
银投1号资产支持专项计划
说明书
(发行稿)

计划管理人：方正证券股份有限公司



2026年6月



重要提示

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本专项计划的备案、深圳证券交易所同意本资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

《银投1号资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）依据《私募投资基金监督管理条例》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）、《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务信息披露指引》等法律法规、规范性文件及中国证券监督管理委员会和中国证券投资基金业协会（以下简称“中国基金业协会”）的有关规定制作，计划管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

参与银投1号资产支持专项计划（以下简称“专项计划”）的认购人保证其为专业投资者，承诺其认购资金来源符合法律、行政法规的规定，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，自行承担投资风险。

计划管理人承诺以诚实守信、谨慎勤勉的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益，对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成计划管理人、托管银行或销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。资产支持证券可能出现净值损失，投资风险由委托人自行承担。

专项计划优先级资产支持证券获得联合资信评估股份有限公司的【AAA】_{sf}评级。该评级并不构成购买、出售或持有专项计划优先级资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

专项计划成立后将在中国基金业协会备案、在深圳证券交易所挂牌转让，但中国基金业协会、深圳证券交易所对专项计划做出的任何决定，均不表明中国基金业协会、深圳证券交易所对专项计划的价值和收益做出实质性判断或保证，也不表明参与专项计划没有风险。

计划管理人特别请投资者注意，资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本期专项计划的备案、深圳证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。计划管理人提醒资产支持证券认购人仔细阅读《计划说明书》全文，包括正文的风险揭示与防范措施部分。

计划管理人谨此提示：本《计划说明书》现金流预测的结果系基于现金流预测机构的假设条件，该等预测结果供投资者参考，但并不作为本资产支持证券兑付本息的依据和承诺。

产品特性及主要风险提示

银投1号资产支持专项计划是以本专项计划的基础资产产生的现金流作为第一还款来源，具有优先/次级分层、现金流超额覆盖、抵押和质押担保增信、差额支付承诺等综合增信保障的产品。资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。

专项计划运作过程中可能面临一定风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本《计划说明书》“风险揭示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、与基础资产相关的风险

1.借款人持续经营及违约风险

本专项计划偿付本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即原始权益人在专项计划设立日当日转让给计划管理人的信托受益权。原始权益人作为委托人，委托陕国投信托设立【陕国投·同睿2553014号青岛银投资产服务信托】，基于《信托贷款合同》对城发投资享有未偿本金余额为人民币【2.10】亿元的债权及与该等债权相关的一切附属权益。在专项计划存续期内，若借款人城发投资出现经营业绩持续下滑的情况，或者发生其他不按约定偿还借款本息的行为，可能会对借款本息的偿付产生不利影响。

2.标的物业经营现金流预测偏差风险

本专项计划的基础资产现金流最终来源于标的物业运营产生的物业运营收入扣除房产税、土地使用税及其他成本费用（如有）后的净收入，影响净收入的因素包括计租面积、租金单价、空置率、租金增长率、税金及附加、营业成本及费用等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对标的物业未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差。在专项计划存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、出租率下降、租金市场价格水平出现大幅下降、经营成本及费用大幅提升等情况时，可能造成标的物业的物业运营净收入波动，并对标的物业实际物业运营净收入的稳定性产生不利影响；标的物业未来现金流预测的较大偏差可能会导致专项计划基础资产现金流不足，从而影响优先级资产支持证券本金及投资收益的实现。

3.标的物业租户集中度高及退租、续租风险

截至评估报告基准日2025年6月30日，标的物业前五大租户承租面积占比87.03%¹。标的物业部分承租方已签租赁合同的租赁期限较短，租约期限集中在3-5年。

若上述标的物业后续仍然出现承租人退租、到期不续租且到期租赁面积未能及时招租等情况时，可能会影响标的物业的物业运营收入，从而影响优先级资产支持证券本金及投资收益的实现。

4.抵押物及质押物存在权利负担的风险

根据借款人城发投资与兴业国际信托有限公司（代表"【兴业信托·青合C002（城发投资）集合资金信托计划】"）于2025年2月27日签署的编号为CIIT[20250147]XTDK的《信托贷款合同》以及编号为CIIT[20250147]DYHT的《抵押合同》，城发投资将所拥有的鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第0617758号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路345号、347号的房屋所有权以及其占用范围内的国有建设用地使用权设定抵押。就前述抵押事项，青岛市黄岛区自然资源局已于2025年2月27日核发编号为"鲁(2025)青岛市黄岛区不动产证明第0612341号"的《不动产登记证明》。根据城发投资提供的回单号为203452109436及203452109435的青岛银行电子交易凭证，城发投资已根据编号为CIIT[20250147]XTDK的《信托贷款合同》约定于信托贷款到期日2026年2月27日向兴业国际信托有限公司一次性全部偿还借款本金，且根据城发投资出具的《确认函》，城发投资已在各付息日足额完成利息支付。

若上述权利负担未按照专项计划相关约定在专项计划设立后解除，将导致标的物业无法顺利抵押给管理人（代表专项计划），进而影响资产支持证券持有人的利益。

5.资金混同风险与挪用风险

基础资产的最终主要现金流来源为标的物业运营净收入，该资金由借款人城发投资通过物业运营机构城发商管的运营收入收款账户收取，存在与城发投资其他经营收入资金混同的风险。同时，城发投资作为资产服务机构应按照交

¹ 前五大租户承租面积占比=前五大租户承租面积/已出租面积

易文件约定于运营净收入归集日将运营收入账户中的物业运营净收入划转至运营监管账户，如城发投资未及时按照约定划付资金或者挪用该资金，将对专项计划的兑付产生不良影响。

6.底层租赁合同期限与专项计划存续期限不匹配及无法续约或新签的风险

根据本专项计划标的物业已对外出租的情况，标的物业租户租期3-5年不等，租赁合同期限不能覆盖专项计划期限。如标的物业租赁合同到期后，承租人不再续约，且标的物业届时未能实现新签租赁合同的相关安排，标的物业可能存在租赁合同期满或提前退租后因空置而影响底层租金回款的风险，进而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

7.底层租赁合同尚未完成备案的风险

截至本计划说明书出具之日，本专项计划存在目标物业的租赁合同暂未按照《商品房屋租赁管理办法》规定办理房屋租赁登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定，未办理备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。就未办理房屋租赁合同登记备案的目标物业租赁合同，如房屋租赁主管部门责令出租人项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，则借款人可能会因此被处以相应处罚。

8.承租人违约等原因导致的物业运营收入净额波动的风险

本专项计划期间分配的现金流最终主要来自于标的物业的运营收入净额，即物业运营收入扣除运营支出及税费支出后的金额。因此，在专项计划存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金，或标的物业运营税费大幅上升，或者除不可抗力之外的其他因素导致标的物业无法处于正常状态运营等情况时，可能会对专项计划目标资产的现金流产生不利影响。

9.标的物业本次专项计划融资规模较上次融资规模上升的风险

本专项计划融资规模拟为2.10亿元，入池标的物业为城发悦邻广场；标的物业前次融资规模为1.50亿元。标的物业本次专项计划融资规模较上次融资规模上升，存在一定的超募风险。

10.标的物业收益法和市场法估值结果差异较大的风险

本项目目标项目采用了收益法和市场法相结合的评估方法，收益法和市场法的评估权重各占50%，其中，商业部分收益法估值总价为16,900.00万元、单价为9,408.00元/平方米，市场法估值总价为20,100.00万元、单价为11,189.00元/平方米，公寓部分收益法估值总价为10,500.00万元、单价为12,932.00元/平方米，市场法估值总价为12,400.00万元、单价为15,273.00元/平方米。综合来看，收益法总估值27,400.00万元，市场法总估值32,500.00万元。

两种方法估值结果差异为15.69%，差异相对较大。两种评估方法的结果差异较大，可能存在影响估值有效性的风险，可能导致专项计划存续期目标项目的估值波动较大，或者在对目标项目处置时对可回收价值产生不利影响。

11.借款人担保业务代偿风险

截至2025年3月末，借款人下属子公司恒信担保共发生13笔代偿事件，代偿金额合计7,224.97万元。虽然代偿事件均有反担保，反担保方式为房产或土地抵押，正在以协商或司法程序进行追偿，但若上述款项未顺利追偿，将给借款人盈利水平带来一定不利影响。

12.发放贷款及垫款回收风险

2022年-2024年及2025年三季度，借款人发放贷款及垫款分别为119,655.10万元、57,239.54万元、59,667.39万元和40,371.69万元，占总资产比例分别为3.08%、1.36%、1.35%和0.85%，主要为借款人下属子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通投资的典当业务产生。截至2025年一季度，借款人小额贷款损失类占比达90.96%，不良率很高，上述贷款若不能按时足额收到本息，仍会对公司的正常经营和现金回收产生不利影响。

二、与专项计划管理相关的风险

1.计划管理人、资产服务机构、托管银行未能尽责履约和解任风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、资产服务机构、托管银行的尽责服务。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，或发生上述机构解任事件，可能会给优先级资产支持证券持有人造成

损失。

2.专项计划账户管理风险

若因计划管理人、托管银行的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响专项计划资产的安全。

三、与资产支持证券相关的风险

1.与信用增级有关的风险

专项计划以基础资产产生的现金流作为第一还款来源，以优先级/次级结构、现金流超额覆盖、抵押和质押担保增信、差额支付承诺、保证担保等提供综合增信保障。上述增信措施发挥作用的效果取决于目标项目运营收入的实际表现，城发投资、青岛融控的履约表现，抵质押物处置效率等因素。若前述增信措施的实际运行不如预期，可能会给优先级资产支持证券持有人带来损失。

2.利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

3.流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所固定收益交易平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

4.资产支持证券评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

5.优先级资产支持证券在挂牌上市之前不能进行转让的风险

本专项计划在产品成立之后至完成挂牌上市登记程序的期间，投资者不能将其持有的优先级资产支持证券在相应的转让平台进行交易，投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

6、专项计划提前终止的风险

根据《购回和售回承诺函》约定,在回售登记期内,优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分售回给购回和售回承诺人;购回和售回承诺人除依据本合同约定接受优先级资产支持证券持有人售回的优先级资产支持证券份额外, 有权选择购回优先级资产支持证券的所有剩余份额。根据上述约定,专项计划可能提前终止。

四、其他风险

1.政策风险

货币政策、财政政策、产业政策和证券市场监管政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响, 可能导致证券价格波动, 从而影响优先级资产支持证券持有人收益。

2.税务风险

本专项计划分配时, 资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化, 税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负, 本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

3.不可抗力风险

在专项计划存续期间, 若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素, 从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

4.技术风险

在专项计划的日常交易中, 可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等。

5.操作风险

计划管理人、托管银行、证券交易所、证券登记结算机构等在本次资产证券化业务中，由于不适当或失败的内部程序、人员及系统或外部事件所造成损失的风险。

目录

第一章当事人的权利和义务	34
第二章资产支持证券的基本情况	38
第三章专项计划的交易结构及相关方简介	49
第四章专项计划的信用增级方式	57
第五章原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况	60
第六章基础资产情况及现金流预测分析	220
第七章专项计划现金流归集、分配及投资	326
第八章专项计划资产的管理安排	331
第九章原始权益人风险自留的相关情况	335
第十章风险揭示与防范措施	336
第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项	351
第十二章资产支持证券的登记及转让安排	359
第十三章信息披露安排	360
第十四章有控制权的资产支持证券持有人大会	367
第十五章主要交易文件摘要	374
第十六章主要参与人重大利益关系说明	377
第十七章管理人变更安排	378
第十八章违约责任与争议解决	380
第十九章备查文件	384

释义

在《计划说明书》中，除非文义另有所指，下列简称、术语具有如下含义：

一、释义

1. 项目涉及的主体定义

(1) **原始权益人**：系指银投企业管理（深圳）有限公司(简称"**银投企管**")。

(2) **计划管理人/管理人/销售机构二**：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的方正证券股份有限公司(简称"**方正证券**")或根据《标准条款》任命的作为管理人的继任机构。

(3) **销售机构一**：系指国泰海通证券股份有限公司。

(4) **托管人/托管银行**：系指根据《托管协议》担任托管人的北京银行股份有限公司青岛分行(简称"**北京银行青岛分行**")，或根据《托管协议》任命的作为托管人的继任机构。

(5) **差额支付承诺人**：系指城发投资集团有限公司(简称"**城发投资**")。

(6) **回售和赎回承诺人**：系指对于在回售登记期内进行回售登记且在再销售期内未完成转让的优先级资产支持证券的回售负有回售支持义务，并根据专项计划文件的约定享有赎回权利的城发投资。

(7) **担保人**：系指青岛西海岸新区融合控股集团有限公司(简称"**青岛融控**")，担保人根据《担保函》的约定承担的担保义务包括对差额支付承诺人的差额支付资金支付义务承担的连带保证责任以及对回售和赎回承诺人在《回售与赎回承诺函》项下的对优先级资产支持证券的赎回义务承担的连带保证责任义务。

(8) **信托委托人/委托人**：系指银投企管。

(9) **信托受托人/受托人**：系指根据《信托合同》受托管理信托财产的陕西省国际信托股份有限公司(简称"**陕国投信托**")，或根据该合同任命的作为信托受托人的继任机构。

(10) **信托受益人/受益人**：系指根据《信托合同》或其他法律文件，持有信

托受益权的主体，在专项计划设立日前，信托受益人为原始权益人，在专项计划设立日原始权益人将信托受益权转让予专项计划后，信托受益人为管理人(代表专项计划)。

(11) **借款人/应收账款出质人/抵押人/物业持有人**：系指城发投资集团有限公司(简称"城发投资")。

(12) **资产服务机构一**：系指银投企管。

(13) **资产服务机构二**：系指城发投资。

(14) **资产服务机构**：系指资产服务机构一和资产服务机构二的单称或合称。

(15) **运营监管银行**：系指根据《运营监管协议》担任运营监管银行的北京银行股份有限公司，或根据该协议任命的作为监管银行的继任机构。

(16) **法律顾问**：系指北京市金杜律师事务所上海分所。

(17) **评级机构**：系指联合资信评估股份有限公司。

(18) **资产评估机构/现金流预测机构**：系指厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司(简称"嘉学评估")。

(19) **登记托管机构**：系指中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司。

(20) **资产支持证券持有人**：系指任何持有资产支持证券的投资者，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。

(21) **优先级资产支持证券持有人**：系指优先 A1 级资产支持证券持有人和优先 A2 级资产支持证券持有人。

(22) **优先 A1 级资产支持证券持有人**：系指合法取得优先 A1 级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得优先 A1 级资产支持证券的投资者。

(23) **优先 A2 级资产支持证券持有人**：系指合法取得优先 A2 级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得优先 A2 级资产支持证券的投资者。

(24) **次级资产支持证券持有人**：系指合法取得次级资产支持证券的投资者，包括首次认购和受让取得次级资产支持证券的投资者。

(25) **有控制权的资产支持证券持有人**：在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，为优先级资产支持证券的证券持有人；当全部优先级资产支持证券的本金和预期收益均已偿付完毕，为次级资产支持证券的证券持有人。

(26) **认购人/专业机构投资者**：系指符合《资产证券化业务规定》及《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法(2023年修订)》等适用法律、法规规定的各项资质要求，并以其合法拥有的人民币资金购买资产支持证券，并按照其取得的资产支持证券类别与份数享有专项计划利益、承担专项计划资产风险的投资者。

2. 主要专项计划文件

(27) **《标准条款》或标准条款**：系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制订的《银投1号资产支持专项计划标准条款》。

(28) **《认购协议》**：系指在专项计划设立时，管理人与认购人签署的《银投1号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议的任何有效修改或补充。

(29) **《计划说明书》**：系指《银投1号资产支持专项计划说明书》。

(30) **资产管理合同**：《标准条款》《认购协议》和《计划说明书》一同构成管理人与投资者之间的资产管理合同。如《认购协议》和《计划说明书》的约定与标准条款存在不一致的，则应以标准条款的约定为准。

(31) **《信托受益权转让协议》**：系指原始权益人与管理人(代表专项计划)签署的《陕国投·同睿2553014号青岛银投资产服务信托信托受益权转让协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

(32) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《银投1号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

(33) **《资产服务协议》**：系指管理人、信托受托人与资产服务机构一、资产服务机构二签署的《银投1号资产支持专项计划资产服务协议》及对该协议的任何有效修改或补充。

(34) **《差额支付承诺函》**：系指差额支付承诺人向管理人出具的《银投1

号资产支持专项计划差额支付承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

(35)《差额支付通知书》：系指管理人根据《差额支付承诺函》的约定向差额支付承诺人发出的要求其承担差额支付义务的通知函，该通知函应同时抄送托管人。

(36)《回售与赎回承诺函》：系指城发投资向管理人出具的关于资产支持证券回售和赎回的支持事项的《银投 1 号资产支持专项计划回售与赎回承诺函》及对该函件的任何有效修改或补充。

(37)《担保函》：系指担保人向管理人出具的《银投 1 号资产支持专项计划担保函》及对该函件的任何有效修改或补充。

(38)专项计划文件：系指与专项计划有关的主要交易文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》《标准条款》《认购协议》《信托受益权转让协议》《托管协议》《资产服务协议》《差额支付承诺函》《回售与赎回承诺函》《担保函》。

3. 与专项计划相关的定义

(39)专项计划：系指根据《资产证券化业务规定》及其他法律法规，由管理人设立的银投 1 号资产支持专项计划。

(40)资产支持证券：系指管理人依据资产管理合同向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其所拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。根据承担的不同风险和不同的分配顺序，资产支持证券进一步分为优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券。

(41)优先级资产支持证券：系指优先 A1 级资产支持证券和优先 A2 级资产支持证券。

(42)优先 A1 级资产支持证券：系指代表优先 A1 级资产支持证券持有人在专项计划项下权利、义务和风险承担的资产支持证券，具有《标准条款》第 6.1.1 条约定的基本特征。

(43)优先 A2 级资产支持证券：系指代表优先 A2 级资产支持证券持有人

在专项计划项下权利、义务和风险承担的资产支持证券，具有《标准条款》第6.1.2条约定的基本特征。

(44)次级资产支持证券：系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配之权利的资产支持证券。

(45)有控制权的资产支持证券：在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券；当全部优先级资产支持证券的本金和预期收益均已偿付完毕，系指次级资产支持证券。

(46)未偿本金余额：就某一日期(假设为N日)相对于各类资产支持证券而言，系指A减B的差值。A指专项计划设立日该类资产支持证券的本金总额；B指自专项计划设立日起至N-1日，有关该类资产支持证券的所有累计已经偿还的本金。

(47)专项计划资产：系指《标准条款》规定的属于专项计划所有的全部资产和收益。

(48)专项计划利益：系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(49)专项计划资金：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

(50)专项计划费用：系指管理人从专项计划资产中合理支出的与专项计划直接相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、委托法律顾问提供法律服务的应付报酬(如有)、管理人的管理费(如有)、销售机构的销售费用(如有)、托管人的托管费、运营监管银行的运营监管费(如有)、资产服务机构服务费(如有)、登记托管费、兑付兑息费、登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付(如有)、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费和律师费、清算费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

(51)执行费用：系指因专项计划资产涉及诉讼或仲裁而发生的直接费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或

仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的合理费用。

(52) **基础资产**：系指由原始权益人直接持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的全部信托受益权。

(53) **信托计划/信托**：系指由信托受托人根据《中华人民共和国信托法》及其他中国法律设立的“【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】”。

(54) **信托受益权**：系指《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利(包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利)。

(55) **信托财产**：系指信托委托人因设立信托而交付给信托受托人的财产权利，及信托受托人对其管理、运用、处分所形成的财产及损益的总和。

(56) **信托费用**：系指与信托的设立、信托财产管理、运用、处分、支付信托受托人的报酬等相关的合理费用，详见《信托合同》的说明。

(57) **《信托合同》**：系指由信托委托人及信托受托人签署的就信托财产的管理、运用及处分、信托利益的分配以及信托的终止及清算等事项进行约定的《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】信托合同》，及对该合同的任何有效修改或补充。

(58) **《信托贷款合同》**：系指信托受托人(代表信托)与城发投资签署的《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】信托贷款合同》，及对该协议的任何有效修改或补充。

(59) **《运营监管协议》**：系指信托受益人、信托受托人(代表信托)、运营监管银行及城发投资签署的《运营监管协议》，及对该协议的任何有效修改或补充。

(60) **《抵押合同》**：系指信托受托人(代表信托)与抵押人签署的《抵押合同》，及对该协议的任何有效修改或补充。

(61) **《应收账款质押合同》**：系指信托受托人(代表信托)与应收账款出质人签署的《应收账款质押合同》，及对该协议的任何有效修改或补充。

(62) **《保管合同》**：系指信托受托人(代表信托)与信托保管人签署的《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】资金保管协议》，及对该

该协议的任何有效修改或补充。

(63) **《资金监管协议》**：系指信托受托人(代表信托)与信托资金监管银行签署的《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】资金监管协议》，及对该协议的任何有效修改或补充。

(64) **资产文件/信托文件**：系指与信托有关的主要交易文件，包括但不限于《信托合同》《信托贷款合同》《运营监管协议》《抵押合同》《应收账款质押合同》《保管合同》及《资金监管协议》。

(65) **标的债权**：系指受托人(代表信托)在《信托贷款合同》项下对借款人享有的未偿本金余额为人民币【2.10】亿元的债权及与该等债权相关的一切附属权益。

(66) **标的物业**：系指城发投资持有并享有实际所有权的编号为鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第 0617758 号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路 345 号、347 号的房屋所有权以及其占用范围内的国有建设用地使用权，具体明细见《标准条款》附件一。

(67) **抵押物**：系指在《抵押合同》项下抵押人城发投资抵押予信托受托人(代表信托)的标的物业部分，具体以《抵押合同》所附“抵押物清单”载明的为准。

(68) **质押物/出质应收账款/物业运营收入**：系指在特定期间内，城发投资运营标的物业取得的一切收入，包括但不限于租金及物业运营相关其他收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及城发投资有权收取的其他收入性质的款项。

(69) **物业运营收入净额**：系指在特定期间内，物业运营收入扣除实际运营税费、物业运营和管理支出及费用后的剩余金额。

(70) **目标运营收入净额**：系指每一计息期间，经现金流预测机构预计的城发投资自标的物业所取得的物业运营收入净额能够达到的目标金额。

(71) **实际运营收入净额**：系指每一份《物业运营报告》中，城发投资实际自标的物业取得的物业运营收入净额。

(72) **运营税费**：系指物业持有人为维持标的物业必要运营而支出的物业运

营和管理费用(包括但不限于企划费用、人工成本、行政管理费、维修保养费、能源费、水电费、保险费、第三方物业服务费用等运营费用),以及城发投资因运营标的物业而应支付的房产税、增值税、土地使用税、印花税、企业所得税等各项税金及其他必要支出的合称。

(73)物业运营和管理支出及费用:系指物业持有人为维持标的物业必要运营而支出的物业运营和管理支出及费用,包括保安保洁费、补贴、劳保、办公费、维修费、保险费及其他必要支出及费用。

(74)必备金额:就每个运营监管账户核算日而言,系指在该运营监管账户核算日紧邻的下一个还款日的借款人应付的当期标的债权本息及《信托贷款合同》约定的其他费用(如有)之和,且应付的当期标的债权本息不得低于按照《认购协议》及其附件、《计划说明书》所载当期对应的专项计划拟对外支付的全部金额,即应付未付的专项计划税费、应付未付的专项计划费用与优先级资产支持证券持有人拟获分配的专项计划预期收益及/或本金金额之和,具体以管理人根据《运营监管协议》发送的通知为准,但不应偏离于各方确认的还款计划表。

(75)回售:系指专项计划存续期间内,优先级资产支持证券持有人有权根据约定将其所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的安排。

(76)赎回:系指专项计划存续期间内,回售和赎回承诺人有权根据约定赎回全部优先级资产支持证券的安排。

(77)预期收益:系指《计划说明书》和《标准条款》约定的,在专项计划设立后每份优先级资产支持证券预期可获得的超过资产支持证券面值的收益。

(78)预期收益率:系指《计划说明书》和《标准条款》约定的,在专项计划设立后用于计算优先级资产支持证券预期收益的年收益率。

(79)《预期收益率调整及回售登记期提示性公告》:系指管理人就是否调整优先级资产支持证券预期收益率而向优先级资产支持证券持有人披露的关于预期收益率调整并提示回售登记期的公告。

(80)《资产支持证券赎回提示性公告》:系指在符合相关约定且回售和赎回承诺人赎回资产支持证券的情况下,回售和赎回承诺人通过管理人在赎回公

告日 17:00(含)前披露的《银投 1 号资产支持专项计划资产支持证券赎回业务提示性公告》。

(81)《回售和赎回实施结果公告》：系指管理人在回售和赎回实施结果公告日披露的《银投 1 号资产支持专项计划回售和赎回实施结果公告》。

(82)认购：系指投资者在专项计划设立时交付认购资金购买资产支持证券的行为。

(83)认购资金：系指在专项计划推广期，投资者为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

4. 项目涉及的各账户的定义

(84)日常收付款账户：系指城发投资（包括其子公司城发集团（青岛）商业运营管理有限公司）开立的用于接收标的物业产生的物业运营收入并对外支付运营税费及物业运营和管理支出及费用的人民币资金账户。

(85)运营监管账户：系指城发投资在运营监管银行开立的账户，该账户用于接收城发投资划转的物业运营收入净额并向信托财产专户划付等值于必备金额的款项用于偿还标的债权。

(86)信托财产专户/信托专户：系指信托受托人为信托开立的信托财产专用账户，与信托相关的货币收支活动应通过该账户进行。

(87)募集专用账户：系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

(88)专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户。专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集专用账户划付的认购资金、支付向原始权益人收购信托受益权的款项、接收信托的信托利益分配款项、接收回售和赎回承诺人支付的回售和赎回支持资金、接收差额支付承诺人支付的差额支付资金、接收担保人支付的担保款项、支付专项计划利益及专项计划费用、进行合格投资，均必须通过该账户进行。

5. 专项计划涉及的日期、期间的定义

(89)专项计划设立日：系指专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明

书》规定的目标募集规模，管理人于缴款截止日的下一个工作日将募集专用账户内的认购资金(不包括利息)全部划转至专项计划账户，管理人公告专项计划成立之日。

(90) **基准日**：即【2025】年【6】月【30】日(含该日)。

(91) **物业运营收入净额归集日(T-12日)**：系指城发投资将前一个收款期间内日常收付款账户收到的全部物业运营收入净额划转至运营监管账户的日期，该日期根据以下规则确定：

(a) 在加速清偿事件发生前，为普通分配兑付日前第12个工作日；

(b) 在加速清偿事件发生后，为每个自然月度结束后第1个工作日。

(92) **运营监管账户核算日(T-12日)**：系指运营监管银行根据《运营监管协议》的约定对划付至运营监管账户的物业运营收入净额等资金进行核算，并与管理人(代表专项计划)和信托受托人(代表信托计划)进行确认之日，为每个普通分配兑付日前第12个工作日。

(93) **还款日/结息日(T-11日)**：系指运营监管银行根据《运营监管协议》的约定、借款人的划款指令和计划管理人的划款确认邮件将运营监管账户中等额于必备金额的部分划付至信托财产专户并按照《信托贷款合同》的约定还本付息之日，为普通分配兑付日前第11个工作日。在运营监管账户中的资金向信托财产专户完成划付必备金额进行还款并经信托受托人(代表信托)邮件确认后，运营监管银行可根据《运营监管协议》的约定、借款人的划款指令和计划管理人的划款确认邮件将运营监管账户中的剩余资金划出运营监管账户并由借款人自由支配。特别地，若发生任一加速清偿事件，借款人于还款日向信托财产专户划款完成后无权再对外划付运营监管账户中的资金超过必备金额的部分，该等超过必备金额的部分应留存于运营监管账户中，直至偿还全部剩余标的债权本息并支付完毕相关费用为止。

(94) **债权提前到期日**：系指发生债权提前到期事件，信托受托人(代表信托计划)根据管理人指令宣布的标的债权到期之日。

(95) **物业运营报告日(T-10日)**：系指资产服务机构二按照《资产服务协议》的约定出具《物业运营报告》之日，为每个普通分配兑付日前的第10个工

作日。

(96)信托利益分配日(T-10日): 系指信托受托人向专项计划账户划付信托利益之日, 为每个普通分配兑付日前的第10个工作日和信托终止日后2个工作日内信托受托人分配信托利益之日。

(97)信托受托人报告日(T-10日): 系指信托受托人根据《信托合同》的约定, 向作为信托受益人的管理人(代表专项计划)出具《信托利益分配报告》之日, 与信托利益分配日为同一日。

(98)专项计划账户核算日(T-9日): 由托管人对专项计划账户中资金余额与银行结算凭证进行核对, 通知管理人资金到账情况之日, 为普通分配兑付日前的第9个工作日以及清算分配情况下专项计划账户收到任何一笔划入款项后的第1个工作日。

(99)托管人报告日(T-9日): 系指托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《托管报告》之日, 为每个普通分配兑付日前的第9个工作日。

(100)差额支付启动日(T-8日): 系指在发生差额支付启动事件的情形下, 管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》之日, 为每个普通分配兑付日前的第8个工作日。

(101)差额支付承诺人划款日(T-7日): 系指差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应差额支付资金款项划入专项计划账户之日, 为差额支付启动日后的第1个工作日。

(102)差额支付资金核算日(T-7日): 系指托管人按照《托管协议》的约定, 就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划账户进行核算并通知管理人资金到账情况之日, 与差额支付承诺人划款日为同一日。

(103)担保启动日(T-7日/D-6日): 系指在发生本息兑付担保启动事件/回售和赎回担保启动事件的情形下, 管理人向担保人发出《担保支付通知书》之日, 具体而言: (i)在发生本息兑付担保启动事件的情形下, 为每个普通分配兑付日前的第7个工作日; (ii)在发生回售和赎回担保启动事件的情形下, 为每个行权日前的第6个工作日。

(104)担保人划款日(T-6日/D-5日): 系指担保人根据《担保支付通知书》

的要求将相应担保资金款项划入专项计划账户之日，为担保启动日后的第1个工作日，具体而言：(i)在发生本息兑付担保启动事件的情形下，为每个普通分配兑付日前的第6个工作日；(ii)在发生回售和赎回担保启动事件的情形下，为每个行权日前的第5个工作日。

(105)担保资金核算日(T-6日/D-5日)：系指托管人按照《托管协议》的约定，就担保人支付担保资金事项对专项计划账户进行核算并通知管理人资金到账情况之日，与担保人划款日为同一日，具体而言：(i)在发生本息兑付担保启动事件的情形下，为每个普通分配兑付日前的第6个工作日；(ii)在发生回售和赎回担保启动事件的情形下，为每个行权日前的第5个工作日。

(106)管理人报告日(T-3日)：系指管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，为每个普通分配兑付日前的第3个工作日。

(107)专项计划分配日(T-2日)：系指管理人向托管人发出划款指令之日，为每个普通分配兑付日前的第2个工作日。

(108)托管人划款日(T-2日)：系指托管人向登记托管机构划付当期应分配的资产支持证券所有收益和/或本金之日，为每个普通分配兑付日前的第2个工作日。

(109)权益登记日(T-1日)：就专项计划而言，系指在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权之日，为每个普通分配兑付日前的第1个工作日。

(110)兑付日(T日)：系指登记托管机构向资产支持证券持有人派发资产支持证券投资收益之日，包括普通分配兑付日和清算分配兑付日。

(111)普通分配兑付日：系指专项计划存续期间专项计划设立日每届满3个月的对应日、预期到期日。其中，第一个兑付日应为2026年11月14日。但如果该日不是工作日，则顺延至该日后的第一个工作日。

(112)清算分配兑付日：系指专项计划终止后，管理人应在专项计划账户收到任何一笔划入款项后第8个工作日将专项计划账户中的现金进行分配，其中取得第一笔划入款项后的第8个工作日即为第一个清算分配兑付日。

(113) **预期收益率调整及回售登记期提示公告日**：系指管理人就是否调整优先级资产支持证券的预期收益率并提示回售登记期等相关事项发布《预期收益率调整及回售登记期提示性公告》的日期，即预期收益率调整日前的第 46 个工作日。

(114) **回售登记期**：系指优先级资产支持证券持有人可选择向管理人申报将所持有的优先级资产支持证券全部或部分回售的期间，即行权日前的第 44 个工作日(含)至第 29 个工作日(含)。

(115) **赎回公告日(D-10 日)**：管理人就回售和赎回承诺人是否赎回剩余全部优先级资产支持证券等相关事项发布《资产支持证券赎回提示性公告》的日期，即行权日前的第 10 个工作日。

(116) **回售和赎回承诺人付款日(D-7 日)**：系指回售和赎回承诺人根据约定向专项计划账户划付回售与赎回所需支付资金的日期，即行权日前的第 7 个工作日。

(117) **回售和赎回实施结果公告日(D-2 日)**：系指管理人发布《回售和赎回实施结果公告》的日期，即行权日(不含)前的 2 个工作日内。

(118) **预期收益率调整日**：系指在管理人决定调整优先级资产支持证券预期收益率的情形下，届时仍剩余的优先级资产支持证券的预期收益率相应调整的日期，即该预期收益率调整及回售登记期提示公告日后的第一个普通分配兑付日。

(119) **行权日(D 日)**：系指自专项计划设立日起第 $12n(n=1,2,3,4,5)$ 个普通分配兑付日。

(120) **撮合转售期 (D+1 日至 D+15 日)**：系指销售机构尽合理努力为回售和赎回承诺人持有的优先级资产支持证券份额寻找新的投资者的期间，为行权日之次日 (D+1 日) (含该日) 至行权日后第 15 个工作日 (D+15 日) (含该日) 期间。

(121) **转售结果公告日 (D+17 日)**：系指管理人在其网站及深交所网站披露《转售实施结果公告》之日，为撮合转售期结束后 2 个工作日内。。

(122) **专项计划终止日**：具有标准条款第 18.2.2 款约定的含义。

(123)**T-n 日**：任何以 T-n 形式表述的日期系指 T 日之前第 n 个工作日(不包括 T 日)。

(124)**D-n 日**：任何以 D-n 形式表述的日期系指 D 日之前第 n 个工作日(不包括 D 日)。

(125)**工作日**：深圳证券交易所的交易日。

(126)**推广期**：系指专项计划发行前，管理人确定的专项计划资产支持证券推广销售推介的时间，但在该期间内若认购人交付的认购资金总额(不含推广期认购资金产生的利息)提前达到《标准条款》和《计划说明书》规定的目标募集规模的，推广期提前终止。

(127)**预期到期日**：优先 A1 级资产支持证券的预期到期日为 2024 年 04 月 11 日；优先 A2 级资产支持证券的预期到期日为 2024 年 04 月 11 日；次级资产支持证券的预期到期日为 2024 年 04 月 11 日。

(128)**预期还本日**：优先级资产支持证券的预期还本日具有标准条款第 6.1 款约定的含义；次级资产支持证券不设预期还本日。

(129)**法定到期日**：系指 2026 年 04 月 11 日。

(130)**特定期间**：就物业运营收入及物业运营收入净额而言，系指基准日(含该日)至专项计划终止日(含该日)。

(131)**收款期间**：在加速清偿事件发生前，系指自一个计算日起(含该日)至下一个计算日(不含该日)结束，其中第一个收款期间为自基准日(含该日)起至第一个计算日(不含该日)结束的期间，最后一个收款期间为自专项计划终止日前一个计算日(含该日)至专项计划终止日(含该日)结束的期间；在加速清偿事件发生后，收款期间为每一个自然月度。

(132)**计算日**：系指每一个物业运营收入净额归集日前一个自然月的最后一个自然日。

(133)**还款期间**：系指自一个还款日起(含该日)至下一个还款日(不含该日)之间的期间，其中第一个还款期间应自标的债权放款日(含该日)起至第一个还款日(不含该日)结束。

(134) 专项计划存续期间：系指自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。

(135) 计息期间：系指自一个兑付日起(含该日)至下一个兑付日(不含该日)之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日(含该日)起至第一个兑付日(不含该日)结束，为避免疑义，因非工作日导致兑付日顺延的，计息期间不变。

6. 项目涉及的事件及通知的定义

(136) 物权担保启动事件：系指在还款日，信托受托人(代表信托计划)未就《信托贷款合同》项下相应标的债权获得清偿，管理人决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件。为避免疑义，管理人可直接决定或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议选择启动抵押物抵押担保、应收账款质押担保担保中的一项或多项。

(137) 加速清偿事件：系指以下任一事件：

自动生效的加速清偿事件

(a) 连续两个收款期间的《物业运营报告》所显示的实际运营收入低于该报告期对应的现金流预测运营收入的 70%(但根据法律、政策要求、市场普遍做法采取的暂时停业或租金减免导致的实际运营收入下降的情况除外)；

(b) 《定期跟踪评估报告》显示的标的物业跟踪评估值低于初始评估值的 80%，但借款人主动提出且经管理人同意提供追加抵押物后标的物业和追加抵押物的评估值之和不低于达到标的物业初始评估值的 80%的除外（为避免疑义，借款人有权但无义务追加抵押物）；

(c) 优先级资产支持证券的评级降至 AAsf 或以下时；

需经宣布生效的加速清偿事件

(d) 原始权益人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、资产服务机构未能履行或遵守其在专项计划文件项下的任何主要义务，并且管理人合理地认为该等行为无法补救或在管理人发出要求其补救

的书面通知后 30 天内未能得到补救;

(e) 原始权益人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、资产服务机构在专项计划文件中提供的任何重要陈述、保证在提供时存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并且管理人合理地认为已构成重大不利影响或经管理人通知后相关主体未在合理时间内纠正至管理人满意状态的;

(f) 发生对原始权益人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、借款人、资产服务机构有重大不利影响的事件;

(g) 专项计划文件全部或部分被终止,成为或将成为无效、违法或不可根据其条款主张权利,并由此产生重大不利影响。

发生以上第(a)项至(c)项所列的任何一起自动生效的加速清偿事件时,加速清偿事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上(d)项至(g)项所列的任何一起需经宣布生效的加速清偿事件时,管理人应召集资产支持证券持有人会议进行决议。有控制权的资产支持证券持有人大会决议宣布发生加速清偿事件的,管理人宣布加速清偿事件已经发生。

(138) 债权提前到期事件: 系指以下任一事件:

(a) 借款人根据《信托贷款合同》约定任一行权日为提前还款日一次性偿还标的债权项下全部本息的权利,且该提前还款决定在该提前还款日前第 50 个工作日内书面通知信托受托人(代表信托计划);

(b) 专项计划终止;

(c) 专项计划设立日起 90 个工作日内信托受托人(代表信托计划)未登记为出质应收账款的第一顺位且唯一的质权人;

(d) 专项计划设立日起 90 个工作日内信托受托人(代表信托计划)未登记为抵押物的第一顺位且唯一的抵押权人;

(e) 连续两个收款期间的《物业运营报告》所显示的实际运营收入低于该报告期对应的现金流预测运营收入的 60%(但根据法律、政策要求、市场普

遍做法采取的暂时停业或租金减免导致的实际运营收入下降的情况除外);

(f) 《定期跟踪评估报告》显示的标的物业跟踪评估值低于初始评估值的70%;

(g) 发生了信托文件项下约定的其他标的债权提前到期或信托受托人(代表信托计划)有权宣布标的债权提前到期的情形。

发生债权提前到期事件(a)项的, 管理人应直接宣布标的债权提前到期; 发生债权提前到期事件(b)-(g)项的, 管理人可直接决定并宣布标的债权提前到期或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。

(139)差额支付启动事件: 系指以下任一事件:

(a) 在专项计划终止日之前, 系指截至任何一个普通分配兑付日的前一个专项计划账户核算日 17:00 时, 专项计划账户内可供分配的资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序偿付完毕该普通分配兑付日应付的专项计划费用、优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金之和;

(b) 在专项计划终止日后, 管理人根据届时的清算方案确认专项计划账户内可供分配的资金仍不足以根据《标准条款》约定的分配顺序偿付尚未支付的专项计划费用、优先级资产支持证券届时尚未获得支付的所有预期收益和本金。

(140)本息兑付担保启动事件: 系指截至差额支付承诺人划款日 17:00 时, 差额支付承诺人未根据《差额支付通知书》要求将相应差额支付资金款项划入专项计划账户。

(141)回售和赎回担保启动事件: 系指截至任何一个行权日的前一个回售和赎回承诺人付款日 17:00 时, 回售和赎回承诺人支付至专项计划账户内的回售和赎回支持资金不足以支付该行权日应付的回售和赎回所需支付资金。

(142)违约事件: 系指发生下列任一情形:

(a) 截至任何一个普通分配兑付日, 专项计划账户内可供分配的资金金额按照《标准条款》约定的分配顺序不足以支付当期应付的专项计划费用与

优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金之和；

(b) 截至优先级资产支持证券的预期到期日，专项计划账户内可供分配的资金金额按照《标准条款》约定的分配顺序不足以支付应付的专项计划费用与优先级资产支持证券的预期收益和全部未偿本金余额之和；

(c) 回售和赎回承诺人于回售和赎回承诺人付款日未能足额向专项计划账户划付回售与赎回所需支付资金，且在该等回售和赎回担保启动事件发生后，担保人于对应的担保人划款日未能足额履行其担保义务的；

(d) 专项计划文件的相关方(包括但不限于原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构)的主要相关义务未能履行或实现，导致对专项计划产生重大不利影响，该重大不利影响情形在出现后30个自然日内仍未能得到补正或改善，经有控制权的资产支持证券持有人大会决议构成违约事件的。

(143) 管理人解任事件：系指以下任一事件：

自动生效的管理人解任事件

(a) 管理人被依法取消了为特定客户资产管理业务的资格或中国法律规定的担任专项管理人应具备的其他业务资格，但因管理人新设具有客户资产管理业务资格的子公司等主体变更事项，前述资格依法由其相关子公司承继的除外；

(b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；

(c) 需经宣布生效的管理人解任事件

(d) 管理人违反专项计划文件的约定处分专项计划资产或者管理、处分专项计划资产有重大过失，违背其在专项计划文件项下的职责的；

(e) 由于管理人违反法律、行政法规或相关约定，并由此导致资产支持证券持有人不能获得本金和预期收益分配的；或

(f) 在专项计划存续期间内，如果出现管理人实质性地违反其在《标准条

款》中所作出的陈述、保证和承诺的。

发生以上(a)项至(b)项所列的任何一起自动生效的管理人解任事件时，管理人解任事件应视为在该等事件发生之日发生。发生以上(c)项至(e)项所列的任何一起需经宣布生效的管理人解任事件时，管理人应召集资产支持证券持有人会议进行决议。有控制权的资产支持证券持有人大会决议宣布发生管理人解任事件的，管理人宣布管理人解任事件已经发生。

(144) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

- (a) 托管人总行被依法取消了办理客户交易结算资金法人存管业务或证券投资基金托管业务的资格；
- (b) 托管人没有根据《托管协议》的约定，按照管理人的指令转付专项计划账户中的资金或出具《托管报告》，且经管理人书面通知后3个工作日内，仍未纠正的；
- (c) 托管人实质性地违反了《托管协议》约定的义务，且该等违约行为自发现之日起超过15个工作日仍未纠正的；
- (d) 托管人在《托管协议》或其提交的其他文件中所作的任何陈述、说明或保证，被证明在做出时在任何重要方面是虚假、错误或存在重大遗漏的；
- (e) 发生与托管人有关的丧失清偿能力事件。

(145) 丧失清偿能力事件：就原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构而言，系指以下任一事件：

- (a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；
- (b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在120个工作日内被驳回或撤诉；
- (c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散，并且没有适格主体承接其权利及义务的；

- (d) 有权监管机构根据有关法律法规规定责令上述机构解散；
- (e) 有权监管机构公告将上述机构接管；
- (f) 上述机构由于财务困难不能或宣布不能按期偿付债务，或根据应适用的法律被视为不能按期偿付债务；或
- (g) 上述机构停止或威胁停止继续经营其主营业务。

(146)重大不利影响：系指可能对以下各项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款（专项计划文件和信托文件另行约定的除外）：

- (a) 基础资产的可回收性；
- (b) 原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构的(财务或其他)状况、业务或财产；
- (c) 原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构履行其在专项计划文件或资产文件项下各自义务的能力；
- (d) 资产支持证券持有人的权益；
- (e) 专项计划或专项计划资产。

7. 其他定义

(147)初始评估报告：系指资产评估机构出具的编号为【嘉学评估房估字[2025]6100251号】的《房地产估价报告》。

(148)《定期跟踪评估报告》：系指由资产评估机构就标的物业以初始评估报告中一致的评估方法进行评估而出具的评估报告/估价报告，于上一份《定期跟踪评估报告》有效期届满前一个月内出具。为免疑义，第一份《定期跟踪评估报告》应于初始评估报告有效期届满前一个月内出具。

(149)初始评估值：系指初始评估报告对标的物业的初始估值，即人民币【300,000,000】元。

(150)回售和赎回支持资金：系指在回售和赎回承诺人付款日，回售和赎回承诺人根据《回售与赎回承诺函》履行回售和赎回支持义务而向专项计划账户划付的相应款项。

(151)差额支付资金：系指在差额支付承诺人划款日，差额支付承诺人根据《差额支付通知书》履行本息兑付差额支付义务而向专项计划账户划付的相应款项。

(152)担保资金：系指在担保人划款日，担保人根据《担保支付通知书》履行担保义务而向专项计划账户划付的相应款项。

(153)有控制权的资产支持证券持有人大会：系指按照《标准条款》第十四条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

(154)划款指令：系指管理人向托管人发出的要求其将资金划出专项计划账户的指令。

(155)合格投资：系指管理人将专项计划账户内的资金在闲置期间按专项计划文件的约定投资于国债、货币市场基金、银行存款等低风险产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期，且不必就提前提取支付任何罚款。

(156)普通分配：系指专项计划基于取得的信托受益权分配款项及合格投资收益而向资产支持证券持有人进行的分配。

(157)清算分配：系指在专项计划终止的情形下，专项计划以全部专项计划资产而向资产支持证券持有人进行的分配。

(158)中国：系指中华人民共和国(为标准条款之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区)。

(159)中国证监会：系指中国证券监督管理委员会。

(160)深交所：系指深圳证券交易所。

(161)中国基金业协会：系指中国证券投资基金业协会。

(162)法律：系指宪法、法律、条约、行政法规、部门规章、地方法规以及由政府机构颁布的其他规范性文件。

(163)《资产证券化业务规定》：系指中国证监会公布并已于2014年11月19日施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

(164)元：系指人民币元。

二、解释

除非其他专项计划文件中另有定义，《标准条款》已定义的词语或简称与《计划说明书》已定义的词语或简称具有相同含义。如两者不一致，以《计划说明书》的约定为准。

第一章 当事人的权利和义务

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 资产支持证券持有人的权利

(1) 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

(2) 资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

(3) 专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

(4) 专项计划资产支持证券持有人的合法权益因管理人、托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

(5) 优先级资产支持证券持有人有权将其所持有的优先级资产支持证券在深圳证券交易所固定收益交易平台进行转让。

(6) 资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十四条的约定召集或出席有控制权的资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

(7) 资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专项计划剩余资产。

(8) 资产支持证券持有人有权根据深交所的相关规则以交易或质押等方式处置资产支持证券。

1.1.2 资产支持证券持有人的义务

(1) 专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

- (2) 专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。
- (3) 资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。
- (4) 专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划回购其取得或受让的资产支持证券。
- (5) 资产支持证券持有人应认可及履行专项计划文件规定的其作为认购人和资产支持证券持有人的相关义务，并承担相关的责任和费用。

1.2 管理人的权利和义务

除《认购协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 管理人的权利

- (1) 管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定将专项计划的认购资金用于购买信托受益权，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。
- (2) 管理人有权收取管理费。
- (3) 管理人有权根据专项计划文件的规定决定除必需经资产支持证券持有人大会决议的事项以外的其他专项计划事项。
- (4) 管理人有权根据《标准条款》第十八条的规定终止专项计划的运作。
- (5) 管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的约定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。
- (6) 管理人有权根据《标准条款》及《认购协议》的约定召集有控制权的资产支持证券持有人大会。
- (7) 管理人有权代表有控制权的资产支持证券持有人指令信托受托人行使《信托贷款合同》项下受让人的相关权利，包括且不限于宣布标的债权提前到期、宣布启动物权担保启动事件等。
- (8) 管理人有权按照《标准条款》的约定取得已经实际垫付但未受偿的专项计划费用。

(9) 当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到任何第三方损害时，管理人有权代表专项计划依法向相关责任方追究法律责任。

(10) 管理人有权代表全体资产支持证券持有人于差额支付启动日向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》。

(11) 管理人有权代表全体资产支持证券持有人于担保启动日向担保人发出《担保支付通知书》。

(12) 专项计划存续期内，管理人有权依法成立独立的资产管理子公司承继现任管理人的资产管理业务资质，新成立的资产管理子公司直接变更为本专项计划的管理人，《计划说明书》及《标准条款》等专项计划文件项下所有关于管理人的权利义务均由新成立的资产管理子公司承继，继任管理人将依据监管规定和专项计划文件约定履行相应的权利和义务。

1.2.2 管理人的义务

(1) 管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

(2) 管理人应根据《资产证券化业务规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

(3) 管理人应根据《资产证券化业务规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划募集资金用于向原始权益人购买信托受益权，并对基础资产进行核实。

(4) 管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《资产证券化业务规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

(5) 管理人应根据《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

(6) 管理人应按照《标准条款》第十二条的规定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

(7) 管理人应按照《资产证券化业务规定》及《标准条款》的约定, 妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广销售文件、交易记录、会计账册等文件、资料, 保存期不少于专项计划终止后十年。

(8) 在专项计划终止时, 管理人应按照《资产证券化业务规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定, 妥善处理有关清算事宜。

(9) 管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的, 应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

(10) 因托管人过错造成专项计划资产损失时, 管理人应代资产支持证券持有人向托管人追偿。

(11) 管理人应当根据专项计划文件的规定监督和检查物业运营收入情况。

(12) 管理人应监督原始权益人、借款人、托管人、差额支付承诺人、担保人、运营监管银行、托管人及其他相关机构履行各自在专项计划文件项下的职责或义务, 如前述机构发生违约情形, 则管理人应代资产支持证券持有人根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

第二章 资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划的名称

专项计划的名称为“银投1号资产支持专项计划”。管理人根据专项计划文件管理、运用和处分专项计划资产时，应注明前述名称。

2.2 专项计划的目的

管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人支付。

2.3 专项计划的投资范围

专项计划所募集的认购资金只能根据《认购协议》及《标准条款》的约定，用于向原始权益人购买基础资产。

在《标准条款》允许的范围内，管理人可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资。但管理人应确保合格投资均应在托管人报告日前变现为现金形式存放于专项计划账户。

2.4 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。

2.5 专项计划的备案

管理人应当自专项计划设立日起5个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案。

2.6 资产支持证券品种及基本特征

根据不同的风险、收益和期限特征，本专项计划的资产支持证券分为优先A1级资产支持证券、优先A2级资产支持证券和次级资产支持证券。每一类资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划资产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》和《标准条款》的规定接受专项计划利益分配的权利。

2.6.1 优先 A1 级资产支持证券

1. 资产支持证券名称

银投 1 号资产支持专项计划优先 A1 级资产支持证券。

2. 管理人

方正证券股份有限公司。

3. 规模

优先 A1 级资产支持证券的目标募集规模为人民币【1.5】亿元。全部优先级资产支持证券的目标发售总规模为不超过人民币【2.09】亿元。

4. 发行方式

面值发行。

5. 资产支持证券面值

每份优先 A1 级资产支持证券的面值为 100 元。

6. 产品期限

自专项计划设立日(含该日)起至法定到期日止(含该日)。法定到期日不是优先 A1 级资产支持证券的实际到期日，优先 A1 级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7. 预期到期日

优先 A1 级资产支持证券的预期到期日为 2024 年 11 月 11 日。但优先 A1 级资产支持证券有可能在预期到期日前提前结束(若优先 A1 级资产支持证券的预期收益和本金提前分配完毕)。上述日期不是工作日的，则顺延至下一工作日。

8. 预期收益率

优先 A1 级资产支持证券的预期收益率根据《认购协议》的约定确定。

9. 收益计算方式

在每个兑付日应支付的优先 A1 级资产支持证券利息=优先 A1 级资产支持

证券在前一个兑付日本金偿付后的未偿本金余额(就第一个兑付日而言,即优先 A1 级资产支持证券在专项计划设立日的面值)×预期收益率×计息期间实际天数÷365(计息期间实际天数指自一个兑付日起(含该日)至下一个兑付日(不含该日)之间的期间的天数,其中第一个计息期间的实际天数是指自专项计划设立日起(含该日)至第一个兑付日(不含该日)之间的天数);尾数计算到分,分以下四舍五入;单利计息。

10. 偿付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。按季付息,按计划还本。

11. 信用级别

评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素,评估了有关的风险,给予优先 A1 级资产支持证券【AAAsf】级评级。

12. 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。

13. 优先 A1 级资产支持证券持有人可根据《标准条款》第 6.4 条的约定退出专项计划。

2.6.2 优先 A2 级资产支持证券

1. 资产支持证券名称

银投 1 号资产支持专项计划优先 A2 级资产支持证券。

2. 管理人

方正证券股份有限公司。

3. 规模

优先 A2 级资产支持证券的目标募集规模为人民币【0.59】亿元。全部优先级资产支持证券的目标发售总规模为不超过人民币【2.09】亿元。

4. 发行方式

面值发行。

5. 资产支持证券面值

每份优先 A2 级资产支持证券的面值为 100 元。

6. 产品期限

自专项计划设立日(含该日)起至法定到期日止(含该日)。法定到期日不是优先 A2 级资产支持证券的实际到期日, 优先 A2 级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7. 预期到期日

优先 A2 级资产支持证券的预期到期日为 2024 年 11 月 10 日。但优先 A2 级资产支持证券有可能在预期到期日前提前结束(若优先 A2 级资产支持证券的预期收益和本金提前分配完毕)。上述日期不是工作日的, 则顺延至下一工作日。

8. 预期收益率

优先 A2 级资产支持证券的预期收益率根据《认购协议》的约定确定。

9. 收益计算方式

在每个兑付日应支付的优先 A2 级资产支持证券利息=优先 A2 级资产支持证券在前一个兑付日本金偿付后的未偿本金余额(就第一个兑付日而言, 即优先 A2 级资产支持证券在专项计划设立日的面值)×预期收益率×计息期间实际天数÷365(计息期间实际天数指自一个兑付日起(含该日)至下一个兑付日(不含该日)之间的期间的天数, 其中第一个计息期间的实际天数是指自专项计划设立日起(含该日)至第一个兑付日(不含该日)之间的天数); 尾数计算到分, 分以下四舍五入; 单利计息。

10. 偿付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

11. 信用级别

评级机构考虑了专项计划基础资产的情况、交易结构的安排等因素, 评估了有关的风险, 给予优先 A2 级资产支持证券【AAAsf】级评级。

12. 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。

13. 优先 A2 级资产支持证券持有人可根据《标准条款》第 6.4 条的约定退出专项计划。

2.6.4 优先级资产支持证券利率调整、回售及赎回安排

1. 利率调整安排

在不晚于预期收益率调整日前的第 49 个工作日，管理人应就调整届时未到期的优先级资产支持证券预期收益率的相关事项征求次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的书面意见，并根据次级资产支持证券持有人和回售和赎回承诺人的意见书面通知差额支付承诺人，并相应调整/不调整届时未到期的优先级资产支持证券的预期收益率。管理人应按照《标准条款》的约定在预期收益率调整及回售登记期提示公告日（D-46 日）发布相应的《预期收益率调整及回售登记期提示性公告》，就是否调整优先级资产支持证券预期收益率等相关事项发布公告。

优先级资产支持证券的预期收益率调整后，在前述《预期收益率调整及回售登记期提示性公告》对应的预期收益率调整后紧邻的下一普通分配兑付日应按照调整后的预期收益率向优先级资产支持证券持有人分配本金和利息。

特别地，投资者认购或受让优先级资产支持证券的，视为同意和接受管理人有权根据《标准条款》的约定对优先级资产支持证券的预期收益率进行调整。

2. 回售安排

回售整体安排：在回售登记期内，优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的届时未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分申请回售。若优先级资产支持证券持有人决定行使回售选择权，须在回售登记期内进行登记，登记手续完成即视为已不可撤销地行使回售选择权；若优先级资产支持证券持有人未在回售登记期内进行登记，则视为放弃回售选择权和同意继续持有其所持的优先级资产支持证券份额。为避免疑义，在回售登记期结束前，无论管理人是否调整优先级资产支持证券的预期收益率，优先级资产支持证券持有人均享

有回售选择权。

回售登记办法：优先级资产支持证券持有人可选择将持有的优先级资产支持证券份额全部或部分申请回售。在回售登记期内每个交易日在开户的证券公司通过交易系统或按照深圳证券交易所届时有有效的交易规则和操作要求进行回售申报，当日交易时间内可以撤单。如果当日未能申报成功，或有未进行回售申报的优先级资产支持证券余额，可于回售登记期内次日继续进行回售申报。

选择行使回售权的优先级资产支持证券持有人须于回售登记期内进行登记，逾期未办理回售登记手续即视为投资者放弃回售权，同意继续持有优先级资产支持证券份额。

管理人将在回售登记期终止之日后的第1个工作日(D-28日)对进行回售申报的优先级资产支持证券持有人拟要求回售的优先级资产支持证券份额进行核算及确认登记。

回售和赎回承诺人应根据《回售与赎回承诺函》的约定，于相应回售和赎回承诺人付款日(D-7日)将该等优先级资产支持证券的全部转让价款支付至专项计划账户。

管理人于回售和赎回实施结果公告日(D-2日)披露《回售和赎回实施结果公告》。

3. 赎回安排

赎回整体安排：除根据《回售和赎回承诺函》的约定回售和赎回承诺人应受让优先级资产支持证券持有人回售的优先级资产支持证券份额外，回售和赎回承诺人有权选择赎回优先级资产支持证券的全部剩余份额。为避免疑义，即使优先级资产支持证券持有人未行使回售选择权，或销售机构在再销售期完成撮合转让在回售登记期内进行登记的全部优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人仍然有权按照本条款的约定赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额。回售和赎回承诺人赎回全部优先级资产支持证券的，专项计划提前结束。

赎回办法：回售和赎回承诺人赎回优先级资产支持证券的所有剩余份额的，必须在赎回日前的赎回公告日(D-10日)17:00前通过管理人在深圳证券交易所网站和管理人网站进行公告。

回售和赎回承诺人应根据《回售与赎回承诺函》的约定，于相应回售和赎回承诺人付款日(D-7日)将该等优先级资产支持证券的赎回价款支付至专项计划账户。

管理人于回售和赎回实施结果公告日(D-2日)披露《回售和赎回实施结果公告》。

4.其他安排

回售和赎回价格：即回售和赎回的优先级资产支持证券于当个行权日获得分配后的未偿本金余额。

回售和赎回承诺及担保安排：回售和赎回承诺人应根据管理人的通知于回售和赎回承诺人付款日(D-7)17:00前将等额于回售和赎回价格的回售和赎回支持资金支付至专项计划账户。如回售和赎回承诺人未能按时支付回售和赎回支持资金的，管理人有权于担保启动日向担保人发出《担保支付通知书》，要求担保人就专项计划账户内的回售和赎回支持资金不足以支付回售和赎回所需支付资金的部分承担担保义务。担保人应在对应的担保人划款日将对应的担保资金支付至专项计划账户，由管理人于对应的行权日向投资人进行分配。

收益分配：回售与被赎回的优先级资产支持证券的原持有人仍享有当期行权日之前一个计息期间的收益。管理人根据回售和赎回的具体情况确定优先级资产支持证券持有人收益分配安排。

转售安排：行权日后第一个工作日(D+1日，含该日)至行权日后第15个工作日(D+15日，含该日)的期间为撮合转售期，销售机构应尽合理努力就已回售至回售和赎回承诺人的优先级资产支持证券份额寻找新的投资者，撮合新投资者与持有该等优先级资产支持证券份额的回售与赎回承诺人进行交易，促使完成回售至回售和赎回承诺人的优先级资产支持证券的转售。管理人在撮合转售期结束后2个工作日内披露转售实施结果。

如资产支持证券票面利率调整与回售及赎回安排根据届时深交所发布交易规则发生变化的，以深交所届时发布的最新交易规则为准，在不损害资产支持证券持有人利益的情况下，无需召开有控制权的资产支持证券持有人大会。

以上利率调整、售回及购回等安排，以深交所最新的相关操作规则为准执

行。

2.6.5 优先级资产支持证券的还本计划²

期数	标的债权 还本金额	优先 A1 级证券	优先 A2 级证券	优先级证 券合计	期数	标的债权 还本金额	优先 A1 级证券	优先 A2 级证券	优先级证 券合计
1	0.00	0.00	0.00	0.00	37	150.00	107.66	42.34	150.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	38	150.00	107.66	42.34	150.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	39	150.00	107.66	42.34	150.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00	40	150.00	107.66	42.34	150.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00	41	150.00	107.66	42.34	150.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00	42	150.00	107.66	42.34	150.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00	43	150.00	107.66	42.34	150.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00	44	200.00	143.54	56.46	200.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	45	200.00	143.54	56.46	200.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	46	200.00	143.54	56.46	200.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	47	200.00	143.54	56.46	200.00
12	100.00	71.77	28.23	100.00	48	200.00	143.54	56.46	200.00
13	100.00	71.77	28.23	100.00	49	200.00	143.54	56.46	200.00
14	100.00	71.77	28.23	100.00	50	200.00	143.54	56.46	200.00
15	100.00	71.77	28.23	100.00	51	200.00	143.54	56.46	200.00
16	100.00	71.77	28.23	100.00	52	200.00	143.54	56.46	200.00
17	100.00	71.77	28.23	100.00	53	200.00	143.54	56.46	200.00
18	100.00	71.77	28.23	100.00	54	250.00	179.43	70.57	250.00
19	100.00	71.77	28.23	100.00	55	250.00	179.43	70.57	250.00
20	100.00	71.77	28.23	100.00	56	250.00	179.43	70.57	250.00
21	100.00	71.77	28.23	100.00	57	250.00	179.43	70.57	250.00
22	100.00	71.77	28.23	100.00	58	250.00	179.43	70.57	250.00
23	100.00	71.77	28.23	100.00	59	250.00	179.43	70.57	250.00
24	100.00	71.77	28.23	100.00	60	300.00	215.31	84.69	300.00
25	100.00	71.77	28.23	100.00	61	300.00	215.31	84.69	300.00
26	100.00	71.77	28.23	100.00	62	350.00	251.20	98.80	350.00
27	100.00	71.77	28.23	100.00	63	350.00	251.20	98.80	350.00
28	100.00	71.77	28.23	100.00	64	350.00	251.20	98.80	350.00
29	100.00	71.77	28.23	100.00	65	350.00	251.20	98.80	350.00
30	100.00	71.77	28.23	100.00	66	350.00	251.20	98.80	350.00
31	100.00	71.77	28.23	100.00	67	350.00	251.20	98.80	350.00
32	100.00	71.77	28.23	100.00	68	400.00	287.08	112.92	400.00
33	100.00	71.77	28.23	100.00	69	400.00	287.08	112.92	400.00
34	100.00	71.77	28.23	100.00	70	400.00	287.08	112.92	400.00
35	100.00	71.77	28.23	100.00	71	400.00	287.08	112.92	400.00
36	150.00	107.66	42.34	150.00	72	9600.00	6818.18	2681.82	9500.00
--	--	--			合计	21000.00	15000.00	5900.00	20900.00

² 如因深交所每份证券当期还本金额取整规则导致还本总金额不等于预期还本金额时，以届时《收益分配报告》披露的实际还本金额为准。

2.6.7 次级资产支持证券

次级资产支持证券由原始权益人或其指定的关联方持有认购。

1. 资产支持证券名称

银投1号资产支持专项计划次级资产支持证券。

2. 管理人

方正证券股份有限公司。

3. 规模

次级资产支持证券目标发售规模为不超过人民币【0.01】亿元。

4. 发行方式

面值发行。

5. 资产支持证券面值

每份次级资产支持证券的面值为100元。

6. 产品期限

自专项计划设立日(含该日)起至法定到期日止(含该日)。法定到期日不是次级资产支持证券的实际到期日，次级资产支持证券的本金将可能于法定到期日前清偿完毕。

7. 预期到期日

次级资产支持证券的预期到期日为2014年11月16日。但次级资产支持证券有可能在预期到期前提前结束(若次级资产支持证券的本金提前分配完毕)。上述日期不是工作日的，则顺延至下一工作日。

8. 预期收益率

次级资产支持证券不设预期收益率，次级资产支持证券持有人有权根据《标准条款》第十二条和第十八条的约定取得超额收益。

9. 收益计算方式

无收益计算方式。

10. 偿付方式

按照《标准条款》第十二条的规定进行偿付。

11. 信用级别

次级资产支持证券未评级。

12. 权益登记日

权益登记日为每个兑付日前第一个工作日。

13. 风险自留情况

本项目次级资产支持证券由原始权益人或其指定的关联方持有，次级资产支持证券持有人不可转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

2.7 资产支持证券的取得

认购人于专项计划设立日根据其签署的《认购协议》所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时在《风险揭示书》上签字确认。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过中国法律认可的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.8 资产支持证券的登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.9 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所进行转让，但每个回售登记期内或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

原始权益人或其关联方认购次级资产支持证券后不可转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第三章专项计划的交易结构及相关方简介

3.1 专项计划各方当事人

3.1.1 原始权益人/资产服务机构一

注册名称：银投企业管理（深圳）有限公司

法定代表人：岳小莉

办公地址：深圳市前海深港合作区南山街道怡海大道1167号海运中心口岸楼3楼310号-Q311

联系人：刘晓

电话：15610133567

3.1.2 借款人/抵押人/质押人/资产服务机构二/差额支付承诺人/回售与赎回承诺人

注册名称：城发投资集团有限公司

住所：山东省青岛市黄岛区漓江西路1669号2号楼户21层

法定代表人：张黎明

联系电话：0532-86996766

传真：0532-86999101

联系人：刘德森

3.1.3 担保人

名称：青岛西海岸新区融合控股集团有限公司

住所：青岛市黄岛区长江中路485号国汇金融中心A座11楼

法定代表人：高树军

联系人：赵人成

联系地址：青岛市黄岛区长江中路485号国汇金融中心A座11楼

联系电话：0532-87075760

传真：0532-87075763

3.1.4 计划管理人/销售机构二

名称：方正证券股份有限公司

法定代表人：施华

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街10号兆泰国际中心A座18层

联系人：李涛、陆星

电话：18816792909

3.1.5 销售机构一

名称：国泰海通证券股份有限公司

法定代表人：朱健

联系地址：中国（上海）自由贸易试验区商城路618号

联系人：吴浩宇、张岫、王凯、李永平、李亚楠

电话：021-38031945

3.1.6 托管人/运营监管银行

名称：北京银行股份有限公司青岛分行

负责人：徐炜

联系地址：山东省青岛市崂山区香港东路195号11号楼1、2、7、8、10、11层，7号楼1002、1003户

联系人：孙梦祺

电话：19511605610

3.1.7 法律顾问

名称：北京市金杜律师事务所上海分所

负责人：张明远

办公地址：华阳路112号2号楼3楼

联系人：胡喆、陈府中、钱珩

电话：021-24126000

3.1.8 评级机构

名称：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层

联系人：王原

电话：01085679696

3.1.9 评估机构

名称：厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：王健青

办公地址：厦门市湖里区高林中路523号603单元

联系人：黄巍峰

电话：15960810603

3.1.10 登记托管机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

网址：<http://www.chinaclear.cn>

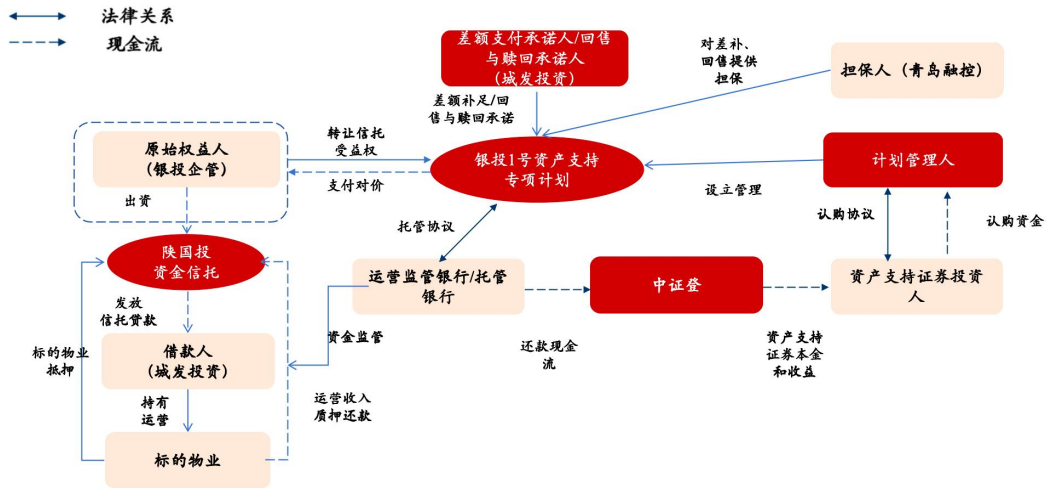
3.1.11 证券挂牌转让场所

名称：深圳证券交易所

网址：<http://www.szse.cn/>

3.2 交易结构

3.2.1 交易结构图



3.2.2 交易结构概述

(1) 发放信托贷款

专项计划设立前，原始权益人银投企业管理（深圳）有限公司（作为委托人）与信托受托人根据《信托合同》的约定，设立信托资金总规模不超过 2.10 亿元的单一资金信托【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】，银投企业管理（深圳）有限公司向信托受托人交付信托资金不超过 2.10 亿元，银投企业管理（深圳）有限公司为唯一的信托受益人；信托受托人根据与借款人城发投资集团有限公司签署的《信托贷款合同》，向城发投资集团有限公司发放不超过 2.10 亿元的信托贷款，陕国投信托享有借款人按《信托贷款合同》之约定清偿《信托贷款合同》项下的贷款本金及利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金等及所有其他应付款项。借款人城发投资集团有限公司将标的物业抵押给陕西省国际信托股份有限公司，将特定期间内运营标的物业取得的一切收入质押给陕西省国际信托股份有限公司。

(2) 信托受益权作为基础资产进行转让

原始权益人银投企业管理（深圳）有限公司将持有的陕国投·同睿

2553014号青岛银投资产服务信托项下的信托受益权（即“标的信托受益权”）作为基础资产转让给专项计划，并与计划管理人签订《信托受益权转让合同》。原始权益人向专项计划转让基础资产，并获得相应对价，同时确认债权债务及偿付安排。

(3) 签订差额支付协议/担保协议

差额支付承诺人出具差额支付承诺函，为优先级资产支持证券本息兑付提供差额支付承诺；回售与赎回承诺人出具回售与赎回承诺函，对于在回售登记期内进行回售登记内的优先级资产支持证券的回售负有回售支持义务，并根据专项计划文件的约定享有赎回权利。

担保人对回售和赎回承诺人应支付的回售价款和赎回价款中的不足部分提供连带责任担保义务；对差额支付承诺人应支付的优先级资产支持证券本息兑付提供的差额支付承诺提供连带责任担保义务。

(4) 专项计划设立成功，支付发行款

计划管理人与投资人签署《认购协议及风险揭示书》，于深圳证券交易所挂牌发行资产支持证券，并将募集款项转付原始权益人，本专项计划发行完成。

(5) 存续期内归集管理

存续期内，借款人将日常收付款账户收到上一个收款期间的全部物业运营收入净额划转至运营监管账户；运营监管银行根据《运营监管协议》的约定、借款人的划款指令和计划管理人的划款确认邮件将运营监管账户中等额于必备金额的部分划付至信托财产专户并按照《信托贷款合同》的约定还本付息；信托受托人向专项计划账户划付信托利益。

(6) 存续期内分配本息

本专项计划存续期间，计划管理人根据相关文件约定，支付相关费用后，按照约定的顺序向优先级、次级资产支持证券分配当期应分配本金和利息。

3.3 聘请第三方机构情况

方正证券作为本专项计划的计划管理人，对计划管理人及原始权益人聘请

第三方机构或个人（以下简称“第三方”）的行为进行了核查，经核查，本专项计划所涉第三方机构：评级机构、评估机构/现金流预测机构、销售机构由原始权益人聘请；律师由管理人聘请。具体核查情况如下：

3.3.1 原始权益人聘请第三方的核查

1. 聘请必要性

为推进项目的顺利进行，原始权益人依法聘请聘请联合资信评估有限公司担任专项计划的评级机构；聘请厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司担任专项计划的现金流预测机构/资产评估机构，聘请国泰海通证券股份有限公司作为销售机构。

2. 第三方基本情况

国泰海通证券股份有限公司成立于 1999 年 8 月 18 日，注册资本为 1762970.8696 万元人民币，法定代表人为朱健，注册地址为中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号。

评级机构、评估机构/现金流预测机构详见“第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”之 5.6 评级机构情况和 5.8 资产评估机构/现金流预测机构。

3. 资格资质

国泰海通现持有上海市市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 9131000063159284XQ）和中国证监会颁发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》（000000073757），经核准的经营范围为：许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。国泰海通实际控制人为上海市国资委。

评级机构、评估机构/现金流预测机构详见“第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”之 5.6 评级机构情况和 5.8 资产评估机构/现金流预

测机构。

4. 具体服务内容

聘请联合资信评估有限公司担任专项计划的评级机构提供信用评级服务；

聘请厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司担任专项计划的现金流预测机构/资产评估机构提供专项计划的资产评估和现金流预测服务；

聘请国泰海通为本专项计划提供销售服务。

5. 定价方式、支付方式、资金来源、实际支付费用

上述中介机构费用以市场价为基础，各方协商确定并在相关协议中明确约定，并由原始权益人支付。

6. 核查意见

综上，原始权益人上述聘请第三方的行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》相关规定的要求。

3.3.2 计划管理人聘请第三方的核查

1、聘请必要性

为推进项目的顺利进行，经内部审批及合规审核。聘请北京市金杜律师事务所上海分所担任专项计划的法律服务机构。

2、第三方基本情况和资质

法律顾问基本情况详见“第五章 原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况”之 5.7 法律顾问情况。

3、具体服务内容

北京市金杜律师事务所上海分所为本专项计划提供法律顾问服务。

4、定价方式、支付方式、资金来源、实际支付费用

法律顾问费用以市场价为基础，双方协商确定并在相关协议中明确约定，并由专项计划支付。

5、核查意见

综上，计划管理人上述聘请第三方的行为合法合规，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》（证监会公告〔2018〕年22号）的要求。

第四章专项计划的信用增级方式

“银投1号资产支持专项计划资产支持证券”是以底层标的物业的运营收入作为第一还款来源的固定收益产品。通过多项信用增级措施，联合资信评估股份有限公司评定本专项计划优先级资产支持证券的信用评级达到【AAAsf】。

4.1 信用增级措施

4.1.1 优先/次级分层

本专项计划安排了优先级资产支持证券和次级资产支持证券依次偿付顺序的证券分层设计，根据专项计划文件的规定，在进行期间分配时，优先级资产支持证券的预期收益和未分配本金将优先于次级资产支持证券的预期收益获得偿付；在进行期末分配和专项计划终止后的清算分配时，优先级资产支持证券的预期收益和未分配本金将优先于次级资产支持证券的预期收益获得偿付。次级资产支持证券由原始权益人或其指定主体全额认购持有。

4.1.2 抵押担保

根据陕国投信托（代表信托）与城发投资（作为抵押人）签署的《抵押合同》的约定，城发投资以其持有的标的物业作为抵押物，为城发投资在标的债权项下的本息及其他费用偿付义务提供抵押担保。抵押人应在专项计划设立日起90个工作日内将陕国投信托（代表信托）登记为该等抵押物的第一顺位且唯一的抵押权人。

4.1.3 运营标的物业收入、租金收益权质押

根据陕国投信托（代表信托）与城发投资（作为出质人）签署的《质押合同》的约定，城发投资将以其在特定期间内运营标的物业所取得的物业运营收入作为质押物，为城发投资在标的债权项下的本息及其他费用偿付义务提供质押担保，并自专项计划设立日起90个工作日内办理完毕出质应收账款质押登记手续。

4.1.4 标的物业运营收入超额覆盖

在城发投资将物业运营收入净额足额划款至运营监管账户的条件下，在每个普通分配兑付日（除最后一个普通分配兑付日外）物业运营收入净额扣除当

期应支付的专项计划相关税费、执行及运行费用后的金额将超过优先级资产支持证券当期应付本息，对优先级资产支持证券形成一定的信用保护。

4.1.5 回售与赎回安排

本专项计划安排了由城发投资提供回售和赎回承诺的防范机制。回售和赎回承诺是指由城发投资出具《回售与赎回承诺函》，承诺在回售登记期内进行回售登记的优先级资产支持证券，将由回售和赎回承诺人受让该等优先级资产支持证券，回售和赎回承诺人应根据《回售与赎回承诺函》的约定，于相应回售和赎回承诺人付款日将该等优先级资产支持证券的全部转让价款支付至专项计划账户。

4.1.6 差额支付承诺

本专项计划安排了由城发投资提供差额支付承诺的防范机制。差额支付承诺是指由城发投资出具《差额支付承诺函》，承诺差额支付承诺人对专项计划账户内的资金不足以按照《标准条款》的分配顺序支付当期专项计划费用、优先级资产支持证券的当期预期收益和应付本金的差额部分承担补足义务。

4.1.7 保证担保

本专项计划安排了由青岛融控提供保证担保的防范机制。保证担保是指由青岛融控出具《担保函》，为担保城发投资作为差额支付承诺人在《差额支付承诺函》项下对专项计划账户内的资金不足以按照《标准条款》的分配顺序支付当期专项计划费用、优先级资产支持证券的当期预期收益和应付本金的差额支付义务及城发投资作为回售和赎回承诺人在《回售与赎回承诺函》项下对优先级资产支持证券的赎回义务，青岛融控同意作为担保人并承诺按照该担保函的内容提供连带责任保证担保。

4.2 增信措施的触发顺序

对于优先级资产支持证券，首先，专项计划存续期间现金流对优先级资产支持证券的预期收益的兑付形成了超额覆盖，可以防范一定范围内的运营收入短缺风险；其次，差额支付承诺、担保安排对投资者的预期收益形成一定的保护；再次，物业资产抵押担保和应收账款质押担保安排可使债权人享有对物业资产的抵押权和应收账款的质押权，在极端情况下通过启动物权担保，为

优先级资产支持证券的兑付提供偿付来源；最后，在分配顺序上，优先级资产支持证券的本息支付优先于次级资产支持证券，获得了一定内部增信。

第五章原始权益人、计划管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人/资产服务机构一：银投企业管理(深圳)有限公司

5.1.1 银投企业管理(深圳)有限公司的基本情况、股权结构、历史沿革和公司治理

(1) 基本情况

公司名称：银投企业管理(深圳)有限公司

成立日期：2017年6月16日

法定代表人：岳小莉

企业类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91440300MA5EKLUX62

注册资本：5,000万人民币

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道怡海大道1167号海运中心口岸楼3楼310号-Q311

经营范围：财务咨询；企业管理咨询；软件开发；大数据服务；网络技术服务；企业管理；供应链管理服务；经济贸易咨询；企业信用管理咨询服务；品牌管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）征集、利用企业信用信息，开展企业信用评估、咨询。

(2) 股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	王璐	2,000.00	40.00%
2	岳小莉	1,500.00	30.00%
3	葛伟玲	750.00	15.00%
4	卢玉平	750.00	15.00%
合计		5,000.00	100.00%

银投企管无控股股东和实际控制人。

(3) 历史沿革

1、银投企管设立

2017年6月16日，深圳市腾亿商务服务有限公司签署公司章程，以货币方式出资5,000万元设立银投企管前身银投国际商业保理有限公司（简称“银投保理”），设立时注册资本为5,000万元，全部由深圳市腾亿商务服务有限公司认缴，占注册资本100.00%。

同日，深圳市市场监督管理局核准本次银投保理设立登记，银投保理设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	深圳市腾亿商务服务有限公司	5,000.00	100.00%
合计		5,000.00	100.00%

2、银投企管股权转让、更名

2020年5月22日，银投保理股东作出决定，同意深圳市腾亿商务服务有限公司将其持有的银投保理40%股权（对应注册资本2000万元）作价人民币1元转让给王璐，将其持有的银投保理30%股权（对应注册资本1500万元）作价人民币1元转让给岳小莉，将其持有的银投保理15%股权（对应注册资本750万元）作价人民币1元转让给葛伟玲，将其持有的银投保理15%股权（对应注册资本750万元）作价人民币1元转让给卢玉平。

同日，深圳市腾亿商务服务有限公司与王璐、岳小莉、葛伟玲、卢玉平就上述股权转让事宜签署《股权转让协议书》。

同日，银投保理将公司名称变更为银投企业管理（深圳）有限公司（即“银投企管”），并针对上述变更事项同步修改了公司章程。

同日，深圳市市场监督管理局核准本次股权转让及更名的工商变更登记。

本次股权变更后，银投企管的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	王璐	2,000.00	40.00%
2	岳小莉	1,500.00	30.00%

3	葛伟玲	750.00	15.00%
4	卢玉平	750.00	15.00%
合计		5,000.00	100.00%

(4) 公司治理

依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定，银投企管制定了《银投企业管理（深圳）有限公司章程》。根据现代企业制度，银投企管建立了较为完善的经营管理体制和内部控制体制，股东会、执行董事、监事和经理层权责明确，运行流畅，能有效行使职能。

股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：

- 1) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 2) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 3) 选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项
- 4) 审议批准执行董事的报告；
- 5) 审议批准监事的报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案，决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或者减少认缴注册资本作出决议；
- 9) 对发行公司债券作出决议；
- 10) 对股东转让出资作出决议；
- 11) 对公司合并、分立、变更公司组织形式、解散和清算等事项作出决议；
- 12) 制定和修改公司章程。

执行董事

银投企管不设董事会，设执行董事一名，执行董事任期届满可连选连任，执行董事行使下列职权：

- 1) 负责召集股东会，并向股东会报告工作；
- 2) 执行股东会的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制定增加或者减少注册资本方案；
- 7) 拟订公司合并、分立、变更公司组织形式、解散方案；
- 8) 决定公司内部管理机构的设置；
- 9) 聘任或者解聘公司经理，根据经理提名，聘任或者解聘公司副经理，财务负责人、其他部门负责人等，决定其报酬事项；
- 10) 制定公司的基本管理制度。

监事

银投企管不设监事会，设监事一名，监事任期为三年，任期届满，可连选连任，监事行使下列职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 提议召开临时股东会会议，在执行董事不履行公司法规定的召集和主持股东会会议职责时召集和主持股东会会议；
- 5) 向股东会会议提出提案；
- 6) 依照公司法第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- 7) 公司章程规定的其他职权。

经理

银投企管设立经营管理机构，经营管理机构设经理一人，经理行使下列职权：

- 1) 主持公司的生产经营管理工作、组织实施股东会或者执行董事；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 制定公司的具体规章；
- 6) 提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 聘任或者解聘除应由执行董事聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 按时向公司登记机关提交公司年度报告；
- 9) 公司章程和股东会授予的其他职权。

(5) 核心管理人员情况

公司与子公司信安国际商业保理有限公司为“两套牌子，一班人马”，子公司信安国际商业保理有限公司核心管理人员情况如下：

姓名	职位	简历
岳小莉	法定代表人 执行董事	女，1959年12月出生。北京工业大学机械设计系本科毕业，随后进修会计专业 工作经历： 1982年-1993年，北京阀门总厂，技术科工程师 1993年-1995年，深圳亚历山大贸易公司，会计 1995年-2008年，昆仑证券，办公室主任 2008年-2014年，光大证券深圳营业部，交易部经理 2015年退休 2020年5月至今，信安国际商业保理有限公司，执行董事
王璐	监事	王璐，男，1986年5月出生。济宁医学院，执业药师 工作经历： 2009年7月-2016年9月，山东钢铁济南分公司，业务经理 2016年9月-2018年9月，华润山东医药有限公司，销售部大区经理 2018年9月-2019年9月，山东原良臻品农产品有限公司，副总经理 2019年9月至今，山东勤邦云栈科技有限公司，副总经理 2020年5月至今，信安国际商业保理有限公司，监事
茆俊强	总经理	茆俊强，男，1959年11月出生。厦门大学哲学系本科毕业，北京

		<p>大学科学与社会研究中心硕士毕业，英国威尔士大学博士研究生</p> <p>工作经历：</p> <p>1982年2月-1984年9月，江西工业大学马列室，助教</p> <p>1987年6月-1989年11月，北京大学科学与社会研究中心，讲师</p> <p>1989年12月-1992年7月，国家教委财务司综合处，负责人</p> <p>1993年7月-1997年10月，广东发展银行深圳分行，先后任分行办公室主任、罗湖支行行长、分行资金部总经理</p> <p>1997年10月-1999年5月，广东发展银行南京分行，副行长</p> <p>2002年6月-2005年5月，乐山市商业银行，行长</p> <p>2005年6月-2014年5月，成都工业投资集团，副总经理、总经理</p> <p>2024年3月至今，信安国际商业保理有限公司，总经理</p>
郭赛	副总经理 财务总监	<p>郭赛，男，1984年5月出生。山东财经大学会计学本科毕业，高级会计师，美国注册管理会计师</p> <p>工作经历：</p> <p>2007年7月-2013年9月，中国电信山东分公司，财务主管</p> <p>2013年9月-2016年9月，中国电信济南分公司，高级预算主管</p> <p>2016年9月-2018年5月，中国电信历下分公司，副总经理</p> <p>2018年5月-2020年5月，中国电信济南分公司，财务部经理</p> <p>2020年5月至今，信安国际商业保理有限公司，副总经理</p>
孔德钰	副总经理 业务总监	<p>孔德钰，女，1990年11月出生。法律专业（法学硕士），律师，本科苏州大学，研究生云南大学</p> <p>工作经历：</p> <p>2015年7月-2016年7月，深圳国投商业保理有限公司，法务专员</p> <p>2016年8月-2017年8月，深圳德远商业保理有限公司，法务专员</p> <p>2017年9月-2020年5月，深圳德远商业保理有限公司，风控总监</p> <p>2020年6月至今，信安国际商业保理有限公司，副总经理</p>
刘晓	副总经理 市场总监	<p>刘晓，男，1989年9月出生。山东财经大学经济学本科毕业</p> <p>工作经历：</p> <p>1.2010年7月-2017年1月，上海浦东发展银行济南分行，对公高级客户经理</p> <p>2.2017年1月-2019年7月，台一国际商业保理有限公司，山东分公司部门经理</p> <p>3.2019年8月-2020年5月，深圳前海瑞华控股有限公司，产品经理</p> <p>4.2020年5月-至今，信安国际商业保理有限公司，副总经理</p>

(6) 风控制度

公司与子公司信安国际商业保理有限公司执行相同的风控制度。根据公司业务管理办法要求，具体如下：

1) 客户准入筛选

客户准入筛选包括两方面的工作内容：

第一，核心企业的准入筛选。核心企业作为公司业务中的重要债务人甚至唯一债务人，其资信实力和付款能力是开展各类业务的信用基础。项目实施前，应对核心企业的资信情况和偿债能力进行全面评估。原则上，国内主流评级机构给

予的主体信用达到 AA+级及以上（或主体信用评级达到 AA 级并可获得其他有效增信措施）、市场认可度高、行业展望稳定、资产规模较大、财务实力较强的央企或国企，经公司董事长及总经理审批后可作为合作核心企业。选定目标核心企业后，由业务经理收集审核相关主体资料，通过保理 IT 系统创建核心企业账户，并填报完整主体信息。

第二，供应商的准入筛选。根据核心企业提供的供应商名单，由业务经理通知供应商通过保理 IT 系统申请账户或由业务经理自行创建账户，并通过此账户上传相关主体资料。业务经理根据所提供资料对供应商主体资格进行初步审核，审核内容包括但不限于确认公司章程是否为最新公司查档章程、股东会决议或董事会决议与公司章程约定是否一致、相关有权机构会议出席人数是否合法有效、企业征信报告是否存在逾期事项、企业是否存在影响本次项目的涉诉、失信、失信被执行等情况，核实供应商主体正常经营存续情况、基础交易相关的业务资质（如有）、近期财务状况及相关审计结论。业务经理初步审核完毕应在保理 IT 系统上填写供应商主体信息，确保可线上套打供应商准入报告后提交业务部负责人核准。

2) 基础资产核查

若供应商主体资料核查通过，业务经理应通知供应商提交相关贸易资料。供应商提供的贸易资料由业务经理进行尽调核查，确保拟受让的应收账款符合应收账款确认标准。业务经理尽调核查无误后应据实在保理 IT 系统上填写尽调信息，确保可线上套打尽调报告后提交业务部负责人审核。业务负责人审核无误后通过保理 IT 系统向风控经理提交尽调信息及供应商全套资料，风控经理结合尽调信息及相关资料、依据风险审查和防范制度进行审核，并在保理 IT 系统上填写风控意见，确保可线上套打风控报告后提交风控部负责人核准。风控部负责人审核通过后，通过保理 IT 系统提交评审委员会评审。

应收账款确认标准为：（1）供应商及核心企业（或核心企业子公司）均系根据中国法律在中国境内设立且合法存续的法人或其他机构。（2）基础交易合同项下债权人具有签订基础交易合同所需的资质、许可、批准和备案（如适用法律规定为必需）。（3）供应商未被列入最高人民法院公布的全国法院失信被执行人名单。（4）供应商与核心企业（或核心企业子公司）之间的交易具有真实的交易背

景，双方签署的基础交易合同及其他相关法律文件在适用法律下均合法及有效；并且，供应商在向信安保理转让其享有的应收账款债权前，真实、合法、有效并完整地拥有该笔应收账款债权，且权属清晰、无抵押、质押等担保负担或者其他权利限制。（5）供应商已经完全、适当履行基础交易合同项下的合同义务，核心企业（或核心企业子公司）已确认其对基础交易合同项下的应付款负有到期支付义务，并且不享有商业纠纷抗辩权及（或）要求抵销、抵扣或减免的抗辩权。

（6）基础交易合同项下的应收账款已通过核心企业内部审批流程，并根据核心企业的内部结算制度确认该笔应收账款的最终应付金额（已扣除当期应扣除、抵免、减免等款项）。且项目结算单或其他履约证明文件已得到合同交易双方的确认，符合基础交易合同的约定，并可证明应收账款的全部付款条件均已得到满足。（7）基础交易合同及适用法律未对供应商转让该笔应收账款债权作出禁止性或限制性约定；或者，在基础交易合同对供应商转让该笔应收账款债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就。（8）基础交易合同项下的应收账款发票已通过国家税务局增值税发票平台等查验，所有发票均真实无伪造。（9）该笔应收账款债权未被列入《资产证券化业务基础资产负面清单指引》或其他相关负面清单。（10）准入应收账款债权的债权到期日应当早于后期专项计划到期日，但晚于专项计划设立日。（11）基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密。（12）基础资产不涉及任何未决的诉讼、仲裁、执行或破产程序，未被采取任何查封、扣押、冻结等司法保全或强制措施。

3) 项目评审

风控部负责人核准通过后进入项目评审阶段，评审委员会由业务部负责人、风控部负责人、副总经理、总经理、董事长在内的5人组成，由董事长或总经理决定项目的评审方式。各评审委员以召开线下评审会或线上评审的方式完成评审，全票通过后方可进入下一环节。

4) 贷后管理

①对已发行完毕的基础资产，法务和业务部需针对线下操作部分建立保理项目档案，并协助财务部完成保理业务台账登记。业务经理按照《合格应收账款债权清单》中所列的应收账款到期日，根据应收账款催收流程分别于每笔应收账款到期日前一个月至到期前一天内多次通知财务负责人，提示核心企业（债务人）

付款时间并发送提示付款通知书。

应收账款催收流程：每笔业务的具体经办业务经理定期或不定期对债权转让方（卖方）进行回访尽调，确保债权转让方（卖方）公司为正常经营状态，在该笔应收账款到期前一个月至到期前一天的催账期间内，财务部门应提示负责该笔业务的业务经理债权到期时间，要求业务经理自行或委托债权转让方（卖方）在催账期内向债务人（买方）催收，确保应收账款按期回收。

②业务部和财务部应密切注意贷后项目回款状况，确保根据保理业务台账记录及时提示核心企业（债务人）付款，回款发生异常（逾期或提前赎回事件）的，应及时通知风控部及业务部负责人，由业务部负责人在确认异常后，根据《风险预警与应急制度（应包含应收账款逾期和违约确认标准）》要求安排处理方式，并报告总经理后执行。

③核心企业（债务人）未按约定在保理融资到期日当日足额向应收账款回款账户付款的，即视为逾期及违约，应根据相关协议约定计算违约金。但因应收账款回款账户被冻结、查封或其他权利限制，导致保理融资到期日当日未收到核心企业（债务人）已支付至应收账款回款账户的款项时，自保理融资期限到期日次日一工作日中午 12:00 时起仍未回款的，方视为违约，根据相关协议约定计算违约金。

当项目出险后，业务经理应立即口头向业务部负责人报告，并在 1 个工作日内形成书面预警报告，向业务部负责人报告事件的具体信息。公司应立即组织召开会议，对出险项目作出应急反应，研究并提出处置方案和应急工作小组的具体组成成员。公司在应急工作小组的统一指挥下，按照方案及职责要求立即开展工作，方案所涉及的部门均需按既定方案开展处置工作。处理措施包括但不限于：A、增加跟踪频率；B、到现场进行检查和跟踪；C、不予以续保；D、提高利率或增加担保措施；E、立刻起诉或申请仲裁；F、保全、处置抵质押物（如有）；G、将抵质押资产用于抵债；H、全面了解担保方的其他可抵押或处置资产；I、与客户协商提前还款；J、落实预警事项对企业的影响；K、与客户协商追加担保，或提前部分还款。

3.风控能力情况

信安保理具备完善的风险控制业务流程和制度，具体风险审查工作通过资料

审查、实地考察和外部调查等各种方式展开。具体而言：

①资料审查

合作机构业务经理按流程指引，对照《主体资料清单》及《贸易资料清单》向客户收集资料。审核资料时，业务经理应着重检查、关注与落实以下几个方面：（1）客户提交的资料是否真实、齐全、有效；各种文件是否在有效期内，应年检的是否已办理手续；信安保理求提供资料原件的，客户是否已提供有关资料的原件；客户提供复印件的，是否已与相应资料的原件进行比对；所有资料是否已按信安保理要求加盖企业公章及骑缝章。（2）客户提交各文件的相关内容是否一致或相互对应，是否存在逻辑上的矛盾。（3）业务经理审查中发现疑点、漏洞，或其他需进一步明确、补充、核实的问题，应在保理IT系统中据实填写。风控人员需重点关注上述问题，提示潜在风险；若认为前期资料审查不充分或分析不清晰时，应及时要求业务部门尽快补充审查、完善相关资料；对于无法落实或审查后仍无结果的问题，应在风控意见中明确说明、待评审会审批。

②实地考察

根据业务实际需要，抽选确定实地考察的客户后，业务经理应结合前期资料审查中发现的问题梳理形成考察要点。通过以下方式，一方面核实基础交易的真实性、合法性及有效性，另一方面分析客户提供资料的可信度。（1）走访客户的办公、经营、生产和库存等场所，通过走、看、问，考察客户的实际生产、经营、财务情况。（2）访谈客户负责人或经营层，了解企业的经营状况、生产流程、财务管理等方面信息，重点关注供应商与核心企业之间的交易模式、付款方式、支付期限等。（3）当场核对相关主体资料及贸易资料的原件，与资料审核中提交的材料进行对比，重点核查基础贸易项下的应收账款情况，查看项目结算单、其他履约证明、项目发票、付款凭证等。（4）运用现场拍照、录音、录像等有效手段记录客户的真实情况，给风控部及其他评审人员提供直观的、原始的审核依据。

③外部调查

审核资料、实地考察过程中，业务经理还可通过政府机关（如到工商管理或公安部门核对印章，到税务部门核查发票、纳税情况等）、金融机构、信用评级机构、新闻媒介等渠道，侧面核实客户的生产、经营、财务状况，以分析判断项

目的可操作性。

5.1.2 主营业务情况及财务状况

(1) 主营业务情况

银投企管目前主营业务包括规模化供应链金融的综合服务，公司依托业内顶尖管理团队、金融领域专家和 IT 技术顾问，以创新灵活多样的服务方式为客户提供一站式金融解决方案。围绕“供应链金融综合化服务商”的定位，帮助中小微企业与核心企业优化资金及资产对接模式、实现传统融资模式与新型供应链金融的融合与突破，为合作各方提供合规、安全、共赢的金融服务。目前，公司业务运营模式有：供应链金融 ABS/ABN、传统商业保理服务、企业融资咨询服务、金融资产保理服务。

表：近三年及一期银投企管主营业务构成情况

单位：万元、%

业务类别	2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
1. 主营业务收入	19,194.96	100.00	24,219.18	100.00	3,890.41	100.00	4,098.17	100.00
保理业务	19,194.96	100.00	24,219.18	100.00	3,890.41	100.00	4,098.17	100.00
2. 营业成本	16,953.95	100.00	22,642.50	100.00	3,034.12	100.00	3,232.58	100.00
保理业务	16,953.95	100.00	22,642.50	100.00	3,034.12	100.00	3,232.58	100.00
3. 毛利润	2,241.00	100.00	1,576.68	100.00	856.29	100.00	865.59	100.00
保理业务	2,241.00	100.00	1,576.68	100.00	856.29	100.00	865.59	100.00
4 毛利率	11.67		6.51		22.01		21.12	
保理业务	11.67		6.51		22.01		21.12	

表：截至 2025 年 9 月末子公司信安国际商业保理有限公司保理业务概况

单位：笔/万元

当期累计保理业务笔数（三季度当期）	450
当期累计保理金额（三季度当期）	459,188.10
2020 年至 2025 年 9 月末累计保理业务笔数	4694
2020 年至 2025 年 9 月末累计保理金额	4,978,594.79

期末保理余额（截至2025年9月末）	0.24
--------------------	------

银投企管专业从事规模化供应链金融及贸易金融服务，致力打造国内领先的创新型商业保理服务平台，帮助中小微企业与核心企业优化资金及资产对接模式，为合作各方提供合规、安全、便利、共赢的线上金融服务。目前，银投企管业务运营模式有：

1、供应链金融 ABS/ABN。关注未来现金流收益、审核贸易背景真实性，依托核心企业主体信用，通过应收账款质押或转让、货物质押等手段获得合法合规债权，发行资产支持证券或资产支持票据募集资金，为供应链上下游企业提供综合性金融产品和服务。

2、传统商业保理服务。基于买卖双方真实交易形成的应收账款债权，与卖方签订商业保理服务合同，受让上述债权，为卖方提供一整套金融服务方案，包括应收账款债权融资、信用风险管理、应收账款管理和催收服务等

3、企业融资咨询服务。结合国内外宏观经济形势、最新金融政策导向及团队丰富行业经验，根据客户实际所需，经管理团队及技术顾问充分调研、论证分析，有针对性地为企业日常提供日常融资咨询，帮助企业系统性解决融资问题。2021年至2023年连续3年为山东能源集团有限公司资产支持票据业务提供服务，服务资产规模61亿元。

4、金融资产保理服务。将供应链与贸易金融相结合，以贸易金融领域信用证、保函等项下相关资产或集合资金信托、信托贷款等相关资产作为基础，通过资产证券化为客户提供资金融通等商业保理服务。已开展项目包括：“丰誉1-N期资产支持专项计划”、“首创证券-鲁融1-3期资产支持专项计划”和“首创证券-鲁融4-15期资产支持专项计划”。

(2) 财务概况

本文中，财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。山东泽正会计师事务所有限公司出具了2022年-2023年标准无保留意见的审计报告（鲁泽会审字[2024]第5-519号），2024年及2025年三季度财务数据未经审计。

表：近三年及一期末银投企管合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	12,141.38	8,567.74	3,936.69	4,377.58
交易性金融资产	400.00	1,511.93		17,551.42
应收票据				
应收账款	3,250.94	3,312.06	1,928.71	
预付款项	936.70	5,894.92	893.00	0.10
应收利息				
应收股利				
其他应收款	2,646.24	2,401.35	4,303.07	4,003.77
存货				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	19,375.27	21,688.01	11,061.47	25,932.87
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	3,700.00	3,700.00		
投资性房地产				
固定资产	3.69	1.40	3.11	4.08
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	17.88	17.88	17.88	
其他非流动资产				100.00
非流动资产合计	3,721.57	3,719.28	20.99	104.08
资产总计	23,096.84	25,407.29	11,082.45	26,036.95
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	3,496.56	2,791.39	306.79	119.89

预收款项		20.00		
合同负债	5,043.76	10,200.30	3,317.62	
应付职工薪酬	90.36	213.16	314.46	152.24
应交税费	322.78	238.87	81.41	43.77
应付利息				
其他应付款	8,303.84	6,004.86	2,001.12	20,718.26
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债		468.03		
流动负债合计	17,257.29	19,936.61	6,021.40	21,034.16
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计	17,257.29	19,936.61	6,021.40	21,034.16
股东权益：				
实收资本	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00
资本公积				
减：库存股				
盈余公积	46.87	46.87		
一般风险准备				
未分配利润	792.68	423.81	61.05	2.79
股东权益合计	5,839.55	5,470.68	5,061.05	5,002.79
负债及股东权益合计	23,096.84	25,407.29	11,082.45	26,036.95

表 近三年及一期银投企管合并利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	19,194.96	24,224.13	3,890.41	4,098.17
二、营业成本	16,953.95	22,642.50	3,034.12	3,232.58
营业税金及附加	33.26	23.85	9.24	3.50
销售费用	-			
管理费用	1,065.75	1,024.98	928.37	589.63
财务费用	-24.60	-20.40	-93.28	-4.60
信用减值损失	672.13		-71.53	

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
资产减值损失	-			
加：公允价值变动收益	-			
其他收益	-	0.11	0.28	0.20
投资收益（损失以“-”号填列）	-		145.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	494.47	553.31	85.72	277.26
加：营业外收入	-			
减：营业外支出	-			
其中：非流动资产处置损失	-			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	494.47	553.31	85.72	277.26
减：所得税费用	125.60	143.68	27.46	8.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	368.87	409.63	58.26	268.32

表：近三年及一期银投企管合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售产成品、商品、提供劳务收到的现金	1,340,313.51	1,535,003.78	1,111,709.05	215,961.37
收到其他与经营活动有关的现金	2,441,681.48	399,417.82	308,497.18	96,559.28
经营活动现金流入小计	3,781,994.99	1,934,421.60	1,420,206.23	312,520.66
购买原材料、商品、接受劳务支付的现金	1,327,091.84	1,208,189.79	634,941.99	248,349.34
支付的职工薪酬	794.88	823.22	517.18	234.01
支付的税费	742.14	359.11	152.33	159.22
支付其他与经营活动有关的现金	2,449,789.80	726,860.53	785,278.83	69,082.95
经营活动现金流出小计	3,778,418.66	1,936,232.66	1,420,890.33	317,825.52
经营活动产生的现金流量净额	3,576.33	-1,811.06	-684.09	-5,304.87
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回短期投资、长期债券投资和长期股权投资收到的现金	-		100.00	
取得投资收益收到的现金	-		145.00	
处置固定资产、无形资产和其他非流动资产收回的	-			

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	-	67,897.53		
投资活动现金流入小计	-	67,897.53	245.00	
短期投资、长期债券投资和长期股权投资支付的现金	-	3,700.00		
购建固定资产、无形资产和其他非流动资产支付的现金	2.70		1.79	
投资支付的现金	-			2,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		59,214.76		
投资活动现金流出小计	2.70	62,914.76	1.79	2,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-2.70	4,982.77	243.21	-2,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
取得借款收到的现金	-			
吸收投资者投资收到的现金	-	-		2,000.00
筹资活动现金流入小计	-	-	-	2,000.00
偿还借款本金支付的现金	-			
偿还借款利息支付的现金	-			
分配利润支付的现金	-			
筹资活动现金流出小计	-	-	-	
筹资活动产生的现金流量净额	-	-	-	2,000.00
四、现金净增加额	3,573.63	3,171.71	-440.89	-5,304.87
加：期初现金余额	4,903.33	1,731.62	4,377.58	9,682.45
五、期末现金余额	8,476.97	4,903.33	3,936.69	4,377.58

(3) 最近一年主要财务指标

表：银投企管近一年及一期主要财务指标

指标	2025年1-9月	2024年
总资产收益率	1.52%	2.25%
净资产收益率	6.52%	7.78%

流动比率	1.12	1.09
速动比率	1.12	1.09
资产负债率	74.72%	78.47%

注：（1）总资产收益率=净利润/(期初资产总额+期末资产总额)/2×100%；（2）净资产收益率=净利润/(期初净资产+期末净资产)/2×100%；（3）流动比率=流动资产/流动负债；（4）速动比率=速动资产/流动负债；（5）资产负债率=总负债/资产总额×100%；（6）2025年1-6月数据未经年化

近一年及一期，银投企管的资产负债率分别为78.47%和74.72%，流动比率分别为1.09倍和1.12倍，速动比率和流动比率大致相同，总体看偿债能力良好。

（4）公司财务状况分析

1、资产及负债情况分析

近三年及一期，银投企管总资产规模分别为26,036.95万元、11,082.45万元、25,407.29万元和23,096.84万元，2023年度，公司处置了交易性金融资产，导致资产规模有所下降。随着公司业务的开展，公司总资产规模总体上呈增长趋势。公司资产结构中以流动资产为主，近三年及一期，公司流动资产占比分别为99.60%、99.81%、85.36%和83.89%，公司资产的变现能力及偿债能力均较强，公司资产主要由货币资金、交易性金融资产和其他应收款构成。

银投企管负债均为流动性负债，主要由其他应付款构成，系与其他单位的往来款。近三年及一期，公司其他应付款分别为20,718.26万元、2,001.12万元、6,004.86万元和8,303.84万元，占总负债比例分别为98.50%、33.23%、30.12%和48.12%。

2、盈利水平及现金流情况分析

盈利方面，近三年及一期，银投企管分别实现营业收入4,098.17万元、3,890.41万元、24,224.13万元和19,194.96万元；银投企管分别实现净利润268.32万元、58.26万元、409.63万元和368.87万元，近三年银投企管净利润整体呈上升趋势，主要系银投企管展业时间尚短，银投企管营业收入规模较

小，加之前期成本较高所致，后期发展逐步企稳，净利润逐步上升。银投企管虽展业时间较短，但已建立了完善的风险控制制度以及积累了丰富的业务储备资源，截至2025年9月末，银投企管全资子公司信安保理已储备了中交一公局集团有限公司、济南城建集团有限公司等优质央企开展核心企业供应链业务，随着业务逐渐开展，银投企管合并范围内盈利情况将有所好转，持续运营能力也将有所保障。

2022年，银投企管经营活动产生的现金流量净额为-5,304.87万元，主要为购买原材料、商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金流出所致；投资活动产生的现金流量净额为-2,000.00万元，主要系投资支付的现金；筹资活动产生的现金流量净额为2,000.00万元，全部为吸收投资得到的现金。2022年银投企管现金及现金等价物净增加额为-5,304.87万元。

2023年银投企管经营活动产生的现金流量净额为-684.09万元，主要为支付购买原材料、商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金流出所致；投资活动产生的现金流量净额为243.21万元，主要为取得投资收益收到的现金；筹资活动产生的现金流量净额为零。2023年银投企管现金及现金等价物净增加额为-440.89万元。

2024年，银投企管经营活动产生的现金流量净额为-1,811.06万元，主要为销售产成品、商品、提供劳务收到的现金以及收到其他与经营活动有关的现金流入所致；2024年银投企管投资活动产生的现金流量净额为4,982.77万元，主要为收到其他与投资活动有关的现金流入；筹资活动产生的现金流量净额为零。2024年银投企管现金及现金等价物净增加额为3,171.71万元。

2025年1-9月银投企管经营活动产生的现金流量净额为3,576.33万元，主要为销售产成品、商品、提供劳务收到的现金，收到其他与经营活动有关的现金流入，购买原材料、商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金所致；投资活动产生的现金流量净额为-2.70万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他非流动资产支付的现金；筹资活动产生的现金流量净额为0.00元。2025年1-9月，银投企管现金及现金等价物净增加额为3,573.63万元。

5.1.3 资本市场融资状况

截至 2025 年 12 月末，银投企管合并范围内（包括子公司信安保理）直接融资发生额（如公司债券、资产支持证券、增发股份等）余额合计 73.53 亿元。融资情况明细如下表所示：

表 银投企管资产证券化直接融资情况

证券名称	当前余额(亿元)	起息日期	到期日期
橙融 6C	0.0100	2025-12-18	2027-12-17
橙融 6A	4.0000	2025-12-18	2027-12-17
信保 08 次	0.0100	2025-10-28	2027-04-27
信保 08 优	4.8900	2025-10-28	2027-04-27
淄博 06 次	0.0100	2025-09-17	2027-09-10
淄博 06 优	3.0000	2025-09-17	2027-09-10
葛洲坝 6C	0.0100	2025-09-04	2026-08-20
葛洲坝 6A	3.2000	2025-09-04	2026-08-20
淄博 05 次	0.0100	2025-08-06	2026-07-28
淄博 05 优	3.0000	2025-08-06	2026-07-28
25 信安保理 ABN001 优先	9.9900	2025-06-24	2028-06-23
25 信安保理 ABN001 次	0.0100	2025-06-24	2028-06-23
淄博 04 次	0.0100	2025-06-17	2026-06-10
淄博 04 优	3.0000	2025-06-17	2026-06-10
淄博 03 次	0.0100	2025-04-24	2026-04-22
淄博 03 优	3.0000	2025-04-24	2026-04-22
信保 06 次	0.0100	2025-04-23	2026-12-30
信保 06 优	5.4000	2025-04-23	2026-12-30
25 信公 1B	0.1600	2025-02-20	2027-02-22
25 信公 1A	3.0200	2025-02-20	2027-02-22
德达 1 次	0.0100	2025-01-23	2027-01-23
德达 1 优	2.9900	2025-01-23	2027-01-23
24 信公 1B	0.1000	2024-09-06	2026-09-07
24 信公 1A	1.7200	2024-09-06	2026-09-07
信保 05 优	7.9500	2024-08-13	2026-03-30

信保 05 次	0.0100	2024-08-13	2026-03-30
24 信安保理 ABN001 次	0.0100	2024-04-10	2027-04-09
24 信安保理 ABN001 优先	5.9900	2024-04-10	2027-04-09
23 信安保理 ABN002 次	0.0100	2023-11-15	2026-11-13
23 信安保理 ABN002 优先	11.9900	2023-11-15	2026-11-13

5.1.4 主要债务情况及授信使用状况

(1) 有息债务情况

截至 2025 年 9 月末，公司不存在有息负债。

(2) 授信情况和对外担保

截至 2025 年 9 月末，公司不存在银行授信额度和对外担保。

(3) 受限资产

截至 2025 年 9 月末，公司 0.11 亿元受限资产，明细为银行保证金账户余额，系部分所做项目的银行未扣款项。

5.1.5 资信情况

经核查银投企管提供的中国人民银行 2026 年 1 月 9 日出具的《企业信用报告》，截至报告出具日，银投无不良信用记录。

根据 2026 年 1 月 28 日管理人在中国执行信息公开网中全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、国家企业信用信息公示系统、中华人民共和国环境保护部网站、“信用中国”网站、国家安全生产监督管理总局网站、国家税务总局网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家食品药品监督管理总局网站、中华人民共和国国家统计局网站、国家质量监督检验检疫总局网站、中华人民共和国商务部网站、中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国农业部网站、中华人民共和国海关总署网站对银投企管的查询，计划管理人及法律顾问认为，最近两年银投企管未被列入失信被执行人名单，不存在经营异常信

息，不是环境保护领域的失信生产经营主体，未发现存在安全生产领域失信生产经营单位、重大税收违法案件当事人、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业的相应记录。公司不存在被暂停或限制融资的情形。

5.1.6 非特定原始权益人核查情况

经管理人、律师核查，根据《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第2号——审核重点关注事项》第三十九条的规定，原始权益人不属于特定原始权益人，原始权益人的合法存续及持续经营对基础资产现金流无直接影响。

专项计划基础资产的现金流来源主要为物业运营收入，由物业持有人城发投资分别作为标的物业的资产服务机构，持续性地对基础资产和标的物业进行管理，对物业租金进行回收催收。物业运营收入的持续回款主要依赖于物业持有人城发投资，不依赖于原始权益人，故原始权益人不属于特定原始权益人。

5.1.7 原始权益人内部授权情况

根据银投企管唯一股东就专项计划于2025年8月4日出具的《银投企业管理（深圳）有限公司股东决定》：

1、同意公司作为委托人，委托陕西省国际信托股份有限公司(以下简称“陕国投信托”或“信托受托人”)设立信托(以实际设立的信托计划名称为准，以下简称“信托”)，并签署《信托合同》(以实际签署名称为准)。

2、同意由陕国投信托(代表信托)与城发投资集团有限公司(以下简称“城发投资”)签署《信托贷款合同》，并向城发投资由信托在不超过人民币[2.10]亿元的规模和不超过18年的期限内，向城发投资发放信托贷款(具体金额及期限以实际签署的《信托贷款合同》约定为准)。

3、同意公司作为原始权益人，参与方正证券股份有限公司(以下简称“计划管理人”)设立的银投1号资产支持专项计划(具体专项计划名称以设立时为

准，以下简称“专项计划”），具体方式包括但不限于：

(1) 作为专项计划的原始权益人，将公司在信托项下所持有的全部信托受益权以及与该信托受益权相对应的其他所有权利及义务整体转让给计划管理人（代表专项计划），并与计划管理人、信托受托人签署《信托受益权转让协议》（具体文件名称以签署时为准），以设立专项计划，专项计划规模及具体要素以实际设立时为准：

(2) 作为专项计划的资产服务机构一，为专项计划基础资产及信托贷款债权的管理提供相关服务，并与计划管理人签署《资产服务协议》（具体文件名称以签署时为准）；

(3) 除上述事项外，同意公司签署其他应由公司签署的与专项计划有关的主要交易文件，并同意本公司的执行董事、高管或职员在签署与专项计划有关的主要交易文件之前采取的与本股东会决议拟定的行动有关的所有行动在各方面均被批准、追认、认可、核准和通过。如同该等行动在采取之前已提交本公司股东会审议并由本公司股东会批准通过，同时授权公司管理层全权办理与本次专项计划相关的各项事宜。

银投企管作为专项计划的原始权益人/资产服务机构一具有完全的权力、授权和合法的权利签订其为当事方的专项计划文件和履行其为当事方的专项计划文件下的义务，并已经采取了所有必需的公司和其他行动授权签订和履行其为当事方的专项计划文件。

5.1.8 地方政府性债务管理情况

管理人和律师认为：原始权益人开展资产证券化业务，募集资金拟用于置换原始权益人向借款人发放的信托贷款，最终用于置换借款人的存量债权（如有）及补充运营资金，符合地方政府性债务管理的相关规定，未通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

5.1.9 基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

本专项计划基础资产系指拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的全部信托受益权（即《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利（包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利））。基础资产不与资

产服务机构自有资产或其他受托资产混同，已相互独立。

5.2 借款人/抵押人/质押人/资产服务机构二/差额支付承诺人/ 回售与赎回承诺人：城发投资集团有限公司

5.2.1 城发投资集团有限公司的基本情况、股权结构、历史沿革和公司治理

5.2.1.1 基本情况

公司名称：城发投资集团有限公司

成立日期：2001年7月18日

法定代表人：张黎明

企业类型：有限责任公司(国有控股)

统一社会信用代码：91370211727839472W

注册资本：307,282.85万人民币

实缴资本：307,282.85万人民币

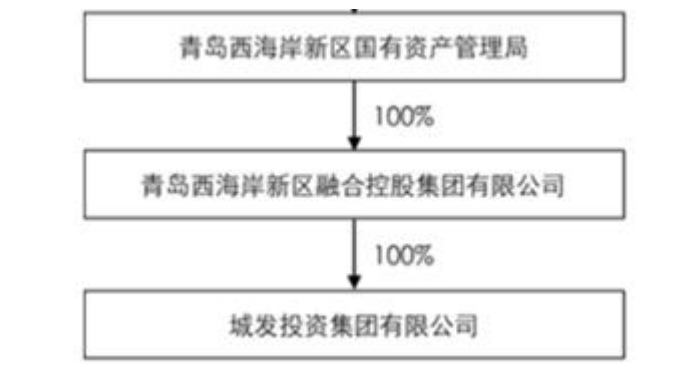
注册地址：山东省青岛市黄岛区漓江西路1669号2号楼户21层

经营范围：负责区内财政性投资的基础设施项目建设资金的投资筹资工作；负责公用事业企业的资本运作、上市经营工作；国土资源整治和开发投资；风险投资；基础设施开发投资；房地产开发经营，房屋租赁；物业管理；股权投资管理；旅游开发；影视文化、对外投资合作；货物进出口、技术进出口及代理服务（法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制经营的，取得许可证后方可经营）；电力设备销售及技术服务；批发及零售：预包装食品、饲料、初级农产品（仅限豆类、谷类、薯类）、铁矿石、燃料油（仅限经营重油、渣油，不含储存）、橡胶、木材、一类医疗用品及机械、纺织品、针织品及原料、煤炭及制品、金属及金属矿、化工产品（不含危险品）、汽车零配件、机械设备及电子产品、生肉、禽蛋、首饰；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5.2.1.2 股权结构

(1) 股权结构图

截至报告期末，公司股权结构图如下：



(2) 控股股东和实际控制人情况

截至计划说明书签署日，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司持有公司100%的股权，为公司控股股东。青岛西海岸新区融合控股集团有限公司持有的公司股份不存在质押或争议情形。

报告期内，公司控股股东未发生变更。

青岛西海岸新区融合控股集团有限公司成立于2018年11月26日，注册资本500,000.00万元，主要业务为投资管理；资产运营；股权管理及资本运作；基金管理（需经国务院证券监督管理机构批准）（以上未经金融监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务）；技术研发、技术转让、技术推广、技术服务；园区建设运营服务；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至2024年末，融控集团合并口径经审计的总资产为26,891,688.28万元、净资产为7,592,428.14万元；2024年度，融控集团合并口径经审计的营业总收入为5,455,734.88万元、净利润为36,266.73万元。截至2025年9月末，融控集团合并口径的总资产为28,832,809.12万元、净资产为7,616,921.05万元；2025年1-9月，融控集团合并口径的营业总收入为4,023,482.99万元、净利润为7,213.74万元。

截至计划说明书签署日，青岛西海岸新区国有资产管理局间接持有公司

100%的股权，为公司实际控制人。青岛西海岸新区国有资产管理局持有的公司股份不存在质押或争议情形。

5.2.1.3 重要权益投资情况

(一) 公司主要子公司情况

1、主要子公司基本情况及主营业务

截至2025年9月末，公司主要子公司³¹家，情况如下：

单位：%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	青岛环亚太商贸股份有限公司	物流配送、供应链金融	100.00

注：青岛环亚太商贸股份有限公司原名称为青岛环亚太商品交易中心股份有限公司，于2024年3月29日变更公司名称。

2、主要子公司财务情况

公司主要子公司2024年度/末主要财务数据如下：

单位：亿元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
青岛环亚太商贸股份有限公司	13.28	11.83	1.45	27.37	-0.25	否

截至2024年末，存在公司持股比例小于50%但纳入合并范围的子公司，主要情况如下：

1) 根据公司与深圳市创新投资集团有限公司、豪克集团（中国）有限公司签订的股权投资协议及青岛红土创业投资有限公司（以下简称“红土创业公司”）公司章程，公司持有红土创业公司44%的股权、深创投和豪克集团各持有红土创业28%的股权；红土创业公司设立董事会9人，其中公司推荐5名，深创投和豪克集团各推荐2名。公司具有一票否决权，公司对红土创业公司具有

³ 2024年末总资产、净资产或者2024年度营业收入占公司合并报表相应科目30%以上的子公司。

控制权，故纳入合并范围。

2) 根据公司下属全资子公司青岛西海岸新区城发创业投资有限公司与青岛浪驰服务外包有限公司、上海羽泉通企业管理有限公司、青岛泓恩顺工程有限公司签订的股权投资协议及青岛金毅城发企业运营管理有限公司（以下简称“金毅管理公司”）章程，全资子公司城发创投持有金毅管理公司34%的股权、青岛浪驰服务外包有限公司持有金毅管理公司31%的股权、上海羽泉通企业管理有限公司持有金毅管理公司30%的股权、青岛泓恩顺工程有限公司持有金毅管理公司5%的股权，金毅管理公司设立董事会3人，其中城发创投推荐2名，公司对金毅管理公司具有控制权，故纳入合并范围。

3) 根据公司下属全资子公司城发集团（青岛）物业经营有限公司与青岛西埠机电设备有限公司、广东弘城工程科技有限公司合资成立的青岛弘发电梯有限公司的公司章程，城发集团（青岛）物业经营有限公司、青岛西埠机电设备有限公司和广东弘城工程科技有限公司分别持股40%、31%和29%，董事会派驻人数分别为2人、1人和0人。公司对青岛弘发电梯有限公司具有控制权，故纳入合并范围。

截至2024年末，存在公司持股比例大于50%但未纳入合并范围的参股公司，主要情况如下：

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	未纳入合并范围原因
1	青岛暖万家供热有限责任公司	89.6208	24,000.00	24,000.00	该公司由青岛西海岸公用事业集团能源供热有限公司实际控制，故公司未纳入合并范围
2	青岛爱达润信股权投资合伙企业 (有限合伙)	68.60	5,000.00	3,430.00	公司作为有限合伙人，投委会成员和决策权比例不足50%，无法控制该企业。

(二) 公司其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业情况

1、其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的基本情况主营业务

单位：%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例
1	青岛中鲁投资有限公司	对外投资, 木材采运	45.00
2	城发集团(青岛)建设发展有限公司	房地产开发、城市基础设施开发	0.21
3	城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	房地产开发经营; 房屋租赁	26.86
4	青岛开发区投资建设集团有限公司	城市基础设施及配套项目开发投资	8.33
5	青岛海洋投资集团有限公司	物料、代理服务、基础设施建设、保障房、商品房	1.02

2、其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业的财务情况

公司其他有重要影响的参股公司、合营企业和联营企业 2024 年度/末主要财务数据如下:

单位: 亿元

公司名称	资产	负债	所有者权益	收入	净利润	重大增减变动的情况及原因
青岛中鲁投资有限公司	25.70	40.41	-14.71	3.29	-4.16	否
城发集团(青岛)建设发展有限公司	4.79	0.59	4.20	-	0.02	否
城发集团(青岛)开发投资股份有限公司	160.85	101.35	59.50	0.60	-0.34	否
青岛开发区投资建设集团有限公司	496.95	313.30	183.66	99.53	1.59	否
青岛海洋投资集团有限公司	225.37	157.38	67.99	31.32	1.33	否

5.2.1.4 历史沿革

(1) 2007 年 12 月 12 日, 根据青岛经济技术开发区管理委员会、青岛市黄岛区人民政府机构改革方案, 公司通过章程修正案将出资人由经开区国资局变更为青岛经济技术开发区财政局。

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

“（2008）润德所验字 2-100 号”验资报告。

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

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

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

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

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

2015 年 9 月 2 日，根据青岛西海岸新区管委（青西新管任〔2015〕2 号）文件，免去余川的城发投资集团有限公司董事长职务（杨德顺变更为城发投资集团有限公司法人代表，主持公司全面工作）；2015 年 11 月 6 日，青岛西海

岸新区管委（青西新管任〔2015〕4号）任命杨德顺为城发投资集团有限公司董事长；2015年11月18日，公司办理工商变更登记，法定代表人由余川变更为杨德顺。

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

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

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

2019年3月，青岛市黄岛区国有资产管理局作出《关于将城发投资集团有限公司100%股权无偿划转至青岛西海岸新区融合控股集团有限公司的通知》，青岛市黄岛区国资办将城发投资集团有限公司100%股权无偿划转至青岛西海岸新区融合控股集团有限公司，公司出资人变更为青岛西海岸新区融合控股集团有限公司，持有公司100.00%的股份。

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

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

2019年11月，青岛西海岸新区管委青岛市黄岛区人民政府（青西新管任〔2019〕18号）任命徐德庆为城发投资集团有限公司董事长、免去贾强的城发

投资集团有限公司董事长职务。同月，公司办理工商登记，法定代表人由贾强变为徐德庆。

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

2025年5月，根据《青岛西海岸新区国有资产管理局关于城发投资集团有限公司董事会成员变更等事项的批复》，同意公司法定代表人由徐德庆调整为张黎明。同月，公司办理工商登记，法定代表人由徐德庆变为张黎明。

截至本计划说明书签署日，前述股权划转、增资、法定代表人变更等事宜均已在工商行政管理部门完成相关变更/备案手续。

5.2.1.5 公司治理

(1) 治理结构

按照《公司法》等国家有关法律、法规的规定，公司建立了较为完善的法人治理结构。公司设立董事会和经营管理层，不设股东会。董事会、经营管理层根据《公司章程》各自行使自己的职权，在最近两年内运行良好。

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

董事会行使下列职权：

- 1) 向财政部门（国资部门）报告工作；
- 2) 执行财政部门（国资部门）的决议；
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6) 制订公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

8) 对公司对外融资做出决定;

9) 对公司对外担保、债务加入及对外担保、债务加入后的担保合同、债务加入合同的变更、修改、展期做出决定;

10) 决定公司内部管理机构的设置;

11) 提请聘任或者解聘公司总经理、副总经理, 并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司财务负责人;

12) 制订公司的基本管理制度;

13) 财政部门(国资部门)、股东授予的其他职权。

(2) 监事。公司不设立监事。

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

1) 主持公司的生产经营管理工作, 组织实施董事会决议;

2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案;

3) 拟订公司内部管理机构设置方案;

4) 拟订公司的基本管理制度;

5) 制定公司的具体规章;

6) 提请聘任或者解聘公司财务负责人;

7) 聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员;

8) 公司章程和董事会授予的其他职权。

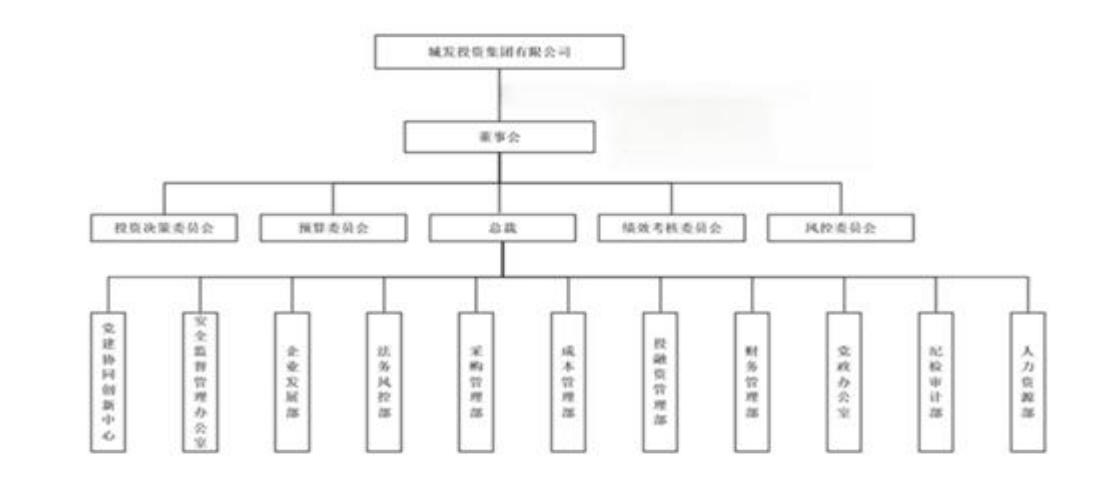
(2) 组织架构

公司实行董事会领导下的总经理(总裁) 责任制, 集团董事会下设投资决策委员会、预算委员会、绩效考核委员会及风控委员会四个专门委员会, 主要由相关集团领导及业务部门负责人组成, 负责为集团各类决策提供智力支持。公司内设集团党建协同创新中心、安全监督管理办公室、企业发展部、法务风控部、采购管理部、成本管理部、融资(资产) 管理部、财务管理部、党政办公室(董事会办公室)、纪检审计部(监督专员办公室) 以及人力资源部等 11

个部门。

公司的组织结构如下图所示：

公司组织架构图



1) 党建协同创新中心

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

2) 安全监督管理办公室

主要负责安全生产管理职能，承担集团安全生产管理以及安全生产委员会办公室的日常工作。

3) 企业发展部

主要职能是：集团战略管理、经营管理、股权管理（控股公司）、资产管理、固投纳统、债权管理（前期）、制度流程建设等工作。

4) 法务风控部

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

5) 采购管理部

主要职能是：负责企业的体系建设与完善、采购实施、供应商管理以及合约管理等。

6) 成本管理部

主要职能是：负责企业的成本管理体系建设与完善、目标成本与责任成本管理、预结算管理以及成本管理监控评估等。

7) 融资（资产）管理部

主要负责投资管理职能和融资管理职能，承担集团投资管理、股权管理（参股公司）、融资管理、概算评审以及战略投资委员会办公室的日常工作。

8) 财务管理部

主要职能是：全面预算管理、资金计划管理、资金运营管理、财务分析、税务管理、会计核算、债权管理（后期）以及预算委员会办公室的日常工作。

9) 党政办公室（董事会办公室）

主要职能是：负责企业的党委工作、文会管理、管理服务工作、行政后勤工作、信息化管理、安全生产及信访维稳以及档案管理工作等。

10) 纪检审计部（监督专员办公室）

主要职能是：负责企业的宣传教育、审计管理、纪检工作以及巡察工作等。

11) 人力资源部

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

(3) 管理制度、业务流程与风险控制措施

为保证经营活动正常有序进行，公司依据相关法律、法规，建立了较为完善的内部控制制度，对公司生产经营重要环节和业务进行有效控制。

1、财务会计管理制度

为规范公司的财务会计行为，加强财务管理，确保国有资产的保值增值，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业财务通则》《内部会计控制规范》等国家有关法律、法规及省市有关主管部门文件规定，结合实际情况，公司制定了《城发投资集团有限公司财务管理制度》《控股企业负责人

经济责任审计管理暂行办法》《财务分析制度》《借款及费用报销管理制度》《集团内部各单位对账制度》等一整套管理制度，涵盖包括会计核算体制、主要会计政策、会计核算内容和程序、财务报告编制、会计核算基础工作、会计档案管理、会计电算化等内容的一系列管理措施。

2、预算管理制度

为进一步提高财务管理水平，提高经济效益，促进国有资产保值增值，公司制定了《全面预算管理暂行办法》，规范全面预算编制、审批、执行、调整、考核等内容。根据该办法，公司的预算管理本着“战略性、权责对等、效益优先、总额控制、全员参与、实事求是”的原则，公司实行统一计划、分级管理的预算管理体制，预算管理涵盖公司生产、经营和建设的各个环节，公司的经济活动全部纳入预算管理，并要求全员参与。预算编制的主要内容包括：业务预算、资本预算、筹资预算和财务预算等。

3、重大事项决策管理制度

为确保公司管理政策制定和重大决策方面有足够的信息支持，防范和控制各类经营风险，公司制定了《城发集团重大事项决策机制》。该制度内容主要包括各级会议决策内容、重大事项决策的程序、重要人事任免的决策程序、重大项目安排的决策程序和大额度资金使用的决策程序。其中，重大事项决策的程序包括：（1）党政主要领导协商、确定需要讨论决策的议题；（2）有关单位和职能部门根据工作需要，提出需要研究决定的事项；（3）分管领导召集有关单位和职能部门进行初步审核，广泛深入调查研究，对专业性、技术性较强的事项，进行专家论证、技术咨询、决策评估；研究决定改制以及经营管理方面的重大问题，涉及职工切实利益的重大事项、制定重要的规章制度，提前听取集团工会的意见，并通过职工代表大会或者其他形式听取职工群众的意见和建议；（4）对于重要的经营管理活动，在决策备选方案提交会议决策前，征询审计风控部及法律顾问的意见，进行合法性审查。

4、项目招标制度

公司根据《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国政府采购法》及相关法律法规的规定，结合集团实际情况，制定了《工程招标管理制度》

《工程监理招标管理制度》《工程设计招标管理制度》《工程材料、设备招标管理制度》等一系列项目招标相关制度。

5、人力资源管理制度

公司根据国家相关法律法规规定，结合公司实际情况，制定了包括《假期制度》《员工职称评聘办法》《考勤管理办法》《工资制度》《培训管理制度》《派出人员管理办法》《内部退养制度》等行政管理制度。公司按照国家相关法律、法规，维护劳动者的合法权益。职工按照劳动合同规定，享受权利、承担义务。公司有权决定招聘和辞退经营管理人员和职工。公司按照国家法律、法规的规定，参加社会保险，为职工办理各项社会保险手续。

6、子公司管理制度

公司通过向下属公司委派董事、监事、财务经理和对下属公司实施工资总额控制等方式行使决策管理权。公司制定了包括《投资、退出及控参股公司管理办法（暂行）》《控股公司经营业绩考核办法》《控、参股公司名称规范管理办法》在内的多种管理制度。公司根据下属企业不同业务类型，从企业效益、企业运营、客户满意度、内部组织等方面设计详尽的国有资产保值增值等绩效考核指标，确保下属企业有效经营运作。

5.2.2 主营业务情况及财务状况

5.2.2.1 主营业务情况介绍

(1) 主营业务行业情况

1、贸易行业

1) 我国贸易行业的发展现状和前景

据海关总署发布的统计数据，2024年我国进出口总值43.85万亿元，同比增长5%。其中，出口25.45万亿元，增长7.1%；进口18.39万亿元，增长2.30%。2024年我国的外贸进出口具体呈现以下特点：

从出口来看，2024年，我国出口规模首次突破25万亿元，达到25.45万亿元，同比增长7.1%，连续8年保持增长，展现出较强的动能和活力，呈现产品种类齐全、增长动能转换灵活、市场多元稳定的特点。2024年，制造业占我国

出口总值 98.9%，其中装备制造业出口 14.69 万亿元。2024 年，我国出口集成电路增长 18.7%，平板显示模组增长 18.1%，船舶和海洋工程装备增长 60.1%。我国对 160 多个国家和地区的出口实现增长，其中对共建“一带一路”国家整体增长 9.6%、对东盟增长 13.4%。

出口结构更优，2024 年机电产品的出口增长了 8.7%，占出口总值的比重达到 59.4%；“新”意更足，高技术产品增势良好，更多高科技属性的新产品加速出海，自主品牌出口创历史新高，跨境电商等新型贸易业态蓬勃发展；主体更强，2024 年，我国有进出口记录的经营主体近 70 万家，数量再创新高；伙伴更多，2024 年，我国出口和进口伙伴分别比 2023 年增加了 1 个和 4 个，对 160 多个伙伴实现进出口增长，我国对共建“一带一路”国家进出口增长 6.4%，占我国进出口总值的 50.3%，首次超过 50%。

从进口来看，2024 年，我国进口 18.39 万亿元，增长 2.3%。根据世界贸易组织公布的最新数据，截至 2024 年前三季度，我国进口增速高于全球 1 个百分点，预计全年继续保持第二大进口国地位。2024 年，我国电子元件进口增长 10.1%，半导体制造设备进口增长 21%，电脑零部件进口增长 62.6%。同期，民生消费品进口需求较为旺盛，12 月，我国进口消费品 1678.2 亿元，创近 21 个月新高，同比、环比分别增长 3.9%和 14.4%。

2) 黄岛区贸易行业的发展现状和前景

在《青岛经济技术开发区（黄岛区）“十二五”年规划纲要》的指引下，黄岛区开放水平不断提高，贸易行业发展迅速。黄岛区对接国家战略取得重大突破，成功获批国家级新区，同时东亚海洋合作平台永久性会址启动建设。黄岛与 180 多个国家和地区的 700 多个港口建立经贸往来，港口货物吞吐量突破 4.9 亿吨、集装箱吞吐量突破 1744 万标箱，分别居全球第八位、第七位。董家口港区完成 26 个泊位建设，40 万吨矿石码头投入使用。全区五年新引进过亿元项目 500 余个，投资总额超过 3500 亿元。黄岛累计完成外贸进出口总额突破 1000 亿美元，港口外贸货物吞吐量居全国第三位。

根据《青岛经济技术开发区（黄岛区）“十三五”年规划纲要》，黄岛正加快优化一核双港布局，由东、西两个城区和中部灵山湾影视城共同组成新区

核心区，全面提升城市建设国际化水准，加快形成行政办公中心、文化教育中心、科技研发中心、贸易服务中心、时尚消费中心等核心功能，打造环山拥海、交通畅达、功能完善的新区中心城区。加快建设中央活力区，成为新青岛未来的生态极核、创业新都 and 活力地标。推进前湾港、董家口港协同发展，前湾港以打造国际集装箱海运干线枢纽港为目标，董家口港以打造国家大宗干散货集散交易中心和能源储运中心为目标，通过统筹规划、协同建设、综合开发，加快“交通运输港”向“贸易物流港”、“世界大港”向“世界强港”战略性转变。

根据《青岛西海岸新区（黄岛区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，要加快向贸易金融港转型，申建董家口保税物流中心（B型），争设特殊综合保税区，积极跟进争创自由贸易港。加快发展航运贸易，开展国际船舶交易，增强航运要素资源配置能力。拓展进口贸易新型业态和功能，开展棉花、油气、矿石、橡胶等大宗商品交易，构建具有国际影响力的大宗商品交易配置平台，打造东北亚重要的区域性新型国际贸易中心。加快发展航运金融，创新金融政策，集聚金融机构，以港口发展带动航运金融服务总部机构落户新区，促进山东港口贸易总部与英国石油公司等国际油品贸易企业合资合作，规划建设具有国际影响力的集融资、交易、结算、保险、法律等功能于一体的航运贸易金融口岸。

2、金融服务业

1) 典当行业发展现状和前景

截至2023年末，我国典当行业的总规模已达到3.5万亿元，典当作为一种新型的融资方式，具有方式灵活、信用要求低、配套服务周全三大特征。典当对拓宽融资渠道即在与银行业的关系上，起到拾遗补缺、调余济需的作用。未来随着我国典当行业结构优化的继续推动，盈利水平将会持续提高，从而将推动市场规模增长。

2) 担保行业发展现状和前景

我国担保行业起步较晚。1993年，全国第一家专业信用担保公司——中国经济技术投资担保公司由国务院批准成立。2000年前后，担保行业开始进入快

速发展期。经过多年发展，我国信用担保业务的基本制度和运行规则已基本建立和趋于成熟。

2015年8月13日，国务院印发《关于促进融资担保行业加快发展的意见》，融资担保行业前景可期。新政策强调发挥政府支持作用，提高融资担保机构服务能力，发挥政府主导作用，推进再担保体系建设。根据《中小企业信用担保资金管理暂行办法》，政府部门对符合条件的担保公司采取业务补助、保费补助以及资本金投入等方式鼓励、支持担保企业。

根据Wind统计，截至2024年末，担保机构债券剩余担保额为9,388.29亿元，较上年末下降6.39%。截至2022-2024年末，承担债券担保责任的担保机构数量分别为55家、50家和51家。整体来看，在融资再担保机构数量减少的同时，业务规模仍保持积极健康的运行态势。

担保行业天然具备整合社会资源、分散经济风险的内在功能，在政府促进增长、增加就业的基本目标下，行业面临广阔的发展空间。同时，我国区域经济发展不平衡、产业结构亟待升级与转换，也为各地担保企业的发展提供了有利契机。

3) 小额贷款行业发展现状和前景

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

目前，小额贷款公司已经成长为金融体系中不可忽视的一支生力军。根据国家金融监督管理总局数据，近年来，小额贷款公司行业整体运行平稳。截至2024年末，全国共有小额贷款公司法人机构5,257家，实收资本7,069.39亿元，贷款余额7,533亿元，全年减少148亿元。头部网络小额贷款公司在资金、技术、经营管理等方面优势突出，一些依托供应链核心企业或特定产业的小额贷款公司在垂直市场也具备较强竞争力，为增加长尾客户的融资可得性发挥了积极作用。

4) 融资租赁行业发展现状和前景

中国的融资租赁业务从 1980 年左右起步，近年来，在一系列利好政策的推动下，我国融资租赁业重新步入快速发展的轨道，预计将超越美国成为世界第一租赁大国。截至 2023 年末，全国融资租赁企业（不含单一项目公司、分公司、SPV 子公司、港澳台当地租赁企业和收购海外的公司，不含已正式退出市场的企业，包括一些地区监管部门列入失联或经营异常名单的企业）总数约为 8,846 家，较上年底减少 993 家，降幅 10.9%。

5) 青岛金融服务业发展现状和前景

作为沿海副省级城市，青岛已初步形成银行、证券、保险、期货、信托、租赁、基金等各行业并举，中外机构并存、功能较为完备、运行较为稳健的多元化金融服务体系。来自中国人民银行青岛市中心支行的数据显示，2024 年末青岛全市本外币各项贷款余额 3.19 万亿元，同比增长 5.7%。2024 年，更多信贷资金流入生产经营领域，为经济回升向好保驾护航。统计显示，2024 年前 11 个月，青岛企（事）业单位贷款新增 1641 亿元，占全市贷款增量的 97.3%；重点领域保障有力，制造业和普惠小微贷款保持快速增长。制造业方面，至 2024 年 11 月末，全市制造业贷款余额达 4220 亿元，比年初增加 446 亿元，余额同比增长 12.72%，其中制造业中长期贷款增速 14.41%，助力企业升级改造和扩大生产。全市中长期固定资产贷款余额为 7954 亿元，同比增长 12.41%，比年初增加 828 亿元，为重大工程和项目提供资金支持；普惠金融方面，至 2024 年 11 月末，全市普惠小微贷款余额 3404 亿元，同比增长 17.92%，比年初增加 628 亿元，有效缓解了小微主体资金周转难题。

2024 年，新增民营上市公司 1 家，新增民营新三板挂牌公司 3 家。截至目前，青岛实有民营境内外上市公司 51 家，占全市上市公司比重 59%。其中，民营境内主板上市 27 家，创业板 10 家，科创板 3 家，北交所 4 家，民营境外上市公司 7 家。民营新三板挂牌公司 54 家，占全市比重 83%。

3、房地产行业

1) 我国房地产行业的发展现状和前景

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，

据统计与此相关的产业和部门达 50 多个，相关的产品、部门品件成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。近年来我国房地产开发投资总体略微下降；2024 年，全国房地产开发投资 100280 亿元，比上年下降 10.6%，其中，住宅投资 76040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733247 万平方米，比上年下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53741 万平方米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。

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

2) 青岛市房地产业发展现状和前景

近年来，国家、山东省及青岛市相继出台了一系列促进住房消费、稳定市场发展的政策措施，有效释放了住房需求。国家的信贷、税收等新政，多次降

息降准，下调贷款利率和首付比例，为市场带来一系列实质性利好。青岛市出台《关于优化市场环境促进房地产市场平稳健康发展的意见》，提出合理安排住房及用地供应规模、调整优化住房及用地供应结构、统筹做好保障性安居工程建设、优化房地产市场发展环境等多项措施对化解库存发挥了积极作用。

根据青岛市十四五规划，青岛市将进一步优化房地产发展结构，建立和完善房地产产业体系、市场体系和政府调控体系，形成供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的房地产发展格局。2022年6月17日，青岛市住房和城乡建设局发布《关于支持存量非居住房屋改建保障性租赁住房的通知》，通知为有效提高房地产开发项目中商业、办公等非居住房屋资源利用效率，拓宽保障性租赁住房筹集渠道，形成更多临近就业地、交通便利、基础生活配套齐全的“小户型、低租金”房源，促进职住平衡，助力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。此外，青岛市积极实行人才引进战略，同时青岛市出台了《关于印发〈青岛市青年人大在青创新创业一次性安家费审核发放实施细则（试行）〉的通知》和《关于印发〈青岛市高校毕业生在青就业住房补贴审核发放实施细则（试行）〉的通知》等具体吸引人才的住房政策，也对青岛房市的平稳健康发展起到了积极作用。2024年青岛新建商品房全年成交量达到了73,742套，其中住宅成交54,061套，面积共计677.84万平方米，整体成交面积929.37万平方米，成交总价高达1,340.52亿元。与去年同期相比，成交量、成交面积和成交总价分别下降了26.76%、17.8%和18.52%。

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

4、基础设施建设行业

1) 我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，而城市化率是衡量城市化水平的主要指标。根据国家统计局发布的2024年国民经济运行情况数据显示，2024年末，我国城镇常住人口为94350万人，比2023年末增加1083万人；乡村常住人口为46478万人，减少1222万人。常住人口城镇化率为67.00%，比2023年末提高0.84个百分点。随着城市发展方式转变和城市群的发展，我国大

中小城市和小城镇协调发展，城镇空间布局优化，人口城镇化率稳步提高。

根据2021年3月公布的《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》，“十四五”期间的主要目标之一就是“城乡区域发展协调性明显增强，常住人口城镇化率提高到65%，现代化经济体系建设取得重大进展”。这意味着在未来我国的城镇化进入加速发展阶段的10年到20年间，随着城市人口的快速增长，对城市基础设施建设业务的需求将不断增加。随着城镇化进程的快速推进，市政服务需求将快速增长，市政设施行业投资规模增长迅速，供排水、天然气管网项目、轨道交通领域发展空间较大，投资机会越来越多。根据国家统计局《2024年国民经济和社会发展统计公报》显示，2024年，全国固定资产投资（不含农户）514,374亿元，比上年增长3.2%，其中，民间固定资产投资257,574亿元，下降0.1%。从环比看，12月份固定资产投资（不含农户）增长0.33%。分产业看，第一产业投资9543亿元，比上年增长2.6%；第二产业投资179064亿元，增长12.0%；第三产业投资325767亿元，下降1.1%。分地区看，东部地区投资比上年增长1.3%，中部地区投资增长5.0%，西部地区投资增长2.4%，东北地区投资增长4.2%。未来几年国家财政投入也将逐步偏向民生工程，如保障房建设、水利建设等，与其配套的市政设施也将加快建设和改造。

2) 黄岛区城市基础设施的发展现状和前景

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

2011年1月，国家发展和改革委员会批复了《山东半岛蓝色经济区发展规划》（以下简称“蓝色经济区规划”），其中青岛西海岸经济新区是山东半岛蓝色经济区的重要组成部分，规划范围为原黄岛区、胶南市全域。开发区成为西海岸经济新区六大功能区之一。2012年12月1日，山东省政府发出《关于调整青岛市部分行政区划的通知》，决定撤销青岛原黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区。2013年2月，根据青委（2013）39号文件，在原有基础

上，开发区划入王台镇（含黄山经济区）、灵山卫街道（含积米崖港区），以及隐珠街道部分区域，总面积由 274.10 平方公里调整为 478 平方公里左右（含青岛前湾保税港区及其拓展区）。调整后开发区辖长江路、黄岛、薛家岛、辛安、明珠山、红石崖、灵山卫等 7 个街道和王台镇，以及隐珠街道部分区域。

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

(2) 行业竞争地位

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

1、区域经济优势

公司所处青岛市是环渤海经济圈中经济最具活力和最为发达的城市之一，区域经济优势明显，拥有“港口、海洋、旅游”三大特色经济。山东省半岛蓝色经济区建设及青岛市“环湾保护，拥湾发展”战略的实施，为位置优越的黄岛区和公司的发展提供了良好的外部空间和难得的发展机遇。2024 年，青岛市地方一般公共预算收入完成 1,339.3 亿元，增长 0.1%；全市税收收入完成 937.8 亿元，税收占比 70.0%。2024 年，青岛西海岸新区全区生产总值完成 5261.3 亿元、增长 5.8%，一般公共预算收入增长 1.2%，规上工业增加值增长 7.5%，社会消费品零售总额增长 7.5%，批发和零售业销售额增长 9.3%，住宿和餐饮业营业额增长 7.3%，居民人均可支配收入增长 6%、高于地区生产总值增速。西海岸经济体量大、韧性强、潜力足的优势充分彰显，综合实力稳居国家级新区第三位，连续五年上榜全省高质量发展先进区。

2、规范的运营模式

公司具有规范的运营模式，在项目选择、资金筹措等方面，均严格按照相关规定执行。在资金运作上，实行分类管理、专款专用，坚持按计划、按程

序、按进度、按预算，对资金运作实行全程监管；在项目管理上，坚持民主、科学决策，实行设计、勘察、施工、监理、设备采购等全过程招投标，阳光操作；在偿债措施上，严格筹资预算和偿债预算，合理控制投融资规模，有效地防范了债务风险。

3、较强的融资能力

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

(3) 主营业务情况

表 公司近三年及一期营业收入情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
贸易业务	323,364.08	82.32	325,281.14	78.42	173,408.20	46.27	233,674.65	64.59
工程代建	410.25	0.10	2,598.94	0.63	936.57	0.25	1,660.36	0.46
房地产业务	31,509.71	8.02	23,997.74	5.79	33,756.76	9.01	80,836.77	22.34
金融服务	4,666.00	1.19	11,698.40	2.82	16,490.19	4.40	15,867.22	4.39
土地回购	-	-	-	-	100,586.23	26.84	10,834.01	2.99
其他	32,843.84	8.36	51,223.31	12.35	49,633.10	13.23	18,911.77	5.23
合计	392,793.88	100.00	414,799.53	100.00	374,811.05	100.00	361,784.78	100.00

表 公司近三年及一期营业成本情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比	营业成本	占比
贸易业务	322,559.11	85.83	325,219.83	83.61	170,552.40	60.85	229,634.32	79.01
工程代建	-	-	-	-	29.24	0.01	-	-
房地产业务	29,642.06	7.89	21,593.55	5.55	34,131.96	12.18	42,460.20	14.61
金融服务	2,314.93	0.62	5,577.43	1.43	5,125.12	1.83	4,425.05	1.52
土地回购	-	-	-	-	36,277.17	12.94	-	-
其他	21,316.36	5.67	36,597.69	9.41	34,177.44	12.19	14,121.58	4.86
合计	375,832.46	100.00	388,988.50	100.00	280,293.33	100.00	290,641.16	100.00

表 公司近三年及一期营业利润情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
贸易业务	804.97	4.75	61.31	0.24	2,855.80	3.02	4,040.33	5.68
工程代建	410.25	2.42	2,598.94	10.07	907.33	0.96	1,660.36	2.33
房地产业务	1,867.65	11.01	2,404.19	9.31	-375.20	-0.40	38,376.57	53.94
金融服务	2,351.07	13.86	6,120.97	23.71	11,365.07	12.02	11,442.17	16.08
土地回购	-	-	0.00	0.00	64,309.06	68.04	10,834.01	15.23
其他	11,527.48	67.96	14,625.62	56.66	15,455.66	16.35	4,790.19	6.73
合计	16,961.42	100.00	25,811.03	100.00	94,517.72	100.00	71,143.62	100.00

表 公司近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
贸易业务	0.25	0.02	1.65	1.73
工程代建	100.00	100.00	96.88	100.00
房地产业务	5.93	10.02	-1.11	47.47
金融服务	50.39	52.32	68.92	72.11
土地回购	-	-	63.93	100.00
其他	35.10	28.55	31.14	25.33
合计	4.32	6.22	25.22	19.66

1、收入分析

近三年及一期，城发投资实现营业收入分别为 361,784.78 万元、374,811.05 万元、414,799.53 万元和 392,793.88 万元。随着贸易业务的增长，公司总体营业收入逐年增长。

近三年及一期，公司贸易业务收入分别为 233,674.65 万元、173,408.20 万元和 325,281.14 万元和 323,364.08 万元，占营业收入比例分别为 64.59%、46.27%、78.42%和 82.32%。公司依托辖内港口便利和工业基础完备的优势，借助自身的资金实力和融资能力，大力发展钢材、橡胶、木材、机械设备、燃料油等贸易业务。

近三年及一期，金融服务板块收入分别 15,867.22 万元、16,490.19 万元、11,698.40 万元和 4,666.00 万元，占营业收入比例分别为 4.39%、4.40%、2.82%和 1.19%。公司金融服务业务板块自 2010 年开始布局，近年来取得较快发展。

近三年及一期，房地产业务收入分别为 80,836.77 万元、33,756.76 万元、23,997.74 万元和 31,509.71 万元，占营业收入比例分别为 22.34%、9.01%、5.79%和 8.02%。2024 年房地产业务营业收入下降主要系报告期内受到长江瑞城项目销售金额的下降及房地产市场下行引起的售价下降共同影响导致。

近三年及一期，公司工程代建业务收入分别 1,660.36 万元、936.57 万元、2,598.94 万元和 410.25 万元，占营业收入比例分别为 0.46%、0.25%、0.63%和 0.10%。2022 年及之后的代建项目，代建协议中不再对项目移交方式进行明确约定，目前拟定后续建设完成后由公司在一段时间内进行运营并享有项目产生的收益，待项目收益可覆盖建设成本及代建管理服务费后再将项目进行移交，项目移交时无需再结转业务成本及收入。出于上述考虑，公司自 2022 年起将工程代建业务收入转为净额法进行核算。

2023 年，公司实现土地回购业务收入为 100,586.23 万元，系青岛市黄岛区自然资源局通过土地置换的方式回购公司共计两块土地，并与公司签署了“国有土地使用权置换协议”。由于公司土地回购业务收入取决于青岛市黄岛区的整体规划安排，且土地交接通常涉及的时间较长，未来公司土地回购业务收入存在不确定性。

其他收入主要包括影视文化、旅游、物业租赁等，近三年及一期收入分别为 18,911.77 万元、49,633.10 万元、51,223.31 万元和 32,843.84 万元，占比分别为 5.23%、13.23%、12.35%和 8.36%。2023 年度开始，公司其他收入增长较大主要系物业租赁收入的增长。

2、成本分析

近三年及一期，城发投资营业成本分别为 290,641.16 万元、280,293.33 万元、388,988.50 万元和 375,832.46 万元。与公司营业收入的波动基本保持一致。

近三年及一期，公司贸易业务成本分别为 229,634.32 万元、170,552.40 万元、325,219.83 万元和 322,559.11 万元，占比分别为 79.01%、60.85%、83.61%和 85.83%；工程代建业务成本分别为 0.00 万元、29.24 万元、0.00 万元和 0.00

万元，占营业成本比例分别为 0.00%、0.01%、0.00%和 0.00%；金融服务业务成本分别为 4,425.05 万元、5,125.12 万元、5,577.43 万元和 2314.93 万元，占比分别为 1.52%、1.83%、1.43%和 0.62%；房地产业务成本分别为 42,460.20 万元、34,131.96 万元、21,593.55 万元和 29,642.06 万元，占营业成本比例分别为 14.61%、12.18%、5.55%和 7.89%；土地回购业务成本分别为 0.00 万元、36,277.17 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占比分别为 0.00%、12.94%、0.00%和 0.00%；其他业务成本分别为 14,121.58 万元、34,177.44 万元、36,597.69 万元和 21,316.36 万元，占比分别为 4.86%、12.19%、9.41%和 5.67%。

3、毛利润分析

近三年及一期，城发投资营业毛利润分别为 71,143.62 万元、94,517.72 万元、25,811.03 万元和 16,961.42 万元，2024 年以来公司营业毛利润下降较多，主要土地回购业务减少所致。

近三年及一期，公司工程代建业务毛利润分别 1,660.36 万元、907.33 万元、2,598.94 万元和 410.25 万元，占毛利润比例分别为 2.33%、0.96%、10.07%和 2.42%；金融服务板块毛利润分别为 11,442.17 万元、11,365.07 万元、6,120.97 万元和 2,351.07 万元，占比分别为 16.08%、12.02%、23.71%和 13.86%；贸易业务毛利润分别为 4,040.33 万元、2,855.80 万元、61.31 万元和 804.97 万元，占比分别为 5.68%、3.02%、0.24%和 4.75%；房地产业务毛利润分别为 38,376.57 万元、-375.20 万元、2,404.19 万元和 1,867.65 万元，占比分别为 53.94%、-0.40%、9.31%和 11.01%；土地回购业务 2022 年、2023 年毛利润分别为 10,834.01 万元、64,309.06 万元，占比 15.23%、68.04%；其他业务毛利润分别为 4,790.19 万元、15,455.66 万元、14,625.62 万元和 11,527.48 万元，占比分别 6.73%、16.35%、56.66%和 67.96%。

4、毛利率分析

近三年及一期，城发投资营业毛利率分别为 19.66%、25.22%、6.22%和 4.32%，受土地回购业务毛利率较高的影响，公司 2023 年整体毛利率水平较高，2024 年以来未发生土地回购业务，故公司 2024 年开始毛利率下降较多。近三年及一期，公司工程代建业务毛利率分别为 100.00%、96.88%、100.00%和

100.00%，2023年以来主要代建项目以净额法确认管理费收入，因此毛利率很高。近三年及一期，贸易业务毛利率分别为1.73%、1.65%、0.02%和0.25%，受业务特性影响整体处于较低水平。公司贸易业务主要采用“以销定采”模式，公司不承担大宗商品市场价格变动风险，购销毛利主要为资金时间价值，相对偏低。近三年及一期，房地产业务毛利率分别为47.47%、-1.11%、10.02%和5.93%，2023年房地产业务毛利率为负主要系地产板块受整体市场环境影响较大，地产主要利润贡献项目已基本清盘。2023年，公司土地回购业务毛利率为63.93%，毛利率处于较高水平；其他业务毛利率分别为25.33%、31.14%、28.55%和35.10%，整体处于较高水平。

(4) 主营业务板块情况

1、贸易板块

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

定价：公司一般通过锁定下游客户和上游供应商价格的方式控制业务风险，下游客户和上游供应商价格均根据市场情况，采取市场定价的模式。

仓储：由公司负责，上游供应商将货物运送至公司指定地点，后由公司将货款交至下游客户指定地点，中途货物存放由公司租用存储仓库。

运输责任：上游采购运费由公司承担，下游运输费用由下游客户承担。

结算方式：上游采购时，公司向上游供应商订货并根据合同约定的比例和

时间进度支付货款和运费（付款方式：银行电汇或电子承兑）。下游结算时，公司预先收取下游客户 10%-20%左右的货款，待货物到港后，下游客户须向公司出具书面申请单，明确具体提款数量，公司收到下游客户申请单后并释放提货指令，收取下游客户剩余货款（付款方式：银行电汇或电子承兑），同时将货权交付下游客户并向客户开具发票。

公司目前的进口贸易业务大部分由香港子公司城发投资香港有限公司经营，少部分由境内子公司城发集团（青岛）贸易发展有限公司经营。城发投资香港有限公司的业务一般使用美元结算，即使用美元进行采购与销售。公司通过内存外贷业务规避外汇风险，即境内公司在境外银行存放人民币保证金，境外银行向城发投资香港有限公司发放对应美元贷款，贷款到期后由城发投资香港有限公司直接偿还美元。城发集团（青岛）贸易发展有限公司在开展业务时，一般与境内下游客户签订协议约定，由于汇率变动产生的损失由下游客户承担，以此规避外汇风险。虽然公司国际贸易业务占比较小，也实施了相应的外汇风险管理措施，但若后续汇率政策或贸易政策发生变化，仍然存在由于汇率变动导致损失的风险。

近年来公司贸易业务中进口贸易占比逐渐下降，国内贸易占比大幅上升，自 2019 年至今，贸易业务全部为国内贸易为主，无国际贸易规模。公司贸易业务产销区域覆盖全国，主要供应商来自于山东省、陕西省、湖北省、四川省等；主要客户来自于山东省、浙江省、江苏省、吉林省、山西省、四川省等。

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

公司贸易业务主要根据下游客户订单选择供应商。在这个过程中，预付货款，承担了交易的信用风险；双方分别验收合格后，货物控制权转移，在与供应商验收单签署之后，与客户验收单签署之前，公司能控制货物，且货物存放至公司的仓库，公司能真正取得商品控制权，真正承担存货风险，符合总额法

确认收入的规定，因而该板块主要采用总额法核算收入。

公司贸易业务盈利模式即通过买卖货品获取差额利润。

近三年及一期，公司实现贸易收入分别为 233,674.65 万元、173,408.20 万元、325,281.14 万元和 323,364.08 万元，占当期公司营业收入的比例分别为 64.59%、46.27%、78.42%和 82.32%。公司贸易业务品种主要为煤炭和钢铁等大宗商品。

2、金融服务板块

近年来，公司积极打造金融服务板块：创建了恒信担保、元通典当、恒信小贷、融资租赁公司和红土创业，参股了青岛农商行和红土资本等。2024 年金融板块业务收入下降，主要系 2024 年起保理业务收入大幅减少。根据黄岛区国资委最新政策要求，公司保理业务经营区域自近期开始受到限制，黄岛区内业务占比需达到 70%，公司部分前期业务到期无法续做，因而收入大幅缩减。

表：近三年及一期金融服务板块收入

单位：万元。%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
担保业务	-	-	175.05	1.50	70.78	0.43	206.82	1.30
小额贷款业务	514.18	11.02	2,060.85	17.62	2,785.52	16.89	1,923.94	12.13
典当业务	675.75	14.48	136.58	1.17	548.07	3.32	3,358.99	21.17
融资租赁业务	3,064.68	65.68	7,062.98	60.38	7,031.21	42.64	6,153.07	38.78
其他业务(保理业务等)	411.39	8.82	2,262.94	19.34	6,054.62	36.71	4,224.40	26.62
合计	4,666.00	100.00	11,698.40	100.00	16,490.19	100.00	15,867.22	100.00

1) 借款人金融业务开展整体情况

借款人凭借国有企业雄厚的资金实力和青岛地区活跃的金融业务市场开展担保、小额贷款等金融业务，相关业务主要通过子公司开展，具体如下：

金融业务	开展主体	业务模式
担保业务	青岛恒信融资担保有限公司 (“恒信担保”)	1、工业企业银行贷款担保：以银行为依托，根据客户的融资需求，为客户提供贷款担保以让客户获取较低成本的银行贷款； 2、由黄岛区政府牵头发起，所有创业贷款项目单笔金额为 15-30 万元，贷款期限不超过两年，由恒信担保公司担保，通过青岛农商行发放，政府财政部门负责贴息。
小额贷款业务	青岛经济技术开发区恒信城市发展小额贷款有限公司 (“恒信小贷”)	根据《山东省小额贷款公司试点暂行管理办法》规定，为黄岛区中小企业办理各项小额贷款业务，并提供小企业发展、管理、财务等咨询业务等。
典当业务	青岛元通投资有限公司 (“元通典当”)	主要包括动产质押典当和财产权利质押典当，通过收取典当当金利息收入和动产业务综合费收入。
融资租赁业务	城发集团（青岛）融资租赁有限公司 (“融资租赁公司”)	主要为售后回租模式，融资租赁公司均约定在租赁期间内，融资租赁公司享有对租赁物的所有权，租赁期满后，在承租人依据约定支付完毕合同项下产生的租金价款后，且以象征性价款（价格较低）留购后，其所有权转移至承租人

2) 借款人金融业务收入、利润占比情况

金融业务是借款人经营板块的重要组成部分，金融业务形成的利润也是借款人营业利润的重要来源之一，对借款人的盈利能力、偿债能力构成有利保障。

近三年及一期，借款人金融业务板块收入占总收入比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
担保业务	-	-	175.05	0.04	70.78	0.02	206.82	0.06
小额贷款业务	514.18	0.13	2,060.85	0.50	2,785.52	0.74	1,923.94	0.53
典当业务	675.75	0.17	136.58	0.03	548.07	0.15	3,358.99	0.93
融资租赁业务	3,064.68	0.78	7,062.98	1.70	7,031.21	1.88	6,153.07	1.70
其他业务（保理业务等）	411.39	0.10	2,262.94	0.55	6,054.62	1.62	4,224.40	1.17
金融业务合计	4,666.00	1.19	11,698.40	2.82	16,490.19	4.40	15,867.22	4.39

近三年及一期，借款人金融业务板块毛利润占总体毛利润比例情况如下：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比	毛利润	占比
担保业务	-	-	175.05	0.68	70.78	0.07	155.12	0.22
小额贷款业务	514.18	3.03	2,060.85	7.98	2,785.52	2.95	1,923.94	2.70

典当业务	675.75	3.98	136.58	0.53	548.07	0.58	3,358.99	4.72
融资租赁业务	1,017.48	6.00	1,485.55	5.76	1,906.09	2.02	2,785.29	3.92
其他业务（保理业务等）	143.65	0.85	2,262.94	8.77	6,054.62	6.41	3,218.83	4.52
金融业务合计	2,351.06	13.86	6,120.97	23.71	11,365.07	12.02	11,442.17	16.08

根据上述分析，报告期内，借款人金融业务收入占总收入比例较低，占比分别为4.39%、4.40%、2.82%和1.19%，占比最高的细分板块为融资租赁业务；但由于金融业务行业特性，该业务毛利润占借款人整体毛利润比例较高，占比分别为16.08%、12.02%、23.71%和13.86%。

报告期内，借款人金融业务收入逐年下降，主要系一方面主要受银行机构业务竞争加剧的影响，工业企业客户对借款业务需求下降，同时个人客户受到宏观经济形势影响创业新增规模下降，对借款、担保等的需求亦有所下降；另一方面，公司基于风险控制考虑，主动退出了部分风险及收益相对较高的业务，严格控制金融业务增量。

3) 借款人金融业务减值计提情况

报告期内，借款人金融业务形成的具体资产和计提的减值准备对应财务报表项目如下：

业务类型	资产项目	减值准备项目	减值损失项目
担保业务	应收账款-应收代偿款	应收账款减值准备	应收账款坏账损失
小额贷款业务	发放贷款和垫款	发放贷款和垫款减值准备	贷款减值损失
典当业务			
其他业务（保理业务等）			
融资租赁业务	长期应收款	长期应收款坏账准备	长期应收款坏账损失

借款人小额贷款业务、典当业务、保理业务形成的资产反映在资产负债表中的“发放贷款和垫款”项目，近三年，借款人发放贷款和垫款分别为119,655.10万元、57,239.54万元和59,667.39万元，近三年减值准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
贷款本金（小额贷款业务、典当业务、保理业务）	91,572.32	89,851.88	128,931.90
减：发放贷款和垫款减值准备	31,904.93	32,612.34	9,276.80

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
合计	59,667.39	57,239.54	119,655.10
减值准备计提比例	34.84%	36.30%	7.20%

借款人融资租赁业务形成的资产反映在资产负债表中的“长期应收款”项目。近三年，借款人长期应收款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
融资租赁款账面余额	23,673.20	35,827.40	40,056.75
坏账准备	1,316.28	1,096.02	1,029.71
账面价值	22,356.92	34,731.38	39,027.04
坏账准备计提比例	5.56%	3.06%	2.57%

借款人担保业务代偿款形成的资产反映在资产负债表中的“应收账款”科目。借款人按照融资担保组合计提坏账准备。

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末	2022 年末
担保业务应收账款余额	5,155.61	6,409.77	7,746.81
坏账准备	1,685.21	2,059.77	1,936.89
账面价值	3,470.40	4,350.00	5,809.92
坏账准备计提比例	32.69%	32.13%	25.00%

借款人发放贷款和垫款减值准备计提比例较大。一方面主要系所属的金融业务板块近两年发放贷款到期后接续较少，金融业务板块规模整体增长较少；另一方面受宏观经济环境影响，部分个人和民营中小企业经营出现困难，还款资金压力大，款项逐步产生逾期的情况，借款人根据借款逾期和抵质押担保情况计提信用减值，导致最近三年金融业务板块信用减值金额较大。

二) 分具体业务减值损失情况

借款人依据信用风险特征将发放贷款和垫款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合依据
发放贷款组合	融资担保组合，参考历史违约损失经验，结合目前经济状况，考虑前瞻性信息对相同或相类似的、按预计可回款限制划分的具有类似信用风险特征的发放贷款组合

借款人在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照会计准则要求计量损失准备，相对前一资产负债表日损失准备的增加或转回金额，将作为减值损失或利得计入当期损益。近三年，借款人金融业务具体板块每年的减值损失（损失为“+”表示）及占公司整体净利润比例情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
小额贷款业务减值损失	-1,076.42	18,994.60	807.79
典当业务减值损失	104.82	2,915.39	79.24
保理业务减值损失	360.17	3,306.76	612.39
担保业务减值损失	-353.82	95.35	167.97
融资租赁业务减值损失	220.26	66.54	338.79
小计	-744.99	25,378.64	2,006.18
公司整体净利润	7,790.94	7,255.42	10,136.42
占净利润比例	-9.56%	349.79%	19.79%

2024 年度，借款人金融业务各板块合计计提减值损失为负，主要系相对前一资产负债表日损失准备减少，相应减值金额有转回。

2022 年-2023 年，借款人金融业务减值损失金额较大，占净利润比例较高，对借款人盈利能力及偿债能力影响大。

3) 借款人履约能力分析

1、企业自身经营所得是偿还本期债券本息的基础

借款人目前主要业务板块包括贸易业务、房地产业务、金融服务业务、工程代建业务及其他，借款人上述业务经营情况稳定，未来发展前景良好，借款人营业收入较为平稳，从而为借款人提供了稳定的现金流。近三年，借款人实现营业总收入 361,784.78 万元、374,811.05 万元和 414,799.53 万元；分别实现净利润 10,136.42 万元、7,255.42 万元和 7,790.94 万元，盈利能力较强。借款人稳定的主营业务收入和良好的盈利为资产支持证券的本息偿还提供了可靠保障。

2、日常经营活动产生的现金流入

借款人持有的货币资金和主营业务产生的现金流量是履约能力的主要保障。近三年及一期末，借款人货币资金分别为 102,418.32 万元、166,889.27 万元、203,543.58 万元和 358,796.19 万元，占总资产比例分别为 2.63%、3.97%、4.59% 和 7.59%。另外，近三年及一期，借款人实现营业收入分别为 361,784.78 万元、374,811.05 万元、414,799.53 万元和 392,793.88 万元；近三年实现净利润 10,136.42 万元、7,255.42 万元和 7,790.94 万元，实现经营活动产生的现金流入分别为 464,612.19 万元、457,393.47 万元和 569,800.30 万元。借款人货币资金和未来业务运营中取得的现金流量是保障资产支持证券及时偿还的主要还款来源。

3、流动资产变现

资产变现为借款人履约提供进一步保障。在必要时借款人可以通过资产变现来补充偿债资金。近三年及一期末，借款人合并报表口径流动资产分别为 1,381,705.65 万元、1,681,732.89 万元、1,878,466.18 万元和 2,157,328.83 万元，截至 2025 年 9 月末，借款人共计持有其他权益工具投资 722,520.39 万元，持有其他非流动金融资产 220,263.92 万元，持有长期股权投资 277,641.28 万元。紧急情况下上述非流动资产亦可通过转让、出售及抵押贷款等多种途径变现以补充偿债资金。

4、政府大力支持

青岛市黄岛区地理位置优越，经济发展迅速，综合财力较强。借款人在区域内重大项目代建和城市资源开发经营等领域处于垄断地位，受到政府支持力度较大。近三年，借款人获得政府补贴金额分别为 22,002.56 万元、329.71 万元和 416.84 万元，补贴金额较大。

5、通畅的外部融资渠道

借款人资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，借款人所获主要银行等金融机构授信额度合计 138.30 亿元，已使用授信额度 103.03 亿元，尚余授信 35.26 亿元，借款人严格遵守银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。如果由于意外情况导致借款人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，借款人可凭借与金融机构良好的合作关系，通过间接融资等来筹措本期债券还本付息所需资金。

综上，借款人稳定发展的经营状况和利润水平是履约的主要资金来源，同时，借款人经营性现金流入保持稳定，充裕的经营性现金流入也将为资产支持证券的

兑付提供充足流动性支持。此外，借款人充足的未使用银行授信额度、未受限货币资金储备等高流动性资产，有助于借款人在极端情况下，多途径筹集资金，保证债券的还本付息。

3、房地产板块

公司房地产板块主要为自营商品房开发建设，项目开发地区主要集中在青岛市黄岛区。目前，公司商品房开发业务实施主体主要为集团本部、子公司城发集团（青岛）启盛投资开发有限公司、城发集团（青岛）创投产业园管理有限公司等。近三年及一期，公司房地产业务板块收入分别为 80,836.77 万元、33,756.76 万元、23,997.74 万元和 31,509.71 万元，包括住宅类、工业类地产（不涉及类住宅、保障房、商业地产、一级土地开发）。报告期内公司房地产业务板块营业收入持续呈现下降趋势，主要系报告期内公司房地产项目收入主要来自于已完工的长江瑞城项目的销售收入，长江瑞城项目一期主体于 2021 年初建设完工并销售。报告期内受到长江瑞城项目销售金额的下降及房地产市场下行引起的售价下降共同影响，公司房地产业务收入在报告期内呈现显著的下降趋势。

4、工程代建板块

公司工程建设主要包括招商引资定向安置房代建业务和基础设施代建业务。近三年及一期，公司实现代建业务收入分别为 1,660.36 万元、936.57 万元、2,598.94 万元及 410.25 万元，全部来自于基础设施代建业务中的基础设施项目代建收入。

5、土地回购板块

公司土地回购板块收入主要由公司部分土地使用权回购及置换产生。因青岛市青岛西海岸新区调整区内土地开发规划，青岛市黄岛区自然资源局拟对公司合并范围内的部分土地进行回购及置换。近三年及一期，公司实现土地回购业务收入分别为 10,834.01 万元、100,586.23 万元、0.00 万元、0.00 万元，占营业收入比重分别为 2.99%、26.84%、0.00%和 0.00%。土地回购板块的业务模式主要为，公司持有已及时、足额缴纳土地出让金的待开发土地，政府根据开发计划拟收回待开发土地，按照土地现有的评估金额给予同等评估金额的其他待开发土地。

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

上下游产业链情况：公司换出土地原为公司自有土地，不涉及上游供应商。公司该业务下游为黄岛区自然资源局。

产销区域：公司该业务涉及的土地均位于青岛市黄岛区。

行业地位：公司土地回购业务不涉及同行业情况。该项业务收入取决于青岛市黄岛区的整体规划安排，且土地交接通常涉及的时间较长，公司该项收入的实现具备一定的不确定性。

6、其他业务板块

公司其他业务板块主要包括影视、旅游、物业租赁、服务业务等，是公司多元化经营的有益补充。

表 公司其他业务板块经营情况

单位：万元，%

项目	2025年1-9月		2024年		2023年		2022年	
	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比	营业收入	占比
旅游	999.92	3.04	1,949.69	3.81	1,325.05	2.67	835.13	4.42
影视	-	-	364.29	0.71	873.52	1.76	231.36	1.22
物业租赁	21,039.63	64.06	25,193.10	49.18	22,472.08	45.28	14,478.31	76.56
服务业	10,002.64	30.46	22,832.78	44.57	23,531.29	47.41	2,905.68	15.36
其他	801.65	2.44	883.45	1.72	1,431.16	2.88	461.29	2.44
合计	32,843.84	100.00	51,223.31	100.00	49,633.10	100.00	18,911.77	100.00

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

影视业务主要由子公司青岛凤凰影视传媒股份有限公司运营。青岛凤凰影视传媒股份有限公司成立于2012年4月23日，注册资本为5,000万元人民

币，经营范围为广播电视节目制作经营（广播电视节目制作经营许可证有效期以许可证为准）。影视策划、投资；影视信息咨询服务；影视拍摄基地开发及运营；国内广告设计、制作、发布、代理；文化学术交流信息咨询；广播电视设施、设备器材销售及租赁；展示展览；数字新媒体技术开发；企业形象设计；货物和技术的进出口业务。下一步，公司要以此为依托，进一步做大做强影视文化产业。一是以推动影视公司上市为目标，完成增资扩股工作，推进影视公司股权多元化。二是由投资型公司向创作型公司转变，从剧本创作、制作、发行等环节打造专业团队，提升原创项目能力；三是优化决策程序。完善投资管理制度，提高投资决策流程的规范性，加强企业内部管理，确保项目投资风险始终有效可控。

公司物业租赁业务主要由公司本部及子公司城发集团（青岛）物业经营有限公司、城发集团（青岛）商业运营管理有限公司共同经营。最近三年及一期公司物业租赁业务收入金额分别为14,478.31万元、22,472.08万元、25,193.10万元以及21,039.63万元，占主营业务收入的比重分别为4.00%、6.00%、6.07%以及5.36%。公司物业租赁业务收入主要来自于自持物业出租取得的租金收入以及为自建商品房提供保洁、绿化养护、清淤、车位、维修、供暖/制冷等相关服务取得的物业费收入。其中以自持物业出租为主。公司将出租的自持物业通过“投资性房地产”科目进行核算，并按照权益法进行后续计量。公司按应收租金确认租金收入，水电等成本计入营业成本。公司对外出租的主要自持物业项目包括长江瑞城网点、永旺梦乐城商业中心、香江瑞城商铺、理工大学公寓等。

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

5.2.2.2 财务概况

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年度、2023年度及2024年度合并及母公司财务报告进行了审计，并出具了编号为众会字（2023）第02227号、众会字（2024）第05322号、众会字（2025）第02869号的标准无保留意见审计报告。2025年1-9月报表未经审计。

(1) 财务报表

表 城发投资最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	358,796.19	203,543.58	166,889.27	102,418.32
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据及应收账款	73,335.00	92,066.13	73,405.85	86,588.65
应收票据		12,505.24		4,086.00
应收账款	73,335.00	79,560.89	73,405.85	82,502.65
应收款项融资				
预付款项	22,557.26	8,651.56	10,489.35	16,426.52
其他应收款(合计)	621,151.31	571,555.96	546,484.21	619,727.07
应收保证金		0.01	5.12	131.12
存货	1,039,449.30	960,254.43	850,840.27	534,340.85
其中：消耗性生物资产				
合同资产				
待摊费用				
其他流动资产	42,039.78	42,394.52	33,618.83	21,109.41
其他金融类流动资产				963.71
流动资产合计	2,157,328.83	1,878,466.18	1,681,732.89	1,381,705.65
非流动资产：				
发放贷款及垫款	40,371.69	59,667.39	57,239.54	119,655.10
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资				
其他债权投资				
可供出售金融资产				

其他权益工具投资	722,520.39	722,520.39	724,006.55	774,784.39
持有至到期投资				
其他非流动金融资产	220,263.92	163,224.01	167,878.61	130,797.95
长期应收款	13,027.95	22,356.92	34,731.38	39,027.04
长期股权投资	277,641.28	277,270.44	265,675.62	258,672.82
投资性房地产	906,002.18	899,190.14	864,299.80	822,785.40
固定资产(合计)	149,992.27	171,878.15	160,414.60	181,748.24
在建工程(合计)	181,251.86	181,105.53	187,307.88	139,325.51
生产性生物资产	10,623.33	9,849.08	10,905.16	5,296.57
油气资产				
使用权资产				
无形资产	14,135.87	5,784.01	5,848.94	7,464.23
开发支出				
商誉	1,001.08	1,001.08	851.86	851.86
长期待摊费用	1,161.74	984.00	746.13	394.83
递延所得税资产	31,450.55	34,537.90	34,640.00	27,780.99
其他非流动资产	1,661.85	2,336.85	10,116.77	
非流动资产合计	2,571,105.97	2,551,705.89	2,524,662.84	2,508,584.94
资产总计	4,728,434.79	4,430,172.07	4,206,395.73	3,890,290.59
流动负债:				
短期借款	486,914.79	447,547.09	309,198.77	218,189.03
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据及应付账款		169,706.75	142,428.33	147,442.44
应付票据	17,149.67	30,933.82	21,126.42	17,093.33
应付账款	131,395.59	138,772.93	121,301.91	130,349.10
预收款项	1,143.96	625.11	1,137.39	
合同负债	37,946.77	35,376.20	20,580.78	32,323.76
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,256.90	1,983.95	1,244.76	1,560.80
应交税费	47,278.95	55,644.85	50,242.32	42,413.76
其他应付款(合计)	190,620.66	205,707.11	236,489.02	206,247.40
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	153,010.53	239,852.99	373,797.04	188,937.57
预提费用				
递延收益-流动负债				
应付短期债券				
其他流动负债	291,065.98	147,978.85	258,300.06	37,188.29
其他金融类流动负债				

流动负债合计	1,358,134.78	1,304,422.90	1,393,418.47	874,303.05
非流动负债:				
长期借款	256,474.96	202,931.20	139,397.82	210,821.33
应付债券	1,093,605.96	905,368.91	859,327.87	1,094,350.24
租赁负债				
长期应付款(合计)	31,852.29	54,487.90	54,259.33	16,221.99
预计负债	157.11	157.11	157.11	740.20
递延所得税负债	93,240.47	92,637.20	90,090.72	85,727.05
递延收益-非流动负债				
其他非流动负债	1,094.29	1,024.16	1,253.17	1,262.85
非流动负债合计	1,476,425.08	1,256,606.48	1,144,486.02	1,409,123.66
负债合计	2,834,559.86	2,561,029.38	2,537,904.48	2,283,426.70
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	307,282.85	307,282.85	307,282.85	307,282.85
其它权益工具	198,990.54	172,410.60		
其中: 优先股				
永续债	198,990.54	172,410.60		
资本公积金	1,002,855.81	998,406.81	976,281.81	941,076.46
减: 库存股				
其它综合收益	141,600.63	142,002.79	142,464.86	123,455.43
专项储备				
盈余公积金	32,840.89	32,840.89	31,014.27	27,388.95
一般风险准备	1,815.50	1,815.50	1,815.50	1,797.13
未分配利润	173,155.03	175,146.67	168,854.91	159,480.95
外币报表折算差额				
未确认的投资损失				
归属于母公司所有者权益合计	1,858,541.26	1,829,906.11	1,627,714.20	1,560,481.78
少数股东权益	35,333.68	39,236.58	40,777.05	46,382.11
所有者权益合计	1,893,874.94	1,869,142.69	1,668,491.25	1,606,863.88
负债及股东权益总计	4,728,434.79	4,430,172.07	4,206,395.73	3,890,290.59

表 城发投资最近三年及一期合并利润表

单位: 万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	392,793.88	414,799.53	374,811.05	361,784.78
其中: 营业收入	392,793.88	414,799.53	374,811.05	361,784.78
二、营业总成本	407,992.76	436,973.49	353,225.71	376,229.47

其中：营业成本	375,832.46	388,988.50	280,293.33	290,641.16
税金及附加	4,782.34	6,381.98	20,273.97	41,070.01
销售费用	1,555.62	1,600.68	1,657.45	1,260.23
管理费用	8,522.07	11,712.73	15,077.83	14,331.16
研发费用	225.99			
财务费用	17,074.28	28,289.61	35,923.13	28,926.91
加：其他收益	81.79	430.35	361.62	22,048.16
投资收益（损失以“-”号填列）	2,765.30	25,067.19	26,214.23	21,001.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,924.66	1,924.66	-127.08	1,924.66
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,020.37	11,691.90	-5,223.72	-4,128.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	14,485.02	394.75	-27,641.29	-3,088.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.13	-216.24	268.78	-1,417.51
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,153.72	15,193.98	15,564.96	19,970.12
加：营业外收入	226.97	294.79	107.84	396.94
减：营业外支出	855.48	307.22	179.59	743.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,525.21	15,181.55	15,493.21	19,623.09
减：所得税费用	2,368.92	7,390.61	8,237.80	9,486.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,156.29	7,790.94	7,255.42	10,136.42
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	2,156.29	7,790.94	7,255.42	10,136.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	0.00	-	-
（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）	2,641.43	8,118.39	13,017.63	11,770.23
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-485.14	-327.45	-5,762.22	-1,633.81
六、其他综合收益的税后净额	-402.16	-737.37	19,091.59	9,993.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-402.16	-462.07	19,009.44	10,548.93
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-275.30	82.16	-555.43
七、综合收益总额	1,754.13	7,053.57	26,347.01	20,129.92
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	2,239.27	7,656.31	32,027.07	22,319.16
（二）归属于少数股东的综合收益总额	-485.14	-602.75	-5,680.06	-2,189.24

表 城发投资最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	451,295.85	463,222.03	303,991.74	326,374.30
收到的税费返还	1.43	346.29	11.65	2,298.23
收到其他与经营活动有关的现金	29,941.01	103,851.89	147,132.76	128,528.69
经营活动现金流入(金融类)	2,113.53	2,380.09	6,257.31	7,410.97
收取利息和手续费净增加额	2,113.53	2,380.09	6,257.31	7,410.97
经营活动现金流入小计	483,351.82	569,800.30	457,393.47	464,612.19
购买商品、接受劳务支付的现金	490,308.47	475,678.50	448,282.66	346,939.93
支付给职工以及为职工支付的现金	8,448.36	11,575.77	12,460.78	9,403.37
支付的各项税费	11,210.77	11,386.94	31,369.76	39,866.52
支付其他与经营活动有关的现金	94,259.21	75,241.46	7,223.20	195,698.48
经营活动现金流出(金融类)	-5,296.82	-10,433.76	-25,933.49	-3,839.91
客户贷款及垫款净增加额	-5,296.82	-10,433.76	-25,933.49	-3,839.91
经营活动现金流出小计	598,929.99	563,448.90	473,402.92	588,068.39
经营活动产生的现金流量净额	-115,578.17	6,351.40	-16,009.45	-123,456.19
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	6,315.55	46,736.84	5,897.32	4,944.44
取得投资收益收到的现金	3,806.39	20,099.37	5,497.84	14,953.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,003.16	4,514.48	1,627.25	6,776.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5,193.20			-204.99
收到其他与投资活动有关的现金	-	660.00	3,560.00	71,675.24
投资活动现金流入小计	7,931.89	72,010.69	16,582.41	98,145.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	7,411.43	44,448.60	22,010.74	47,278.77
投资支付的现金	4,730.30	34,176.83	57,569.00	66,554.16
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	197.78		
支付其他与投资活动有关的现金	-	100.00	4,200.00	18,126.00
投资活动现金流出小计	12,141.73	78,923.21	83,779.74	131,958.93
投资活动产生的现金流量净额	-4,209.84	-6,912.52	-67,197.33	-33,813.82
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	31,028.94	185,094.32	30,975.00	25,532.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			75.00	1,132.00

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
取得借款收到的现金	635,737.70	911,139.34	607,012.45	401,477.50
收到其他与筹资活动有关的现金	11,800.00	168,980.00	7,779.91	73,879.78
发行债券收到的现金	371,184.82	814,702.48	683,001.12	600,748.66
筹资活动现金流入小计	1,049,751.47	2,079,916.14	1,328,768.49	1,101,638.03
偿还债务支付的现金	697,884.01	1,717,780.09	1,057,896.22	902,583.80
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,859.22	108,457.65	99,029.80	85,770.09
支付其他与筹资活动有关的现金	32,729.16	290,592.09	44,260.00	103,828.00
筹资活动现金流出小计	790,472.40	2,116,829.83	1,201,186.01	1,092,181.89
筹资活动产生的现金流量净额	259,279.07	-36,913.69	127,582.48	9,456.13
四、汇率变动对现金的影响	-39.60	47.88	22.97	250.99
五、现金及现金等价物净增加额	139,451.45	-37,426.93	44,398.67	-147,562.89
加：期初现金及现金等价物余额	69,344.74	106,771.67	62,373.00	209,935.89
六、期末现金及现金等价物余额	208,796.19	69,344.74	106,771.67	62,373.00

(2) 主要财务指标分析

1) 资产结构分析

单位：万元，%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	358,796.19	7.59	203,543.58	4.59	166,889.27	3.97	102,418.32	2.63
存出保证金			0.01	0.00	5.12	0.00	131.12	-
拆出资金			-	-	-	-	963.71	0.02
应收票据			12,505.24	0.28	-	-	4,086.00	0.11
应收账款	73,335.00	1.55	79,560.89	1.80	73,405.85	1.75	82,502.65	2.12
预付款项	22,557.26	0.48	8,651.56	0.20	10,489.35	0.25	16,426.52	0.42
其他应收款	621,151.31	13.14	571,555.96	12.90	546,484.21	12.99	619,727.07	15.93
存货	1,039,449.30	21.98	960,254.43	21.68	850,840.27	20.23	534,340.85	13.74
其他流动资产	42,039.78	0.89	42,394.52	0.96	33,618.83	0.80	21,109.41	0.54
流动资产合计	2,157,328.83	45.62	1,878,466.18	42.40	1,681,732.89	39.98	1,381,705.65	35.52
非流动资产：								
发放贷款和垫款	40,371.69	0.85	59,667.39	1.35	57,239.54	1.36	119,655.10	3.08
长期应收款	13,027.95	0.28	22,356.92	0.50	34,731.38	0.83	39,027.04	1.00
长期股权投资	277,641.28	5.87	277,270.44	6.26	265,675.62	6.32	258,672.82	6.65
其他权益工具投资	722,520.39	15.28	722,520.39	16.31	724,006.55	17.21	774,784.39	19.92
其他非流动金融资产	220,263.92	4.66	163,224.01	3.68	167,878.61	3.99	130,797.95	3.36

产								
投资性房地产	906,002.18	19.16	899,190.14	20.30	864,299.80	20.55	822,785.40	21.15
固定资产	149,992.27	3.17	171,878.15	3.88	160,414.60	3.81	181,748.24	4.67
在建工程	181,251.86	3.83	181,105.53	4.09	187,307.88	4.45	139,325.51	3.58
生产性生物资产	10,623.33	0.22	9,849.08	0.22	10,905.16	0.26	5,296.57	0.14
无形资产	14,135.87	0.30	5,784.01	0.13	5,848.94	0.14	7,464.23	0.19
商誉	1,001.08	0.02	1,001.08	0.02	851.86	0.02	851.86	0.02
长期待摊费用	1,161.74	0.02	984.00	0.02	746.13	0.02	394.83	0.01
递延所得税资产	31,450.55	0.67	34,537.90	0.78	34,640.00	0.82	27,780.99	0.71
其他非流动资产	1,661.85	0.04	2,336.85	0.05	10,116.77	0.24	-	-
非流动资产合计	2,571,105.97	54.38	2,551,705.89	57.60	2,524,662.84	60.02	2,508,584.94	64.48
资产总计	4,728,434.79	100.00	4,430,172.07	100.00	4,206,395.73	100.00	3,890,290.59	100.00

截至 2025 年 9 月末，公司的资产以非流动资产为主，占资产总额的比重为 54.38%，流动资产占资产总额的比重为 45.62%。

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动资产分别为 1,381,705.65 万元、1,681,732.89 万元、1,878,466.18 万元和 2,157,328.83 万元，占资产总额的比重分别为 35.52%、39.98%、42.40%和 45.62%。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产构成。

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 2,508,584.94 万元、2,524,662.84 万元、2,551,705.89 万元和 **2,571,105.97 万元**，占资产总额比例分别为 64.48%、60.02%、57.60%和 **54.38%**。非流动资产主要由发放贷款和垫款、长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程及无形资产构成。

1、货币资金

截至近三年及一期末，公司货币资金余额分别为 102,418.32 万元、166,889.27 万元、203,543.58 万元和 **358,796.19 万元**，占总资产比例分别为 2.63%、3.97%、4.59%和 **7.59%**。报告期内公司货币资金金额逐年增长，2023 年末货币资金金额相比 2022 年末增加 64,470.95 万元，增幅 62.95%，2024 年末货币资金金额相比 2023 年末增加 36,654.31 万元，增幅 21.96%，**2025 年 9 月末货币资金金额相比 2024 年末增加 155,252.61 万元，增幅 76.27%**，主要受银行存款余额增长的影响。报告期内，公司银行借款及直接融资借款较多，导致银

行存款增长较快。截至2025年9月末，公司货币资金主要为银行存款。

表 公司近三年及一期末货币资金构成情况

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
库存现金	9.09	1.80	9.06	3.09
银行存款	354,338.83	203,511.22	166,880.21	102,379.44
其他货币资金	4,448.28	30.56	-	35.80
合计	358,796.19	203,543.58	166,889.27	102,418.32

2、应收账款

截至近三年及一期末，公司应收账款分别为82,502.65万元、73,405.85万元、79,560.89万元和**73,335.00万元**，占总资产比例分别为2.12%、1.75%、1.80%和**1.55%**。随着公司贸易业务规模的变化，报告期内呈波动趋势。

3、其他应收款

公司其他应收款主要由贸易业务相关的往来款，合作开发经营房地产业务及基础设施项目形成的往来款，以及房地产业务拍地缴纳的土地保证金等组成。近三年及一期末，公司其他应收款账面价值分别为619,727.07万元、546,484.21万元、571,555.96万元和**621,151.31万元**，占总资产比例分别为15.93%、12.99%、12.90%和**13.14%**。2023年末其他应收款较2022年末减少73,242.86万元，降幅11.81%，主要系招拍挂取得土地资产，土地竞买保证金转入存货科目核算；2024年末其他应收款较2023年末增加25,071.75万元，增幅4.59%，**2025年9月末其他应收款较2024年末增加49,595.35万元**，增幅为**8.68%**，主要系对青岛西海岸新区行政审批服务局的土地出让金和保证金，土地尚未收到，计入其他应收款项。

表 公司近三年及一期末其他应收款分类表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
应收利息			-	-
应收股利			-	346.93
其他应收款	621,151.31	571,555.96	546,484.21	619,380.14

合计	621,151.31	571,555.96	546,484.21	619,727.07
----	------------	------------	------------	------------

公司 2024 年末其他应收款前五大客户情况如下：

公司 2024 年末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	占其他应收款 期末余额比例	是否关联 方	是否经 营性	账龄
青岛中鲁投资有限公司（原得源投资集团有限公司）	203,273.91	30.38	是	是	3 年以上
青岛优木投资有限公司	94,003.00	14.05	否	是	1 年以内 1-2 年 3 年以上
青岛双月园投资有限公司	70,674.12	10.56	否	是	主要 3 年 以上
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	63,509.64	9.49	是	是	主要 3 年 以上
青岛邦倬置业有限公司	27,386.94	4.09	是	是	3 年以上
合计	458,847.62	68.57	-	-	-

公司 2025 年 9 月末其他应收款前五大客户情况如下：

公司 2025 年 9 月末其他应收款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	欠款金额	占其他应收款 期末余额比例	是否关联 方	是否经 营性	账龄
青岛中鲁投资有限公司（原得源投资集团）	198,880.04	32.02	是	是	3 年以上
青岛优木投资有限公司	95,421.77	15.36	否	是	主要 1-2 年（1 年 以内，1-2 年，3 年以上）
青岛双月园投资有限公司	70,701.60	11.38	否	是	主要 3 年以上（1 年以内，1-2 年,2- 3 年，3 年以上）
青岛西海岸新区行政审批服务局（青岛市黄岛区行政审批服务局）	61,903.83	9.97	否	是	主要 1-2 年（1 年 以内，1-2 年，3 年以上）
城发集团（青岛）文化科技发展有限公司	54,846.12	8.83	是	是	主要 3 年以上（1 年以内，1-2 年,2- 3 年，3 年以上）
合计	481,753.36	77.56	-	-	-

(1) 应收青岛优木投资有限公司款项的有关情况

借款人应收青岛优木投资有限公司相关款项为应收债权转让款，根据《西海岸新区政务专报》（第338期），青岛优木投资有限公司作为承接主体，以债权转让和委托清收模式，接收借款人下属公司青岛元通典当有限公司、城发集团（青岛）融资租赁有限公司不良资产（这些不良资产由借款人典当业务、融资租赁业务而形成）本金及对应利息、罚息。借款人已与青岛优木投资有限公司签署转让协议。款项性质属于借款人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项，属于经营性应收款。

上述应收款项的回款安排如下：

单位名称	欠款金额 (万元)	坏账准备期 末余额	欠款产生原因	报告期内回 款金额	未来回款安排
青岛优木投资有限公司	93,829.90	-	借款人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项	-	青岛优木投资有限公司将加大对不良资产的催收力度，未来将通过催收回款、自有资金的形式按照协议约定对借款人进行债务偿还。

4、存货

近三年及一期末，公司存货账面价值分别为 534,340.85 万元、50,840.27 万元、960,254.43 万元和 1,039,449.30 万元，占总资产比例分别为 13.74%、20.23%、21.68%和 21.89%。2023 年末比 2022 年末增加 316,499.42 万元，增幅 59.23%，主要系湖畔瑞城、灵湾瑞城、观山境房地产项目招拍挂取得土地资产，转入存货科目核算增加开发成本 12.45 亿元，收购债权获得青岛融创建晟投资有限公司 4 宗土地使用权 5.92 亿元，以及本年度土地回购置换转入土地 10 亿元；2024 年末比 2023 年末增加 109,414.16 万元，增幅 12.86%；2025 年 9 月末比 2024 年末增加 79,194.87 万元，增幅 8.25%。

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

表 公司近三年末存货构成情况

单位：万元

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
库存商品	34,937.21	3.64	25,733.23	3.41	18,202.96	3.41
开发产品	410,153.11	42.71	243,822.53	43.99	235,045.75	43.99
开发成本	515,164.11	53.65	581,284.50	52.61	281,092.14	52.61
合计	960,254.43	100.00	850,840.27	100.00	534,340.85	100.00

2024 年末公司开发成本主要构成

单位：亿元

项目	2024 年末余额	收益模式	截至 2024 年末回款金额	回款安排
置换土地	9.41	商业开发	-	根据未来开发计划和进度回款
保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程	8.79	专项债代建项目	-	专项债项目按照发行披露的项目收益，在运营期内逐年回款
灵湾瑞城	8.27	住宅销售	1.33	建设期 2023-2025，预计回款期 2024 年-2027 年
瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	5.99	专项债代建项目	-	专项债项目按照发行披露的项目收益，在运营期内逐年回款
湖畔瑞城	4.35	住宅销售	-	建设期 2023-2025，预计回款期 2024 年-2027 年
观山境	3.00	拟开发土地	-	预计 2025 年开发
太行山路片区交通环境改造提升工程	3.61	专项债代建项目	-	专项债项目按照发行披露的项目收益，在运营期内每年回款
2023 老旧小区改造	3.24	专项债代建项目	-	专项债项目按照发行披露的项目收益，在运营期内每年回款
合计	46.66		1.33	

2024 年末公司开发产品主要构成

单位：亿元

项目	2024 年末余额	收益模式	截至 2024 年末回款金额	回款安排
土地回购	6.56	商业开发	-	根据未来开发计划和进度回款
土地（黄国用 2006 第 323 号）	6.49	政府拟回购土地	-	已签署回购协议，预计 2024-2025 年回款
和悦瑞城	5.69	住宅销售+人才公寓运营	0.76	已取得预售许可，预计回款期 2024-2026 年

项目	2024年末余额	收益模式	截至2024年末回款金额	回款安排
长青华苑	3.35	住宅及人才公寓销售	1.52	已竣工备案，预计回款期2021年-2025年
青岛创新科技园（一期）	2.01	销售	0.99	持续销售中
泽润写字楼	1.85	出租	-	政府使用中，未来协商回款
泽润土地	1.73	出租	-	政府使用中，未来协商回款
山水景行（嘉陵江路商服用地HD2016-3033）	1.60	出租	-	政府使用中，未来协商回款
吉利河泵站	1.57	代建项目	-	未来协商回款
污水四期	1.38	代建项目	-	未来协商回款
城发·天成华苑	1.18	住宅销售	0.60	持续销售中
出口加工区商务大厦	1.07	出租	-	未来协商回款
合计	34.49		3.87	

5、发放贷款和垫款

公司的发放贷款和垫款主要为其子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通典当的典当业务产生。近三年及一期末，公司发放贷款和垫款分别为119,655.10万元、57,239.54万元、59,667.39万元和**40,371.69万元**，占总资产比例分别为3.08%、1.36%、1.35%和**0.85%**。2023年末，公司发放贷款和垫款较2022年末减少62,415.56万元，降幅52.16%，主要系公司小贷、典当、保理等业务前期投放贷款陆续到期，2023年度贷款投放量有所减少所致；2024年末公司发放贷款和垫款较2023年末增加2,427.85万元，增幅4.24%；2025年9月末公司发放贷款和垫款较2024年末减少19,295.70万元，降幅32.34%，降幅较大主要系近年来随着监管部门对类金融业务监管的愈发严格，公司发放贷款和垫款随着减少。

6、长期应收款

近三年及一期末，公司长期应收款分别为39,027.04万元、34,731.38万元、22,356.92万元和**13,027.95万元**，占总资产比例分别为1.00%、0.83%、0.50%和**0.28%**。报告期内，公司长期应收款金额逐年下降，2023年末较2022年末减少4,295.66万元，降幅为11.01%；2024年末较2023年末减少12,374.46

万元，降幅为 35.63%；2025 年 9 月末较 2024 年末减少 9,328.97 万元，降幅为 41.73%，主要系融资租赁公司按期收回资金。

7、长期股权投资

近三年及一期末，公司长期股权投资分别为 258,672.82 万元、265,675.62 万元、277,270.44 万元和 **277,641.28 万元**，占总资产比例为 6.65%、6.32%、6.26%和 **5.87%**。报告期内公司长期股权投资金额变动较小，2023 年末较 2022 年末，长期股权投资增加 7,002.80 万元，增幅为 2.71%，主要系对中科国晟动力科技有限公司、城发集团（青岛）开发投资股份有限公司、青岛开发区投资建设集团有限公司等公司追加投资；2024 年末较 2023 年末，长期股权投资增加 11,594.82 万元，增幅为 4.36%；2025 年 9 月末长期股权投资较 2024 年末增加 370.84 万元，增幅为 0.13%，变动较小。

8、其他权益工具投资

近三年及一期末公司其他权益工具投资分别为 774,784.39 万元、724,006.55 万元、722,520.39 万元和 **722,520.39 万元**，占总资产比例分别为 19.92%、17.21%、16.31%和 **15.28%**。该科目系公司 2019 年会计政策变更，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》《企业会计准则第 23 号——金融》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》将公司金融工具重分类计量后产生。

9、其他非流动金融资产

近三年及一期末，公司其他非流动金融资产分别为 130,797.95 万元、167,878.61 万元、163,224.01 万元和 **220,263.92 万元**，占总资产比例分别为 3.36%、3.99%、3.68%和 **4.66%**。2023 年末公司其他非流动金融资产较 2022 年末增加 37,080.66 万元，增幅 28.35%；2024 年末公司其他非流动金融资产较 2023 年末减少 4,654.60 万元，降幅 2.77%；2025 年 9 月末公司其他非流动金融资产较 2024 年末增加 57,039.91 万元，增幅 34.95%。主要增幅系公司持有的上市银行股价波动所致。

公司其他非流动金融资产涉及持有上市银行青岛农村商业银行股份有限公司（以下简称“青岛农商行”）和青岛银行股份有限公司（以下简称“青岛银行”）股份，截至 2025 年 9 月末，公司本部持有青岛农商行 25,137.23 万股，

占总股本的4.52%；持有青岛银行136.4405万股，占总股本的0.02%。公司上述持股符合《商业银行股权管理暂行办法》《银行保险机构大股东行为监管办法（试行）》（银保监发〔2021〕43号）等相关规定。

10、投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产分别为822,785.40万元、864,299.80万元、899,190.14万元和**906,002.18万元**，占总资产比例为21.15%、20.55%、20.30%和**19.61%**，主要包括对外出租的办公楼、酒店、公租房等资产。2023年末公司投资性房地产账面价值较2022年末增加41,514.40万元，增幅为5.05%；2024年末公司投资性房地产账面价值较2023年末增加34,890.34万元，增幅为4.04%；2025年9月末公司投资性房地产账面价值较2024年末增加6,812.04万元，增幅为0.76%。

11、固定资产

近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为181,748.24万元、160,414.60万元、171,878.15万元和**149,992.27万元**，占总资产比例分别为4.67%、3.81%、3.88%和**3.17%**。2023年末相较2022年末公司固定资产减少21,333.64万元，降幅为11.74%；主要系公司原自用房产转让出租使用，转入投资性房地产核算；2024年末相较2023年末公司固定资产增加11,463.55万元，增幅为7.15%，主要系在建工程转入增加；2025年9月末相较2024年末公司固定资产减少21,885.88万元，降幅为12.73%。

12、在建工程

近三年及一期末，公司在建工程分别139,325.51万元、187,307.88万元、181,105.53万元和**181,251.86万元**，占总资产比例分别为3.58%、4.45%、4.09%和**3.83%**。

2023年末公司在建工程较2022年末增加47,982.37万元，增幅为34.44%，主要系公司理工大学项目持续投入所致；2024年末公司在建工程较2023年末减少6,202.35万元，降幅为3.31%；2025年9月末，公司在建工程较2024年末增加146.33万元，增幅为0.08%，保持稳定。

表：最近三年末公司在建工程明细表

单位：万元

项目	2024年末	2023年末	2022年末
理工大学项目	157,706.97	157,601.30	114,231.44
中国海洋大学西海岸校区项目	14,245.67	14,245.78	14,244.74
城发·青岛创新科技园项目	-	-	2,967.83
老年大学项目	8,619.29	6,990.53	6,344.99
城发·理想港湾(红石崖安置楼)项目	102.43	102.43	71.05
迎宾馆改造项目	-	-	305.63
城发商业中心办公区景观工程	42.67	42.25	-
海西湾企业综合服务中心项目	-	8,132.95	1,047.78
悦海酒店装饰项目	-	131.99	2.83
其他	388.49	60.65	109.22
合计	181,105.53	187,307.88	139,325.51

2) 负债结构分析

单位：万元，%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	486,914.79	17.18	447,547.09	17.48	309,198.77	12.18	218,189.03	9.56
应付票据	17,149.67	0.61	30,933.82	1.21	21,126.42	0.83	17,093.33	0.75
应付账款	131,395.59	4.64	138,772.93	5.42	121,301.91	4.78	130,349.10	5.71
预收款项	1,143.96	0.04	625.11	0.02	1,137.39	0.04	-	-
合同负债	37,946.77	1.34	35,376.20	1.38	20,580.78	0.81	32,323.76	1.42
应付职工薪酬	1,256.90	0.04	1,983.95	0.08	1,244.76	0.05	1,560.80	0.07
应交税费	47,278.95	1.67	55,644.85	2.17	50,242.32	1.98	42,413.76	1.86
其他应付款	190,620.66	6.72	205,707.11	8.03	236,489.02	9.32	206,247.40	9.03
存入保证金	351.00	0.01	752.00	0.03	799.40	0.03	1,626.41	0.07
担保赔偿准备金			-	-	1,136.51	0.04	1,136.51	0.05
未到期责任保证金			-	-	20.45	0.00	83.43	0.00
一年内到期的非流动负债	153,010.53	5.40	239,852.99	9.37	373,797.04	14.73	188,937.57	8.27
其他流动负债	291,065.98	10.27	147,226.85	5.75	256,343.70	10.10	34,341.94	1.50
流动负债合计	1,358,134.78	47.91	1,304,422.90	50.93	1,393,418.47	54.90	874,303.05	38.29
长期借款	256,474.96	9.05	202,931.20	7.92	139,397.82	5.49	210,821.33	9.23
应付债券	1,093,605.96	38.58	905,368.91	35.35	859,327.87	33.86	1,094,350.24	47.93
长期应付款	31,852.29	1.12	54,487.90	2.13	54,259.33	2.14	16,221.99	0.71
预计负债	157.11	0.01	157.11	0.01	157.11	0.01	740.20	0.03
递延所得税负债	93,240.47	3.29	92,637.20	3.62	90,090.72	3.55	85,727.05	3.75
其他非流动负债	1,094.29	0.04	1,024.16	0.04	1,253.17	0.05	1,262.85	0.06
非流动负债合计	1,476,425.08	52.09	1,256,606.48	49.07	1,144,486.02	45.10	1,409,123.66	61.71

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
负债合计	2,834,559.86	100.00	2,561,029.38	100.00	2,537,904.48	100.00	2,283,426.70	100.00

近三年及一期末，公司负债合计分别为 2,283,426.70 万元、2,537,904.48 万元、2,561,029.38 万元、**2,834,559.86 万元**。近三年及一期末，公司非流动负债占比分别为 61.71%、45.10%、49.07%和 **52.09%**。

1、短期借款

近三年及一期末，公司短期借款分别为 218,189.03 万元、309,198.77 万元、447,547.09 万元和 **486,914.79 万元**，占总负债比例分别为 9.56%、12.18%、17.48%和 17.18%，报告期内，公司短期借款逐年增长。2023 年末公司短期借款较 2022 年末大幅增加 91,009.74 万元，增幅 41.71%，2024 年末公司短期借款较 2023 年末大幅增加 138,348.32 万元，增幅 44.74%，主要系公司短期资金需求增加，因而新增短期借款较多所致；**2025 年 9 月末公司短期借款较 2024 年末增加 39,367.7 万元，增幅 8.80%，变动较小。**

2、应付账款

近三年及一期末，公司应付账款分别为 130,349.10 万元、121,301.91 万元、138,772.93 万元和 **131,395.59 万元**，占总负债比例分别为 5.71%、4.78%、5.42%和 4.64%。公司应付账款主要是工程项目尾款、质保金及贸易往来款。2023 年末相较 2022 年末公司应付账款减少 9,047.19 万元，降幅 6.94%；2024 年末相较 2023 年末公司应付账款增加 17,471.02 万元，增幅 14.40%；**2025 年 9 月末相较 2024 年末公司应付账款减少 7,377.34 万元，降幅 5.32%，主要系应付贸易采购款、工程款减少较多。**

3、其他应付款

公司其他应付款主要包括应付利息、应付股利以及公司与其他单位往来款和项目供应商履约保证金。近三年及一期末，公司其他应付款分别为 206,247.40 万元、236,489.02 万元、205,707.11 万元和 **190,620.66 万元**，占总负债比例分别为 9.03%、9.32%、8.03%和 6.72%。2023 年末相较 2022 年末公司其他应付款增加 30,241.62 万元，增幅为 14.66%，主要系往来款增加所致；2024

年末相较 2023 年末公司其他应付款减少 30,781.91 万元，降幅为 13.02%，主要系往来款减少所致。2025 年 9 月末公司其他应付款相较 2024 年末减少 15,086.45 万元，降幅为 7.33%。

4、一年内到期的非流动负债

公司一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 188,937.57 万元、373,797.04 万元、239,852.99 万元和 **153,010.53 万元**，占总负债分别为 8.27%、14.73%、9.37%和 **5.40%**。2023 年末相较 2022 年末公司一年内到期的非流动负债增加 184,859.47 万元，增幅为 97.84%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；2024 年末相较 2023 年末公司一年内到期的非流动负债减少-133,944.05 万元，降幅为 35.83%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券被清偿所致；2025 年 9 月末相较 2024 年末公司一年内到期的非流动负债减少 **86,842.46 万元**，降幅为 **36.21%**，主要系一年内到期的应付债券减少所致。

5、其他流动负债

公司其他流动负债主要为短期融资券及代理业务负债。近三年及一期末，公司其他流动负债分别为 34,341.94 万元、256,343.70 万元、147,226.85 万元和 **291,065.98 万元**，占总负债分别为 1.50%、10.10%、5.75%和 **10.27%**。2023 年末相较 2022 年末公司其他流动负债增加 222,001.76 万元，增幅为 646.45%，主要系短期债券余额增加以及 21 城发 04 转入所致；2024 年末相较 2023 年末公司其他流动负债减少 109,116.85 万元，降幅为 42.57%，主要是短期债券到期兑付所致；2025 年 9 月末相较 2024 年末公司其他流动负债增加 **143,839.13 万元**，增幅为 **97.70%**，变动较大，主要系公司开展贸易业务，短期融资需求增加所致。

6、长期借款

近三年及一期末，公司长期借款分别为 210,821.33 万元、139,397.82 万元、202,931.20 万元和 **256,474.96 万元**，占负债合计比例分别为 9.23%、5.49%、7.92%和 **9.05%**。2023 年末公司长期借款较 2022 年末减少 71,423.51 万元，降幅 33.88%，主要系转入一年内到期的长期借款所致；2024 年末公司长期借款较 2023 年末增加 63,533.38 万元，增幅 45.58%，主要系新增长期借款所

致；2025年9月末公司长期借款较2024年末增加53,543.76万元，增幅26.39%，主要系新增长期借款所致。

7、应付债券

近三年及一期末，公司应付债券分别为1,094,350.24万元、859,327.87万元、905,368.91万元和**1,093,605.96万元**，占总负债比例分别为47.93%、33.86%、35.35%和**38.58%**。2023年末相较2022年末公司应付债券减少235,022.37万元，降幅为21.48%，主要是应付债券到期兑付所致；2024年末相较2023年末公司应付债券增加46,041.04万元，增幅为5.36%；**2025年9月末相较2024年末公司应付债券增加188,237.05万元，增幅为20.79%**，主要系公司加大了直接融资力度，通过发行中期票据、公司债等债券融资所致。

8、长期应付款

近三年及一期末，公司长期应付款分别16,221.99万元、54,259.33万元、54,487.90万元和**31,852.29万元**，主要为融资租赁款与专项应付款占总负债比例分别为0.71%、2.14%、2.13%和**1.12%**，总体金额较小。2023年末较2022年末增加38,037.34万元，增幅为234.48%，主要系融资租赁借款增加所致。2025年9月末相较2024年末公司长期应付款减少22,635.61万元，降幅为41.54%。

9、递延所得税负债

近三年及一期末，公司递延所得税负债分别85,727.05万元、90,090.72万元、92,637.20万元和**93,240.47万元**，占总负债比例分别为3.75%、3.55%、3.62%和**3.29%**。报告期内，公司递延所得税负债较为稳定。

3) 盈利能力分析

近三年及一期，公司盈利能力指标情况如下表所示：

表 公司近三年及一期合并口径主要盈利能力指标

单位：%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业毛利率	4.32	6.22	25.22	19.66

净资产收益率	0.11	0.44	0.44	0.88
总资产收益率	0.05	0.18	0.18	0.28

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入
- (2) 总资产收益率 = 净利润 / ((期末资产总额 + 期初资产总额) / 2)
- (3) 净资产收益率 = 净利润 / ((期末所有者权益 + 期初所有者权益) / 2)
- (4) 2025年1-9月净资产收益率、总资产收益率未年化

近三年及一期，公司营业毛利率分别为19.66%、25.22%、6.22%和4.32%，近一年毛利率大幅下降，主要系开展电解铜贸易业务毛利率很低，同时毛利率较高的土地回购业务未实现收入；净资产收益率分别为0.88%、0.44%、0.44%和0.11%；总资产收益率分别为0.28%、0.18%、0.18%和0.05%，呈波动态势。总体来看，公司净资产收益率和总资产收益率较低，这主要是由于公司的业务特点所致。

4) 偿债能力分析

表 公司近三年及一期末合并口径主要偿债指标

财务指标	2025年1-9月	2024年	2023年	2022年
流动比率 (倍)	1.59	1.44	1.21	1.58
速动比率 (倍)	0.82	0.70	0.61	0.96
资产负债率 (%)	59.95	57.81	60.33	58.70
利息保障倍数 (倍)	-	0.54	0.53	0.56
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	0.60	0.60	0.62

注：财务指标计算公式如下：

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

从流动性指标上看，近三年及一期末，公司的流动比率分别为1.58、1.21、1.44和1.59；速动比率分别0.96、0.61、0.70和0.82。近三年及一期，公司速动比率呈现下降趋势，主要由于近年来公司业务扩张导致存货增长较快。

从资产负债率上看，近三年及一期末，公司资产负债率分别为58.70%、

60.33%、57.81%和59.95%，近年来公司通过直接融资等途径来支持企业发展，导致负债规模上升。

从利息保障倍数来看，近三年，利息保障倍数分别为0.56倍、0.53倍及0.54倍，EBITDA利息保障倍数分别为0.62倍、0.60倍和0.60倍。报告期内公司融资余额持续上涨，利息支出增长幅度大于利润总额的增长，是导致公司利息保障倍数和EBITDA利息保障倍数小于1的主要原因。

5) 营运能力分析

近三年及一期，公司营运能力情况如下：

表 公司近三年及一期合并口径主要营运能力指标

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
应收账款周转率	5.14	5.42	4.81	4.61
存货周转率	0.38	0.43	0.40	0.48

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 应收账款周转率=营业收入/((应收账款期初余额+应收账款期末余额)/2)
- (2) 存货周转率=营业成本/((期初存货+期末存货)/2)

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为4.61、4.81、5.42和5.14。应收账款主要为应收房款及贸易货款。近三年及一期，公司存货周转率分别为0.48、0.40、0.43和0.38，公司存货周转率普遍较低，主要由于存货中开发成本较大，由于房地产开发周期较长，导致公司存货周转率较低。

6) 现金流量分析

表：公司近三年及一期现金流量分析

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量净额	-115,578.17	6,351.40	-16,009.45	-123,456.19
投资活动产生的现金流量净额	-4,209.84	-6,912.52	-67,197.33	-33,813.82
筹资活动产生的现金流量净额	259,279.07	-36,913.69	127,582.48	9,456.13
现金及现金等价物净增加额	139,451.45	-37,426.93	44,398.67	-147,562.89

近三年及一期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-123,456.19万元、-16,009.45万元、6,351.40万元和-115,578.17万元。近三年及一期，公司经营性现金流量净额波动较大，主要是由公司业务性质决定。公司主要从事基础设施建设和地产开发，投资规模较大，资金投入期与回收期不匹配。未来随着基础设施建设项目及地产项目陆续进入回款期，公司预计经营活动现金流量净额将有所改善。

近三年及一期，公司投资活动现金流量净额分别为-33,813.82万元、-67,197.33万元、-6,912.52万元和-4,209.84万元。报告期前三年，公司投资活动现金流量净额为负，主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金规模较大所致。

近三年及一期，公司筹资活动现金流净额分别为9,456.13万元、127,582.48万元、-36,913.69万元和259,279.07万元，总体有所波动，主要系受公司融资活动及债务偿还情况影响。

5.2.2.3 资本市场融资状况

截至本说明书签署日，公司已发行的存续债券情况如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
1	26城发Z1	2026-01-28	2029-01-28	2031-01-28	3+2	4.00	2.43	4.00
2	25城发K1	2025-08-22	-	2032-08-22	7	10.00	3.13	10.00
3	25城发01	2025-03-10	2028-03-10	2030-03-10	3+2	3.00	2.80	3.00
4	25城发02	2025-03-10	-	2030-03-10	5	2.00	3.30	2.00
5	24城发08	2024-09-18	-	2029-09-18	4	3.00	3.20	3.00
6	24城发07	2024-09-18	-	2027-09-18	2	5.20	2.51	5.20
7	24城发06	2024-06-05	-	2029-06-05	4	11.00	3.28	11.00
8	24城发03	2024-05-06	2027-05-06	2029-05-06	2+2	5.20	2.99	5.20
9	24城发04	2024-05-06	-	2029-05-06	4	3.80	3.90	3.80
10	24城发01	2024-03-29	2027-03-29	2029-03-29	2+2	13.70	3.35	13.70
11	23城发06	2023-11-03	2025-11-03	2026-11-03	2+1	2.70	4.30	2.70
私募公司债券小计						63.60	-	63.60

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
公司债券小计						63.60	-	63.60
12	25城发投资 MTN007	2025-12-18	2028-12-18	2030-12-18	3+2	7.20	2.57	7.20
13	25城发投资 MTN005A	2025-10-24	2028-10-24	2030-10-24	3+2	2.90	2.60	2.90
14	25城发投资 MTN004	2025-09-25	2028-09-25	2030-09-25	3+2	2.90	2.75	2.90
15	25城发投资 MTN003	2025-07-25	2028-07-25	2030-07-25	3+2	4.40	2.60	4.40
16	25城发投资 MTN002	2025-05-27	-	2028-05-27	3	0.64	2.50	0.64
17	25城发投资 MTN001A	2025-03-20	-	2027-03-20	2+N	1.34	2.84	1.34
18	25城发投资 MTN001B	2025-03-20	-	2028-03-20	3+N	1.33	3.40	1.33
19	24城发投资 MTN006A	2024-11-27	-	2026-11-27	1+N	1.65	2.79	1.65
20	24城发投资 MTN006B	2024-11-27	-	2027-11-27	2+N	1.70	3.15	1.70
21	24城发投资 MTN005A	2024-08-22	-	2026-08-22	1+N	1.98	2.67	1.98
22	24城发投资 MTN005B	2024-08-22	-	2027-08-22	2+N	1.98	2.80	1.98
23	24城发投资 MTN004	2024-08-08	-	2029-08-08	4	8.00	2.55	8.00
24	24城发投资 MTN003	2024-06-14	-	2029-06-14	4	2.30	3.00	2.30
25	24城发投资 MTN002	2024-04-10	-	2026-04-10	1+N	10.00	3.55	10.00
26	24城发投资 PPN001	2024-09-20	2027-09-20	2029-09-20	2+2	6.00	3.05	6.00
债务融资工具小计						54.32	-	54.32
27	城发06次	2026-02-04	-	2026-12-02	0.8247	0.01	-	0.01
28	城发06优	2026-02-04	-	2026-12-02	0.8247	4.88	2.38	4.88
29	城发05次	2026-01-15	-	2026-11-12	0.8247	0.01	-	0.01
30	城发05优	2026-01-15	-	2026-11-12	0.8247	9.60	2.38	9.60
31	声发04次	2025-6-13	-	2026-6-12	1	0.01	-	0.01
32	声发04优	2025-6-13	-	2026-6-12	1	7.78	2.70	7.78
33	声发03次	2025-5-23	-	2026-5-22	1	0.01	-	0.01
34	声发03优	2025-5-23	-	2026-5-22	1	6.70	2.65	6.70
35	25城发优	2025-12-02	2028-12-02	2043-12-02	3+3+3+3+3+3	3.29	2.70	3.29

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	余额
36	25城发次	2025-12-02	-	2043-12-02	18	0.01	-	0.01
37	城发YW次	2024-12-11	-	2043-01-30	18	0.01	-	0.01
38	城发YW优	2024-12-11	2026-10-30	2043-01-30	2+2+2+2+2 +2+2+2+2	16.41	2.56	16.41
其他小计						48.72	-	48.72
合计						166.64	-	166.64

数据来源：wind

5.2.2.4 主要债务情况、授信使用状况及受限资产

(1) 受限资产

截至2025年9月末，公司所有权或使用权受到限制的资产账面价值总额为1,188,076.73万元，占公司2025年9月末未经审计净资产的比例为62.73%。具体明细如下：

表 截至2025年9月末公司受限资产情况

单位：万元

受限资产类别	账面金额	资产受限原因
货币资金	150,000.00	存单质押
存货	426,867.28	借款抵押
投资性房地产	544,276.00	借款抵押
无形资产	2,722.43	借款抵押
固定资产	64,211.01	借款抵押
合计	1,188,076.73	-

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

(2) 有息债务情况

1) 有息债务类型结构

公司有息债务主要由短期借款、长期借款等组成。2022-2024年末及2025年9月末，公司有息债务总额分别为1,753,548.84万元、1,984,107.52万元、1,987,873.02万元和2,303,967.43万元，有息债务占总负债的比例分别为76.79%、78.18%、77.62%和81.28%。近三年及一期末，公司有息债务构成情

况如下:

单位: 万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
短期借款	486,914.79	447,547.09	309,198.77	218,189.03
一年内到期的非流动负债	153,010.53	183,941.80	373,797.04	188,937.57
其他流动负债	287,509.56	143,838.23	254,280.00	30,971.34
长期借款	256,474.96	202,931.20	139,397.82	210,821.33
应付债券	1,093,605.96	961,280.10	859,327.87	1,094,350.24
长期应付款 (有息部分)	26,451.63	48,334.60	48,106.03	10,279.34
合计	2,303,967.43	1,987,873.02	1,984,107.52	1,753,548.84

2) 有息债务期限结构

公司有息负债以长期有息负债为主。截至 2025 年 9 月末, 公司长期有息负债合计 1,376,532.55 万元, 占比为 59.75%; 短期有息负债合计 927,434.88 万元, 占比为 40.25%。公司近三年及一期末有息负债的期限结构情况如下:

单位: 万元, %

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期有息负债	927,434.88	40.25	775,327.12	39.00	937,275.81	47.24	438,097.94	24.98
长期有息负债	1,376,532.55	59.75	1,212,545.90	61.00	1,046,831.72	52.76	1,315,450.90	75.02
合计	2,303,967.43	100.00	1,987,873.02	100.00	1,984,107.52	100.00	1,753,548.84	100.00

(3) 对外担保

截至 2025 年 9 月末, 公司及其合并范围内子公司对外担保余额为 171,471.00 万元, 占同期末净资产的比例为 9.05%, 具体情况如下表所示:

单位: 万元

被担保人	担保金额	担保起始日	担保到期日
青岛西海岸医疗健康发展集团有限公司	5,000.00	2021/4/27	2041/4/27
	2,000.00	2021/9/29	2041/4/27
	3,000.00	2021/10/28	2041/4/26
	8,000.00	2022/12/16	2041/4/27
	7,000.00	2023/1/3	2041/4/27

被担保人	担保金额	担保起始日	担保到期日
	6,000.00	2023/4/21	2041/4/27
	7,000.00	2023/6/26	2041/4/27
	9,000.00	2023/8/29	2041/4/27
	2,300.00	2023/11/30	2041/4/27
	8,750.00	2023/12/28	2041/4/27
	386.00	2024/6/20	2041/4/27
	3,441.00	2024/8/28	2041/4/27
	1,677.00	2024/9/3	2041/4/27
	396.00	2024/9/14	2041/4/27
	3,000.00	2024/11/25	2041/4/27
	654.00	2024/12/17	2041/4/27
	7,000.00	2022/3/25	2042/3/25
	3,000.00	2022/10/8	2042/3/25
	8,000.00	2022/12/16	2042/3/25
	7,000.00	2023/1/3	2042/3/25
	2,000.00	2023/6/26	2042/3/25
	11,000.00	2023/8/29	2042/3/25
	7,000.00	2023/11/30	2042/3/25
	299.00	2024/6/20	2042/3/25
	4,534.00	2024/9/6	2042/3/25
	305.00	2024/9/14	2042/3/25
	329.00	2024/12/17	2042/3/25
青岛开发区投资建设集团有限公司	300.00	2020/10/26	2035/10/26
	4,300.00	2021/1/25	2035/10/26
	2,000.00	2021/5/18	2035/10/26
	2,000.00	2021/9/13	2035/10/26
	3,000.00	2021/12/24	2035/10/26
	2,000.00	2022/4/28	2035/10/26
	2,000.00	2023/2/24	2035/10/26
	1,620.00	2024/2/8	2035/10/26
青岛军民融合发展集团有限公司	3,080.00	2021/2/10	2041/2/10
	5,400.00	2022/6/29	2041/2/10
	13,000.00	2022/8/30	2042/8/30

被担保人	担保金额	担保起始日	担保到期日
	3,900.00	2021/2/10	2041/2/10
	4,400.00	2022/6/29	2041/2/10
	2,300.00	2021/2/10	2041/2/10
	2,100.00	2022/6/29	2041/2/10
	2,000.00	2023/1/17	2041/2/10
合计	171,471.00		

(4) 授信情况

公司与多家金融机构均保持着良好稳定的信贷业务关系，截至2025年9月末，公司授信总额1,382,980.00万元，其中，已使用授信额度1,030,349.86万元，剩余授信额度为352,630.15万元。

单位：万元

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
工商银行	300,200.00	260,669.12	39,530.89
齐鲁银行	53,000.00	51,800.00	1,200.00
兴业银行	52,000.00	39,000.00	13,000.00
青岛银行	83,000.00	69,433.00	13,567.00
民生银行	16,500.00	12,478.22	4,021.78
农业银行	60,800.00	45,632.80	15,167.20
进出口银行	50,000.00	50,000.00	-
交通银行	127,000.00	52,069.12	74,930.88
浦发银行	32,480.00	32,480.00	-
渤海银行	50,000.00	50,000.00	-
恒丰银行	10,000.00	10,000.00	-
中信银行	120,000.00	33,000.00	87,000.00
潍坊银行	20,000.00	13,000.00	7,000.00
华夏银行	23,000.00	23,000.00	-
北京银行	12,000.00	12,000.00	-
光大银行	68,000.00	62,648.50	5,351.50
浙商银行	70,000.00	60,000.00	10,000.00
天津银行	120,000.00	45,200.00	74,800.00

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
大连银行	20,000.00	20,000.00	-
中国银行	45,000.00	44,939.10	60.90
日照银行	37,000.00	30,000.00	7,000.00
威海银行	1,000.00	1,000.00	-
广发银行	12,000.00	12,000.00	-
合计	1,382,980.00	1,030,349.86	352,630.15

5.2.3 其他核查情况

经核查借款人提供的中国人民银行 2026 年 1 月 20 日出具的《企业信用报告》，截至报告出具日，借款人无不良信用记录。经管理人查询全国企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、国家应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站，截至管理人核查日，最近三年，借款人未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。经核查，借款人无未决重大诉讼或者仲裁，不存在被暂停或者限制进行融资的情形，未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

2025 年 6 月 20 日，联合资信评估股份有限公司通过对城发投资集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持城发投资集团有限公司主体长期信用等级为 AA+（联合〔2025〕3658 号）。

5.2.4 内部授权情况

2025 年 8 月 28 日，城发投资集团有限公司召开董事会会议，形成董事会决议，同意：

(1) 批准城发集团依据与陕国投信托签署的《信托贷款合同》，在不超过人民币【2.10】亿元的规模和不超过【18】年的期限内向信托举借信托贷款；

(2)批准城发集团与陕国投信托签署《抵押合同》，以标的物业（系指城发集团持有并享有实际所有权的编号为鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第0617758号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路345号、347号的房屋所有权以及其占用范围内的国有建设用地使用权）（具体明细以《抵押合同》载明为准）作为抵押物为《信托贷款合同》项下的债权提供抵押担保；

(3)批准城发集团与陕国投信托签署《质押合同》，以其在特定期间内，城发集团运营标的物业取得的一切收入，包括但不限于租金、停车费、物业费及物业运营相关其他收入、逾期缴纳滞纳金(如有)、违约金(如有)、损害赔偿金(如有)以及城发投资有权收取的其他收入性质的款项(简称"物业运营收入")为《信托贷款合同》项下的债权提供质押担保；

(4)批准城发集团作为资产服务机构与方正证券、陕国投信托签署《资产服务协议》，为标的物业的经营、管理和租赁提供服务；

(5)批准城发集团与方正证券、监管银行、陕国投信托签署《监管协议》，将物业运营收入净额汇入城发集团于监管银行处开立的监管账户中(监管账户账号等账户信息以实际开立为准)；

(6)批准城发集团作为差额支付承诺人向方正证券出具《差额支付承诺函》，对专项计划账户内的资金不足以按照《标准条款》的分配顺序支付当期专项计划费用、优先级资产支持证券的当期预期收益和应付本金的差额部分承担补足义务；

(7)批准城发集团作为回售和赎回承诺人向方正证券出具《回售和赎回承诺函》，为优先级资产支持证券提供回售和赎回义务；

专项计划的交易安排以及交易文件的内容符合城发集团的商业利益和营业目的，城发集团可以签署需城发集团签署的相关交易文件，并履行城发集团在该等交易文件项下所有的义务和责任。

5.2.5 地方政府性债务管理情况

根据借款人出具的说明，结合管理人与律师核查，管理人和律师认为：借款人开展资产证券化业务，募集资金拟用于置换借款人的存量债权（如有）及

补充运营资金，符合地方政府性债务管理的相关规定，未通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

5.2.6 基础资产与资产服务机构自有资产或其他受托资产相独立的保障措施

本专项计划基础资产系指拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的全部信托受益权（即《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利（包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利））。基础资产不与资产服务机构自有资产或其他受托资产混同，已相互独立。

5.2.7 借款人的持续运营能力

经营活动现金流入方面，管理人以历史增长率为假设进行测算。2022-2024年，借款人经营活动现金流入分别为464,612.19万元、457,393.47万元和569,800.30万元，近三年年复合增长率约为11.32%。2022-2024年借款人销售商品、提供劳务收到的现金分别为326,374.30万元、303,991.74万元和463,222.03万元，近三年年复合增长率约为20.96%。出于合理性和谨慎性考虑，管理人选择经营活动现金流入和销售商品、提供劳务收到的现金历史三年年复合增长率孰低值作为经营活动现金流入未来三年的增长率，即11.32%。假设以2024年经营活动现金流入为基准，2025年-2027年经营活动现金流入按照11.32%的增长率进行增长，从2028年起至专项计划到期，经营活动现金流入金额与2027年水平保持一致，增长率均为0%。

入池基础资产现金流方面，管理人和现金流预测机构采取了谨慎和保守原则，相关预测过程和方法可见本计划说明书“第六章 基础资产情况及现金流预测分析”之“6.3.1 基础资产未来特定期间现金流预测情况”部分。

刚性支出主要包括购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费。2022-2024年，以上三个科目合计为396,209.82万元、492,113.20万元、498,641.21万元，三年复合增长率为12.93%。假设以2024年购买商品、接受劳务支付的现金、支付给职工以及为职工支付的现金、支付的各项税费合计数为基准，2025年-2027年刚性支出按照12.93%的增长率进行增长，从2028年起至专项计划到期，刚性支出金额与2027年水平保持一致，增长率均为0%。

报告期末，借款人有息负债规模为 230.40 亿元，主要为银行借款和公开市场融资，公司一年内到期的有息负债为 92.74 亿元，经沟通，借款人预计将主要采用借新换旧的方式，置换有息债务。截至 2025 年 9 月末，借款人授信余额 352,630.15 万元，且借款人公开市场融资能力较好。预计借款人有息负债在本专项计划存续期期间可以通过再融资及公司经营性收入进行偿还。

截至 2025 年 9 月末，借款人应付账款余额为 131,395.59 万元，主要为工程应付款，质保金及贸易往来款。预计未来付款主要体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目，故而在上述刚性支出测算中已做考虑。

截至 2025 年 9 月末公司在建及拟建工程项目主要为房地产项目和代建项目，具体情况如下：

截至2025年9月末借款人主要在建房地产项目投资计划表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	已投资	拟建设期	未来投资计划			资金来源
					2025年10-12月	2026年	2027年	
1	湖畔瑞城	8.10	6.71	2023.5-2025.5	1.39	-	-	自筹
2	灵湾瑞城	15.60	11.48	2023.8-2025.8	4.12	-	-	自筹
3	文鼎苑	2.53	1.13	2023.5-2025.5	1.40	-	-	自筹
	合计	26.23	19.32	-	6.91	-	-	

注：上述“已投资”采用财务口径。

截至 2025 年 9 月末公司主要拟建地产项目明细表

单位：万平方米、亿元

项目名称	项目主体	项目类别	计划总投资	拟建设期	投资计划	
					2025年10-12月	2026年
御海公馆	城发集团	商业+住宅	1.63	开工后 2 年	0.37	0.50
观山境	城发集团	商业+住宅	10.26	开工后 3 年	2.96	4.00
合计			11.89	-	3.33	4.50

注：拟建项目已投金额主要为土地，投资计划待定。

截至 2025 年 9 月末借款人主要已完工代建项目情况表

单位：亿元

序号	项目名称	计划总投资	截至2025年9月末已投资	合同签署情况	资金来源
1	瓦韩路西延（宝山至诸城）工程	8.41	8.41	均已签署协议	专项债+自筹
2	保税物流中心周边基础设施改造及环境提升工程	7.86	7.86		专项债+自筹
3	太行山路片区交通环境改造提升工程	3.37	3.37		专项债+自筹
4	2023年老旧小区改造项目	8.80	8.80		专项债+自筹
-	合计	28.44	28.44		-

综上，结合下列借款人基础资产相关业务的可持续运营能力表，借款人在本专项计划存续期期间，扣除入池基础资产现金流后，经营活动现金净流入可以覆盖借款人的刚性支出，公司有息负债、未来大额资本支出，可以通过公司的再融资和存量货币资金余额进行覆盖，借款人具备可持续运营能力。

表：借款人基础资产相关业务的可持续运营能力测算表

单位：万元

科目	存续期第1年	存续期第2年	存续期第3年	存续期第4年	存续期第5年	存续期第6年	存续期第7年	存续期第8年	存续期第9年	存续期第10年
经营活动现金流入	634,301.64	706,104.52	786,035.56	786,035.56	786,036.56	786,037.56	786,038.56	786,039.56	786,040.56	786,041.56
扣除：入池基础资产现金流（净现金流）	1,140.30	1,190.56	1,245.19	1,408.75	1,460.85	1,499.12	1,516.44	1,554.30	1,595.40	1,610.56
扣除：刚性支出	563,097.60	635,906.12	718,128.79	718,128.79	718,129.79	718,130.79	718,131.79	718,132.79	718,133.79	718,134.79
经营活动现金净流入	70,063.73	69,007.84	66,661.58	66,498.02	66,445.91	66,407.65	66,390.33	66,352.47	66,311.37	66,296.21
经营活动现金流入扣除入池基础资产现金流对刚性支出的覆盖倍数	1.12	1.11	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09

科目	存续期第11年	存续期第12年	存续期第13年	存续期第14年	存续期第15年	存续期第16年	存续期第17年	存续期第18年
经营活动现金流入	786,042.56	786,043.56	786,044.56	786,045.56	786,046.56	786,047.56	786,048.56	786,049.56
扣除：入池基础资产现金流（净现金流）	1,657.00	1,697.67	1,714.21	1,946.06	2,234.80	2,281.33	2,327.86	2,411.30

扣除：刚性支出	718,135.79	718,136.79	718,137.79	718,138.79	718,139.79	718,140.79	718,141.79	718,142.79
经营活动现金净流入	66,249.77	66,209.10	66,192.56	65,960.71	65,671.97	65,625.44	65,578.91	65,495.47
经营活动现金流流入扣除入池基础资产现金流对刚性支出的覆盖倍数	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09	1.09

5.3 担保人：青岛西海岸新区融合控股集团有限公司

5.3.1 基本情况

公司名称：青岛西海岸新区融合控股集团有限公司

法定代表人：高树军

注册资本：500,000.00 万人民币

实缴资本：125,023.23 万元

设立（工商注册）日期：2018 年 11 月 26 日

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91370211MA3NMLQ30R

注册地址：青岛市黄岛区长江中路 485 号国汇金融中心 A 座 11 楼

经营范围：经营范围：：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；技术进出口；货物进出口；有色金属合金销售；橡胶制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；食用农产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

5.3.2 历史沿革

1、公司成立

2018 年 11 月，根据青岛西海岸新区国有资产管理办公室关于同意设立青岛西海岸新区融合控股集团有限公司的批复（青西新国资【2018】131 号），青岛西海岸新区融合控股集团有限公司成立，注册资本为 50 亿元，出资方式为现金、实物。

图表：公司设立时股东情况表

单位：万元，%

股东名称	认缴出资金额	持股比例
青岛西海岸新区国有资产管理办公室	500,000.00	100.00
合计	500,000.00	100.00

2、控股股东更名

2019年6月，根据2019年1月下发的《关于青岛市黄岛区区级机构改革的实施意见》（青黄发〔2019〕1号），公司股东名称修改为青岛西海岸新区国有资产管理局，更名后，公司股东情况如下表所示：

图表：公司股东更名后股东情况表

单位：万元，%

股东名称	认缴出资金额	持股比例
青岛西海岸新区国有资产管理局	500,000.00	100.00
合计	500,000.00	100.00

5.3.3 股权结构、组织架构、治理结构

5.3.3.1 股权结构

截至本计划说明书签署日，公司注册资本总额为500,000.00万元，全部由青岛西海岸新区国有资产管理局出资，出资比例100.00%。公司实际控制人为青岛西海岸新区国有资产管理局。公司股权结构如下图所示：

图表：公司股权结构图



担保人是黄岛区政府批准成立的国有独资有限责任公司。青岛西海岸新区国有资产管理局是担保人的控股股东及实际控制人。

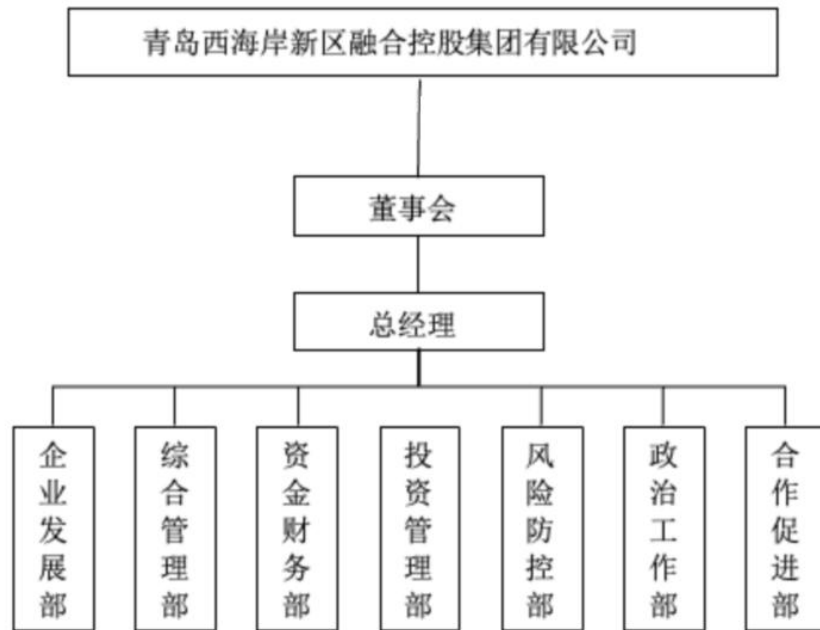
5.3.3.2 组织架构

公司建立了较为完善的组织架构，包括企业发展部、综合管理部、资金财

务部、投资管理部、风险防控部、政治工作部、合作促进部共计 7 个部门。

公司的组织结构如下图所示：

图表：公司组织架构图



1、企业发展部：负责集团战略管理、战略合作、品牌管理、工商管理、产权管理、考核管理、资本管理等工作。

2、综合管理部：负责集团行政管理、行政督查、机要文秘、信息工作、档案管理、行政保障、保密管理等工作。

3、资金财务部：负责集团财务管理、资金管理、预（决）算管理、资信管理、融资管理和财务信息化建设等工作。

4、投资管理部：负责集团投资管理、投资绩效评价、投后管理、招标采购管理、固投纳统管理等工作。

5、风险防控部：负责集团风险管理、合规管理、法务管理、审计管理等工作。

6、政治工作部：负责集团党建工作、组织人事工作、群团建设、统一战线、意识形态管理、纪检监察、平安建设、宣传工作、精神文明建设等工作。

7、合作促进部：负责集团招才引智、人才管理、外事管理工作，协助协同创新、智库建设工作。

5.3.3.3 治理结构

1、股东

公司不设立股东会，区国资局作为出资人，行使股东职权，依法享有以下权利：

- (1) 审批公司的章程及章程修改方案；
- (2) 按照区委、区政府意见，依照法定程序和干部管理权限任免非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，决定董事、监事和有关高级管理人员的薪酬；
- (3) 建立公司负责人业绩考核制度，并根据有关规定对公司负责人进行年度考核和任期考核；
- (4) 审核公司的战略发展规划；
- (5) 审核、审批公司关系国有资产出资人权益的重大事项（重大事项的内容和范围按《国资法》第五章相关条款及区国资局有关规定执行，下同）；
- (6) 法律法规规定的其他职权。

2、董事会

公司董事会由 5-9 名董事成员组成，第一届董事会由 7 人组成，随着公司的发展可增加为 9 人，其中：设董事长 1 名，副董事长 1-2 名，职工董事 2 名。董事会成员除职工董事外，根据区委、区政府意见，按干部管理权限和有关规定程序由区政府或区国资局委派并指定董事长、副董事长；职工董事根据有关规定由公司职工代表大会（或职工大会）选举产生。公司董事会每届任期为三年。董事任期届满，非职工董事经考核合格的可以连任，职工董事连选可以连任。董事会依法行使下列职权：

- (1) 执行股东的相关规定、决定，并向其报告工作；
- (2) 制订公司章程及章程修改方案；

- (3) 制定公司发展战略规划；
- (4) 按照公司发展战略规划，决定公司的经营方针和投资计划；
- (5) 决定授权范围内公司的投资、资本运营及融资方案；
- (6) 审议公司年度财务预算方案；
- (7) 审议公司年度财务决算方案；
- (8) 审议公司利润分配方案和亏损弥补方案；
- (9) 审议公司全资及控股子公司调整、合并、分立、解散方案；
- (10) 按授权范围向公司下属公司派出董事、监事；
- (11) 决定公司内部管理机构的设置；
- (12) 依照授权和有关规定，聘任或解聘公司总经理及其他高级管理人员，根据总经理的提名决定聘任或解聘内设部门负责人等决定其报酬事项；
- (13) 制定公司的基本管理制度；
- (14) 决定法律法规规定和股东机构审批事项清单以外的重大事项。

3、审计委员会

公司董事会设置由董事组成的审计委员会，根据《公司法》及公司章程规定，行使监事会职权，公司不设监事会或监事。审计委员会行使下列职权：

- (1) 检查公司财务；
- (2) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (4) 列席董事会和经营班子等会议，并对决策事项提出质询或者建议；
- (5) 法律法规和区国资局规定的其他职权。

4、总经理及其他高级管理人员

公司设总经理一名、副总经理三至五名、财务总监一名，总经理、副总经理、财务总监人选由区政府或出资人提议，经规定程序批准后，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

- (1) 主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- (2) 拟订公司重大投资、重大资产转让、资本运营及融资方案，提交董事会审议；
- (3) 拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；
- (4) 拟订公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；
- (5) 拟订公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；
- (6) 制定公司具体管理制度；
- (7) 拟订公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；
- (8) 聘任或解聘除应由股东、董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- (9) 根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；
- (10) 总经理列席董事会会议；
- (11) 法律法规规定或者董事会授予的其他职权。

5.3.4 内控制度

为保证经营活动正常有序进行，公司依据相关法律、法规，建立了较为完善的内部控制制度，对公司生产经营重要环节和业务进行有效控制。

1、财务管理制度

为实现公司总体战略目标，构建适应集团管理需要的财务管理模式，加强和完善集团财务管理及监督机制，根据《中华人民共和国会计法》《企业财务

通则》《会计准则》和《企业会计制度》等有关规定，结合公司实际情况，制定了《青岛西海岸新区融合控股集团有限公司财务管理办法》，公司财务管理实行“重点集中、分级管理、协同性”的财务管理体系，涵盖包括会计人员岗位职责制度、会计工作交接制度、会计档案管理制度、会计信息披露及财务报告制度、发票、收据管理制度、资金管理制度、费用报销制度、固定资产管理制度等内容的一系列管理措施。

2、关联交易管理办法

为规范公司关联交易管理，控制关联交易风险，维护国家税收、国有资产、独立法人公司及其他利益相关者的合法权益，保证公司依法合规运行，根据《中华人民共和国公司法》《企业会计准则第36号——关联方披露》等有关法律法规以及公司有关规定，制定了《青岛西海岸新区融合控股集团有限公司关联交易管理办法》，公司关联交易实行“统一领导、分级管理”的管理体制。公司董事会对关联交易规则和重大事项履行决策职能。

3、人力资源管理制度

根据国家相关法律法规规定，结合公司实际情况，制定了《青岛西海岸新区融合控股集团有限公司干部选拔聘用管理办法》。公司按照国家相关法律、法规，建立科学规范的公司干部选拔聘用制度，形成能上能下、能进能出、富有生机活力的选人用人机制，加快公司转型跨越发展。

4、子公司管理制度

为贯彻落实《关于明确控股集团授权及监管关系的通知》（青西新管办发[2019]1号）要求，依法规范履行控股集团监管职权，提高工作效率，制定了《关于明确控股集团授权及监管关系的通知》实施管理办法，该办法适用于融控股集团持股公司，明确了公司作为控股集团的权责事项，包括但不限于规划与投资监管、资本运营与收益管理、改革改组、产权管理、财务管理等，融控股集团董事会是审批（核）事项的最高决策机构，在授权范围内行使审批职权，具体监管采取备案和审批（核）相结合的方式。

5、突发事件应急管理制度

为了加强公司对突发事件的应急管理，建立快速反应和应急处置机制，最

大程度降低突发事件给公司造成的影响和损失，维护公司正常的生产经营秩序和企业稳定，保护广大投资者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国突发事件应对法》《证券、期货市场突发事件应急预案》及其他有关法律、法规和规范性文件的规定，结合公司实际情况，公司制定了《青岛西海岸新区融合控股集团有限公司突发事件应急管理制度》，对突发事件分类、预警和预防机制、应急处置、应急保障、奖惩进行了规范。

6、募集资金使用管理制度

为了规范本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《公司法》《证券法》《公司债券发行与交易管理办法》，公司制定了《青岛西海岸新区融合控股集团有限公司募集资金使用管理制度》，明确了募集资金存储、募集资金使用、募集资金使用管理、变更和监督等程序。

5.3.5 主营业务经营情况

1、主营业务情况

(1) 主营业务情况

公司经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；园区管理服务；技术进出口；货物进出口；有色金属合金销售；橡胶制品销售；石油制品销售（不含危险化学品）；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；金属矿石销售；煤炭及制品销售；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；金属材料销售；非金属矿及制品销售；食用农产品批发。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

公司营业收入主要来自贸易业务、代建业务、开发业务、制造业务、化工业务及其他收入。

公司 2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月各业务板块的收入情况如下：

表：公司近三年及一期营业收入情况

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	257.73	64.06	372.29	68.24	336.30	67.91	293.73	76.06
代建业务	12.17	3.02	35.77	6.56	33.74	6.81	25.31	6.55
开发业务	22.08	5.49	12.07	2.21	16.20	3.27	18.48	4.78
制造业务	48.44	12.04	52.28	9.58	36.68	7.41	22.65	5.87
化工业务	41.23	10.25	48.53	8.89	38.67	7.81		
其他业务	20.70	5.15	24.64	4.52	33.64	6.79	26.03	6.74
合计	402.35	100.00	545.57	100.00	495.24	100.00	386.19	100.00

报告期内，公司分别实现营业收入386.19亿元、495.24亿元、545.57亿元及402.35亿元。最近两年，公司业务规模不断扩大，营业收入呈现增长趋势。2024年度公司营业收入较2023年度增长50.34亿元，主要是由于化工业务板块和制造业务大幅增长所致。

表：公司近三年及一期营业毛利润情况

单位：亿元，%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度		2022年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
贸易业务	1.51	6.10	3.84	11.62	5.23	13.72	4.26	15.42
代建业务	1.66	6.73	4.27	12.91	2.81	7.38	2.34	8.45
开发业务	4.02	16.28	1.95	5.90	1.85	4.87	4.36	15.76
制造业务	5.18	20.95	6.63	20.05	5.09	13.35	1.07	3.87
化工业务	1.72	6.96	2.77	8.38	2.98	7.82	-	-
其他业务	10.62	42.99	13.60	41.15	20.14	52.86	15.63	56.50
合计	24.71	100.00	33.05	100.00	38.10	100.00	27.66	100.00

近三年及一期，公司营业毛利润分别为27.66亿元、38.10亿元、33.05亿元和24.71亿元。近三年及一期，贸易业务毛利润分别为4.26亿元、5.23亿元、3.84亿元和1.51亿元，占比分别为15.42%、13.72%、11.62%和6.10%；代建业务毛利润分别为2.34亿元、2.81亿元、4.27亿元和1.66亿元，占比分别为8.45%、7.38%、12.91%和6.73%；开发业务毛利润分别为4.36亿元、1.85亿元、1.95亿元和4.02亿元，占比分别为15.76%、4.87%、5.90%和16.28%；制造业务毛利润分别为1.07亿元、5.09亿元、6.63亿元及5.18亿元，占比分别为3.87%、13.35%、20.05%和20.95%；化工业务毛利润分别为

0、2.98 亿元、2.77 亿元和 1.72 亿元，占比分别为 0.00%、7.82%、8.38%和 6.96%。

表：公司近三年及一期营业毛利率情况

单位：%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
贸易业务	0.58	1.03	1.55	1.45
代建业务	13.67	11.93	8.34	9.24
开发业务	18.21	16.16	11.45	23.59
制造业务	10.69	12.68	13.86	4.73
化工业务	4.17	5.71	7.71	-
其他业务	51.31	55.19	59.86	60.04
合计	6.14	6.06	7.69	7.16

近三年及一期，公司营业毛利率分别为 7.16%、7.69%、6.06%和 6.14%。报告期内公司毛利率有小幅下降，主要系贸易业务毛利率持续下降所致。

(2) 主营业务板块情况

1、贸易板块

公司地处青岛西海岸新区，依托前湾港和政府政策支持优势，依靠自身良好的企业信誉和资金实力，大力发展国内贸易及国际贸易业务，拓宽集团经营渠道，提升集团的盈利能力。

公司贸易业务主要通过城发集团（青岛）贸易发展有限公司、城发投资香港有限公司、青岛开投资产管理有限公司、青岛开投国际贸易有限公司、青岛开投供应链管理有限公司、青岛青科智发贸易有限公司、青岛融合能源有限公司以及青岛正立信实业有限责任公司经营，其中开投资管及城发贸易主要经营煤炭、钢材、水泥、木材、棉花等商品的国内贸易，开投贸易主要经营水泥、棉花、冷冻水产品、橡胶等进出口业务，城发投资香港有限公司及开投供应链主要经营橡胶、木材和钢材贸易，青科智发主要经营钢材、矿粉的销售业务，融合能源主要经营锌锭、电解铜的销售业务，正立信实业主要经营煤炭的销售业务。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司贸易业务收入分别为 293.73 亿元、336.30 亿元、372.29 亿元和 257.73 亿元，贸易业务对公司营业收入的贡献较

大，但盈利空间相对较小，2022-2024年度及2025年1-9月贸易类业务综合毛利率分别为1.45%、1.55%、1.03%和0.58%。

2、代建业务板块

根据2017年5月发布的《青岛西海岸新区发展总体规划》，青岛西海岸新区将构建“一核双港、多区联动、轴带贯通、组群发展”的总体格局，其中“多区”即前湾保税港区、青岛经济技术开发区、董家口循环经济区、中德生态园、古镇口核心区、灵山湾影视文化产业区、西海岸国际旅游度假区、海洋高新区、现代农业示范区、西客站商务区（即交通商务区）等十大功能区。

公司代建业务主要包括基础设施代建、招商引资定向安置房两部分，其中融控集团下属子公司融发集团、开投集团、西交投系古镇口核心区、青岛经济技术开发区、交通商务区重要的工程代建项目建设和经营主体，承担了区内大量基础设施建设任务，在区域经济发展中发挥着不可替代的作用；公司下属子公司城发集团亦参与黄岛区基础设施建设，以及负责招商引资定向安置房代建业务；除上述业务外，公司下属子公司青科控股集团有限公司还涉及西海岸新区内教育基础设施代建业务。2022-2024年度及2025年1-9月，公司代建业务收入分别为25.31亿元、33.74亿元、35.77亿元和12.17亿元。

3、开发业务板块

公司开发业务主要以商品房为主。最近三年及一期，公司开发业务分别实现收入18.48亿元、16.20亿元、12.07亿元及22.08亿元。

公司开发业务以商品房为主，商品房项目主要集中在青岛市西海岸新区，且全部为自主开发经营，公司商品房开发业务主要通过融发集团、城发集团、青岛开投置业发展有限公司、青岛融发地产开发有限公司及青岛金海岸建设有限公司经营。公司的开发产品以普通商品住宅为主，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。

公司自成立以来，先后开发建设了安居工程、冠庭江山、唐岛金湾、锦绣河山等住宅项目，均已全部售罄。在新盘方面，公司积极应对房地产市场的变化，合理调整项目建设进度，安排各项目的推盘计划。截至2025年9月末，公司开发的商品房项目主要包括长江瑞城、长青华苑、融合嘉园、蔚蓝新城以及

融海公馆等项目，主要集中在青岛市西海岸新区，公司上述商品房项目系普通商品住宅项目，主要针对个人销售，公司一般以商品房移交客户为时点确认收入；施工方主要系山东荣泰建筑工程集团有限公司、青岛青城建工集团有限公司、青岛中建联合建设工程有限公司等建筑施工企业，工程款根据施工进度分批支付，结算方式主要是电汇和银行承兑汇票为主。

4、制造业务板块

(1) 船舶生产和销售

公司的船舶建造业务由下属子公司蓬莱中柏京鲁船业有限公司（以下简称“京鲁船业”）负责，京鲁船业是中国船舶工业行业协会副会长单位、国家高新技术企业第一批符合工信部“船舶行业规范条”的企业之一，拥有年生产能力100万载重吨的造船生产能力，产品涵盖大型商船、公务船、科考船、客滚船、高端远洋渔船、深水网箱等，此外公司还承接部分船舶维修业务。公司造船专用设备设施齐全，拥有30万吨干船坞1座，5万吨船台1座，35,000吨举力的浮船坞一座，5000吨举力浮船坞1座，1,000吨和500吨造船门式起重机在内的各类造船专用设备设施。

京鲁船业主要产品有商船（主要包括82000DW、76000DWT、64000DWT、66000DWT等散货船；7000DWT、7999DWT、11800DWT、31000DWT、41000DWT、50000DWT等成品油/化学品船；1400TEU、1800TEU、3000TEU等集装箱船；21000DWT、22000DWT自卸水泥船）、高端远洋渔船（主要包括77米秋刀鱼/鱿鱼钓船、1200总吨美式金枪鱼围网船、59.6m超低温金枪鱼延绳钓船等、69米鱿鱼钓船、900吨金枪鱼围网船等）、公务船（主要包括各吨位级别的渔政船、海警船、海监船等）、客（滚）船、科考船、深水网箱等。

在采购环节，公司采购物资品种较多，供应商分布比较广泛，集中度风险较低。公司与主要原材料的供货商关系良好，均为长期合作的友好伙伴，供货的稳定性较高。公司的钢材主要从济南三鼎物资有限公司、济南高远物资有限公司等采购；大型出口船舶主机等船用设备从国外进口，国内船舶主机及设备主要从国内采购。与公司合作的供应商均能按合同规定供货，供货质量、时间均能达到公司要求，公司均按合同规定支付货款。

公司主要采用招标、报价的方式进行采购，以集中采购的策略控制采购成本。国内采购主要采用电汇、承兑汇票的方式进行结算，国外采购一般采用国际信用证的方式进行结算。其中，大型设备采购一般预付合同款的10%-20%，收到供应商开具的质保函后支付余款；船板采购的账期一般为6个月，即在收到货后支付6个月的承兑汇票；其他材料的账期一般为3个月。

在销售环节，京鲁船业除了部分老客户续订外，主要由代理中介（船代公司）介绍船东和接收订单，后由公司经营部与船东商谈具体事宜。船代公司为公司引荐船东时，主要是基于京鲁船业多年来在行业中积攒的良好口碑和扎实的产品质量。同时船代公司也会考虑船东的体量、运营实力和行业口碑，这是京鲁船业选择船东的一个很重要的因素。在销售结算上，公司主要采用电汇的结算方式和分段的结算模式，截至2025年9月末，公司主要手持订单的收款周期分五个步骤：与客户签订合同，向客户收取预付款，约占合同金额的15%-20%；开工，向客户收取进度款，约占合同金额的10%-15%；铺底，向客户收取进度款，约占合同金额的10%-15%；下水，向客户收取进度款，约占合同金额的10%-15%；船舶完工交付时，向客户收取余款。所造船舶主要销往新加坡、马来西亚、德国等境外船运商，境外销售份额占船舶销售总额的比例较高。

（2）其他工业制造和销售

1) 混凝土生产和销售

公司混凝土生产和销售业务主要由下属子公司青岛华欧砼业有限公司负责。华欧砼业成立于2002年12月，占地面积50亩，主要产品是商品混凝土。截至目前，华欧砼业拥有MAO3000/2000（120）KTSA3000B（180）JS4000（240）混凝土搅拌设备以及混凝土泵车和混凝土搅拌运输车数十辆。年产量100万立方米并可生产强度等级C60及以下的商品混凝土。经过多年的发展，华欧砼业与下游客户建立了稳定的合作关系，下游客户主要有青岛金沙湾建设集团有限公司、青岛瑞源工程集团有限公司、青岛德泰建设工程有限公司和青岛前盛业建设工程有限公司等公司。2023-2024年度，公司混凝土销售收入分别为38,711.74万元和34,940.94万元。

2) 铸件生产和销售

公司铸件生产与销售业务由下属子公司青岛华欧集团四海机械制造公司负责。四海铸造始建于1992年4月，经过多年发展，截至2022年末，四海铸造拥有1吨、2吨、3吨感应中频炉，750kw、380kw、180kw退火炉，125kw、115kw退火炉等设备，年生产能力达6,000吨，最大可生产单个铸件6吨左右，主要产品为碳钢、低合金耐磨钢、高锰钢、高铬铸铁、耐热钢等各种材质的铸件及机械配件。2023-2024年度，四海铸造的铸件收入分别为2,619.31万元和3,691.39万元，经过长期发展，四海铸造已在国内外与多家优质客户建立了稳定的合作关系。在国内市场上，四海铸造主要下游客户有哈工大电厂改造项目、山东电业各火力发电厂；在国际市场上，四海铸造主要为日本川崎重工集团、日本栗本铁工所、日本余部兴产集团、加拿大UNICAST公司、加拿大山麓公司等提供铸件服务，四海铸造客户较为优质，客户回款及时。

3) 开关柜销售及安装

开关柜销售及安装业务由华欧集团子公司青岛华欧集团四海自动化控制工程有限公司负责。四海自动化成立于1984年，主要提供35KV及以下开关设备、箱式变电站、环网真空开关柜、动力柜和配电箱等产品，产品广泛应用于发电厂、冶金、石化、交通、高层建筑及厂矿企业的供电系统。自1998年以来相继通过ISO9001质量体系认证、OHSAS18001安全卫生认证和ISO14001环境管理体系认证。2023-2024年度，公司开关柜销售及安装确认收入6,361.05万元和5,251.48万元。

4) 核电产品制造

核电产品制造业务主要由融发集团子公司融发核电设备股份有限公司（原“台海玛努尔核电设备股份有限公司”，以下简称“融发核电”）负责。融发核电设备股份有限公司成立于1997年，于2022年末纳入公司合并范围，是国内小型制冷压缩机主导生产厂家之一。主营业务为核电专用设备、其他专用设备、石化装备的制造和销售；成套设备的设计、制造、销售及安装售后服务等业务；钴精矿销售业务；核级材料的销售业务。目前，融发核电专业从事高端材料研发与生产，专注于核电装备制造与销售。制冷压缩机行业为资本与技术密集行业，制冷压缩机制造技术属于精密制造技术。融发核电通过长期的持续投资逐渐形成了完整的高精度加工设备体系，基于实践积累了适合于小型制冷压缩机行业的多种研发、工艺设计、质量控制和生产组织经验和方法，储备了大

量的设计加工装配技术，获得了多项专利和发明。融发核电目前已在深圳证券交易所上市，股票简称“融发核电”，股票代码为“002366.SZ”。2023-2024年度，公司核电产品制造业务收入分别为 58,409.69 万元和 98,725.08 万元。

5、化工业务

公司的化工业务主要由下属子公司石大胜华新材料集团股份有限公司负责，石大胜华新材料集团股份有限公司于 2023 年一季度纳入公司合并范围。石大胜华为上交所上市公司，公司主要从事基本有机化工产品的生产、销售为主的国家重点高新技术企业。主要产品有碳酸二甲酯、碳酸丙烯酯、碳酸乙烯酯、碳酸甲乙酯等碳酸酯类产品，六氟磷酸锂，电解液特种添加剂和 MTBE 等产品。石大胜华已成为国内外多家锂离子电池电解液生产厂家的高品质溶剂原料供应商。

2023-2024 年度，公司化工业务板块收入为 386,679.81 万元和 485,257.21 万元，收入占比 7.81%和 8.89%。

6、其他业务

公司其他业务收入主要为金融服务和租赁、物业水电费等业务，是公司多元化经营的有益补充。近三年及一期，公司其他业务板块分别实现收入 26.03 亿元、33.64 亿元、24.64 亿元和 **20.70 亿元**。

(3) 行业情况

1、贸易行业

A 我国贸易行业的发展现状和前景

海关总署数据显示，2024 年，中国货物贸易进出口总值 43.85 万亿元，同比增长 5%，规模再创历史新高。2024 年我国外贸实现总量、增量、质量“三量”齐升，长期向好的基本面依然不变，将继续为推动外贸稳规模、优结构提供坚实支撑。综合来看，我国贸易行业发展呈现如下趋势：

1) 进出口韧性强、规模大。2024 年，我国进出口总值达到 43.85 万亿元人民币，同比增长 5%，实现了促稳提质目标。从进口来看，2024 年，我国进口 18.39 万亿元，增长 2.3%。2024 年，我国电子元件进口增长 10.1%，半导体制

造设备进口增长 21%，电脑零部件进口增长 62.6%。同期，民生消费品进口需求较为旺盛，12 月，我国进口消费品 1678.2 亿元，创近 21 个月新高，同比、环比分别增长 3.9% 和 14.4%。从出口来看，2024 年，我国出口规模首次突破 25 万亿元，达到 25.45 万亿元，同比增长 7.1%，连续 8 年保持增长，展现出较强的动能和活力，呈现产品种类齐全、增长动能转换灵活、市场多元稳定的特点。我国对 160 多个国家和地区的出口实现增长，其中对共建“一带一路”国家整体增长 9.6%、对东盟增长 13.4%。

2) 外贸主体活力持续增强。2024 年，我国有进出口记录的经营主体近 70 万家，数量再创新高；2024 年，我国出口和进口伙伴分别比 2023 年增加了 1 个和 4 个，对 160 多个伙伴实现进出口增长，我国对共建“一带一路”国家进出口增长 6.4%，占我国进出口总值的 50.3%，首次超过 50%。

3) 数字贸易蓬勃发展。2024 年，我国跨境电商进出口 2.63 万亿元，增长 10.8%；高水平开放平台带动作用明显，2024 年，综合保税区合计进出口 6.7 万亿元，增长 4.7%，自由贸易试验区合计进出口 8.45 万亿元，增长 10.3%。

4) 产品竞争优势稳固，出口动能丰富活跃。2024 年，制造业占我国出口总值 98.9%，其中装备制造业出口 14.69 万亿元。2024 年，我国出口集成电路增长 18.7%，平板显示模组增长 18.1%，船舶和海洋工程装备增长 60.1%。2024 年，我国风力发电机组出口增长 71.9%；光伏产品连续 4 年出口超过 2000 亿元；锂电池出口 39.1 亿个，创历史新高。高技术产品增势良好，更多高科技属性的新产品加速出海，自主品牌出口创历史新高，跨境电商等新型贸易业态蓬勃发展

B 黄岛区贸易行业的发展现状和前景

2024 年，全区上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落党的二十届二中全会和二十届二中全会、三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记对山东、对青岛工作的重要指示要求，按照市委市政府决策部署，在工委区委、管委区政府的坚强领导下，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，主动服务和融入新发展格局，坚定落实国家战略，加快发展新质生产力，推动全区经济社会持续发展、提质增效，在全市高质量发展中彰显新区担当，向新时代社会主义现代化示范引领区建设迈出坚实步伐。根据

《2024年青岛西海岸新区国民经济和社会发展统计公报》，2024年全年西海岸新区生产总值5,261.31亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值95.91亿元，增长4.1%；第二产业增加值1,780.71亿元，增长5.5%；第三产业增加值3,384.69亿元，增长6.0%。三次产业比为1.82:33.85:64.33。

2024年，社会消费品零售总额1,535.5亿元，比上年增长7.5%。其中，全区限额以上单位（法人和个体户）实现社会消费品零售总额399.7亿元，比上年增长15.2%。

2024年，货物进出口总额3,429.5亿元，同比下降4.9%。其中，出口额1,599.7亿元，增长21.3%；进口额1,829.8亿元，下降20.0%。从企业性质看，民营企业进出口2,001亿元，下降10.2%，占全区进出口总额的58.3%；外商投资企业进出口802.4亿元，增长6.9%；国有企业进出口590.8亿元，下降0.2%。

2024年，全区居民人均可支配收入62,634元，比上年增长6.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入68,671元，增长5.5%；农村居民人均可支配收入32,454元，增长7.5%。全区居民人均消费支出35,145元，增长6.6%，按常住地分，城镇居民人均消费支出38,259元，增长6.1%；农村居民人均消费支出19,576元，增长8.7%。

2、基础设施建设

A 我国城市基础设施建设行业的发展现状和前景

城市化水平是一个国家现代化程度的重要标志，而城市化率是衡量城市化水平的主要指标。根据国家统计局发布的2024年国民经济和社会发展统计公报数据显示，2024年末常住人口城镇化率达67%，比上年末提高0.84个百分点。另据联合国开发计划署发布《2016中国人类发展报告》预测，我国到2030年城市人口总数将超过10亿，中国城市化率将达70.00%。同时，发达国家的城市化经验表明，城市化率在30.00%-70.00%期间是加速城市化的时期。因此可以预计未来10-20年间，我国城市化进程仍然处于加速发展阶段。根据2021年3月公布的《中华人民共和国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》，“十四五”期间的主要目标之一就是“完善新型城镇化战略提升城镇化发展质量”。这意味着在未来我国的城镇化进入加速发展阶段的10年到20年间，随着城市人口的快速增长，对城市工程代建业务的需求将不断增加。

随着城镇化进程的快速推进，市政服务需求将快速增长，市政设施行业投资规模增长迅速，供排水、天然气管网项目、轨道交通领域发展空间较大，投资机会越来越多。根据国家统计局《2024年国民经济和社会发展统计公报》显示，2024年全社会固定资产投资520,916亿元，比上一年增长3.1%。固定资产投资（不含农户）514,374亿元，比上一年增长3.2%，其中设备工器具购置投资增长15.7%。在固定资产投资（不含农户）中，分区域看，东部地区投资增长1.3%，中部地区投资增长5.0%，西部地区投资增长2.4%，东北地区投资增长4.2%。基础设施投资、制造业投资分别增长4.4%和9.2%，高技术产业投资增速高出固定资产投资增速3.8%。

在固定资产投资（不含农户）中，分产业看，第一产业投资9543亿元，比上一年增长2.6%，第二产业投资179064亿元，比上一年增长12.0%，第三产业投资325767亿元，比上一年下降1.1%。

B 黄岛区城市基础设施的发展现状和前景

青岛经济技术开发区1984年10月经国务院批准，1985年3月动工兴建，1992年，与黄岛区体制合一，同年在区内兴建了国家级保税区和新技术产业开发试验区；1995年设立省级凤凰岛旅游度假区；2006年设立青岛西海岸出口加工区；2008年设立青岛前湾保税港区。

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

安、灵珠山、红石崖、灵山卫等7个街道和王台镇，以及隐珠街道部分区域。2014年设立青岛西海岸经济新区，包含黄岛区全域，总面积约为2,096平方千米，总人口为171万，成为青岛市第一大行政区。

根据《2024年青岛西海岸新区国民经济和社会发展统计公报》，2023年全区实现生产总值5,261.31亿元，按不变价格计算，比上年增长5.8%。分产业看，第一产业增加值95.91亿元，增长4.1%；第二产业增加值1,780.71亿元，增长5.5%；第三产业增加值3,384.69亿元，增长6.0%。三次产业比为1.82:33.85:64.33。黄岛区紧紧抓住桥隧开通和西海岸经济新区建设的历史性机遇，立足为青岛和山东半岛蓝色经济区发展作贡献，以世界眼光谋划未来、以国际标准提升工作、以本土优势彰显特色，从以下几个方面加快黄岛区建设：加强基础设施建设，建设实力更强的经济新区；建设国家工业生态园；建设充满活力的开放新区；建设生态宜居的城市新区；建设文化繁荣的人文社区；建设和谐共享的幸福新区。

3、房地产行业

A 我国房地产行业的发展现状和前景

房地产业的产业链较长、产业关联度较大，联系着国民经济的方方面面，据统计与此相关的产业和部门达50多个，相关的产品、部门品件多达成百上千种。例如，与上游产业部门相联系的有建材工业、冶金、化工、森林、机械、仪表等生产资料工业部门；与中游产业部门相联系的有建筑工业、建筑机械工业、安装、装潢、厨卫洁具、园林绿化以及金融业等；与下游产业部门相联系的有家用电器、家具、通信工具等民用工业，以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使得房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用，从而具备支柱产业的特征。2004-2021年，我国房地产开发投资总体保持持续增长；2024年，全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%；其中，住宅投资76040亿元，下降10.5%。2024年，房地产开发企业房屋施工面积733247万平方米，比上年下降12.7%。其中，住宅施工面积513330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73893万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积53660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73743万平方米，下降27.7%。其中，住宅竣工面积53741万平方

米，下降 27.4%。2024 年，新建商品房销售面积 97385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%。2024 年末，商品房待售面积 75327 万平方米，比上年末增长 10.6%。其中，住宅待售面积增长 16.2%。

B 青岛市房地产业发展现状和前景

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

4、金融服务业

A 担保行业发展现状和前景

我国担保行业起步较晚。1993 年，全国第一家专业信用担保公司——中国经济技术投资担保公司由国务院批准成立。2000 年前后，担保行业开始进入快速发展期。经过多年发展，我国信用担保业务的基本制度和运行规则已基本建立和趋于成熟。

近年来，各监管部门下发了多项政策文件，规范担保机构管理，促进担保行业的健康、稳健发展。其中，2010 年颁布的《融资性担保公司管理暂行办法》，为我国担保行业发展提供指引性文件。2012 年 5 月，财政部出台《中小企业信用担保资金管理暂行办法》，政府部门将对符合条件的担保公司采取业务补助、保费补助以及资本金投入等方式鼓励、支持担保企业。2015 年 8 月，国务院印发《关于促进融资担保行业加快发展的意见》，新政策强调发挥政府支持作用，提高融资担保机构服务能力，发挥政府主导作用，推进再担保体系建设。2018 年 4 月，银保监会印发《融资担保公司监督管理条例》，该条例细化融资担保放大倍数、与银行业金融机构业务合作等具体行业经营规定，同时也明确了支持普惠金融导向。2020 年 5 月，财政部下发《政府性融资担保、再担保机构绩效评价指引》，该办法提及要进一步加强对于融资担保企业的政策扶持，降费让利，促进担保行业的规范运作。总体来看监管体系持续更新完善，

预期未来各级监管机构将加强落实最新监管政策，政府性融资担保公司将坚守“支小支农”的担保主业，行业整体运行将更为规范。

担保行业天然具备整合社会资源、分散经济风险的内在功能，在政府促进增长、增加就业的基本目标下，行业面临广阔的发展空间。同时，我国区域经济发展不平衡、产业结构亟待升级与转换，也为各地担保企业的发展提供了有利契机。

B 小额贷款行业发展现状和前景

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

C 融资租赁行业发展现状和前景

2018 年以来，受宏观经济增速放缓、金融监管环境趋严、行业竞争加剧等因素影响，我国融资租赁行业企业数量、注册资金和合同余额增速均明显放缓。2024 年以来，融资租赁行业整体发展呈现放缓态势，企业数量和合同余额延续负增长趋势，但整体市场需求依然稳定。

D 青岛金融服务业发展现状和前景

作为沿海副省级城市，青岛已初步形成银行、证券、保险、期货、信托、租赁、基金等各行业并举，中外机构并存、功能较为完备、运行较为稳健的多元化金融服务体系。

根据国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2024 年末，我国年末广义货币供应量（M2）余额 313.5 万亿元，比上年末增长 7.3%；狭义货币供应量（M1）余额 67.1 万亿元，下降 1.4%；流通中货币（M0）余额 12.8 万亿元，增长 13.0%。

截至 2024 年末，全年社会融资规模增量 32.3 万亿元，按可比口径计算，

比上年少 3.3 万亿元。年末社会融资规模存量 408.3 万亿元，按可比口径计算，比上年末增长 8.0%，其中对实体经济发放的人民币贷款余额 252.5 万亿元，增长 7.2%。年末全部金融机构本外币各项存款余额 308.4 万亿元，比年初增加 18.5 万亿元，其中人民币各项存款余额 302.3 万亿元，增加 18.0 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 259.6 万亿元，增加 17.3 万亿元，其中人民币各项贷款余额 255.7 万亿元，增加 18.1 万亿元。人民币普惠小微贷款余额 32.9 万亿元，增加 4.2 万亿元。本外币涉农贷款余额 51.4 万亿元，增加 4.7 万亿元；制造业中长期贷款余额 14.0 万亿元，增加 1.6 万亿元；绿色贷款余额 36.6 万亿元，增加 6.5 万亿元。

截至 2024 年末，主要农村金融机构（农村信用社、农村合作银行、农村商业银行）人民币贷款余额 31.5 万亿元，比年初增加 2.1 万亿元。全部金融机构人民币消费贷款余额 58.7 万亿元，增加 0.7 万亿元。其中，住户短期消费贷款余额 10.2 万亿元，减少 0.2 万亿元；住户中长期消费贷款余额 48.5 万亿元，增加 0.9 万亿元。

截至 2024 年末，国家外汇储备 32024 亿美元，比上年末减少 356 亿美元。全年人民币平均汇率为 1 美元兑 7.1217 元人民币，比上年贬值 1.1%。

(4) 行业地位和竞争优势

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

1、区域经济优势

公司所处青岛市是环渤海经济圈中经济最具活力和最为发达的城市之一，区域经济优势明显，拥有“港口、海洋、旅游”三大特色经济。山东省半岛蓝色经济区建设及青岛市“环湾保护，拥湾发展”战略的实施，为位置优越的黄岛区和公司的发展提供了良好的外部空间和难得的发展机遇。根据青岛市统计局公布的数据，2024 年，全市生产总值 16719.46 亿元，按不变价格计算，比上年增长 5.7%。分产业看，第一产业增加值 500.82 亿元，比上年增长 4.0%；第二产业增加值 5723.10 亿元，增长 7.1%；第三产业增加值 10495.54 亿元，增长 5.0%。

2、规范的运营模式

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

3、较强的融资能力

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

4、政策支持优势

2018年12月，青岛西海岸新区制定出台了《军民融合深度发展促进办法》，在军民科技协同创新、军民融合产业发展、基础设施融合、军队保障社会化、综合保障措施等方面做了明确要求。公司下属子公司融发集团作为实现军民融合战略的实施主体，在配套建设产业园区、办公楼、研发中心、保障中心等基础设施的同时，还通过股权投资的方式实现军民产业招商，推动区域经济发展。

作为中国首批创新示范区，具有良好的经济和军事技术基础，在融合创新产业汇聚方面具有明显优势，能够有效保证公司配建的各类保障中心、研发中心的使用效率。同时，集团通过股权合作参与的融合创新相关产业项目，具有较强的技术壁垒和产品销售渠道，股权升值潜力较大。

5.3.6 财务情况

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2022年12月31日、2023年12月31日、2024年12月31日的合并及公司资产负债表，2022年度、2023年度、2024年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见审计报告。2025年1-9月财务数据未经审计。

5.3.6.1 财务报表

表 最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	3,130,649.61	2,414,483.83	2,456,791.58	1,919,928.66
交易性金融资产	83,026.51	52,307.77	53,738.89	3,022.48
衍生金融资产			160.34	
应收票据及应收账款		919,864.52	815,971.28	805,777.35
应收票据	92,261.44	63,055.07	26,311.81	63,851.54
应收账款	988,615.20	856,809.45	789,659.46	741,925.81
应收款项融资	41,118.52	23,982.17	17,251.81	1,336.63
预付款项	921,138.15	858,408.47	669,328.68	958,063.98
其他应收款(合计)	1,342,200.44	1,057,152.20	1,036,070.99	1,172,804.69
买入返售金融资产				
应收保证金			5.12	131.12
存货	9,237,536.77	8,468,773.92	7,490,889.01	5,728,990.37
合同资产	1,566,333.95	1,509,525.88	1,090,546.12	694,326.79
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产	225.81			
待摊费用				
其他流动资产	458,925.07	497,472.62	276,674.66	179,356.62
其他金融类流动资产				963.71
流动资产合计	17,862,031.47	15,801,971.38	13,907,428.47	11,464,702.40
非流动资产：				
发放贷款及垫款	56,098.43	78,258.91	91,616.41	131,722.24
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产				
以摊余成本计量的金融资产				
债权投资	133,907.32	142,357.32	136,589.32	113,790.72
其他债权投资	35,183.11	35,183.11	35,183.20	35,151.76
可供出售金融资产	-			
其他权益工具投资	954,955.02	927,436.94	905,098.15	893,364.05
持有至到期投资	-			
其他非流动金融资产	258,451.92	200,763.85	222,941.75	169,971.00
长期应收款	135,547.06	148,610.46	156,963.50	159,888.93
长期股权投资	1,815,713.65	1,704,339.07	935,909.04	1,453,673.93
投资性房地产	3,911,936.52	3,920,038.62	3,604,485.62	3,055,720.19

固定资产(合计)	1,335,261.62	1,444,294.71	863,121.67	522,081.94
在建工程(合计)	1,228,970.66	1,441,694.60	1,646,954.45	1,194,014.51
生产性生物资产	11,044.63	10,210.64	11,415.04	5,637.24
油气资产	-			
使用权资产	2,428.19	3,516.43	5,018.44	23,226.47
无形资产	424,320.35	414,445.01	398,680.43	307,322.79
开发支出	3,538.54	52.68	46.55	21.89
商誉	92,444.14	38,279.01	36,807.87	36,411.69
长期待摊费用	18,741.11	34,906.14	31,858.85	24,715.62
递延所得税资产	179,279.04	178,806.68	155,236.77	70,712.99
其他非流动资产	372,956.33	366,522.71	345,587.52	270,275.53
非流动资产合计	10,970,777.65	11,089,716.91	9,583,514.59	8,467,703.49
资产总计	28,832,809.12	26,891,688.28	23,490,943.06	19,932,405.89
流动负债:	-			
短期借款	3,183,456.57	2,858,775.66	2,213,218.65	1,199,978.48
交易性金融负债	-			
衍生金融负债	3.08			
应付票据及应付账款	-	1,803,942.15	1,509,807.60	1,507,227.19
应付票据	1,087,902.41	892,149.62	599,659.96	687,841.37
应付账款	994,668.12	911,792.52	910,147.64	819,385.82
预收款项	4,041.27	4,627.20	1,137.39	133,824.87
合同负债	759,288.56	540,473.54	399,095.42	307,778.69
应付手续费及佣金	-			
应付职工薪酬	21,860.71	24,023.90	29,274.64	21,048.46
应交税费	165,034.08	178,769.24	156,153.92	133,044.01
其他应付款(合计)	1,181,199.41	976,959.81	811,417.80	735,185.70
划分为持有待售的负债	-			
存入保证金	351.00	752.00	799.40	1,626.41
一年内到期的非流动负债	2,060,735.49	2,678,866.58	2,058,756.89	1,408,150.13
其他流动负债	433,194.23	356,727.83	784,612.80	621,607.67
其他金融类流动负债	-			
流动负债合计	9,891,734.92	9,423,917.90	7,964,274.53	6,069,471.61
非流动负债:	-			
长期借款	5,120,985.04	4,973,073.62	4,396,210.29	3,180,544.97
应付债券	4,813,405.60	3,514,131.55	3,353,362.94	3,396,466.51
租赁负债	2,001.31	2,894.95	3,552.03	20,069.90
长期应付款(合计)	945,830.73	942,055.76	957,965.74	874,840.88
预计负债	3,813.71	4,033.95	4,923.91	21,366.59
递延所得税负债	378,190.30	387,739.90	373,956.13	319,813.39

递延收益-非流动负债	-	50,388.34	47,229.23	17,736.80
其他非流动负债	1,094.29	1,024.16	1,253.17	1,262.85
非流动负债合计	11,324,153.15	9,875,342.24	9,138,453.44	7,832,101.89
负债合计	21,215,888.07	19,299,260.14	17,102,727.97	13,901,573.50
所有者权益(或股东权益):	-			
实收资本(或股本)	125,023.23	125,023.23	101,833.23	34,133.23
其它权益工具	294,542.37	267,960.05	29,865.00	219,415.80
其中: 优先股	-			
永续债	-	267,960.05	29,865.00	219,415.80
资本公积金	4,107,454.43	4,411,005.40	3,767,362.06	3,670,937.35
减: 库存股	-			
其它综合收益	497,384.45	507,391.47	456,200.29	391,530.07
专项储备	369.65	371.56	371.56	120.52
盈余公积金	46.25	46.25	46.25	46.25
一般风险准备	-			
未分配利润	367,322.86	374,287.14	343,887.89	346,650.69
归属于母公司所有者权益合计	5,392,143.23	5,686,085.10	4,699,566.27	4,662,833.91
少数股东权益	2,224,777.83	1,906,343.04	1,688,648.82	1,367,998.48
所有者权益合计	7,616,921.05	7,592,428.14	6,388,215.09	6,030,832.39
负债及股东权益总计	28,832,809.12	26,891,688.28	23,490,943.06	19,932,405.89

表 最近三年及一期合并利润表

单位: 万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业总收入	4,023,482.99	5,455,734.88	4,952,364.46	3,861,931.13
营业收入	4,023,482.99	5,455,734.88	4,952,364.46	3,861,931.13
营业总成本	4,029,695.80	5,511,564.44	4,974,173.98	3,888,761.07
营业成本	3,776,405.45	5,125,225.27	4,571,393.61	3,585,371.40
税金及附加	39,896.40	46,718.85	54,578.55	60,962.53
销售费用	16,975.10	21,220.92	20,116.24	7,849.96
管理费用	86,211.42	107,840.00	120,751.64	89,587.30
研发费用	37,575.28	50,471.50	33,168.15	2,550.63
财务费用	72,632.15	160,087.90	174,165.79	142,439.25
其中: 利息费用	-	174,974.91	199,494.58	150,765.87
减: 利息收入	-	34,953.12	30,558.32	20,335.59
其他业务成本(金融类)	-			
利息支出	-			
加: 其他收益	16,030.39	65,922.60	29,709.23	69,821.66

投资净收益	5,532.21	36,963.88	54,339.29	51,821.82
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-		-366.09	30,271.94
以摊余成本计量的金融 资产终止确认收益	-			
净敞口套期收益	-			
公允价值变动净收益	3,740.41	355.58	12,696.31	1,217.43
资产减值损失	-5,259.68	-9,237.55	-10,344.85	-79.81
信用减值损失	12,906.79	3,369.99	-49,546.62	-11,753.16
资产处置收益	120.97	1,105.99	6,121.60	-1,399.58
汇兑净收益	-			
营业利润	26,858.29	42,650.94	21,165.45	82,798.42
加：营业外收入	4,118.52	8,917.76	45,662.16	9,058.47
减：营业外支出	2,359.26	4,197.83	4,974.30	3,208.99
利润总额	28,617.55	47,370.87	61,853.31	88,647.90
减：所得税	21,403.81	11,104.14	25,685.69	27,610.13
加：未确认的投资损失	-			
净利润	7,213.74	36,266.73	36,167.62	61,037.77
持续经营净利润	7,213.74	36,266.73	36,167.62	61,037.77
终止经营净利润	-			
减：少数股东损益	-12,011.39	4,570.34	23,749.69	14,224.89
归属于母公司所有者的 净利润	19,225.14	31,696.39	12,417.93	46,812.88
加：其他综合收益	-	56,515.83	90,325.35	78,974.78
综合收益总额	-3,846.11	92,782.56	126,492.97	140,012.55

表 最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,323,408.81	5,722,797.04	5,141,464.83	4,143,969.69
收到的税费返还	42,580.33	57,037.70	89,288.61	36,964.33
收到其他与经营活动有关的现金	758,990.93	810,689.88	813,518.94	811,992.10
经营活动现金流入(金融类)	2,113.53	2,380.09	6,257.31	8,479.04
保户储金净增加额	-			
客户存款和同业存放款项净增加额	-			
向中央银行借款净增加额	-			
向其他金融机构拆入资金净增加额	-			

收取利息和手续费净增加额	2,113.53	2,380.09	6,257.31	8,479.04
收到原保险合同保费取得的现金	-			
收到再保业务现金净额	-			
处置交易性金融资产净增加额	-			
拆入资金净增加额	-			
回购业务资金净增加额	-			
经营活动现金流入小计	5,127,093.60	6,592,904.71	6,050,529.69	5,001,405.17
购买商品、接受劳务支付的现金	4,647,831.77	6,399,127.50	6,315,768.96	5,910,387.56
支付给职工以及为职工支付的现金	120,048.99	147,858.74	143,510.19	66,272.05
支付的各项税费	121,491.19	124,375.62	143,496.82	128,887.73
支付其他与经营活动有关的现金	890,215.08	672,634.69	455,076.80	697,862.06
经营活动现金流出(金融类)	-5,296.82	-10,433.76	-23,616.52	-6,287.04
客户贷款及垫款净增加额	-5,296.82	-10,433.76	-23,616.52	-6,287.04
存放央行和同业款项净增加额	-			
支付原保险合同赔付款项的现金	-			
支付手续费的现金	-			
支付保单红利的现金	-			
经营活动现金流出小计	5,774,290.21	7,333,562.78	7,034,236.26	6,797,122.36
经营活动产生的现金流量净额	-647,196.61	-740,658.07	-983,706.56	-1,795,717.19
投资活动产生的现金流量:	-			
收回投资收到的现金	198,663.64	140,936.96	80,830.16	55,218.03
取得投资收益收到的现金	9,469.12	28,426.13	18,670.65	30,698.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,461.61	6,905.17	25,900.53	12,907.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-5,193.20	1,150.15	1,807.50	-205.99
收到其他与投资活动有关的现金	29,994.94	22,725.30	158,203.57	235,240.14
投资活动现金流入小计	238,396.11	200,143.72	285,412.41	333,858.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	108,720.13	338,203.43	834,865.85	734,308.59
投资支付的现金	278,397.33	401,304.53	257,884.63	333,900.81
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	56,958.09	5,287.71	36,316.16	-21,926.89
支付其他与投资活动有关的现金	66,228.00	78,719.74	31,570.00	92,576.00
投资活动现金流出小计	510,303.55	823,515.41	1,160,636.65	1,138,858.51
投资活动产生的现金流量净额	-271,907.44	-623,371.69	-875,224.24	-804,999.93
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	273,483.63	578,824.30	438,839.86	529,306.01
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	133,969.99	9,520.70	12,356.26	88,960.03

取得借款收到的现金	5,533,382.66	6,083,388.32	5,574,427.93	4,183,143.09
收到其他与筹资活动有关的现金	340,684.40	404,154.20	70,894.42	127,312.65
发行债券收到的现金	1,985,101.07	2,859,820.29	2,443,946.46	1,892,478.02
筹资活动现金流入小计	8,132,651.75	9,926,187.12	8,528,108.67	6,732,239.78
偿还债务支付的现金	5,603,170.98	7,621,999.30	5,093,320.46	3,317,415.12
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	562,084.48	694,393.67	631,605.25	482,020.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	730.76	7,716.64	258.23
支付其他与筹资活动有关的现金	545,465.89	560,014.69	853,473.98	482,555.26
筹资活动现金流出小计	6,710,721.34	8,876,407.67	6,578,399.69	4,281,990.62
筹资活动产生的现金流量净额	1,421,930.41	1,049,779.45	1,949,708.98	2,450,249.17
汇率变动对现金的影响	-213.19	2,911.51	5,947.86	-1,230.30
现金及现金等价物净增加额	502,613.16	-311,338.80	96,726.04	-151,698.25
期初现金及现金等价物余额	899,931.86	1,211,270.66	1,114,544.62	1,266,242.87
期末现金及现金等价物余额	1,402,545.02	899,931.86	1,211,270.66	1,114,544.62

5.3.6.2 主要财务数据及指标分析

1) 资产结构分析

单位：万元，%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	3,130,649.61	10.86	2,414,483.83	8.98	2,456,791.58	10.46	1,919,928.66	9.63
存出保证金	-	-	0.01	0.00	5.12	0.00		
交易性金融资产	83,026.51	0.29	52,307.77	0.19	53,738.89	0.23	3,022.48	0.02
应收票据	92,261.44	0.32	63,055.07	0.23	26,311.81	0.11	63,851.54	0.32
应收账款	988,615.20	3.43	856,809.45	3.19	789,659.46	3.36	741,925.81	3.72
应收款项融资	41,118.52	0.14	23,982.17	0.09	17,251.81	0.07	1,336.63	0.01
预付款项	921,138.15	3.19	858,408.47	3.19	669,328.68	2.85	958,063.98	4.81
其他应收款	1,342,200.44	4.66	1,057,152.20	3.93	1,036,070.99	4.41	1,172,804.69	5.88
存货	9,237,536.77	32.04	8,468,773.92	31.49	7,490,889.01	31.89	5,728,990.37	28.74
合同资产	1,566,333.95	5.43	1,509,525.88	5.61	1,090,546.12	4.64	694,326.79	3.48
一年内到期的非流动资产	225.81	0.00	-	-	-	-		
其他流动资产	458,925.07	1.59	497,472.62	1.85	276,674.66	1.18	179,356.62	0.90
流动资产合计	17,862,031.47	61.95	15,801,971.38	58.76	13,907,428.47	59.20	11,464,702.40	57.52
非流动资产：								
发放贷款及垫款	56,098.43	0.19	78,258.91	0.29	91,616.41	0.39	131,722.24	0.66

债权投资	133,907.32	0.46	142,357.32	0.53	136,589.32	0.58	113,790.72	0.57
其他债权投资	35,183.11	0.12	35,183.11	0.13	35,183.20	0.15	35,151.76	0.18
长期应收款	135,547.06	0.47	148,610.46	0.55	156,963.50	0.67	159,888.93	0.80
长期股权投资	1,815,713.65	6.30	1,704,339.07	6.34	935,909.04	3.98	1,453,673.93	7.29
其他权益工具投资	954,955.02	3.31	927,436.94	3.45	905,098.15	3.85	893,364.05	4.48
其他非流动金融资产	258,451.92	0.90	200,763.85	0.75	222,941.75	0.95	169,971.00	0.85
投资性房地产	3,911,936.52	13.57	3,920,038.62	14.58	3,604,485.62	15.34	3,055,720.19	15.33
固定资产	1,335,261.62	4.63	1,444,294.71	5.37	863,121.67	3.67	522,081.94	2.62
在建工程	1,228,970.66	4.26	1,441,694.60	5.36	1,646,954.45	7.01	1,194,014.51	5.99
生产性生物资产	11,044.63	0.04	10,210.64	0.04	11,415.04	0.05	5,637.24	0.03
使用权资产	2,428.19	0.01	3,516.43	0.01	5,018.44	0.02	23,226.47	0.12
无形资产	424,320.35	1.47	414,445.01	1.54	398,680.43	1.70	307,322.79	1.54
商誉	92,444.14	0.32	38,279.01	0.14	36,807.87	0.16	36,411.69	0.18
开发支出	3,538.54	0.01	52.68	0.00	46.55	0.00	21.89	0.00
长期待摊费用	18,741.11	0.06	34,906.14	0.13	31,858.85	0.14	24,715.62	0.12
递延所得税资产	179,279.04	0.62	178,806.68	0.66	155,236.77	0.66	70,712.99	0.35
其他非流动资产	372,956.33	1.29	366,522.71	1.36	345,587.52	1.47	270,275.53	1.36
非流动资产合计	10,970,777.65	38.05	11,089,716.91	41.24	9,583,514.59	40.80	8,467,703.49	42.48
资产总计	28,832,809.12	100.00	26,891,688.28	100.00	23,490,943.06	100.00	19,932,405.89	100.00

2022-2024年末及2025年9月末，公司总资产分别为19,932,405.89万元、23,490,943.06万元、26,891,688.28万元和28,832,809.12万元，公司资产规模总体保持增长趋势。2022-2024年末及2025年9月末，公司流动资产分别为11,464,702.40万元、13,907,428.47万元、15,801,971.38万元和17,862,031.47万元，占总资产的比例分别为57.52%、59.20%、58.76%和61.95%，2022-2024年末及2025年9月末，公司非流动资产分别为8,467,703.49万元、9,583,514.59万元、11,089,716.91万元和10,970,777.65万元，占总资产的比例分别为42.48%、40.80%、41.24%和38.05%。

1、货币资金

2022-2024年末及2025年9月末，公司货币资金分别为1,919,928.66万元、2,456,791.58万元、2,414,483.83万元和**3,130,649.61万元**，占总资产的比例分别为9.63%、10.46%、8.98%和**10.86%**。公司货币资金主要为公司在各家银行的存款以及其他货币资金。近三年及一期末，公司货币资金呈增长趋势，主要是由于公司通过直接融资等渠道获取资金较多。

2、应收账款

2022-2024年末及2025年9月末，公司应收账款账面金额分别为741,925.81万元、789,659.46万元、856,809.45万元和**988,615.20万元**，占总资产的比例分别为3.72%、3.36%、3.19%和**3.43%**。2023年末，公司应收账款较2022年末增加47,733.65万元，增幅为6.43%，2024年末，公司应收账款较2023年末增加67,149.99万元，增幅为8.50%；**2025年9月末较2024年末增加131,805.75万元，增幅为15.38%**，主要系应收代建款及贸易款持续增加所致。

表：公司2024年末应收账款前五大客户情况表

单位：万元，%

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占比
青岛市黄岛区教育和体育局	非关联方	66,883.73	1-2年	7.81
烟台玛努尔高温合金有限公司	非关联方	60,654.88	1年以内、1-2年、2-3年、3年以上	7.08
青岛市黄岛区琅琊镇人民政府	非关联方	53,747.78	3年以上	6.27
山东宏盈信石油化工有限公司	非关联方	23,405.90	1年以内	2.73
深圳市比亚迪供应链管理有限公司	非关联方	21,603.25	1年以内	2.52
合计		226,295.53		26.41

3、预付账款

2022-2024年末及2025年9月末，公司预付款项净额分别为958,063.98万元、669,328.68万元、858,408.47万元和**921,138.15万元**，占总资产的比例分别为4.81%、2.85%、3.19%和**3.19%**。2023年末，公司预付款项较2022年末减少288,735.30万元，降幅30.14%，主要系设备预付款结转所致。2024年末，公司预付款项较2023年末增加189,079.79万元，增幅为28.25%，主要系设备预付款结转所致。**2025年9月末，公司预付款项较2024年末增加62,729.68万元，增幅为7.31%，变动较小。**

4、其他应收款

2022-2024年末及2025年9月末，公司其他应收款分别1,172,804.69万元、1,036,070.99万元、1,057,152.20万元和**1,342,200.44万元**，占总资产的比例分别5.88%、4.41%、3.93%和**4.66%**。报告期内，公司其他应收款规模较大，主要原因是公司为拓展其贸易业务，拓宽公司原木进口渠道，与中鲁投资的战略合作

往来借款及与青岛双月园投资有限公司等公司的项目合作款项。

5、存货

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司存货分别为5,728,990.37万元、7,490,889.01万元、8,468,773.92万元和**9,237,536.77万元**，占总资产的比重分别为28.74%、31.89%、31.49%和**32.04%**。公司存货主要由库存商品、开发成本和开发产品组成。报告期内，公司存货持续增长主要是由于代建业务及房地产开发投资持续增加所致。

6、长期股权投资

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司长期股权投资余额分别为1,453,673.93万元、935,909.04万元、1,704,339.07万元和**1,815,713.65万元**，占总资产的比例分别为7.29%、3.98%、6.34%和**6.30%**，2023年末较2022年末减少517,764.88万元，降幅为35.62%，主要系石大胜华新材料集团股份有限公司纳入合并范围不再计入长期股权投资核算所致。其中2024年末较2023年末增加768,430.03万元，增幅为82.11%，主要系新增及追加投资所致。**2025年9月末，公司长期股权投资较2024年末增加111,374.58万元，增幅为6.53%。**

7、固定资产

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司固定资产余额分别为522,081.94万元、863,121.67万元、1,444,294.71万元和**1,335,261.62万元**，占总资产的比例分别为2.62%、3.67%、5.37%和**4.63%**。公司固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具和办公及其他固定资产，以房屋建筑物为主。公司固定资产2023年末较2022年末增加341,039.73万元，增幅为65.32%，主要系为石大胜华新材料集团股份有限公司等纳入合并范围所致。2024年末较2023年末增加581,173.04万元，增幅为67.33%，主要系为石大胜华新材料集团股份有限公司等纳入合并范围所致。**2025年9月末，公司固定资产较2024年末减少109,033.09万元，降幅为7.55%。**

8、投资性房地产

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司投资性房地产余额分别为3,055,720.19万元、3,604,485.62万元、3,920,038.62万元和**3,911,936.52万元**，占总资产的比

例分别15.33%、15.34%、14.58%和**13.57%**。公司投资性房地产主要包括对外出租的办公楼及公租房资产。2023年末，公司投资性房地产较2022年末增加548,765.43万元，增幅为17.96%，主要系公司2023年度新增青岛市民中心房产、东方影都及星光岛商铺等项目所致，2024年末，公司投资性房地产较2023年末增加315,553.00万元，增幅为8.75%，主要系公司2024年度新增青岛市民中心房产、东方影都及星光岛商铺等项目所致。2025年9月末，公司投资性房地产较2024年末减少8,102.10万元，降幅为0.21%，变动幅度较小。

2) 负债结构分析

表：公司最近三年及一期末负债构成情况表

单位：万元，%

项目	2025年9月末		2024年末		2023年末		2022年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	3,183,456.57	15.01	2,858,775.66	14.81	2,213,218.65	12.94	1,199,978.48	8.63
应付票据	1,087,902.41	5.13	892,149.62	4.62	599,659.96	3.51	687,841.37	4.95
应付账款	994,668.12	4.69	911,792.52	4.72	910,147.64	5.32	819,385.82	5.89
预收款项	4,041.27	0.02	4,627.20	0.02	1,137.39	0.01	133,824.87	0.96
合同负债	759,288.56	3.58	540,473.54	2.80	399,095.42	2.33	307,778.69	2.21
应付职工薪酬	21,860.71	0.10	24,023.90	0.12	29,274.64	0.17	21,048.46	0.15
应交税费	165,034.08	0.78	178,769.24	0.93	156,153.92	0.91	133,044.01	0.96
其他应付款	1,181,199.41	5.57	976,959.81	5.06	811,417.80	4.74	735,185.70	5.29
存入保证金	351	0.00	752.00	0.00	799.40	0.00	1,626.41	0.01
一年内到期的非流动负债	2,060,735.49	9.71	2,678,866.58	13.88	2,058,756.89	12.04	1,408,150.13	10.13
其他流动负债	433,194.23	2.04	356,727.83	1.85	784,612.80	4.59	621,607.67	4.47
流动负债合计	9,891,734.92	46.62	9,423,917.90	48.83	7,964,274.53	46.57	6,069,471.61	43.66
非流动负债：		-		-		-		-
长期借款	5,120,985.04	24.14	4,973,073.62	25.77	4,396,210.29	25.70	3,180,544.97	22.88
应付债券	4,813,405.60	22.69	3,514,131.55	18.21	3,353,362.94	19.61	3,396,466.51	24.43
租赁负债	2,001.31	0.01	2,894.95	0.02	3,552.03	0.02	20,069.90	0.14
长期应付款	945,830.73	4.46	942,055.76	4.88	957,965.74	5.60	874,840.88	6.29
预计负债	3,813.71	0.02	4,033.95	0.02	4,923.91	0.03	21,366.59	0.15
递延收益	58,832.17	0.28	50,388.34	0.26	47,229.23	0.28	17,736.80	0.13
递延所得税负债	378,190.30	1.78	387,739.90	2.01	373,956.13	2.19	319,813.39	2.30
其他非流动负债	1,094.29	0.01	1,024.16	0.01	1,253.17	0.01	1,262.85	0.01

非流动负债合计	11,324,153.15	53.38	9,875,342.24	51.17	9,138,453.44	53.43	7,832,101.89	56.34
负债合计	21,215,888.07	100.00	19,299,260.14	100.00	17,102,727.97	100.00	13,901,573.50	100.00

2022-2024年末及2025年9月末，公司的总负债分别为13,901,573.50万元、17,102,727.97万元、19,299,260.14万元和**21,215,888.07万元**；非流动负债金额分别为7,832,101.89万元、9,138,453.44万元、9,875,342.24万元和**11,324,153.15万元**，占总负债的比例分别为56.34%、53.43%、51.17%和**53.38%**，非流动负债主要为长期借款、应付债券、长期应付款和递延所得税负债；公司流动负债金额分别为6,069,471.61万元、7,964,274.53万元、9,423,917.90万元和**9,891,734.92万元**，占总负债的比例分别为43.66%、46.57%、48.83%和**46.62%**，其中流动负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

1、短期借款

2022-2024年末及2025年9月末，公司的短期借款分别为1,199,978.48万元、2,213,218.65万元、2,858,775.66万元和**3,183,456.57万元**，占总负债的比例分别为8.63%、12.94%、14.81%和**15.01%**。报告期内，公司短期借款呈增长趋势，主要是因为随着公司贸易规模的不断扩大，公司通过举借短期借款以满足其营运资金需求。

2、应付票据

2022-2024年末及2025年9月末，公司应付票据余额分别为687,841.37万元、599,659.96万元、892,149.62万元和**1,087,902.41万元**，占总负债的比例分别为4.95%、3.51%、4.62%和**5.13%**。主要为公司开展贸易业务及基础设施建设业务涉及的相关采购行为所产生的票据负债。公司应付票据主要为商业承兑汇票和银行承兑汇票。

3、应付账款

2023-2024年末及2025年9月末，公司应付账款余额分别为819,385.82万元、910,147.64万元、911,792.52万元和**994,668.12万元**，占总负债的比例分别为5.89%、5.32%、4.72%和**4.69%**。公司应付账款主要是工程项目款、质保金及贸易往来款。报告期各期末，公司应付账款金额呈波动增长趋势，主要是由于贸易业务、工程代建业务及开发业务规模扩大，应付工程款及货款增加所致。

4、合同负债

2022-2024年末及2025年9月末，公司的合同负债分别为307,778.69万元、399,095.42万元、540,473.54万元和**759,288.56万元**，占总负债的比例分别为2.21%、2.33%、2.80%和**3.58%**，系公司预收的合同款。2023年末，公司合同负债较2022年末增加91,316.73万元，增幅29.67%。2024年末，公司合同负债较2023年末增加141,378.12万元，增幅35.42%，主要系开发业务板块预售合同款增加所致；**2025年9月末，公司合同负债较2024年末增加218,815.02万元，增幅40.49%，主要系开发业务板块预售合同款增加所致。**

5、其他应付款

公司其他应付款主要包括公司与其他单位往来和项目供应商履约保证金。2022-2024年末及2025年9月末，公司的其他应付款分别为735,185.70万元、811,417.80万元、976,959.81万元和**1,181,199.41万元**，占总负债的比例分别为5.29%、4.74%、5.06%和**5.57%**。2023年末，公司其他应付款较2022年末增加76,232.10万元，增幅为10.37%。2024年末，公司其他应付款较2023年末增加165,542.01万元，增幅为20.40%，**2025年9月末，公司其他应付款较2024年末增加204,239.60万元，增幅为20.91%，主要系城发集团（青岛）开发投资有限公司、山东兴华建设集团有限公司等往来款增加所致。**

6、一年内到期的非流动负债

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司一年内到期的非流动负债分别为1,408,150.13万元、2,058,756.89万元、2,678,866.58万元和**2,060,735.49万元**，占总负债的比例分别为10.13%、12.04%、13.88%和**9.71%**，2023年末较2022年末增加650,606.76万元，增幅为46.20%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。其中2024年末较2023年末增加620,109.69万元，增幅为30.12%，主要系一年内到期的长期借款和应付债券增加所致。

7、长期借款

2022-2024年末及**2025年9月末**，公司的长期借款分别为3,180,544.97万元、4,396,210.29万元、4,973,073.62万元和**5,120,985.04万元**，占总负债的比重分别为22.88%、25.70%、25.77%和24.14%，随着公司各项业务规模的扩大，公司长

期借款呈现增长趋势。2023年末，公司长期借款较2022年末增加1,215,665.32万元，增幅为38.22%。2024年末，公司长期借款较2023年末增加576,863.33万元，增幅为13.12%，2025年9月末，公司长期借款较2024年末增加147,911.42万元，增幅为2.97%，主要系公司通过长期借款满足业务资金需求所致。

8、长期应付款

2022-2024年末及2025年9月末，公司的长期应付款分别为874,840.88万元、957,965.74万元、942,055.76万元和**945,830.73万元**，占总负债的比例分别为6.29%、5.60%、4.88%和**4.46%**。2023年末，公司长期应付款较2022年末增加83,124.86万元，增幅为9.50%，2024年末，公司长期应付款较2023年末减少15,909.98万元，增幅为1.66%，2025年9月末，公司长期应付款较2024年末增加**3,774.97万元**，增幅为**0.40%**。最近三年，公司长期应付款持续增加，主要系通过融资租赁方式进行融资所致。

9、应付债券

2022-2024年末及2025年9月末，公司的应付债券分别为3,396,466.51万元、3,353,362.94万元、3,514,131.55万元和4,813,405.60万元，占总负债的比例分别为24.43%、19.61%、18.21%和22.69%。公司应付债券主要为融控集团及下属子公司城发集团、经控集团发行的私募公司债、中期票据等。2023年末，公司应付债券较2022年末减少43,103.57万元，降幅为1.27%。2024年末，公司应付债券较2023年末增加160,768.61万元，增幅为4.79%，2025年9月末，公司应付债券较2024年末增加**1,299,274.05万元**，增幅为**36.97%**。

3) 盈利能力分析

图表：公司最近三年及一期利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业总收入	4,023,482.99	5,455,734.88	4,952,364.46	3,861,931.13
其中：营业收入	4,023,482.99	5,455,734.88	4,952,364.46	3,861,931.13
二、营业总成本	4,029,695.80	5,511,564.44	4,974,173.98	3,585,371.40
其中：营业成本	3,776,405.45	5,125,225.27	4,571,393.61	3,585,371.40
税金及附加	39,896.40	46,718.85	54,578.55	60,962.53

销售费用	16,975.10	21,220.92	20,116.24	7,849.96
管理费用	86,211.42	107,840.00	120,751.64	89,587.30
研发费用	37,575.28	50,471.50	33,168.15	2,550.63
财务费用	72,632.15	160,087.90	174,165.79	142,439.25
加：其他收益	16,030.39	65,922.60	29,709.23	69,821.66
投资收益（损失以“-”号填列）	5,532.21	36,963.88	54,339.29	51,821.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	3,740.41	355.58	12,696.31	1,217.43
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,259.68	3,369.99	-49,546.62	-11,753.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）	12,906.79	-9,237.55	-10,344.85	-79.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	120.97	1,105.99	6,121.60	-1,399.58
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	26,858.29	42,650.94	21,165.45	82,798.42
加：营业外收入	4,118.52	8,917.76	45,662.16	9,058.47
减：营业外支出	2,359.26	4,197.83	4,974.30	3,208.99
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	28,617.55	47,370.87	61,853.31	88,647.90
减：所得税费用	21,403.81	11,104.14	25,685.69	27,610.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,213.74	36,266.73	36,167.62	61,037.77
归属于母公司所有者的净利润	19,225.14	31,696.39	12,417.93	46,812.88
少数股东损益	-12,011.39	4,570.34	23,749.69	14,224.89
营业毛利率	6.14%	6.06%	7.69%	7.16%
净资产收益率	0.09%	0.52%	0.58%	1.16%
总资产收益率	0.03%	0.14%	0.17%	0.36%

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 营业毛利率 = (营业收入 - 营业成本) / 营业收入
- (2) 总资产收益率 = 净利润 / ((期末资产总额 + 期初资产总额) / 2)
- (3) 净资产收益率 = 净利润 / ((期末所有者权益 + 期初所有者权益) / 2)
- (4) 2025年1-9月数据未经年化

1、收入及成本分析

2022-2024年度及2025年1-9月，公司营业收入分别为3,861,931.13万元、4,952,364.46万元、5,455,734.88万元和**4,023,482.99万元**。最近三年及一期，公司业务规模不断扩大，营业收入呈现增长趋势，营业收入以贸易业务收入为主，代建业务、开发业务、制造业务及化工业务系营业收入的必要补充。

2022-2024年度及2025年1-9月，公司营业成本分别为3,585,371.40万元、4,571,393.61万元、5,125,225.27万元和**3,776,405.45万元**，营业成本与营业收入变动趋势基本一致。

2、期间费用分析

2022-2024年度及2025年1-9月，公司期间费用合计分别为239,876.51万元、315,033.67万元、289,148.82万元和**213,393.95万元**，占营业收入的比例分别为6.21%、6.36%、5.30%和**5.30%**。公司期间费用合计呈现波动的趋势，2023年增长主要是由于随着公司业务板块及营业规模的不断扩大，一方面公司通过举借有息债务以支持其业务发展，导致财务费用大幅增加；另一方面，公司下属子公司增加，导致管理幅度扩大，公司办公费用、人工成本支出增加所致。2024年期间费用减少，主要系2024年相较于2023年债券市场较好，公司公开融资成本降低，继而财务费用降低。

3、研发费用

2022-2024年度及2025年1-9月，公司研发费用分别为2,550.63万元、33,168.15万元、50,471.50万元和**37,575.28万元**，报告期内呈波动趋势。

4、其他收益

2022-2024年度及2025年1-9月，公司其他收益分别为69,821.66万元、29,709.23万元、65,922.60万元和**16,030.39万元**，主要为政府补助，其中2024年度公司其他收益较2023年度增加36,213.37万元，主要系当期政府补助增加所致。

5、投资收益分析

2022-2024年度及2025年1-9月，公司投资收益分别为51,821.82万元、54,339.29万元、36,963.88万元和**5,532.21万元**，占同期利润总额的比例分别为58.46%、87.85%、78.03%和**19.33%**。近三年公司投资收益在利润总额中占比较高，公司投资收益主要由权益法核算的长期股权投资收益、委贷利息收益等构成。

图表：近两年公司投资收益构成情况表

单位：万元

项目	2024年度	2023年度
权益法核算的长期股权投资收益	-761.33	9,585.96
处置长期股权投资产生的投资收益	3,422.64	40.44

委托贷款取得的利息收入	9,644.35	25,276.01
债权工具等取得的投资收益	-	4,027.61
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	4,501.01	5,479.29
其他权益工具投资的投资收益	3,456.22	6,882.24
交易性金融资产在持有期间的投资收益	40.79	164.35
应收款项融资	-814.25	-26.78
其他	17,474.46	2,910.17
合计	36,963.88	54,339.29

6、公允价值变动收益分析

2022-2024年度及2025年1-9月，公司公允价值变动收益分别为1,217.43万元、12,696.31万元、355.58万元和**3,740.41万元**，占同期利润总额的比例分别为1.37%、20.53%、0.75%及**13.07%**。2023年度，公司公允价值变动收益为12,696.31万元，主要系公司持有的青岛农村商业银行股份有限公司股票按公允价值计量的增值所致。2024年度，公司公允价值变动收益为355.58万元，主要系公司持有的以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动所致。2025年9月末，公司公允价值变动收益主要系公司持有的上市银行青岛农村商业银行股份有限公司股票价格波动所致。

图表：近两年公司公允价值变动收益构成情况表

单位：万元

来源	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-6,484.83	1,421.57
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	6,840.41	12,500.98
金融负债公允价值变动	-	-1,226.24
合计	355.58	12,696.31

近两年，公司投资性房地产公允价值变动分别为1,421.57万元和-6,484.83万元；近两年，公司以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产公允价值变动分别为12,500.98万元和6,840.41万元，2023年度主要系公司持有的青岛新核芯科技有限公司股权公允价值增加所致。

7、信用减值损失

2022-2024年度及2025年1-9月，公司信用减值损失分别为-11,753.16万元、-49,546.62万元、3,369.99万元和**12,906.79万元**，主要系坏账损失及贷款减值损失，其中2023年度信用减值损失增幅较大，主要是由于当期贷款减值损失计提增加所致，具体情况如下：

图表：公司近两年信用减值损失构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
坏账损失	1,545.75	-24,959.80
贷款减值损失	1,824.24	-24,586.82
合计	3,369.99	-49,546.62

8、营业外收入

2022-2024年度及2025年1-9月，公司营业外收入分别为9,058.47万元、45,662.16万元、8,917.76万元和**4,118.52万元**，其中2023年度营业外收入较高，主要系融发核电预计股东诉讼调整增加营业外收入及合并青岛捷能汽轮机集团股份有限公司产生合并溢价所致。

4) 营运能力分析

报告期，公司营运能力情况如下：

公司近三年及一期合并口径主要营运能力指标

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
存货周转率	0.43	0.64	0.69	0.79
应收账款周转率	4.36	6.63	6.47	6.09
总资产周转率	0.14	0.22	0.21	0.22

注：财务指标计算公式如下：

- (1) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均净额
- (2) 存货周转率=营业成本/存货平均净额
- (3) 总资产周转率=营业收入/总资产平均额
- (4) 2025 年 1-9 月数据未年化

2022-2024年度及2025年1-9月，公司应收账款周转率分别为6.09、6.47、6.63和**4.36**，公司应收账款周转率有所上升，主要系公司贸易板块收入增长及新增化工业务板块，营业收入增加所致。

2022-2024年度及2025年1-9月，公司存货周转率分别为0.79、0.69、0.64和0.43，总资产周转率分别为0.22、0.21、0.22和0.14，公司存货周转率和总资产周转率较低，主要系由于公司存货中开发成本占比较高，由于房地产代建项目开发周期较长，且公司资产规模的扩大，导致公司存货周转率和总资产周转率较低。

5) 偿债能力分析

图表：公司近两年及一期合并口径主要偿债指标

项目	2025年9月末/1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
流动比率	1.81	1.68	1.75	1.89
速动比率	0.87	0.78	0.81	0.95
资产负债率(%)	73.58	71.77	72.81	69.74
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	0.45	0.54	0.56

注：(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=(总负债/总资产)×100%

(4) EBITDA利息保障倍数=(利润总额+财务费用中对利息支出+折旧和摊销)/(财务费用中的利息支出+资本化利息支出)

从流动性指标上看，2022-2024年末及2025年9月末，公司的流动比率分别为1.89、1.75、1.68和1.81；速动比率分别为0.95、0.81、0.78和0.87。报告期内，公司流动比率和速动比率总体呈波动下降趋势。

从资产负债率上看，2022-2024年末及2025年9月末，公司资产负债率分别为69.74%、72.81%、71.77%和73.58%，公司资产负债率略有上升。为满足公司业务需求，近年来公司通过间接或直接融资等途径来支持企业发展，导致负债规模不断上升。

从利息保障倍数来看，2022、2023和2024年度，EBITDA利息保障倍数分别为0.56倍、0.54倍和0.45倍。EBITDA利息保障倍数呈下降趋势。

6) 现金流分析

2022-2024年度及2025年1-9月，公司经营活动产生的现金净流量分别为-1,795,717.19万元、-983,706.56万元、-740,658.07万元和-647,196.61万元。近

三年及一期，公司经营活动产生的净现金流持续为负，主要系公司从事基础设施建设、房地产开发等业务，相关业务前期投入较大，项目回款受建设进度及结算影响，存在一定滞后性。

公司作为西海岸新区国有资产管理局直属的两大集团企业之一，承担青岛西海岸新区基础设施建设和现代产业发展等职能，区域地位高，主营业务涵盖城市基础设施建设、国有资产管理等几大领域，具有持续稳定盈利能力，公司主营业务总体经营情况稳定，未来随着公司基础设施建设项目逐步的完工结算回款和房地产开发项目的逐步销售回款，以及多元化业务的大力开展，预计公司的经营活动现金流会得到较大改善，预计上述事项对公司的偿付能力无重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量净额

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -804,999.93 万元、-875,224.24 万元、-623,371.69 万元和 **-271,907.44 万元**。总体上，公司投资活动产生的现金流净额呈现流出状态，主要系公司承担西海岸新区基础设施建设及国有资产运营重任，在建工程项目投资不断增加以及持续新增股权基金项目投资所致。

3、筹资活动产生的现金流量净额

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司筹资活动产生的现金净流量分别为 2,450,249.17 万元、1,949,708.98 万元、1,049,779.45 万元和 **1,421,930.41 万元**。公司正处于业务发展期，筹资活动现金流呈现净流入状态，公司筹资渠道畅通，筹措资金能力较强。报告期内，公司及下属子公司融发集团、城发集团为降低融资成本、扩大融资渠道，通过银行贷款、融资租赁、信托、债券融资等多种融资方式筹集资金。

5.3.7 资本市场公开融资情况

截止 2025 年 9 月末公司及下属子公司已发行尚存续的债券、其他债务融资工具情况

证券简称	发行日期	发行方式	发行期限	到期日期	下一行权日	发行规模	票面利率(当期)	当前余额	币种
------	------	------	------	------	-------	------	----------	------	----

融发集团 6.4 20280325	2025-03-25	海外债	3.00	2028-03-25		1.00	6.40	1.00	USD
25 城发投资 MTN001B	2025-03-19	一般中期 票据	3.00	2028-03-20	2028-03-20	1.33	3.40	1.33	CNY
25 城发投资 MTN001A	2025-03-19	一般中期 票据	2.00	2027-03-20	2027-03-20	1.34	2.84	1.34	CNY
25 青岛西海 MTN002	2025-03-13	一般中期 票据	3.00	2028-03-14		2.90	2.57	2.90	CNY
25 青岛军民 SCP001	2025-03-13	超短期融 资债券	0.74	2025-12-09		3.24	2.28	3.24	CNY
25 融发腾达 PPN001(科创票据)	2025-03-10	定向工具	5.00	2030-03-11	2028-03-11	2.70	4.13	2.70	CNY
25 城发 02	2025-03-06	私募债	5.00	2030-03-10		2.00	3.30	2.00	CNY
25 城发 01	2025-03-06	私募债	5.00	2030-03-10	2028-03-10	3.00	2.80	3.00	CNY
25 青岛军民 MTN001	2025-02-27	一般中期 票据	5.00	2030-02-28		2.00	3.07	2.00	CNY
25 融控 02	2025-02-25	私募债	5.00	2030-02-27		4.20	2.88	4.20	CNY
25 融控 01	2025-02-25	私募债	3.00	2028-02-27		4.20	2.50	4.20	CNY
25 青岛西海 MTN001B	2025-02-19	一般中期 票据	5.00	2030-02-20		3.00	2.49	3.00	CNY
25 青岛西海 MTN001A	2025-02-19	一般中期 票据	3.00	2028-02-20		3.30	2.25	3.30	CNY
25 经控 Z2	2025-01-15	私募债	5.00	2030-01-17	2028-01-17	3.00	2.30	3.00	CNY
25 青科 01	2025-01-03	私募债	5.00	2030-01-07	2028-01-07	3.00	2.36	3.00	CNY
25 青岛经开 SCP001	2025-01-03	超短期融 资债券	0.74	2025-10-03		6.00	1.90	6.00	CNY
声发 02 次	2024-12-12	证监会主 管 ABS	1.00	2025-12-12		0.01	-	0.01	CNY
声发 02 优	2024-12-12	证监会主 管 ABS	1.00	2025-12-12		7.78	2.80	7.78	CNY
城发 YW 次	2024-12-11	证监会主 管 ABS	18.14	2043-01-30		0.01	-	0.01	CNY
城发 YW 优	2024-12-11	证监会主 管 ABS	18.14	2043-01-30	2026-10-30	16.41	2.56	16.41	CNY
24 融发腾达 PPN001(科创票据)	2024-12-11	定向工具	5.00	2029-12-12	2027-12-12	5.00	3.80	5.00	CNY
24 青岛西海 MTN003	2024-12-06	一般中期 票据	3.00	2027-12-09	2027-12-09	0.70	2.45	0.70	CNY
青岛开投 6.5% N20271126	2024-11-26	海外债	3.00	2027-11-26		0.88	6.50	0.88	USD
24 城发投资 MTN006B	2024-11-26	一般中期 票据	3.00	2027-11-27	2027-11-27	1.70	3.15	1.70	CNY
24 城发投资 MTN006A	2024-11-26	一般中期 票据	2.00	2026-11-27	2026-11-27	1.65	2.79	1.65	CNY
24 青科控股 PPN001	2024-11-26	定向工具	3.00	2027-11-27		5.00	2.80	5.00	CNY
融合控股 5.2% N20271120	2024-11-20	海外债	3.00	2027-11-20		10.00	5.20	10.00	CNY
24 青岛经开 MTN001	2024-11-20	一般中期 票据	5.00	2029-11-21	2027-11-21	4.79	2.53	4.79	CNY
声发 01 次	2024-11-15	证监会主 管 ABS	1.00	2025-11-14		0.01	-	0.01	CNY
声发 01 优	2024-11-15	证监会主 管 ABS	1.00	2025-11-14		6.70	4.00	6.70	CNY
融合控股 5% N20271031	2024-10-31	海外债	3.00	2027-10-31		3.75	5.00	3.75	CNY
24 青岛军民 MTN005	2024-10-29	一般中期	5.00	2029-10-30	2027-10-30	8.00	3.17	8.00	CNY

		票据							
24 经控 K2	2024-10-14	私募债	5.00	2029-10-16	2027-10-16	4.00	2.58	4.00	CNY
24 经控 K1	2024-10-14	私募债	5.00	2029-10-16		6.00	3.50	6.00	CNY
24 融发 06	2024-09-26	私募债	5.00	2029-09-27		1.00	2.90	1.00	CNY
24 融发 05	2024-09-26	私募债	5.00	2029-09-27	2027-09-27	7.47	2.50	7.47	CNY
24 城发投资 PPN001	2024-09-19	定向工具	5.00	2029-09-20	2027-09-20	6.00	3.05	6.00	CNY
24 城发 08	2024-09-12	私募债	5.00	2029-09-18		3.00	3.20	3.00	CNY
24 城发 07	2024-09-12	私募债	3.00	2027-09-18		5.20	2.51	5.20	CNY
融合控股 5% N20270911	2024-09-11	海外债	3.00	2027-09-11		7.34	5.00	7.34	CNY
24 经控 Z1	2024-09-06	私募债	5.00	2029-09-10		4.00	2.63	4.00	CNY
24 青岛军民 MTN003B	2024-08-30	一般中期 票据	5.00	2029-09-02		2.00	2.84	2.00	CNY
24 青岛军民 MTN003A	2024-08-30	一般中期 票据	5.00	2029-09-02	2027-09-02	3.00	2.50	3.00	CNY
24 融控 06	2024-08-21	私募债	5.00	2029-08-23		6.30	2.40	6.30	CNY
24 城发投资 MTN005B	2024-08-21	一般中期 票据	3.00	2027-08-22	2027-08-22	1.98	2.80	1.98	CNY
24 城发投资 MTN005A	2024-08-21	一般中期 票据	2.00	2026-08-22	2026-08-22	1.98	2.67	1.98	CNY
24 城发投资 MTN004	2024-08-07	一般中期 票据	5.00	2029-08-08		8.00	2.55	8.00	CNY
24 融控 04	2024-08-06	私募债	5.00	2029-08-08		12.20	2.35	12.20	CNY
24 青开 08	2024-08-02	私募债	5.00	2029-08-06		8.00	2.51	8.00	CNY
24 青开 07	2024-08-02	私募债	5.00	2029-08-06	2027-08-06	3.00	2.15	3.00	CNY
24 经控 06	2024-07-25	私募债	5.00	2029-07-29		2.00	2.56	2.00	CNY
24 融发 04	2024-07-11	私募债	5.00	2029-07-15		5.00	2.79	5.00	CNY
24 融发 03	2024-07-11	私募债	5.00	2029-07-15	2027-07-15	4.34	2.37	4.34	CNY
24 融控 02	2024-07-08	私募债	5.00	2029-07-10		3.00	2.49	3.00	CNY
24 青岛军民 MTN002	2024-06-17	一般中期 票据	5.00	2029-06-18		3.00	2.61	3.00	CNY
24 城发投资 MTN003	2024-06-13	一般中期 票据	5.00	2029-06-14		2.30	3.00	2.30	CNY
24 城发 06	2024-06-03	私募债	5.00	2029-06-05		11.00	3.28	11.00	CNY
24 青开 06	2024-06-03	私募债	5.00	2029-06-05		5.00	3.30	5.00	CNY
24 青开 05	2024-06-03	私募债	5.00	2029-06-05	2027-06-05	2.30	2.61	2.30	CNY
SHINVS 4.5% N20270529	2024-05-29	海外债	3.00	2027-05-29		3.35	4.50	3.35	CNY
24 城发 04	2024-04-25	私募债	5.00	2029-05-06		3.80	3.90	3.80	CNY
24 城发 03	2024-04-25	私募债	5.00	2029-05-06	2027-05-06	5.20	2.99	5.20	CNY
融合控股 5.2% N20270422	2024-04-22	海外债	3.00	2027-04-22		7.68	5.20	7.68	CNY
24 融发 02	2024-04-17	私募债	5.00	2029-04-19		7.00	3.10	7.00	CNY
24 融发 01	2024-04-17	私募债	5.00	2029-04-19	2027-04-19	3.00	2.75	3.00	CNY
24 青开 04	2024-04-16	私募债	5.00	2029-04-18		2.50	3.68	2.50	CNY
24 青开 03	2024-04-16	私募债	5.00	2029-04-18	2027-04-18	3.50	2.90	3.50	CNY
融合控股 5% N20270409	2024-04-09	海外债	3.00	2027-04-09		1.20	5.00	1.20	CNY
24 经控 04	2024-04-09	私募债	5.00	2029-04-11		2.00	3.50	2.00	CNY
24 城发投资 MTN002	2024-04-08	一般中期 票据	2.00	2026-04-10	2026-04-10	10.00	3.55	10.00	CNY
24 青岛西海 MTN002	2024-04-01	一般中期 票据	2.00	2026-04-02	2026-04-02	8.00	3.04	8.00	CNY
24 城发 01	2024-03-28	私募债	5.00	2029-03-29	2027-03-29	13.70	3.35	13.70	CNY
24 青开 01	2024-03-14	私募债	5.00	2029-03-18	2027-03-18	2.00	3.08	2.00	CNY

RHINID 4.38% N20270301	2024-03-01	海外债	3.00	2027-03-01		4.50	4.38	4.50	CNY
24 青岛军民 MTN001	2024-01-26	一般中期 票据	5.00	2029-01-29	2027-01-29	4.00	3.14	4.00	CNY
24 青岛西海 MTN001	2024-01-19	一般中期 票据	2.00	2026-01-22	2026-01-22	0.88	3.09	0.88	CNY
24 经控 02	2024-01-15	私募债	5.00	2029-01-17	2027-01-17	6.00	3.40	6.00	CNY
融发集团 4.5% N20270110	2024-01-10	海外债	3.00	2027-01-10		3.00	4.50	3.00	CNY
24 城发投资 MTN001	2024-01-03	一般中期 票据	3.00	2027-01-05	2026-01-05	7.20	3.35	7.20	CNY
23 青岛西海 MTN001B	2023-12-20	一般中期 票据	3.00	2026-12-21		5.00	3.50	5.00	CNY
23 青岛西海 MTN001A	2023-12-20	一般中期 票据	2.00	2025-12-21		5.00	3.27	5.00	CNY
23 经控 K1	2023-12-19	私募债	5.00	2028-12-21	2026-12-21	10.00	3.75	10.0 0	CNY
23 城发投资 MTN003	2023-11-09	一般中期 票据	2.00	2025-11-13		5.60	3.94	5.60	CNY
23 城发 06	2023-11-01	私募债	3.00	2026-11-03	2025-11-03	2.70	4.30	2.70	CNY
G23 融控 02	2023-04-17	海外债	3.00	2026-04-20		3.00	5.35	3.00	CNY
G23 融控 01	2023-03-24	海外债	3.00	2026-03-29		4.00	5.40	4.00	CNY
23 西海融合 PPN001	2023-01-13	定向工具	5.00	2028-01-16	2026-01-16	4.00	4.70	4.00	CNY
22 青开 01	2022-12-26	私募债	5.00	2027-12-28	2025-12-28	2.00	5.50	2.00	CNY
22 青岛西海 MTN001(项目收益)	2022-10-26	一般中期 票据	9.00	2031-10-28	2025-10-28	5.00	3.06	5.00	CNY
22 西海融合 PPN001	2022-07-21	定向工具	5.00	2027-07-22	2025-07-22	10.00	3.35	10.0 0	CNY
22 青岛融发债	2022-06-27	一般企业 债	7.00	2029-06-29	2025-06-29	4.20	3.58	4.20	CNY
22 青岛经开 MTN001	2022-06-24	一般中期 票据	5.00	2027-06-28	2025-06-28	5.00	3.67	5.00	CNY
21 青岛经开 MTN001	2021-11-29	一般中期 票据	5.00	2026-12-01		5.00	2.60	0.42	CNY
21 军融 01	2021-10-14	一般公司 债	5.00	2026-10-15		8.70	2.40	0.23	CNY
21 青岛西海 MTN002	2021-06-23	一般中期 票据	5.00	2026-06-25		5.00	2.75	5.00	CNY
21 青岛西海 MTN001	2021-01-21	一般中期 票据	5.00	2026-01-25		5.00	3.60	4.60	CNY
25 城发投资 MTN004	2025-09-24	一般中期 票据	5.00	2030-09-25	2028-09-25	2.90	2.75	2.90	CNY
25 青岛军民 MTN003	2025-09-16	一般中期 票据	3.00	2028-09-17		3.30	2.42	3.30	CNY
25 青岛经开 SCP002	2025-09-15	超短期融 资债券	0.74	2026-06-13		6.00	1.87	6.00	CNY
25 城发 K1	2025-08-21	私募债	7.00	2032-08-22		10.00	3.13	10.0 0	CNY
25 融控 12	2025-08-20	私募债	5.00	2030-08-22		5.80	2.65	5.80	CNY
25 融控 11	2025-08-20	私募债	3.00	2028-08-22		5.80	2.32	5.80	CNY
25 腾达 04	2025-08-18	私募债	5.00	2030-08-19		3.00	3.65	3.00	CNY
25 腾达 03	2025-08-18	私募债	5.00	2030-08-19	2028-08-19	2.00	3.27	2.00	CNY
25 融控 10	2025-07-30	私募债	5.00	2030-08-01		9.80	2.57	9.80	CNY
25 青岛军民 MTN002B	2025-07-25	一般中期 票据	5.00	2030-07-28		3.00	2.64	3.00	CNY
25 青岛军民 MTN002A	2025-07-25	一般中期	5.00	2030-07-28	2028-07-28	4.86	2.30	4.86	CNY

		票据							
25 城发投资 MTN003	2025-07-24	一般中期 票据	5.00	2030-07-25	2028-07-25	4.40	2.60	4.40	CNY
25 青科控股 MTN001	2025-07-21	一般中期 票据	3.00	2028-07-22		5.00	2.30	5.00	CNY
25 青岛海洋 PPN001B	2025-07-16	定向工具	5.00	2030-07-18		3.00	2.71	3.00	CNY
25 青岛海洋 PPN001A	2025-07-16	定向工具	3.00	2028-07-18		2.30	2.18	2.30	CNY
25 融控 08	2025-07-03	私募债	5.00	2030-07-07		9.00	2.47	9.00	CNY
25 旅投 04	2025-06-18	私募债	5.00	2030-06-20		10.00	2.80	10.0 0	CNY
25 青岛经开 MTN002B	2025-06-16	一般中期 票据	5.00	2030-06-17		4.30	2.58	4.30	CNY
25 青岛经开 MTN002A	2025-06-16	一般中期 票据	3.00	2028-06-17		4.20	2.20	4.20	CNY
25 海洋 Y1	2025-06-10	私募债	3.00	2028-06-12	2028-06-12	10.00	2.57	10.0 0	CNY
25 融合 K2	2025-05-29	私募债	5.00	2030-06-03		4.00	2.58	4.00	CNY
25 融合 K1	2025-05-29	私募债	5.00	2030-06-03		4.00	2.90	4.00	CNY
25 腾达 K2	2025-05-27	私募债	5.00	2030-05-29		5.00	3.50	5.00	CNY
25 城发投资 MTN002	2025-05-26	一般中期 票据	3.00	2028-05-27		0.64	2.50	0.64	CNY
25 融控 06	2025-04-25	私募债	5.00	2030-04-29		8.00	2.96	8.00	CNY
25 融控 05	2025-04-25	私募债	3.00	2028-04-29		2.00	2.45	2.00	CNY
25 青岛经开 MTN001B	2025-04-24	一般中期 票据	5.00	2030-04-25		3.00	2.98	3.00	CNY
25 青岛经开 MTN001A	2025-04-24	一般中期 票据	3.00	2028-04-25		7.60	2.47	7.60	CNY
25 青岛海洋 MTN002	2025-04-23	一般中期 票据	3.00	2028-04-24		5.20	2.40	5.20	CNY
25 经控 Z4	2025-04-16	私募债	5.00	2030-04-18	2028-04-18	3.00	2.40	3.00	CNY
25 旅投 02	2025-04-10	私募债	5.00	2030-04-14		5.00	3.11	5.00	CNY
25 青岛西海 MTN003B	2025-04-10	一般中期 票据	5.00	2030-04-11		2.00	2.74	2.00	CNY
25 青岛西海 MTN003A	2025-04-10	一般中期 票据	3.00	2028-04-11		3.00	2.30	3.00	CNY

截至报告期末，公司及下属子公司已发行债券及债务融资工具没有违约或
 延迟支付本息的情形。

5.3.8 主要债务情况、授信使用状况及受限资产

(1) 授信使用状况情况

公司资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较
 强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，公司获得各银行授信额度共计人民币
 13,941,993.61 万元，其中尚未使用授信额度 4,129,730.77 万元，公司严格遵守
 银行结算纪律，按时归还银行贷款本息。公司近两年及一期的贷款偿还率和利
 息偿付率均为 100.00%，不存在逾期而未偿还的债务。

图表：截至 2025 年 9 月末公司所获主要银行等金融机构授信及使用情况

单位：万元

金融机构	授信额度	存续额度	剩余额度
工商银行	2,335,450.00	1,804,854.74	530,595.26
交通银行	1,035,863.00	737,566.45	298,296.55
国家开发银行	940,696.00	540,052.89	400,643.11
农业发展银行	879,200.00	599,303.83	279,896.17
兴业银行	782,959.00	483,313.93	299,645.07
中国银行	727,640.00	364,841.48	362,798.52
农业银行	708,085.14	456,907.87	251,177.28
青岛银行	677,355.00	557,804.33	119,550.67
青岛农商行	526,523.55	396,494.52	130,029.03
浦发银行	469,500.00	226,007.93	243,492.07
威海银行	462,054.00	357,600.32	104,453.68
邮储银行	433,440.00	248,804.77	184,635.23
渤海银行	431,210.00	384,794.25	46,415.75
进出口银行	403,825.00	358,284.24	45,540.76
恒丰银行	387,240.00	225,174.75	162,065.25
建设银行	371,139.35	249,024.75	122,114.60
北京银行	310,060.00	309,810.00	250.00
齐鲁银行	302,624.00	265,651.86	36,972.14
光大银行	251,862.96	214,643.63	37,219.33
浙商银行	160,860.66	118,610.66	42,250.00
日照银行	160,390.00	81,482.03	78,907.97
东营银行	155,334.76	101,375.26	53,959.50
平安银行	152,500.00	100,400.91	52,099.09
烟台银行	130,000.00	99,377.22	30,622.78
民生银行	128,124.60	95,667.69	32,456.91
潍坊银行	103,105.60	91,840.92	11,264.68
华夏银行	82,730.00	61,760.60	20,969.40
中信银行	75,000.00	59,703.43	15,296.57
广发银行	69,200.00	58,440.11	10,759.89
东亚银行	62,051.00	9,172.80	52,878.20
招商银行	46,400.00	20,979.55	25,420.45
天津银行	36,000.00	6,030.00	29,970.00
南洋银行	30,000.00	29,986.93	13.07
新韩银行	28,300.00	28,300.00	-
韩亚银行	20,000.00	16,000.00	4,000.00
张店农商行	18,570.00	18,535.00	35.00
国民银行	12,600.00	10,840.00	1,760.00

金融机构	授信额度	存续额度	剩余额度
厦门国际银行	10,000.00	4,738.20	5,261.80
长城华西银行	8,000.00	2,500.00	5,500.00
江苏银行	5,500.00	5,000.00	500.00
首都银行	5,000.00	5,000.00	-
蓬莱农商行	3,600.00	3,590.00	10.00
齐商银行	1,000.00	995.00	5.00
济南农商行	1,000.00	1,000.00	-
汇总	13,941,993.61	9,812,262.85	4,129,730.77

(2) 受限资产

截至 2025 年 9 月末，公司所有权受限制的资产共计 608.75 亿元，占同期末净资产的比例为 79.92%，占总资产的比例为 21.11%。公司受限资产明细状况如下表：

图表：截至 2025 年 9 月末公司受限资产明细表

单位：亿元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	172.81	借款抵质押及票证保证金
存货	164.01	借款抵质押
其他权益工具投资	3.38	借款抵质押
在建工程	14.13	借款抵质押
固定资产	23.72	借款抵质押
投资性房地产	224.04	借款抵质押
无形资产	6.67	借款抵质押
合计	608.75	

注：根据会计准则中关于合并报表的要求，公司下属公司部分已质押的应收账款及股权在合并报表中不体现账面价值，未予列示。

(3) 对外担保

截至 2025 年 9 月末，公司及其合并范围内子公司对外担保余额为 643,770.20 万元，占期末净资产的比例为 8.45%，具体明细如下：

图表：截至 2025 年 9 月末公司对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	担保余额	到期日
----	------	------	-----

序号	被担保人	担保余额	到期日
1	青岛融合智能科技有限公司	77,470.00	2031/5/20
2	青岛融合新材料科技有限公司	75,161.22	2030/12/21
3	烟台市蓬莱区滨海热力有限公司	875.00	2026/5/17
4	蓬莱汇洋食品有限公司	3,000.00	2026/3/30
5	蓬莱汇洋食品有限公司	5,300.00	2026/9/4
6	蓬莱京鲁渔业有限公司	4,500.00	2026/6/24
7	蓬莱京鲁渔业有限公司	3,300.00	2025/12/20
8	蓬莱汇洋食品有限公司	500.00	2026/7/11
9	蓬莱汇洋食品有限公司	1,850.00	2026/2/13
10	蓬莱汇洋食品有限公司	1,000.00	2026/2/9
11	青岛泰发集团股份有限公司	1,952.55	2026/5/14
12	青岛泰发集团股份有限公司	2,582.14	2026/7/22
13	青岛泰发集团股份有限公司	6,020.44	2027/5/26
14	青岛泰发集团股份有限公司	2,880.00	2026/5/31
15	青岛泰发集团股份有限公司	1,952.33	2026/6/21
16	青岛泰发集团股份有限公司	2,580.57	2026/7/4
17	青岛泰发集团股份有限公司	5,110.30	2026/9/5
18	青岛泰发集团股份有限公司	5,138.95	2026/9/26
19	青岛泰发集团股份有限公司	2,500.00	2026/1/21
20	青岛泰发集团股份有限公司	2,000.00	2026/5/25
21	青岛泰发集团股份有限公司	2,000.00	2026/10/29
22	青岛泰发集团股份有限公司	10,000.00	2028/8/29
23	青岛泰发集团股份有限公司	2,600.00	2025/11/12
24	青岛泰发集团股份有限公司	2,400.00	2026/1/25
25	青岛泰发集团股份有限公司	3,000.00	2028/1/13
26	青岛泰发集团股份有限公司	500.00	2026/3/27
27	青岛泰发集团股份有限公司	1,000.00	2025/12/26
28	青岛泰发集团股份有限公司	2,000.00	2026/2/10
29	青岛泰发集团股份有限公司	3,000.00	2028/6/2
30	青岛泰发集团股份有限公司	3,000.00	2026/5/14
31	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	10,000.00	2026/9/25
32	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	11,600.00	2025/10/16
33	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	8,400.00	2025/10/8
34	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	18,950.00	2026/2/6
35	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	19,970.00	2026/12/26
36	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	5,000.00	2026/2/28
37	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	8,000.00	2026/3/28
38	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	3,000.00	2026/3/17

序号	被担保人	担保余额	到期日
39	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	7,000.00	2025/11/21
40	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	5,000.00	2026/4/21
41	青岛西海岸康鸿医疗健康投资促进有限公司	1,000.00	2025/12/19
42	青岛康鸿健康管理服务有限公司	1,000.00	2026/1/21
43	青岛康鸿健康管理服务有限公司	930.00	2026/3/20
44	青岛西海岸康盈资本管理有限公司	13,160.00	2049/3/29
45	青岛西海岸康盈资本管理有限公司	12,053.00	2049/12/15
46	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	4,368.45	2026/10/15
47	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	2,659.18	2026/6/15
48	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	15,621.88	2027/2/15
49	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	3,190.42	2026/11/8
50	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	4,269.43	2028/1/3
51	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	4,175.14	2028/1/3
52	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	1,872.71	2027/12/21
53	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	68,999.99	2032/8/27
54	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	7,000.00	2026/8/28
55	青岛西海岸康鸿医疗健康投资促进有限公司	10,000.00	2026/3/25
56	青岛西海岸康鸿医疗健康投资促进有限公司	10,000.00	2025/12/17
57	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	86,009.00	2041/4/27
58	青岛西海岸健康产业发展集团有限公司	65,367.50	2042/3/25
合计		643,770.20	

(4) 公司有息负债情况

截至 2025 年 9 月末，公司有息负债余额为 1,630.42 亿元。截至 2025 年 9 月末，公司有息负债具体明细如下表所示：

单位：亿元、%

项目	一年以内到期		2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	400.05	68.91	876.71	53.77	819.14	54.26
债券融资	65.15	11.22	539.05	33.06	481.41	31.89
非标融资	97.94	16.87	182.82	11.21	177.43	11.75
其他融资	17.43	3.00	31.84	1.95	31.63	2.10
合计	580.57	100.00	1,630.42	100.00	1,509.62	100.00

报告期内，公司经营规模迅速扩大，总负债相应提高，有息债务规模也不断扩大，主要是由于公司目前从事的基础设施建设、房地产开发等业务属于资本密集型产业，对资金需要较大，公司通过银行借款、发行债券等方式举借债务，用于经营生产。

公司有息负债以长期有息负债为主。截至2025年9月末，公司长期有息负债合计1,049.85亿元，占比为64.39%；短期有息负债合计580.57亿元，占比为35.61%。通过长期有息负债的有效配置为公司近年来各项业务的增长提供了更长期限的资金支持，后续公司将本着科学合理，经济有效的原则，不断优化债务结构，使资金的使用期限、回款期限与融资期限相匹配，平滑公司的流动性压力，增强财务稳健性。

图表：截至2025年9月末公司有息负债的期限结构表

单位：亿元，%

项目	金额	占比
短期有息负债	580.57	35.61
长期有息负债	1,049.85	64.39
合计	1,630.42	100.00

5.3.9 与原始权益人及其他参与方的关联关系

截至2025年9月末，青岛融控系本专项计划的担保人，与原始权益人银投企管、管理人方正证券股份有限公司、评级机构联合资信评估股份有限公司、法律顾问北京市金杜律师事务所上海分所间不存在关联关系。青岛融控系借款人城发投资的控股股东。

5.3.10 与原始权益人的过往业务合作情况

截至2025年9月末，青岛融控与原始权益人银投企管无过往业务合作情况。

5.3.11 内部授权情况

2025年8月28日，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司召开董事会会

议，形成董事会决议，同意：

(1) 批准西海岸融合控股作为担保人向方正证券出具《担保函》，为担保城发集团作为差额支付承诺人在《差额支付承诺函》项下对专项计划账户内的资金不足以按照《标准条款》的分配顺序支付当期专项计划费用、优先级资产支持证券的当期预期收益和应付本金的差额支付义务及城发集团作为回售和赎回承诺人在《回售与赎回承诺函》项下对优先级资产支持证券的赎回义务提供连带责任保证担保；

(2) 专项计划的交易安排以及交易文件的内容符合西海岸融合控股的商业利益和营业目的，西海岸融合控股可以签署需西海岸融合控股签署的相关交易文件，并履行西海岸融合控股在该等交易文件项下所有的义务和责任。

5.3.12 其他核查情况

经核查担保人提供的中国人民银行 2026 年 1 月 5 日出具的《企业信用报告》，截至报告出具日，担保人无不良信用记录。经管理人查询全国企业信用信息公示系统、中国裁判文书网、全国法院被执行人信息查询网站、全国法院失信被执行人名单信息公布与查询系统网站、“信用中国”网站、国家应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、中国证券监督管理委员会网站、上海证券交易所网站、深圳证券交易所网站，截至管理人核查日，最近两年，担保人未被列入前述网站列明的失信被执行人名单，不存在前述网站所涉领域的失信记录。经核查，担保人无未决重大诉讼或者仲裁，不存在被暂停或者限制进行融资的情形。

2025 年 7 月 20 日，联合资信评估股份有限公司通过对青岛西海岸新区融合控股集团有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持青岛西海岸新区融合控股集团有限公司主体长期信用等级为 AAA（联合〔2025〕6061 号）。

5.3.13 地方政府性债务管理情况

担保人开展资产证券化增信业务主要为担保借款人开展的资产证券化业

务，担保的本专项计划的募集资金拟用于置换借款人的存量债权及补充运营资金符合地方政府性债务管理的相关规定，未通过发行资产支持证券新增地方政府隐性债务。

5.4 管理人

5.4.1 基本情况

5.4.1.1 基本资料

注册名称：方正证券股份有限公司

法定代表人：施华

成立日期：1994 年 10 月 26 日

注册资本：823,210.1395 万元

统一社会信用代码：914300001429279950

注册地址：长沙市天心区湘江中路二段 36 号华远华中心 4、5 号楼
3701-3717

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 18 层

联系人：杜毅、李涛

联系电话：18610085877、18816792909

网址：www.foundersc.com

5.4.1.2 经营情况和资信水平

方正证券股份有限公司（以下简称“方正证券”或“公司”）作为中国首批综合类证券公司，多年来坚持以客户为核心，构建稳健均衡的业务结构，不断提升自身的品牌影响力和综合竞争力。

公司证券经纪业务、期货经纪业务位居行业第一梯队。公司自主研发的

小方 APP 月活跃度位列行业第 4；证券营业部数量行业排名第 2；证券客户数超过 1,480 万，行业排名第 8；期货经纪业务年度手续费收入市场份额排名行业第 8，公司的基金做市业务位居行业第一梯队，在沪深交易所基金做市数量居行业前 2，被上海证券交易所评价为 AA 级上市基金主做市商、被深圳证券交易所评价为 AA 级基金流动性服务商。

在稳健经营的基础上，方正证券围绕既定的战略目标，持续深化各项业务的转型升级，打造公司级大财富管理体系和综合金融服务闭环。方正证券拥有业内领先的财富管理业务体系，为超过 1400 万客户提供专业化的金融服务和产品。方正证券资产管理产品谱系完善，产品谱系逐步完善，管理精细化和业务标准化程度持续提升。私募股权投资基金业务聚焦重点区域、重点行业、重点客户，累计认缴管理规模、累计项目投资成果大幅增长，进入行业前列。公募基金业务以投资研究、市场营销、产品布局为着力点，持续提升业务水平，基金管理规模快速增长、实现突破。期货资产管理业务充分发挥期货行业特色，成为集团资管产品谱系建设的重要组成部分。

方正证券的机构与投行业务通过打造专业化的机构业务分公司和精品化的投行子公司，深耕细分区域与行业，为机构客户提供一站式的综合金融服务。方正证券投资与交易业务拥有多项业务资格，业务品种全面，通过建立灵活的配置策略，盈利模式与业务规模日渐成熟。

通过多年积累，方正证券及其子公司业务资质齐全，范围涵盖证券经纪、期货经纪、投资银行、证券自营、资产管理、研究咨询、IB 业务、QFII 业务、融资融券、另类投资业务、证券投资基金业务、场外市场业务、质押式报价回购业务、代销金融产品业务、受托管理保险资金业务、新三板做市业务、收益凭证业务、私募基金管理等。

方正证券在持续进行战略布局，不断对内外部环境进行全方位审视的过程中，坚持“力争成为各项业务稳健发展，经营高效，特色鲜明，具有重要影响力和一定国际竞争力的大型综合类券商”的战略目标，结合自身禀赋，持续完善具备以下三大特点的业务发展模式：一是财富管理带动资产管理，

助力投资银行、投资交易、机构服务；二是金融科技、研究驱动财富管理、投资交易、机构服务；三是财富管理、资产管理、投资银行、投资交易、机构服务五大业务均衡、协同发展。

方正证券目前组织架构为股东大会下设董事会，董事会下设五个专业委员会：薪酬与考核委员会、战略发展委员会、风险控制委员会、提名委员会和审计委员会。方正证券设执行委员会，作为落实公司董事会确定的经营方针和战略而设立的最高经营管理机构。执行委员会对董事会负责。

2025年5月23日，联合资信评估有限公司确定方正证券的跟踪主体长期信用等级为AAA（联合〔2025〕3384号）。

5.4.2 管理人的客户资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等

5.4.2.1 客户资产管理业务资质

2009年4月13日，中国证监会向方正证券出具了《关于核准方正证券有限责任公司证券自营业务和证券资产管理业务资格的批复》（证监许可〔2009〕304号），批准方正证券从事证券资产管理业务。目前方正证券业务范围为证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品。

为了规范公司开展资产证券化业务活动，防范和控制业务风险，加强资产证券化业务管理，确保各项业务活动规范、有序，根据证监会发布的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》及配套规则，交易所发布的《资产证券化业务指引》，以及基金业协会发布的《资产支持专项计划备案管理办法》等规章制度，结合公司的《方正证券股份有限公司资产证券化业务管理办法》等规章制度，方正证券对资产证券化业务的参与部门职责、业务流程、成立审批流程、风险控制、信息披露等均制定了相应管理制度，保证资产证券化业务有序开展。

方正证券下设金融市场部及资管业务管理部负责开展资产证券化业务。金融市场部及资管业务管理部均为总部一级部门，多年来专注于资产证券化业务的承揽、承做、销售、研究，具有丰富的 ABS 产品创新经验、全链条的业务流程、全市场覆盖的销售渠道，在供应链资产证券化、地产金融创新等方面具有重要的市场影响力。

(1) 金融市场部职责

1) 负责企业资产证券化业务的承揽、承做、存续期过程中与客户的对接工作；开展内部资产证券化业务的销售与外部资产证券化业务的代销；开展与资产证券化业务相关的财务顾问及咨询服务；

2) 为公司的银行等金融机构客户提供资产在“银行业信贷资产登记流转中心”挂牌流转相关的财务顾问服务，包括但不限于资产筛选、产品设计、备案登记和交易转让等；

3) 申请自有资金/资管资金认购公司发行的资产证券化产品；

4) 开展资产证券化、公募 REITs 业务的培训，以及与分支机构的协同；

5) 探索资产证券化相关的创新业务机会及模式，如标准化票据业务等。

(2) 资管业务管理部职责

1) 建立和完善资产证券化业务的各项制度和管理机制；

2) 开展资产证券化业务的质量控制工作，负责对资产证券化业务实施贯穿全流程、各环节的动态跟踪和管理，履行对资产证券化项目质量把关和事中风险管理等职责；

3) 负责资产证券化业务存续期统筹管理。

5.4.2.2 业务开展情况

(1) 经营综述

方正证券以“金融服务成就美好生活”为使命，以“成为广受客户信赖的投资银行”为愿景，秉承“客户至上、专业稳健、开放协同、简单专注、勤奋坚持、追求卓越”的价值观，致力于为客户提供交易、投融资、财富管理等全方位金融服务。

2020年以来，各国央行都不同程度地采用了宽松的货币政策，流动性宽松支撑了全球资本市场的繁荣，经济逐步复苏。在国内，随着新《证券法》正式实施，资本市场和证券行业迎来重大变革，一系列促进直接融资、扶持实体经济的政策落地。IPO注册制从科创板向创业板推进，新三板转板制度及债券市场注册制，资管新规过渡期延长至2021年年底等，都极大激发了资本市场的活力。方正证券积极应对资管新规及相关细则带来的行业变化，调整业务结构，提升主动管理能力。资产管理产品谱系完善，管理精细化和业务标准化程度持续提升。公募基金业务以投资研究、市场营销、产品布局为着力点，持续提升业务水平，基金管理规模快速增长、实现突破。期货资产管理业务充分发挥期货行业特色，成为集团资管产品谱系建设的重要组成部分。

截至2024年12月31日，资产管理业务实现净收入1.98亿元。

(2) 财务状况

截至2024年末，公司总资产2556.28亿元，净资产489.78亿元。公司实现营业收入77.18亿元，归母净利润22.07亿元。截至2025年9月末，公司总资产2603.21亿元，净资产510.44亿元。公司实现营业收入90.82亿元，归母净利润37.99亿元。

5.4.2.3 资产证券化业务及风控流程

(1) 内部审批流程

根据《方正证券股份有限公司资产证券化业务管理办法》，方正证券资产证券化项目的内部审批流程如下：

资产证券化项目的立项由立项委员会负责。每次参加立项会议的委员人数不低于5人，其中，来自内部控制部门的委员人数不得低于参会委员总人数的1/3。同意立项的决议应当至少经2/3以上的参会立项委员表决通过。每次召开立项会议立项会负责人必须出席会议；如果立项会负责人因特殊原因无法出席，可由资产管理分公司分管领导指定一名委员代为履行立项会负责人职责。立项委员不得参与其负责或可能存在利益冲突项目的表决。

立项委员会审批通过后，项目组成员应当按照监管及公司的相关规定进行尽职调查，并为每个资产证券化项目编制单独的工作日志，工作日志应当按照时间顺序全面、完整地记录尽职调查过程，并作为工作底稿一部分存档备查。质控团队应当对资产证券化业务风险实施过程管理和控制，及时发现、制止和纠正项目执行过程中的问题。资产管理业务管理部质控团队应当对资产证券化项目是否符合立项、内核等标准和条件，对项目组拟提交、报送、出具或披露的材料和文件是否符合法律法规、中国证监会的规定、自律规则的相关要求，项目组成员是否勤勉尽责履行尽职调查义务等进行核查和判断。发现资产证券化项目存在重大风险的，质量控制团队应当指派专人进行必要的现场检查，应当形成书面现场核查报告并存档备查。

内核会负责对项目组提交文件的审核，内核会委员应从法律、财务、行业、信用等专业角度进行审核及对各自意见承担责任；资产证券化内核会委员应当以现场、通讯等会议方式参加内核会会议并履行职责。每次召开内核会会议内核会负责人必须出席会议；如果内核会负责人因特殊原因无法出席，可由其指定一名内核会委员代为履行内核会负责人职责。内核会会议应当形成明确的表决意见，并由内核会秘书起草内核会决议，内核会决议和会议纪要由参会的内核会委员签字或者OA会签确认。同意对外提交、报送、出具或披露材料和文件的决议应当至少经2/3以上的参会内核会委员表决通过。有效的内核表决应当至少满足以下条件：

- 1) 参加内核会会议的委员人数不得少于7人；
- 2) 参加来自内部控制部门的委员总数不得低于参会委员总人数的1/3；
- 3) 至少各有1名合规管理人员和1名风险管理人员参与投票表决。

报送阶段，项目组应当将中国证监会和证券交易场所、行业协会等自律组织在反馈意见中提出的问题向质控团队、金融市场部和资产管理业务管理部行政负责人、合规部和风险管理部报告。

(2) 存续期信用风险管理

根据《方正证券股份有限公司资产支持证券存续期信用风险管理细则》的规定，方正证券股份有限公司北京证券资产管理分公司（以下简称资管分公司）分管高管为公司资产证券化信用风险管理负责人。金融市场部为资产支持证券存续期信用风险管理的主要责任部门。资产管理业务管理部为存续期风险管理主要协助部门，资产管理业务管理部设置存续期管理人员配合金融市场部和项目组进行存续期跟踪管理、存续期报告及其他存续期管理事务性工作。

公司同时建立资产支持证券信用风险管理的集体决策机制，通过非常设机构资产证券化应急处理小组（以下简称应急处理小组），对资产支持证券的风险监测、排查、分类、预警中的重要事项以及采取的风险化解、处置预案及措施等作出判断和集体决策。应急处理小组组长为资管分公司分管高管。应急处理小组应当至少由公司合规部、稽核审计与法律部、风险管理部、资产管理业务管理部行政负责人、金融市场部行政负责人、质控团队、ABS运营组及项目组相关成员组成，同时可根据项目具体情况聘请外部律师、会计师等专业机构参加。

(3) 风险的事后处理

专项计划被正式确定为关注类的，存续期管理人员和项目组应当将可能影响按约定向投资者分配收益的重要风险事项及时反馈给质控团队、风险管

理部、合规部及相关参与机构，确定和采取切实可行的风险应对措施，并跟踪措施落实情况。专项计划被正式确定为风险类或违约类的，项目组应当按照存续期管理人员的提示，牵头组织开展风险化解和处置工作。专项计划被正式确定为风险类或违约类的，存续期管理人员应当提示项目组立即牵头制定资产支持证券信用风险化解和处置预案，向交易所报告，并启动实施。

5.4.2.4 管理人资产管理业务的风控目标及原则

(1) 风险控制目标

1) 按照法律法规、规章及其他规范性文件、行业规范和自律规则、公司内部规章制度开展资产证券化业务，切实保证所有与资产证券化业务相关的管理人员、业务人员和其他人员诚实守信、勤勉尽责；

2) 建立健全分工合理、权责明确、相互制衡、有效监督的组织体系，形成科学、合理、有效的资产证券化业务决策、执行和监督等机制，防范资产证券化业务风险；

3) 建立健全和严格资产证券化业务内部控制制度、工作流程和操作规范，确保所提交、报送、出具、披露的相关材料和文件符合法律法规、中国证监会的有关规定、自律规则的相关要求，内容真实、准确、完整；

4) 提高公司经营效率和效果，提升资产证券化业务质量。

(2) 内部控制原则

1) 健全性：公司建立贯穿于资产证券化业务决策、执行、申报、反馈、后续管理等各个环节的内部控制机制，对项目执行质量和风险实施全程监控，确保不存在内部控制空白或漏洞；

2) 统一性：资产证券化业务制定并执行统一的执业、内部控制标准和流程；

3) 合理性：公司建立与自身业务规模、组织机构、风险状况和内部文化等相适应的内部控制机制，以合理成本实现内部控制目标；

4) 独立性：公司建立资产证券化业务的内部控制机制，以实现质量控制、内核、合规、风险管理等履行内部控制职能的部门、机构或团队均独立履职，与前台业务运作相分离；

5) 制衡性：公司建立资产证券化业务的内部控制机制，从组织架构、权责分工、流程设置等方面保证业务部门和内部控制部门、各内部控制部门之间相互制约、相互监督。

5.4.2.5 管理人风控制度及内控体系

管理人为建立健全公司全面风险管理体系，加强合规管理工作，有效防范和化解经营风险，保障公司持续稳健运行，根据《中华人民共和国证券法》《证券公司监督管理条例》《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》《证券公司客户资产管理业务试行办法》《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》《资产证券化业务指引》《资产支持专项计划备案管理办法》《证券公司风险控制指标管理办法》《证券公司全面风险管理规范》《资产证券化业务风险控制指引》《上海证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》《深圳证券交易所资产支持证券存续期信用风险管理指引（试行）》等法律法规，结合公司实际，制定了风控合规相关制度，包括《方正证券股份有限公司资产管理业务合规管理与风险控制实施办法》《方正证券股份有限公司资产管理业务管理办法》《方正证券股份有限公司资产证券化业务管理办法》《方正证券股份有限公司风险监控管理暂行办法》，以及《方正证券股份有限公司资产支持证券存续期信用风险管理细则》等。

目前，方正证券内控体系设置如下：

(1) 公司董事会负责公司内部控制的建立健全和有效实施，对内部控制的有效性承担最终责任。公司董事会下设审计委员会。审计委员会负责审查公司内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计等。董事会应当对内部控制评价报告的真实性负责。

(2) 公司监事会应对董事会、管理层履行职责的情况进行监督，对公司财务情况和内部控制建设及执行情况实施必要的检查，督促董事会、管理层及时纠正内部控制缺陷，并对督促检查不力等情况承担相应责任。

(3) 公司管理层负责建立健全有效的内部控制机制和内部控制制度，及时纠正内部控制存在的缺陷和问题，并对内部控制不力及不及时纠正内部控制缺陷等承担相应责任。

(4) 公司稽核审计部门独立履行监督检查职能，负责对公司内部控制的日常监督和检查工作，负责提出内部控制缺陷的改进建议并敦促有关责任单位及时改进。

(5) 全体员工对内部控制的有效性承担勤勉尽责、认真落实、及时纠正和报告的责任，包括但不限于：通过学习、经验积累提高内部控制意识；在执业过程中自觉执行公司各项内部控制制度和流程；发现内部控制存在缺陷或内部控制执行不力时应主动纠正并及时向本单位负责人报告，必要时可直接向本单位分管领导报告。

5.4.2.6 计划管理人最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情况

方正证券最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.5 托管人

5.5.1 基本情况

5.5.1.1 基本资料

名称：北京银行股份有限公司青岛分行

住所：山东省青岛市崂山区香港东路195号11号楼1、2、7、8、10、11层，7号楼1002、1003户

法定代表人：徐炜

成立时间：2017年11月15日组织形式：其他股份有限公司分公司（上

市)

存续期间：在营（开业）

北京银行股份有限公司青岛分行现持有中国银行保险监督管理委员会青岛监管局核发的《金融许可证》（机构编码：B0107L237020001），已依法获得许可经营中国银行保险监督管理委员会依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

2008年6月3日，北京银行股份有限公司取得证券投资基金托管资格，基金托管资格批文及文号为：《关于核准北京银行证券投资基金托管资格的批复》（证监许可[2008]776号）。北京银行股份有限公司于2025年12月31日出具《关于托管业务授权的通知》，授权分支机构北京银行青岛分行办理托管产品准入审批、托管协议签署和托管运营事项，授权期限自2026年1月1日至2026年12月31日。

5.5.1.2 主要人员情况

霍学文先生，南开大学经济学博士、中国人民大学法学博士，研究员、高级政工师、副教授。霍先生兼任北京市第十六届人民代表大会代表、财政经济委员会委员。霍先生曾任职于北京市地方金融监督管理局（北京市金融工作局）、北京市金融工作局、北京市发展改革委、北京市国资委、中共北京市委金融工委、中国证监会、国务院证券委员会办公室及南开大学经济学院金融学系等单位，拥有丰富的金融管理及教学科研经验。现任北京银行党委书记、董事长、董事会战略与社会责任（ESG）委员会主任委员、董事会消费者权益保护委员会主任委员。

钱华杰先生，首都师范大学思想政治教育专业学士。钱先生曾任职于北京银行及北京市纪委、市监委等单位，长期从事纪检监察相关工作，拥有丰富的管理经验。现任北京银行党委副书记、董事、董事会提名委员会委员、董事会消费者权益保护委员会委员。

Johannes Hermanus de Wit 先生（荷兰国籍），荷兰乌得勒支大学地理学硕士、美国罗彻斯特大学工商管理硕士、荷兰伊拉斯谟大学工商管理硕士。De Wit 先生兼任 ING 银行董事总经理、政策和流程负责人，曾任职于 ING 集团旗下多家机构及荷兰皇家海军、荷兰巴克咨询公司等单位，拥有丰富的国际金融及管理经验。现任北京银行董事、董事会战略与社会责任（ESG）委员会委员、董事会关联交易委员会委员。

5.5.2 发展概况及财务状况

北京银行成立于 1996 年，总部位于北京，2007 年 9 月 19 日在上海证券交易所上市，成为一家公众持股银行。北京银行抢抓时代机遇，相继实现引资、上市、跨区域等发展突破，在北京、天津、上海、西安、深圳、杭州、长沙、南京、济南、南昌、石家庄、乌鲁木齐等十余个中心城市以及香港特别行政区、荷兰拥有 650 多家分支机构，探索了中小银行创新发展的经典模式。新时期，北京银行紧密围绕“服务实体经济、防控金融风险、深化金融改革”三项任务，强化党建引领，依法合规经营，以数字化转型统领“五大转型”，加强全方位风险管控，扎实推动全行各项业务高质量发展。

北京银行凭借优秀的经营业绩和优质的金融服务，赢得了社会各界的高度赞誉，先后荣获“全国文明单位”“亚洲十大最佳上市银行”“中国最佳城市商业零售银行”“最佳区域性银行”“最佳支持中小企业贡献奖”“中国上市公司百强企业”“中国社会责任优秀企业”“最具持续投资价值上市公司”“中国最受尊敬企业”“最受尊敬银行”“最值得百姓信赖的银行机构”“中国优秀企业公民”“最佳供应链金融银行”“年度最佳科创金融服务银行”等称号。北京银行综合实力与社会认可度持续提升：在英国《银行家》“全球千家大银行”中位列第 51 位，品牌价值达 1,036.62 亿元，入选《中国 500 最具价值品牌》第 85 位，并荣登中国银行业协会陀螺评价城商行榜首。2024 年，北京银行在业务创新、数字化转型、财富管理、可持续发展等领域斩获多项重磅奖项，包括八部委企业标准“领跑者”、中国上市公司协会数字化转型与可持续发展案例奖、《亚洲银行家》最佳零售银行等，彰显了行业领先的综合服务能力与品牌影响力北京银行资信情况良好。

根据联合资信评估股份有限公司2025年7月10日发布的《北京银行股份有限公司2025年跟踪信用评级报告》，托管人的主体信用评级为AAA，评级展望为稳定。

近年来，北京银行资产规模稳健扩张，截至2025年9月末，北京银行集团资产总额达48,922.27亿元，2025年1-9月实现营业收入515.88亿元，实现归属于母公司股东的净利润210.64亿元。

5.5.3 证券投资基金托管业务经营情况

北京银行股份有限公司现持有国家金融监督管理总局青岛监管局核发的《金融许可证》，已依法获得许可经营国家金融监督管理总局依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务；北京银行股份有限公司已取得证券投资基金托管资格，基金托管资格批文及文号为：《关于核准北京银行股份有限公司证券投资基金托管资格的批复》（证监许可〔2008〕776号）。

北京银行资产托管部自取得托管资格展业以来，托管资产规模突破2.27万亿元，较年初增速40.88%，市场份额持续提升，托管业务收入稳步增长，综合托管服务能力位居城商行前列。

5.5.4 基金托管人内部控制制度说明

5.5.4.1 内部控制目标

作为基金托管人，北京银行严格遵守国家有关托管业务的法律法规、行业监管规章和北京银行有关管理规定，守法经营、规范运作、严格管理，确保基金托管业务的稳健运行，保证基金财产的安全完整，确保有关信息的真实、准确、完整、及时披露，保护基金份额持有人的合法权益。

5.5.4.2 内部控制制度

北京银行资产管理与托管部具备系统、完善的内部控制制度体系，建立了业务管理制度、内部控制制度、业务操作流程，可以保证托管业务的规范操作和顺利进行；业务人员均具备从业资格；业务操作严格实行经办、复核、审批

制度，授权工作实行集中控制，制约机制严格有效；业务印章按规程保管、存放、使用，账户资料严格保管，未经授权不得查看；业务操作区实行独立封闭管理，配备音像监控；业务信息由专职业务人员负责复核、信息披露，防止泄密；业务实现系统自动化操作，有效预防人为操作风险的发生；技术系统完整、独立。

5.5.4.3 内部控制原则

(1) 全覆盖原则：内部控制应当贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务流程和管理活动，覆盖所有部门、岗位和人员，任何决策或操作均应当有案可查。

(2) 制衡性原则。内部控制在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督机制。

(3) 审慎性原则。内部控制应当坚持风险为本、审慎经营的理念，尤其是设立新的机构或开办新的业务，均应当体现“内控优先”的要求。

(4) 相匹配原则。内部控制应与管理模式、业务规模、产品复杂程度、风险状况等相适应，并根据情况变化及时进行调整。

5.5.5 托管人最近一年是否因重大违法违规行受到行政处罚的情况

北京银行青岛分行最近一年无因重大违法违规行受到行政处罚的情况。

5.6 评级机构：联合资信评估股份有限公司

联合资信评估股份有限公司为专项计划的资信评级机构。根据联合资信评估股份有限公司持有的北京市朝阳区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91110000722610855P），联合资信评估股份有限公司的基本情况如下：

企业名称	联合资信评估股份有限公司
------	--------------

法定代表人	王少波
住所	北京市朝阳区建国门外大街2号院2号楼17层
成立日期	2000年07月17日
注册资本	42,600万人民币
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
经营范围	一般项目：企业信用评级服务；大数据服务；数据处理服务；企业信用调查和评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；企业信用管理咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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。）

根据中国证监会于2021年1月11日发布的《完成首次备案的证券评级机构名录（2020年12月）》，联合资信评估股份有限公司已完成证券评级机构的首次备案。经工商查询，联合资信评估股份有限公司实际控制人为王少波。

5.7 法律顾问：北京市金杜律师事务所上海分所

名称：北京市金杜律师事务所上海分所

住所：：张明远

住所：上海市华阳路112号2号楼3楼

金杜律师事务所(简称“金杜”)成立于1993年，是一家总部位于亚洲的国际化律师事务所。作为首家在中国内地、香港特别行政区、日本、澳大利亚、美国等重要法域拥有执业能力的律师事务所，金杜在全球最具活力的经济区域都拥有相当的规模和法律资源优势。金杜面向全球，为客户锁定机遇，助力其在亚洲和世界其他区域释放全部发展潜能。凭借卓越的法律执业能力和对中国文

化的透彻理解，金杜为中外客户就各类境内及跨境交易提供全方位的法律服务。

北京市金杜律师事务所上海分所现持有上海市司法局颁发的证号为3131000013211216XE《律师事务所分所执业许可证》。北京市金杜律师事务所上海分所为合伙企业，无实际控制人。

5.8 现金流预测机构/评估机构：厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

名称：厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司

住所：王健青

住所：厦门市湖里区高林中路523号603单元

厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司（简称：嘉学评估）创立于1992年3月，其前身厦门大学资产评估事务所是我国成立较早的评估机构之一，曾用名为厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司。嘉学评估以证券业相关评估为核心优势，以服务于资本市场和国资国企为重点领域，以国际评估服务为发展亮点，竭诚为客户提供评估、估值及相关咨询服务。经工商查询，厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司实际控制人为王健青。

资质名称	颁发机构	时间
证券期货相关业务评估资格证书 (0591012001)	证监会、财政部	2009年1月6日
土地评估中介机构资信等级证书 (2023 准 A-001)	中国土地估价师与土地登记代理人协会	2023年1月1日
房地产估价机构备案证书	福建省住房和城乡建设厅	2023年9月6日

5.9 受托人：陕西省国际信托股份有限公司

名称：陕西省国际信托股份有限公司

法定代表人：姚卫东

住所：陕西省西安市高新区锦业一路8号泰信大厦2层、5层、15-18层、20-27层

陕西省国际信托股份有限公司（简称陕国投，证券代码：000563）前身为陕西省金融联合投资公司（简称陕金联），1984年陕金联的设立，标志着陕西

现代信托业的诞生。1994 年 1 月 10 日，陕国投在深圳证券交易所上市，标志着中国非银行金融上市机构的诞生。陕国投是中西部地区唯一的上市信托公司、陕西首家上市的省属金融机构。目前，公司注册资本 51.14 亿元，净资产 178.88 亿元。2024 年，公司实现营业总收入 29.28 亿元，同比增长 4.08%；实现净利润 13.61 亿元，同比增长 25.73%。公司管理信托规模 5782.52 亿元，新增省内投融资规模 509.95 亿元。

陕西省国际信托股份有限公司持有中国银行保险监督管理委员会于 2021 年 7 月 7 日颁发的《金融业务许可证》（NO.01025402）

第六章基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

6.1.1 基础资产基本情况

6.1.1.1 基础资产的构成和界定

银投企管拟作为委托人，委托陕西省国际信托股份有限公司（以下简称“陕国投信托”或“信托受托人”）设立【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】（以下简称“信托”），并签署《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】信托合同》（以下简称“《信托合同》”）。城发投资拟作为借款人与陕国投信托（代表信托）签署《信托贷款合同》，由信托在不超过人民币【2.10】亿元的规模和不超过【18】年的期限内，向城发投资发放信托贷款。陕国投信托（代表信托）基于《信托贷款合同》对城发投资享有未偿本金余额为人民币【2.10】亿元的债权及与该等债权相关的一切附属权益（以下简称“标的债权”）。

为担保标的债权项下还款义务的履行，（1）城发投资作为抵押人、信托受托人（代表信托）作为抵押权人拟签署《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】抵押合同》（截至 2025 年 9 月 15 日的版本，以下简称“《抵押合同》”），城发投资以其持有并享有实际所有权的编号为鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第 0617758 号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路 345 号、347 号的房屋所有权以及其占用范围内的国有建设用地使用权（具体明细见标准条款附件一）（以下简称“标的物业”或“抵押物”）为标的债权项下的本息及其他费用偿付义务提供抵押担保，（2）城发投资作为应收账款出质人、信托受托人（代表信托）作为质权人拟签署《【陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托】质押合同》（截至 2025 年 9 月 15 日的版本，以下简称“《质押合同》”），城发投资将以其在特定期间内运营标的物业所取得的一切收入，包括但不限于租金及物业运营相关其他收入、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）以及城发投资有权收取的其他收入性质的款项（以下简称“出质应收账款”或“物业运营收入”）作为质押物，为城发投资在标的债权项下的本息及其他费用偿付义务提供质押担保。

根据专项计划文件规定，银投企管拟作为专项计划的原始权益人，基础资

产系指拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的全部信托受益权（即《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利（包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利））。

6.1.1.2 基础资产的真实性和合法性、有效性、权利归属及其负担情况

(1) 基础资产的真实性和合法性、有效性

1) 标的债权的真实性和合法性、有效性

根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》（法释[2015]18号，于2020年12月19日第二次修正，以下简称“《民间借贷司法解释》”）第十条规定，“法人之间、非法人组织之间以及它们相互之间为生产、经营需要订立的民间借贷合同，除存在民法典第一百四十六条、第一百五十三条、第一百五十四条以及本规定第十三条规定的情形外，当事人主张民间借贷合同有效的，人民法院应予支持。”

根据对标的债权相关的《信托合同》《信托贷款合同》、银投企管唯一股东出具的《银投企业管理（深圳）有限公司股东决定》的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，管理人和律师认为，上述文件在有效签署的前提下对于标的债权的约定不违背《民间借贷司法解释》的规定。

经审阅上述文件，在陕国投信托（代表信托）根据《信托贷款合同》的约定向城发投资足额发放借款资金且信托文件合法、有效签署的前提下，管理人和律师认为，标的债权的形成真实、合法、有效。

2) 基础资产的真实性和合法性、有效性和完整性

根据专项计划文件规定，基础资产系指原始权益人直接持有的，并拟由管理人代表专项计划的利益，向原始权益人收购的全部信托受益权。信托受益权系指《信托合同》项下由信托受益人享有的一切权利（包括但不限于取得信托受托人分配的信托利益的权利）。

根据对《信托合同》《信托贷款合同》《监管协议》《质押合同》《抵押合同》（以下合称“信托文件”）的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，在（1）信托文件经各当事方的合法、有效签署，以及（2）信托已合法、

有效成立的前提下，管理人和律师认为，基础资产真实、合法、有效、完整。

(2) 基础资产不属于负面清单范围

专项计划的基础资产不存在违反地方政府性债务管理有关规定，不属于新增地方政府性隐性债务，因此不属于《资产证券化业务基础资产负面清单指引》（以下简称“《负面清单》”）第一条规定的资产。

经管理人和律师核查，专项计划基础资产的重要现金流提供方及其重要子公司均未被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、其他失信单位，因此不属于《负面清单》第二条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于矿产资源开采收益权、土地出让收益权、电影票款以及不具有垄断性和排他性的入院凭证等产生现金流的能力具有较大不确定性的资产，不属于《负面清单》第三条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于因空置、在建等原因不能产生稳定现金流的不动产、不动产租金债权或者相关收益权，因此不属于《负面清单》第四条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于提单、仓单、产权证书等具有物权属性的权利凭证等不能直接产生现金流、仅依托处置资产才能产生现金流的资产，因此不属于《负面清单》第五条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于法律界定及业务形态属于不同类型且缺乏相关性的资产组合，因此不属于《负面清单》第六条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于违反相关法律法规或政策规定的资产，因此不属于《负面清单》第七条规定的资产。

专项计划的基础资产不属于以《负面清单》第一至七条规定的资产作为底层资产或者现金流来源的基础资产，因此不属于《负面清单》第八条规定的资产。

综上所述，管理人及经办律师认为本专项计划基础资产不属于《负面清单》所列的资产范围，符合《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第2号——审核重点关注事项》（以下简称《指引第2号》）的相关规定。

(3) 基础资产不违反地方政府债务性管理相关规定

根据对信托文件、《信托受益权转让协议》等文件的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，管理人和律师认为，基础资产不涉及以地方政府为直接或间接债务人的基础资产或以地方融资平台公司为债务人的基础资产。原始权益人及城发投资开展本项目不涉及新增地方政府隐性债务，不存在违反地方政府性债务管理相关规定的情形。

管理人及经办律师认为，基础资产不违反地方政府债务性管理相关规定。

(4) 基础资产的权利归属

根据对信托文件、《信托受益权转让协议》等文件的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，在（1）原始权益人已根据《借款协议》的约定向城发投资足额发放借款资金，（2）信托文件经各当事方的合法、有效签署，（3）信托已合法、有效成立，以及（4）原始权益人以及管理人（代表专项计划）根据《信托受益权转让协议》的约定完成了转让价款的支付以及信托受益权的转让登记的前提下，管理人和律师认为，基础资产在专项计划设立之前归属于原始权益人，于专项计划设立日，基础资产权属转让给管理人，权属明确无争议。

(5) 基础资产的权利负担

根据对信托文件、《信托受益权转让协议》等文件的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，在（1）信托文件经各当事方的合法、有效签署，（2）信托已合法、有效成立，（3）原始权益人以及管理人（代表专项计划）根据《信托受益权转让协议》的约定完成了转让价款的支付以及信托受益权的转让登记，以及（4）原始权益人未就基础资产进行任何其他处分且未在基础资产上设定抵押权、质权或其他权利限制和权利负担的前提下，管理人和律师认为，基础资产之上不存在任何抵押、质押等第三方权利限制和权利负担的情形。

6.1.1.3 基础资产的完整性

原始权益人享有的信托贷款债权资产构成了完整的基础资产。管理人及律师认为，本项目的资产完整包括了基础资产清单项下原始权益人的借款债

权资产。

6.1.1.4 基础资产的可特定化

根据对信托文件、《信托受益权转让协议》等文件的查阅，并结合原始权益人及城发投资的确认，在（1）信托文件经各当事方的合法、有效签署，以及（2）信托已合法、有效成立的前提下，管理人和律师认为，基础资产可以清晰识别，与原始权益人的其他财产明确区分。同时，根据对《托管协议》等专项计划文件的查阅，自专项计划设立日起，专项计划资金由托管人托管，并独立于管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及管理人管理的其他专项计划基础资产。

专项计划存续期间，陕国投信托应根据信托文件和专项计划文件的约定将当期应分配的信托利益自信托财产专户划转入专项计划账户并于每个信托受托人报告日向受益人出具《信托利益分配报告》。综上，管理人能够根据信托文件及专项计划文件的约定对专项计划存续期间的资金流转移过程进行监督。基于前述假设以及上述经审阅文件，管理人和律师认为，基础资产可以清晰识别，可特定化。

6.1.2 基础资产转让的合法性

（一）基础资产转让行为的合法有效性

原始权益人在专项计划设立日将基础资产转让给管理人，原始权益人根据《信托合同》对信托享有信托受益权。根据专项计划文件规定，基础资产于专项计划设立日转让给管理人。

经查阅基础资产相关的《信托合同》等文件，未有对基础资产转让作出限制的约定。基础资产不存在任何质押等第三方权利负担的情形。根据《信托合同》的规定，原始权益人有权将基础资产转让给管理人。

基于上述，管理人和律师认为，在（1）信托文件经各当事方的合法、有效签署，以及（2）信托已合法、有效成立的前提下，基础资产可依法转让，原始权益人根据《信托受益权转让协议》的约定将基础资产转让予管理人合法有效。

（二）基础资产转让的对价公允性

根据《信托贷款合同》《信托受益权转让协议》的约定，信托贷款债权本金金额为人民币2.10亿元，信托受益权的转让价款为人民币2.10亿元。

综上所述，管理人与经办律师认为，基础资产可依法转让，原始权益人根据《信托受益权转让协议》的约定将基础资产转让给管理人（代表专项计划）的行为合法、有效，且基础资产转让的对价公允，符合《指引第2号》的相关规定。

6.1.3 基础资产的运营及管理

关于基础资产自原始权益人转让至专项计划后的运营及管理，见本计划说明书“第七章 专项计划的现金流归集、投资及分配”、“第八章 专项计划资产的管理安排”。

6.1.4 现金流归集与划转

见本计划说明书“第七章 7.2 专项计划的归集及分配实施流程”。

6.1.5 资金的托管

管理人将与托管人签订《托管协议》，对专项计划账户的资金进行托管监督。

6.1.6 基础资产风险隔离效果

6.1.6.1 基础资产与原始权益人风险隔离效果

如前所述，基础资产于专项计划设立日起即成为专项计划项下的财产，基础资产转让合法有效。

根据《中华人民共和国企业破产法》（以下简称“《企业破产法》”）第31条第2项的规定，人民法院受理破产申请前一年内，债务人的财产以明显不合理的价格进行交易，管理人有权请求人民法院予以撤销。鉴于原始权益人和管理人对基础资产的买卖均以公允价值进行，应不属于“明显不合理的价格”，破产管理人应无权予以撤销。

此外，根据《信托合同》以及《信托受益权转让协议》的约定，在受托人办理完成信托受益权转让登记之日为信托受益权转让日，自转让日起，标的信

托受益权归属于受让方，转让日（含）后所产生的一切信托收益归受让方所有。此外，转让方、受让方向受托人申请办理受益权转让登记手续需向受托人提交转让价款支付凭证。

综上，自专项计划设立日起且管理人向原始权益人支付全部基础资产转让价款并由受托人办理完成信托受益权转让登记之日起，基础资产所有权归属于管理人，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划资产，可以与原始权益人的自有财产相分离。已在信托受托人处完成受益权转让登记的，在原始权益人破产的情形下，不会被视作原始权益人的破产财产，从而实现破产隔离。

6.1.6.2 管理人为基础资产管理所作的风险隔离措施

经核查，自专项计划设立日起，管理人在托管人处设立专项计划账户，对专项计划单独记账、独立核算，专项计划账户独立于托管账户、原始权益人的自有资金账户和其他收款账户，保证了基础资产独立于原始权益人的其他资产。

基于上述，管理人和律师认为，基础资产于专项计划设立日完成转让后，原始权益人对基础资产不再享有权利，有效地实现了基础资产与原始权益人风险的隔离。

6.2 标的物业情况

6.2.1 标的物业基本情况

6.2.1.1 标的物业的概况

本专项计划项下对应标的物业位于山东省青岛市黄岛区长江西路 345 号、347 号“城发悦邻广场”房地产，权利人为城发投资集团有限公司，土地使用权来源为出让，土地用途为零售商业用地、旅馆用地，土地使用年限为 2051 年 12 月 29 日止。“城发悦邻广场”房屋总建筑面积为 26,082.54 平方米（其中地上建筑面积为 17,727.43 平方米，地下建筑面积为 8,355.11 平方米），其中零售商业建筑面积为 17,963.44 平方米（其中地上建筑面积为 9,608.33 平方米，地下建筑面积为 8,355.11 平方米），旅馆建筑面积为 8,119.10 平方米，零售商业可租赁建筑面积为 11,954.24 平方米，旅馆可租赁建筑面积为 8,119.10 平方米。

城发悦邻广场项目相关房地产统计明细见下表：

序号	坐落	建筑面积	竣工日期	房屋用途	所在层	总层数
1	黄岛区长江西路 345 号商业-1_2 层	17207.30	2022 年	商业	-1_2 层	12
2	黄岛区长江西路 345 号商业网点 105	46.70	2022 年	商业	1_2 层	12
3	黄岛区长江西路 345 号商业网点-101	125.42	2022 年	商业	-1 层	12
4	黄岛区长江西路 345 号商业网点-102	83.03	2022 年	商业	-1 层	12
5	黄岛区长江西路 345 号商业网点-103	79.25	2022 年	商业	-1 层	12
6	黄岛区长江西路 345 号商业网点-104	165.24	2022 年	商业	-1 层	12
7	黄岛区长江西路 347 号公寓 301	52.63	2022 年	公寓	3	12
8	黄岛区长江西路 347 号公寓 401	52.63	2022 年	公寓	4	12
9	黄岛区长江西路 347 号公寓 501	52.63	2022 年	公寓	5	12
10	黄岛区长江西路 347 号公寓 601	52.63	2022 年	公寓	6	12
11	黄岛区长江西路 347 号公寓 701	52.63	2022 年	公寓	7	12
12	黄岛区长江西路 347 号公寓 801	52.63	2022 年	公寓	8	12
13	黄岛区长江西路 347 号公寓 901	52.63	2022 年	公寓	9	12
14	黄岛区长江西路 347 号公寓 1001	52.63	2022 年	公寓	10	12
15	黄岛区长江西路 347 号公寓 1101	52.63	2022 年	公寓	11	12

16	黄岛区长江西路 347 号公寓 1201	52.63	2022 年	公寓	12	12
17	黄岛区长江西路 347 号公寓 302	48.35	2022 年	公寓	3	12
18	黄岛区长江西路 347 号公寓 402	48.35	2022 年	公寓	4	12
19	黄岛区长江西路 347 号公寓 502	48.35	2022 年	公寓	5	12
20	黄岛区长江西路 347 号公寓 602	48.35	2022 年	公寓	6	12
21	黄岛区长江西路 347 号公寓 702	48.35	2022 年	公寓	7	12
22	黄岛区长江西路 347 号公寓 802	48.35	2022 年	公寓	8	12
23	黄岛区长江西路 347 号公寓 902	48.35	2022 年	公寓	9	12
24	黄岛区长江西路 347 号公寓 1002	48.35	2022 年	公寓	10	12
25	黄岛区长江西路 347 号公寓 1102	48.35	2022 年	公寓	11	12
26	黄岛区长江西路 347 号公寓 1202	48.35	2022 年	公寓	12	12
27	黄岛区长江西路 347 号公寓 303	48.35	2022 年	公寓	3	12
28	黄岛区长江西路 347 号公寓 403	48.35	2022 年	公寓	4	12
29	黄岛区长江西路 347 号公寓 503	48.35	2022 年	公寓	5	12
30	黄岛区长江西路 347 号公寓 603	48.35	2022 年	公寓	6	12
31	黄岛区长江西路 347 号公寓 703	48.35	2022 年	公寓	7	12
32	黄岛区长江西路 347 号公寓 803	48.35	2022 年	公寓	8	12

33	黄岛区长江西路347号公寓903	48.35	2022年	公寓	9	12
34	黄岛区长江西路347号公寓1003	48.35	2022年	公寓	10	12
35	黄岛区长江西路347号公寓1103	48.35	2022年	公寓	11	12
36	黄岛区长江西路347号公寓1203	48.35	2022年	公寓	12	12
37	黄岛区长江西路347号公寓304	48.35	2022年	公寓	3	12
38	黄岛区长江西路347号公寓404	48.35	2022年	公寓	4	12
39	黄岛区长江西路347号公寓504	48.35	2022年	公寓	5	12
40	黄岛区长江西路347号公寓604	48.35	2022年	公寓	6	12
41	黄岛区长江西路347号公寓704	48.35	2022年	公寓	7	12
42	黄岛区长江西路347号公寓804	48.35	2022年	公寓	8	12
43	黄岛区长江西路347号公寓904	48.35	2022年	公寓	9	12
44	黄岛区长江西路347号公寓1004	48.35	2022年	公寓	10	12
45	黄岛区长江西路347号公寓1104	48.35	2022年	公寓	11	12
46	黄岛区长江西路347号公寓1204	48.35	2022年	公寓	12	12
47	黄岛区长江西路347号公寓305	48.35	2022年	公寓	3	12
48	黄岛区长江西路347号公寓405	48.35	2022年	公寓	4	12
49	黄岛区长江西路347号公寓505	48.35	2022年	公寓	5	12

50	黄岛区长江西路 347 号公寓 605	48.35	2022 年	公寓	6	12
51	黄岛区长江西路 347 号公寓 705	48.35	2022 年	公寓	7	12
52	黄岛区长江西路 347 号公寓 805	48.35	2022 年	公寓	8	12
53	黄岛区长江西路 347 号公寓 905	48.35	2022 年	公寓	9	12
54	黄岛区长江西路 347 号公寓 1005	48.35	2022 年	公寓	10	12
55	黄岛区长江西路 347 号公寓 1105	48.35	2022 年	公寓	11	12
56	黄岛区长江西路 347 号公寓 1205	48.35	2022 年	公寓	12	12
57	黄岛区长江西路 347 号公寓 306	48.35	2022 年	公寓	3	12
58	黄岛区长江西路 347 号公寓 406	48.35	2022 年	公寓	4	12
59	黄岛区长江西路 347 号公寓 506	48.35	2022 年	公寓	5	12
60	黄岛区长江西路 347 号公寓 606	48.35	2022 年	公寓	6	12
61	黄岛区长江西路 347 号公寓 706	48.35	2022 年	公寓	7	12
62	黄岛区长江西路 347 号公寓 806	48.35	2022 年	公寓	8	12
63	黄岛区长江西路 347 号公寓 906	48.35	2022 年	公寓	9	12
64	黄岛区长江西路 347 号公寓 1006	48.35	2022 年	公寓	10	12
65	黄岛区长江西路 347 号公寓 907	48.35	2022 年	公寓	9	12
66	黄岛区长江西路 347 号公寓 1007	48.35	2022 年	公寓	10	12

67	黄岛区长江西路 347 号公寓 1107	48.35	2022 年	公寓	11	12
68	黄岛区长江西路 347 号公寓 1207	48.35	2022 年	公寓	12	12
69	黄岛区长江西路 347 号公寓 308	48.35	2022 年	公寓	3	12
70	黄岛区长江西路 347 号公寓 408	48.35	2022 年	公寓	4	12
71	黄岛区长江西路 347 号公寓 508	48.35	2022 年	公寓	5	12
72	黄岛区长江西路 347 号公寓 608	48.35	2022 年	公寓	6	12
73	黄岛区长江西路 347 号公寓 509	48.35	2022 年	公寓	5	12
74	黄岛区长江西路 347 号公寓 609	48.35	2022 年	公寓	6	12
75	黄岛区长江西路 347 号公寓 709	48.35	2022 年	公寓	7	12
76	黄岛区长江西路 347 号公寓 809	48.35	2022 年	公寓	8	12
77	黄岛区长江西路 347 号公寓 909	48.35	2022 年	公寓	9	12
78	黄岛区长江西路 347 号公寓 1009	48.35	2022 年	公寓	10	12
79	黄岛区长江西路 347 号公寓 1109	48.35	2022 年	公寓	11	12
80	黄岛区长江西路 347 号公寓 1209	48.35	2022 年	公寓	12	12
81	黄岛区长江西路 347 号公寓 1110	52.63	2022 年	公寓	11	12
82	黄岛区长江西路 347 号公寓 1210	52.63	2022 年	公寓	12	12
83	黄岛区长江西路 347 号公寓 311	73.82	2022 年	公寓	3	12

84	黄岛区长江西路 347 号公寓 411	73.82	2022 年	公寓	4	12
85	黄岛区长江西路 347 号公寓 511	73.82	2022 年	公寓	5	12
86	黄岛区长江西路 347 号公寓 611	73.82	2022 年	公寓	6	12
87	黄岛区长江西路 347 号公寓 711	73.82	2022 年	公寓	7	12
88	黄岛区长江西路 347 号公寓 811	73.82	2022 年	公寓	8	12
89	黄岛区长江西路 347 号公寓 712	48.35	2022 年	公寓	9	12
90	黄岛区长江西路 347 号公寓 812	48.35	2022 年	公寓	10	12
91	黄岛区长江西路 347 号公寓 912	48.35	2022 年	公寓	9	12
92	黄岛区长江西路 347 号公寓 1012	48.35	2022 年	公寓	10	12
93	黄岛区长江西路 347 号公寓 1112	48.35	2022 年	公寓	11	12
94	黄岛区长江西路 347 号公寓 1212	48.35	2022 年	公寓	12	12
95	青岛区长江西路 347 号公寓 313	48.35	2022 年	公寓	3	12
96	青岛区长江西路 347 号公寓 413	48.35	2022 年	公寓	4	12
97	青岛区长江西路 347 号公寓 314	48.35	2022 年	公寓	5	12
98	青岛区长江西路 347 号公寓 414	48.35	2022 年	公寓	6	12
99	青岛区长江西路 347 号公寓 514	48.35	2022 年	公寓	7	12
100	青岛区长江西路 347 号公寓 614	48.35	2022 年	公寓	8	12

101	青岛区长江西路 347 号公寓 714	48.35	2022 年	公寓	9	12
102	青岛区长江西路 347 号公寓 814	48.35	2022 年	公寓	10	12
103	青岛区长江西路 347 号公寓 914	48.35	2022 年	公寓	9	12
104	青岛区长江西路 347 号公寓 1014	48.35	2022 年	公寓	10	12
105	青岛区长江西路 347 号公寓 915	48.35	2022 年	公寓	9	12
106	青岛区长江西路 347 号公寓 1015	48.35	2022 年	公寓	10	12
107	青岛区长江西路 347 号公寓 1115	48.35	2022 年	公寓	11	12
108	青岛区长江西路 347 号公寓 1215	48.35	2022 年	公寓	12	12
109	黄岛区长江西路 347 号公寓 316	52.63	2022 年	公寓	3	12
110	黄岛区长江西路 347 号公寓 416	52.63	2022 年	公寓	4	12
111	黄岛区长江西路 347 号公寓 516	52.63	2022 年	公寓	5	12
112	黄岛区长江西路 347 号公寓 616	52.63	2022 年	公寓	6	12
113	黄岛区长江西路 347 号公寓 1106	48.35	2022 年	公寓	11	12
114	黄岛区长江西路 347 号公寓 1206	48.35	2022 年	公寓	12	12
115	黄岛区长江西路 347 号公寓 307	48.35	2022 年	公寓	3	12
116	黄岛区长江西路 347 号公寓 407	48.35	2022 年	公寓	4	12
117	黄岛区长江西路 347 号公寓 507	48.35	2022 年	公寓	5	12

118	黄岛区长江西路 347 号公寓 607	48.35	2022 年	公寓	6	12
119	黄岛区长江西路 347 号公寓 707	48.35	2022 年	公寓	7	12
120	黄岛区长江西路 347 号公寓 807	48.35	2022 年	公寓	8	12
121	黄岛区长江西路 347 号公寓 708	48.35	2022 年	公寓	7	12
122	黄岛区长江西路 347 号公寓 808	48.35	2022 年	公寓	8	12
123	黄岛区长江西路 347 号公寓 908	48.35	2022 年	公寓	9	12
124	黄岛区长江西路 347 号公寓 1008	48.35	2022 年	公寓	10	12
125	黄岛区长江西路 347 号公寓 1108	48.35	2022 年	公寓	11	12
126	黄岛区长江西路 347 号公寓 1208	48.35	2022 年	公寓	12	12
127	黄岛区长江西路 347 号公寓 309	48.35	2022 年	公寓	3	12
128	黄岛区长江西路 347 号公寓 409	48.35	2022 年	公寓	4	12
129	黄岛区长江西路 347 号公寓 310	52.63	2022 年	公寓	3	12
130	黄岛区长江西路 347 号公寓 410	52.63	2022 年	公寓	4	12
131	黄岛区长江西路 347 号公寓 510	52.63	2022 年	公寓	5	12
132	黄岛区长江西路 347 号公寓 610	52.63	2022 年	公寓	6	12
133	黄岛区长江西路 347 号公寓 710	52.63	2022 年	公寓	7	12
134	黄岛区长江西路 347 号公寓 810	52.63	2022 年	公寓	8	12

135	黄岛区长江西路 347 号公寓 910	52.63	2022 年	公寓	9	12
136	黄岛区长江西路 347 号公寓 1010	52.63	2022 年	公寓	10	12
137	黄岛区长江西路 347 号公寓 911	73.82	2022 年	公寓	9	12
138	黄岛区长江西路 347 号公寓 1011	73.82	2022 年	公寓	10	12
139	黄岛区长江西路 347 号公寓 1111	73.82	2022 年	公寓	11	12
140	黄岛区长江西路 347 号公寓 1211	73.82	2022 年	公寓	12	12
141	黄岛区长江西路 347 号公寓 312	48.35	2022 年	公寓	3	12
142	黄岛区长江西路 347 号公寓 412	48.35	2022 年	公寓	4	12
143	黄岛区长江西路 347 号公寓 512	48.35	2022 年	公寓	5	12
144	黄岛区长江西路 347 号公寓 612	48.35	2022 年	公寓	6	12
145	黄岛区长江西路 347 号公寓 513	48.35	2022 年	公寓	5	12
146	黄岛区长江西路 347 号公寓 613	48.35	2022 年	公寓	6	12
147	黄岛区长江西路 347 号公寓 713	48.35	2022 年	公寓	7	12
148	黄岛区长江西路 347 号公寓 813	48.35	2022 年	公寓	8	12
149	黄岛区长江西路 347 号公寓 913	48.35	2022 年	公寓	9	12
150	黄岛区长江西路 347 号公寓 1013	48.35	2022 年	公寓	10	12
151	黄岛区长江西路 347 号公寓 1113	48.35	2022 年	公寓	11	12

152	黄岛区长江西路 347 号公寓 1213	48.35	2022 年	公寓	12	12
153	黄岛区长江西路 347 号公寓 1114	48.35	2022 年	公寓	11	12
154	黄岛区长江西路 347 号公寓 1214	48.35	2022 年	公寓	12	12
155	黄岛区长江西路 347 号公寓 315	48.35	2022 年	公寓	3	12
156	黄岛区长江西路 347 号公寓 415	48.35	2022 年	公寓	4	12
157	黄岛区长江西路 347 号公寓 515	48.35	2022 年	公寓	5	12
158	黄岛区长江西路 347 号公寓 615	48.35	2022 年	公寓	6	12
159	黄岛区长江西路 347 号公寓 715	48.35	2022 年	公寓	7	12
160	黄岛区长江西路 347 号公寓 815	48.35	2022 年	公寓	8	12
161	黄岛区长江西路 347 号公寓 716	52.63	2022 年	公寓	7	12
162	黄岛区长江西路 347 号公寓 816	52.63	2022 年	公寓	8	12
163	黄岛区长江西路 347 号公寓 916	52.63	2022 年	公寓	9	12
164	黄岛区长江西路 347 号公寓 1016	52.63	2022 年	公寓	10	12
165	黄岛区长江西路 347 号公寓 1116	52.63	2022 年	公寓	11	12
166	黄岛区长江西路 347 号公寓 1216	52.63	2022 年	公寓	12	12
167	黄岛区长江西路 347 号商业网点 101	91.19	2022 年	商业	1_2 层	12
168	黄岛区长江西路 347 号商业网点 102	165.31	2022 年	商业	1_2 层	12

合计	26,082.54				
----	-----------	--	--	--	--

1、标的物业所涉及的权属登记状况如下：

根据产权持有人提供的《房地产权属登记证明》（鲁[2024]青岛市黄岛区不动产权证第 0617758 号）记载：

权利人	城发投资集团有限公司
房地产坐落	黄岛区峨嵋山路 368 号户等
土地用途	零售商业用地、旅馆用地
总建筑面积	29628.73 m ²

根据产权持有人提供的《准予登记房屋明细表》记载：

栋号	单元号	室号	名义层	建筑面积	分摊面积	设计用途	坐落
商业	345 号	-1_2 层	-1_2	17207.30	579.34	商业	黄岛区长江西路 345 号商业
商业网点	345 号商业网点	105	1_2	46.70	0.69	商业	黄岛区长江西路 345 号商业网点 105
商业网点	345 号商业网点	-101	-1	125.42	1.84	商业	黄岛区长江西路 345 号商业网点-101
商业网点	345 号商业网点	-102	-1	83.03	1.22	商业	黄岛区长江西路 345 号商业网点-102

商业网 点	345号商业 网点	-103	-1	79.25	1.16	商 业	黄岛区长江西路345号商业 网点-103
商业网 点	345号商业 网点	-104	-1	165.24	2.43	商 业	黄岛区长江西路345号商业 网点-104
公寓	347号	301	3	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 301
公寓	347号	401	4	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 401
公寓	347号	501	5	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 501
公寓	347号	601	6	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 601
公寓	347号	701	7	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 701
公寓	347号	801	8	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 801
公寓	347号	901	9	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 901
公寓	347号	1001	10	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 1001
公寓	347号	1101	11	52.63	17.89	公 寓	黄岛区长江西路347号公寓 1101

公寓	347号	1201	12	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1201
公寓	347号	302	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 302
公寓	347号	402	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 402
公寓	347号	502	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 502
公寓	347号	602	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 602
公寓	347号	702	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 702
公寓	347号	802	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 802
公寓	347号	902	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 902
公寓	347号	1002	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1002
公寓	347号	1102	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1102
公寓	347号	1202	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1202

公寓	347号	303	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 303
公寓	347号	403	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 403
公寓	347号	503	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 503
公寓	347号	603	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 603
公寓	347号	703	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 703
公寓	347号	803	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 803
公寓	347号	903	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 903
公寓	347号	1003	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1003
公寓	347号	1103	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1103
公寓	347号	1203	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1203
公寓	347号	304	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 304

公寓	347号	404	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 404
公寓	347号	504	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 504
公寓	347号	604	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 604
公寓	347号	704	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 704
公寓	347号	804	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 804
公寓	347号	904	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 904
公寓	347号	1004	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1004
公寓	347号	1104	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1104
公寓	347号	1204	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1204
公寓	347号	305	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 305
公寓	347号	405	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 405

公寓	347号	505	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 505
公寓	347号	605	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 605
公寓	347号	705	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 705
公寓	347号	805	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 805
公寓	347号	905	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 905
公寓	347号	1005	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1005
公寓	347号	1105	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1105
公寓	347号	1205	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1205
公寓	347号	306	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 306
公寓	347号	406	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 406
公寓	347号	506	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 506

公寓	347号	606	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 606
公寓	347号	706	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 706
公寓	347号	806	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 806
公寓	347号	906	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 906
公寓	347号	1006	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1006
公寓	347号	907	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 907
公寓	347号	1007	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1007
公寓	347号	1107	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1107
公寓	347号	1207	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1207
公寓	347号	308	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 308
公寓	347号	408	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 408

公寓	347号	508	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 508
公寓	347号	608	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 608
公寓	347号	509	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 509
公寓	347号	609	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 609
公寓	347号	709	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 709
公寓	347号	809	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 809
公寓	347号	909	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 909
公寓	347号	1009	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1009
公寓	347号	1109	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1109
公寓	347号	1209	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1209
公寓	347号	1110	11	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1110

公寓	347号	1210	12	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1210
公寓	347号	311	3	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 311
公寓	347号	411	4	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 411
公寓	347号	511	5	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 511
公寓	347号	611	6	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 611
公寓	347号	711	7	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 711
公寓	347号	811	8	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 811
公寓	347号	712	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 712
公寓	347号	812	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 812
公寓	347号	912	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 912
公寓	347号	1012	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1012

公寓	347号	1112	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1112
公寓	347号	1212	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1212
公寓	347号	313	3	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 313
公寓	347号	413	4	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 413
公寓	347号	314	5	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 314
公寓	347号	414	6	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 414
公寓	347号	514	7	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 514
公寓	347号	614	8	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 614
公寓	347号	714	9	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 714
公寓	347号	814	10	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 814
公寓	347号	914	9	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 914

公寓	347号	1014	10	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 1014
公寓	347号	915	9	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 915
公寓	347号	1015	10	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 1015
公寓	347号	1115	11	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 1115
公寓	347号	1215	12	48.35	16.43	公寓	青岛区长江西路347号公寓 1215
公寓	347号	316	3	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 316
公寓	347号	416	4	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 416
公寓	347号	516	5	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 516
公寓	347号	616	6	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 616
公寓	347号	1106	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1106
公寓	347号	1206	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1206

公寓	347号	307	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 307
公寓	347号	407	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 407
公寓	347号	507	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 507
公寓	347号	607	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 607
公寓	347号	707	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 707
公寓	347号	807	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 807
公寓	347号	708	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 708
公寓	347号	808	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 808
公寓	347号	908	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 908
公寓	347号	1008	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1008
公寓	347号	1108	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1108

公寓	347号	1208	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1208
公寓	347号	309	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 309
公寓	347号	409	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 409
公寓	347号	310	3	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 310
公寓	347号	410	4	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 410
公寓	347号	510	5	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 510
公寓	347号	610	6	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 610
公寓	347号	710	7	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 710
公寓	347号	810	8	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 810
公寓	347号	910	9	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 910
公寓	347号	1010	10	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1010

公寓	347号	911	9	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 911
公寓	347号	1011	10	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1011
公寓	347号	1111	11	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1111
公寓	347号	1211	12	73.82	25.08	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1211
公寓	347号	312	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 312
公寓	347号	412	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 412
公寓	347号	512	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 512
公寓	347号	612	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 612
公寓	347号	513	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 513
公寓	347号	613	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 613
公寓	347号	713	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 713

公寓	347号	813	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 813
公寓	347号	913	9	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 913
公寓	347号	1013	10	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1013
公寓	347号	1113	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1113
公寓	347号	1213	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1213
公寓	347号	1114	11	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1114
公寓	347号	1214	12	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1214
公寓	347号	315	3	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 315
公寓	347号	415	4	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 415
公寓	347号	515	5	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 515
公寓	347号	615	6	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 615

公寓	347号	715	7	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 715
公寓	347号	815	8	48.35	16.43	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 815
公寓	347号	716	7	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 716
公寓	347号	816	8	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 816
公寓	347号	916	9	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 916
公寓	347号	1016	10	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1016
公寓	347号	1116	11	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1116
公寓	347号	1216	12	52.63	17.89	公寓	黄岛区长江西路347号公寓 1216
商业网 点	347号商业 网点	101	1_2 层	91.19	1.34	商业	黄岛区长江西路347号商业 网点101
商业网 点	347号商业 网点	102	1_2 层	165.31	2.43	商业	黄岛区长江西路347号商业 网点102
合计				26,082. 54	3,349. 55		

根据产权持有人提供的《青岛市黄岛区人民政府关于城发投资集团有限公司申请办理土地复核和地下空间确权手续有关情况的批复》（青黄政地供字[2024]132号）记载：

零售商业及旅馆土地使用年期均至2051年12月29日止；同时为上述宗地地下一层建筑面积8355.11平方米零售商业用地办理地下空间确权手续。

6.2.1.2 标的物业的取得

(1) 土地原始取得

根据青岛经济技术开发区国土资源局和青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司⁴签署的编号为2006-153号的《置换土地补充协议书》以及青岛市黄岛区自然资源局与城发投资于2024年10月25日签署编号为黄岛-03-2024-076号的《变更协议》，城发投资基于《置换土地补充协议书》于2006年通过置换土地取得标的物业的国有建设用地使用权，对应宗地位于黄岛区长江路以北、峨眉山路西，用地面积84683平方米（合127.0245亩），土地用途为居住用地，容积率不高于2.2（青规黄函业字（2011）271号）。土地证为黄国用（2006）第318号，后因权利人改制变更登记，《不动产权证书》编号为鲁（2018）青岛市黄岛区不动产权第0093135号。

(2) 环保影响报告表的审批意见

经审阅青岛市环境保护局黄岛分局于2017年3月22日出具的编号为“青环黄审〔2017〕69号”的《青岛市环境保护局黄岛分局关于城发投资集团有限公司城发·长江瑞城项目环境影响报告表的批复》，该项目符合国家产业政策，在落实环境影响报告表提出的各项环境保护措施后，环境不利影响能够得到一定的缓解和控制。因此，从环境保护角度，青岛市环境保护局黄岛分局同意该项目按照报告表中所列建设项目的性质、规模、地点、环境保护措施进行项目建设。

(3) 立项批复

经审阅青岛经济技术开发区经济发展局于2019年6月20日出具的《企业

⁴ “青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司”系城发投资曾用名。

投资项目备案变更证明》，根据《企业投资项目核准和备案管理条例》及相关管理规定，原则同意该项目备案。有关事项证明如下：（一）项目单位：城发投资集团有限公司；（二）项目名称：城发长江瑞城；（三）建设地点：西海岸新区长江路街道办事处峨眉山路 366 号；（四）建设内容及规模：项目总占地面积 127 亩，规划建筑面积 186302.6 平方米，商住用地，容积率 2.2，建筑密度 15%，绿地率 35%；项目占地面积约 84683 平方米，总建筑面积约 263980.59 平方米，其中，地上规划建筑面积约 186302.6 平方米，地下建筑面积约 77677.99 平方米。主要建设住宅、商业、综合楼、幼儿园、配套用房及精装修等。该项目符合国家允许类产业政策。

(4) 四证及竣工验收

a. 《国有土地使用权证》（土地证）

城发投资原持有青岛市黄岛区人民政府于 2006 年 12 月 31 日核发的编号为"黄国用(2006)第 318 号"的不动产权证书，具体情况如下：

土地使用权人：	青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司
座落：	长江东路以北、峨眉山路西
权利类型：	国有建设用地使用权
使用权类型：	出让
地类（用途）：	居住用地
土地使用权面积：	84683.0 平方米
使用期限：	2051 年 12 月 29 日止

后因城发投资改制，原不动产权证书进行变更登记。城发投资现持有青岛市黄岛区国土资源和房屋管理局于 2018 年 2 月 9 日核发的编号为"鲁（2018）青岛市黄岛区不动产权第 0093135 号"的《中华人民共和国不动产权证书》，具体情况如下：

权利人：	城发投资集团有限公司
座落：	长江东路以北、峨眉山路西
权利类型：	国有建设用地使用权
权利性质：	出让
用途：	居住用地
土地使用权面积：	84683.0 平方米；共用土地使用权面积为 0
使用面积：	共用土地使用权面积为 0

使用期限:	2051 年 12 月 29 日止
-------	-------------------

b. 《建设用地规划许可证》

经审阅青岛市规划局于 2006 年 12 月 31 日核发的编号为"青规黄用地字(2006) 248 号"的《建设用地规划许可证》，具体情况如下：

用地单位:	青岛经济技术开发区城市发展投资有限公司
用地项目名称:	居住用地
用地位置:	长江路以北、峨眉山路西
用地面积:	84683 平方米

c. 《建设工程规划许可证》

经审阅青岛市规划局西海岸新区于 2018 年 9 月 17 日核发的编号为"建字第 370206201817034 号"的《建设工程规划许可证》，具体情况如下：

建设单位（个人）：	城发投资集团有限公司
建设项目名称:	长江瑞城二期
建设位置:	黄岛区长江路以北、峨眉山路以西
建设规模:	总建筑面积 53345.94 平方米（含地上 27875.94 平方米，地下 25470.00 平方米）。其中 1#楼地上住宅 5982.09 平方米、配套物业用房 287.37 平方米，地下储藏 298.89 平方；5#楼幼儿园地上 3239.58 平方米；S4 商业地上 1084.43 平方米、配套物业用房 240.68 平方米；GJ3 号楼地上商业 8475.07 平方米；S5 商业地上 8566.72 平方米，地下商业 8082.73 平方米；地下车库 17088.38 平方米。

另根据青岛经济技术开发区管理委员会规划建设部于 2021 年 8 月 4 日核发的编号为"青开规变审字（2021）34 号"的《建设工程施工图变更审查意见书》，经审查，原则同意该项目施工图变更，变更内容为：

- 一、商业部分：1.负一层原泳池及配套用房取消、改为超市；2.负一层原防火分区二商铺改为超市；2.S5 商业一层增设垃圾用房；3.一层至二层中庭内自动扶梯取消，中庭造型由方形改为弧形；4.原货梯位置增设一部客梯；5.原 2 轴交 E 轴 1#楼梯、3 轴交 A 轴 8#楼梯下沉至负一层车库。

二、地下车库部分:原泳池底部改为地下车库,地下车库建筑面积由17088.38平方米变更为17348.55平方米,地下停车位由317个变更为335个。建设工程规划许可证(建字第370206201817034号)地下车库建设规模变更为:地下车库17348.55平方米。

d. 《建筑工程施工许可证》

经审阅青岛经济技术开发区行政审批局于2020年5月21日核发的编号为"编号370211202005210101K"的《建筑工程施工许可证》,具体情况如下:

建设单位:	城发投资集团有限公司
工程名称:	长江瑞城二期
建设地址:	黄岛区长江路以北、峨眉山路以西
建设规模:	53345.94平方米

e. 竣工证明

(i) 建设工程竣工规划核实合格证

经审阅青岛市自然资源和规划局于2022年8月12日核发的编号为"核字第370201202216030号"的《建设工程竣工规划核实合格证》,具体情况如下:

建设单位:	城发投资集团有限公司
建设位置:	长江路以北、峨眉山路以西
建设项目名称:	长江瑞城二期
建设规模	总建筑面积53606.11平方米(含地上27875.94平方米,地下25730.17平方米)。其中1#楼地上住宅5982.09平方米、配套物业用房287.37平方米、地下储藏室298.89平方米;5#楼幼儿园地上3239.58平方米;S4商业地上1084.43平方米、配套物业用房240.68平方米;GJ3号楼地上商业8475.07平方米;S5商业地上8566.72平方米,地下商业8082.73平方米;地下车库17348.55平方米。

(ii) 建设工程竣工验收

经审阅青岛西海岸新区住房和城乡建设局于2022年9月1日核发的编号为"青黄建档验(东)2022135号"的《青岛市黄岛区建设工程档案验收意见书》,具体情况如下:

工程名称	长江瑞城二期工程
工程地址	黄岛区长江西路以北，峨眉山路以西
建设单位	城发投资集团有限公司
验收意见	根据《建设工程文件归档整理规范》（GB/T50328-2014）和有关建设工程档案移交规定该项建设工程档案基本符合归档要求（验收标准）现予以认可。特发此文件。

另经审阅青岛市黄岛区行政审批服务局于 2022 年 9 月 2 日核发的编号为"青西审建备字第 KFQ-2020-041 号"的《房屋建筑工程竣工验收备案表》，长江瑞城二期工程竣工验收备案文件已于 2022 年 9 月 2 日收讫，文件齐全。

f. 环境保护验收

根据青岛科利雅环保科技有限公司于 2022 年 8 月编制的《城发投资集团有限公司城发·长江瑞城项目(二期)竣工环境保护验收监测报告表》，该项目符合竣工验收条件。

另根据城发投资于 2022 年 8 月 9 日出具的《城发投资集团有限公司城发·长江瑞城项目(二期)竣工环境保护验收意见》，根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，项目落实了环境影响报告表和审批文件中提出的污染防治措施和有关要求，边界噪声的监测结果满足相应的排放标准，验收合格。

g. 消防验收

根据青岛市黄岛区行政审批服务局于 2022 年 8 月 12 日出具的编号为"青西审建字〔2022〕第 2-1-043 号"的《青岛市黄岛区行政审批服务局特殊建设工程消防设计政策文件审查意见书》文件，位于黄岛区长江路以北、峨眉山路以西的长江瑞城二期项目（含 S5#楼装修）建设工程消防设计政策文件审查合格。

根据青岛市西海岸新区住房和城乡建设局于 2022 年 9 月 1 日出具的编号为"青西新住建消验字（2022）H0085 号"的《长江瑞城二期消防验收意见书》，按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请材料及建设工程现场评定情况长江瑞城二期项目（含 S5#楼装修）住宅、幼儿园、商业及配套的消防验收被评定为合格。

h. 建筑面积及土地用途变更说明

就长江瑞城二期实际建设面积以及土地用途变更事项，青岛市黄岛区自然资源局与城发投资已于2024年10月25日签署《变更协议》，协议约定："根据青岛市黄岛区人民政府《关于城发投资集团有限公司申请办理土地复核和地下空间确权手续有关情况的批复》（青黄政地供字〔2024〕132号），现将乙方持有宗地面积为84683平方米的国有建设用地使用权进行变更，现经双方协商，达成如下协议：一、将主合同项下国有建设用地使用权地上总建筑面积调整为186301.46平方米⁵，其中城镇住宅及配套地上建筑面积165027.84平方米，零售商业地上建筑面积13154.52平方米，旅馆地上建筑面积8119.1平方米，土地使用年期均至2051年12月29日止。二、该宗土地确权地下一层建筑面积8355.11平方米，用途为零售商业。"

另根据《变更协议》约定："因上述宗地土地复核、地下空间确权，乙方同意向甲方补交土地使用权差额出让金和地下空间有偿使用金，共计人民币大写贰仟陆佰玖拾柒万贰仟捌佰伍拾伍元整(小写26972855元)。"

根据国家税务局青岛经济技术开发区税务局第一税务所出具的票据号码为3702055564，开票日期为2024年11月28日的《中央非税收入统一票据（电子）》，城发投资已足额缴纳26,972,855.00元国有土地使用权出让金。根据国家税务局青岛经济技术开发区税务局第一税务所出具的编号为337025241100163200及编号为337025241100163105的《税收完税证明》，城发投资已就上述事项缴纳13,486.43元印花税及809,185.65元契税。

综上，管理人和律师认为，城发投资已就上述建筑面积及土地用途变更事项缴纳土地使用权出让金及相关税费。

(5) 房地产权属登记证明

经审阅青岛市黄岛区自然资源局于2024年12月18日核发的编号为"鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第0617758号"的《房地产权属登记证明》，经审查，城发投资开发的下列商品房已具备房地产权属登记条件，准予登记，特

⁵ 该调整后的面积系长江瑞城一期与二期建筑面积之和，本次入池标的物业仅为长江瑞城二期的零售商业、旅馆及地下一层部分的部分户号（具体明细见《标准条款》附件一）。长江瑞城二期调整后建筑面积合计29628.73 m²，与编号为"鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第0617758号"的《房地产权属登记证明》载明的总建筑面积一致。

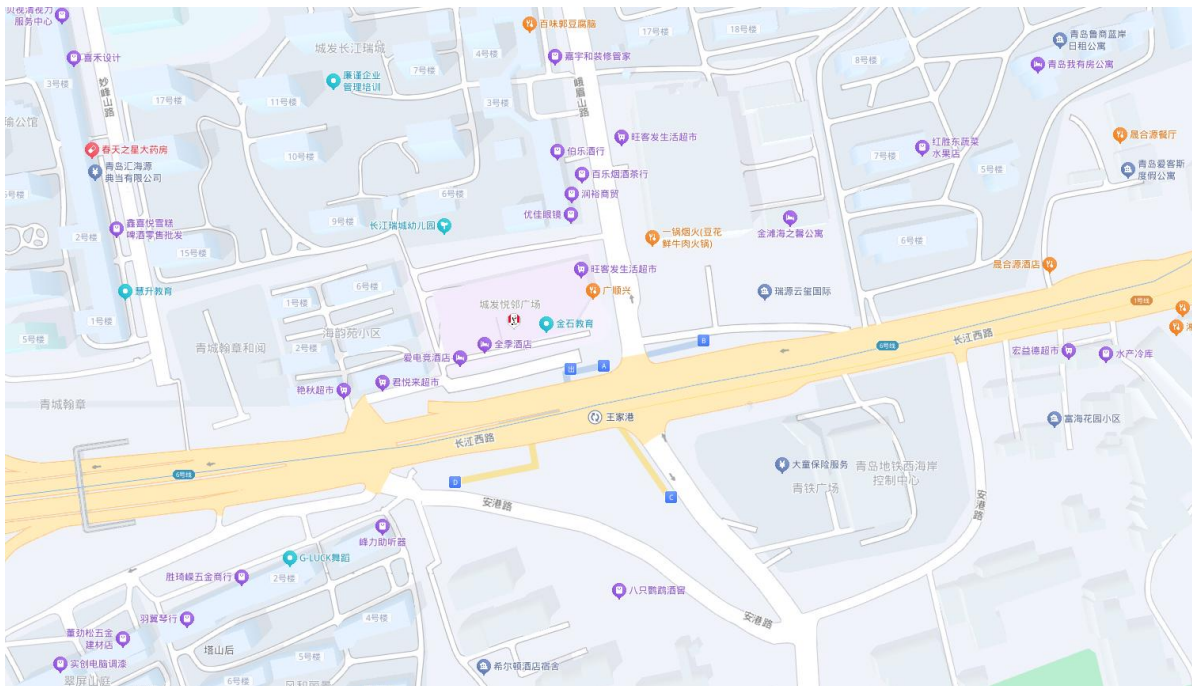
发此证明。

权利人:	城发投资集团有限公司
房地产坐落:	黄岛区域峨眉山路 368 号户等
土地用途:	零售商业用地、旅馆用地
准予登记总建筑面积:	29628.73 m ²

6.2.1.3 区位状况

1. 区位状况说明

区域因素是指不动产一定范围内的外部环境对房地产价格有所影响的因素，包括地理位置、交通状况、周边环境、商务聚集度、外部配套设施等因素。



(1) 位置状况

1) 坐落：标的物业位于山东省青岛市黄岛区长江西路 345 号、347 号“城发悦邻广场”，土地地号为 F5-1422。

不动产所涉及的相关位置见下图：

2) 方位、距离：标的物业位于山东省青岛市黄岛区长江西路345号、347号，位于青岛西海岸新区，距离青岛西海岸新区政务服务中心直线距离约13公里，根据青岛西海岸新区管委青岛市黄岛区人民政府于2025年1月20日公布的《西海岸新区出让国有建设用地基准地价成果》（青西新管发〔2025〕1号），标的物业位于青岛市西海岸新区2023年基准地价商服用地一级地段。

3) 临街（路）状况：标的物业四至为东临峨眉山路，南临长江西路，西近妙峰山路，北近平江路；标的物业设2个出入口，分别位于东侧（峨眉山路为双向四车道）、南侧（长江西路为双向六车道）。

(2) 交通状况

1) 道路通达度：标的物业距离主干道江山南路约500米；

2) 公共交通便捷度：标的物业地下与轨道交通1号线、6号线王家港站相连，距离王家港公交站约100米，有黄岛20路、黄岛22路等10多条公交线路；

3) 对外交通便利度：标的物业距离青岛胶东国际机场约46公里，距离青岛西站约19公里。

(3) 外部配套设施状况

标的物业所在地的市政基础设施完善，供水、供电、排水、通讯等市政设施均能满足使用的需要；

周边商场：距离商场永旺梦乐城约1.3公里、距离青岛新城吾悦广场约1.6公里；

休闲文化：距离塔山山林公园约600米、距离花科子山公园约650米；

医疗机构：距离青岛华医医院约1.1公里；

标的物业周边购物、休闲、医疗一应俱全。

(4) 商业聚集度

标的物业坐落于青岛西海岸新区，周边多为城发长江瑞城、海韵苑小区、峨眉花园等居民区，商业聚集度一般。

(5) 环境状况:

1) 自然环境: 标的物业位于青岛西海岸新区, 周边建筑物密集度较高, 基本无空气、噪声等污染, 自然环境一般。周边无高压输电线路、垃圾集中回收站等影响环境的污染源。

2) 人文环境: 标的物业周边无较知名人文设施, 人文氛围一般。

3) 景观: 标的物业周边有塔山山林公园、花科子山公园, 景观较好。

(6) 区位状况未来变化趋势分析

青岛市西海岸新区作为国家级新区和山东省海洋经济发展的核心区域, 未来几年的发展趋势将围绕绿色低碳转型、海洋经济引领、科技创新驱动、港口升级和产业升级等多个方面展开。

1) 绿色低碳高质量发展

西海岸新区被列为山东省绿色低碳高质量发展先行区试点, 未来将重点推进产业、能源、交通、建筑等领域的绿色转型:

1-1 产业结构优化: 推动传统制造业 (如钢铁、石化) 向高端化、智能化、绿色化转型, 培育节能环保、氢能等新兴产业, 目标到 2030 年新增绿色工厂 100 家左右;

1-2 能源结构调整: 加快海上风电、光伏等新能源布局, 建设千万千瓦级海上新能源基地, 并推动氢能全产业链发展;

1-3 交通低碳化: 推广新能源汽车, 加快港口岸电设施建设, 推动船舶清洁能源替代, 目标到 2025 年新能源汽车保有量达 10 万辆;

1-4 绿色建筑推广: 试点超低能耗建筑, 推广建筑光伏一体化技术, 目标 2025 年装配式建筑占比达 50% 以上。

2) 海洋经济引领发展

西海岸新区是青岛海洋经济的核心承载区, 未来将强化海洋产业优势:

2-1 港口经济升级: 到 2025 年建成世界一流海洋港口核心承载区, 提升青

岛港货物吞吐量至 6.7 亿吨，集装箱吞吐量达 2580 万标准箱，并推进智慧港口、绿色港口建设；

2-2 海洋新兴产业：发展海洋生物医药、深远海养殖、智慧海洋等产业，依托“智慧海洋创新联合体”推动海洋大数据、物联网等技术应用；

2-3 海洋生态保护：加强海洋污染治理，创建国家美丽海湾，推动海洋经济可持续发展。

3) 科技创新与产业升级

新区将依托高校、科研机构和企业联合体，推动科技自主创新：

3-1 数字化转型：实施“工赋青岛”行动，建设 30 个重点产业数字化转型赋能中心，推动制造业智能化升级；

3-2 新型显示产业：引进超大尺寸面板项目，完善新型显示产业链，目标 2025 年产业规模超 500 亿元；

3-3 氢能、集成电路等新兴产业：支持氢能技术研发和产业化，打造氢能创新发展试验示范区。

4) 开放合作与区域协同

西海岸新区将进一步扩大对外开放，深化区域合作：

4-1 自贸区升级：推进青岛自贸片区 QFLP 试点，发展大宗商品交易、航运金融等高端服务业；

4-2 黄河流域联动：参与“9+2”跨境电商合作，推动海铁联运，增强对内陆地地区的辐射能力；

4-3 国际交流：举办国际展会（如中欧环境和气候论坛），提升全球影响力。

5) 民生改善与乡村振兴

5-1 医疗教育提升：建设省级区域医疗中心，推动产教融合试点，支持职业教育发展；

5-2 乡村振兴：推广高效节水农业，发展“无废牧场”等绿色农业模式，目

标 2030 年农村清洁取暖率达 80%。

未来几年，西海岸新区的发展将呈现“绿色化、智能化、开放化”三大趋势，重点围绕海洋经济、先进制造、新能源、数字经济等领域，打造全国领先的绿色低碳高质量发展示范区和全球竞争力的智慧海洋产业高地。同时，港口经济、科技创新和区域开放合作将进一步增强新区的综合竞争力。

6.2.1.4 标的物业运营情况

6.2.1.4.1 运营情况

标的物业 2023 年 9 月 28 日正式开业，截至评估报告预测起始日 2025 年 7 月 1 日，根据借款人提供的标的物业《租赁合同》，已签租赁合同中最长租赁期限至 2038 年 12 月 31 日，租户为青岛优木投资有限公司，作为使用。截至 2025 年 6 月 30 日，标的物业商业部分共 27 户，合同明细如下表：

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长 比率	租金增长 期间 (年)	租金单价 (元/m ² / 天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
1	一层 DP-A-017A	蒋琦	德克士	130.29	130.29	5.00%	2.00	3.15	2023/3/30	2031/3/29
2	地下一层	青岛优木投资有限公司	大润发	6,647.00	6,647.00	5.00%	3.00	1.95	2024/1/1	2038/12/31
3	一层 DP-A-018A	瑞幸咖啡(青岛)有限公司	瑞幸咖啡	97.51	97.51	5.00%	2.00	2.60	2024/12/5	2027/12/4
4	一层 DP-A-014A	黄雄	U牌	26.28	26.28	0.00%	1.00	2.65	2023/3/30	2026/3/29
5	二层 DP-B-001A-1/001A-2/001B	梁文文	海贝乐	612.99	612.99	5.00%	2.00	1.05	2023/6/22	2028/6/21
6	一层 DP-A-003/011	孙纹纹	乡禾馅饼	140.61	140.61	5.00%	2.00	2.84	2023/6/22	2026/6/21
7	二层 DP-B-008	青岛西海岸新区金石教育科技有限公司	金石教育	447.13	447.13	5.00%	2.00	1.50	2023/9/30	2028/9/29

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长 比率	租金增长 期间 (年)	租金单价 (元/m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
8	一层 DP-A-018B	杨斌	茶百道	51.73	51.73	5.00%	2.00	3.00	2023/9/30	2026/9/29
9	一层 DP-A-012	青岛现在潮拍体育文化有限公司	超能星球	341.10	341.10	0.00%	1.00	1.25	2023/9/30	2028/9/29
10	一层 DP-A-016	青岛青竹云帆科技有限公司	小米之家	81.10	81.10	5.00%	2.00	2.50	2025/5/1	2028/4/30
11	二层 DP-B-012B	李梦圆	N多寿司	26.37	26.37	5.00%	2.00	3.00	2023/9/30	2026/9/29
12	一层 DP-A-017B	山东雄发商贸有限公司	华为	78.17	78.17	0.00%	1.00	1.50	2023/8/1	2026/9/29
13	一层 DP-A-015A	王小翠	樊文花	36.60	36.60	5.00%	2.00	2.50	2023/9/30	2026/9/29
14	一层 DP-A-005/010	刘晓燕	银蛤蚧西餐厅	171.27	171.27	5.00%	2.00	1.725	2023/9/30	2028/9/29

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长 比率	租金增长 期间 (年)	租金单价 (元/m ² / 天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
15	一层 DP-A-017C	青岛客语餐饮有限公司	广顺兴	354.26	354.26	5.00%	2.00	1.125	2023/9/30	2028/9/29
16	一层 DP-A-007/008	庄子凡	椰摆摆	161.74	161.74	5.00%	2.00	1.875	2023/9/30	2026/9/29
17	二层 DP-B-002	张帆	胡桃夹子	229.02	229.02	5.00%	2.00	1.375	2024/5/1	2027/4/30
18	二层 DP-B-007B	青岛伽普焱健康管理有限 公司	hey 普拉 提	217.77	217.77	5.00%	2.00	1.70	2023/9/30	2028/9/29
19	二层 DP-B-006	张东伟	美容院	161.74	161.74	0.00%	1.00	1.50	2023/9/30	2025/9/29
20	二层 DP-B-005	李鹏	海爷拌饭	168.65	168.65	0.00%	1.00	1.67	2023/1/20	2026/10/1 9
21	二层 DP-B-012A	姜芳	智能门锁	26.37	26.37	5.00%	2.00	3.00	2023/9/30	2026/9/29

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长 比率	租金增长 期间 (年)	租金单价 (元/m ² / 天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
22	一层 DP-A-015B	青岛家佳康医药连锁有限公司	家佳康	108.70	108.70	5.00%	2.00	2.00	2023/9/30	2026/9/29
23	二层 DP-B-010	王伟	小先生大碗面	71.70	71.70	5.00%	2.00	3.00	2023/10/20	2026/10/19
24	二层 DP-B-007A	青岛伽普炎健康管理有限公司	花塑	217.36	217.36	5.00%	2.00	1.70	2025/2/13	2028/2/12
25	二层 DP-B-009	马玲	澜沛脸医生	42.67	42.67	5.00%	2.00	3.00	2025/3/30	2028/3/29
26	负一层 DP-X-014B	李俊鑫	鑫淇刀削面	47.53	47.53	0.00%	1.00	2.00	2025/5/1	2027/4/30
27	一层 DP-A006/009	路曼	火石王	168.65	168.65	5.00%	2.00	2.63	2023/3/30	2028/3/29

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长 比率	租金增长 期间 (年)	租金单价 (元/m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
合计				10,864.31	10,864.31					

截至评估报告预测起始日 2025 年 7 月 1 日，标的物业公寓部分已签约合同明细如下：

序号	铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金增长比率	租金增长期间 (年)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束日
1	GJ3#综合楼	青岛优木投资有限公司	全季酒店	8,119.10	8,118.90	5.00%	3.00	2.60	2024/1/1	2038/12/31

标的物业收入收费模式：1、按照合同的租赁面积收取固定租金；2、根据租赁合同安排，收取附属的物业费、停车费⁶（如有）。

根据借款人提供的标的物业经营数据，标的物业2023年至2025年上半年现金流情况（标的物业2023年9月开业）具体如下：

单位：万元

项目	2023年	2024年	2025年1-6月
租赁总收入 ⁷	67.47	989.10 ⁸	738.55
其中，优木投资整租收入	/	707.92	707.92
租赁成本 ⁹	4.63	50.71	38.19
税务成本	29.81	151.28	118.26
净现金流	33.03	787.11	582.10
租金单价（元/日/m ² ） ¹⁰	1.94	2.03	2.16
已出租面积	3,251.51	18,568.37	18,983.41
其中，优木投资整租面积	/	14,766.10	14,766.10
出租率	16.20%	92.50%	94.57%

最新一期新签合同情况（均为借款人直接出租）如下

承租方名称	业态	基准日合同租金单价（元/m ² ）含税	租金增长率	支付结算方式	减免优惠（免租期）	租赁起始日	租赁结束日
蒋琦	德克士	3.15	5.00%	季付	/	2025/3/30	2031/3/29
青岛青竹云帆科技有限公司	小米之家	2.50	5.00%	季付	1个月	2025/5/1	2028/4/30
青岛伽普炎健康管	花塑	1.70	5.00%	季付	1个月	2025/2/13	2028/2/12

⁶ 本专项计划预测未纳入物业费、停车费，仅包含租金收入

⁷ 此处为方便统计，历史租赁收入包括租金收入、物业费、停车费，

⁸ 2024年租赁收入包括2024年实际收到的租金以及优木投资根据合同应于2025年缴纳的2024年下半年租金。其中2024年实际收到租金现金流入 2,811,810.77 元，截至计划说明书披露日，优木投资已实际支付2024年下半年租金（包括停车费）和2025年上半年租金（包括停车费）合计 14,158,438.35元（剔除停车费后，实际租金金额为12,442,438.35元）。

⁹ 租赁成本=保险费+运营成本，其中运营成本为物业运营机构城发商管收取的租赁收入的5%

¹⁰ 此为算术平均值，为已出租商户各自租金单价/已出租商户数量。

理有限公司							
马玲	澜沛脸医生	3.00	5.00%	季付	/	2025/3/30	2028/3/29
李俊鑫	鑫洪刀削面	2.00	0.00%	季付	1个半月	2025/5/1	2027/4/30

截至2025年6月30日，标的物业承租人的租金增长率在0%-5%之间，租金增长周期为1年至3年不等，以2年为主；支付结算方式均为季付；减免优惠方面，给予6户承租人1个月至半年的免租期优惠，其余承租人不享优惠。

根据管理人统计，结合借款人确认，借款人2023年-2024年收缴率为100%。

标的物业2023年至2025年上半年总体出租率¹¹情况如下：

项目	2023年	2024年	2025年上半年
城发悦邻广场	16.20%	92.50%	94.57%

6.2.1.4.2 租赁合同备案情况

标的物业租赁合同均存在未根据《商品房屋租赁管理办法》（住房和城乡建设部令〔第6号〕）规定在租赁房屋所在地直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案的情况。由于《商品房屋租赁管理办法》为住房和城乡建设部发布的部门规章，不属于法律和行政法规，且《城市房地产管理法》第五十四条未规定办理租赁登记备案为房屋租赁合同的生效条件，因此《城市房地产管理法》有关租赁合同办理登记备案的规定不属于《民法典》第一百五十三条“法律、行政法规的强制性规定”。根据《民法典》第五百零二条及《城市房地产管理法》第五十四条的规定，由于法律、行政法规未规定房屋租赁合同应当办理租赁登记备案才生效。当地也未有房屋租赁合同备案对房屋租赁合同的效力性规定。同时，根据《民法典》第七百零六条的规定，当事人未依照法律、行政法规规定办理房屋租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。因此，依法成立的房屋租赁合同自成立时生效，未办理房屋租赁合同备案不影响该等房屋租赁合同的效力。

6.2.1.4.3 关联方租赁情况

¹¹ 出租率=已出租面积/可出租面积，可出租面积不包括建筑面积中的公摊面积、消防设施等面积。

经核查标的物业租赁合同，标的物业无关联租赁合同。

6.2.1.4.4 物业运营的权利负担

截至2025年9月16日，根据借款人城发投资的确认以及在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统平台（<http://www.zhongdengwang.org.cn/>）的查询，标的物业的物业运营收入之上不存在任何抵押、质押情形。

6.2.1.4.5 标的物业的物业服务提供机构

借款人城发投资与城发集团（青岛）商业运营管理有限公司（借款人子公司，以下简称“城发商管”）签订《委托经营管理协议》，由商管公司负责经营事宜，包括经营管理、以商管公司名义对外签订租赁合同并按租赁合同约定收取租金，城发商管将按租金收入的5%收取委托经营管理费。

城发集团（青岛）商业运营管理有限公司成立于2019年04月24日，控股股东为城发投资集团有限公司，注册资本307282.85万人民币，经营范围为：负责区内财政性投资的基础设施项目建设资金的投资筹资工作；负责公用事业企业的资本运作、上市经营工作；国土资源整治和开发投资；风险投资；基础设施开发投资；房地产开发经营，房屋租赁；物业管理；股权投资管理；旅游开发；影视文化、对外投资合作；货物进出口、技术进出口及代理服务（法律、行政法规禁止的不得经营，法律、行政法规限制经营的，取得许可证后方可经营）；电力设备销售及技术服务；批发及零售：预包装食品、饲料、初级农产品（仅限豆类、谷类、薯类）、铁矿石、燃料油（仅限经营重油、渣油，不含储存）、橡胶、木材、一类医疗用品及机械、纺织品、针织品及原料、煤炭及制品、金属及金属矿、化工产品（不含危险品）、汽车零配件、机械设备及电子产品、生肉、禽蛋、首饰；经营其他无需行政审批即可经营的一般经营项目。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

经审阅城发投资与城发集团（青岛）商业运营管理有限公司（以下简称“城发商管”）（签署时名称为“瑞城海岳（青岛）商业运营管理有限公司”）

司”）签署的《委托经营管理协议》，城发投资同意由城发商管负责标的物业经营事宜，包括经营管理、以城发商管名义对外出租等。城发商管有权对外签订租赁合同并按租赁合同约定收取租金。城发商管将所收取的租金扣除运营成本（按租金收入的5%计取）后，在每季度次月月底前全额归集上一季度净租金至城发投资账户。双方合作经营期限为20年，自2023年3月27日起至2043年2月28日止。

物业服务提供机构的管理和服务能力：城发商管营业范围具有“物业管理”，可经营不动产运营、提供物业服务。城发商管主要运营城发投资集团内部的商业物业，除标的物业外，还运营了城发投资持有的青岛西海岸永旺梦乐城等物业。

城发商管针对不同物业，建立了相对应的管理制度，就标的物业而言，城发商管建立了《营运管理手册》，规范了标的物业的管理的组织结构、经营环境管理作业、商户进退场及装修管理制度、营运巡检工作规范、租费管理制度、退铺商户欠费处置管理办法等事项，具有完善的管理制度和风险控制措施安排。城发商管针对标的物业建立了招商营运部、企划部、工程物业部、综合部等部门，人员配备充足。标的物业项目处置事项由借款人统一安排。

物业服务提供机构利益冲突情况：城发商管主要运营城发投资集团内部不动产，未向集团外部提供其他不动产项目提供运营管理服务，无利益冲突。

6.2.2 标的物业权属、权利负担及可处置性

6.2.2.1 标的物业的权属

详见“6.2.1.1 标的物业的概况”

6.2.2.2 标的物业的权利负担

根据城发投资与兴业国际信托有限公司（代表“【兴业信托·青合 C002（城发投资）集合资金信托计划】”）于2025年2月27日签署的编号为CHIT[20250147]XTDK的《信托借款合同》以及编号为CHIT[20250147]DYHT的《抵押合同》，城发投资将所拥有的【鲁（2024）

【青島市黄島区不动产权第0617758号】（抵押物名称）设定抵押。就前述抵押事项，青島市黄島区自然资源局已于2025年2月27日核发编号为"鲁（2025）青島市黄島区不动产证明第0612341号"的《不动产登记证明》，证明权利或事项为抵押权。

根据城发投资提供的回单号为203452109436及203452109435的青島银行电子交易凭证，城发投资已根据编号为CHIT[20250147]XTDK的《信托贷款合同》约定于信托贷款到期日2026年2月27日向兴业国际信托有限公司一次性全部偿还借款本金，且根据城发投资出具的《确认函》，城发投资已在各付息日足额完成利息支付。因此，该《信托贷款合同》项下信托贷款主债权债务及担保权利义务随之终止。同时，根据城发投资出具的《确认函》，城发投资将于专项计划设立日起90个工作日内解除标的物业的上述抵押事项。

根据青島市黄島区不动产登记中心于2025年7月22日出具的《青島市不动产登记信息查询信息情况表》（证明编号：2176i8FBaNrq136）查询证明，截至2025年7月22日，除前述抵押外，标的物业上不存在其他查封、抵押情况。

6.2.2.3 物业投保情况

城发集团(青島)商业运营管理有限公司为城发悦邻广场向中能财产保险股份有限公司投保电梯责任保险，承保16部电梯，总保险金额8000万元，保险期间自2025年04月28日0时起至2026年04月27日24时止，共计365天。

经查阅保险人为中国人民财产保险股份有限公司、保险单号为PQYC202637020000000109的《财产一切险保险单》《被保险人清单》《标的地址清单》《特别约定清单》及《保险条款清单》，标的物业财产一切险仍在保险期限内。标的物业的投保情况为：被保险人为城发投资集团有限公司；保险标的地址为山东省青島市黄島区长江路街道漓江西路1669号B座；保险期间自2026年3月1日零时起至2027年2月28日二十四时止；总保险金额为5,415,266,500.00元。

后续城发投资、城发商管将在每年保险到期前完成下一年度保险续签。

6.2.2.4 标的物业的可处置性

物业资产已取得【鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第0617758号】《房地产权属登记证明》，由借款人城发投资合法持有，物业资产权属真实、合法，不存在权属争议，该处物业资产的历史沿革详见本计划说明书6.2.1.2 标的物业的取得。

根据青岛市黄岛区不动产登记中心于2025年7月22日出具的《青岛市不动产登记信息查询信息情况表》（证明编号：2176i8FBaNrq136）、青岛市黄岛区自然资源局于2025年2月27日核发编号为“鲁（2025）青岛市黄岛区不动产证明第0612341号”的《不动产登记证明》以及城发投资的确认，在解除本计划说明书6.2.2.2部分所披露标的物业抵押事项的情形下，城发投资有权将标的物业对外转让。根据《标准条款》及《抵押合同》，其中已经就标的物业抵押权的实现方式进行了明确约定，在还款日，信托受托人（代表信托计划）未就《信托贷款合同》项下相应标的债权获得清偿，管理人有权决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件，根据《抵押合同》约定就抵押物行使抵押权，以抵押物进行折价，或拍卖、变卖抵押物，或请求人民法院对抵押物进行拍卖、变卖。

发生物权担保启动事件的，自物权担保启动事件发生之日起，管理人有权自行决定或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议决定根据《质押合同》和/或《抵押合同》的约定，就抵押物行使抵押权，就质押物行使质押权，以抵押物/质押物进行折价，或拍卖、变卖抵押物/质押物，或请求人民法院对抵押物/质押物进行拍卖、变卖，所得款项均应划入专项计划账户。管理人需按照标准条款第13.2.2条进行信息披露。

管理人决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件之日，专项计划终止。清算小组应当根据标准条款第18.3.3款约定启动清

算处分程序，清算小组应当在清算处分程序完成日后的15个工作日内按标准条款第18.3.4款及其他有关规定完成清算方案的编制。

6.2.2.5 标的物业的抵押权实现

（本专项计划项下标的物业涉及编号为鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第0617758号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路345号【-1】至【2】层、347号公寓【3】至【12】层及347号商业网点（明细详见《标准条款》附件一）的房屋所有权的抵押。根据《不动产登记暂行条例》第八条规定：不动产以不动产单元为基本单位进行登记，不动产单元具有唯一编码。

管理人和律师于2025年7月22日向青岛市黄岛区不动产登记中心申请调取《青岛市不动产登记信息查询信息情况表》，标的物业各室号部位与编号为鲁（2024）青岛市黄岛区不动产权第0617758号的《房地产权属登记证明》附件载明内容一致，各室号部位属于独立的不动产单元。

此外，经审阅城发投资与兴业国际信托有限公司（代表"【兴业信托·青合C002（城发投资）集合资金信托计划】"）于2025年2月27日签署的编号为CHIT[20250147]DYHT的《抵押合同》以及青岛市黄岛区自然资源局于2025年2月27日核发编号为"鲁（2025）青岛市黄岛区不动产证明第0612341号"的《不动产登记证明》，标的物业此前已成功办理抵押登记。

据此，管理人和律师认为，标的物业抵押方式符合《民法典》以及《管理规定》等相关法律、法规和规范性文件的规定，合法有效；标的物业根据《房地产权证》附件载明的各室号部位进行分层抵押具有可行性。

6.2.3 标的物业评估情况

6.2.3.1 价值时点

评估基准日是2025年06月30日，主要根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

6.2.3.2 估价方法

(一) 估价方法的名称：比较法、收益法。

(二) 估价方法的定义

1、比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法，收益法具体分为报酬资本化法、直接资本化法、收益乘数法，本次估价采用报酬资本化法，即预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

6.2.3.3 物业资产的评估价值

估价对象在满足本次估价假设和限制条件下，于价值时点（2025年06月30日），最终估价结果如下：

总价为人民币叁亿元整（RMB30,000.00万元），详见下表：

相关结果		估价方法	收益法	比较法
			权重 50%	权重 50%
测算结果	商业	评估总价(万元)	16,900.00	20,100.00
		评估单价(元/平方米)	9,408.00	11,189.00
		加权总价(万元)	18,500.00	
	旅馆	评估总价(万元)	10,500.00	12,400.00
		评估单价(元/平方米)	12,932.00	15,273.00
		加权总价(万元)	11,500.00	
评估价值		评估总价(万元)	30,000.00 大写：叁亿元整	
		评估单价(元/平方米)	11,502.00	

本专项计划估值预测逻辑：根据评估报告，采取收益法和市场法各50%权重。采用收益法评估时，有租约的，租赁期内，应以合同租金收入作为租赁收入的计算依据；无租约的，应以市场租金作为租赁收入的计算依据；采用市场法评估时，本次评估是以举例对象状况为基准的直接比较调整，采用单价调整，选用百分比调整。

6.2.3.4 重要现金流提供方：青岛优木投资有限公司

截至2025年9月已签署的租赁合同中，承租人青岛优木投资有限公司，2025年应收租金金额合计为12,538,050.72元（不含优木投资合同约定支付的停车费），占入池物业2025年全年现金流入14,426,630.19元的比例为86.91%。管理人根据《指引第2号》的规定，以2025年全年现金流入为口径，认定青岛优木投资有限公司为重要现金流提供方。

1、优木投资租赁价格公允性

优木投资的租赁情况如下：

铺位号	承租方名称	业态	建筑面积 (平方米)	合同面 积(平 方米)	租金 增长 比率	租金 增长 期间 (年)	租金 单价 (元/ m ² / 天) ¹² 含税	租赁 起始 日	租赁 结束 日
地下一层	青岛优木投资有限公司	大润发超市	6,647.00	6,647.00	5.00%	3.00	1.95	2024/1/1	2038/12/31
GJ3#综合楼	青岛优木投资有限公司	全季酒店	8,119.10	8,118.90	5.00%	3.00	2.60	2024/1/1	2038/12/31

经统计，标的物业商业部分，租金范围为1.05-3.15元/m²/天，算数平均值为2.14元/m²/天；剔除优木投资后，在不考虑优惠情况下，其他商业部分的租户的平均租金为1.94元/m²/天：

¹² 此为整租价格

表：除优木投资整租外，其他分租租户情况

序号	承租方名称	业态	基准日出租建筑面积 (平方米)	合同租赁面积 (平方米)	基准日 ¹³ 合同优惠租金单价 (元/m ² /日) 含税	年租金 (元)	基准日未优惠租金单价 (元/m ² /日) 含税	年租金 (元)	备注
1	蒋琦	德克士	130.29	130.29	3.15	149,800.93	3.15	149,800.93	
2	瑞幸咖啡 (青岛) 有限公司	瑞幸咖啡	97.51	97.51	2.60	92,536.99	2.60	92,536.99	
3	黄雄	U牌	26.28	26.28	2.65	25,419.33	2.65	25,419.33	
4	梁文文	海贝乐	612.99	612.99	1.05	234,928.42	1.05	234,928.42	
5	孙纹纹	乡禾馅饼	140.61	140.61	2.84	145,756.33	2.84	145,756.33	
6	青岛西海岸新区金石教育科技有限公司	金石教育	447.13	447.13	1.50	244,803.68	2.10	342,725.15	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为2元/平方米/日，按照2年5%递增，如果未考虑优惠基准日的租金为2.1元/平方米/日
7	杨斌	茶百道	51.73	51.73	3.00	56,644.35	3.00	56,644.35	
8	青岛现在潮拍体育文化有限公司	超能星球	341.10	341.10	1.25	155,626.88	1.50	186,752.25	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为1.5元/平方米/日

¹³ 根据评估报告，基准日为2025年6月30日

									日, 目前未到递增期
9	青岛青竹云帆科技有限公司	小米之家	81.10	81.10	2.50	74,003.75	2.50	74,003.75	
10	李梦圆	N多寿司	26.37	26.37	3.00	28,875.15	3.00	28,875.15	
11	山东雄发商贸有限公司	华为	78.17	78.17	1.50	42,798.08	2.00	57,064.10	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为2元/平方米/日, 目前未到递增期
12	王小翠	樊文花	36.60	36.60	2.50	33,397.50	2.50	33,397.50	
13	刘晓燕	银蛤蜊西餐厅	171.27	171.27	1.725	107,835.87	2.300	143,781.17	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为2.3元/平方米/日, 目前未到递增期
14	青岛客语餐饮有限公司	广顺兴	354.26	354.26	1.125	145,468.01	1.500	193,957.35	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为1.5元/平方米/日, 目前未到递增期
15	庄子凡	椰摆摆	161.74	161.74	1.875	110,690.81	2.500	147,587.75	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为2.5元/平方米/日, 目前未到递增期
16	张帆	胡桃夹子	229.02	229.02	1.38	114,939.41	1.50	125,388.45	合同签订日

									的未考虑优惠的租赁单价为1.5元/平方米/日，目前未到递增期
17	青岛伽普焱健康管理有限公司	hey普拉提	217.77	217.77	1.70	135,126.29	1.70	135,126.29	
18	张东伟	美容院	161.74	161.74	1.50	88,552.65	2.00	88,552.65	
19	李鹏	海爷拌饭	168.65	168.65	1.67	102,800.61	2.00	118,497.71	合同签订日的未考虑优惠的租赁单价为1.925元/平方米/日，目前未到递增期
20	姜芳	智能门锁	26.37	26.37	3.00	28,875.15	3.00	28,875.15	
21	青岛家佳康医药连锁有限公司	家佳康	108.70	108.70	2.00	79,351.00	2.00	79,351.00	
22	王伟	小先生大碗面	71.70	71.70	3.00	78,511.50	3.00	78,511.50	
23	青岛伽普焱健康管理有限公司	花塑	217.36	217.36	1.70	134,871.88	1.70	134,871.88	
24	马玲	澜沛脸医生	42.67	42.67	3.00	46,723.65	3.00	46,723.65	
25	李俊鑫	鑫淇刀削面	47.53	47.53	2.00	34,696.90	2.00	34,696.90	
26	路曼	火石王	168.65	168.65	2.63	161,895.57	2.63	161,895.57	
合计			4217.31			2,654,930.69		2,945,721.27	
					平均租金	1.72	平均租金	1.94	

优木投资的整租价格在标的物业租金（1.05-3.15元/m²/天）中属于中等，且其商业部分整租价格接近标的物业商业部分的算数平均值（2.14元/m²/天），与剔除优木投资后在不考虑优惠情况下，其他商业部分的租户的平均租金（1.94元/m²/天）接近。不存在显著偏离的情况。

综上所述，优木投资的整租价格，在考虑其签署时间为标的物业开业初期的时间段，略低于周边成熟物业，具有一定的合理性，属于合理范畴。优木投资的商业部分整租价格与标的物业其他租户租金相比，接近算数平均值，酒店板块整租价格，也在标的物业其他租户租金范围之内。因此，优木投资的整租价格，具有一定的公允性。

2、基本情况

公司名称：青岛优木投资有限公司

法定代表人：赵玉静

注册资本：1000.00万人民币

实缴资本：1000.00万人民币

设立（工商注册）日期：2016年5月12日

企业类型：其他有限责任公司

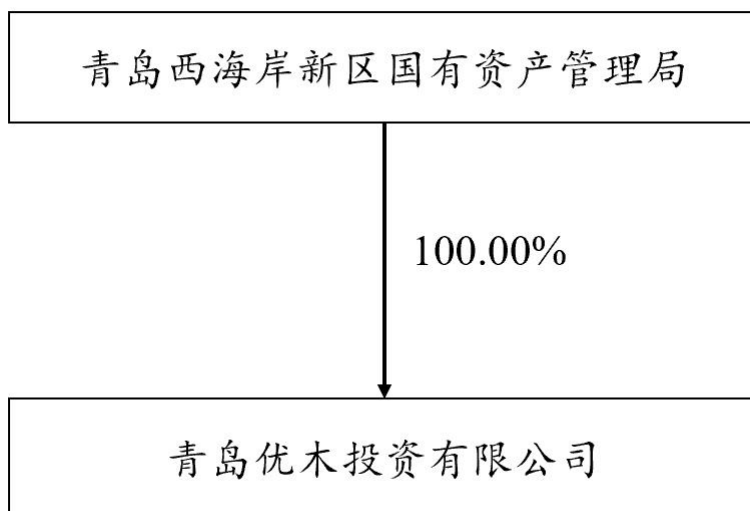
统一社会信用代码：91370211MA3CAEDB95

注册地址：山东省青岛市黄岛区（原开发区江山南路458号城发大厦6层607房屋）

经营范围：一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；企业总部管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；融资咨询服务；木材加工；木材销售；木材收购；销售代理。（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：木材采运；林木种子进出口；货物进出口；技术进出口；进出口代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3、股权结构

截至本计划说明书签署日，优木投资由青岛西海岸新区国有资产管理局全资控股，股权结构如下：



4、主营业务情况

优木投资主营不良资产收购、房屋租赁等业务，近三年及一期，优木投资营业收入分别为 862.42 万元、1,389.62 万元、1,552.09 万元和 1,988.22 万元，随着业务的不断开展，公司营业收入逐年稳步增长。近三年及一期，优木投资净利润分别为-55.31 万元、-160.12 万元、-123.02 万元和 135.80 万元，公司盈利能力不断提升，但由于公司借款产生的利息费用较高，导致前三年公司净利润持续为负。

5、财务情况

近三年及一期优木投资资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	1,102.44	2,770.79	46,539.21	62,726.44
存出保证金				
拆出资金				
交易性金融资产				
衍生金融资产				

应收票据				
应收账款	1,733.24	1,621.25	1,325.31	1,166.51
应收款项融资				
预付款项	1,225.39	1,157.84	992.63	615.56
其他应收款	272,835.49	274,240.36	205,116.29	126,717.95
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
发放贷款及垫款				
其他流动资产	0.91	0.91		
流动资产合计	276,897.48	279,791.16	253,973.45	191,226.47
非流动资产：				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	98,120.00	75,060.00	75,060.00	60.00
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产				
固定资产	0.25	0.25	0.25	0.77
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产	175,163.73	79,726.17	2,500.00	2,500.00
非流动资产合计	273,283.98	154,786.41	77,560.25	2,560.77
资产总计	550,181.46	434,577.57	331,533.69	193,787.24
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				

应付票据	241.70	2,510.08		
应付账款	556.83	341.20	225.15	125.15
预收款项				6,769.98
合同负债	1,357.00	1,018.24	932.54	833.26
应付职工薪酬				
应交税费				-
其他应付款	127,944.88	102,580.47	82,051.49	90,984.22
存入保证金				
担保赔偿准备金				
未到期责任准备金				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计	130,100.41	106,449.99	83,209.19	98,712.61
非流动负债：				
长期借款	172,663.76	77,226.09		
应付债券				
其中：优先股				
永续债				
租赁负债				
长期应付款	170,600.00	174,220.00	171,520.00	93,110.00
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
非流动负债合计	345,763.76	253,946.09	174,020.00	95,610.00
负债合计	475,864.17	360,396.08	257,229.19	194,322.61
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	75,000.00	75,000.00	75,000.00	
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				

一般风险准备				
未分配利润	-1,682.71	-1,818.51	-1,695.50	-1,535.37
归属于母公司所有者权益合计	74,317.29	74,181.49	74,304.50	-535.37
少数股东权益				
所有者权益（或股东权益）合计	74,317.29	74,181.49	74,304.50	-535.37
负债和所有者权益（或股东权益）总计	550,181.46	434,577.57	331,533.69	193,787.24

近三年及一期优木投资利润表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
一、营业收入	1,988.22	1,552.09	1,389.62	862.42
减：营业成本	1,566.25	1,432.58	1,192.07	652.14
税金及附加	48.73	48.58	24.30	0.31
销售费用				
管理费用	18.74	25.94	21.51	1.52
研发费用				
财务费用	1,160.01	5,171.42	5,537.21	263.75
加：其他收益				-
投资收益（损失以“-”号填列）	941.30	5,003.40	5,225.34	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失				
资产减值损失				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	135.80	-123.02	-160.12	-55.31
加：营业外收入			-	
减：营业外支出				

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	135.80	-123.02	-160.12	-55.31
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	135.80	-123.02	-160.12	-55.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	135.80	-123.02	-160.12	-55.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）				
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	135.80	-123.02	-160.12	-55.31

近三年及一期优木投资现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022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	2,055.43	1,632.45	1,534.12	912.03
收到的税费返还				-
客户贷款及垫款净减少额				
收到其他与经营活动有关的现金	48.01	855.19	98.08	5,713.96
经营活动现金流入小计	2,103.44	2,487.64	1,632.20	6,625.99
购买商品、接受劳务支付的现金	1,910.08	1,442.12	1,432.58	770.25
支付给职工以及为职工支付的现金				
支付的各项税费		39.27		5.48
客户贷款及垫款净增加额				
支付其他与经营活动有关的现金	81.93	54.98	64.82	20,558.94
经营活动现金流出小计	1,992.01	1,536.37	1,497.40	21,334.67
经营活动产生的现金流量净额	111.43	951.27	134.80	-14,708.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金		13.00		6,669.98
投资活动现金流入小计		13.00		6,669.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金				
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				53.00
支付其他与投资活动有关的现金		5,000.00		16,434.72
投资活动现金流出小计		5,000.00		16,487.72
投资活动产生的现金流量净额		-4,987.00		-9,817.74
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金	102,837.67	77,226.09		
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	37,989.92	57,829.36	147,275.22	93,473.61
筹资活动现金流入小计	140,827.59	135,055.45	147,275.22	93,473.61
偿还债务支付的现金	4,000.00			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,864.79			615.56
支付其他与筹资活动有关的现金	135,742.58	174,788.14	163,597.25	5,806.36
筹资活动现金流出小计	142,607.37	174,788.14	163,597.25	6,421.92
筹资活动产生的现金流量净额	-1,779.77	-39,732.69	-16,322.03	87,051.69
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	-1,668.35	-43,768.42	-16,187.23	62,525.27
加：期初现金及现金等价物余额	2,770.79	46,539.21	62,726.44	201.17
六、期末现金及现金等价物余额	1,102.44	2,770.79	46,539.21	62,726.44

近三年及一期，优木投资总资产规模分别为 193,787.24 万元、331,533.69 万元、434,577.57 万元和 550,181.46 万元，随着公司业务的开展，总资产规模

逐年增长。公司资产结构中以流动资产为主，近三年及一期，公司流动资产占比分别为 98.68%、76.61%、64.38%和 50.33%，公司资产的变现能力及偿债能力均较强。公司资产主要由其他应收款构成，系优木投资承接西海岸区保民生工程后向项目公司提供的借款。近三年及一期，公司其他应收款分别为 126,717.95 万元、205,116.29 万元、274,240.36 万元和 272,835.49 万元。

公司负债主要由其他应付款和长期应付款构成，系与其他单位借款、股权转让款和专项借款。近三年及一期，公司其他应付款分别为 90,984.22 万元、82,051.49 万元、102,580.47 万元和 127,944.88 万元，长期应付款分别为 93,110.00 万元、171,520.00 万元、174,220.00 万元和 170,600.00 万元，合计占总负债比例分别为 94.74%、98.58%、76.80%和 62.74%。

近三年及一期，优木投资营业收入分别为 862.42 万元、1,389.62 万元、1,552.09 万元和 1,988.22 万元，随着业务的不断开展，公司营业收入逐年稳步增长。近三年及一期，优木投资净利润分别为 -55.31 万元、-160.12 万元、-123.02 万元和 135.80 万元，公司盈利能力不断提升，但由于公司借款产生的利息费用较高，导致前三年公司净利润持续为负。

近三年及一期，优木投资经营活动现金流量净额分别为 -14,708.68 万元、134.80 万元、951.27 万元和 111.43 万元，2022 年公司支付的其他与经营活动有关的现金较大，导致该年度经营活动现金净流出较多。

优木投资是青岛西海岸地区重要的国有资本运营主体，受到股东及其他国资单位的大力支持，外部融资渠道畅通，预计可以维持持续经营能力。

重要现金流提供方可持续经营能力分析：

目前优木投资主要收支为基于承接西海岸新区招商招租经营资源以及小微初创企业孵化器职责而产生的经营性租赁收入以及租金支出，业务模式为二房东经营，盈利空间尚可；报告期内业务开展和盈利能力逐年增强，剔除掉非经常性损益后每年收支较为稳定，具备可持续经营能力。

近三年及一期优木投资经营收支项

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
----	--------------	---------	---------	---------

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
营业收入	1,988.22	1,552.09	1,389.62	862.42
减：营业成本	1,566.25	1,432.58	1,192.07	652.14
税金及附加	48.73	48.58	24.30	0.31
销售费用	-	-	-	-
管理费用	18.74	25.94	21.51	1.52
研发费用	-	-	-	-
经营性收支毛利	354.51	44.99	151.74	208.45

从经营性现金流量角度分析，2023年起优木投资经营活动产生的现金流量均为正向流入，经营活动租赁收入流入足以覆盖租赁成本支出，二房东业务模式盈利空间尚可，具备一定的租金成本支出能力。

6、优木投资银行授信情况

优木投资作为西海岸地区重要的国资运营主体，与银行合作情况良好。截至2025年9月末，优木投资获得银行授信223,810.00万元，已使用172,663.76万元，尚未使用51,146.24万元，具体如下：

单位：万元

金融机构	授信额度	已使用额度	尚未使用额度
国家开发银行	223,810.00	172,663.76	51,146.24
合计	223,810.00	172,663.76	51,146.24

7、征信情况、资信评级情况

经核查优木投资的中国人民银行2026年2月27日出具的《企业信用报告》，截至报告出具日，优木投资无不良信用记录。

根据在中国执行信息公开网中全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台、国家企业信用信息公示系统、中华人民共和国环境保护部网站、“信用中国”网站、国家安全生产监督管理总局网站、国家税务总局网站、中华人民共和国工业和信息化部网站、中国人民银行网站、中国证监会网站、中国银行保险监督管理委员会网站、国家食品药品监督管理总局网站、中华人民共和国国家统计局网站、国家质量监督检验检疫总局网站、中华人民共和国商务部网站、

中华人民共和国财政部网站、中华人民共和国农业部网站、中华人民共和国海关总署网站对优木投资的查询，【计划管理人及法律顾问】认为，最近两年，优木投资未被列入失信被执行人名单，不存在经营异常信息，不是环境保护领域的失信生产经营主体，未发现存在安全生产领域失信生产经营单位、重大税收违法案件当事人、电子认证服务行业失信机构、涉金融严重失信人、食品药品生产经营严重失信者、统计领域严重失信企业、严重质量违法失信行为当事人、财政性资金管理使用领域相关失信责任主体、农资领域严重失信生产经营单位、海关失信企业的相应记录。

6.3 盈利模式及基础资产现金流预测利模式

标的物业的收入和现金流来源包括城发投资运营标的物业取得的一切收入，包括但不限于租金及物业运营相关其他收入、逾期缴纳滞纳金（如有）、违约金（如有）、损害赔偿金（如有）以及城发投资有权收取的其他收入性质的款项。

6.3.1 基础资产未来特定期间现金流预测情况

1. 预测基准日

预测基准日为 2025 年 6 月 30 日。

2. 预测方法

预测人员根据产权持有人提供的相关运营资料，了解预测对象运营模式，进行税前现金流预测。具体公式如下：税前现金流=租金收入（不含增值税）-付现的经营成本及费用。

1、预测期租金收入（不含增值税）

预测租金收入根据不同用途分别预测；

商业部分预测租金收入按照租约内租金收入与租约外租金收入分别预测；

租约内租金通过产权持有人提供的租金台账及租赁合同分析得出：租约内租金收入，出租率及出租面积。

租约外租金通过对不动产周边物业及青岛市房地产分析：（1）了解不动产周边物业挂牌单价分析得出租约外租金单价；（2）根据对不动产周边租赁现状的分析，以及结合实际运营情况，对租约外的理论出租率做出了预测；（3）根据产权持有人提供的《房地产权属登记证明》及相关信息确定出租面积；（4）通过市场相关指数及不动产自身租赁合同签约情况分析得出租金增长率；（5）参考实际租赁环节中新老租户的交替产生的空窗期及新租户入住会给与一定的优惠，结合预测对象租赁情况得出租金损失率。

具体公式：租约外租金=租约外租金单价×（可出租面积×出租率-租约内出租面积）×（1-租金损失率）。

公寓部分整租给青岛优木投资有限公司，出租率 100%，租赁期限 15 年，租约内租金通过产权持有人提供的租金台账及租赁合同分析得出，租约外考虑现有租户业态为全季酒店，并根据与租户访谈了解续租意向高，故租约期外考虑延续现有合同，并结合不动产自身租赁合同签约情况分析得出租金增长率。

2、预测期付现的经营成本及费用

付现的经营成本及费用预测包含三部分：税金及附加、管理费用。

税金及附加分为：增值税附加，房产税，城镇土地使用税，印花税。税金及附加通过产权持有人提供的会计政策调查表相关税费信息进行预测。

管理费用为：保险费、委托经营管理费。本次保险费通过分析预测对象历史保险费用进行预测；根据产权持有人签署的相关合同确定，委托经营管理费为租金收入的 5%。

具体公式：付现的经营成本及费用=税金及附加+管理费用。

3. 预测假设前提条件

（一）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、纳入预测范围的不动产所在地区的社会经济环境无重大变化。

（二）特殊假设

- 1、假设专项计划资产于报告出具日不存在法律上的障碍；
- 2、假设产权持有人对预测对象的租赁业务保持不变，并在未来持续经营；
- 3、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和社会环境除公众已知外无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 4、假设产权持有人完全遵守所有有关的法律法规；
- 5、假设产权持有人在预测期内不出现大型经营事故；

- 6、假设产权持有人的当前的基础设施建设能够满足预测期内发展的需要;
- 7、假设产权持有人目前享有的各种税收优惠政策等不发生重大变化;
- 8、假设以权责发生制确认当期已经实现的收入和已经发生或应当负担的费用,不论款项是否收付,都作为当期的收入和费用;
- 9、假设产权持有人保持现有的管理方式和管理水平继续经营,且其经营范围、方式与目前保持一致;
- 10、假设产权持有人不动产保持现有用途,在预测期内不动产用途不做变更;
- 11、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对预测对象造成重大不利影响。

4. 现金流预测的主要影响因素分析

(一) 收入预测

1、商业租金收入

A、租约内租金收入分析

根据产权持有人提供权证及相关租赁协议,本次预测起始日为2025年7月1日,预测期第1年为2025年7月1日至2026年06月30日作为一个完整年度进行租赁统计,

其中:①租金收入为不含增值税收入,增值税税率9%;

②平均日租金:根据已签合同的年收入与年平均合同出租面积确认,其公式=年平均租金收入(不含税)÷年平均出租面积;

③出租面积根据已签合同各月度实际合同租赁面积的平均数确定,其公式=(1月实际合同租赁面积+2月实际合同租赁面积+...+12月实际合同租赁面积)÷12;

④平均出租率=预测期合同已出租面积÷可出租面积。

租约内租金收入统计情况如下:

(1) 城发悦邻广场商业部分租约内收入分析:

预测人员根据现有租赁合同统计分析, 至 2025 年 6 月末已签约租户统计如下:

2025 年 6 月末商业部分已签约合同明细如下:

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
1	一层 DP-A- 017A	蒋琦	130.29	130.29	3.15	2023/3/30	2031/3/29
2	地下一 层	青岛优木投资 有限公司	6,647.00	6,647.00	1.95	2024/1/1	2038/12/3 1
3	一层 DP-A- 018A	瑞幸咖啡 (青 岛) 有限公司	97.51	97.51	2.60	2024/12/5	2027/12/4
4	一层 DP-A- 014A	黄雄	26.28	26.28	2.65	2023/3/30	2026/3/29
5	二层 DP-B- 001A- 1/001A- 2/001B	梁文文	612.99	612.99	1.05	2023/6/22	2028/6/21

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
6	一层 DP-A- 003/011	孙纹纹	140.61	140.61	2.84	2023/6/22	2026/6/21
7	二层 DP-B- 008	青岛西海岸新区金石教育科技有限公司	447.13	447.13	1.50	2023/9/30	2028/9/29
8	一层 DP-A- 018B	杨斌	51.73	51.73	3.00	2023/9/30	2026/9/29
9	一层 DP-A- 012	青岛现在潮拍体育文化有限公司	341.10	341.10	1.25	2023/9/30	2028/9/29
10	一层 DP-A- 016	青岛青竹云帆科技有限公司	81.10	81.10	2.50	2025/5/1	2028/4/30
11	二层 DP-B- 012B	李梦圆	26.37	26.37	3.00	2023/9/30	2026/9/29

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
12	一层 DP-A- 017B	山东雄发商贸有限公司	78.17	78.17	1.50	2023/8/1	2026/9/29
13	一层 DP-A- 015A	王小翠	36.60	36.60	2.50	2023/9/30	2026/9/29
14	一层 DP-A- 005/010	刘晓燕	171.27	171.27	1.725	2023/9/30	2028/9/29
15	一层 DP-A- 017C	青岛客语餐饮有限公司	354.26	354.26	1.125	2023/9/30	2028/9/29
16	一层 DP-A- 007/008	庄子凡	161.74	161.74	1.875	2023/9/30	2026/9/29
17	二层 DP-B- 002	张帆	229.02	229.02	1.375	2024/5/1	2027/4/30
18	二层 DP-B- 007B	青岛伽普焱健康管理有限公司	217.77	217.77	1.70	2023/9/30	2028/9/29

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
19	二层 DP-B- 006	张东伟	161.74	161.74	1.50	2023/9/30	2025/9/29
20	二层 DP-B- 005	李鹏	168.65	168.65	1.67	2023/1/20	2026/10/1 9
21	二层 DP-B- 012A	姜芳	26.37	26.37	3.00	2023/9/30	2026/9/29
22	一层 DP-A- 015B	青岛家佳康医药连锁有限公司	108.70	108.70	2.00	2023/9/30	2026/9/29
23	一层 DP-B- 010	王伟	71.70	71.70	3.00	2023/10/2 0	2026/10/1 9
24	二层 DP-B- 007A	青岛伽普炎健康管理有限公司	217.36	217.36	1.70	2025/2/13	2028/2/12
25	二层 DP-B- 009	马玲	42.67	42.67	3.00	2025/3/30	2028/3/29

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
26	负一层 DP-X- 014B	李俊鑫	47.53	47.53	2.00	2025/5/1	2027/4/30
27	一层 DP- A006/00 9	路曼	168.65	168.65	2.63	2023/3/30	2028/3/29
合计			10,864.31	10,864.31			

注：①上表租金均含增值税；

②根据部分租赁合同，第一年为租赁优惠期，租金按起始租金的75%执行。故租金单价较其他租户租有较大差异，考虑到相关政策取消的可能性，在未来预测中该部分按照市场化租金进行预测。

根据对城发悦邻广场出租的所有租赁合同进行统计分析，至租赁期满的租金年收入明细如下：

起始日期	终止日期	租金收入 (元) 不含税	平均日租金 (元/平方米/ 天) 不含税	可租赁建筑面 积 (平方米)	年平均出租面积 (平方 米)
2025/7/1	2026/6/30	6,923,967.59	1.77	11,954.24	10,736.44
2026/7/1	2027/6/30	6,516,433.62	1.79	11,954.24	9,962.10

起始日期	终止日期	租金收入 (元) 不含税	平均日租金 (元/平方米/ 天) 不含税	可租赁建筑面 积 (平方米)	年平均出租面积 (平方 米)
2027/7/1	2028/6/30	6,253,730.12	1.83	11,954.24	9,341.55
2028/7/1	2029/6/30	4,952,128.99	1.89	11,954.24	7,160.17
2029/7/1	2030/6/30	4,821,904.59	1.95	11,954.24	6,777.29
2030/7/1	2031/6/30	4,898,169.51	1.99	11,954.24	6,744.72
2031/7/1	2032/6/30	4,798,367.12	1.98	11,954.24	6,647.00
2032/7/1	2033/6/30	4,903,904.98	2.02	11,954.24	6,647.00
2033/7/1	2034/6/30	5,024,519.68	2.07	11,954.24	6,647.00
2034/7/1	2035/6/30	5,024,519.68	2.07	11,954.24	6,647.00
2035/7/1	2036/6/30	5,163,554.34	2.13	11,954.24	6,647.00
2036/7/1	2037/6/30	5,275,745.67	2.17	11,954.24	6,647.00
2037/7/1	2038/6/30	5,275,745.67	2.17	11,954.24	6,647.00
2038/7/1	2039/6/30	2,659,553.98	2.19	11,954.24	3,323.50

注：①实际年租金收入：以每年 7 月 1 日到次年的 6 月 30 日作为一个完整的统计年度，统计目前已签订的租赁合同的实际含税年租金收入，扣除 9% 增值税后得到的不含税实际年租金收入；

②年平均日租金：根据已签合同的年收入与年平均出租确认，其公式=实际年租金收入（不含税）÷年平均出租面积；

③平均出租面积：根据已签合同各月度实际合同租赁面积的平均数确定，其公式=（4月实际合同租赁面积+5月实际合同租赁面积+...+3月实际合同租赁面积）÷12；

④上述实际租金收入均为无其他附加条和其他权利限制的、以人民币结算的、不含增值税、物业费及水电费的纯租金收入。

B. 商业租约外租金收入分析

(1)租约外租金单价的确定

商业房地产相关统计明细见下表：

序号	坐落	建筑面积	竣工日期	房屋用途	所在层	总层数
1	黄岛区长江西路 345 号商业-1_2 层	17207.30	2022 年	商业	-1_2 层	12
2	黄岛区长江西路 345 号商业网点 105	46.70	2022 年	商业	1_2 层	12
3	黄岛区长江西路 345 号商业网点-101	125.42	2022 年	商业	-1 层	12
4	黄岛区长江西路 345 号商业网点-102	83.03	2022 年	商业	-1 层	12
5	黄岛区长江西路 345 号商业网点-103	79.25	2022 年	商业	-1 层	12
6	黄岛区长江西路 345 号商业网点-104	165.24	2022 年	商业	-1 层	12
7	黄岛区长江西路 347 号商业网点 101	91.19	2022 年	商业	1_2 层	12
8	黄岛区长江西路 347 号商业网点 102	165.31	2022 年	商业	1_2 层	12
	合计	17,963.44				

预测对象由 8 套商业用房组成，各套房地产具有相似性，即本次测算先得出一套房地产的客观租金，再对存在的差异进行差异调整，得到各套的客观租

金及8套商业用房的总租金，最后在折合建筑面积得到平均日租金单价。

由于商业裙楼1层与2层建筑面积基本相等，故对所在层为1_2层的商业用房按照建筑面积均摊分别对1层及2层进行预测。

举例：黄岛区长江西路347号商业网点102一层，房屋建筑面积为82.66平方米，毛坯，竣工日期为2022年。

因目前青岛市无房屋出租成交登记信息查询途径，而挂牌案例较多且与实际成交价格相近，故本次预测采用挂牌出租案例作为可比实例，调查核实网上信息如下：

项目名称	可比实例1	可比实例2	可比实例3
坐落	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号 1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
楼层	1层	1层	1层
建筑面积 (m ²)	50.00	30.00	37.00
装修	简装	简装	简装
挂牌日期	2025年6月	2025年6月	2025年6月
含税单价 (元/平方米·天)	3.87	3.98	3.75

可比实例说明：

①上述可比实例均源自市场调查；

②上述可比实例均为无其他附加条和其他权利限制的、以人民币结算的、含增值税的正常挂牌价；

③可比实例租金内涵均为折合建筑面积单价；水电燃气费均为承租方承担，不包含物业费及停车费；维修费和保险费为出租方承担；租赁期限为3年。

表1：比较因素条件说明表

项目名称		举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落		黄岛区长江西路347号商业网点102一层	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称		城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
挂牌价格(元/m ² /天)		待估	3.87	3.98	3.75
交易情况		正常	挂牌	挂牌	挂牌
市场状况（交易日期）		2025/6/30	2025年6月	2025年6月	2025年6月
区位状况	交通便捷度状况	地下与轨道交通1号线、6号线王家港站相连，距离王家港公交站约100米，有黄岛20路、黄岛22路等10多条公交线路，交通便捷度状况好	距离轨道交通1号线太行山路站约800米，距离瑞源繁花里公交站约100米，有机场5线、机场巴士西海岸新区公交线路，交通便捷度状况较好	距离轨道交通13号线香江路站约550米，距离官厅市场公交站约50米，有W13路、东7路等8条公交线路，交通便捷度状况较好	距离轨道交通13号线嘉陵江西路站约1公里，距离寿峰路漩湾路公交站约200米，有W3路、黄岛827路外环公交线路，交通便捷度状况一般
	外部配套设施状况	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好	设施较完善，外部配套设施状况较好

项目名称	举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
举例对象、可比实例坐落	黄岛区长江西路 347 号商业网点 102 一层	黄岛区太行山路 10 号 1 层	黄岛区黄浦江路 228 号 1 层	黄岛区北京路 60 号 1 层	
楼盘名称	城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦	
实物状况	商业聚集度状况	周边有永旺梦乐城、青岛新城吾悦广场等商场，商业聚集度较好	周边有青岛利群金鼎广场(西海岸店)等商场，商业聚集度较好	周边有百利来商城等商场，商业聚集度较好	周边有运海城等商场，商业聚集度较好
	环境状况	周边有花科子山公园、塔山山林公园，环境状况较好	周边有唐岛湾滨海公园，环境状况较好	周边有马濠公园，环境状况较好	周边有月湾路休闲公园，环境状况较好
	区位状况未来变化趋势状况	混合区域，未来无较大变化	混合区域，未来无较大变化	混合区域，未来无较大变化	混合区域，未来无较大变化
	外观形象状况	外观形象状况一般	外观形象状况一般	外观形象状况一般	外观形象状况一般
设备、设施状况	满足日常使用，含电梯、消防喷淋等设备、设施状况较齐全	满足日常使用，含电梯、消防喷淋等设备、设施状况较齐全	满足日常使用，含电梯、消防喷淋等设备、设施状况较齐全	满足日常使用，含电梯、消防喷淋等设备、设施状况较齐全	
物业管理水平状况	物业管理水平较好	物业管理水平较好	物业管理水平较好	物业管理水平较好	

项目名称	举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落	黄岛区长江西路347号商业网点102一层	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称	城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
租户类型状况	租户类型较好	租户类型较好	租户类型较好	租户类型较好
装饰装修状况	毛坯	简装	简装	简装
净高状况	净高约4.2米, 净高状况较好	净高约4米, 净高状况较好	净高约3.3米, 净高状况一般	净高约3米, 净高状况一般
轨道交通通达度状况	为地铁上盖建筑, 地下与轨道交通1号线、6号线王家港站相连	不相连	不相连	不相连
建筑面积状况(m ²)	81.44	50.00	30.00	37.00
权益状况	正常	正常	正常	正常

表2: 比较因素条件指数表

项目名称	举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落	黄岛区长江西路347号商业网点102一层	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称	城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
挂牌价格(元/m ² /天)	待估	3.87	3.98	3.75

项目名称		举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落		黄岛区长江西路 347 号商业网点 102 一层	黄岛区太行山路 10 号 1 层	黄岛区黄浦江路 228 号 1 层	黄岛区北京路 60 号 1 层
楼盘名称		城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
交易情况		100	100	100	100
市场状况 (交易日期)		100	100	100	100
区位状况	交通便捷度状况	100	98	98	96
	外部配套设施状况	100	100	100	100
	商业聚集度状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	区位状况未来变化趋势状况	100	100	100	100
实物状况	外观形象状况	100	100	100	100
	设备、设施状况	100	100	100	100
	物业管理水平状况	100	100	100	100
	租户类型状况	100	100	100	100
	装饰装修	100	102	102	102

项目名称	举例对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落	黄岛区长江西路347号商业网点102一层	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称	城发悦邻广场	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
状况				
净高状况	100	100	98	98
轨道交通通达度状况	100	97	97	97
建筑面积状况(m ²)	100	100	100	100
权益状况	100	100	100	100

表3: 比较因素修正、调整系数表

项目名称	可比实例一	可比实例二	可比实例三	
举例对象、可比实例坐落	黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层	
楼盘名称	泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦	
挂牌价格(元/m ² /天)	3.87	3.98	3.75	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
市场状况(交易日期)	100/100	100/100	100/100	
区位状况	交通便捷度状况	100/98	100/98	100/96
	外部配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	商业聚集度状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100

项目名称		可比实例一	可比实例二	可比实例三
举例对象、可比实例坐落		黄岛区太行山路10号1层	黄岛区黄浦江路228号1层	黄岛区北京路60号1层
楼盘名称		泽润幸福城	官厅小区	新天地大厦
实物状况	区位状况未来变化趋势状况	100/100	100/100	100/100
	外观形象状况	100/100	100/100	100/100
	设备、设施状况	100/100	100/100	100/100
	物业管理水平状况	100/100	100/100	100/100
	租户类型状况	100/100	100/100	100/100
	装饰装修状况	100/102	100/102	100/102
	净高状况	100/100	100/98	100/98
	轨道交通通达度状况	100/97	100/97	100/97
权益状况		100/100	100/100	100/100
修正、调整后的价格(元/m ²)		3.99	4.19	4.03
权重		1/3	1/3	1/3
比较价格(元/m²)		4.07		

以上修正、调整取值的说明:

1) 交易情况修正: 三个可比实例均为正常成交案例, 因此三个可比实例交易情况均不作修正。

2) 市场状况(挂牌日期)调整: 根据市场调查, 近期该区域此类物业价格基本保持稳定, 因此三个可比实例市场状况均不作调整。

3) 区位状况调整

3-1 交通便捷度状况: 举例对象交通便捷度状况好, 可比实例1、2、3交通便捷度状

况均为较好，该状况可分为5档调整，调整系数表如下：

交通便捷度状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	4%	2%	0%	-2%	-4%

故该状况均取调整值为100/98、100/98、100/96。

其余区位状况均相似无调整。

4) 实物状况调整

4-1 装饰装修状况：举例对象装饰装修状况为毛坯，可比实例1、2、3装饰装修状况分别为简装、毛坯、简装，该状况可分为4档调整，调整系数表如下：

装饰装修状况	毛坯	简装	精装	豪装
调整系数	0%	2%	4%	6%

故该状况分别取调整值均为100/102。

4-2 净高状况：举例对象净高约4.2米，净高状况较好，可比实例1、2、3净高分别为4.5米、4.2米、4.7米，净高状况分别为较好、较好、好，该状况可分为5档调整，调整系数表如下：

净高状况	好	较好	一般	较差	差
调整系数	4%	2%	0%	-2%	-4%

4-3 轨道交通通达度状况：举例对象地下连接轨道交通，商业房地产是否直接连接地铁也是影响价值较为重要的因素，可比实例1、2、3均不连接轨道交通，本次预测取3%调整值，故该状况均取调整值为100/97。

其余实物状况均相似无调整。

5) 权益状况调整：举例对象与可比实例1、2、3权益状况均正常，故可比实例1、2、3均不作调整。

对于上述各可比实例修正、调整后的租金比较价格进行简单算术平均，得到举例对象的市场租金比较价格如下：

$$(3.99+4.19+4.03) \text{ 元/平方米/天} \div 3 = 4.07 \text{ 元/平方米/天 (精确至百分位)}$$

举例对象与其余各套房地产区位状况相同，且其物业管理水平、层高、设施设备状况均相似，仅建筑面积、楼层存在差异，相关调整如下表：

坐落	基准日租金 (元/m ² /天)	可租赁面积 (m ²)		楼层		调整日租金 (元/m ² /天)	年租金 (万元)
		可租赁面积	系数	楼层	系数		
黄岛区长江西路	4.07	6,909.21	0.86	-1	1	3.50	882.65

345 号商业-1 层				层			
黄岛区长江西路 345 号商业 1 层	4.07	2,150.00	0.96	1 层	1	3.91	306.84
黄岛区长江西路 345 号商业 2 层	4.07	2,150.00	0.96	2 层	0.6	2.34	183.63
黄岛区长江西路 345 号商业网点 105 一层	4.07	23.01	1.00	1 层	1	4.07	3.42
黄岛区长江西路 345 号商业网点 105 二层	4.07	23.00	1.00	2 层	0.6	2.44	2.05
黄岛区长江西路 345 号商业网点- 101	4.07	123.58	1.00	-1 层	1	4.07	18.36
黄岛区长江西路 345 号商业网点- 102	4.07	81.81	1.00	-1 层	1	4.07	12.15
黄岛区长江西路 345 号商业网点- 103	4.07	78.09	1.00	-1 层	1	4.07	11.60
黄岛区长江西路 345 号商业网点- 104	4.07	162.81	1.00	-1 层	1	4.07	24.19
黄岛区长江西路 347 号商业网点 101 一层	4.07	44.93	1.00	1 层	1	4.07	6.67
黄岛区长江西路 347 号商业网点 101 二层	4.07	44.92	1.00	2 层	0.6	2.44	4.00

黄岛区长江西路 347号商业网点 102一层	4.07	81.44	1.00	1层	1	4.07	12.10
黄岛区长江西路 347号商业网点 102二层	4.07	81.44	1.00	2层	0.6	2.44	7.25
合计		11,954.24					1,474.91

上表说明:

①面积调整系数: 一般来说, 房地产建筑面积越大, 其租金总价越高, 越不利于出租, 房地产租金单价就越低。由于城发悦邻广场建筑面积较大, 即对建筑面积影响敏感度较低, 本段测算按 500 平方米调整 1%;

②楼层调整系数: 根据青岛市自然资源和规划局 2025 年 05 月 22 日发布的《关于进一步优化自然资源和规划要素保障措施的通知》(青自然资规字 [2025] 58 号), 商业房地产楼层修正系数为: 地上一层系数 1, 地上二层系数 0.6, 地上三层系数 0.5, 地上四层及以上系数 0.4, 地下空间不做楼层修正; 地下 1 层与轨道交通 1 号线、6 号线王家港站相连, 可乘坐电梯或自动扶梯直达商场内部, 地下 1 层与地上 1 层通达度相当, 故本次估价确定地上一层系数为 1, 地上二层系数为 0.6, 地下 1 层系数为 1。

故城发悦邻广场商业房地产市场年租金为 1,474.91 万元, 可租赁面积为 11,954.24 平方米, 即含税日租金=1,474.91 万元÷11,954.24 平方米÷365 天=3.38 元/平方米/天 (精确至百分位)。

据调查, 青岛市房地产市场挂牌租金通常均含增值税, 将城发悦邻广场的市场租金转换为不含增值税的租金, 公式为: 不含增值税租金=含增值税租金÷(1+9%)。

(注: 根据预测对象权利人和预测对象的实际情况, 本次预测按适用税率 9% 进行测算。)

不含增值税的城发悦邻广场租金:

$3.38 \text{ 元/平方米/天} \div (1+9\%) = 3.10 \text{ 元/平方米/天}$ (精确至百分位)

(2) 出租率的预测

根据对城发悦邻广场租赁现状的分析, 以及结合实际运营情况, 对租约外的理论出租率做出预测。

至 2025 年 6 月末城发悦邻广场商业出租率约 91%。预测期第 1-3 年保持在 90%, 预测期第 4 年保持 95% 至预测期结束。综合考虑各不动产历史出租率及现有的租赁合同后, 不动产各期预测出租率如下:

年平均出租率%

预测期	第 1-3 年	第 4 年至预测期结束
-----	---------	-------------

出租率 (%)	90%	95%
---------	-----	-----

(3)租赁面积的确定

根据《房地产权属登记证明》记载，城发悦邻广场建筑面积为 29,628.73 平方米，经委托人及产权持有人确认，本次预测对象仅为长江西路，峨眉山路不在本次预测范围内，故预测范围内建筑面积为 26,082.54 平方米。根据产权持有人提供的相关信息，可出租面积为 20,073.34 平方米，历史出租率数据亦按 20,073.34 平方米为基准进行统计，因此，本次预测确定可租赁建筑面积为 20,073.34 平方米。

(3)租金增长率预测

租金变化情况

已签订的租赁合同的租金增长率大部分为每 2 年增长 5%，年均增长分布为 1.67%-2.5%。

考虑预测对象房地产竣工年限及开业年限较短，紧邻两条地铁线路，所在区位优势，同时依托周边小区，客流量较好。城发悦邻广场由城发集团运营，注重社区商业与潮流结合，定期举办主题活动（如“青年潮流嘉年华”等），结合购物优惠、文艺演出等吸引客流，该物业成为青年就业创业热门选择。

青岛商业二手房商铺出租价格指数如下表所示：

月份	同比指数	增长率
2022 年 6 月	102.42	
2023 年 6 月	104.34	1.87%
2024 年 6 月	104.29	-0.05%
2025 年 6 月	107.58	3.15%

平均增长率	1.66%
-------	-------

综合上述分析，本次预测期内增长率情况确定为第1年至第3年按2%增长，第4年-第5年按2.5%增长，第6年开始增长率升至3.0%直至预测期结束。

(4)租金损失率预测

由于实际租赁环节中新老租户的交替产生的空窗期及新租户入住会给与一定的优惠，结合实际租赁情况，本次预测期内租金损失率设定为2%。

2、公寓收入预测

预测人员根据现有租赁合同统计分析，至2025年6月末已签约租户统计如下：

2025年6月末公寓部分已签约合同明细如下：

序号	铺位号	承租方名称	建筑面积 (平方米)	合同面积 (平方米)	租金单价 (元/ m ² /天) 含税	租赁起始 日	租赁结束 日
1	GJ3#综合楼	青岛优木投资有限公司	8,119.10	8,118.90	2.60	2024/1/1	2038/12/31

注：①上表租金均含增值税；

②合同面积为租赁合同签约面积，与建筑面积差异原因为租赁合同面积参考实测报告中的面积。

租约期外考虑现有业态结合与承租方的访谈了解，有较强的续约意向，本次预测公寓部分租约外延续现有合同至2039年6月，并结合现有租约考虑租金增长率进行增长，即按照每3年增长5%进行预测。

(二) 经营成本及费用预测

经了解，预测对象在正常的运营管理过程中，需要承担的成本、支付的费用可以分为营业成本、税金及附加、管理费用。

具体经营成本明细如下：

1、税金及附加

(1) 增值税附加

不动产租金按照：增值税适用税率：9%，缴纳增值税，每月进行纳税申报。

不动产所在地为市区，其增值税附加税的适用税率如下：

城市维护建设税=增值税×7%

教育费附加=增值税×3%

地方教育附加=增值税×2%

预测期内增值税附加按月预测。

(2) 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。房产税征收标准分为从价计征和从租计征：从价计征的，其计税依据为房产原值一次减去 10%-30%后的余值；从租计征的，以房产租金收入为计税依据。房产税税率采用比例税率，按照房产余值计征的，年税率为 1.2%；按房产租金收入计征的，年税率为 12%。

城发悦邻广场现行缴纳房产税为“从租”计征。从租计征部分房产税按照租金收入的 12%计算。预测期内房产税按季预测。

(3) 城镇土地使用税

根据青岛市财政局发布的《国家税务总局青岛市税务局关于贯彻执行省政府<关于调整青岛市城镇土地使用税税额标准的批复>的通知》，本次举例对象的纳税区域等级为二级区域，其城镇土地使用权为每平方米 9.6 元，按照土地使用权面积进行缴纳，本次举例对象所占土地使用权面积为 21,787.01 平方米，即土地使用税为每年 21,787.01 平方米×9.6 元/平方米=209,155.30 元。预测期内城镇土地使用税按季预测。

(4) 印花税

根据《中华人民共和国印花税法》，财产租赁合同税率为1‰，本次预测期内对印花税按租金收入的1‰进行预测，预测期内印花税按季预测。

2、管理费用

管理费用为各不动产持续运营中运营管理所需发生的保险费等。

(1) 保险费

保险费指物业租赁所需投保成本，根据产权持有人提供的财产保险保单。本次预测保险费按照未来可能发生的保险费进行预测，增值税税率：6%。预测期第1年开始至第19年内保险费按照12,600.00元（不含增值税）每年进行预测。

(2) 委托经营管理费

产权持有人与城发集团（青岛）商业运营管理有限公司（产权持有人子公司，以下简称“商管公司”）签订《委托经营管理协议》，由商管公司负责经营事宜，包括经营管理、以商管公司名义对外签订租赁合同并按租赁合同约定收取租金，商管公司将按租金收入的5%收取委托经营管理费。

合同约定日常维修改造由商管公司负责，已包含在上述5%委托经营管理费内，大修支出（指单笔支出超过10万元的维修费用）由产权持有人负责，由于本次预测对象竣工年限较短，维护较好，并经与产权持有人访谈了解暂无可预见的大修，本次不对大修费用进行预测。

(8) 现金流预测情况

单位：元

年期	汇总收入	汇总成本	汇总税前现金流	税前现金流增长率	收入增长率	成本增长率	总成本率
第1年 ¹⁴	14,046,686.97	2,643,643.72	11,403,043.25				19%
第2年	14,660,913.85	2,755,310.20	11,905,603.65	104.41%	104.37%	104.22%	19%
第3年	15,328,558.73	2,876,688.00	12,451,870.73	104.59%	104.55%	104.41%	19%
第4年	17,327,638.85	3,240,120.78	14,087,518.07	113.14%	113.04%	112.63%	19%
第5年	17,964,439.37	3,355,891.13	14,608,548.24	103.70%	103.68%	103.57%	19%
第6年	18,432,127.11	3,440,916.71	14,991,210.40	102.62%	102.60%	102.53%	19%
第7年	18,643,774.07	3,479,394.12	15,164,379.95	101.16%	101.15%	101.12%	19%
第8年	19,106,495.07	3,563,516.84	15,542,978.23	102.50%	102.48%	102.42%	19%
第9年	19,608,846.81	3,654,844.33	15,954,002.48	102.64%	102.63%	102.56%	19%
第10年	19,794,152.61	3,688,533.00	16,105,619.61	100.95%	100.95%	100.92%	19%
第11年	20,361,768.69	3,791,725.57	16,570,043.12	102.88%	102.87%	102.80%	19%
第12年	20,858,824.82	3,882,090.33	16,976,734.49	102.45%	102.44%	102.38%	19%
第13年	21,060,976.58	3,918,841.57	17,142,135.01	100.97%	100.97%	100.95%	19%
第14年	23,894,572.82	4,433,989.36	19,460,583.46	113.52%	113.45%	113.15%	19%
第15年	27,423,498.72	5,075,548.12	22,347,950.60	114.84%	114.77%	114.47%	19%
第16年	27,992,210.88	5,178,939.96	22,813,270.92	102.08%	102.07%	102.04%	19%
第17年	28,560,923.16	5,282,331.88	23,278,591.28	102.04%	102.03%	102.00%	18%
第18年	29,580,715.20	5,467,730.04	24,112,985.16	103.58%	103.57%	103.51%	18%
第19年	30,190,049.76	5,578,506.96	24,611,542.80	102.07%	102.06%	102.03%	18%

¹⁴ 第一年为2025年7月-2026年6月，以此类推。

合计	404,837,174.07	75,308,562.62	329,528,611.45				
----	----------------	---------------	----------------	--	--	--	--

6.3.2 现金流对优先级资产支持证券利息的覆盖倍数分析

6.3.2.1 标的债权还本计划

表：标的债权还本计划安排

单位：万元

期数	标的债权还本金额	优先 A1 级证券	优先 A2 级证券	优先级证券合计	期数	标的债权还本金额	优先 A1 级证券	优先 A2 级证券	优先级证券合计
1	0.00	0.00	0.00	0.00	37	150.00	107.66	42.34	150.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	38	150.00	107.66	42.34	150.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	39	150.00	107.66	42.34	150.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00	40	150.00	107.66	42.34	150.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00	41	150.00	107.66	42.34	150.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00	42	150.00	107.66	42.34	150.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00	43	150.00	107.66	42.34	150.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00	44	200.00	143.54	56.46	200.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	45	200.00	143.54	56.46	200.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	46	200.00	143.54	56.46	200.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	47	200.00	143.54	56.46	200.00
12	100.00	71.77	28.23	100.00	48	200.00	143.54	56.46	200.00
13	100.00	71.77	28.23	100.00	49	200.00	143.54	56.46	200.00
14	100.00	71.77	28.23	100.00	50	200.00	143.54	56.46	200.00
15	100.00	71.77	28.23	100.00	51	200.00	143.54	56.46	200.00
16	100.00	71.77	28.23	100.00	52	200.00	143.54	56.46	200.00
17	100.00	71.77	28.23	100.00	53	200.00	143.54	56.46	200.00
18	100.00	71.77	28.23	100.00	54	250.00	179.43	70.57	250.00
19	100.00	71.77	28.23	100.00	55	250.00	179.43	70.57	250.00
20	100.00	71.77	28.23	100.00	56	250.00	179.43	70.57	250.00
21	100.00	71.77	28.23	100.00	57	250.00	179.43	70.57	250.00
22	100.00	71.77	28.23	100.00	58	250.00	179.43	70.57	250.00
23	100.00	71.77	28.23	100.00	59	250.00	179.43	70.57	250.00
24	100.00	71.77	28.23	100.00	60	300.00	215.31	84.69	300.00
25	100.00	71.77	28.23	100.00	61	300.00	215.31	84.69	300.00
26	100.00	71.77	28.23	100.00	62	350.00	251.20	98.80	350.00
27	100.00	71.77	28.23	100.00	63	350.00	251.20	98.80	350.00
28	100.00	71.77	28.23	100.00	64	350.00	251.20	98.80	350.00
29	100.00	71.77	28.23	100.00	65	350.00	251.20	98.80	350.00
30	100.00	71.77	28.23	100.00	66	350.00	251.20	98.80	350.00
31	100.00	71.77	28.23	100.00	67	350.00	251.20	98.80	350.00

32	100.00	71.77	28.23	100.00	68	400.00	287.08	112.92	400.00
33	100.00	71.77	28.23	100.00	69	400.00	287.08	112.92	400.00
34	100.00	71.77	28.23	100.00	70	400.00	287.08	112.92	400.00
35	100.00	71.77	28.23	100.00	71	400.00	287.08	112.92	400.00
36	150.00	107.66	42.34	150.00	72	9600.00	6818.18	2681.82	9500.00
--	--	--			合计	21000.00	15000.00	5900.00	20900.00

根据交易结构的设计，除最后一个兑付日外，保障本专项计划优先级资产支持证券本息偿付的现金流最终主要来自标的物业的相关运营收入，并由差额支付承诺人对本专项计划的本息提供差额支付承诺，担保人对本专项计划的本息的差额支付提供保证担保。

6.3.2.2 正常情境下优先级资产支持证券利息的覆盖情况

根据交易安排，本专项计划优先级证券预期支出的最终还款来源主要为标的物业的运营净现金流。基础情景下，联合资信假设：①本专项计划正常存续至预期到期日；②标的物业未来净现金流符合嘉学评估出具的《现金流预测报告》给出的预测结果；③假设本专项计划2026年3月27日设立，信托贷款发放日为2026年3月27日，根据交易安排，运营收入归集起始日为2025年7月1日，以2025年7月1日—2026年6月30日标的物业净现金流为第一期现金流，以2026年7月1日—2026年9月30日标的物业净现金流为第二期现金流，后续每3个月为一个归集期，以此类推；第一个兑付日为2026年7月27日，第二个兑付日为2026年10月27日，按季兑付，以此类推；④优先A1级证券的预期收益率为2.50%，优先A2级证券的预期收益率为2.70%；⑤标的债权利率为4.15%。本专项计划标的物业可分配净现金流对优先级证券本金及预期收益的偿付能力情况详见下表。

基础情景下的DSCR测算结果（单位：万元、倍）

期数	标的资产可分配净现金流	标的债权本息支出	标的债权本息支出覆盖倍数	标的债权可分配净现金流	优先级证券利息支出	优先级证券本息支出	利息支出覆盖倍数	本息支出覆盖倍数
1	1131.82	260.26	4.35	235.26	178.59	178.59	1.32	1.32
2	283.09	219.67	1.29	194.67	134.67	134.67	1.45	1.45
3	287.00	219.67	1.31	189.67	134.67	134.67	1.41	1.41
4	292.62	214.89	1.36	179.89	131.75	131.75	1.37	1.37
5	299.45	217.28	1.38	197.28	133.21	133.21	1.48	1.48

6	304.35	219.67	1.39	199.67	134.67	134.67	1.48	1.48
7	304.69	219.67	1.39	199.67	134.67	134.67	1.48	1.48
8	301.70	217.28	1.39	197.28	133.21	133.21	1.48	1.48
9	305.96	217.28	1.41	197.28	133.21	133.21	1.48	1.48
10	334.66	224.44	1.49	204.44	134.67	134.67	1.52	1.52
11	351.50	219.67	1.60	199.67	134.67	134.67	1.48	1.48
12	345.01	314.89	1.10	294.89	131.75	231.75	2.24	1.27
13	349.04	316.24	1.10	296.24	132.57	232.57	2.23	1.27
14	354.40	317.57	1.12	297.57	133.38	233.38	2.23	1.28
15	354.51	314.17	1.13	294.17	132.74	232.74	2.22	1.26
16	359.93	313.14	1.15	293.14	129.22	229.22	2.27	1.28
17	364.08	312.10	1.17	292.10	130.02	230.02	2.25	1.27
18	370.31	311.07	1.19	291.07	130.81	230.81	2.23	1.26
19	370.35	310.04	1.19	290.04	130.16	230.16	2.23	1.26
20	363.35	309.00	1.18	289.00	126.70	226.70	2.28	1.27
21	367.79	307.97	1.19	287.97	127.47	227.47	2.26	1.27
22	374.09	306.93	1.22	286.93	128.23	228.23	2.24	1.26
23	374.05	308.16	1.21	288.16	127.58	227.58	2.26	1.27
24	370.08	304.86	1.21	284.86	125.56	225.56	2.27	1.26
25	371.37	303.83	1.22	283.83	124.92	224.92	2.27	1.26
26	377.94	305.02	1.24	285.02	125.65	225.65	2.27	1.26
27	377.98	303.98	1.24	283.98	125.01	225.01	2.27	1.26
28	383.94	298.52	1.29	278.52	121.66	221.66	2.29	1.26
29	388.12	299.69	1.30	279.69	122.37	222.37	2.29	1.26
30	394.84	300.84	1.31	280.84	123.07	223.07	2.28	1.26
31	394.73	304.13	1.30	284.13	122.43	222.43	2.32	1.28
32	388.01	290.10	1.34	270.10	119.14	219.14	2.27	1.23
33	392.05	295.55	1.33	275.55	119.82	219.82	2.30	1.25
34	398.63	300.93	1.32	280.93	120.50	220.50	2.33	1.27
35	398.80	295.61	1.35	275.61	119.85	219.85	2.30	1.25
36	391.79	340.33	1.15	320.33	116.62	266.62	2.75	1.20
37	395.99	340.89	1.16	320.89	116.96	266.96	2.74	1.20
38	403.07	341.42	1.18	321.42	117.27	267.27	2.74	1.20
39	403.19	337.79	1.19	317.79	116.31	266.31	2.73	1.19
40	412.49	336.24	1.23	316.24	114.09	264.09	2.77	1.20
41	413.80	334.69	1.24	314.69	113.13	263.13	2.78	1.20
42	421.09	333.13	1.26	313.13	113.41	263.41	2.76	1.19
43	421.08	333.58	1.26	313.58	112.44	262.44	2.79	1.19
44	413.78	378.05	1.09	358.05	109.05	309.05	3.28	1.16
45	418.15	377.96	1.11	357.96	108.99	308.99	3.28	1.16
46	425.40	377.82	1.13	357.82	108.90	308.90	3.29	1.16
47	425.47	375.73	1.13	355.73	107.61	307.61	3.31	1.16

48	418.18	369.87	1.13	349.87	104.01	304.01	3.36	1.15
49	422.56	369.68	1.14	349.68	103.89	303.89	3.37	1.15
50	430.16	369.46	1.16	349.46	103.74	303.74	3.37	1.15
51	430.22	367.36	1.17	347.36	102.45	302.45	3.39	1.15
52	530.49	361.68	1.47	341.68	98.97	298.97	3.45	1.14
53	533.68	361.41	1.48	341.41	98.79	298.79	3.46	1.14
54	553.76	411.09	1.35	391.09	98.59	348.59	3.97	1.12
55	553.74	411.92	1.34	391.92	96.98	346.98	4.04	1.13
56	552.73	404.16	1.37	384.16	94.33	344.33	4.07	1.12
57	554.07	401.58	1.38	381.58	92.74	342.74	4.11	1.11
58	565.74	400.63	1.41	380.63	92.14	342.14	4.13	1.11
59	565.87	396.40	1.43	376.40	90.53	340.53	4.16	1.11
60	564.70	443.82	1.27	423.82	86.99	386.99	4.87	1.10
61	566.06	440.71	1.28	420.71	86.04	386.04	4.89	1.09
62	577.79	487.61	1.18	467.61	85.06	435.06	5.50	1.07
63	577.91	483.99	1.19	463.99	82.80	432.80	5.60	1.07
64	576.77	480.37	1.20	460.37	78.79	428.79	5.84	1.07
65	578.15	476.75	1.21	456.75	77.44	427.44	5.90	1.07
66	599.13	473.12	1.27	453.12	76.04	426.04	5.96	1.06
67	599.20	470.82	1.27	450.82	73.78	423.78	6.11	1.06
68	598.14	514.61	1.16	494.61	69.97	469.97	7.07	1.05
69	599.50	511.74	1.17	491.74	68.20	468.20	7.21	1.05
70	612.06	508.79	1.20	488.79	66.37	466.37	7.36	1.05
71	612.19	504.60	1.21	484.60	63.79	463.79	7.60	1.04
72	611.11	9699.33	0.06	9674.33	60.55	9560.55	159.78	1.01

资料来源：联合资信整理

表：基础情景下优先级证券利息与本息覆盖倍数（倍）

类别	DSCR 区间
标的物业可分配净现金流对标的债权本息支出 DSCR	期间：1.09~4.35； 期末：0.06
标的债权可分配现金流对优先级证券利息支出 DSCR	1.32~159.78
标的债权可分配现金流对优先级证券本息支出 DSCR	1.01~1.52

注：1. 标的物业可分配净现金流=标的物业净现金流-相关税费（增值税）；标的债权

可分配净现金流=标的债权本息-相关税费（包括管理费、销售机构费及资产服务机构费每个兑付日合计 20.00 万元、法律顾问费：第一个兑付日 5.00 万元、第二个兑付日 5.00 万元、第三个兑付日 10.00 万元、第四个兑付日 15.00 万元；清算审计费 5.00 万元）；2. 标的债权本息支出 $DSCR = \frac{\text{标的物业可分配净现金流}}{\text{标的债权本息支出}}$ ；优先级证券利息支出 $DSCR = \frac{\text{标的债权可分配净现金流}}{\text{优先级证券当期利息支出}}$ ；优先级证券本息支出 $DSCR = \frac{\text{标的债权可分配净现金流}}{\text{优先级证券当期本息支出}}$ 3. 若实际设立日与假设不符，预期支出与覆盖倍数将与上表存在偏差，下同

资料来源：联合资信整理

经测算，在优先 A1 级证券发行利率为 2.50%、优先 A2 级证券发行利率为 2.70%的情况下，标的物业可分配净现金流对标的债权除最后一期本息支出的覆盖倍数最低为 1.09 倍，无法覆盖标的债权最后一期本息支出；标的债权可分配净现金流对优先级证券预期利息支出的覆盖倍数最低为 1.32 倍，对优先级证券预期本息支出的覆盖倍数最低为 1.01 倍。

6.3.2.3 压力测试情况下对优先级资产支持证券利息的覆盖倍数

考虑到优先级证券发行利率的上浮会影响预期支出金额，进而影响各期可分配净现金流对优先级证券预期本息支出的覆盖水平，联合资信假设优先 A1 级证券预期收益率上浮 20bp 至 2.70%、优先 A2 级证券预期收益率上浮 30bp 至 3.00%，在压力情景下，测算可分配净现金流对优先级证券利息支出与本息支出的覆盖倍数。

压力情景下的 DSCR 测算结果（单位：万元、倍）

期数	标的资产可分配净现金流	标的债权本息支出	标的债权本息支出覆盖倍数	标的债权可分配净现金流	优先级证券利息支出	优先级证券本息支出	利息支出覆盖倍数	本息支出覆盖倍数
1	1131.82	260.26	4.35	235.26	194.53	194.53	1.21	1.21
2	283.09	219.67	1.29	194.67	146.70	146.70	1.33	1.33
3	287.00	219.67	1.31	189.67	146.70	146.70	1.29	1.29
4	292.62	214.89	1.36	179.89	143.51	143.51	1.25	1.25
5	299.45	217.28	1.38	197.28	145.10	145.10	1.36	1.36

6	304.35	219.67	1.39	199.67	146.70	146.70	1.36	1.36
7	304.69	219.67	1.39	199.67	146.70	146.70	1.36	1.36
8	301.70	217.28	1.39	197.28	145.10	145.10	1.36	1.36
9	305.96	217.28	1.41	197.28	145.10	145.10	1.36	1.36
10	334.66	224.44	1.49	204.44	146.70	146.70	1.39	1.39
11	351.50	219.67	1.60	199.67	146.70	146.70	1.36	1.36
12	345.01	314.89	1.10	294.89	143.51	243.51	2.05	1.21
13	349.04	316.24	1.10	296.24	144.41	244.41	2.05	1.21
14	354.40	317.57	1.12	297.57	145.29	245.29	2.05	1.21
15	354.51	314.17	1.13	294.17	144.59	244.59	2.03	1.20
16	359.93	313.14	1.15	293.14	140.76	240.76	2.08	1.22
17	364.08	312.10	1.17	292.10	141.63	241.63	2.06	1.21
18	370.31	311.07	1.19	291.07	142.48	242.48	2.04	1.20
19	370.35	310.04	1.19	290.04	141.78	241.78	2.05	1.20
20	363.35	309.00	1.18	289.00	138.01	238.01	2.09	1.21
21	367.79	307.97	1.19	287.97	138.85	238.85	2.07	1.21
22	374.09	306.93	1.22	286.93	139.68	239.68	2.05	1.20
23	374.05	308.16	1.21	288.16	138.98	238.98	2.07	1.21
24	370.08	304.86	1.21	284.86	136.77	236.77	2.08	1.20
25	371.37	303.83	1.22	283.83	136.08	236.08	2.09	1.20
26	377.94	305.02	1.24	285.02	136.87	236.87	2.08	1.20
27	377.98	303.98	1.24	283.98	136.17	236.17	2.09	1.20
28	383.94	298.52	1.29	278.52	132.52	232.52	2.10	1.20
29	388.12	299.69	1.30	279.69	133.30	233.30	2.10	1.20
30	394.84	300.84	1.31	280.84	134.06	234.06	2.09	1.20
31	394.73	304.13	1.30	284.13	133.36	233.36	2.13	1.22
32	388.01	290.10	1.34	270.10	129.77	229.77	2.08	1.18
33	392.05	295.55	1.33	275.55	130.52	230.52	2.11	1.20
34	398.63	300.93	1.32	280.93	131.25	231.25	2.14	1.21
35	398.80	295.61	1.35	275.61	130.55	230.55	2.11	1.20
36	391.79	340.33	1.15	320.33	127.03	277.03	2.52	1.16
37	395.99	340.89	1.16	320.89	127.40	277.40	2.52	1.16
38	403.07	341.42	1.18	321.42	127.74	277.74	2.52	1.16
39	403.19	337.79	1.19	317.79	126.69	276.69	2.51	1.15
40	412.49	336.24	1.23	316.24	124.27	274.27	2.54	1.15
41	413.80	334.69	1.24	314.69	123.23	273.23	2.55	1.15
42	421.09	333.13	1.26	313.13	123.53	273.53	2.53	1.14
43	421.08	333.58	1.26	313.58	122.48	272.48	2.56	1.15
44	413.78	378.05	1.09	358.05	118.79	318.79	3.01	1.12
45	418.15	377.96	1.11	357.96	118.72	318.72	3.02	1.12
46	425.40	377.82	1.13	357.82	118.62	318.62	3.02	1.12
47	425.47	375.73	1.13	355.73	117.22	317.22	3.03	1.12
48	418.18	369.87	1.13	349.87	113.29	313.29	3.09	1.12

49	422.56	369.68	1.14	349.68	113.17	313.17	3.09	1.12
50	430.16	369.46	1.16	349.46	113.00	313.00	3.09	1.12
51	430.22	367.36	1.17	347.36	111.60	311.60	3.11	1.11
52	530.49	361.68	1.47	341.68	107.80	307.80	3.17	1.11
53	533.68	361.41	1.48	341.41	107.61	307.61	3.17	1.11
54	553.76	411.09	1.35	391.09	107.39	357.39	3.64	1.09
55	553.74	411.92	1.34	391.92	105.64	355.64	3.71	1.10
56	552.73	404.16	1.37	384.16	102.75	352.75	3.74	1.09
57	554.07	401.58	1.38	381.58	101.02	351.02	3.78	1.09
58	565.74	400.63	1.41	380.63	100.37	350.37	3.79	1.09
59	565.87	396.40	1.43	376.40	98.62	348.62	3.82	1.08
60	564.70	443.82	1.27	423.82	94.76	394.76	4.47	1.07
61	566.06	440.71	1.28	420.71	93.73	393.73	4.49	1.07
62	577.79	487.61	1.18	467.61	92.65	442.65	5.05	1.06
63	577.91	483.99	1.19	463.99	90.19	440.19	5.14	1.05
64	576.77	480.37	1.20	460.37	85.83	435.83	5.36	1.06
65	578.15	476.75	1.21	456.75	84.35	434.35	5.41	1.05
66	599.13	473.12	1.27	453.12	82.82	432.82	5.47	1.05
67	599.20	470.82	1.27	450.82	80.37	430.37	5.61	1.05
68	598.14	514.61	1.16	494.61	76.22	476.22	6.49	1.04
69	599.50	511.74	1.17	491.74	74.29	474.29	6.62	1.04
70	612.06	508.79	1.20	488.79	72.30	472.30	6.76	1.03
71	612.19	504.60	1.21	484.60	69.49	469.49	6.97	1.03
72	611.11	9699.33	0.06	9674.33	65.96	9565.96	146.68	1.01

资料来源：联合资信整理

表：压力情景下覆盖倍数（倍）

类别	DSCR 区间
标的物业可分配净现金流对标的债权本息支出 DSCR	期间：1.09~4.35； 期末：0.06
标的债权可分配现金流对优先级证券利息支出 DSCR	1.21~146.68
标的债权可分配现金流对优先级证券本息支出 DSCR	1.01~1.39

资料来源：联合资信整理

经测算，优先 A1 级证券发行利率为 2.70%、优先 A2 级证券的发行利率为 3.00%的情况下，标的物业可分配净现金流对标的债权除最后一期本息支出的覆

盖倍数最低为 1.09 倍，无法覆盖标的债权最后一期本息支出；标的债权可分配现金流对优先级证券预期利息支出的覆盖倍数最低为 1.21 倍，对优先级证券预期本息支出的覆盖倍数最低为 1.01 倍。

考虑到标的物业实际运营收入净额易受租金水平、出租率变动等因素影响，出于谨慎考虑，联合资信进一步模拟测算实际运营净现金流可承受的极限压力范围。测算结果表明，在实际运营净现金流下跌幅度不超过 8.51% 时，标的物业可分配净现金流对标的债权除最后一期本息支出的覆盖倍数最低为 1.00 倍。

6.3.2.4 抵押物压力测试

根据交易安排，项目公司将标的物业抵押给信托受托人，该抵押行为对交易的保障力度取决于标的物业处置后可回收现金流对本专项计划优先级证券本金的覆盖程度。由于估值具有参考性，联合资信未对估值进行压力调整，采用嘉学评估提供的《估值报告》对标的物业价值进行了跌价测试。

考虑到标的物业处置时，需缴纳土地增值税、增值税及附加¹⁵等相关税费以及中介费用或拍卖费用等。为剔除上述因素，联合资信根据标的物业评估总价 30000.00 万元计算出应缴纳的土地增值税，同时扣除转让时缴纳的增值税及附加、印花税（征收比率为 0.05%），拍卖费用¹⁶等计算出标的物业处置净现金流。根据嘉学评估提供的标的物业估值，测算了在不同下跌比例情形下，抵押物处置现金流对优先级证券本金覆盖水平如下表所示。

表：标的物业处置净现金流对优先级证券的覆盖倍数（单位：万元、倍）

下跌比例	抵押物处置净现金流	优先级证券覆盖倍数
0.00%	26946.69	1.2893
10.00%	24240.62	1.1598
20.00%	21534.55	1.0304

¹⁵ 转让时缴纳的增值税及附加=转让价款/ (1+9%) *9%* (1+12%) 。47004.15

¹⁶ 对于拍卖手续费，目前《拍卖法》中的约定为“第五十六条委托人、买受人可以与拍卖人约定佣金的比例”，“第五十七条拍卖本法第九条规定的物品成交的，拍卖人可以向买受人收取不超过拍卖成交价百分之五的佣金。收取佣金的比例按照同拍卖成交价成反比的原则确定”；根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（以下简称“《拍卖规定》”）约定“拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向买受人收取佣金：拍卖成交价 200 万元以下的，收取佣金的比例不得超过 5%；超过 200 万元至 1000 万元的部分，不得超过 3%；超过 1000 万元至 5000 万元的部分，不得超过 2%；超过 5000 万元至 1 亿元的部分，不得超过 1%；超过 1 亿元的部分，不得超过 0.5%。”根据《拍卖法》“收取佣金的比例按照同拍卖成交价成反比的原则确定”的约定，联合资信采用《拍卖法》情景计算。实际处置时相关税费可能与上述情形有所差异。

22.34%	20900.00	1.0000
--------	----------	--------

注：1.处置净现金流=处置价格-土地增值税-增值税及附加-拍卖费及印花税；2.优先级证券覆盖倍数=处置净现金流/优先级证券本金；3.测算中扣除的相关税费为依据现行法规作出的情景设定，最终实际产生的税费应以相关部门认定为准确，两者之间或将存在差异

资料来源：联合资信整理

经测算，扣除土地增值税、增值税及拍卖费等相关税费后的处置净现金流，按照各档证券的分配顺序，若未来标的物业的处置价格较评估价值时点的价值下跌超过22.34%，或将无法覆盖本专项计划优先级证券本金。

综上所述，基于交易结构安排，标的物业可分配净现金流对标的债权期间本息支出保障程度较弱，抵押担保措施对优先级资产支持证券的保障程度较弱，优先级资产支持证券本金的偿付对青岛融控提供的担保义务的依赖程度较高。考虑到青岛融控为本专项计划提供的担保义务，整体看，本专项计划优先级证券到期不能偿付的概率极低。

第七章专项计划现金流归集、分配及投资

7.1 账户设置安排

7.1.1 借款人收款账户

借款人收款账户系指借款人（包括其子公司城发集团（青岛）商业运营管理有限公司）开立的专门用于接收物业资产产生的物业运营收入的人民币资金账户。

7.1.2 运营监管账户

系指城发投资在运营监管银行开立的账户，该账户用于接收城发投资（包括其子公司城发集团（青岛）商业运营管理有限公司）划转的物业运营收入净额并向信托财产专户划付等值于必备金额的款项用于偿还标的债权。

7.1.3 信托财产专户/信托专户

系指信托受托人为信托开立的信托财产专用账户，与信托相关的货币收支活动应通过该账户进行。

7.1.4 回售和赎回账户

回售和赎回账户系指管理人与回售和赎回承诺人确定的，用于接收回售和赎回所需款项的账户，就本专项计划而言，该账户为专项计划账户。

7.1.5 募集资金专户

募集资金专户系指管理人开立的专用于接收、存放投资者交付的认购资金的人民币资金账户。

7.1.6 专项计划账户

在专项计划设立日当日或之前，管理人应根据《托管协议》的约定以专项计划的名义在托管人开立独立的人民币资金账户作为专项计划账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收募集专用账户划付的认购资金、支付向原始权益人收购信托受益权的款项、接收信托的信托利益分配款项、接收回售和赎回承诺人支付的回售和赎回支持资金、接收差额支付承诺人支付的差额支付资金、接收担保人支付的担保资金、支付专项计划利益及专项计划费用、

进行合格投资，均必须通过该账户进行。

根据《托管协议》的约定解任托管人后，管理人应任命继任托管人。管理人应于实际可行时，尽快但至迟于任命继任托管人后的5个工作日内在继任托管人处为专项计划开立新的专项计划账户并下达划款指令将原专项计划账户内的资金转入新的专项计划账户。

7.2 专项计划的归集及分配实施流程

(1)在物业运营收入净额归集日(T-12日)，城发投资将日常收付款账户（包括其子公司城发集团（青岛）商业运营管理有限公司）收到上一个收款期间的全部物业运营收入净额划转至运营监管账户；

(2)在运营监管账户核算日(T-12日)，运营监管银行根据《运营监管协议》的约定对划付至运营监管账户的物业运营收入净额等资金进行核算，并与管理人(代表专项计划)和信托受托人(代表信托计划)进行确认；

(3)在还款日(T-11日)，运营监管银行根据《运营监管协议》的约定、借款人的划款指令和计划管理人的划款确认邮件将运营监管账户中等额于必备金额的部分划付至信托财产专户并按照《信托贷款合同》的约定还本付息，在运营监管账户中的资金向信托财产专户完成划付必备金额进行还款并经信托受托人(代表信托)邮件确认后，运营监管银行可根据《运营监管协议》的约定、借款人的划款指令和计划管理人的划款确认邮件将运营监管账户中的剩余资金划出运营监管账户并由借款人自由支配。特别地，若发生任一加速清偿事件，借款人于还款日向信托财产专户划款完成后无权再对外划付运营监管账户中的资金超过必备金额的部分，该等超过必备金额的部分应留存于运营监管账户中，直至偿还全部剩余标的债权本息并支付完毕相关费用为止；

(4)在物业运营报告日(T-10日)，资产服务机构二按照《资产服务协议》的约定出具《物业运营报告》；

(5)在信托利益分配日(T-10日)，信托受托人向专项计划账户划付信托利益；

(6)在信托受托人报告日(T-10日)，信托受托人根据《信托合同》的约定，向作为信托受益人的管理人(代表专项计划)出具《信托利益分配报告》；

(7)在专项计划账户核算日(T-9日), 托管人对专项计划账户中资金余额与银行结算凭证进行核对, 通知管理人资金到账情况;

(8)在托管人报告日(T-9日), 托管人按照《托管协议》的约定向管理人出具《托管报告》;

(9)(若发生差额支付启动事件)在差额支付启动日(T-8日), 管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》;

(10)(若发生差额支付启动事件)在差额支付划款日(T-7日), 差额支付承诺人根据《差额支付通知书》的要求将相应差额支付资金款项划入专项计划账户;

(11)(若发生差额支付启动事件)在差额支付资金核算日(T-7日), 托管人按照《托管协议》的约定, 就差额支付承诺人支付差额资金事项对专项计划账户进行核算并通知管理人资金到账情况;

(12)(若发生本息兑付担保启动事件/回售和赎回担保启动事件)在担保启动日(T-7/D-6日), 管理人向担保人发出《担保通知书》;

(13)(若发生本息兑付担保启动事件/回售和赎回担保启动事件)在担保人划款日(T-6/D-5日), 担保人根据《担保通知书》的要求将相应担保资金款项划入专项计划账户;

(14)(若发生本息兑付担保启动事件/回售和赎回担保启动事件)在担保资金核算日(T-6/D-5日), 托管人按照《托管协议》的约定, 就担保人支付担保资金事项对专项计划账户进行核算并通知管理人资金到账情况;

(15)在管理人报告日(T-3日), 管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》;

(16)在专项计划分配日(T-2日), 管理人应向托管人发出划款指令;

(17)在托管人划款日(T-2日), 托管人在核实划款指令后, 按划款指令将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户;

(18)在普通分配兑付日(T日), 登记托管机构向资产支持证券持有人派发资

产支持证券投资收益。

7.3 专项计划的分配顺序

在专项计划存续期间，管理人应于每一个专项计划分配日向托管人发出划款指令，指令托管人于每个普通分配兑付日将专项计划资金按以下顺序进行分配(如不足以支付，同顺序的各项应受偿金额按比例支付，且所差金额应按以下顺序在下一期支付)：

(1)支付依据中国法律，由管理人缴纳的或已垫付的与专项计划相关的税收(包括但不限于增值税及附加、所得税)；

(2)支付登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付(如有)等相关费用；

(3)同顺序支付托管人的托管费等应当由专项计划承担的费用；

(4)同顺序支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的当期预期收益；

(5)同顺序支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的当期应付本金；

(6)(若发生加速清偿事件但专项计划未终止且该普通分配兑付日非预期到期日)剩余资金(如有)不再进行分配，留存于专项计划账户用于下一个兑付日分配；

(7)(若未发生加速清偿事件且该普通分配兑付日非预期到期日)剩余资金(如有)分配给次级资产支持证券持有人；

(8)(若该普通分配兑付日为预期到期日)同顺序支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的剩余未偿本金及应付未付利息，直至优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的未偿本金余额及应付未付利息余额为零；

(9)(若该普通分配兑付日为预期到期日)剩余资金全部分配给次级资产支持证券持有人。

在专项计划终止的情形下，管理人应当根据《标准条款》第 18.3.4 款规定的分配顺序将全部专项计划资产向资产支持证券持有人进行分配。

7.4 专项计划的现金流运用与投资安排

1、购买信托受益权

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日 16:00 时之前向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《信托受益权转让协议》项下转让对价的认购资金按照《信托受益权转让协议》的约定划拨至原始权益人与管理人协商一致确定的相应账户，以向原始权益人收购其持有的全部信托受益权；托管人应根据《信托受益权转让协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日 17:00 时前予以付款。

2、合格投资

(1)在《标准条款》允许的范围内，管理人(代表专项计划的利益)可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买信托受益权后，专项计划账户中的资金可以投资于国债、货币市场基金、银行存款等低风险产品。

(2)合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，托管人应根据管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

(3)只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

第八章 专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

专项计划资产包括但不限于以下资产：

(1) 认购人根据《认购协议》及《标准条款》第三条交付的认购资金；

(2) 专项计划设立后，管理人按照《标准条款》管理、运用认购资金而形成的全部资产及其任何权利、权益或收益(包括但不限于基础资产、合格投资收益、信托利益分配、差额支付承诺人支付的差额支付资金、担保人支付的担保资金以及其他根据专项计划文件属于专项计划的其他资产)；

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产，或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。资产管理合同另有约定的除外。

8.2 专项计划费用

8.2.1 专项计划费用

专项计划费用系指管理人从专项计划资产中合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收除外)和政府收费、委托法律顾问提供法律服务的应付报酬(如有)、管理人的管理费(如有)、销售机构的销售费用(如有)、托管人的托管费、运营监管银行的运营监管费(如有)、资产服务机构服务费(如有)、登记托管费、兑付兑息费、登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付(如有)、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开有控制权的资产支持证券持有人大会的会务费和律师费、清算费以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

专项计划实际发生的应由专项计划资产承担的费用从专项计划资产中支付，列入专项计划费用。管理人或第三方以固有财产先行垫付的，后续有权从专项计划资产中优先受偿。

管理人、托管人因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用

支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。如资产支持证券持有人对该类费用有异议要求解释或要求予以补偿的，管理人、托管人应当予以解释或补偿该损失。

8.2.2 专项计划费用的计算和支取方式

1、托管人的托管费

托管人的托管费根据《托管协议》的约定进行计算和支付。

2、资产服务机构的资产服务费

资产服务机构一的资产服务费根据《资产服务协议》的约定进行计算和支付，资产服务机构二提供资产服务不收取资产服务费。

3、资金汇划费、账户管理费等银行相关费用

托管人可直接(无需管理人出具划款指令)从专项计划账户中扣收资金汇划费等银行相关费用，并在费用扣收后及时通知管理人。该费用应当符合《托管协议》的要求。

4、其他费用

除《标准条款》第 16.2.1 款至第 16.2.3 款规定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议和法规的规定进行核算，经托管人核实后，按费用实际支出金额列入当期专项计划费用，并按《标准条款》第 12.3 款规定的顺序支付。

8.3 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体，依照国家法律法规的规定自行履行纳税义务。

如果依据中国法律及当地税务机关的有关规定，管理人须在向资产支持证券持有人支付的本金及收益或专项计划资产中预提或扣减任何税收，或税收主管机关或相关交易市场管理机构要求管理人代表专项计划缴纳相应增值税或其他应缴纳税收的，则管理人有权按照中国法律的规定予以预提或扣减。专项计划运作期间产生的税费由专项计划承担，管理人有权按照中国法律法规及当地税务机关的有关规定进行缴交。

8.4 专项计划资金的运用

8.4.1 购买信托受益权

管理人应根据专项计划文件的约定，在专项计划设立日 16:00 时之前向托管人发出划款指令，指示托管人将等额于《信托受益权转让协议》项下转让对价的认购资金按照《信托受益权转让协议》的约定划拨至原始权益人与管理人协商一致确定的相应账户，以向原始权益人收购其持有的全部信托受益权；托管人应根据《信托受益权转让协议》及《托管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日 17:00 时前予以付款。

8.4.2 合格投资

(1)在《标准条款》允许的范围内，管理人(代表专项计划的利益)可以在有效控制风险、保持流动性的前提下，以现金管理为目的，指示托管人将专项计划账户中待分配的资金进行合格投资，即将专项计划账户内的资金在向原始权益人购买信托受益权后，专项计划账户中的资金可以投资于国债、货币市场基金、银行存款等低风险产品。

(2)合格投资中相当于当期分配所需的部分应于托管人报告日之前到期。专项计划资金进行合格投资的全部投资收益构成回收款的一部分，托管人应根据管理人的划款指令将投资收益直接转入专项计划账户，如果管理人收到该投资收益的退税款项，应将该款项作为专项计划资产转入专项计划账户。

(3)只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的约定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

8.5 专项计划资产的处分限制

专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管人

以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。除依《资产证券化业务规定》及其他有关规定和《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与机构因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与机构的固有财产产生的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

第九章原始权益人风险自留的相关情况

本项目次级资产支持证券由原始权益人或其指定的关联方持有，担保人融控集团主体评级 AAA。本专项计划符合《深圳证券交易所资产支持证券挂牌条件审核业务指引第 2 号——审核重点关注事项》“第三十一条（二）原始权益人信用状况良好，且专项计划设置担保、差额支付等有效增信措施。”原始权益人可以豁免“其中，债权类、未来经营收入类、不动产抵押贷款资产支持证券的原始权益人或者其关联方应当至少保留 5%的基础资产信用风险”的规定。

第十章 风险揭示与防范措施

针对本次拟设立的专项计划的交易结构和产品设计的特点以及基础资产情况，我们对专项计划运行中可能出现的风险进行了分析，并制定出相应的风险防范措施。

10.1 与基础资产相关的风险

10.1.1 借款人持续经营及违约风险

本专项计划偿付本金和收益的现金流来自于基础资产未来产生的现金流，即原始权益人在专项计划设立日当日转让给计划管理人的信托受益权。原始权益人作为委托人，委托陕国投信托设立【陕国投·同睿2553014号青岛银投资产服务信托】，基于《信托贷款合同》对城发投资享有未偿本金余额为人民币【2.10】亿元的债权及与该等债权相关的一切附属权益。在专项计划存续期内，若借款人城发投资出现经营业绩持续下滑的情况，或者发生其他不按约定偿还借款本息的行为，可能会对借款本息的偿付产生不利影响。

分析与控制：

对借款本息的偿付，由借款人向管理人方正证券、债权人陕国投信托提供如下担保措施：

(1) 根据陕西省国际信托股份有限公司与城发投资集团有限公司签署的《抵押合同》，城发投资集团有限公司作为抵押人，将其享有的标的物业相关的土地使用权和房屋所有权为其在《信托贷款合同》项下的债务的偿还提供抵押担保。

(2) 根据陕西省国际信托股份有限公司与城发投资集团有限公司签署的《质押合同》的约定，城发投资集团有限公司作为出质人，将其享有标的物业的物业运营收入为其在《信托贷款合同》项下的债务的偿还提供质押担保。

差额支付承诺人向计划管理人出具《银投1号资产支持专项计划差额支付承诺函》，承诺将对专项计划分配资金不足以支付专项计划费用及该兑付日应付的优先级资产支持证券的预期收益和当期应付本金的差额部分承担差额支付义务。

担保人向计划管理人出具《银投1号资产支持专项计划担保函》，承诺对

城发投资应向管理人支付的被担保的主债权本金及对应的利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金等；管理人为实现主债权和担保权利所支出的费用,包括但不限于公证、公告、评估、鉴定、拍卖、处置、诉讼费、律师费、调查取证费、差旅费等不可撤销的无条件连带责任保证。

青岛西海岸新区融合控股集团有限公司为主体评级 AAA 的国有企业、资信优良、财务经营状况较好,可一定程度保障优先级投资人的利益。

10.1.2 标的物业经营现金流预测偏差风险

本专项计划的基础资产现金流最终来源于标的物业运营产生的物业运营收入扣除房产税、土地使用税及其他成本费用(如有)后的净收入,影响净收入的因素包括计租面积、租金单价、空置率、租金增长率、税金及附加、营业成本及费用等,由于上述影响因素具有一定的不确定性,因此对标的物业未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差。在专项计划存续期内,若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金、出租率下降、租金市场价格水平出现大幅下降、经营成本及费用大幅提升等情况时,可能造成标的物业的物业运营净收入波动,并对标的物业实际物业运营净收入的稳定性产生不利影响;标的物业未来现金流预测的较大偏差可能会导致专项计划基础资产现金流不足,从而影响优先级资产支持证券本金及投资收益的实现。

分析与控制:

(1) 本专项计划的标的物业地理位置优越、定位清晰明确、整体运营状况良好,综合素质优异;标的物业具有较高的出租率,截至 2025 年 6 月 30 日,标的物业出租率为 94.57%。

(2) 本专项计划在进行现金流预测时,现金流预测机构充分考虑标的物业历史现金流回款,现有的租赁合同,物业状况,并结合未来经济增长趋势及标的物业所处区位以及经济环境影响进行审慎的预测。经预测,在优先 A1 级证券发行利率为 2.50%、优先 A2 级证券的发行利率为 2.70%的情况下,标的物业可分配净现金流对标的债权除最后一期本息支出的覆盖倍数最低为 1.09 倍,无法覆盖标的债权最后一期本息支出;标的债权可分配现金流对优先级证券预期利息支出的覆盖倍数最低为 1.32 倍,对优先级证券预期本息支出的覆盖倍数最

低为 1.01 倍，超额覆盖可以缓释一定范围内的现金流预测风险。

(3) 其次，就物业运营收入现金流下降情况，如连续两个收款期间的《物业运营报告》所显示的实际运营收入低于该报告期对应的现金流预测运营收入的 60%(但根据法律、政策要求、市场普遍做法采取的暂时停业或租金减免导致的实际运营收入下降的情况除外)，专项计划进入清算分配，差额支付承诺人对清算分配时优先级证券的本息兑付提供差额支付承诺，担保人对差额支付承诺人的差额支付金额以及回售与赎回义务人对优先级资产支持证券的回售与赎回义务提供保证担保，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司为主体评级 AAA 的国有企业、资信优良、财务经营状况较好。

(4) 极端情况下，若在专项计划存续期内，标的物业的物业运营净收入不及预期，差额支付承诺人对优先级资产支持证券的本息兑付，担保人对差额支付承诺人的差额支付金额以及回售与赎回承诺人对优先级资产支持证券的回售与赎回义务提供保证担保，在一定程度上对优先级证券本息的按时足额兑付提供了信用支持。

10.1.3 标的物业租户集中度高及退租、续租风险

截至评估报告基准日 2025 年 6 月 30 日，标的物业前五大租户承租面积占比 87.03%¹⁷。标的物业部分承租方已签租赁合同的租赁期限较短，租约期限集中在 3-5 年。

若上述标的物业后续仍然出现承租人退租、到期不续租且到期租赁面积未能及时招租等情况时，可能会影响标的物业的物业运营收入，从而影响优先级资产支持证券本金及投资收益的实现。

分析与控制：

(1) 标的物业位于山东省青岛市黄岛区长江西路 345 号、347 号，位于青岛西海岸新区，距离青岛西海岸新区政务服务中心直线距离约 13 公里。标的物业交通便利，标的物业地下与轨道交通 1 号线、6 号线王家港站相连，距离王家港公交站约 100 米，有黄岛 20 路、黄岛 22 路等 10 多条公交线路。周边多为城发长江瑞城、海韵苑小区、峨眉花园等居民区。标的物业本身地理位置较为优越，重点服务周边居民区，具有一定的商业不可替代性。

¹⁷ 前五大租户承租面积占比=前五大租户承租面积/已出租面积

(2) 借款人物业租赁业务主要由借款人本部及子公司城发集团（青岛）物业经营有限公司、城发集团（青岛）商业运营管理有限公司共同经营。最近两年及一期借款人物业租赁业务收入金额分别为 22,472.08 万元、25,193.10 万元以及 21,039.63 万元，借款人自持物业项目包括长江瑞城网点、永旺梦乐城商业中心、香江瑞城商铺、理工大学公寓等，有较为充足的物业租赁、招商经验。

(3) 本专项计划设置优先/次级分层机制、现金流超额覆盖、抵押和质押担保增信、差额支付承诺、保证担保等安排，用于缓释标的物业因租户集中度高及续租、招租等问题而产生的风险。

10.1.4 抵押物及质押物存在权利负担的风险

根据借款人城发投资与兴业国际信托有限公司（代表"【兴业信托·青合C002（城发投资）集合资金信托计划】"）于2025年2月27日签署的编号为CIIT[20250147]XTDK的《信托贷款合同》以及编号为CIIT[20250147]DYHT的《抵押合同》，城发投资将所拥有的鲁(2024)青岛市黄岛区不动产权第0617758号的《房地产权属登记证明》项下的坐落于黄岛区长江西路345号、347号的房屋所有权以及其占用范围内的国有建设用地使用权设定抵押。就前述抵押事项，青岛市黄岛区自然资源局已于2025年2月27日核发编号为"鲁（2025）青岛市黄岛区不动产证明第0612341号"的《不动产登记证明》。根据城发投资提供的回单号为203452109436及203452109435的青岛银行电子交易凭证，城发投资已根据编号为CIIT[20250147]XTDK的《信托贷款合同》约定于信托贷款到期日2026年2月27日向兴业国际信托有限公司一次性全部偿还借款本金，且根据城发投资出具的《确认函》，城发投资已在各付息日足额完成利息支付。

若上述权利负担未按照专项计划相关约定在专项计划设立后解除，将导致标的物业无法顺利抵押给管理人（代表专项计划），进而影响资产支持证券持有人的利益。

分析与控制：

根据城发投资提供的回单号为 203452109436 及 203452109435 的青岛银行电子交易凭证，城发投资已根据编号为 CIIT[20250147]XTDK 的《信托贷款合同》约定于信托贷款到期日 2026 年 2 月 27 日向兴业国际信托有限

公司一次性全部偿还借款本金，且根据城发投资出具的《确认函》，城发投资已在各付息日足额完成利息支付。因此，该《信托贷款合同》项下信托贷款主债权债务及担保权利义务随之终止。同时，根据城发投资出具的《确认函》，城发投资将于专项计划设立日起 90 个工作日内解除标的物业的上述抵押事项。

根据《标准条款》约定，“专项计划设立日起 90 个工作日内信托受托人(代表信托计划)未登记为出质应收账款的第一顺位的质权人；专项计划设立日起 90 个工作日内信托受托人(代表信托计划)未登记为抵押物的第一顺位且唯一的抵押权人”将触发债权提前到期事件管理人可召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议是否宣布标的债权提前到期。如债权提前到期专项计划至清算分配环节，差额支付承诺人对清算分配时优先级证券的本息兑付提供差额支付承诺，担保人对差额支付资金提供保证担保，青岛西海岸新区融合控股集团有限公司为主体评级 AAA 的国有企业、资信优良、财务经营状况较好，可一定程度保障优先级投资人的利益。

10.1.5 资金混同风险与挪用风险

基础资产的最终主要现金流来源为标的物业运营净收入，该资金由借款人城发投资通过物业运营机构城发商管的运营收入收款账户收取，存在与城发投资其他经营收入资金混同的风险。同时，城发投资作为资产服务机构应按照交易文件约定于运营净收入归集日将运营收入账户中的物业运营净收入划转至运营监管账户，如城发投资未及时按照约定划付资金或者挪用该资金，将对专项计划的兑付产生不良影响。

分析与控制：

(1) 专项计划设置了标的物业的物业运营收入质押；(2) 专项计划设置了加速归集事件，当发生加速归集事件后，物业运营收入的归集频率加快，从而降低资金混同风险，(3) 借款人、计划管理人和运营监管银行签署了《运营监管协议》，对监管账户中资金进行监管，从而避免借款人随意挪用监管账户资金的风险；(4) 极端情况下，若因资金混同或挪用导致专项计划账户可分配资金不足以根据《标准条款》约定的分配顺序偿付应支付的专项计划费用、优先级资产支持证券的预期收益及未偿本金，差额支付承诺人不可撤销地承诺按

照《差额支付承诺函》约定的条款与条件，承担差额支付义务。担保人对差额支付资金提供保证担保。青岛西海岸新区融合控股集团有限公司为主体评级AAA的国有企业、资信优良、财务经营状况较好。上述安排进一步缓释了相关风险，保障优先级资产支持证券本息正常兑付。

10.1.6 底层租赁合同期限与专项计划存续期限不匹配及无法续约或新签的风险

根据本专项计划标的物业已对外出租的情况，标的物业租户租期3-5年不等，租赁合同期限不能覆盖专项计划期限。如标的物业租赁合同到期后，承租人不再续约，且标的物业届时未能实现新签租赁合同的相关安排，标的物业可能存在租赁合同期满或提前退租后因空置而影响底层租金回款的风险，进而影响优先级资产支持证券本息的兑付。

分析与控制：

本专项计划涉及的标的物业出租率水平整体较高，截至2025年6月30日，出租率94.57%。

本专项计划在现金流预测阶段已充分考虑涉及物业目前租户续签意愿及空置率的影响，厦门嘉学资产评估房地产估价有限公司在基于市场调研、周边成熟物业空置率水平以及青岛市商业物业的出租情况基础上，结合标的物业的地理位置及目前出租情况，对空置率做了较为合理的假设预测。其次，标的物业主力租户优木投资的租期为15年，合同期限较长，可有力保障标的物业的长期稳定运营；再次，专项计划设置了差额支付承诺、保证担保等有利增信措施，有效保障优先级资产支持证券的足额兑付。

标的物业悦邻广场于2023年9月开业，目前主力租户租约尚未到期。标的物业悦邻广场运营以来一直维持以商超（大润发）、酒店（全季酒店）作为主力店，配套小型餐饮（茶百道、瑞幸咖啡、椰摆摆、N多寿司等）、邻里生活（金石教育、超能星球、Hey普拉提等）类业态，并针对现有租户均储备了同行业商户作为意向签约租户以应对临时退租情况。标的物业运营机构城发商管已储备济南虫洞网络科技有限公司（业态：乐刻健身）、青岛君昊教育咨询有限公司（业态：学能思维培训）等多个不同类型的储备租户。悦邻广场经

营业态的稳定以及同行业租户储备可有效保障标的物业在专项计划存续期内平稳运营。

10.1.7 底层租赁合同尚未完成备案的风险

截至本计划说明书出具之日，本专项计划存在目标物业的租赁合同暂未按照《商品房屋租赁管理办法》规定办理房屋租赁登记备案手续。根据《商品房屋租赁管理办法》第二十三条规定，未办理备案的，由直辖市、市、县人民政府建设（房地产）主管部门责令限期改正，单位逾期不改正的，处以一千元以上一万元以下罚款。就未办理房屋租赁合同登记备案的目标物业租赁合同，如房屋租赁主管部门责令出租人项目公司限期办理相关房屋租赁登记备案，项目公司逾期仍未完成相关房屋租赁登记备案的，则借款人可能会因此被处以相应处罚。

分析与控制：

(1) 根据《民法典》第七百零六条的规定，“当事人未依照法律、行政法规规定办理租赁合同登记备案手续的，不影响合同的效力。”未办理房屋租赁备案不影响租赁合同的合法有效性。已出租的房产未办理租赁合同备案不影响租赁合同的真实性、合法性、有效性。

(2) 如已出租的房产因未办理房屋租赁合同备案被处以罚款的行政处罚，罚款数额较小，对物业运营及专项计划不会产生重大不利影响。如借款人所受行政处罚对其日常运营及后续管理构成重大的负面影响，管理人将及时履行相关信息披露义务，若由于上述因素导致目标的物业的现金流无法足额偿还优先级证券当期应付本息，进而触发专项计划差额支付启动事件时，则差额支付承诺人将按照《差额支付承诺函》约定的条款与条件，承担差额补足义务。若差额支付承诺人未按照《差额支付承诺函》约定的条款与条件承担差额补足义务，则担保人将按照《担保函》约定，提供保证担保义务。担保人青岛西海岸新区融合控股集团有限公司财务状况良好，过往信用记录良好，为 AAA 地方国企。上述安排进一步缓释了相关风险，保障优先级资产支持证券本息正常兑付。

10.1.8 承租人违约等原因导致的物业运营收入净额波动的风险

本专项计划期间分配的现金流最终主要来自于标的物业的运营收入净额，

即物业运营收入扣除运营支出及税费支出后的金额。因此，在专项计划存续期内，若出现承租人拒绝履行租约或拖欠租金，或标的物业运营税费大幅上升，或者除不可抗力之外的其他因素导致标的物业无法处于正常状态运营等情况时，可能会对专项计划目标资产的现金流产生不利影响。

分析与控制：

本专项计划标的物业地理位置优越、定位清晰明确、整体运营状况良好，综合资质优异。租赁收入方面，入池标的物业收入占比较大的承租人主要为企业客户，付款记录均较为良好，如租户拒不支付租金，标的物业将采取法律措施，联系相关公安机关进行处理。

同时，本专项计划设置优先/次级分层机制、现金流超额覆盖、抵押和质押担保增信、差额支付承诺、保证担保等安排，用于缓释标的物业运营收入净额波动的风险。

10.1.9 标的物业本专项计划融资规模较上次融资规模上升的风险

本专项计划融资规模拟为2.10亿元，入池标的物业为城发悦邻广场；标的物业前次融资规模为1.50亿元。标的物业本次专项计划融资规模较上次融资规模上升，存在一定的超募风险。

分析与控制：

兴业信托该笔放款是对私客募集项目，属于主动管理类产品，近年理财类产品对私客销售难度较大，该类型信托额度较为稀缺；并且前次融资启动时间为2024年四季度，项目处于运营爬坡期，前次评估估值为2.81亿元，故前次融资时兴业信托放款额度较低；本次评估估值3亿元，评估单价1.15万元/平，较前次评估估值变动不大，估值略增主要系评估机构本次评估基准日为2025年6月末，2025年6月末出租率与2024年末相比提升2.07%，预测2025年全年租赁收入较2024年租赁收入增加453.56万元。本次评估单价较为谨慎，与周边商业物业均价相比公允，本次融资规模较为合理。

本专项计划标的物业已由评估机构嘉学评估根据标的物业最新情况，进行了合理评估，正常情形下，抵押物处置净现金流对优先级证券本金覆盖倍数为1.2893倍。其次，专项计划设置了差额支付承诺、保证担保等有利增信措施，

有效保障优先级资产支持证券的足额兑付。

10.1.10 标的物业收益法和市场法估值结果差异较大的风险

本项目的物业采用了收益法和市场法相结合的评估方法，收益法和市场法的评估权重各占50%，其中，商业部分收益法估值总价为16,900.00万元、单价为9,408.00元/平方米，市场法估值总价为20,100.00万元、单价为11,189.00元/平方米，公寓部分收益法估值总价为10,500.00万元、单价为12,932.00元/平方米，市场法估值总价为12,400.00万元、单价为15,273.00元/平方米。综合来看，收益法总估值27,400.00万元，市场法总估值32,500.00万元。

两种方法估值结果差异为15.69%，差异相对较大。两种评估方法的结果差异较大，可能存在影响估值有效性的风险，可能导致专项计划存续期目标项目的估值波动较大，或者在对目标项目处置时对可回收价值产生不利影响。

分析与控制：

嘉学评估的两种估值方法的估值结果均具有合理性，产生较大差异的原因主要系标的物业运营时间较短，前期为招商吸引租户拓展人流量，标的物业租金较低，收益率无法反映标的物业实际价值。在对目标项目的跌价测试中，目前的交易安排对处置价格下跌的风险留有一定的安全垫。同时城发投资为优先级资产支持证券的本金和预期收益兑付提供差额支付承诺，青岛融控对城发投资的差额支付提供保证担保、可在一定程度上缓解目标项目处置价值下跌对专项计划的影响。

10.1.11 借款人担保业务代偿风险

截至2025年3月末，借款人下属子公司恒信担保共发生13笔代偿事件，代偿金额合计7,224.97万元。虽然代偿事件均有反担保，反担保方式为房产或土地抵押，正在以协商或司法程序进行追偿，但若上述款项未顺利追偿，将给借款人盈利水平带来一定不利影响。

分析与控制：

借款人代偿事件均有反担保，极端情况下，借款人可主张将抵押的房产或土地拍卖变现，且代偿金额较小，对借款人整体经营情况不会产生重大不利影响。

10.1.12 借款人发放贷款及垫款回收风险

2022年-2024年及2025年三季度，借款人发放贷款及垫款分别为119,655.10万元、57,239.54万元、59,667.39万元和40,371.69万元，占总资产比例分别为3.08%、1.36%、1.35%和0.85%，主要为借款人下属子公司恒信小贷的小额贷款业务、元通投资的典当业务产生。截至2025年一季度，借款人小额贷款损失类占比达90.96%，不良率很高，上述贷款若不能按时足额收到本息，仍会对公司的正常经营和现金回收产生不利影响。

分析与控制：

对于存在欠款情况的客户，借款人已积极开展催收工作，并积极寻找承接机构，拟通过市场化方式对小贷业务不良贷款进行转让出售。同时，借款人按照甲监管部门要求足额计提贷款损失准备金和一般（风险）准备金，相关贷款及垫款无法收回对借款人的偿债能力影响整体可控。

10.2 与专项计划管理相关的风险

10.2.1 计划管理人、资产服务机构、托管银行未能尽责履约和解任风险

本专项计划的正常运行依赖于计划管理人、资产服务机构、托管银行的尽责服务。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，或发生上述机构解任事件，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

分析与控制：

(1) 原始权益人作为资产服务机构一，同时也是次级资产支持证券持有人（或指定相关方持有次级资产支持证券），为保证自己的收益将尽力履行自己的职责。(2) 相关机构相互制约、监督。计划管理人对资产服务机构进行监督，确保基础资产产生现金流及时足额地转入专项计划账户；托管人对计划管理人进行监督，确保计划资金的安全。(3) 设置有控制权的资产支持证券持有人大会对相关机构进行监督。(4) 在发生解任事件后，交易文件对继任机构的委任程序进行了安排，最大程度减少因相关机构解任可能给投资者造成的损失。

10.2.2 专项计划账户管理风险

若专项计划账户被挪用或因计划管理人、托管银行的破产、解散等情形而可能出现被查封、冻结风险的，则会影响专项计划资产的安全。

分析与控制：

专项计划账户为专项计划专用的银行账户，仅用于专项计划存续期间投资资金的存放和投资收益的收付及其分配。专项计划账户内的资金由专项计划持有，独立于计划管理人、托管人的自有资产和其他受托管理资产之外。如计划管理人、托管人出现破产、解散或被接管等情形的，则将根据《标准条款》《托管协议》约定更换计划管理人、托管人，并由新任计划管理人、托管人接手管理专项计划账户和专项计划资产，因此专项计划正常情况下不可能被冻结或查封，也不会因此影响专项计划账户和资金的安全。

10.3 与资产支持证券相关的风险

10.3.1 与信用增级有关的风险

专项计划以基础资产产生的现金流作为第一还款来源，以优先级/次级结构、现金流超额覆盖、抵押和质押担保增信、差额支付承诺、保证担保等提供综合增信保障。上述增信措施发挥作用的效果取决于目标项目运营收入的实际表现，城发投资、青岛融控的履约表现，抵质押物处置效率等因素。若前述增信措施的实际运行不如预期，可能会给优先级资产支持证券持有人带来损失。

分析与控制：

专项计划次级资产支持证券的设置作为优先级资产支持证券偿付提供一定程度的内部信用支持。此外，本专项计划的由城发投资为专项计划提供差额支付，青岛融控为城发投资的差额支付提供保证担保。城发投资、青岛融控为青岛市国有企业，其中青岛融控主体评级AAA，公司主体信用、股东背景较好，预计可以为专项计划提供充足的信用保障。

10.3.2 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响优先级资

产支持证券持有人收益。此风险表现为：本专项计划采用固定利率结构，当市场利率上升时，资产支持证券的相对收益水平就会降低。

分析与控制：

专项计划资产支持证券预期收益率中包含了对未来利率波动影响的考虑，投资者可以通过转让或退出专项计划来规避未来利率超预期上升的风险。

10.3.3 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在深圳证券交易所进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

分析与控制：

为增加优先级资产支持证券的流动性，计划管理人将积极地协助深交所探索回购、做市等增加资产支持证券流动性的各种可能措施和方法。

10.3.4 资产支持证券评级风险

评级机构对资产支持证券的评级不是购买、出售或持有资产支持证券的建议，而仅是对资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销资产支持证券的评级或降低资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

分析与控制：

(1) 计划管理人、资产服务机构、托管银行等相关机构各尽其职、相互监督，确保租金的正常回收和本金、收益的分配。(2) 计划管理人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。(3) 信息披露的真实性。计划管理人向资产支持证券持有人和托管银行提供的本《计划说明书》以及其他所有与《认购协议》相关的资料和信息在《认购协议》签订之日均属真实和准确，且不存在任何重大错误或遗漏。(4) 当发生资产支持证券信用等级调整

(降低)事件时,计划管理人将及时地进行信息披露,并与评级机构及其他相关机构进行充分沟通,尽可能地降低因资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

10.3.5 优先级资产支持证券在挂牌上市之前不能进行转让的风险

本专项计划在产品成立之后至完成挂牌上市登记程序的期间,投资者不能将其持有的优先级资产支持证券在相应的转让平台进行交易,投资者面临在此期间不能进行资产支持证券转让的风险。

分析与控制:

计划管理人已经发行多单资产支持专项计划,熟练掌握了资产支持证券挂牌上市登记的程序。计划管理人会在产品成立之后,按照程序开展该资产支持证券挂牌上市登记的工作,以较快的速度完成该资产支持证券挂牌上市登记。

10.3.6 专项计划提前终止风险

根据《购回和售回承诺函》约定,在回售登记期内,优先级资产支持证券持有人有权选择将所持有的未到期的优先级资产支持证券份额全部或部分售回给购回和售回承诺人;购回和售回承诺人除依据本合同约定接受优先级资产支持证券持有人售回的优先级资产支持证券份额外,有权选择购回优先级资产支持证券的所有剩余份额。根据上述约定,专项计划可能提前终止。

分析与控制:

若发生前述购回和售回的情形,计划管理人将按照约定对该事项进行充分披露,以使资产支持证券持有人享有充分的反应时间以安排相应的投资计划。

10.4 其他风险

10.4.1 政策风险

货币政策、财政政策、产业政策和证券市场监管政策等国家政策的变化对证券市场产生一定的影响,可能导致证券价格波动,从而影响优先级资产支持证券持有人收益。

分析与控制:

我国法制建设在不断完善的过程当中，即使将来有关政策有所变化，根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的约定都将会受到合法的保护。此外管理人在管理专项计划的过程中将加强政策研究，做好与监管层的沟通，在尽可能的情况下对法律法规的变化做出迅速妥善的应对。

10.4.2 税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

分析与控制：

考虑到专项计划的交易实质，预期未来将继续按税收中性原则执行，税法变化导致资产支持证券持有人税负额外增加的风险较低。

10.4.3 不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

分析与控制：

当有其他不可抗力导致的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》、相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资者权益。

10.4.4 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等。

分析与控制：

计划管理人、托管人均为国内实力较强的金融机构，拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；证券交易所和证券登记结算机构为公信力较强、运作历史悠久的专业机构。预计本专

项计划面临的技术风险较低。

10.4.5 操作风险

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构等在本次资产证券化业务中，由于不适当或失败的内部程序、人员及系统或外部事件所造成损失的风险。

分析与控制：

计划管理人、托管人、证券交易所、证券登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，加强人员职业技能培训，能够有效预防和应对操作风险。

第十一章专项计划的销售、设立及终止等事项

11.1 专项计划的销售方案

11.1.1 销售期间

(1) 计划管理人将在交易所专家对专项计划作出无异议的专家论证意见之日起6个月内启动计划的销售工作，并在正式启动计划销售之日起60个工作日内完成计划的销售、设立活动。在销售期内，认购人可在销售机构、代理销售机构工作日内参与专项计划。

(2) 在前款约定的销售期内，如果任一档资产支持证券认购人的认购资金总额（不含销售期间认购资金产生的利息）均不低于该档资产支持证券目标募集规模，则销售期提前终止。

11.1.2 销售方式及场所

销售机构、代理销售机构（如有）通过定价发行和直销相结合的方式销售专项计划资产支持证券。

11.1.3 参与原则

专项计划资产支持证券不设认购参与费用。

11.1.3.1 优先级资产支持证券参与原则

(1) 认购人申购优先级资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

(2) 销售期间不设认购人单个账户最高申购金额限制；

(3) 在销售期内认购人可多次申购优先级资产支持证券，已参与的申请在销售期内不允许撤销，首次申购金额不得低于壹佰万元（RMB：1,000,000.00元整），每次追加申购的金额不得低于壹佰万元（RMB：1,000,000.00元整），且必须为壹佰万元（RMB：1,000,000.00元整）的整数倍。

11.1.3.2 次级资产支持证券参与原则

次级资产支持证券持有人需在专项计划销售期间内一次性认购全部次级资

产支持证券。

11.1.4 认购人合法性要求

认购人应保证其为参与专项计划的专业投资者。专业投资者必须满足以下条件：

(1) 资产支持证券投资者系《私募投资基金监督管理暂行办法》和深交所相关规则规定的专业机构投资者，具有投资优先级资产支持证券的所有合法权利、授权及批准，其购买优先级资产支持证券的资金来源及用途合法，不存在影响认购优先级资产支持证券的情形。

(2) 认购人愿意在遵守《资产支持证券投资者声明和保证书》《风险揭示书》的前提下，购买资产支持证券。

(3) 认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权。

(4) 认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法。

(5) 需要在中证登深圳公司开有账户。

11.1.5 参与手续

(1) 咨询

认购人仔细阅读专项计划有关文件，向销售人员咨询与专项计划有关的事项，充分了解参与专项计划可能存在的投资风险。

(2) 开户

认购人在首次参与专项计划时，须持有交易所 A 股账户卡或基金账户卡。

(3) 划款

认购人签署《认购协议》，并按照合同办理划款手续。

11.1.6 认购资金接受和存放

(1) 管理人设立募集资金专户，专门用于接收、存放认购人交付的认购资

金。认购资金留存于募集资金专户的期间内，任何人不得动用募集资金专户内的认购资金。

(2) 专项计划设立后，管理人将委托托管人保管专项计划资金，托管人应依据《托管协议》的约定保管专项计划资金，并监督管理人对专项计划资金的使用。

11.2 专项计划设立相关事项

11.2.1 专项计划设立

专项计划推广期终止后，若每一档资产支持证券认购人的认购资金总额(不含推广期认购资金产生的利息)均不低于该档资产支持证券目标募集规模，管理人将募集专用账户内的认购资金(不包括利息)全部划转至专项计划账户，管理人应聘请具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对专项计划账户中的认购资金进行验资并出具验资报告。

根据具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告，专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集规模，相应验资报告经管理人及原始权益人确认后，管理人公告专项计划成立，并向托管人提交验资报告及成立公告等相关成立证明文件。

专项计划设立后，认购资金在认购人缴款日(含该日)至专项计划设立日前一日(含该日)期间不计利息。

管理人应当在资产支持证券发行结束的当日或次一工作日向认购人披露资产支持证券发行情况。

11.2.2 专项计划设立失败

推广期结束时，若出现任意一档资产支持证券认购人交付的认购资金总额低于该档资产支持证券目标募集规模，则专项计划设立失败。管理人将在推广期结束后的10个工作日内，在扣除银行划转手续费后，向认购人退还其所交付的认购资金。为避免异议，该等认购资金自认购人缴款日(含该日)至退还日(不含该日)期间不计利息。

《标准条款》第4.5.1款的约定为《标准条款》特别条款，具有独立于《标

准条款》的特殊法律效力，如专项计划未成功设立，《标准条款》第 4.5.1 款仍对专项计划当事人具有约束力。

11.2.3 专项计划的存续期间

专项计划的存续期间为自专项计划设立日(含该日)起至专项计划终止日(含该日)止的期间。

11.2.4 专项计划的备案

管理人应当自专项计划设立日起 5 个工作日内将专项计划设立情况报中国基金业协会按照该会届时有效的备案规则进行备案。

11.3 专项计划的终止与清算

11.3.1 资产管理合同终止

资产管理合同将于以下时间终止，资产管理合同终止时，《认购协议》及《标准条款》项下的清算条款、违约责任条款、争议解决条款仍然有效：

(1) 如根据《标准条款》第 4.5 条规定专项计划未成功设立的，资产管理合同于管理人向认购人返还完毕认购资金及第 4.5 条规定的相应利息时终止；

(2) 专项计划终止时，资产管理合同终止。

11.3.2 专项计划的终止

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、专项计划于以下任一事件发生之日终止：

(1) 管理人决定启动物权担保启动事件或管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决议，有控制权的资产支持证券持有人大会决定启动物权担保启动事件；

(2) 发生债权提前到期事件，管理人决定或经有控制权的资产支持证券持有人大会决议并指令管理人宣布标的债权提前到期；

(3) 专项计划设立日后 5 个工作日未能按照《信托受益权转让协议》的约

定受让全部信托受益权；

(4) 由于法律或法规的修改或变更导致继续进行专项计划将成为不合法且无法在合理时间内修正该等不合法情形，管理人决定终止专项计划；

(5) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决终止；

(6) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议提前终止专项计划；

(7) 基础资产全部变现完毕且专项计划资产全部分配完毕；

(8) 管理人向优先级资产支持证券持有人支付了资产管理合同项下优先级资产支持证券的全部本金和预期收益且次级资产支持证券持有人一致同意终止专项计划；

(9) 全部优先级资产支持证券回售或赎回完毕的；

(10) 专项计划目的无法实现；

(11) 法定到期日届满。

11.3.3 专项计划的清算程序

1. 清算小组

(1) 自专项计划终止之日起3个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人、会计师事务所和律师事务所（如有）组成，清算小组的会计师事务所和律师事务所（如有）经原始权益人同意后由管理人聘请。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

(4) 清算小组在进行资产清算过程中发生的所有合理费用，如专项计划资产不足以支付的，由原始权益人负责支付。

2. 清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2)若发生物权担保启动事件，则清算小组应当根据《标准条款》第 18.3.3 款约定启动清算处分程序，清算小组应当在清算处分程序完成日后的 15 个工作日内按《标准条款》第 18.3.4 款及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3)若未发生前述第(2)项情形的，清算小组应当在专项计划终止后的 15 个工作日内按《标准条款》第 18.3.4 款及其他有关规定完成清算方案的编制。

(4)管理人对清算方案进行审议。若清算方案审议未通过，管理人应向清算小组提出书面的修改建议(但该建议应不违反《标准条款》的规定)，清算小组将按照管理人的意见修改清算方案。

(5)清算小组应按照经审核通过的清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(6)管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告(对资产支持证券持有人按照《标准条款》第十三条规定的方式进行披露)，并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照经有控制权的资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 15 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

3. 清算处分程序

(1)发生物权担保启动事件的，自物权担保启动事件发生之日起，管理人有权自行决定或召集有控制权的资产支持证券持有人大会决议决定根据《应收账款质押合同》和/或《抵押合同》的约定，就抵押物行使抵押权，就质押物行使质押权，以抵押物/质押物进行折价，或拍卖、变卖抵押物/质押物，或请求人民法院对抵押物/质押物进行拍卖、变卖，所得款项均应划入专项计划账户；

(2)管理人应当根据《标准条款》第 18.3.4 款的规定将专项计划账户内的全部现金向资产支持证券持有人进行分配；

(3)《信托贷款合同》项下标的债权全部本金、利息、逾期利息、罚息、复利、违约金和/或赔偿金均已足额支付至专项计划账户之日("清算处分程序完成

日"), 清算处分程序完成;

(4)若发生差额支付启动事件, 管理人向差额支付承诺人发出《差额支付通知书》同步抄送托管人并公告启动差额支付事宜, 差额支付承诺人应于差额支付承诺人划款日 15:00 时前将《差额支付通知书》中载明的资金汇付至专项计划账户; 托管人于当日以电话、传真或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况。

(5) 若发生本息兑付担保启动事件/回售和赎回担保启动事件, 管理人向担保人发出《担保支付通知书》同步抄送托管人并公告启动担保事宜, 担保人应于担保人划款日 15:00 时前将《担保支付通知书》中载明的资金汇付至专项计划账户; 托管人于当日以电话、传真或双方认可的其他方式通知管理人资金到账情况。

4. 专项计划资产的清算分配

专项计划终止后, 专项计划资产于清算分配兑付日按下列顺序清偿(若同一顺序的多笔款项不能足额分配时, 按各项应受偿金额的比例支付):

(1)支付依据中国法律, 由管理人缴纳的或已垫付的与专项计划相关的税收(包括但不限于增值税及附加、所得税);

(2)支付清算费用;

(3)支付所有应付未付的登记托管机构的资产支持证券上市、登记、资金划付(如有)等相关费用;

(4)同顺序支付托管人的托管费等应当由专项计划承担的费用;

(5)同顺序支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券未受偿的预期收益;

(6)同顺序支付优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的本金, 直至优先 A1 级资产支持证券、优先 A2 级资产支持证券的本金清偿完毕;

(7)剩余专项计划资产(无论是货币形式或其他)将按其当时原状分配给次级资产支持证券持有人。

5. 清算账册及有关文件的保存

清算账册及有关文件由管理人和托管人保存 20 年以上。

第十二章 资产支持证券的登记及转让安排

12.1 资产支持证券的登记

管理人委托登记托管机构办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在登记托管机构开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在登记托管机构开立机构证券账户。

管理人应与登记托管机构另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和登记托管机构在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券的转让

优先级资产支持证券可以申请通过深圳证券交易所进行转让，但每个回售登记期内或有控制权的资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责优先级资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

原始权益人或其关联方认购次级资产支持证券后不可转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章信息披露安排

专项计划存续期间，管理人应按照《标准条款》和《计划说明书》和其他专项计划文件的约定以及《资产证券化业务规定》等相关法律、法规的规定向资产支持证券持有人进行信息披露。

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下指定网站上公告：

- (1) 方正证券股份有限公司：<https://www.foundersc.com/>
- (2) 深圳证券交易所：<https://www.szse.cn/>
- (3) 基金业协会指定的其他网站

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期公告

- (1) 《收益分配报告》和《年度资产管理报告》

管理人应在每个管理人报告日向资产支持证券持有人提供专项计划的《收益分配报告》，并在专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向资产支持证券持有人提供专项计划上一年的《年度资产管理报告》，并向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。如设立不足两个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，管理人可不编制设立当年的《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于：（一）重要提示；（二）专项计划基本情况业务参与者履约情况；（三）基础资产情况；（四）资金收支与投资管理情况；（五）特定原始权益人情况；（六）增信措施及其执行情况；（七）其他重大事项；（八）附件目录。

- (2) 《托管报告》

托管人应于每个托管人报告日向管理人提供专项计划的《托管报告》并于专项计划存续期间内每个公历年度4月30日前向管理人提供专项计划上一年的《年度托管报告》，管理人应向资产支持证券持有人披露，并向中国基金业

协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。设立不足2个月或者每年4月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，托管人可以披露专项计划设立当年的《年度托管报告》，但如果管理人决定披露专项计划设立当年的《年度资产管理报告》，托管人应当披露专项计划设立当年的《年度托管报告》。

《托管报告》内容包括但不限于：（一）报告期内履行职责和义务的情况；（二）报告期内专项计划资产隔离情况；（三）报告期内监督管理人对专项计划资产运作情况；（四）专项计划资金运用、处分情况；（五）需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

（3）《物业运营报告》

资产服务机构二应于每个物业运营报告日向管理人提供《物业运营报告》并于专项计划设立日后每个会计年度结束之日起4个月内向管理人提供上一年的《年度物业运营报告》。

《物业运营报告》内容包括但不限于：报告期内标的物业运营情况、物业运营收入及支出情况（包括各项物业运营收入情况、运营税费支出情况、物业运营收入净额情况）、标的物业的评估价值变动情况、争议标的为500万元以上的诉讼进展等情况。

（4）《审计报告》

审计机构应不晚于管理人发布《年度资产管理报告》之日的前3个工作日向管理人提供专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

（5）《收益分配报告》

管理人应于专项计划每个兑付日的3个工作日前按照中国证监会规定的方式披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

（6）《定期跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度6月30日前向管理人提供一份上年度专项计划的定期跟踪评级报告，并应当根据需要及时披露不定期跟踪评级报告。如设立不足两个月或者每年6月30日之前专项计划所有挂牌证券全部摘牌的，评级机构可不编制跟踪评级报告。

定期跟踪评级报告应包括但不限于以下要点：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。跟踪评级报告由管理人向专业机构投资者披露，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

(7) 《定期跟踪评估报告》

专项计划存续期间，资产评估机构应当于资产支持证券存续期内每个公历年度4月30日前就标的物业向管理人提供一份上年度专项计划的《定期跟踪评估报告》。

《定期跟踪评估报告》应包括但不限于以下要点：估价目的、估价对象、价值时点、估计假设、市场背景分析、估价方法、估价测算过程、估价结果等。《定期跟踪评估报告》由管理人向专业机构投资者披露，根据标的物业的价值变化及时揭示风险情况。

(8) 有关预期收益率调整、回售和赎回的相关公告

管理人在预期收益率调整及回售登记期提示公告日披露《预期收益率调整及回售登记期提示性公告》；在赎回公告日披露《资产支持证券赎回提示性公告》(如需)；在回售和赎回实施结果公告日披露《回售和赎回实施结果公告》(如需)；在转售结果公告日披露《转售实施结果公告》(如需)。

(9) 《清算报告》

专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》，并将清算结果向中国基金业协会报告。

《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况，及具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.2.2 临时公告

专项计划存续期间，发生法律法规、中国证监会、深交所规定或者《标准条款》约定可能影响资产支持证券收益分配、投资价值、转让价格或者投资者权益的重大事项时，管理人应于知道或者应当知道重大事件发生之日起【2】个工作日内披露包括专项计划与资产支持证券的基本情况、重大事件的事实成因、对资产支持证券的影响分析等内容的临时报告，并于重大事件出现重大进展或者变化的【2】个工作日内披露后续进展或者变化情况，并向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构：

(1)任一会计年度内专项计划发生的资产损失累计每超过全部资产支持证券未偿还本金余额 10%的；

(2)基础资产运行情况、产生现金流的能力发生重大变化的；

(3)基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20%以上，或者最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20%以上的；

(4)专项计划文件约定或者承诺在专项计划设立后完成相关资产抵（质）押登记、解除相关资产权利负担或者其他事项的，原定约定或者承诺履行期间届满的；

(5)基础资产权属发生变化或者争议、被设置权利负担或者其他权利限制的；

(6)专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或者基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况，可能对资产支持证券投资者权益产生重大不利影响的；

(7)基础资产发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益的；

(8)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益的；

(9)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者权益产生不利影响的；

(10)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等变更的；

(11)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构的信用评级或者评级展望发生变化、被列入信用观察名单，可能影响资产支持证券投资者权益的；

(12)原始权益人、管理人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或者负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者权益的；

(13)原始权益人、管理人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等资产证券化业务参与机构等发生经营方针或者经营范围的重大变化，法律政策或者重大灾害导致的经营外部条件的重大变化，盈利和偿债能力的重大变化等事项，可能影响资产支持证券投资者权益的；

(14)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产 5%且超过 5000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者发生公开市场债务违约；

(15)原始权益人、管理人、托管人、差额支付承诺人、回售和赎回承诺人、担保人、信托受托人、运营监管银行、借款人/应收账款出质人/抵押人、资产服务机构等作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权

益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产的；

(16)专项计划未按照约定的时间、金额、方式等向持有人分配收益的；

(17)任一档资产支持证券信用等级被下调、评级展望发生负面变化或者被列入信用观察名单的；

(18)资产支持证券基本要素条款、专项计划收益分配安排、资金保管使用安排、风险隔离措施、增信措施、基础资产合格标准和持有人会议安排等专项计划文件的主要约定发生变更的；

(19)可能对资产支持证券投资者利益产生重大影响的其他情形。

重大事件临时公告的信息披露内容应当至少包括以下事项：

(1)专项计划与资产支持证券的基本情况；

(2)重大事项的事实、成因；

(3)对资产支持证券的影响分析；

(4)其他信息披露内容。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向深交所、中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地、有关销售机构及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告

的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

(1) 专项计划设立日起5个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报中国基金业协会备案。

(2) 本第十三章所述定期公告、临时公告、其他公告、澄清公告与说明在指定网站对资产支持证券持有人披露后5个工作日内由管理人向中国基金业协会备案。

(3) 管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起5个工作日内向中国基金业协会报告。

(4) 专项计划清算完成之日起10个工作日内，管理人应将清算结果向基金业协会报告。

(5) 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章有控制权的资产支持证券持有人大会

14.1 组成

有控制权的资产支持证券持有人大会由全体有控制权的资产支持证券持有人组成。

14.2 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开有控制权的资产支持证券持有人大会：

14.2.1 发生管理人解任事件中的(c)项至(e)项后，决定是否宣布发生管理人解任事件；

14.2.2 发生管理人解任事件、托管人解任事件或管理人、托管人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；

14.2.3 提前终止专项计划(包括但不限于发生违约事件时有控制权的资产支持证券持有人大会决议终止专项计划)或延长专项计划(包括任一类别的资产支持证券)，但《标准条款》约定的无需有控制权的资产支持证券持有人大会决议即专项计划终止的情形除外；

14.2.4 发生债权提前到期事件第(b)-(g)项，且管理人选择提交有控制权的资产支持证券持有人大会决定并指令管理人宣布标的债权提前到期；

14.2.5 发生加速清偿事件中的(d)项至(g)项后，决定是否宣布发生加速清偿事件；

14.2.6 发生违约事件中的(d)项后，决定是否宣布发生违约事件；

14.2.7 管理人提交有控制权的资产支持证券持有人大会决定是否启动物权担保启动事件；

14.2.8 发生优先级资产支持证券评级下降等可能对投资者权益有重大不利影响的事件的；

14.2.9 管理人认为需提议有控制权的资产支持证券持有人大会审议的其他事项。

14.3 召集的方式

14.3.1 管理人召集

如出现《标准条款》第 14.2 条规定的事项，管理人应召集有控制权的资产支持证券持有人大会，并确定有控制权的资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

14.3.2 资产支持证券持有人召集

(1) 单独或合计持有资产支持证券份额 10%以上的资产支持证券持有人就《标准条款》第 14.2 款规定的事项认为有必要召开有控制权的资产支持证券持有人大会的，可向管理人提出书面提议。

(2) 管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集，并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由。

(3) 管理人同意召集的，当于书面回复之日起 15 个工作日内召开会议，提议人同意延期召开的除外；管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，单独或合计持有有控制权的资产支持证券份额 10%以上(含 10%)的资产支持证券持有人有权自行召集有控制权的资产支持证券持有人大会，管理人应当为召开持有人会议提供必要协助。资产支持证券召开持有人会议的，管理人或者其他召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日发布持有人会议通知的公告。

14.4 通知

召开有控制权的资产支持证券持有人大会，召集人应当以邮寄、传真或电子邮件的方式通知全体资产支持证券持有人，并在至少一种信息披露媒体上进行公告。会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个工作日，但经 2/3 以上(含 2/3)的控制权的资产支持证券持有人同意的除外。集人因临时突发事件认为需要紧急召集有控制权资产支持证券持有人大会以有利于持有人权益保护的，可以适当缩短会议通知的提前期限，但应当给予相关方充分讨论决策时间。会议通知至少应载明以下内容：

- (1) 专项计划和资产支持证券的基本情况；
- (2) 会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3)会议召集事由;

(4)会议召开的时间、地点;

(5)会议召开形式;

(6)会议拟审议议案: 议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项, 并且符合法律法规和本所业务规则的相关规定;

(7)会议议事程序(包括有控制权的资产支持证券持有人大会召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项);

(8)有控制权的资产支持证券持有人大会权益登记日, 权益登记日与会议召开日之间的间隔应当不超过 3 个工作日且不少于 1 个工作日; 有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会并享有表决权的持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准;

委托事项: 持有人委托他人参会的, 受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明, 在授权范围内参加有控制权的资产支持证券持有人大会并履行受托义务。

会议通知中未包含的议案, 应当不晚于权益登记日前 1 交易日公告, 未按规定以及约定公告的议案不得提交该次持有人会议审议。

采用通讯方式召开大会并进行表决的, 由召集人决定通讯方式和书面表决方式, 并在会议通知中说明本次大会所采取的具体通讯方式、委托的公证机关或律师事务所、联系方式和联系人、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

14.5 会议的召开

大会召开的方式由召集人决定。大会可采取现场方式召开, 也可采取通讯方式召开。但更换管理人的必须以现场开会方式召开。

(1) 有控制权的资产支持证券持有人大会应当由持有有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上(含 1/2)的有控制权的资产支持证券持有人出席, 方可有效召开。

(2) 出席大会的有控制权的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书。管理人和托管人的授权代表应当列席有控制权的资产支持证券持有人大会。

(3) 除有控制权的资产支持证券持有人外，其他资产支持证券持有人有权参加有控制权的资产支持证券持有人大会，但对审议和表决事项不享有表决权。

(4) 通讯方式开会符合以下条件时，方为有效：召集人按《标准条款》约定公布会议通知后，在两个工作日内连续公布相关提示性公告；召集人按照会议通知约定的方式收取有控制权的资产支持证券持有人的书面表决意见；直接出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人或受托代表他人出具书面意见的代理人所代表的有控制权的资产支持证券份额须达到的有控制权的资产支持证券份额总数的 2/3 以上(含 2/3)。

14.6 议事程序

以现场方式开会的，首先由大会主持人按照下列第 14.8 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议，大会决议应当于会议结束后及时披露。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的有控制权的资产支持证券持有人以所代表的有控制权的资产支持证券份额 1/2 以上多数(不含 1/2)选举产生一名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表作为该次有控制权的资产支持证券持有人大会的主持人，如有控制权的资产支持证券持有人仅有一人的，由该有控制权的资产支持证券持有人担任主持人。

以通讯方式开会的，应以书面方式进行表决，由召集人在公证机关或律师事务所的监督下按照会议通知规定的方式收取的资产支持证券持有人的书面表决意见。

14.7 会议的表决

(1) 有控制权的资产支持证券持有人所持的每份有控制权的资产支持证券享有一票表决权。

(2) 有控制权的资产支持证券持有人大会决议须经参加会议的有控制权的

资产支持证券持有人所持表决权的2/3以上(含2/3)通过方为有效。

(3) 有控制权的资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决。

(4) 有控制权的资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

14.8 计票

以现场方式开会的，有控制权的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如有控制权的资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举两名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由有控制权的资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的有控制权的资产支持证券持有人中选举三名有控制权的资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在有控制权的资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出席会议的有控制权的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

以通讯方式开会的，召集人在所通知的表决截止日期第二日在公证机关或律师事务所监督下统计全部有效表决并形成决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面意见的有控制权的资产支持证券持有人所代表的有控制权的资产支持证券总数。

14.9 大会决议的生效与效力

14.9.1 有控制权的资产支持证券持有人大会表决通过的大会决议应当依法自有控制权的资产支持证券持有人大会表决截止日起的次一交易日予以公告，并在公告之日起5个工作日内由管理人根据相关法律规定报中国基金业协会备

案。有控制权的资产支持证券持有人大会的大会决议应当自公告之日起生效("生效决议")。

管理人或者其他召集人应当在有控制权的资产支持证券持有人大会表决截止日之次一交易日内披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- (1) 会议召开时间、形式和地点，会议召集人，权益登记日等持有人会议召开情况；
- (2) 会议出席情况和出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况；
- (3) 会议有效性；
- (4) 各项议案的议题、表决结果及决议生效情况；
- (5) 律师见证情况。

14.9.2 生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行生效决议中的具体约定。

14.9.3 生效决议应当按《标准条款》本及《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

14.9.4 有控制权的资产支持证券持有人在有控制权的资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失，由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.9.5 召开资产支持证券持有人大会应当由律师见证。见证律师应当对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与会议决议公告一同披露。

14.10 争议解决机制

若召开有控制权的资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反相关法律法规、《标准条款》或《计划说明书》中约定的，资产支持证券持有人有权向管理人所在地的人民法院提起有控制权的资产支持证券持有人大会

决议瑕疵诉讼(撤销之诉或确认无效之诉)。

资产支持证券持有人提起有控制权的资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的,如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意,则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章主要交易文件摘要

15.1 《认购协议》和《标准条款》

1. 《认购协议》由认购人和计划管理人在认购人认购资产支持证券时签署。《标准条款》作为《认购协议》的附件，由计划管理人事先签章确认，供认购人签署《认购协议》时一并确认知悉和接受。《标准条款》与《认购协议》同时生效。

2. 《标准条款》内容涵盖资产支持专项计划合同的全部必备条款，明确了当事人、专项计划的基本要素、专项计划资金的运用和收益、差额支付承诺、抵押担保与质押担保、计划管理人的权利和义务、认购人/资产支持证券持有人的权利和义务、托管人的权利和义务、信息披露、有控制权的资产支持证券持有人会议、计划管理人的解任和辞任、专项计划费用、风险提示和防范、资产管理合同和专项计划的终止、违约责任、不可抗力、通知、法律适用和争议解决等重大事项。《认购协议》则对认购标的、认购资金支付流程作约定，并重点申明认购人投资收益的影响要素，如预期年化收益率等。《标准条款》与《认购协议》共同构成一份完整的资产支持专项计划合同。

15.2 《计划说明书》

《计划说明书》所载明事项主要包括：当事人的权利和义务、资产支持证券的基本情况、专项计划的交易结构与相关方简介、专项计划的信用增级方式、原始权益人、借款人、计划管理人和其他主要业务参与人情况、基础资产情况及现金流预测分析、专项计划现金流归集、投资及分配、专项计划资产的管理安排、原始权益人风险自留的相关情况、风险揭示与防范措施、专项计划的销售、设立及终止等事项、资产支持证券的登记及转让安排、信息披露安排、资产支持证券持有人大会、主要交易文件摘要、《证券公司及基金管理子公司资产证券化业务管理规定》第十七条、第十九条和第二十条要求披露或明确的事项、违约责任与争议解决、备查文件等内容。

15.3 《信托受益权转让合同》

《信托受益权转让合同》所约定事项主要包括：转让标的；转让价款；转让价款支付条件；转让手续；转让生效等内容。

15.4 《托管协议》

《托管协议》所约定事项主要包括：托管人的委任；管理人的陈述和保证；托管人的陈述和保证；管理人的权利和义务；托管人的权利和义务；与专项计划有关的账户的开立和管理；划款指令的发送、确认和执行；资金的保管和运用；专项计划的会计核算和账户核对；托管报告；托管人和管理人之间的业务监督；托管人的解任和管理人的更换、托管人的托管费、协议终止、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议处理等内容。

15.5 《服务协议》

《服务协议》所约定事项主要包括：管理和服务；报告和声明；服务记录及文件的保管；资产服务机构的陈述、保证和承诺；权利与义务的承继、转委托；违约责任；不可抗力；保密义务；法律适用和争议解决等内容。

15.6 《差额支付承诺函》

《差额支付承诺函》所约定的事项主要包括：差额支付承诺、承诺期间、差额支付的启动条件、差额支付义务的承担、承诺费、差额支付资金的偿还与追偿、权利义务的转让/转移、差额支付承诺人的陈述和保证、通知、法律适用和争议解决等内容。

15.7 《回售和赎回承诺函》

《回售和赎回承诺函》所约定的事项主要包括：回售整体安排、回售登记办法、赎回安排、赎回办法、法律适用和争议解决等内容。

15.8 《担保函》

《担保函》所约定的事项主要包括：主债权、保证范围、方式、履行程序、期间；保证范围；保证方式；保证责任的具体履行程序；担保人承诺等内容。

15.9 《信托合同》

《信托合同》所约定事项主要包括：信托目的、信托规模、信托期限、信托财产、信托财产的交付方式、信托利益的分配方式等内容。

15.10 《信托贷款合同》

《信托贷款合同》所约定事项主要包括：贷款的金额与期限、贷款利率与利息、贷款的用途、贷款的发放、本金的偿还和利息的支付等内容。

15.11 《抵押合同》

《抵押合同》所约定事项主要包括：抵押物、被担保的主债权种类与数额、抵押担保的范围、借款人履行债务的期限、抵押登记、抵押权的实现、抵押人的权利和义务、抵押权人的权利和义务、抵押人的陈述和保证、违约责任、通知、保密、不可抗力、合同的生效、变更、解除等内容。

15.12 《质押合同》

《质押合同》所约定事项主要包括：质押物、被担保的主债权种类与数额、质押担保的范围、借款人履行债务的期限、质押登记、质权的实现、出质人的权利和义务、质权人的权利和义务、出质人的陈述和保证、违约责任、通知、保密、不可抗力、合同的生效、变更、解除等内容。

15.13 《运营监管协议》

《运营监管协议》所约定事项主要包括：运营监管账户的开立与监管、运营监管账户的管理、业务监督、违约责任、法律适用和争议解决等内容。

第十六章主要参与人重大利益关系说明

16.1 借款人与原始权益人利益关系说明

本专项计划借款人为城发投资集团有限公司，原始权益人银投企业管理（深圳）有限公司。本专项计划中借款人、原始权益人无关联关系。

本专项计划的借款人、原始权益人均已根据自身公司章程等文件约定出具相关内部决议，同意开展本专项计划相关业务。

16.2 计划管理人、托管人与原始权益人、借款人利益关系说明

在本专项计划中，计划管理人为方正证券，托管人为北京银行股份有限公司，原始权益人为银投企业管理（深圳）有限公司。截至本《计划说明书》签署之日，管理人方正证券与托管人及原始权益人、借款人之间均不存在关联关系，并且无协议安排使得双方在未来12月内产生股权关联关系。最近三年，计划管理人方正证券与托管人及原始权益人、借款人之间无承销保荐、财务顾问及其他重大业务关系。

此外，计划管理人、托管人与原始权益人、借款人之间亦不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

第十七章 管理人变更安排

17.1 管理人的解任

专项计划发生《标准条款》规定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十四条的规定召开有控制权的资产支持证券持有人大会；并且如果有控制权的资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则有控制权的资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

有控制权的资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(b)管理人解任通知中确定的日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

除发生管理人解任事件之外，专项计划的有控制权的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

17.2 管理人的辞任

未经有控制权的资产支持证券持有人大会决议批准，专项计划的管理人不得辞任。

有控制权的资产支持证券持有人大会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受有控制权的资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(1)在有控制权的资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日或(2)有控制权的资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。在继续履行职责期间，管理人有权继续收取管理费。

17.3 继任管理人的委任

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，有控制权的资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对该继任管理人的任命通知继任管理人、信托受托人、资产支持证券持有人以及评级机构。

有控制权的资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

在不影响《标准条款》第15.1款规定的前提下，管理人出现被取消资产管理业务资格、解散、被撤销或宣告破产以及其他不能继续履行职责情形的，在依据《标准条款》约定选任符合《资产证券化业务规定》要求的继任管理人之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任管理人资格的证券公司、证券公司资产管理子公司或基金管理公司子公司。

继任管理人应签署并向有控制权的资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：(1)立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和有控制权的资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(2)向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(3)向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(4)办理其他必要的、合理的交接手续。

管理人应当自完成《标准条款》第15.3.6款约定的移交手续之日起5个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十八章 违约责任与争议解决

18.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

18.2 认购人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 认购人未按照其签署的《认购协议与风险揭示书》的约定，或者未按照其根据专项计划发行公告所明确方式提交的认购文件的承诺，足额向管理人交付认购资金；

(2) 如因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；

(3) 认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证是错误的或虚假的。

18.3 管理人的违约责任

除前述违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

(2) 管理人在其签署的《认购协议》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的（但由于管理人以外的其他方提供的信息、报告或数据不真实、不准确、不完整的除外）；

(3) 管理人未履行或未全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划资产受到损失；

(4) 管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办理。

18.4 不可抗力事件

不可抗力是指《标准条款》各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据《标准条款》履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

18.5 不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知对方，并在15个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行《标准条款》的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行《标准条款》或终止《标准条款》，并达成书面合同。

18.6 不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在《标准条款》项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在《标准条款》项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

18.7 保密义务

《标准条款》双方同意，对其中一方或其代表提供给另一方的有关资产管理合同项下交易的所有重要方面的信息及/或资产管理合同所含信息(包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息)予以保密，并且同意，未经对方书面同意，不向任何其他方披露此类信息(不包括与资产管理合同拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事)，但以下情况除外：(a)为进行资产管理合同拟议之交易而向投资者披露(但根据专项计划文件和资产文件中的保密条款规定不得进行披露的除外)；(b)向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的托管人、

代理推介机构、法律顾问、评级机构、其他专业顾问和咨询人员披露；(c)根据适用的法律法规的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露；及(d)根据适用的法律法规的要求所做的披露。未经其他方的事先书面同意，任何一方不得将资产管理合同拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

18.8 法律适用

资产管理合同的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

18.9 争议解决

(1) 凡因资产管理合同引起的或与资产管理合同有关的任何争议，由双方协商解决。如双方在争议发生后 30 个自然日内协商未成，任何一方可将争议提交【管理人】住所地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

(2) 除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照资产管理合同的规定继续履行各自义务。

18.10 反商业贿赂和廉洁条款

各方承诺：各方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国有关反商业贿赂的法律规定和廉洁从业的行业规范以及行业普遍遵守的职业道德和行为准则，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为及违反廉洁从业的行为，各方都清楚任何违反廉洁自律要求的行为都将受到惩处。

各方明确：各方及其工作人员或委托人员均不得利用职务便利向其他方及其工作人员或委托人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，既包括金钱利益和实物利益，也包括可以用金钱计算数额的财产性利益，包括但不限于：

- (1) 提供旅游、宴请、娱乐健身、工作安排等利益；
- (2) 安排显著偏离公允价格的高收益等交易；
- (3) 直接或间接向他人提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或者暗示他人从事相关交易活动；
- (4) 其他输送不正当利益的情形。

如一方工作人员或其委托人员主动向其他方索（行）贿或索取（给予）不正当利益，被索方（被给予方）有权向其内部相关职能部门或向相关行政主管部门实名举报，并提供相关证据，配合该方对其工作人员或委托人员的查处。

各方同意：若一方违反前述承诺需承担法律后果，同时其他方有权采取如下措施追究其相应责任：

- (1) 立即终止本协议且无需承担违约责任；
- (2) 向任何第三方披露、或向社会公开其违法违规行为；
- (3) 提请行政主管部门依法追究其行政责任，或提请司法机关依法追究其刑事责任。

第十九章 备查文件

19.1 银投 1 号资产支持专项计划说明书及附件

19.2 北京市金杜律师事务所上海分所关于方正证券股份有限公司申请设立银投 1 号资产支持专项计划之法律意见书

19.3 主要交易合同文本

19.3.1 银投 1 号资产支持专项计划标准条款

19.3.2 银投 1 号资产支持专项计划信托受益权转让协议

19.3.3 银投 1 号资产支持专项计划服务协议

19.3.4 银投 1 号资产支持专项计划托管协议

19.3.5 银投 1 号资产支持专项计划运营监管协议

19.3.6 银投 1 号资产支持专项计划回售与赎回承诺函

19.3.7 银投 1 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书

19.3.8 银投 1 号资产支持专项计划差额支付承诺函

19.3.9 银投 1 号资产支持专项计划担保函

19.3.10 陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托信托合同

19.3.11 信托贷款合同

19.3.12 质押合同

19.3.13 抵押合同

19.3.14 陕国投·同睿 2553014 号青岛银投资产服务信托资金监管协议

19.4 其他中介报告

19.4.1 城发投资集团有限公司拟发行资产证券化产品所涉及银投 1 号资产支持专项计划税前现金流预测分析报告

19.4.2 银投企业管理（深圳）有限公司拟发行资产证券化产品银投 1 号资产支持专项计划单项资产评估报告

19.4.3 银投 1 号资产支持专项计划信用评级报告

19.4.4 方正证券股份有限公司关于银投 1 号资产支持专项计划之尽职调查报告

19.4.5 银投 1 号资产支持专项计划基础资产未被列入负面清单的说明

19.4.6 原始权益人近三年财务报表

备查文件查阅地点：

方正证券股份有限公司

办公地址：北京市朝阳区朝阳门南大街 10 号兆泰国际中心 A 座 18 层

联系人：李涛

电话：18816792909

