11-14	5	10.42	2.70	10.42	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
032400719.IB	24 龙口市城乡建设投资发展有限公司 PPN001	2024-04-25	-	2029-04-25	5	4.93	3.24	4.93	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
032100541.IB	21 龙口市城乡建设投资发展有限公司 PPN001	2021-04-29	2024-04-29	2026-04-29	5	5.00	1.00	0.30	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
债务融资工具小计		-	-	-	-	20.35	-	15.65	-	-
g22102801.HK	龙口城建 7N2025 1028	2022-10-28	-	2025-10-28	3	7.84	7.00	7.84	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否
MOXTB2331.MOX	龙口城建 5.5N202 60621	2023-06-21	-	2026-06-21	3	7.10	5.50	7.10	龙口市城乡建设投资发展有限公司	否

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额	发行主体	特殊品种
境外债小计		-	-	-	-	14.94	-	14.94	-	-
合计		-	-	-	-	143.86	-	123.48	-	-

集团合计已注册/备案未发行债券额度为0.31亿元，其中私募公司债券0.00亿元；债务融资工具0.31亿元，募集资金用途为0.31亿元偿还债务融资工具。

发行主体	债券品种类型	注册通知书文号	额度（亿元）	已使用额度（亿元）	未使用额度（亿元）	批文到期日	募集资金用途
龙口市城乡建设投资发展有限公司	PPN	中市协注【2024】PPN160号	15.65	15.35	0.30	2026-04-17	偿还到期债务融资工具（借新还旧）
债务融资工具小计	-	-	15.65	15.35	0.30	-	-
合计	-	-	15.65	15.35	0.30	-	-

除本次申报外，集团合计在沪深北三所无在审项目。

报告期内，集团存在于其他信用债市场申报终止、中止等情形。主要系 3 只终止，项目终止原因为募集资金用途不满足监管政策，集团及其重要子公司为城投类企业，募集资金只可用于置换到期债券，具体情况如下所示：

序号	申报主体	主承销商	申报时间	拟挂牌转让/上市场所	申报规模（亿元）	特殊品种类型	募集资金用途
1	龙口市港城投资开发建设集团有限公司	东兴证券、开源证券、兴业证券、华宝证券、东莞证券	2022年7月14日	银行间债券市场、上海证券交易所	24.00	县城新型城镇化建设专项企业债券	债券申报规模 24.00 亿元，拟 50%用于龙口市城市融合可持续发展新材料产业园产业化及配套设施建设项目，50%用于补充营运资金。

序号	申报主体	主承销商	申报时间	拟挂牌转让/上市场所	申报规模（亿元）	特殊品种类型	募集资金用途
2	龙口市城乡建设投资发展有限公司	开源证券、民生证券	2023 年 10 月 23 日	银行间债券市场、上海证券交易所	20.00	县城新型城镇化建设专项企业债券	债券申报规模 20 亿元，其中用于龙口市城市智能体和大数据中心项目 4.70 亿元，用于龙口市人工智能制造区项目 9.30 亿元，用于补充营运资金 6 亿元。
3	龙口市城乡建设投资发展有限公司	民生证券	2024 年 9 月 25 日	银行间债券市场、上海证券交易所	3.80	一般企业债	债券申报规模 3.80 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将 1.14 亿元用于补充营运资金；2.66 亿元用于龙口市城市智能体和大数据中心项目建设及运营。
小计	-	-	-	-	47.80	-	-

除上述情况外，报告期内集团及其子公司不存在其他申请公司信用类债券被终止、退卷的情况。

第七节 增信情况

本期债券无担保。

第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、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，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

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

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日实施的《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

当依照《中华人民共和国印花税法》规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的上述税项不与公司债券的各项支出构成抵销。上述所列税项不构成以投资者的纳税建议和纳税依据。

第九节 信息披露安排

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

为规范发行人公司债券的信息披露行为，保护投资者合法权益，根据《公司法》《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》（2023 年修订）等法律、法规以及中国证券监督管理委员会和证券交易所的有关规定，并结合公司情况，发行人制定了《龙口市港城投资开发建设集团有限公司公司债券存续期信息披露事务管理制度》。

（一）重大事项的信息披露

在公司债券存续期间，发行人将披露可能发生的影响其偿债能力的重大事项，包括但不限于《上海证券交易所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》规定的重大事项。

（二）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照《公司债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息公司董事和高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与发行人、下属公司相关的未公开信息：

（1）控股股东就该重大事项作出决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议（无论是否附加条件或者期限）时；

（3）公司（含执行董事、高级管理人员或同等职责的人员）知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

在前款规定的时点之前出现下列情形之一的，公司董事和高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人也应当及时向信息披露事务负责人报告相关事项的现状、可能影响事件进展的风险因素：

- （1）该重大事项难以保密；
- （2）该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- （3）公司证券及其衍生品种出现异常交易情况。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者控股股东通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的债券持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司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证券交易所认可的其他情形，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，公司信息披露义务人可以向证券交易所申请暂缓披露，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。

经证券交易所同意，公司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。证券交易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，公司应当及时披露。

（三）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

发行人财务部为信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作，在信息披露事务中的主要职责如下：

1、负责公司信息披露事务管理，准备证券交易所、交易商协会要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合证券交易所、交易商协会的有关规则和要求；

2、负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

3、拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

4、负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告证券交易所或交易商协会并公告；

5、对履行信息披露的具体要求有疑问的，应及时向主承销商咨询；

6、负责保管公司信息披露文件。

公司信息披露事务负责人为单承瑜，现任发行人董事长，公司信息披露事务负责人负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责如下：

（1）应当了解并持续关注公司经营情况、财务情况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（2）准备和提交董事会所需要的报告和文件；

（3）协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整的进行信息披露；

（4）列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向融资部提供信息

披露所需要的资料和信息；

（5）保证信息披露的内容真实、准确、完整、及时，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

（6）负责信息的保密工作，制定保密措施。内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清；

（7）董事会授予的其他职权。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，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。

六、信息披露的内容

发行人信息披露分为定期报告的披露和重大事项临时报告的披露，发行人承诺将及时进行信息披露，保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

发行人将在交易所网站专区或以交易所认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露。除监管机构明文规定外，已披露文件视为已送达专业投资者。

（一）发行前的信息披露

公司在本次公司债券正式发行前 3 个工作日，将在交易所网站专区或以交易所认可的其他方式向专业投资者及债券持有人披露如下文件：

- 1、龙口市港城投资开发建设集团有限公司 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；
- 2、龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券法律意见书；
- 3、龙口市港城投资开发建设集团有限公司最近两个会计年度审计报告和最近一期财务报表；
- 4、相关法律法规、规范性文件要求披露的其他文件。

（二）本息兑付事项

公司将在公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过交易所网站专区或以交易所认可的其他方式向专业投资者及债券持有人进行信息披露本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对于信息披露作出调整。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

（一）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 20%；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%。

（二）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前的货币资金余额及受限情况。

截至各报告期末，发行人货币资金余额及受限情况详见本募集说明书第五节“三、发行人财务状况分析”。

（三）发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、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 个交易日归集偿债资金的 50%。

（四）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。

二、资信维持承诺

发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

（一）发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（三）发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（四）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将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。

三、偿债计划及保障措施

（一）本期债券偿债计划

1、利息支付

（1）本期债券在存续期内每年付息一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为债券存续期内每年的 3 月 26 日，利息登记日为付息日上一个交易日。在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息。如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日；顺延期间付息款项不另计利息。

（2）本期债券利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向投资者公告。

（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）本期债券的兑付日期为 2029 年 3 月 26 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）。兑付登记日为兑付日上一个交易日。在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金。如遇法定节假日或休息日，则顺延至下一个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

(2) 本期债券本金的兑付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。兑付的具体事项将按照有关规定，由公司在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向投资者公告。

(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。

(二) 发行人偿债资金来源

1、较强的盈利能力是本期债券按期还本付息的根本保障

目前，发行人已经形成了多元化、跨行业的经营发展局面，工程项目建设业务具有较强的区域专营性，业务持续性强。

2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人的营业总收入分别为 106,948.81 万元、112,678.03 万元和 213,553.25 万元，净利润分别为 16,631.19 万元、15,409.83 万元和 1,710.78 万元。针对发行人最近几年经营及投资支出较大的情况，发行人将实施合理谨慎的财务战略，调整债务结构，降低融资成本和财务风险；同时发行人将进一步加强经营管理和资金管理，合理利用既有资金，加速资金周转，提高经济效益，为本期债券的本息支付提供有力保障。

2、发行人具备良好的资信和融资能力

发行人资信优良，具备稳定的营业收入和良好的发展前景，与多家非银行金融机构保持着长期良好、密切的合作关系，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要合作银行的授信额度合计 941,150.00 万元，已使用授信额度 792,431.00 万元，未使用额度 148,719.00 万元。上述银行授信额度能够为本期债券提供一定的流动性支持。

3、政府财政的持续支持

发行人作为龙口市主要的基础设施建设平台，负责龙口市的市政设施项目，获得了龙口市在财政、税收等多方面的大力支持。2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月，发行人分别获得各级政府财政补贴 12,000.00 万元、12,000.66 万元和 0.64 万元。

（三）偿债应急保障方案

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

1、充足的可变现资产

长期以来，发行人财务政策稳健，注重对流动性的管理。若出现发行人现金不能按期足额偿付本期债券本息时，发行人拥有的变现能力较强的流动性资产可迅速变现，及时偿付本期债券募集资金本金及利息。

2、通畅的融资渠道提供有力支持

发行人偿债资金的其他来源为银行贷款等融资渠道的资金。发行人与各商业银行保持良好的合作关系，在各商业银行均拥有优良的信用记录，历年银行贷款按时偿还率均达到 100.00%，无不良贷款记录。发行人与各银行之间的融资渠道畅通，银行授信充裕。

（四）偿债保障措施

为维护本期债券持有人的合法权益，发行人为本期债券采取了如下的偿债保障措施：

1、设立专门的偿付工作小组

发行人指定财务部牵头负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在债券存续期间，由财务部牵头组成偿付工作小组，组成人员来自公司财务部等相关部门，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

2、切实做到专款专用

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决议并按照本募集说明书

披露的用途使用。

3、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请东兴证券担任本期债券的债券受托管理人，并与东兴证券订立了《债券受托管理协议》，从制度上保障本期债券本金和利息的按时、足额偿付。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。有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”。

4、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的相关规定为本期债券制定了《债券持有人会议规则》。《债券持有人会议规则》约定了本期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及时足额偿付做出了合理的制度安排。有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”与“第十二节 持有人会议规则”。

5、严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，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。公司将按《债券受托管理协议》及相关主管部门的有关规定进行重大事项信息披露。

第十一节 违约事项及纠纷解决

一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

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、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第（一）条第 4 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、经债券持有人会议表决通过，受托管理人可通过书面方式通知发行人，要求所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期（加速清偿）。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

1、法定免除

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

2、约定免除

发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、纠纷解决机制

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：向受托管理人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

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。

第十二节 债券持有人会议规则

为规范本次债券的债券持有人会议的组织行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》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，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织行为和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》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，结合本次债券的实际情况，制订本规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

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

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

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

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议

的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章 债券持有人会议的权限范围

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

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

2.2 本次债券存续期间，除本规则第 2.3 条另有约定外，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：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本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 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

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 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本次债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或

放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

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

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个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。

3.1.2 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（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本次债券未偿还份额 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。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有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。

第二节 议案的提出与修改

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

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

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

持有人利益的行为。

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

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

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

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。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。

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人

应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

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

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

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

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

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

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

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

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

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

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

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

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本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。

4.1.2 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，本规则另有约定的除外。

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

4.1.3 本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。

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

接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

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

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券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。

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本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；

c.债券清偿义务承继方；

d.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。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

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

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

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

- a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，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；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

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本规则第 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。

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

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，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。

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本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。

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 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本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额【10%】以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 %的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债

券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向受托管理人住所地有管辖权人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、债券受托管理人

（一）债券受托管理人基本情况

名称：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：李娟

注册资本：人民币 323,244.552 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2008 年 5 月 28 日

经营范围：许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）《债券受托管理协议》签订情况

东兴证券接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任东兴证券，并接受受托管理人的监督。

（三）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次债券的主承销商之外，债券受托管理人与公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

二、债券受托管理协议主要内容

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，请查阅该协议全文。《债券受托管理协议》（以下简称“本协议”）的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 发行人，指 龙口市港城投资开发建设集团有限公司，即本协议甲方。

1.3 本次债券/本公司债券，指发行人发行的不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）的“龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券”。

1.4 本次债券，指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，本次债券指本次债券。

1.5 受托管理人，指东兴证券股份有限公司，即本协议乙方。

1.6 债券持有人，指通过认购或购买或其他合法方式持有本次债券并在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的投资者。

1.7 债券持有人会议，指本次债券持有人或其代理人均有权参加的，按照其所持有的债券金额通过投票等方式行使表决权的，代表全体债券持有人利益、形成债券持有人集体意志的组织。

1.8 债券持有人会议规则，指由甲方、乙方签署的《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》。

1.9 募集说明书，指甲方为发行本次债券制定并签署的《龙口市港城投资开发建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》。

1.10 《公司章程》，指发行人 龙口市港城投资开发建设集团有限公司公司章程。

1.11 专项账户，指甲方设立的，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付的专门账户。

1.12 《管理办法》，指现行有效的《公司债券发行与交易管理办法》及其

不时之更新和修订。

1.13 《执业行为准则》，指现行有效的《公司债券受托管理人执业行为准则》及其不时之更新和修订。

1.14 交易所：指本次债券交易场所，在本协议中指上海证券交易所。

1.15 中国证监会，指中国证券监督管理委员会。

1.16 协会，指中国证券业协会。

1.17 中国，指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区。

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本次债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本次债券存续期内，即自债券上市或挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形 期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别 债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书 面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不 对其产生约束力。 乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规 则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承 或者其他合法方式

持有本次债券，即视为同意乙方作为本期 债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法 治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的 有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方 董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方 定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、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。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本次债券募 集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

甲方不得在专项账户中将本次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。在本次债 券 项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他 资金。

3.4 甲方应当为本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，如甲方 拟变更募集资金的用 途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三 方 监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本次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，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保 证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按半年及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证（包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证）、募集资金使用的内部决策流程等资料。

3.6 本次债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

3.7 本次债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；

（十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

（十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

（十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（十九）甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

（二十四）甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，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，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.8 债券存续期间，甲方应当披露定期报告，包括：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，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

定期报告的内容和格式应当符合《证券法》等法律、法规和规则、中国证监会及交易所相关规定，至少记载以下内容：

（一）甲方概况；

（二）甲方财务与资产状况、上半年财务报告或经审计的年度财务报告；

（三）甲方经营与公司治理情况；

（四）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；

（五）法律、行政法规、部门规章、规范性文件和交易所要求披露的其他事项。

3.9 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

3.10 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.11 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）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；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）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；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还本次债券时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

约定的偿债保障措施为：（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）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）主要高级管理人员不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。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。

因履行偿债保障措施或申请财产保全措施而产生的费用，由甲方承担。

3.13 甲方无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

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、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.14 甲方无法按时偿付本次债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.15 本次债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.16 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.17 甲方应当对乙方履行本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。甲方应当指定专人【单承瑜、董事长、0535-8537130】负责与本次债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.18 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.19 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易或挂牌转让。甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本次债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、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甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由乙方或第三方进行垫付，垫付

方有权向甲方进行追偿。

3.21 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每半年查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席甲方和增信主体的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每半年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每半年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的

诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每半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，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方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甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本次债券存续期内，乙方应当每半年检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当每半年检查募集资金专项账户流水、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）、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。

募集资金使用存在变更的，乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促甲方进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过交易所认可的方式，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。

4.7 乙方应当每半年对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本次债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

因履行偿债保障措施或申请财产保全措施而产生的费用，由甲方承担。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本次债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了

解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本次债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。

甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、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。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。追究担保产生的费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

甲方在募集说明书披露的履行投资者保护条款的保障机制如下：

- （1）发行人偿债保障措施承诺

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

①发行人承诺，本次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：在本次债券每次付息、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 20%；在本次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%。

②为便于本次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前的货币资金余额及受限情况。

③发行人于本息偿付日前 20 个交易日跟踪、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 个交易日归集偿债资金的 50%。

④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履行本次债券本金、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。

⑤如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“（4）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（2）资信维持承诺

发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

①发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

②发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

③发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

④当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将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。

⑤发行人违反资信维持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“（4）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

4.20 在本次债券存续期内，乙方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。乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。

本次债券的受托管理报酬已包含在承销费中，不单独收取受托管理报酬。受托管理报酬可以覆盖乙方开展受托管理业务的投入。

第五条 受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

（一）乙方履行职责情况；

（二）甲方的经营与财务状况；

（三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；

（四）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；

（五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

（六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（七）债券持有人会议召开的情况；

（八）偿债能力和意愿分析；

（九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

（一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

（五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类证券业务活动时，可能存在不同

业务之间的利益或职责冲突，进而导致与乙方在本协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于：甲乙双方之间，一方持有对方或互相持有对方股权或负有债务；乙方为甲方或甲方的债券持有人提供证券投资咨询或财务顾问服务等。

针对上述可能产生的利益冲突情形，乙方将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范利益冲突风险、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

当乙方按照法律、法规和监管规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，甲方以及本次债券的债券持有人认可乙方（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求开展的其他证券业务活动（包括但不限于投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、证券交易、证券自营、证券经纪服务等），并豁免乙方因此等利益冲突而可能产生的责任。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自责任比例，分别承担赔偿责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 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：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自甲方与新任受托管理人签署的债券受托管理协议生效之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。甲方应要求新任受托管理人及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本次债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的

规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则任何一方有权解除本协议。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 以下任一事件均构成甲方在本协议项下的违约事件，甲方应在知道或应当知道发生违约事件之日起 2 个工作日内书面通知乙方：

（一）甲方未按照募集说明书约定按时偿付债券本金或利息；

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

（三）本次债券担保人、增信机构和其他具有偿付义务的机构违反本次债券项下相关的法律文件的约定，且对其履行本次债券项下的担保责任、增信义务、偿付义务产生重大不利影响，或者为本期公司债券提供增信措施的增信机构或担保机构的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、增信措施实施状况发生重大变化可能对增信机构或担保机构履行本次债券下的增信义务或担保责任产生不利影响时，经乙方书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额百分之十以上的债券持有人书面通知，甲方在收到书面通知后的三十日内或在书面通知所要求的期限内（以通知要求的期限为准，未要求的，则按三十日）未能采取有效措施予以纠正或追加担保措施、增信措施；

（四）本次债券未到期，但有充分证据证明甲方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，甲方应提前偿还债券本息且未按期足

额偿付的；

（五）甲方违反募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

（六）甲方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负面救济措施的；

（七）甲方被法院裁定受理破产申请的；

（八）甲方未按照监管规定和本协议约定履行信息披露义务，包括但不限于发生应当信息披露的情形时未披露、未及时披露或披露的文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

（九）甲方未按照监管规定和本协议约定向乙方履行通知义务，包括但不限于甲方发生应当向乙方提供书面通知或书面说明的情形时未书面提供、未及时提供、未提供相关证明文件或向乙方提供的信息存在虚假、误导性陈述或重大遗漏；

（十）甲方未按照监管规定和本协议约定向乙方履行协助、配合义务，包括但不限于未协助乙方取得债券持有人名册、未配合乙方进行调查、未配合乙方履行受托管理职责；

（十一）当达到本协议约定的付款条件，甲方未按约定向乙方足额支付受托管理费用及本协议约定的其他合理费用；

（十二）甲方发生其他违约本协议约定义务的情形。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 甲方发生本协议项下的违约事件时，乙方有权采取以下一项或多项措施：

（一）在知晓违约事件发生后告知全体债券持有人；

（二）乙方可以接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己的名义代表债券持有人提起民事诉讼、申请财产保全措施、参与重组或者破产的法律程序

等。

（三）要求甲方追加担保，履行募集说明书和本协议约定的其他偿债保障措施；

（四）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构等监管机构。

（五）经债券持有人会议表决通过，乙方可通过书面方式通知甲方，宣布所有本期未偿还债券的本金和相应利息立即到期（加速清偿）。

10.5 乙方宣布加速清偿后，如果甲方在不违反现行法律规定的前提下采取了下述救济措施，且经债券持有人会议表决通过，乙方可通过书面方式通知甲方取消加速清偿的决定：

（一）向乙方提供保证金，且保证金数额足以支付以下各项金额的总和：对乙方损失、费用和开支的合理赔偿；所有迟付的利息；所有到期应付的本金；适用法律允许范围内就延迟支付的债券本金计算的复利；

（二）相关的违约事件已得到救济或被豁免；

（三）债券持有人会议同意的其他措施。

10.6 甲方发生违约事件时，乙方可根据债券持有人会议决议，依法采取任何可行的法律救济方式向甲方追偿本期未偿还债券的本金、利息、罚息、违约金、赔偿金等。

10.7 因甲方发生上述违约事件，导致乙方无法按照规定和约定履行受托管理人义务及职责，进而给乙方造成损失的，包括但不限于：乙方受到行政处罚或监管措施、乙方被债券持有人追究赔偿责任等，以及由此而造成的乙方股价波动，甲方应赔偿给乙方造成的直接、间接经济损失，并降低给乙方造成的不良影响。

10.8 因甲方未按本协议及募集说明书的约定履行义务或有其他违约行为或者因甲方违反与本协议或与本次债券发行、交易相关的任何法律规定或者自律规则，从而导致乙方根据本协议并按照相关法律法规之要求，为本次债券管理之目的，从事的任何行为（包括不作为）而产生的损害、合理支出和费用（包

括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、评估费、审计费用、抵押/质押手续费、差旅费、对任何第三方的赔偿金、罚款等），均由甲方承担。

10.9 甲方未按本协议及募集说明书的约定履行义务或有其他违约行为的，由此给债券持有人造成经济损失的，甲方应依法赔偿债券持有人由此遭受的经济损失。

10.10 甲方未按约定按时足额支付本协议的全部合理费用的，应当按照逾期金额的万分之五每日支付逾期违约金。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本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，任何一方均有权向乙方住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 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，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券发行之日起生效（若本次债券分期发行的，则自首期债券发行之日起生效）。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 出现下列情况之一的，本协议终止：

- （一）甲方履行完毕本次债券的全部本息清偿义务；
- （二）本次债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；

（三）如债券存续期间出现受托管理人变更的情形，则本协议自债券持有人会议做出变更受托管理人决议且甲方与新任债券受托管理人签署的受托管理协议生效之日或双方约定之日起终止；

（四）出现法律法规规定或本协议约定的其它终止情形导致本协议终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经 专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：山东省烟台市华为大数据双子楼西楼 14 层

甲方收件人：单承瑜

甲方传真：0535-8537130

电子邮件：jylmxn@126.com

联系电话：0535-8537130

乙方通讯地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 12 层

乙方收件人：王喆

乙方传真：010-66553371

电子邮件：wang_zhe@dxzq.net.cn

联系电话：010-66553471

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

13.5 送达条款：甲方在第 13.1 条项下的指定邮箱作为其联络邮箱，为双方之间及涉诉纠纷、司法文书相关材料送达地址，相关司法文书（包括但不限于传票、裁定）以邮件的方式送达上述联络邮箱即为有效送达。

13.6 甲乙双方确认，乙方有权向甲方在第 13.1 条项下的指定邮箱发送包括但不限于《月度督导函》在内的通知及文件，甲乙双方以本条所述的电子邮件形式发送的任何通知及文件无需加盖各方公章，自各方指定的电子邮箱发送的邮件均为各方真实有效的意思表示，送达至上述邮箱即为有效送达。

第十四条 附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.3 本协议所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

14.4 本协议正本一式叁份，甲方、乙方各执壹份，其余壹份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

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：龙口市港城投资开发建设集团有限公司

住所：山东省烟台市龙口市龙口经济开发区振兴南路 1 号

法定代表人：单承瑜

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：单承瑜

联系地址：山东省烟台市华为大数据双子楼西楼 14 层

电话号码：0535-8537130

传真号码：0535-8537130

（二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

法定代表人：李娟

经办人员/联系人：王喆、张艺蕾

联系地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12 层

电话号码：010-66554071

传真号码：010-66554071

（三）联席主承销商：

1、平安证券股份有限公司

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

联系人：张书扬、于思睿

联系地址：北京市丰台区丽泽路丽泽平安金融中心 B 座 25 层

联系电话：010-56800258

传真号码：010-66010583

2、中泰证券股份有限公司

住所：山东省济南市高新区经十路 7000 号汉峪金融商务中心五区 3 号楼

法定代表人：王洪

联系人：秦宗哲、王乃鑫、颜冰、张雨凡

联系地址：北京市东城区朝阳门内大街 9 号泓晟国际中心 17 层

联系电话：010-59013986

传真号码：010-59013945

3、长江证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号

法定代表人：刘正斌

联系人：任源、张宇、黄时浩

联系地址：湖北省武汉市江汉区淮海路 88 号

联系电话：027-65799716

传真：027-85481502

（四）发行人律师：山东龙博律师事务所

住所：山东省龙口市东莱街道龙门花园 9 号楼

负责人：范钦锋

联系人：赵秋、张萌

联系地址：龙口市港城大道 777 号

联系电话：0535-8500035

传真：0535-8500035

（五）会计师事务所：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

执行事务合伙人：黄锦辉

联系人：乔鑫、李瑾

联系地址：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号远洋国际中心 E 座 12 层

联系电话：010-85886680

传真：100025

**（六）公司债券登记、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）自由贸易试验区杨高南路 188 号

法定代表人：周宁

电话号码：021-38874800

传真：021-58754815

邮政编码：200120

（七）公司债券申请上市的证券交易场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

法定代表人：邱勇

电话号码：021-68802562

传真号码：021-68807177

邮政编码：200120

二、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

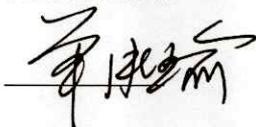
截至本募集说明书签署日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

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。

法定代表人（签字）：



单承瑜

龙口市港城投资开发建设集团有限公司



2026年3月16日

发行人董事、审计与风控委员会及高级管理人员声明

本公司全体董事、审计与风控委员会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：


单承瑜


刁清岩


隋宛蓉

审计与风控委员会：


单承瑜


刁清岩


隋宛蓉

高级管理人员签名：


单承瑜

龙口市港城投资开发建设集团有限公司

2026年3月16日



主承销商声明

本公司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。

项目负责人签字：


胡昆霖


王喆

法定代表人签字：

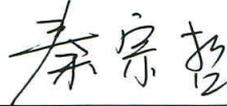

李娟



主承销商声明

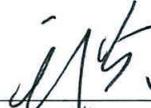
本公司已对本募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：



秦宗哲

法定代表人签字：



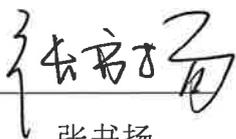
王洪

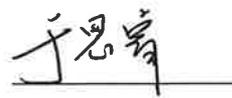


主承销商声明

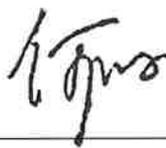
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


张书扬


于思睿

法定代表人或授权代表（签字）：



何之江

平安证券股份有限公司

2026年3月16日

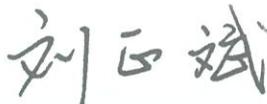
主承销商声明

本公司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。

项目负责人签字：


任源

法定代表人签字：


刘正斌



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告利安达审字[2024]第 0265 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（签字）：



乔鑫



孙光辉

会计师事务所负责人（签字）：

黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年3月16日



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告利安达审字[2025] 第 0489 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（签字）：



刘戈



李瑾

会计师事务所负责人（签字）：

黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

2026年3月16日

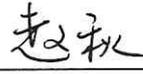


发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用的内容出现虚假记载、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。

签字律师（签名）：





律师事务所负责人（签名）：





第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所同意本期债券挂牌转让的文件；
- （七）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；
- （八）其他与发行有关的重要文件。

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全文以及上述备查文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

1、发行人：龙口市港城投资开发建设集团有限公司

联系地址：华为大数据双子楼西楼 14 层

联系人：单承瑜

联系电话：0535-8537130

传真：0535-8537130

邮政编码：265701

2、主承销商：东兴证券股份有限公司

地址：北京市西城区金融大街 5 号（新盛大厦）12、15 层

联系人：王喆、张艺蕾

联系电话：010-66554071