



## 江苏省农垦集团有限公司

(住所: 南京市建邺区恒山路 136 号)

### 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新 乡村振兴公司债券(第二期)募集说明书

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| 注册金额      | 不超过40亿元(含)      |
| 本期发行金额    | 不超过10亿元(含)      |
| 增信情况      | 本期债券无增信措施       |
| 发行人主体信用等级 | AAA             |
| 本次债券信用等级  | 无               |
| 信用评级机构    | 中诚信国际信用评级有限责任公司 |

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



华泰联合证券有限责任公司  
HUATAI UNITED SECURITIES CO., LTD.

(住所: 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401)

联席主承销商



(住所: 北京市建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)



东吴证券股份有限公司  
SOOCHOW SECURITIES CO., LTD.

(住所: 苏州工业园区星阳街5号)

签署日期: 2025年7月9日

## 声明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》《公司债券发行与交易管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号—公开发行公司债券申请文件（2023 年修订）》和《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，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。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书中财务会计报告真实、完整。

投资者认购或持有本期债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。根据《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

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

## 重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险提示及说明”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

1、近三年，发行人流动比率分别为1.66、1.79和1.38，速动比率分别为0.63、0.61和0.54，总体来看，目前公司的流动比率保持在较高水平，为短期负债的偿还提供了有力保障，但若未来流动比率和速动比率出现下降，或公司经营性业务获取现金能力下降，公司将可能面临一定的短期债务覆盖比率不足风险。

2、2022-2024年度，发行人投资收益分别为191,616.07万元、206,881.78万元和225,980.57万元，占营业收入的比值分别为9.46%、11.81%和12.96%，占净利润的比例分别为59.34%、74.50%和78.84%。发行人最近三年投资收益呈上涨趋势，对发行人利润影响较大，发行人面临净利润对投资收益依赖较大的风险。同时，未来若发行人投资收益出现大幅波动，将可能影响发行人盈利能力，并进而影响债券偿付能力。

3、截至2024年末，发行人有息负债总额为109.85亿元，其中一年到期债务规模88.62亿元，占当期末有息负债总额的比重为80.68%，面临一定有息负债集中偿付压力。

4、截至本募集说明书签署日，发行人已出具2025年一季度财务报表，并已在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露，发行人主要财务数据与财务指标较2024年度无重大不利变化。截至本募集说明书签署日，发行人的财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

### 二、与本期债券相关的重大事项

1、受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

2、本期公司债券面向专业投资者公开发行。发行人将在本期发行结束后向上海证券交易所提出关于本期债券上市流通的申请。鉴于债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券能够

按照预期上市流通，也无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

3、本期债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等相关法律法规规定的专业投资者。

4、本期债券分为2个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

5、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金及置换前期股权出资。发行人承诺，本期债券存续期内，发行人拟变更募集说明书约定的募集资金用途，将履行有权机关内部决策程序，通过债券持有人会议决议方式进行决策，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定；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，受托管理人可以按照《债券持有人会议规则》约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定。

6、投资者保护条款，资信维持承诺：①发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。②发行人在债券存续期内，出现违反“资信维持承诺”第①条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。③当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。④发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

7、如本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：继续履行。本期债券构成“违约情形及认定”第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。提请投资人关注相关风险。

# 目录

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| 声明.....                          | I   |
| 重大事项提示.....                      | i   |
| 目录.....                          | iii |
| 释义.....                          | 1   |
| 第一节 风险提示及说明.....                 | 4   |
| 第二节 发行条款.....                    | 11  |
| 第三节 募集资金运用.....                  | 14  |
| 第四节 发行人基本情况.....                 | 23  |
| 第五节 发行人主要财务情况.....               | 90  |
| 第六节 发行人信用状况.....                 | 131 |
| 第七节 增信情况.....                    | 134 |
| 第八节 税项.....                      | 135 |
| 第九节 信息披露安排.....                  | 137 |
| 第十节 投资者保护机制.....                 | 139 |
| 第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....            | 140 |
| 第十二节 持有人会议规则.....                | 142 |
| 第十三节 受托管理人.....                  | 156 |
| 第十四节 发行有关机构.....                 | 178 |
| 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明..... | 181 |
| 第十六节 备查文件.....                   | 208 |

## 释义

在本募集说明书中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

### 一、常用名词释义

|                             |   |                                                                               |
|-----------------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人、农垦集团、公司、本公司、本集团         | 指 | 江苏省农垦集团有限公司，在本募集说明书中除特别说明外，均包括纳入合并报表范围的子公司                                    |
| 本次债券                        | 指 | 本次向中国证监会申请向专业投资者公开发行总额不超过40亿元（含）的公司债券                                         |
| 本期债券                        | 指 | 江苏省农垦集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新乡村振兴公司债券（第二期）                                  |
| 本期发行                        | 指 | 本期债券的公开发行                                                                     |
| 投资者                         | 指 | 本期债券投资者，包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人                                                 |
| 专业投资者                       | 指 | 符合《证券期货投资者适当性管理办法》第八条第一款第（一）项至第（四）项条件之一的投资者                                   |
| 募集说明书                       | 指 | 本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《江苏省农垦集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新乡村振兴公司债券（第二期）募集说明书》    |
| 中国证监会                       | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                   |
| 上交所、交易所                     | 指 | 上海证券交易所                                                                       |
| 证券登记结算机构、登记机构               | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                           |
| 簿记管理人、牵头主承销商、债券受托管理人、华泰联合证券 | 指 | 华泰联合证券有限责任公司                                                                  |
| 联席主承销商                      | 指 | 中国国际金融股份有限公司、东吴证券股份有限公司                                                       |
| 审计机构、会计师事务所                 | 指 | 致同会计师事务所（特殊普通合伙）                                                              |
| 2024年审计机构、会计师事务所            | 指 | 北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）                                                           |
| 《债券持有人会议规则》                 | 指 | 为保障本次债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《江苏省农垦集团有限公司2024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》及其变更和补充 |
| 《债券受托管理协议》                  | 指 | 本公司与债券受托管理人为本次债券的受托管理签署的《江苏省农垦集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充        |
| 公司章程                        | 指 | 《江苏省农垦集团有限公司章程》                                                               |
| 《公司法》                       | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                  |
| 《证券法（2019年修订）》              | 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》                                                               |
| 近三年/末                       | 指 | 2022年度/末、2023年度/末及2024年度/末                                                    |

|           |   |                                                                   |
|-----------|---|-------------------------------------------------------------------|
| 近一年/末     | 指 | 2024年度/末                                                          |
| 报告期       | 指 | 2022年、2023年及2024年                                                 |
| 工作日       | 指 | 北京市的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 | 上海证券交易所的营业日                                                       |
| 法定节假日或休息日 | 指 | 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（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地区的法定节假日和/或休息日） |
| 元         | 指 | 如无特别说明，指人民币元                                                      |
| 江苏省政府/省政府 | 指 | 江苏省人民政府                                                           |
| 东辛农场公司    | 指 | 江苏省东辛农场有限公司                                                       |
| 云台农场公司    | 指 | 江苏省云台农场有限公司                                                       |
| 岗埠农场公司    | 指 | 江苏省岗埠农场有限公司                                                       |
| 三河农场公司    | 指 | 江苏省三河农场有限公司                                                       |
| 白马湖农场公司   | 指 | 江苏省白马湖农场有限公司                                                      |
| 宝应湖农场公司   | 指 | 江苏省宝应湖农场有限公司                                                      |
| 复兴圩农场公司   | 指 | 江苏省复兴圩农场有限公司                                                      |
| 黄海农场公司    | 指 | 江苏省黄海农场有限公司                                                       |
| 滨淮农场公司    | 指 | 江苏省滨淮农场有限公司                                                       |
| 淮海农场公司    | 指 | 江苏省淮海农场有限公司                                                       |
| 临海农场公司    | 指 | 江苏省临海农场有限公司                                                       |
| 新洋农场公司    | 指 | 江苏省新洋农场有限公司                                                       |
| 东坝头农场公司   | 指 | 江苏省东坝头农场有限公司                                                      |
| 新曹农场公司    | 指 | 江苏省新曹农场有限公司                                                       |
| 弶港农场公司    | 指 | 江苏省弶港农场有限公司                                                       |
| 江心沙农场公司   | 指 | 江苏省江心沙农场有限公司                                                      |
| 南通农场公司    | 指 | 江苏省南通农场有限公司                                                       |
| 海安农场公司    | 指 | 江苏省海安农场有限公司                                                       |
| 中山大厦      | 指 | 南京中山大厦有限公司                                                        |
| 金桥贸易      | 指 | 江苏省农垦金桥贸易有限公司                                                     |
| 农垦物业      | 指 | 苏省农垦健康生活服务有限公司（曾用名“江苏省农垦物业管理有限公司”）                                |
| 农机安监      | 指 | 江苏省农垦农业机械安全监理所                                                    |
| 苏垦农发      | 指 | 江苏省农垦农业发展股份有限公司                                                   |
| 苏垦米业      | 指 | 江苏省农垦米业集团有限公司（曾用名“江苏省农垦米业有限公司”）                                   |
| 苏垦麦芽      | 指 | 江苏省农垦麦芽有限公司                                                       |
| 苏垦农服      | 指 | 江苏农垦农业服务有限公司                                                      |
| 苏舜集团      | 指 | 江苏省苏舜集团有限公司                                                       |
| 大华种业      | 指 | 江苏省大华种业集团有限公司                                                     |
| 通宇房地产     | 指 | 江苏通宇房地产开发集团有限责任公司                                                 |

|        |   |                                       |
|--------|---|---------------------------------------|
| 苏垦投资   | 指 | 江苏省农垦投资管理有限公司                         |
| 苏垦金属   | 指 | 江苏省农垦金属材料有限公司                         |
| 金象传动   | 指 | 江苏省金象传动设备股份有限公司                       |
| 勤奋药业   | 指 | 江苏省勤奋药业有限公司                           |
| 太阳股份   | 指 | 金太阳粮油股份有限公司                           |
| 苏垦兴垦   | 指 | 江苏农垦云台兴垦农业科技有限公司（曾用名“江苏农垦兴垦农业科技有限公司”） |
| 苏垦物资   | 指 | 江苏省农垦商业物资集团有限公司                       |
| 正大天晴   | 指 | 正大天晴药业集团股份有限公司                        |
| 旧车市场   | 指 | 江苏省旧机动车交易市场有限公司                       |
| 上汽金融   | 指 | 上海汽车集团财务有限责任公司                        |
| 苏美达    | 指 | 江苏苏美达集团有限公司                           |
| 农垦清洁能源 | 指 | 江苏农垦清洁能源有限公司                          |
| 江苏高科   | 指 | 江苏高科技投资集团有限公司                         |

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 二、常用名词释义

|           |   |                                                                                                                           |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 耕地        | 指 | 可直接用于种植农作物的土地                                                                                                             |
| 原粮        | 指 | 未经加工的粮食的统称，如稻谷、小麦、玉米、大豆、高粱、谷子、蚕豆、豌豆等。原粮一般都是具有完整的外壳或保护组织，在防虫、防霉以及耐储性能方面较高                                                  |
| 播种面积      | 指 | 进行作物种植的土地面积×种植作物的次数                                                                                                       |
| 土地流转      | 指 | 拥有土地承包经营权的农户将土地承包经营权（使用权）流转给其他农户或依法允许从事农业生产经营的组织或个人。土地流转方式主要有转包、出租、互换、转让或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式                              |
| 夏熟季节、秋熟季节 | 指 | 根据主要农作物的主要成熟季节将发行人种植农产品收获情况划分为两个季节，即夏熟季节和秋熟季节。如无特殊说明，夏熟季节是上年11月-当年5月主要种植小麦和大麦并在季节末期收获的期间；秋熟季节是当年6月-当年10月主要种植水稻并在季节末期收获的期间 |
| 水稻        | 指 | 一种一年生禾本科植物，是我国最主要的粮食作物之一                                                                                                  |
| 小麦        | 指 | 小麦系植物的统称，是一种在世界各地广泛种植的禾本科植物，起源于中东新月沃土（Levant）地区，是世界上最早栽培的农作物之一，小麦的颖果是人类的主食之一                                              |
| 大麦        | 指 | 禾本科、大麦属一年生禾本，具坚果香味，碳水化合物含量较高，蛋白质、钙、磷含量中等，含少量B族维生素。对盐碱化土壤的适应性比小麦强，大麦可分为秋大麦和春大麦两种                                           |
| 种子        | 指 | 农作物和林木的种植材料或者繁殖材料，包括籽粒、果实和根、茎、苗、芽、叶等                                                                                      |
| 麦芽        | 指 | 大麦在人工控制的条件下，经浸麦、发芽、干燥、除根等操作流程生产的啤酒原料                                                                                      |

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价本期债券时，除本募集说明书提供的其他资料外，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、应收账款和其他应收款的回收风险

近三年末，公司应收账款分别为 88,993.25 万元、79,385.66 万元和 143,232.36 万元，分别占公司资产总额的 2.12%、1.82%和 2.85%；报告期末，其他应收款分别为 61,049.85 万元、35,656.16 万元和 29,698.22 万元，分别占公司资产总额的 1.45%、0.82%和 0.59%。如果欠款客户不能及时偿还，将会给公司的正常经营带来一定的风险。

##### 2、存货跌价的风险

截至近三年末，公司存货分别为1,381,415.65万元、1,410,623.82万元和 1,404,514.21万元，分别占公司资产总额的32.87%、32.29%和27.93%。在资产总额中占比较大。房地产业务板块部分项目去化率一般，虽然公司已按存货的成本与可变现净值孰低计提了相应的存货跌价准备，但若存货中相关房地产项目的价格出现大幅波动，发行人仍面临存货跌价风险。

##### 3、未分配利润占比较高的风险

发行人近年来经营业绩较好，未分配利润金额较大，近三年末，公司未分配利润分别为 1,417,602.26 万元、1,601,416.67 万元和 1,759,373.03 万元，占当期所有者权益的比重分别为 56.36%、58.78%和 59.93%，占比较大。若发行人未来进行大规模的利润分配，将会对发行人的所有者权益造成一定波动影响。

##### 4、内部关联交易金额较大的风险

公司与子公司之间的关联交易，偶发性关联交易已明显减少，经常性关联交易受承包土地和大麦销售的影响仍将持续。虽然公司关联方交易价格按照市场原则，但如果关联交易较多的某一或某几个子公司生产经营发生重大不利变化，将会影响其他子公司甚至发行人的正常生产经营活动和资金周转。

##### 5、经营活动产生的现金流量净额波动的风险

近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 83,677.78 万元、-40,401.18 万元和 155,745.77 万元，呈波动趋势。经营性净现金流的波动风险可能会影响公司的整体经营活动，给公司经营带来较大风险。

#### **6、投资收益波动风险**

公司股权投资业务发展良好，近三年，发行人投资收益分别为 19.16 亿元、20.69 亿元和 22.60 亿元，对公司利润形成良好补充。公司投资收益占净利润比例较大，若投资标的公司财务经营情况恶化，将对公司投资收益产生不利影响，进而影响公司的净利润水平。

#### **7、发行人系控股型企业且其收入主要来源于子公司的风险**

发行人系投资控股型企业，母公司实质履行对子公司的管理和控制职能，目前母公司对下属子公司具备实际控制能力，但如果未来出现发行人对控股或参股子公司控制或影响力下降，将可能对发行人的偿债能力产生较大影响。

#### **8、政府补贴政策变动风险**

最近三年，发行人其他收益中确认的政府补助收入分别为 38,840.33 万元、44,256.78 万元和 43,570.42 万元。发行人的净利润对政府补助依赖程度较大，如果公司未来不能获得稳定的政府补助，可能对发行人未来整体盈利能力和偿债能力造成一定的影响。

### **（二）经营风险**

#### **1、自然灾害、畜禽疫情的风险**

公司的农业板块对自然条件的依赖程度较高，易受天气、气候、自然灾害的影响，随着全球气候变暖引发的自然灾害事件发生频率增加，农业生产所面临的不确定因素明显增多。各种自然灾害及病虫害都可能对公司的种植业产生不利影响。各地洪灾、火灾、蝗灾等自然灾害时有发生，未来若发行人所经营的农场发生各类自然灾害，将对种植业务造成损失。

#### **2、农产品价格波动的风险**

公司种子、大米、畜禽等农产品的价格主要受供求关系影响，需求方面较易受季节、市场各主体对未来价格的预期等因素的影响，供给方面主要受天气、自然灾害、生产成本、市场需求、产量等影响。因此，上述因素的变化将会导致农产品的价格发生波动从而对公司的生产经营和盈利状况产生一定的影响。

### **3、行业竞争风险**

发行人旗下的农业和汽车贸易都是竞争较为激烈的行业。农业方面，我国从事农产品种植、生产、加工的企业众多，农产品的同质性较强，市场竞争激烈；汽车贸易行业，近年来，随着我国汽车行业的高速发展，我国各汽车品牌4S店众多，华为、小米、阿里等切入新车市场，竞争加剧，利润空间缩小。因此，发行人的业务经营所面临的行业竞争风险正在逐步加大，并可能对公司的盈利能力产生不利影响。

### **4、产品质量风险**

农产品质量安全问题涉及消费者的身体健康和生命安全，国家对农产品质量安全问题日益重视，自《中华人民共和国农产品质量安全法》和《中华人民共和国食品安全法》等法律、法规开始实施后，加强并完善农产品产地和生产过程中的质量控制成为整个产业的发展趋势。

发行人主要从事水稻、小麦以及大麦等农作物的规模化、标准化种植和自产稻谷、小麦以及大麦等农产品及大米、种子等初加工产品销售，种子在生产加工过程中由于人为因素、技术因素或气候因素等会造成种子水分、净度、发芽率、纯度不达标等种子质量问题，可能引起较大的社会影响及相应的经济索赔；大米、稻谷以及小麦等其他产品亦可能因生产基地遭受环境污染、质量管理工作出现纰漏、下游客户发生产品质量安全事件或其他突发事件导致发行人产品质量问题，从而对发行人信誉、产品销售以及产品认证造成重大不利影响，进而对发行人经营业绩产生重大不利影响。

### **5、土地流转的风险**

发行人遵循国家政策开始通过流转农户土地承包经营权的方式取得土地使用权，进一步拓展建设自主经营生产基地，未来流转土地面积将会逐步扩大。因农村土地确权政策实施进度问题，存在部分农户尚未取得相应的集体土地承包经营权证，或农村城镇化建设过程中部分农户土地承包面积发生变化后未及时进行确权的情况。同时，鉴于农村土地用途的复杂性及发行人规模化种植的需求，发行人种植时需对原有土地进行整理，部分土地用途可能需要调整。因此，发行人在使用这些土地过程中，可能出现集体土地承包经营权属及其流转面积的争议，从而对发行人对相关土地的使用产生重大不利影响。

### **6、土地面积下降的风险**

公司农业板块发展经营主要依赖于公司丰富的土地资源，近年来，由于地方政府大力推进园区建设，地方政府征收公司土地的情况时有发生。2009 年以来，公司相继与南通市、连云港市、淮安市、东台市、海门市等政府及相关部门签署土地征收及补偿协议。虽然公司通过土地治理、复垦等方式增加耕地面积，但随着地方政府园区建设力度的加大，公司未来面临着土地面积下降的风险。

## **7、突发事件引发的经营风险**

发行人如遇突发事件，例如事故灾难、安全事件、社会事件、公司管理层无法履行职责等事项，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。

## **8、主营业务多元化的风险**

发行人主营业务包括农业、工业、商业、房地产、服务业及其他，经营范围较广，一方面经营的多元化能够增强公司抵御单一风险的能力，有利于企业的稳定发展；另一方面，经营多元化降低了企业资源集中度，在企业资源有限的情况下，各个业务得到的支持有限，对各单个业务的发展产生限制，与此同时，多元化的经营增加了管理和决策的难度，由此有可能会给公司带来不利影响。

### **（三）管理风险**

#### **1、下属子公司管理风险**

发行人下属的子公司较多、涉及多个行业，对内部控制制度的有效性要求较高，可能出现因管理不到位等因素导致对控股子公司控制不力引发的风险。随着业务规模的扩张、对外投资的增加、下属子公司数量的增长，业务领域不断增大，公司组织结构和管理体系将日趋复杂，可能产生一定的管理风险。

#### **2、对三级子公司和部分参股公司控制力较弱的风险**

目前，发行人主要是将控股子公司的投资、资金、土地纳入集中管理的范围，并对重点三级子公司实行资金集中和账务集中管理，对数量众多的三级子公司及参股公司的管理和控制不强。因此，如果未来公司不能及时提升自身的管理水平，加强对部分三级子公司和参股公司的管理和控制力度，将不利于发行人提升经营效率和盈利水平。

### **3、农作物生产基地的管理风险**

发行人从事水稻、小麦以及大麦等农作物的规模化、标准化种植，自主经营生产基地规模超过97万亩。为保持各生产基地与发行人管理者在生产、管理等方面的高效、全面衔接，发行人在每个生产基地指派固定的基地管理人员负责组织、督促和指导水稻等农作物的种植生产，并由发行人各级生产管理部门进行日常生产管理和检查，确保发行人决策者能较及时、准确地掌握各生产基地的实际状况。但鉴于发行人生产基地规模较大，如果生产基地出现生产进度、质量问题、信息反馈偏差或滞后，或者发行人管理人员对水稻、小麦以及大麦等农作物的生产过程管理失误，将对发行人生产经营造成重大不利影响。

### **4、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险**

发行人已形成了董事会和经营管理层相互配合、相互制衡的较为完善的公司治理结构。如发生突发事件，例如事故灾难、安全事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，造成其部分董事会和高级管理人员无法履行相应职责，可能造成公司治理机制不能顺利运作，董事会不能顺利运行，对发行人的治理结构可能造成不利影响。

## **（四）政策风险**

### **1、农业政策变动的风险**

我国是农业大国，国家制定了一系列保护我国农业发展、农产品生产供应和市场稳定的政策，农业是我国国民经济支柱产业，中央自 2004 年至 2023 年连续二十年发布以“三农”为主题的中央一号文件。同时，国家对粮食生产和种子产业出台了一系列的积极扶持政策。公司作为国有的农垦企业，受惠于国家有关农业发展和农产品生产的各类优惠政策和政府补贴，如果目前享受的优惠政策修改或取消，将对公司的业务经营和盈利能力产生不利影响。

### **2、税收优惠政策变动风险**

发行人主营业务为稻麦种植、种子生产、大米加工及其产品销售等，主营业务属农业及农副食品加工业，是国家支持的基础性农业产业，发行人在所得税税收上享有优惠政策。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定，农业生产者销售的自产农产品免征增值税，发行人销售自产水稻、小麦以及大

麦等初级农产品免征增值税。如果上述企业所得税优惠政策发生重大变化，发行人将可能产生所得税费用从而对经营业绩产生不利影响。

### **3、土地流转政策变化风险**

近年来，国家出台了《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》《中共中央关于推进农村改革发展若干重大问题的决定》等一系列法律法规政策，强调赋予农民更加充分而有保障的土地承包经营权，现有土地承包关系要保持稳定并长久不变，允许并鼓励土地承包经营权有序流转，家庭经营要向采用先进科技和先进生产手段的方向转变，增加技术、资本等生产要素投入，着力提高集约化水平，允许发展多种形式的适度规模经营。发行人规模化流转农户土地承包经营权，集约化使用土地种植水稻、小麦以及大麦等粮食农作物，符合国家一系列土地法律法规政策。土地资源是发行人开展规模化、标准化粮食种植的核心载体，如果国家有关土地流转政策及农村土地管理政策发生变化，将可能对发行人生产经营产生重大不利影响。

### **4、房地产业政策风险**

近年来，国家加强了对房地产行业的宏观调控力度，先后出台了一系列政策措施。2018年7月31日，中央政治局会议要求促进供求平衡、合理引导预期、坚决遏制房价上涨，加快建立促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。2020年，中央坚持“房住不炒”的调控总基调不变，下半年起，中央强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，深圳、杭州、西安等地收紧了房地产限购、首付等政策，此外对无房家庭的倾斜、预售资金的监管也多有涉及，房地产金融监管持续强化。在目前房地产形势下，发行人可能会面临房地产业务销售收入无法达到预期的风险。此外，房地产业务受国家法律、法规和政策的影响较大，宏观调控政策可能影响发行人房地产业务的发展。

## **二、与本期债券有关的风险**

### **（一）利率风险**

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的本期债券价值具有一定的不确定性。

## **（二）流动性风险**

本期公司债券面向专业投资者公开发行。发行人将在本期发行结束后向上海证券交易所提出关于本期债券上市流通的申请。鉴于债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债券能够按照预期上市流通，也无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易流通，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

## **（三）偿付风险**

在本期债券存续期内，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，这些因素的变化可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期、足额支付本期债券本息，可能会使债券持有人面临一定的偿付风险。

## **（四）本期债券安排所特有的风险**

尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

## **（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，在本期债券存续期内，如果由于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，进而影响本期债券本息的偿付。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：江苏省农垦集团有限公司。

（二）债券全称：江苏省农垦集团有限公司2025年面向专业投资者公开发行科技创新乡村振兴公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人于2025年1月24日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意江苏省农垦集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2025〕185号），注册规模为不超过40亿元。

（四）发行金额：本期债券分为2个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人与主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。本期债券品种一、品种二总计发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

（五）债券期限：本期债券分为2个品种，其中品种一债券期限为5年；品种二债券期限为10年。发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的100%。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为100元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为2025年7月18日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券品种一的付息日为2026年至2030年间每年的7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。本期债券品种二的付息日为2026年至2035年间每年的7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计息）。

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为2030年7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。本期债券品种二的兑付日期为2035年7月18日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为AAA，评级展望为稳定，本期债券无信用评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金及置换前期股权出资。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券质押式回购。

## **二、本期债券发行、登记结算及上市流通安排**

### **（一）本期债券发行时间安排**

- 1、发行公告日：2025 年 7 月 15 日。
- 2、发行首日：2025 年 7 月 17 日。
- 3、发行期限：2025 年 7 月 17 日至 2025 年 7 月 18 日。

### **（二）登记结算安排**

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

### **（三）本期债券上市交易安排**

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

### **（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东及董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2025]185号），本次债券注册总额不超过40亿元（含40亿元），采取分期发行。本期债券发行金额为不超过10亿元（含10亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金及置换前期股权出资。因本期债券的发行时间和实际发行规模尚存在一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，拟偿还的债务明细将根据具体情况进行调整。

#### （一）置换偿还到期公司债券本金的自有资金

本期债券拟置换偿还到期公司债券本金的明细如下：

单位：亿元

| 债券简称     | 债券余额 | 起息日        | 下一行权日 | 到期日        | 债券种类 | 拟使用募集资金金额 |
|----------|------|------------|-------|------------|------|-----------|
| 22 苏垦 01 | 5.00 | 2022-05-25 | -     | 2025-05-25 | 小公募  | 5.00      |
| 合计       | 5.00 | -          | -     | -          | -    | 5.00      |

发行人承诺，本期公司债券募集资金用于偿还到期公司债券本金的部分不会变更为其任何用途。

#### （二）置换前期股权出资

本期债券募集资金拟用于置换1年内股权出资的情况如下：

单位：亿元

| 投资标的企业名称 | 投资金额  | 使用金额  | 出资时间   | 本次出资置换金额 | 最终投资标的            | 注册资本  | 投资方式 | 投资领域    | 是否为科技创新领域 | 投资主体        |
|----------|-------|-------|--------|----------|-------------------|-------|------|---------|-----------|-------------|
| 江苏高科     | 20.00 | 20.00 | 2024.8 | 5.00     | 江苏省战略性新兴产业母基金有限公司 | 76.46 | 股权投资 | 战略性新兴产业 | 是         | 江苏省农垦集团有限公司 |

### （三）科技创新属性认定情况

现就发行人科技创新属性说明如下：

对照《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 2 号——专项品种公司债券》（2024 年修订）分析：

“科创企业类发行人应当具有显著的科技创新属性，并符合下列情形之一：

（一）发行人最近 3 年研发投入占营业收入比例 5%以上；或者最近 3 年研发投入金额累计在 8000 万元以上，且原则上相关成果所属主营业务板块最近 3 年累计营业收入或者毛利润占比达 30%以上。

（二）发行人报告期内科技创新领域累计营业收入占营业总收入的比例达 50%以上。

（三）形成核心技术和应用于主营业务，并能够产业化的发明专利（含国防专利）合计 30 项以上，或具有 50 项以上著作权的软件行业企业。”

2022-2024 年，发行人研发费用合计约 3.11 亿元，主要研发费用由苏垦农发产生，研发方向主要用于开展生物育种研究。近三年，相关农业科技创新领域所产生的营业收入占营业总收入比例平均占比超过 50%。

此外，截至目前，发行人重要子公司苏垦农发本部累计获得发明专利 3 项，实用新型专利 47 项，外观设计专利 2 项；江苏省大华种业育种研究院培育并通过审定的主要农作物品种累计 83 个，取得 24 项植物新品种权证书（不含受让取得）；根据稻谷品种、区域、功能，苏垦米业陆续开发了富硒米、有机米、南粳 46 等中高端产品，累计获得外观设计专利和实用新型专利 9 个；金太阳粮油获得发明专利 1 项、实用新型专利 8 项、外观设计专利 2 项；苏垦麦芽累计获得发明专利 2 项、实用新型专利 14 项。

同时，发行人下属苏垦米业是“农业产业化国家重点龙头企业”，连续多年被评为“中国好粮油”示范企业，具备专项成品粮油配送资质；“苏垦 SUKEN 及图”商标获评中国驰名商标；“渠星”牌大米、“苏垦宝金玉”大米被评为“江苏名牌产品”；2022 年苏垦米业荣获南京市市长质量奖（组织）提名奖；在第十二届 IGPE 国际粮油饲料精品、粮油饲料加工及储藏物流技术博览会，荣获优质健康粮油产品金奖，被江苏省粮食和物资储备局评为省级粮食应急保障示范企业。大华种业系“农业产业化国家重点龙头企业”，三度被中国种子协会授予“中国种业信用明星企业”，连续入选“中国种业五十强”企业；

“大华”商标获评“中国驰名商标”，大华种业入选国家种业企业阵型名单。金太阳粮油先后被评为“中国粮油十佳高质量发展标杆企业”“中国百佳粮油企业”“全国油脂加工五十强企业”“中国好粮油示范企业”“中国健康粮油金奖”，并被农业农村部评定为“农业产业化国家重点龙头企业”“国家油菜籽加工技术研发专业中心”，其“葵王”“金太阳”商标先后被认定为江苏省著名商标，“葵王”葵油被认定为江苏精品。苏垦农服成功入选 2024 年中国农资流通协会“春耕保供重点农资企业”名单。苏垦麦芽连续六年蝉联盐城市争星创优“五星企业”，其产品先后获得“长江三角洲地区名优食品”“江苏精品”称号，2022 年苏垦麦芽顺利通过省工业企业质量信用等级 AAA 审定，喜获 2022 年度“江苏省省长质量奖”。

综上，发行人具备较强的科技创新能力和科技创新属性，符合科创企业类发行人的相关指标，本期债券可认定为科技创新公司债券。

#### （四）乡村振兴领域认定情况

本期债券为乡村振兴债券，相关情况如下：

为切实做好乡村振兴工作，近年来，国家出台一系列乡村振兴政策，2025 年 2 月 23 日中共中央、国务院印发《中共中央国务院关于进一步深化农村改革扎实推进乡村全面振兴的意见》（“2025 年中央一号文”），是党的十八大以来第 13 个指导“三农”工作的中央一号文件。意见第一部分提及“持续增强粮食等重要农产品供给保障能力”。

其中“（一）深入推进粮油作物大面积单产提升行动。稳定粮食播种面积，主攻单产和品质提升，确保粮食稳产丰产。进一步扩大粮食单产提升工程实施规模，加大高产高效模式集成推广力度，推进水肥一体化，促进大面积增产。加力落实新一轮千亿斤粮食产能提升任务。”70 年来，发行人累计生产粮食近 600 亿斤，兼具国有企业和农业农村的双重属性，传承红色基因，践行绿色发展理念，始终坚持保障国家粮食安全不动摇，坚持农业基础性地位不动摇，建成大规模的商品粮基地，保障重要农产品供给。2023 年末，公司拥有 116.67 万亩耕地，通过统一经营和土地流转模式，实现稻麦规模化种植（2023 年水稻产量 57.4 万吨、小麦 54.91 万吨），直接服务国家粮食安全战略。

“（二）扶持畜牧业稳定发展。做好生猪产能监测和调控，促进平稳发展。推进肉牛、奶牛产业纾困，稳定基础产能。落实灭菌乳国家标准，支持以家庭

农场和农民合作社为主体的奶业养殖加工一体化发展。严格生猪屠宰检疫执法监管，强化重大动物疫病和重点人畜共患病防控。提升饲草生产能力，加快草原畜牧业转型升级。”发行人建成 5 个规模化国有牧场，奶牛存栏量达 1.95 万头，年牛奶产量超 8 万吨。同时，与南京卫岗乳业、上海光明乳业等乳企签订战略合作协议，构建奶源基地与加工企业协同发展模式。在灭菌方面，发行人实施奶牛标准化养殖，通过 ISO 质量管理体系认证，确保生鲜乳质量安全。在防控方面，发行人创新生态混养模式，在 4000 亩池塘中实现对虾亩产 600 斤，配套建设疫病防控体系。

“（四）推进农业科技力量协同攻关。以科技创新引领先进生产要素集聚，因地制宜发展农业新质生产力。瞄准加快突破关键核心技术，强化农业科研资源力量统筹，培育农业科技领军企业。继续推进生物育种产业化。支持发展智慧农业，拓展人工智能、数据、低空等技术应用场景。”发行人建设农产品质量追溯体系，覆盖自有基地 100%，提升生产标准化水平；投资数字农业、智慧农业，推动科技赋能农业生产。

2025 年 4 月 7 日，中共中央、国务院印发了《加快建设农业强国规划（2024—2035 年）》，强调农业强国是社会主义现代化强国的根基，指出面对新形势新要求，必须把加快建设农业强国作为统领“三农”工作的战略总纲。

其中“（七）推动种业自主创新全面突破。深入实施种业振兴行动，加快实现种业科技自立自强、种源自主可控。加强种质资源保护利用，建设国际一流的国家农业种质资源保存、鉴定、创制和基因挖掘重大设施，推进种质资源交流共享。实施育种联合攻关和畜禽遗传改良计划，加快建设南繁硅谷。实施生物育种重大专项，选育高油高产大豆、耐盐碱作物等品种，加快生物育种产业化应用。健全植物新品种保护制度。加强现代化育制种基地建设，健全重大品种支撑推广体系和种源应急保障体系。”发行人通过构建自有创新研发体系以及搭建校（院）企合作平台，加强新品种、产品、技术研发，大力提升“苏垦”大米的科技含量：联合有关科研院所培育出具有自主知识产权的“华粳”系列和“香缘 99”等优质大米品种；瞄准细分市场群体需求，推出“苏垦富硒米”“苏垦富锌米”“苏垦宝贝米”“苏垦全家福”等大米产品。

“（十八）加快推进农业全面绿色转型。全面推行农业用水总量控制和定额管理，开展地下水超采综合治理，深入推进农业水价综合改革。健全耕地轮

作休耕制度，加强受污染耕地治理和安全利用。保护重要生物物种和遗传资源，加强农业生物安全管理。健全重要农业资源台账制度。推进农业面源污染综合防治，发展生态循环农业。”发行人积极组织种植基地申报创建全国绿色食品原料（水稻、小麦）标准化生产基地，实行药肥“双减”战略，严控化肥、农药使用，着力构建现代农业绿色生产体系。绿色基地建成面积达 92.86 万亩，宝应湖种植基地 3500 亩农田实现“欧盟”“国标”双有机认证，化肥、农药用量逐年下降。

“（十九）提高农业国际竞争力。鼓励国内优势农产品参与国际竞争，推动农产品外贸转型升级。实施农业服务贸易促进行动。优化农业领域外商投资准入特别管理措施，发挥自由贸易试验区、海南自由贸易港等先行先试作用。深耕多双边农业合作关系，推进全球发展倡议粮食安全领域合作。实施农业领域国际大科学计划和大科学工程。深入参与全球粮农治理。”发行人积极稳妥实施“走出去”战略，按照“贸易先行、投资跟进、以参促控、参控结合”发展思路，瞄准“一带一路”沿线、RCEP 成员国等重点国家/地区，重点布局海外种植基地；推动农业科技、优质低价农产品等引进来，培育打造中国大粮商，并向国际粮商迈进。

综上所述，发行人的主营业务对提升粮食和重要农产品供给保障能力、完善农业产业链、加快农业现代化进程、推动绿色农业发展起着关键作用。在维护我国粮食市场稳定、保障粮食安全、促进粮食稳定增产与农民增收等方面，也具有不可忽视的重要意义。与国家全面推进乡村振兴、加快农业农村现代化的总体战略高度契合。

### **三、募集资金的现金管理**

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

### **四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

发行人承诺，本期公司债券募集资金用于偿还到期公司债券本金的部分不会变更为其任何用途。

本期债券存续期内，发行人拟变更募集说明书约定的募集资金用途，将履行有权机关内部决策程序，通过债券持有人会议决议方式进行决策，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定；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，受托管理人可以按照《债券持有人会议规则》约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定。发行人调整本期债券募集资金偿还公司债券本金的具体明细不属于变更募集资金用途。

## **五、本期债券募集资金专项账户管理安排**

为确保本期公司债券募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，发行人已采取安排债券受托管理人、签订债券受托管理协议等方式，建立募集资金监管机制，并采取相应措施，保证债券持有人的合法权利。具体如下：

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。监管协议中将约定相关共同监管条款。

发行人已安排华泰联合证券作为本期债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途，保护债券持有人的正当合法利益。受托管理协议中约定相关共同监管条款包括但不限于：

“4.5 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。

4.6 在本期债券存续期内，乙方应当每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。”

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中国证券业协会的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）有利于优化公司债务结构，降低财务风险

本期债券发行完成后，将引起公司资产负债结构的变化。假设公司的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2024 年 12 月 31 日；
- 2、假设本期发行的募集资金净额为 10 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、假设本期发行的募集资金净额 10 亿元计入 2024 年 12 月末的合并资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 5 亿元用于置换偿还到期公司债券本金的自有资金，5 亿元用于置换前期股权出资。

基于上述假设，本期债券发行对公司合并资产负债表的影响如下：

单位：万元、%

| 项目      | 债券发行前        | 债券发行后（模拟）    | 模拟变动额      |
|---------|--------------|--------------|------------|
| 流动资产合计  | 2,315,537.00 | 2,365,537.00 | 50,000.00  |
| 非流动资产合计 | 2,712,463.26 | 2,712,463.26 | -          |
| 资产总计    | 5,028,000.27 | 5,078,000.27 | 50,000.00  |
| 流动负债合计  | 1,674,861.21 | 1,624,861.21 | -50,000.00 |
| 非流动负债合计 | 417,324.48   | 517,324.48   | 100,000.00 |
| 负债合计    | 2,092,185.69 | 2,142,185.69 | 50,000.00  |
| 资产负债率   | 41.61        | 42.19        | 0.57       |
| 流动比率    | 1.38         | 1.46         | 0.07       |
| 速动比率    | 0.54         | 0.56         | 0.02       |

根据募集资金运用计划，假设本期债券发行完成且按上述募集资金运用计

划予以执行后，按照 2024 年 12 月末公司财务数据测算，在使用完成后，资产负债率由 41.61% 上升至 42.19%，流动比率由 1.38 上升为 1.46，速动比率由 0.54 上升为 0.56，增强了发行人的短期和长期偿债能力。通过发行本期公司债券，发行人取得了长期经营发展资金，实现资产和负债期限结构的匹配，优化公司债务结构，可以减少公司偿债压力、提高公司资产流动性和抵抗风险的能力。

## **（二）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险**

目前，宏观、金融调控政策的变化可能会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

综上所述，本期债券募集资金的使用可以优化债务期限结构，降低财务风险，拓宽中长期融资渠道。同时，在保持合理资产负债率水平的情况下，通过债务融资，将提高财务杠杆比率，提升公司的盈利水平，提高资产负债管理水平和资金运营效率。

## **七、发行人关于本期债券募集资金的承诺**

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

发行人承诺，发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。

发行人承诺，在本期债券存续期内，将严格按照约定使用募集资金，不以财务资助、共同投资、购买或者租入资产、提供担保等任何形式直接或者间接地将募集资金转移给本公司股东及关联方或地方政府融资平台使用。本期发行公司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用于公益性项目，不直接或间接用于购置土地，拟偿还的债务不纳入地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期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。

## **八、前次发行公司债券的募集资金使用情况**

2025 年 4 月 29 日，发行人公开发行了“苏垦 KV01”公司债券，发行规模 10 亿元，期限 3 年，发行利率为 2.00%。“苏垦 KV01”募集资金扣除发行费用后，拟全部用于置换 1 年内股权出资。截至本募集说明书出具日，募集资金使

用用途与募集说明书的约定用途一致，不存在违规使用募集资金用途的情形。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| 注册名称               | 江苏省农垦集团有限公司                                  |
| 法定代表人              | 吴本辉                                          |
| 注册资本               | 33亿元人民币                                      |
| 实缴资本               | 33亿元人民币                                      |
| 设立（工商注册）日期         | 1997年6月25日                                   |
| 统一社会信用代码           | 91320000134795427L                           |
| 住所（注册地）            | 南京市建邺区恒山路136号                                |
| 邮政编码               | 210000                                       |
| 所属行业 <sup>1</sup>  | 综合                                           |
| 经营范围               | 省政府授权范围内的国有资产经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） |
| 电话及传真号码            | 025-57713202                                 |
| 信息披露事务负责人及其职位与联系方式 | 姜建友，总经理、党委副书记、董事、025-57715852                |
| 其他（如有）             | -                                            |

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

发行人前身为1952年2月由中国人民解放军原步兵第102师整建制转的农建四师。1953年12月，成立江苏省农业厅农场管理局。1956年1月，成立江苏省国营农场管理局。1969年2月，组建江苏生产建设兵团。1975年10月，建设兵团撤销，成立江苏省农垦局。1979年11月，成立江苏省农垦农工商联合总公司，与江苏省农垦局一套班子两块牌子。1996年11月，根据苏政复文《省政府关于省农垦总公司改制为省农垦集团有限公司的批复》（〔1996〕103号），发行人改制为江苏省农垦集团有限公司，同时挂“江苏省农垦事业管理办公室”牌子至今。1997年，江苏省政府明确江苏省农垦集团有限公司为其直属单位和事业单位的国有资产投资主体，归口省委大型企业工委。1997年6月25日，公司正式成立。2003年，公司列入江苏省国资委管理。

#### （二）发行人历史沿革

<sup>1</sup> 发行人所属行业参照《上市公司行业分类指引》披露。

| 发行人历史沿革信息 |            |      |                                                                                                                                     |
|-----------|------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 序号        | 发生时间       | 事件类型 | 基本情况                                                                                                                                |
| 1         | 1997 年 6 月 | 设立   | 注册资本为 81,800 万元，出资人为江苏省人民政府，持股比例 100%。                                                                                              |
| 2         | 2007 年 8 月 | 增资   | 根据江苏省国资委《关于同意江苏省农垦集团有限公司增加注册资本的批复》（苏国资复〔2007〕43 号），公司将资本公积 5,676 万元和资产重组 1,000 万元转增股本，变更后的注册资本为人民币 88,476 万元，出资人江苏省人民政府，持股比例为 100%。 |
| 3         | 2013 年 6 月 | 增资   | 根据 2013 年 6 月 28 日江苏省国资委作出的《江苏省农垦集团有限公司章程修正案》，公司将资本公积转增资本，增加注册资本人民币 111,524 万元，变更后的注册资本为人民币 200,000 万元，出资人为江苏省人民政府，持股比例为 100%。      |
| 4         | 2018 年 8 月 | 增资   | 根据江苏省国资委作出的《江苏省农垦集团有限公司章程修正案》，2018 年 8 月公司将资本公积转增资本，公司注册资本变更为 330,000 万元。                                                           |

发行人上述股权变更均已完成工商登记备案程序。

截至本募集说明书签署之日，公司注册资本 33.00 亿元，公司的经营范围为省政府授权范围内的国有资产经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至本募集说明书签署之日，公司不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实等问题。截至 2024 年 9 月末，发行人无公益性资产。

### （三）重大资产重组情况

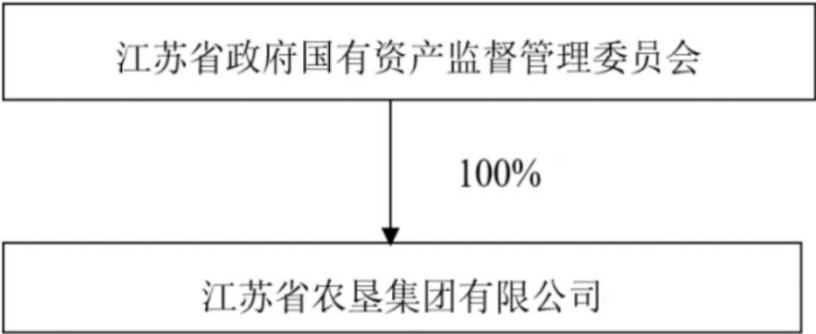
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至报告期末，发行人股权结构图如下：

#### 发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人基本情况

发行人的出资人为江苏省人民政府，由江苏省国资委履行出资人职责，省国资委为公司的控股股东和实际控制人。

省国资委依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国企业国有资产法》等法律和行政法规履行出资人职责，监管省属企业的国有资产，加强国有资产的管理工作，并承担监督所监管企业国有资产保值增值的责任。

截至报告期末，发行人控股股东和实际控制人持有的发行人股份无被质押情况，也不存在任何股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年末，发行人主要子公司<sup>2</sup>1 家，情况如下：

| 主要子公司具体情况 |                 |                                                                                                                                     |        |        |       |       |        |      |            |
|-----------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|-------|-------|--------|------|------------|
| 单位：亿元     |                 |                                                                                                                                     |        |        |       |       |        |      |            |
| 序号        | 企业名称            | 主要营业收入板块                                                                                                                            | 持股比例   | 资产     | 负债    | 净资产   | 收入     | 净利润  | 是否存在重大增减变动 |
| 1         | 江苏省农垦农业发展股份有限公司 | 主要农作物种子生产；农药生产；农药零售；农药批发；肥料生产；农产品质量安全检测（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：谷物种植；谷物销售；棉花种植；棉、麻销售；油料种植；豆类种植；食用农产品初加工；食用农产品 | 67.84% | 144.15 | 71.32 | 72.83 | 109.17 | 7.54 | 否          |

<sup>2</sup> 最近一年总资产、净资产或营业收入任一项指标占发行人合并报表相关指标比例超过 30%的子公司认定为重要子公司。

| 主要子公司具体情况 |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |  |  |
|-----------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|
| 单位：亿元     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |  |  |
|           |  | 零售；食用农产品批发；粮食收购；粮油仓储服务；肥料销售；农用薄膜销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；智能农业管理；农业生产托管服务；农业专业及辅助性活动；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农业机械制造；农业机械销售；农业机械租赁；农业机械服务；农林牧渔机械配件销售；农作物病虫害防治服务；农作物秸秆处理及加工利用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：危险化学品经营 |  |  |  |  |  |  |  |

发行人主要子公司情况如下：

### 1、江苏省农垦农业发展股份有限公司

江苏省农垦农业发展股份有限公司为 A 股上市公司，股票代码：601952.SH，成立于 1992 年 5 月 6 日，注册资本 137,800.00 万元，法定代表人为朱亚东，统一社会信用代码为 913200001347587142。企业的经营范围为：

许可项目：主要农作物种子生产；农药生产；农药零售；农药批发；肥料生产；农产品质量安全检测（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：谷物种植；谷物销售；棉花种植；棉、麻销售；油料种植；豆类种植；食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；粮食收购；粮油仓储服务；肥料销售；农用薄膜销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；智能农业管理；农业

生产托管服务；农业专业及辅助性活动；农林牧副渔业专业机械的安装、维修；农业机械制造；农业机械销售；农业机械租赁；农业机械服务；农林牧渔机械配件销售；农作物病虫害防治服务；农作物秸秆处理及加工利用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：危险化学品经营。

截至 2024 年末，江苏省农垦农业发展股份有限公司资产总额 144.15 亿元，负债总额 71.23 亿元，所有者权益 72.83 亿元；2024 年度，该公司实现营业收入 109.17 亿元，净利润 7.54 亿元。

截至 2024 年末，发行人存在一家持股比例超过 50%但未纳入合并报表的子公司，为江苏省农垦棉业有限公司。由于该公司 2024 年处于破产清算阶段，故不纳入合并范围。

发行人存在持股比例不高于 50%但纳入了合并范围的子公司，为江苏省金象传动设备股份有限公司。金象传动持股比例不足 50%，但纳入合并范围，主要原因如下：

（1）金象传动董事会由 5 名董事组成，其中 3 名董事由发行人委派，董事会决议实行一人一票，决议必须经全体董事的过半数通过，因此发行人实际控制了金象传动的董事会决策。

（2）金象传动为新三板挂牌公司。截至 2024 年末，普通股东人数 290 人，前十大股东合计持股 82.17%，发行人直接持股比例为 34.12%，间接持股比例为 2.90%，合计持股 37.02%，为第一大股东；另外 8 名为个人股东，持股比例分别为 23.86%、5.02%、4.99%、4.50%、2.03%、2.00%、1.55%和 1.28%。

发行人持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额最多，且金象传动涉及较多个人股东，其他投资方持有表决权较为分散，且从以往的表决权来看，发行人对于金象传动股东会决策具有决定权。

综上，发行人实际上控制了金象传动的财务和经营决策，因此纳入合并报表范围。

## （二）参股公司情况

截至最近一年末，发行人主要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情

况如下：

| 重要参股公司、合营企业和联营企业 <sup>3</sup> 的具体情况 |                |                           |        |        |        |        |        |       |            |
|-------------------------------------|----------------|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|------------|
| 单位：亿元                               |                |                           |        |        |        |        |        |       |            |
| 序号                                  | 企业名称           | 主要营业收入板块                  | 持股比例   | 资产     | 负债     | 净资产    | 收入     | 净利润   | 是否存在重大增减变动 |
| 1                                   | 正大天晴药业集团股份有限公司 | 药品、保健食品、医疗器械的生产、技术研究开发与转让 | 34.00% | 337.15 | 136.40 | 200.75 | 240.27 | 55.93 | 否          |

1、正大天晴药业集团股份有限公司

正大天晴药业集团股份有限公司成立于 1997 年 4 月 16 日，注册资本 89,000.00 万元，法定代表人为陈辉，统一社会信用代码为 91320000608398264T。企业的经营范围为药品（按许可证核定的项目生产经营）、保健食品、医疗器械（按许可证核定的项目生产经营）的生产、技术研究开发与转让。医药原辅材料及中间体、医药包装制品的生产、技术研究开发与转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：药品互联网信息服务；药品进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：药品委托生产；技术推广服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；品牌管理；医学研究和试验发展；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）发行人控股型企业情况

1、剔除上市公司后发行人情况：

江苏省农垦农业发展股份有限公司为发行人重要上市子公司，近三年主要财务数据情况如下：

单位：亿元

| 项目  | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|-----|-----------|-----------|-----------|
| 总资产 | 144.15    | 144.26    | 145.91    |

<sup>3</sup> 发行人重要参股公司、合联营企业指发行人持有的参股公司、合联营企业账面价值占发行人总资产比例超过 10%的，或获得的投资收益占发行人当年实现的营业收入超过 10%的情形。

| 项目   | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 总负债  | 71.32     | 73.32     | 78.79     |
| 净资产  | 72.83     | 70.94     | 67.11     |
| 营业收入 | 109.17    | 121.68    | 127.27    |
| 净利润  | 7.54      | 8.17      | 8.68      |

扣除上市公司情况后发行人的主要财务数据情况如下：

单位：亿元

| 项目   | 2024 年度/末 | 2023 年度/末 | 2022 年度/末 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 总资产  | 358.65    | 292.56    | 274.39    |
| 总负债  | 137.89    | 91.05     | 89.99     |
| 净资产  | 220.75    | 201.51    | 184.41    |
| 营业收入 | 65.22     | 53.57     | 75.20     |
| 净利润  | 21.13     | 19.60     | 23.61     |

## 2、对核心子公司的控制力：

发行人已制定《江苏省农垦集团有限公司对子公司管理制度》，明确集团公司对子公司采取集权与分权相结合的管理体制。集团公司在涉及战略制定与实施、预算编制与下达、重要财务与经营事项、重大资产处置、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金的使用、绩效考核等重要活动，实行集权管理方式。

具体到资金管理上，发行人已制定《江苏省农垦集团有限公司资金管理办法》，明确对子公司实行“预算控制、大额监管、账户限额”的资金相对集中管理模式，子公司闲置资金通过资金归集系统自动向上归集。

人事任免上，发行人对主要子公司江苏省农垦农业发展股份有限公司的人事任免情况如下：

| 公司名称 | 公司层级 | 注册资本（万元） | 持股比例（%） | 享有表决权比例（%） | 董事任命情况                                                       |
|------|------|----------|---------|------------|--------------------------------------------------------------|
| 苏垦农发 | 2    | 137,800  | 67.84   | 67.84      | 苏垦农发董事会 9 名董事中，除 3 名独立董事外，另外 6 名董事中（含董事长）均为公司提名委派或由集团内部培养产生。 |

业务经营上子公司年度经营计划、经营范围和经营方式的重大调整需提交集团公司审批。投融资决策上，子公司重大固定资产投资、长期股权投资等重

大事项均需提交集团公司审批。

综上，人事任免上，发行人对主要子公司苏垦农发的持股比例和依法享有的表决权比例较高，能够有效控制重要子公司的董事会，并通过对董事会的控制实现对核心子公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员的任免。同时在人事任免、业务经营、投融资决策等方面子公司重大事项均需提交集团审批，因此，发行人对子公司的控制力较强。

### **3、上市子公司分红政策：**

根据《江苏省农垦农业发展股份有限公司章程》，苏垦农发现金、股票分红具体条件和比例如下：

“1、在公司当年盈利且累计未分配利润为正数且保证公司能够持续经营和长期发展的前提下，如公司无重大资金支出安排，公司应当优先采取现金方式分配股利，且公司每年以现金方式分配的利润不低于当年实现的可供股东分配的利润的 20%。具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

2、在公司经营状况良好，且董事会认为公司每股收益、股票价格与公司股本规模、股本结构不匹配时，公司可以在满足上述现金分红比例的前提下，同时采取发放股票股利的方式分配利润。公司在确定以股票方式分配利润的具体金额时，应当充分考虑以股票方式分配利润后的总股本是否与公司目前的经营规模、盈利增长速度相适应，并考虑对未来债权融资成本的影响，以确保利润分配方案符合全体股东的整体利益和长远利益。

3、公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，并按照《公司章程》规定的程序，提出差异化的现金分红政策。

（1）公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

（2）公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

（3）公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，

现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

（4）公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

4、上述重大资金支出事项是指以下任一情形：

（1）公司未来十二个月内拟对外投资、收购或购买资产累计支出达到或超过公司最近一次经审计净资产的 30%或资产总额的 20%；

（2）当年经营活动产生的现金流量净额为负；

（3）中国证监会或者上海证券交易所规定的其他情形。”

4、报告期内上市子公司现金分红情况：

单位：元/股、万元

| 分红年度   | 每股股利 | 现金分红金额    | 归属于上市公司普通股股东的净利润 | 股利支付率(%) | 发行人分红金额   |
|--------|------|-----------|------------------|----------|-----------|
| 2024 年 | 0.21 | 37,206.00 | 73,005.25        | 50.96    | 25,242.20 |
| 2023 年 | 0.30 | 41,340.00 | 81,620.48        | 50.65    | 28,046.89 |
| 2022 年 | 0.30 | 41,340.00 | 82,624.77        | 50.03    | 28,046.89 |

综上，截至报告期末，发行人对旗下子公司控制能力较强，可以凭借良好的资信状况通过直接或间接方式筹措包含本期债券在内的有息债务还本付息所需资金，投资控股型架构不会对发行人的偿债能力产生实质性不利影响。

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）公司治理、组织结构及运行情况

#### 1、公司治理

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》《江苏省农垦集团有限公司章程》，发行人不设股东会，由江苏省国资委行使股东会职权，同时设立董事会和经理层，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

#### （1）出资人

公司不设股东会，由江苏省国资委行使股东会职权。江苏省国资委对公司行使以下职权：

1) 审核公司的发展战略规划、年度投资计划和按规定报江苏省国资委备案

的投资计划；

2) 按规定的权限和程序委派和更换非由职工代表担任的董事、监事和高管，审定董事、高管在其他企业兼职事项；

3) 按规定对管理者进行年度和任期考核，依考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

4) 审议批准董事会的报告；

5) 审核公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

6) 按规定决定公司合并、分立、增减注册资本、发行债券、解散、申请破产、改制、上市；

7) 决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

8) 审定法律法规规定由履行出资人职责的机构决定的与关联方的交易行为；

9) 制定、修改或审定公司章程；

10) 法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

## (2) 董事会

公司设董事会，章程规定董事会成员为 7 人，其中外部董事 4 人，职工董事 1 人<sup>4</sup>。董事由职工代表出任的，通过职工代表大会民主选举产生，其他董事按规定程序由省国资委委派。董事每届任期 3 年，任期届满未及时更换委派，或者董事在任职期内提出辞职，未经出资人免职或职工代表大会更换的，该董事仍应当依据法律、行政法规和公司章程的规定履行董事职务。董事会设董事长 1 人，由出资人在董事会成员中指定。董事会对出资人和履行出资人职责的机构负责，行使下列职权：

1) 执行省国资委的规定、决议和决定，并向其报告工作；

2) 制订公司发展战略规划和年度投资计划；按规定的权限和程序决定公司投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；

3) 制订公司的年度财务预算、决算方案；

4) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

---

<sup>4</sup> 发行人最新公司章程正在变更中。

- 5) 制订公司增减注册资本、发行债券方案;
- 6) 制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案;
- 7) 决定公司内部管理机构的设置; 制定公司基本管理制度;
- 8) 按规定的权限和程序决定聘任或者解聘公司总经理或副总经理、财务负责人、其他高级管理人员并决定其报酬事项;
- 9) 按规定的权限和程序决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠事项;
- 10) 拟订修改公司章程的方案;
- 11) 聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所;
- 12) 省国资委授予的其他职权。

公司不设监事会, 由审计委员会履行相关职权。

### (3) 总经理

公司设总经理一名, 由董事会按规定权限和程序聘任或者解聘, 总经理对董事会负责, 并依法行使下列职权:

- 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) 拟订需提交董事会决策的投资方案;
- 7) 根据董事会决定, 对公司大额款项的调度和财务支出款项进行审批;
- 8) 受董事长委托, 代表公司对外洽谈、处理业务、签署合同和协议;
- 9) 提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员;
- 10) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘的其他管理人员;
- 11) 董事会授予的其他职权。

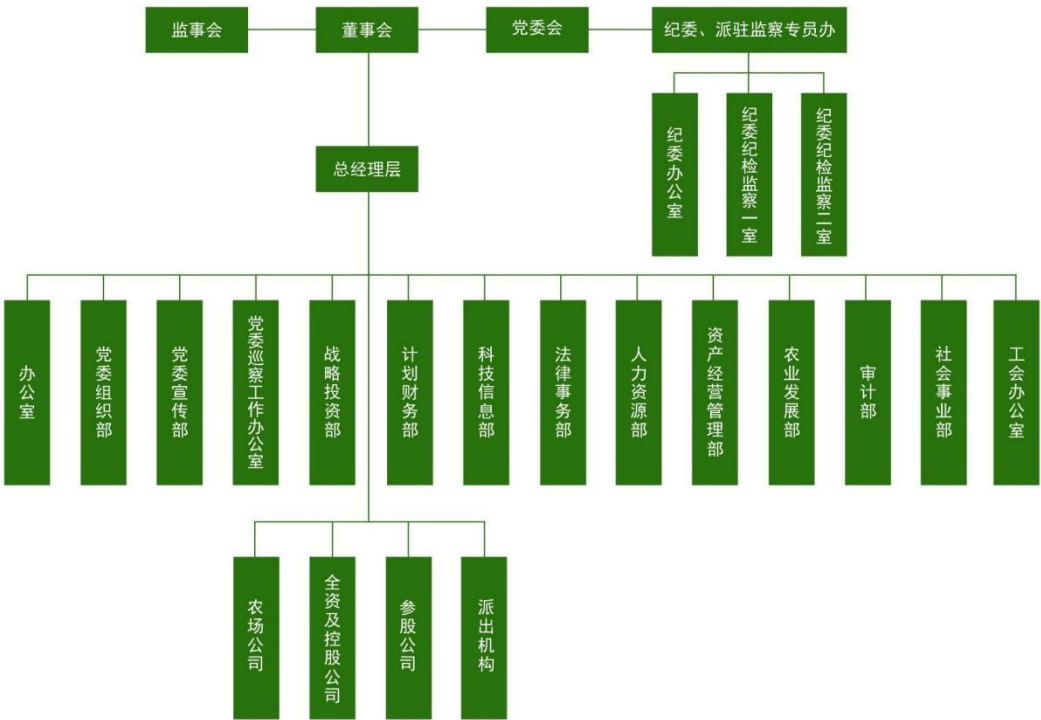
### (4) 相关机构运行情况

根据《公司法》等相关法律法规和《公司章程》的规定, 公司不设股东会和监事会, 董事会作为公司的执行机构, 由审计委员会行使监督功能, 并根据出资人、执行机构和监督机构相互独立、相互制衡、权责明确的原则, 建立、健全了公司的法人治理结构, 实现规范运作。经营管理层人员由董事会聘任,

在董事会领导下开展工作，对董事会负责并按要求及时向董事会报告。

## 2、组织机构及运行情况

发行人采取集团化管理模式，即由集团统一管理下属各分子公司，并明确产权人，明确各级管理机构的责、权、利，为实施科学管理提供组织保障。发行人总部为最高管理机构，由办公室、战略投资部、计划财务部、农业发展部等职能部门组成。



发行人组织结构图

各部门工作职责如下：

### （1）办公室

负责省委省政府、省国资委决策部署等的贯彻落实情况的督查督办；负责组织实施集团工作计划，负责集团工作部署、决定事项、决策决议的督查督办；负责制定集团党委、董事会、总经理办公会议事规则等。

### （2）党委组织部

贯彻执行新时代党的组织路线，落实全面从严治党责任，负责集团并指导所属单位基层党组织建设和党员队伍建设，统筹指导集团所属单位党组织换届工作；牵头负责集团党委领导班子民主生活会筹备组织工作；统筹指导集团所属单位党委领导班子民主生活会、基层党组织生活等。

### （3）纪委办公室

负责集团纪委（监察专员办）日常运转工作，筹备组织重要会议、活动，组织起草集团纪委有关文件文稿；负责协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作；负责受理对集团党委管理的党组织和党员、干部以及监察对象涉嫌违纪或者职务违法、职务犯罪问题的信访举报等。

### （4）党委宣传部

负责集团公司党委理论学习中心组学习的组织实施；指导垦区单位党组织理论学习、研究与宣传工作；牵头负责垦区意识形态工作，加强垦区舆情管控；负责意识形态工作责任制的落实及日常督查工作；负责并指导垦区新闻宣传和舆情管理等。

### （5）党委巡察工作办公室

贯彻落实集团党委和巡察工作领导小组的决策、部署和要求，对有关决定事项进行督办；负责向集团党委及巡察工作领导小组报告工作情况和重要事项；负责组织筹备集团党委巡察工作领导小组会议、巡察工作动员部署和培训等各类会议等。

### （6）战略投资部

负责对国家和省有关政策法规的研究，为集团科学决策提供依托；负责集团战略研究及集团中长期发展规划的编制和实施等工作，负责对发展规划执行情况进行监控、分析、评估、调整；负责集团产业政策与发展研究和战略性新兴产业研究，编制产业发展规划并组织实施等。

### （7）计划财务部

负责集团公司年度经营计划、财务预算的编制与管理，负责集团公司经济运行情况综合分析工作；负责制定集团公司内部财务会计制度，指导、督查所属企业规范执行国家财税政策和集团财会制度；负责集团、所属企业、社区管理委员会的财务核算、决算及其管理工作等。

### （8）科技信息部

负责组织编制集团科技创新规划、信息化发展建设规划并组织实施；制定科技创新和信息化工作制度与技术体系；负责推进集团数字经济发展，强化数字赋能；负责牵头组织集团科研项目的立项、跟踪、验收，负责科研成果转化、应用、推广及赋权改革等。

#### （9）法律事务部

对集团公司重大经营决策、合同、规章制度进行法律审核；提供与企业生产经营有关的法律咨询；参与企业的分立、合并、破产、解散、投融资、担保、租赁、产权转让、招投标及改制、重组、公司上市等重大经济活动，协调处理有关法律事务等。

#### （10）人力资源部

负责集团公司人力资源规划的制定与实施；负责并指导集团所属单位、农场公司和社区人员招聘工作。

#### （11）资产经营管理部

负责统筹农场公司国有土地开发、利用和管理的工作；指导各农场公司落实耕地和永久基本农田保护任务；负责协调和配合农场公司属地政府和自然资源主管部门开展日常土地管理工作（权属、地籍、规划、利用等），建立并优化集团自然资源资产信息化管理平台等。

#### （12）农业发展部

负责集团农业生产管理与服务工作；统筹协调农业产业化工作；负责涉农产业资源整合与开发；负责农场公司产业发展指导、管理与考核；负责农业新品种、新技术引进推广工作，负责农业技术指导与培训工作等。

#### （13）审计部

负责制订集团内部审计、投资项目后评价相关制度并组织实施；负责对集团所属单位领导人员履行经济责任情况进行审计；负责对集团及所属单位内部控制、合规管理、风险管控、专项资金使用等进行专项审计；负责对集团所属单位的经营业绩考核指标的实际完成值进行审计等。

#### （14）社会事业部

负责指导农场社区管理服务工作；负责深化农场社会事业改革，推动社会职能剥离、移交；负责统筹协调各农垦事业管理办公室日常管理工作，负责扎口监督、指导各农垦事业管理办公室资产管理、老干部服务工作；负责农场社区工作考核、各农垦事业管理办公室工作考核等。

#### （15）工会委员会办公室

根据党的基本理论、基本路线、基本纲领和工运方针，围绕垦区发展大局，贯彻执行集团公司党委和上级工会的工作部署，指导垦区工会工作；贯彻江苏

省农垦工会代表大会确定的方针、任务，依照法律和中国工会章程，履行工会维权的基本职责，组织开展工会各项工作等。

## （二）公司内控制度

发行人业务范围横跨基础产业、原料产业和传统产业，从事农林牧渔及食品加工、工业制造、贸易物流及相关服务、投资及房地产、通用设备制造等行业。为了确保发行人在总部政策制定后的有效快速执行，发行人对于内部控制体系的建设十分重视。根据国家相关政策法规，发行人结合行业特点和自身实际情况，制定并不断完善了一系列的内部控制制度。

在子公司管理方面，发行人对于子公司资金、大宗农资的采购等方面建立了扁平化的垂直管理控制体系；从制度层面规范了资金管理、预算管理、担保管理、投资管理、全面风险管理以及内部审计等事项所应遵循的原则；运营信息化、系统化的技术管理，使子公司各个生产环节建立在同一信息平台，发行人各项政策方针及信息反馈均能通过上述管理控制体系进行有效整合，确保了发行人下属分子公司业务的快速发展、业绩的稳步增长。

### 1、资金管理模式

为提高集团公司资金使用效率，控制资金风险，整合信贷资源，降低财务费用，控制资金风险，提高资金效率，促进集团公司整体管理水平和管理效率的提升，特制定《江苏省农垦集团有限公司资金管理办法》。

该办法适用于集团公司总部及所属各级子公司。集团公司资金集中统一管理目标是：建立集团公司资金集中统一管理体制，挖掘资金潜力，统筹信贷资源，降低财务费用，控制资金风险，提高资金效率。

集团公司计划财务部设立资金管理中心（以下简称资金中心），负责集团的资金计划、资金结算、资金筹集、委托贷款、风险控制、信贷资源优化以及集团的资金监控，并为子公司提供安全、便捷、准确的服务，维护其合法权益。资金中心实行单独核算。

集团公司实行“预算控制、大额监管、账户限额”的资金相对集中管理模式。子公司的闲置资金通过资金归集系统自动归集至集团总账户（向上归集），通过银行委托贷款方式实现；资金中心运用全集团自有资金调剂给子公司，可以通过银行委托贷款或内部借贷方式实现。集团公司（资金中心）与子公司之

间的内部借贷、委托贷款、外部融资转贷款实行有偿占用的原则。资金中心的年度净收益按照归集资金积数适当返还给子公司，实现利益共享。

## **2、预算管理制度**

为建立、规范和加强江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）的全面预算管理体系，强化集团公司的财务与业务管理，根据《江苏省农垦集团有限公司对子公司管理制度》，结合集团公司实际情况，制订《江苏省农垦集团有限公司预算管理制度》。

本制度所称全面预算是指集团公司结合整体目标及资源调配能力，经过合理预测、综合计算和全面平衡，对预算期的经营和财务事项进行相关额度、经费的计划和安排的过程，主要包括业务预算、财务预算和资本预算。预算管理包括预算的编制、审批、执行、调整、分析、考核及监督等环节。

根据公司组织架构，预算单位分为集团公司的合并预算，以及集团总部、子公司两级预算。各预算单位根据企业组织结构特点和绩效考评要求，自上而下按各级次划分投资中心、利润中心、成本中心（费用中心）等。公司建立由董事会、总经理办公会、归口管理部门和预算执行单位构成的预算管理体系。

## **3、担保管理制度**

为规范江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）及其子公司的担保行为，防范财务风险，确保集团公司经营稳健进行，根据省国资委的有关规定，结合集团公司实际情况，制定《江苏省农垦集团有限公司担保管理制度》。

本制度所称的担保行为是指公司以第三方的身份为银行债务人向银行及非银行金融机构借款、融资（包括开立信用证、保函等）以保证或其他方式提供担保，当被担保人不履行或者不能完全履行债务时，担保人应按照约定履行债务或承担责任的民事行为。

集团公司担保的主管部门为计划财务部，由资金中心承办，各子公司担保的主管部门为子公司财务部门。

集团公司为子公司提供担保，必须坚持同股同权、同股同责的原则，以出资（持股）比例为限，提供的担保份额不得超过所出资（持股）比例。确需超过出资（持股）比例提供担保的，须报经省国资委批准。

各子公司为所属子公司以保证或其他方式提供担保的，必须坚持同股同权、

同股同责的原则，以出资（持股）比例为限，即提供的担保份额不得超过所出资（持股）比例。确需超过出资（持股）比例提供担保的，须报经集团公司批准。

子公司不得为无产权关系的任何法人和自然人提供任何方式的担保，同级子公司之间经母公司批准的担保除外。

被担保企业有经营层持股且该经营层未能按比例提供担保的，应要求该经营层以其持有的该企业股权，对其相应比例的担保，向集团公司或子公司提供反担保。必要时，还可要求该经营层提供有效抵押物、质押物。

集团公司的分支机构（不具备法人资格）和职能部门没有担保资格，不得对外提供担保。集团公司及子公司原则上应遵循同股同权、同股同责的原则，按出资（持股）比例为投资企业提供担保。如因特殊情况，经集团公司同意（包括报经省国资委审核同意）为投资企业超比例提供担保的，应要求未按比例提供担保的股东，对其相应比例的担保，向集团公司或子公司提供反担保。

#### **4、投资管理制度**

为规范江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）及子公司的投资行为，加强集团公司及子公司的投资管理，增进投资决策的科学化和民主化水平，防范投资决策失误和投资损失，提高投资效率和效果，根据国家相关法律法规的规定，结合集团公司实际情况，制定了《江苏省农垦集团有限公司投资管理制度》。

本制度适用于集团公司总部及所属国有独资、控股、相对控股企业，参股企业可参照执行。本制度所指投资均为国有投资，指以现金、公司股权、有价证券或无形资产等实施投资的行为，分长期股权投资、固定资产投资和金融资产投资三类。

集团公司董事会是集团公司投资决策机构。集团公司董事会下设战略与规划委员会。集团公司职能部门对投资实行归口管理。长期股权投资和固定资产投资由集团公司投资发展部负责管理。金融资产投资由集团公司计划财务部负责管理。

集团公司和子公司应制定年度投资计划或投资预算。投资计划或投资预算应由企业经营班子集体讨论，科学决策，并按投资权限报告审批或备案。集团公司的年度投资计划或投资预算应提交集团公司董事会审议，并按规定时间向

省国资委报告；全资子公司的年度长期股权投资计划报集团公司审核批准；控股子公司的年度长期股权投资计划由公司董事会决议后报股东会审批。

投资应坚持以市场为导向，以效益为中心，以做强企业、增强市场竞争力为目标。投资必须符合国家法律、法规和产业政策，以及集团公司中长期发展规划。要切实防范投资风险。

（1）严禁企业以财政预算拨款、银行贷款、职工集资和专项资金等各种非企业自有资金从事委托理财、期货投资以及在二级市场上购买股票、基金和债券等“金融资产投资”；

（2）严禁对已经资不抵债、扭亏无望的投资企业增加投资或划转股权；

（3）企业不得与资信不佳、资产质量状况较差或明显缺乏投资能力的企业合作投资；

（4）严格控制子公司用自有资金在二级市场进行股票、基金、债券、期货投资，确需投资的，全资企业需由总经理（场长）办公会审议后报集团公司批准，有限责任公司需经董事会决议后报集团公司备案，并按国家政策规定规范运作；

（5）限制不属于企业发展战略规划确定的主业范围的投资以及企业年度投资计划或投资预算以外的投资。

投资应具有一定的规模，以增强市场竞争力和抗风险能力。集团公司新增长期股权投资项目，投资额原则上不低于 1,000 万元；第二层级企业新增长期股权投资项目，投资额原则上不低于 500 万元（由集团公司实际出资，但安排以第二层级企业名义出资的，投资额原则上仍不低于 1,000 万元）。

集团公司及子公司的投资事项应由董事会集体决策，未设董事会的企业应由总经理（场长）办公会集体决策。董事会会议（总经理或场长办公会，下同）应形成会议记录，出席会议的董事应在会议记录和董事会决议上签名。董事会会议记录应载明监事列席会议及表达意见的情况。一次董事会会议决议多个投资事项的，应对各个投资事项分别表决。董事会决议投资事项应坚持时效原则，不得在投资项目已经实施后再召开董事会或后补董事会决议。股份有限公司根据公司章程规定实施投资决策与审批程序。其中按章程规定需董事会审议的投资项目，按本规定第十九条由产权代表履行报告制度，并取得集团公司的表决意见。

## 5、全面风险管理

为了推动发行人建立健全和有效实施全面风险管理，提高发行人风险管理水平，增强发行人竞争力，促进集团公司经济持续、健康、稳定发展，按照省国资委的要求，结合发行人实际，制定了《江苏省农垦集团有限公司风险管理实施办法》。

发行人将风险分为：（1）战略风险：指不确定性因素对集团公司实现战略发展目标和实施发展规划的影响。（2）财务风险：指在发行人的各项财务活动中，因各种不确定性影响，在一定时期内财务状况偏离正常范围及造成财务损失的可能性。主要包括筹资风险、投资风险等方面。（3）运营风险：包括供应链的管理、运营资源的合理调配、关键人员的流动、监督检查等涉及发行人运营方面的不确定性因素对集团公司运营目标方面的影响。（4）合规风险：发行人因不合规行为而可能遭受法律制裁、监管处罚、财务损失或声誉损失的风险。

董事会为发行人全面风险管理最高机构，发行人经理层对全面风险管理工作的有效性向董事会负责。总经理负责组织全面风险管理的日常工作。发行人投资发展部为发行人战略风险管理部门、资产经营部为运营风险管理部门、计划财务部为财务风险管理部门、办公室为合规风险管理部门、审计监察部为全面风险管理监督部门、企划部为全面风险管理信息系统支持部门。

## 6、内部审计制度

为规范和加强江苏省农垦集团有限公司（以下简称集团公司）内部审计工作，强化内部监督，维护集团内部运营和管理秩序，根据国家有关法律法规，结合集团公司实际情况，制定了《江苏省农垦集团有限公司内部审计管理制度》。

集团公司内部审计工作由审计监察部负责。审计监察部根据工作需要配备适当数量的专职内部审计人员。内部审计人员应当具备与其从事的内部审计工作相适应的政治素质、专业知识、业务能力和工作经验。

集团公司内部审计的范围包括：

- （1）集团公司本部的内部审计；
- （2）集团公司对子公司及其他直属单位的审计；
- （3）必要时，对集团三级公司的审计。

各层级审计的内容包括财务审计、业务审计、管理审计、专项审计、离任或任期经济责任审计。

按照省国资委规定纳入社会审计范围的集团公司、子公司及其他直属单位年度财务报表审计、财政专项资金审计、集团公司负责人离任审计等，不纳入内部审计范围，审计监察部不再重复审计。

内部审计工作内容包括：（1）财务审计；（2）业务审计；（3）管理审计；（4）专项审计；（5）离任或任期经济责任审计。审计监察部应配合、参与外部审计及检查工作。审计监察部应在业务上指导子公司及其他直属单位内部审计机构的工作。审计监察部根据集团公司的实际情况与当年的经营计划，于每年12月底前编制下一年度内部审计计划。

## **7、关联交易管理制度**

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司及其出资人的利益，发行人对集团内部各子公司之间、集团子公司与其关联方之间发生的转移资源或者义务的事项进行了明确规定。

发行人及子公司发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算。投资者或者经营者不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。

## **8、子公司管理制度**

为规范江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）与其子公司的关系，加强对子公司的支持、指导和管理，促进各子公司按现代公司制度规范运作，全面落实公司的发展战略和经营方针，防范公司整体经营和财务风险，根据国家有关法律、法规的规定及《公司章程》，结合公司实际情况，特制定《江苏省农垦集团有限公司对子公司管理制度》。

本制度适用于全资子公司、控股子公司和境外子公司。

（1）全资子公司。指集团公司单独出资组建、拥有100%注册资本的子公司。

（2）控股子公司。指集团公司拥有50%以上股权或未拥有50%以上股权但拥有实质控制权的子公司。

（3）境外子公司。指集团公司及各级子公司在我国境外以及香港特别行政

区、澳门特别行政区和台湾地区依据当地法律出资设立的独资及控股公司。

集团公司对所属企业实行分级管理体制。集团公司直接管理子公司（二级企业）。子公司（二级企业）应当强化对三级企业的监督管理，切实履行出资人职责。必要时，集团公司可以对三级企业的运营和财务情况进行直接监控。集团公司对子公司采取集权与分权相结合的管理体制。集团在涉及战略制定与实施、预算编制与下达、重要财务与经营事项、重大资产处置、重要干部任免、重大项目投资决策、大额资金的使用、绩效考核等重要活动，实行集权管理方式。对子公司资金实行统一集中管理。具体按《江苏省农垦集团有限公司资金管理办法》执行。集团公司各职能部门分别在本部门职责范围内对子公司实行条线管理。

集团公司各职能部门应依照本制度及相关内控制度，及时、有效地对子公司做好管理、指导、监督等工作。集团公司各职能部门对子公司的职能管理应向三级企业延伸，在对子公司的检查、考核中，应了解和关注三级企业经营管理状况，作为对子公司工作考核的重要内容。

## **9、信息化管理制度**

为规范和加强江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）信息系统建设及运行管理，保障信息及信息系统安全，充分发挥信息系统在经营、管理等方面的作用，根据国家有关法律法规规定，结合集团公司实际情况，制订《江苏省农垦集团有限公司信息化管理办法》。

各子公司应参照本办法制定适用于本单位内部信息系统管理的相应制度，并报集团公司企划部备案。集团公司各职能部门和各子公司的网络建设、信息应用系统的规划与引进、信息设备的调配、整合与开发等均适用本办法。

为加强信息化工作的领导，集团公司成立信息化工作领导小组。各子公司也应成立相应组织，并根据工作需要成立相应的机构或明确工作职责，配备相应的人员。集团公司信息化工作的管理职能设在企划部，负责组织、开展信息化建设的日常工作。集团公司信息化工作领导小组对集团公司信息化工作实行统一领导，决策重大问题。集团公司负责整合集团信息化资源、统一打造信息化业务平台，子公司应服从集团公司统一管理。集团公司根据国家规划每五年制定一次《集团公司信息化建设规划纲要》（简称《规划》）。

## 10、安全生产管理制度

为规范和加强垦区企业安全生产管理，根据《中华人民共和国安全生产法》和《江苏省安全生产条例》等有关法律法规，结合垦区实际，特制定《江苏省农垦集团有限公司安全生产管理办法》。

集团公司及企业分别成立以主要负责人为第一责任人的安全生产领导机构，负责组织、指导、管理、协调垦区和本单位的安全生产工作。设置安全监督管理部门，配备一定数量的专（兼）职安全生产管理人员，具体负责本单位的安全生产监管工作。各层级单位（子企业、车间、生产管理区等）应设立以主要负责人为第一责任人的安全生产领导小组，配备专（兼）职安全生产管理人员。

集团公司设立安全生产委员会（简称安委会），成员由集团公司总经理及分管领导和各部门负责人组成。安委会下设办公室，归口集团公司资产经营部。各层级单位全面负责本企业安全生产管理工作。

## 11、合同管理制度

为规范和加强江苏省农垦集团有限公司（简称集团公司）的合同签订、执行等环节的管理工作，降低合同风险，根据相关法律法规规定，结合集团公司实际情况，制订了《江苏省农垦集团有限公司合同管理办法》。

本办法适用于集团公司总部对外签订履行的建立民事权利义务关系的除劳动合同以外的各类合同、协议。

集团公司合同管理采取“分散经办、集中归口管理”的方式，力求实现合同管理、审查与经办分离，健全合同管理的制衡机制。

合同的承办部门负责合同相对方资信情况、履约能力等情况的调查。集团公司实行合同会签制度，合同签订实行法律审查制度。集团公司签订的合同均应由董事长或其授权人签署。非经授权，任何部门和个人不得对外签署合同。对外签订合同应当使用合同专用章，不得使用部门印章对外签订合同。

合同承办部门是合同履行的责任部门，应当严格按照合同条款，督促合同对方及时履约，并负责本公司有关条款义务的履行。合同履行中的书面签证、来往信函、文书、电报等，合同承办部门应当及时整理、妥善保管。法律事务室负责制定合同编码，各部门应在合同签订前填写编码，以便合同文件检索和管理。实行合同台账管理制度和合同备案管理制度。

合同履行结束前因故变更、解除的，按合同谈判、起草、评审、签署、用印等控制过程执行。合同履行过程中出现纠纷的，应分别情况处理。合同履行过程中的付款和结算按照相关资金管理规定的规定执行。

法律事务室应定期或不定期对各部门合同签订、执行等情况进行检查。年度合同检查结果应以书面形式报告总经理办公会。

### **（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况**

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，具备完整、规范的产、供、销生产经营管理体制和运行机制，在资产、人员、机构、财务、业务等方面与股东完全分开，独立运作。

#### **1、资产方面独立情况**

发行人拥有的主要生产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。

#### **2、人员方面独立情况**

发行人董事、监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。

#### **3、机构方面独立情况**

公司机构完整，依照《公司法》及其他规章制度，建立了健全独立的组织架构，所有机构设置程序和机构职能独立，内部机构独立运作。

#### **4、财务方面独立情况**

公司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、业务经营方面独立情况**

发行人独立于控股股东，具有独立完整的业务体系，具有自主经营能力。发行人出资人、董事会和高管人员均按照《公司法》和《公司章程》规定各司其职。发行人拥有完整的采购供应体系，独立于出资者的生产系统、辅助生产

系统和配套设施和独立的销售运作体系，其独立开展业务，不依赖于任何股东及关联方。公司主营业务与控股股东及关联方不存在同业竞争关系。

综上所述，发行人在资产、人员、机构、财务、业务方面均独立于控股股东、实际控制人，发行人具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

#### （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、董事和高级管理人员情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事和高级管理人员情况<sup>5</sup>如下：

| 姓名  | 现任职务            | 任期期限       | 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 |
|-----|-----------------|------------|-----------------------------|--------------|
| 吴本辉 | 党委书记、董事长        | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 姜建友 | 总经理、党委副书记、董事    | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 朱浩  | 党委副书记、董事        | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 王玉强 | 职工董事            | 2024.01 至今 | 是                           | 否            |
| 施启平 | 外部董事            | 2025.04 至今 | 是                           | 否            |
| 黄宏亮 | 外部董事            | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 陆备  | 外部董事            | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 钱俊  | 专职外部董事、外派财务监督专员 | 2024.9 至今  | 是                           | 否            |
| 刘耀武 | 副总经理            | 2015.03 至今 | 是                           | 否            |
| 王立新 | 副总经理、党委委员       | 2017.12 至今 | 是                           | 否            |
| 殷红  | 总会计师、党委委员       | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 刘卫华 | 副总经理、党委委员       | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 周倍佳 | 纪委书记、党委委员       | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |
| 邓国新 | 副总经理、党委委员       | 2023.09 至今 | 是                           | 否            |

#### （一）董事会成员

吴本辉，男，1974 年 11 月生，研究生学历、硕士学位。现任江苏省农垦集团有限公司党委书记、董事长。

<sup>5</sup> 因工商变更时效，董监高信息以发行人披露为准。

姜建友，男，1966年3月生，大学学历、农学学士、农业推广研究员。现任江苏省农垦集团有限公司总经理、党委副书记、董事。

朱浩，男，1978年11月生，研究生学历、工商管理硕士、高级人力资源师。现任江苏省农垦集团有限公司党委副书记、董事。

王玉强，男，1967年4月生，大学学历、农学学士。现任江苏省农垦集团有限公司职工董事。

施启平，男，1961年7月生。现任江苏省农垦集团有限公司外部董事。

黄宏亮，男，1965年4月生。现任江苏省农垦集团有限公司外部董事。

陆备，男，1966年4月生。现任江苏省农垦集团有限公司外部董事。

钱俊，男，1969年11月生，研究生学历、会计硕士、高级会计师。现任江苏省农垦集团专职外部董事、外派财务监督专员。

## **（二）非董事高级管理人员**

刘耀武，男，1971年8月生，研究生学历，工商管理硕士，高级经济师。现任江苏省农垦集团有限公司副总经理。

王立新，男，1966年8月生，大学学历，农业推广硕士学位，正高级经济师，高级畜牧师。现任农垦集团党委委员、副总经理。

殷红，女，1970年9月生，大学学历、经济学学士、正高级会计师。现任江苏省农垦集团有限公司总会计师、党委委员。

刘卫华，男，1974年5月生，大学学历、农业推广硕士、农艺师。现任江苏省农垦集团有限公司副总经理、党委委员。

周倍佳，男，1976年3月生，大学学历、公共管理硕士。现任江苏省农垦集团有限公司纪委书记、党委委员。

邓国新，男，1975年9月生，省委党校研究生学历、研究员。现任江苏省农垦集团有限公司副总经理、党委委员。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、职工监事及高级管理人员未持有本公司股权和债券。

## **（三）公务员兼职情况**

发行人现有董事及高级管理人员的任职均取得了相关有权机构的批准，其任职资格和程序符合《公司法》和公司章程的规定。发行人董事、监事及高级

管理人员不存在公务员违规兼职的情况。发行人董事、监事及高级管理人员的任职、兼职不存在违反《中华人民共和国公务员法》及中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定的情况。

七、发行人业务情况

（一）发行人主营业务模式、状况及发展规划

1、发行人主营业务模式和状况

目前，公司主要业务范围包括农林牧渔及食品加工、贸易物流及相关服务、投资及房地产、通用设备制造等。

（1）发行人营业收入构成情况

2022年度、2023年度及2024年度，公司营业收入分别为2,024,693.76万元、1,752,487.94万元和1,743,934.66万元。

公司营业收入主要来源于农业、工业和商业等业务，其中：农业业务2022年度、2023年度及2024年度的收入占公司营业收入之比分别为50.63%、59.74%和55.25%，工业业务2022年度、2023年度及2024年度的收入占营业收入之比分别为17.43%、14.88%和14.67%，商业业务2022年度、2023年度及2024年度的收入占营业收入之比分别为12.11%、13.55%和12.91%，上述三大业务2022年度、2023年度和2024年度合计占当期营业收入之比分别为80.17%、88.17%和82.83%，为公司主要业务收入来源。

公司2022-2024年度营业收入构成情况

单位：万元、%

| 业务板块 | 2024 年度      |        | 2023 年       |        | 2022 年       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 农业   | 963,521.07   | 55.25  | 1,046,949.20 | 59.74  | 1,025,069.29 | 50.63  |
| 工业   | 255,911.37   | 14.67  | 260,739.05   | 14.88  | 353,001.20   | 17.43  |
| 商业   | 225,142.67   | 12.91  | 237,435.85   | 13.55  | 245,145.95   | 12.11  |
| 房地产  | 166,153.08   | 9.53   | 71,475.26    | 4.08   | 233,874.13   | 11.55  |
| 服务业  | 14,083.87    | 0.81   | 31,581.61    | 1.80   | 18,367.41    | 0.91   |
| 其他   | 119,122.60   | 6.83   | 104,306.97   | 5.95   | 149,235.78   | 7.37   |
| 合计   | 1,743,934.66 | 100.00 | 1,752,487.94 | 100.00 | 2,024,693.76 | 100.00 |

（2）发行人营业成本构成情况

2022年度、2023年度及2024年度，公司营业成本分别为1,533,458.83万元、1,406,903.67万元和1,359,671.18万元。发行人主营业务成本主要为农业业务成本、工业业务成本及商业业务成本，2022年度、2023年度及2024年度，发行人农业业务成本占当期营业成本比重分别为55.01%、60.76%和58.31%；工业业务成本占当期营业成本比重分别为20.81%、17.83%和17.19%；商业业务成本占当期营业成本比重分别为15.45%、16.23%和15.91%。

公司2022-2024年度营业成本构成情况

单位：万元、%

| 业务板块 | 2024 年度      |        | 2023 年       |        | 2022 年       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 农业   | 792,797.05   | 58.31  | 854,873.42   | 60.76  | 843,532.56   | 55.01  |
| 工业   | 233,739.98   | 17.19  | 250,856.77   | 17.83  | 319,040.57   | 20.81  |
| 商业   | 216,295.89   | 15.91  | 228,317.66   | 16.23  | 236,878.96   | 15.45  |
| 房地产  | 78,347.93    | 5.76   | 33,496.82    | 2.38   | 100,434.24   | 6.55   |
| 服务业  | 6,310.95     | 0.46   | 10,525.08    | 0.75   | 8,344.95     | 0.54   |
| 其他   | 32,179.38    | 2.37   | 28,833.92    | 2.05   | 25,227.55    | 1.65   |
| 合计   | 1,359,671.18 | 100.00 | 1,406,903.67 | 100.00 | 1,533,458.83 | 100.00 |

(3) 发行人营业毛利润情况

2022年度、2023年度及2024年度，公司营业毛利润分别为491,234.93万元、345,584.27万元和384,263.48万元。发行人主营业务毛利润主要来自农业业务，2022年度、2023年度及2024年度公司农业业务毛利润占公司毛利润总额之比分别为36.96%、55.58%和44.43%。

公司2022-2024年度毛利润构成情况

单位：万元、%

| 业务板块 | 2024 年度    |        | 2023 年     |        | 2022 年     |        |
|------|------------|--------|------------|--------|------------|--------|
|      | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     | 金额         | 占比     |
| 农业   | 170,724.02 | 44.43  | 192,075.78 | 55.58  | 181,536.73 | 36.96  |
| 工业   | 22,171.39  | 5.77   | 9,882.28   | 2.86   | 33,960.63  | 6.91   |
| 商业   | 8,846.77   | 2.30   | 9,118.18   | 2.64   | 8,266.99   | 1.68   |
| 房地产  | 87,805.15  | 22.85  | 37,978.44  | 10.99  | 133,439.89 | 27.16  |
| 服务业  | 7,772.92   | 2.02   | 21,056.53  | 6.09   | 10,022.46  | 2.04   |
| 其他   | 86,943.22  | 22.63  | 75,473.05  | 21.84  | 124,008.23 | 25.24  |
| 合计   | 384,263.48 | 100.00 | 345,584.27 | 100.00 | 491,234.93 | 100.00 |

公司2022-2024年度毛利率构成情况

单位：%

| 业务板块  | 2024 年度 | 2023 年 | 2022 年 |
|-------|---------|--------|--------|
| 农业    | 17.72   | 18.35  | 17.71  |
| 工业    | 8.66    | 3.79   | 9.62   |
| 商业    | 3.93    | 3.84   | 3.37   |
| 房地产   | 52.85   | 53.14  | 57.06  |
| 服务业   | 55.19   | 66.67  | 54.57  |
| 其他    | 72.99   | 72.36  | 83.10  |
| 综合毛利率 | 22.03   | 19.72  | 24.26  |

## 2、发行人各业务板块情况

### 1、农业板块

截至 2024 年末，公司有 18 个农场公司，分布在苏北 13 个县（市、区）（即 31°50'N~34°8'N、118°37'S~121°21'S 范围内）。公司下属农场具备独特的农业生产条件，地处亚热带和暖温带的过渡地区，区域内四季分明、雨量较充沛、日照较充足、无霜期较长。年积温约 5,000℃~5,500℃，年平均气温 13.7~15.4℃，年光照约为 2,100~2,250 小时，年降水量 850~1,100mm，年平均无霜期 215~235 天。发行人下属子公司江苏省农垦农业发展股份有限公司是公司专营种子、稻米等农业产业化龙头公司。

2022-2024 年末，公司拥有的土地总面积分别为 179.00 万亩、178.69 万亩和 178.49 万亩，其中耕地面积分别为 116.58 万亩、116.65 万亩和 116.64 万亩。

发行人2022-2024年末拥有土地情况表

单位：万亩

| 项目              | 2024 年末 | 2023 年末 | 2022 年末 |
|-----------------|---------|---------|---------|
| 土地总面积           | 178.49  | 178.69  | 179.00  |
| 其中：耕地           | 116.64  | 116.65  | 116.58  |
| 林地              | 5.15    | 5.13    | 4.74    |
| 河流水面            | 6.13    | 6.15    | 6.13    |
| 其他 <sup>6</sup> | 50.57   | 50.76   | 51.55   |

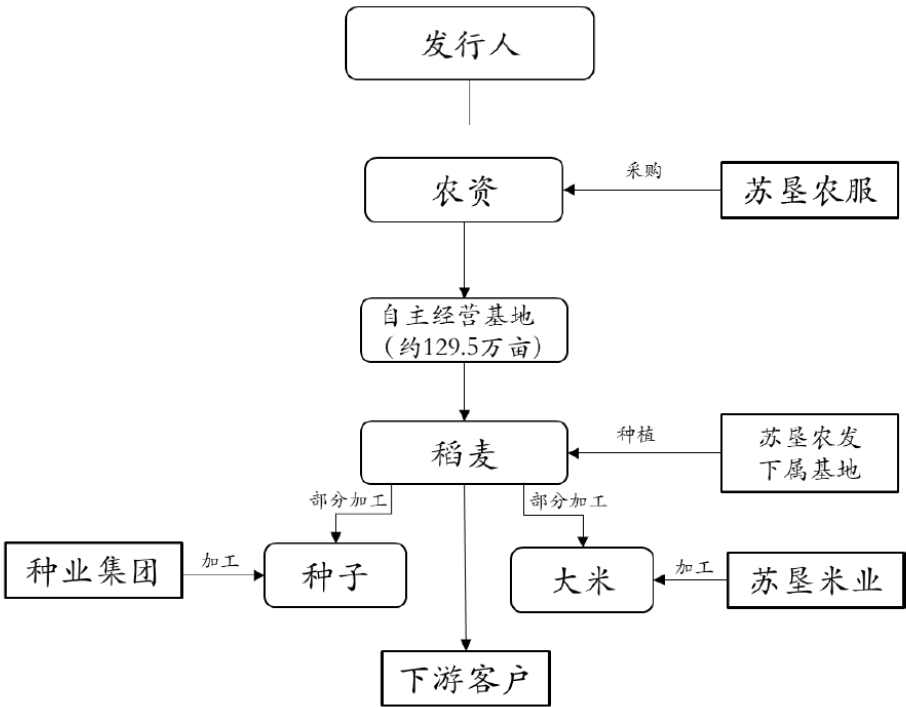
发行人农业板块最主要的经营主体是江苏省农垦农业发展股份有限公司（以下简称“苏垦农发”）。苏垦农发是一家以自主经营种植基地为核心资源优势的农作物种植、良种繁育、农产品加工及销售全产业链规模化的国有大型农业企业。苏垦农发主营业务为稻麦种植、种子生产、大米加工及其产品销售

<sup>6</sup> 主要包括道路、晒场和沟渠等。

等。同时，以自主经营种植业基地需求为支撑，形成规模化农资采购优势，取得优质、优价的化肥、农药以及秧盘等农资供应。发行人的养殖业务主要由发行人利用下属农场的优势，组织养殖水产、奶牛等。

发行人以自主生产粮食为基础，通过承包和流转土地从事稻麦原粮（含商品粮和种子原粮）种植，截至 2024 年秋播，发行人自主经营耕地面积约 136.4 万亩，其中土地流转（含土地托管与合作种植）面积约 40.9 万亩。

发行人的农业板块生产经营结构如下：



苏垦农发坚持并大力发展以“自主经营基地”“规模化”和“全产业链”为特点的现代农业，并辅以信息化技术，逐渐建立起了较完整的农产品质量追溯体系。该质量追溯体系可以实现从消费者至稻谷原粮生产田间的信息追溯，是对食品安全进行监管的基础和载体。

发行人近三年农业板块主营业务收入构成情况表

单位：万元、%

| 产品类别 | 2024 年度    |       | 2023 年度    |       | 2022 年度    |       |
|------|------------|-------|------------|-------|------------|-------|
|      | 金额         | 比例    | 金额         | 比例    | 金额         | 比例    |
| 大小麦  | 164,251.89 | 17.05 | 161,998.53 | 15.47 | 185,865.32 | 18.13 |
| 水稻   | 89,571.07  | 9.30  | 80,352.61  | 7.67  | 95,842.49  | 9.35  |
| 大米   | 124,920.61 | 12.97 | 129,370.00 | 12.36 | 127,464.20 | 12.43 |

| 产品类别            | 2024 年度    |        | 2023 年度      |        | 2022 年度      |        |
|-----------------|------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|                 | 金额         | 比例     | 金额           | 比例     | 金额           | 比例     |
| 种子              | 148,122.86 | 15.37  | 187,599.68   | 17.92  | 163,941.49   | 15.99  |
| 承包金             | 35,382.25  | 3.67   | 27,411.36    | 2.62   | 23,863.03    | 2.33   |
| 农资              | 201,823.59 | 20.95  | 219,250.54   | 20.94  | 182,306.03   | 17.78  |
| 麦芽              | 79,453.48  | 8.25   | 95,331.78    | 9.11   | 82,521.29    | 8.05   |
| 养殖              | 95,200.00  | 9.88   | 89,800.00    | 8.58   | 75,888.00    | 7.40   |
| 其他 <sup>7</sup> | 24,795.32  | 2.57   | 55,834.70    | 5.33   | 87,377.44    | 8.52   |
| 合计              | 963,521.07 | 100.00 | 1,046,949.20 | 100.00 | 1,025,069.29 | 100.00 |

#### (1) 种业收入

2022-2024 年，公司种子的产销量有所波动，但总体呈增长趋势。公司种子产量分别为 41.09 万吨、55.95 万吨和 47.63 万吨，销售量分别为 43.56 万吨、59.78 万吨和 49.97 万吨，其中麦种和水稻种子的产量占比分别为 80%左右和 19%左右。2022-2024 年，麦种的产量分别为 31.99 万吨、45.21 万吨和 34.80 万吨，占比分别为 77.85%、80.80%和 73.06%，销售量分别为 34.00 万吨、48.21 万吨和 36.24 万吨，占比分别为 73.86%、78.05%和 72.52%；2022-2024 年，水稻种子产量分别为 8.12 万吨、10.29 万吨和 12.33 万吨，占比分别为 19.76%、18.39%和 25.89%，销售量分别为 8.69 万吨、10.31 万吨和 12.64 万吨，占比分别为 19.95%、17.25%和 25.30%。

发行人种子生产加工业务主要为水稻种、小麦种以及大麦种等的选育、制种、加工和销售，由苏垦农发下属子公司大华种业运营。大华种业在制种环节采取以“公司+基地”为主、以“公司+农户”为辅的方式制种而取得种子原粮，再将种子原粮加工为种子后对外销售。大华种业的“公司+基地”制种方式是全产业链经营模式的重要内容，依托自主经营规模化种植基地有效保证制种环节种子原粮的数量和质量需求；同时，根据不同年份气候变化对品种生长的影响，大华种业采取“公司+农户”制种方式作为补充，主要委托大华种业各分子公司周边农户制种而取得种子原粮。

主要生产的种子产品包括水稻种（主要为粳稻种）、小麦种、大麦种、玉米种等。其中，麦种和水稻种子是公司的主导种子产品。发行人种子产品主要在江苏省内及周边省份销售。

<sup>7</sup> 其他板块主要指玉米、大豆、花卉等。

近几年随着种子销售量的增加和种子价格的上涨，公司种子销售收入稳步增加，2022-2024 年，公司种子分别实现销售收入 16.15 亿元、22.28 亿元和 17.36 亿元。2022-2024 年，公司种子产销量情况如下：

发行人 2022-2024 年种子产销量情况表

单位：万吨

| 项目        | 2024 年度    | 2023 年度    | 2022 年度    |
|-----------|------------|------------|------------|
| 产量        | 47.63      | 55.95      | 41.09      |
| 其中：水稻种    | 12.33      | 10.29      | 8.12       |
| 麦种        | 34.80      | 45.21      | 31.99      |
| 其他种       | 0.50       | 0.45       | 0.98       |
| 销量        | 49.97      | 59.78      | 43.56      |
| 其中：水稻种    | 12.64      | 10.31      | 8.69       |
| 麦种        | 36.24      | 48.21      | 34.00      |
| 其他种       | 0.69       | 1.26       | 0.87       |
| 销售均价（元/吨） | 3,474.46   | 3,726.94   | 3,707.55   |
| 销售收入（万元）  | 173,618.62 | 222,796.56 | 161,486.04 |

注：子公司大华种业销售分为对内供应和对外销售两大类，本表数据含对内供应，与分板块合并对外的销售收入口径不同。

发行人种业的主要研究机构为江苏省大华种业育种研究院，下设 3 个研究所、1 个分子育种中心、1 个南繁基地和 15 个生态试验站，配备研发人员 40 多人。

截至 2024 年末，公司已经育成并具有自主知识产权的“华粳”“华麦”、“苏玉”等系列农作物新优品种超过 61 个，并取得超过 28 项植物新品种权（不含受让取得），为公司的可持续发展奠定了基础。目前，大华种业具有种子生产能力 46 万吨/年，位列全国前 3 名。

发行人下属子公司大华种业常年承担国家和省级水稻、小麦、玉米、大豆等农作物新品种各类试验，与数十家农业高等院校和科研院所建立了长期合作关系，通过引种鉴定、试验示范以及跟踪考察等手段，取得了扬麦 29、郑麦 1860、香缘 99 等多个品种经营权。

公司独立主持研究的“水稻小穗头成因及其控制技术的应用”课题分别于 2006 年、2007 年荣获江苏省政府“科技进步奖”三等奖和农业部“中华农业科

技奖”三等奖。“特种优质香粳糯稻品种大华香糯的选育与应用”荣获江苏省“科学技术奖”三等奖。2011 年被评为“中国产学研合作创新示范企业”，2011 年荣获“中国产学研合作创新奖”，2012 年建立了“江苏省企业研究生工作站”，此外曾被认定为江苏省创新型企业、被评为江苏省企业创新先进单位。2016 年经江苏省科技厅验收合格建成了“江苏省小麦育种工程技术研究中心”。2021 年被省科技厅、教育厅授予“江苏省研究生工作站”。2023 年大华种业再次获评为“农业产业化国家重点龙头企业”。

2022-2024 年，发行人对上述主要客户销售情况如下表所示：

2024 年种子主要销售客户情况表

单位：万元，%

| 销售客户名称 | 2024 年    |      |
|--------|-----------|------|
|        | 销售金额      | 占比   |
| 种业客户 5 | 5,038.20  | 2.79 |
| 种业客户 7 | 3,613.64  | 2.00 |
| 种业客户 9 | 3,178.33  | 1.76 |
| 种业客户 3 | 2,181.17  | 1.21 |
| 种业客户 8 | 1,966.04  | 1.09 |
| 合计     | 15,977.38 | 8.85 |

2023 年种子主要销售客户情况表

单位：万元，%

| 销售客户名称 | 2023 年    |      |
|--------|-----------|------|
|        | 销售金额      | 占比   |
| 种业客户 9 | 8,231.14  | 3.57 |
| 种业客户 8 | 2,767.43  | 1.20 |
| 种业客户 6 | 2,757.11  | 1.20 |
| 种业客户 4 | 2,430.18  | 1.05 |
| 种业客户 7 | 2,347.64  | 1.02 |
| 合计     | 18,533.50 | 8.04 |

2022 年种子主要销售客户情况表

单位：万元，%

| 销售客户名称 | 2022 年   |      |
|--------|----------|------|
|        | 销售金额     | 占比   |
| 种业客户 9 | 4,183.42 | 2.17 |
| 种业客户 6 | 2,539.24 | 1.32 |

| 销售客户名称 | 2022 年    |      |
|--------|-----------|------|
|        | 销售金额      | 占比   |
| 种业客户 2 | 2,137.62  | 1.11 |
| 种业客户 1 | 2,060.03  | 1.07 |
| 种业客户 8 | 1,775.86  | 0.92 |
| 合计     | 12,696.16 | 6.59 |

## （2）稻米收入

发行人的大米加工业务由苏垦农发的全资子公司苏垦米业运营。发行人的大米加工业务的稻谷原粮以自产为主、对外采购为辅，主要产品大米可根据下游客户不同分为民用米和食品工业米。苏垦米业已建立 ISO 质量管理体系、环境管理体系、食品安全管理体系及农产品质量追溯体系。苏垦米业大米产品纳入农产品质量追溯体系是本公司全产业链经营模式的重要内容，可以实现从消费者至稻谷原粮种植田间全过程的信息追溯。苏垦米业自 2008 年起开始建设农产品质量追溯体系，截至 2024 年末苏垦米业大米的稻谷原粮种植基地可追溯面积实现自有基地 100%全覆盖。

截至 2024 年末，苏垦米业陆续开发了富硒米、有机米、南粳 46 等中高端产品，累计获得外观设计专利和实用新型专利 13 个。

发行人民用米主要为中高档粳米，主要销往江浙沪区域，部分销往广东、福建等其他十余省市，与大型商超、米业公司等公司建立了稳定的业务合作关系。发行人工业用米主要销售给酒业公司等企业。

发行人自主种植业基地目前采取统一经营模式和发包经营模式两种模式经营。发包经营模式下苏垦农发收取承包费后，所属耕地的投入和产出由承包方承担和所有。统一经营模式下，发行人自行投入并享有产出成果。根据自主经营种植业基地所处区域地理、气候条件，发行人种植主要分为夏熟（上年 11 月-当年 5 月）和秋熟（当年 6 月-当年 10 月）两季，夏熟主要种植小麦和大麦，秋熟主要种植水稻。例如，2024 年小麦及大麦收获面积为 2024 年 5 月收获面积，2024 年水稻收获面积为 2024 年 10 月收获面积。

2022-2024 年，苏垦农发统一经营模式下主要粮食作物收获面积如下表所示。

**苏垦农发 2022-2024 年主要粮食作物收获面积情况表**

单位：万亩

| 收获面积       | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|------------|---------|---------|---------|
| 大麦         | 6.34    | 11.93   | 8.32    |
| 小麦         | 98.62   | 92.45   | 94.87   |
| 水稻         | 94.67   | 94.50   | 94.77   |
| 玉米大豆带状复合种植 | 12.12   | 12.34   | 10.03   |
| 合计         | 211.75  | 211.22  | 207.99  |

注 1：发行人种植业主要分为夏熟（11 月-5 月）和秋熟（6 月-10 月）两季，夏熟主要种植大麦和小麦，秋熟主要种植水稻，与会计年度存在一定的时间差异；

注 2：上述面积包括所有集体种植和联合承包模式下种植农作物的收获面积，未包含发包经营模式下种植农作物的收获面积。

发行人种植业基地所处区域的地理、气候条件决定了适宜种植的农作物。报告期内分夏熟和秋熟，分别种植大麦、小麦和水稻。2022-2024 年，发行人统一经营模式下的主要粮食作物的产量情况如下表所示。

发行人 2022-2024 年主要粮食作物产量情况表

单位：万吨

| 产量  | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|-----|---------|---------|---------|
| 大小麦 | 63.55   | 61.58   | 53.15   |
| 水稻  | 52.68   | 57.40   | 54.85   |
| 合计  | 116.23  | 118.98  | 108.00  |

发行人以自主经营种植基地为基础，集稻麦种植、制种、加工、销售全产业链为一体；种植基地产出的小麦、水稻等粮食产品主要用于自有种子产品生产和大米产品生产，大麦、小麦以及水稻等粮食产品除用于自有加工业务外存在部分对外销售的情况。

发行人种植业务主要农产品平均对外销售价格如下表所示。

发行人 2022-2024 年种植业务主要农产品平均对外销售价格情况表

单位：元/kg

| 项目  | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|-----|--------|--------|--------|
| 大小麦 | 2.59   | 2.63   | 2.72   |
| 水稻  | 3.32   | 3.27   | 2.55   |

公司稻谷外采销售情况如下表所示。

发行人 2022-2024 年外采大小麦销售情况表

单位：万吨

| 项目    | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|-------|--------|--------|--------|
| 外采销售量 | 28.87  | 31.62  | 39.42  |

2022-2024 年，发行人大米销量分别为 33.60 万吨、33.30 万吨和 32.34 万吨。  
2022-2024 年，发行人大米产销量情况如下表所示。

发行人 2022-2024 年大米产销量情况表

单位：万吨

| 项目 | 2024 年 | 2023 年 | 2022 年 |
|----|--------|--------|--------|
| 产量 | 29.59  | 29.52  | 30.23  |
| 销量 | 32.34  | 33.30  | 33.60  |

2022-2024 年，发行人大米产量小于销量，主要系发行人经营部分工业原粮的销售，例如工业性大米。由于发行人在市场上的品质口碑较高，品牌做得好，很多食品厂商在购买工业原粮的时候，优选发行人作为供应商。对于部分质量要求较低的工业原粮的购买者，发行人可从外面厂商采购，经品质检验合格后再销售给采购商。

公司建立了较好的大米销售渠道，民用米主要是通过超市向市场销售，与大型商超、米业公司等公司建立了稳定的业务合作关系。发行人工业用米主要销售给酒业公司等企业。2022-2024 年，发行人米业对前五大客户的销售额占比分别为 24.27%、24.12%和 23.96%，占比较高。

2022-2024 年，发行人米业主要销售客户情况如下表所示。

2024 年米业主要销售客户情况表

单位：万元、%

| 销售客户名称 | 2024 年    |       |
|--------|-----------|-------|
|        | 销售金额      | 占比    |
| 米业客户 2 | 7,657.8   | 6.18  |
| 米业客户 1 | 7,050.15  | 5.69  |
| 米业客户 4 | 6,259.23  | 5.05  |
| 米业客户 3 | 4,593.25  | 3.71  |
| 米业客户 6 | 4,120.52  | 3.33  |
| 合计     | 29,680.95 | 23.96 |

2023 年米业主要销售客户情况表

单位：万元、%

| 销售客户名称 | 2023 年    |       |
|--------|-----------|-------|
|        | 销售金额      | 占比    |
| 米业客户 1 | 9,882.40  | 7.67  |
| 米业客户 2 | 6,764.29  | 5.25  |
| 米业客户 4 | 5,063.03  | 3.93  |
| 米业客户 3 | 4,853.99  | 3.77  |
| 米业客户 5 | 4,509.56  | 3.50  |
| 合计     | 31,073.27 | 24.12 |

2022 年米业主要销售客户情况表

单位：万元、%

| 销售客户名称 | 2022 年    |       |
|--------|-----------|-------|
|        | 销售金额      | 占比    |
| 米业客户 2 | 8,648.21  | 6.76  |
| 米业客户 1 | 7,404.18  | 5.78  |
| 米业客户 3 | 6,569.16  | 5.13  |
| 米业客户 4 | 4,587.32  | 3.58  |
| 米业客户 5 | 3,861.69  | 3.02  |
| 合计     | 31,070.56 | 24.27 |

(3) 养殖业收入

公司养殖业主要包括水产养殖、奶牛养殖和家禽养殖。水产养殖运营主体为下属子公司江苏农垦金鲤渔业有限公司，主要产品包括大宗淡水鱼、对虾、龙虾、河蟹等，由农场组织核心区生产，水产品销售直接在塘口销售于批发商。奶牛养殖以公司养殖场为主，农场组织职工小区养殖为辅，产品生鲜乳按协议价格销售给江苏三元双宝公司、南京卫岗乳业等。家禽养殖主要以养鸡为主，获取订单后按需养殖，主要销售对象为正大食品、山东太和商贸、江苏泰森食品等。

2022-2024 年，公司主要养殖业销售收入情况如下表所示：

发行人 2022-2024 年主要养殖业销售收入情况表

单位：亿元

| 项目      | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|---------|---------|---------|---------|
| 水产品销售收入 | 2.58    | 1.96    | 2.85    |
| 牛奶销售收入  | 3.67    | 4.03    | 2.64    |

| 项目     | 2024 年度 | 2023 年度 | 2022 年度 |
|--------|---------|---------|---------|
| 家禽养殖收入 | 3.27    | 2.99    | 2.09    |
| 合计     | 9.52    | 8.98    | 7.58    |

2022-2024 年，公司主要养殖业情况如下表所示。

发行人 2022-2024 年主要养殖业情况表

单位：头，吨，亩，万吨

| 项目     | 2024 年度    | 2023 年度   | 2022 年度   |
|--------|------------|-----------|-----------|
| 奶牛存栏量  | 19,689     | 17,524    | 17,487    |
| 牛奶产量   | 100,945.04 | 65,891.57 | 54,460.56 |
| 养殖水面   | 23,945     | 21,060    | 61,418    |
| 水产品总产量 | 2.38       | 1.40      | 5.86      |

注：奶牛数据不含参股公司江苏三元双宝公司

2022-2024 年，农业板块中养殖业牛奶产品销售收入持续上升，主要系发行人扩大了奶牛养殖业的经营规模。

发行人水产养殖业持续健康发展。发行人不断加大对生产设施的改造升级，近几年实施鱼塘标准化改造工程，累计改造升级老塘口近 2 万亩。金鲤渔业推进塘口承租及外拓基地拓展，采取以集体养殖为主、对外发包为辅的经营模式，自主经营集体养殖面积 14114.9 亩，对外发包 2575.1 亩。始终坚持市场导向，加快养殖模式布局优化，构筑多元化盈利结构，提高市场竞争力，2024 年，金鲤渔业荣获“江苏省品牌学会优秀品牌企业”称号。发行人水产养殖业创新多品种混养模式，以低密度草鱼、鲂鱼为主，适量套养对虾，精心组织鱼种投放，加大对虾投放密度，推动对虾养殖产量再创新高，4000 亩混养塘中对虾实现历史性利润 500 万元。积极推进新品养殖，改造新建 100 亩甲鱼池，放养甲鱼种 8 万尾，尝试套养对虾，实现对虾亩产高达 600 斤，打造新的经济增长点。扩建育苗基地，育苗小棚规模已达 81 座，成为盐城地区最大的南美白对虾育苗基地。与海壹、海大等大型集团公司合作，引进优质品牌仔虾，并大力开拓销售市场，全年产销虾苗 16.88 亿尾，其中自养 4.84 亿尾，对外销售 12.04 亿尾，实现利润 1123.05 万元。2024 年，苏垦渔业共销售淡水鱼虾苗 3312.25 万斤、对虾 243.41 万与 12.04 亿尾，整体实现营业收入 2.72 亿元，同比增加 2600 万元。

奶牛养殖业是公司养殖业发展的重点。公司 2024 年牛奶产量超过 10 万吨。

截至 2024 年末，公司拥有 5 个规模化国有牧场，存栏优质高产奶牛 19,689 头。同时，公司对外积极寻求战略合作，与南京卫岗乳业、上海光明乳业等乳企签订了战略合作协议，推进产业发展，已成为华东地区优质奶源基地。

（4）麦芽

公司的麦芽业务由苏垦农发的下属子公司苏垦麦芽经营，苏垦麦芽拥有超过 20 万吨/年的麦芽生产能力。公司所引进的德国先进的塔式制麦设备，采用“二段浸麦-六层发芽-三层烘干”的先进技术。

麦芽生产所需的啤麦原粮主要是从澳大利亚、加拿大、法国等国家进口以及从发行人所属农场采购。

2022-2024 年，苏垦麦芽采购、生产情况如下：

苏垦麦芽 2022-2024 年采购、生产情况表

| 项目            | 2024 年    | 2023 年    | 2022 年    |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 原粮采购（万吨）      | 21.51     | 28.63     | 24.82     |
| 其中：国产麦采购量（万吨） | 5.59      | 6.00      | 3.56      |
| 国产麦采购均价（元/吨）  | 2,184.84  | 2,200     | 2,400     |
| 进口麦采购量（万吨）    | 15.92     | 22.63     | 21.26     |
| 进口麦采购均价（元/吨）  | 2,444.48  | 2,932.12  | 2,834.44  |
| 麦芽产量（万吨）      | 20.14     | 20.03     | 21.41     |
| 麦芽销量（万吨）      | 19.88     | 21.16     | 22.37     |
| 销售均价（元/吨）     | 3,996.67  | 4,505.28  | 3,689.62  |
| 销售收入（万元）      | 79,453.48 | 95,331.78 | 82,521.29 |

2022-2024 年，公司麦芽的产量为 21.41 万吨、20.03 万吨和 20.14 万吨，销售量为 22.37 万吨、21.16 万吨和 19.88 万吨，销售均价分别为 3,689.62 元/吨、4,505.28 元/吨和 3,996.67 元/吨。2022-2024 年，该板块分别实现销售收入 82,521.29 万元、95,331.78 万元和 79,453.48 万元。目前公司的主要客户是华润、百威、燕京啤酒等。

2024 年度，发行人麦芽业务主要销售客户情况如下：

2024 年度麦芽主要销售客户情况表

单位：万元

| 销售客户名称 | 2024 年度   |        |
|--------|-----------|--------|
|        | 销售金额      | 占比     |
| 第一大客户  | 34,920.83 | 36.28% |
| 第二大客户  | 15,818.64 | 16.43% |
| 第三大客户  | 7,524.27  | 7.82%  |
| 第四大客户  | 7,223.1   | 7.50%  |
| 第五大客户  | 5,325.69  | 5.53%  |
| 第六大客户  | 4,509.84  | 4.68%  |
| 第七大客户  | 3,627.95  | 3.77%  |
| 第八大客户  | 2,474.75  | 2.57%  |
| 第九大客户  | 1,903     | 1.98%  |
| 第十大客户  | 1,895.49  | 1.97%  |
| 合计     | 85,223.56 | 88.53% |

## 2、工业板块

2022-2024 年度，公司工业板块分别实现主营业务收入 353,001.20 万元、260,739.05 万元和 255,911.37 万元，占比为 17.43%、14.88%和 14.67%，工业板块实现主营业务毛利分别为 33,960.63 万元、9,882.28 万元和 22,171.39 万元，占公司主营业务毛利的 6.91%、2.86%和 5.77%。该板块毛利率相对较低，分别为 9.62%、3.79%和 8.66%。

2024 年，工业板块主要由三部分业务构成：一是农场自来水、电力以及项目工程业务；二是二级子公司江苏省勤奋药业有限公司从事的药品制造业务；三是三级子公司金太阳粮油股份有限公司（以下简称“太阳股份”）从事的食用植物油加工业务。太阳股份于 2019 年初被集团下属上市子公司苏垦农发收购并纳入合并报表范围，2024 年太阳股份食用植物油加工业务实现营业收入 228,269.29 万元，占工业板块收入的 89.20%，太阳股份主要介绍如下：

公司是一家集研发、生产、销售为一体的农业产业化食用植物油企业，公司销售主要通过品牌事业部、精品油销售部共同完成，品牌事业部负责包装油品销售，精品油销售部负责精品油及其销售。公司销售模式主要包括以下三种类型：

（1）品牌销售模式。分现代直营渠道和经销商渠道。现代直营由公司直接供货到大润发、苏果、文峰等全国性连锁商超，在商超 A 类门店中由公司招收专职导购员负责门店销售，与消费者实施一对一的销售模式，树立品牌、展示

形象。渠道经销商是通过经销商在各自区域的商超进行铺市服务、销售，通过各个渠道经销商在各自区域拥有上百家的网点，实现较大市场铺市率及占有率。

（2）精品油销售模式。公司生产的精品葵花油等产品，因品质一流、专利技术、独创工艺和质量远远优于国标，销售对象主要为国内十大品牌的生产商，是首选供应商，销售地区覆盖江苏、上海、浙江、湖北、山东、广东、内蒙等地。精品油销售价格每天根据市场行情变动情况以及国内市场供需情况确定，合同中约定质量、价格、结算方式、提货时间、运输方式、争议解决方式等条款。合同执行人员负责跟进后续发货数量、收货数量质量、开具发票、催收货款等事宜。

（3）普通油销售及加工费收入模式。普通油销售收入主要来自一些粮油批发商消费客户的销售；加工费收入主要是来自利用公司品控管理的优势及灌装富余产能为一些品牌油提供灌装服务。

太阳股份产品主要以葵花油、菜籽油和大豆油为主，其中葵花油 2024 年占工业板块营业收入的比重为 26.78%，菜籽油 2024 年占工业板块营业收入的比重为 34.12%，大豆油 2024 年占工业板块营业收入的比重为 22.80%，如下表所示：

公司 2024 年主要产品营业收入

单位：万元

| 类别   | 2024 年     |              |
|------|------------|--------------|
|      | 营业收入       | 占工业板块营业收入的比重 |
| 葵花籽油 | 59,560.54  | 26.78%       |
| 菜籽油  | 75,897.07  | 34.12%       |
| 大豆油  | 50,712.91  | 22.80%       |
| 玉米油  | 15,950.18  | 7.17%        |
| 调和油  | 748.67     | 0.34%        |
| 橄榄油  | 173.25     | 0.08%        |
| 花生油  | 3,392.51   | 1.53%        |
| 其他油  | 10,239.26  | 4.60%        |
| 副产品  | 5,757.64   | 2.59%        |
| 合计   | 222,432.04 | 100.00%      |

公司销售渠道较为稳定。2024 年度，下游主要客户前五名客户销售金额为 63,722.34 万元，占比 27.92%，如下表所示。

2024 年度主要销售客户情况

单位：万元

| 序号 | 客户       | 销售金额      | 年度销售占比 |
|----|----------|-----------|--------|
| 1  | 太阳股份客户 1 | 20,743.12 | 9.09%  |
| 2  | 太阳股份客户 2 | 15,494.28 | 6.79%  |
| 3  | 太阳股份客户 3 | 9,664.40  | 4.23%  |
| 4  | 太阳股份客户 4 | 9,324.77  | 4.08%  |
| 5  | 太阳股份客户 5 | 8,495.77  | 3.72%  |
| 合计 |          | 63,722.34 | 27.92% |

2024 年度，公司上游供应商前五名供应商采购金额为 65,998.84 万元，占比 31.15%，如下表所示。

表：2024 年度主要供应商情况

单位：万元

| 序号 | 供应商       | 采购金额      | 年度采购占比 |
|----|-----------|-----------|--------|
| 1  | 太阳股份供应商 1 | 33,232.99 | 15.68% |
| 2  | 太阳股份供应商 2 | 8,693.27  | 4.10%  |
| 3  | 太阳股份供应商 3 | 8,460.92  | 3.75%  |
| 4  | 太阳股份供应商 4 | 7,942.00  | 3.75%  |
| 5  | 太阳股份供应商 5 | 7,669.66  | 3.62%  |
| 合计 |           | 65,998.84 | 31.15% |

### 3、商业板块

2022-2024 年度，公司商业板块分别实现主营业务收入 245,145.95 万元、237,435.85 万元和 225,142.67 万元，占比为 12.11%、13.55%和 12.91%，收入水平在公司各业务板块的较高水平，但主营业务毛利水平较低，2022-2024 年度实现的主营业务毛利为 8,266.99 万元、9,118.19 万元和 8,846.77 万元，仅占公司全部主营业务毛利的 1.68%、2.64%和 2.30%，毛利率分别为 3.37%、3.84%和 3.93%。2022-2024 年度，发行人商业板块主营业务收入构成情况如下表所示：

发行人 2022-2024 年度商业板块主营业务收入构成情况表

单位：亿元，%

| 业务板块 | 2024 年度 |        | 2023 年 |        | 2022 年 |        |
|------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
|      | 金额      | 占比     | 金额     | 占比     | 金额     | 占比     |
| 汽车服务 | 18.96   | 84.20  | 17.15  | 72.22  | 16.32  | 66.56  |
| 其他   | 3.56    | 15.80  | 6.60   | 27.77  | 8.20   | 33.44  |
| 合计   | 22.51   | 100.00 | 23.74  | 100.00 | 24.51  | 100.00 |

注：其他包括服装批发、日用品批发、烟酒批发零售、装饰材料销售等，业务零散在各个单位，占比均较小。

发行人 2022-2024 年度商业板块主营业务成本构成情况表

单位：亿元，%

| 业务板块 | 2024 年度 |       | 2023 年 |       | 2022 年 |       |
|------|---------|-------|--------|-------|--------|-------|
|      | 金额      | 占比    | 金额     | 占比    | 金额     | 占比    |
| 汽车服务 | 17.61   | 81.41 | 15.92  | 69.73 | 15.88  | 67.03 |
| 其他   | 4.02    | 18.59 | 6.91   | 30.27 | 7.81   | 32.97 |
| 合计   | 21.63   | 100   | 22.83  | 100   | 23.69  | 100   |

发行人 2022-2024 年度商业板块毛利率构成情况表

| 业务板块 | 2024 年度 | 2023 年 | 2022 年 |
|------|---------|--------|--------|
| 汽车服务 | 7.10%   | 7.16%  | 2.68%  |
| 其他   | -12.99% | -4.77% | 4.73%  |
| 合计   | 3.93%   | 3.85%  | 3.36%  |

公司商业板块主要由江苏省苏舜集团有限公司（以下简称“苏舜集团”）经营和管理。苏舜集团以汽车贸易服务为主业，以维修服务、汽车金融、汽车装潢等为辅业。公司的商品贸易采取自营模式，自营业务的占比约为 90%。自营业务基本以特定供应商以及销售客户的形式开展。公司通过与供应商建立长期合作关系，获得优惠的贸易条件，降低业务风险，同时为客户提供稳定、优质的货源，获取利润。

#### （1）汽车贸易

公司的汽车贸易服务主业已发展成为集整车销售、配件供应、维修服务、汽车装潢、汽车金融、汽车租赁、旧车交易、汽车油辅料生产、车友俱乐部、信息反馈于一体的现代汽车销售服务集团，主要服务内容包括新车销售、汽车装潢维修服务及二手车交易中介服务。

##### 1) 新车销售及维修服务

苏舜集团主要经营轿车系列 7 个品牌，拥有 10 个汽车销售 4S 店，销售的品牌主要包括上海大众系列、一汽大众系列（不含奥迪）、克莱斯勒系列、东风本田系列、上汽荣威系列、北汽极狐等。2022-2024 年，苏舜集团新车销售量分别为 1.02 万辆、1.04 万辆和 1.23 万辆，实现销售收入 14.34 亿元、14.45 亿元和 15.89 亿元。公司销售量最大的品牌是上海大众系列，2022-2024 年销售量分别为 6,565 辆、7,962 辆和 9,057 辆，销售收入分别为 9.64 亿元、11.20 亿元和 11.88 亿。2024 年，苏舜集团销售收入前五大汽车品牌情况如下表所示：

苏舜集团 2024 年销售收入前五大汽车品牌情况表

单位：辆，亿元

| 汽车品牌 | 数量     | 金额    | 金额占比   |
|------|--------|-------|--------|
| 上海大众 | 9,057  | 11.88 | 74.75% |
| 一汽大众 | 425    | 0.51  | 3.20%  |
| 上汽荣威 | 471    | 0.56  | 3.53%  |
| 东风本田 | 208    | 0.18  | 1.16%  |
| 克莱斯勒 | 20     | 0.07  | 0.47%  |
| 合计   | 10,181 | 13    | 83.12% |

随着市场竞争日趋激烈，新车销售已进入微利时代，公司的 4S 店越来越依赖保养、维修以及保险、装潢、车贷等服务，2022-2024 年，公司分别实现维修服务收入 11,799.06 万元、13,702.66 万元和 13,742.24 万元。

## 2) 二手车交易中介服务

公司原拥有江苏省最大的旧机动车交易市场，市场设有 2,000 平方米的交易大厅，30,000 平方米停车场，2,000 平方米经纪人办公区。为更好发展，2018 年已搬迁至玄武大道 719 号，营业大厅面积为 300 平方米，经营场地面积为 58,600 平方米。2022-2024 年，旧车交易市场的成交量分别为 16,842 辆、12,489 辆和 9,514 辆，成交额为 7.41 亿元、5.22 亿元和 2.98 亿元，公司收取的中介交易费分别为 145.26 万元、149.15 万元和 85.73 万元。

## 4、房地产板块

2022-2024 年度，公司房地产板块业务收入分别为 233,874.13 万元、71,475.26 万元和 166,153.08 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 11.55%、4.08%和 9.53%，是公司主营业务板块的重要组成部分。公司房地产板块的主营业务毛利率较高，2022-2024 年度分别为 57.06%、53.14%和 52.85%。目前，公司房地产板块主要运营主体为下属子公司江苏通宇房地产开发有限公司及其下属的江苏通宇投资有限公司、连云港运通房地产开发有限公司、江苏农垦新福地投资发展有限公司、江苏林景置业有限公司和江苏通宇置业有限公司。

公司房地产项目由控股子公司江苏通宇房地产开发有限责任公司下属的五家房地产开发公司运营。（1）根据《中华人民共和国房地产开发企业资质证

书》，江苏通宇投资有限公司、连云港运通房地产开发有限公司、江苏农垦新福地投资发展有限公司、江苏林景置业有限公司和江苏通宇置业有限公司均具有房地产项目开发二级资质；（2）发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，或者该违法行为重大、受到行政处罚或受到刑事处罚；（3）公司诚信合法经营，不存在“囤地捂盘惜售”“哄抬房价”“信贷违规”“销售违规”“无证开发”等问题”、“，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。发行人所有已完工、交付和在建的房地产开发项目均证件齐全，手续合法合规。

（1）房地产项目情况

截至 2024 年末，公司房地产项目情况如下表所示。

截至 2024 年末发行人房地产项目情况表

| 项目名称        | 项目总投资<br>(万元) | 截至 2024 年末已投入<br>资金 (万元) | 可售建筑面<br>积 (m²) | 已销售面积<br>(m²) | 已回笼资金<br>(万元) | 拿地时间    |
|-------------|---------------|--------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------|
| 林景雅园        | 285,000.00    | 279,627.00               | 323,000.00      | 276,535.13    | 404,720.24    | 2009.6  |
| 林景御园        | 80,000.00     | 78,443.00                | 60,699.11       | 55,130.7      | 101,942.87    | 2012.5  |
| 林景熙园一期      | 145,000.00    | 139,725.00               | 163,665.10      | 138,943.94    | 241,596.32    | 2013.11 |
| 林景熙园二期      | 85,000.00     | 79,349.00                | 57,000.00       | 18,152.32     | 51,085.54     | 2013.11 |
| 新福地广场       | 20,000.00     | 12,129.00                | 25,945.29       | -             | -             | 2013.5  |
| 江景瑞园        | 78,000.00     | 74,993.00                | 165,830.64      | 141,093.91    | 112,040.69    | 2014.4  |
| 江景雅园        | 65,000.00     | 50,381.00                | 74,212.15       | 56,058.47     | 66,007.62     | 2018.1  |
| 凤凰星城一期      | 38,470.29     | 38,470.29                | 82,407.98       | 82,012.00     | 55,870.00     | 2008.2  |
| 凤凰星城二期      | 34,591.21     | 34,591.21                | 77,008.50       | 76,333.26     | 56,329.33     | 2008.2  |
| 凤凰星城三期      | 37,648.55     | 37,660.00                | 93,998.41       | 93,626.53     | 77,285.04     | 2008.2  |
| 凤凰国际创客空间    | 85,079.00     | 31,926.00                | 112,569.52      | 15,136.90     | 15,325.86     | 2008.2  |
| 林景紫园        | 170,000.00    | 189,078.00               | 115,846.53      | 80,590.15     | 198,864.79    | 2015.8  |
| 林景兰园        | 100,000.00    | 103,240.00               | 72,126.38       | 44,852.27     | 117,837.44    | 2015.8  |
| 林景尊园        | 90,000.00     | 79,557.00                | 68,897.59       | 58,049.66     | 141,549.08    | 2013.7  |
| 林景博园        | 300,000.00    | 304,000.00               | 108,313.99      | 1,283.37      | 2,374.23      | 2017.3  |
| 2019G10 润悦府 | 225,000       | 211,641.00               | 64,192.05       | 5,338.12      | 8,239.65      | 2020.9  |
| 2021G07 尊悦府 | 80,000.00     | 68,886.00                | 25,768.68       | -             | -             | 2021.12 |
| 2021G22 瑞悦府 | 115,000.00    | 95,485.00                | 42,150.03       | -             | -             | 2021.11 |
| 2023G01 地块  | 310,000.00    | 160,138.00               | -               | -             | -             | 2023.5  |
| 合计          | 2,343,789.05  | 2,069,319.50             | 1,733,631.95    | 1,143,136.73  | 1,651,068.70  | -       |

注：  
新福地广场主要用于出租。  
因项目实际建设需要，林景紫园、林景兰园和林景博园已投资金额高于总投资金额。

### 1) 林景雅园

2009 年，江苏通宇房地产开发公司通过南京市国土局土地招拍挂竞拍到浦口区珠江镇象山路东侧面面积达 520 亩的一幅地块。江苏通宇投资有限公司成立后，立即投入该地块的开发中去。此幅地块地处珠江镇市区，背靠老山国家森林公园，位置优越，环境优美。公司计划分两阶段进行开发：第一阶段是以“林景雅园”命名的公寓住宅及公共配套设施开发；第二阶段则以别墅开发为主，将根据市场需求，打造多栋高档别墅区。

本项目位于浦口区江浦街道象山路 18 号，靠近老山公园。土地于 2007 年取得，土地成本为 4.40 亿元，楼面地价为 1,542.64 元/平方米。

**林景雅园已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称                    | 项目             | 证件编号                                                                                                                                                                 |
|----|--------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》                | 林景雅园住宅、别墅、社区中心 | 宁浦国用（2012）第 00655 号<br>宁浦国用（2013）第 02003 号<br>宁浦国用（2009）第 01680 号                                                                                                    |
| 2  | 《建设用地规划许可证》              | 林景雅园住宅、别墅、社区中心 | 宁规浦口用地（2007）0002 号                                                                                                                                                   |
| 3  | 《建设工程规划许可证》              | 林景雅园住宅三期       | 建字第 320111201280009 号<br>建字第 320111201081104 号                                                                                                                       |
|    |                          | 林景雅园别墅         | 建字第 320111201280059 号<br>建字第 320111201380013 号                                                                                                                       |
|    |                          | 林景雅园社区中心       | 建字第 320111201380074 号                                                                                                                                                |
| 4  | 《建设工程施工许可证》              | 住宅三期           | 宁建 320111020110013 号<br>宁建 320111020120110 号                                                                                                                         |
|    |                          | 别墅             | 宁建 320102020130013 号                                                                                                                                                 |
|    |                          | 社区中心           | 宁建 320102020140095 号                                                                                                                                                 |
| 5  | 《关于象山路 18 号项目环境影响报告书的批复》 | 林景雅园           | 浦环发（2009）9 号                                                                                                                                                         |
| 6  | 《商品房预售许可证》               | 林景雅园别墅         | 宁房销第 2014300116 号<br>宁房销第 2016300030 号                                                                                                                               |
|    |                          | 林景雅园住宅         | 宁房销第 2014300035 号<br>宁房销第 2013300187 号<br>宁房销第 2013300131 号<br>宁房销第 2013300125 号<br>宁房销第 2013300107 号<br>宁房销第 2013300073 号<br>宁房销第 2013300039 号<br>宁房销第 2013300040 号 |
|    |                          | 社区中心           | 无                                                                                                                                                                    |
|    |                          | 别墅             | 宁房销第 2014300116 号<br>宁房销第 2016300030 号                                                                                                                               |

|  |  |  |                                        |
|--|--|--|----------------------------------------|
|  |  |  | 宁房销第 2018300045 号<br>宁房销第 2019300022 号 |
|--|--|--|----------------------------------------|

### 2) 林景御园

该项目位于栖霞区经五路西侧。地块东至经五路；西至规划道路；北至规划道路；南至规划道路。地块北侧即为红太阳装饰城，东侧为壹城住宅小区，目前周边生活氛围较浓。

该项目位于城北板块核心地段，地处栖霞大道与经五路交汇处南侧，多条公交线路直达，距离迈皋桥地铁站仅 2.5 公里；距离规划建设的地铁 6、7 号线万寿村站仅 900 米，15 分钟畅达新街口。聚合了购物、餐饮、娱乐、办公、居住等配套。

本项目为栖霞区迈桥街道万寿寺季家街 02 地块，红太阳装饰城对面。土地取得时间为 2012 年 5 月，土地成本为 3.80 亿元，楼面地价为 6,798 元/平方。

项目占地面积 22,359.20 平方米，总建筑面积为 74,955.01 平方米。其中，地上面积 55,868.15 平方米，地下面积 19,086.86 平方米。地上建筑面积分为：住宅 43,768.64 平方米，沿街商业 11,808.23 平方米。地下建筑面积分为：汽车库 19,086.86 平方米（355 个产权车位），储藏室 2,812.56 平方米。

该项目可售面积 60,699.11 平方米，该项目共有 3 幢 18 层住宅共计 392 套，和 2 幢商业共计 44 套。截至 2024 年末，住宅部分已销售完并已交付，实现销售收入 10.19 亿元，尚有部分商业未售。

林景御园已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称                  | 项目        | 证件编号                                                        |
|----|------------------------|-----------|-------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》              | 林景御园住宅、商业 | 宁栖国用（2012）第 03622 号                                         |
| 2  | 《建设用地规划许可证》            | 林景御园住宅、商业 | 地字第 320113201211245 号                                       |
| 3  | 《建设工程规划许可证》            | 林景御园住宅、商业 | 建字第 320113201211229 号                                       |
| 4  | 《建设工程施工许可证》            | 林景御园住宅、商业 | 宁建 320100020120301 号<br>宁建 320100020120230 号                |
| 5  | 《关于林景御园开发项目环境影响报告书的批复》 | 林景御园住宅、商业 | 宁环表复[2011]128 号                                             |
| 6  | 《商品房预售许可证》             | 林景御园住宅、商业 | 宁房销第 2013100057 号<br>宁房销第 2013100118 号<br>宁房销第 2014100044 号 |

### 3) 福地广场

项目总占地面积 21,587 平方米，总建筑面积 35,102 平方米，其中地上建筑面积 17,262 平方米，地下建筑面积 17,840 平方米。项目位于南通市苏园区江安路 33 号，至上海仅一小时车程。土地于 2013 年 5 月取得，土地成本为 1,640 万元，楼面地价为 950 元/平方米。

该项目由 7 幢规模不等的公建及一个大地下室组成：A 号楼为 5 层商务办公楼，B-G 号楼为商业建筑。其中办公面积 4,517.87 平方米，地上商业面积 12,145.3 平方米，地下商业面积 7,105.57 平方米，地下车位 234 个。项目工程总投资额为 2.00 亿左右。目前该项目整体自持，并出租。

项目以餐饮、休闲、娱乐为主的主题商业中心，业态以餐饮、咖啡茶座、银行、移动、便利店、商超等为主，搭配其他商业零售，主要为苏通园区配套服务。

新福地广场已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称                   | 项目    | 类型 | 证件编号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----|-------------------------|-------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》               | 新福地广场 | 商业 | 通开国用（2013）第 03050026 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2  | 《建设用地规划许可证》             | 新福地广场 | 商业 | 地字第 320605201420004 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3  | 《建设工程规划许可证》             | 新福地广场 | 商业 | 建字第 320605201420007 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4  | 《建设工程施工许可证》             | 新福地广场 | 商业 | 通建 320691020150010 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5  | 《关于新福地便利中心项目环境影响报告书的批复》 | 新福地广场 | 商业 | 苏通环表复[2014]1 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 6  | 《商品房现售备案证明》             | 新福地广场 | 商业 | 通开发房现售备案第 2018005 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 7  | 不动产权证书                  | 新福地广场 | 商业 | 苏（2019）南通开发区不动产权第 0019370 号-0019371 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019454 号-0019463 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019484 号-0019493 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019501 号-0019510 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019552 号-0019560 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019579 号-0019598 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0019038 号-0019039 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0017475 号 |

| 序号 | 许可证名称 | 项目 | 类型 | 证件编号                                                                                      |
|----|-------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |       |    |    | 苏（2019）南通开发区不动产权第 0017482 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0017490 号<br>苏（2019）南通开发区不动产权第 0017502 号 |

#### 4）林景熙园（一期和二期）

江苏通宇林景熙园一期（G60），位于浦口区沿山大道南侧，南工大东侧 02 号地块。地块北侧为林景熙园二期（G59）地块，东侧为区域中央公园，南侧为某商业地块，西侧为工业大学。该地块背靠 10 万公顷老山森林公园，内部为原生态坡地地形，生态环境优越。地块距离已经建成通车的南京长江隧道出口约 5 分钟车程。该项目区位条件优越，交通便捷，综合条件较好。土地取得时间为 2012 年 12 月，土地成本为 3.90 亿元，楼面地价 3,283 元/平方米。

该项目占地面积约 7.60 万平方米，其中，二类居住用地 7.30 万平方米，基层社区中心 6,000 平方米。二类居住用地，容积率 1.91，总建筑面积约 20 万平方米，其中，地上建筑面积约 14 万平方米，地下室建筑面积约 6 万平方米（地下商业 2,200 平方米，储藏室 9,400 平方米，其它为车库）。基层社区中心用地，容积率 1.2，总建筑面积约 1.18 万平方米，其中，地上建筑面积约 0.71 万平方米，地下室建筑面积约 0.47 万平方米。

该项目为法式建筑风格，全部为 11 层小高层及部分沿街商业。G60 地块占地面积 79,189.80 平方米，建筑面积 211,938.70 平方米，可售住宅 126,038.22 平方米。

江苏通宇林景熙园二期（G59），位于浦口区沿山大道南侧，南工大东侧 01 号地块。地块南侧为林景熙园一期（G60）地块，东侧为区域中央公园，北侧为老山森林公园，西侧为工业大学。

该项目占地面积约 5.95 万平方米，容积率 0.59，总建筑面积约 5.80 万平方米，其中，地上建筑面积约 3.50 万平方米，地下室建筑面积约 2.30 万平方米。

该项目全部采用天然石材干挂的法式风格别墅，产品类型为 3F 的联排别墅及以 3F 为主，2F 为辅的双拼别墅。G59 占地面积 59,514.50 平方米，建筑面积 59,000.00 平方米，可售面积为 57,000.00 平方米。

#### 林景熙园（一期、二期）已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称                  | 项目        | 类型    | 证件编号                                                                                                                                                        |
|----|------------------------|-----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》              | 林景熙园一期、二期 | 住宅+商业 | 宁浦国用（2013）第 06207 号<br>宁浦国用（2013）第 06206 号                                                                                                                  |
| 2  | 《建设用地规划许可证》            | 林景熙园一期、二期 | 住宅+商业 | 地字第 320111201410079 号<br>地字第 320111201410086 号                                                                                                              |
| 3  | 《建设工程规划许可证》            | 林景熙园一期、二期 | 住宅+商业 | 建字第 320111201410413 号<br>建字第 320111201510035 号                                                                                                              |
| 4  | 《建设工程施工许可证》            | 林景熙园一期、二期 | 住宅+商业 | 宁建 320102020150002 号<br>宁建 320111201506010101 号<br>宁建 320111201510300201 号<br>宁建 320111201508070401 号<br>宁建 320111201601250101 号<br>宁建 320111201601290201 号 |
| 5  | 《关于林景熙园开发项目环境影响报告书的批复》 | 林景熙园住宅、商业 | 住宅+商业 | 浦环建[2014]4 号                                                                                                                                                |
| 6  | 《商品房预售许可证》             | 林景熙园一期    | 住宅+商业 | 宁房销第 2015300114 号<br>宁房销第 2015300153 号<br>宁房销第 2015300175 号<br>宁房销第 2016300015 号<br>宁房销第 2016300064 号                                                       |
|    |                        | 林景熙园二期    | 住宅+商业 | 宁房销第 2020700043 号                                                                                                                                           |

#### 5) 凤凰星城

凤凰星城位于连云港市海州区海宁东路南科苑路东，距连云港新市政府南 1.5 公里，紧邻市政中央景观大道。本项目为连云港市海州区郁州街道，属于新城区板块，靠近市政府、新海高级中学。项目于 2008 年 2 月取得，土地成本为 0.97 亿元，楼面地价为 262.80 元/平方米。

项目总用地面积 18.35 万平方米，地上建筑面积约 37 万平方米，其中商业办公 11 万平方米，住宅约 25.4 万平方米。一期总建筑面积 98,827.70 平方米，可售 82,407.98 平方米，已销售 99%，并已交付，实现收入 5.59 亿元；二期地上总面积 102,774.24 平方米，可销售面积 78,707.93 平方米，已销售 99%，并已交付使用，实现收入 5.63 亿元；三期建筑面积 123,158.00 平方米，可销售面积 93,998.41 平方米，于 2017 年 11 月预售。

#### 凤凰星城已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称                  | 项目        | 证件编号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》              | 凤凰星城住宅、商业 | 连国用（2013）第 XP006642 号<br>连国用（2013）第 XP006646 号；连国用（2013）第 XP006643 号；连国用（2013）第 XP004190 号；连国用（2013）第 XP003656 号<br>连国用（2015）第 XP009868 号                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2  | 《建设用地规划许可证》            | 凤凰星城住宅、商业 | 地字第 320701201000044A；<br>地字第 320701201000044B；<br>地字第 320701201000044C；<br>地字第 320701201000044D。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3  | 《建设工程规划许可证》            | 凤凰星城住宅、商业 | 建字第 320701201100012-1；建字第 320701201100012-2；建字第 320701201500085 号；建字第 320701201600039-1 号；建字第 320701201600039-2 号。                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4  | 《建设工程施工许可证》            | 凤凰星城住宅、商业 | 建 320700020130018 号<br>建 320700020130019 号<br>建 320700020130020 号<br>建 320706201603310101 号<br>建 320706201604050101 号<br>建 320706201604260101 号<br>建 320706201704280101 号<br>建 320706201704280201 号<br>建 320706201705160101 号<br>320706201704010101 号                                                                                                                                                                          |
| 5  | 《关于凤凰星城开发项目环境影响报告书的批复》 | 凤凰星城住宅、商业 | 连环发【2008】166 号                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 6  | 《商品房预售许可证》             | 凤凰星城住宅、商业 | 连住房售证字第（2013）076 号<br>连住房售证字第（2014）012 号<br>连住房售证字第（2014）029 号<br>连住房售证字第（2015）038 号<br>连住房售证字第（2015）062 号<br>连住房售证字第（2015）088 号<br>连住房售证字第（2016）113 号<br>连住房售证字第（2016）044 号<br>连住房售证字第（2017）008 号<br>连住房售证字第（2016）094 号<br>连住房售证字第（2017）001 号<br>连住房售证字第（2017）012 号<br>连住房售证字第（2016）078 号<br>连住房售证字第（2016）056 号<br>连住房售证字第（2016）129 号<br>连住房售证字第（2017）050 号<br>连住房售证字第（2017）104 号<br>连住房售证字第（2017）121 号<br>连住房售证字第（2017）146 号 |

6) 江景瑞园（R14007 地块）

项目位于南通市苏通园区江嘉路 33 号，地处上海一小时生活圈。土地取得时间为 2014 年 4 月，土地成本为 1.33 亿元，楼面地价为 1,032 元/平方米。

项目总占地面积 80,885.61 平方米，总建筑面积 186,384.00 平方米，其中地上建筑面积 129,411.00 平方米，地下建筑面积 56,973.00 平方米。项目容积率 1.6，建筑密度≤25%。规划总投资 7.80 亿。该项目由 29 幢四层带电梯联排别墅及 7 幢十八层高层组成。

**江景瑞园（R14007）已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称                                               | 项目   | 类型 | 证件编号                                                                                                       |
|----|-----------------------------------------------------|------|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》                                           | 江景瑞园 | 住宅 | 通开国用（2014）第 03050065 号                                                                                     |
| 2  | 《建设用地规划许可证》                                         | 江景瑞园 | 住宅 | 地字第 320605201710005 号                                                                                      |
| 3  | 《建设工程规划许可证》                                         | 江景瑞园 | 住宅 | 建字第 320605201710012 号<br>建字第 320605201710021 号<br>建字第 320605201810023 号<br>建字第 320605201910027 号           |
| 4  | 《建设工程施工许可证》                                         | 江景瑞园 | 住宅 | 320691201710240201<br>320691201710240101<br>320612201805290201<br>320612201808230101<br>320612201910150101 |
| 5  | 《关于江苏农垦新福地投资发展有限公司海伦路南、通四河北 121 亩地块项目的核准通知》         | 江景瑞园 | 住宅 | 苏通管项[2015]43 号                                                                                             |
| 6  | 《关于江苏农垦新福地投资发展有限公司苏通科技产业园通四河北侧 121 亩地块项目环境影响报告表的批复》 | 江景瑞园 | 住宅 | 苏通环表复[2015]13 号                                                                                            |
| 7  | 《商品房预售许可证》                                          | 江景瑞园 | 住宅 | 通开发房预售证第 2018002 号<br>通开发房预售证第 2018009 号<br>通开发房预售证第 2018063 号<br>通开发房预售证第 2019029 号<br>通开发房预售证第 2019071 号 |
| 8  | 《建筑工程竣工验收备案证明书》                                     | 江景瑞园 | 住宅 | 通苏通建竣验（2020）011 号                                                                                          |

#### 7) 江景雅园

2018 年 8 月 17 日，江苏通宇投资有限公司通过南通市国土局土地招拍挂竞

拍到苏通科技产业园苏五河东、金英西路西、海伦路南、苏六河北面积达 52 亩的一幅地块。江苏通宇投资有限公司出资设立了全资子公司南通丰汇房地产开发有限公司，并将 R18022 地块土地使用权转与南通丰汇房地产开发有限公司，后南通丰汇房地产开发有限公司立即投入该地块的开发中去。此幅地块地处苏通园区中心，东临苏通园区 CBD 中心金英湖（规划中），地理位置优越，环境优美。公司计划分两次进行开盘销售：产品为以“江景雅园”命名的高层住宅。

本项目位于南通市苏通科技产业园区金英西路，靠近金英湖（规划中）。土地于 2018 年取得，土地成本为 2.30 亿元，楼面地价为 3,689 元/平方米。

江景雅园工程规划开发总建筑面积 86,173.00 平方米，其中：高层住宅 9 栋，61,433.00 平方米；物业用房、地下车库等配套设施 24,740.00 平方米。

江景雅园已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称                          | 项目   | 类型 | 证件编号                                                     |
|----|--------------------------------|------|----|----------------------------------------------------------|
| 1  | 《不动产权证书》                       | 江景雅园 | 住宅 | 苏（2018）南通开发区不动产权第 0024736 号                              |
| 2  | 《建设用地规划许可证》                    | 江景雅园 | 住宅 | 地字第 320605201810026 号                                    |
| 3  | 《建设工程规划许可证》                    | 江景雅园 | 住宅 | 建字第 320605201910009 号                                    |
| 4  | 《建设工程施工许可证》                    | 江景雅园 | 住宅 | 施工许可证编号 320612201907050201<br>施工许可证编号 320612201907050101 |
| 5  | 《江苏省房屋建设和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》 | 江景雅园 | 住宅 | 10121（2019）第 0325 号<br>10121（2019）第 0243 号               |
| 6  | 《建设工程抗震设防审查证书》                 | 江景雅园 | 住宅 | 通建抗审（通建 2019）009ST 号                                     |
| 7  | 《商品房预售许可证》                     | 江景雅园 | 住宅 | 通苏通房预售证[2020]013 号                                       |

#### 8) 林景尊园

项目位于浦口区新浦路七号，地块东至迎江路；西至新浦路；北至临河路；南至下河街路。

地块距离南京长江隧道出口约 3 公里，距离珠江镇中心直线距离约 2.5 公里，距离地铁 1 号线西延线康华站约 1.5 公里，东侧即为中铁江佑铂庭项目。

交通方面来看：南京长江隧道已通车，过江只需 5 分钟车程，浦集线、浦赛线分别到达河西万达中心及赛虹桥。生活配套方面来看：地块既可以享受珠

江镇中心，也可以享受河西的成熟商业配套。

总建筑面积为 94,910.00 平方米。其中，地上面积 72,730.00 平方米，地下面积 22,180.00 平方米。地上建筑面积分为：住宅 55,080.00 平方米，沿街商业 11,850.00 平方米，幼儿园 3,800.00 平方米，基层社区中心 3,000.00 平方米。地下建筑面积分为：汽车库 22,180 平方米（493 个车位）。

2011 年 11 月以 2.62 亿元取得该项目，楼面地价 4,201.53 元/平方米。目前项目已经取得《国有土地使用证》（宁浦国用（2013）第 03754 号）、《建设用地规划许可证》（宁规城中用地[2002]0235 号），2017 年 12 月底开始销售。

**新浦路已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称       | 项目        | 证件编号                                                                                                       |
|----|-------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 新浦路（林景尊园） | 宁浦国用（2013）第 03754 号                                                                                        |
| 2  | 《建设用地规划许可证》 | 新浦路（林景尊园） | 地字第 320111201610532                                                                                        |
| 3  | 《建设工程规划许可证》 | 新浦路（林景尊园） | 建字第 320111201610474                                                                                        |
| 4  | 《建设工程施工许可证》 | 新浦路（林景尊园） | 320111201609300101<br>320111201704280101<br>320111201704280201<br>320111201705080101<br>320111201703060201 |
| 5  | 《环评批复》      | 新浦路（林景尊园） | 浦环表复（2016）27 号                                                                                             |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 新浦路（林景尊园） | 宁房销第 2017300105<br>宁房销第 2018300040 号                                                                       |

#### 9) 林景兰园

项目位于浦口区七里桥北路西侧 3 号地块，东至七里桥北路，南至现状道路，西至现状，北至现状。地块背靠老山，西侧为公园，距离地铁 10 号线工业大学站约 3 公里。项目靠近老山公园，项目土地于 2014 年 12 月取得，土地成本为 4.90 亿元，楼面地价为 7,920 元/平方米。

地块总占地面积为 38,666.86 平方米（58 亩），容积率为 1.6，建筑高度≤35 米，建筑密度≤25%，用地性质为二类居住用地。套型建筑 90 平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例>50%。总建筑面积为 88,772.50 平方米，总投入为 10.00 亿元。

**林景兰园已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称       | 项目   | 证件编号                                     |
|----|-------------|------|------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 林景兰园 | 宁浦国用（2015）第 26462 号                      |
| 2  | 《建设用地规划许可证》 | 林景兰园 | 建字第 320111201610335 号                    |
| 3  | 《建设工程规划许可证》 | 林景兰园 | 建字第 320111201610335                      |
| 4  | 《建设工程施工许可证》 | 林景兰园 | 320111201702240201<br>320111201702240101 |
| 5  | 《环评批复》      | 林景兰园 | 浦环表复（2016）16 号                           |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 林景兰园 | 宁房销第 2019700040 号<br>宁房销第 2018700067 号   |

#### 10) 林景紫园

项目位于浦口区七里桥北路西侧 2 号地块，东至七里桥北路，南至规划道路，西至规划道路，北至规划道路。地块背靠老山，西侧为公园，距离地铁 10 号线工业大学站约 3 公里。项目靠近老山公园，项目土地于 2014 年 12 月取得，土地成本为 8.30 亿元，楼面地价为 7,149 元/平方米。

地块总占地面积为 77,392.20 平方米（116 亩），容积率为 1.5，建筑高度 ≤35 米，建筑密度 ≤25%，用地性质为二类居住用地。套型建筑 90 平方米以下住宅建筑面积占住房总建筑面积的比例 >50%。该项目总建筑面积为 173,609.10 平方米，总投资额为 17.00 亿元。

林景紫园已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称       | 项目   | 证件编号                                                                                                                             |
|----|-------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 林景紫园 | 宁浦国用（2015）第 34054 号                                                                                                              |
| 2  | 《建设用地规划许可证》 | 林景紫园 | 地字第 320111201610371                                                                                                              |
| 3  | 《建设工程规划许可证》 | 林景紫园 | 建字第 320111201610508                                                                                                              |
| 4  | 《建设工程施工许可证》 | 林景紫园 | 320111201701090101<br>320111201805140601<br>320111201805210201<br>320111201805280201<br>320111201805070101<br>320111201807110301 |
| 5  | 《环评批复》      | 林景紫园 | 浦环表复（2016）15 号                                                                                                                   |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 林景紫园 | 2020700042 号<br>2021700005 号<br>2022700005 号                                                                                     |

#### 11) 林景博园

浦口区泰山街道东大路以南地块，东至现状，南至现状，西至泰山中路，北至东大路。地块紧靠东南大学成贤学院，距离地铁 3 号线星火路站约 800 米。

该项目区位条件优越，交通便捷，综合条件较好。项目靠近老山公园，项目土地于2016年12月取得，土地成本为18.50亿元，楼面地价为19,560元/平方米。

该项目总占地面积为31,525.46平方米（47.3亩），容积率为3.0，总建筑面积约14.2万平方米，其中，地上建筑面积约9.38万平方米，地下室建筑面积约4.82万平方米。总投入30.00亿元，现该项目工程主体已封顶。

**林景博园已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称       | 项目   | 类型    | 证件编号                             |
|----|-------------|------|-------|----------------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 林景博园 | 住宅+商业 | 宁浦不动产权第0038946<br>宁浦不动产权第0038944 |
| 2  | 《建设用地规划许可证》 | 林景博园 | 住宅+商业 | 浦发改备（2017）46号                    |
| 3  | 《建设工程规划许可证》 | 林景博园 | 住宅+商业 | 建字第320111201730027               |
| 4  | 《建设工程施工许可证》 | 林景博园 | 住宅+商业 | 编号320195201901281101             |
| 5  | 《环评批复》      | 林景博园 | 住宅+商业 | 宁新区管审环表复（2017）10号                |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 林景博园 | 住宅+商业 | 无                                |

#### 12）2019G10 润悦府

NO.新区 2019G10 地块位于南京江北新区江北快速路以东、四方路以南。东至规划绿地及居住中心，南至兴隆路，西至江北快速路，北至四方路。地块紧靠南京长江隧道，西侧为南京工业大学（浦口校区），距离地铁十号线南京工业大学站约1公里，属于江北新区的核心区。

该地块总占地面积为30,979.62平方米（约46亩），容积率为2.0，用地性质为二类居住用地，建筑高度≤60米，建筑密度≤20%，绿地率≥35%。起拍价为：10.2亿元（约2,217万元/亩），最终成交价为13.8亿元（约3,000万元/亩），楼面地价22,500元/m²。

①地块要求装配式建筑面积比例为100%，住宅建筑单体预制装配率不低于50%，无容积率奖励。

②地块内建筑须达到绿色建筑二星级标准

**2019G10 润悦府已经取得的许可证情况表**

| 序号 | 许可证名称       | 项目   | 类型    | 证件编号                   |
|----|-------------|------|-------|------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 林景润园 | 住宅+商业 | 苏（2020）宁浦不动产权第0015003号 |
| 2  | 《建设工程规划许可证》 | 林景润园 | 住宅+商业 | 建字第320111202050025号    |

|   |             |      |       |                      |
|---|-------------|------|-------|----------------------|
| 3 | 《立项备案》      | 林景润园 | 住宅+商业 | 宁新区管审备（2020）120号     |
| 4 | 《建设用地规划许可证》 | 林景润园 | 住宅+商业 | 地字第 32011202010049 号 |
| 5 | 《建设工程施工许可证》 | 林景润园 | 住宅+商业 | 320195202108091101 号 |
| 6 | 《商品房预售许可证》  | 林景润园 | 住宅+商业 | 2023700043 号         |

### 13) 2021G07 地块

NO.新区 2021G07 地块位于江北新区浦乌路以东、定向河路以南。东至现状，南至规划道路，西至浦乌路，北至定向河。地块靠近南京扬子江隧道，属于江北新区的核心区。

该地块总占地面积为 12,930.97 平方米（约 19.4 亩），容积率为 1.5，用地性质为二类居住用地，建筑高度≤35 米，建筑密度≤20%，绿地率≥35%。起拍价为：3.9 亿元，最高限价为：4.5 亿元。

地块要求装配式建筑面积比例为 100%，住宅建筑单体预制装配率不低于 50%，住宅建筑 100%实行全装修成品房交付。

#### 2021G07 地块已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称       | 项目   | 类型    | 证件编号                     |
|----|-------------|------|-------|--------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 苏（2022）宁浦不动产权第 0003606 号 |
| 2  | 《建设工程规划许可证》 | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 建字第 32011202100292 号     |
| 3  | 《立项备案》      | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 宁新区管审备（2021）378 号        |
| 4  | 《建设用地规划许可证》 | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 地字第 32011202100058 号     |
| 5  | 《建设工程施工许可证》 | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 320195202205261101 号     |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 林景嘉园 | 住宅+商业 | 无                        |

### 14) 2021G22 瑞悦府

NO.新区 2021G22 地块位于江北新区珍珠河以东、广西埂大街以北。东至规划道路，南至规划道路，西至珍珠河，北至广西埂大街。

规划用地总面积 18,874.06 平方米，出让面积 18,874.06 平方米，出让价格 7.65 亿元。土地出让年限 70 年，容积率在 1.01-2.0 之间，用地性质为 Rb 商住混合用地，建筑高度≤60 米。

#### 2021G22 地块已经取得的许可证情况表

| 序号 | 许可证名称       | 项目  | 类型    | 证件编号                   |
|----|-------------|-----|-------|------------------------|
| 1  | 《国有土地使用证》   | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 苏（2022）宁浦不动产权第0013002号 |
| 2  | 《建设工程规划许可证》 | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 建字第320111202200152号    |
| 3  | 《立项备案》      | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 宁新区管审备（2022）263号       |
| 4  | 《建设用地规划许可证》 | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 地字第320111202050006号    |
| 5  | 《建设工程施工许可证》 | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 320195202212011101号    |
| 6  | 《商品房预售许可证》  | 瑞悦府 | 住宅+商业 | 无                      |

（2）未来投资计划

截至 2024 年末，发行人主要房地产业务项目的未来投资计划情况如下表所示：

发行人主要房地产业务项目的未来投资计划情况表

单位：万元

| 序号 | 项目名称         | 项目投资单位 | 项目所在地 | 项目建设类型 | 投资总额       | 截至 2024 年末已累计完成投资 | 未来投资       |
|----|--------------|--------|-------|--------|------------|-------------------|------------|
| 1  | 凤凰星城四期       | 运通房产   | 连云港   | 商业     | 85,079.00  | 32,109.10         | 52,969.90  |
| 2  | 新福地广场        | 南通新福地  | 南通    | 商业     | 12,129.00  | 12,128.91         | 0.09       |
| 3  | 江景瑞园 R14007  | 南通丰汇   | 南通    | 住宅     | 80,000.00  | 74,996.88         | 5,003.12   |
| 4  | 浦口项目 2007G05 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 286,000.00 | 288,754.27        | 0.00       |
| 5  | 林景尊园 2011G13 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 80,500.00  | 79,926.60         | 573.40     |
| 6  | 林语山墅 2012G59 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 82,050.00  | 79,350.62         | 2,699.38   |
| 7  | 林景紫园 2014G58 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 197,000.00 | 189,124.08        | 7,875.92   |
| 8  | 林景兰园 2014G59 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 105,500.00 | 103,251.12        | 2,248.88   |
| 9  | 林景博园 2016G69 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 310,000.00 | 308,338.63        | 1,661.37   |
| 10 | 江景雅园 R18022  | 南通丰汇   | 南通    | 住宅     | 65,000.00  | 51,654.64         | 13,345.36  |
| 11 | 林景熙园 2012G60 | 通宇投资   | 南京    | 住宅     | 140,500.00 | 140,158.89        | 341.11     |
| 12 | 润悦府 2019G10  | 林景置业   | 南京    | 住宅     | 235,000.00 | 216,464.92        | 18,535.08  |
| 13 | 尊悦府 2021G07  | 通宇置业   | 南京    | 住宅     | 80,000.00  | 70,354.94         | 9,645.06   |
| 14 | 瑞悦府 2021G22  | 通宇置业   | 南京    | 住宅     | 120,000.00 | 96,591.55         | 23,408.45  |
| 15 | 2023G01      | 通宇置业   | 南京    | 住宅     | 303,000.00 | 161,921.67        | 141,078.33 |
| 16 | 2024G02      | 通宇新程   | 南京    | 住宅     | 164,181.00 | 51,000.25         | 113,180.75 |

| 序号 | 项目名称    | 项目投资单位 | 项目所在地 | 项目建设类型 | 投资总额       | 截至 2024 年末<br>已累计完成投资 | 未来投资      |
|----|---------|--------|-------|--------|------------|-----------------------|-----------|
| 17 | 2024G03 | 通宇新程   | 南京    | 住宅     | 117,627.00 | 31,869.57             | 85,757.43 |

注 1：发行人涉及在建项目较多，且单项金额较小，尤其是子公司的在建工程。因此在此仅列举了主要在建项目。

### 5、耕地指标板块

在江苏农垦集团资产经营管理部的直接指导下，以江苏农垦自有土地资源为依托，积极推进土地整治和综合开发，以投资实施耕地占补平衡、国土空间全域综合整治等土地整治项目为抓手，开展土地开发、复垦、整理，同时开展新增耕地指标交易服务工作。

盈利模式为通过企业自有资金投资形成补充耕地指标后，采取省自然资源厅指标分配或与购买方自行洽谈协商等方式，向购买方出让土地指标，省地产发展中心（省级补充耕地指标交易服务机构）作为鉴证方，代为收取与拨付交易资金，发票开票方为省地产发展中心。当前土地指标交易，水田均价为 28 万元/亩，非水田为 23 万元/亩，而结转的土地指标成本为 2-5 万元/亩，从而形成盈利。由于土地指标形成、入库、交易的时间周期较长，一般为 5 年左右，因此存在营业成本低于当前开发的土地指标成本情况，在售价不变的假设下，毛利率未来将有所下降。

### 3、发行人相关业务资质

截至 2024 年末，公司主要相关业务资质情况如下：

2024 年末发行人房地产业务主要相关业务资质情况表

| 序号 | 持证企业       | 证书名称               | 证书编号               | 登记部门            | 有效期至            |
|----|------------|--------------------|--------------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 江苏通宇投资有限公司 | 中华人民共和国房地产开发企业资质证书 | 南京 KF07489         | 中华人民共和国住房和城乡建设部 | 2025 年 9 月 9 日  |
| 2  | 江苏林景置业有限公司 | 房地产开发企业资质证书        | 南京 KF15182         | 江苏省住房和城乡建设部     | 2025 年 4 月 25 日 |
| 3  | 南京中山大厦有限公司 | 卫生许可证              | 宁卫公字（2002）第 0018 号 | 南京市玄武区卫生和计划生育局  | 2025 年 1 月 18 日 |

### 4、发行人未来发展规划

#### （1）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，紧紧围绕“在高质量发展

上继续走在前列”的总目标，牢牢把握“四个必须”的明确要求，全面落实“四个走在前”的重大任务，始终牢记习近平总书记关于“建设现代农业大基地、大企业、大产业，努力形成农业领域的航母”的殷殷嘱托，全面贯彻落实中央和省委省政府进一步推进农垦改革发展的部署要求，完整、准确、全面贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，准确把握新时代江苏农垦的新方位和新坐标，紧紧围绕中国现代农业航母“江苏号”的发展愿景，以推动一流现代农业企业集团建设和“强优富美兴”新垦区建设为实现路径，以提升发展质量效益效率为主线，深度对标一流，全力争先进位，坚持效益优先、质量兴农、品牌强垦，深化改革，致力创新，推进开放，奋力谱写中国式现代化江苏新实践的农垦篇章，更好履行经济责任、政治责任、社会责任、生态责任。

## （2）发展定位

### 1）历史使命——引领现代农业，保障粮食安全，奉献绿色健康

始终走在农业现代化建设前列，建设现代农业大基地、大企业、大产业，为江苏“在推进农业现代化上走在前”发挥引领和支撑作用。

围绕保障粮食安全，全面推进“藏粮于地、藏粮于技”战略；挖掘农业固碳减排潜力，在控制区域碳排放量上多做贡献；加快绿色发展，保障农产品质量安全，成为绿色、安全、健康食品的优选供应商，满足人民对健康美好生活的向往。

### 2）发展愿景——中国现代农业航母“江苏号”

作为江苏规模最大、具有全国影响力的商品粮生产基地和优质农产品供应基地，切实当好保障粮食安全国家队、农业农村现代化示范区、农业对外合作排头兵，引领现代农业高质量发展。

### 3）目标任务——一流现代农业投资集团

聚焦现代农业核心主业，对标一流企业，建设具有国际竞争力的国内一流现代农业企业集团，主动扛起中国现代农业航母“江苏号”的职责使命。

## （3）发展思路

坚持一核引领，依托两大支撑，实施双擎驱动，推进“三大工程”，大力固本、培元、兴新，落实“八项行动”，为实现 2030 远景目标开好局起好步，推动集团高质量发展迈上新台阶。

## （4）发展举措

### 1) 着力打造大基地，夯实集团发展优势

大基地是集团“强核”战略的发展基础，旨在解决农业发展的资源禀赋问题。通过扩大高标准农田种植规模，建立面向基地的生产体系，走种养循环一体化道路，做大种植养殖产业基础，以建设现代农业航母“江苏号”的大基地；通过合理布局高效农业、生态农业和科技农业，着力推进以土地资源为核心的“资源+”发展策略，优化国土空间规划和产业规划，提高经济效益、生态效益和社会效益。

### 2) 着力打造大企业，提升集团产业能级

大企业是集团“强核”战略的重要抓手，依托大基地形成的发展优势，以培育龙头企业为牵引，加快构建主业突出、结构优化、竞争一流的现代产业体系。依托大基地，大力发展“产加并重型”农业，推进米面油、种业、奶业和啤麦等加工业全面发展，着力建设农产品加工大企业；投资建设农产品加工业基础设施和技术设备，强化供应链能力建设；瞄准企业价值链微笑曲线两端，加大产品研发和市场营销体系建设力度；推进产融结合，引进战略投资者，投资产业链供应链企业，打造出主营业务鲜明、核心竞争力突出的一流现代农业企业集团。

### 3) 着力打造大产业，推动全产业链优化升级

全力建设保障粮食安全和重要农产品有效供给的大基地，产业自主可控和具有国际竞争力的大企业，全产业链一体化和一二三产融合发展的大产业。积极探索农业农村现代化的场域样本，着力提升垦区现代农业发展水平。推动农场公司盘活资源资产，支持有条件的农场公司充分利用区位优势、资源禀赋，围绕现代农业核心产业，因地制宜构建产业体系，一场一策探索发展1-2个特色优势产业。着力提升价值链，拓展农业功能，打造高端产品，培育高端品牌，融入高端食品消费新生态，满足个性化、多元化、高端化需求。积极打造供应链，探索线上线下全渠道布局，推动粮油等农产品仓储设施现代化、发展集聚化和布局合理化。

### 4) 着力打造大粮商，助力集团跨越发展

大粮商是集团“强核”战略的重要支撑，是集团做强做优做大现代农业的必然选择。以深化农业全产业链经营体制机制改革为主线，嵌入利益链机制，推动全产业链协同发展，促进全产业融合、全链条增值。从生产推动向营销拉

动转型，从产品推动向品牌拉动转型，从“分兵作战”向“联合军团”转型，从重生产向重标准转型。充分利用两个市场、两种资源，在粮食生产和加工业基础上，培育“加贸主导型”业务，在江苏长江岸线探索布局粮油加工、仓储物流等基地；积极稳妥实施“走出去”战略，按照“贸易先行、投资跟进、以参促控、参控结合”发展思路，瞄准“一带一路”沿线、RCEP 成员国等重点国家/地区，重点布局海外种植基地；推动农业科技、优质低价农产品等引进来，培育打造中国大粮商，并向国际粮商迈进。

#### 5) 积极推进大创新，释放集团发展动能

大创新是集团“强核”战略得以有效落实的第一动力，旨在催生集团新发展动能，有效增强自主创新能力，联动提升集团发展效能。

一是加强科技创新。依靠科技创新不断催生新质生产力，解决产业层次不高、产品附加值不高和市场竞争力不强的问题，不断提升企业高质量发展含金量。把握农业现代化发展趋势，攻关种业种源、布局生物科技、争创数字农业示范区，推进“数字农垦”“数字农业”等建设，提高创新效益。

二是加强管理创新。坚决落实习近平总书记关于“加快建设一批产品卓越、品牌卓著、创新领先、治理现代的世界一流企业”的重大要求，深入推进垦区集团化、产业链式化、治理现代化、品牌国际化，加快建设适应中国式现代化要求的一流企业。

三是加强营销创新。把产品优势转化为市场优势，鼓励营销创新和品牌创新，打造苏垦供应链品牌和食品品牌。

四是加强品牌创新，围绕“绿色、健康、生态”的品牌内涵，实施产业精深、技术精准、产品精品“三精”战略，推动绿色发展、特色发展、高端发展，让“苏垦”品牌深入人心、走向国际，推动效益提升由品质溢价向品牌溢价转变。

#### 6) 积极推进大改革，破解集团发展瓶颈

大改革是集团“强核”战略得以有效落实的制度保障，是破解集团体制机制障碍的重要抓手。突出改革赋能、创新驱动的关键举措，大力推进深层次改革和高水平创新，运用改革办法破解体制机制不活的问题，激发集团上下干事创业的激情。坚持市场化原则，深入推进集团市场化业务混合所有制改革，引入产业链或价值链关联、行业地位优势明显、文化理念相近的战略投资者，稳

妥推进骨干持股计划，推动混改企业深度转化经营机制，优化股权结构，探索实施差异化管理。以三项制度改革为推进改革的重点突破口以及推动企业高质量发展的重要抓手，建立市场化差异化激励分配及绩效管理制度，形成能者上、优者奖、庸者下、劣者汰的用人导向，营造良好人才环境，激发人才活力。

#### 7) 积极推进大整合，蓄积集团发展势能

大整合是集团“强核”战略得以有效落实的资源保障，有利于产业融合创新和协调发展。大力推进垦地融合，支持农场主动融入地方发展，找准定位发展特色产业。围绕做强做大核心产业、加快集团内外部资源整合，推动优势资源向具有核心竞争力的优势企业和关键环节集聚，集聚要素、整合资源、放大格局，致力于在若干优势、细分领域内，发展成为行业和市场的领导者，创造大整合效益。推进“核心产业+支撑产业”协调发展，一二三产融合发展，统筹规划产业资源，整合打造大健康生态圈。

## （二）发行人所在行业现状和前景

### 1、行业现状

#### （1）农业行业概况

##### 1) 稻麦种植业情况

种植业是农业农村经济的基础产业，是保障粮食等重要农产品有效供给的战略产业，一方面，因粮食价格受政策调控的影响，利润空间有限；另一方面，种植过程受天气等因素影响较大，生产存在巨大的不确定性，粮食种植业是风险较高的产业之一，导致种植业市场化竞争不明显。“十四五”时期，我国三农工作的重心历史性转向全面推进乡村振兴，为种植业高质量发展带来了难得的机遇，政策环境不断优化，党中央、国务院高度重视粮食和重要农产品生产，以绿色安全为特征的农产品消费需求将不断扩大，为种植业发展提供更广阔的市场空间；以生物技术和信息技术为特征的新一轮农业科技革命深入推进，现代科技与农机农艺正深度融合，不同区域不同类型的绿色高质高效技术模式加快集成推广，为种植业现代化发展提供强大动力。根据国务院印发的《国家人口发展规划（2016—2030年）》，我国人口总量预计在2030年达到峰值14.5亿人。与此同时，城镇化的加速推进将带动居民粮食消费升级，推动国内粮食需求持续扩张。根据经济合作与发展组织（OECD）和联合国粮食及农业组织

（FAO）的预测，我国粮食总需求量在2029年将达到76,691万吨。考虑到人口扩张和消费升级，我国粮食供需将在今后较长时间内继续维持在脆弱的紧平衡状态。一方面是政策驱使，另一方面是需求拉动，未来种植业具有非常良好的成长空间，在这样的重要战略机遇期，相信会有越来越多的企业投入到种植业中来。

## 2) 种子行业情况

种子行业是以作物种子为对象，以为农业生产提供优良商品化种子为目的，以现代农业科技成果和管理技术为手段，集种子科研、生产、加工、销售和管理于一体的行业整体，作为农作物种植产业链的上游行业之一，是国家战略性、基础性核心产业。2020年上半年，国家“十四五”规划明确将生物育种产业纳入重点战略性新兴产业；2020年末，中央经济工作会议首次提出“解决好种子和耕地问题”，要开展种源“卡脖子”技术攻关；2021年中央一号文件提出加强农业种质资源保护开发利用，对育种基础性研究以及重点育种项目给予长期稳定支持。加快实施农业生物育种重大科技项目，加强育种领域知识产权保护。支持种业龙头企业建立健全商业化育种体系；2021年7月，中央全面深化改革委员会第二十次会议上审议通过了《种业振兴行动方案》，会议强调把种源安全提升到关系国家安全的战略高度，实现种业科技自立自强、种源自主可控，开启了我国种业发展的新阶段；2022年，中央一号文件强调大力推进种源等农业关键核心技术攻关、全面实施种业振兴行动方案、推进种业领域国家重大创新平台建设等，为种业提供了持续、全面、强有力的政策支持和方向指引；2022年3月1日，新修订的《种子法》全面施行，其首次建立实质性派生品种制度，全方位扩大植物新品种权保护范围，大幅度提高侵权损害赔偿标准，进一步健全了激励种业原始创新的法律制度，为今后加强种业知识产权保护、做大做强种业、提升农林科技竞争力具有重要意义；2023年中央一号文件提出深入实施种业振兴行动，完成全国农业种质资源普查，构建开放协作、共享应用的种质资源精准鉴定评价机制，全面实施生物育种重大项目，加快玉米大豆生物育种产业化步伐。

目前，我国种子企业虽然发展较快，但因其具有较高的技术壁垒、资金壁垒、人才壁垒、种质资源壁垒和资质壁垒，存在多而不优、多而不强、分量不够等问题。全球前10强的国内农作物种业企业仅占2家（资料来源：农业农村部

有关负责人就《关于扶持国家种业阵型企业发展的通知》答记者问），相较于外资企业，国内种子企业的竞争力还有待加强。2021年以来，基于种业发展现状，农业农村部组织各省及有关单位，对全国种业企业进行系统梳理，根据科研能力、资产实力、市场规模、发展潜力等，从3万余家种业企业中遴选出270家优势企业机构，着力构建“破难题、补短板、强优势”的国家种业企业阵型。大华种业位列“强优势”阵型，未来将聚焦有竞争优势的种源，加快现代育种技术应用，巩固强化育种创新能力，加快培育一批突破性育种材料和新品种，提升产量和品质水平，为确保口粮绝对安全提供种源支撑。

### 3) 大米加工行业情况

#### ①大米加工行业总体格局

我国大米加工企业以中小企业为主，资源综合利用水平普遍差，产能利用率较低。而且，大米加工企业存在“小、散、低”的状况，严重缺乏具有自主知识产权、自有品牌、具有核心竞争力的大型龙头企业。近年来，大米加工行业产能过剩已经显现，加工企业争夺粮源和销售市场的竞争十分激烈，正逐步向规模化、品牌化、产业化方向发展，且随着国家政策调整，大米加工行业面临着“洗牌”格局。

#### ②华东区域大米加工行业竞争格局

由于大米加工行业的区域性特点，其竞争主要体现在区域性竞争方面，具体竞争格局表现为小规模大米加工企业之间在低端市场的竞争以及区域性优势品牌和全国性品牌在中高端市场之间的竞争。在各区域市场，前述竞争形式均同时存在。华东区域作为我国水稻主产区域，大米加工企业之间也面临着较为激烈的竞争。中粮控股、益海嘉里、华润五丰以及其他粮食系统背景的大米加工企业之间竞争较为激烈。

### 4) 农资贸易行业情况

近年来，因产能过剩造成的供需倒挂、产品价格下跌和日益严格的安全、环保监管，再加上化肥农药使用量零增长到负增长的持续实施，化肥农药行业目前仍处于去产能、结构优化和产品、技术双升级的关键阶段。同时，在国家宏观政策的引导下，近几年我国农业呈现出土地流转加速、规模化、专业化、现代化、去小农化的发展趋势，家庭农场、农民专业合作社、农业产业龙头企业等新型农业经营主体发展迅猛。这些新型农业经营主体和现代化农业生产方

式对化肥销售企业及化肥产品本身提出了更高的要求，不断升级化肥农药产品结构和终端农户用肥用药体验，将成为化肥农药经销企业在未来竞争中胜出的关键。

## （2）食用植物油行业概况

我国食用油消费以植物油为主，而植物油消费中又以豆油、菜籽油、棕榈油、花生油为主。作为国家食品安全的重要组成部分，食用植物油的保质保量供给的重要性日益凸显，鉴于国内油料作物种植面积和产量增长等多因素影响，我国食用植物油原材料对外进口依存度仍然较高，大力发展油料生产以提高我国食用植物油生产供应的自主性已成为当务之急。近年来，食用油加工也备受各级政府重视和国家产业政策的支持，例如《中华人民共和国食品安全法》《食品安全国家标准植物油》等产业政策为粮油加工行业的发展提供了明确、广阔的市场前景，为企业提供了良好的生产经营环境，食用植物油市场存在较大的机会。随着居民生活水平的日益提高，消费者对食用植物油需求也呈现出多样化趋势，普通油品在一定程度上已难以满足特定消费者对营养、健康的需求，具有营养、保健、美味的特种食用油产品呈现出巨大市场空间，生产工艺先进、质量较高和生产过程安全的中小包装产品和以葵花籽油、玉米胚芽油为代表的高档食用植物油市场份额不断提高。

公司食用植物油产品主要以大豆油、菜籽油、葵油、玉米油为主，报告期内，受宏观经济下行、能源危机、俄乌冲突等因素影响，食用油原料价格大幅波动，消费者消费意愿偏低。需求的疲软不振叠加成本不断上涨使食用油加工企业盈利空间普遍遭受双重挤压，包括金太阳粮油在内的企业均面临着较为严峻的考验。

金太阳粮油旗下“葵王”的品牌食用油在省内具有一定的市场认可度，但相比于全国性大品牌，仍有不小的差距，特别是目前国内粮油行业已有品牌化集约经营的趋势，大品牌占据主导地位，公司将努力依托产业链优势，深耕现有市场，做强主打品牌，优化特渠市场建设，积极外拓，力争稳产增效。

## （3）汽车贸易行业概况

2024年，国内外宏观经济形势仍然较为复杂，各类不确定性因素传导至汽车行业，使得行业整体发展面临较为严峻的挑战。整体经济大环境承压，消费者收入和预期转弱，在宏观经济尚未全面恢复的背景下，消费信心提振疲软，

加之汽车行业受多重超预期因素冲击，导致物流不畅、门店客流减少，严重阻碍了汽车经销行业的健康发展。

伴随居民收入水平的逐步提高，我国汽车市场整体呈现消费升级趋势，拉动了燃油车市场延续高端化趋势。从需求端来看，随着首购消费群体年轻化趋势以及换购消费者更趋理性化，在汽车消费方面，消费者更加注重汽车品牌、产品性能、质量安全以及服务水平等属性，已由数量型同质化消费逐步转向质量型个性化的消费；从供给端来看，由于新能源汽车的全面化冲击，传统燃油汽车的新品上市数量有所减少，保值率更高的高端燃油车，进一步成为主机厂坚固的护城河。供需两端的双重作用，使得燃油车继续呈现高端化趋势。供需两端的双重作用，使得燃油车继续呈现高端化趋势。

### 3) 新能源汽车持续爆发式增长，市场规模快速扩大

2024年，我国新能源汽车逐步进入全面市场化拓展期，政策持续加码助推产业克服多因素影响，保持稳健发展势头，巩固优势地位。根据中汽协发布的数据，我国新能源汽车近年来高速发展，连续8年位居全球第一。得益于鼓励和支持新能源汽车发展的政策不断推出，我国新能源汽车产业在关键技术攻关方面取得突破，同时伴随着新能源牌照、充电配套基础设施、通行等用车环境的日益优化，新能源汽车的市场规模快速扩大。

### 4) 行业利好政策频发，二手车市场潜力巨大

2024年，受二手车跨区域流通不畅及遭到新车销售低迷及价格持续下探挤压市场等因素影响，我国二手车市场整体表现不佳，交易量出现下滑。与此同时，为了进一步激发二手车市场的发展活力，国家打出了不断优化二手车交易环境的“组合拳”，如二手车行业临时产权制度、汽车年检放宽实施、取消国五限迁、年底开始限制车商以个人名义交易二手车等二手车新政策，形成了利好消费者的氛围。可以看出，二手车交易作为建立资源循环型产业体系目标中的重要组成部分，扩大二手车交易和流通获得政策聚焦。二手车交易逐步标准化、专业化，并成为拉动整个汽车市场增长的重要驱动力。随着我国汽车市场从增量市场向存量市场转变，二手车置换需求不断提高，二手车市场潜力巨大。

## 2、竞争优势

公司在农业、商贸等领域拥有较强的竞争优势，市场占有率较高，具备良好的可持续发展能力，主要体现在以下几个方面：

### （1）较强的政策支持优势

发行人旗下的农业和商贸业关系到国计民生和社会稳定，是国家重点支持和鼓励发展的行业，近几年政府出台了一系列政策鼓励农业和商贸等行业的发展，并且在税收优惠和财政补贴方面提供了较强的支持。在企业所得税方面，发行人子公司从事农产品种植业务的利润免征企业所得税。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》相关规定，农业生产者销售的自产农产品免征增值税，发行人销售自产水稻、小麦以及大麦等农产品免征增值税。

### （2）丰富的自然资源优势

公司垦区拥有耕地面积较大。农场土地集中连片，开发、利用效率较高。一些农场临港靠城，区位优势突出。这些量大质高的土地资源将随着地方经济发展和城市化的推进，价值与日俱增，是发行人未来持续快速发展的物质基础。

### （3）研发优势

种业方面，近年来，大华种业培育并通过审定的农作物新品种50多个，建成了可供品种改良应用的农作物种质资源材料20000多份，每年参加国家、省级各类试验的新品系有40多个。公司独立主持研究的科研成果获农业部“中华农业科技奖”三等奖1项、江苏省政府“科技进步奖”三等奖2项，获国家知识产权局实用新型专利2项。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内无与发行人、发行人控股股东或实际控制人的重大负面舆情或被媒体质疑事项及其对发行人偿债能力的影响等未被披露的情况。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人财务报告审计情况、编制基础、财务会计信息适用《企业会计准则》情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人 2022-2024 年度经审计的财务报告。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2022 年度、2023 年度合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计并分别出具了“致同审字（2023）第 320A016845 号”及“致同审字（2024）第 320A016759 号”标准无保留意见的审计报告。北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计并出具了“[2025]京会兴昌华审字第 001282 号”标准无保留意见的审计报告。

投资者应通过查阅公司上述财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果及会计政策。

发行人 2022-2024 年度经审计财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

除特别说明以外，本募集说明书中 2022 年末/度和 2023 年末/度财务数据引自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2022 年度和 2023 年度审计报告期初期末/当期数。2024 年末/度财务数据引自北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2024 年度审计报告期末/当期数。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

###### （1）2022 年

###### ①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”）。

解释第 15 号规定，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（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

发行人自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“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”的规定，进行追溯调整。

解释第 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

发行人自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

采用解释第 15 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

## ②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

发行人对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

发行人本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

采用解释第 16 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

## （2）2023 年

财政部于 2022 年 11 月发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

| 合并资产负债表项目（2023 年 12 月 31 日） | 影响金额          |
|-----------------------------|---------------|
| 递延所得税资产                     | 14,376,910.97 |
| 递延所得税负债                     | 12,662,087.80 |

|        |              |
|--------|--------------|
| 未分配利润  | 1,042,855.34 |
| 少数股东权益 | 671,967.83   |

(续)

| 合并利润表项目(2023 年度) | 影响金额          |
|------------------|---------------|
| 所得税费用            | -1,010,693.01 |
| 少数股东损益           | 582,550.53    |

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

单位：元

| 合并资产负债表项目<br>(2022 年 12 月 31 日) | 调整前               | 调整金额          | 调整后               |
|---------------------------------|-------------------|---------------|-------------------|
| 递延所得税资产                         | 68,734,369.52     | 15,449,786.19 | 84,184,155.71     |
| 递延所得税负债                         | 356,920,752.17    | 14,745,656.03 | 371,666,408.20    |
| 未分配利润                           | 14,176,022,647.74 | 614,712.86    | 14,176,637,360.60 |
| 少数股东权益                          | 2,925,722,769.37  | 89,417.30     | 2,925,812,186.67  |
| 盈余公积                            | 1,459,760,154.18  |               | 1,459,760,154.18  |

(续)

| 合并利润表项目<br>(2022 年度) | 调整前            | 调整金额        | 调整后            |
|----------------------|----------------|-------------|----------------|
| 所得税费用                | 363,518,198.57 | -817,571.61 | 362,700,626.96 |
| 少数股东损益               | 357,530,287.78 | 95,434.43   | 357,625,722.21 |

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

单位：元

| 合并资产负债表项目<br>(2022 年 1 月 1 日) | 调整前               | 调整金额         | 调整后               |
|-------------------------------|-------------------|--------------|-------------------|
| 递延所得税资产                       | 34,493,636.45     | 3,066,284.27 | 37,559,920.72     |
| 递延所得税负债                       | 478,352,060.28    | 3,179,725.72 | 481,531,786.00    |
| 未分配利润                         | 12,115,629,742.48 | -107,424.32  | 12,115,522,318.16 |
| 少数股东权益                        | 2,605,187,899.85  | -6,017.13    | 2,605,181,882.72  |
| 盈余公积                          | 1,246,394,612.68  |              | 1,246,394,612.68  |

(3) 2024 年

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 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

②执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

除上述变更外，发行人近三年未发生其他会计政策变更事项。

## 2、会计估计变更

发行人在报告期内重要会计估计未发生变更。

## 3、会计差错更正

### （1）2022 年

①江苏省农垦集团有限公司补缴以前年度农用土地承包收入所产生的企业所得税 287,264,658.19 元。

②江苏省农垦集团有限公司补缴两处房产（中山北路 49 号、珠江路 2-4 号）2020 和 2021 年度因租赁合同到期未再出租和向租户减免房租应缴的房产税 697,947.59 元。

③江苏省农垦集团有限公司调整预提南通三孔桥改造费用，因常年挂账且该项目已不存在，冲回 2021 年及以前年度计提的 4,992,000.00 元。

④江苏通宇房地产开发有限责任公司对位于无锡市锡山区东亭街道华夏南路 11-0001 等共计 128 套商业房地产（建筑面积 44182.63 平方米及相应的国有土地使用权面积）进行评估。根据上海八达国瑞房地产土地估价有限公司的房地产评估报告，截至 2021 年 12 月 31 日评估价值为 567,185,260.00 元，增值 235,172,731.34 元。

⑤岗埠社区调整 2021 年应计未计公墓配套资金 7,317,000.00 元。

⑥江苏省农垦集团有限公司子公司持有的投资性房地产主要是江苏省农垦集团有限公司子公司之间的内部租赁，合并层面属于自用房地产，因而合并报表还原至固定资产。

由于更正上述前期重大差错，对期初的累积影响：

| 项目     | 调整前期初金额（元）       | 调整数（元）          | 调整后期初金额（元）       |
|--------|------------------|-----------------|------------------|
| 非流动资产： |                  |                 |                  |
| 投资性房地产 | 1,178,620,905.49 | -515,351,032.95 | 663,269,872.54   |
| 固定资产   | 3,778,560,330.86 | 750,523,764.29  | 4,529,084,095.15 |
| 流动负债：  |                  |                 |                  |
| 合同负债   | 2,665,969,302.00 | 7,317,000.00    | 2,673,286,302.00 |

| 项目       | 调整前期初金额（元）        | 调整数（元）          | 调整后期初金额（元）        |
|----------|-------------------|-----------------|-------------------|
| 应交税费     | 1,057,077,737.45  | 287,962,605.78  | 1,345,040,343.23  |
| 非流动负债：   |                   |                 |                   |
| 预计负债     | 15,828,181.19     | -4,992,000.00   | 10,836,181.19     |
| 递延所得税负债  | 419,558,877.44    | 58,793,182.84   | 478,352,060.28    |
| 所有者权益：   |                   |                 |                   |
| 盈余公积     | 1,274,691,673.26  | -28,297,060.58  | 1,246,394,612.68  |
| 未分配利润    | 12,227,697,671.45 | -112,067,928.97 | 12,115,629,742.48 |
| 少数股东权益   | 2,578,730,967.58  | 26,456,932.27   | 2,605,187,899.85  |
| 项目       | 调整前期初金额（元）        | 调整数（元）          | 调整后期初金额（元）        |
| 利润表：     |                   |                 |                   |
| 税金及附加    | 87,279,728.68     | 362,115.96      | 87,641,844.64     |
| 公允价值变动收益 | 20,956,484.09     | 10,803,187.00   | 31,759,671.09     |
| 营业外支出    | 815,954,943.15    | 7,317,000.00    | 823,271,943.15    |
| 所得税费用    | 499,767,141.73    | 2,700,796.75    | 502,467,938.48    |

（2）2023 年

2023 年，发行人未发生会计差错更正。

（3）2024 年

2024 年，发行人未发生会计差错更正。

（三）合并财务报表范围变化情况

1、2022 年合并报表范围变化情况

发行人 2022 年度合并范围在 2021 年度基础上增加了 1 家子公司，减少了 2 家子公司，具体如下：

2022 年发行人合并报表范围变化情况

| 名称             | 变化方向 | 变化原因         |
|----------------|------|--------------|
| 江苏农垦土地资源开发有限公司 | 增加   | 新设           |
| 江苏农垦房屋租赁有限公司   | 减少   | 吸收合并子公司      |
| 江苏省农垦麦芽有限公司    | 减少   | 股权出售给子公司农发股份 |

2、2023 年合并报表范围变化情况

2023 年，发行人未发生合并报表范围变化。

3、2024 年合并报表范围变化情况

①江苏农垦云台兴垦农业科技有限公司本期由江苏省农垦集团有限公司持有 88% 股权无偿划拨给江苏省云台农场有限公司，由全资子公司变为孙公司。

②江苏省农垦棉业有限公司为江苏农垦集团有限公司本部持股 50%，江苏省黄海农场有限公司持股 30%，合计持有 80%，2024 年因处于破产清算阶段不纳入合并范围。

③江苏农垦渔业科技有限公司本期由江苏省农垦集团有限公司出资 196,421,088.00 元，持股 100%；2025 年 1 月 1 日开始，江苏省农垦集团有限公司本部持股 51%，东辛农场以持有江苏省东辛农场水产养殖有限公司 100% 股权，江苏农垦金鲤渔业有限公司 50% 股权出资，持股 37.29%；滨淮农场以持有江苏农垦金鲤渔业有限公司 30% 股权出资，持股 7.03%；临海农场以江苏农垦金鲤鱼有限公司 20% 股权出资，持股 4.68%，合计持股 100%。

④江苏省农垦产业技术研究院有限责任公司本期由江苏省农垦集团有限公司出资 5000 万元投资新设立，持股 100%。

#### **（四）会计师事务所变更**

发行人 2022 年度、2023 年度的财务报告经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“致同审字（2023）第 320A016845 号”和“致同审字（2024）第 320A016759”标准无保留意见的审计报告。

发行人 2024 年审计机构发生变更。此次变更前，发行人聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司财务报告审计机构。综合考虑公司发展战略、未来业务拓展和审计需求等情况，发行人与原审计机构致同会计师事务所(特殊普通合伙)友好协商，决定不再聘请其担任公司审计机构，改聘北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）担任公司 2024 年度审计机构。

发行人审计机构变更前后，除本章节列示的会计政策变更外，不存在其他会计政策和会计估计重大变化。

## **二、发行人财务会计信息及主要财务指标**

### **（一）财务会计信息**

发行人报告期各期（末）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**

##### **发行人近三年及一期末合并资产负债表**

单位：万元

| 项目             | 2025 年 3 月末         | 2024 年末             | 2023 年末             | 2022 年末             |
|----------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产：          |                     |                     |                     |                     |
| 货币资金           | 337,698.45          | 302,027.14          | 167,466.78          | 320,250.55          |
| 交易性金融资产        | 448,970.42          | 313,627.56          | 347,455.15          | 264,752.31          |
| 应收票据           | 2,456.33            | 3,603.58            | 4,945.43            | 7,210.74            |
| 应收账款           | 101,294.78          | 143,232.36          | 79,385.66           | 88,993.25           |
| 应收款项融资         | 588.34              | 784.89              | 1,128.72            | 1,413.09            |
| 预付款项           | 39,899.79           | 55,998.12           | 59,484.60           | 65,715.36           |
| 其他应收款          | 168,724.16          | 29,698.22           | 35,656.16           | 61,049.85           |
| 应收利息           | -                   | 36.11               | -                   | -                   |
| 应收股利           | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 存货             | 1,368,343.76        | 1,404,514.21        | 1,410,623.82        | 1,381,415.65        |
| 合同资产           | 1,346.93            | 1,702.34            | 425.63              | 406.53              |
| 一年内到期的非流动资产    | -                   | 542.58              | -                   | -                   |
| 其他流动资产         | 37,542.14           | 59,806.00           | 29,017.62           | 25,846.41           |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>2,506,865.10</b> | <b>2,315,537.00</b> | <b>2,135,589.57</b> | <b>2,217,053.74</b> |
| 非流动资产：         |                     |                     |                     |                     |
| 发放贷款及垫款        | 5,657.68            | 6,432.30            | 8,593.12            | 7,921.64            |
| 长期应收款          | 1,818.65            | 1,362.43            | 1,367.74            | -                   |
| 其他债权投资         | 0.30                | 0.30                | 0.30                | 0.30                |
| 长期股权投资         | 1,161,872.10        | 1,112,320.99        | 698,588.64          | 637,279.21          |
| 其他权益工具投资       | 563,779.56          | 536,714.73          | 506,793.94          | 485,107.68          |
| 其他非流动金融资产      | 5,067.42            | 5,067.42            | 5,343.82            | 5,343.82            |
| 投资性房地产         | 150,967.81          | 149,569.59          | 134,538.19          | 66,501.84           |
| 固定资产           | 610,667.33          | 614,558.08          | 582,752.83          | 512,674.73          |
| 在建工程           | 84,450.61           | 68,541.36           | 74,961.12           | 74,451.42           |
| 生产性生物资产        | 39,215.72           | 38,757.04           | 35,675.83           | 30,403.64           |
| 使用权资产          | 79,238.47           | 79,337.30           | 82,899.64           | 82,658.35           |
| 无形资产           | 57,650.21           | 57,365.86           | 59,807.87           | 55,770.40           |
| 开发支出           | 702.37              | 702.37              | 223.66              | 158.23              |
| 商誉             | 9,823.38            | 9,823.38            | 9,908.96            | 11,088.56           |
| 长期待摊费用         | 9,931.56            | 10,308.44           | 7,194.46            | 5,258.29            |
| 递延所得税资产        | 9,355.49            | 18,389.40           | 19,865.56           | 6,873.44            |
| 其他非流动资产        | 3,917.21            | 3,212.26            | 4,119.71            | 4,435.70            |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>2,794,115.86</b> | <b>2,712,463.26</b> | <b>2,232,635.39</b> | <b>1,985,927.25</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>5,300,980.96</b> | <b>5,028,000.27</b> | <b>4,368,224.96</b> | <b>4,202,980.99</b> |

| 项目                | 2025 年 3 月末         | 2024 年末             | 2023 年末             | 2022 年末             |
|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动负债：             |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款              | 522,735.06          | 421,988.10          | 186,105.49          | 216,313.49          |
| 应付票据              | 20,131.26           | 13,801.46           | 14,527.76           | 11,117.09           |
| 应付账款              | 114,662.05          | 148,605.34          | 168,884.91          | 161,757.27          |
| 预收款项              | 27,543.33           | 20,886.50           | 32,920.06           | 25,018.07           |
| 合同负债              | 107,336.44          | 72,452.53           | 55,420.47           | 105,881.19          |
| 应付职工薪酬            | 47,488.39           | 53,661.15           | 65,222.60           | 68,804.40           |
| 应交税费              | 66,916.53           | 87,037.36           | 88,586.81           | 167,718.95          |
| 其他应付款             | 464,090.08          | 376,146.37          | 298,885.72          | 278,863.96          |
| 应付利息              | -                   | 391.41              | 368.28              | 350.67              |
| 应付股利              | -                   | -                   | 71.55               | 11.39               |
| 一年内到期的非流动负债       | 147,871.33          | 172,904.40          | 76,550.42           | 156,159.16          |
| 其他流动负债            | 252,489.60          | 307,377.98          | 207,727.59          | 143,378.11          |
| <b>流动负债合计</b>     | <b>1,771,264.05</b> | <b>1,674,861.21</b> | <b>1,194,831.84</b> | <b>1,335,011.67</b> |
| 非流动负债：            |                     |                     |                     |                     |
| 长期借款              | 200,464.31          | 140,714.63          | 145,480.24          | 92,562.49           |
| 应付债券              | 101,396.67          | 50,649.21           | 101,291.34          | 50,645.99           |
| 租赁负债              | 32,528.34           | 49,151.79           | 59,594.11           | 64,644.67           |
| 长期应付款             | 59,168.86           | 60,633.30           | 37,985.90           | 52,792.65           |
| 预计负债              | 1,799.97            | 2,139.46            | 1,824.52            | 3,198.26            |
| 递延收益              | 52,977.96           | 50,166.08           | 51,789.54           | 53,248.88           |
| 递延所得税负债           | 70,908.21           | 63,870.01           | 50,950.37           | 35,692.08           |
| <b>非流动负债合计</b>    | <b>519,244.31</b>   | <b>417,324.48</b>   | <b>448,916.02</b>   | <b>352,785.01</b>   |
| <b>负债合计</b>       | <b>2,290,508.37</b> | <b>2,092,185.69</b> | <b>1,643,747.86</b> | <b>1,687,796.69</b> |
| 所有者权益：            |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本（或股本）         | 330,000.00          | 330,000.00          | 330,000.00          | 330,000.00          |
| 资本公积              | 243,955.37          | 243,955.37          | 254,486.75          | 253,328.25          |
| 其他综合收益            | 143,983.10          | 126,799.20          | 85,374.88           | 75,346.08           |
| 专项储备              | 631.60              | 553.05              | 394.64              | 359.41              |
| 盈余公积              | 193,385.79          | 193,385.79          | 167,716.46          | 145,976.02          |
| 未分配利润             | 1,832,156.94        | 1,759,373.03        | 1,601,416.67        | 1,417,602.26        |
| 归属于母公司所有者权益合计     | 2,744,112.81        | 2,654,066.44        | 2,439,389.40        | 2,222,612.02        |
| 少数股东权益            | 266,359.79          | 281,748.14          | 285,087.70          | 292,572.28          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>3,010,472.59</b> | <b>2,935,814.58</b> | <b>2,724,477.10</b> | <b>2,515,184.30</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>5,300,980.96</b> | <b>5,028,000.27</b> | <b>4,368,224.96</b> | <b>4,202,980.99</b> |

## 2、合并利润表

发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

| 项目                         | 2025 年 1-3 月      | 2024 年度             | 2023 年度             | 2022 年度             |
|----------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、营业总收入</b>             | <b>330,484.71</b> | <b>1,743,934.66</b> | <b>1,752,487.94</b> | <b>2,024,693.76</b> |
| 其中：营业收入                    | 330,484.71        | 1,743,934.66        | 1,752,487.94        | 2,024,693.76        |
| <b>二、营业总成本</b>             | <b>298,320.59</b> | <b>1,587,648.65</b> | <b>1,627,289.89</b> | <b>1,817,169.33</b> |
| 其中：营业成本                    | 235,341.63        | 1,359,671.18        | 1,406,903.67        | 1,533,458.83        |
| 税金及附加                      | 9,559.53          | 8,797.65            | 10,041.71           | 71,861.29           |
| 销售费用                       | 9,230.77          | 37,985.24           | 35,421.77           | 35,404.46           |
| 管理费用                       | 30,053.00         | 144,871.66          | 148,356.12          | 149,851.39          |
| 研发费用                       | 1,940.17          | 13,359.97           | 9,391.05            | 8,356.41            |
| 财务费用                       | 12,195.49         | 22,962.95           | 17,175.58           | 18,236.95           |
| 加：其他收益                     | 4,535.45          | 43,570.42           | 44,256.78           | 38,840.33           |
| 投资收益（损失以“-”号填列）            | 44,747.42         | 225,980.57          | 206,881.78          | 191,616.07          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益         | -                 | 198,520.55          | 187,187.94          | 174,400.27          |
| 公允价值变动收益（损失以“-”号填列）        | -98.62            | 8,970.46            | 46,587.48           | -577.97             |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列）          | 6.84              | -15,578.40          | -4,810.27           | -4,704.08           |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列）          | 142.54            | -75,357.03          | -53,857.66          | -4,663.06           |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列）          | -309.23           | 2,450.55            | -527.51             | 2,266.72            |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>81,188.50</b>  | <b>346,322.57</b>   | <b>363,728.65</b>   | <b>430,302.44</b>   |
| 加：营业外收入                    | 9,357.33          | 48,201.09           | <b>20,332.54</b>    | 35,370.56           |
| 减：营业外支出                    | 16,129.78         | 76,033.22           | <b>83,599.12</b>    | 106,409.21          |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>74,416.05</b>  | <b>318,490.45</b>   | <b>300,462.07</b>   | <b>359,263.79</b>   |
| 减：所得税费用                    | 1,268.57          | 31,848.37           | 22,768.27           | 36,351.82           |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>73,147.47</b>  | <b>286,642.08</b>   | <b>277,693.80</b>   | <b>322,911.97</b>   |
| （一）按经营持续性分类                |                   |                     |                     |                     |
| 1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | 73,147.47         | 286,642.08          | 277,693.80          | 322,911.97          |
| 2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）      | -                 | -                   | -                   | -                   |
| （二）按所有权归属分类                |                   |                     |                     |                     |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | 72,712.83         | 268,632.86          | 268,375.15          | 287,158.94          |
| 2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）       | 434.65            | 18,009.21           | 9,318.65            | 35,753.03           |
| <b>六、其他综合收益的税后净额</b>       | <b>-</b>          | <b>52,867.43</b>    | <b>10,082.83</b>    | <b>-38,323.65</b>   |

| 项目                  | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度           | 2023 年度           | 2022 年度           |
|---------------------|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1.不能重分类进损益的其他综合收益   | -            | 52,001.46         | 9,422.93          | -38,294.10        |
| 2.将重分类进损益的其他综合收益    | -            | 851.66            | <b>605.87</b>     | -32.54            |
| <b>七、综合收益总额</b>     | -            | <b>339,509.51</b> | <b>287,776.63</b> | <b>284,588.32</b> |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -            | 321,485.98        | 278,403.94        | 248,832.30        |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额   | -            | <b>18,023.53</b>  | 9,372.68          | 35,756.02         |

### 3、合并现金流量表

#### 发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

| 项目                        | 2025 年 1-3 月      | 2024 年度             | 2023 年度             | 2022 年度             |
|---------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            | 389,310.14        | 1,823,806.01        | 1,889,213.32        | 2,021,890.57        |
| 收到的税费返还                   | 231.06            | 7.78                | 2,423.31            | 7,484.32            |
| 收到其他与经营活动有关的现金            | 39,567.99         | 446,724.94          | 390,685.38          | 309,928.16          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>         | <b>429,109.19</b> | <b>2,270,538.72</b> | <b>2,282,322.01</b> | <b>2,339,303.05</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            | 223,933.60        | 1,430,157.17        | 1,569,370.86        | 1,496,202.86        |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           | 54,320.13         | 255,195.53          | 267,167.53          | 274,361.83          |
| 支付的各项税费                   | 27,799.06         | 53,155.52           | 132,009.66          | 100,375.66          |
| 支付其他与经营活动有关的现金            | 69,513.42         | 376,284.73          | 354,175.15          | 384,684.92          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>         | <b>375,566.21</b> | <b>2,114,792.96</b> | <b>2,322,723.19</b> | <b>2,255,625.27</b> |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>      | <b>53,542.98</b>  | <b>155,745.77</b>   | <b>-40,401.18</b>   | <b>83,677.78</b>    |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>     |                   |                     |                     |                     |
| 收回投资收到的现金                 | 234,710.91        | 1,073,282.64        | 977,369.83          | 1,030,652.87        |
| 取得投资收益收到的现金               | -                 | 79,436.26           | 204,650.46          | 136,368.02          |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 9,605.60          | 15,257.57           | 10,609.50           | 7,406.00            |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                 | -                   | -                   | -                   |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                 | 461,631.44          | 30,403.95           | -                   |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>244,316.51</b> | <b>1,629,607.91</b> | <b>1,223,033.75</b> | <b>1,174,426.90</b> |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 33,408.00         | 118,860.58          | 153,849.23          | 193,329.09          |
| 投资支付的现金                   | 338,780.23        | 1,725,025.52        | 1,082,470.00        | 995,862.42          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                 | -                   | -                   | -                   |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                 | 16,563.95           | 30,471.16           | -                   |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>372,188.23</b> | <b>1,860,450.05</b> | <b>1,266,790.39</b> | <b>1,189,191.51</b> |

| 项目                  | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度      | 2023 年度      | 2022 年度      |
|---------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 投资活动产生的现金流量净额       | -127,871.72  | -230,842.14  | -43,756.64   | -14,764.61   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：      |              |              |              |              |
| 吸收投资收到的现金           | -            | 1,500.00     | -            | 15,392.51    |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | -            | 1,500.00     | -            | 15,392.51    |
| 取得借款收到的现金           | 685,013.50   | 1,947,231.16 | 1,432,302.82 | 1,193,203.25 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金      | -            | 3,594.49     | 5,865.05     | 0.80         |
| 筹资活动现金流入小计          | 685,013.50   | 1,952,325.65 | 1,438,167.87 | 1,208,596.56 |
| 偿还债务支付的现金           | 564,888.55   | 1,569,852.32 | 1,372,993.45 | 1,102,748.27 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金   | 6,454.20     | 143,281.35   | 103,052.73   | 102,760.98   |
| 子公司支付给少数股东的股利、利润    | -            | 23,228.40    | -            | -            |
| 支付其他与筹资活动有关的现金      | 2,902.59     | 30,457.12    | 37,808.68    | 19,395.49    |
| 筹资活动现金流出小计          | 574,245.34   | 1,743,590.79 | 1,513,854.86 | 1,224,904.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 110,768.16   | 208,734.86   | -75,686.99   | -16,308.18   |
| 四、汇率变动对现金的影响        | 15.08        | 48.32        | 307.81       | 468.18       |
| 五、现金及现金等价物净增加额      | 36,454.50    | 133,686.80   | -159,537.00  | 53,073.17    |
| 加：期初现金及现金等价物余额      | 291,353.24   | 157,666.44   | 317,203.44   | 264,130.27   |
| 六、期末现金及现金等价物余额      | 327,807.75   | 291,353.24   | 157,666.44   | 317,203.44   |

发行人报告期各期（末）的母公司资产负债表、合并利润表、合并现金流量表

如下：

### 1、母公司资产负债表

#### 发行人近三年及一期末母公司资产负债表

单位：万元

| 项目        | 2025 年 3 月末  | 2024 年末      | 2023 年末    | 2022 年末    |
|-----------|--------------|--------------|------------|------------|
| 流动资产：     |              |              |            |            |
| 货币资金      | 100,179.53   | 128,330.28   | 67,185.24  | 197,179.93 |
| 交易性金融资产   | 181,637.37   | 63,557.37    | 68,374.54  | 40,750.02  |
| 应收票据及应收账款 | -            | -            | 618.03     | -          |
| 其中：应收票据   | -            | -            | 618.03     | -          |
| 应收账款      | -            | -            | -          | -          |
| 预付款项      | 486.24       | 16,839.62    | 16,102.48  | 18,049.97  |
| 其他应收款     | 958,350.14   | 847,439.71   | 761,730.73 | 566,732.97 |
| 应收利息      |              | 32,399.10    | -          | -          |
| 应收股利      |              | 671.92       | -          | -          |
| 其他流动资产    | 16,346.96    | 30,000.00    | 3,276.19   | 6,195.06   |
| 流动资产合计    | 1,257,000.24 | 1,086,166.97 | 917,287.21 | 828,907.95 |
| 非流动资产：    |              |              |            |            |
| 其他权益工具投资  | 551,274.37   | 524,066.10   | 495,038.15 | 473,928.83 |

| 项目                   | 2025 年 3 月末         | 2024 年末             | 2023 年末             | 2022 年末             |
|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 长期股权投资               | 1,765,471.90        | 1,717,199.39        | 1,250,974.00        | 1,117,478.07        |
| 投资性房地产               | -                   | -                   | -                   | -                   |
| 固定资产                 | 68,921.90           | 69,688.79           | 73,622.40           | 77,222.16           |
| 在建工程                 | 11,491.30           | 9,858.60            | 8,868.55            | 8,768.38            |
| 无形资产                 | 2,056.10            | 2,243.69            | 2,711.57            | 3,379.50            |
| 长期待摊费用               | -                   | 686.73              | -                   | -                   |
| 开发支出                 | -                   | 702.37              | 223.66              | 158.23              |
| 递延所得税资产              | 686.73              | 3,401.20            | 3,279.76            | 3,199.16            |
| 其他非流动资产              | 3,401.20            | -                   | -                   | 27.06               |
| <b>非流动资产合计</b>       | <b>2,403,303.50</b> | <b>2,327,846.86</b> | <b>1,834,718.09</b> | <b>1,684,161.39</b> |
| <b>资产总计</b>          | <b>3,660,303.74</b> | <b>3,414,013.83</b> | <b>2,752,005.30</b> | <b>2,513,069.34</b> |
| <b>流动负债：</b>         |                     |                     |                     |                     |
| 短期借款                 | 480,268.88          | 380,268.88          | 150,222.65          | 140,140.25          |
| 应付账款                 | 36.23               | 3.68                | 3.68                | 6.56                |
| 预收款项                 | -                   | -                   | -                   | 0.48                |
| 应付职工薪酬               | 298.14              | 2,100.92            | 1,027.14            | 1,079.88            |
| 应交税费                 | 796.49              | 3,834.14            | 1,117.35            | 12,083.91           |
| 其他应付款                | 632,879.67          | 543,864.41          | 435,261.85          | 386,870.51          |
| 应付利息                 | -                   | 2,068.93            | -                   | -                   |
| 一年内到期的非流动负债          | 50,858.67           | 50,858.67           | -                   | 102,035.12          |
| 其他流动负债               | 250,228.23          | 300,442.64          | 200,674.10          | 130,684.67          |
| <b>流动负债合计</b>        | <b>1,415,366.31</b> | <b>1,281,373.34</b> | <b>788,306.76</b>   | <b>772,901.40</b>   |
| <b>非流动负债：</b>        |                     |                     |                     |                     |
| 应付债券                 | 101,396.67          | 50,649.21           | 101,291.34          | 50,645.99           |
| 长期应付款                | 25,216.65           | 29,569.02           | 27,814.46           | 29,958.55           |
| 递延收益                 | 24,662.57           | 24,662.57           | 24,662.57           | 24,662.57           |
| 预计负债                 | 46,248.55           | -                   | -                   | -                   |
| 递延所得税负债              |                     | 40,161.30           | 28,926.82           | 18,103.11           |
| <b>非流动负债合计</b>       | <b>197,524.44</b>   | <b>145,042.10</b>   | <b>182,695.18</b>   | <b>123,370.23</b>   |
| <b>负债合计</b>          | <b>1,612,890.74</b> | <b>1,426,415.44</b> | <b>971,001.95</b>   | <b>896,271.63</b>   |
| <b>所有者权益（或股东权益）：</b> |                     |                     |                     |                     |
| 实收资本（或股本）            | 330,000.00          | 330,000.00          | 330,000.00          | 330,000.00          |
| 资本公积金                | 33,302.62           | 33,973.63           | 39,691.17           | 38,996.92           |
| 其他综合收益               | 124,232.31          | 105,970.57          | 66,801.99           | 57,813.28           |
| 盈余公积金                | 193,392.37          | 193,392.37          | 167,723.05          | 145,982.60          |
| 未分配利润                | 1,366,485.68        | 1,324,261.82        | 1,176,787.14        | 1,044,004.91        |
| <b>归属于母公司所有者权益合计</b> | <b>2,047,412.99</b> | <b>1,987,598.39</b> | <b>1,781,003.35</b> | <b>1,616,797.72</b> |
| <b>所有者权益合计</b>       | <b>2,047,412.99</b> | <b>1,987,598.39</b> | <b>1,781,003.35</b> | <b>1,616,797.72</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b>    | <b>3,660,303.74</b> | <b>3,414,013.83</b> | <b>2,752,005.30</b> | <b>2,513,069.34</b> |

## 2、母公司利润表

### 发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

| 项目       | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度    | 2023 年度    | 2022 年度    |
|----------|--------------|------------|------------|------------|
| 营业总收入    | 137.40       | 6,984.37   | 7,240.05   | 77,501.32  |
| 营业收入     | 137.40       | 6,984.37   | 7,240.05   | 77,501.32  |
| 营业总成本    | 3,691.19     | 20,783.55  | 22,865.81  | 31,851.11  |
| 营业成本     | -            | 5,096.01   | 6,394.86   | 14,476.56  |
| 税金及附加    | 411.19       | 924.90     | 1,070.89   | 1,222.14   |
| 管理费用     | 5,007.20     | 23,052.34  | 22,550.96  | 23,312.12  |
| 财务费用     | -1,727.20    | -8,289.70  | -7,150.91  | -7,159.72  |
| 加：其他收益   | 10.94        | 9.60       | 1,510.94   | 1,506.21   |
| 投资收益     | 43,152.03    | 281,993.99 | 255,709.80 | 225,865.77 |
| 信用减值损失   | -            | -485.74    | -322.39    | -108.88    |
| 资产减值损失   | -            | -          | -          | -          |
| 资产处置损益   | -            | -1.88      | -1.83      | -          |
| 公允价值变动损益 | -            | -108.95    | 31,282.05  | 27.83      |
| 营业利润     | 39,609.18    | 267,607.84 | 272,552.81 | 272,941.13 |
| 加：营业外收入  | 1,534.38     | 24,200.62  | 0.34       | 252.24     |
| 减：营业外支出  | 181.85       | 32,754.32  | 45,910.76  | 55,727.80  |
| 利润总额     | 40,961.70    | 259,054.14 | 226,642.39 | 217,465.57 |
| 减：所得税费用  | -            | 2,360.87   | 9,237.95   | 4,034.14   |
| 净利润      | 40,961.70    | 256,693.27 | 217,404.44 | 213,431.43 |

3、母公司现金流量表

发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

| 项目              | 2025 年 1-3 月 | 2024 年度    | 2023 年度    | 2022 年度    |
|-----------------|--------------|------------|------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量：    |              |            |            |            |
| 销售商品、提供劳务收到的现金  | -            | 9,918.22   | 6,781.27   | 85,913.47  |
| 收到的税费返还         | -            | -          | -          | -          |
| 收到其他与经营活动有关的现金  | 17,247.17    | 84,393.45  | 33,615.63  | 21,828.62  |
| 经营活动现金流入小计      | 17,247.17    | 94,311.67  | 40,396.90  | 107,742.09 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金  | -            | 5,278.74   | 4,738.61   | 14,128.09  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 2,953.86     | 9,135.01   | 7,899.35   | 7,868.45   |
| 支付的各项税费         | 3,051.70     | 1,094.40   | 14,150.30  | 40,266.69  |
| 支付其他与经营活动有关的现金  | 35,320.24    | 53,926.46  | 59,765.71  | 106,630.25 |
| 经营活动现金流出小计      | 41,325.79    | 69,434.61  | 86,553.97  | 168,893.48 |
| 经营活动产生的现金流量净额   | -24,078.63   | 24,877.06  | -46,157.07 | -61,151.40 |
| 投资活动产生的现金流量：    |              |            |            |            |
| 收回投资收到的现金       | 81,033.76    | 54,817.35  | 9,833.23   | 47,727.27  |
| 取得投资收益收到的现金     | 70.79        | 143,109.77 | 253,456.44 | 191,020.16 |

| 项目                        | 2025 年 1-3 月        | 2024 年度             | 2023 年度             | 2022 年度             |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | -                   | 2.30                | 0.10                | -                   |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       | -                   | -                   |                     | 19,101.42           |
| 收到其他与投资活动有关的现金            | -                   | 484,835.24          | 154,755.94          | 23,774.30           |
| <b>投资活动现金流入小计</b>         | <b>81,104.55</b>    | <b>682,764.67</b>   | <b>418,045.72</b>   | <b>281,623.16</b>   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   | 904.53              | 2,542.74            | 1,191.73            | 900.89              |
| 投资支付的现金                   | 178,440.74          | 812,583.80          | 142,619.45          | 147,482.11          |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额       | -                   | -                   | -                   | 20,000.00           |
| 支付其他与投资活动有关的现金            | -                   | -                   | 340,788.00          | 2,350.00            |
| <b>投资活动现金流出小计</b>         | <b>179,345.27</b>   | <b>815,126.54</b>   | <b>484,599.18</b>   | <b>170,733.00</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>-98,240.71</b>   | <b>-132,361.88</b>  | <b>-66,553.47</b>   | <b>110,890.16</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量：</b>       |                     |                     |                     |                     |
| 取得借款收到的现金                 | 650,000.00          | 1,830,000.00        | 1,260,000.00        | 955,000.00          |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            | 629,211.78          | -                   | 30,033.95           | 59,077.72           |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>         | <b>1,279,211.78</b> | <b>1,830,000.00</b> | <b>1,290,033.95</b> | <b>1,014,077.72</b> |
| 偿还债务支付的现金                 | 550,000.00          | 1,500,000.00        | 1,230,000.00        | 900,000.00          |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         | 4,905.55            | 109,078.56          | 77,085.74           | 78,905.98           |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            | 630,132.36          | 53,277.07           | 293.40              | 347.84              |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>         | <b>1,185,037.91</b> | <b>1,662,355.63</b> | <b>1,307,379.13</b> | <b>979,253.82</b>   |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>      | <b>94,173.86</b>    | <b>167,644.37</b>   | <b>-17,345.18</b>   | <b>34,823.91</b>    |
| 汇率变动对现金的影响                | -5.27               | 54.62               | 61.03               | 304.33              |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>       | <b>-28,150.75</b>   | <b>60,214.18</b>    | <b>-129,994.69</b>  | <b>84,867.00</b>    |
| 期初现金及现金等价物余额              | 128,330.28          | 67,185.24           | 197,179.93          | 112,312.93          |
| <b>期末现金及现金等价物余额</b>       | <b>100,179.53</b>   | <b>127,399.42</b>   | <b>67,185.24</b>    | <b>197,179.93</b>   |

（二）报告期各期主要财务数据和财务指标

发行人近三年/末主要财务数据及财务指标

单位：亿元、%、次、倍

| 财务指标          | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|---------------|-----------|-----------|-----------|
| 总资产           | 502.80    | 436.82    | 420.30    |
| 总负债           | 209.22    | 164.37    | 168.78    |
| 全部债务          | 86.07     | 56.19     | 57.96     |
| 所有者权益         | 293.58    | 272.45    | 251.52    |
| 营业总收入         | 174.39    | 175.25    | 202.47    |
| 利润总额          | 31.85     | 30.05     | 35.93     |
| 净利润           | 28.66     | 27.77     | 32.29     |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 16.80     | 22.01     | 30.88     |

| 财务指标                | 2024 年末/度 | 2023 年末/度 | 2022 年末/度 |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|
| 归属于母公司所有者的净利润       | 26.86     | 26.84     | 28.72     |
| 经营活动产生现金流量净额        | 15.57     | -4.04     | 8.37      |
| 投资活动产生现金流量净额        | -23.08    | -4.38     | -1.48     |
| 筹资活动产生现金流量净额        | 20.87     | -7.57     | -1.63     |
| 流动比率                | 1.38      | 1.79      | 1.66      |
| 速动比率                | 0.54      | 0.61      | 0.63      |
| 资产负债率               | 41.61     | 37.63     | 40.16     |
| 债务资本比率              | 22.67     | 17.10     | 18.73     |
| 营业毛利率               | 22.03     | 19.72     | 24.26     |
| 平均总资产回报率            | 6.78      | 7.49      | 9.17      |
| 加权平均净资产收益率          | 11.25     | 10.60     | 13.41     |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 | 5.94      | 8.40      | 12.83     |
| EBITDA              | 42.99     | 39.78     | 45.40     |
| EBITDA 全部债务比        | 0.50      | 0.71      | 0.73      |
| EBITDA 利息保障倍数       | 8.63      | 9.62      | 14.94     |
| 应收账款周转率             | 15.67     | 20.82     | 26.33     |
| 存货周转率               | 0.97      | 1.01      | 1.10      |
| 贷款偿还率               | 100.00    | 100.00    | 100.00    |
| 利息偿付率               | 100.00    | 100.00    | 100.00    |

注：

近一年指标未经年化。

- 1、全部债务=短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+长期应付款+应付票据；
- 2、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）
- 3、流动比率=流动资产/流动负债；
- 4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 5、资产负债率=总负债/总资产；
- 6、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 7、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 8、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- 9、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；
- 10、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（利息支出+资本化利息）；
- 11、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；
- 12、存货周转率=营业成本/存货平均余额。

### 三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司合并报表口径的最近三年的财务报表，对公司的资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了重点讨论和分析，简明分析如下：

#### （一）资产结构分析

##### 发行人近三年末资产结构表

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            |
| 流动资产：          |                     |               |                     |               |                     |               |
| 货币资金           | 302,027.14          | 6.01          | 167,466.78          | 3.83          | 320,250.55          | 7.62          |
| 交易性金融资产        | 313,627.56          | 6.24          | 347,455.15          | 7.95          | 264,752.31          | 6.30          |
| 应收票据           | 3,603.58            | 0.07          | 4,945.43            | 0.11          | 7,210.74            | 0.17          |
| 应收账款           | 143,232.36          | 2.85          | 79,385.66           | 1.82          | 88,993.25           | 2.12          |
| 应收款项融资         | 784.89              | 0.02          | 1,128.72            | 0.03          | 1,413.09            | 0.03          |
| 预付款项           | 55,998.12           | 1.11          | 59,484.60           | 1.36          | 65,715.36           | 1.56          |
| 其他应收款          | 29,698.22           | 0.59          | 35,656.16           | 0.82          | 61,049.85           | 1.45          |
| 存货             | 1,404,514.21        | 27.93         | 1,410,623.82        | 32.29         | 1,381,415.65        | 32.87         |
| 一年内到期的非流动资产    | 542.58              | 0.01          | -                   | -             | -                   | -             |
| 合同资产           | 1,702.34            | 0.03          | 425.63              | 0.01          | 406.53              | 0.01          |
| 其他流动资产         | 59,806.00           | 1.19          | 29,017.62           | 0.66          | 25,846.41           | 0.61          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>2,315,537.00</b> | <b>46.05</b>  | <b>2,135,589.57</b> | <b>48.89</b>  | <b>2,217,053.74</b> | <b>52.75</b>  |
| 非流动资产：         |                     |               |                     |               |                     |               |
| 发放贷款及垫款        | 6,432.30            | 0.13          | 8,593.12            | 0.20          | 7,921.64            | 0.19          |
| 长期应收款          | 1,362.43            | 0.03          | 1,367.74            | 0.03          |                     | 0.00          |
| 其他债权投资         | 0.30                | 0.00          | 0.30                | 0.00          | 0.30                | 0.00          |
| 长期股权投资         | 1,112,320.99        | 22.12         | 698,588.64          | 15.99         | 637,279.21          | 15.16         |
| 其他权益工具投资       | 536,714.73          | 10.67         | 506,793.94          | 11.60         | 485,107.68          | 11.54         |
| 其他非流动金融资产      | 5,067.42            | 0.10          | 5,343.82            | 0.12          | 5,343.82            | 0.13          |
| 投资性房地产         | 149,569.59          | 2.97          | 134,538.19          | 3.08          | 66,501.84           | 1.58          |
| 固定资产           | 614,558.08          | 12.22         | 582,752.83          | 13.34         | 512,674.73          | 12.20         |
| 在建工程           | 68,541.36           | 1.36          | 74,961.12           | 1.72          | 74,451.42           | 1.77          |
| 生产性生物资产        | 38,757.04           | 0.77          | 35,675.83           | 0.82          | 30,403.64           | 0.72          |
| 使用权资产          | 79,337.30           | 1.58          | 82,899.64           | 1.90          | 82,658.35           | 1.97          |
| 无形资产           | 57,365.86           | 1.14          | 59,807.87           | 1.37          | 55,770.40           | 1.33          |
| 开发支出           | 702.37              | 0.01          | 223.66              | 0.01          | 158.23              | 0.00          |
| 商誉             | 9,823.38            | 0.20          | 9,908.96            | 0.23          | 11,088.56           | 0.26          |
| 长期待摊费用         | 10,308.44           | 0.21          | 7,194.46            | 0.16          | 5,258.29            | 0.13          |
| 递延所得税资产        | 18,389.40           | 0.37          | 19,865.56           | 0.45          | 6,873.44            | 0.16          |
| 其他非流动资产        | 3,212.26            | 0.06          | 4,119.71            | 0.09          | 4,435.70            | 0.11          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>2,712,463.26</b> | <b>53.95</b>  | <b>2,232,635.39</b> | <b>51.11</b>  | <b>1,985,927.25</b> | <b>47.25</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>5,028,000.27</b> | <b>100.00</b> | <b>4,368,224.96</b> | <b>100.00</b> | <b>4,202,980.99</b> | <b>100.00</b> |

近三年末，随着公司业务规模持续扩大，公司资产总额保持增长趋势，分别为 4,202,980.99 万元、4,368,224.96 万元和 5,028,000.27 万元，反映出发行人具备较强的扩张能力。

从公司的资产结构来看，公司流动资产较为稳定。2022-2024 年末，流动资产分别为 2,217,053.74 万元、2,135,589.57 万元和 2,315,537.00 万元，占总资产的 52.75%、48.89%和 46.05%。从流动资产结构来看，公司流动资产主要由货币资金、交易性金融资产和存货构成，近三年上述三项金额合计分别为 1,966,418.51 万元、

1,925,545.75 万元和 2,020,168.91 万元，分别占公司流动资产的 88.70%、90.16%和 87.24%。公司非流动资产主要由其他权益工具投资、长期股权投资和固定资产构成，近三年末上述三项金额合计分别为 1,635,061.62 万元、1,788,135.41 万元和 2,263,593.80 万元，分别占公司非流动资产的 82.33%、80.09%和 83.45%。

### 1、流动资产分析

#### (1) 货币资金

近三年末，发行人货币资金分别为 320,250.55 万元、167,466.78 万元和 302,027.14 万元，分别占公司资产总额的 7.62%、3.83%和 6.01%。货币资金主要由库存现金、银行存款和其他货币资金构成。2023 年末较 2022 年末减少 152,783.77 万元，减少比例为 47.71%，主要系银行存款减少所致；2024 年末较 2023 年末增加 134,560.36 万元，增加比例为 80.35%，主要系银行存款增加所致。

近三年，公司货币资金情况如下表所示：

最近三年发行人货币资金情况

单位：万元

| 项目      | 2024 年末    | 2023 年末    | 2022 年末    |
|---------|------------|------------|------------|
| 库存现金    | 613.06     | 12.59      | 42.24      |
| 银行存款    | 290,895.78 | 158,967.55 | 316,513.64 |
| 其他货币资金  | 9,346.58   | 8,486.64   | 3,694.67   |
| 未到期应收利息 | 1,171.73   | -          | -          |
| 合计      | 302,027.14 | 167,466.78 | 320,250.55 |

#### (2) 交易性金融资产

近三年末，发行人交易性金融资产账面价值分别为 264,752.31 万元、347,455.15 万元和 313,627.56 万元，分别占公司资产总额的 6.30%、7.95%和 6.24%。2023 年末较 2022 年末增加 82,702.84 万元，增加比例为 31.24%，主要系下属苏垦农发购买理财产品增加以及投资股票/股权的期末公允价值增加；2024 年末较 2023 年末减少 33,827.59 万元，减少比例为 9.74%。

最近三年末发行人交易性金融资产公允价值情况

单位：万元

| 项目                     | 2024 年末    | 2023 年末    | 2022 年末    |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 313,627.56 | 347,455.15 | 264,752.31 |
| 其中：股票/股权               | 82,463.06  | 79,285.29  | 33,269.31  |
| 资管产品                   | 926.40     | 2,481.83   | 719.04     |
| 投资基金                   | 15,422.06  | 22,133.88  | 28,763.96  |
| 理财产品                   | 214,816.04 | 243,554.15 | 202,000.00 |
| 合计                     | 313,627.56 | 347,455.15 | 264,752.31 |

### （3）应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 88,993.25 万元、79,385.66 万元和 143,232.36 万元，应收账款占资产总额的比重分别为 2.12%、1.82%和 2.85%。公司应收账款主要是农产品销售应收款、麦芽销售应收款、金属贸易应收款、应收售房款等组成。2023 年末较 2022 年末减少 9,607.59 万元，减少比例为 10.80%；2024 年末较 2023 年末应收账款增加 63,846.70 万元，增幅为 80.43%，主要是因为增加南京新居建设集团有限公司的应收账款等。

公司应收账款的账龄结构以中短期为主，2024 年末账龄在 1 年以内的应收账款占比为 91.49%，公司已经对应收账款提取了充足的坏账准备。

#### 2024 年末公司应收账款账龄情况

单位：万元、%

| 账龄       | 账面余额       | 账面余额占比 |
|----------|------------|--------|
| 3 个月以内   | 76,809.72  | 48.13  |
| 3 个月-1 年 | 69,206.92  | 43.36  |
| 1-2 年    | 4,338.33   | 2.72   |
| 2-3 年    | 974.42     | 0.61   |
| 3-5 年    | 957.40     | 0.60   |
| 5 年以上    | 7,316.56   | 4.58   |
| 小计       | 159,603.35 | 100.00 |
| 减：坏账准备   | 16,370.99  | -      |
| 合计       | 143,232.36 | -      |

公司应收账款客户较为集中，2024 年末欠款前 5 名客户应收账款占比为 58.69%。总体来说，公司应收账款的回收风险较小，坏账准备计提充足。

## 2024 年末应收账款金额前五名客户情况

单位：万元

| 单位名称              | 账面余额      | 占应收账款总额比例 | 是否关联方 |
|-------------------|-----------|-----------|-------|
| 南京新居建设集团有限公司      | 64,724.95 | 40.55%    | 否     |
| 百威集团控股有限公司下属分子公司  | 14,896.82 | 9.33%     | 否     |
| 华润雪花啤酒有限公司下属子公司   | 7,468.86  | 4.68%     | 否     |
| 上海良友海狮油脂实业有限公司    | 3,325.02  | 2.08%     | 否     |
| 江西正邦科技股份有限公司及其子公司 | 3,272.14  | 2.05%     | 否     |
| 合计                | 93,687.79 | 58.69%    |       |

### (4) 预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 65,715.36 万元、59,484.60 万元和 55,998.12 万元，预付款项占资产总额的比重分别为 1.56%、1.36%和 1.11%，在资产总额中占比较小。公司预付账款主要是预付汽车购置费用、对外承包土地的土地承包费、房地产开发工程款等。2023 年末较 2022 年末减少 6,230.76 万元，减少比例为 9.48%；2024 年末较 2023 年末减少 3,486.48 万元，减少比例为 5.86%。

公司预付款项账龄大部分在一年以内，近一年末预付款项账龄情况具体如下：

### 公司 2024 年末预付款项账龄情况

单位：万元、%

| 账龄      | 金额        | 比例     |
|---------|-----------|--------|
| 1 年以内   | 41,758.73 | 74.57  |
| 1 至 2 年 | 4,212.08  | 7.52   |
| 2 至 3 年 | 8,904.79  | 15.90  |
| 3 年以上   | 1,122.52  | 2.00   |
| 合计      | 55,998.12 | 100.00 |

公司预付款项客户比较分散，近一年末预付款项金额前五名客户情况如下：

### 表：2024 年末预付款项金额前五名客户情况

单位：万元、%

| 单位名称           | 期末金额     | 占预付款项总额比例 | 款项性质 |
|----------------|----------|-----------|------|
| 湖北省现代农业有限公司    | 2,653.02 | 4.74      | 预付货款 |
| 湖北启辰园林建设工程有限公司 | 2,456.58 | 4.39      | 预付货款 |
| 山西兰花科技创业股份有限公司 | 2,359.93 | 4.21      | 预付货款 |

| 单位名称           | 期末金额      | 占预付款项总额比例 | 款项性质 |
|----------------|-----------|-----------|------|
| 厦门国贸农产品有限公司    | 2,121.88  | 3.79      | 预付货款 |
| 山西天泽集团化工销售有限公司 | 974.31    | 1.74      | 预付货款 |
| 合计             | 10,565.72 | 18.87     |      |

#### (5) 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 61,049.85 万元、35,656.16 万元和 29,698.22 万元，其他应收款占资产总额的比重分别为 1.45%、0.82%和 0.59%，在资产总额中占比较小，占比保持相对稳定。其他应收款包括应收利息，应收股利和其他应收款项，其他应收款项主要由江苏省明宇服饰有限公司往来款、上海宝立宏服饰发展有限公司往来款等各类工程款货款等组成。2023 年末较 2022 年末减少 25,393.69 万元，减少比例为 41.60%，主要是因为其它应收账款进一步计提坏账准备；2024 年末较 2023 年末减少了 5,957.94 万元，减少比例为 16.71%。

公司其他应收款账龄结构以中短期为主，截至 2024 年末账龄在一年以内的其他应收款项占比为 28.20%，公司已经对其他应收款提取了充足的坏账准备。

#### 公司 2024 年末其他应收款项账龄情况

单位：万元、%

| 账龄      | 其他应收款     | 比例     |
|---------|-----------|--------|
| 1 年以内   | 19,763.92 | 28.20  |
| 1 至 2 年 | 2,307.44  | 3.29   |
| 2 至 3 年 | 2,997.74  | 4.28   |
| 3 至 5 年 | 7,324.66  | 10.45  |
| 5 年以上   | 37,699.89 | 53.79  |
| 小 计     | 70,093.64 | 100.00 |
| 减：坏账准备  | 40,431.54 |        |
| 合 计     | 29,662.10 |        |

公司其他应收款客户集中度较高，2024 年末其他应收款金额前五名客户占比 39.20%。

#### 2024 年末其他应收款金额前五名客户情况

单位：万元、%

| 债务人名称            | 款项性质 | 欠款金额      | 账龄    | 占其他应收款余额的比例 | 坏账准备期末余额  |
|------------------|------|-----------|-------|-------------|-----------|
| 江苏省农垦棉业有限公司      | 往来款  | 13,500.68 | 5 年以上 | 19.26       | 13,500.68 |
| 江苏省明宇服饰有限公司      | 往来款  | 5,821.23  | 5 年以上 | 8.30        | 5,821.23  |
| 上海宝立宏服饰发展有限公司    | 往来款  | 4,424.52  | 5 年以上 | 6.31        | 4,424.52  |
| 江苏苏舜明达汽车销售服务有限公司 | 往来款  | 2,196.54  | 5 年以上 | 3.13        | 2,196.54  |
| 尤妮佳生活用品（中国）有限公司  | 往来款  | 1,543.27  | 1 年以内 | 2.20        | -         |
| 合计               |      | 27,486.25 |       | 39.20       | 25,942.98 |

截至 2024 年末，发行人无非经营性其他应收款。

#### （6）存货

近三年末，发行人存货分别为 1,381,415.65 万元、1,410,623.82 万元和 1,404,514.21 万元，分别占公司资产总额的 32.87%、32.29%和 27.93%，在资产总额中占比较大，波动较小。公司存货主要由库存商品、开发成本、农发公司农产品、消耗性生物资产、原材料、发出商品、开发产品等组成。农产品主要为苏垦农发的水稻、大小麦库存，原材料主要为苏垦麦芽和苏垦农发生产加工购进的原材料，发出商品主要为苏垦农发发出的大米和苏垦麦芽发出的麦芽产品，开发产品主要为通宇房地产公司开发完成的商品房，开发成本主要为通宇房地产公司在建项目发生的开发支出。其中开发产品账面余额主要为通宇房地产和苏舜集团的已完工房屋。2023 年末较 2022 年末增加 29,208.17 万元，增加比例为 2.11%；2024 年末较 2023 年末减少 6,109.61 万元，减少比例为 0.43%。

公司按照单个存货项目的成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，公司按照存货类别计提存货跌价准备。

#### 截至 2024 年末发行人存货明细情况

单位：万元

| 项目      | 账面余额       | 跌价准备      | 账面价值       |
|---------|------------|-----------|------------|
| 开发成本    | 608,962.18 | -         | 608,962.18 |
| 库存商品    | 497,386.81 | 50,192.90 | 447,193.92 |
| 农发公司农产品 | 200,670.76 | 3,609.60  | 197,061.16 |
| 消耗性生物资产 | 77,998.60  | 2,479.32  | 75,519.28  |
| 原材料     | 44,565.72  | 1,145.81  | 43,419.92  |

| 项目          | 账面余额         | 跌价准备      | 账面价值         |
|-------------|--------------|-----------|--------------|
| 发出商品        | 8,908.26     | -         | 8,908.26     |
| 在产品         | 8,500.09     | 691.75    | 7,808.34     |
| 低值易耗品（周转材料） | 2,538.68     | 19.40     | 2,519.28     |
| 开发产品        | 126.81       | 14.13     | 112.68       |
| 其他          | 13,009.19    | -         | 13,009.19    |
| 合计          | 1,462,667.12 | 58,152.91 | 1,404,514.21 |

### 近三年发行人主要开发成本明细

单位：万元

| 项目名称         | 2024 年     | 2023 年     | 2022 年     |
|--------------|------------|------------|------------|
| 江景瑞园 R14007  | -          | 5,209.99   | 3,794.29   |
| 浦口项目         | -          | 2,483.06   | -          |
| 新浦路项目        | 2,403.36   | -          | 38,493.58  |
| 2014G58 地块   | -          | -          | 4.88       |
| 2014G59 地块   | -          | -          | 6.97       |
| 2016G69 地块   | -          | -          | 238,797.78 |
| 江景雅园 R18022  | -          | 10,838.66  | 10,838.66  |
| 凤凰国际城项目      | -          | 11,717.50  | 20,297.97  |
| 2019G10 润悦府  | 158,065.11 | 191,499.29 | 141,155.06 |
| 2021G07 项目   | 63,178.20  | 61,023.11  | 42,639.82  |
| 2021G22 瑞悦府  | 76,838.66  | 90,413.74  | 68,604.61  |
| 2023G01 地块项目 | 161,921.67 | -          | -          |
| 2024G02 项目   | 51,000.25  | -          | -          |
| 2024G03 项目   | 31,869.57  | -          | -          |
| 丰汇广场项目       | 97.46      | -          | -          |
| 合计           | 545,374.27 | 373,185.35 | 564,633.65 |

### （7）其他流动资产

近三年末，发行人其他流动资产分别为 25,846.41 万元、29,017.62 万元和 59,806.00 万元，分别占公司资产总额的 0.61%、0.66%和 1.19%。公司其他流动资产主要为理财产品、待抵扣进项税款和苏舜集团待摊费用等。2023 年末较 2022 年末增加 3,171.21 万元，增加比例为 12.27%；2024 年末较 2023 年末增加 30,788.38 万元，增加比例为 106.10%，主要系分类为摊余成本的不超过一年期的银行理财产品

增加所致。

## 2、非流动资产分析

### (1) 固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 512,674.73 万元、582,752.83 万元和 614,558.08 万元，分别占公司资产总额的 12.20%、13.34%和 12.22%。公司固定资产主要由房屋及建筑物、机器设备、运输设备、电子设备和其他设备组成。2023 年末较 2022 年末增加 70,078.10 万元，增加比例 13.67%；2024 年末较 2023 年末增加 31,805.25 万元，增加比例为 5.46%。

#### 截至 2024 年末发行人固定资产情况

单位：万元

| 项目     | 固定资产原价       | 累计折旧       | 减值准备     | 固定资产账面价值   |
|--------|--------------|------------|----------|------------|
| 房屋及建筑物 | 850,234.76   | 357,401.39 | 1,247.23 | 491,586.14 |
| 机器设备   | 223,004.24   | 136,330.64 | 608.39   | 86,065.21  |
| 运输工具   | 16,865.59    | 9,529.18   | 5.46     | 7,330.96   |
| 电子设备   | 18,796.78    | 13,930.48  | 3.49     | 4,862.80   |
| 其他设备   | 52,079.80    | 27,366.80  | 99.60    | 24,613.39  |
| 固定资产清理 | -            | -          | -        | 99.57      |
| 合计     | 1,160,981.17 | 544,558.50 | 1,964.17 | 614,558.08 |

### (2) 在建工程

近三年末，发行人在建工程分别为 74,451.42 万元、74,961.12 万元和 68,541.36 万元，分别占公司资产总额的 1.77%、1.72%和 1.36%。在建工程在公司资产总额中占比较小，近几年金额较为稳定，波动较小。公司的在建工程主要为农业基础设施建设项目、农业综合开发项目和米业加工线项目等。2023 年末较 2022 年末增加 509.70 万元，增加比例为 0.68%；2024 年末较 2023 年末降低 6,419.76 万元，降幅为 8.56%。

### (3) 无形资产

近三年末，发行人无形资产分别为 55,770.40 万元、59,807.87 万元和 57,365.86 万元，分别占公司资产总额的 1.33%、1.37%和 1.14%。公司无形资产主要为土地使用权、品种使用权、商标权、软件和专利技术等。2023 年末较 2022 年末增加 4,037.47 万元，增加比例为 7.24%；2024 年末较 2023 年末减少 2,442.01 万元，减少

比例为 4.08%。

2024 年末公司无形资产净值明细

单位：万元

| 项目     | 无形资产原价    | 累计摊销      | 减值准备 | 无形资产净值    |
|--------|-----------|-----------|------|-----------|
| 土地使用权  | 68,298.85 | 18,045.43 | -    | 50,253.42 |
| 品种使用权  | 7,751.19  | 3,840.43  | -    | 3,910.76  |
| 商标权    | 1,130.63  | 516.21    | -    | 614.42    |
| 软件     | 5,341.66  | 4,175.46  | -    | 1,166.20  |
| 专利技术   | 2,399.37  | 978.55    | -    | 1,420.83  |
| 其他无形资产 | 1.03      | 0.79      | -    | 0.24      |
| 合计     | 84,922.72 | 27,556.86 | -    | 57,365.86 |

(4) 其他权益工具投资

近三年末，发行人其他权益工具投资规模分别为 485,107.68 万元、506,793.94 万元和 536,714.73 万元，分别占公司资产总额的 11.54%、11.60%和 10.67%。2023 年末较 2022 年末增加 21,686.26 万元，增加比例为 4.47%；2024 年末较 2023 年末增加 29,920.79 万元，增加比例为 5.90%。

近三年发行人其他权益工具投资明细

单位：万元

| 项 目                 | 2024 年末    | 2023 年末    | 2022 年末    |
|---------------------|------------|------------|------------|
| 苏美达股份有限公司           | 169,212.35 | 129,001.67 | 106,985.87 |
| 江苏新新零售创新基金（有限合伙）    | 100,000.00 | 100,000.00 | 100,000.00 |
| 江苏省国际信托有限责任公司       | 67,721.23  | 67,721.23  | 67,721.23  |
| 江苏兴苏投资中心（有限合伙）      | 58,053.45  | 59,270.53  | 53,173.99  |
| 江苏省铁路集团有限公司         | 50,000.00  | 50,000.00  | 50,000.00  |
| 江苏省新能源开发股份有限公司      | 32,012.50  | 36,432.50  | 42,022.50  |
| 江苏银行股份有限公司          | 28,947.08  | 19,720.56  | 21,489.23  |
| 建设工业集团（云南）股份有限公司    | 1,546.26   | 12,490.19  | 14,953.04  |
| 紫金财产保险股份有限公司        | 6,050.00   | 6,050.00   | 6,050.00   |
| 中新苏通科技产业园（南通）开发有限公司 | 5,000.00   | 5,000.00   | 5,000.00   |
| 南京证券股份有限公司          | 4,830.22   | 4,473.25   | 4,423.05   |
| 江苏省联合征信有限公司         | -          | 3,351.46   | 3,532.48   |

| 项 目                   | 2024 年末    | 2023 年末    | 2022 年末    |
|-----------------------|------------|------------|------------|
| 江苏省信用再担保集团有限公司        | -          | -          | 3,000.00   |
| 江苏紫金农村商业银行股份有限公司      | 2,149.98   | 1,984.01   | 1,953.84   |
| 交通银行普通股               | 2,454.50   | 1,813.23   | 1,503.66   |
| 南通市通常汽渡有限公司           | 1,342.55   | 1,317.89   | 1,109.74   |
| 南通市海禾环保技术有限公司         | 480.00     | 480.00     | 480.00     |
| 江心沙油品贸易公司             | 393.82     | 393.82     | 393.82     |
| 四川都江堰机械有限公司           | 350.00     | 350.00     | 350.00     |
| 北京爱种网络科技有限公司          | -          | 296.01     | 317.17     |
| 灌云县农村合作银行             | 200.00     | 200.00     | 200.00     |
| 江苏新曹茧丝绸有限公司           | 100.00     | 100.00     | 100.00     |
| 恒泰保险经纪有限公司            | 100.00     | 100.00     | 100.00     |
| 江苏金农信息股份有限公司          | 100.00     | 100.00     | 100.00     |
| 江苏拓翔粮油加工有限公司          | 60.00      | 60.00      | 60.00      |
| 江苏省新曹农场医院             | 46.80      | 46.80      | 46.80      |
| 南通市浩盛塑膜制品有限公司         | 25.38      | 25.38      | 25.38      |
| 南通市固美家具有限公司           | 15.40      | 15.40      | 15.40      |
| 南京国际商城                | -          | -          | 0.48       |
| 江苏绿利来股份有限公司           | -          | -          | -          |
| 江苏国有企业混合所有制改革基金（有限合伙） | 5,523.23   | 6,000.00   | -          |
| 合 计                   | 536,714.73 | 506,793.94 | 485,107.68 |

**（5）长期股权投资**

近三年末，发行人长期股权投资分别为 637,279.21 万元、698,588.64 万元和 1,112,320.99 万元，分别占公司资产总额的 15.16%、15.99%和 22.12%。长期股权投资在公司的资产总额中占比较高，公司长期股权投资主要用于对联营或合营企业的投资。2023 年末较 2022 年末增加 61,309.43 万元，增加比例为 9.62%；2024 年末较 2023 年末增加 413,732.35 万元，增加比例为 59.22%，主要是因为增加对江苏高科技投资集团有限公司、江苏大丰农村商业银行股份有限公司和江苏省数据集团有限公司等投资。

**截至 2024 年末发行人长期股权投资前十大明细**

单位：万元

| 序号 | 被投资单位 | 投资金额 |
|----|-------|------|
|----|-------|------|

|    |                  |            |
|----|------------------|------------|
| 1  | 正大天晴药业集团股份有限公司   | 607,509.99 |
| 2  | 江苏高科技投资集团有限公司    | 203,894.36 |
| 3  | 江苏大丰农村商业银行股份有限公司 | 54,434.91  |
| 4  | 江苏和垦新能源有限公司      | 54,360.02  |
| 5  | 中粮贸易（靖江）有限公司     | 40,007.08  |
| 6  | 南京正大天晴制药有限公司     | 38,305.47  |
| 7  | 江苏省储备粮管理有限公司     | 29,083.92  |
| 8  | 江苏苏美达资本控股有限公司    | 18,994.12  |
| 9  | 江苏正大丰海制药有限公司     | 14,626.65  |
| 10 | 江苏正大清江制药有限公司     | 9,681.87   |

发行人长期股权投资被投资企业经营和财务状况良好，其中主要投资标的为正大天晴药业集团股份有限公司，近三年长期股权投资金额分别为 509,196.36 万元、499,576.26 万元和 607,509.99 万元，占长期股权投资比例为 79.90%、71.51%和 54.62%。

正大天晴经营范围为药品（按许可证核定的项目生产经营）、保健食品、医疗器械（按许可证核定的项目生产经营）的生产、技术研究开发与转让。医药原辅材料及中间体、医药包装制品的生产、技术研究开发与转让。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：药品互联网信息服务；药品进出口（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：药品委托生产；技术推广服务；会议及展览服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；品牌管理；医学研究和试验发展；健康咨询服务（不含诊疗服务）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，正大天晴药业资产总额为 3,371,490.24 万元，负债总额为 1,363,980.22 万元，所有者权益为 2,007,510.02 万元。正大天晴药业 2024 年度实现营业收入 2,402,721.08 万元，净利润为 559,255.92 万元。

#### （6）投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 66,501.84 万元、134,538.19 万元和 149,569.59 万元，分别占公司资产总额的 1.58%、3.08%和 2.97%。2023 年末较 2022

年末增加 68,036.35 万元，增加比例为 102.31%，主要是因为新福地采用公允价值计量方式账面价值增加；2024 年末较 2023 年末增加 15,031.40 万元，增加比例 11.17%。

（二）负债结构分析

发行人近三年末负债构成

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     |
| 流动负债：       |              |        |              |        |              |        |
| 短期借款        | 421,988.10   | 20.17  | 186,105.49   | 11.32  | 216,313.49   | 12.82  |
| 应付票据        | 13,801.46    | 0.66   | 14,527.76    | 0.88   | 11,117.09    | 0.66   |
| 应付账款        | 148,605.34   | 7.10   | 168,884.91   | 10.27  | 161,757.27   | 9.58   |
| 预收款项        | 20,886.50    | 1.00   | 32,920.06    | 2.00   | 25,018.07    | 1.48   |
| 合同负债        | 72,452.53    | 3.46   | 55,420.47    | 3.37   | 105,881.19   | 6.27   |
| 应付职工薪酬      | 53,661.15    | 2.56   | 65,222.60    | 3.97   | 68,804.40    | 4.08   |
| 应交税费        | 87,037.36    | 4.16   | 88,586.81    | 5.39   | 167,718.95   | 9.94   |
| 其他应付款       | 376,146.37   | 17.98  | 298,885.72   | 18.18  | 278,863.96   | 16.52  |
| 其中：应付利息     | 391.41       | 0.02   | 368.28       | 0.02   | 350.67       | 0.02   |
| 应付股利        | -            | -      | 71.55        | 0.00   | 11.39        | 0.00   |
| 一年内到期的非流动负债 | 172,904.40   | 8.26   | 76,550.42    | 4.66   | 156,159.16   | 9.25   |
| 其他流动负债      | 307,377.98   | 14.69  | 207,727.59   | 12.64  | 143,378.11   | 8.49   |
| 流动负债合计      | 1,674,861.21 | 80.05  | 1,194,831.84 | 72.69  | 1,335,011.67 | 79.10  |
| 非流动负债：      |              |        |              |        |              |        |
| 长期借款        | 140,714.63   | 6.73   | 145,480.24   | 8.85   | 92,562.49    | 5.48   |
| 应付债券        | 50,649.21    | 2.42   | 101,291.34   | 6.16   | 50,645.99    | 3.00   |
| 租赁负债        | 49,151.79    | 2.35   | 59,594.11    | 3.63   | 64,644.67    | 3.83   |
| 长期应付款       | 60,633.30    | 2.90   | 37,985.90    | 2.31   | 52,792.65    | 3.13   |
| 预计负债        | 2,139.46     | 0.10   | 1,824.52     | 0.11   | 3,198.26     | 0.19   |
| 递延收益        | 50,166.08    | 2.40   | 51,789.54    | 3.15   | 53,248.88    | 3.15   |
| 递延所得税负债     | 63,870.01    | 3.05   | 50,950.37    | 3.10   | 35,692.08    | 2.11   |
| 非流动负债合计     | 417,324.48   | 19.95  | 448,916.02   | 27.31  | 352,785.01   | 20.90  |
| 负债合计        | 2,092,185.69 | 100.00 | 1,643,747.86 | 100.00 | 1,687,796.69 | 100.00 |

根据发行人所处行业的特点，公司近三年末负债构成以流动负债为主。2022-2024 年末，公司流动负债占负债总额的比重分别为 79.10%、72.69%和 80.05%，从流动负债结构来看，公司流动负债主要由短期借款、应付账款、应交税费和其他应付款构成。公司非流动负债主要由长期借款、应付债券和递延收益构成。具体情况如下：

## 1、流动负债分析

### (1) 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 216,313.49 万元、186,105.49 万元和 421,988.10 万元，分别占公司负债总额的 12.82%、11.32%和 20.17%。公司短期借款主要由质押借款、保证借款和信用借款构成。2023 年末较 2022 年末减少 30,208.00 万元，减少比例为 13.96%；2024 年末较 2023 年末增加 235,882.61 万元，增加比例为 126.75%，主要系信用借款增加。

按借款种类分析，公司短期借款主要是抵押借款、信用借款和保证借款。近一年末，公司短期借款情况如下：

近一年末发行人短期借款情况

单位：万元

| 项目   | 2024 年末    |
|------|------------|
| 信用借款 | 414,256.59 |
| 抵押借款 | 4,997.08   |
| 保证借款 | 2,115.87   |
| 质押借款 | 618.56     |
| 合计   | 421,988.10 |

### (2) 应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 161,757.27 万元、168,884.91 万元和 148,605.34 万元，分别占公司负债总额的 9.58%、10.27%和 7.10%。应付账款主要是应付商品房开发工程款和应付农资采购款构成。2023 年末较 2022 年末增加 7,127.64 万元，增幅为 4.41%，变动不大；2024 年末较 2023 年末减少 20,279.57 万元，减少比例为 12.01%。

### (3) 应交税费

近三年末，发行人应交税费分别为 167,718.95 万元、88,586.81 万元和 87,037.36 万元，分别占公司负债总额的 9.94%、5.39%和 4.16%。2023 年末较 2022 年末减少 79,132.14 万元，减少比例为 47.18%，主要系企业所得税减少所致；2024 年末较 2023 年末减少 1,549.45 万元，减少比例为 1.75%。

### (4) 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款分别为 278,863.96 万元、298,885.72 万元和 376,146.37 万元，分别占公司负债总额的 16.52%、18.18%和 17.98%，在公司负债总

额中占比较大，近几年金额较为稳定。公司其他应付款主要是应付的土地指标出让金返还及使用款、各类押金保证金、农田设施、水利、青苗、职工安置补偿款等。2023 年末较 2022 年末增加 20,021.76 万元，增加比例为 7.18%；2024 年末较 2023 年末增加 77,260.65 万元，增加比例为 25.85%。

按种类分析，公司其他应付款主要是其他应付款项。近一年，公司其他应付款项情况如下：

单位：万元，%

| 项目                  | 期末余额       | 占比     |
|---------------------|------------|--------|
| 社会保险、劳动保险、医保补贴、养老金等 | 46,583.19  | 12.38  |
| 各类押金保证金等            | 33,173.87  | 8.82   |
| 农田设施、水利、青苗、职工安置等补偿款 | 144,418.02 | 38.39  |
| 土地指标、出让金返还及使用款      | 19,686.35  | 5.23   |
| 农发公司应付暂收款           | 42,312.32  | 11.25  |
| 各类工程项目待付款项          | 13,820.79  | 3.67   |
| 农业保险、巨灾风险准备金等财政补助款  | 3,090.79   | 0.82   |
| 危房、旧房改造款            | 1,488.24   | 0.40   |
| 商场采购欠款              | 3,471.18   | 0.92   |
| 其他往来                | 67,710.21  | 18.00  |
| 应付利息                | 391.41     | 0.10   |
| 合计                  | 376,146.37 | 100.00 |

其中，账龄超过一年的重要其他应付款项情况如下：

单位：万元

| 债权单位名称             | 期末余额     | 未偿还原因   |
|--------------------|----------|---------|
| 南京市鼓楼区人民政府下关街道办事处  | 4,386.22 | 未达到结算条件 |
| 南京新厦房地产开发有限公司      | 1,404.46 | 未达到结算条件 |
| 杨燕                 | 980.00   | 未达到结算条件 |
| 中国石油管道局工程有限公司第四分公司 | 693.34   | 未达到结算条件 |
| 陕西尚德医药有限公司         | 600.00   | 未达到结算条件 |
| 合计                 | 8,064.02 |         |

（5）预收款项

近三年末，发行人预收款项分别为 25,018.07 万元、32,920.06 万元和 20,886.50 万元，分别占公司负债总额的 1.48%、2.00%和 1.00%。公司预收款项主要是预收货款、土地水面林木承包款及租金、预收售房款等。2023 年末较 2022 年末增加

7,901.99 万元，增加比例为 31.59%，主要系预收款项增加所致；2024 年末较 2023 年末减少 12,033.56 万元，减少比例为 36.55%。

**(6) 合同负债**

近三年末，发行人合同负债分别为 105,881.19 万元、55,420.47 万元和 72,452.53 万元，分别占公司负债总额的 6.27%、3.37%和 3.46%。公司合同负债主要核算预收售房款和预收销售款。

**2、非流动负债分析**

近三年末，非流动负债合计分别为 352,785.01 万元、448,916.02 万元和 417,324.48 万元，占比分别为 20.90%、27.31%和 19.95%。

**(1) 长期借款**

近三年末，发行人长期借款分别为 92,562.49 万元、145,480.24 万元和 140,714.63 万元，占公司负债总额比例分别为 5.48%、8.85%和 6.73%，呈波动趋势。2023 年末较 2022 年末增加 52,917.75 万元，增加比例为 57.17%，主要系抵押借款增加；2024 年末较 2023 年末减少 4,765.61 万元，减少比例为 3.28%。

按借款种类分析，公司长期借款主要是抵押借款。近一年，公司长期借款情况如下：

近一年末发行人长期借款情况

单位：万元

| 项目           | 2024 年末    |
|--------------|------------|
| 信用借款         | 5,071.40   |
| 抵押借款         | 232,501.67 |
| 质押借款         | 1,016.21   |
| 减：一年内到期的长期借款 | 97,874.64  |
| 合计           | 140,714.63 |

**3、有息负债分析**

(1) 最近三年末，发行人有息负债余额分别为 62.14 亿元、68.09 亿元和 109.85 亿元。2024 年末，发行人银行借款余额为 69.85 亿元，占有息负债余额的比例为 63.59 %；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 99.85 亿元，占有息负债余额的比例为 90.90 %。

最近三年末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：亿元，%

| 项目        | 一年以内（含1年） |        | 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     |
| 银行贷款      | 53.62     | 60.51  | 69.85  | 63.59  | 38.09  | 55.94  | 34.14  | 54.94  |
| 其中担保贷款    | 11.32     | 12.78  | 27.23  | 24.79  | 21.83  | 32.06  | 19.60  | 31.54  |
| 其中：政策性银行  | 1.13      | 1.28   | 1.13   | 1.03   | 1.91   | 2.81   | 4.39   | 7.07   |
| 国有六大行     | 37.40     | 42.20  | 48.70  | 44.34  | 28.21  | 41.43  | 19.19  | 30.88  |
| 股份制银行     | 9.75      | 11.00  | 10.67  | 9.72   | 7.10   | 10.43  | 6.74   | 10.84  |
| 地方城商行     | 1.84      | 2.08   | 1.84   | 1.68   | 0.40   | 0.59   | 1.00   | 1.61   |
| 地方农商行     | 0.50      | 0.56   | 4.49   | 4.09   | 0.40   | 0.59   | 0.75   | 1.21   |
| 其他银行      | 3.00      | 3.39   | 3.01   | 2.74   | 0.07   | 0.10   | 2.07   | 3.33   |
| 债券融资      | 35.00     | 39.49  | 40.00  | 36.41  | 30.00  | 44.06  | 28.00  | 45.06  |
| 其中：公司债券   | 5.00      | 5.64   | 10.00  | 9.10   | 10.00  | 14.69  | 10.00  | 16.09  |
| 企业债券      | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 债务融资工具    | 30.00     | 33.85  | 30.00  | 27.31  | 20.00  | 29.37  | 18.00  | 28.97  |
| 非标融资      | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 其中：信托融资   | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 融资租赁      | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 保险融资计划    | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 区域股权市场融资  | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 其他融资      | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 地方专项债券转贷等 | -         | -      | -      | -      | -      | -      | -      | -      |
| 合计        | 88.62     | 100.00 | 109.85 | 100.00 | 68.09  | 100.00 | 62.14  | 100.00 |

（2）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“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

#### 发行人近三年现金流量情况

单位：万元

| 项目            | 2024年度       | 2023年度       | 2022年度       |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 经营活动现金流入小计    | 2,270,538.72 | 2,282,322.01 | 2,339,303.05 |
| 经营活动现金流出小计    | 2,114,792.96 | 2,322,723.19 | 2,255,625.27 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 155,745.77   | -40,401.18   | 83,677.78    |
| 投资活动现金流入小计    | 1,629,607.91 | 1,223,033.75 | 1,174,426.90 |
| 投资活动现金流出小计    | 1,860,450.05 | 1,266,790.39 | 1,189,191.51 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -230,842.14  | -43,756.64   | -14,764.61   |
| 筹资活动现金流入小计    | 1,952,325.65 | 1,438,167.87 | 1,208,596.56 |
| 筹资活动现金流出小计    | 1,743,590.79 | 1,513,854.86 | 1,224,904.74 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 208,734.86   | -75,686.99   | -16,308.18   |

| 项目               | 2024 年度    | 2023 年度     | 2022 年度   |
|------------------|------------|-------------|-----------|
| 汇率变动对现金及现金等价物的影响 | 48.32      | 307.81      | 468.18    |
| 现金及现金等价物净增加值     | 133,686.81 | -159,537.00 | 53,073.17 |

### 1、经营活动产生的现金流量

近三年，发行人经营活动现金流入金额分别为 2,339,303.05 万元、2,282,322.01 万元和 2,270,538.72 万元，经营活动产生的现金流量净额分别是 83,677.78 万元、-40,401.18 万元和 155,745.77 万元。2023 年度发行人经营性现金流净额较 2022 年减少 124,078.96 万元，减少比例为 148.28%，主要是因为受房地产形势影响，通宇地产销售放缓以及支付的各项税费增加等；2024 年度发行人经营性现金流净额较 2023 年增加 196,146.95 万元，增幅为 485.50%，主要是因为支付的各项税费减少以及公司控制成本，使得购买商品、接受劳务支付的现金相对减少等。

发行人报告期内销售商品、提供劳务收到的现金流入占营业收入的比例分别为 99.86%、107.80%和 104.58%，未显著低于同行业可比企业平均水平；近三年收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 309,928.16 万元、390,685.38 万元和 446,724.94 万元，占经营活动现金流入分别为 13.25%、17.12%和 19.67%，占比较低。

综上，发行人报告期内经营活动现金流净额虽有波动，2023 年的降幅主要系受房地产形势影响，通宇地产销售放缓以及支付的各项税费增加等所致，2024 年已经好转，预计未来经营活动现金流量的获取具有持续性。

### 2、投资活动产生的现金流量净额

报告期内公司投资活动产生的现金净流量分别为-14,764.61 万元、-43,756.64 万元和-230,842.14 万元，2022 年较 2021 年增加 228,370.27 万元，2023 年较 2022 年减少 28,992.03 万元，降幅为 196.36%，主要系公司不断增加投资扩大生产规模、增加股权投资扩张公司规模，同时公司会将闲置资金用于购买银行理财，导致投资活动支出的现金增多所致。近年，发行人投资活动产生的现金流量一直为净流出，主要是公司不断增加投资扩大生产规模、增加股权投资，这和公司的规模扩张相吻合；同时公司会将闲置资金用于购买银行理财，增加投资收益，导致投资活动支出的现金增多。发行人投资活动产生的现金流入主要为收回投资所收到的现金以及取得投资收益所收到的现金，现金流出主要为投资所支付的现金。

#### （1）收回投资所收到的现金

公司报告期内收回投资所收到的现金分别为 1,030,652.87 万元、977,369.83 万元

和 1,073,282.64 万元，呈现波动趋势主要系每年度理财产品赎回金额不同。

(2) 取得投资收益所收到的现金

公司报告期内取得投资收益所收到的现金分别为 136,368.02 万元、204,650.46 万元和 79,436.26 万元，该部分主要为理财产品及长期股权投资所产生的投资收益现金，呈现波动趋势主要系每年度理财产品利率随着市场波动而有所变化，2023 年度较 2022 年度增长 68,282.44 万元，增幅为 50.07%，2024 年度较 2023 年度下降 125,214.20 万元，降幅为 61.18%，主要系收到长期股权投资投资收益每年有所波动。

(3) 投资所支付的现金

公司报告期内投资所支付的现金分别为 995,862.42 万元、1,082,470.00 万元和 1,725,025.52 万元，主要为购买理财产品支付的现金。

未来该部分投资收益主要将以现金的形式实现回款，其中理财产品回款周期一般为 3-6 个月间，长期股权投资将根据投资标的陆续实现回款。相关投资将带来长期投资活动现金流入，预计不会对偿债能力造成不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量净额

公司报告期内筹资活动产生的现金净流量分别为-16,308.18 万元、-75,686.99 万元和 208,734.86 万元。发行人筹资活动现金流入主要是取得借款收到的现金、发行债券收到的现金，筹资活动现金流出主要是偿还债务支付的现金。报告期内，发行人与各大金融机构保持着良好的合作关系，全方位、多渠道筹措资金，能够保证公司正常的业务需求，另外能够支撑公司的投资支出。2022 年度和 2023 年度，筹资活动产生的现金净流量净额为负，主要因为偿还债务所支付的现金较多。上述情况均为发行人正常融资活动所致，预计不会对偿债能力造成不利影响。

(四) 偿债能力分析

发行人近三年/末偿债能力主要指标

单位：亿元、倍、%

| 项目           | 2024 年末/度 | 2023 年末/年度 | 2022 年末/年度 |
|--------------|-----------|------------|------------|
| 流动比率         | 1.38      | 1.79       | 1.66       |
| 速动比率         | 0.54      | 0.61       | 0.63       |
| 资产负债率        | 41.61     | 37.63      | 40.16      |
| EBITDA       | 42.99     | 39.78      | 45.40      |
| EBITDA利息保障倍数 | 8.63      | 9.62       | 14.94      |

1、短期偿债能力分析

近三年末，发行人流动比率分别为 1.66、1.79 和 1.38，发行人速动比率分别为 0.63、0.61 和 0.54。总体来看，发行人短期偿债能力相对稳定。

## 2、长期偿债能力分析

近三年末，发行人资产负债率分别为 40.16%、37.63%和 41.61%，发行人资产负债率相对稳定，负债水平合理。报告期内，发行人 EBITDA 较为稳定。由于公司债务规模增长较快，公司 EBITDA 对债务的覆盖能力较弱，但仍能够有效覆盖利息支出。近三年，发行人的 EBITDA 分别为 45.40 亿元、39.78 亿元和 42.99 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 14.94 倍、9.62 倍和 8.63 倍。总体来看，在经营规模不断扩大的情况下，发行人的长期偿债能力仍能保持稳定。

## （五）盈利能力分析

### 发行人近三年盈利能力指标

单位：万元、%

| 项目     | 2024 年度      | 2023 年度      | 2022 年度      |
|--------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入   | 1,743,934.66 | 1,752,487.94 | 2,024,693.76 |
| 营业利润   | 346,322.57   | 363,728.65   | 430,302.44   |
| 营业外收入  | 48,201.09    | 20,332.54    | 35,370.56    |
| 利润总额   | 318,490.45   | 300,462.07   | 359,263.79   |
| 净利润    | 286,642.08   | 277,693.80   | 322,911.97   |
| 毛利率    | 22.03        | 19.72        | 24.26        |
| 总资产收益率 | 6.78         | 7.49         | 9.17         |
| 净资产收益率 | 11.25        | 10.60        | 13.41        |

报告期内，公司营业收入分别为 2,024,693.76 万元、1,752,487.94 万元和 1,743,934.66 万元。

报告期内，公司营业毛利率一直处于较高的水平，公司营业毛利率较高的原因是农业板块稳健发展、房地产板块毛利率较高。

近三年，公司总资产报酬率分别为 9.17%、7.49%和 6.78%，保持较高的水平，说明公司资产回报率较高，发展较为稳定。

## 1、营业收入分析

### 最近三年发行人营业收入情况表

单位：万元、%

| 业务板块 | 2024 年度    |       | 2023 年       |       | 2022 年       |       |
|------|------------|-------|--------------|-------|--------------|-------|
|      | 金额         | 占比    | 金额           | 占比    | 金额           | 占比    |
| 农业   | 963,521.07 | 55.25 | 1,046,949.20 | 59.74 | 1,025,069.29 | 50.63 |
| 工业   | 255,911.37 | 14.67 | 260,739.05   | 14.88 | 353,001.20   | 17.43 |

| 业务板块 | 2024 年度      |        | 2023 年       |        | 2022 年       |        |
|------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|      | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 商业   | 225,142.67   | 12.91  | 237,435.85   | 13.55  | 245,145.95   | 12.11  |
| 房地产  | 166,153.08   | 9.53   | 71,475.26    | 4.08   | 233,874.13   | 11.55  |
| 服务业  | 14,083.87    | 0.81   | 31,581.61    | 1.80   | 18,367.41    | 0.91   |
| 其他   | 119,122.60   | 6.83   | 104,306.97   | 5.95   | 149,235.78   | 7.37   |
| 合计   | 1,743,934.66 | 100.00 | 1,752,487.94 | 100.00 | 2,024,693.76 | 100.00 |

近几年随着公司经营规模快速扩张，营业收入总体上呈现平稳的态势。近三年，公司营业收入分别为 2,024,693.76 万元、1,752,487.94 万元和 1,743,934.66 万元。从业务板块来看，农业、商业和房地产是公司营业收入的主要来源。农业板块是营业收入中占比最大的板块，近三年农业板块主营业务收入分别为 1,025,069.29 万元、1,046,949.20 万元和 963,521.07 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 50.63%、59.74%和 55.25%。商业板块近年来占比有所波动，近三年商业板块主营业务收入分别为 245,145.95 万元、237,435.85 万元和 225,142.67 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 12.11%、13.55%和 12.91%。房地产板块近年来占比有所波动，近三年房地产板块主营业务收入分别为 233,874.13 万元、71,475.26 万元和 166,153.08 万元，占公司主营业务收入的比例分别为 11.55%、4.08%和 9.53%。

## 2、营业毛利分析

最近三年发行人主营业务毛利情况表

单位：万元、%

| 业务板块 | 2024 年度    |        | 2023 年     |       | 2022 年     |       |
|------|------------|--------|------------|-------|------------|-------|
|      | 金额         | 占比     | 金额         | 占比    | 金额         | 占比    |
| 农业   | 170,724.02 | 44.43  | 192,075.78 | 55.58 | 181,536.73 | 36.96 |
| 工业   | 22,171.39  | 5.77   | 9,882.28   | 2.86  | 33,960.63  | 6.91  |
| 商业   | 8,846.77   | 2.30   | 9,118.18   | 2.64  | 8,266.99   | 1.68  |
| 房地产  | 87,805.15  | 22.85  | 37,978.44  | 10.99 | 133,439.89 | 27.16 |
| 服务业  | 7,772.92   | 2.02   | 21,056.53  | 6.09  | 10,022.46  | 2.04  |
| 其他   | 86,943.22  | 22.63  | 75,473.05  | 21.84 | 124,008.23 | 25.24 |
| 合计   | 384,263.48 | 100.00 | 345,584.27 | 100   | 491,234.93 | 100   |

最近三年发行人营业毛利率情况表

单位：%

| 业务板块 | 2024 年度 | 2023 年 | 2022 年 |
|------|---------|--------|--------|
| 农业   | 17.72   | 18.35  | 17.71  |
| 工业   | 8.66    | 3.79   | 9.62   |
| 商业   | 3.93    | 3.84   | 3.37   |
| 房地产  | 52.85   | 53.14  | 57.06  |
| 服务业  | 55.19   | 66.67  | 54.57  |
| 其他   | 72.99   | 72.36  | 83.10  |
| 合计   | 22.03   | 19.72  | 24.26  |

最近三年，公司营业毛利率一直处于较高的水平。

### 3、期间费用分析

最近三年发行人期间费用情况表

单位：万元、%

| 项目/时间        | 2024 年度    | 2023 年度    | 2022 年度    |
|--------------|------------|------------|------------|
| 销售费用         | 37,985.24  | 35,421.77  | 35,404.46  |
| 管理费用         | 144,871.66 | 148,356.12 | 149,851.39 |
| 研发费用         | 13,359.97  | 9,391.05   | 8,356.41   |
| 财务费用         | 22,962.95  | 17,175.58  | 18,236.95  |
| 合计           | 219,179.82 | 210,344.52 | 211,849.21 |
| 期间费用占营业收入的比例 | 12.57      | 12.00      | 10.46      |

2022-2024 年度，公司四项期间费用的合计分别为 211,849.21 万元、210,344.52 万元和 219,179.82 万元，公司费用规模呈现平稳的趋势，各项费用波动较小。近三年，公司期间费用占营业收入的比例分别为 10.46%、12.00%和 12.57%，整体保持平稳。

### 4、投资收益

2022-2024 年度，公司投资收益分别为 191,616.07 万元、206,881.78 万元和 225,980.57 万元，占当期净利润的比例分别为 59.34%、74.50%和 78.84%，发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益。

近三年发行人投资收益明细表

单位：万元

| 项目                                   | 2024 年     | 2023 年     | 2022 年     |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| 成本法核算的长期股权投资收益                       | -          | 107.58     | 82.16      |
| 权益法核算的长期股权投资收益                       | 198,520.55 | 187,187.94 | 174,400.27 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益                      | 7,936.54   | 3,116.49   | 95.32      |
| 持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得的投资收益 | 19,277.21  | 16,410.33  | 12,143.23  |
| 处置交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等取得的投资收益   | 46.90      | 26.97      | 4,875.95   |
| 其他债权投资持有期间取得的利息收入                    | 45.89      | -          | 19.14      |
| 处置债权投资取得的投资收益                        | -49.76     |            |            |
| 理财产品利息收入                             | 203.24     | 32.47      |            |
| 合计                                   | 225,980.57 | 206,881.78 | 191,616.07 |

近三年发行人权益法核算的长期股权投资收益分别为 174,400.27 万元、187,187.94 万元和 198,520.55 万元，占投资收益比例分别为 91.02%、90.48%和 87.85%，具体明细如下：

#### 近三年发行人权益法核算的长期股权投资收益明细表

单位：万元

| 项目                     | 2024 年     | 2023 年     | 2022 年     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| 正大天晴药业集团股份有限公司         | 166,825.42 | 160,015.65 | 152,535.86 |
| 南京正大天晴制药有限公司           | 16,501.85  | 13,708.59  | 11,335.14  |
| 江苏正大丰海制药有限公司           | 2,389.36   | 2,028.88   | 1,804.74   |
| 江苏正大清江制药有限公司           | 2,071.51   | 1,845.98   | 1,318.10   |
| 南京创特医药科技有限公司           | -379.12    | -475.34    | -1,212.29  |
| 江苏正大健康科技有限公司           | 30.87      | 10.86      | -61.94     |
| 江苏苏美达资本控股有限公司          | 619.12     | 658.57     | 259.96     |
| 江苏省农垦商业物资集团有限公司        | 40.09      | 93.22      | 7.96       |
| 江苏和垦新能源有限公司            | 5,641.49   | 8,054.02   | 7,672.04   |
| 泰州苏垦诚鼎投资管理有限公司         | 1.69       | 2.09       | 247.78     |
| 江苏农垦诚鼎投资管理有限公司         | 3.70       | 3.42       | 108.48     |
| 江苏农垦诚鼎创业投资合伙企业（有限合伙）   | -0.12      | -136.03    | -2.64      |
| 江苏农垦诚鼎创业投资基金二期（有限合伙）   | 3.38       | 71.26      | -324.97    |
| 江苏三元双宝公司               | -351.15    | 0.27       | -78.98     |
| 连云港天晴大酒店               | 1.60       | 0.19       | -23.44     |
| 江苏建泉现代农业发展产业投资基金（有限合伙） | 17.61      | 263.53     | -327.51    |

| 项目                   | 2024 年     | 2023 年     | 2022 年     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| 南通东舟国际货运有限公司         | 2.70       | 9.06       | 8.88       |
| 江苏省水韵苏米产业研究院有限公司     | 38.10      | 31.97      | 29.16      |
| 国家电投集团响水陈家港风力发电有限公司  | 412.19     | 456.27     | 1,103.92   |
| 江苏省储备粮管理有限公司         | -1,455.78  | 539.71     | -          |
| 中粮贸易（靖江）有限公司         | 1.31       | 5.77       | -          |
| 江苏农垦诚鼎创业投资合伙企业（有限合伙） | -0.12      |            |            |
| 赞比亚友谊农场              | -          |            |            |
| 南通市金达广告有限公司          | 38.00      |            |            |
| 南通大明新材料科技有限公司        | -          |            |            |
| 江苏和恒新能源有限公司          | 122.94     |            |            |
| 江苏和永新能源有限公司          | -          |            |            |
| 江苏高科技投资集团有限公司        | 3,894.36   |            |            |
| 江苏大丰农村商业银行股份有限公司     | 2,052.84   |            |            |
| 江苏省数据集团有限公司          | -3.41      |            |            |
| 江苏新能投资管理有限公司         | -          |            |            |
| 合计                   | 198,520.55 | 187,187.94 | 174,400.27 |

结合上表所述，报告期内主要投资标的的经营情况良好，大部分均能实现较好的投资收益，亏损金额较小。发行人投资收益主要来自投资正大天晴药业集团股份有限公司权益法核算的长期股权投资，截至 2024 年末，正大天晴药业资产总额为 337.15 亿元，负债总额为 136.40 亿元，所有者权益为 200.75 亿元。正大天晴药业 2024 年度实现营业收入 240.27 亿元，净利润为 55.93 亿元。

2022-2024 年，正大天晴分别实现净利润 49.45 亿元、52.73 亿元和 55.93 亿元，经营情况稳健，盈利能力较强，报告期内主要投资标的的经营情况良好，随着所投资企业的发展与成长，发行人所取得的投资收益将呈现稳中有增态势，可持续性和盈利性良好，不会对盈利能力造成重大不利影响。

## 5、主要政府补助情况

### 近三年主要政府补助情况

单位：万元

| 政府补助科目 | 2024 年度   | 2023 年度   | 2022 年度   |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 其他收益   | 43,570.42 | 44,256.78 | 38,840.33 |

| 政府补助科目 | 2024 年度          | 2023 年度          | 2022 年度          |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 递延收益   | 43,383.88        | 43,971.98        | 46,573.50        |
| 合计     | <b>86,954.30</b> | <b>88,228.76</b> | <b>85,413.83</b> |

注：递延收益中政府补助为本期结转计入损益或冲减成本的金额

近三年其他收益中确认的政府补助收入分别为 38,840.33 万元、44,256.78 万元和 43,570.42 万元，递延收益中确认的政府补助收入分别为 46,573.50 万元、43,971.98 万元和 43,383.88 万元。

## （六）关联交易情况

### 1、关联方关系

#### （1）发行人第一股东和实际控制人

江苏省国资委持有发行人 100% 股权，为发行人的实际控制人及控股股东。

#### （2）发行人子公司及参股公司情况

本公司的控股子公司的详细情况见“第四节发行人基本情况四、发行人的重要权益投资情况（一）发行人主要子公司情况”。

#### （3）合营、联营企业

本公司的合营、联营企业的详细情况见“第四节发行人基本情况四、发行人的重要权益投资情况（二）参股公司情况”。

### 2、重大关联方交易

#### （1）公司关联担保情况

报告期内，公司不存在关联担保情况。

#### （2）关联方往来款项情况

报告期内，公司不存在与合并报表范围以外关联方发生往来款项的情形。

#### （3）购销商品、接受和提供劳务情况

报告期内，公司不存在向合并报表范围以外关联方采购商品或接受劳务，以及向合并报表范围以外关联方出售商品或提供劳务的情形。

### 3、关联交易定价政策、决策权限及决策程序

为了规范发行人关联交易的决策管理，确保公司关联交易的公允性，维护公司及其出资人的利益，发行人对集团内部各子公司之间、集团子公司与其关联方之间发生的转移资源或者义务的事项进行了明确规定。

发行人及子公司发生关联交易的，应当遵守国家有关规定，按照独立企业之间的交易计价结算。投资者或者经营者不得利用关联交易非法转移企业经济利益或者操纵关联企业的利润。

**（七）对外担保情况**

截至 2024 年末，发行人无对外担保情况。

**（八）未决重大诉讼或仲裁事项**

截至 2024 年末，发行人目前不存在尚未终结的、标的额超过上一年度经审计净资产 5%以上的重大诉讼（仲裁）案件。

**（九）资产受限情况**

截至 2024 年末，发行人受限资产具体情况如下：

**2024 年末公司受限资产明细**

单位：万元

| 项目     | 账面价值      | 受限原因        |
|--------|-----------|-------------|
| 货币资金   | 9,502.17  | 诉讼、保证金及监管户等 |
| 应收账款   | 467.69    | 质押          |
| 投资性房地产 | 12,969.42 | 抵押          |
| 固定资产   | 2,053.69  | 抵押          |
| 无形资产   | 1,579.67  | 抵押          |
| 合计     | 26,572.64 | -           |

除上述资产受限制外，公司无其他抵质押以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

# 第六节 发行人信用状况

## 一、发行人及本期债券的信用评级情况

### （一）本期债券信用评级情况

本期公司债券未进行信用评级。

### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内，发行人主体评级为 AAA，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

发行人与工商银行、中国银行、交通银行、建设银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，截至2024年末，发行人银行授信额度为168.30亿元，其中已使用授信额度为79.38亿元，未使用授信额度为88.92亿元。具体授信及使用情况如下：

表：截至 2024 年末发行人银行授信情况

单位：万元

| 授信银行   | 授信额度       | 已使用额度      | 未使用额度      |
|--------|------------|------------|------------|
| 中国银行   | 200,000.00 | 136,199.99 | 63,800.01  |
| 农业银行   | 265,000.00 | 127,482.00 | 137,518.00 |
| 工商银行   | 159,000.00 | 50,664.00  | 108,336.00 |
| 建设银行   | 213,000.00 | 192,120.13 | 20,879.87  |
| 交通银行   | 120,000.00 | 60,000.00  | 60,000.00  |
| 邮储银行   | 23,000.00  | 0.00       | 23,000.00  |
| 国家开发银行 | 50,000.00  | 0.00       | 50,000.00  |
| 农业发展银行 | 35,955.00  | 9,612.36   | 26,342.64  |
| 浦发银行   | 30,000.00  | 0.00       | 30,000.00  |
| 兴业银行   | 62,000.00  | 20,000.00  | 42,000.00  |
| 招商银行   | 114,500.00 | 86,240.00  | 28,260.00  |
| 华夏银行   | 55,500.00  | 22,528.42  | 32,971.58  |
| 中信银行   | 35,450.00  | 2,688.96   | 32,761.04  |
| 民生银行   | 10,000.00  | 0.00       | 10,000.00  |
| 光大银行   | 20,000.00  | 0.00       | 20,000.00  |
| 浙商银行   | 20,000.00  | 0.00       | 20,000.00  |
| 广发银行   | 20,000.00  | 0.00       | 20,000.00  |

| 授信银行   | 授信额度         | 已使用额度      | 未使用额度      |
|--------|--------------|------------|------------|
| 上海银行   | 10,000.00    | 0.00       | 10,000.00  |
| 汇丰银行   | 65,000.00    | 30000      | 35,000.00  |
| 宁波银行   | 20,000.00    | 0.00       | 20,000.00  |
| 南京银行   | 31,600.00    | 600        | 31,000.00  |
| 江苏银行   | 23,000.00    | 0.00       | 23,000.00  |
| 杭州银行   | 20,000.00    | 0.00       | 20,000.00  |
| 北京银行   | 20,000.00    | 0.00       | 20,000.00  |
| 苏州银行   | 11,500.00    | 11,200.00  | 300.00     |
| 上汽财务公司 | 1,500.00     | 132.46     | 1,367.54   |
| 灌云农商行  | 5,000.00     | 5000.00    | 0.00       |
| 紫金农商行  | 41,990.00    | 39,308.00  | 2,682.00   |
| 合计     | 1,682,995.00 | 793,776.32 | 889,218.68 |

(二) 发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

发行人信用记录良好，报告期内不存在违约情况。

(三) 发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 324.00 亿元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 50.00 亿元，明细如下：

表：截至募集说明书签署日发行人及子公司已发行未到期债券情况

单位：年、亿元、%

| 序号 | 证券简称                 | 发行主体        | 发行日期       | 回售日期 | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模 | 余额   | 票面利率 |
|----|----------------------|-------------|------------|------|------------|------|------|------|------|
| 1  | 25 苏农垦 CP003         | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-06-16 | -    | 2025-11-19 | 0.42 | 5.00 | 5.00 | 1.63 |
| 2  | 25 苏农垦 SCP008        | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-06-10 | -    | 2025-11-13 | 0.42 | 5.00 | 5.00 | 1.63 |
| 3  | 25 苏农垦 CP002         | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-05-22 | -    | 2025-08-08 | 0.21 | 5.00 | 5.00 | 1.61 |
| 4  | 25 苏农垦 SCP007        | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-05-21 | -    | 2025-07-25 | 0.18 | 5.00 | 5.00 | 1.60 |
| 5  | 25 苏农垦 SCP006        | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-04-11 | -    | 2025-07-10 | 0.25 | 5.00 | 5.00 | 1.79 |
| 6  | 25 苏农垦 SCP001        | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-01-16 | -    | 2025-07-16 | 0.49 | 5.00 | 5.00 | 1.85 |
| 7  | 25 苏农垦 MTN001 (科创票据) | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-01-15 | -    | 2030-01-16 | 5.00 | 5.00 | 5.00 | 2.05 |

| 序号       | 证券简称     | 发行主体        | 发行日期       | 回售日期 | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模  | 余额    | 票面利率 |
|----------|----------|-------------|------------|------|------------|------|-------|-------|------|
| 债务融资工具小计 |          | -           | -          | -    | -          | -    | 35.00 | 35.00 | -    |
| 8        | 苏垦 KV01  | 江苏省农垦集团有限公司 | 2025-04-29 |      | 2028-05-07 | 3.00 | 10.00 | 10.00 | 2.00 |
| 9        | 23 苏垦 01 | 江苏省农垦集团有限公司 | 2023-07-06 | -    | 2026-07-10 | 3.00 | 5.00  | 5.00  | 3.00 |
| 公募公司债券小计 |          | -           | -          | -    | -          | -    | 15.00 | 15.00 | -    |
| 公司债券小计   |          | -           | -          | -    | -          | -    | 15.00 | 15.00 | -    |
| 合计       | -        | -           | -          | -    | -          |      | 50.00 | 50.00 | -    |

3、截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券。

单位：万元

| 序号 | 注册主体        | 债券品种  | 注册机构     | 注册规模   | 注册时间       | 已发行金额 | 未发行金额 | 到期日        | 剩余未发行注册额度募集资金用途                                             |
|----|-------------|-------|----------|--------|------------|-------|-------|------------|-------------------------------------------------------------|
| 1  | 江苏省农垦集团有限公司 | SCP   | 银行间交易商协会 | 30.00  | 2023/08/07 | 20.00 | 10.00 | 2025/08/07 | 偿还发行人本部及下属公司有息债务及补充流动资金。                                    |
| 2  | 江苏省农垦集团有限公司 | MTN   | 银行间交易商协会 | 20.00  | 2023/08/07 | 5.00  | 15.00 | 2025/08/07 | 偿还发行人本部及下属公司有息债务及补充流动资金。                                    |
| 3  | 江苏省农垦集团有限公司 | CP    | 银行间交易商协会 | 10.00  | 2023/08/07 | 10.00 | 0.00  | 2025/08/07 | 偿还发行人本部及下属公司有息债务及补充流动资金。                                    |
| 4  | 江苏省农垦集团有限公司 | 一般公司债 | 上交所      | 40.00  | 2025/02/05 | 10.00 | 30.00 | 2027/02/05 | 拟将 10 亿元用于偿还到期公司债券本金，10 亿元用于补充流动资金，10 亿元用于股权投资等符合监管审核政策的用途。 |
| 合计 |             |       |          | 100.00 | -          | 45.00 | 55.00 | -          | -                                                           |

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

发行人及其子公司报告期内不存在其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节 增信情况

本期债券未设置增信机制。

## 第八节 税项

本期债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。本期债券符合规定条件，按照债券利息适用企业所得税政策，持有人应根据其按中国法律规定的所得税义务，就其本期债券利息收入和转让本期债券取得的收入缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据《中华人民共和国印花税法》及其他相关的法律、法规，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照本法规定缴纳印花税。

对公司债券在债券市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债务融资工具而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

### 四、声明

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与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，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

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

- （一）未公开信息的传递、审核、披露流程；
- （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；
- （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；
- （四）对外发布信息的申请、审核、发布流程；
- （五）涉及子公司事项的信息披露事务管理和报告制度。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起4个月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起2个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。此外，针对科技创新公司债券，债券存续期间，发行人承诺，在定期报告中披露科技创新公司债券募集资金使用情况、科创项目进展情况和促进科技创新发展效果等内容，设立或认购基金份额的需披露基金产品的运作情况。针对乡村振兴公司债券，债券存续期内，发行人承诺，在定期报告中披露募集资金使用情况、相关项目进展情况及其产生的效益（如有）等。

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按《证券法》（2019年修订）、《管理办法》（2023年修订）、《受托管理协议》、中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

## 五、本期债券还本付息信息披露

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

企业在存续期内进行信息披露，披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

## 第十节 投资者保护机制

### 一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

（一）如发行人违反本章资信维持承诺要求且未能在“一、资信维持承诺”的第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）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。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

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

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

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

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

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成“一、违约情形及认定”第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为根据当事方协商确定的结果而定。

### 三、争议解决

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定向《债券受托管理协议》签订地有管辖权的法院提起诉讼解决争议。

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

## 第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购、交易、受让、继承、承继或以其他方式取得本期公司债券之行为视为同意并接受本公司制定的债券持有人会议规则，受债券持有人会议规则之约束。

### （一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

### （二）债券持有人会议决议的适用性

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对全体债券持有人（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，持有无表决权的本期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人，下同）均有同等效力和约束力。

### （三）债券持有人会议规则的全文内容

#### 第一章 总则

1.1 为规范江苏省农垦集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（即本次债券，本期债券指本次债券下发行的任意一期）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，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由发行人承担。

## 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）。

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.发行人提出重大债务重组方案的;

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

### 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（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（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构

或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

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

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

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

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

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

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

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第【10】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于

债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第【3】个交易日或者非现场会议召开日前第【2】个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

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

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

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

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

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

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

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

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形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.本期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机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

## 第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本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 40%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，由作出授权的债券持有人承担。

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

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

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

## 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□（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过【4】名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

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

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

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

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

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

## 第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕并加盖协议双方公章之日起生效。

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《债券受托管理协议》签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

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期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。

本节仅列示了本期债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### （一）《债券受托管理协议》的签署

根据发行人与华泰联合证券于 2024 年 11 月签署的《江苏省农垦集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，华泰联合证券受聘担任本期债券的债券受托管理人，华泰联合证券与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

名称：华泰联合证券有限责任公司

联系地址：江苏省南京市建邺区江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层 1 区

电话号码：025-83387750

传真号码：025-83387711

邮政编码：210019

联系人：周杰騄

### （二）《债券受托管理协议》全文内容

#### 第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

#### 1.2 定义与解释

“发行人”指江苏省农垦集团有限公司。

“本次债券”指发行人公开发行总额不超过人民币400,000.00万元（含本数）（以主管机关核准的发行规模为准）的公司债券，本协议另有约定的除外。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本期债券中的任何一期，若本期债券不涉及分期发行，“本期债券”指本期债券。

“债券受托管理人”或“受托管理人”指华泰联合证券有限责任公司。

“债券持有人”指在有关登记托管机构的托管名册或者合格证券账户上登记的持有本期债券的投资者（包括通过认购或其他合法方式取得本期债券之投资者）。

“募集说明书”指发行人为发行本期债券制作的本期债券募集说明书。

“债券持有人会议规则”指发行人为发行本期债券制作的本期债券持有人会议规则。

“《公司章程》”指《江苏省农垦集团有限公司章程》。

“本协议”指发行人与受托管理人签署的《江苏省农垦集团有限公司（作为发行人）与华泰联合证券有限责任公司（作为受托管理人）关于江苏省农垦集团有限公司2024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》及对该协议的任何有效修订和补充。

“登记托管机构”指受托办理本期债券登记托管事务的机构。

“法律”指适用的具有法律效力的中国任何立法机关、国家机关或监管机构、证券交易所颁布的、适用并约束本协议任何一方的一切法律、法规、规章、规定、条例、指令或其他规范性文件。

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

“工作日”指除周六、周日和中国的法定假日之外的任何一天。

## 第二条 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，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，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。

#### 2.4 受托管理人情况

名称：华泰联合证券有限责任公司

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋401

法定代表人：江禹

联系电话：025-83387750

联系人：周杰騫

2.5 双方确认，受托管理人与发行人不存在未披露的可能影响受托管理人公正履行债券受托管理职责的利害关系。

### 第三条 甲方的权利和义务

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

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本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现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应根据乙方的核查要求，按月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。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方还应当按半年度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当半年度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

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。甲方应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东会审议的关联交易，甲方应严格依法提交其董事会和/或股东会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对甲方全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和甲方公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，甲方应严格依法履行信息披露义务。

3.7 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当立即并不晚于三个工作日内书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）甲方的控股股东或实际控制人发生变更；
- （6）甲方及其合并范围内子公司重大资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、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等；
- （7）甲方及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）甲方及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- （9）甲方及其合并范围内子公司的股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）甲方主体评级或甲方发行的债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）甲方转移债券清偿义务；
- （13）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（14）甲方及其合并范围内子公司未能清偿到期债务或提出债务重组方案，以及甲方及其合并范围内子公司发行的公司债券违约；

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

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

（17）甲方及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）甲方及其合并范围内子公司出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

（19）甲方分配股利，甲方及其合并范围内子公司作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；

（20）甲方及其合并范围内子公司涉及需要说明的市场传闻；

（21）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响，或发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

（23）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

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

（25）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（26）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项；

（29）发生其他按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》等规则指引要求对外披露的事项。

就上述事件通知乙方的同时，甲方应附带甲方高级管理人员（为避免疑问，本协议中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，对该等事项进行详细说明和解释，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对

有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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

3.8甲方应当按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》的有关规定，在知道或者应当知道相关事项时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

3.9甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或乙方认为有必要的时候取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

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

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

3.11 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.12 预计不能偿还债务时，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。

上一款约定的偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高

级管理人员的工资和奖金；（4）主要高级管理人员不得调离；（5）《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方追加担保、采取其他偿债保障措施以及乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由甲方承担，受托管理人无承担或垫付义务。

3.13 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。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）募集说明书约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对甲方安排的后续偿债措施提出异议，若甲方无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求甲方提前偿还本期债券本息。

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

3.14 甲方无法按时偿付本期债券本息时，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。

3.15 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。

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

3.17 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时地配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人【姜建友，总经理、

党委副书记、董事，025-57715852】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，甲方应当在3个工作日内通知乙方。

在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束后甲方应尽快向乙方提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向乙方提供半年度和/或季度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

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相关规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额外费用，包括但不限于以下内容：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）乙方基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因甲方未履行本协议和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于乙方要求甲方追加担保、实现担保物权、申请财产保全措施、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。

上述所有费用甲方应在收到相关账单及凭证之日起五个交易日内向乙方支付。

3.21 甲方不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

3.22 甲方应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向乙方通报与本期债券相关的信息，为乙方履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

3.23 甲方应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以本协议约定的通知方式及时通知受托管理人。

3.24 甲方不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非：（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保属于甲方正常经营活动，且对外担保不会对甲方本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

3.25 甲方仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对甲方对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

3.26 甲方应当在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）提高财务管理水平，根据经营需要与偿债能力合理举债，加强日常现金流监测与债务管理，定期评估风险敞口；

（2）制定内部管理制度，安排专人负责公司债券付息、到期兑付、回售、分期偿还、按照约定提前清偿或者展期后清偿等（以下统称还本付息）事项，提前落实偿债资金，不得怠于履行偿债义务，不得通过虚构债务、为虚构债务提供增信、实施不合理交易或隐匿、转移、无偿转让财产等方式逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付息的风险事项；

（4）针对自身风险特征和实际情况，主动采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力和还本付息的风险事项，稳定、修复和持续提升自身信用水平；

（5）及时处置预计或已经违约的公司债券风险事件，保护投资者合法权益，避免个案风险外溢；

（6）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（7）法律法规、上海证券交易所业务规则等规定或者募集说明书等协议约定的其他职责。

3.27 甲方应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

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

#### 第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每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、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 对于甲方作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，乙方因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。乙方可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经甲方确认的方式由甲方作出的指示，且乙方应就该等合理依赖依法得到保护。

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

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

（2）每半年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年度调取甲方、增信主体银行征信记录；

（4）每半年度对甲方和增信主体进行现场检查；

（5）每半年度约见甲方或者增信主体进行谈话；

（6）每半年度对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半年度查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（8）每半年度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

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

4.5 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。

4.6 在本期债券存续期内，乙方应当每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。

乙方应当每季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，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。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，乙方还应当每半年核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，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。

4.7 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，并应当通过在交易所指定网站公告的方式，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。

4.8 乙方应当每半年度对甲方进行回访，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。

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

4.10 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。

4.11 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。

4.12 乙方预计甲方不能偿还债务时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方等履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或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。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用、乙方申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

4.13 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。

4.14 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.15 乙方应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解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。

4.16 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。甲方追加担保或其他偿债保障措施的费用均应由甲方承担，乙方不予承担或垫付。

4.17 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。

4.18 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利益。

4.19 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。

4.20 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方与甲方在本处约定相应的履约保障机制如下：

“一、资信维持承诺

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生下述情形：发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本20%以上、分立、被责令停产停业的情形。

（二）发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、资信维持承诺”第（一）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

（三）当发行人发生违反资信维持承诺、发生或预计发生将影响偿债能力相关事项的，发行人将在2个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

（四）发行人违反资信维持承诺且未在约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

## 二、救济措施

（一）如发行人违反本章资信维持承诺要求且未能在“一、资信维持承诺”的第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券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：

在30个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

（二）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。”

4.21 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。

4.22 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。经甲乙双方协商确定，乙方为本期债券履行受托管理职责向甲方收取的受托管理费用为增值税含税价，受托管理费率为0.001%/年（含增值税）。本期债券分X年期和/或X+Y年期两类期限品种发行（其中，X、Y均为正整数）。其中X年期债券受托管理费率按照0.001%/年计算，并由乙方从当期债券募集款项中直接一次性扣留，即受托管理费用=每期实际发行债券规模\*0.001%/年\*X年。X+Y年期债券前X年按照0.001%/年计算，并由乙方从当期债券募集款项中直接一次性扣留，即受托管理费用=每期实际发行债券规模\*0.001%/年\*X年；后Y年受托管理费用，由甲方按照行权后的剩余债券规模和0.001%/年的受托管理费率计算，并于行权后10个工作日内一次性支付给乙方，即受托管理费用=行权后剩余债券规模\*0.001%/年\*Y年。乙方应及时开具与实收受托管理费用数额相等、抬头为甲方的增值税专用发票，并及时邮寄给甲方。

4.23 乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责。

4.24 乙方应当在公司债券信用风险管理中履行以下职责：

- （1）持续动态监测受托管理公司债券及其发行人、增信主体的信用风险变化情况，进行风险分类管理；
- （2）发挥自身专业优势，协助、督导发行人有针对性地主动管理信用风险；
- （3）督促发行人或其他相关机构及时披露影响还本付息风险的相关信息，进行风险预警；
- （4）按照规定或约定披露受托管理事务报告；
- （5）协调、督促发行人、增信主体等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件，履行规定或者约定的信息披露和风险管理义务；
- （6）协助债券持有人积极沟通发行人，必要时按照规定或者约定召集债券持有人会议；
- （7）根据相关规定、约定或投资者委托，代表持有人维护合法权益；
- （8）法律法规、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4.25 乙方应定期对发行人是否发生《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第1号——公司债券持续信息披露》中的重大事项或其他未列示但对发行人本期债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；乙方应按照《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第4号——公司债券和资产支持证券信用风险管理》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

4.26 乙方有权行使本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，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。

## 第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）乙方履行职责情况；
- （2）甲方的经营与财务状况；
- （3）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）甲方信息披露义务履行的核查情况；

（5）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

（6）甲方偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；

（7）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

（8）债券持有人会议召开的情况；

（9）偿债能力和意愿分析；

（10）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；

（11）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

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：

（1）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

（2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

（3）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

（4）出现本协议第3.7条第（1）项至第（24）项等情形的；

（5）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 乙方在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）乙方自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与乙方履行本协议之受托管理职责产生利益冲突。

（2）乙方其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与甲方或与甲方属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与甲方或与甲方属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，乙方已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：

- (1) 乙方承担本协议职责的雇员不受冲突利益的影响；
- (2) 乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何其他人；
- (3) 相关保密信息不被乙方用于本协议之外的其他目的；
- (4) 防止与本协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲方或乙方任何一方违反本协议利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

#### 第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- (1) 乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- (2) 乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 乙方提出书面辞职；
- (4) 乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 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债券受托管理人的决议且甲方与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，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。

#### 第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

(2) 甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

(1) 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；

(2) 乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

(3) 乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

#### 第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

#### 第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人

产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

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。

## 第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，可向合同签订地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

## 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖公司公章后成立，自以下条件同时满足时生效：（1）本期债券发行之日；（2）乙方担任本期债券的牵头主承销商。若本期债券分期发行的过程中，乙方不担任任何一期债券的牵头主承销商，则乙方不担任该期债券的受托管理人，该等情况下，本协议所述“本次债券”将不包含乙方不担任牵头主承销商的当期债券，该期债券的受托管理事宜应由发行人与其他方另行协商并签署该期债券的受托管理协议，届时该期债券的受托管理事宜以该期债券的受托管理协议为准。该等另行签署的受托管理协议，不影响乙方继续承担已发行的其他期债券的受托管理责任。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本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。

12.3 本协议在以下情形下终止：

- （1）甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行；
- （4）出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

## 第十三条 通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：江苏省南京市建邺区恒山路136号

甲方收件人：杲永留

甲方联系方式：025-83602757

甲方传真：025-83614960

乙方通讯地址：江苏省南京市建邺区江东中路228号华泰证券广场1号楼5层1区

乙方收件人：周杰騄

乙方传真：025-83387711

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：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）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；

（3）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。

#### 第十四条 反商业贿赂

14.1 甲乙双方都清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂相关法律法规，双方都清楚任何形式的贿赂和贪渎行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。

14.2 任何一方不得向对方、对方工作人员或其他相关人员提供、给予利益和方便或实施输送不正当利益的行为，包括但不限于：

（1）现金、购物卡、有价证券及支付凭证、通讯器材、交通工具、非低值文化用品以及其他贵重物品或者为上述物品提供代持等便利；

（2）组织参加境内外旅游、高消费娱乐、宴请、娱乐健身、非以正当开展业务之目的召开的会议等活动；

（3）提供全职、兼职岗位或就业机会；

（4）任何借款或贷款往来；

- (5) 共同成立营利组织或参与利益分配;
- (6) 安排显著偏离公允价格的结构化、高收益、保本理财产品等交易;
- (7) 其他具有贿赂性质的利益。

14.3 如在合作过程中一方发现相关人员以个人名义或假借对方名义索要、收受、谋取不正当利益的,应及时通知对方。双方应积极配合相关调查、处理工作。

14.4 乙方声明:乙方对一切腐败行为采取零容忍态度,并一直贯彻合法经营、廉洁从业的原则。乙方严禁工作人员、代理人及其他相关人员提供或接受任何非法利益、索要非法利益,该等不正当行为均不被乙方允许或认可,不代表乙方行为,与乙方无关。甲方已明确了解乙方的管理要求,不得因任何腐败行为向乙方主张责任。

14.5 本约定适用于协议双方的员工、代理人及其他相关人员,其他相关人员包括一方工作人员以外的与本协议有直接或间接利益关系的人员,包括但不限于工作人员的亲属、朋友。

#### 第十五条 其他

15.1 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,已如实并将持续向乙方披露本期发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况(如有),且确认相关聘请行为合法合规。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的行为进行核查时,提供必要的协助及配合。

15.2 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。

15.3 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。

15.4 本协议正本一式陆份,甲方、乙方各执贰份,其余贰份由乙方保存,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：江苏省农垦集团有限公司

名称：江苏省农垦集团有限公司

法定代表人：吴本辉

住所：南京市建邺区恒山路136号

办公地址：江苏省南京市建邺区恒山路136号

电话：025-83602757

传真：025-83614960

邮政编码：210019

联系人：杲永留

### 二、牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

法定代表人：江禹

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋

401

办公地址：江苏省南京市江东中路228号华泰证券广场1号楼5层

电话：021-68498556

传真：025-83387711

邮政编码：210019

联系人：周杰騄、孙墨瀚、金桁宇、王丹阳、李楠

### 三、联席主承销商：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

办公地址：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

电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

联系人：刘浏、孙琳琳

### 四、联席主承销商：东吴证券股份有限公司

法定代表人：范力

住所：苏州工业园区星阳街 5 号

办公地址：苏州工业园区星阳街 5 号

联系电话：0512-62938667

传真：0512-62938665

邮政编码：215021

联系人：谷晓玥

**五、律师事务所：江苏新高的律师事务所**

负责人：郭少伟

住所：南京市秦淮区龙蟠中路 419 号人保（南京）金融大厦 A 座 9-10 楼

联系地址：南京市秦淮区龙蟠中路 419 号人保（南京）金融大厦 A 座 9-10 楼

联系电话：025-84725909

传真：025-84703306

邮政编码：210001

经办律师：尹悦红、朱玲玲

**六、审计机构：北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：汪和俊

住所：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210

办公地址：北京市丰台区马家堡东路106号2号楼12层1210

电话：010-58030218

传真：010-58030218

邮政编码：100000

联系人：李健、王志明

**七、审计机构：致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

执行事务合伙人：李惠琦

住所：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

办公地址：北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层

电话：025-69063686

传真：025-69063686

邮政编码：210001

联系人：于涛、谢春媛

#### 八、公司债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-38874800

邮政编码：201300

#### 九、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：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

#### 十、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至 2024 年末，华泰联合证券未持有江苏省农垦集团有限公司及其下属子公司股票；母公司华泰证券的交易室持有苏垦农发合计 9,900 股；母公司华泰证券的证券投资部账户持有苏垦农发合计 24,900 股；母公司华泰证券的金融创新部账户持有苏垦农发合计 16,878 股。

截至 2024 年末，中金公司自营类（含做市）账户、中金融资融券专户持有苏垦农发合计 202,432.00 股；中金公司资管业务管理的账户持有苏垦农发合计 12,300.00 股；中金国际子公司 CICC Financial Trading Limited 持有苏垦农发合计 2,654 股。

截至 2024 年末，东吴证券的机构业务部场外卖方业务资金专户持有苏垦农发合计 700 股。

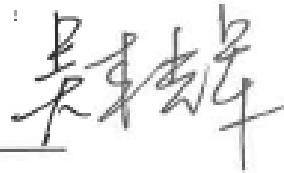
除上述情形外，截至报告期末，发行人与主承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在其他重大利害关系。

## 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（签字）：



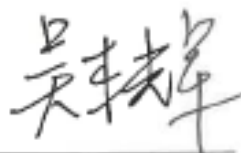
吴本辉



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：



吴本辉



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：



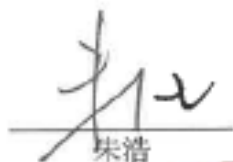
姜建友



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：

  
朱浩



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：

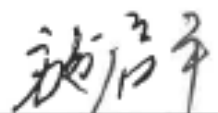
王玉强



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：



施启平



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

董事签字：

  
黄宏亮



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件，履行规定职责。

董事签字：

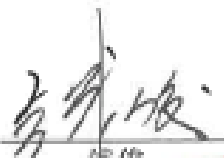
  
陆吉



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件，履行规定职责。

董事签字：

  
钱俊



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

刘耀武

刘耀武

江苏恒农集团有限公司

2024年 7 月 9 日

## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

  
王立新



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

殷红

殷红



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

  
刘卫华



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

  
周倍佳



## 发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

本公司全体董事、监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，并承诺认可各期发行文件、履行规定职责。

非董事高级管理人员签字：

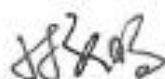
邓国新



## 主承销商声明

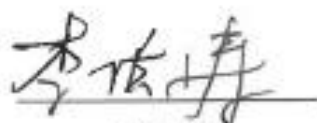
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



孙毅昉

法定代表人或授权代表人（签字）：



李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

2025年7月9日

华泰联合证券有限责任公司  
授权委托书

|                                                                                                                                                                         |                       |                                                                                      |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 授权人                                                                                                                                                                     | 江 禹                   | 授权人职务                                                                                | 董事长、法定代表人  |
| 被授权人                                                                                                                                                                    | 李洪涛                   | 被授权人职务                                                                               | 合规总监兼首席风险官 |
| 授权期限                                                                                                                                                                    | 2025年1月1日至2025年12月31日 |                                                                                      |            |
| 具体授权事项                                                                                                                                                                  |                       |                                                                                      |            |
| <p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p> |                       |                                                                                      |            |
| 特别说明：                                                                                                                                                                   |                       |                                                                                      |            |
| <p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>        |                       |                                                                                      |            |
| 授权人（签字）                                                                                                                                                                 |                       | 被授权人（签字）                                                                             |            |
|                                                                                      |                       |  |            |

授权日期：2024 年 12 月 31 日（加盖公章）



## 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：\_\_\_\_\_

刘浏

法定代表人或授权代表人签字：\_\_\_\_\_

宋黎

中国国际金融股份有限公司



编号：2024040107

## 中国国际金融股份有限公司

### 授权书

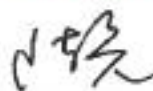
兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

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

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

编号：2023050222

## 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、执行负责人孙雷、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

王曙光

二零二三年五月二十三日

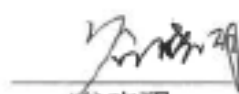
## 主承销商声明

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

法定代表人/授权代表：   
姜瑞源

项目负责人：

  
汤佳伟

  
谷晓玥

东吴证券股份有限公司（公章）

2025年1月9日



# 法定代表人授权委托书

东证授【2025】3号

授权人：范 力 东吴证券股份有限公司董事长

被授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

根据《公司法》、《公司章程》、《公司治理准则》和公司基本管理制度等规定，兹授权公司副总裁姚眺同志行使以下权力：

1. 代表法定代表人对外签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他债券以及相关财务顾问、投资顾问的各项业务协议和业务文件。

2. 代表法定代表人对外签署与资金运营相关的各项协议和业务文件。

以上授权，授权人也有权。被授权人可以在本授权书明确的权限内转授权，转授权内容需经授权人同意。

本授权委托书的有效期限自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担相应的经济和法律責任。

特此授权。



# 东吴证券股份有限公司

## 授权书

授权人：姚 眺 东吴证券股份有限公司副总裁

被授权人：姜瑞源 东吴证券股份有限公司

固定收益业务管理委员会副总经理

根据《法定代表人授权委托书》（东证授【2025】3号），  
经法定代表人同意，兹转授权东吴证券股份有限公司固定收益  
业务管理委员会副总经理姜瑞源行使以下权力：

签署公司债券、企业债券、金融债券、资产证券化、其他  
债券以及相关财务顾问的各项业务协议和业务文件。

本授权委托书的有效期自 2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12  
月 31 日。被授权人应诚信、审慎行使上述授权，否则要承担  
相应的经济和法律責任。

特此授权。

法定代表人（签名）：

授权人（签名）：



## 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。本所及签字律师对企业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： 尹悦红      朱玲玲  
尹悦红                      朱玲玲

律师事务所负责人签字： 郭少伟  
郭少伟

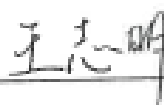
江苏新高的律师事务所  
3201000001175  
2023年7月9日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读江苏省农垦集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行科技创新乡村振兴公司债券（第二期）募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对企业在募集说明书中引用的 2024 年度审计报告（[2025]京会兴昌华审字第 001282 号）的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师签字：

  
李健

  
王志明

会计师事务所负责人签字： 

汪和俊

北京兴昌华会计师事务所（特殊普通合伙）



2025 年 7 月 7 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不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任

经办注册会计师签字：

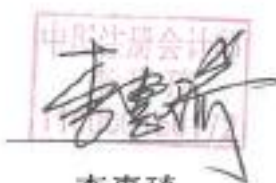


于涛



谢春媛

会计师事务所负责人签字：



李惠琦

致同会计师事务所（特殊普通合伙）



2025年 7 月 9 日

## 第十六节 备查文件

### 一、 本募集说明书的备查文件如下

- （一）发行人最近三年的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本期债券注册发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅本募集说明书全文。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

#### （一）查阅时间

工作日：除法定节假日以外的每日9:00-11:30，14:00-16:30。

#### （二）查阅地点

##### 1、发行人：江苏省农垦集团有限公司

名称：江苏省农垦集团有限公司

法定代表人：吴本辉

住所：南京市建邺区恒山路136号

办公地址：江苏省南京市建邺区恒山路136号

电话：025-83602757

传真：025-83614960

邮政编码：210019

联系人：杲永留

##### 2、主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路128号前海深港基金小镇B7栋

401

法定代表人：江禹

联系人：周杰騄、孙墨瀚、金桁宇、王丹阳、李楠

联系地址：江苏省南京市江东中路 228 号华泰证券广场 1 号楼 5 层

联系电话：021-68498556

传真：025-83387711

邮政编码：210019