

舟山海城建设投资集团有限公司

(住所：舟山市定海区临城街道田螺峙路 480 号城投大厦 18-20 楼（自贸试验区内）)



2026 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

发行人	舟山海城建设投资集团有限公司
注册金额	不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）
增信情况	无担保
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
信用评级	发行人主体信用评级 AA+
	本次债券无评级

牵头主承销商、受托管理人、簿记管理人



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

联席主承销商

 中信建投证券股份有限公司 CHINA SECURITIES CO.,LTD.	 中信证券 CITIC SECURITIES
(住所：北京市朝阳区安立路66号4 号楼)	(住所：广东省深圳市福田区中心三 路8号卓越时代广场（二期）北座)

募集说明书签署日期：2025 年 3 月 18 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

投资者须承诺审慎合理投资，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者不得协助发行人从事违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者认购并持有本次债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人承诺合规发行，不直接或者间接认购自己发行的债券。发行人不操纵发行定价、暗箱操作；不以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；不直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务

资助、变相返费；不出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；不存在其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中的“风险因素”有关章节的全部内容。

一、与发行人相关的重大事项

（一）非经特别说明，本募集说明书所涉及的 2022 年度或 2022 年末合并及母公司财务报表数据来源于容诚审字[2023]310Z0299 号审计报告的本期金额或期末数，2023 年度或 2023 年末合并及母公司财务报表数据来源于容诚审字[2024]310Z0210 号审计报告的本期金额或期末数，2024 年度或 2024 年末合并及母公司财务报表数据来源于容诚审字[2025]310Z0145 号审计报告的本期金额或期末数。

（二）截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务余额为 2,649,666.98 万元。2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人的财务费用分别为 -1,811.33 万元、1,140.24 万元、2,678.28 万元和 399.00 万元，财务费用中的利息支出分别为 397.52 万元、2,556.46 万元、3,979.68 万元和 0.00 万元；2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，资本化利息支出分别为 101,685.37 万元、89,782.02 万元、92,734.91 万元和 64,528.94 万元。随着公司投建的项目数量不断增多、规模不断扩大，相应的借款也同步增加，财务费用相应升高，还本付息压力增大；如果公司的自有资金增速不能满足其业务发展需求，则可能需要更多的依靠外部融资来弥补，导致未来公司的有息负债规模进一步增大，存在一定的风险。

（三）截至 2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人存货分别为 4,897,341.27 万元、4,954,363.83 万元、5,317,215.38 万元和 5,364,573.72 万元，占资产总计的比重分别为 79.65%、79.60%、81.79%和 79.55%。2025 年 9 月末存货余额较 2024 年末增加 47,358.35 万元，增幅 0.89%。由于国家近年来出台的房地产调控政策将使房地产存货面临跌价风险，而发行人存货中土地及房地产开发成本占比较高，面临一定的存货跌价风险。

（四）截至 2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人其他应收款分别为 82,652.12 万元、152,993.52 万元、152,679.42 万元和 146,645.74 万元，占资产

总计的比重分别为 1.34%、2.46%、2.35%和 2.17%。发行人其他应收款主要为往来款。公司其他应收款规模较大，面临一定风险。

（五）截至 2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 533,481.65 万元、569,903.32 万元、603,296.27 万元和 599,278.45 万元，占总资产的比例分别为 8.68%、9.16%、9.28%和 8.89%。投资性房地产由其公允价值决定，若公允价值出现波动有可能导致企业投资性房地产科目余额出现相应的波动。公司投资性房地产规模较大，面临投资性房地产公允价值波动风险。

（六）2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人受托代建工程收入分别为 2,336.72 万元、3,548.60 万元、4,637.62 万元及 606.55 万元。发行人存在代建项目委托方代建资金支付不及时的风险。

（七）截至 2024 年末，发行人主要在建基础设施建设项目包括舟山市城市智慧停车场项目、舟山国际会展中心等项目。发行人在建基础设施项目未来资本支出较大，面临未来资本支出压力较大的风险。

（八）2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别收到政府补助收入 2.17 亿元、2.33 亿元、2.47 亿元和 0.05 亿元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。发行人具有政府补助不确定风险。

（九）2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人速动比率分别为 0.40、0.46、0.28 和 0.43，速动比率整体波动不大，但数额相对较小。因此，发行人具有速动比率较小的风险。

（十）截至 2025 年 9 月末，发行人其他应付款为 659,656.33 万元，占负债合计的比重为 15.06%，占比较大，且大部分其他应付款账龄为 1 年以内，发行人存在其他应付款数额较大且集中到期的风险。

（十一）2022-2024 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.33、0.37 和 0.42，EBITDA 利息倍数相对较小。因此，发行人具有 EBITDA 利息倍数表现较差的风险。

（十二）2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,541.77 万元、-55,524.03 万元、-74,616.35 万元和-51,353.61 万元，其中投资活动现金流入分别为 344.16 万元、4,163.99 万元、14,448.43 万元和

8,656.35 万元，投资活动现金流出分别为 41,885.93 万元、59,688.02 万元、89,064.79 万元和 60,009.96 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，发行人具有投资活动净现金流持续为负的风险。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

本次债券具体发行条款详见“第二节 发行条款”。

（二）债券募集资金用途

本次债券募集资金拟全部用于偿还到期和回售的公司债券本金。发行人承诺本次债券募集资金不可调整为偿还公司债券本金之外的其他用途。本次债券募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（三）本次债券上市交易安排

本次债券发行结束后拟在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司无法保证本次债券能够按照预期交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（四）本次债券为无担保债券

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法通过保证人或担保物受偿本次债券本息，从而对债券持有人的利益造成不利影响。

（五）违约与争议解决条款

本次债券具体违约与争议解决条款详见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”。

（六）发行主体与本次债券评级

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 25 日出具的《舟山海城建设投资集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无评级。

（七）债券持有人会议

遵照《公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

（八）债券受托管理协议

为充分保障本次债券持有人的利益，根据《管理办法》的相关规定，发行人聘任中国国际金融股份有限公司担任本次债券存续期间的受托管理人，以处理本次债券的相关事务和维护债券持有人的合法权益。发行人与中国国际金融股份有限公司签订了《债券受托管理协议》，中金公司同意按照《债券受托管理协议》的规定担任本次债券的受托管理人。在本次债券存续期限内，受托管理人依照有关法律规定和《债券受托管理协议》的约定维护债券持有人的利益和承担本次债券条款和《债券受托管理协议》约定的其作为受托管理人应承担的义务。凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

（九）质押式回购

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 25 日出具的《舟山海城建设投资集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券无评级。本次债券不符合进行债券通用质押式回购交易的基本条件。

（十）投资者保护条款

本次债券在“第十节 投资者保护机制”章节中设置了交叉保护承诺和救济措施。具体条款详见“第十节 投资者保护机制”。

目录

声明	1
重大事项提示	3
一、与发行人相关的重大事项	3
二、与本次债券相关的重大事项	5
目录	8
释义	11
第一节 风险提示及说明	12
一、与发行人相关的风险	12
二、本次债券的投资风险	19
第二节 发行条款	21
一、本次债券的基本发行条款	21
二、本次债券发行、登记结算及上市交易安排	22
第三节 募集资金运用	23
一、本次债券的募集资金规模	23
二、本次债券募集资金使用计划	23
三、本次债券募集资金专项账户管理安排	23
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
五、发行人关于本次债券募集资金的承诺	27
六、前次公司债券募集资金使用情况	27
第四节 发行人基本情况	29
一、发行人概况	29
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	29
三、发行人的股权结构	30
四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	34
六、发行人董事、高级管理人员基本情况	45

七、发行人主营业务情况	48
八、其他与发行人主体相关的重要情况	81
第五节 发行人主要财务情况	82
一、发行人财务报告总体情况	82
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	85
三、发行人财务状况分析	94
第六节 发行人信用状况	147
一、发行人信用评级情况	147
二、发行人其他信用情况	147
第七节 增信情况	150
第八节 税项	151
一、增值税	151
二、所得税	151
三、印花税	151
四、税项抵销	151
第九节 信息披露安排	152
一、发行人承诺	152
二、信息披露制度	152
三、本次债券存续期内定期信息披露安排	153
四、本次债券存续期内重大事项披露	154
五、本次债券还本付息信息披露	154
第十节 投资者保护机制	155
一、交叉保护承诺	155
二、救济措施	155
三、偿债计划及保障措施安排	156
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	159
一、违约情形及认定	159

二、违约责任及免除	159
第十二节 债券持有人会议规则	161
第十三节 债券受托管理人	176
一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况	176
二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况	176
三、债券受托管理协议主要内容	176
第十四节 发行有关机构	200
一、发行人	200
二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人	200
三、联席主承销商	200
四、律师事务所	201
五、会计师事务所	201
六、公司债券申请上市的证券交易场所	202
七、公司债券登记、托管、结算机构	202
八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	202
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	203
发行人声明	204
发行人全体董事及高级管理人员声明	205
主承销商声明	206
主承销商声明	207
审计机构声明	209
发行人律师声明	210
第十六节 备查文件	211
一、备查文件	211
二、查阅地点	211
三、备查文件查阅时间	211

释义

在本募集说明书中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司、舟山城投	指	舟山海城建设投资集团有限公司
本次债券	指	经中国证监会“证监许可（【】）【】号”文注册的总金额不超过 17 亿元（含 17 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券在中国境内发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
受托管理协议或债券受托管理协议	指	《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》
债券持有人会议规则	指	《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之持有人会议规则》
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司和中信证券股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
发行人律师	指	浙江天册律师事务所
审计机构	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/中诚信国际	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
债券持有人	指	持有舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券的投资者
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾省的法定节假日和/或休息日）
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	中国证券经营机构正常开展交易的日期（不包括法定节假日或休息日）
元	指	人民币元
近三年及一期、报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月
报告期末	指	2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价公司此次发行的公司债券时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务余额较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债为 2,649,666.98 万元，占总负债的比例为 60.51%。发行人存在有息债务余额较大的风险。

2、其他应收款占用资金规模较大的风险

发行人其他应收款规模较大，截至 2025 年 9 月末，公司其他应收款为 146,645.74 万元，占发行人同期总资产的比例为 2.17%。发行人存在其他应收款规模较大的风险。在本次债券存续期内，若对手方资信状况发生恶化，发行人存在其他应收款可能无法回收的风险。

3、投资性房地产公允价值波动风险

截至 2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产余额分别为 533,481.65 万元、569,903.32 万元、603,296.27 万元和 599,278.45 万元，占总资产的比例分别为 8.68%、9.16%、9.28%和 8.89%。投资性房地产由其公允价值决定，若公允价值出现波动有可能导致企业投资性房地产科目余额出现相应的波动。公司投资性房地产规模较大，面临投资性房地产公允价值波动风险。

4、土地出让业务不确定的风险

由于土地出让受到国家宏观政策直接影响，近年来国家出台了较多土地行业调控政策。由于发行人仍有大量的土地开发项目，发行人存在土地出让业务不确定的风险。

5、代建项目政府代建资金支付不及时的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人受托代建工程收入分别为 2,336.72 万元、3,548.60 万元、4,637.62 万元及 606.55 万元。发行人存在代建项目委托方代建资金支付不及时的风险。

6、资产流动性较弱的风险

发行人流动资产中存货和其他应收款占比较高，截至 2025 年 9 月末，存货和其他应收款占流动资产的比例分别为 91.61%和 2.50%，存货大部分为土地资产和代建项目成本支出，发行人存在资产流动性较弱的风险。

7、未来资本支出压力较大的风险

发行人承担舟山市范围内基础设施建设、保障房建设及土地开发业务，上述业务前期成本较大，发行人面临未来资本支出压力较大的风险。

8、政府补助不确定风险

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别收到政府补助收入 2.17 亿元、2.33 亿元、2.47 亿元和 0.05 亿元。政府补助为非经营性收入，存在不确定性。发行人具有政府补助不确定风险。

9、速动比率较小的风险

2022-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人速动比率分别为 0.40、0.46、0.28 和 0.43，速动比率整体波动不大，但数额相对较小。因此，发行人具有速动比率较小的风险。

10、注册资本中货币比例较低的风险

2018 年 5 月 25 日，经公司股东舟山市国有资产监督管理委员会决定，公司注册资本由 20,000 万元增加至 500,000 万元，以资本公积转增注册资本的方式新增注册资本 480,000 万元；公司增资后，股东的出资方式、出资额、出资比例等信息分别如下：股东舟山市国有资产监督管理委员会共计认缴出资 500,000 万元，其中以货币方式认缴出资 20,000 万元，以资本公积转增注册资本方式新增注册资本 480,000 万元，占公司注册资本的 100%。公司注册资本中货币出资方式占比为 4.00%，占比较低。

11、资产负债率持续上升的风险

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.64%、63.85%、63.76%和 64.93%，资产负债率水平呈现小幅上升趋势。随着发行人承担的项目投资的逐步增加，发行人资金需求不断加大，使得发行人资产负债率随之提升。发行人存在资产负债率持续上升的风险。

12、EBITDA 利息保障倍数表现较差的风险

2022-2024 年末，发行人 EBITDA 利息倍数分别为 0.33、0.37 和 0.42，EBITDA 利息倍数相对较小。因此，发行人具有 EBITDA 利息倍数表现较差的风险。

13、投资活动净现金流持续为负的风险

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,541.77 万元、-55,524.03 万元、-74,616.35 万元和-51,353.61 万元，其中投资活动现金流入分别为 344.16 万元、4,163.99 万元、14,448.43 万元和 8,656.35 万元，投资活动现金流出分别为 41,885.93 万元、59,688.02 万元、89,064.79 万元和 60,009.96 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，发行人具有投资活动净现金流持续为负的风险。

14、公允价值变动收益波动的风险

2022-2024 年，发行人公允价值变动收益分别为-1,258.28 万元、-3,006.47 万元和-2,612.42 万元，主要系投资性房地产公允价值变动产生。近年来房地产市场波动较大，因此发行人存在公允价值变动收益波动的风险。

15、其他应收款减值的风险

截至 2024 年末，发行人其他应收款为 152,679.42 万元，占发行人同期总资产的比例为 2.35%，其中对 307 省道(新城段)项目指挥部的其他应收款余额为 52,046.19 万元，如发行人未来无法与 307 省道(新城段)项目指挥部就约 1.40 亿元的利息金额部分协商一致，则发行人其他应收款可能存在一定的减值风险。

16、电力设备制造业务收入下降的风险

2025 年 1-9 月，发行人电力设备制造业务实现收入 559.37 万元，占当期营业收入的 0.62%，收入规模较前期明显下降，主要系发行人对该业务板块进行战略调整并推动业务转型所致。目前，发行人已明确从生产型企业转型服务型企业，相关业务不再作为发行人主营业务板块重点发展方向，存在一定收入下降及转型风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

基础设施开发建设业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人承建的基础设施代建业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。同时，舟山市的经济发展水平和发展速度也会对发行人的经济效益产生影响。

2、项目建设风险

发行人承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。基础设施建设项目投资规模大、工期较长，如果在工程建设期间出现原材料价格上涨、各种费率或贷款利率提高、工程方案变动致使拆迁工程量增加、政策改变、遇到不可抗拒的自然灾害等重大影响，则可能导致项目实际投资额超出预算、项目施工期被迫延长，从而对项目实施产生不利影响。

3、主营业务单一风险

目前，发行人主营业务板块主要包括受托代建、燃气、贸易、建筑设计、租金、管道安装、物业管理及其它，整体业务板块逐渐丰富，但总体而言，发行人目前的收入来源仍较为集中，主要依靠受托代建、建材销售和燃气板块，依然存在业务结构单一的风险。

4、合同履行风险

发行人与舟山市有关部门签订委托代建协议，约定项目完工时间和支付代建款项的拨付安排，虽然舟山市政府信誉较佳，但由于舟山市政府履行合同的时效性取决于地方财政的实力，未来可能存在不能完全按合同约定完工决算或按协议约定支付代建款项的情况。因此发行人存在合同履行风险，并最终会对发行人的经营和现金流状况造成影响。

5、区域经济风险

发行人的主要业务集中于舟山市，舟山市的经济发展水平及未来发展趋势对发行人的经营情况影响较大。舟山市稳健的经济财政实力是发行人运营城市基础设施建设的重要保障。如果舟山市经济发展受到重大不利因素影响而出现显著恶化，发行人的经营和财务状况可能受到不利影响。

6、地方财力波动风险

发行人的业务范围基本集中于舟山市，公司的经济效益、政府支持水平均与舟山市的经济发展水平以及舟山市政府的财政收支情况有着密切的联系。如果舟山市经济发展受到重大不利因素影响，亦或是舟山市政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对公司的正常经营及偿债能力带来不利影响。

7、营业收入不稳定的风险

发行人主要从事建筑设计业务、燃气业务和受托代建业务，业务收入受到项目周期的影响较大，近三年及一期，发行人营业收入分别为 208,927.55 万元、210,806.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元，具有一定的波动性。

8、安全生产的风险

发行人城市基础设施代建项目实施需大量的现场作业活动，存在一定危险性。虽然发行人一贯重视安全生产和质量控制，项目实施须符合国家关于安全等方面的法律、法规和行业规定，在工程施工中严格执行过程控制，至今未发生过重大工程质量和施工安全事故，但如果相关管理体系未能有效全面覆盖施工风险和质量控制，或未能有效实施，可能会产生重大成本或导致重大损失，并可能影响发行人信誉和资质，进而影响发行人承接项目能力。

9、突发事件引发的经营风险

突发事件，是指突然发生的、已经或可能会对公司经营、财务状况、资产安全、员工健康、以及社会声誉产生严重影响的，需要采取应急处置措施予以应对的偶发性事件，包括自然灾害、事故灾害、公共卫生事件、社会安全事件、实际控制人或公司管理层无法履行职责等。发行人如遇突发事件，可能造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等，对发行人的经营可能造成不利影响。

10、盈利能力较弱的风险

城市基础设施建设、保障房的建设和燃气供应业务的性质决定了其公益性大于盈利性，投入的资金很难有超额的收益来保证。近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 0.44%、0.43%、0.49%和 0.01%，处于较低的水平，故发行人存在盈利能力较弱的风险。

11、受托代建项目收益率不确定的风险

近三年及一期，发行人受托代建收入分别为 2,336.72 万元、3,548.60 万元、4,637.62 万元及 606.55 万元，毛利率分别为 0.91%、7.41%、-18.45%及 26.92%。公司作为舟山市最重要的基础设施建设主体，承担了舟山市范围内大量受托代建工程，业务具有较强的区域专营性，但受项目建设周期及工程管理费标准不固定的影响，受托代建收入波动较大，受托代建项目存在收益率不确定的风险。

12、燃气管道运输、气瓶充装的经营风险

燃气管道运输和气瓶充装业务的需求随时间、季节等因素发生变化，可能对业务的稳定性和盈利能力产生影响。燃气管道输送过程中可能出现杂质、水分等问题，导致燃气质量下降；气瓶充装过程中可能出现过度充装、欠充装等问题，存在一定质量与安全风险。燃气管道运输和气瓶充装业务受到国家政策和环保要求的影响，政策的变化可能会导致对业务的限制或禁止，如对燃气管道输送的管线布局、设备技术等方面的限制，或对某些气体的使用、存储、运输等方面的限制。购买和维护管道设备、气瓶充装设备等需要大量资金投入，如果市场需求低于预期，可能导致业务亏损。如发行人未能及时有效规避相关风险，可能出现违规经营行为，对发行人的经营可能造成不利影响。

13、土地闲置的风险

发行人存货中部分土地资产存在闲置情况，发行人暂无法明确开发、出让计划，相关项目将根据舟山市土地出让情况、资金项目安排等统筹处理。发行人对以上国有土地使用权拥有完整的支配权，未来将依法通过自主开发、合作开发、转让等方式实现收益。符合法律和国家的有关规定。目前发行人上述土地暂未列入“闲置土地公示”名单，暂未受到行政处罚，如未来政策变化，发行人仍存在受到行政处罚的风险。

（三）管理风险

1、内控管理风险

随着发行人资产规模不断发展壮大，承担舟山市大型项目逐渐增多，对发行人的内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素，导致公司战略难以如期顺利实施。

2、在建工程及项目管理风险

发行人一般多项受托代建项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。

3、安全施工和环保风险

公司成立以来未发生违反安全和环保法律法规的行为，未发生重大安全施工和环境污染事故。如果公司出现安全施工或环保方面的意外事件，将可能对公司的经营活动造成不利影响，重大意外事件甚至会导致经营活动的中断。如果国家未来进一步制定、实施更为严格的安全施工要求或环境保护法律法规，公司可能需要额外购置设备、引进技术或采取其他措施，以满足监管部门对安全施工和环保的要求，这将可能导致公司的运营成本上升。

4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人建立了董事会、高级管理人员互相协作、互相制衡、各司其职的治理架构和治理制度，但如遇突发事件，造成其部分高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，对发行人的经营可能造成不利影响。

（四）政策风险

1、产业政策风险

发行人作为舟山市城市基础设施的重要主体，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

2、经济周期风险

发行人负责舟山市城市基础设施建设工作，而城市基础设施建设工作的投资规模大，建设周期长，可能跨越多个经济周期。如果在本次债券存续期内，经济增长速度放缓、停滞或衰退，政府对城市工程建设、土地整理和开发投资力度下降，所造成的行业系统性风险将导致发行人业务规模萎缩，经营效益下降，现金流减少，从而影响本次债券的兑付。

（五）不可抗力风险

发行人的资产可能会因飓风、火灾、地震、洪灾及其他自然或人为灾害而遭受经济损失。如果上述不可抗力对第三方造成损害，发行人还可能须承担民事责任或罚款，可能对发行人的业务、财务状况及经营业绩产生不利影响。

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况，国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感性投资品种，市场利率的波动使持有本次债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后拟在上海证券交易所上市交易。由于本次债券具体交易流通的审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，公司无法保证本次债券能够按照预期交易，也无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在二级市场交易不活跃甚至无法持续成交的情况，投资者可能会面临债券流动性风险。

（三）偿付风险

本次债券的期限较长，在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业发展状况、国家相关政策、资本市场状况等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本次债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

尽管在本次债券发行时，发行人已根据现实情况安排了多项偿债保障措施来保障本次债券按时还本付息，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的

市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，报告期内与银行、主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但是，在本次债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本次债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) **发行人全称：**舟山海城建设投资集团有限公司。

(二) **债券全称：**舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(三) **发行金额：**本次债券总规模不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）。

(四) **债券期限：**本次债券期限为不超过（含）5 年，可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种或含权品种。

(五) **票面金额及发行价格：**本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) **债券利率和其确定方式：**本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

(七) **发行对象：**本次债券面向专业机构投资者公开发行。

(八) **发行方式：**本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) **承销方式：**本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十) **起息日期：**本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

(十一) **付息方式：**本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

(十三) **兑付金额：**本次债券到期一次性偿还本金。

(十四) **偿付顺序：**本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十五) **增信措施：**本次债券不设定增信措施。

(十六) **信用评级机构及信用评级结果：**经中诚信国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+ 级，评级展望为稳定，本次债券无评级。具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

(十七) 募集资金用途：本次债券的募集资金拟全部用于偿还到期及回售的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

(十九) 税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

二、本次债券发行、登记结算及上市交易安排

(一) 本次债券发行时间安排

发行公告日：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

(二) 登记结算安排

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

(三) 本次债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

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

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会、股东审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔**【】**〕**【】**号），本次债券发行总额不超过 17 亿元（含 17 亿元），拟分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次债券募集资金拟全部用于偿还到期及回售的公司债券本金，具体明细如下：

单位：%、亿元

序号	债券简称	起息日	回售日期	到期日期	债务类型	票面利率	当前余额	拟偿还本金金额	还款时间
1	24 舟城 01	2024-01-23	2027-01-23	2029-01-23	一般公司债	2.95	6.00	6.00	2027-01-23
2	22 舟城 01	2022-03-02	--	2027-03-02	一般公司债	3.73	6.00	6.00	2027-03-02
3	21 舟城 03	2021-11-30	--	2026-11-30	一般公司债	3.88	5.00	5.00	2026-11-30
合计							17.00	17.00	-

发行人承诺本次债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。发行人承诺，本次债券存续期内不调整募集资金用途。

本次债券所偿还的公司债券本金均不属于地方政府隐性债务，不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。

发行人承诺本次债券不涉及新增地方政府债务，承诺本次债券募集资金不用于偿还地方政府债务。发行人承诺本次债券发行的募集资金仅用于偿还非地方政府隐性债务的公司债务，不用于其他用途。

三、本次债券募集资金专项账户管理安排

公司在监管银行开设专项账户作为本次募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的存放、使用及监管，并由监管银行和债券受托管理人对本次募集资金专项账户进行共同监管。本次债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》、《募集资金专项账户监管

协议》等的约定和监管银行根据《募集资金专项账户监管协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

（一）设立募集资金专项账户

发行人将根据相关法律法规的规定指定募集资金专项账户，用于本次债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

发行人将于本次债券缴款日之前在监管银行的营业机构开设独立于发行人其他账户的募集资金专项账户，以上专户用于募集资金接收、存储、划转。

专户的开立和使用应符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其他相关规定。发行人成功发行本次债券后，需将全部募集资金划入募集资金专项账户，接受监管银行、受托管理人对募集资金的监管。

发行人将在募集资金到位前与债券受托管理人以及监管银行签订募集资金专项账户监管协议。募集资金专项账户监管协议主要内容如下：

（1）发行人应当建立募集资金管理制度，为本次债券的募集资金制定相应的使用计划，并在每次募集资金使用前履行内部程序。发行人应确保募集资金的使用符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，不得擅自变更资金用途。发行人支取和使用专项账户的资金，应提前向监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和法定代表人私章的划款指令。发行人承诺向监管银行提供的划款指令等资料合法、真实、完整、准确、有效。

（2）监管银行由其授权经办人根据发行人提供的资料对划款指令进行审查。经审查认定符合法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，监管银行应将款项及时支付给发行人指定的收款人。若审查后，监管银行发现发行人的划款指令违反法律、行政法规有关规定或者本协议约定的，应当要求其改正；发行人未能改正的，监管银行有权拒绝执行，并立即书面通知受托管理人。

（3）受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况及专项账户的运作情况，发行人和监管银行应予以积极配合。发行人至少每季度向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（如涉及）的流水、募集资金使用的内部决策流程材料、募集资金使用凭证等；监管银行至少

每季度向受托管理人提供一次专项账户的流水记录。在专项账户日常监管工作中，如监管银行发现或得知任何异常情况，应立即书面通知受托管理人。如无特殊情况，监管银行应于每季度开始的三个交易日内向受托管理人提供专项账户上一季度的书面流水记录。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（三）监管银行的持续监督

根据发行人、受托管理人及监管银行三方签署的《募集资金专项账户监管协议》，专项账户内的本次债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。监管银行应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

四、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券的发行对于促进公司主营业务板块快速健康发展具有重要的战略意义；同时，通过本次债券的发行，公司可以充分利用我国日益完善的资本市场，改善融资体系，拓宽融资渠道，降低财务成本，优化债务结构，提高公司综合竞争力，为公司进一步做大做强奠定坚实的基础。

（一）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

随着公司业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加资金来源的不确定性，提高资金的使用成本。公司充分利用

我国日益完善的资本市场，通过不断地拓宽融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响。

（二）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本次债券如能成功发行且按上述计划运用募集资金，以 2025 年 9 月末合并报表口径为基准，发行人的资产负债率不变。本次债券的成功发行在延长债务期限的前提下，发行人的财务杠杆使用将更加合理，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定发行人财务成本，避免贷款利率波动风险。为了合理降低公司的融资成本及短期偿债压力，本次债券用于偿还公司债券本金具有一定合理性。

本次债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 17 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、本次债券募集资金拟全部用于偿还到期的公司债券本金；
- 4、假设公司债券于 2025 年 9 月 30 日完成发行；
- 5、假设财务数据基准日与本次债券发行完成日之间不发生重大资产、负债、权益变化。

基于上述假设，本次债券发行对发行人财务结构的影响如下表：

项目	2025 年 9 月 30 日 (发行前)	2025 年 9 月 30 日 (发行后)	变动情况
流动资产（万元）	5,856,069.09	5,856,069.09	-
非流动资产（万元）	887,691.88	887,691.88	-
资产总计（万元）	6,743,760.97	6,743,760.97	-
流动负债（万元）	1,143,165.25	973,165.25	-170,000.00
非流动负债（万元）	3,235,837.78	3,405,837.78	+170,000.00
负债总计（万元）	4,379,003.03	4,379,003.03	-
资产负债率（%）	64.93	64.93	-
流动比率（倍）	5.12	6.02	+0.90

本次债券的发行将对公司资产负债结构产生影响，在上述假设下，本次债券募集资金对发行人资产负债合计金额不造成影响，以 2025 年 9 月 30 日为基准日，资产负债率不变。本次债券成功发行以后，公司流动比率较发债前好转，资产负债率仍保持在合理水平，公司短期及长期偿债能力仍较强。

五、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金。

发行人承诺，本次债券存续期内不调整募集资金用途。

发行人承诺：本公司根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等相关文件要求，作出以下承诺：

本公司无政府融资职能。本次公开发行公司债券的还款来源为公司自身经营性收益，不通过地方政府以财政资金直接偿还。

公司承诺本次债券募集资金用途合法合规，不用于房地产业务，不用于向他人拆借。

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

公司承诺不新增地方政府隐性债务、募集资金不用于偿还隐性债务。

公司承诺本次债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

本公司采取严格的募集资金监管措施，保证按照募集说明书约定的用途使用本次债券募集资金。

发行人承诺，本次债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途，发行人承诺本次债券拟偿还的存量公司债券与发行人其他在手批文及在审公司债券用途不重复。报告期内，发行人不存在于其他信用债市场申报终止、中止等情形。

六、前次公司债券募集资金使用情况

舟山海城建设投资集团有限公司已于 2025 年 4 月 18 日取得上海证券交易所出具的无异议函上证函〔2025〕1289 号，并于 2025 年 9 月 19 日发行 25 舟城 F2 和 25 舟城 F3，募集资金拟全部用于偿还到期的公司债券本金。

在募集资金的使用方面，发行人制定了严格的内部控制制度。在募集资金使用时，首先由各部门领导根据资金需求制定资金使用规划并提交至总经理审批，总经理审批后，各部门根据总经理审批单据申请资金划拨和使用。

公司募集资金专项账户专门用于存放相应债券所募集的资金，并由监管行负责公司严格按照募集资金用途进行使用，运行正常。

截至本募集说明书出具之日，前次公司债券募集资金使用情况如下：

证券名称	起息日	债项/主体 评级	票面利率 (%)	证券类别	发行期限 (年)	发行规模 (亿元)	募集资金用途	使用情况
25 舟城 F2	2025-09-23	-/AA+	2.05	私募债	3	5.00	偿还到期的公司 债券本金	已按照募集约定 用途使用完毕
25 舟城 F3	2025-09-23	-/AA+	2.49	私募债	5	4.00	偿还到期的公司 债券本金	尚未使用

前次公司债券所偿还的有息债务均不属于地方政府隐性债务，不涉及新增或虚假化解地方政府隐性债务。发行人承诺前次公司债券不涉及新增地方政府债务，承诺前次公司债券募集资金不用于偿还地方政府债务。发行人承诺前次公司债券的募集资金仅用于偿还非地方政府隐性债务的公司债务，不用于其他用途。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	舟山海城建设投资集团有限公司
法定代表人	黄耀
注册资本	伍拾亿元整
实缴资本	伍拾亿元整
设立（工商注册）日期	2013年7月10日
统一社会信用代码	91330900072889718J
住所（注册地）	浙江省舟山市定海区临城街道田螺峙路480号城投大厦18-20楼（自贸试验区内）
邮政编码	306021
所属行业	土木工程建筑业
经营范围	一般项目：市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城市综合开发投资(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。
电话及传真号码	0580-2296055，0580-2296000
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	刘忠灵，董事，0580-2296055

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

舟山海城建设投资集团有限公司系根据舟山市人民政府【2013】26号专题会议纪要文件，由舟山市新城建设开发服务中心出资组建的有限责任公司，公司原名舟山市新城建设投资经营有限公司，于2013年7月10日取得舟山市市场监督管理局颁发的注册号为330906000015467号《企业法人营业执照》。成立时注册资本为20,000万元，由舟山市新城建设开发服务中心于2013年7月出资20,000万元，本期出资已经舟山方舟会计师事务所审验并出具舟验字【2013】112号验资报告。

（二）发行人历史沿革

1、2016年股权划转

2016 年 3 月 2 日，根据舟山市人民政府舟政函【2016】10 号文件《舟山市人民政府关于同意组建舟山海城建设投资集团有限公司和浙江普陀山发展集团有限公司的批复》，并经舟山市新城建设投资经营有限公司股东决议，将舟山市新城建设投资经营有限公司更名为舟山海城建设投资集团有限公司。同时，舟山市新城建设开发服务中心将持有公司 100% 股权无偿划转给舟山市国有资产监督管理委员会。

2、2018 年增资

2018 年 5 月 25 日，经公司股东舟山市国有资产监督管理委员会决定，公司注册资本由 20,000 万元增加至 500,000 万元，以资本公积转增注册资本的方式新增注册资本 480,000 万元；公司增资后，股东的出资方式、出资额、出资比例等信息分别如下：股东舟山市国有资产监督管理委员会共计认缴出资 500,000 万元，其中以货币方式认缴出资 20,000 万元，以资本公积转增注册资本方式新增注册资本 480,000 万元，占公司注册资本的 100%。

3、股东变更

2020 年 7 月 29 日，根据浙江省及舟山市统筹安排，舟山市国有资产监督管理委员会将其持有的 10% 股权划转至浙江省财务开发有限责任公司，划转后舟山市国有资产监督管理委员会持有发行人 90% 股权，浙江省财务开发有限责任公司持有发行人 10% 股权。

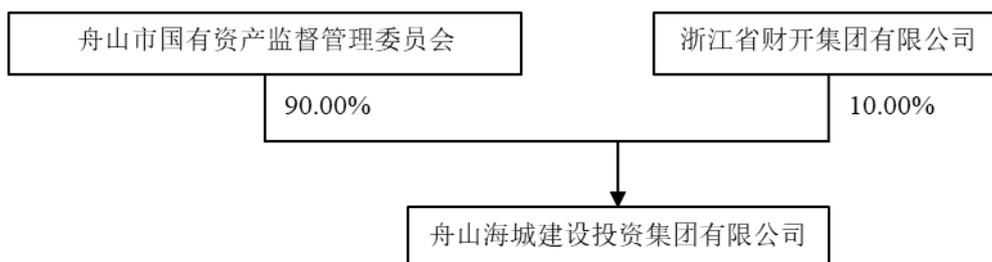
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东为舟山市国有资产监督管理委员会，出资比例为 90%，发行人实际控制人为舟山市国有资产监督管理委员会。报告期内实际控制人未发生变化。

发行人股权结构如下图所示：



截至本募集说明书签署日，发行人控股股东持有的发行人股权不存在质押或其他争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要控股子公司基本情况

截至 2025 年 9 月末，发行人纳入公司合并范围的子公司共计 31 家，其中一级子公司 14 家，二级子公司 17 家。详细情况如下：

序号	子公司全称	次级	持股比例（%）	
			直接	间接
1	舟山市蓝焰燃气有限公司 ^[1]	一级	49.48	
2	舟山市蓝焰金塘燃气有限公司	二级		100.00
3	舟山市蓝焰岛北燃气有限公司	二级		100.00
4	舟山市智企智家科技服务有限公司	二级		100.00
5	舟山市规划建筑设计研究院有限公司	一级	100.00	
6	舟山市绿舟建筑节能咨询有限公司	二级		100.00
7	浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司	一级	64.35	
8	浙江自由贸易试验区岛城市政建设有限公司	二级		100.00
9	浙江自由贸易试验区岛城置业有限公司	二级		100.00
10	浙江自由贸易试验区岛城投资咨询有限公司	二级		100.00
11	舟山海城投资有限公司	一级	74.67	
12	舟山海城市容服务有限公司	二级		100.00
13	舟山城联工程建设服务有限公司	二级		100.00
14	舟山海城建设有限公司	一级	100.00	
15	舟山海城市政园林绿化有限公司	二级		100.00
16	舟山海城置业有限公司	一级	100.00	
17	舟山海城文化传媒有限公司	二级		60.00
18	舟山新城浙石油综合能源销售有限公司 ^[2]	二级		49.00

序号	子公司全称	次级	持股比例（%）	
			直接	间接
19	舟山市城市建设发展有限公司	一级	100.00	
20	舟山市临城新区开发建设有限公司	二级	20.00	80.00
21	舟山市城市规划设计研究院有限公司	一级	100.00	
22	舟山市智慧城市运营有限公司	一级	100.00	
23	舟山市数字海洋投资有限公司	一级	60.34	22.41
24	舟山市建设工程质量检测有限公司	一级	100.00	
25	舟山市水利勘测设计院有限公司	一级	100.00	
26	舟山湛拓工程管理有限公司	二级		100.00
27	舟山城投城市运营有限公司	一级	100.00	
28	舟山城投物业管理有限公司	二级		100.00
29	舟山市保安服务有限公司	二级		100.00
30	舟山海城人力资源服务有限公司	二级		100.00
31	舟山市启城新能源技术有限公司 ^[3]	一级	40.00	

注：[1]发行人持有舟山市蓝焰燃气有限公司 49.48%，为第一大股东，具有实际控制权，因此纳入合并范围；[2]发行人通过子公司舟山海城置业有限公司持有舟山新城浙石油综合能源销售有限公司 49%股权，为第一大股东，具有实际控制权，因此纳入合并范围；[3]发行人与浙江启明电力集团有限公司分别持有舟山市启城新能源技术有限公司 40%股份，双方签署一致行动人协议，发行人具有实际控制权，因此纳入合并范围。

截至 2024 年末，发行人重要子公司有 2 家，重要子公司披露标准为最近一年末经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表指标比例达 30%。发行人重要子公司基本情况介绍如下：

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	舟山海城投资有限公司	土地开发等	74.67	217.02	119.69	97.33	4.87	0.08	是，注 1
2	舟山海城置业有限公司	安置房建设等	100.00	206.98	157.55	49.43	0.85	0.20	否

注 1：舟山海城投资有限公司 2024 年营业收入较上年增幅为 41.99%，净利润较上年增幅为 640.40%，主要系土地出让业务板块收入增加及投资收益增加所致。

（二）发行人主要的参股公司、合营、联营公司基本情况

截至 2025 年 9 月末，发行人联营企业 3 家，详细信息如下：

企业名称	注册时间	注册资本（万元）	持股比例（%）
舟山市新海洋岩土工程有限公司	2010-05-25	100.00	25.00
中交舟山千岛中央商务区开发有限公司	2016-08-26	200,000.00	30.00

浙江文投融资租赁有限公司	2018-06-14	70,000	28.57
--------------	------------	--------	-------

中交舟山千岛中央商务区开发有限公司成立于 2016 年 8 月 26 日，注册资本 200,000.00 万元，由中交疏浚(集团)股份有限公司出资 140,000.00 万元，持股 70%，浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司出资 60,000.00 万元，持股 30%，实际控制人为国务院国资委。经营范围：房地产开发，物业管理，公共设施项目投资（未经金融等监管部门批准，不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融服务）、运营、管理。

中交舟山千岛中央商务区开发有限公司为舟山千岛中央商务区项目开发建设和运营管理的主体单位，由于成立时间较短暂未实现营业收入，但是预计将在未来 10 年左右的开发周期内，通过重点设立中国（舟山）自由贸易试验区总部、江海联运服务中心总部、绿色石化基地总部和中国交建区域总部等公共设施及服务设施，打造群岛新区总部经济核心集聚区，建成海上金融商务区与海上花园城示范岛。

截至 2022 年 12 月 31 日，中交舟山千岛中央商务区开发有限公司资产总计 201,359.37 万元，净资产合计 200,145.64 万元，2022 年度营业收入 4.81 万元，净利润-440.73 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，中交舟山千岛中央商务区开发有限公司资产总计 214,235.66 万元，净资产合计 199,230.11 万元，2023 年度营业收入 41.57 万元，净利润-915.53 万元；截至 2024 年 12 月 31 日，中交舟山千岛中央商务区开发有限公司资产总计 216,111.26 万元，净资产合计 199,242.64 万元，2024 年度营业收入 114.21 万元，净利润 12.53 万元，净利润较低，主要系公司目前仍在前期铺设市场阶段。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人合并口径营业收入分别为 210,891.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元，母公司口径营业收入分别为 1,816.09 万元、1,872.78 万元和 1,107.08 万元，发行人属于营业收入和经营成果来自下属子公司的投资控股型企业。

截至 2024 年末，发行人母公司资金拆借 234.52 亿元，主要系对舟山海城投资有限公司等发行人子公司的资金拆借，拆借对象均为地方国有企业，资金拆

借无法收回的风险较小；发行人母公司资产负债率为63.15%，负债水平尚可；发行人母公司通过委派董事、监事，推荐高管人员候选人，进行财务管理和审计监督等渠道对控股子公司进行管理，对子公司具有较强的控制力；由于下属主要子公司均处于持续发展阶段，发行人母公司目前无固定的分红政策及比例，2024年，发行人母公司获得成本法核算的长期股权投资分红1,761.05万元。子公司分红政策方面，发行人能够充分行使股东权利，按要求取得分红收益，下属子公司的分红政策由母公司进行制定，且母公司可以统一调度资金。截至2024年末，发行人母公司口径货币资金余额5.86亿元，作为流动性最强的资产，是本次债券偿付资金的重要来源。必要时发行人还可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至报告期末，发行人母公司口径流动资产金额244.66亿元，若本次债券发生偿债资金不足的情况，发行人可将流动资产变现，以筹措偿债资金。

截至 2024 年末，发行人以持有舟山市数字海洋投资有限公司的 50,000 万元股权为质押物，向中国工商银行股份有限公司舟山分行借款 19,000.00 万元。除上述情况外，发行人持有的子公司股权不存在质押情况。

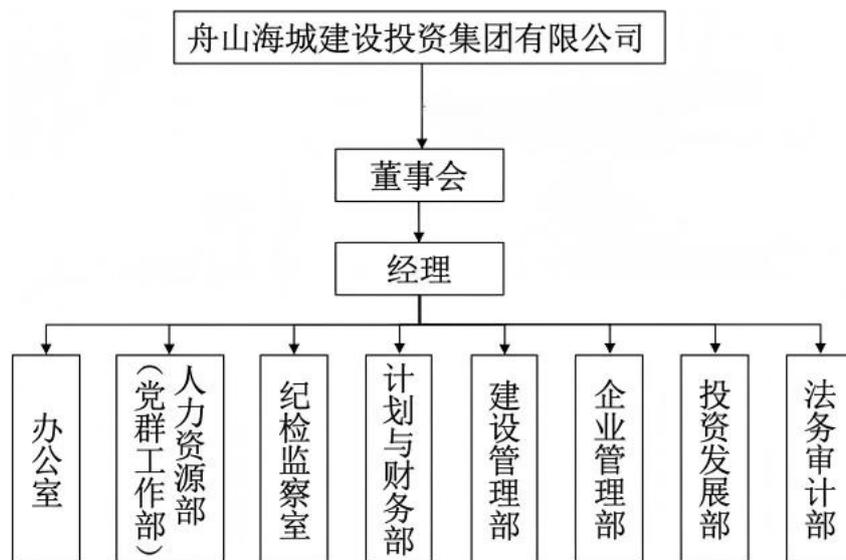
综上所述，发行人控股架构对偿债能力不存在重大不利影响。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

1、组织结构图

截至 2025 年 9 月末，发行人组织结构图如下：



2、发行人法人治理结构

为规范公司的组织和经营，维护公司、出资人和债权人的合法权益，促进公司的可持续性发展，根据《中华人民共和国公司法》、《企业国有资产监督管理暂行条例》和国家有关法律法规及舟山市人民政府有关规定，公司制定了《公司章程》。

(1) 股东会

公司股东会由全体股东组成，股东会是公司的权力机构，依法行使职权为：

- 1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 5) 对发行公司债券作出决议；
- 6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 7) 修改公司章程；
- 8) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 9) 了解公司经营状况和财务状况；
- 10) 审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- 11) 公司章程规定的其他职权。

股东会会议由董事会召集，董事长主持；董事长不能履行职务或者不履行职务的，由过半数的董事共同推举一名董事主持。董事会不能履行或者不履行召集股东会会议职责的，代表十分之一以上表决权的股东可以自行召集和主持。首次股东会会议由出资最多的股东召集和主持，依照《公司法》规定行使职权。

股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过。股东会作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。

(2) 董事会

公司设董事会，其成员为 5 人，非职工代表董事 4 人由股东会指定。职工代表董事 1 人通过职工代表大会，职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会设董事长 1 人，由股东会指定，任期不得超过董事任期。

董事会对股东会负责，依法行使《公司法》第六十七条规定的第 1 至第 10 项职权。

- 1) 召集股东会会议，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) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 5) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 6) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 7) 决定公司内部管理机构的设置；
- 8) 决定聘任或者解聘公司总经理及其报酬事项，并根据总经理的提名决定聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人及其报酬事项；
- 9) 制定公司的基本管理制度；
- 10) 公司章程规定或者股东会授予的其他职权；
- 11) 拟定公司章程及章程修改方案，报股东会批准；
- 12) 制定公司发展战略规划，报控股股东备案；
- 13) 决定授权范围内公司的投资、资本运作及融资方案；
- 14) 制定公司投资、担保管理办法，报控股股东备案；

15) 审议公司年度财务预算报告，报控股股东备案；

16) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议。

董事每届任期 3 年，董事任期届满，连选可以连任。

董事任期届满未及时改选，或者董事在任期内辞任导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律、行政法规和公司章程的规定，履行董事职务。

(3) 监事会

公司不设监事会或监事。

(4) 高级管理人员

公司设总经理 1 人、副总经理若干名，由董事会决定聘任或者解聘，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) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

3、发行人职能部门的运行情况

公司按照《公司法》等法律法规构建和完善现代企业法人治理结构，制定了《舟山海城建设投资集团有限公司公司章程》（以下简称“公司章程”），设立了董事会和经理层等治理层结构。

公司内设办公室、人力资源部（党群工作部）、计划与财务部、建设管理部、投资发展部、企业管理部、纪检监察室、法务审计部等 8 个内设机构。公司内部机构运行效率较高。公司主要职能部门及其职责如下：

(1) 办公室

负责集团本部政务工作的组织协调；负责重大活动、重大会议的组织安排；负责文秘、档案、督察、信息、网络及综合文字工作；负责组织制定和监督实施集团本部各项规章制度工作；负责人大代表、政协委员及集团职代会等提案的办理；负责对外联络和协调工作；负责后勤服务工作。

(2) 人力资源部（党群工作部）

负责集团党委的日常工作；负责党风廉政、效能和纪检工作；负责人力资源、人才工作；负责机构编制工作；负责干部绩效等综合考评工作；负责集团和指导子公司群团工作；负责精神文明和文化建设工作；负责集团信访工作。

(3) 计划与财务部

负责编制和实施财务收支预决算；负责建设投资资金的筹措、调度；负责国有资产债务管理工作；负责银行贷款、债券发行、企业上市等投融资工作；负责集团日常运营资金管理，指导监督子公司会计核算和财务管理工作；参与控制建设资金使用及运营成本管理；负责财务人员执业资格、业务培训等管理工作。

(4) 建设管理部

负责编制年度建设项目计划；负责建设项目规划选址、规划用地、国土定址红线、概算审核、初步设计、招投标等前期手续的报批工作；负责指导监督工程质量及竣工验收、决算、移交等工作；负责建立市政基础设施、城市公共配套、城市景观绿化等建设项目数据库；负责工程建设管理和技术人员培训工作。

(5) 投资发展部

负责集团发展战略，编制集团中长期发展规划；负责制定并落实企业征收计划；负责对收储资产后期规划调整、开发利用；负责对已收储资产临时租赁管理；负责自营性开发项目监管；配合做好融资工作。

(6) 企业管理部

负责下属公司治理结构的建立；负责外派董事、财务人员的委派管理工作；负责建立资产运营信息库及经营业务统计工作；负责集团本级资产经营；负责

制定和落实安全生产工作任务和应急管理工作；负责制定子公司年度经营业绩目标并进行年度业绩考核；负责指导协调子公司对外工作联络。

(7) 法务审计部

法务审计部负责法律事务；负责管理、审核对外合同；负责建立并落实内部审计制度；负责配合外部审计调查及专项检查工作；参与招投标及重大经济合同的审查和监督执行工作；负责审计人员业务培训工作。

(8) 纪检监察室

负责对集团所属干部职工进行纪律教育，从严正风肃纪，从严管理队伍；负责对集团廉政建设、作风建设相关规定落实情况进行监督检查；负责对集团人员违反党纪、政纪的案件，按照处分审批权限和干部管理权限进行查处，做出处分建议；负责对集团在廉政勤政、作风效能等方面的问题进行调查研究，加强廉政文化建设和制度建设；及时处理群众和职工纪检方面的来信来访；完成集团党委、上级纪检监察机关和相关部门交办的其他工作。

(二) 内部管理制度

根据《舟山海城建设投资集团有限公司公司章程》，集团实行集中决策、分层管理、分散经营。集团董事会是集团的管理和决策机构；母公司是财务和投资中心，在集团中居于主导和核心地位，对外代表集团，母公司的主要功能是研究和确定发展规划，负责投融资决策，从事资本运营，对经营者进行考核和任命，监控经济运行情况等。

发行人结合《公司法》等相关规定，以《舟山海城建设投资集团有限公司公司章程》为基础，建立并完善了一套健全的管理制度，规章制度建设大概分为：

1、财务管理制度

发行人严格按照《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》等法律法规和规章制度进行确认和计量、编制财务报告，同时明确会计凭证、会计账簿和财务报告的处理程序，能够保证会计资料的真实完整准确。发行人的会计岗位设置完整，集团公司及子公司均设置会计机构，人员配置符合国家有关会计从业资格的要求及不相容职务分离原则，会计人员均持有会计上岗证。会计机

构、会计人员依法对集团公司的经济活动进行会计监督，依法履行会计监督职责。内部会计管理制度方面，发行人对董事会在财务管理上的权责进行详细划分，规定集团公司负责人对会计工作全面负责。公司设置财务部全面负责集团公司财务管理，组织实施国家会计法律法规、集团公司的财务管理制度及相关管理办法。发行人依据《企业会计准则》、《会计基础工作规范》制定财务处理程序来加强财务管理，规范会计行为，公正高效地处理各项会计业务。发行人针对用于社会管理和经济发展、基本建设等方面，由上级财政部门下拨的，具有指定专门用途的财政性资金制定了专项资金管理制度来加强和规范财政专项资金管理，保障财政专项资金安全完整和使用效益。

2、人力资源制度

发行人制定了《干部档案管理办法》、《员工培训管理制度》和《劳动合同管理制度》等制度。公司人力资源部（党群工作部）负责人力资源管理，根据党委领导建议和企业实际情况，负责集团干部、员工薪酬、信访工作和劳动合同等管理工作。

公司的干部人事档案是在培养、选拔和任用干部等工作中形成的记载干部个人经历、政治思想、品德作风、业务能力、工作表现、工作实绩等内容的文件材料，是公司考察了解和正确选拔使用干部的重要依据。员工晋升制度方面，发行人针对晋升的范围、原则、条件、职级及要求、程序等方面做出详细规定，坚持依照德能与业绩并重，以德为先，自然晋升与提拔晋升相结合的原则，营造公平、公正、公开的竞争机制，激励员工提高个人素质与能力，提升组织绩效和企业竞争力，实现员工职业规划与集团发展战略融合统一。员工薪酬方面，发行人实行岗位绩效薪酬制，岗位绩效薪酬制是依据工作岗位和工作绩效确定并支付公司员工薪酬的分配方式。发行人在薪酬结构、岗位薪酬、附加薪酬、基本福利、薪酬调整、工资支付等方面制定相关细则，通过完善的薪酬激励机制来调动和发挥员工的积极性。员工培训管理制度方面，公司人力资源部负责集团统一安排的培训，根据各部室、各所属公司需求拟订集团公司年度培训计划，培训内容包括知识培训、技能培训和素质培训，从而加强员工培训管理，提高员工队伍素质，促进集团公司培训规范化、制度化。

3、工程管理制度

发行人制定了《工程建设管理制度》、《工程验收管理规定》、《工程预决算管理制度》、《工程质量管理办法》和《规划、设计管理制度》等工程管理制度。公司建设管理部负责集团的工程管理，负责对项目前期工作进行协调和监管、工程预决算管理，建立健全完善的工程质量管理办法，形成全员、全方位、全过程的质量保证体系，负责集团所属工程总体施工进度管理，及时协调工程建设相关方关系，检查、监督、考核进度计划执行情况等。

工程建设管理方面，发行人严格执行《中华人民共和国招标投标办法》和上级部门关于建设工程项目招标投标的有关规定，坚持公开、公平、公正、诚实信用、廉洁原则，并按规定做好相关工作。工程验收方面，发行人针对工程项目竣工预验收和竣工验收设定了不同的验收主体，依照“先资料，后现场”；“先产品，后系统，先各系统，后系统集成”的验收顺序进行工程验收。工程预决算方面，发行人针对建设工程投资的事前、事中及事后所进行的控制和审核制定了工程项目预决算编审，从而强化工程造价控制工作，规范集团建设项目的工程造价管理，降低工程成本。工程质量管理方面，发行人对所有集团新建、扩建、改建房屋建筑和市政基础设施工程质量推出健全完善的工程质量管理办法，形成全员、全方位、全过程的质量保证体系，严格落实《中华人民共和国建设工程质量管理条例》和《国务院办公厅关于加强基础设施工程质量管理的通知》以及舟山市有关规定。规划、设计管理方面，发行人严格执行建设工程项目计划申报和实施管理规定，加强建设规划编制管理，确保规划项目的科学性和前瞻性。

4、投资管理制度

发行人制订了《招商引资管理办法》、《对外投资管理办法》和《投资项目管理办法》。公司投资发展部负责投资管理，负责对公司的拟投资项目进行研究论证、提出建议，提供项目可行性研究报告、投资方案及相关文件资料等投资论证材料，为决策提供依据。同时，投资发展部和相关业务部门负责投资项目的具体落实。

发行人根据中华人民共和国财政部令第 81 号《基本建设财务规则》、《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建(2016)504 号)和《财政部关于印发<基本建设项目竣工财务决算管理暂行办法>的通知》(财建(2016)503 号)的相关规定,结合集团实际制定了基本建设财务管理制度,从而适应社会主义市场经济体制和投融资体制改革的需要,规范基本建设投资行为,加强基本建设财务管理和监督,提高投资效益,保障财政资金安全。发行人规定使用财政性资金的项目,在初步设计和工程概算获得批准后,需及时向财政部门提交初步设计的批准文件和项目概算,并按照预算管理的要求,及时向财政部门报送项目年度预算,待财政部门审核确认后,作为安排项目年度预算的依据。在建立健全内部财务管理制度方面,发行人按规定设置独立的财务管理机构或指定专人来负责基本建设财务工作,严格按照批准的概预算建设内容,做好账务设置和账务管理,对基本建设活动中的材料、设备、采购、存货、各项财产物资及时做好原始记录,及时掌握工程进度,定期进行财产物资清查。发行人规定凡使用国家财政投资的项目,应当执行财政部有关基本建设资金支付的程序,财政资金按批准的年度基本建设支出预算到位。涉及政府采购的,应当根据政府采购的有关规定办理。财政资金应当遵循专款专用原则,不得挪作他用。在编制竣工财务决算前,建设单位要认真做好各项清理工作。

5、担保管理制度

为了规范担保行为、控制财务和经营风险、保护公司及下属子公司财务安全,维护股东和其他利益相关者的合法权益,根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国担保法》等法律法规及相关规范性文件和发行人《公司章程》的规定,发行人制定了《舟山海城建设投资集团有限公司担保管理制度》。该制度对公司对外担保应履行的流程,存档资料、检查程序和核对程序做了明确的规定。同时对对外担保决策履行前应掌握的债务人资信情况、利益和风险调查事项等具体要求做了明确规定,对公司可能发生的代偿事件及追偿要求及计划做了详细规定。

发行人按照经市国资委批准的投资、担保管理办法的有关规定规范投资、担保行为。发行人规定公司对外提供担保,应当提交董事会进行审议。除应由

股东会审批的情形外，其余情形提交董事会审议，经全体董事的过半数通过外，还应经出席董事会会议的三分之二以上董事同意。会计监督制度规定集团公司因开发建设及经营业务需要，对外单位发生投资、资金拆借、担保、抵押，必须经集团公司党委会同意，形成决议，如需上报主管单位批准的，则需取得主管单位的批准。

6、关联交易制度

为规范公司的关联交易行为，发行人制定了《舟山海城建设投资集团有限公司关联交易管理办法》，对关联方的资金往来及交易做出规定，规定关联交易时遵循公平合理的原则，以市场公允价格为基础。公司依据《关联交易管理办法》及相关法律、法规对关联交易进行判断和认定，并依据关于关联交易审议及核准权限的规定提交董事会表决。若公司违背关于关联交易的规定，董事会成员可就此提议召开董事会讨论。董事会根据规定管理权限审核、批准公司资产转让、抵押、融资、出借资金、对外投资、对外担保、委托理财、关联交易等事项和方案。

7、信息披露事务管理制度

为规范信息的披露行为，加强信息披露事务管理，促进中心依法规范运作，加强信息披露事务管理，发行人依据《中华人民共和国公司法》等相关法律、法规及发行人制订的《融资管理制度》等有关规定，制订舟山海城建设投资集团有限公司信息披露事务管理办法。发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。发行人规定管理公司信息披露事项由董事会行使职权。集团在投资决策、生产经营、项目开发建设和企业管理等工作中，不属于国家秘密而又不宜对外公开的，依照规定程序确定并在一定时间内只限于一定范围人员知悉的工作事项。集团涉及国家秘密的事项，按国家有关法律法规执行。涉及债券发行有关信息披露的，由投资发展部负责。

在会计核算和财务管理方面，发行人参照企业会计准则的要求，制定了较完整的内部控制制度。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。财务部门必须按月、季、年向集团公司主管领导、财税部门及相关职能部

门提供相应的资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（或股东权益）变动表和附注；还向集团公司董事会及股东提供半年度、年度各种财务报表、财务状况说明书。财务部门必须依照国家法律和有关规定接受财政、税务、审计机关的监督、会计师事务所的年报审计，如实提供会计凭证、会计账簿、会计报表等会计资料，不得拒绝、隐匿、谎报。

在风险控制方面，发行人建立健全法人治理结构及内部控制相关制度。为提高风险管理水平，确保公司内部控制制度有效执行。监督检查部门于年度结束后向公司董事会提交年度内部控制检查监督工作管理报告，如发现公司存在重大异常情况，可能或已经造成损失的，应立即报告公司董事会，公司董事会应立即提出切实可行的解决措施。

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力：

1、业务独立性

发行人具有良好的业务独立性及自主经营能力，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

2、资产独立性

发行人拥有的经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，发行人对其所有资产有完全的控制支配权，不存在资产、资金及其他资源被出资者、实际控制人无偿占用的情况。发行人能够独立运用各项资产开展经营活动，未受到其他任何限制。

3、人员独立性

发行人董事及高级管理人员严格按照《公司法》、公司章程的有关规定产生；发行人的人事及薪酬管理与股东单位完全严格分离，与出资人在劳动、人事及工资管理等方面相互独立，设立了独立的劳动人事职能部门，并独立进行劳动、人事及工资管理。

4、财务独立性

发行人设立独立的财务部门，建立了独立的财务会计核算体系和规范的对子公司和分公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策。公司独立开设银行账户及作为独立的纳税人，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

5、机构独立性

在机构方面，公司设立了健全的组织机构体系，所有机构设置程序和机构职能独立；董事会、各部门等内部机构独立运作，与控股子公司、参股公司的机构设置完全分开。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人董事、高级管理人员基本情况

（一）董事及高管人员任职情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、高级管理人员的基本情况如下表：

序号	姓名	性别	职务	任职期限	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况	兼职领薪情况	公务员兼职情况	是否持有发行人股票及债券
1	黄耀	男	董事长、总经理	2024.10至今	是	否	公司领薪	无	否
2	董国军	男	董事、副总经理	2020.3至今	是	否	公司领薪	无	否
3	刘忠灵	男	董事	2020.3至今	是	否	公司领薪	无	否
4	沈凯	男	董事、副总经理	2024.10至今	是	否	公司领薪	无	否

5	钱毅	男	职工董事	2016.12至今	是	否	公司 领薪	无	否
---	----	---	------	-----------	---	---	----------	---	---

(二) 发行人董事及高级管理人员简历

1、董事

黄耀，男，1973 年生，中专学历，历任浙江省嵊泗县环保局环境监理站副站长，浙江省嵊泗县建设环境保护局环保科副科长，浙江省嵊泗县委宣传部办公室副主任，浙江省嵊泗县委宣传部办公室主任、部务会议成员，浙江省嵊泗县团委副书记、党组成员，浙江省舟山市青联副秘书长(主持工作)、团市委办公室副主任(兼)，团市委办公室主任、党组成员，浙江省舟山市城建委、新城管委会办公室副主任(正科级)，浙江省舟山市城市管理行政执法局案件受理处(指挥中心)处长(主任)，市城建委、新城管委会办公室副主任(兼)，浙江省舟山市定海区政府办公室副主任党组成员，区打私与海防口岸办主任，浙江省舟山市定海区白泉镇党委副书记、镇长，浙江省舟山市定海区白泉镇党委书记，浙江省舟山市定海区住建局局长、党组书记，区人防办主任，区测绘局局长，区农房委主任(兼)，区城乡建设集团公司董事长，旧城改造指挥部党组书记，浙江省舟山市定海区财政局局长、党组书记，区国有资产监督管理局局长(兼)，区国有资产经营有限公司董事长(兼)，浙江省舟山市定海区财政局局长、党组书记，区国有资产监督管理局局长(兼)，舟山海城建设投资集团有限公司副总经理、党委委员，舟山海洋综合开发投资有限公司纪委书记、党委委员。现任舟山海城建设投资集团有限公司董事长、总经理、党委书记。

董国军，1970 年生，大学本科学历，历任舟山市煤气公司技术员、生产技术处副处长，舟山市蓝焰燃气有限公司生产技安部部长，舟山市蓝焰燃气有限公司总经理助理，舟山市蓝焰燃气有限公司副总经理、党委委员，舟山市蓝焰燃气有限公司总经理，党委副书记。现任舟山海城建设投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。

刘忠灵，1968 年生，大学本科学历，历任螺门中学教师、副教导、教导主任，螺门中学副校长（主持日常工作），螺门中学校长，螺门中学校长、书记，芦花中学校长、书记，区教育局教育科科长，区教育局局长助理，区教育局副

局长、党组成员、区教育工委委员，市新城管委会社发处副处长，舟山市新城乡综合开发建设有限公司副总经理（主持工作），新城管委会社发处副处长、主任科员，舟山市新城乡综合开发建设有限公司董事长、总经理，舟山市临城新区开发建设有限公司董事长，新城管委会副总工程师，新城建设开发服务中心主任，舟山海城建设投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。现任舟山海城建设投资集团有限公司工会主席、董事。

沈凯，男，1987 年生，研究生学历，历任浙江船舶交易市场有限公司交易部业务员，舟山港股份有限公司证券事务部法务专员，浙江普陀山发展集团有限公司审计法务部副部长，普陀旅游发展股份有限公司审计部部长，浙江舟山旅游集团国际贸易有限公司总经理、执行董事，浙江舟山旅游集团有限公司办公室主任，浙江舟山旅游集团国际贸易有限公司总经理、执行董事，现任舟山海城建设投资集团有限公司董事、副总经理、党委委员。

钱毅，1969 年生，大专学历。历任舟山市恒峰房地产经营有限公司工程现场管理人员，舟山市临城新区开发建设有限公司房屋工程建设处副处长、处长。现任舟山海城建设投资集团有限公司职工董事。

2、高级管理人员

黄耀，公司总经理，简历请参见公司董事情况。

董国军，公司副总经理，简历请参见公司董事情况。

沈凯，公司副总经理，简历请参见公司董事情况。

发行人董事及高级管理人员任职符合我国《公司法》等相关法律法规及发行人《公司章程》的要求。发行人董事及高级管理人员均未在政府任职，符合《公务员法》等相关法律法规规定。截至本募集说明书出具之日，发行人董事、高级管理人员均未直接持有发行人股权及债券。发行人董事、高级管理人员最近两年不存在违法违规情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“E48 土木工程建筑业”。

发行人营业执照载明的经营范围：市政设施管理；城市绿化管理；土地整治服务；建筑材料销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；城市综合开发投资(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。具体业务方面，发行人负责舟山市的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目；承担成片改造地块开发建设的前期工作，负责土地开发管理业务等。伴随着舟山市的经济增长与城市建设的快速发展，相关业务在区域内具有行业垄断性，发行人有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人主营业务收入主要来源于燃气业务、土地出让业务等。公司其他业务收入占比较小，对利润贡献度相对较小。近三年及一期，发行人分别实现营业收入 208,927.55 万元、210,806.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元。

具体构成如下表所示：

发行人近三年及一期营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
一、主营业务								
保障房销售	1,058.38	1.17	-	-	9,264.58	4.39	10,058.01	4.81
建筑设计	6,193.74	6.83	6,802.83	3.13	7,160.16	3.40	6,523.58	3.12
土地出让	-	-	44,730.07	20.59	33,156.42	15.73	8,065.02	3.86
燃气	35,299.95	38.95	53,267.39	24.52	54,361.03	25.79	57,583.18	27.56
建材销售	374.14	0.41	2,122.75	0.98	6,357.56	3.02	20,573.47	9.85
受托代建	606.55	0.67	4,637.62	2.13	3,548.60	1.68	2,336.72	1.12

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程施工	8,199.76	9.05	4,560.14	2.10	8,644.63	4.10	8,771.72	4.20
劳务派遣	3,850.48	4.25	5,783.20	2.66	186.32	0.09	6,871.04	3.29
废渣倾倒	223.54	0.25	1,024.14	0.47	1,117.43	0.53	3,207.77	1.54
商铺销售	-	-	1,199.42	0.55	-	-	-	-
电力设备制造	559.37	0.62	46,070.03	21.21	42,478.64	20.15	44,185.99	21.15
建设工程质量检测	911.50	1.01	1,334.02	0.61	1,643.58	0.78	2,134.16	1.02
能源销售	3,546.18	3.91	4,589.05	2.11	3,800.12	1.80	3,224.76	1.54
咨询费	-	-	3,464.01	1.59	1,208.55	0.57	1,093.84	0.52
海运服务	1,148.03	1.27	1,551.04	0.71	1,385.02	0.66	958.88	0.46
保安服务	5,135.17	5.67	7,527.09	3.46	8,472.79	4.02	8,403.91	4.02
智慧城市运营维护服务	2,900.20	3.20	4,593.83	2.11	5,430.02	2.58	4,610.73	2.21
小计	70,006.99	77.25	193,256.64	88.96	188,215.45	89.28	183,992.05	88.07
二、其他业务								
物业管理	5,415.23	5.98	5,103.11	2.35	5,629.16	2.67	5,415.20	2.59
租金	9,847.72	10.87	12,204.39	5.62	10,096.24	4.79	8,935.88	4.28
其他	2,848.15	3.14	5,037.69	2.32	4,463.34	2.12	5,973.69	2.86
燃气具销售	785.51	0.87	1,448.89	0.67	1,688.91	0.80	-	-
处置投资性房地产	1,714.88	1.89	191.30	0.09	713.02	0.34	-	-
小计	20,611.49	22.75	23,985.38	11.04	22,590.67	10.72	24,935.50	11.93
合计	90,618.47	100.00	217,242.02	100.00	210,806.12	100.00	208,927.55	100.00

发行人近三年及一期营业成本构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
一、主营业务								
保障房销售	1,139.65	1.64	-	-	9,089.34	5.08	9,778.62	5.43
建筑设计	4,222.84	6.09	4,969.50	2.73	5,262.37	2.94	4,305.97	2.39
土地出让	-	-	41,205.98	22.62	31,728.63	17.73	7,906.89	4.39
燃气	32,986.04	47.59	47,756.02	26.22	48,682.27	27.21	54,033.95	29.98
建材销售	371.57	0.54	2,087.53	1.15	6,280.54	3.51	20,392.73	11.32
受托代建	443.24	0.64	5,493.17	3.02	3,285.74	1.84	2,315.48	1.28
工程施工	5,687.04	8.21	4,349.47	2.39	8,258.92	4.62	7,188.25	3.99
劳务派遣	3,683.47	5.31	5,499.31	3.02	-	-	6,801.86	3.77
废渣倾倒	184.76	0.27	1,001.32	0.55	1,003.27	0.56	2,667.76	1.48
商铺销售	-	-	1,375.31	0.76	-	-	-	-
电力设备制造	478.64	0.69	39,289.04	21.57	36,570.53	20.44	38,735.58	21.49
建设工程质量检测	844.93	1.22	1,105.30	0.61	1,216.44	0.68	1,441.44	0.80

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
能源销售	3,109.90	4.49	3,927.61	2.16	3,277.76	1.83	2,747.40	1.52
咨询费	-	-	1,641.30	0.90	961.56	0.54	408.54	0.23
海运服务	870.29	1.26	1,096.28	0.60	1,019.93	0.57	1,042.03	0.58
保安服务	4,697.98	6.78	6,913.48	3.80	7,254.84	4.05	6,940.94	3.85
智慧城市运营维护服务	1,458.62	2.10	2,994.92	1.64	3,668.98	2.05	3,273.64	1.82
小计	60,178.97	86.83	170,705.54	93.72	167,561.13	93.64	166,707.43	92.50
二、其他业务		0.00						
物业管理	4,477.18	6.46	4,086.64	2.24	4,781.40	2.67	4,394.34	2.44
租金	1,105.23	1.59	2,840.69	1.56	2,228.28	1.25	2,021.43	1.12
其他	1,654.09	2.39	3,238.08	1.78	2,474.83	1.38	3,820.99	2.12
燃气具销售	595.29	0.86	1,150.97	0.63	1,255.21	0.70	-	-
处置投资性房地产	1,298.71	1.87	115.54	0.06	641.04	0.36	-	-
小计	9,130.50	13.17	11,431.92	6.28	11,380.75	6.36	13,510.40	7.50
合计	69,309.48	100.00	182,137.46	100.00	178,941.87	100.00	180,217.83	100.00

发行人近三年及一期毛利润及毛利率分析

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
一、主营业务								
保障房销售	-81.27	-7.68	-	-	175.25	1.89	279.39	2.78
建筑设计	1,970.90	31.82	1,833.33	26.95	1,897.79	26.50	2,217.61	33.99
土地出让	-	-	3,524.09	7.88	1,427.79	4.31	158.14	1.96
燃气	2,313.90	6.55	5,511.37	10.35	5,678.77	10.45	3,549.23	6.16
建材销售	2.57	0.69	35.23	1.66	77.01	1.21	180.74	0.88
受托代建	163.31	26.92	-855.55	-18.45	262.86	7.41	21.24	0.91
工程施工	2,512.72	30.64	210.67	4.62	385.71	4.46	1,583.47	18.05
劳务派遣	167.00	4.34	283.90	4.91	186.32	100.00	69.18	1.01
废渣倾倒	38.78	17.35	22.82	2.23	114.16	10.22	540.01	16.83
商铺销售	-	-	-175.89	-14.66	-	-	-	-
电力设备制造	80.73	14.43	6,780.99	14.72	5,908.12	13.91	5,450.40	12.34
建设工程质量检测	66.57	7.30	228.72	17.15	427.14	25.99	692.72	32.46
能源销售	436.28	12.30	661.45	14.41	522.36	13.75	477.36	14.80
咨询费	-	-	1,822.70	52.62	246.99	20.44	685.31	62.65
海运服务	277.74	24.19	454.76	29.32	365.09	26.36	-83.15	-8.67
保安服务	437.19	8.51	613.61	8.15	1,217.94	14.37	1,462.97	17.41
智慧城市运营维护服务	1,441.59	49.71	1,598.92	34.81	1,761.04	32.43	1,337.10	29.00
小计	9,828.01	14.04	22,551.11	11.67	20,654.32	10.97	17,284.62	9.39

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
二、其他业务								
物业管理	938.05	17.32	1,016.47	19.92	847.76	15.06	1,020.86	18.85
租金	8,742.49	88.78	9,363.70	76.72	7,867.97	77.93	6,914.45	77.38
其他	1,194.06	41.92	1,799.61	35.72	1,988.52	44.55	2,152.70	36.04
燃气具销售	190.22	24.22	297.92	20.56	433.70	25.68	-	-
处置投资性房地产	416.17	24.27	75.76	39.60	71.98	10.09	-	-
小计	11,480.99	55.70	12,553.46	52.34	11,209.92	49.62	11,425.10	45.82
合计	21,308.99	23.52	35,104.56	16.16	31,864.25	15.12	28,709.72	13.74

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人受托代建工程收入分别为 2,336.72 万元、3,548.60 万元、4,637.62 万元及 606.55 万元，占营业收入的比例分别为 1.12%、1.68%、2.13%及 0.67%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人燃气收入分别为 57,583.18 万元、54,361.03 万元、53,267.39 万元和 35,299.95 万元，占营业收入的比例分别为 27.56%、25.79%、24.52%和 38.95%。燃气业务是发行人主要的收入来源之一。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人建筑设计收入分别为 6,523.58 万元、7,160.16 万元、6,802.83 万元和 6,193.74 万元，占营业收入的比例分别为 3.12%、3.40%、3.13%和 6.83%。

租赁业务主要由发行人子公司海城置业负责，租赁资产主要位于临城新区。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人租赁收入分别为 8,935.88 万元、10,096.24 万元、12,204.39 万元和 9,847.72 万元，占营业收入的比例分别为 4.28%、4.79%、5.62%和 10.87%，占比较小。

土地出让业务由发行人子公司海城建设承担。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人土地开发出让收入分别为 8,065.02 万元、33,156.42 万元、44,730.07 万元和 0.00 万元，占营业收入的比例分别为 3.86%、15.73%、20.59%和 0.00%。

保障房销售业务由发行人子公司海城置业承担。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人保障房销售收入分别为 10,058.01 万元、9,264.58 万元、0.00 万元和 1,058.38 万元，占营业收入的比例分别为 4.81%、4.39%、0.00%和 1.17%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人建材销售业务收入分别为 20,573.47 万元、6,357.56 万元、2,122.75 万元和 374.14 万元，占营业收入的比例分别为 9.85%、3.02%、0.98%和 0.41%。

电力设备制造业务主要经营主体为舟山市启城新能源技术有限公司。2021 年，发行人新增电力设备制造板块。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，电力设备制造收入分别为 44,185.99 万元、42,478.64 万元、46,070.03 万元和 559.37 万元，占营业收入的比例分别为 21.15%、20.15%、21.21%和 0.62%。

2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人毛利润分别为 28,709.72 万元、31,864.25 万元、35,104.56 万元和 21,308.99 万元，毛利率分别为 13.74%、15.12%、16.16%和 23.52%，基本保持在较高的水平。

报告期内，公司部分主营业务的毛利率出现一定波动，其中，2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，燃气业务毛利率分别为 6.16%、10.45%、10.35%和 6.55%；劳务派遣业务毛利率分别为 1.01%、100.00%、4.91%和 4.34%；工程施工业务毛利率分别为 18.05%、4.46%、4.62%和 30.64%¹；咨询费业务毛利率分别为 62.65%、20.44%、52.62%和 0.00%；土地出让业务毛利率分别为 1.96%、4.31%、7.88%和 0.00%；受托代建板块毛利率分别为 0.91%、7.41%、-18.45%和 26.92%。以上主营业务毛利率波动原因分析如下：

（1）燃气业务：燃气收入中的民用气销售单价一定程度上受发改委管控，定价较严格，2022 年国际天然气市场波动较大，天然气期货价格攀升，但发改委的调价机制对于国际市场价格波动较不敏感，于 2022 年 9 月对民用气等天然气销售价格进行调整（详见浙发改价格〔2022〕307 号文件），导致 2022 年出现收入成本倒挂现象，2024 年该部分影响仍然存在。

（2）劳务派遣业务：劳务派遣业务 2023 年毛利率增加 9,832.61%，毛利率提升至 100.00%，主要原因系 2023 年人力资源服务为代理费收入，按净额法确认收入。

¹ 2025 年三季度，将代建项目预提的管理费用计入了工程施工收入，导致毛利率较高，该部分管理费在年度审计报告中计入其他业务收入。

(3) 工程施工业务：2023 年工程施工板块毛利率降低 75.28%，主要原因系 2023 年末有较多工程结转至合同资产。2024 年工程施工板块毛利率增加 3.59%，整体波动不大。

(4) 咨询费业务：2023 年咨询费板块毛利率降低 67.38%，主要系咨询费业务人员成本增加。2024 年咨询费板块毛利率增加 157.44%，主要系 2024 年度咨询业务本年扩张较大，收入增长较大，而成本主要为人工成本，趋近于固定成本，导致毛利率增长幅度较大。

(5) 土地出让业务：2023 年土地出让板块毛利率增加 119.60%，主要原因系本年因利息费用等原因，结算比例提高。2024 年土地出让板块毛利率增加 82.83%，主要系 2024 年土地出让面积增加，且小干岛区块新增销售，导致毛利率升高。

(6) 受托代建业务：2023 年受托代建板块毛利率增加 714.81%，主要原因系本年因利息费用等原因，结算比例提高。2024 年受托代建板块毛利率降低 348.99%，主要系金岛路 AE 地块商铺管委会按预定价格回购，预定价格低于成本价导致。

公司报告内部分主营业务毛利率波动较大，但均有合理的变动理由，变动理由可以大致分为国际市场价格波动、营业收入波动、项目结算未完成等三类，未来预计毛利率将维持此前的平均水平。毛利率的波动不会对发行人的偿债能力造成重大影响，不会出现偿债风险。

(三) 主要业务板块

发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，主营业务主要围绕基础设施开发建设和城市运营服务两大方向展开。其中基础设施开发建设方向包括保障房销售、建筑设计、土地出让、受托代建和工程施工，城市运营服务包括燃气业务、能源销售、智慧城市运营维护服务、租赁业务等，两大业务方向与发行人的职能定位相符，且具有较好的协同性。

发行人各业务板块围绕城市建设及城市运营领域协同发展，发行人对各业务板块具备较强的控制力，多元化经营有助于发行人实现稳定发展，避免单一

业务影响整体盈利能力，提高盈利的可持续性，对发行人偿债能力无重大不利影响。

1、基础设施建设业务板块

发行人承担舟山市范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体。具体业务方面，发行人负责舟山市的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目；承担成片改造地块开发建设的前期工作，负责土地开发管理业务等。

受托代建业务和保障房业务方面，经舟山市人民政府《关于同意组建舟山海城建设投资集团有限公司和浙江普陀山开发集团有限公司的批复》（舟政函【2016】10号）及舟山市国有资产监督管理委员会《舟山海城建设投资集团有限公司组建方案》（舟国资发【2016】10号）文件授权，公司开展受托代建和保障房业务。子公司舟山海城建设有限公司和舟山海城置业有限公司分别是受托代建业务和保障房业务的实施主体。

（1）受托代建业务

1) 业务模式

发行人的城市基础设施建设业务主要依托子公司舟山海城建设有限公司（以下简称“海城建设”）开展，负责舟山市城区范围内的城市基础设施、市政公用事业项目建设，目前发行人主要在新城区域开展代建业务。新城是舟山市政治、经济、文化、教育与服务中心，亦是舟山市政府所在地，辖区面积 87.6 平方公里，下辖临城街道和千岛街道。发行人承接的受托代建项目主要采用委托代建模式运营，项目竣工交付后由委托方按照协议将代建费支付给发行人，支付总额以项目成本加成一定比例的方式确定，一般加成比例在 1%-10%，约定支付时间由委托方进行支付，支付款则根据协议约定一期或分期拨付。

报告期内，发行人受托代建业务中的市政项目、交通项目和水利项目的上游方（即委托方）为新城管委会，舟山国家石油储备基地扩建项目的上游企业（即委托方）为舟山国家石油储备基地有限责任公司，下游企业（即实际建设者）为大昌建设集团有限公司和弘业建设集团有限公司等。

业务流程：首先，由舟山市人民政府授权舟山群岛新区新城管理委员会或

其他委托主体进行项目立项；其次，公司与浙江舟山群岛新区新城管理委员会（以下简称“新城管委会”）或其他委托主体签订受托代建模式建设协议，委托公司开展代建项目的投资建设工作，公司按照委托主体的要求自主进行建设和投资，委托主体对项目建设过程中的工程质量和进度进行适当的监控和管理；工程竣工验收后，由公司移交委托主体，委托主体按照协议约定的代建工期、投资回报率及付款时点支付公司代建费。

资金来源方面，项目建设投入资金主要由公司通过市场化方式进行融资，融资费用计入项目建设投资成本，最终由委托方承担。部分项目有财政配套资金。

资金结算方面，工程竣工验收后，委托主体以有偿模式向公司支付代建资金，代建资金包括工程概算的工程成本、工程管理费以及建设期利息。支付方式为根据工程进度每年结算。代建资金的支付方式可视具体情况一次性支付或分期支付。

2) 会计处理

受托代建业务的会计处理方式如下：

受托代建业务会计入账处理为：在前期成本发生时，借：存货-受托代建项目，贷：银行存款；

待项目竣工决算，收到代建费时：借：营业成本，贷：存货-受托代建项目；借：银行存款，贷：营业收入。

3) 经营情况

截至 2022 年末，公司实现收入受托代建项目为定沈快速路临城段高架亮化工程，实现代建业务收入 2,336.72 万元。截至 2023 年末，公司实现收入受托代建项目为新城万丈塘(中段)提升改造工程一景观绿化工程，实现代建业务收入 3,548.60 万元。截至 2024 年末，公司实现收入受托代建项目为金岛路沿街商铺、安置房工程（AE 地块）1 楼整体代建，金岛路沿街商铺、安置房工程（F 地块）1 楼整体代建和勾山片区 3000 吨/日污水应急治理工程，实现代建业务收入 4,637.62 万元。2025 年 1-9 月公司实现代建业务收入 606.55 万元。

2022 年-2024 年受托代建业务收入明细

单位：万元

项目名称	总投资额	已投金额	项目委托方	收入确认时点	确认收入金额（按报告期划分）	已回款金额
定沈快速路临城段高架亮化工程	2,200.00	2,315.48	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	2022 年	2,336.72	2,336.72
2022 年	2,200.00	2,315.48			2,336.72	2,336.72
新城万丈塘(中段)提升改造工程一景观绿化工程	3,100.00	3,285.74	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	2023 年	3,548.60	3,548.60
2023 年	3,100.00	3,285.74			3,548.60	3,548.60
金岛路沿街商铺、安置房工程（AE 地块）1 楼整体代建	5,533.61	2,996.01	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	2024 年	2,156.89	2,156.89
金岛路沿街商铺、安置房工程（F 地块）1 楼整体代建	2,970.92	462.09	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	2024 年	374.28	374.28
勾山片区 3000 吨/日污水应急治理工程	2,035.04	2,035.04	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	2024 年	2,053.71	2,053.71
其他	-	-	-	2024 年	52.74	52.74
2024 年	10,539.57	5,493.14	-	-	4,637.62	4,637.62

公司 2025 年 9 月末主要已完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额
翁浦公园一期工程	2016-2018	2019-2023	2.47	2.47	是	2.60	0.70
新城隧道复线工程	2014-2018	2019-2023	1.38	1.38	是	1.46	0.50
新城核心区亮化一期工程	2018-2019	2020-2023	0.41	0.41	是	0.44	0.44
新城生态岸线整治与修复项目-生态岸线修复一期工程	2017-2019	2020-2023	0.26	0.26	是	0.29	0.26
新城核心区亮化二期工程	2016-2019	2020-2023	0.38	0.38	是	0.50	0.38
定沈快速通道临城段高架亮化工程	2018-2022	2022-2024	0.23	0.23	是	0.25	0.25
新城万丈塘(中段)提升改造工程一景观绿化工程	2020-2023	2023-2023	0.35	0.33	是	0.39	0.39
金岛路沿街商铺、安置房工程（AE 地块）1 楼整体代建	2020-2025	2020-2025	0.55	0.30	是	0.22	0.22
金岛路沿街商铺、安置房工程	2020-2025	2020-2025	0.30	0.05	是	0.04	0.04

(F 地块) 1 楼整体代建							
勾山片区 3000 吨/日污水应急治理工程	2020-2025	2020-2025	0.20	0.20	是	0.21	0.21
园林项目	2024-2025	2025	0.41	0.41	是	0.41	0.41
合计	-	-	6.94	6.42	-	6.81	3.80

截至 2025 年 9 月末发行人主要在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	建设周期	拟回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	2025年10-12月计划投资额	2026年计划投资额	2027年计划投资额
海天大道新城段提升改造工程	2019-2024年	2020-2028年	4.50	3.04	是	-	1.46	-
临长路（海天大道-沈白线）提升改造工程	2018-2024年	2020-2028年	1.60	1.53	是	-	-	-
茶山浦水街环境整治工程	2020-2024年	2024-2034年	9.44	6.93	是	-	2.51	-
新城滨海城市带“欢乐海湾”项目	2022-2024年	2024-2034年	7.50	5.63	是	-	-	-
舟山嵊泗至定海公路小干-长峙通道工程	2018-2024年	2022-2032年	4.95	3.54	是	-	1.41	-
新城万丈塘（中段）提升改造工程	2020-2024年	2022-2032年	4.41	2.39	是	-	-	-
滨海大道（千岛路-体育路）市民中心停车场工程	2018-2024年	2022-2032年	4.59	4.59	是	-	-	-
合计	-	-	36.99	27.65	-	-	5.38	-

注：1、上表建设周期和拟回款周期均为预计期间，与实际项目建设和回款期间有差异，具体的时间进度以实际项目进度为准；

2、千岛中央商务区生态环境提升改造工程（一期）项目由于项目调整，总投资规模较以前年度有所调整。

公司 2025 年 9 月末主要拟建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目名称	总投资额	2025年10-12月计划投资额	2026年计划投资额	2027年计划投资额
舟山国际会展中心建设项目	18.00	0.58	9.04	10.00
渣土出运码头建设	1.00	0.16	0.43	-
金鸡山北侧商业区块	2.50	0.13	0.70	0.70
勾山青年文化创业创新园区项目（一期）	3.20	-	1.00	1.00
合计	24.70	0.87	11.17	11.70

(2) 房地产销售业务

1) 业务模式

公司系舟山群岛新区新城内唯一的保障房建设主体，该项业务主要由下属子公司舟山海城置业有限公司（以下简称“海城置业”）负责实施。

业务模式：发行人的保障房业务先后采取了两种模式。2018年以前，采用代建模式：保障房由公司代建，竣工验收后由委托方按照协议支付相关费用，支付总额以项目成本加成一定比例(具体项目略有差异)的方式确定，并按照约定支付时间由委托方逐年进行支付，一般在项目完工后3-5年内支付完毕。项目建设资金均由公司先行筹集，将当年实际投资金额计入存货，在项目移交后，根据代建协议确认收入，计入受托代建收入科目，同时结转相应的成本。2018年起，根据住建部相关政策规定，公司在建和新建的保障房建设项目，改以政府指导价定向销售模式。具体为公司获得项目用地后，通过公开招标，将工程分包给具有相关施工资质的专业建筑施工单位。项目建设期间，公司负责项目建设管理和筹措项目建设资金，发行人需建立项目专用基建账户专款专用，按照工程进度拨付资金，各种款项支付必须经过监理单位审核后并按照审核流程支付。待项目建成并通过竣工验收后，公司对符合条件的人员定向销售，多余房源再进行对外开放销售，公司通过保障房的销售和出售商业配套用房及车位等方式平衡项目建设资金。该模式下销售收入计入房地产收入科目，同时结转相应的成本。

2) 会计处理

保障房业务的会计处理方式如下：

2018年之前，发行人在工程前期成本发生时，借记“存货-代建成本”、贷记“银行存款/应付账款”科目，现金流量会计处理：归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；开发建设过程中发生建设成本时，借记“存货-代建成本”、贷记“银行存款/应付账款”科目，现金流量会计处理：归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；项目完工被回购时，借记“银行存款/应收账款”、贷记“营业收入”，同时借记“营业成本”、贷记“存货-代建成本”科目，现金流量会计处理：归入“经营活动现金流入”项目，

计入“销售商品、接受劳务收到的现金”。

2018年之后，发行人在工程前期成本发生时，借记“存货-开发成本”、贷记“银行存款/应付账款”科目，现金流量会计处理：归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；开发建设过程中发生建设成本时，借记“存货-开发成本”、贷记“银行存款/应付账款”科目，现金流量会计处理：归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；销售时未交付之前，将销售回款计入“预收账款”科目；现金流量表会计处理：发行人根据销售款项，在现金流量表上归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品接收劳务收到的现金”；待交付商品房时，确认主营业务收入和成本，同时结转“预收账款”、“存货-开发成本”。

3) 经营情况

近三年及一期，发行人房产销售收入分别为 10,058.01 万元、9,264.58 万元、0.00 万元和 1,058.38 万元。截至 2025 年 9 月末，新城山门拆迁安置小区、后半浦拆迁安置小区、红茅山拆迁安置小区（南区）、红茅山拆迁安置小区（北区）均已完工，累计投入 28.57 亿元。

2022 年，公司确认房地产销售收入 1.01 亿元，主要系新城长峙岛山门拆迁安置小区确认收入 1.01 亿元。

2023 年，公司确认房地产销售收入 0.93 亿元，主要系新城长峙岛山门拆迁安置小区确认收入 0.85 亿元，绿岛新村确认收入 0.08 亿元。

2024 年和 2025 年 1-9 月，公司确认房地产销售收入 0.00 亿元和 0.11 亿元。

公司房地产销售收入情况

单位：亿元

项目名称	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	确认收入	实际回款	确认收入	实际回款	确认收入	实际回款
新城长峙岛山门拆迁安置小区	-	-	0.85	0.85	1.01	1.01
绿岛新村	-	-	0.08	0.08	-	-
总计	-	-	0.93	0.93	1.01	1.01

公司 2025 年 9 月末主要完工保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	已回款金额	2025 年 10-12 月计划回款额	2026 计划回款额	2027 计划回款额	是否按照合同/协议执行	是否有政府关于保障房项目的认定文件
新城山门拆迁安置小区	2014-2017 年	2018-2026 年	12.33	12.33	是	12.98	4.74	0.00	1.10	1.20	是	是
后半浦拆迁安置小区	2015-2017 年	2018-2026 年	1.98	1.98	是	2.11	0.40	0.00	0.20	0.20	是	是
红茅山拆迁安置小区（南区）	2013-2016 年	2018-2026 年	6.53	6.53	是	7.19	2.19	0.00	0.80	0.80	是	是
红茅山拆迁安置小区（北区）	2013-2016 年	2018-2026 年	7.49	7.58	是	7.96	2.81	0.00	0.80	0.80	是	是
合计	-	-	28.33	28.42	-	30.24	10.14	0.00	2.90	3.00	-	

公司 2025 年 9 月末主要在建保障房项目情况

单位：亿元

项目名称	建设周期	拟回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	立项文号	土地文号	环评文号	2025 年 10-12 月年计划投资额	2026 年计划投资额	2027 年计划投资额
杜家岭安置小区七期	2017-2022 年	2022-2025 年	18.49	21.90	是	20.33	浙舟新新委 [2016]107 号	舟新土资预 [2016]5 号	舟环建审 (2016) 62 号	-	-	-
万阳花园	2015-2022 年	2022-2023 年	11.39	12.59	是	12.00	舟发改审批 (2014) 229 号	舟土资预 [2014]18 号	舟环建审 (2014) 106 号	-	-	-

项目名称	建设周期	拟回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同或协议	拟回款金额	立项文号	土地文号	环评文号	2025年10-12月年计划投资额	2026年计划投资额	2027年计划投资额
金鸡山安置小区(二期)	2016-2022年	2022-2024年	4.35	3.86	是	4.62	浙舟新新委[2017]46号	舟新土资预[2017]4号	舟环建审(2017)18号	-	-	-
浦东拆迁安置小区项目	2020-2025年	2025-2027年	8.67	6.58	是	9.10	浙舟新新委审[2020]11号	地字第20200002号	备案号202033090200000086	-	-	-
山门拆迁安置小区项目(二期)	2020-2025年	2025-2027年	9.44	7.31	是	9.91	浙舟新新委审[2020]55号	地字第20200003号	备案号202033090200000097	-	-	-
荷花安置小区	2020-2025年	2025-2027年	12.36	8.79	是	13.35	浙舟新新委审[2020]56号	地字第20200011号	备案号202033090200000087	-	-	-
城北安置房	2020-2026年	2026-2028年	18.00	11.77	是	19.44	浙舟新新委审[2020]69号	地字第20200019号	备案号202033090200000142	-	-	-
东荡田安置房	2022-2025年	2025-2028年	10.81	9.00	是	11.67	浙舟新新委审[2021]103号	合同编号:3309012021A21030	-	-	-	-
合计	-	-	93.51	81.80	-	100.42	-	-	-	-	-	-

注：部分项目已投资金额超过计划总投资额，主要系近年来材料、人工成本上升使得部分项目已投金额超概算，将在项目完工后统一调整；上述建设周期与实际项目建设有差异，具体的时间进度以实际项目进度为准；

杜家岭安置小区七期、万阳花园及金鸡山安置小区（二期）项目已完工，但由于部分工程尚未开票，无法进行竣工决算，故仍在在建项目里列示。

(3) 土地开发业务

土地开发业务主要由发行人子公司舟山海城投资有限公司负责，根据《合作土地开发协议》，公司正在开展的土地开发项目的委托方为新城管委会，发行人负责筹集资金并开展相应土地的前期整理工作，开发完成后交由国土部门出让。土地出让后，新城管委会向发行人支付土地开发整理费。

2022 年新增土地出让收入 0.81 亿元，2023 年新增土地出让收入 3.32 亿元，2024 年新增土地出让收入 4.47 亿元。土地出让收入随着土地市场行情和政府规划影响具有不确定性。

报告期内，发行人土地开发业务的上游方（即委托方）为新城管委会，下游企业（即实际建设者）为大昌建设集团有限公司、新世纪建设集团有限公司和浙江科润建设有限公司等。

土地开发业务会计处理方式如下：

日常营业收入：借：银行存款，贷：营业收入；借：营业成本，贷：存货—代建项目。

2022 年-2024 年公司已完成开发并出让土地情况

单位：亩、亿元

项目名称	已出让面积	实际总投资	确认收入	实际到账金额
2022 年	72.20	0.83	0.85	0.85
2023 年	273.76	3.17	3.32	3.32
2024 年	237.94	4.12	4.47	4.47
合计	584.40	8.12	8.64	8.64

截至 2025 年 9 月末发行人主要在整理土地开发明细

单位：亿元

项目名称	整理期间	回款期间	面积 (亩)	预计 投资 总额	已投资额	2025 年 10-12 月 计划投 资额	2026 年计 划投 资额	2027 年计 划投 资额	是否签 订合同 或协议
小干岛整体开发建设	2025 年	2019-2026 年	267.30	24.95	23.76	0.24	0.95	-	是
惠民桥区块	2025 年	2019-2026 年	141.00	6.81	6.49	0.06	0.26	-	是
临城工业园区	2025 年	2019-2026 年	167.00	2.75	2.62	0.03	0.10	-	是
长峙区块	2025 年	2019-2026 年	4.00	1.98	1.89	0.02	0.07	-	是
甬东区块	2025 年	2019-2026 年	108.00	3.91	3.72	0.04	0.15	-	是

千岛街道地块	2025 年	2019-2026 年	5.62	0.06	0.06	0.00	0.00	-	是
城北城隍头地块	2025 年	2019-2026 年	181.67	2.04	1.94	0.02	0.08	-	是
双阳地块	2025 年	2019-2026 年	39.00	1.28	1.22	0.01	0.05	-	是
城西区块	2025 年	2019-2026 年	3.00	0.08	0.08	0.00	0.00	-	是
其他	2025 年	2019-2027 年	108.00	1.86	1.77	0.02	0.07	-	是
已征迁未出让土地（包含新城区地块）	2025 年	2019-2026 年	14,831.99	166.31	158.39	1.58	6.34	-	是
城北地块	2025 年	2019-2026 年	32.00	0.05	0.05	0.00	0.00	-	是
十三宗土地资产	2025 年	2019-2026 年	186.00	0.16	0.15	0.00	0.01	-	-
合计			16,074.58	212.24	202.14	2.02	8.08	-	-

注：根据《舟山市人民政府关于同意新城区域已征迁未出让土地相关事宜的批复》（舟政函[2017]85号）及舟山方舟会计师事务所出具的《关于舟山市新城区域征地拆迁成本的专项审计报告》（舟审（2017）232号），明确将新城区域范围内已征迁未出让的建设用地作为国有资本注入发行人，土地注入后由发行人子公司舟山海城投资有限公司负责后续实施，整理完成后未来将一并结转。

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在拟开发整理的土地。

关于发行人从事城市基础设施建设业务是否符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，是否存在替政府垫资的情形，是否涉及新增地方政府隐性债，发行人自查如下：

法律法规	具体要求
《预算法》	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。
《政府投资条例》	政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。政府投资项目不得由施

	<p>工单位垫资建设。</p>
<p>《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）</p>	<p>地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。</p> <p>剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。</p> <p>对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。</p> <p>以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。</p>
<p>《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）</p>	<p>督促相关部门、市县府加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。</p> <p>金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。</p> <p>推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法依规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。</p> <p>融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。</p> <p>地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。</p>
<p>《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》</p>	<p>健全地方政府依法适度举债机制。健全地方政府债务限额确定机制，一般债务限额与一般公共预算收入相匹配，专项债务限额与政府性基金预算收入及项目收益相匹配。完善专项债券管理机制，专项债券必须用于有一定收益的公益性建设项目，建立健全专项债券</p>

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

经发行人自查，发行人已承接的基础设施建设业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

2、燃气业务板块

公司燃气业务主要由下属子公司舟山市蓝焰燃气有限公司（以下简称“蓝焰燃气”）负责经营，舟山市蓝焰燃气有限公司经舟山市城乡建设委员会核准（舟建委【2011】142号文件），自2011年至2041年享有舟山市燃气供应特许经营

营权 30 年。发行人是舟山市唯一一家管道燃气供应企业。

蓝焰燃气成立于 1982 年 3 月 1 日，经营范围为管道燃气（液化天然气）、瓶装燃气（液化石油气）、燃气汽车加气站（液化天然气）经营；液化气瓶的销售；液化气钢瓶检验，燃气具销售及检验和燃气管道设计等。截至 2024 年 12 月 31 日，蓝焰公司资产总计 118,043.70 万元，净资产合计 84,820.48 万元，2024 年度营业收入为 55,345.26 万元，净利润 2,333.88 万元。

（1）供应情况

瓶装燃气方面，拥有一次贮存 LPG400m³能力的一个 LPG 贮存基地，拥有一次贮存 LNG900m³能力的 LNG 贮存基地一个，一次贮存 LNG200m³能力的 LNG 贮存基地两个，设计小时产气规模 10,000m³的管道液化天然气生产基地一座，设计小时产气规模 5,000m³的管道液化天然气生产基地一座，设计小时产气规模 3,000m³的管道液化天然气生产基地一座，铺设各类地下燃气供应管道近 1,611 公里。瓶装 LPG 供应网点 13 家及相配套的各类经营安全生产设施。

管道天然气方面，2018 年大型供气门站岛北供气门站正式上线，管网燃气供应范围和供应能力均大幅上升。公司目前有燃气站 3 座、1 座供气门站、加气站 1 座，供气管网长度约 1,611 公里。日供应能力为 60 万立方米/日。公司主要供应定海、新城、普陀主城区和城乡结合部及人口比较集中的乡镇（街道），并向相邻岛屿如朱家尖、鲁家峙、长峙岛、金塘等延伸，约 30 万户，50 万人的燃气供应。

截至 2025 年 9 月末，公司现存高（次）压管线 9.21 公里，中压管线 543.32 公里，低压管线 990.60 公里，调压箱 408 台，调压柜 536 台，调压站 18 个，阀门井 1,992 只。管网运行中，公司设置专人专岗，管网巡检、管网设备设施维保、管网泄漏检测等，均按国家、地方燃气规范标准执行。此外，公司充分应用管网智慧运营系统，有效监管管网安全运行，报告期内天然气供应板块未出现安全生产事故。

（2）经营情况

1) 采购模式

发行人燃气采购主要为合同采购，其中管道天然气按照市场价格每月定价一次，并签订采购合同，管道天然气主要供应商为宁波城际能源贸易有限公司；采购天然气定价方面，瓶装液化石油气采用以销定采的方式确定采购量，采购单价为合同价，合同定价参照宁波明港液化气有限公司报价进行动态加权平均结算，每月结算一次。

发行人将提前一个月统计客户的下一月份天然气及液化石油气购买需求，客户根据其下一月份的预计使用量提交天然气及液化石油气购买量。在绝大多数时间中，发行人的天然气及液化石油气购销量可以做到基本平衡。

若发行人的客户当月出现临时性的天然气及液化石油气需求增量，发行人将明确天然气及液化石油气需求增量后与其天然气及液化石油气供应商提出“临时天然气采购意向”。天然气采购价格为市场方式定价，液化石油气定价参照宁波明港液化气有限公司报价进行动态加权平均定价。

2) 销售模式

销售定价方面，政府具有天然气定价权，非居民用气实行政府指导定价，近几年燃气销售均价有一定幅度的降低，但是降幅低于采购价格。

燃气费收缴方面，工业用户和住宅用户实行人工抄表收费方式，全市约有 120 个服务网点可以收费，目前暂未与人民银行结算中心开展代扣代缴业务合作，报告期燃气费回收率 100%。

近三年及一期发行人管道天然气业务经营情况

项目名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
天然气采购量（万吨）	5.14	6.59	7.31	8.39
天然气采购均价（万元/吨）	0.44	0.46	0.51	0.63
天然气销售量（亿立方米）	0.74	0.93	1.02	1.12
其中：居民	0.27	0.32	0.30	0.28
非居民	0.47	0.61	0.72	0.84
天然气销售均价（元/立方米）	3.53	3.61	3.87	4.40
其中：居民	3.01	3.01	3.01	2.99
非居民	3.81	3.93	4.22	4.85
供应户数（万户）	31.48	30.78	29.92	27.77
其中：居民	31.25	30.56	29.71	27.57
非居民	0.23	0.22	0.21	0.20

注：天然气采购量及天然气采购均价包含管道气的 LNG 补给部分；以上价格均为不含税价，

业务数据与财务数据存在口径差异。

近三年及一期发行人瓶装液化石油气业务经营情况

项目名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
采购数量（万吨）	1.50	2.32	2.47	2.63
平均采购价（万元/吨）	0.49	0.51	0.51	0.59
零售销售数量（万吨）	0.75	1.10	1.24	1.29
零售平均销售价格（万元/吨）	0.98	0.95	0.94	0.96
批发销售数量（万吨）	0.80	1.18	1.24	1.35
批发平均销售价格（万元/吨）	0.52	0.54	0.54	0.61
销售收入（亿元）	1.14	1.68	1.83	2.06

注：以上价格均为不含税价，业务数据与财务数据存在口径差异。

发行人天然气供应板块 2024 年主要供应商采购及销售情况

单位：万元、%

2024 年前五大供应商	金额	占比	2024 年前五大销售客户	金额	占比
宁波城际能源贸易有限公司	6,898	70.57	舟山东方印染有限公司	2,094	6.26
新奥（舟山）天然气管道技术有限公司	2,798	29.00	舟山海城环保综合利用有限公司	1,096	3.28
舟山新奥中石化车船用燃气有限公司	42	0.43	舟山波士特气体有限公司	1,082	3.24
-	-	-	舟山市定海新奥能源发展有限公司	921	2.75
-	-	-	浙江金鹰共创纺织有限公司	692	2.07
合计	9,738	100.00		5,885	17.60

注：金额为含税金额

（3）会计处理

燃气业务会计入账处理为：

日常营业收入：借：银行存款，贷：营业收入，贷：应交税费——应交增值税——销项税额；

配套（初装费）收入：在收到款项时，借：银行存款，贷：递延收入。在分期摊销确认收入时，借：递延收入，贷：营业收入；

购买燃气时：借：库存商品，贷：银行存款。

3、建材销售业务板块

2018 年公司新增建材销售业务，经营主体为子公司舟山城联实业有限公司，主要经营水泥、钢筋和石材等建材的贸易业务。2022 年度、2023 年度、2024

年度及 2025 年 1-9 月实现贸易收入 20,573.47 万元、6,357.56 万元、2,122.75 万元和 374.14 万元，收入占比分别为 9.85%、**3.02%**、0.98%和 0.41%。2022 年、2023 年和 2024 年，发行人建材销售业务收入分别下降 25.12%、69.10%和 66.61%，主要系受建筑行业市场行情下行影响，公司建材销售业务规模持续缩减所致。发行人建材销售业务不涉及融资性贸易、“空转”“走单”等虚假贸易业务，或其他不合规的情况，符合国务院国资委《关于加强地方国有企业债务风险管控工作的指导意见》“严控低毛利贸易、金融衍生、PPP 等高风险业务，严禁融资性贸易和‘空转’‘走单’等虚假贸易业务”等相关要求。

(1) 业务模式

公司贸易板块经营主体为子公司舟山城联实业有限公司，主要营业范围为水泥、钢筋和石材等建材的贸易业务，与发行人城建类业务基础相关。

业务模式方面，发行人在确定下游企业需要的石材、钢筋、混凝土的规格型号、数量、可接受价格、结算方式等信息的基础上，接受下游企业的委托，并开展上游企业的招投标工作。在完成招投标后，公司取得上游企业的购买权、签订采购合同，与下游企业签订销售合同。运输方式主要采取第三方物流模式。

发行人贸易板块主要供应商包括：舟山市联士钢铁贸易有限公司、舟山锐诚贸易有限公司、舟山市东仁贸易有限公司、舟山恒尚贸易有限公司等。

发行人贸易板块主要销售方包括：舟山市锦海仓贸易有限公司、浙江沧海建设有限公司、大昌建设集团有限公司、浙江科润建设有限公司等。

(2) 会计处理

会计处理方面，发行人采购时，按照合同签订单价及数量，预付货款，借记“预付账款”，贷记“银行存款”。发行人根据收到的采购发票和提货单，借记“库存商品”、“应交税费-进项税额”，贷记“预付账款”；发行人销售货物时，采购方按照合同签订金额预付采购款，发行人收到采购款后，借记“银行存款”，贷记“预收账款”。收到款项后，发行人将出具提货单并开具发票，借记“预收账款”，贷记“主营业务收入”、“应交税费-销项税额”；同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“库存商品”。

4、电力设备制造业务板块

2021 年，公司收购舟山市启城新能源技术有限公司，新增电力设备制造业，该业务板块经营主体为子公司舟山市启城新能源技术有限公司。2022-2024 年度及 2025 年 1-9 月，公司分别实现电力设备制造收入 44,185.99 万元、42,478.64 万元、46,070.03 万元和 559.37 万元，收入占比分别为 21.15%、20.15%、21.21%和 0.62%。通过配电开关控制设备和塑料制品的制造和销售实现收入。

主要从事低压成套开关设备、高压开关柜、高压电缆分接箱、户外箱式开关站设备、高压/低压预装式变电站设备、电力变压器、电力电缆保护管、高低压开关元器件、电子元器件、铁件及金属构件的生产、加工、销售、安装、修理。

主要客户包括浙江启明电力集团有限公司电力建设分公司、国网浙江省电力有限公司物资分公司、岱山县电力承装有限公司等。

会计处理方面，由于公司生产的产品不属于高度特别定制的产品，采用库存生产式的生产模式，该收入属于在某一时点履行履约义务。公司根据合同约定将产品交付给客户且客户已取得产品控制权时确认收入，在商品出库后，确认收入，借：应收账款，贷：营业收入、应交税费-增值税；同时确认成本，借：营业成本，贷：库存商品；如签订为框架协议，另行约定最终结算金额，根据最终结算调整营业收入及应收账款。

5、建筑设计业务

建筑设计业务主要经营主体为舟山市规划建筑设计研究院有限公司（以下简称“设计院”），主要业务为建筑设计及咨询服务。设计院自成立以来，设计了包括港航国际大厦、中浪国际广场、新城财富大饭店、普陀东港商业街、舟山海洋科技园区一期、舟山国际会展中心和沿港东路景观工程等在内的一系列重大工程项目。近年来随着建筑设计行业竞争加剧，舟山建筑设计院承接的设计和咨询业务量有小幅下降，近三年及一期营业收入分别为 6,523.58 万元、7,160.16 万元、6,802.83 万元和 6,193.74 万元，近三年及一期营业成本分别为 4,305.97 万元、5,262.37 万元、4,969.50 万元和 4,222.84 万元，业务主要成本系工资支出。

建筑设计业务主要包括建筑规划设计、工程地质勘察、建筑规划设计研究、技术转让及咨询；市内设计及技术咨询。建筑设计业务资质：建筑行业（建筑工程）甲级、城乡规划编制乙级、工程勘察专业类（岩土工程）乙级、风景园林工程专项乙级、建筑智能化系统设计专项乙级、市政行业专业乙级、工程咨询丙级。

目前公司进行的项目包括浙江兴业集团有限公司迁建项目建筑工程设计、普陀山索道升级改造工程等。

建筑设计业务收入主要系设计费，价格参照《国家发展委员会、建设部工程勘察设计收费标准 2002 版修订本》。业务结算周期按合同规定执行。

会计处理方面，按合同进度开具发票时：借：应收账款或银行存款，贷：主营业务收入，应交税费-应交增值税-销项税；收到设计费时：借：银行存款，贷：应收账款。

6、其他业务板块

(1) 出租业务

出租业务主要经营主体为海城置业，经营范围为：舟山市本级经济适用房、廉租住房、公共租赁住房等保障性住房的开发建设、经营和管理；房屋租赁；物业服务；自有资产经营与投资；土地综合开发利用；城市综合开发；汽车租赁；非机动车租赁；市政公共设施前期建设；市政基础设施配套建设；房地产经纪；房地产开发及建筑材料销售。近三年及一期出租收入分别为 8,935.88 万元、10,096.24 万元、12,204.39 万元和 9,847.72 万元，近三年及一期营业成本分别为 2,021.43 万元、2,228.28 万元、2,840.69 万元和 1,105.23 万元。海城置业持有房地产二级资质。公司租赁资产主要为保障房配套的人才公寓、公租房、商铺和城投大楼等，其中商铺的主要出租对手方包括银泰、华润万家等大型综合商业运营公司。城投大楼为公司办公所在地，空余楼层可对外出租。其他资产系由政府完成保障房移交结算后无偿划拨给公司，公司向特定的客户出租，租金亦由政府制定，政府定期会根据市场行情对公租房的租金标准进行调整。截至报告期末，发行人出租房产的出租率达 100%，发行人报告期内租金收入逐年显著上升，主要系发行人出租房产免租期陆续到期所致。

会计处理方面，出租业务实现租金收入时，借：应收款项或银行存款，贷：营业收入，贷：应交税费-应交增值税-销项税。

（四）发行人所在行业状况、行业地位及竞争优势等

根据中国证监会 2012 年 10 月 26 日颁布的《上市公司行业分类指引（2012 年修订）》，公司所属行业为“E48 土木工程建筑业”。除此以外，燃气生产和供应业、保障房建设、贸易也与发行人的日常经营息息相关。

1、城市基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状和前景

城市基础设施状况是城市发展水平和文明程度的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，是整个国民经济水平在城市中的集中体现。城市基础设施的增长不仅是城市容量的基础，更是城市生活品质提高和城市文明的保证。不断建设和完善城市基础设施，对于改善城市投融资环境、提高全社会经济效率和发挥城市经济核心区辐射功能等有着积极的作用。

自 1998 年以来，国家逐年增加城市基础设施建设投入，对城市基础设施建设的项目实行贷款贴息、财政拨款等一系列优惠政策，为城市基础设施建设领域注入了大量的资金，全年全社会固定资产投资由 2000 年的 26,222 亿元增长到 2024 年的 520,916 亿元。同时，各地地方政府也纷纷响应国家号召，出台了许多相应的优惠政策，积极支持城市基础设施的投资建设。

随着城镇化进程的不断加快和城市人口的持续增加，对我国城市基础设施建设行业来说，既是挑战也是机遇。目前，我国城市基础设施短缺的矛盾仍然比较突出，主要表现为交通拥挤、居民居住条件差、环境和噪声污染严重、污水处理设施缺乏、水资源短缺等。中小城市及农村的基础设施水平尤其不足，自来水、天然气普及率和硬化道路比重低、污水和废物处理设施缺乏等问题长期存在。随着我国城镇化的高速发展，人民物质文化生活水平的不断提高，今后若干年基础设施的需求将直线上升，基础设施的供需矛盾会进一步加大。

因此，城镇化进入新的发展时期，应该更加重视基础设施建设的力度和科学性。《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》明确指出，坚持走中国特色新型城镇化道路，深入推进以人为核心

的新型城镇化战略，以城市群、都市圈为依托促进大中小城市和小城镇协调联动、特色化发展，使更多人民群众享有更高品质的城市生活。以市场化方式加大城市基础设施建设力度是未来城市建设的发展方向，城市基础设施建设行业将迎来更多的发展机遇。

（2）舟山市城市基础设施建设行业现状和前景

舟山经济持续发展，随着“小岛迁，大岛建”战略的深入实施，舟山城市建设速度不断加快。根据《浙江舟山群岛新区（城市）总体规划（2012-2030）》，新城发展的定位为舟山中远期的政治、文化、教育、服务中心，现代化的海岛生态新城。随着舟山市海洋经济的迅猛发展和城市化进程的加快推进，新城在促进区域城乡统筹和服务海洋经济发展中的作用日益凸显。因此，新城建设是打造海洋科学城的重要组成部分，是调整优化城市空间布局、提升城市功能品位的重要举措，是舟山新一轮发展的重要平台。为进一步加快新城建设，舟山市委、市政府于 2008 年发布了《关于进一步促进新城发展的若干意见》，“意见”指出，必须进一步提升新城发展的目标定位，把新城建设成为具有经济决策、管理、调控及综合服务支撑功能的全市经济中心。使新城形成功能比较完善、产业特色鲜明、现代商业和服务业比较发达、人居环境优美的全市政治、经济、文化、教育和服务中心。

近年来，新城建设取得了重要进展，城市面貌发生了显著变化，道路等市政基础设施不断完善，市级行政中心基本形成，住宅等开发已有一定规模，教育、医疗卫生、文化体育、商业购物等配套设施也在逐步建设完善中，一座现代化的港口新城已具雏形。

而舟山市地处海岛，陆域面积小，土地资源有限，耕地保护与用地保障矛盾日益突出，土地问题已成为舟山市经济社会发展中事关战略性、全局性的重大问题。

为深入贯彻节约用地制度，落实资源节约优先战略，促进浙江舟山群岛新区建设，根据国务院、省政府有关节约集约用地精神，结合舟山市实际情况，2012 年，舟山市人民政府发布了《关于进一步促进节约集约用地的若干意见》。“意见”指出：鼓励整合农村集体建设用地。各地因地制宜组织开展“空心村”和

闲置宅基地、空置住宅、“一户多宅”的调查清理，整合现有村庄建设用地，逐步撤并零星分散的自然村，消除“空心村”。探索建立政府引导、集体经济组织实施的农村宅基地退出、收回制度。鼓励集体经济组织采取置换、奖励、补助等多种方式收回空闲或多余宅基地，提高农村存量土地利用效率。

总体看来，随着舟山市社会经济的全面发展，舟山市城市基础设施建设行业具有广阔的发展空间。

2、保障性住房行业

(1) 我国保障性住房行业现状和前景

保障性住房是政府提供给中低收入住房困难家庭等特定的人群使用的限定标准、限定价格或租金的住房。随着我国经济的发展和城镇化的加快推进，居住需求和攀升的房价矛盾日益突出，居住问题成为社会关注的焦点问题。保障性住房建设是一项重大的民生工程，加快建设保障性安居工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。保障性住房投资力度加大，将有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标。此外，保障性住房投资本身对经济也有着可观的拉动作用，对于扩大内需具有积极的意义。

近年来，在国家各项扶持政策推动下，我国保障性住房建设取得积极成效，这其中也得益于国家财政的大力度资金投入和各项财税优惠政策。目前，我国已经初步形成了包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、各类棚户区改造和农村危房改造等在内的保障性安居工程体系。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。《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》明确提出未来五年要完善住房保障体系，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。在我国政府对保障性住房建设的大

力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

(2) 舟山市保障性住房行业现状和前景

舟山市政府始终把保障和改善民生作为政府工作的出发点和落脚点。根据《舟山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，在“十四五”期间，舟山市计划实施棚户区改造 22 个、城中村改造 5 个、旧厂区改造 8 个、老旧住宅改造 1279 幢、定海古城区保护项目 6 个，加快建设拆迁安置房项目 28 个。新开工棚户区安置住房（含货币化安置）0.9 万套，竣工、交付入住 1.5 万套、1.2 万套。

舟山市的安置房建设符合《舟山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，有利于保障被拆迁居民利益，改善城市被拆迁居民的居住条件，提高人民生活质量；有利于土地资源的整合，促进城市空间布局的优化；有利于推进舟山市的开发建设。

总体来看，舟山市社会民生事业持续改善，安居工程稳步推进，舟山市的保障性住房行业将在未来一段时期蓬勃发展。

3、燃气供应行业

(1) 我国燃气行业现状和前景

进入 21 世纪以来，随着我国经济的持续快速增长，城市化、工业化进程的加快，以及环保要求的提高对能源消费结构的影响，我国天然气消费量和产量快速增长，增幅均远高于世界平均水平。根据 wind 资讯统计，我国天然气产量从 2006 年 605.71 亿立方米增长至 2023 年 2,386.8 亿立方米，消费量从 2006 年 593.08 亿立方米增长至 2023 年 4,234.65 亿立方米。

由于我国国内天然气资源主要分布在西北和西南，进口天然气主要是从西北通过管道进来的中亚天然气和沿海 LNG；为了解决天然气供需矛盾，我国目前天然气发展提出了“海陆并举、液气俱重、多种渠道、保障供应”的发展举措；我国天然气供应格局呈现出“西气东输、海气上岸、北气南下”以及“就近外供”的局面。目前全球常规能源资源主要包括原煤、原油、天然气及水电、核电、风电等，目前在国内的能源消费中，主要以原煤和原油为主，而天然气及水电、

核电、风电等清洁能源占比仍旧较小。随着环境污染逐渐加剧以及石油、煤炭等资源的日益紧缺，国内进行能源结构调整已不可避免，而天然气作为一种优质的低碳能源可广泛应用于城市燃气、发电、化工和工业染料等领域，能够在我国能源结构的调整中发挥重要作用。

为此，2014年6月，国务院下发了《能源发展战略行动计划(2014-2020年)》，提出坚持“节约、清洁、安全”的战略方针，加快构建清洁、高效、安全、可持续的现代能源体系。根据我国《能源发展十三五规划》及《天然气发展十三五规划》等指引，我国拟将天然气树立为新一代能源主体，要求2020年天然气消费占一次能源消费比例需要从2017年的7.3%提升至10%。除整体增速目标外，“十三五”期间相关规划也对天然气行业从供应输送、城镇燃气消费、交通用气消费、燃气发电、工业燃料、储气调峰等方面进行了一系列的指引。其中天然气消费量的主要增量将来自燃气发电、工业燃料用电及交通用天然气等。

天然气消费结构不断优化，天然气在我国能源结构中的地位不断提升，体现了我国对于天然气发展的重视，亦表明了我国对天然气存在巨大的实际消费需求，天然气用气人口及消费总量增长强劲。

总体来看，中国城镇化进程明显加快，城区户籍居民与暂住人口的快速增加，扩大了用气人口的基数，从而为城市燃气行业提供巨大的潜在市场发展空间。与此同时，随着人口结构的改变和住房条件的改善，中国家庭正在加速小型化。随着中国家庭数量的快速增加，城市燃气安装业务需求量和人均燃气消费量都将快速增加，客观上也给城市燃气行业的发展带来了新的发展机会。

(2) 舟山市燃气行业现状与前景

根据《舟山市2024年国民经济和社会发展统计公报》，2024年末全市常住人口117.6万人。

舟山属于能源缺乏地区，一次能源全部从外部购入。随着经济的快速发展和城市间的加快，能源消费相应增长。城市经济要发展，能源供应是保证，能源的综合配置是基础。城市燃气事业的经济效益、社会效益和环境效益显著，能够节约能源、完善城市功能、优化投资环境、保护生态、减少污染，促进城市经济发展，提高城市现代化水平。

总体来看，舟山市燃气市场需求巨大，燃气行业发展前景广阔。

4、土地开发行业

(1) 我国土地开发行业发展现状和前景

2005 年以后，随着城市化的快速推进，基础设施和公用事业的建设任务骤然加重，只靠财政资金投入和自身盈利积累已不能满足现实需要，银行贷款迅速增加。同时，城镇化和工业化的快速推进带动了房地产市场的繁荣，土地价值迅速增长，各地政府加强了对土地资源的经营。

(2) 舟山市土地开发行业发展现状和前景

在当前沿海城市土地普遍稀缺、特别是浙江土地供给高度紧张背景下，充足的土地资源，为舟山市的长久持续发展奠定了扎实的基础。

当地丰厚的土地资源，将为舟山市土地开发行业带来更广阔的发展空间。随着舟山市基础设施建设的不断完善，舟山市房地产市场升值潜力较大。

(五) 发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，承担舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。

2、发行人在行业中的竞争优势

(1) 明显的区位优势

舟山市地处我国东南沿海，长江口南侧，杭州湾外缘的东海洋面上。舟山背靠上海、杭州、宁波等大中城市和长江三角洲等辽阔腹地，面向太平洋，具有较强的地缘优势，踞我国南北沿海航线与长江水道交汇枢纽，是长江流域和长江三角洲对外开放的海上门户和通道，与亚太新兴港口城市呈扇形辐射之势。

同时，作为海岛城市，舟山市最大的特点是海洋资源丰富，舟山拥有渔业、港口、旅游三大优势。舟山是中国最大的海水产品生产、加工、销售基地，素有“中国渔都”之美称。舟山港湾众多，航道纵横，水深浪平，是中国屈指可数的天然深水良港。舟山保存完好的海岛自然景色，蕴藏着丰富的旅游资源，现已开辟两个国家级旅游风景区，其中普陀山被评为全国首批 5A 级景区。

2011 年 6 月 30 日，国务院正式批准设立浙江舟山群岛新区，舟山成为中国继上海浦东新区、天津滨海新区、重庆两江新区后又一个国家级新区。

良好的区位优势和资源优势，为舟山市未来的城市建设和经济发展带来巨大的区域发展动力。

(2) 稳定有力的政府支持

发行人按照国家、地方经济发展战略、产业政策和区域规划要求，承担舟山市范围内的基础设施开发建设以及项目的投资、开发和资产管理任务，是舟山市城市基础设施建设和规划的综合运营、建设主体，当地政府在资本性注入和财政补贴方面持续给予了较大支持。2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别收到政府补助收入 2.33 亿元、2.47 亿元和 0.05 亿元。

发行人承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务，并在财政政策方面受到政府的大力支持。政府对公司给予的较大支持，有效增强了公司的资本实力及盈利能力。随着政府支持力度的逐步加强，发行人的政府支持优势将不断强化。预计将来，舟山市将继续为发行人业务的顺利开展提供必要的财政支持。因此发行人获得财政补贴是可持续的。

(3) 较大的垄断优势和综合经营优势

发行人在城市基础设施建设、保障房建设方面及燃气供应业务方面具有区域市场垄断性。

发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。具体业务方面，发行人的全资子公司海城建设和海城置业分别负责舟山市的基础设施建设和安置房建设任务。发行人的委托代建业务和保障房建设业务得到了市政府的授权，并在财政政策方面受到政府的大力支持。

燃气供应业务方面，发行人经舟山市城乡建设委员会核准（舟建委【2011】142 号文件），享有舟山市燃气供应特许经营权。发行人是舟山市唯一一家管道燃气供应企业。发行人燃气供应业务在舟山市处于行业垄断地位，经营优势明显。

(4) 主营业务具有巨大发展空间

根据《舟山市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，舟山市将分层分类深化国资国企改革，推进国有资本布局优化和结构调整，积极稳妥深化混合所有制改革。坚持陆海空统筹，加快推进交通、能源、水利和城乡服务设施“四网融合”，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。有效增加保障性住房供给，促进住房消费健康发展。加强重大项目建设要素保障，建立健全重大项目谋划、储备和滚动实施机制，推进强基础、增功能、利长远的重大项目建设。强化国资平台资本运作能力，拓展重大项目境内外融资渠道。发挥政府产业基金导向作用，激发民间投资活力，形成市场主导的投资内生增长机制。

发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。伴随着舟山市的经济增长与城市建设的快速发展，发行人将迎来巨大的发展机遇，主营业务预期也将实现新的突破。

（六）发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业

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

2022 年、2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人拟开发土地的金额分别为 198.01 亿元、190.22 亿元、187.22 亿元和 202.15 亿元，占总资产的比例分别为 32.20%、30.56%、28.80%和 29.98%。报告期内，发行人待结算的基础设施代建项目的金额分别为 267.15 亿元、268.25 亿元、299.88 亿元和 286.83 亿元，占总资产的比例分别为 43.45%、43.10%、46.13%和 42.53%。报告期内，发行人各类应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额分别为 5.55 亿元、6.08 亿元、6.13 亿元和 5.28 亿元，占总资产的比例分别为 0.90%、0.98%、0.94%和 0.78%。

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

报告期内，发行人市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额分别为 20,459.80 万元、45,969.60 万元、49,367.69 万元和 1,664.93 万元，占营业收入的比例分别为 9.79%、21.81%、22.72%和 1.84%。报告期内，发行人贸易业务收入的金额分别为 20,573.47 万元、6,357.56 万元、2,122.75 万元和 374.14 万元，占营业收入的比例分别为 9.85%、3.02%、0.98%和 0.41%。发行人没有来自上市公司子公司的收入。

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比

报告期内，发行人分别实现净利润 2.40 亿元、2.35 亿元、2.60 亿元和 0.03 亿元，收到政府补助收入 2.17 亿元、2.33 亿元、2.47 亿元和 0.05 亿元，占净利润比例分别为 90.42%、99.15%、95.00%和 166.67%。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

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

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况等

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年的财务报告进行了审计，并出具了容诚审字[2023]310Z0299 号标准无保留意见的审计报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年的财务报告进行了审计，并出具了容诚审字[2024]310Z0210 号标准无保留意见的审计报告。容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年的财务报告进行了审计，并出具了容诚审字[2025]310Z0145 号标准无保留意见的审计报告。

非经特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自发行人财务报告，其中关于发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务数据均摘自经审计的财务报告，发行人 2025 年 1-9 月财务数据摘自未经审计的财务报表。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度经审计的财务报告，及 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。

在报告期内，发行人的主营业务主要依托下属子公司来开展，因此合并口径的财务数据相对母公司口径应能够更加充分地反映发行人的经营成果和偿债能力。为完整反映发行人的实际情况和财务实力，在本节中，发行人以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表进行财务分析以作出简明结论性意见。

（二）重大会计政策、会计估计变更以及差错更正情况

1、重大会计政策变更

（1）2022 年会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 15 号》中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”和“关于亏损合同的判断”的规定

2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号）（以下简称“解释 15 号”），其中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”（以下简称“试运行销售的会计处理规定”）和“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释 15 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号的相关规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

(2) 2023 年会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 16 号》

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

(3) 2024 年会计政策变更

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行解释 17 号的规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 18 号》

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号，以下简称解释 18 号），本公司于发布之日起执行解释 18 号的规定，执行解释 18 号的规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

(3) 2025 年 1-9 月会计政策变更

无。

2、会计估计变更

无。

3、会计差错更正

无。

(三) 合并范围的变化

2022 年度新纳入合并的子公司		
序号	名称	本期纳入合并范围原因
1	舟山市保安服务有限公司	无偿划入
2022 年合并范围内减少的子公司		
序号	名称	本期未纳入合并范围原因
1	舟山教育发展与服务有限公司	注销
2023 年新纳入合并的子公司		
序号	名称	本期纳入合并范围原因
1	舟山湛拓工程管理有限公司	新设
2023 年合并范围内减少的子公司		
序号	名称	本期未纳入合并范围原因
1	舟山海城环保综合利用有限公司	股权转让
2	浙江自由贸易试验区岛城实业有限公司	注销
2024 年新纳入合并的子公司		
序号	名称	本期纳入合并范围原因
1	无	-
2024 年合并范围内减少的子公司		
序号	名称	本期未纳入合并范围原因
1	无	-
2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司		
序号	名称	本期纳入合并范围原因
1	无	-
2025 年 1-9 月合并范围内减少的子公司		

序号	名称	本期未纳入合并范围原因
1	浙江文投融资租赁有限公司	被动稀释股份导致不再控制

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	285,282.00	118,428.75	274,091.00	283,726.30
应收票据	-	-	-	29.90
应收账款	20,922.81	30,421.28	17,407.04	16,579.11
预付款项	3,880.80	1,210.80	1,428.83	9,013.11
其他应收款	146,645.74	152,679.42	152,993.52	82,652.12
存货	5,364,573.72	5,317,215.38	4,954,363.83	4,897,341.27
合同资产	10,168.32	9,622.24	9,639.08	8,650.64
一年内到期的非流动资产	1,371.35	4,677.69	2,817.08	4,203.69
其他流动资产	23,224.35	20,834.38	47,223.88	28,671.82
流动资产合计	5,856,069.09	5,655,089.93	5,459,964.26	5,330,867.96
非流动资产：				
债权投资	36,082.07	32,781.47	10,236.79	-
长期应收款	-	1,600.00	1,600.00	4,417.41
长期股权投资	80,591.53	59,862.44	59,855.93	60,117.54
其他权益工具投资	1,696.58	1,896.58	1,896.58	1,896.58
投资性房地产	599,278.45	603,296.27	569,903.32	533,481.65
固定资产	89,688.28	92,222.23	92,454.29	90,621.60
在建工程	57,670.92	33,690.82	4,347.79	95,292.23
使用权资产	336.26	237.94	929.42	843.31
无形资产	15,482.89	15,746.75	19,145.09	28,031.28
长期待摊费用	6,204.90	3,850.51	3,663.94	2,969.44
递延所得税资产	-	-	-	253.36
其他非流动资产	660.00	660.00	160.00	160.00
非流动资产合计	887,691.88	845,845.00	764,193.15	818,084.40
资产总计	6,743,760.97	6,500,934.93	6,224,157.41	6,148,952.36
流动负债：				

短期借款	65,562.49	46,037.61	20,745.96	20,572.90
应付票据	16,536.71	1,046.49	1,814.35	2,387.05
应付账款	18,050.66	28,042.05	30,986.10	38,704.47
预收款项	3,563.17	4,503.77	3,027.90	3,691.01
合同负债	21,608.18	20,815.06	24,876.70	27,606.30
应付职工薪酬	2,871.83	4,076.81	3,696.41	2,646.28
应交税费	3,084.49	3,372.53	5,745.83	5,719.26
其他应付款	659,656.33	777,574.85	571,124.63	648,077.79
一年内到期的非流动负债	350,508.66	338,481.00	442,030.69	331,703.66
其他流动负债	1,722.73	1,609.77	2,054.99	2,083.49
流动负债合计	1,143,165.25	1,225,559.95	1,106,103.56	1,083,192.22
非流动负债：				
长期借款	765,134.49	619,783.73	587,135.00	513,706.00
应付债券	976,481.88	1,042,842.80	1,046,906.05	1,058,658.32
租赁负债	330.94	143.05	365.59	615.00
长期应付款	1,470,815.19	1,233,188.47	1,209,889.54	1,297,257.18
递延收益	1,360.75	1,447.53	1,563.23	1,678.93
递延所得税负债	21,714.54	21,717.37	22,410.77	19,470.63
非流动负债合计	3,235,837.78	2,919,122.95	2,868,270.18	2,891,386.05
负债合计	4,379,003.03	4,144,682.90	3,974,373.74	3,974,578.27
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	1,438,254.91	1,438,254.91	1,394,740.46	1,352,835.55
其他综合收益	58,682.89	58,682.89	58,682.89	46,470.92
专项储备	175.94	236.08	92.16	87.46
盈余公积	17,899.74	17,899.74	15,731.47	13,745.61
未分配利润	214,106.69	218,347.73	203,672.00	184,943.95
归属于母公司所有者权益合计	2,229,120.16	2,233,421.35	2,172,918.98	2,098,083.49
少数股东权益	135,637.77	122,830.68	76,864.68	76,290.60
所有者权益合计	2,364,757.94	2,356,252.04	2,249,783.66	2,174,374.08
负债和所有者权益总计	6,743,760.97	6,500,934.93	6,224,157.41	6,148,952.36

2、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	90,618.47	217,242.02	210,806.12	208,927.55
其中：营业收入	90,618.47	217,242.02	210,806.12	208,927.55
二、营业总成本	89,744.47	213,132.87	208,472.90	206,635.76
其中：营业成本	69,309.48	182,137.46	178,941.87	180,217.83
税金及附加	2,842.92	2,869.12	2,448.97	1,961.45

销售费用	2,355.38	4,037.01	4,322.47	5,342.62
管理费用	14,457.64	20,702.69	20,300.54	20,668.71
研发费用	380.05	708.32	1,318.81	256.49
财务费用 ²	399.00	2,678.28	1,140.24	-1,811.33
其中：利息费用	-	3,979.68	2,556.46	397.52
利息收入	-	1,334.04	1,446.04	2,243.90
加：其他收益	538.68	24,830.80	23,314.76	21,511.97
投资收益	1,281.90	1,047.98	1,046.95	-106.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	44.01	-236.61	-106.96
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	-	-	-	-
公允价值变动收益	-2,723.08	-2,612.42	-3,006.47	-1,258.28
信用减值损失	-186.91	-632.23	-509.18	7.22
资产减值损失	-1.16	0.46	-4.97	-1.53
资产处置收益	-42.04	-78.40	19.28	1,895.69
三、营业利润	-258.61	26,665.33	23,193.58	24,339.91
加：营业外收入	1,200.43	1,263.45	774.75	1,741.82
减：营业外支出	194.89	426.55	203.99	232.59
四、利润总额	746.93	27,502.23	23,764.34	25,849.14
减：所得税费用	397.89	1,458.25	289.36	1,827.31
五、净利润	349.04	26,043.98	23,474.98	24,021.83
（一）按经营持续性分类	-	-	-	-
1.持续经营净利润	349.04	26,043.98	23,474.98	24,021.83
2.终止经营净利润	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-	-
1.归属于母公司所有者的净利润	1,348.95	22,871.93	22,078.98	22,399.42
2.少数股东损益	-999.91	3,172.05	1,396.00	1,622.41
六、其他综合收益的税后净额	-	-	12,211.97	4,083.89
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	12,211.97	4,083.89
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	12,211.97	4,083.89
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-	-

² 截至 2025 年 9 月末项目完工与未完工的口径尚不明确，因此将和项目相关的利息费用均纳入资本化。

(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
(6) 其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
(7) 现金流量套期储备	-	-	-	-
(8) 外币财务报表折算差额	-	-	-	-
(9) 存货、固定资产转投资性房地产，转换日公允价值大于账面的差额	-	-	12,211.97	4,083.89
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	349.04	26,043.98	35,686.95	28,105.72
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,348.95	22,871.93	34,290.95	26,483.31
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	-999.91	3,172.05	1,396.00	1,622.41
八、每股收益	-	-	-	-
(一) 基本每股收益 (元/股)	-	-	-	-
(二) 稀释每股收益 (元/股)	-	-	-	-

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	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	102,586.35	210,060.51	227,843.35	227,721.48
收到的税费返还	219.82	4,255.95	11,474.62	33,888.31
收到其他与经营活动有关的现金	131,831.00	281,611.52	140,621.46	100,469.72
经营活动现金流入小计	234,637.17	495,927.98	379,939.42	362,079.52
购买商品、接受劳务支付的现金	159,071.57	376,789.66	348,211.65	470,295.63
支付给职工以及为职工支付的现金	26,784.52	37,017.79	31,812.61	45,243.58
支付的各项税费	6,646.29	9,922.82	7,557.30	7,923.27
支付其他与经营活动有关的现金	8,979.84	41,289.63	36,922.22	18,579.18
经营活动现金流出小计	201,482.22	465,019.90	424,503.78	542,041.67
经营活动产生的现金流量净额	33,154.95	30,908.09	-44,564.36	-179,962.16
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	8,100.00	11,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	275.89	387.50	25.00	25.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	276.31	3,060.93	2,955.13	319.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4.15	-	1,183.87	-

收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	8,656.35	14,448.43	4,163.99	344.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,140.37	72,976.20	26,688.02	41,885.93
投资支付的现金	8,500.00	16,076.07	33,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	22,369.59	12.52	-	-
投资活动现金流出小计	60,009.96	89,064.79	59,688.02	41,885.93
投资活动产生的现金流量净额	-51,353.61	-74,616.35	-55,524.03	-41,541.77
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	13,807.00	3,164.18	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	13,807.00	3,164.18	-	-
取得借款收到的现金	476,647.33	623,582.13	487,699.86	513,873.58
收到其他与筹资活动有关的现金	125,721.96	105,334.98	53,649.75	78,826.29
筹资活动现金流入小计	616,176.30	732,081.29	541,349.61	592,699.87
偿还债务支付的现金	347,183.00	689,342.64	310,306.00	342,158.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	67,252.02	95,550.81	90,801.94	99,657.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	2,072.21	-	1,028.92
支付其他与筹资活动有关的现金	16,441.65	57,639.77	51,802.17	34,235.37
筹资活动现金流出小计	430,876.68	842,533.22	452,910.10	476,050.99
筹资活动产生的现金流量净额	185,299.62	-110,451.93	88,439.51	116,648.88
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	167,100.96	-154,160.20	-11,648.87	-104,855.05
加：期初现金及现金等价物余额	116,644.33	270,801.60	282,450.47	387,305.52
六、期末现金及现金等价物余额	283,745.29	116,641.40	270,801.60	282,450.47

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末	2022年末
流动资产：				
货币资金	227,315.76	58,561.01	218,292.10	218,905.57
应收账款	66.12	22.24	19.08	232.78
预付款项	-	1.81	89.67	4.00
其他应收款	2,199,523.21	2,345,182.24	2,239,611.21	2,187,581.39
存货	56,258.26	41,987.14	36,294.72	19,859.42

其他流动资产	492.09	860.99	1,357.73	858.67
流动资产合计	2,483,655.43	2,446,615.43	2,495,664.51	2,427,441.82
非流动资产：				
长期应收款	-	800.00	800.00	800.00
长期股权投资	1,052,669.06	1,032,484.35	1,022,390.82	1,032,403.10
投资性房地产	36,532.37	36,532.37	35,762.72	37,085.13
固定资产	16,499.62	17,003.16	18,669.91	18,981.13
在建工程	-	-	-	2.34
使用权资产	-	-	352.96	705.92
无形资产	2,514.13	2,615.88	2,501.16	2,253.40
长期待摊费用	47.74	57.77	71.30	20.73
递延所得税资产	-	-	-	331.80
其他非流动资产	160.00	160.00	160.00	160.00
非流动资产合计	1,108,422.92	1,089,653.54	1,080,708.86	1,092,743.56
资产总计	3,592,078.35	3,536,268.97	3,576,373.38	3,520,185.38
流动负债：				
短期借款	47,545.10	20,024.32	20,024.32	20,024.32
应付账款	-	-	221.16	237.97
预收款项	279.48	141.85	146.95	136.81
应付职工薪酬	1.75	259.15	210.21	209.41
应交税费	-1.13	148.61	114.12	145.82
其他应付款	176,918.42	230,584.09	163,919.10	247,496.11
一年内到期的非流动负债	291,328.26	212,875.79	375,633.78	265,339.43
流动负债合计	516,071.88	464,033.82	560,269.63	533,589.87
非流动负债：				
长期借款	104,379.00	128,953.00	95,835.00	112,000.00
应付债券	976,481.88	1,042,842.80	1,046,906.05	1,058,658.32
租赁负债	-	-	-	461.68
长期应付款	698,240.19	597,058.27	585,508.78	587,175.45
递延所得税负债	151.75	151.75	279.29	1,119.05
非流动负债合计	1,779,252.82	1,769,005.83	1,728,529.13	1,759,414.49
负债合计	2,295,324.70	2,233,039.65	2,288,798.76	2,293,004.36
所有者权益：				
实收资本	500,000.00	500,000.00	500,000.00	500,000.00
资本公积	639,507.38	639,507.38	639,507.38	597,607.38
其他综合收益	2,579.85	2,579.85	2,579.85	2,579.85
盈余公积	16,914.80	16,914.80	14,746.53	12,760.67
未分配利润	137,751.62	144,227.29	130,740.85	114,233.12
所有者权益合计	1,296,753.65	1,303,229.32	1,287,574.61	1,227,181.02

负债和所有者权益总计	3,592,078.35	3,536,268.97	3,576,373.38	3,520,185.38
------------	--------------	--------------	--------------	--------------

2、发行人母公司利润表

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	1,107.08	1,872.78	1,816.09	1,781.13
减：营业成本	159.77	538.06	487.27	492.76
税金及附加	167.30	318.09	318.02	318.03
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,821.38	2,748.10	2,618.79	2,972.30
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-3.32	-9.72	-5.40	-34.72
其中：利息费用	-	-	-	-
利息收入	-	9.74	-	-
加：其他收益	-	22,000.00	23,000.00	21,000.00
投资收益	-5.29	1,761.25	-12.28	284.50
公允价值变动收益	-	-240.45	-1,322.41	-866.69
信用减值损失	167.20	-269.72	-709.43	-1.04
资产减值损失	-	-	-	-
资产处置收益	-	-	-	-
二、营业利润	-876.14	21,529.34	19,353.28	18,449.52
加：营业外收入	0.47	45.76	19.17	2.14
减：营业外支出	10.00	20.00	21.75	-
三、利润总额	-885.68	21,555.10	19,350.71	18,451.67
减：所得税费用	-	-127.54	-507.96	-224.07
四、净利润	-885.68	21,682.64	19,858.67	18,675.74
（一）持续经营净利润	-885.68	21,682.64	19,858.67	18,675.74
（二）终止经营净利润	-	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	2,567.25
六、综合收益总额	-885.68	21,682.64	19,858.67	21,242.99

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	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	1,361.61	2,025.95	2,210.53	2,004.53
收到的税费返还	-	824.93	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	160,617.84	344,055.27	69,202.75	64,129.02
经营活动现金流入小计	161,979.45	346,906.15	71,413.28	66,133.54
购买商品、接受劳务支付的现金	14,029.44	5,379.06	16,860.08	8,509.08

支付给职工以及为职工支付的现金	1,281.09	1,496.24	1,515.96	1,515.33
支付的各项税费	297.13	285.60	369.76	269.28
支付其他与经营活动有关的现金	47,653.87	320,032.12	87,340.33	197,959.84
经营活动现金流出小计	63,261.52	327,193.02	106,086.13	208,253.53
经营活动产生的现金流量净额	98,717.93	19,713.13	-34,672.86	-142,119.99
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金	-	-	10,000.00	-
取得投资收益收到的现金	-	1,761.05	-	296.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	0.19	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	105.76
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	1,761.05	10,000.19	402.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.94	292.12	776.46	501.84
投资支付的现金	20,190.00	10,093.34	-	9,980.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	20,191.94	10,385.46	776.46	10,481.84
投资活动产生的现金流量净额	-20,191.94	-8,624.40	9,223.73	-10,079.20
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	284,473.10	464,687.40	362,626.79	423,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	102,700.00	20,418.13	-	57,400.00
筹资活动现金流入小计	387,173.10	485,105.53	362,626.79	480,400.00
偿还债务支付的现金	255,233.00	593,601.00	279,500.00	276,400.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,905.71	59,580.07	53,969.27	58,439.47
支付其他与筹资活动有关的现金	3,805.64	2,326.15	4,740.00	5,768.09
筹资活动现金流出小计	296,944.35	655,507.21	338,209.27	340,607.56
筹资活动产生的现金流量净额	90,228.75	-170,401.69	24,417.52	139,792.44
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	168,754.74	-159,312.95	-1,031.60	-12,406.75
加：期初现金及现金等价物余额	58,561.01	217,873.97	218,905.57	231,312.31
六、期末现金及现金等价物余额	227,315.76	58,561.01	217,873.97	218,905.57

(二) 财务数据和财务指标情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末 /1-9月	2024年末/度	2023年末/度	2022年末/度
总资产	6,743,760.97	6,500,934.93	6,224,157.41	6,148,952.36
总负债	4,379,003.03	4,144,682.90	3,974,373.74	3,974,578.27

全部债务	2,174,224.23	2,048,191.63	2,098,632.06	1,927,027.93
所有者权益	2,364,757.94	2,356,252.04	2,249,783.66	2,174,374.08
营业总收入	90,618.47	217,242.02	210,806.12	208,927.55
利润总额	746.93	27,502.23	23,764.34	25,849.14
净利润	349.04	26,043.98	23,474.98	24,021.83
扣除非经常性损益后净利润	476.10	2,650.90	2,128.86	464.48
归属于母公司所有者的净利润	1,348.95	22,871.93	22,078.98	22,399.42
经营活动产生现金流量净额	33,154.95	30,908.09	-44,564.36	-179,962.16
投资活动产生现金流量净额	-51,353.61	-74,616.35	-55,524.03	-41,541.77
筹资活动产生现金流量净额	185,299.62	-110,451.93	88,439.51	116,648.88
流动比率	5.12	4.61	4.94	4.92
速动比率	0.43	0.28	0.46	0.40
资产负债率	64.93	63.76	63.85	64.64
债务资本比率	47.90	46.50	48.26	46.98
营业毛利率	23.52	16.16	15.12	13.74
平均总资产回报率	0.01	0.49	0.43	0.44
加权平均净资产收益率	0.01	1.13	1.06	1.11
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	0.02	0.12	0.10	0.02
EBITDA	-	39,466.49	34,297.96	34,038.61
EBITDA 全部债务比	-	1.93	1.63	1.77
EBITDA 利息倍数	-	0.42	0.37	0.33
应收账款周转率	3.53	9.08	12.41	9.04
存货周转率	0.01	0.04	0.04	0.04
应收账款	20,922.81	30,421.28	17,407.04	16,579.11
其他应收款	146,645.74	152,679.42	152,993.52	82,652.12
对外担保	-	-	10,000.00	10,000.00

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

公司管理层以最近三年及一期的公司财务报表为基础，对其资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力及可持续性、未来发展目标进行了如下讨论与分析：

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

发行人报告期内资产结构情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	5,856,069.09	86.84	5,655,089.93	86.99	5,459,964.26	87.72	5,330,867.96	86.70
非流动资产	887,691.88	13.16	845,845.00	13.01	764,193.15	12.28	818,084.40	13.30
资产总计	6,743,760.97	100.00	6,500,934.93	100.00	6,224,157.41	100.00	6,148,952.36	100.00

2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司资产总额分别为 6,148,952.36 万元、6,224,157.41 万元、6,500,934.93 万元及 6,743,760.97 万元，公司资产规模总体呈上升趋势。

报告期内，公司资产的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	285,282.00	4.23	118,428.75	1.82	274,091.00	4.40	283,726.30	4.61
应收票据	-	-	-	-	-	-	29.90	0.00
应收账款	20,922.81	0.31	30,421.28	0.47	17,407.04	0.28	16,579.11	0.27
预付款项	3,880.80	0.06	1,210.80	0.02	1,428.83	0.02	9,013.11	0.15
其他应收款	146,645.74	2.17	152,679.42	2.35	152,993.52	2.46	82,652.12	1.34
存货	5,364,573.72	79.55	5,317,215.38	81.79	4,954,363.83	79.60	4,897,341.27	79.65
合同资产	10,168.32	0.15	9,622.24	0.15	9,639.08	0.15	8,650.64	0.14
一年内到期的非流动资产	1,371.35	0.02	4,677.69	0.07	2,817.08	0.05	4,203.69	0.07
其他流动资产	23,224.35	0.34	20,834.38	0.32	47,223.88	0.76	28,671.82	0.47

流动资产合计	5,856,069.09	86.84	5,655,089.93	86.99	5,459,964.26	87.72	5,330,867.96	86.70
非流动资产：								
债权投资	36,082.07	0.54	32,781.47	0.50	10,236.79	0.16	-	-
长期应收款	-	-	1,600.00	0.02	1,600.00	0.03	4,417.41	0.07
长期股权投资	80,591.53	1.20	59,862.44	0.92	59,855.93	0.96	60,117.54	0.98
其他权益工具投资	1,696.58	0.03	1,896.58	0.03	1,896.58	0.03	1,896.58	0.03
投资性房地产	599,278.45	8.89	603,296.27	9.28	569,903.32	9.16	533,481.65	8.68
固定资产	89,688.28	1.33	92,222.23	1.42	92,454.29	1.49	90,621.60	1.47
在建工程	57,670.92	0.86	33,690.82	0.52	4,347.79	0.07	95,292.23	1.55
使用权资产	336.26	0.00	237.94	0.00	929.42	0.01	843.31	0.01
无形资产	15,482.89	0.23	15,746.75	0.24	19,145.09	0.31	28,031.28	0.46
长期待摊费用	6,204.90	0.09	3,850.51	0.06	3,663.94	0.06	2,969.44	0.05
递延所得税资产	-	-	-	-	-	-	253.36	0.00
其他非流动资产	660.00	0.01	660.00	0.01	160.00	0.00	160.00	0.00
非流动资产合计	887,691.88	13.16	845,845.00	13.01	764,193.15	12.28	818,084.40	13.30
资产总计	6,743,760.97	100.00	6,500,934.93	100.00	6,224,157.41	100.00	6,148,952.36	100.00

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 5,330,867.96 万元、5,459,964.26 万元、5,655,089.93 万元和 5,856,069.09 万元，占资产总计的比例分别为 86.70%、87.72%、86.99%和 86.84%；非流动资产分别为 818,084.40 万元、764,193.15 万元、845,845.00 万元和 887,691.88 万元，占资产总计的比例分别为 13.30%、12.28%、13.01%和 13.16%。公司资产主要以流动资产为主，资产结构较为合理，流动性较强且相对稳定。

1、流动资产分析

从资产结构上看，公司流动资产主要由货币资金、其他应收款和存货构成，具体分析如下：

(1) 货币资金

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司货币资金分别为 283,726.30 万元、274,091.00 万元、118,428.75 万元和 285,282.00 万元，占资产总计的比重分别为 4.61%、4.40%、1.82%和 4.23%，主要构成为银行存款。发行人 2023 年末货币资金较 2022 年末减少 9,635.30 万元，降幅为 3.40%；2024 年末货币资金较 2023 年末减少 155,662.25 万元，降幅为 56.79%，主要系银行存款减少所致；2025 年 9 月末货币资金较 2024 年末增加 166,853.24 万元，增幅为 140.89%，主要系借款增加所致。截至 2024 年末，报告期内公司的货币

资金整体规模较大。截至 2024 年末，公司货币资金中受到限制的金额为 1,787.36 万元。

最近三年及一期，公司货币资金的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	1.33	0.00	2.74	0.00	3.82	0.00	2.86	0.00
银行存款	283,743.96	99.46	116,589.05	98.45	270,754.05	98.78	282,436.30	99.55
其他货币资金	1,536.71	0.54	1,836.96	1.55	3,333.14	1.22	1,287.13	0.45
合计	285,282.00	100.00	118,428.75	100.00	274,091.00	100.00	283,726.30	100.00

(2) 应收账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应收账款分别为 16,579.11 万元、17,407.04 万元、30,421.28 万元和 20,922.81 万元，占总资产的比例分别为 0.27%、0.28%、0.47%和 0.31%，整体规模占比较小。2023 年末发行人应收账款比 2022 年末增加 827.93 万元，增幅 4.99%。2024 年末应收账款比 2023 年末增加 13,014.24 万元，增幅为 74.76%，主要系应收浙江启明电力集团有限公司款项未收回所致；2025 年 9 月末应收账款比 2024 年末减少 9,498.46 万元，降幅为 31.22%，主要系启城公司收回大额赊销货款所致。

截至 2025 年 9 月末，公司应收账款金额前五名的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	性质	是否为关联方
岱山县电力承装有限公司	4,626.77	22.11	1-2 年	销货款	否
浙江启明电力集团有限公司物资分公司	2,847.35	13.61	1-2 年	销货款	是
浙江启明电力集团有限公司电力建设分公司	809.48	3.87	1-2 年	销货款	是
浙江启明电力集团有限公司电力安装公司	835.83	3.99	1-2 年	销货款	是
浙江启明电力集团有限公司嵊泗分公司	661.58	3.16	1-2 年	销货款	是
合计	9,781.00	46.75	-	-	-

(3) 预付款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司预付款项分别为 9,013.11 万元、1,428.83 万元、1,210.80 万元和 3,880.80 万元，占总资产的比例 0.15%、0.02%、0.02%和 0.06%，整体规模占比较小。2023 年末较 2022 年末减少 7,584.28 万元，降幅 84.15%，主要系 2022 年末预付给华东设计院公司

的工程款已结算；2024 年末较 2023 年末减少 218.03 万元，降幅为 15.25%，主要系预付货款减少所致；2025 年 9 月末较 2024 年末增加 2,670.01 万元，增幅为 220.52%，主要系预付工程款增加所致。

截至 2025 年 9 月末，公司大额预付款项的单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	性质	是否为关联方
舟山海锐建设有限公司	1,823.54	46.99	1 年以内	工程款	否
台州市四方交通建设工程有限公司	461.45	11.89	1 年以内	工程款	否
舟山市锦海仓贸易有限公司	413.46	10.65	1 年以内	货款	否
中海油华东销售有限公司华东化工销售分公司	414.13	10.67	1 年以内	货款	否
合计	3,112.59	80.20	-	-	-

(4) 其他应收款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他应收款分别为 82,652.12 万元、152,993.52 万元、152,679.42 万元和 146,645.74 万元，占资产总计的比重分别为 1.34%、2.46%、2.35%和 2.17%。2023 年末公司其他应收款较 2022 年末增加 70,341.40 万元，增幅为 85.11%，主要系对舟山海城环保综合利用有限公司的其他应收款增加；2024 年末公司其他应收款较 2023 年末减少 314.10 万元，降幅为 0.21%；2025 年 9 月末公司其他应收款较 2024 年末减少 6,033.69 万元，降幅为 3.95%。

近三年及一期其他应收款明细

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	-	-	-	-
其他应收款	146,645.74	152,679.42	152,993.52	82,652.12
合计	146,645.74	152,679.42	152,993.52	82,652.12

2025 年 9 月末发行人其他应收款前五名情况表

单位：万元

单位名称	期末余额	占比	账龄	性质	是否为关联方
舟山海城环保综合利用有限公司	83,200.00	56.74	1-2 年； 2-3 年	往来款	否
舟山海城建设有限公司 307 省道(新城段)项目	52,046.19	35.49	1-2 年； 2-3 年；3	往来款	否

			年以上		
舟山市海科开发建设投资有限公司	8,000.00	5.46	1 年以 内；3 年 以上	借款	否
舟山万达置业有限公司	2,112.40	1.44	1-2 年	借款	否
舟山市定海区城市更新中心	297.18	0.20	3 年以上	征迁补偿款	否
合计	145,655.77	99.32	-	-	-

发行人最近一年及一期末其他应收款分类情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	比例	金额	比例
非经营性其他应收款	52,046.19	35.09	52,046.19	33.73
经营性其他应收款	96,280.76	64.91	102,277.28	66.27
总额	148,326.94	100.00	154,323.47	100.00

注：上述非经营性其他应收款及经营性其他应收款合计金额为未扣除坏账准备的金额，近一年及一期末坏账准备金额分别为 1,644.05 万元、1,681.20 万元。

截至 2025 年 9 月末，公司其他应收款为 146,645.74 万元，占总资产比例为 2.17%。发行人作为舟山市主要的基础设施建设主体，发行人在业务开展的过程中产生了部分与主营业务相关的代建项目保证金、备用金和工程款，视作经营性其他应收款；而与主营业务无关的往来款等，则被视为非经营性其他应收款。发行人的经营性其他应收款均在日常业务经营过程中形成，能为发行人带来相关收益，非经营性其他应收款均与日常经营无关，分类方式具备合理性。

截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	性质分类	业务背景	是否为关联方	产生的原因	发行人承担的 职责	预计结算 方式	划分为经营 性的原因	2025 年 9 月末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例	回款安 排	2022 年- 2025 年 9 月末回款 情况	2022 年- 2025 年 9 月末净回 款金额
舟山海城环保综合利用有限公司	经营性	代建项目	否	为污水厂建设垫付资金，对手方不承担占资成本	该公司原为发行人子公司，发行人为项目提供建设资金，后该公司划出	项目竣工后结算	原为发行人子公司自身经营性工程建设业务款项，后子公司划出合并范围	8.32	1-2 年；2-3 年	56.74	预计三年内回款	0.00	0.00
舟山市海科开发建设投资有限公司	经营性	代建项目	否	海洋科学城建设垫付资金，对手方实际承担占资成本	承担项目前期的土地整理	项目竣工后结算	为发行人工程建设业务相关往来款	0.80	1 年以内；3 年以上	5.46	预计三年内逐步回款	0.05	0.05
舟山万达置业有限公司	经营性	代建项目	否	星海湾项目借出资金，对手方实际承担占资成本	政策性银行统一贷款后发行人转贷	项目竣工后结算	根据当地统筹安排，由发行人向政策性银行统一贷款后，转贷给其他地方国企使用	0.21	1-2 年	1.44	预计三年内逐步回款	0.49	0.49
舟山市定海区城市更新中心	经营性	征迁项目	否	原固定资产征迁补偿款，对手方实际承担占资成本	为发行人开展房地产销售或租赁业务所应支付的固定资产征迁补偿款	房产移交后结算	为发行人房地产销售或租赁业务相关款项	0.03	3 年以上	0.20	预计三年内逐步回款	0.00	0.00

单位名称	性质分类	业务背景	是否为关联方	产生的原因	发行人承担的 职责	预计结算 方式	划分为经营 性的原因	2025 年9 月末 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例	回款安 排	2022年- 2025年9 月末回款 情况	2022年- 2025年9 月末净回 款金额
合计								9.36		63.84		0.54	0.54

截至2024年末，发行人主要经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	性质分类	业务背景	是否为关联方	产生的原因	发行人承担的 职责	预计结算 方式	划分为经营性的原因	2024年 末余额	账龄	回款安 排	2022年- 2024年 回款情况	2022年- 2024年 净回款 金额
舟山海城环保综合利用有限公司	经营性	代建项目	否	为污水厂建设垫付资金，对手方不承担占资成本	该公司原为发行人子公司，发行人为项目提供建设资金，后该公司划出	项目竣工后结算	原为发行人子公司自身工程建设业务款项，后子公司划出合并范围	8.32	1-2年；2年以上	预计三年内回款	0.00	0.00
舟山市海科开发建设投资有限公司	经营性	代建项目	否	海洋科学城建设垫付资金，对手方实际承担占资成本	承担项目前期的土地整理	项目竣工后结算	为发行人工程建设业务相关往来款	0.32	2-3年；3年以上	预计三年内逐步回款	0.05	0.05
舟山万达置业有限公司	经营性	代建项目	否	星海湾项目借出资金，对手方实际承担占资成本	政策性银行统一贷款后发行人转贷	项目竣工后结算	根据当地统筹安排，由发行人向政策性银行统一贷款后，转贷给其他地方国企使用	0.57	1-2年	预计三年内逐步回款	0.16	0.16
舟山市住房	经营性	保障房拆	否	荷花小学、长峙小	项目代建主体	逐年分批	发行人因开展自身业	0.30	3年以	预计	0.00	0.00

单位名称	性质分类	业务背景	是否为关联方	产生的原因	发行人承担的 职责	预计结算 方式	划分为经营性的原因	2024年 末余额	账龄	回款 安排	2022年- 2024年 回款情况	2022年- 2024年 净回款 金额
和城乡建设局		迁		学拆迁安置代垫征迁款，对手方不承担占资成本		结算	务产生的垫款		上	三年内逐步回款		
合计								9.51			0.21	0.21

截至 2025 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款情况如下：

单位：亿元、%

单位名称	与本公司关系	形成原因	性质分类	2024 年末余额	2025 年 9 月末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	回款安排	回款情况	是否已足额计提坏账准备
307 省道(新城段)项目指挥部	非关联方	往来款	非经营性	5.20	5.20	1-2 年; 2-3 年; 3 年以上	35.49	预计 3-5 年内有序安排回款	截至 2025 年 9 月末已回款 0.05 亿元	已根据新金融工具准则按风险组合足额计提坏账
合计				5.20	5.20		35.49			

发行人是由舟山市人民政府批准设立，为舟山市重要的基础设施建设主体，承担着舟山市基础设施建设开发的重要功能。发行人其他应收款主要为与从事舟山市内基础设施建设、土地开发等业务的有关部门或其他国有企业间形成的往来款。发行人在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，拆借部分款项支持舟山市内基础设施项目建设等工作，将在 3-5 年内有序安排回款。

截至报告期末，发行人其他应收款无逾期情况，其他应收款不能收回的可能性较低，对发行人偿债能力无重大不利影响。针对其他应收款，发行人与相关方保持沟通，并组织专门人员根据协议和约定积极落实其他应收款的催收工作，按照计划及时足额收回其他应收款。发行人不存在其他应收款长期挂账且回款较慢的情形，不会对发行人偿债能力及本次债券的发行产生重大不利影响。

发行人其他应收款不存在代政府融资的情况，发行人为舟山市主要的基础设施建设主体，与政府单位往来较为密切，与政府单位产生的其他应收款金额较大。发行人已严格按照会计准则的要求对其他应收款进行坏账计提，预计对发行人偿债能力不产生重大影响。

发行人对政府性单位的其他应收款符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

根据《公司章程》、《财务管理制度》中“大额资金使用及资金拆借管理制度”的有关规定，往来占款或者资金拆借等大额资金使用实行公司集体决策和个人分工负责相结合的原则。审批流程为经办人填写《费用支付审核意见表》，经财务部长审核后，交分管领导审批。根据《公司章程》、《财务管理制度》中的有关规定，发行人非经营性往来款占款和资金拆借行为符合相关法律法规、公司章程、财务管理制度等规定。

决策权限和决策程序方面：在每笔非经营性往来占款或资金拆借发起前，发行人均需专人核实、整理每一笔款项的发生原因、规模及还款安排等要素；在完成前期审核后，发行人按照《公司法》和《舟山海城建设投资集团有限公司关联交易决策管理规定》等内部规章制度要求召开董事会进行审议表决，若通过决议，则再由发行人与交易对手方签订相关协议；在前述审核、决策完成后，再由发行人财务部门进行资金的划转，并留存相关凭证与单据。

定价机制方面：根据发行人相关内部规章制度规定要求，发行人如发生与关联方之间发生交易往来，对应定价遵循以下原则：1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

(5) 存货

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司存货账面价值分别为 4,897,341.27 万元、4,954,363.83 万元、5,317,215.38 万元和 5,364,573.72 万元，占资产总计的比重分别为 79.65%、79.60%、81.79% 和 79.55%。截至 2025 年 9 月末，公司的存货主要包括开发成本、受托代建项目、开发产品、土地资产等。存货是公司最主要的资产构成，近年来公司的存货规模呈现稳定上升趋势。2023 年末公司存货较 2022 年末增加 57,022.56 万元，增

幅为 1.16%；2024 年末公司存货较 2023 年末增加 362,851.55 万元，增幅为 7.32%；2025 年 9 月末公司存货较 2024 年末增加 47,358.35 万元，增幅为 0.89%。公司存货规模不断增加，主要系土地开发成本、受托代建项目投入持续增加所致。公司的存货不存在跌价情况，未计提存货跌价准备。

截至 2025 年 9 月末，公司存货的主要构成如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
原材料	3,473.77	0.06
周转材料	13.75	0.00
库存商品	5.27	0.00
开发成本	449,101.34	8.37
开发产品	22,196.24	0.41
代建项目	4,889,783.35	91.15
合计	5,364,573.72	100.00

截至 2025 年 9 月末，公司存货中代建项目中的土地开发成本明细如下：

单位：亿元、%

序号	项目名称	预计总投资金额	建设周期	建设进度	已投资金额	账面余额	已回款金额
1	新城区块-出让土地	115.72	2019-2026	76.49	88.52	87.66	-
2	已征迁未出让土地（注）	81.34	2019-2027	86.97	70.74	70.73	-
3	小干岛整体开发建设	25.78	2019-2026	108.92	28.08	23.76	14.41
4	惠民桥区块	7.46	2019-2026	87.00	6.49	6.49	-
5	临城工业园区	5.11	2019-2026	86.89	4.44	2.62	-
6	甬东区块	4.28	2019-2026	86.92	3.72	3.72	-
7	城北城隍头地块	2.23	2019-2026	87.00	1.94	1.94	-
8	长峙区块	2.14	2019-2026	88.32	1.89	1.89	-
9	双阳地块	1.43	2019-2026	85.31	1.22	1.22	-
10	城西区块	0.09	2019-2026	88.89	0.08	0.08	-
11	千岛街道地块	0.07	2019-2026	85.71	0.06	0.06	-
12	城北地块	0.06	2019-2026	83.33	0.05	0.05	-
13	土地资产	0.26	2019-2026	80.77	0.21	0.15	-
14	其他小额零星项目	1.85	2019-2026	95.68	1.77	1.77	-
	合计	247.82	-	-	209.21	202.15	14.41

注：根据《舟山市人民政府关于同意新城区域已征迁未出让土地相关事宜的批复》（舟政函[2017]85 号）及舟山方舟会计师事务所出具的《关于舟山市新城区域征地拆迁成本的专项审计报告》（舟审（2017）232 号），明确将新城区域范围内已征迁未出让的建设用地

作为国有资本注入发行人公司，土地注入后由发行人子公司舟山海城投资有限公司负责后续实施，整理完成后未来将一并结转。

截至 2025 年 9 月末，公司存货中开发成本明细如下：

单位：万平方米、亿元

权证号	面积	金额	用途	性质	入账依据	是否缴纳出让金
浙(2016)舟山市不动产权第 0008494 号	1.01	0.51	住宿餐饮用地	出让	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008513 号	2.15	1.06	住宿餐饮用地	出让	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008514 号	2.71	1.33	住宿餐饮用地	出让	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008422 号	6.99	3.63	批发零售用地、商业用房	出让、其他	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008419 号	8.03	4.34	批发零售用地、商业用房	出让、其他	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008423 号	4.84	2.35	批发零售用地、商业用房	出让、其他	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008420 号	1.32	0.69	住宿餐饮用地、商业用房	出让、其他	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008421 号	1.33	0.15	公共设施用地、商业用房	出让、其他	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008512 号	1.24	0.57	住宿餐饮用地	出让	评估	是
浙(2016)舟山市不动产权第 0008511 号	2.53	1.17	商业用地	出让	评估	是
浙(2024)舟山市不动产权第 0008169 号	15.19	6.12	工业用地	出让	成本	是
浙(2024)舟山市不动产权第 0008166 号	38.51	11.43	工业用地	出让	成本	是
定国用(2011)第 A030014 号	1.71	0.34	城镇住宅用地	出让	评估	是
舟普国用(2013)第 01744 号	35.41	3.27	采矿用地	划拨	评估	是
舟普国用(2013)第 01745 号	10.97	1.01	采矿用地	划拨	评估	是
浙(2021)舟山市不动产权第 0013640 号、 浙(2021)舟山市不动产权第 0013641 号	3.96	5.63	餐饮用地	出让	成本	是
浙(2024)舟山市不动产权第 0015334 号、 浙(2024)舟山市不动产权第 0015335 号、 浙(2024)舟山市不动产权第 0015336 号	6.94	1.31	工业用地	出让	成本	是
合计	144.84	44.91	-	-	-	-

注：发行人存货中土地资产为舟山新城板块的商业用地，该板块又称临城新区，该板块系舟山市主城区核心商务区，舟山市人民政府办公大楼及舟山多个主要市属集团企业总部均坐落于此。

经《舟山市人民政府关于同意将十宗土地使用权投入舟山海城投资有限公司的批复》（舟政函（2016）91 号）批复同意，上述 1-10 号土地使用权（浙(2016)舟山市不动产权第 0008494 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008513 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008514 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008422 号、

浙(2016)舟山市不动产权第 0008419 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008423 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008420 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008421 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008512 号、浙(2016)舟山市不动产权第 0008511 号)由舟山市人民政府投入发行人下属子公司舟山海城投资有限公司,取得手续合法合规。上述第 13-15 号(定国用(2011)第 A030014 号、舟普国用(2013)第 01744 号、01745 号)土地使用权由舟山市普陀区国有资产经营有限公司以土地使用权方式出资形式注入,取得手续合法合规。

发行人存货中土地资产已办理国有土地使用权证,发行人对以上国有土地使用权拥有完整的支配权,未来将依法通过自主开发、合作开发、转让等方式实现收益。符合法律和国家的有关规定。

债券存续期内,发行人暂无法明确开发、出让计划,相关项目将根据舟山市土地出让情况、资金项目安排等统筹处理。经查询舟山市自然资源和规划局,发行人上述土地暂未列入“闲置土地公示”名单。

截至 2025 年 9 月末，公司存货中代建项目的主要项目明细如下：

单位：亿元、%

序号	项目名称	预计总投资金额	预计建设周期	建设进度	已投资金额	账面余额	尚需投入金额	项目性质	对手方	后续收益实现方式	已回款金额	回款安排	是否签署协议	预计完工时间	预计竣工结算时点
1	团鸡山垃圾场等资产	14.00	2019-2022	91.14	12.76	12.76	1.24	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2023	2025
2	城北安置小区	18.00	2020-2024	65.39	11.77	11.77	6.23	自建	新城管委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2024	根据销售情况确认
3	杜家岭拆迁安置小区七期	18.49	2017-2021	118.44	21.90	21.62	0.00	自建	新城管委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
4	东荡田安置小区	10.81	2020-2025	83.26	9.00	8.72	1.81	自建	新城管委会	对外销售	0.28	销售回款	不适用	2025	根据销售情况确认
5	荷花安置小区	12.36	2020-2023	71.12	8.79	8.79	3.57	自建	新城管委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2024	根据销售情况确认
6	红茅山安置小区北区	7.49	2013-2016	101.20	7.58	4.77	0.00	自建	新城管委会	对外销售	2.81	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
7	新城儿童乐园（公园）工程	7.16	2016-2021	100.00	7.34	7.46	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2023	2025
8	茶山浦水街环境整治	9.44	2020-2024	73.41	6.93	6.93	2.51	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2024	2029

9	小干二桥工程	40.00	2014-2023	31.40	12.56	6.89	27.44	自建	小干岛开发建设指挥部	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2023	2026
10	万阳花园拆迁安置小区北区	11.39	2015-2021	110.54	12.59	5.26	0.00	自建	新城管委会	对外销售	1.57	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
11	万阳花园拆迁安置小区南区					4.22		自建	新城管委会	对外销售	1.54	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
12	红茅山安置小区南区	6.53	2013-2016	100.00	6.53	4.34	0.00	自建	新城管委会	对外销售	2.19	销售回款	不适用	2024	根据销售情况确认
13	山门拆迁安置小区项目（二期）	9.44	2020-2023	77.44	7.31	6.35	2.13	自建	新城管委会	对外销售	0.97	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
14	蒲东拆迁安置小区项目	8.67	2020-2023	75.89	6.58	5.74	2.09	自建	新城管委会	对外销售	0.84	销售回款	不适用	2023	根据销售情况确认
15	马鞍安置小区	7.59	2019-2022	69.43	5.27	5.27	2.32	自建	新城管委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2024	根据销售情况确认
16	科技公园工程	4.19	2016-2020	100.00	5.18	4.96	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2020	2026
17	万丈塘提升改造工程	5.11	2017-2022	95.50	4.88	4.84	0.23	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2022	2028
18	新城大道(富丽岛路-小干大桥接线)工程	3.54	2017-2021	100.00	4.59	4.41	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2021	2026

19	滨海大道（千岛路—体育路）市民中心停车场	4.20	2020-2023	100.00	4.52	4.59	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2023	2028
20	海洋文化艺术中心二期	3.88	2016-2021	100.00	4.50	4.54	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2021	2026
21	富丽岛路(新城大道-沈白线)	3.25	2017-2021	100.00	4.15	4.00	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2021	2026
22	中央公园工程	3.59	2019-2022	100.00	4.10	4.15	0.00	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2022	2028
23	胜山三期 B 区北区	4.08	2019-2022	98.53	4.02	3.27	0.06	自建	新城管委会	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2022	2026
24	金鸡山拆迁安置小区	3.95	2015-2021	98.48	3.89	2.00	0.06	自建	新城管委会	对外销售	0.86	销售回款	不适用	2021	根据销售情况确认
25	金鸡山安置小区二期	4.35	2016-2021	88.74	3.86	3.86	0.49	自建	新城管委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2021	根据销售情况确认
26	小干-长峙通道工程	4.95	2020-2025	71.31	3.53	3.54	1.48	自建	小干岛开发建设指挥部	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年内逐步回款	是	2025	2030
27	盐仓 4-6 期	3.42	2010-2015	98.54	3.37	3.37	0.05	自建	舟山市定海区	成本加成	-	竣工决算验收后 3-5 年	是	2015	2024

									城乡建 设集团 有限公 司			内逐步回款			
28	海天大道新城段提升改造工程(市委党校-浦西板桥路)	4.50	2019- 2022	67.56	3.04	3.04	1.46	自建	新城管 委会	成本加成	-	竣工决算验 收后 3-5 年 内逐步回款	是	2022	2026
29	海天大道	4.50	2019- 2022	51.56	2.32	2.32	2.19	自建	新城管 委会	成本加成	-	竣工决算验 收后 3-5 年 内逐步回款	是	2022	2027
30	新城体育馆	3.00	2019- 2022	73.33	2.20	2.20	0.80	自建	新城管 委会	成本加成	-	竣工决算验 收后 3-5 年 内逐步回款	是	2022	2027
31	舟山千岛中央商务区基础设施建设项目-纬十三路工程	3.12	2018- 2023	70.19	2.19	2.19	0.90	自建	小千岛 开发建 设指挥 部	成本加成	-	竣工决算验 收后 3-5 年 内逐步回款	是	2023	2028
32	临城翁山拆迁安置工程	2.50	2012- 2014	87.20	2.18	2.18	0.05	自建	新城管 委会	对外销售	-	销售回款	不适用	2014	根据销售 情况确认
33	其他项目	-	-	-	-	107.55	-	自建	-	-	-	-	-	-	-
合计						287.90	-	-	-	-	11.34	-	-	-	-

注：总投资为项目计划投资金额，实际发生金额与其有差异属于正常情况；建设期间为计划工期，计划期末存在部分实际尚未竣工结算或仍有支出发生，故归类为在建项目。

是否签署协议项下不适用的项目为发行人自行建设项目，无需签署代建协议。

截至报告期末，发行人存货-代建项目中主要受托代建项目存在已完工但尚未结算的项目，例如盐仓 6 期、临城翁山拆迁安置工程等，主要系委托方尚未

完成验收所致，待委托方验收工作完成后将确认收入，回款安排为验收结算后 3-5 年。发行人不存在长期已完工未决算的项目。部分项目建设进度不及预期，主要系受近年地方政策影响建设进度有所放缓，目前已恢复正常施工作业，预计在建成结算后可获得回款。发行人已积极持续与委托方就项目结算及回款情况进行沟通，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

发行人代建项目中的代建项目主要为市政基础设施建设和安置房，市政基础设施建设项目竣工交付后由委托方按照协议将代建费支付给发行人，支付总额以项目成本加成一定比例的方式确定，从而实现委托代建收入。因此，发行人不涉及项目完工移交后的运营。部分市政基础设施建设项目尚未完成移交，例如新城儿童乐园（公园）工程，由发行人代为运营，运营产生的收入归发行人所有。至于安置房项目，待项目建成并通过竣工验收后，公司对符合条件的人员定向销售，多余房源再进行对外开放销售，公司通过保障房的销售和出售商业配套用房及车位等方式平衡项目建设资金。商业配套用房及车位由发行人统一运营，对外进行出售，该模式下销售收入计入房地产收入科目，同时结转相应的成本。

（6）其他流动资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他流动资产分别为 28,671.82 万元、47,223.88 万元、20,834.38 万元和 23,224.35 万元，主要构成为增值税借方余额重分类、预交税费等，占总资产比例分别为 0.47%、0.76%、0.32%和 0.34%，占比较小。2023 年末公司其他流动资产较 2022 年末增加 18,552.06 万元，同比增加 64.70%，主要是新增短期投资所致；2024 年末公司其他流动资产较 2023 年末减少 26,389.50 万元，降幅为 55.88%，主要系定期存单及利息减少所致；2025 年 9 月末公司其他流动资产较 2024 年末增加 2,389.98 万元，增幅为 11.47%。

2、非流动资产分析

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产等构成。2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司非流动资产余额分别为 818,084.40 万元、764,193.15 万元、845,845.00 万元和 887,691.88 万元，分别占总资产的比例为 13.30%、12.28%、13.01%和 13.16%。

（1）长期股权投资

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期股权投资余额分别为 60,117.54 万元、59,855.93 万元、59,862.44 万元和 80,591.53 万元，分别占总资产比例为 0.98%、0.96%、0.92%和 1.20%，报告期内公司长期股权投资变动不大。

截至 2025 年 9 月末，公司主要投资单位明细如下：

单位：万元、%

被投资单位	持股比例	账面价值
中交舟山千岛中央商务区开发有限公司	30.00	59,776.26
浙江文投融资租赁有限公司	28.57	20,751.74
舟山市新海洋岩土工程有限公司	25.00	63.53
合计	-	80,591.53

（2）投资性房地产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司投资性房地产分别为 533,481.65 万元、569,903.32 万元、603,296.27 万元和 599,278.45 万元，

占总资产的比例分别为 8.68%、9.16%、9.28%和 8.89%，公司近三年及一期投资性房地产金额变化不大。

公司主要投资性房地产 167,414.81 平方米是经《舟山市国有资产监督管理委员会关于相关资产划转的决定》（舟国资发〔2016〕125 号）批复同意，由舟山市临城新区开发建设有限公司划入发行人下属子公司舟山海城置业有限公司的，资产划转手续合法合规。

上述投资性房地产划转时签订了发行人下属子公司海诚置业有限公司、租赁方及原投资性房产持有人三方协议，根据三方协议，租金收入自协议约定日期起属于发行人子公司海诚置业有限公司。上述投资性房地产的出租不涉及保障房的出租。

2022 年公司租金收入 8,935.88 万元，2023 年公司租金收入 10,096.24 万元，2024 年公司租金收入 12,204.39 万元，2025 年 1-9 月公司租金收入 9,847.72 万元。投资性房地产的出租将在未来一段时间内给发行人带来可持续的经营性收入。

发行人投资性房地产租赁人包括银泰百货宁波鄞州有限公司、华润万家生活超市（浙江）有限公司、浙江舟山市新华书店有限公司等大型连锁商业企业，亦包括其他个人承租人。

发行人投资性房地产的出租业务主要经营主体为海城置业，海城置业持有房地产暂定三级资质。公司租赁资产主要为保障房配套的人才公寓、公租房、商铺和城投大楼等。其中商铺的主要出租对手方包括银泰、华润万家等大型综合商业运营公司；城投大楼为公司办公所在地，空余楼层可对外出租；其他资产系由政府完成保障房移交结算后无偿划拨给公司，公司向特定的客户出租，租金亦由政府制定，政府定期会根据市场行情对公租房的租金标准进行调整。截至报告期末，发行人出租房产的出租率达 100%。

发行人主要投资性房地产出租情况如下：

主要租赁方	投资性房地产资产类型	承租面积	租金情况	租赁期限
银泰百货宁波鄞州有限公司	商业房产	23,725.79 平方米	1-3 年 433 万/年 4-6 年 446 万/年	2008-长期

			7-10 年 459 万/年 10 年之后 473 万/年	
华润万家生活超市（浙江）有限公司	商业房产	21,672 平方米	前八年免租 9-11 年 1 元/每平方米每天 12 年至到期，每年增长 5%	2010-2030
浙江舟山市新华书店有限公司	商业房产	2,984.32 平方米	2013.6.1-2023.5.31 为免租期 2023.6.1-2033.5.1 租金为 0.5 元/平方米/天，以每三年唯一阶段递增 3%	2013-2033
舟山市淘味城企业管理有限公司	商业房产	8,078.50 平方米	2012-2020 年免租金 2021-2032 每年租金 295 万	2012-2032
浙江凯虹集团有限公司	商业房产	3,695.62 平方米	1-3 年 184.5 万元/年 3-5 年每年递增 5% 6-8 年在第五年的基础上递增 5% 9-10 年在第八年的基础上递增 5%	2020-2029
上海（大光明）文化集团有限公司	商业房产	5,000 平方米	2013-2017 为免租期 2018-2020 年 0.6 元/平方米/天或年净票房收入的 5%孰高者计算租金 2021-2023 年 0.63 元/平方米/天或年净票房收入的 6%孰高者计算租金 2024-2027 年 0.66 元/平方米/天或年净票房收入的 7%孰高者计算租金	2013-2027
个人租户 1	商铺	1,431.42 平方米	前两年为 104.4936 万元，3-5 年为 109.7183 万元，6-8 年为 115.2042 万元	2020-2028
个人租户 2	商铺	1,660.72 平方米	前两年为 91 万元，3-5 年为 95.55 万元，6-8 年为 100.3275 万元	2020-2028

选择上述租金定价方式主要以周边类似项目的租金情况并结合双方谈判确定，符合市场规律。

发行人投资性房地产使用公允价值法计量。根据中联资产评估集团（浙江）有限公司 2023 年 4 月 24 日出具的《资产评估报告》（浙联评报字[2023]第 136 号）、舟山恒诚资产评估事务所（普通合伙）2023 年 3 月 16 日出具的《资产评估报告》（舟诚资评报字（2023）第 035 号）、中联资产评估集团（浙江）有限公司 2024 年 4 月 1 日出具的《资产评估报告》（浙联评报字[2024]第 149 号）、舟山恒诚资产评估事务所（普通合伙）2024 年 3 月 22 日出具的《资产评估报告》（舟诚资评报字（2024）第 045 号）、中瑞世联资产评估集团有限公司 2025 年 4 月 15 日出具的《资产评估报告》（中瑞评报字[2025]第 500640 号）以及舟山恒诚资产评估事务所（普通合伙）2025 年 3 月 19 日出具的《资

产评估报告》（舟诚资评报字（2025）第 024 号），由于委估房地产位于舟山市定海、临城、白泉、沈家门等地，舟山房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易案例，故可选用市场法进行评估。

另外，发行人存在少量投资性房地产未办妥权证书。未办妥权证的投资性房地产主要为舟山市定海区金岛路 9 号田螺峙商务大厦 1 层东面、2-10 层，账面价值为 9,302.79 万元，占投资性房地产 2024 年末余额比重为 1.54%。

发行人 2024 年末投资性房地产明细

单位：平方米、元

权属人	权证编号	建筑面积	评估价值
舟山海城建设投资集团有限公司	浙(2017)定海区不动产权第 0012405 号	13,438.10	93,864,200.00
舟山海城建设投资集团有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0004471 号	7,945.08	69,916,700.00
舟山海城建设投资集团有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0004474 号	6,577.02	56,562,400.00
舟山海城建设投资集团有限公司	未办理	10,817.20	93,027,900.00
舟山海城投资有限公司	浙(2024)舟山市不动产权第 0008168 号	4,749.91	346,040,000.00
舟山市城市建设发展有限公司	舟国土(2024)1105182 号	5,671.20	60,114,700.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0008407 号	4,569.21	55,287,400.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0007575 号	3,176.96	81,012,500.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0007569 号	3,363.11	51,119,300.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0007439 号	49,148.87	1,189,402,700.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0008248 号	32,437.56	797,964,000.00
舟山海城置业有限公司	浙(2016)舟山市不动产权第 0007529 号	5,968.74	75,206,100.00
舟山海城置业有限公司	舟房权证定字第 1205262 号	27,427.43	109,709,700.00
其他	-	208,747.48	2,953,735,100.00
合计		384,037.87	6,032,962,700.00

（3）固定资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司固定资产账面价值分别为 90,621.60 万元、92,454.29 万元、92,222.23 万元和 89,688.28 万元，占总资产比例分别为 1.47%、1.49%、1.42%和 1.33%，主要由房屋建筑物、机器设备、专用设备、运输设备及办公设备构成。2023 年末公司固定资产较 2022 年末增加 1,832.69 万元，增幅为 2.02%；2024 年末公司固定资产较 2023 年末减少 232.06 万元，降幅为 0.25%；2025 年 9 月末公司固定资产较 2024 年末减少 2,533.95 万元，降幅为 2.75%。

(4) 在建工程

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司在建工程余额分别为 95,292.23 万元、4,347.79 万元、33,690.82 万元和 57,670.92 万元，分别占总资产比例为 1.55%、0.07%、0.52%和 0.86%。该科目余额主要为办公楼工程、燃气管网工程、天然气站建造工程等在建项目。2023 年末较 2022 年末减少 90,944.44 万元，降幅 95.44%，主要系舟山海城环保综合利用有限公司划出体系，减少相应在建工程。2024 年末较 2023 年末增加 29,343.03 万元，增幅为 674.90%，主要系新增舟山国际会展中心项目所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 23,980.10 万元，增幅为 71.18%，主要系舟山国际会展中心投入增加所致。

截至 2025 年 9 月末，公司全部在建工程信息如下：

单位：万元

项目	期末余额
办公楼工程	109.22
燃气管网工程	6,305.77
2000 吨级公共通用码头工程	3,731.74
舟山国际会展中心	47,413.55
其他	110.64
合计	57,670.92

(5) 无形资产

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司无形资产账面价值分别为 28,031.28 万元、19,145.09 万元、15,746.75 万元和 15,482.89 万元，分别占总资产的比例为 0.46%、0.31%、0.24%和 0.23%，主要为土地使用权和软件系统，占总资产比例较小且保持稳定。

截至 2025 年 9 月末，公司无形资产中的土地使用权明细如下：

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	土地证编号	坐落	使用权类型	用途	面积	账面价值	入账方式	单价	抵押情况	是否缴纳土地出让金
1	浙（2019）舟山市不动产权第 0014677 号	定海区临城街道金岛路 58 号	划拨	科研、办公	5,978.00	202.22	评估	340.93	无	否
2	舟山市国用（2002）字第 2-199 号	环城东路 16 号	出让	其他商服用地	946.20	73.02	购入成本	809.87	否	否
3	舟山市普陀区国用（2002）字第 5-1295 号	浦西工业小区	出让	市政用地	648.30	9.55	购入成本	147.31	否	否
4	舟山市普陀区国用（2002）字第 1-869 号	沈家门渔市大街 58 号	出让	市政用地	586.30	14.78	购入成本	252.09	否	否
5	舟山市普陀区国用（2002）字第 1-870 号	沈家门东海中路 436 号	出让	市政用地	383.70	10.49	购入成本	273.39	否	否
6	舟山市普陀区国用（2002）字第 2-652 号	沈家门泗湾南路与北安路口	出让	公共基础设施用地	56.30	4.35	购入成本	772.65	否	否
7	舟普国用（2012）第 14-1 号	朱家尖街道中欣村	出让	公共基础设施用地	13,606.20	340.66	购入成本	253.94	否	否
8	舟普国有（2014）第 04102 号	城北片区 CB-04-03 地块 1980 平方米	划拨	公共基础设施用地	1,980.00	427.34	评估	2,400.66	否	否
9	舟山市普陀国用（2002）字第 1-248 号	定海西园新村 34 幢土地	划拨	其他商服用地	84.50	42.19	评估	4,608.28	否	否
10	舟国用（2007）第 375 号	普陀山合兴村码头东南	划拨	公共基础设施用地	2,310.00	14.44	评估	77.58	否	否
11	浙（2023）舟山市不动产权第 0013188 号	孙家岙土地	出让	公共基础设施用地	11,295.85	2,654.99	购入成本	2,403.14	否	否

12	浙（2023）定海区不动产权第 0023609 号	白泉柯梅村土地	出让	公共基础设施用地	4,762.00	694.11	购入成本	1,510.54	否	否
13	舟国用（2008）字第 0104379 号	舟山经济开发区新港区块	出让	公共设施用地	29,423.00	766.29	购入成本	264.37	否	是
14	定国用（2015）第 0500085 号	定海区金塘穆岙社区	出让	公共设施用地	17,107.00	489.20	购入成本	289.59	否	是
15	浙（2018）舟山市不动产权地 001429 号	舟山市定海临城街道长升村	出让	工业用地	1,610.00	102.55	评估	796.21	否	否
16	浙（2020）舟山市不动产权第 0007171 号	舟山市新城 LC-10-02-14 地块	出让	零售商业用地	8,327.91	8,007.23	购入成本	9,752.95	否	是
合计					99,105.26	13,853.43	-	-	-	-

(6) 长期待摊费用

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期待摊费用余额分别为 2,969.44 万元、3,663.94 万元、3,850.51 万元和 6,204.90 万元，分别占总资产比例为 0.05%、0.06%、0.06%和 0.09%，主要为装修费、租赁费和检测费，占总资产比例比较小且保持稳定。

(二) 负债结构分析

近三年及一期，发行人的负债结构如下表所示：

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	1,143,165.25	26.11	1,225,559.95	29.57	1,106,103.56	27.83	1,083,192.22	27.25
非流动负债	3,235,837.78	73.89	2,919,122.95	70.43	2,868,270.18	72.17	2,891,386.05	72.75
负债合计	4,379,003.03	100.00	4,144,682.90	100.00	3,974,373.74	100.00	3,974,578.27	100.00

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司负债合计分别为 3,974,578.27 万元、3,974,373.74 万元、4,144,682.90 万元和 4,379,003.03 万元。截至 2025 年 9 月末，公司流动负债合计 1,143,165.25 万元，占负债合计的比重为 26.11%，流动负债主要由其他应付款和一年内到期的非流动负债构成；非流动负债合计 3,235,837.78 万元，占负债合计比重为 73.89%，长期负债主要由长期借款、应付债券、长期应付款构成。

报告期内，公司负债的构成情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	65,562.49	1.50	46,037.61	1.11	20,745.96	0.52	20,572.90	0.52
应付票据	16,536.71	0.38	1,046.49	0.03	1,814.35	0.05	2,387.05	0.06
应付账款	18,050.66	0.41	28,042.05	0.68	30,986.10	0.78	38,704.47	0.97
预收款项	3,563.17	0.08	4,503.77	0.11	3,027.90	0.08	3,691.01	0.09
合同负债	21,608.18	0.49	20,815.06	0.50	24,876.70	0.63	27,606.30	0.69
应付职工薪酬	2,871.83	0.07	4,076.81	0.10	3,696.41	0.09	2,646.28	0.07
应交税费	3,084.49	0.07	3,372.53	0.08	5,745.83	0.14	5,719.26	0.14
其他应付款	659,656.33	15.06	777,574.85	18.76	571,124.63	14.37	648,077.79	16.31
一年内到期的非流动负债	350,508.66	8.00	338,481.00	8.17	442,030.69	11.12	331,703.66	8.35
其他流动负债	1,722.73	0.04	1,609.77	0.04	2,054.99	0.05	2,083.49	0.05

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
流动负债合计	1,143,165.25	26.11	1,225,559.95	29.57	1,106,103.56	27.83	1,083,192.22	27.25
非流动负债：								
长期借款	765,134.49	17.47	619,783.73	14.95	587,135.00	14.77	513,706.00	12.92
应付债券	976,481.88	22.30	1,042,842.80	25.16	1,046,906.05	26.34	1,058,658.32	26.64
租赁负债	330.94	0.01	143.05	0.00	365.59	0.01	615.00	0.02
长期应付款	1,470,815.19	33.59	1,233,188.47	29.75	1,209,889.54	30.44	1,297,257.18	32.64
递延收益	1,360.75	0.03	1,447.53	0.03	1,563.23	0.04	1,678.93	0.04
递延所得税负债	21,714.54	0.50	21,717.37	0.52	22,410.77	0.56	19,470.63	0.49
非流动负债合计	3,235,837.78	73.89	2,919,122.95	70.43	2,868,270.18	72.17	2,891,386.05	72.75
负债合计	4,379,003.03	100.00	4,144,682.90	100.00	3,974,373.74	100.00	3,974,578.27	100.00

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司流动负债分别为 1,083,192.22 万元、1,106,103.56 万元、1,225,559.95 万元和 1,143,165.25 万元，分别占总负债的比例为 27.25%、27.83%、29.57%和 26.11%；非流动负债分别为 2,891,386.05 万元、2,868,270.18 万元、2,919,122.95 万元和 3,235,837.78 万元，分别占总负债的比例为 72.75%、72.17%、70.43%和 73.89%。

1、流动负债分析

公司流动负债主要由合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债构成。

(1) 短期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司短期借款分别为 20,572.90 万元、20,745.96 万元、46,037.61 万元和 65,562.49 万元，占负债合计的比重分别为 0.52%、0.52%、1.11%和 1.50%，公司的短期借款占比较小。2022 年，公司短期借款余额为 20,572.90 万元，其中 20,000.00 万元为信用借款，548.58 万元为质押借款，24.32 万元为短期应付利息。2023 年，公司短期借款余额为 20,745.96 万元，其中 20,721.64 万元为信用借款，24.32 万元为短期应付利息。2024 年，公司短期借款余额为 46,037.61 万元，其中 36,000.00 万元为信用借款，37.61 万元为短期应付利息。2025 年 9 月末，公司短期借款较 2024 年末增加 19,524.88 万元，增幅为 42.41%，主要系公司新增融资所致。

截至2024年末及2025年9月末，公司短期借款的构成情况如下：

单位：万元

借款类别	2025年9月末	2024年末
------	----------	--------

借款类别	2025年9月末	2024年末
信用借款	38,000.00	36,000.00
质押借款	27,500.00	10,000.00
短期应付利息	62.49	37.61
合计	65,562.49	46,037.61

(2) 应付账款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应付账款余额分别为 38,704.47 万元、30,986.10 万元、28,042.05 万元和 18,050.66 万元，占总负债比例分别为 0.97%、0.78%、0.68%和 0.41%，应付账款占比较小且保持稳定。2023 年末应付账款较 2022 年末减少 7,718.37 万元，降幅为 19.94%。2024 年末应付账款较 2023 年末减少 2,944.05 万元，降幅为 9.50%。2025 年 9 月末应付账款较 2024 年末减少 9,991.38 万元，降幅为 35.63%，主要系启城公司支付 24 年 12 月未付原料款及项目工程款所致。

截至 2025 年 9 月末，公司的应付账款前五名单位如下：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	金额	占比
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	非关联方	4,953.66	27.44
中交舟山千岛中央商务区开发有限公司	联营公司	2,399.91	13.30
恒尊建设集团有限公司工程安装分公司	非关联方	939.94	5.21
浙江恒羽建设有限公司	非关联方	410.84	2.28
杭州电力设备制造有限公司	非关联方	352.51	1.95
合计	-	9,056.87	50.17

(3) 预收款项

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司预收款项分别为 3,691.01 万元、3,027.90 万元、4,503.77 万元和 3,563.17 万元，占总负债比例分别为 0.09%、0.08%、0.11%和 0.08%，占比较小且基本稳定。2023 年末，公司预收款项较 2022 年末减少 663.11 万元，降幅 17.97%。2024 年末，公司预收款项较 2023 年末增加 1,475.87 万元，增幅为 48.74%，主要系中期预收房款增加，暂未结转至营业收入所致。2025 年 9 月末，公司预收款项较 2024 年末减少 940.60 万元，降幅为 20.88%。

(4) 应付职工薪酬

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应付职工薪酬分别为 2,646.28 万元、3,696.41 万元、4,076.81 万元和 2,871.83 万元，占负债合计的比重分别为 0.07%、0.09%、0.10%和 0.07%，占比重较小且保持基本稳定。2023 年末公司应付职工薪酬较 2022 年末增加 1,050.13 万元，增幅为 39.68%，主要是期末暂估年终奖增加。2024 年末公司应付职工薪酬较 2023 年末增加 380.40 万元，增幅为 10.29%。2025 年 9 月末公司应付职工薪酬较 2024 年末减少 1,204.98 万元，降幅为 29.56%。

(5) 应交税费

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应交税费分别为 5,719.26 万元、5,745.83 万元、3,372.53 万元和 3,084.49 万元，占负债合计的比重分别为 0.14%、0.14%、0.08%和 0.07%。2024 年末应交税费较 2023 年末减少 2,373.30 万元，降幅为 41.30%，主要系应交企业所得税等减少所致。2025 年 9 月末应交税费较 2024 年末减少 288.04 万元，降幅为 8.54%。

(6) 其他应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司其他应付款分别为 648,077.79 万元、571,124.63 万元、777,574.85 万元和 659,656.33 万元，占负债合计的比重分别为 16.31%、14.37%、18.76%和 15.06%。发行人 2023 年末其他应付款较 2022 年末减少 76,953.16 万元，降幅为 11.87%。发行人 2024 年末其他应付款较 2023 年末增加 206,450.22 万元，增幅为 36.15%。发行人 2025 年 9 月末其他应付款较 2024 年末减少 117,918.53 万元，降幅为 15.16%。

近三年及一期，发行人其他应付款明细情况如下所示：

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	659,656.33	777,574.85	571,124.63	648,077.79
合计	659,656.33	777,574.85	571,124.63	648,077.79

其中，其他应付款明细情况如下所示：

单位：万元、%

账龄	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	373,407.53	56.61	329,239.27	42.34	109,389.07	19.15	88,808.59	13.70

1 至 2 年	117,056.94	17.75	91,413.06	11.76	77,268.66	13.53	105,531.03	16.28
2 至 3 年	47,821.97	7.25	5,272.46	0.68	101,982.39	17.86	170,124.44	26.25
3 年以上	121,369.89	18.40	351,650.05	45.22	282,484.51	49.46	283,613.74	43.76
合计	659,656.33	100.00	777,574.85	100.00	571,124.63	100.00	648,077.79	100.00

截至 2025 年 9 月末，其他应付款前五大单位情况如下：

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占比	账龄	性质	是否为关联方
浙江舟山群岛新区新城管理委员会	471,255.54	71.44	1 年以内；1-2 年；2-3 年；3 年以上	拨款、代收代付款等	否
舟山市财政局(舟山市国有资产监督管理委员会)	55,600.00	8.43	1 年以内	往来款	是
舟山市定海区城乡建设集团有限公司	33,723.91	5.11	3 年以上	项目拨款	否
舟山市住房和城乡建设局（市城建委）	9,593.51	1.45	3 年以上	项目拨款	否
舟山市污水处理有限公司	5,000.00	0.76	2-3 年	往来款	否
合计	575,172.96	87.19	-	-	-

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2022 年末、2023 年末、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 331,703.66 万元、442,030.69 万元、338,481.00 万元和 350,508.66 万元，占负债合计的比重分别为 8.35%、11.12%、8.17%和 8.00%。2023 年末较 2022 年末增加 110,327.03 万元，增幅为 33.26%，主要系划入本年度一年内到期的应付债券增加所致。2024 年末较 2023 年末减少 103,549.69 万元，降幅为 23.43%。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 12,027.66 万元，增幅为 3.55%。

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债明细情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年内到期的长期借款	111,191.00	32.85	69,471.00	15.72	62,206.00	18.75
1 年内到期的应付债券	153,554.47	45.37	312,532.98	70.70	201,750.71	60.82
1 年内到期的长期应付款	51,949.77	15.35	31,297.18	7.08	33,025.28	9.96
1 年内到期的租赁负债	125.30	0.04	599.51	0.14	-	-
长期借款应付利息	955.99	0.28	910.33	0.21	868.12	0.27
应付债券应付利息	20,318.10	6.00	27,016.37	6.11	28,205.19	8.50

长期应付款应付利息	386.37	0.11	203.32	0.05	5,648.36	1.70
合计	338,481.00	100.00	442,030.69	100.00	331,703.66	100.00

2、非流动负债分析

公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成。

(1) 长期借款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期借款余额分别为 513,706.00 万元、587,135.00 万元、619,783.73 万元和 765,134.49 万元，占负债合计的比重分别为 12.92%、14.77%、14.95%和 17.47%，占比较大，长期借款是公司的主要融资手段。公司长期借款主要为信用借款、质押借款和保证质押借款。2023 年末长期借款余额较 2022 年末增加 73,429.00 万元，增幅为 14.29%。2024 年末长期借款余额较 2023 年末增加 32,648.73 万元，增幅为 5.56%。2025 年 9 月末长期借款余额较 2024 年末增加 145,350.76 万元，增幅为 23.45%。

截至 2025 年 9 月末，公司长期借款明细如下：

单位：万元、%

项目	期末余额	占比
信用借款	7,830.00	1.02
保证借款	201,636.55	26.35
抵押借款	282,572.53	36.93
质押借款	216,550.00	28.30
抵押及保证借款	40,882.41	5.34
质押及保证借款	64,000.00	8.36
小计	813,471.49	106.32
减：一年内到期的长期借款	48,337.00	6.32
合计	765,134.49	100.00

截至 2025 年 9 月末公司主要银行借款明细表（含一年内到期）

单位：%、万元

借款单位	贷款银行	借款日	还款日	利率	余额	一年内到期部分
舟山海城置业有限公司	国开行浙江省分行	2021/9/18	2028/9/16	4.25	38,400.00	14,612.00
	国开行浙江省分行	2023/9/1	2028/9/16	4.32	13,000.00	-
	国开行浙江省分行	2024/9/30	2028/9/16	4.40	38,800.00	-
	杭州银行舟山分行	2022/3/23	2036/6/30	4.50	10,000.00	-
	杭州银行舟山分行	2022/3/23	2036/12/30	4.50	10,000.00	-
	杭州银行舟山分行	2023/3/23	2036/6/30	4.50	15,000.00	-

	杭州银行舟山分行	2023/12/4	2036/6/30	4.46	11,300.00	1,950.00
	中国建设银行股份有限公司	2023/5/5	2038/5/5	4.55	29,000.00	500.00
舟山海城投资有限公司	杭州银行股份有限公司	2025/1/1	2027/12/21	3.70	40,000.00	-
舟山海城建设投资集团有限公司	中国工商银行股份有限公司舟山分行	2020/9/1	2027/7/27	4.30	15,600.00	-
合计					221,100.00	17,062.00

(2) 应付债券

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司应付债券分别 1,058,658.32 万元、1,046,906.05 万元、1,042,842.80 万元和 976,481.88 万元，占负债合计的比例分别为 26.64%、26.34%、25.16%和 22.30%。2023 年末，发行人应付债券较 2022 年末减少 11,752.27 万元，降幅 1.11%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 4,063.25 万元，降幅为 0.39%。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 66,360.92 万元，降幅为 6.36%。

截至 2025 年 9 月末发行人应付债券（含一年内到期的应付债券）明细

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	票面利率	发行规模	余额
1	25 舟城 F3	2025/9/19	-	2030/9/23	5	2.49	4.00	4.00
2	25 舟城 F2	2025/9/19	-	2028/9/23	3	2.05	5.00	5.00
3	25 舟城 F1	2025/7/28	-	2028/7/30	3	2.00	4.00	4.00
4	24 舟城 03	2024/9/9	-	2029/9/11	5	2.35	7.00	7.00
5	24 舟城 02	2024/1/19	-	2029/1/23	5	3.22	6.00	6.00
6	24 舟城 01	2024/1/19	2027/1/23	2029/1/23	3+2	2.95	6.00	6.00
7	23 舟城 F4	2023/11/16	-	2026/11/20	3	3.10	5.60	5.60
8	23 舟城 F3	2023/9/8	-	2026/9/12	3	3.10	7.40	7.40
9	23 舟城 F2	2023/6/2	-	2026/6/6	3	3.29	7.00	7.00
10	23 舟城 F1	2023/2/23	-	2026/2/27	3	3.95	4.00	4.00
11	22 舟城 F4	2022/12/8	-	2025/12/12	3	4.50	5.00	5.00
12	22 舟城 F1	2022/8/25	-	2027/8/29	5	3.45	12.00	12.00
13	22 舟城 01	2022/2/25	-	2027/3/2	5	3.73	6.00	6.00
14	21 舟城 03	2021/11/25	-	2026/11/30	5	3.88	5.00	5.00
公司债券小计							84.00	84.00
15	25 海城建设 MTN001	2025/4/16	2028/4/17	2030/4/17	5	2.08	5.00	5.00
16	24 海城建设 MTN001	2024/3/21	-	2027/3/22	3	2.73	8.60	8.60
17	23 海城建设	2023/8/23	-	2028/8/25	5	3.49	5.90	5.90

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	票面利率	发行规模	余额
	MTN001							
18	22 海城建设 MTN001	2022/10/17	-	2027/10/19	5	3.35	6.00	6.00
债务融资工具小计							25.50	25.50
19	21 舟城投债 01	2021/4/16	-	2028/4/19	7	4.49	6.00	3.60
20	20 舟城投债 01	2020/10/22	-	2027/10/23	7	4.68	7.00	4.20
21	18 舟城投债 02	2018/10/19	-	2025/10/22	7	5.94	9.00	1.80
企业债券小计							22.00	9.60
22	舟山城投 4.7 N20270925	2024/9/25	-	2027/9/25	3	4.70	\$0.90	\$0.90
海外债小计							\$0.90	\$0.90
合计							¥131.50+ \$0.90	¥119.10+ \$0.90

(3) 长期应付款

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司长期应付款科目余额分别为 1,297,257.18 万元、1,209,889.54 万元、1,233,188.47 万元和 1,470,815.19 万元，占总负债比例分别为 32.64%、30.44%、29.75%和 33.59%。发行人 2023 年末长期应付款较 2022 年末减少 87,367.64 万元，降幅为 6.73%；2024 年末长期应付款较 2023 年末增加 23,298.93 万元，增幅为 1.93%；2025 年 9 月末长期应付款较 2024 年末增加 237,626.71 万元，增幅为 19.27%。

发行人资产负债表长期应付款科目包含长期应付款与专项应付款，最近三年末，发行人长期应付款余额分别为 994,675.75 万元、998,403.85 万元和 998,819.83 万元，专项应付款余额分别为 269,556.14 万元、211,485.69 万元和 234,368.64 万元。其中长期应付款 2023 年末较 2022 年底增加 3,728.10 万元，增幅 0.37%；2024 年末较 2023 年末增加 415.98 万元，增幅 0.04%。专项应付款 2023 年末较 2022 年底减少 58,070.45 万元，降幅 21.54%；2024 年末较 2023 年末增加 22,882.95 万元，增幅 10.82%。

公司近三年及一期长期应付款情况

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
国开发展基金有限公司	18,518.08	1.89	20,200.00	2.02	22,300.00	2.23	22,300.00	2.17
舟山开源供水有限责	900.00	0.09	15,900.00	1.59	22,800.00	2.28	22,800.00	2.22

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
任公司								
浙江建融投资发展有限公司	326,000.00	33.35	341,000.00	34.14	356,000.00	35.66	356,000.00	34.64
平安国际融资租赁（天津）有限公司	-	-	3,666.67	0.37	6,333.33	0.63	6,333.33	0.62
浙江舟山群岛新区新城管理委员会（政府专项债）	365,973.26	37.43	365,973.26	36.64	367,500.00	36.81	367,500.00	35.76
华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	2,245.19	0.23	4,420.09	0.44	8,567.70	0.86	8,567.70	0.83
浙江舟山群岛新区新城管理委员会（政府一般债）	119,700.00	12.24	119,700.00	11.98	119,700.00	11.99	119,700.00	11.65
舟山市小干岛开发建设指挥部	124,500.00	12.73	124,500.00	12.46	124,500.00	12.47	124,500.00	12.11
华融金融租赁股份有限公司宁波分公司	30,087.90	3.08	30,120.84	3.02	2,000.00	0.20	-	-
中国外贸金融租赁有限公司	20,465.60	2.09	25,288.75	2.53	-	-	-	-
小计	1,008,390.04	103.14	1,050,769.60	105.20	1,029,701.03	103.13	1,027,701.03	100.00
减：一年内到期的长期应付款	30,737.33	3.14	51,949.77	5.20	31,297.18	3.13	33,025.28	3.21
合计	977,652.71	100.00	998,819.83	100.00	998,403.85	100.00	994,675.75	96.79

截至 2025 年 9 月末，公司专项应付款明细如下：

单位：万元、%

项目	账面价值	占比
城镇保障性安居工程	17,322.00	3.51
海洋文化艺术中心（二期）款	15,000.00	3.04
小干岛整体开发项目	197,632.72	40.07
房屋拆迁补偿资金	18,565.14	3.76
海洋经济发展专项资金	9,300.00	1.89
2020 年第二批省级水利建设与发展专项资金	6,800.00	1.38
2018 年保障性安居工程配套基础设施建设（第一批）金鸡山拆迁安置小区项目	4,300.00	0.87
浙江大学海洋学院学生公寓二期	4,158.00	0.84
南海岸线新城大桥东西侧岸线整治修复工程	3,142.00	0.64
千岛国家海洋湿地公园海景道（临长路-体育路）及中心广场提升改造（含道路下穿）	2,875.69	0.58
体育路提升改造工程	2,000.00	0.41
港岛路提升改造工程	2,000.00	0.41
省补 2016 年民政优抚及社会福利专项资金	1,345.00	0.27

项目	账面价值	占比
万丈塘东段提升工程	1,280.00	0.26
住房与城市建设专项资金	1,211.00	0.25
万阳花园拆迁安置小区	1,039.00	0.21
2018 年保障性安居工程配套基础设施建设（第一批）胜山三期 B 区北区	1,000.00	0.20
保障性安居工程配套基础设施建设（第二批）	1,000.00	0.20
翁浦公园一期工程	900.00	0.18
2019 年保障性安居工程（第三批）中央基建投资资金	800.00	0.16
城镇保障性安居工程专项资金杜家岭七期	778.00	0.16
2019 年省级住房与城市建设专项资金	709.00	0.14
2017 年“五水共治”市级补助第三批专项性一般转移支付资金	457.00	0.09
2020 年省海洋综合管理专项资金	452.00	0.09
五水共治市级补助第二批专项性资金（2014-2016 年渔农村河道整治费用）	399.00	0.08
点灯湾水库除险加固工程	364.20	0.07
中小河流治理工程	250.00	0.05
救灾物资储备仓库建设资金	155.00	0.03
农村港湾式停靠站建设补助资金	92.00	0.02
新城区城市市政配套污水管网工程	70.00	0.01
城隍头村村口打造工程	50.00	0.01
五水共治市级补助第二批专项性资金（2016 年渔农村河道整治项目）	43.00	0.01
2020 年第七批市级乡村振兴专项资金	40.00	0.01
海洋文化艺术中心（二期）	35.00	0.01
鼓吹山城市森林公园	30.00	0.01
保障性安居工程	27.00	0.01
河湖库塘清淤奖补	23.00	0.00
西溪岭路扩建配套污水管网工程	20.00	0.00
胜山三期安置小区 B 区（南北区）棚改	12.00	0.00
新城科技工作室开办经费	10.00	0.00
2020 年省级住房与城市建设专项资金	10.00	0.00
翁浦新苑土地转性专项资金	11,610.95	2.35
新城大道（富丽岛路—小干大桥接线）工程	17.00	0.00
新城万丈塘（中段）百年一遇标准海塘提升改造工程	4,980.00	1.01
其他零星项目	10.08	0.00
舟山东海实验室一期项目	45,000.00	9.12
财政专项资金	20,000.00	4.06
329 国道项目资金	57,000.00	11.56
临城环境整治资金	29,800.00	6.04
五水共治资金	6,000.00	1.22
鼓吹山项目资金	5,000.00	1.01

项目	账面价值	占比
洞岙项目资金	2,500.00	0.51
水资源整治资金	15,000.00	3.04
浙江大学舟山校区学生公寓二期（校外区块）工程	547.69	0.11
合计	493,162.48	100.00

3、所有者权益分析

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司所有者权益合计分别为 2,174,374.08 万元、2,249,783.66 万元、2,356,252.04 万元和 2,364,757.94 万元，保持小幅增长的态势。发行人 2023 年末所有者权益合计较 2022 年末增加 75,409.58 万元，增幅为 3.47%。发行人 2024 年末所有者权益合计较 2023 年末增加 106,468.38 万元，增幅为 4.73%。发行人 2025 年 9 月末所有者权益合计较 2024 年末增加 8,505.90 万元，增幅为 0.36%。

报告期内，公司所有者权益明细如下：

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
实收资本	500,000.00	21.14	500,000.00	21.22	500,000.00	22.22	500,000.00	23.00
资本公积	1,438,254.91	60.82	1,438,254.91	61.04	1,394,740.46	61.99	1,352,835.55	62.22
其他综合收益	58,682.89	2.48	58,682.89	2.49	58,682.89	2.61	46,470.92	2.14
专项储备	175.94	0.01	236.08	0.01	92.16	0.00	87.46	-
盈余公积	17,899.74	0.76	17,899.74	0.76	15,731.47	0.70	13,745.61	0.63
未分配利润	214,106.69	9.05	218,347.73	9.27	203,672.00	9.05	184,943.95	8.51
归属于母公司所有者权益合计	2,229,120.16	94.26	2,233,421.35	94.79	2,172,918.98	96.58	2,098,083.49	96.49
少数股东权益	135,637.77	5.74	122,830.68	5.21	76,864.68	3.42	76,290.60	3.51
所有者权益合计	2,364,757.94	100.00	2,356,252.04	100.00	2,249,783.66	100.00	2,174,374.08	100.00

(1) 实收资本

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司实收资本分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元。2016 年 3 月 2 日，根据舟山市人民政府舟政函【2016】10 号文件《舟山市人民政府关于同意组建舟山海城建设投资集团有限公司和浙江普陀山发展集团有限公司的批复》，并经舟山市新城建设投资经营有限公司股东决议，将舟山市新城建设投资经营有限公司更名为舟山海城建设投资集团有限公司。同时，舟山

市新城建设开发服务中心将持有公司 100% 股权无偿划转给舟山市国有资产监督管理委员会。

2018 年 5 月 25 日，根据舟山市国有资产监督管理委员会舟国资发【2018】19 号文件，公司注册资本由 20,000 万元增加至 500,000 万元，以资本公积转增注册资本的方式新增注册资本 480,000 万元；公司增资后，股东的出资方式、出资额、出资比例等信息分别如下：股东舟山市国有资产监督管理委员会共计认缴出资 500,000 万元，其中以货币方式认缴出资 20,000 万元，以资本公积转增注册资本方式新增注册资本 480,000 万元，占公司注册资本的 100%。

截至 2025 年 9 月末，公司实收资本 500,000 万元。

（2）资本公积

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司资本公积余额分别为 1,352,835.55 万元、1,394,740.46 万元、1,438,254.91 万元和 1,438,254.91 万元，占所有者权益总额比重分别为 62.22%、61.99%、61.04% 和 60.82%，占比较大。发行人 2023 年末资本公积较 2022 年末增加 41,904.91 万元，增幅为 3.10%；2024 年末资本公积较 2023 年末增加 43,514.45 万元，增幅为 3.12%。

（3）盈余公积

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司盈余公积分别为 13,745.61 万元、15,731.47 万元、17,899.74 万元和 17,899.74 万元，占所有者权益合计的比重分别为 0.63%、0.70%、0.76% 和 0.76%，占比相对较小。

（4）未分配利润

截至 2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，公司未分配利润分别为 184,943.95 万元、203,672.00 万元、218,347.73 万元和 214,106.69 万元，占所有者权益合计的比重分别为 8.51%、9.05%、9.27% 和 9.05%。2023 年末公司未分配利润较 2022 年末增加 18,728.05 万元，增幅 10.13%。2024 年末公司未分配利润较 2023 年末增加 14,675.73 万元，增幅为 7.21%。2025 年 9 月末公司未分配利润较 2024 年末减少 4,241.04 万元，降幅为 1.94%。

4、发行人有息负债情况

（1）有息债务余额及类型

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 2,465,141.91 万元、2,607,485.42 万元、2,538,505.95 万元和 2,649,666.98 万元，占同期末总负债的比例分别为 62.02%、65.61%、61.25%和 60.51%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,315,724.65 万元，占有息负债余额的比例为 49.66%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,730,323.92 万元，占有息负债余额的比例为 65.30%。报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：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	65,562.49	2.47	46,037.61	1.81	20,745.96	0.80	20,572.90	0.83
一年内到期非流动负债	350,508.66	13.23	316,695.24	12.48	441,431.18	16.93	331,703.66	13.46
长期借款	765,134.49	28.88	619,783.73	24.42	587,898.88	22.55	513,706.00	20.84
应付债券	976,481.88	36.85	1,042,842.80	41.08	1,046,906.05	40.15	1,058,658.32	42.95
长期应付款（融资租赁款）	491,979.46	18.57	513,146.57	20.21	510,503.35	19.58	540,501.03	21.93
合计	2,649,666.98	100.00	2,538,505.95	100.00	2,607,485.42	100.00	2,465,141.91	100.00

注：

- 1、有息负债=短期借款+一年内到期的非流动负债+其他流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款+其他非流动负债
- 2、上表中的长期应付款是指扣专项应付款后及地方政府债券置换资金的长期应付款，主要为融资租赁款。

（2）有息债务到期分布情况

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 1-9 月		2024 年		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	4.21	12.02	131.57	49.66	125.84	49.57	115.88	44.44	109.19	44.29
其中担保贷款	3.32	9.48	81.85	30.89	73.27	28.87	60.86	23.34	7.88	3.2
其中：政策性银行	0.56	1.59	22.20	8.38	20.76	8.18	14.56	5.58	62.65	25.41
国有六大行	2.07	5.91	34.07	12.86	32.33	12.73	36.47	13.99	39.19	15.90
股份制银行	0.00	0.01	4.35	1.64	1.80	0.71	0.07	0.03	7.35	2.98
地方城商行	0.73	2.09	25.81	9.74	22.89	9.02	16.73	6.42	-	-
地方农商行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他银行	0.85	2.41	45.14	17.04	48.14	18.96	48.06	18.43	-	-
债券融资	28.61	81.60	126.25	47.65	119.64	47.13	138.65	53.17	128.86	52.27
其中：公司债券	24.22	69.09	84.79	32.00	74.92	29.51	86.56	33.2	60.81	24.67

企业债券	4.38	12.51	9.56	3.61	12.75	5.02	19.64	7.53	20.31	8.24
债务融资工具	-	-	25.50	9.62	25.50	10.04	25.35	9.72	40.94	16.61
海外债券	-	-	6.39	2.41	6.47	2.55	7.10	2.72	6.80	2.76
非标融资	2.03	5.78	5.29	2.00	6.35	2.50	1.69	0.65	2.41	0.98
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	2.03	5.78	5.29	1.99	6.35	2.50	1.69	0.65	2.41	0.98
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	0.21	0.60	1.85	0.70	2.02	0.80	4.52	1.73	6.05	2.45
其中：农发基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平滑基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他国有企业借款	-	-	-	-	-	-	2.28	0.88	2.52	1.02
其中：股东借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
国开基金	0.21	0.60	1.85	0.70	2.02	0.80	2.24	0.86	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	35.06	100.00	264.97	100.00	253.85	100.00	260.75	100.00	246.51	100

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债中非标融资余额 5.29 亿元，占比 2.00%，均为融资租赁借款，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人非标融资情况表

单位：亿元、%

借款单位	贷款单位	借款余额	借款期限	融资成本
舟山市小干岛商务区建设控股有限公司	华宝都鼎（上海）融资租赁有限公司	0.22	2020.10.18-2025.10.19	6.46
舟山市小干岛商务区建设控股有限公司	华融金融租赁股份有限公司宁波分公司	3.01	2023.12.01-2030.1.20	4.66
舟山海城建设有限公司	中国外贸金融租赁有限公司	2.05	2024.4.20-2027.4.20	4.75
合计		5.29	-	-

截至 2025 年 9 月末，发行人其他融资为 1.85 亿元，占有息负债的 0.70%，不涉及信托、融资租赁、债权融资计划、定融等，为对国开发展基金有限公司的长期应付款。明细如下：

单位：亿元、%

借款单位	贷款单位	借款余额	借款期限	融资成本
浙江自由贸易试验区小干岛商务区建设控股有限公司	国开发展基金有限公司	1.26	2016.12.31-2031.12.23	4.20
舟山海城建设投资集团有限公司	国开发展基金有限公司	0.53	2017.7.21-2041.7.21	1.20
舟山海城投资有限公司	国开发展基金有限公司	0.06	2016.11.3-2041.7.21	1.20
合计		1.85	-	-

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(三) 现金流量分析

最近三年及一期，发行人现金流量情况如下：

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				
经营活动现金流入小计	234,637.17	495,927.98	379,939.42	362,079.52
经营活动现金流出小计	201,482.22	465,019.90	424,503.78	542,041.67
经营活动产生的现金流量净额	33,154.95	30,908.09	-44,564.36	-179,962.16
投资活动产生的现金流量				
投资活动现金流入小计	8,656.35	14,448.43	4,163.99	344.16
投资活动现金流出小计	60,009.96	89,064.79	59,688.02	41,885.93
投资活动产生的现金流量净额	-51,353.61	-74,616.35	-55,524.03	-41,541.77
筹资活动产生的现金流量				
筹资活动现金流入小计	616,176.30	732,081.29	541,349.61	592,699.87
筹资活动现金流出小计	430,876.68	842,533.22	452,910.10	476,050.99
筹资活动产生的现金流量净额	185,299.62	-110,451.93	88,439.51	116,648.88
现金及现金等价物净增加额	167,100.96	-154,160.20	-11,648.87	-104,855.05
期末现金及现金等价物余额	283,745.29	116,641.40	270,801.60	282,450.47

近三年及一期，公司期末现金及现金等价物余额分别为 282,450.47 万元、270,801.60 万元、116,641.40 万元和 283,745.29 万元，现金较为充裕，显示公司有着较强的现金获取能力。

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人经营活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度	2022年度
销售商品、提供劳务收到的现金	102,586.35	210,060.51	227,843.35	227,721.48
收到的税费返还	219.82	4,255.95	11,474.62	33,888.31
收到其他与经营活动有关的现金	131,831.00	281,611.52	140,621.46	100,469.72
经营活动现金流入小计	234,637.17	495,927.98	379,939.42	362,079.52
购买商品、接受劳务支付的现金	159,071.57	376,789.66	348,211.65	470,295.63
支付给职工以及为职工支付的现金	26,784.52	37,017.79	31,812.61	45,243.58
支付的各项税费	6,646.29	9,922.82	7,557.30	7,923.27

支付其他与经营活动有关的现金	8,979.84	41,289.63	36,922.22	18,579.18
经营活动现金流出小计	201,482.22	465,019.90	424,503.78	542,041.67
经营活动产生的现金流量净额	33,154.95	30,908.09	-44,564.36	-179,962.16

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-179,962.16 万元、-44,564.36 万元、30,908.09 万元和 33,154.95 万元。报告期内，发行人不存在经营活动净现金流持续大额为负的情形。

其中，经营活动现金流入分别为 362,079.52 万元、379,939.42 万元、495,927.98 万元和 234,637.17 万元，主要为发行人主营业务保障房销售、土地出让、燃气、建材销售等业务产生的现金流入以及与其他公司之间的周转资金；经营活动现金流出分别为 542,041.67 万元、424,503.78 万元、465,019.90 万元和 201,482.22 万元，主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成，主要为发行人支付工程项目建设款产生的现金流出，是发行人合理的经营性支出，支付的其他与经营活动有关的现金主要为经营性资金往来。

报告期内发行人收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入比例较高，一方面为发行人作为舟山市城市基础设施建设主体和公用事业投资建设运营主体，项目投资规模大，回收期长，对发行人的资金周转和盈利能力产生了一定的影响，因此公司在发展中也得到了舟山市政府和新城管委会在资金补助、项目承接等多方面的大力支持；另一方面是随着发行人主营业务逐年增长，临时性资金需求较大，与其他单位之间往来款项较多，导致发行人收到其他与经营活动有关的现金规模较大。

综合来看，发行人报告期内收到其他与经营活动有关的现金占经营活动现金流入比例较高的情形具有合理性。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
收回投资收到的现金	8,100.00	11,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	275.89	387.50	25.00	25.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	276.31	3,060.93	2,955.13	319.16
处置子公司及其他营业单位收到	4.15	-	1,183.87	-

的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	0.00	-
投资活动现金流入小计	8,656.35	14,448.43	4,163.99	344.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	29,140.37	72,976.20	26,688.02	41,885.93
投资支付的现金	8,500.00	16,076.07	33,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	22,369.59	12.52	-	-
投资活动现金流出小计	60,009.96	89,064.79	59,688.02	41,885.93
投资活动产生的现金流量净额	-51,353.61	-74,616.35	-55,524.03	-41,541.77

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-41,541.77万元、-55,524.03万元、-74,616.35万元和-51,353.61万元，其中投资活动现金流入分别为344.16万元、4,163.99万元、14,448.43万元和8,656.35万元，投资活动现金流出分别为41,885.93万元、59,688.02万元、89,064.79万元和60,009.96万元。从投资活动现金流情况来看，公司投资活动现金流入主要来自于收回投资收到的现金，而投资活动现金流出则主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金及投资支付的现金。发行人投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系公司近年业务扩展需要，购建办公场所、燃气管道等固定资产项目投资支出力度较大所致，未来将通过租金、污水处理及燃气费形式取得收益。

最近三年，发行人购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金明细如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度	预计收益实现方式	预计回收周期
舟山市污泥处理工程	-	6,397.47	7,912.65	污泥处理收入	2022-2027
舟山市污水处理厂一期工程	-	7,372.85	20,256.50	污水处理收入	2022-2027
舟山市三江污水处理厂一期工程	-	28.89	1,092.04	污水处理收入	2022-2027
管道铺设费用	8,186.00	9,932.77	4,687.40	管道为输送燃气通道，以燃气费形式收回	2022-2027
舟山市城市智慧停车场项目	451.90	175.82	3,479.22	停车费收入	2022-2025
办公楼工程	-	-	-	办公楼租金	-
科研大楼房屋	-	221.84	-	办公楼租金	-
电梯安装费	-	325.73	-	-	-
集团财务软件费用	292.00	332.52	-	-	-
立体仓库工程	-	611.06	-	生产产品收入	-
公租房装修费	-	909.97	-	-	-

购置投资性房地产	35,293.00	-	-	-	-
国际会展中心项目	28,339.00	-	-	-	-
其他	414.30	379.10	4,458.12	-	-
合计	72,976.20	26,688.02	41,885.93	-	-

发行人购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要系公司为统筹整体发展经营进行的日常经营投资，对本次债券偿付无重大不利影响。

发行人投资支付的现金主要系对舟山新城浙石油综合能源销售有限公司、舟山市启城新能源技术有限公司的股权投资等，发行人可通过持有相关股权投资获得持续的经营利润、分红收益，或未来处置相关权益获得退出收益。发行人相关投资系公司为统筹整体发展经营进行的日常经营投资，对本次债券偿付无重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 116,648.88 万元、88,439.51 万元、-110,451.93 万元和 185,299.62 万元，其中筹资活动现金流入分别为 592,699.87 万元、541,349.61 万元、732,081.29 万元和 616,176.30 万元；筹资活动现金流出分别为 476,050.99 万元、452,910.10 万元、842,533.22 万元和 430,876.68 万元。筹资活动现金流入主要系取得的借款，现金流出主要系偿还债务支付的现金。2023 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年度减少 28,209.37 万元，降幅为 24.18%。2024 年度筹资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 198,891.44 万元，降幅为 224.89%，主要系偿还债务支付的现金大幅增加所致。

4、现金及现金等价物净增加额分析

2022-2024 年及 2025 年 1-9 月，公司现金及现金等价物净增加额分别为 -104,855.05 万元、-11,648.87 万元、-154,160.20 万元和 167,100.96 万元，存在一定波动性，最近三年公司现金及现金等价物净增加额为负主要原因系发行人经营活动现金流出、投资活动现金流出规模较大所致。发行人作为舟山市的核心基础设施建设主体，承接了舟山新城区域内大量的项目建设，导致项目资金支出金额较大。同时，为了增强公司整体盈利能力，报告期内发行人投资活动现金流出较大。可比企业的选取标准为同行业、同评级且相关企业所在地区发挥相似功能。

关于现金流量结构特征是否异于同行业可比企业的说明：

发行人及可比公司近三年及一期现金流量情况

单位：亿元

项目	舟山海城建设投资集团有限公司				舟山交通投资集团有限公司				衢州市国有资本运营有限公司			
	2025年 1-9月	2024年 度	2023年 度	2022年 度	2025年 1-9月	2024年 度	2023年 度	2022年 度	2025年 1-9月	2024年 度	2023年 度	2022年 度
经营活动现金流入小计	23.46	49.59	37.99	36.21	27.67	40.86	36.34	47.23	167.55	278.69	280.83	239.81
经营活动现金流出小计	20.15	46.50	42.45	54.20	22.82	34.62	31.72	41.76	166.27	292.22	281.27	257.86
经营活动产生的现金流量净额	3.32	3.09	-4.46	-18.00	4.85	6.24	4.63	5.46	1.28	-13.53	-0.44	-18.05
投资活动现金流入小计	0.87	1.44	0.42	0.03	0.85	3.57	1.99	3.94	283.76	333.77	148.33	145.89
投资活动现金流出小计	6.00	8.91	5.97	4.19	10.78	31.02	12.53	22.93	471.68	482.51	353.87	265.17
投资活动产生的现金流量净额	-5.14	-7.46	-5.55	-4.15	-9.93	-27.46	-10.55	-18.99	-187.92	-148.75	-205.54	-119.27
筹资活动现金流入小计	61.62	73.21	54.13	59.27	50.77	68.53	51.57	82.08	595.91	617.12	643.80	481.40
筹资活动现金流出小计	43.09	84.25	45.29	47.61	41.81	48.68	50.32	70.89	368.97	507.20	392.74	307.66
筹资活动产生的现金流量净额	18.53	-11.05	8.84	11.66	8.96	19.84	1.25	11.20	226.94	109.92	251.06	173.74
现金及现金等价物净增加额	16.71	-15.42	-1.16	-10.49	3.77	-1.45	-4.65	-2.00	40.30	-52.89	44.27	32.18
期末现金及现金等价物余额	28.37	11.66	27.08	28.25	14.78	11.01	12.46	17.11	139.30	99.00	151.89	107.62

发行人主营业务中基础设施建设业务板块具有资金占用规模大，资金占用时间长的特点，发行人现金流符合所在行业及主营业务的特点，具备正常的现金流，现金流量结构特征与同行业可比企业不存在显著差异，符合行业特点，不存在现金流量结构特征异于同行业可比企业的情况。

（四）偿债能力分析

近三年及一期，发行人偿债能力指标具体情况如下：

单位：%、万元

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	5.12	4.61	4.94	4.92
速动比率	0.43	0.28	0.46	0.40
资产负债率	64.93	63.76	63.85	64.64
息税折旧摊销前利润	-	39,466.49	34,297.96	34,038.61
EBITDA 利息保障倍数	-	0.42	0.37	0.33

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=负债合计/资产总计
- 4、息税折旧摊销前利润=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 5、EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/(计入财务费用的利息支出+资本化利息)

从短期偿债指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人流动比率分别为 4.92、4.94、4.61 和 5.12，速动比率分别为 0.40、0.46、0.28 和 0.43。发行人流动比率均大于 1，反映了发行人流动资产对流动负债覆盖较好，资产变现能力强，短期偿债能力强。

从长期偿债指标来看，2022 年末、2023 年末、2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 64.64%、63.85%、63.76%和 64.93%，资产负债率水平呈现小幅上升趋势。截至 2025 年 9 月末，发行人资产负债率为 64.93%，公司权益资本对债务的保障力度较大，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、提升盈利能力和偿债能力。2022 年末、2023 年末、2024 年末，发行人息税折旧摊销前利润分别为 34,038.61 万元、34,297.96 万元和 39,466.49 万元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.33、0.37 和 0.42。

综合来看，发行人财务结构稳健，债务偿付能力较强，能够支撑各项债务的按时偿还，具有较强的抗风险能力。

（五）盈利能力分析

1、营业收入及毛利率分析

发行人近三年及一期盈利能力具体情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	90,618.47	217,242.02	210,806.12	208,927.55
营业成本	69,309.48	182,137.46	178,941.87	180,217.83
利润总额	746.93	27,502.23	23,764.34	25,849.14
净利润	349.04	26,043.98	23,474.98	24,021.83
归属于母公司所有者的净利润	1,348.95	22,871.93	22,078.98	22,399.42
毛利率	23.52	16.16	15.12	13.74
净资产收益率	0.01	1.13	1.06	1.11
总资产报酬率	0.01	0.49	0.43	0.44

注：

- 1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入
- 2、净资产收益率=净利润/期初末平均净资产
- 3、总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均总资产

近三年及一期，发行人分别实现营业收入 208,927.55 万元、210,806.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元，分别实现利润总额 25,849.14 万元、23,764.34 万元、27,502.23 万元和 746.93 万元，分别实现归属于母公司所有者的净利润 22,399.42 万元、22,078.98 万元、22,871.93 万元和 1,348.95 万元。2023 年，发行人营业收入较 2022 年度增加 1,878.57 万元，增幅为 0.90%。2024 年，发行人营业收入较 2023 年度增加 6,435.90 万元，增幅为 3.01%。

近三年及一期，发行人毛利率分别为 13.74%、15.12%、16.16%和 23.52%，基本保持在较高的水平。

近三年及一期，发行人净资产收益率分别为 1.11%、1.06%、1.13%和 0.01%，总资产报酬率分别为 0.44%、0.43%、0.49%和 0.01%，净资产收益率和总资产报酬率整体偏低，主要是因为发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点。未来，随着舟山市建设的不断推进，发行人城市基础设施建设等各项业务将不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高。

2、期间费用分析

近三年及一期，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下：

近三年及一期发行人期间费用明细

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年		2022 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	2,355.38	2.60	4,037.01	1.86	4,322.47	2.05	5,342.62	2.56
管理费用	14,457.64	15.95	20,702.69	9.53	20,300.54	9.63	20,668.71	9.89
财务费用	399.00	0.44	2,678.28	1.23	1,140.24	0.54	-1,811.33	-0.87
期间费用合计	17,212.03	18.99	27,417.98	12.62	25,763.25	12.22	24,200.00	11.58

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人期间费用分别为 24,200.00 万元、25,763.25 万元、27,417.98 万元和 17,212.03 万元，占营业收入的比例分别为 11.58%、12.22%、12.62%和 18.99%，整体保持稳定。

3、投资收益

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资收益分别为-106.96 万元、1,046.95 万元、1,047.98 万元和 1,281.90 万元，占比较小。

4、政府补助

发行人作为舟山市基础设施建设运营的重要主体，在业务和资金等方面能够得到地方政府的大力支持。2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人分别收到政府补助收入 2.17 亿元、2.33 亿元、2.47 亿元和 0.05 亿元，报告期内政府补助较收入总体较为稳定。2025 年 1-9 月政府补助收入较低的原因系当年政府补助收入大部分于每年四季度进行确认，符合行业规律。

近三年，发行人政府补助情况如下：

近三年发行人政府补助具体构成情况

单位：亿元

时间	类型/项目	金额	拨付单位	政策文件依据	实收情况
2022	加快推进新城燃气公用事业的稳步发展	2.10	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	关于核拨 2022 年市级财政专项补助资金的通知	已全额到账
2022	其他	0.07	-	-	已全额到账
小计	-	2.17	-	-	-
2023	加快推进新城燃气公用事业的稳步发展	2.30	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	关于核拨 2023 年市级财政专项补助资金的通知	已全额到账
2023	其他	0.03	-	-	已全额到账
小计	-	2.33	-	-	-
2024	加快推进新城基础设施建设，维护运营的稳步发展，完善城市	2.20	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	关于核拨年度市级财政专项补助资金的通知	已全额到账

	功能				
2024	加强推进新城基础设施建设，完善城市功能，提升城市品质	0.14	浙江舟山群岛新区新城管理委员会	关于核拨 2024 年市级财政专项补助资金的通知	已全额到账
2024	其他	0.13	-	-	已全额到账
小计	-	2.47	-	-	-

(1) 政府补助的稳定性与可持续性

发行人其他收益中政府补助主要为发行人及其子公司开展各项经营活动所获得的补贴资金，包括各业务板块营运补贴等。发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，承担着舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务。具体业务方面，发行人负责舟山市的基础设施建设、安置房建设，代建市政投资项目，承担成片改造地块开发建设的前期工作，负责土地开发管理业务等，得到了舟山市政府在财政、政策等多方面的大力支持，发行人每年均可获得一定数额的财政补助，用于项目建设资本金投入及补偿发行人重大基础设施项目建设的支出。

伴随着舟山市的经济增长与城市建设的快速发展，相关业务在区域内具有行业垄断性，发行人有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。基于发行人特殊的区域行业地位并结合报告期内已获取的政府补助情况，考虑到未来仍有较大的基础设施项目投入、保障房建设等业务，故发行人政府补助规模具备稳定性和可持续性。

(2) 对发行人偿债能力的影响

报告期内，发行人持续收到政府补助，且均已实际到账，在本次债券存续期内发行人将持续作为舟山市重要的综合性运营、建设主体，承担舟山市范围内的基础设施开发建设、保障房的建设和燃气的供应等任务，舟山市政府将持续给予发行人大力支持，发行人获得政府补助的可持续性较强；近三年及一期，发行人分别实现营业收入 208,927.55 万元、210,806.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元，分别实现净利润 24,021.83 万元、23,474.98 万元、26,043.98 万元和 349.04 万元，发行人的营业收入和自身盈利水平较为稳定，未来，随着舟山市建设的不断推进，发行人城市基础设施建设等各项业务将不断拓展，发行人自身盈利能力也将不断提高。

综上，发行人在舟山市内具有核心基础设施建设主体地位，受到当地政府支持力度较大，政府补助具有稳定性，预计未来政府补助规模具有可持续性，对发行人偿债能力无重大不利影响。

（六）运营效率分析

发行人近三年及一期营运效率情况表

单位：次/年

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年	2022 年
应收账款周转率	3.53	9.08	12.41	9.04
存货周转率	0.01	0.04	0.04	0.04
总资产周转率	0.01	0.03	0.03	0.03

注：

- 1、应收账款周转率=营业收入/年初末平均应收账款总计
- 2、存货周转率=营业成本/年初末平均存货余额
- 3、总资产周转率=营业收入/年初末平均资产总计

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人应收账款周转率分别为 9.04 次/年、12.41 次/年、9.08 次/年和 3.53 次/年，发行人应收账款周转率较高。

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人存货周转率分别为 0.04 次/年、0.04 次/年、0.04 次/年和 0.01 次/年，发行人从事的城市基础设施建设等业务具有投资数额大、建设周期长和资金回收期长的特点，故存货周转率相对其他行业较低。

2022 年、2023 年、2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人总资产周转率分别为 0.03 次/年、0.03 次/年、0.03 次/年和 0.01 次/年，发行人资产规模较大，总资产周转率相对较低。

（七）关联交易情况

1、关联方及关联关系

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

（1）控股股东及实际控制人

公司的控股股东为舟山市国有资产监督管理委员会，实际控制人为舟山市国有资产监督管理委员会，控股股东持有发行人 90% 股权。

(2) 公司的重要控股公司、参股公司、合营和联营企业

公司重要子公司、合营及联营企业的情况详见本募集说明书“第四节四、发行人的重要权益投资情况”。上述公司因公司对其存在投资，从而构成公司的关联方。

(3) 本公司的关键管理人员及其关系密切的家庭成员

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，关键管理人员包括本公司董事和高级管理人员；与其关系密切的家庭成员，是指在处理与公司的交易时可能影响该个人或受该个人影响的家庭成员。公司董事和高级管理人员的情况详见本募集说明书“第四节六、发行人董事、高级管理人员基本情况”。

(4) 其他关联方

截至 2024 年末，发行人其他关联方如下：

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
舟山海城环保综合利用有限公司	受同一实际控制人控制
舟山市菜篮子服务有限公司	受同一实际控制人控制
浙江启明电力集团有限公司	本公司子公司的少数股东

2、关联交易情况

报告期内，发行人主要关联交易如下：

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况表：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
浙江启明电力集团有限公司	销售商品	35,700.66	21,282.03

(2) 关联担保情况

无。

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	2024 年度确认的租赁收入	2023 年度确认的租赁收入
舟山市菜篮子服务有限公司	房屋及建筑物	48.90	21.41

本公司作为承租方：无。

(4) 关联方应收应付款项

单位：万元、%

项目	关联方	2024 年末		2023 年末	
		金额	占比	金额	占比
其他应收款	舟山海城环保综合利用有限公司	82,784.00	54.22	81,383.04	53.19
应收账款	浙江启明电力集团有限公司	13,453.93	46.02	4,720.54	27.12

(5) 发行人近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

4、关联交易决策

为规范关联交易，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关规定结合公司实际情况，制订关联交易制度。

(1) 关联方关系是指：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方关系。（例如集团与下属各分子公司之间、各分子公司之间、分子公司与其子公司之间均构成关联关系。）

(2) 关联方交易是指：关联方之间转移资源、劳务或义务的行为，而不论是否收取价款。

(3) 关联交易应遵守诚实信用及公平原则；遵守法律、行政法规、国家统一的财务会计制度；并按照商业原则，以不侵害股东利益以及市场规则为前提条件。

(4) 公司与关联企业之间的业务往来一般按市场规则进行，与其他有业务往来的企业同等对待。公司与关联企业不可避免的关联交易遵照公平、公正的市场原则进行，交易价格通过招投标的方式按市场价进行。公司与关联方之间一般以货币资金的形式进行结算。

(八) 对外担保情况

截至 2024 年末，发行人不存在对外担保情况。

(九) 未决诉讼、仲裁情况

截至募集说明书出具之日，发行人不存在尚未了结的或可预见的、足以对本次公司债券公开发行和兑付产生重大实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚等重大法律事项，不存在因此可能引发的重大潜在法律风险。

（十）受限资产情况

1、资产受限情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末账面价值	受限原因
货币资金	1,536.71	票据保证金
无形资产	8,007.23	借款
投资性房地产	233,340.67	借款
存货	253,493.88	借款
合计	496,378.49	-

其他说明：舟山海城建设投资集团有限公司以持有舟山市数字海洋投资有限公司的 50,000 万元股权为质押物，向中国工商银行股份有限公司舟山分行借款 19,000.00 万元。发行人子公司舟山市智慧城市运营有限公司以 13,256.00 个停车位收费权为质押物，向杭州银行股份有限公司舟山新城支行借款 70,000.00 万元。

质押物	借款时间	借款期限	受限期限
舟山海城建设投资集团有限公司持有舟山市数字海洋投资有限公司的股权	2020-09-01	7 年	至质押项下借款全部清偿完毕
子公司舟山市智慧城市运营有限公司的停车位收费权	2024-02-07	1-7 年	至质押项下借款全部清偿完毕

公司未来收益权受限情况如下：

资产所属单位	资产项目
舟山海城建设投资集团有限公司	329 国道舟山段改建工程白泉至勾山项目项目未来收益权
舟山海城投资有限公司	舟山市新城城北区块棚户区改造项目未来收益权

2、其他限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至募集说明书签署日，公司无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

截至募集说明书签署日，公司资产抵押、质押及其他所有权受到限制的资产情况无重大变化。

（十一）其他重要事项

截至募集说明书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司不存在对本次拟公开发行的公司债券的偿付造成重大不利影响的其他或有事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人信用评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 25 日出具的《舟山海城建设投资集团有限公司 2025 年度跟踪评级报告》，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。该等级反映了发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本次债券未进行信用评级。

发行人报告期内（含本次）主体评级为 AA+，未发生变动。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

公司在各大银行的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得各银行较高的授信额度，间接债务融资能力较强。

截至 2025 年 9 月末，公司及其子公司获得主要贷款金融机构的授信额度为 249.82 亿元，已使用额度为 87.51 亿元，未使用额度为 162.31 亿元。具体授信及使用情况如下：

截至 2025 年 9 月末主要授信使用情况表

单位：亿元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	国家开发银行	38.50	19.95	18.55
2	中国工商银行	1.92	1.56	0.36
3	中国农业银行	26.58	25.78	0.80
4	中国建设银行	25.64	7.97	17.68
5	中国邮政储蓄银行	20.00	0.00	20.00
6	中信银行	8.80	0.80	8.00
7	华夏银行	4.75	3.75	1.00
8	浙商银行	13.20	1.00	12.20
9	杭州银行	40.21	19.71	20.50
10	江苏银行	8.00	0.00	8.00
11	宁波银行	57.22	7.00	50.22
12	平安国际融资租赁有限公司	5.00	0.00	5.00
	合计	249.82	87.51	162.31

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券 35 只 /222.50 亿人民币+2.90 亿美元，累计偿还债券 111.60 亿人民币+2.00 亿美元。

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 110.90 亿人民币+0.90 亿美元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	票面利率	主体/债项 评级	发行规模	余额
1	24 舟城 03	2024/9/9	-	2029/9/11	5	2.35	AA+/-	7.00	7.00
2	24 舟城 02	2024/1/19	-	2029/1/23	5	3.22	AA+/-	6.00	6.00
3	24 舟城 01	2024/1/19	2027/1/23	2029/1/23	3+2	2.95	AA+/-	6.00	6.00
4	22 舟城 01	2022/2/25	-	2027/3/2	5	3.73	AA+/-	6.00	6.00
5	21 舟城 03	2021/11/25	-	2026/11/30	5	3.88	AA+/-	5.00	5.00
公募公司债券小计								30.00	30.00
6	25 舟城 F3	2025-09-19	-	2030/9/23	5	2.49	AA+/-	4.00	4.00
7	25 舟城 F2	2025-09-19	-	2028/9/23	3	2.05	AA+/-	5.00	5.00
8	25 舟城 F1	2025/7/28	-	2028/7/30	3	2.00	AA+/-	4.00	4.00
9	23 舟城 F4	2023/11/16	-	2026/11/20	3	3.10	AA+/-	5.60	5.60
10	23 舟城 F3	2023/9/8	-	2026/9/12	3	3.10	AA+/-	7.40	7.40
11	23 舟城 F2	2023/6/2	-	2026/6/6	3	3.29	AA+/-	7.00	7.00
12	23 舟城 F1	2023/2/23	-	2026/2/27	3	3.95	AA+/-	4.00	4.00
13	22 舟城 F1	2022/8/25	-	2027/8/29	5	3.45	AA+/-	12.00	12.00
私募公司债券小计								49.00	49.00
公司债券小计								79.00	79.00
14	25 海城建设 MTN001	2025/4/16	2028/4/17	2030/4/17	5	2.08	AA+/-	5.00	5.00
15	24 海城建设 MTN001	2024/3/21	-	2027/3/22	3	2.73	AA+/-	8.60	8.60
16	23 海城建设 MTN001	2023/8/23	-	2028/8/25	5	3.49	AA+/-	5.90	5.90
17	22 海城建设 MTN001	2022/10/17	-	2027/10/19	5	3.35	AA+/-	6.00	6.00
债权融资工具小计								25.50	25.50

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	票面利率	主体/债项 评级	发行规模	余额
18	21 舟城投债 01	2021/4/16	-	2028/4/19	7	4.49	AA+/AA+	6.00	3.60
19	20 舟城投债 01	2020/10/22	-	2027/10/23	7	4.68	AA+/AA+	7.00	2.80
企业债券小计								13.00	6.40
20	舟山城投 4.7 N20270925	2024/9/25	-	2027/9/25	3	4.70	AA+/-	\$0.90	\$0.90
海外债小计								\$0.90	\$0.90
合计								¥117.50+ \$0.90	¥110.90+ \$0.90

截至募集说明书出具之日，发行人存续债券均按时还本付息，未出现过已发行债券未按约定支付本息的情况。

截至募集说明书出具之日，发行人不存在存续永续期债。

截至募集说明书出具之日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至募集说明书出具之日，发行人及其子公司无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次债券为无担保债券。

第八节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日开始施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产，以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依照此法规定缴纳增值税。投资人应按法规规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵销

本次公司债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

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

二、信息披露制度

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

企业未公开信息自其在重大事件发生之日或可能发生之日或应当能够合理预见结果之日的任一时点最先发生时，即启动内部流转、审核及披露流程。未公开信息的内部流转、审核及披露流程包括以下内容：

1、未公开信息应由负责该重大事件处理的职能部门在第一时间组织汇报材料，包括事件的起因、目前状况、可能发生的影响等形成书面文件由集团分管领导签字后传递给计划与财务部，并呈报董事长。董事长在接到报告后，应当立即提交董事会讨论；

2、信息公开披露前，董事会就重大事件的真实性、概况、发展及可能结果向职能部门负责人问询，在确认后授权计划与财务部办理。董事会授权总会计师审核、董事长审批，批准临时公告；

3、信息公开披露后，计划与财务部应当就办理临时公告的结果进行反馈，并报告公司董事和高级管理人员；

4、如公告中出现错误、遗漏或者误导的情况，公司将按照有关法律法规及证券管理部门的要求，对公告作出说明并进行补充和修改。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，公司董事长为信息披露第一负责人，公司董事为公司信息披露事务负责人，公司计划与财务部为公司信息披露事务的日常管理部门，牵头负责信息披露相关工作。

信息披露事务负责人主要负责组织和协调信息披露相关工作，公司应当为

信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。信息披露事务负责人职责包括：1、牵头组织拟定并及时修订信息披露事务管理制度，接受投资者问询，维护投资者关系；2、作为公司与投资者的指定联络人，负责组织相关人员完成和递交主承销商要求的文件；3、及时掌握相关法律法规对公司信息披露工作的要求；4、有权参与董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件；5、负责公司信息的保密工作，制定保密措施；在内幕信息泄露时，应及时组织采取补救措施加以解释和澄清。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事、高级管理人员要对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。董事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，要在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司要披露。公司不予以披露的，董事和高级管理人员可以直接申请披露。

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

- 1、计划与财务部制作信息披露文件；
- 2、计划与财务部负责人对信息披露文件进行合规性审核；
- 3、信息披露第一负责人对信息披露文件进行审批；
- 4、计划与财务部负责将信息披露文件报送相关金融机构审核并对外发布。

（五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度

公司各部门、各子公司主要负责人作为本公司信息报告的第一责任人，应当指定专人作为信息报告联络人，负责向信息披露事务管理部门及时报告信息。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本次债券存续期内重大事项披露

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

五、本次债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、交叉保护承诺

1、发行人承诺，报告期内发行人及发行人全部重要子公司不能按期偿付本条第（1）项金钱给付义务，金额达到第（2）项给付标准的，发行人及其子公司将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

（1）金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款、理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划、除本次债券外的公司信用类债券

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到5,000万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反上述约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在前述第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节第二小节的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本节相关承诺要求且未能在前述第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在30个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

（2）在30个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

三、偿债计划及保障措施安排

本次公司债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每期的利息支付及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（一）偿债计划

1、利息的支付

本次债券在存续期内每年付息一次，最后一年利息随本金的兑付一起支付。本次债券的付息日为【】年至【】年间每年的【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计息）。当年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息。

本次债券利息的支付通过债券登记机构和有关机构办理。利息支付的具体事项将按照有关规定，由公司在上交所网站专区发布的付息公告中加以说明。

2、本金的偿付

本次债券到期一次还本。本次债券的本金支付日为【】年【】月【】日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

本次债券本金的偿付通过登记机构和有关机构办理。本次债券本金兑付具体事项将按照国家有关规定，由发行人在上海证券交易所网站发布相关公告或以上海证券交易所认可的其他方式加以说明。

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

（二）偿债资金来源

本次债券偿债资金主要来源于发行人的日常运营收入。发行人作为舟山市城市基础设施建设和规划的综合性运营、建设主体，发行人核心业务涵盖燃气、城市基础设施建设与经营和保障房建设等方面。近三年及一期，发行人分别实现营业收入 208,927.55 万元、210,806.12 万元、217,242.02 万元和 90,618.47 万元，经营情况良好。近三年及一期，发行人归属于母公司所有者的净利润分别

为 22,399.42 万元、22,078.98 万元、22,871.93 万元和 1,348.95 万元。发行人盈利能力较强，为本次债券的还本付息提供有力的保障。随着代建业务、土地开发业务未来逐步回款，发行人其他经营性业务的持续发展，发行人未来经营活动现金流量净额、EBITDA 利息倍数等财务指标将不断改善。

（三）偿债应急保障方案

公司长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，公司流动资产余额为 5,856,069.09 万元，其中公司货币资金余额为 285,282.00 万元，在公司现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

近几年来，在舟山市政府的大力支持下，发行人获得了大量优良的土地资产。截至 2025 年 9 月末，发行人合法拥有的土地数十宗，该部分土地资产权属明确，主要为出让用地，充足的土地资产为本次债券按期偿付奠定了基础。未来，当本次债券本息兑付遇到问题或公司经营出现困难时，发行人可考虑将上述优质资产部分或全部处置，以增加和补充偿债资金，保障本次债券本息的及时足额兑付。

发行人在国内银行具有良好的信用记录，与银行保持着长期良好的合作关系，多家银行均给予发行人高额的授信额度，截至 2025 年 9 月末，公司及其子公司获得主要贷款金融机构的授信额度为 249.82 亿元，已使用额度为 87.51 亿元，未使用额度为 162.31 亿元。

（四）偿债保障措施

为了充分、有效地维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，努力形成一套确保债券安全兑付的保障措施。

1、专门部门负责偿付工作

发行人指定专门部门牵头负责协调本次债券的偿付工作，并协调发行人其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。

2、设立专项账户并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将优化发行人的资产负债管理、加强发行人的流动性管理和募集资金使用等资金管理，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，保障投资者的利益。

3、制定债券持有人会议规则

发行人已按照《管理办法》的规定与债券受托管理人为本次债券制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见本募集说明书“第十二节 债券持有人会议规则”。

4、充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中金公司担任本次债券的债券受托管理人，并与中金公司订立了《债券受托管理协议》。在本次债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

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

5、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露，使偿债能力、募集资金使用情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本次债券项下的违约：

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

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

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

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本次债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本次债券构成“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本次债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

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

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

第十二节 债券持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

第一章 总则

1.1 为规范舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券（以下简称“本期债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。

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

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

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

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

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事

的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用、公告费、律师费等由发行人承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

第二章债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出债务重组方案的；

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

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（如有）（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举【1】名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

第二节 议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

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

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

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前

一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

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

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

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

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

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

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

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

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

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股

股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股

东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

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

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

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

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

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存

在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节 债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效

条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

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

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人

或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

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

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

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

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

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

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

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，

勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担。债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律

师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的【10】%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

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

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

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

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

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

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向中国国际经济贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 债券受托管理人

投资者认购、受让或通过其他合法方式取得本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：张磊、陈江、赵凯雍

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮编：100004

（二）受托管理协议签订情况

中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“受托管理人”）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任中金公司，并接受受托管理人的监督。

二、债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至报告期末，本次债券受托管理人中金公司与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次债券的主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行本次债券受托管理职责的利害关系。

三、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文，其中甲方为发行人，乙方中金公司。

（一）定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

(1) “本次债券”系指发行人拟在中国境内面向专业投资者公开发行的总额不超过人民币 17.00 亿元的舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券。

(2) “本期债券”系指本次债券项下任意一期债券。

(3) “募集说明书”系指发行人为本期债券发行而编制并向投资者披露的公司债券募集说明书。

(4) “发行人”、“甲方”系指舟山海城建设投资集团有限公司。

(5) “受托管理人”、“乙方”系指发行人根据《公司债券发行与交易管理办法》的规定为本期债券持有人聘请的受托管理人，即中国国际金融股份有限公司。

(6) “债券持有人”系指根据债券登记机构的记录，显示在其名下登记持有本期债券的投资者。

(7) “债券持有人会议”系指由全体债券持有人组成的议事机构，依据债券持有人会议规则规定的程序召集并召开，并对债券持有人会议规则规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

(8) “债券持有人会议规则”系指《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券持有人会议规则》。

(9) “本协议”系指《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其补充协议（如有）。

(10) “中国证监会”系指中国证券监督管理委员会。

(11) “证券交易所”系指上海证券交易所。

(12) “受补偿方”系指乙方、乙方的关联方及其各自的代理人、董事、高级管理人员、控制方或雇员。

(13) “法律、法规和规则”系指中国现行有效的相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则。

(14) “中国”系指中华人民共和国，为本协议之目的，不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区。

本协议所称“以上”“内”，含本数；“过”“超过”“低于”“多于”，不含本数。

1.3 在本协议中，除非上下文另有规定，（1）凡提及本协议应包括对本协议的修订或补充的文件；（2）凡提及条、款和附件是指本协议的条、款和附件；（3）本协议的目录和条款的标题仅为查阅方便而设置，不应构成对本协议的任何解释，不对标题之下的内容及其范围有任何限定。

（二）受托管理事项

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

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

（三）甲方的权利和义务

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

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付

本期债券的利息和本金。

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

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，至少每季度及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，甲方应确保甲方文告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

甲方应当根据相关法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定

履行信息披露义务。

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

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事（或履行同等职责的人员）、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十六）甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事（或履行同等职责的人员）、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

- (十八) 甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九) 甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十) 甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一) 甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二) 甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三) 募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- (二十四) 甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十五) 甲方拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六) 甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七) 甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十八) 其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；
- (二十九) 其他法律、法规和规则规定的需要履行信息披露义务的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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

证券交易所对甲方及其合并范围内子公司或重要子公司重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

甲方应按月（每月第三个工作日前）向乙方出具截至上月底是否发生第 3.7 条中相关事项的书面说明，内容见附件一（内容将根据相关法律、法规和规则的要求不时调整）。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

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

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表

确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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

甲方应当为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。相关主体未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人有权采取进一步措施维护债券持有人权益。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（六）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

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

偿债保障措施可以包括但不限于：（1）追加担保；（2）不得向股东分配利润；（3）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（4）暂缓为第三方提供担保；（5）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（6）主要责任人不得调离。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括但不限于：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）申请人自身信用；（3）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（4）专业担保公司提供信用担保等。

甲方同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

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

后续偿债措施可包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

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

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

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

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

3.16 甲方应当至少分别在实际还本付息、赎回、回售、分期偿还执行等各项安排之前 20 个交易日向乙方告知本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等安排，并按照乙方要求向乙方提供“偿付资金安排情况调查表”等相关文件和材料。

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人（人员姓名：刘忠灵；职务：董事；联系方式：0580-2296055）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应在三个工

作日内通知乙方。

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

3.19 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.20 甲方应当根据本协议第 4.21 条及第 4.22 条的约定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用按照本协议第 4.22 条和第 4.23 条的约定进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.21 在不违反适用法律和甲方本期债券所适用的信息披露规则的前提下，甲方应当及时向乙方提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据乙方的合理需要向其提供其他相关材料；甲方应当及时向乙方提供半年度、季度财务报表（如有）。

甲方应向乙方及其顾问提供，并帮助乙方及其顾问获取：（1）所有对于了解甲方和/或增信主体（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括甲方和/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）乙方或其顾问或甲方认为与乙方履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；（3）其它与乙方履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合乙方进行尽职调查、审慎核查工作。甲方须确保其提供给乙方及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。乙方有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦甲方随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或乙方使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，甲方则

应立即通知乙方。

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

（四）乙方的职责、权利和义务

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

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

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

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

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取甲方、增信主体（如有）银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体（如有）进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体（如有）进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投

投资者保护条款的执行状况。

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

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当至少按季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当至少每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

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

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

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

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

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

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

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

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。甲方承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括但不限于由甲方申请的以及由乙方申请的财产保全）而发生的所有费用。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

乙方有权聘请律师等专业人士协助乙方处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照本协议第 4.22 条及第 4.23 条的约定执行。

在乙方根据债券持有人会议决议的授权且取得其他必要授权（如需），以自己名义代表债券持有人对甲方提起诉讼的情况下，诉讼结果由乙方所代表的债券持有人承担。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说

明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。乙方可以委托律师或其他专业机构管理担保措施，产生的费用由发行人承担。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体（如有）和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物，其结果由乙方所代表的债券持有人承担。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保，产生的费用由发行人承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，甲方应当履行投资者保护条款相关约定的保障机

制与承诺。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，甲方应向乙方支付的受托管理报酬金额为人民币 10 万元（增值税含税价，适用增值税税率 6%），支付方式为由甲方在本次债券起息日之后【五】个工作日内支付。

4.22 除第 4.21 条所述受托管理事务报酬外，甲方应负担乙方在履行本协议项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）因甲方未履行募集说明书和本协议项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行本协议项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

（4）因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）乙方代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如债券持有人或乙方垫付该等费用的，甲方应在收到债券持有人或乙方出具账单之日起五个交易日内向债券持有人或乙方指定收款账户进行支付。为避免歧义，乙方无义务垫付任何费用。

甲方若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延履行违约金。

4.23 本协议第 4.22 条所述所有费用在费用发生时应由甲方支付。如甲方

在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向甲方进行追偿，乙方无义务垫付任何费用。

（一）乙方所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担乙方因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及乙方因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

（二）债券持有人进一步同意，将按照乙方的要求按时足额将该等费用先行支付至乙方在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为乙方怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由债券持有人承担；

（三）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，乙方可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序的，乙方应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用；

（四）就乙方提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与甲方破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用，乙方有权从专项账户中预支，最终乙方根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据乙方的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（五）乙方无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如乙方书面同意垫付该等费用或支出的，乙方有权就先行支付的费用或支出向甲方以及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，乙方有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

4.24 本协议项下有关甲方的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及甲方《公司章程》的规定执行。但乙方有权：

（一）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因乙方认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因乙方认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（二）对以下信息无需履行保密义务：（1）乙方从第三方获得的信息，并且就乙方所知晓，该第三方同甲方之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向乙方提供该信息；（2）已经公开的信息，但不是由乙方违反本协议约定所作披露而造成的；（3）该信息已由甲方同意公开；（4）并非直接或间接利用甲方提供的保密信息而由乙方独立开发的信息；（5）乙方在甲方提供以前已从合法途径获得的信息；

（三）在甲方允许时，进行披露；

（四）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（五）向其内部参与本协议项下事务的工作人员进行披露。

4.25 乙方在本协议项下的保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

4.26 乙方无义务向甲方披露，或为甲方的利益利用乙方在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

4.27 乙方可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据本协议接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传可以包括甲方的名称以及甲方名称的图案或文字等内容。

（五）受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

5.4 为出具受托管理事务报告及履行受托管理职责之目的，甲方应及时、准确、完整的提供乙方所需的相关信息、文件。甲方应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。乙方对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

（六）利益冲突的风险防范机制

6.1 债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规

定、本协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方作为一家证券公司，在按照相关法律参与其经营范围内的各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而可能导致与受托管理人在本协议项下的职责产生潜在的利益冲突。乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离、保密制度和防火墙制度。乙方可以通过业务隔离、人员隔离等隔离手段，在受托管理业务与其他可能存在利益冲突的业务之间建立隔离机制，防范发生与债券受托管理人履职相冲突的情形。

乙方保证：（1）不会将甲方在本协议项下的保密信息披露给与本协议无关的任何其他人；（2）不会将甲方在本协议项下的保密信息用于本协议之外的目的；（3）防止与本协议有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

6.3 乙方担任本协议项下的受托管理人限制乙方开展的正常经营业务，包括但不限于：（1）乙方或其关联方买卖本期债券或甲方发行的其他证券或金融产品；（2）乙方或其关联方为甲方发行其他证券或金融产品担任保荐机构、承销商、受托管理人、资产管理人等；（3）乙方或其关联方为甲方项目或交易中担任甲方的财务顾问、咨询顾问、债务重组顾问、破产重整顾问、违约风险处置顾问等；（4）乙方或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他业务。

乙方或其关联方在任何时候：（1）可以依法向任何客户提供服务；（2）可以代表自身或任何客户开展与甲方或债券持有人有关的任何交易；或（3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与甲方或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足乙方不能够违法使用甲方的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，乙方按照本协议第 6.3 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向乙方提出任何权利主张，并豁免乙方因潜在利益冲突而可能产生的责任。

6.4 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.5 甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

（七）受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当与甲方签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（八）陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的法人；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定；

- （三）甲方及其董事、监事（或履行同等职责的人员）、总经理、财务负

责人、董事会秘书及其他高级管理人员（以下简称“高管人员”）及甲方的控股股东、实际控制人将支持、配合乙方履行受托管理人职责，为乙方履行受托管理人职责提供必要的条件和便利，并依照法律、法规和规则的规定承担相应的责任。乙方及其代表履行受托管理人职责，不能减轻或者免除前述主体的责任。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程的规定以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

（九）不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

（十）违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 甲方发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成本协议项下的甲方违约事件。甲方违约事件发生时，甲方应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。甲方应在知道或应当知道甲方违约事件触发之日起 2 个工作日内书面告知乙方。

10.3 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10.4 因甲方违反本协议任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与上市的申请文件或公开募集文件以及本期债券存续期间内向乙方提供或公开披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因甲方违反与本协议或与本期债券发行与上市相关的法律、法规和规则或因乙方根据本协议提供服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），甲方应对受补偿方给予充分赔偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失，但因乙方在本次债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，甲方无需承担。

10.5 因乙方根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致乙方或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付乙方或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向乙方提供的足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得乙方得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

10.6 甲方同意，在不损害甲方可能对乙方提出的任何索赔的权益下，甲方不会因为对乙方的任何可能索赔而对乙方的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

10.7 甲方如果注意到任何可能引起本协议第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知乙方。乙方或乙方的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对乙方或乙方代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，甲方应积极协助乙方并提供乙方合理要求的有关证据。

10.8 除本协议中约定的义务外，乙方不对本期债券募集资金的使用情况及甲方按照本协议及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

（十一）法律适用和争议解决

11.1 本协议的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本次债券上市流通的证券交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

（十二）协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字或签章并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行完毕之日起生效。

12.2 本协议之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

12.3 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.4 发生下列情况时，本协议终止：

（一）按照本协议第七条的规定变更债券受托管理人；

（二）本期债券存续期届满，甲方依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

（三）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（四）甲方未能依照募集说明书的约定按期足额偿还本期债券本息，乙方为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

（十三）通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：舟山市定海区临城街道田螺峙路 480 号城投大厦 18-20 楼（自贸试验区内）

甲方收件人：史韬

甲方传真：0580-2296000

乙方通讯地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 26 层

乙方收件人：张磊、陈江、赵凯雍

乙方传真：010-65051156

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码，发生变更的，应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

（十四）附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 甲方确认，乙方本协议项下享有的权利、承担的任何义务系为本期债券持有人利益，双方特此明确就本协议所述事项，乙方不对甲方承担任何受托责任、顾问责任或类似责任，甲方特此确认对此理解并同意，而且放弃任何相反的权利请求。

14.3 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.4 双方承诺，在本协议的签署及履行过程中，其自身应当，并应促使其为履行本协议的工作人员严格遵守法律法规、行业自律规则、社会公德、商业道德、职业道德和行为规范，不得以任何方式直接或间接贿赂另一方的任何人员和/或与该等人员具有利益关系的人员，不得以任何方式直接或间接提供或索取回扣、佣金等不正当财物、利益或机会，不得为谋取不正当利益以任何方式直接或间接提供或获取内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，不得以不正当方式教唆、指使、协助他人干预影响审核，不得在项目申报、审核、注册过程中通过利益输送、行贿等方式“围猎”审核、监管人员，不得利用证监会系统在职人员或者离职人员及其近亲属等关系或者身份谋取不正当利益，不得以任何方式进行其他商业贿赂或为谋取不正当利益进行利益输送。双方理解并同意配合另一方或其监管机构就廉洁从业及反商业贿赂开展的检查调查工作，并提供必要的协助及配合。

如任何一方发现乙方工作人员存在违反廉洁从业、反腐败反贿赂的行为，将及时向乙方廉洁监督渠道进行投诉或举报，并提供已掌握的证据。乙方廉洁投诉举报邮箱：zj_xfjb@cicc.com.cn（举报邮箱以乙方官网不时公布的邮箱为准）。

甲方确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、资产评估机构（如有）、评级机构（如有）等证券服务机构之外，甲方不存在就本次债券直接或间接有偿聘请其他第三方的情况。甲方理解并同意，在乙方根据相关法律、法规及规范性文件的要求对甲方就聘请第三方机构的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

14.5 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人

名称：舟山海城建设投资集团有限公司

住所：舟山市定海区临城街道田螺峙路 480 号城投大厦 18-20 楼（自贸试验区内）

法定代表人：黄耀

联系人：杨勇、王颖磊、史韬

联系地址：舟山市定海区临城街道田螺峙路 480 号城投大厦 18-20 楼（自贸试验区内）

电话号码：0580-2296055

传真号码：0580-2296000

邮政编码：306021

二、牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人

名称：中国国际金融股份有限公司

法定代表人：陈亮

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系人：张磊、陈江、刘蒙迪、赵凯雍

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮编：100004

三、联席主承销商

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：王崇赫、陈远、陈星、黄一凡

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 层

联系电话：010-56052175

传真：010-56160130

邮编：100026

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：张佑君

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系人：杨芳、句亚男、华宇信、王小钰

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：010-60836978

传真：010-60833504

邮编：518048

四、律师事务所

名称：浙江天册律师事务所

住所：杭大路 1 号黄龙世纪广场 A-11

负责人：章靖忠

经办律师：余晨霄

联系地址：浙江省杭州市杭大路 1 号黄龙世纪广场 A 座 11 楼

电话号码：0571-87901111

邮政编码：310007

五、会计师事务所

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜成门外大街 22 号 1 幢外经贸大厦 901-22 至 901-26

执行事务合伙人：肖厚发

联系人：罗艳、王道洋、胡伟

联系地址：浙江省杭州市拱墅区环城北路 167 号汇金国际大厦 A 座 16 楼

电话号码：0571-85172737

传真号码：0571-85172737

邮政编码：310004

六、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：蔡建春

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

七、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

总经理：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-68873897

传真：021-68875802-8264

八、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

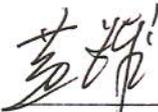
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人：


黄耀

舟山海城建设投资集团有限公司



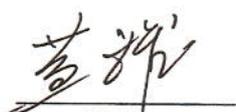
2026 年 3 月 8 日

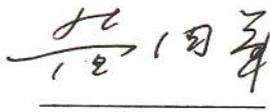
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

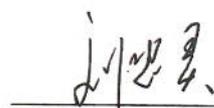
一、发行人董事及高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

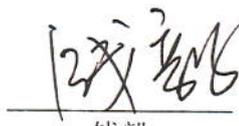
公司全体董事及高级管理人员签名：


黄耀


董国军


刘忠灵


沈凯


钱毅

舟山海城建设投资集团有限公司



2026年3月18日

主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 张磊 陈江

张磊

陈江

法定代表人（或授权代表）（签字）： 宋黎

宋黎

中国国际金融股份有限公司

2026年3月18日



中国国际金融股份有限公司

授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



陈亮

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2025070042

中国国际金融股份有限公司
授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。孙雷可根据投资银行业务经营管理需要对本项授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王曙光

王曙光

二零二五年一月六日

仅限用于舟山海城建设投资集团有限公司2026年面向专业机构投资者公开发行公司债券使用20260206

编号：2025010044

中国国际金融股份有限公司

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



孙雷

孙 雷

二零二五年一月六日

仅限用于舟山海城建设投资集团有限公司2026年面向专业投资者公开发行公司债券专用20260206

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：陈远

陈远

法定代表人（授权代表人）（签字）：刘乃生
刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供舟山海城建设投资集团有限公司发行公司债券使用
为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事
长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五) 签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件, 限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权:

(一) 对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二) 在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

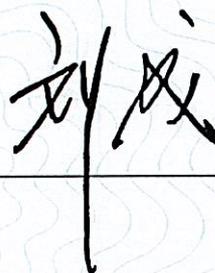
(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二六年一月一日

建投证券股份有限公司
倚缝专用章

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：



杨芳



勾亚男

法定代表人（授权代表人）（签字）：



孙毅



法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2025 年 3 月 10 日至 2026 年 3 月 15 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

张佑君

2025 年 3 月 10 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供 债融
办理 有山城投公募债 用，
有效期 玖拾 天。
2026 年 3 月 18 日

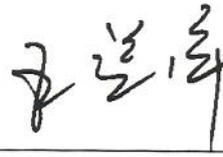
审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告（容诚审字[2023]310Z0299 号、容诚审字[2024]310Z0210 号、容诚审字[2025]310Z0145 号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字注册会计师：



叶帮芬

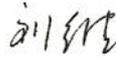


王道洋



胡伟

会计师事务所负责人（签字）：



刘维

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 3 月 18 日

关于签字注册会计师离职的说明

本所作为舟山海城建设投资集团有限公司 2022 年度、2023 年度、2024 年度财务报表审计机构，出具了容诚审字[2023]310Z0299 号、容诚审字[2024]310Z0210 号、容诚审字[2025]310Z0145 号审计报告。

在本说明出具日，原我所注册会计师罗艳同志，注册会计师证号：110001693745，因个人原因已从本所离职，故无法在《舟山海城建设投资集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》之“审计机构声明”中签字。

专此说明，请予察核！

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)



2026 年 3 月 18 日

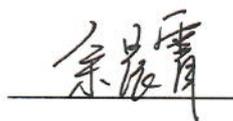
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：

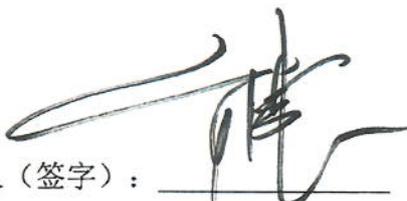


李鸣



余晨霄

律师事务所负责人（签字）：



章靖忠



2026年5月18日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- (一) 发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 中国证监会同意本次债券发行注册的文件。

二、查阅地点

在本次公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。