

淮安市淮安区城市资产经营有限公司
2026年面向专业投资者非公开发行公司债券
(第一期)
募集说明书

注册金额	不超过20.00亿元(含20.00亿元)
本期发行金额	不超过5.10亿元(含5.10亿元)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA
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

主承销商、簿记管理人、受托管理人:

恒泰长财证券有限责任公司

HENGTAI CHANGCAI SECURITIES CO., LTD.

(住所: 吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北, 仙台大街以西仙台大街3333号润德大厦

C区七层717、719、720、721、723、725室)

签署日期: 2026年 2 月 27 日

声明与承诺

发行人为自主经营、自担风险的市场化经营主体，不承担政府融资功能，地方政府对企业的债务不承担偿还责任。

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2025 年修订）》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2023 年修订）》及其他现行法律法规的规定，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本募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

除本公司和主承销商外，本公司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风险提示及说明。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“第一节 风险提示及说明”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内公司经营情况。报告期各期末，发行人总资产分别为 3,613,868.09 万元、3,310,602.12 万元和 3,439,239.45 万元；总负债分别为 2,347,430.34 万元、2,034,924.90 万元和 2,155,943.31 万元；所有者权益合计分别为 1,266,437.75 万元、1,275,677.21 万元和 1,283,296.14 万元。报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；发行人净利润分别为 10,449.05 万元、9,612.46 万元和 7,613.52 万元。

（二）主体信用评级发生变化的风险。经中诚信国际信用评级有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望为稳定。本期债券无评级。在本期债券存续期内，可能由于种种原因，发行人的主体信用评级发生负面变化，这可能对本期债券投资者产生不利影响。

（三）有息债务规模较大风险。报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 1,939,312.75 万元、1,769,492.08 和 1,886,616.01 万元，占同期末总负债的比例分别为 82.61%、86.96%和 87.51%，发行人负债构成中有息债务余额占比较高。发行人有息债务较高，意味着未来财务支出压力较大，若发行人未来营收与有息债务规模不匹配，大额的资本支出亦可能导致负债规模进一步增加，因此未来将面临较大的筹资及还款压力。由于发行人主营业务项目建设前期投入资金量大，建设周期长，发行人有息债务余额一直维持在较高水平，发行人将面临着有息债务余额较高的风险。

（四）应收账款和其他应收款的回收风险。报告期各期末，发行人应收账款分别为 735,262.78 万元、795,071.93 万元和 881,515.73 万元，占同期末总资产的比例分别为 20.35%、24.02%和 25.63%，应收账款规模和占比均呈上升趋势。从应收账款集中度来看，报告期末发行人应收账款主要是应收淮南市淮安区城市资产管理服务中心的土地开发整理款和安置房回款等（金额为 836,072.44 万元），占同期末应收账款的比例为 94.84%，属于政府类应收款且较为集中。随着发行人主营业务的持续发展，将继续产生较大金额的应收账款。

报告期各期末，发行人其他应收款分别为 976,865.36 万元、736,214.26 万元和 729,468.40 万元，占同期末总资产的比例分别为 27.03%、22.24%和 21.21%。发行人其他应收款主要是与当地其他国有企业之间的往来款。虽然应收款项和其他应收款的债务人主要是淮安区相关政府部门或地方国企，坏账可能性较小，但是如果未来出现地区宏观经济增长放缓、地方政府财政收入增速下降或财政支出压力增大等情况，发行人部分应收款项将存在一定的回收风险，将对发行人的偿债能力产生较大影响。

（五）经营性现金流波动风险。报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-79,169.16 万元、160,890.34 万元和 9,435.18 万元。2023 年度，发行人经营性现金流呈大额净流出。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额有所改善。发行人主要从事的土地整理开发、保障房建设、工程施工等业务项目的建设周期需要时间较长，资金投入较大，项目回款较慢，来自政府支付的资金流入比例较大，若发行人经营活动产生的现金流净额持续波动，则可能对公司的偿债能力构成一定影响。

（六）存货规模及占比较高风险。报告期各期末，发行人存货分别为 804,113.10 万元、788,989.66 万元和 793,292.06 万元，占总资产的比例分别为 22.25%、23.83%和 23.07%。发行人整体存货规模及占比较高。报告期内，发行人存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工等构成。较高的存货规模会对公司资金形成占用，进而影响资金周转速度；同时，当前国家和各级政府正对保障房行业进行调控，结合土地整理需求、人力成本、履约期限等因素，发行人存货存在跌价的可能性，可能会对发行人盈利能力、偿债能力造成一定的不利影响。

（七）未来资本支出较大风险。报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-49,585.03 万元、-84,636.82 万元和-1,791.32 万元。报告期内，发行人投资性净现金流呈现净流出状态，主要是由于近年来随着公司土地开发和委托代建业务逐步深入和扩张，投资不断加大。发行人是淮安市淮安区主要的城市基础设施建设项目投资和运营主体，以工程代建等方式承担淮安区基础设施建设和保障房、水利工程项目的建设任务，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着淮安市淮安区的项目建设规模逐年扩大，

发行人未来资本支出还将有所增加，持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，存在资本支出较大的风险。

（八）报告期内净利润对大额非经常性损益的依赖风险以及政府补助收入不确定的风险。发行人非经常性损益主要是政府补助，报告期各期发行人政府补贴分别为 7,000.00 万元、7,600.00 万元和 5,250.00 万元，占净利润的比例分别为 66.99%、79.06%和 68.96%，占比较高，报告期内净利润对大额非经常性损益具有依赖性。作为淮安区主要的基础设施建设平台，公司在土地开发整理经营、水利施工项目资源等方面得到区政府的长期支持，地方财政对子公司兴淮水务每年有不少于 7,000 万元的补贴。虽然地方政府对发行人的补助存在一定的持续性，但发行人获得的政府补助易受国家政策、地方财力的影响，因此发行人未来获得的政府补助收入存在不确定性，有可能由此引发公司净利润波动风险。

（九）对外担保金额较大风险及对同一担保对象担保余额较大和存在互保相关风险。报告期末，发行人及其合并范围内子公司对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 1,262,569.17 万元，占当期末总资产比例为 36.71%，占当期末净资产比例为 98.38%，对外担保金额较大。报告期末，发行人对外担保中对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的担保余额合计为 352,794.86 万元，占发行人同期末合并口径净资产的 27.49%，对同一担保对象担保余额占同期末净资产比重较大，并且与其存在互保情形（报告期末，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司对发行人及其合并范围内子公司提供担保余额合计 321,459.97 万元）。发行人主要担保对象淮安市宏信国有资产投资管理有限公司以及其他担保对象主要是淮安市淮安区地方国有企业。虽然目前被担保公司经营状况良好，资信状况正常，但是被担保企业未来仍有可能出现经营困难、融资受阻导致兑付风险，而且发行人与被担保企业存在互保情形，从而导致发行人出现债务交叉传导风险和代偿风险。

（十）受限资产较大风险。报告期末，发行人受限资产为 254,741.00 万元，占当期末总资产的比例为 7.41%，占当期末净资产的比例为 19.85%。受限资产主要是发行人因自身经营活动向银行等金融机构借款设置的抵/质押担保资产，为其他企业借款活动进行担保的占比不高。目前在履行期没有违约情况发生，

未对发行人正常经营活动造成影响，但受限资产规模较大将可能对发行人资产的流动性和稳定性，以及未来持续融资带来一定影响。

（十一）其他非流动资产权属证书暂未取得风险。报告期末，发行人其他非流动资产 269,823.80 万元，占总资产的比例为 7.85%，主要为河下古镇房产，依据《关于无偿划转淮安博润公司相关资产的通知》（淮国资【2016】01 号），淮安市淮安区国有资产监督管理办公室将淮安博润文化旅游资产经营有限公司持有的河下相关房产划拨至发行人子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司，该资产尚未办理权属证书主要因资产占地面积较大，权属证书正在积极申请办理过程之中。如果后期不能顺利取得权属证书或者权属证书办理时间过长，可能会对发行人的资产稳定性和收益性产生一定的影响。

（十二）盈利能力波动风险。报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；发行人净利润分别为 10,449.05 万元、9,612.46 万元和 7,613.52 万元，有所下降。报告期各期，发行人平均总资产回报率分别为 2.08%、1.85%和 1.36%；加权平均净资产收益率分别为 0.83%、0.76%和 0.60%，相对较低且呈下降趋势。发行人主要从事土地一级开发整理、保障性住房建设和基础设施项目建设等业务，所建设项目具有前期投入大、工期长、结算慢等特点，项目完工确认收入波动性较大，同时发行人政府补贴收入存在一定的不确定性，从而可能对发行人盈利能力产生波动风险，对发行人偿债能力产生一定的不利影响。

（十三）长期股权投资账面价值减值风险和投资损失风险。报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 27,289.63 万元、27,240.78 万元和 27,240.78 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.82%和 0.79%。报告期内，发行人长期股权投资的规模和占比基本稳定，无明显变化。发行人长期股权投资对象为江苏国信新能源投资有限公司（账面价值为 17,463.52 万元）、淮安市白马湖生态旅游开发有限公司（账面价值为 9,777.27 万元）。截至本募集说明书签署日，因为淮安市白马湖生态旅游开发有限公司未履行与鼎立建设集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷对应的生效法律文书的给付义务，被查封相关不动产（期限三年），实际已暂停经营，尚未正式进入清算。虽然报告期末发行人的长期股权投资账面价值暂未发生变化，也暂未计提减值准备和确认投资损益，若后续正式清算

后该参股公司发生资不抵债等负面情形，那么发行人可能发生长期股权投资账面价值减值风险和投资损失风险，可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

（十四）发行人剩余可使用授信额度较少的风险。报告期末，根据与各金融机构合作中所获取的内外部授信信息统计整理结果，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,213,296.94 万元，已使用额度 917,537.08 万元，尚未使用的授信额度为 295,759.86 万元，相比发行人融资需求来说，发行人剩余可使用授信额度较少。若发行人所处行业、自身经营状况及信贷政策发生重大不利变化情况，发行人剩余可使用授信额度可能将继续减少，进而影响发行人融资渠道和整体融资规模，可能对发行人自身偿债能力造成不利影响。

（十五）发行人涉及未能清偿到期债务事项的风险。截至 2025 年 4 月末，发行人承兑的 4 张商业汇票发生逾期，共计 600.00 万元，系发行人未及时应答提示付款导致逾期。截至 2025 年 05 月 13 日，前述票据均已结清，发行人已在上海票据交易所票据信息披露平台披露《关于淮安市淮安区城市资产经营有限公司逾期票据已结清的公告》。发行人涉及未能清偿到期债务的事项，虽然前述事项已解决，且发行人也未被列入失信被执行人，若未来发行人继续发生未能清偿到期债务的事项，将影响发行人整体债务管理水平和诚信履约水平，对发行人偿债能力造成不利影响。

（十六）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项的风险。报告期内，发行人涉及 2 宗承担补充赔偿责任的案件，均涉及发行人参股公司淮安市白马湖生态旅游开发有限公司，发行人实际已履行相关补充赔偿责任。截至本募集说明书签署日，发行人重要子公司（淮安市淮安区城投置业有限公司）涉及与中国江苏国际经济技术合作集团有限公司建设工程施工合同纠纷的重大诉讼、仲裁情况，与共同被告被申请强制执行，三方已达成和解且后续将按照和解协议逐期还款。目前发行人及重要子公司主营业务正常经营，若未来发行人继续发生涉及重大诉讼、仲裁事项，将对发行人及重要子公司的生产经营、财务状况和偿债能力造成重大不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行结束后将在中国证券业协会备案，并申请在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌转让审批或备案事宜需要在本期债券发行结束

后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易所流通转让，亦无法保证本期债券会在转让过程中交易持续活跃，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

（二）本期债券未进行评级，认购人不可进行债券质押式回购。本期债券发行前，截至 2025 年 9 月末，发行人合并报表中总资产为 3,439,239.45 万元、所有者权益为 1,283,296.14 万元，资产负债率为 62.69%；发行人 2023 年度、2024 年度、2025 年 1-9 月，归属于母公司所有者的净利润分别为 10,448.59 万元、9,612.70 万元和 7,613.44 万元，最近两个会计年度实现的年均可分配利润为 10,030.64 万元。

（三）受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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，可能跨越一个以上的利率波动周期，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，从而使本期债券持有者的投资收益具有一定的不确定性。

（四）本期债券为无担保债券，亦没有采取抵押、质押等其他增信措施。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能出现由于不可控的市场、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能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）本期债券设置了发行人偿债保障措施承诺、发行人财务承诺、发行人行为限制承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺、救济措施等投资者保护条款，具体参见本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受本公司为本期债券制定的《受托管理协议》、为本次债券制定

的《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

（七）本期债券面向符合《证券期货投资者适当性管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者以非公开发行的方式发行，投资者合计不超过 200 人。本期债券发行对象不含个人投资者。

（八）本期债券为发行人 2026 年度第一期非公开发行公司债券，本期债券名称由“淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券”变更为“淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”。本期债券名称变更不改变原签订的与本期债券发行相关的法律文件效力，原签订的相关法律文件对更名后的公司债券继续具有法律效力，前述法律文件包括但不限于《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、《承销协议》及本次债券法律意见书等。

（九）本次债券期限发生调整事项，具体情况如下：

2025 年 5 月 6 日，发行人召开董事会会议，审议通过了关于调整淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券期限的议案（议案主要内容为：根据目前公司债券发行市场情况，将本次债券期限由“不超过 5 年（含 5 年）”变更为“不超过 10 年（含 10 年）”，募集资金拟全部用于偿还公司到期或回售的公司债券本息和/或补充流动资金以及相关法律法规和国家政策允许的其他用途），并将该等议案提请公司股东研究审定。

2025 年 5 月 28 日，发行人股东对淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2025 年非公开发行公司债券的调整债券期限相关议案进行研究，同意淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元），将本次债券期限由“不超过 5 年（含 5 年）”变更为“不超过 10 年（含 10 年）”，募集资金拟全部用于偿还公司到期或回售的公司债券本息和/或补充流动资金以及相关法律法规和国家政策允许的其他用途，并授权公司董事会根据法律法规及市场情况具体办理非公开发行公司债券的相关事宜。

（十）发行人承诺合规发行，不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第三条第二款规定的行为：投资者向承销机构承诺审慎合理投资，不从事《关于进一步规范债券发行业务有关事项的通知》第八条第二款、第三

款规定的行为。

目录

声明与承诺	2
重大事项提示	3
目录	11
释义	13
第一节 风险提示及说明	15
一、与发行人相关的风险	15
二、本期债券的投资风险	24
第二节 发行条款	26
一、本期债券的主要发行条款	26
二、本期债券的特殊发行条款	28
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	29
四、认购人承诺	30
第三节 募集资金运用	31
一、募集资金规模	31
二、募集资金使用计划	31
三、募集资金的现金管理	31
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	31
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	31
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	33
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	33
八、前次公司债券募集资金使用情况	34
第四节 发行人基本情况	36
一、发行人概况	36
二、发行人历史沿革	36
三、发行人的股权结构	38
四、发行人的重要权益投资情况	39
五、发行人的治理结构等情况	46
六、发行人的董监高情况	56
七、发行人主营业务情况	59
八、媒体质疑事项	91
九、发行人违法违规及受处罚情况	91
第五节 发行人主要财务情况	92
一、发行人财务报告总体情况	92
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	94
三、发行人财务状况分析	107
第六节 发行人信用状况	172
一、发行人及本期债券的信用评级情况	172
二、发行人其他信用情况	172
第七节 本期债券增信情况	177

一、第三方增信措施	177
二、资产抵质押担保措施	177
三、其他增信措施	177
第八节 税项	178
一、增值税	178
二、所得税	178
三、印花税	178
四、税项抵销	179
第九节 信息披露安排	180
一、发行人的信息披露制度	180
二、发行前的信息披露	185
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	185
四、本期债券存续期内重大事项的信息披露	185
五、本期债券还本付息的信息披露	187
第十节 投资者保护机制	188
一、偿债计划及偿债保障措施	188
二、投资者保护条款	190
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	197
一、违约情形及认定	197
二、违约责任及免除	198
三、争议解决	199
第十二节 持有人会议规则	200
一、总则	200
二、债券持有人会议的权限范围	201
三、债券持有人会议的筹备	203
四、债券持有人会议的召开及决议	207
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	212
六、特别约定	214
七、附则	216
第十三节 受托管理人	217
一、本期债券受托管理人的基本情况	217
二、本期债券受托管理协议的主要内容	217
第十四节 发行有关机构	245
一、本期债券发行的有关机构	245
二、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	246
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	247
第十六节 备查文件	253
一、本募集说明书的备查文件	253
二、查询地址和查询时间	253

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：

本公司、公司、发行人、淮安区城资	指	淮安市淮安区城市资产经营有限公司
本次债券	指	淮安市淮安区城市资产经营有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券	指	淮安市淮安区城市资产经营有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的非公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本期债券而编制的《淮安市淮安区城市资产经营有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
《审计报告》	指	安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021-2023年度财务报表出具的编号为“安礼会审字（2025）第016200001号”的标准无保留意见审计报告，以及对发行人2024年度财务报表出具的编号为“安礼会审字（2025）第016200118号”的标准无保留意见审计报告。
《法律意见书》	指	江苏引航律师事务所为本次债券出具的《关于淮安市淮安区城市资产经营有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券之法律意见书》
《受托管理协议》	指	《淮安市淮安区城市资产经营有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《淮安市淮安区城市资产经营有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
主承销商、受托管理人、簿记管理人、恒泰长财证券	指	恒泰长财证券有限责任公司
律师事务所、发行人律师	指	江苏引航律师事务所
审计机构	指	安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）
淮安市国资委	指	淮安市人民政府国有资产监督管理委员会
淮安投控	指	淮安市投资控股集团有限公司
新城投资	指	淮安新城投资开发集团有限公司，曾用名淮安新城投资开发有限公司
城资中心	指	淮安市淮安区城市资产管理服务中心
城投置业	指	淮安市淮安区城投置业有限公司
第二市政	指	淮安市第二市政有限公司
淮安区水利	指	淮安市淮安区水利建筑工程公司
兴淮水务	指	淮安市兴淮水务有限公司
楚州文旅	指	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司
农村供水公司	指	淮安市淮安区农村供水有限公司
宏准农业	指	淮安市宏准农业产业发展有限公司
濡俊产业	指	淮安市濡俊建设产业发展有限公司
淮坤新能源	指	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司
儒昱农业	指	淮安市儒昱农业科技有限公司

儒芮农业	指	淮安市儒芮农业开发有限公司
立之新	指	淮安立之新贸易有限公司
兴淮港口	指	淮安市兴淮港口有限公司
国信新能源	指	江苏国信淮安新能源投资有限公司
白马湖生态公司	指	淮安市白马湖生态旅游开发有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构、登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《挂牌规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌规则》
《报备管理办法》	指	《非公开发行公司债券报备管理办法》
《公司章程》	指	《淮安市淮安区城市资产经营有限公司公司章程》
《1号指引》	指	《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）
《3号指引》	指	《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第3号——审核重点关注事项》（2025年修订）
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2023年修订）》
债券持有人	指	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专业投资者
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
最近两年	指	2023年度、2024年度
最近两年及一期、报告期各期、报告期内		2023年度、2024年度及2025年1-9月
最近两年末	指	2023年末、2024年末
最近两年及一期末、报告期各期末		2023年末、2024年末及2025年9月末
报告期末	指	2025年9月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	本次公司债券挂牌转让的上海证券交易所交易日
法定节假日和/或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日和/或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、有息债务规模较大风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 1,939,312.75 万元、1,769,492.08 万元和 1,886,616.01 万元，占同期末总负债的比例分别为 82.61%、86.96%和 87.51%，发行人负债构成中有息债务余额占比较高。发行人有息债务较高，意味着未来财务支出压力较大，若发行人未来营收与有息债务规模不匹配，大额的资本支出亦可能导致负债规模进一步增加，因此未来将面临较大的筹资及还款压力。由于发行人主营业务项目建设前期投入资金量大，建设周期长，发行人有息债务余额一直维持在较高水平，发行人将面临着有息债务余额较高的风险。

2、应收账款和其他应收款的回收风险

报告期各期末，发行人应收账款分别为 735,262.78 万元、795,071.93 万元和 881,515.73 万元，占同期末总资产的比例分别为 20.35%、24.02%和 25.63%，应收账款规模和占比均呈上升趋势。从应收账款集中度来看，报告期末发行人应收账款主要是应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心的土地开发整理款和安置房回款等（金额为 836,072.44 万元），占同期末应收账款的比例为 94.84%，属于政府类应收款且较为集中。随着发行人主营业务的持续发展，将继续产生较大金额的应收账款。报告期各期末，发行人其他应收款分别为 976,865.36 万元、736,214.26 万元和 729,468.40 万元，占同期末总资产的比例分别为 27.03%、22.24%和 21.21%。发行人其他应收款主要是与当地其他国有企业之间的往来款。虽然应收款项和其他应收款的债务人主要是淮安区相关政府部门或地方国企，坏账可能性较小，但是如果未来出现地区宏观经济增长放缓、地方政府财政收入增速下降或财政支出压力增大等情况，发行人部分应收款项将存在一定的回收风险，将对发行人的偿债能力产生较大影响。

3、经营性现金流波动风险

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-79,169.16 万元、160,890.34 万元和 9,435.18 万元。2023 年度，发行人经营性现金流呈大额净流出。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额有所改善。发行人主要从事的土地整理开发、保障房建设、工程施工等业务项目的建设周期需要时间较长，资金投入较大，项目回款较慢，来自政府支付的资金流入比例较大，若发行人经营活动产生的现金流净额持续波动，则可能对公司的偿债能力构成一定影响。

4、存货规模及占比较高风险

报告期各期末，发行人存货分别为 804,113.10 万元、788,989.66 万元和 793,292.06 万元，占总资产的比例分别为 22.25%、23.83%和 23.07%。发行人整体存货规模及占比较高。报告期内，发行人存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工等构成。较高的存货规模会对公司资金形成占用，进而影响资金周转速度；同时，当前国家和各级政府正对保障房行业进行调控，结合土地整理需求、人力成本、履约期限等因素，发行人存货存在跌价的可能性，可能会对发行人盈利能力、偿债能力造成一定的不利影响。

5、未来资本支出较大风险

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-49,585.03 万元、-84,636.82 万元和-1,791.32 万元。报告期内，发行人投资性净现金流呈现净流出状态，主要是由于近年来随着公司土地开发和委托代建业务逐步深入和扩张，投资不断加大。发行人是淮安市淮安区主要的城市基础设施建设项目投资和运营主体，以工程代建等方式承担淮安区基础设施建设和保障房、水利工程项目的建设任务，前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着淮安市淮安区的项目建设规模逐年扩大，发行人未来资本支出还将有所增加，持续的资本支出将给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，存在资本支出较大的风险。

6、报告期内净利润对大额非经常性损益的依赖风险以及政府补助收入不确定的风险

发行人非经常性损益主要是政府补助，发行人非经常性损益主要是政府补助，报告期各期发行人政府补贴分别为 7,000.00 万元、7,600.00 万元和

5,250.00 万元，占净利润的比例分别为 66.99%、79.06%和 68.96%，占比较高，报告期内净利润对大额非经常性损益具有依赖性。作为淮安区主要的基础设施建设平台，公司在土地开发整理经营、水利施工项目资源等方面得到区政府的长期支持，地方财政对子公司兴淮水务每年有不少于 7,000 万元的补贴。虽然地方政府对发行人的补助存在一定的持续性，但发行人获得的政府补助易受国家政策、地方财力的影响，因此发行人未来获得的政府补助收入存在不确定性，有可能由此引发公司净利润波动风险。

7、对外担保金额较大风险及对同一担保对象担保余额较大和存在互保相关风险

报告期末，发行人及其合并范围内子公司对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 1,262,569.17 万元，占当期末总资产比例为 36.71%，占当期末净资产比例为 98.38%，对外担保金额较大。报告期末，发行人对外担保中对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的担保余额合计为 352,794.86 万元，占发行人同期末合并口径净资产的 27.49%，对同一担保对象担保余额占同期末净资产比重较大，并且与其存在互保情形（报告期末，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司对发行人及其合并范围内子公司提供担保余额合计 321,459.97 万元）。发行人主要担保对象淮安市宏信国有资产投资管理有限公司以及其他担保对象主要是淮安市淮安区地方国有企业。虽然目前被担保公司经营状况良好，资信状况正常，但是被担保企业未来仍有可能出现经营困难、融资受阻导致兑付风险，而且发行人与被担保企业存在互保情形，从而导致发行人出现债务交叉传导风险和代偿风险。

8、受限资产较大风险

报告期末，发行人受限资产为 254,741.00 万元，占当期末总资产的比例为 7.41%，占当期末净资产的比例为 19.85%。受限资产主要是发行人因自身经营活动向银行等金融机构借款设置的抵/质押担保资产，为其他企业借款活动进行担保的占比不高。目前在履行期没有违约情况发生，未对发行人正常经营活动造成影响，但受限资产规模较大将可能对发行人资产的流动性和稳定性，以及未来持续融资带来一定影响。

9、其他非流动资产权属证书暂未取得风险

报告期末，发行人其他非流动资产 269,823.80 万元，占总资产的比例为 7.85%，主要为河下古镇房产，依据《关于无偿划转淮安博润公司相关资产的通知》（淮国资【2016】01 号），淮安市淮安区国有资产监督管理办公室将淮安博润文化旅游资产经营有限公司持有的河下相关房产划拨至发行人子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司，该资产尚未办理权属证书主要因资产占地面积较大，权属证书正在积极申请办理过程之中。如果后期不能顺利取得权属证书或者权属证书办理时间过长，可能会对发行人的资产稳定性和收益性产生一定的影响。

10 盈利能力波动风险

报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；发行人净利润分别为 10,449.05 万元、9,612.46 万元和 7,613.52 万元，有所下降。报告期各期，发行人平均总资产回报率分别为发行人平均总资产回报率分别为 2.08%、1.85%和 1.36%；加权平均净资产收益率分别为 0.83%、0.76%和 0.60%，相对较低且呈下降趋势。发行人主要从事土地一级开发整理、保障性住房建设和基础设施项目建设等业务，所建设项目具有前期投入大、工期长、结算慢等特点，项目完工确认收入波动性较大，同时发行人政府补贴收入存在一定的不确定性，从而可能对发行人盈利能力产生波动风险，对发行人偿债能力产生一定的不利影响。

11、长期股权投资账面价值减值风险和投资损失风险

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 27,289.63 万元、27,240.78 万元和 27,240.78 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.82%和 0.79%。报告期内，发行人长期股权投资的规模和占比基本稳定，无明显变化。发行人长期股权投资对象为江苏国信新能源投资有限公司（账面价值为 17,463.52 万元）、淮安市白马湖生态旅游开发有限公司（账面价值为 9,777.27 万元）。截至本募集说明书签署日，因为淮安市白马湖生态旅游开发有限公司未履行与鼎立建设集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷对应的生效法律文书的给付义务，被查封相关不动产（期限三年），实际已暂停经营，尚未正式进入清算。虽然报告期末发行人的长期股权投资账面价值暂未发生变化，也暂未计提减值准备和确认投资损益，若后续正式清算后该参股公司发生资不抵债等负面情形，那么发行人

可能发生长期股权投资账面价值减值风险和投资损失风险，可能对发行人的偿债能力造成不利影响。

12、发行人剩余可使用授信额度较少的风险

报告期末，根据与各金融机构合作中所获取的内外部授信信息统计整理结果，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,213,296.94 万元，已使用额度 917,537.08 万元，尚未使用的授信额度为 295,759.86 万元，相比发行人融资需求来说，发行人剩余可使用授信额度较少。若发行人所处行业、自身经营状况及信贷政策发生重大不利变化情况，发行人剩余可使用授信额度可能将继续减少，进而影响发行人融资渠道和整体融资规模，可能对发行人自身偿债能力造成不利影响。

13、发行人涉及未能清偿到期债务的风险。

截至 2025 年 4 月末，发行人承兑的 4 张商业汇票发生逾期，共计 600.00 万元，系发行人未及时应答提示付款导致逾期。截至 2025 年 05 月 13 日，前述票据均已结清，发行人已在上海票据交易所票据信息披露平台披露《关于淮安市淮安区城市资产经营有限公司逾期票据已结清的公告》。发行人涉及未能清偿到期债务的事项，虽然前述事项已解决，且发行人也未被列入失信被执行人，若未来发行人继续发生未能清偿到期债务的事项，将影响发行人整体债务管理水平和诚信履约水平，对发行人偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人从事的土地整理、保障房建设和工程施工与经济发展息息相关，受经济周期性波动、固定资产投资波动和国民收入等因素影响较大，具有较为明显的周期性特征。如果未来我国经济增长放慢或出现衰退，政府财力下降可能导致土地整理、保障房建设和工程施工的步伐放缓，从而对发行人的土地整理、保障房建设和工程施工的盈利能力产生不利影响。发行人所在地区的经济发展水平及未来发展趋势也会对项目经济效益产生影响。

2、市场结构单一风险

目前，发行人的工程建设项目、保障房开发及土地开发与整理等业务基本依托于淮安市淮安区本地的市场，存在市场结构单一的风险。

3、建设施工和工程管理风险

发行人承建的市政基础设施项目、保障房项目和水利项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

4、安全生产风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及台风洪灾等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

5、市场竞争风险

发行人在淮安市淮安城市基础设施建设方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大以及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

6、合同定价风险

发行人的主营业务涉及市政基础设施、工程建设、保障房建设等项目建设，具有较强的政策性，具有一定的社会公益特征，业务发展不仅受市场成熟度的影响，很大程度上还取决于政府对社会保障事业的投资建设计划和主导发展力度。同时，保障房销售价格限价，需要政府通过财政补贴弥补公司开发成本，这种定价在一定程度上排斥供求关系的情况，使公司面临合同定价风险。

7、合同履行风险

发行人通过与当地政府或相关单位签订代建协议开展保障房建设和土地开发整理业务，虽然合同的签署方为当地政府或相关单位，违约的风险较小，但如果出现政府信誉和财政实力的下降，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付工程款项的情况，存在合同履行风险。

8、土地价格波动风险

发行人土地开发整理板块收入受土地出让收入的间接影响较大，土地价格波动对发行人资产质量和营业收入及盈利能力影响较大。如果政府继续加大对房地产市场的调控，管控土地一级市场出让情况，将增加未来土地价格波动风险，发行人受到该风险影响，待出让土地的出让周期将延长，从而放缓发行人未来资金回笼的速度和降低资产质量。

9、优质资产划转风险

发行人实际控制人为淮安市人民政府，根据发行人经营业务的需要，以及淮安市政府的整体融资平台整合的需要，如果淮安市人民政府改变对发行人的支持政策，对其下属企业进行资产重组，不排除将发行人优质资产划转的可能，这将对发行人的偿债能力带来不利影响。

10、突发事件引发的经营风险

在公司经营过程中，人为因素、设备因素、技术因素等内部因素以及社会、自然灾害等外部因素都可能影响公司的正常生产和经营。公司虽然已建立和制定了突发事件应急预案，但由于子公司和员工较多，安全管理的难度较大。如果公司发生安全生产事故或遭受自然灾害等外部突发事件，可能对公司的正常生产和经营带来不利影响。

11、工程项目委托方支付能力较弱风险

发行人作为淮安市淮安区重要的土地开发、城市基础设施建设及保障房开发主体，政府及其他委托方委托发行人及其子公司负责所在区域的土地开发整理、基础设施建设以及保障性住房开发等业务，发行人工程项目回款到目前为止比较稳定，然而，如果出现政府信誉和财政实力下降的情况，则会对发行人的生产经营情况产生不利影响，影响发行人的盈利能力。

（三）管理风险

1、下属子公司管理风险

截至本募集说明书签署日，发行人纳入合并范围的子公司有 18 家，组织结构和管理体系较为复杂，对公司的内部控制和财务管理等多方面的管理能力要求较高。如果公司内部管理制度不完善、管理体系不能正常运作或者效率低下，或者下属企业自身管理水平不高，均可能对公司的正常经营产生不利影响。

2、项目管理风险

发行人一般多个城市基础设施项目同时开工建设，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，给发行人带来了一定的项目管理风险。发行人目前有多个项目处于在建阶段，如果项目施工管理方面不完善，将存在影响施工安全和项目不能按时完工的风险，进而给其正常经营带来负面影响。

3、投融资管理风险

发行人所承担的部分建设项目建设期较长、投入成本较大、工程结算周期较长、成本回收较慢，发行人未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加投融资管理难度和风险。

4、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，经营规模持续扩大，业务范围继续拓宽，对发行人人力资源及其管理能力提出了更高的要求，发行人对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才的需求也在不断增长。

5、突发事件引起的公司治理结构突然变化的风险

突发事件的发生可能导致公司董事、监事和高管出现缺位的情形，或导致公司治理出现相关负面新闻。发行人董事、监事以及高管的任命严格按照国家法律、法规以及公司章程的规定。公司作为现代化企业，建立了完善的现代化企业管理制度以降低突发事件对企业造成的不利影响，但投资者仍需关注发行人因突发事件导致公司治理结构变化而产生的管理风险。

（四）政策风险

1、产业政策变化风险

发行人主要从事保障房开发和城市基础设施建设等行业，属于国家现阶段大力支持和发展的产业。比如保障房建设方面，“十一五”期间，我国先后出台廉租住房、经济适用住房和棚改房的相关政策和要求，形成以经济适用住房和廉租住房为主的保障房供应体系，保障对象以城市中低收入家庭为主。“十二五”时期，我国加快保障性安居工程和公租房制度建设，在 6 个城市推行共有产权住房试点，完善保障性住房档案管理制度等，期间我国累计开工城镇保障性安

居工程住房 4013 万套，超额完成 3600 万套的建设目标。“十三五”时期，我国重点完善公租房制度建设，期间我国累计开工城镇棚户区住房改造住房 2300 万套，超额完成 2000 万套的建设目标。“十四五”期间，我国将加快建立租购并举的住房制度，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题，形成以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主的住房保障体系。我国保障性住房体系经历了以经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房、棚改住房和保障性租赁住房、共有产权住房等为主的保障性住房供应形式；与之对应，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和经营业绩产生不利影响的可能性。

2、土地政策变化的风险

发行人主要从事土地开发业务，土地的供给和价格波动将直接影响着发行人主营业务经营情况。近年来，我国政府出台一系列土地宏观调控政策，进一步规范了土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对公司主营业务经营产生重要影响。随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。若政府未来执行更为严格的土地政策或减少土地供应规模，则发行人将可能无法及时出让相关土地，公司主营业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

3、环境保护政策变化的风险

城市基础设施建设和安置房开发建设在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等，产生一定的负外部性，行业上游的水泥、钢铁等行业也均属于高耗能、高污染行业。若未来国家的环境保护政策进一步趋严，可能会导致发行人建设项目的原材料价格上涨，或者部分项目进度延迟，从而对发行人正常业务经营产生不利影响。

4、政府补贴政策风险

发行人承担的基础设施建设项目、水利工程项目等投资额大、利润低、回收周期长。发行人作为地方政府授权的国有资本投资运营主体，其运作有赖于政府政策支持，包括及时获得足额的政府补贴、优质资产注入。如果政府的补贴收入增幅下降或者其他支持政策变更，可能对发行人的生产经营产生负面

影响。

5、国有企业投融资政策调整风险

发行人作为淮安市淮安区重要的国有企业，其经营、融资和投资等将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响，如果国有资产管理体制、政府投融资体制有所调整，将对发行人未来经营产生一定影响。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

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

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所挂牌转让。由于具体挂牌转让事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体挂牌交易进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时挂牌流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券挂牌流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

截至本募集说明书签署日，发行人主营业务经营和财务状况正常，并将进一步提高业务管理与经营效率，不断提升公司持续发展能力。在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的经营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资

金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期债券特有的其他投资风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付或债务违约的情形。最近两年，发行人与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。在未来的经营过程中，公司亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于公司自身的相关风险或不可控制的因素，公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使公司资信状况恶化，并影响到本期债券本息的偿付。

本期债券没有提供担保，亦没有提供抵押、质押等其他增信措施。尽管发行人已根据实际情况设定多项偿债保障措施，以控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于公司自身的经营业绩出现波动，导致流动资产不能快速变现，或者由于金融市场和银企关系的变化，导致公司融资能力削弱，或者其他不可抗力因素（如政策、法律法规的变化等），导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效实施，并影响到本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的主要发行条款

（一）发行人全称：淮安市淮安区城市资产经营有限公司。

（二）债券全称：淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）无异议函：发行人于 2025 年 4 月 22 日获上海证券交易所出具的《关于对淮安市淮安区城市资产经营有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]1333 号），发行规模为不超过 20.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额不超过 5.10 亿元（含 5.10 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 10 年，附本期债券存续期的第 5 年末发行人票面利率调整选择权和投资者回售选择权。

本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（二）”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100.00 元，按面值平价发行。

（七）债券利率或其确定方式：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。

本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款（一）”。

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 3 月 5 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2036 年间每年的 3 月

5 日。若本期债券持有人在本期债券存续期的第 5 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 5 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：本期债券的兑付日期为 2036 年 3 月 5 日。若本期债券持有人在本期债券存续期的第 5 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2031 年 3 月 5 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：本期债券未设定增信措施。

（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 AA，评级展望为稳定，本期债券无信用等级。

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：本期债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“23 淮资 01”到期的公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十三）质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行

债券质押式回购。

（二十四）主承销商、簿记管理人和受托管理人：恒泰长财证券有限责任公司。

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权

1、发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

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

3、发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

4、发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 5 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

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

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承

诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

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

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

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

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

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

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

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

三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 3 月 3 日。
- 2、发行首日：2026 年 3 月 5 日。
- 3、发行期限：2026 年 3 月 5 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上

海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

1、挂牌转让场所：上海证券交易所。

2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。本期债券预计挂牌转让日期：2026 年 3 月 10 日。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意由恒泰长财证券有限责任公司担任本期债券的债券受托管理人，且均视作同意发行人与债券受托管理人签署的本期债券的《受托管理协议》项下的相关规定。

（三）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（四）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更。

（五）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所挂牌转让，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

（六）对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定作出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第三节 募集资金运用

一、募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经上交所出具《关于对淮安市淮安区城市资产经营有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函[2025]1333 号），本次公司债券发行面值余额不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），采取分期发行。

二、募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还“23 淮资 01”到期的公司债券本金。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还公司债券本金以外的其他用途。

本期债券拟使用募集资金偿还的公司债券本金明细如下：

单位：亿元、年

债券简称	债券代码	债券品种	发行规模	当前余额	发行期限	起息日	回售日期	到期日	拟使用本期债券募集资金
23 淮资 01	250169.SH	私募债	5.10	5.10	3	2023-03-10	-	2026-03-10	5.10
合计	-	-	5.10	5.10	-	-	-	-	5.10

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，本次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：

发行人承诺不将本期债券募集资金用途变更调整为非限定偿债用途，并承诺不对前述拟偿还的公司债券本金明细做出调整。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户的设置及管理安排情况

1、设立募集资金使用专项账户

发行人设立募集资金使用专项账户用于募集资金款项的接收、存储及划转，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管，确保严格按照募集说明书约定用途使用；对于不符合募集资金用途的资金使用，监管银行有权予以拒绝，确保全部募集资金合规使用。

发行人、受托管理人与监管银行将不晚于本期债券募集资金达到专项账户前完成订立《募集资金及偿债资金账户监管协议》（各方签字用印），主要包括监管账户的开立、监管账户的用途和使用、划款指令的确认与执行、各方权利和义务、监管期限和受托管理人的监管方式等条款内容。

2、设立偿债资金专项账户

（1）提取时间、频率及金额（具体根据签署的协议为准）

1）在本期债券存续期内每年付息日和到期日（包括赎回日、回售日以及提前兑付日等）的前 2 个工作日之前，发行人应将应偿付的债券利息或本息全额存入偿债资金专项账户；

2）在本期债券本金到期日前 2 个交易日，监管银行应当依据《募集说明书》的约定，将当期应付本息从偿债资金专户足额划拨至本期债券登记机构指定的银行账户。

（2）管理方式

1）发行人指定融资部负责偿债资金专项账户及其资金的归集、管理工作，负责协调本期债券本息的偿付工作。发行人其他相关部门配合融资部在本期债券兑付日所在年度的财务预算中落实本期债券本息的兑付资金，确保本期债券本息如期偿付；

2）发行人将做好财务规划，合理安排好筹资和投资计划，同时加强对应收款项的管理，增强资产的流动性，保证发行人在兑付日前能够获得充足的资金用于向债券持有人清偿全部到期应付的本息。

（3）监督安排

发行人、受托管理人与监管银行拟签订《募集资金专户及偿债资金专户监管协议》，规定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。偿债资金专

户内资金专门用于本期债券本息的兑付，除此之外不得用于其他用途。

（二）债券受托管理人的持续监督

根据《受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行完成后，将会引起发行人负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 5.10 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 5.10 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 5.10 亿元全部用于偿还发行人到期公司债券本金；
- 5、假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本次发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月 30 日	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	2,638,232.70	2,638,232.70	-
非流动资产	801,006.75	801,006.75	-
资产合计	3,439,239.45	3,439,239.45	-
流动负债	1,048,265.69	997,265.69	-51,000.00
非流动负债	1,107,677.62	1,158,677.62	51,000.00
负债合计	2,155,943.31	2,155,943.31	-
资产负债率	62.69%	62.69%	-
流动比率	2.52	2.65	-

以 2025 年 9 月 30 日为调整基准，本期债券发行完成且根据前述募集资金运用计划执行后，发行人的流动比率上升至 2.65，发行人短期偿债能力得到加强，发行人合并口径的资产负债率没有变化。本期债券为固定利率的公司债券，有利于发行人锁定未来财务成本，避免债券市场利率波动风险。

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，不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于除保障房外的住宅房地产业务、担保业务、小额贷款业务、融资租赁业务，不转借他人。

发行人承诺本期债券募集资金拟用于偿还的存量公司债券（具体为“23 淮资 01”）与自身（含下属子公司）及公司各级股东（具体包括淮安新城投资开发集团有限公司、淮安市投资控股集团有限公司、淮安市城市发展投资控股集团有限公司）已备案通过或正在进行备案的债券、已发行债券、已获批文和其他在申报或拟申报债券及其他融资方式的募集资金用途不存在重复的情况。

发行人承诺本期债券募集资金拟用于偿还的存量公司债券（具体为“23 淮资 01”）不涉及地方政府隐性债务。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人承诺，在本期债券募集资金到达专项账户前，依据《公司债券受托管理人执业行为准则》（2023 年修订）的要求，与受托管理人和监管银行订立监管协议。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至本募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金的实际使用与对应募集说明书披露的用途一致，具体情况如下：

发行人已于 2025 年 4 月 22 日获得上海证券交易所出具的《关于对淮安市淮安城市资产经营有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函（2025）1333 号），获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 20.00 亿元的公司债券。

发行人已于 2025 年 6 月 20 日发行该次批文的第一期，债券简称为“25 淮资 01”，债券代码为 259102.SH，实际发行规模为 5.00 亿元，募集资金约定用途为拟全部用于偿还到期的公司债券本金（“23 淮资 02”），截至本募集说明书签署日该期债券募集资金实际用途为已用于偿还到期的公司债券本金（“23 淮资 02”）。

截至本募集说明书签署日，该次批文的额度实际已发行 5.00 亿元，剩余额度 15.00 亿元未发行。

截至本募集说明书签署日，发行人前次债券发行及其募集资金使用情况如下所示：

单位：年、亿元

债券名称	发行日	到期日	债券期限	发行规模	募集资金约定用途	募集资金实际用途
25 淮资 01	2025-06-20	2035-06-20	10 (5+5)	5.00	拟全部用于偿还“23 淮资 02”到期本金	已全部用于偿还“23 淮资 02”到期本金
合计	-	-	-	5.00	-	-

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称	淮安市淮安区城市资产经营有限公司
曾用名	淮安市楚州区城市资产经营有限公司
法定代表人	曹俊
注册资本	54,000.00万元人民币
实缴资本	54,000.00万元人民币
设立（工商注册）日期	2003年4月15日
统一社会信用代码	91320803748197595X
住所（注册地）	淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧）
邮政编码	223200
所属行业	E48 土木工程建筑业
经营范围	淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（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	联系电话：0517-87032322 传真：0517-87032302
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	曹俊、法定代表人兼董事长及总经理、0517-87032322
企业类型	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

二、发行人历史沿革

（一）发行人的设立

发行人系经淮安市人民政府《市政府关于组建淮安市楚州区城市资产经营有限公司的批复》（淮政复【2003】1号）批准，由淮安市楚州区人民政府出资 31,000.00 万元设立的国有独资公司，上述出资均为实物出资，其中以土地使用权出资 25,687.60 万元。江苏省苏地房地产咨询评估有限公司、淮安新瑞会计师事务所有限公司对出资的土地使用权、房屋进行了评估，并分别出具了苏地估字 2002-086 号《土地估价报告》、淮瑞评字【2002】第 018 号《资产评估报告书》。此次出资业经淮安信裕会计师事务所出具准会验字【2003】第 60 号《验资报告》审验。公司设立时名称为淮安市楚州区城市资产经营有限公司，住所为淮安市楚州区东门大街（区人武部西侧），法定代表人为蒋维林。

2003 年 4 月 15 日，淮安市楚州区城市资产经营有限公司取得淮安市工商行政管理局楚州分局核发的《企业法人营业执照》，注册号为 3208031100051。

发行人设立时股权结构如下：

单位：万元、%

序号	股东	注册资本	出资比例
1	淮安市楚州区人民政府	31,000.00	100.00
合计	-	31,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2006年7月16日	法定代表人变更	2006年7月16日，公司法定代表人由蒋维林变更为张福淮。上述事项已完成工商变更。
2	2010年2月2日	法定代表人变更	2010年2月2日，公司法定代表人由张福淮变更为朱亚林。上述事项已完成工商变更。
3	2010年12月9日	经营范围变更	2010年12月9日，公司经营范围变更为：许可经营项目：无；一般经营项目：淮安市楚州区人民政府授权的楚州区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市楚州区人民政府委托的土地整理开发。（经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）上述事项已完成工商变更。
4	2011年5月26日	注册资本增加	2011年5月26日，淮安市楚州区人民政府对淮安市楚州区城市资产经营有限公司进行货币增资 19,000.00 万元，注册资本由 31,000.00 万元增至 50,000.00 万元。本次增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联验资字【2011】第335号《验资报告》予以审验。上述事项已完成工商变更。
5	2011年11月25日	注册资本增加	2011年11月25日，淮安市楚州区人民政府再次对淮安市楚州区城市资产经营有限公司货币增资 4,000.00 万元，注册资本由 50,000.00 万元增至 54,000.00 万元。本次增资业经淮安三淮联合会计师事务所出具淮三联验资字【2011】第681号《验资报告》予以审验。上述事项已完成工商变更。
6	2012年4月9日	公司名称变更、住所变更、股东名称变更	2012年4月9日，因淮安市楚州区更名为淮安市淮安区，淮安市楚州区城市资产经营有限公司名称变更为淮安市淮安区城市资产经营有限公司，住所变更为淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧），股东名称变更为淮安市淮安区人民政府。上述事项已完成工商变更。
7	2013年1月7日	法定代表人变更	2013年1月7日，公司法定代表人由朱亚林变更为邹楼殿。上述事项已完成工商变更。
8	2013年6月20日	公司股东变更、公司类型变更	2012年7月19日，淮安市人民政府向淮安区人民政府下发《市政府关于同意无偿划转淮安市淮安区城市资产经营有限公司国有股权的批复》（淮政复【2012】68号），同意将淮安市淮安区城市资产经营有限公司 100.00% 国有股权无偿划转至淮安新城投资开发有限公司。2013年6月8日，淮安市淮安区人民政府出具《淮安市淮安区城市资产经营有限公司股东决定》，同意将公司股东淮安市淮安区人民政府所持本公司 100.00% 的国有股权计人民币 54,000.00 万元无偿划转至淮安新城投资开发有限公司。2013年6月20日，公司办理工商变更登记手续，将公司类型变更为有限责任公司（法人独资），公司股东变更为淮安新城投资开发有限公司。上述事项已完成工商变更。
9	2014年4月1日	法定代表人变更	2014年4月1日，公司法定代表人由邹楼殿变更为岳云俊。上述事项已完成工商变更。
10	2015年5月20日	经营范围变更	因新版营业执照的经营范围取消了原“许可经营项目”和“一般经营项目”的分类记载，2015年5月20日，公司经营范围变更为：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）上述事项已完成工商变更。
11	2017年2月23日	经营期限变更	2017年2月23日，经营期限由2023-04-30变更为无固定期限。上述事项已完成工商变更。
12	2022年11月4日	法定代表人变更	2022年11月4日，发行人法定代表人由“岳云俊”变更为“曹俊”。

		上述事项已完成工商变更。
--	--	--------------

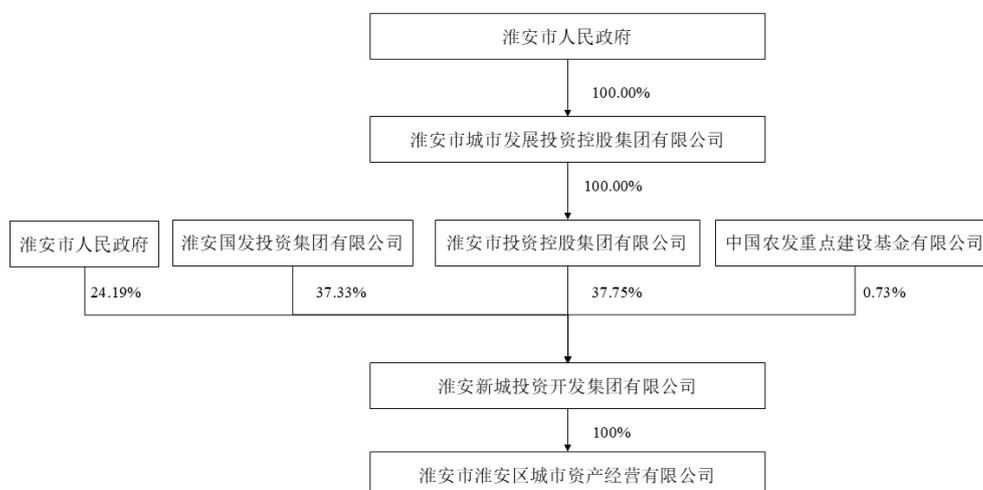
（三）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下所示：



（二）控股股东及实际控制人的基本情况

截至本募集说明书签署日，淮安新城投资开发集团有限公司持有发行人100%的股权，为发行人的控股股东。

控股股东的基本情况如下所示：

注册名称：淮安新城投资开发集团有限公司

法定代表人：杨彬

注册资本：人民币 1,281,362.48 万元

设立日期：2008 年 6 月 11 日

统一社会信用代码：91320800677024768A

注册地址：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼

邮政编码：223001

经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、

市政府授权的其他项目经营。（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）一般项目：机械设备租赁；对外承包工程；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

淮安新城投资开发集团有限公司主要从事土地开发整理业务、工程建设业务和房地产销售业务等业务。

报告期各期末，淮安新城投资开发集团有限公司总资产分别为 12,775,098.85 万元、12,778,671.74 万元和 13,249,170.21 万元，净资产分别为 4,417,411.82 万元、4,507,551.65 万元和 5,054,180.66 万元，资产负债率分别为 65.42%、65.36%和 61.85%。报告期各期，淮安新城投资开发集团有限公司营业收入分别为 663,430.24 万元、701,095.66 万元和 456,960.26 万元，净利润分别为 56,280.31 万元、43,845.88 万元和 27,126.45 万元。

淮安市投资控股集团有限公司持有淮安新城投资开发集团有限公司 37.75% 的股权，淮安市城市发展投资控股集团有限公司持有淮安市投资控股集团有限公司 100.00% 的股权，淮安市人民政府持有淮安市城市发展投资控股集团有限公司 100.00% 的股权，为发行人的实际控制人。

报告期内，发行人的控股股东及实际控制人未发生变化。

（三）控股股东及实际控制人持有发行人股份质押情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人未发生将发行人股权质押的情况，也不存在股权争议的情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人主要子公司情况

报告期末，发行人纳入合并范围的子公司共 18 家，其中一级子公司 14 家、二级子公司 3 家、三级子公司 1 家。报告期末，发行人纳入合并范围的子公司具体情况如下所示：

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	法定代表人	核算方法	合并级次
1	淮安市淮安区城投置业有限公司	10,500.00	100.00	100.00	杨佳宏	成本法	1
2	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	20,060.00	99.95	99.95	洪雯雯	成本法	1
3	淮安市淮安区水利建筑工程公司	3,533.82	100.00	100.00	姜淮	成本法	1
4	淮安市兴淮水务有限公司	38,000.00	100.00	100.00	颜廷刚	成本法	1
5	淮安市淮安区农村供水有限公司	50,000.00	100.00	100.00	王永德	成本法	2

6	淮安市第二市政有限公司	5,077.60	100.00	100.00	黄爱民	成本法	1
7	淮安市大众建筑劳务有限公司	500.00	66.67	66.67	张美云	成本法	2
8	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	吉玮	成本法	1
9	淮安立之新贸易有限公司	10,000.00	100.00	100.00	颜廷刚	成本法	1
10	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	50,000.00	100.00	100.00	尚保卫	成本法	1
11	淮安市淮坤新农村发展建设有限公司	50,000.00	100.00	100.00	林鹏	成本法	1
12	淮安市儒昱农业科技有限公司	50,000.00	100.00	100.00	史锦宇	成本法	1
13	淮安市儒芮农业开发有限公司	50,000.00	100.00	100.00	史锦宇	成本法	1
14	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	35,000.00	100.00	100.00	梁政	成本法	1
15	淮安首选建设管理有限公司	100.00	100.00	100.00	蔡青	成本法	2
16	淮安市兴淮港口有限公司	1,000.00	100.00	100.00	田雷明	成本法	1
17	淮安惠聚材建材有限公司	99.00	100.00	100.00	许盼	成本法	3
18	淮安市图辰文化产业发展有限公司	60,000.00	100.00	100.00	陈熹	成本法	1

截至 2024 年末，发行人重要子公司主要财务情况如下表所示：

单位：万元

序号	重要子公司名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	淮安市淮安区域投融资有限公司	720,697.72	574,153.83	146,543.89	60,276.98	5,592.16	是
2	淮安市第二市政有限公司	104,296.40	83,466.67	20,829.74	12,836.23	1,241.68	是
3	淮安市淮安水利建筑工程公司	64,021.27	54,620.86	9,400.42	10,054.46	255.32	是
4	淮安市兴淮水务有限公司	321,591.89	174,872.61	146,719.28	8,379.62	3,478.50	是
5	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	380,953.75	95,434.30	285,519.45	116.67	-448.57	是

发行人重要的子公司基本情况如下所示：

1、淮安市淮安区域投融资有限公司

注册地址：淮安市淮安区东门大街（区武装部西侧）

法定代表人：杨佳宏

注册资本：10,500.00 万元

成立时间：2008 年 5 月 23 日

经营范围：房地产开发（无资质禁止开发）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，淮安市淮安区域投融资有限公司资产总额为 651,018.72 万元，负债总额为 481,483.03 万元，净资产为 169,535.70 万元；2023 年度实现营业收入 130,550.34 万元，净利润为 11,024.92 万元。

截至 2024 年末，淮安市淮安区域投融资有限公司资产总额为 720,697.72 万元，负债总额为 574,153.83 万元，净资产为 146,543.89 万元；2024 年度实

现营业收入 60,276.98 万元，净利润为 5,592.16 万元。2024 年度，该公司营业收入较上年同期减少 70,273.37 万元，减幅为 53.83%；该公司净利润较上年同期减少 5,432.75 万元，减幅为 49.28%，主要系该公司完工保障房项目减少对应确认收入减少所致。

2、淮安市第二市政有限公司

注册地址：淮安市淮安区楚州大道 188 号

法定代表人：黄爱民

注册资本：5,077.60 万元

成立时间：1993 年 3 月 4 日

经营范围：市政公用工程施工总承包二级；本公司机械设备租赁；城市园林绿化工程施工（叁级）；房地产开发；交通安全标志、标线工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，淮安市第二市政有限公司资产总额为 87,918.48 万元，负债总额为 77,877.47 万元，净资产为 10,041.01 万元；2023 年度实现营业收入 18,747.90 万元，净利润为 1,257.96 万元。

截至 2024 年末，淮安市第二市政有限公司资产总额为 104,296.40 万元，负债总额为 83,466.67 万元，净资产为 20,829.74 万元，净资产较上年末增加 10,788.73 万元，增幅为 107.45%，主要系发行人收到划入存货（工程施工）项目导致资本公积增加所致；2024 年度实现营业收入 12,836.23 万元，净利润为 1,241.68 万元。2024 年度，该公司营业收入较上年度减少 5,911.67 万元，减幅为 31.53%，主要系该公司工程结算项目减少导致营业收入减少。

3、淮安市淮安区水利建筑工程公司

注册地址：淮安市淮安区南门大街水利培训中心五楼（水中园）

法定代表人：姜淮

注册资本：3,533.82 万元

成立时间：1992 年 8 月 12 日

经营范围：水利水电工程施工总承包（二级）；堤防工程专业承包（二级）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，淮安市淮安区水利建筑工程公司资产总额为 62,911.55 万

元，负债总额为 48,492.31 万元，净资产为 14,419.24 万元；2023 年实现营业收入 35,040.10 万元，净利润为 1,732.32 万元。

截至 2024 年末，淮安市淮安区水利建筑工程公司资产总额为 64,021.27 万元，负债总额为 54,620.86 万元，净资产为 9,400.42 万元，净资产较上年末减少 5,018.82 万元，减幅为 34.81%，主要系未分配利润减少所致；2024 年度实现营业收入 10,054.46 万元，净利润为 255.32 万元。2024 年度，该公司营业收入较上年同期减少 24,985.64 万元，减幅为 71.31%，净利润较上年同期减少 1,477.00 万元，减幅为 85.26%，主要系该公司确认收入的工程施工项目减少所致。

4、淮安市兴淮水务有限公司

注册地址：淮安市淮安区漕运镇严星村

法定代表人：颜廷刚

注册资本：38,000.00 万元

成立时间：2011 年 12 月 1 日

经营范围：集中式供水；污水处理；给排水管道维护；以企业自有资产对外投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，淮安市兴淮水务有限公司资产总额为 339,602.07 万元，负债总额为 198,639.64 万元，净资产为 140,962.43 万元；2023 年度实现营业收入 7,881.19 万元，净利润为 1,509.56 万元。

截至 2024 年末，淮安市兴淮水务有限公司资产总额为 321,591.89 万元，负债总额为 174,872.61 万元，净资产为 146,719.28 万元；2024 年度实现营业收入 8,379.62 万元，净利润为 3,478.50 万元，2024 年度净利润较上年同期增加 1,968.94 万元，增幅为 130.43%，主要系该公司财务费用减少所致。

5、淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司

注册地址：淮安市淮安区翔宇南道 200 号（河下古镇北入口 14 号商铺）

法定代表人：洪雯雯

注册资本：20,060.00 万元

成立时间：2003 年 6 月 11 日

经营范围：旅游景点、景观设计；旅游景点开发；旅游景点服务；停车服

务；旅游纪念品制造、销售；茶楼服务（须取得许可证后方可经营）；讲解服务；祈福用品、食品（须取得许可证后方可经营）销售；住宿服务（须取得许可证后方可经营）；房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2023 年末，淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司资产总额为 160,983.98 万元，负债总额为 97,184.43 万元，净资产为 63,799.54 万元；2023 年实现营业收入 14,062.20 万元，净利润为 1,243.69 万元。

截至 2024 年末，淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司资产总额为 380,953.75 万元，负债总额为 95,434.30 万元，净资产为 285,519.45 万元。2024 年末，该公司总资产较上年末增加 219,969.77 万元，增幅为 136.64%，净资产较上年末增加 221,719.90 万元，增幅为 347.53%，主要系该公司收到划入旅游资源资产导致资本公积增加所致。2024 年实现营业收入 116.67 万元，净利润为-448.57 万元。2024 年度，该公司营业收入较上年同期减少 13,945.53 万元，减幅为 99.17%，净利润较上年同期减少 1,692.27 万元，减幅为 136.07%，主要系该公司文化旅游景点及配套设施建设项目完工确认收入减少所致。

（二）发行人合营、联营及主要参股公司情况

报告期末，发行人合营、联营及参股公司共 2 家，基本情况如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本	持股比例	表决权比例	核算方法
1	江苏国信淮安新能源投资有限公司	60,000.00	28.00	28.00	权益法
2	淮安市白马湖生态旅游开发有限公司	23,000.00	43.48	43.48	权益法

截至 2024 年末，发行人参股公司、合营企业或联营企业的主要财务情况如下表所示：

单位：万元

序号	企业名称	主要营业收入板块	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	江苏国信淮安新能源投资有限公司	投资管理与项目开发	63,189.31	45.12	63,144.19	0.00	115.27	是

序号	企业名称	主要营业收入板块	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
2	淮安市白马湖生态旅游开发有限公司	旅游开发	69,047.90	46,560.66	22,487.24	126.34	-56.24	是

发行人参股公司、合营企业或联营企业的基本情况如下所示：

1、江苏国信淮安新能源投资有限公司

注册地址：江苏省国信集团淮安工业园

法定代表人：徐志远

注册资本：60,000.00 万元

成立时间：2011 年 7 月 5 日

经营范围：投资与资产管理（金融业务除外）；工业园区经济项目开发；高新技术产业投资、开发；市政公用基础设施建设与管理；城市绿化建设与管理；建筑安装工程施工；人才交流信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股东情况：截至本募集说明书签署日，江苏省投资管理有限责任公司、淮安市淮安区城市资产经营有限公司和江苏淮安经济开发区资产经营有限公司对江苏国信淮安新能源投资有限公司的持股比例分别为 50.00%、28.00%和 22.00%。

截至 2023 年末，江苏国信淮安新能源投资有限公司资产总额为 63,234.88 万元，负债总额为 3.57 万元，净资产为 63,231.31 万元；2023 年实现营业收入 0.00 万元，实现净利润为 224.88 万元。

截至 2024 年末，江苏国信淮安新能源投资有限公司资产总额为 63,189.31 万元，负债总额为 45.12 万元，净资产为 63,144.19 万元。2024 年末，该公司负债总额较上年末增加 41.55 万元，增幅为 1165.24%，主要系应交税费增加所致。2024 年实现营业收入 0.00 万元；2024 年实现净利润为 115.27 万元，较 2023 年度减少 109.61 万元，实际减幅为 48.74%，主要系冲回计提的信用减值损失减少所致。

2、淮安市白马湖生态旅游开发有限公司

注册地址：淮安市淮安区漕运镇南闸集镇

统一社会信用代码：91320803696750407M

法定代表人：柏安扣

注册资本：23,000.00 万元

成立时间：2009 年 11 月 9 日

经营范围：旅游景点开发；房地产开发；旅游景点、景观设计；旅游景点服务；旅游纪念品制造、销售；旅游开发咨询服务；市政设施建设；市政公共设施管理；园林绿化建设；花卉、苗木销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

营业期限：2009 年 11 月 9 日至 2059 年 11 月 8 日

股东情况：截至本募集说明书签署日，淮安市清元科技产业有限公司、淮安市淮安城区城市资产经营有限公司对淮安市白马湖生态旅游开发有限公司的持股比例分别为 56.52%、43.48%。

截至 2023 年末，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司资产总额为 67,606.29 万元，负债总额为 45,062.82 万元，净资产为 22,543.47 万元；2023 年实现营业收入 310.13 万元，实现净利润为 0.95 万元。

截至 2024 年末，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司资产总额为 69,047.90 万元，负债总额为 46,560.66 万元，净资产为 22,487.24 万元；2024 年实现营业收入 126.34 万元，较上年度减少 183.79 万元，减幅为 59.26%，主要系该公司旅游开发收入减少所致；2024 年实现净利润为-56.24 万元，较上年度实际减少 57.18 万元，实际减幅为 6044.97%，主要系该公司旅游开发收入减少、管理费用增加所致。

发行人参股公司淮安市白马湖生态旅游开发有限公司与鼎立建设集团股份有限公司（以下简称“鼎立建设公司”）存在建设工程施工合同纠纷。2024 年 3 月 15 日，淮安市中级人民法院发布公告（（2024）苏 08 执 30 号），根据淮安仲裁委员会做出的（2023）淮仲裁字第 0341 号仲裁裁定书，裁定淮安市白马湖生态旅游开发有限公司赔偿 1.18 亿元，因其作为被执行人未履行生效法律文书的义务，即日查封淮安市白马湖生态旅游开发有限公司所有位于淮安市漕运镇柏庄佳苑的不动产，查封期限为 3 年（自 2024 年 3 月 15 日至 2027 年 3 月 14 日）。截至本募集说明书签署日，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司作为被执行人仍未履行相关义务。

截至本募集说明书签署日，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司的登记状态为存续（在营、开业、在册），暂未出现该公司的清算、行政处罚、经营异常、严重违法、动产抵押登记、股权出质登记、股权变更等负面信息。

截至本募集说明书签署日，该公司实际已暂停经营，相关不动产处于查封状态，暂未进入正式清算。因此，报告期末，发行人对淮安市白马湖生态旅游开发有限公司的长期股权投资账面价值暂未调整，也暂未计提减值准备和确认投资损益，将等待后续正式清算后根据清算结果再做相关明确账务处理。

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

公司严格根据《公司法》、《公司登记管理条例》等有关法律、法规和规章制度的规定，制定了《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》，按照现代企业制度建立并完善法人治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》规定了出资人（股东）的权利和义务，设立董事会、监事会和经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

根据《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》，公司不设股东会，由出资人行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派非职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审查批准董事会的报告；
- （4）审查批准监事会的报告；
- （5）审查批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审查批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （8）对发行公司债券作出决定；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定。

2、董事会

公司设董事会，成员为 5 人，由出资人委派，其中职工代表董事由公司职工代表大会选举产生。董事任期三年，任期届满，可连任。董事会设董事长一

名，由出资人从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）审定公司的经营计划和投资方案；
- （2）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （3）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （5）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （8）决定公司的融资和对外担保方案；
- （9）决定公司的基本管理制度；
- （10）出资人授权的其他职权。

3、监事会

公司设监事会，成员为 3 人，监事会成员由出资人委派，其中职工监事 1 名，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席一人，由出资人从监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，任期届满，可连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司的财务；
- （2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （3）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （4）国务院规定的其他职权。

4、经营管理层

公司设经理，由董事会聘任或者解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

- （1）主持公司生产经营管理工作，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）拟定公司的具体规章；

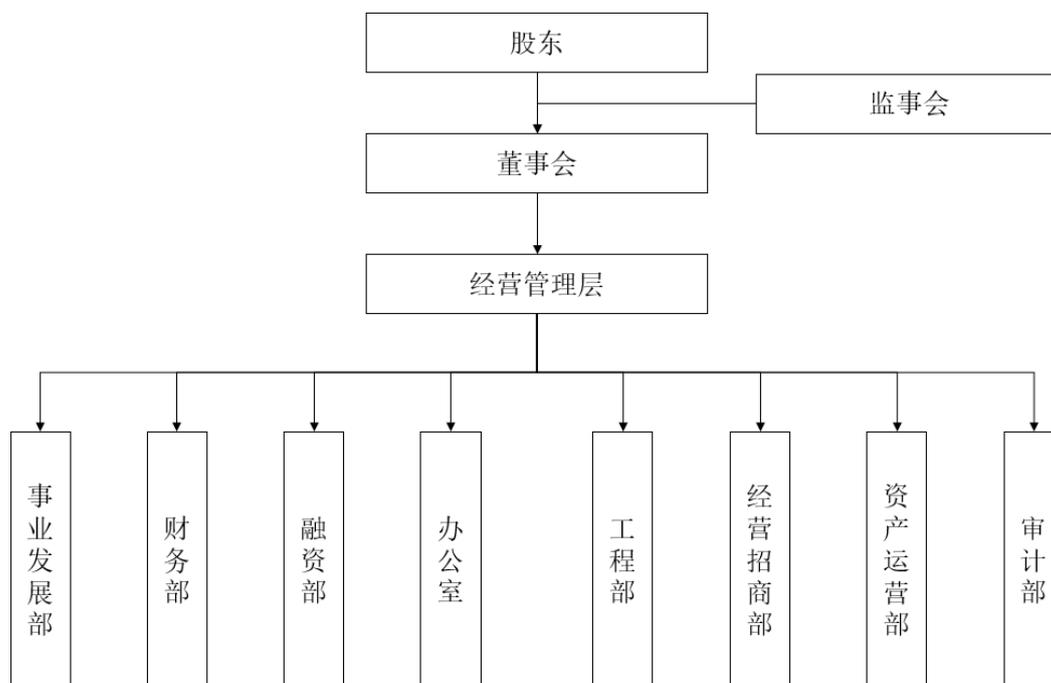
(6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 董事会授予的其他职权。

5、组织机构设置及部门职能情况

公司本着提高工作效率、优化管理结构、增强服务功能、突出部门职能、适应企业快速发展的需要，设立办公室、财务部、融资部、审计部、工程部、经营招商部、资产运营部和事业发展部等 8 个部门。公司各职能部门间分工明确且保持着良好的协作关系。截至本募集说明书签署日，公司组织结构图如下所示：



发行人各部门主要职能如下：

(1) 办公室

办公室主要职责如下：

- 1) 建立并维护好通畅的内部信息系统，确保上情下达、下情上达准确及时完整，向外报送信息准确及时有效；
- 2) 综合协调各部门的内部事务；
- 3) 保管公司公章和法定代表人印章，严格按审批程序办理相关业务；

- 4) 负责公司的文字工作，包括文件、函件等公文、文书的起草、审核；
- 5) 协助做好各项接待工作，组织安排各种会议；
- 6) 负责人力资源工作。包括：人才资源需求预测、招录；确立工资体系；对拟晋级、任职人员的考察；日常的职工考核；相关档案建立；拟定公司中层以上干部、关键岗位人才培养计划和职工培训计划并组织实施；
- 7) 统一办理物资采购、印刷，办公设备维护；做好后勤保障和后勤服务工作；
- 8) 协调党务、工会、共青团、妇女工作；
- 9) 负责各有关文书、档案的管理；
- 10) 牵头并组织上级对公司的各类考核。
- 11) 负责本公司城市长效管理。

（2）财务部

财务部主要职责如下：

- 1) 会同有关部门编制城建项目年度资金使用计划；
- 2) 负责经营性资金、区政府投资项目资金的筹集、监管、支付和核算工作；
- 3) 统一收取出让地块城建规费并分解；统一收取、支付拆迁安置费用；
- 4) 负责公司的财务管理、纳税申报工作；
- 5) 参与涉及财务收支方面的文件、合同审查会签；
- 6) 每周向本公司领导和区领导报送财务收支信息，按月编写财务报告；
- 7) 拟定本公司财务制度并监督执行情况；
- 8) 对本公司的资金安全和使用效率负责，向公司领导提供合理化建议；
- 9) 设立储备资金，建立债务风险的预警机制，主动偿还到期债务；
- 10) 协助各类统计工作。

（3）融资部

融资部主要职责如下：

- 1) 拟定年度融资、还款计划并组织实施；
- 2) 指导、协调全区城建资金融资业务；
- 3) 建立融资类负债的台账和档案；提前 10 天做好下月度的还款计划并与财务科充分沟通；

4) 负责融资项目的可行性研究，具体方案报批，筛选资金成本率低的融资项目并负责实施；

5) 负责与融资有关的业务办理。就有关融资问题，会同工程招商部、财务部、资产运营部等部门联合办理本公司的工程咨询、土地房产评估、财务审计等中介单位的招标工作。

(4) 审计部

审计部主要职责如下：

1) 拟定年度内部审计计划并组织实施；

2) 独立开展内部控制制度执行情况、财务、专项等审计业务；

3) 就内部控制制度及其执行情况，资金资产管理的安全性、效益性、合法性，财务报表的合规性、完整性以及专项审计发现的问题等提出建议并督促整改；

4) 定期、不定期地就投资、债务、资产收购、经营、担保等业务的风险和收益进行独立的专项评估；

5) 负责本公司对外的担保业务。建立健全担保制度，依照制度办理担保具体业务。建立担保追踪和监控制度以及风险防范机制。

(5) 工程部

工程部主要职责如下：

1) 负责政府委托代建安置房的建设进度推进、督查、交付和统计工作；

2) 负责经营项目和本单位承担的政府性投资建设工程档案资料的收集、整理、建档及使用管理工作；

3) 负责本单位承担的政府性投资建设工程的招投标、过程监督、管理、服务、工程建设等工作；

4) 对本单位所涉及的所有工程进行扎口管理，对项目工程进行全过程管控；

5) 制定工程标准化管理流程；

6) 负责平台公司投资房地产项目建设管理。

(6) 经营招商部

经营招商部主要职责如下：

1) 负责年度土地经营计划的编制、上报工作；

2) 负责储备地块的调查评估、成本测算工作；牵头杆线迁移、征地补偿及交地等工作；

3) 负责拟挂牌出让地块的资料组建，做好与国土部门的工作对接；

4) 负责土地出让项目的包装、推介及招商接待工作，编制土地推介材料；

5) 负责客商接待，建立客商信息库；

6) 负责本单位招商引资工作安排及考核；

7) 负责出让地块建设进度的跟踪及供地条件的执行情况督查；

8) 负责拆迁协议方面统计；

9) 负责招商进度及出让地块开发进度的统计汇报；

10) 负责安置小区、融资地块的摘牌、办证工作；

11) 负责清收土地出让金；

12) 帮办服务推进招商引资项目；

13) 做好外出招商引资工作；

14) 与督查办、招商报务中心、经信委、发改委等部门对接并上报招商引资工作进展。

(7) 资产运营部

资产运营部主要职责如下：

1) 拟定年度资产收购、整合计划并组织实施；

2) 负责国有资产（城市土地除外）出让、转让、出租、抵押等工作；

3) 对各公司资产管理、运作的合理性、安全性进行指导、监控、分析和规范；对资产的保值增值提出建议；

4) 负责对外投资的可行性研究、监控以及管理；

5) 管理各类有形、无形资产、间接投资（包括股权投资、债券投资、银行定期存款等）的证本、票据；

6) 危房收购，房产、地产储备；

7) 建立本公司存量资产台账和档案；

8) 建立并管理国有资产交易信息平台。

(8) 事业发展部

事业发展部主要职责如下：

- 1) 对公司中长期发展进行调查、规划，制定和修订公司战略；
- 2) 收集有关宏观经济、政策法规等方面的信息，深入分析研究其对公司的影响，提出对策和措施的建议；
- 3) 对行业深入调研，收集先进企业的管理方式、经营状况、发展规划和企业文化特征等方面的信息，为公司领导决策提供参考意见；
- 4) 拟定公司组织架构、岗位设定、岗位职责；
- 5) 拟定全面预算及绩效考评方案并组织实施。包括：拟定年度目标任务和考核方案并细化到部门；进行月度、季度、年度考核。对考核中出现的关键问题进行调研，会同有关部门制定解决方案，并付诸实施；
- 6) 负责内部控制制度拟定，检查执行情况，定期提供报告；
- 7) 组织重大项目（包括但不限于资产收购、资产重组、投资等项目）、重大决策可行性研究，组织编写可行性报告；
- 8) 负责公司文化建设、信息发布、宣传工作；负责公司网站管理；
- 9) 负责法律事务、法律咨询以及重要文书、文本、协议等审核把关；
- 10) 协助领导抓好纪检及经济发展软环境建设工作；
- 11) 撰写本公司的计划和总结。

报告期内，发行人组织机构设置较为完备，各部门运行情况正常。

（二）内部管理制度

发行人结合自身特点和管理需要，在投资管理、融资管理、担保管理、关联交易管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

1、预算管理制度

为管理发行人的预算流程，统筹各项资金分配，发行人制定了预算会计工作职责。按照职责规定，总预算会计须认真编制公司年度收支计划和办理年终财务收支决算，统筹各项资金的分配，组织财务收入，调节各项资金的运用。严格执行《预算法》、《会计法》，坚持财经纪律和财务制度，认真做好会计核算和会计监督工作。

2、财务管理制度

为进一步完善公司财务管理制度，规范公司财务行为，加强财务管理，发

挥财务在公司经营管理和提高经济效益中的作用，依据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》等法律法规，公司制定了《淮安市淮安区城市资产经营有限公司财务部门职责》，该制度包含公司财务部门职责及岗位设置；会计凭证和会计账簿管理；资产的管理；收入、成本和费用管理；负债、利润及所有者权益的管理；财务报告与财务分析。公司内部财务管理实行在总经理统一领导下，各职能部门分级归口管理。

3、投资管理制度

按照建立现代企业制度要求，为保证国有资产保值增值，促进企业投资决策的规范化、科学化和民主化，公司根据《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》及《国有资产经营管理暂行规定》，对相应的重大投资制定了相应制度，制度规定：对外投资应当签订投资协议和合同，协议、合同条款应当征询公司法律顾问意见；公司应当指定专人对投资项目进行跟踪管理，掌握被投资单位财务状况，定期组织投资质量分析，发现问题应及时向公司总经理提出书面报告。

4、融资管理制度

为规范企业对外筹资行为，确保借款资金安全运行，公司根据相关法律法规，制定了相应的融资管理制度《融资部工作职责》，明确了融资部各岗位的职责划分，财务部根据综合预算，每年拟定筹资方案，确定筹资规模，履行报批手续，为公司决策提供相关资料；财务审计部拟定筹资方案时，应充分考虑公司未来现金流、项目周期等因素，确定长短期负债比例，控制债务风险。

5、担保管理制度

为规范企业对外担保行为，建立有效的责任机制，公司根据《担保法》等法律法规，制定了《对外担保管理制度》，规定：经办人对被担保单位提供的资料进行审查，对其资产质量、偿债能力、财务信用及申请担保事项进行合规性评估，形成书面评估报告，送交公司审查；公司应当加强对反担保财产的管理，妥善保管被担保人用于反担保的财产和权利凭证，定期核实财产的存续状况和价值，确保反担保财产的安全、完整；担保合同到期时，经办人要全面清理用于担保的财务权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。

6、子公司管理制度

公司主要对子公司实行产权经营管理。公司按市政府授权范围对全资子公司、控股子公司和参股子公司以其出资比例享有重大决策权、经营者选择权和资产收益权，可根据需要，通过委派出资人代表、监事或委派会计等形式对国有（集体）资产实行监督。公司依据市政府授权委托，对集体资产和其他所属企业代为管理，推进其改革改制、资产重组、行业协调发展和指导服务。委派出资人代表、监事或委派会计人员，以及所属企业主要负责人的任免，应经有关考察提名程序后由董事会批准。

7、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《关联交易管理办法》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

8、信息披露管理制度

为了规范和加强公司的信息披露管理保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，公司根据《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、法规和规定，制定了《信息披露事务管理制度》，将可能对投资者收益产生重大影响而投资者尚未得知的重大信息以及监管部门要求披露的其他信息，在规定时间内按照要求进行公开披露。

9、突发事件应急预案

为完善公司突发事件应急管理机制，维护公司资产安全和正常的经营秩序和处置突发事件的能力，最大限度地预防和减少突发事件及其造成的损害，根据《中华人民共和国公司法》、《国家突发公共事件总体应急预案》、《国家金融突发事件应急预案》、银监办《重大突发事件报告制度》及《公司章程》、《信息披露事务管理制度》等有关规定，结合公司实际情况制定了有关突发事件应急制度。当公司出现治理类、经营类以及环境类等突发事件时，公司就预警体系、预警组织职责、预警信息传递、信息披露等方面制定了相关的制度安排。

总体来看，发行人制定了较为健全完善的内部管理制度，公司内部经营管理正常有序，保证了发行人经营活动的合法性和规范化，能够适应发行人经营管理的要求和主营业务发展的需要，有利于保证公司各部门、各子公司的高质量运转，为公司持续向好发展奠定较好的基础。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

公司自设立以来，严格按照《公司法》和《公司章程》的有关规定规范运作，建立健全了现代企业法人治理结构，其合法权益和经营活动受国家法律保护。发行人在资产、业务、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，公司具有完整的业务体系及面向市场独立经营的能力。

1、资产独立

公司及下属单位合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立

公司与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。公司的董事及高级管理人员均按照《公司章程》等有关规定通过合法程序产生。

3、机构独立

公司法人治理结构健全，董事会、监事会均独立运作。公司拥有独立的职能管理部门。公司部门间权责范围明晰，依照相关规章制度独立行使各自职权。公司与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公的情况。

4、财务独立

公司与控股股东在财务方面已经分开，设立了独立的财务会计部门，具有独立的会计核算体系和财务管理制度，依法独立核算并独立进行财务决策。公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。

5、业务经营独立

公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性地构成对

股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

综上，发行人拥有独立完整的法人治理结构和组织机构，发行人业务独立于股东、实际控制人及其他关联方，资产独立完整，人员、财务及机构独立，具有面向市场自主经营的能力，符合独立性的要求。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至本募集说明书签署日，发行人共有董事会成员 5 名，监事会成员 3 名，高级管理人员 1 名。

（一）董事、监事、高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员的基本情况如下所示：

姓名	出生年月	学历	现任职务	任职期间	是否存在重大违纪违法情况	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的要求
曹俊	1979 年 1 月	本科学历	董事长、法定代表人、总经理	2022.11--2028.11	否	是
唐玉庭	1974 年 12 月	大专学历	董事	2023.4--2026.4	否	是
林鹏	1989 年 10 月	本科学历	董事	2023.4--2026.4	否	是
朱明	1990 年 2 月	硕士研究生学历	董事	2023.4--2026.4	否	是
李慧	1994 年 7 月	本科学历	董事	2023.4--2026.4	否	是
郭亚	1991 年 8 月	本科学历	监事会主席	2023.4--2026.4	否	是
马双景	1995 年 2 月	硕士研究生学历	监事	2023.4--2026.4	否	是
王小艳	1983 年 11 月	本科学历	职工监事	2023.10--2026.10	否	是

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

2023 年 3 月 31 日，发行人董事、监事发生变更，董事由“胡光红、朱士超、张军、马维娜”变更为“唐玉庭、朱明、林鹏、李慧”，监事由“徐江、刘长建、张志明”变更为“郭亚、高媛、马双景”。

2023 年 9 月 28 日，发行人监事发生变更，由“高媛”变更为“王小艳”。

（二）董事、监事和高级管理人员简历

1、董事

曹俊，汉族，1979 年 1 月出生，本科学历。2003-2006 年担任淮安市工程建设监理有限公司工程师，2006-2009 年担任淮安市楚州区建设工程管理局副主任，2010-2012 年任淮安市淮安经济适用房开发有限公司副总经理，2013-2022 年任淮安市淮安经济适用房开发有限公司总经理、淮安市民惠住房投资开发有限公司法定代表人。2022 年 11 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司法定代表人、董事长、总经理。

唐玉庭，汉族，1974 年 12 月出生，大专学历，1992 年-2005 年北京军区电子对抗团服役，2006-2018 年淮安楚州博物馆、文化旅游开发中心中层正职，2019-2021 年吴承恩故居管理处主任，2022 至今淮安市淮安城区城市资产经营有限公司综合管理部负责人，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司董事。

林鹏，汉族，1989 年 10 月出生，中共党员，本科学历。2013.11-2016.8 担任淮安市淮安城区城投置业有限公司办事员，2016.9-2023.1 担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司融资部办事员，2023 年 1 月至今担任淮安市宏盛金创控股集团有限公司副总，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司董事。

朱明，汉族，1990 年 2 月出生，研究生学历，2015.3-2017.7 担任华泰证券股份有限公司淮安分公司职员，2018.7-2019.6 担任江苏名胜金建设工程有限公司职员，2019.7-2023.1 担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司融资部办事员；2023 年 1 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司融资部副部长，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司董事。

李慧，汉族，1994 年 7 月出生，本科学历。2017.9-2018.6 担任中信保诚人寿渠道部经理，2018.7-2023.1 担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司融资部办事员，2023 年 1 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司融资部部长，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安城区城市资产经营有限公司董事。

2、监事

郭亚，汉族，1991 年 8 月出生，本科学历。2015.6-2017.3 担任邮储银行

淮安市分行涟水县支行金融柜员，2017.8-2023.1 担任淮安市宏信国有资产投资管理有限公司办公室办事员，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事会主席。

马双景，汉族，1995 年 2 月出生，研究生学历。2019.7-2022.11 任淮安市淮安区城市资产经营有限公司事业发展部办事员，2022 年 11 月至今任淮安市淮安区城市资产经营有限公司法务审计部办事员，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司监事。

王小艳，汉族，1983 年 11 月出生，中共党员，本科学历。2007.1-2010.3 担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司资产经营科办事员，2010.4-2018.6 担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司招商科副科长，2018.7-2023.1 担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司事业发展部副部长，2023 年 4 月至今担任淮安市淮安区城市资产经营有限公司职工监事。

3、高级管理人员

曹俊，总经理，详见“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”之“（二）董事、监事和高级管理人员简历”之“1、董事”。

（三）董事、监事和高级管理人员设置的合规性

截至本募集说明书签署日，发行人现任董事、监事及高级管理人员均无海外永久居留权，均不是公务员，均不涉及公务员在发行人处兼职及领薪情况。发行人现任董事、监事及高级管理人员的任职符合中共中央组织部《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》、《中华人民共和国公务员法》的相关规定。

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事及高级管理人员的设置符合《公司法》及公司章程的相关规定。

（四）是否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的情形

报告期内，发行人董事、监事、高级管理人员不存在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的情形。

（五）持有发行人的股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事和高级管理人员均未持有发

行人的股权及债券。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

根据发行人现行有效的营业执照，其经营范围为：淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

发行人作为当地城市资产经营主体，重点负责淮安市淮安区城市资产的开发、建设、管理和运营，现阶段主要从事区域内城市基础设施建设、土地开发整理和保障房等项目建设等，已取得良好的经济效益和社会效益。其主营业务可以分为土地开发整理、保障房建设、工程施工、自来水销售收入和自来水接管费收入等板块。其中：（1）土地开发整理业务主要由母公司淮安区城资承担，主要从事淮安区范围内的一级土地开发整理；（2）保障房建设业务主要由发行人子公司淮安市淮安区城投置业有限公司（房地产开发二级资质）承担建设任务；（3）工程施工业务由子公司淮安市第二市政有限公司、淮安市淮安区水利建筑工程公司和淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司负责，主要从事淮安区范围内的城市基础设施建设项目的建设；（4）自来水销售及接管费收入业务主要由子公司淮安市兴淮水务有限公司负责，主要从事淮安区下属乡镇水厂建设及管网的铺设及入户。另外，发行人租赁业务主要由淮安区城资和兴淮水务负责，主要是管网租赁收入以及区部委办公楼的租赁收入。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下所示：

报告期各期发行人营业收入情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	122,192.75	65.00	162,923.67	62.34	173,724.33	63.40
保障房建设业务	25,194.60	13.40	60,276.98	23.06	60,396.74	22.04
工程施工业务	27,941.03	14.86	22,842.85	8.74	26,587.87	9.70
自来水销售业务	1,840.23	0.98	3,540.01	1.35	3,294.03	1.20

运输装卸业务	2,410.04	1.28	1,547.05	0.59	-	-
其他业务	179.59	0.10	-	-	-	-
主营业务收入小计	179,578.23	95.61	251,130.56	96.09	264,002.97	96.35
租赁业务	8,244.25	4.39	10,211.51	3.91	9,993.05	3.65
其他业务收入小计	8,244.25	4.39	10,211.51	3.91	9,993.05	3.65
营业收入	188,002.49	100.00	261,342.07	100.00	273,996.01	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元，营业收入规模较大，整体盈利能力较强。从主营业务构成来看，发行人营业收入主要由土地整理开发业务收入、保障房建设收入和工程施工业务收入构成。

报告期各期，发行人主营业务收入分别为 264,002.97 万元、251,130.56 万元和 179,578.23 万元，占营业收入的比例分别为 96.35%、96.09%和 95.61%。2024 年度，发行人主营业务收入较上年同期减少 12,872.41 万元，减幅为 4.88%，主要系发行人土地开发整理业务收入和工程施工业务收入减少所致。

报告期各期，发行人其他业务收入（均为租赁业务收入）分别为 9,993.05 万元、10,211.51 万元和 8,244.25 万元，占营业收入的比例分别为 3.65%、3.91%和 4.39%。2024 年度，发行人其他业务收入较上年同期增加 218.47 万元，增幅为 2.19%，主要系发行人子公司部分管网租赁的租金上涨导致租赁业务收入增加所致。报告期内，发行人其他业务（租赁业务）收入规模和占比均处于低位，但有助于进一步优化公司收入结构。

报告期各期，发行人土地开发整理业务收入分别为 173,724.33 万元、162,923.67 万元和 122,192.75 万元，占营业收入的比例分别为 63.40%、62.34%和 65.00%。2024 年度，发行人土地开发整理业务收入较上年同期减少 10,800.66 万元，减幅为 6.22%，主要系发行人土地整理业务完工项目减少所致。报告期内，发行人土地开发整理业务是公司营业收入的核心来源，为公司营业收入持续稳定增长提供根本保障。

报告期各期，发行人保障房建设业务收入分别为 60,396.74 万元、60,276.98 万元和 25,194.60 万元，占营业收入的比例分别为 22.04%、23.06%和 13.40%。2024 年度，发行人保障房建设业务收入较上年同期减少 119.76 万元，减幅为 0.20%，主要系发行人保障房完工项目略有减少所致。报告期内，

发行人保障房建设业务收入规模均有一定程度的下降，仍然为发行人主要收入来源之一。

报告期各期，发行人工程施工业务收入分别为 26,587.87 万元、22,842.85 万元和 27,941.03 万元，占营业收入的比例分别为 9.70%、8.74%和 14.86%。2024 年度，发行人工程施工业务收入较上年同期减少 3,745.02 万元，减幅为 14.09%，主要系发行人按进度结算的工程施工项目减少所致。2025 年 1-9 月，发行人工程施工业务收入较上年同期增加 16,059.18 万元，增幅为 135.16%。报告期内，发行人工程施工业务收入规模及占比相对较为稳定，为发行人第二大收入来源。

报告期各期，发行人自来水销售收入为 3,294.03 万元、3,540.01 万元和 1,840.23 万元，占营业收入的比例分别为 1.20%、1.35%和 0.98%。发行人自来水销售业务为公司 2018 年来新增营收板块，报告期内规模占比较小但是相对比较稳定。

报告期各期，发行人营业成本情况如下：

报告期各期发行人营业成本情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	81,855.00	59.86	109,140.00	56.19	112,945.00	56.81
保障房建设业务	21,415.41	15.66	51,235.43	26.38	51,337.23	25.82
工程施工业务	22,705.87	16.61	19,055.11	9.81	22,504.47	11.32
自来水销售业务	1,090.77	0.80	2,769.14	1.43	2,342.88	1.18
运输装卸业务	1,879.19	1.37	2,086.37	1.07	-	-
其他业务	26.50	0.02	-	-	-	-
主营业务成本	128,972.74	94.32	184,286.05	94.88	189,129.57	95.13
租赁业务	7,760.27	5.68	9,954.18	5.12	9,671.87	4.87
其他业务成本	7,760.27	5.68	9,954.18	5.12	9,671.87	4.87
营业成本	136,733.00	100.00	194,240.23	100.00	198,801.44	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 198,801.44 万元、194,240.23 万元和 136,733.00 万元，整体呈现较为稳定的态势，各业务板块成本与收入规模基本匹配。从营业成本构成来看，发行人营业成本主要由土地整理开发成本、保障

房建设成本和工程施工成本构成。

报告期各期，发行人主营业务成本分别为 189,129.57 万元、184,286.05 万元和 128,972.74 万元，占营业成本的比例分别为 95.13%、94.88%和 94.32%。2024 年度，发行人主营业务成本较上年同期减少 4,843.52 万元，减幅为 2.56%，主要系发行人土地开发整理业务成本、工程施工业务成本减少所致。

报告期各期，发行人其他业务成本（均为租赁业务成本）分别为 9,671.87 万元 9,954.18 万元和 7,760.27 万元，占营业成本的比例分别为 4.87%、5.12%和 5.68%。2024 年度，发行人其他业务成本较上年同期增加 282.31 万元，增幅为 2.92%，主要系发行人管网租赁维护成本增加所致。

报告期各期，发行人土地开发整理业务成本分别为 112,945.00 万元、109,140.00 万元和 81,855.00 万元，占营业成本的比例分别为 56.81%、56.19%和 59.86%。2024 年度，发行人土地开发整理业务成本较上年同期减少 3,805.00 万元，减幅为 3.37%，主要系发行人土地整理业务项目投入减少所致。

报告期各期，发行人保障房建设业务成本分别为 51,337.23 万元、51,235.43 万元和 21,415.41 万元，占营业成本的比例分别为 25.82%、26.38%和 15.66%。2024 年度，发行人保障房建设业务成本较上年同期减少 101.80 万元，减幅为 0.20%，主要系发行人保障房完工项目减少对应成本结转减少所致。

报告期各期，发行人工程施工业务成本分别为 22,504.47 万元、19,055.11 万元和 22,705.87 万元，占营业成本的比例分别为 11.32%、9.81%和 16.61%。2024 年度，发行人工程施工业务成本较上年同期减少 3,449.36 万元，减幅为 15.33%，主要系发行人按进度结算的工程施工项目减少所致。

报告期各期，发行人自来水销售成本为 2,342.88 万元、2,769.14 万元和 1,090.77 万元，占营业成本的比例分别为 1.18%、1.43%和 0.80%。

报告期各期，发行人营业毛利润情况如下表所示：

报告期各期发行人营业毛利润情况

单位：万元、%

业务板块名称	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地开发整理业务	40,337.75	78.68	53,783.67	80.15	60,779.33	80.83
保障房建设业务	3,779.19	7.37	9,041.55	13.47	9,059.51	12.05

工程施工业务	5,235.16	10.21	3,787.75	5.64	4,083.40	5.43
自来水销售业务	749.46	1.46	770.87	1.15	951.15	1.26
运输装卸业务	530.85	1.04	-539.32	-0.80	-	-
其他业务	153.09	0.30	-	-	-	-
主营业务毛利润	50,785.50	99.06	66,844.51	99.62	74,873.39	99.57
租赁业务	483.99	0.94	257.33	0.38	321.17	0.43
其他业务毛利润	483.99	0.94	257.33	0.38	321.17	0.43
营业毛利润	51,269.49	100.00	67,101.84	100.00	75,194.57	100.00

报告期各期，发行人营业业务毛利润分别为 75,194.57 万元、67,101.84 万元和 51,269.49 万元。从营业毛利润构成来看，报告期内，发行人营业毛利润主要由土地开发整理业务毛利润、保障房建设业务毛利润构成。

报告期各期，发行人主营业务毛利润分别为 74,873.39 万元、66,844.51 万元和 50,785.50 万元，占营业毛利润的比例分别为 99.57%、99.62%和 99.06%。2024 年度，发行人主营业务毛利润较上年同期减少 8,028.88 万元，减幅为 10.72%。

报告期各期，发行人其他业务毛利润（均为租赁业务毛利润）分别为 321.17 万元、257.33 万元和 483.99 万元，占营业毛利润的比例分别为 0.43%、0.38%和 0.94%。报告期内，公司其他业务毛利润（均为租赁业务毛利润）规模不大，占比不高。

报告期各期，发行人土地整理业务毛利润分别为 60,779.33 万元、53,783.67 万元和 40,337.75 万元，占营业毛利润的比例分别为 80.83%、80.15%和 78.68%。2024 年度，发行人土地开发整理业务毛利润较上年同期减少 6,995.66 万元，减幅为 11.51%，主要系发行人已完工的土地开发整理项目减少所致。

报告期各期，公司保障房建设业务毛利润分别为 9,059.51 万元、9,041.55 万元和 3,779.19 万元，占营业毛利润的比例分别为 12.05%、13.47%和 7.37%。最近两年，发行人保障房建设业务盈利能力较为稳定。

报告期各期，公司工程施工业务毛利润分别为 4,083.40 万元、3,787.75 万元和 5,235.16 万元，占营业毛利润的比例分别为 5.43%、5.64%和 10.21%。报告期内，工程施工业务毛利润规模变化不大。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下表所示：

报告期各期发行人营业毛利率情况

单位：%

业务板块名称	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
土地开发整理业务	33.01	33.01	34.99
保障房建设业务	15.00	15.00	15.00
工程施工业务	18.74	16.58	15.36
自来水销售业务	40.73	21.78	28.88
运输装卸业务	22.03	-34.86	-
其他业务	85.25	-	-
主营业务毛利率	28.25	26.62	28.36
租赁业务	5.87	2.52	3.21
其他业务毛利率	5.87	2.52	3.21
营业毛利率	27.27	25.68	27.44

注：上表中营业毛利率（%）=（营业收入-营业成本）/营业收入×100%。

报告期各期，发行人营业毛利率分别为 27.44%、25.68%和 27.27%，其中公司主营业务毛利率分别为 28.36%、26.62%和 28.25%，总体较为稳定，公司盈利能力相对较强。

报告期各期，发行人土地开发整理业务毛利率分别为 34.99%、33.01%，和 33.01%，土地开发整理业务毛利率整体保持较高水平。

报告期各期，发行人房地产销售业务毛利率分别为 15.00%、15.00%和 15%，保障房建设毛利率整体保持稳定。

报告期各期，发行人工程施工业务毛利率分别为 15.36%、16.58%和 18.74%，工程施工业务毛利率略有增长。

整体来看，发行人形成了以土地开发整理业务为核心，以城市基础设施建设和保障房销售为支撑，以租赁、自来水销售等业务为补充的业务体系。报告期内，公司各项业务均取得长足发展，经营性收入及主营业务毛利率也均保持良好态势。因此，预计未来发行人主营业务将保持向好发展态势，未出现对发行人盈利能力造成重大不利影响的情形。

（三）主要业务板块

1、土地开发整理业务

（1）运营主体

报告期内，土地开发整理业务的主要运营主体为淮安市淮安区城市资产经营有限公司。

（2）业务模式

在土地开发整理方面，根据 2008 年 10 月淮安市淮安区人民政府（原淮安市楚州区人民政府）出具的《授权委托书》，政府授权委托公司负责全区的相关地块整理、土地出让运作以及城市、水利等政府性工程建设。发行人仅作为土地开发整理业务的代建方，按照授权委托书施工、验收和结算工程款。

主要业务模式为：公司接受政府及相关部门委托，对国土局等相关部门征用、收购的土地进行一级整理开发。待土地开发完成后，由国土局等相关部门进行出让，公司负责的土地整理、土地出让等相关收入全部进入财政后，经审计扣除相关的交易费用、财政应收取的廉租房租金、国有土地收益金（出让金的 5%）、农业重点开发基金等费用后全部拨入公司。该业务模式存续于财综【2016】4 号文政策下发之前，符合当时的相关政策规定。财综【2016】4 号文下发之后，发行人土地开发整理收入不再与土地出让金挂钩，而是采用成本加成的模式。发行人根据项目进度，定期对已完工的土地整理项目向委托方出具费用结算单，委托方审核无异议后依据项目总成本、工程管理费、财务费用等确定回款金额（约为总成本基础上加成 15%-35%），并按照约定安排付款，正常情况下结算回款周期为 5 年以内。

（3）会计处理方法

公司进行整理的土地，前期的整理费用由公司承担，征地拆迁等相关成本记入开发成本，即借记“存货-开发成本”，贷记“应付账款”科目。实际支付工程费用时，如果用货币资金付款，则借记“应付账款”科目，贷记“货币资金”科目；如果之前已采用预付款方式支付的各项前期工程费用，则借记“应付账款”科目，贷记“预付账款”科目。现金支出在现金流量表上体现在“购买商品、接受劳务支付的现金”科目。发行人根据工程进度按年度确认业务收入，发行人向委托方出具费用结算单，经委托方审核无异议后，发行人借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目；同时结转相应地块的成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-开发成本”科目。发行人收到资金时

借记“货币资金”科目，贷记“应收账款”科目，相应现金计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（4）经营情况

报告期各期，发行人土地开发整理业务收入分别为 173,724.33 万元、162,923.67 万元和 122,192.75 万元，占营业收入的比例分别为 63.40%、62.34% 和 65.00%。最近两年，发行人土地开发整理业务累计投入 222,085.00 万元，累计确认收入 336,648.00 万元，累计回款金额 220,000.00 万元。土地开发整理业务收入是公司营业收入的核心来源，为公司形成持续盈利能力提供主要支撑。

最近两年，发行人已确认收入的土地整理开发项目情况如下所示：

最近两年发行人已确认收入的土地整理开发项目情况

单位：万元、亩

期间	委托方	地块名称	总投资额	已投资额	整理期间	面积 (亩)	确认收入金额	已回款金额	是否签订合同 或协议
2024 年度	淮安市 淮安区 城市资产 管理 服务中 心	淮自然(安)挂 2024 第 3 号	35,700.00	35,700.00	2023-2024	69.32	53,311.58	120,000.00	否
		淮自然(安)挂 2024 第 5 号	40,800.00	40,800.00	2023-2024	100.03	60,918.99		否
		淮自然(安)挂 2024 第 8 号	32,640.00	32,640.00	2023-2024	182.65	48,693.11		否
		小计	109,140.00	109,140.00	-	352.00	162,923.67	120,000.00	-
2023 年度		淮自然(安)挂 2023 第 13 号	112,945.00	112,945.00	2022-2023	177.24	173,724.33	100,000.00	否
		小计	112,945.00	112,945.00	-	177.24	173,724.33	100,000.00	-
合计	-	-	222,085.00	222,085.00	-	-	336,648.00	220,000.00	-

截至 2024 年末，发行人正在整理土地共计 232.8 亩，计划总投资 16.84 亿元，已投资 15.62 亿元。截至 2024 年末，发行人正在整理的土地尚未确认收入。

截至 2024 年末发行人主要开发整理过程中土地项目情况

单位：亿元、亩

地块名称	整理期间	回款期间	计划总投资金额	已投资金额	确认收入金额	已回款金额	面积	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
									2025	2026	2027
恩来干部学院北侧地块	2021-2024	2025-2028	10.10	9.07	-	-	154.80	是	1.03	-	-
黑臭水体整治工程（酒厂周边）	2020-2024	2025-2028	6.74	6.55	-	-	78.00	是	0.19	-	-
合计	-	-	16.84	15.62	-	-	232.80	-	1.22	-	-

截至 2024 年末，发行人未来拟整理土地共计 300.00 亩，总投资 3.8 亿元，计划 2025 年投入 3.04 亿元，2026 年投入 0.76 亿元。

截至 2024 年末发行人未来拟开发整理的土地项目情况

单位：亿元、亩

地块名称	面积	拟整理期间	拟投资金额	投资计划			投资进度安排		
				2024 年	2025 年	2026 年	2024 年	2025 年	2026 年
里运河东片区（飞翔纸业周边和化肥厂周边地块）	300.00	2025-2026	3.80	0.00	3.04	0.76	0%	80%	20%
合计	300.00	-	3.80	0.00	3.04	0.76	-	-	-

2、保障房建设业务

（1）运营主体

报告期内，发行人保障房建设业务的主要运营主体为淮安市淮安区域置业有限公司。

（2）业务模式

随着淮安市淮安区域城市人口的迅速增长以及城区旧城改造工作的有序推进，棚户区改造拆迁安置房、公共租赁住房、廉租房、经济适用房、限价商品房等保障性住房需求也保持在较高的水平。发行人保障房建设业务一般由项目业主（主要为淮安市淮安区域城市资产管理服务中心）委托发行人作为保障房项目的代建人，负责工程项目的组织实施和建设指挥，具有完全的、充分的项目建设指挥权。发行人与项目业主签订代建协议，协议中明确价格，按照市场化定价模式，能够完全覆盖发行人建设成本，在发行人建设成本（根据保障房项目建筑安装工程及绿化、水、电、气、电信、电线迁移等附属设施产生的实际建设成本以及根据实际投入成本确认的金额）的基础上加成一定比例（一般为 15%）

支付工程款。

淮安市淮安城市资产管理服务中心，原名“淮安市淮安城市资产投资发展中心”，于 2001 年设立，为财政全额拨款单位，主要职责和业务范围包括“协调有关部门制定土地供应、房地产开发、资产经营年度计划和重大项目运作方案；负责统一收取涉及工程建设、房地产综合开发等方面的规费和土地出让金”，因此，淮安区域资中心负责淮安保障房项目开发和销售工作。发行人作为淮安区域资中心授权的保障房建设主体，可以以低于市场价 30%左右的价格获得保障房待开发土地，此外，发行人与淮安区域资中心签订代建协议，在保障房建成移交淮安区域资中心后，由淮安区域资中心在发行人建设成本的基础上加成 15%左右支付工程款。因此，在保障房业务方面，发行人获得了较多的政府支持。

（3）会计处理方式

保障房建设收入归集在主营业务收入-房地产销售收入中，建设发生的成本按项目归集在存货-开发成本中，部分预付的工程款在预付账款中，项目完工以后，成本归集，结转成本，按照成本加成 15%作为收入，由政府支付工程款，并同时计提相应税金。

在账务处理上，公司将前期建设投入计入“存货-开发成本”、“预付账款”科目，贷记“货币资金”，在现金流量表上计入“购买商品、接受劳务支付的现金”；待保障房完工交付确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货-开发成本”、“预付账款”科目。

（4）业务经营情况

报告期各期，发行人保障房建设业务收入分别为 60,396.74 万元、60,276.98 万元和 25,194.60 万元，占营业收入的比例分别为 22.04%、23.06%和 13.40%。报告期内，发行人已确认收入的保障房项目累计投入 240,904.07 万元，累计确认收入 145,868.31 万元，报告期内累计回款金额 156,734.31 万元。

报告期各期，发行人已确认收入的保障房建设项目情况如下所示：

报告期各期发行人已确认收入的保障房项目情况

单位：万元

序号	委托方	项目名称	2025年1-9月确认收入	2024年确认收入	2023年确认收入	小计	总投资额	已投资额	已回款金额	是否签订合同或协议
1	淮安市淮安区城市资产管理中心	佳和名苑二期	25,194.60	-	-	25,194.60	-	21,415.41	-	是
2		香溢花城安置小区	-	-	46,582.06	46,582.06	70,822.09	87,077.32	110,999.98	是
3		佳和名苑（淮城卫生院南侧）	-	28,151.20	13,814.67	41,965.87	90,400.00	86,899.82	45,734.33	是
4		东城花园二期	-	32,125.78	-	32,125.78	86,000.00	45,511.52	-	是
合计	-	-	25,194.60	60,276.98	60,396.74	145,868.31	247,222.09	240,904.07	156,734.31	-

报告期末，发行人重点在建保障房项目共 2 个，总投资为 13.40 亿元，当前已投资 8.61 亿元。项目基本情况如下：

1) 荷湖 5 号地安置小区

建设地点：淮安区淮城镇新城长安路。

建设内容：总建筑面积 112,600.00 平方米，其中住宅面积 71,733.65 平方米，商业建筑面积 74.73 平方米。

项目投资及资金来源：项目总投资约 48,000.00 万元人民币，资金来源为自筹。

2) 东城花园二期

建设地点：淮安区南巽路南侧、规划四路西侧、南环路北侧。

建设内容：总用地面积 95,159.00 平方米，总建筑面积 208,266.94 平方米，其中住宅 141,287.88 平方米，商业 6,290.36 平方米。

项目投资及资金来源：项目总投资约 86,000.00 万元人民币，资金来源为自筹。

报告期末发行人主要在建保障房项目情况

单位：亿元、年、%

项目名称	建设地点	建设期间	预计回款期间	计划总投资额	已投资额	资金来源	自有资金比例	资本金到位情况	是否签订合同或协议	未来三年投资计划			项目批复	土地证	施工许可情况
										2025年	2026年	2027年			
荷湖 5 号地安置小区	淮安区淮城镇新城长安路	2021-2024	2025-2028	4.80	4.09	自筹	30%	已位到	是	0.37	0.34	-	淮安区审批核字【2021】18号	苏（2021）淮安区不动产权第0034083号	施工许可证号：3208032022041201
东城花园二期	淮安区南巽路南侧、规划四路西侧、南环路北侧	2021-2024	2025-2028	8.60	4.55	自筹	30%	已位到	是	2.00	2.05	-	淮安区审批核字【2020】20号	苏（2021）淮安区不动产权第0028296号	施工许可证号：3208032022041101
合计	-	-	-	13.40	8.61	-	-	-	-	2.37	2.39	-	-	-	-

报告期末，发行人暂无拟建保障房项目。

3、工程施工业务

(1) 运营主体

发行人是淮安区最重要的城市基础设施建设主体，承接淮安市区市政、道路、园林绿化等基础设施及公共配套设施建设。该业务板块主要由发行人子公司淮安市第二市政有限公司、淮安市淮安区水利建筑工程公司和淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司承担。

报告期末发行人工程施工业务资质信息

单位名称	证书编号	发证机关	资质序列及类别	等级
淮安市第二市政有限公司	D232038381	江苏省住房和城乡建设厅	施工总承包（市政公用工程）	贰级
淮安市淮安区水利建筑工程公司	D232017403	江苏省住房和城乡建设厅	施工总承包（水利水电工程）	贰级
			专业承包（河湖整治工程）	贰级

注：淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司无施工资质，主要是代建政府小型基础设施和文化旅游相关项目。

(2) 业务模式

发行人按照市场化竞争方式开展业务，主要依靠竞标方式取得项目建设资格，并主要采用项目总承包模式进行，在中标后由具有施工资质的发行人子公司与业主方签订建筑施工合同，按照合同约定开展施工业务。近年来，发行人主要从事道路改造工程等基础设施及公共配套设施建设项目，管道改造工程及污水管网工程等水利基础设施项目和淮安区文化旅游景点及配套设施建设项目。报告期末存货中工程施工的账面价值为 284,764.95 万元，主要包括系列水利建设项目（河流治理、节水灌溉、农田渠系项目等）账面价值为 170,444.68 万元，占同期末工程施工账面价值的比例为 59.85%，主要客户为淮安市淮安区水利局（下属各水利项目工程建设处），主要施工方为发行人下属子公司淮安区水利。前述其他项目由发行人通过市场化的建设工程招投标获得项目，未有特定的主要客户。工程施工业务的项目结算方式方面，通常由发行人前期垫付工程款，并严格按照工程进度对项目进行结算及根据合同回款。在项目结算后按照国家相关规定预留 1%-5%的工程款作为质量保证金，质量保证金预留的时间因项目不同，通常为 1-3 年，如果在预留期间未出现质量问题，发行人及时要求支付质量保证金。为了控制应收账款回收风险，避免出现损失，发行人在合同签订时，严格保证合同签订质量；在项目施工过程中积极与业主对接，按时办理已

完工项目结算，回收进度款；同时每年通过绩效考核、分解指标等措施将回收应收账款责任分项目落实到人。截至本募集说明书签署日，发行人工程施工业务板块的项目回款情况正常。

（3）会计处理模式

发行人经营工程施工业务的会计处理方式如下：在建设期间，发行人的收入确认采取建造合同法进行，根据实际发生成本，确认完工百分比=实际发生的成本/预计总成本，然后将预计合同总收入×完工百分比-以前年度确认的收入确认为当期的收入，将预计总成本×完工百分比-以前年度确认的成本确认为营业成本。对于有施工资质的子公司，期间发生的工程项目支出按项目计入“存货-工程施工”科目，贷记“货币资金”科目，在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；确认合同收入和合同费用时，借记“货币资金”科目，贷记“主营业务收入”科目，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目，未收到的现金差额计入“应收账款”科目；按照应结转的合同成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货-工程施工”科目。

（4）业务经营情况

报告期各期，发行人工程施工业务收入分别为 26,587.87 万元、22,842.85 万元和 27,941.03 万元，占营业收入的比例分别为 9.70%、8.74%和 14.86%。从业务区域来看，发行人工程施工业务主要集中在淮安市淮安区范围内，主要为对下属乡镇区域内工程项目的施工建设。

报告期各期，发行人已确认收入的工程施工项目情况如下：

报告期各期发行人已确认收入的工程施工项目情况

单位：万元、年

工程施工主体	项目名称	2025年1-9月主要确认收入	工程施工主体	项目名称	2025年1-9月主要确认收入
第二市政	淮昆产业园供热管网整合工程	5,918.62	第二市政	朱桥镇康居雅苑二期室外配套工程	91.74
第二市政	2024年老旧小区改造-新区花园改造	1,695.30	第二市政	新泗河一体化泵闸工程	88.07
第二市政	07年创卫	1,655.99	第二市政	公园路北侧围墙工程	76.15
第二市政	城区人行道维修工程	1,512.87	第二市政	西城花园、香溢花城室外改造工程	74.31
第二市政	筑梦路（经十九路-经二十一路）排水管网及相关配套设施工程	1,475.23	第二市政	阳光现代城北侧商铺门前环境提升工程	73.39
第二市政	楚茭路（经二十一路-经二十三路）排水管网及相关配套设施工程	1,214.86	第二市政	淮安区平桥镇上河社区室外配套工程	71.66
第二市政	经二十二路（筑梦路-广州路）建设工程	999.08	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目楚州大道（承恩大道-山阳大道）雨污管网修复工程	69.22
第二市政	淮安区友谊路（名人亭至城西干道）改造工程	917.43	第二市政	钦工镇横沟寺绿化提升及路灯、初心桥及沿路立面整治工程	68.81
淮安区水利	五中沟新增排水通道工程	797.23	第二市政	群圣 PIM 一体成型电感项目场地平整工程	66.97
第二市政	淮安区翔宇大道（G233-刘伶台路）改造工程	537.61	第二市政	交通设施护栏维护更新	66.97
淮安区水利	学院活水及东段生态河道和配套建筑物工程	507.82	第二市政	北环路建华门前道路维修工程	66.06
第二市政	淮安刘伶台路（山阳大道-海棠大道）改造工程	456.88	第二市政	淮安区污水处理提质增效建设项目梁红玉路欣明文锦城段污水管道抢修工程	65.57
第二市政	经二十一路南延排水管网及相关配套设施工程	437.61	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目经五路（藏军洞路-翔宇大道）雨污管网修复工程	63.58
第二市政	车桥镇富福路道路改造工程	425.69	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目同心路（莲花路-杜康桥路）雨污管网修复工程	62.56
淮安区水利	045 洪泽湖周边滞洪区近期建设工程施工 2 标	329.86	淮安区水利	洪泽区洪泽湖退圩还湖一期工程 02 标	61.45
第二市政	淮安区创文明城市外墙粉刷工程（楚州大道沿线民	327.52	第二市政	淮安区经二路（杜康桥路-翔宇大道段）防汛急办及排	60.55

	房、老小区等)			水管道改造修复工程	
第二市政	淮安市马拉松赛道（淮安区破损路面维修工程）	311.93	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目经四路（藏军洞路-翔宇大道）雨污管网修复工程	58.83
第二市政	2024 老旧小区改造-盐化厂、船厂宿舍室外道路及管网改造工程	299.30	淮安区水利	055--2024 年河道疏浚	58.47
第二市政	文府路改造工程	284.40	第二市政	车桥镇卢滩村大卜庄社区室外配套市政工程	56.86
第二市政	淮安区东五路（经十九路至经二十路）建设工程	269.72	淮安区水利	博里南干渠生态护砌工程	53.76
第二市政	富士小区及室外改造工程	203.67	淮安区水利	刘伶泵站东侧涵洞新建围墙工程	52.29
第二市政	梁红玉路	191.81	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目永怀路（楚州大道-沈坤路）雨污管网修复工程	51.77
淮安区水利	淮安市古运河左堤（河下大桥至漂母祠）应急抢险工程	190.83	第二市政	钦工镇传承路新建工程、星火广场而已周边整治工程	49.54
第二市政	钦工镇腾飞小区室外配套市政工程	188.05	淮安区水利	纬三河穿楚州大道及梁红玉路涵洞工程	48.62
第二市政	耳洞河桥、迎熏门桥、三思桥维修改造工程	184.40	淮安区水利	经八路耳洞干渠桥梁工程	47.71
第二市政	淮安区新城商务中心广场中心避难场所	183.49	淮安区水利	018 2016 年小型农田水利重点项目	47.43
第二市政	淮安区污水提质增效杜康桥路(怀恩路-楚州大道)防汛急办及排水管道改造修复工程	181.65	淮安区水利	淮安区清安河盐化厂段阻水危桥拆建工程（淮安生物工程高等职业学校西校区桥梁工程）	46.79
淮安区水利	茭陵站达标创建工程	181.15	第二市政	2022 年后街背巷改造工程	45.87
淮安区水利	新路泵站改移工程（淮安市快速路二期国际商城地块水系调整）	179.58	第二市政	2020 年淮安区后街背巷改造工程	42.20
淮安区水利	2023 年淮安区高标准农田 9 标	177.98	淮安区水利	037 淮河流域重点平原洼地近期治理工程境内工程 2 标	41.45
淮安区水利	五中沟华西路至永怀东路段护岸整治工程	167.89	淮安区水利	经十六路西侧河道引水闸及山阳大道涵洞工程	38.59
第二市政	2019-2020 年老旧小区改造工程	166.06	淮安区水利	经十九路西侧沟渠改造工程	33.14
淮安区水利	刘伶泵站引河穿华西路涵洞工程	164.22	第二市政	周恩来红军小学东校区应急避难场所提标工程	31.19
第二市政	淮安区污水处理提质增效项目吴鞠通路（承恩大道-海棠大道）雨污管网修复工程	159.50	第二市政	漕运镇林平河利民村覆盖拉网式农村居民生活污水治理工程	28.44
第二市政	恩来社区皇冠国际小区改造	158.72	淮安区水利	新路斗渠水环境提升工程（城西干道顶管）	27.52
淮安区水利	沈坤路游园西侧生态河道建设工程	156.96	第二市政	淮安区车桥镇官渡村西官渡新型农村社区室外配套工	25.87

				程	
淮安区水利	淮昆台资智能制造产业园新开排水河道工程广州路过路箱涵	151.13	第二市政	新城小区改造工程	23.41
淮安区水利	新开纬三河西延段土方及引水闸工程	146.79	第二市政	博里镇农画新村室外配套市政工程	22.83
第二市政	淮安区污水处理提质增效项目楚州大道（藏军洞路-翔宇大道）雨污管网修复工程	143.94	淮安区水利	车桥镇南十支大沟疏浚整治项目	20.18
农村供水公司	零星工程	140.00	淮安区水利	运东电站周边环境整治、景观提升工程	19.51
第二市政	车桥光明锦苑雨污水管道工程	137.61	淮安区水利	经十六路西侧河道山阳大道至藏军洞路涵洞段护砌工程	18.91
第二市政	淮安区苏嘴镇红胡雅苑社区室外配套工程	137.61	淮安区水利	新路斗渠水环境提升工程（水系连通）	18.35
第二市政	2024 老旧小区改造-环城综合楼、电讯器材厂综合开发楼室外道路及管网改造工程	134.86	第二市政	漕运镇林平河污水管网建设集镇段工程一分区	18.35
第二市政	蓝园内部停车场及道路工程	121.10	淮安区水利	039 渠北朝阳干渠	16.51
第二市政	莲花路人行道与快车道改造工程	114.68	淮安区水利	淮安利群福兴祥物流园地块水系调整河道东延及景观提升工程	15.97
第二市政	沈坤路与承恩大道交叉口改造工程	113.76	第二市政	广州路污水管网改造工程	15.60
第二市政	2024 老旧小区改造-邮电局宿舍、镇东商住楼、永元楼室外道路及管网改造工程	111.01	第二市政	淮安区新城商务中心避难场所工程	14.94
第二市政	龙光小区改造工程	111.01	淮安区水利	开发区 2024 年部分防汛应急工程	13.76
淮安区水利	054--窑头河-渔滨河治理	108.96	淮安区水利	淮安区 2018 年小型农田水利重点县项目土建及设备安装工程竣工验收前整理	12.77
第二市政	淮安区污水提质增效杜康桥路（海天路-城西干道段）防汛急办及排水管道改造修复工程	107.34	淮安区水利	淮河入海水道二期工程 2022 年弃土区国家水位监测井防护工程	11.30
第二市政	镇淮小区、新淮、公园等老旧小区改造工程	101.66	淮安区水利	经十九路东侧灌溉渠改道工程	8.81
第二市政	车桥镇凤凰小区雨污水管道及道路工程	98.86	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目经五路（承恩大道-藏军洞路）雨污管网修复工程	6.74
第二市政	淮安区平桥镇平东社区配套工程	94.00	第二市政	2021 年老旧小区改造 14 个	5.67
第二市政	2024 年老旧小区改造工程-屋面维修工程	92.66	淮安区水利	淮安区里运河东堤漂母祠至萧湖泵站段除险工程	5.05
第二市政	钦工镇 235 省道沿线外墙出新工程	91.74	淮安区水利	入海水道北泓挡水坝应急抢险及防汛道路工程	3.77

第二市政	漕运镇李庄新村室外道路排水工程	91.74	淮安市大众建筑劳务有限公司	零星工程	2.04
第二市政	淮安区苏嘴镇淮东首府社区室外道路工程	91.74	-	-	-
合计		27,941.03			
工程施工主体	项目名称	2024 年主要确认收入	工程施工主体	项目名称	2024 年主要确认收入
第二市政	经二路（翔宇大道至里运北路）改造工程	1,561.47	淮安区水利	2024 淮安市淮安区渠北灌区续建配套与现代化改造项目年度标	165.76
第二市政	淮安刘伶台路（山阳大道-海棠大道）改造工程	1,366.06	第二市政	城区人行道维修工程	162.29
第二市政	2024 年老旧小区改造-新区花园改造	1,202.57	第二市政	淮安区平桥镇平东社区配套工程	160.55
淮安区水利	2023 年淮安区高标准农田 9 标	1,169.72	第二市政	开发区工业污水提升泵站连接污水管网工程	155.96
淮安区水利	2022 年度高标准农田建设节余资金项目	1,124.77	淮安区水利	淮河入海水道二期先导段工程	129.13
淮安区水利	边寿民路西侧河道整治工程	1,076.61	淮安区水利	连云港市 2023 年国家水土保持南云台小流域综合治理项目	116.34
淮安区水利	2024 年淮安区高标准农田节余资金（增发国债）	994.04	淮安区水利	沈坤路游园西侧生态河道建设工程	92.46
第二市政	淮安区汪廷珍路（翔宇大道-海棠大道）改造工程	988.07	淮安区水利	中龙护嘉云储服务中心浩然桥工程	91.74
淮安区水利	056 运西灌区 2024 年 4 标	953.38	第二市政	漕运镇林平河利民村覆盖拉网式农村居民生活污水治理工程	87.16
第二市政	规划二路（梁红玉路--铁云路）道路新建工程	825.69	淮安区水利	淮昆合资合作产业园新开经二河工程	87.16
第二市政	淮安区规划一路（吴鞠通路至铁云路）排水管网完善工程	744.95	淮安区水利	韩候泵站机电设备维护及控制楼改造提升工程	83.83
第二市政	公园路（城西干道--清安北路防汛急办工程）	742.20	第二市政	漕运镇李庄新村室外道路排水工程	81.47
淮安区水利	淮安区窑头河渔滨河治理工程施工标 2024	694.75	第二市政	淮安区经八路建设工程（盛世名门小区-楚茭公路段）	80.37
第二市政	淮安区污水处理提质增效项目南巽路（南门大街-楚州大道）污水管网应急抢险急办工程	648.21	第二市政	淮安区纬六路周边人行道改造工程	74.10
淮安区水利	2024 淮安区年度农村生态河道建设工程 2024	595.42	淮安区水利	2023 年泰州市海陵区苏陈镇高标准农田 4 标	61.10
淮安区水利	五中沟封闭暗涵工程	550.46	第二市政	古运小区室外改造及宜居示范工程	59.25
淮安区水利	2024 洪泽湖周边滞洪区近期建设工程（洪泽区境	353.63	第二市政	2023 年老旧小区改造-屋面维修工程	54.24

	内) 施工标				
淮安区水利	淮安区运西灌区续建配套与节水改造项目年施工标 2024	350.84	第二市政	2023 老旧小区改造-(医院宿舍、健康大厦、纺贸大厦)等 13 个老旧小区改造	53.55
第二市政	钦工镇腾飞小区室外配套市政工程	332.55	第二市政	淮安区污水处理提质增效项目经四路(承恩大道-藏军洞路)雨污管网修复工程	53.21
第二市政	淮安区中通三期连接工程	325.90	第二市政	淮安区污水提质增效建设工程项目纬八路污水连接管工程	48.28
第二市政	淮安区苏嘴镇淮东首府社区室外道路工程	319.93	第二市政	状元府南侧改造工程及湘泉巷改造工程	45.94
淮安区水利	054 窑头河-渔滨河治理	316.52	第二市政	府前路(吴鞠通路-铁云路)建设工程	44.89
第二市政	新城别墅园室外改造工程	312.95	淮安区水利	河下古镇茶巷地块水系水源打通项目	36.33
第二市政	蓝园内部停车场及道路工程	302.27	第二市政	二中桥涵、月湖花园、西长街维修工程	32.33
第二市政	淮安区水环境综合提升工程-周恩来纪念馆西支线改造工程	280.73	第二市政	漕运镇林平河污水管网建设集镇段工程一分区	32.11
淮安区水利	南官河四标段水利工程项目	268.74	第二市政	北环路建华门前道路维修工程	27.52
淮安区水利	淮昆台资合作产业园经二河综合治理工程	253.21	淮安区水利	茭陵站达标创建工程	27.52
第二市政	淮安区城南二站引河整治工程	247.71	第二市政	新材料产业园污水接入污水处理厂工程	22.94
第二市政	车桥镇富福路道路改造工程	238.53	淮安区水利	洪泽区老子山镇东大圩堤防防渗处理工程	20.48
淮安区水利	2024 淮安市淮安区渠北灌区续建配套与现代化改造年度工程施工标 2023	228.24	第二市政	钦工镇 235 省道沿线外墙出新工程	18.35
第二市政	07 年创卫	224.45	第二市政	韩桥花苑室外改造工程	14.81
第二市政	淮安区翔宇大道(G233-刘伶台路)改造工程	206.42	第二市政	淮安区新城商务中心避难场所工程	13.76
第二市政	淮安区漕运镇农村综合环境提升工程(集镇生活污水治理)项目	201.76	淮安区水利	小湾村 2022 年耕地占补平衡补充耕地项目	9.52
淮安区水利	经八路耳洞干渠桥梁工程	195.41	第二市政	钦工镇横沟寺绿化提升及路灯、初心桥及沿路立面整治工程	9.17
第二市政	河下古镇茶巷片区南区主要街巷基础公共设施工程	194.50	淮安区水利	淮安区里运河东堤漂母祠至萧湖泵站段除险工程	7.34
第二市政	钦工镇传承路新建工程、星火广场而已周边整治工程	188.07	淮安市大众建筑劳务有限公司	零星工程	1.14

合计		22,842.85			
工程施工主体	项目名称	2023 年度 确认收入	工程施工主体	项目名称	2023 年度 确认收入
淮安区水利	淮安市淮安区渠北灌区续建配套与现代化改造项目年度标	2,027.33	第二市政	2023 年老旧小区改造-四中宿舍楼、南巽大厦、南门大街信用社宿舍楼等 6 个老旧小区	222.17
第二市政	07 年创卫	1,989.73	第二市政	漕运镇李庄新村室外道路排水工程	205.07
第二市政	规划二路（梁红玉路--铁云路）道路新建工程	1,329.36	第二市政	2020 年淮安区后街背巷改造工程	204.80
第二市政	淮安区污水提质增效杜康桥路(怀恩路-楚州大道)防汛急办及排水管道改造修复工程	1,089.91	第二市政	淮安区范集镇永济路改造工程	197.66
淮安区水利	淮安区年度农村生态河道建设工程施工项目	1,062.32	第二市政	2023 老旧小区改造-(医院宿舍、健康大厦、纺贸大厦)等 13 个老旧小区改造	187.00
第二市政	府前路（吴鞠通路-铁云路）建设工程	1,007.34	淮安区水利	沈坤路游园西侧生态河道建设工程	183.49
第二市政	2023 年老旧小区改造-恒丰温馨苑	933.52	淮安区水利	淮安区里运河东堤漂母祠至萧湖泵站段除险工程	181.37
第二市政	2022 年后街背巷改造工程	846.79	第二市政	2023 年老旧小区改造-(法院、检察院宿舍楼、供电局宿舍恩来社区、信用社楼)等 11 个	180.65
第二市政	2022 年老旧小区改造工程-紫金花苑改造	753.47	淮安区水利	044 高港灌区	171.79
淮安区水利	淮安市淮安区渠北灌区续建配套与现代化改造年度工程施工标	654.75	第二市政	2023 年老旧小区改造-(公路站宿舍、新桥市场、船闸、化肥厂)等 7 个老旧小区	166.53
第二市政	淮安区污水提质增效杜康桥路（海天路-城西干道段）防汛急办及排水管道改造修复工程	642.21	第二市政	东长街北段沥青路面及桥梁维修工程	163.26
第二市政	2023 年后街背巷改造工程	595.41	第二市政	2023 老旧小区改造-东门美食街 B1-B3 号楼、百货公司宿舍、开发公司宿舍	159.65
第二市政	2023 年老旧小区改造-温馨家园改造	594.86	第二市政	2023 年老旧小区改造-公安局宿舍、物资城、竹巷街南 1 号楼	158.73
第二市政	2023 年老旧小区改造-楚港小区改造	552.28	第二市政	2023 年老旧小区改造-(淮隆大厦、关天培路开发公司、旅游大厦宿舍、东南花苑)	148.03
第二市政	2023 年老旧小区改造-屋面维修工程	444.93	第二市政	状元府南侧改造工程及湘泉巷改造工程	141.74
第二市政	经二路（翔宇大道至里运北路）改造工程	434.56	第二市政	漕运小区污水配套工程	141.28
淮安区水利	2022 年度高标准农田建设节余资金项目	415.11	淮安区水利	洪泽区洪泽湖退圩还湖一期工程 02 标	141.09

淮安区水利	2022 年淮安市洪泽区岔河镇南街片高标准农田 3 标	393.43	第二市政	福兴祥及周边厂区道路、排水改造工程	137.01
淮安区水利	2022 年淮安市洪泽区三河镇塘西片高标准农田 1 标	372.49	淮安区水利	042 渠北灌区续建配套与现代化项目 2021 年 3 标	132.61
第二市政	2023 年老旧小区改造-竹巷街商住楼室外、管网改造工程	367.82	淮安区水利	茭陵站达标创建工程	129.35
淮安区水利	洪泽湖周边滞洪区近期建设工程（洪泽区境内）施工标	366.97	第二市政	钦工镇传承路新建工程、星火广场而已周边整治工程	128.44
第二市政	淮安区经二路（杜康桥路-翔宇大道段）防汛急办及排水管道改造修复工程	363.30	第二市政	车桥光明锦苑雨污水管道工程	127.52
第二市政	城区人行道维修工程	351.10	淮安区水利	连云港市 2023 年国家水土保持南云台小流域综合治理项目	119.72
第二市政	淮安区污水处理提质增效项目南巽路（南门大街-楚州大道）污水管网应急抢险急办工程	322.59	淮安区水利	绿色航运大运河东侧水工建筑物景观提升二期	119.50
第二市政	新安小学周边道路提升改造工程	320.58	淮安区水利	韩候泵站机电设备维护及控制楼改造提升工程	112.74
第二市政	车桥镇富福路道路改造工程	284.40	第二市政	2023 老旧小区改造-（东城商住楼、防疫站宿舍、卫生局宿舍楼、中医院宿舍）等	111.47
淮安区水利	038 通州湾示范区结河东段河道整治工程	273.77	第二市政	淮安区大库塘巷改造工程	110.09
第二市政	刘伶台附属管道工程	262.45	第二市政	蓝园内部停车场及道路工程	108.74
第二市政	钦工镇腾飞小区室外配套市政工程	247.71	第二市政	2023 年老旧小区改造-东门美食街 A1-A3 号楼、供电局宿舍、五化交宿舍。	104.57
淮安区水利	2023 年泰州市海陵区苏陈镇高标准农田 4 标	240.52	第二市政	淮安区苏嘴镇淮东首府社区室外道路工程	101.83
-	-	-	-	其他零星项目	2,548.94
合计				26,587.87	

注：以上项目主要采用总承包模式，按工程进度进行结算，按合同约定回款。

报告期末，发行人重点在建工程主要有高标准农田建设项目、市政道路管网及改造工程、山阳大道综合管廊工程项目和其他水利建设项目等。

报告期末，发行人暂无拟建工程施工项目。

4、发行人从事与政府相关的主营业务的核查情况

发行人从事的土地开发整理业务、保障房建设业务、工程施工业务等与政府相关业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。具体内容如下：

（1）关于是否符合《中华人民共和国预算法》的核查

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。

经核查，发行人主要承担淮安区范围内的土地开发整理业务和保障房建设业务，采用委托代建业务模式，发行人负责相关建设项目的融资，工程施工业务主要采用总承包模式，发行人前期垫付工程款，后续按照工程进度对项目进行结算及根据合同回款，发行人与当地政府机构及国有企业的往来款主要系从事相关建设项目所致，属于正常业务开展的需要。地方政府对本期债券并不负有任何偿还责任、担保责任或者任何救助责任，未违反《中华人民共和国预算法》第三十五条的规定。

（2）关于是否符合《政府投资条例》的核查

根据《政府投资条例》规定，条例所称政府投资，是指在中国境内使用预

算安排的资金进行固定资产投资活动，包括新建、扩建、改建、技术改造等。政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主。县级以上人民政府应当根据国民经济和社会发展规划、中期财政规划和国家宏观调控政策，结合财政收支状况，统筹安排使用政府投资资金的项目，规范使用各类政府投资资金。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

经核查，报告期内发行人从事土地开发整理业务、保障房建设业务和工程施工业务，由发行人负责相关建设项目的融资，符合《政府投资条例》的规定，不存在违规由施工单位垫资建设情形。

（3）关于是否符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）的核查

根据《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）的规定，经国务院批准，省、自治区、直辖市政府可以适度举借债务，市县级政府确需举借债务的由省、自治区、直辖市政府代为举借。明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

经核查，发行人开展的土地开发整理业务、保障房建设业务和工程施工业务不存在违反地方政府债务管理规定的情况，相关工程建设项目合同的签订合法合规，建设项目中涉及的资金往来款均来源于发行人自有资金，不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况；发行人及其重要子公司不承担政府融资职能，不存在新增地方政府债务的情况，发行人承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务，不涉及新增地方政府债务，未违反《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43号）中的有关规定。

（4）关于是否符合《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）的核查

根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）的规定，进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当

向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。

经核查，发行人不承担政府融资职能，且发行人承诺本次发行公司债券不涉及新增地方政府隐性债务，不存在违反上述规定的情况。发行人与当地人民政府机构及国有企业的往来款主要系从事土地开发整理业务、保障房建设业务和工程施工业务所致。在发行人从事土地开发整理业务、保障房建设业务和工程施工业务过程中，地方政府不存在向发行人注入公益性资产的情况，《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》实施后不存在地方政府将储备土地注入发行人的情况。本期债券不存在由地方政府及其所属部门为发行人融资进行担保的情形；相关中介及金融服务机构为发行人提供融资服务时，未要求或接受地方政府及其所属部门以出具担保函、承诺函、安慰函等形式提供担保。

综上，发行人不存在违反《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）有关规定的情况。

（5）关于是否符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）的核查

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）的规定，完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。

经核查，发行人不属于地方政府融资平台，发行人土地开发整理业务、保障房建设业务和工程施工业务的相关建设资金由发行人自筹或通过金融机构融

资获得，不存在为政府及其部门举借债务以及不涉及新增地方政府隐性债务的情况，发行人对外融资时不存在地方党委、人大、政府及其部门为其出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形，未违反《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）中的有关规定。

（四）行业地位及竞争情况

1、土地开发整理行业

（1）我国土地开发整理业务行业现状和前景

土地开发整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到建设条件（即熟地），再对熟地进行有偿出让或转让的过程。土地开发整理行业受政策影响显著，开放程度较低，与固定资产投资增速关联度较高。

从我国当前情况来看，土地总供给受城市规划与耕地面积限制，新增供给压力越来越大；在经济发达地区特别是近年城市规模迅速扩大的中小城市，利用土地开发整理解决用地难、用地贵的问题，促进了经济社会的发展。土地开发整理作为改善土地利用条件的重要手段，在缓解人地矛盾，促进土地集约利用的方面发挥着越来越大的作用。随着我国城市化进程的加快，未来几年土地储备市场仍将呈现良好的发展态势，市场供应增长迅速，市场需求保持旺盛，政府垄断加强，价格保持稳定。

（2）淮安市土地开发整理业务行业现状和前景

根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，淮安市将优化城乡发展空间布局，构建“1-2-10-20”的市域城镇空间结构体系，形成重点突出、特色明显、城乡融合、乡村振兴的城镇结构体系。其中“1”包括淮安主城区与洪泽、涟水两个副城，通过淮涟洪一体化发展形成的淮安大都市区，打造未来淮安发展的核心，形成枢纽能级更高、辐射带动能力更强的中心都市区。“2”是指盱眙、金湖两个县城城区，主要为本地区提供城市服务功能。“10”是指车桥、高沟、马坝、钦工、渔沟、徐溜、岔河、红窑、黄花塘、银涂十个重点中心镇，依托自身资源和条件，提升城镇城市服务功能和配套功能，扶持一批小城市，承担片区中心城市服务功能。“20”是指

二十个片区中心镇，着重完善城镇配套服务功能，吸纳周边乡村剩余劳动力，辐射带动周边乡村发展。这必将大力推动本地土地市场的发展，相应地，淮安市的土地开发整理业务也将迎来新的发展机遇。而发行人作为淮安市、淮安区重点支持和打造的土地开发整理企业，将直接受益于淮安市土地开发整理行业的进一步发展。

2、保障性住房建设行业

（1）我国保障性住房建设业务行业现状和前景

我国已进入保障性住房建设快速发展阶段，保障形式包括公共租赁住房、经济适用房和各类棚户区改造安置房等实物住房保障为主，同时结合租金补贴。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确指出统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。根据《中华人民共和国 2023 年国民经济和社会发展统计公报》数据显示，全年全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套；保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间）。新开工改造城镇老旧小区 5.37 万个，涉及居民 897 万户。

保障性住房建设对房地产市场具有深远影响，不仅能够优化房地产发展结构、抑制全国房价过快上涨，还能在房地产开发投资增速显著下降时起到拉动房地产投资的作用。此外，加大保障性住房建设对缩小居民收入差距、完善社会保障制度具有重要作用。从中长期来看，我国保障性住房的建设力度将随着

国民经济的不断增长不断加大，由此带动我国整个房地产行业将会朝着更加健康和諧的方向发展，保障房与商品房建设相得益彰、齐头并进将会开创我国房地产行业发展的新局面。

（2）淮安市保障性住房建设业务行业现状和前景

近年来，淮安市委、市政府高度重视解决城市中低收入家庭住房困难问题，坚决贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府各项方针、政策，把解决好城市中低收入家庭住房困难问题作为建设和谐淮安、完善社会保障体系的重要内容，努力实现“住有所居”，“应保尽保”。住房保障和安居工程得到淮安市各级政府前所未有的重视，市政府连续多年将保障性安居工程列入市政府为民办实事项目，纳入年度科学发展目标考核。淮安市始终把解决好城市中低收入家庭住房困难作为党委、政府的重要职责和政治任务，建立健全廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，推进危旧房改造、公共租赁住房建设，不断完善住房保障体系，逐步建立了分层分类、梯度推进的具有地方特色的住房保障体系，连续多年被省政府评为住房保障建设先进城市。

面对建设资金压力，在加大财政性资金筹集力度的同时，淮安市积极探索筹融资方式，充分利用国家对保障性住房建设的信贷支持政策，采取项目法人制、市场化运作等方式，着力缓解资金压力。利用信托基金和通过保障性住房建设专项资产抵押、土地使用权抵押等方式获得金融对保障性住房的信贷支持。未来五年，淮安将继续以“住有所居”为目标，进一步加强对全市保障性安居工程的组织实施力度，大力发展公共租赁住房，统筹推进各类保障性住房建设，全面完成省政府下达的住房保障建设任务。

根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》的要求，健全住房保障制度。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，着力解决老百姓住有所居问题，让广大人民群众安居宜居。坚持分类引导，在优先解决城市低收入家庭住房困难的基础上，降低住房保障准入门槛，有序扩大住房保障受众面，拓宽公租房来源渠道。规范棚改共有产权房政策。按照集中建设和分散配建相结合的建设方式，鼓励和引导社会力量参与建设和运营，完善住房保障准入标准动态调整机制。严格规范保障性住房居住使用管理，完善共有产权保障住房回购和上市交易管理制度。进一步扩大

住房公积金覆盖面，探索市场化配置资金，更好地满足缴存人的住房消费需求。到 2025 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率达 30%，城镇居民人均住房建筑面积达到 52 平方米。

未来随着淮安市经济的快速发展，以及政府对保障性住房的大力支持，淮安市保障性住房建设行业拥有广阔的发展空间和发展机遇，在未来一段时间内将保持蓬勃发展的势头。

3、基础设施建设行业

（1）我国城市基础设施建设行业现状及前景

城市基础设施建设通常是指包括电力建设、交通运输、邮电通信、公用事业及市政建设等五大块基础性设施的总称。作为推动国民经济发展的基础性和先导性行业，城市基础设施建设对促进地方经济持续健康发展、改善城市生活环境与投资环境、提升城市综合服务功能及加强区域经济交流与协作有着积极的作用。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。因此，该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。城市基础设施建设行业具有投资规模大、公益性强的经济外部性特征。全国各地城市基础设施建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城建需求十分强烈。随着我国国民经济持续稳定快速发展和各级财政收入的不增长，国家及地方

政府对城市基础设施建设的投资仍将保持快速增长的趋势。经过多年的发展，目前国内许多基础设施投资公司已形成了较大的经营规模，在城市基础设施建设领域中发挥着十分重要的作用。总体来看，未来城市基础设施行业面临着较好的发展前景。

（2）淮安市城市基础设施建设行业现状和前景

近年来，淮安市政府逐步加大对市政基础设施的投入，使城市载体能力不断提高。淮安市高度重视公用设施与国民经济其他产业的协调发展，在政府加大建设投入的同时，积极探索引入国外资本和先进技术与管理，使全市公用基础设施有了长足的发展和巨大的变化。

根据《淮安市 2023 年国民经济和社会发展统计公报》，淮安市固定资产有效投资不断扩大。全年规模以上固定资产投资完成额比上年增长 10.4%。其中，工业投资增长 24.4%，拉动全部规模以上固定资产投资增长 13.5 个百分点。淮河入海水道二期工程、京沪高速公路淮安至江都段改扩建、淮安涟水国际机场航站区改扩建工程等重大基建项目有力推进，基础设施投资增长 96.7%。民间投资增长 7.9%，占全部投资比重为 80.6%。较好完成项目建设“1422”目标，新开工、新竣工亿元工业项目分别达 416 个和 286 个，11 个百亿级在建项目加速推进，其中 8 个首期竣工投产。

根据《淮安市 2025 年政府工作报告》，淮安市城乡融合步伐加快，实施九大类 140 个中心城市重点项目，完成投资 160 亿元，建成清隆桥改造及天津路接线、国联第一污水处理厂等工程，改造老旧小区 174 个。超期过渡安置化解率达 99.1%、惠及 1.9 万户，“问题楼盘”实现动态清零，提前完成保交楼任务，超额完成保交房年度目标。创成国家千兆城市。市区道路畅通指数每日排名稳定在全国前五。加快推进城市生命线安全工程，实施 35 个“不淹不涝”项目，成功经受住了汛期考验。强化城市长效精细管理，生态文旅区试点开展校园周边环境综合整治取得积极成效。加快建设功能性基础设施。淮河入海水道二期、宁淮铁路、机场三期、长深高速连淮段扩建、264 省道、金宝航道整治、淮安港三期等重点工程全面提速，环洪泽湖旅游公路全线建成通车，黄码港投入运营，完成京杭运河绿色现代航运综合整治工程，建成全省首条通港达园专支线路航道，内河集装箱吞吐量保持全省第一，集装箱多式联运首次突破 10 万标箱、

增长 58.3%。全面推进乡村振兴。严守耕地保护红线，高标准农田建成率达 86.4%，粮食生产保持稳定。突出“循环利用、高质高效、价值转换”导向，生态农业 16 个试验单元取得明显成效，有力推进农田退水、渔业尾水、畜禽粪污资源化利用，成功探索减排增收、农民获利并为新型工业化提供更多环境容量支撑的有效路径。聚力建设“5+8”现代农业产业群链，产值突破千亿元，绿色优质农产品比重达 82%、提升 1.6 个百分点，新增 2 个国家农业产业强镇，今世缘获批国家级农业龙头企业。全面完成农村公路改造提升、生态河道建设等年度任务，实施 5 个大中型灌区现代化改造，70 个行政村入选省首批宜居宜业和美乡村。盘活农村集体资产促进强村富民经验在全省推广，村集体经营性收入超百万村达 289 个、增长 33.2%。

未来，淮安市将秉持建设苏北重要中心城市的战略定位，并以“构筑大交通、培育大产业、发展大流通、繁荣大文化、开发大旅游”为途径，着力打造“历史古城、文化名城、生态水城”。随着淮安市经济和产业的进一步发展，淮安市人民对城市保障、城市功能和城市品位都将提出更高的要求。总体来看，淮安市城市基础设施建设行业有着广阔的前景。

（五）发行人行业地位及竞争优势

1、发行人行业地位

公司是经淮安市人民政府批准成立的有限责任公司，成立于 2003 年 4 月 15 日。作为当地政府重点支持和打造的国有资产运营主体，重点负责淮安市淮安区城市资产的开发、建设、管理及运营，主导区域内城市基础设施建设、土地开发整理及保障房建设。公司业务主要集中于淮安市淮安区，主要职能为经政府授权负责城市规划区内经营性用地的开发整理，负责区域内基础设施建设及保障性住房的建设，在淮安区范围内，公司在融资、建设、经营等方面处于排他性的区域垄断性地位。

2、发行人竞争优势

公司是淮安区城市资产的开发、建设、管理及运营主体，主导区域内城市基础设施建设、土地开发整理及保障房建设，得到了淮安市、淮安区两级政府的大力支持，与市、区政府各职能部门保持着良好的合作关系。公司的竞争优势主要包括：

（1）突出的区位优势

淮安市地处江苏北部地理中心位置，是盐城和宿迁的中点，是连云港、南京和扬州的中心，自古有“南船北马、九省通衢”之称。现在，交通便利，公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁宿徐、宿淮、淮盐、宁淮等五条高速公路在境内交汇，从江苏新沂到浙江长兴的新长铁路纵贯全境，京杭大运河、苏北灌溉总渠等河道纵横交错，初步形成了一个以高等级公路为主骨架、水陆并举的交通网络，凸显了淮安在江苏乃至全国的交通枢纽地位。在经济区位上，淮安市处于江苏省五大经济产业带之中的东陇海重工业带、沿海经济带、苏北大运河经济带、滨江基础工业“四面合围”之中，优越的地理位置和经济区位，为淮安市经济和社会发展提供了便利条件，为淮安市经济的进一步崛起带来了巨大机遇。

（2）地区经济发展迎来新机遇

近年来淮安经济快速崛起，成为长江三角洲经济圈 22 个中心城市之一，是长三角城市经济协调会成员市。长三角经济圈是全国最大的经济圈，其经济总量相当于全国 GDP 的 20%。目前，长三角内的产业和资本呈现出由南向北逐次推进的态势，而淮安市已经成为承接沪宁杭大都市圈和大经济圈经济辐射和产业转移的首选区域，经济保持平稳较快增长。江苏省政府积极实施区域共同发展战略，大力推进南北挂钩合作和“四项转移”政策。在宁淮挂钩、加强宁淮合作的过程中，南京先后向淮安转移了各类重点项目。同时，江苏省委省政府大力支持产业向北转移，引导苏南企业北上，大型项目不断在淮安安家落户、开工投产。这些有利因素为淮安加快经济发展创造了有利的条件。

（3）当地政府的支持优势

公司的业务与淮安市的发展有着密不可分的联系，并在城市基础设施建设、土地开发整理和保障房建设等方面得到地方政府的大力支持。公司作为当地政府重点支持和打造的国有资产运营主体，肩负着淮安城区、工业园区范围内的基础设施建设和拆迁安置的开发任务，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，获得了县、市政府在财政、税收等政策上的支持。

（4）高效的管理运营能力

公司擅长运用和整合国有资源，以市场化和专业化的模式进行管理和运营，

达到利润最大化，实现国有资产的保值和增值。公司作为当地政府重点支持和打造的国有资产运营主体，业务涉及基础设施建设、土地开发整理、保障性住房等业务，一方面获得政府在政策、资源等方面的大力支持；另一方面，公司一贯推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了突出作用。

（5）较强的盈利能力及融资能力优势

自成立以来，公司已先后筹集了大量资金，为淮安地区新型城镇化推进、基础设施建设等做出了重要贡献。在长期业务合作中，公司与多家金融机构建立了稳固、良好的业务合作关系，公司融资渠道顺畅。

（六）发行人未来发展战略

发行人将在未来通过筹融资、投资经营、城市基础设施建设和企业文化建设，按照市政府的要求、抓住机遇，健全市场化投融资体制完善现代企业制度，拓展经营、加快企业发展壮大。

发行人结合自身战略定位，灵活运用各种前沿项目融资方式和资本运作手段，构建科学有效的投融资机制、资本运作机制和高效的运营造血机制，形成科学有效的决策机制、管理机制、监督机制、创新机制和抵御风险机制，强化培养人才、吸引人才的人力资源管理机制。发行人将围绕投资、融资、建设和管理运营的发展体系，以投资回报最大化为目标，正确把握投资机遇，科学运营国有资本的同时，积极打造公司拳头经营项目，具备参与国内市场的核心竞争力，争取进入资本市场，从而提高国有资产流动效率和效益，确保国有资产保值增值，进一步为淮安市经济发展提供强有力的保障支持。

八、媒体质疑事项

报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人未发生重大负面舆情或被媒体质疑事项。

九、发行人违法违规及受处罚情况

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

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）会计报表的编制基础

发行人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》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）重要会计政策、会计估计变更及会计差错更正

1、会计政策变更

（1）2023 年度会计政策变更

财政部于 2022 年 11 月 30 日公布了《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”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 16 号对发行人相关财务报表无影响。

（2）2024 年度会计政策变更

2024 年度，发行人不存在会计政策变更事项。

（3）2025 年 1-9 月会计政策变更

2025 年 1-9 月，发行人不存在会计政策变更事项。

2、会计估计变更

报告期内，发行人不存在会计估计变更事项。

3、前期会计差错更正

报告期内，发行人不存在前期会计差错更正事项。

（三）财务报告审计情况

发行人 2021 年度-2023 年度财务报表经安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为“安礼会审字（2025）第 016200001 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2024 年财务报表经安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了编号为“安礼会审字（2025）第 016200118 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书财务数据均来源于发行人 2023 年度、2024

年度经审计财务报告、2025 年 1-9 月未经审计财务报表及其他发行人提供的数
据。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

（四）财务报表合并范围变化情况

1、发行人 2023 年报表合并范围变化情况

（1）处置子公司

1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：%

子公司名称	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点
苏州苏淮鼎联贸易有限公司	100.00	注销	2023-1-3

（2）新增子公司

1) 新设子公司

单位：%

子公司名称	成立日期	持股比例	取得方式	子公司级别	母公司名称
淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	2023-7-24	100.00	设立	1	发行人
淮安市淮坤新农村发展建设有限公司	2023-7-11	100.00	设立	1	发行人
淮安市儒昱农业科技有限公司	2023-9-7	100.00	设立	1	发行人
淮安市儒芮农业开发有限公司	2023-8-9	100.00	设立	1	发行人
淮安市濡俊建设产业发展有限公司	2023-7-27	100.00	设立	1	发行人
淮安首选建设管理有限公司	2023-7-24	100.00	设立	2	淮安市淮安区城投置业有限公司
淮安市兴淮港口有限公司	2023-12-4	100.00	设立	1	发行人

2、发行人 2024 年报表合并范围变化情况

（1）新增子公司

1) 新设子公司

单位：%

子公司名称	成立日期	持股比例	取得方式	子公司级别	母公司名称
淮安惠聚材建材有限公司	2024-3-29	100.00	设立	3	淮安市淮安区农村供水有限公司

3、发行人 2025 年 1-9 月报表合并范围变化情况

（1）新增子公司

1) 新设子公司

子公司名称	成立日期	持股比例	取得方式	子公司级别	母公司名称
淮安市图辰文化产业发展有限公司	2025-04-25	100.00	设立	1	淮安市淮安区城市资产经营有限公司

（五）报告期内会计师事务所变更情况

报告期初至本募集说明书签署日，发行人更换了会计师事务所（2 次），具体变更情况如下：

会计师事务所名称	审计期间	备注	变更公告日期
亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）	2022年度	变更前	-
北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）	2023年度	第1次变更后	2024-4-30
安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）	2021-2023年度	第2次变更后	2025-1-15

报告期内，发行人聘请了北京中名国成会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年年度财务报表的审计机构。报告期末至本募集说明书签署日，发行人聘请了安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021-2023 年年度财务报表的审计机构。

报告期初至本募集说明书签署日，发行人相关审计机构变更系公司业务发展和整体审计工作需要。相关审计机构变更已经发行人董事会审议通过，符合发行人公司章程的规定，变更前后公司的会计政策和会计估计不存在重大变化情形，相关重大会计事项已审慎处理。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近两年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	192,749.17	149,510.13	317,845.63
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	881,515.73	795,071.93	735,262.78
应收款项融资	-	-	-
预付款项	2,700.93	2,375.66	2,343.25
其他应收款	729,468.40	736,214.26	976,865.36

其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	793,292.06	788,989.66	804,113.10
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	38,506.40	41,018.70	47,083.29
流动资产合计	2,638,232.70	2,513,180.33	2,883,513.41
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	24,556.00	24,556.00	24,556.00
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	27,240.78	27,240.78	27,289.63
其他权益工具投资	1,449.88	1,449.88	1,449.88
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	440,766.42	296,860.41	306,906.00
在建工程	36,371.97	176,650.96	91,090.48
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	793.52	835.58	9,228.23
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	4.37	4.37	10.67
其他非流动资产	269,823.80	269,823.80	269,823.80
非流动资产合计	801,006.75	797,421.78	730,354.68
资产总计	3,439,239.45	3,310,602.12	3,613,868.09
流动负债：			
短期借款	273,171.00	204,394.00	230,889.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-

应付票据	46,200.00	64,200.00	196,987.00
应付账款	52,201.57	37,376.83	34,135.17
预收款项	-	-	-
合同负债	268.80	2,876.09	27.81
应付职工薪酬	160.46	434.07	324.45
应交税费	125,273.05	115,775.39	103,644.23
其他应付款	22,781.45	23,181.88	46,854.62
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	514,781.24	464,515.78	628,331.32
其他流动负债	13,428.13	2,130.36	64,308.93
流动负债合计	1,048,265.69	914,884.40	1,305,502.53
非流动负债：			
长期借款	578,361.37	401,862.00	325,829.60
应付债券	205,105.69	344,717.52	399,486.62
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	299,912.88	351,738.30	292,400.70
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	24,297.69	21,722.68	24,210.89
非流动负债合计	1,107,677.62	1,120,040.50	1,041,927.81
负债合计	2,155,943.31	2,034,924.90	2,347,430.34
所有者权益：			
实收资本	54,000.00	54,000.00	54,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	868,289.90	868,289.90	868,289.90
减：库存股	-	-	-

其他综合收益	-	-	-
专项储备	5.41	-	-
盈余公积	27,587.55	26,639.69	25,742.65
未分配利润	331,879.77	325,214.19	316,871.54
归属于母公司所有者权益合计	1,281,762.64	1,274,143.79	1,264,904.09
少数股东权益	1,533.50	1,533.43	1,533.67
所有者权益合计	1,283,296.14	1,275,677.21	1,266,437.75
负债和所有者权益总计	3,439,239.45	3,310,602.12	3,613,868.09

2、合并利润表

发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	188,002.49	261,342.07	273,996.01
其中：营业收入	188,002.49	261,342.07	273,996.01
二、营业总成本	181,186.93	255,190.02	261,524.99
其中：营业成本	136,733.00	194,240.23	198,801.44
税金及附加	1,174.44	1,798.60	1,764.08
销售费用	379.15	412.18	214.68
管理费用	6,560.65	6,400.24	5,787.09
研发费用	-	-	-
财务费用	36,339.69	52,338.78	54,957.70
其中：利息费用	32,839.13	48,859.68	51,767.98
利息收入	1,000.42	1,871.04	1,517.43
加：其他收益	5,250.00	7,600.00	7,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	921.45	1,253.76	1,301.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	23.90	-4.61

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,987.01	15,029.71	20,767.43
加：营业外收入	137.01	63.65	14.57
减：营业外支出	92.84	73.69	4,442.32
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	13,031.17	15,019.67	16,339.68
减：所得税费用	5,417.66	5,407.21	5,890.62
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	7,613.52	9,612.46	10,449.05
（一）按经营持续性分类	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	7,613.52	9,612.46	10,449.05
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、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	7,613.44	9,612.70	10,448.59
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	0.08	-0.24	0.47
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	-	-
1、不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
（5）其他	-	-	-
2、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
（2）其他债权投资公允价值变动	-	-	-
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
（4）其他债权投资信用减值准备	-	-	-
（5）现金流量套期储备	-	-	-
（6）外币财务报表折算差额	-	-	-
（7）其他	-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	7,613.52	9,612.46	10,449.05

（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	7,613.44	9,612.70	10,448.59
（二）归属于少数股东的综合收益总额	0.08	-0.24	0.47

3、合并现金流量表

发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	107,812.41	215,277.71	142,727.20
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	53,959.81	240,651.10	100,355.12
经营活动现金流入小计	161,772.22	455,928.81	243,082.33
购买商品、接受劳务支付的现金	137,886.87	175,907.54	238,842.52
支付给职工以及为职工支付的现金	2,687.72	2,965.00	3,041.46
支付的各项税费	3,260.11	2,550.63	2,513.17
支付其他与经营活动有关的现金	8,502.34	113,615.30	77,854.33
经营活动现金流出小计	152,337.04	295,038.48	322,251.48
经营活动产生的现金流量净额	9,435.18	160,890.34	-79,169.16
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	921.45	1,302.60	1,238.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.40	8.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	921.45	1,303.00	1,246.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,712.77	85,939.82	50,831.95
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,712.77	85,939.82	50,831.95
投资活动产生的现金流量净额	-1,791.32	-84,636.82	-49,585.03
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	888,597.77	1,009,516.67	1,297,436.86
收到其他与筹资活动有关的现金	72,553.07	449,235.26	469,495.46
筹资活动现金流入小计	961,150.85	1,458,751.92	1,766,932.32
偿还债务支付的现金	772,358.30	1,180,790.21	1,102,920.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,644.29	73,315.48	76,566.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	53,350.49	252,675.42	477,275.24
筹资活动现金流出小计	906,353.07	1,506,781.11	1,656,761.86
筹资活动产生的现金流量净额	54,797.77	-48,029.19	110,170.47
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	62,441.63	28,224.33	-18,583.72
加：期初现金及现金等价物余额	72,630.46	44,406.12	62,989.84
六、期末现金及现金等价物余额	135,072.09	72,630.46	44,406.12

发行人最近两年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

4、母公司资产负债表

母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
流动资产：			
货币资金	64,341.95	55,141.12	64,063.22
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	853,671.19	773,513.90	720,002.52
应收款项融资	-	-	-
预付款项	-	-	-
其他应收款	1,750,597.75	1,568,228.70	1,410,587.66
其中：应收利息	-	-	-

应收股利	-	-	-
存货	304,338.31	304,490.31	325,042.24
合同资产	-	-	-
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	2,972,949.20	2,701,374.04	2,519,695.64
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	232,259.63	232,059.63	231,938.48
其他权益工具投资	500.00	500.00	500.00
其他非流动金融资产	-	-	-
投资性房地产	-	-	-
固定资产	292,576.19	144,555.15	149,491.06
在建工程	-	140,540.27	55,342.86
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	-	-
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	0.02	0.02	0.02
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	525,335.84	517,655.08	437,272.42
资产总计	3,498,285.04	3,219,029.12	2,956,968.06
流动负债：			
短期借款	121,590.00	58,644.00	91,000.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	13,700.00	-

应付账款	11,350.93	-	-
预收款项	-	-	-
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-
应交税费	111,461.88	103,810.37	94,818.87
其他应付款	1,431,084.18	1,112,111.37	704,320.82
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
持有待售负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	410,594.20	322,080.99	501,598.76
其他流动负债	5,000.00	-	59,200.00
流动负债合计	2,091,081.19	1,610,346.74	1,450,938.44
非流动负债：			
长期借款	87,960.00	58,036.00	19,160.00
应付债券	194,244.37	334,594.06	379,488.21
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
租赁负债	-	-	-
长期应付款	208,420.00	308,951.47	226,751.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延收益	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-
其他非流动负债	17,500.00	17,500.00	-
非流动负债合计	508,124.37	719,081.53	625,399.21
负债合计	2,599,205.56	2,329,428.27	2,076,337.65
所有者权益：			
实收资本	54,000.00	54,000.00	54,000.00
其他权益工具	-	-	-
其中：优先股	-	-	-
永续债	-	-	-
资本公积	509,557.67	509,557.67	509,557.67
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	-	-	-

专项储备	-	-	-
盈余公积	27,587.55	26,639.69	25,742.65
未分配利润	307,934.25	299,403.49	291,330.09
所有者权益合计	899,079.48	889,600.85	880,630.41
负债和所有者权益总计	3,498,285.04	3,219,029.12	2,956,968.06

5、母公司利润表

母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	126,574.82	168,153.03	178,980.44
减：营业成本	85,833.64	114,048.85	117,767.73
税金及附加	602.45	699.10	689.18
销售费用	-	-	-
管理费用	3,099.30	575.50	671.78
研发费用	-	-	-
财务费用	24,449.69	40,876.89	42,092.59
其中：利息费用	-	36,925.43	37,172.59
利息收入	-	1,003.32	247.35
加：其他收益	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	7.83	63.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	2.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	12,589.75	11,960.51	17,824.99
加：营业外收入	91.44	0.08	0.00
减：营业外支出	43.02	-	4,421.20

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	12,638.16	11,960.59	13,403.79
减：所得税费用	3,159.54	2,990.15	3,351.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	9,478.62	8,970.45	10,052.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	9,478.62	8,970.45	10,052.23
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、重新计量设定受益计划变动额	-	-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-	-	-
3、其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-
4、企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-
5、其他	-	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-
2、其他债权投资公允价值变动	-	-	-
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-
4、其他债权投资信用减值准备	-	-	-
5、现金流量套期储备	-	-	-
6、外币财务报表折算差额	-	-	-
7、其他	-	-	-
六、综合收益总额	9,478.62	8,970.45	10,052.23

6、母公司现金流量表

母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	50,438.26	120,000.00	100,000.00
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	347,283.59	407,790.56	200,390.34
经营活动现金流入小计	397,721.85	527,790.56	300,390.34
购买商品、接受劳务支付的现金	85,681.64	93,496.92	131,459.23

支付给职工以及为职工支付的现金	181.21	316.12	517.37
支付的各项税费	131.21	56.10	7.29
支付其他与经营活动有关的现金	182,369.05	141,775.58	207,161.69
经营活动现金流出小计	268,363.10	235,644.72	339,145.59
经营活动产生的现金流量净额	129,358.75	292,145.84	-38,755.25
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	56.67	0.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.30	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	56.97	0.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,543.18	85,229.95	48,059.86
投资支付的现金	200.00	170.00	-
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	-	-	-
投资活动现金流出小计	2,743.18	85,399.95	48,059.86
投资活动产生的现金流量净额	-2,743.18	-85,342.98	-48,059.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	536,461.26	652,760.24	890,140.00
收到其他与筹资活动有关的现金	21,200.00	41,909.57	36,233.79
筹资活动现金流入小计	557,661.26	694,669.81	926,373.79
偿还债务支付的现金	594,386.47	826,810.53	754,692.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,489.54	41,674.67	45,537.11
支付其他与筹资活动有关的现金	5,300.00	21,300.00	45,863.85
筹资活动现金流出小计	659,176.01	889,785.20	846,093.20
筹资活动产生的现金流量净额	-101,514.74	-195,115.39	80,280.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	25,100.83	11,687.47	-6,533.86
加：期初现金及现金等价物余额	33,930.88	22,243.41	28,777.27
六、期末现金及现金等价物余额	59,031.70	33,930.88	22,243.41

（二）财务数据和财务指标情况

主要财务指标	2025年1-9月/9月末	2024年度/末	2023年度/末
总资产（亿元）	343.92	331.06	361.39
总负债（亿元）	215.59	203.49	234.74
全部债务（亿元）	161.76	147.97	178.15
所有者权益（亿元）	128.33	127.57	126.64
营业总收入（亿元）	18.80	26.13	27.40
利润总额（亿元）	1.30	1.50	1.63
净利润（亿元）	0.76	0.96	1.04
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.14	0.07	0.66
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.76	0.96	1.04
经营活动产生现金流量净额（亿元）	0.94	16.09	-7.92
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.18	-8.46	-4.96
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	5.48	-4.80	11.02
流动比率（倍）	2.52	2.75	2.21
速动比率（倍）	1.76	1.88	1.59
资产负债率（%）	62.69%	61.47%	64.96%
债务资本比率（%）	55.76%	53.70%	58.45%
营业毛利率（%）	28.25%	26.62%	28.36%
平均总资产回报率（%）	1.36%	1.85%	1.92%
加权平均净资产收益率（%）	0.60%	0.76%	0.83%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.11%	0.06%	0.52%
EBITDA（亿元）	5.67	7.49	7.93
EBITDA全部债务比	3.51%	5.06%	4.45%
EBITDA利息倍数	0.70	1.02	1.04
应收账款周转率（次）	0.22	0.34	0.39
存货周转率（次）	0.17	0.24	0.25

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

- (4) 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额 × 100%;
- (5) 债务资本比率 (%) = 全部债务 / (全部债务 + 所有者权益) × 100%;
- (6) 营业毛利率 (%) = (主营业务收入 - 主营业务成本) / 主营业务收入 × 100%;
- (7) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额 + 计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额 + 年末资产总额) ÷ 2 × 100%;
- (8) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算;
- (9) EBITDA = 利润总额 + 计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销);
- (10) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA / 全部债务 × 100%;
- (11) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA / 利息支出 = EBITDA / (计入财务费用的利息支出 + 资本化利息);
- (12) 应收账款周转率 = 营业收入 / 平均应收账款;
- (13) 存货周转率 = 营业成本 / 平均存货。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司报告期内的财务报表 (合并口径), 对公司的资产负债结构、所有者权益结构、现金流量、偿债能力、营运能力、盈利能力等进行了如下讨论与分析。

(一) 资产结构分析

报告期各期末, 发行人资产情况如下:

单位: 万元, %

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产:						
货币资金	192,749.17	5.60	149,510.13	4.52	317,845.63	8.80
应收票据	-	-	-	-	-	-
应收账款	881,515.73	25.63	795,071.93	24.02	735,262.78	20.35
预付款项	2,700.93	0.08	2,375.66	0.07	2,343.25	0.06
其他应收款	729,468.40	21.21	736,214.26	22.24	976,865.36	27.03
存货	793,292.06	23.07	788,989.66	23.83	804,113.10	22.25
其他流动资产	38,506.40	1.12	41,018.70	1.24	47,083.29	1.30
流动资产合计	2,638,232.70	76.71	2,513,180.33	75.91	2,883,513.41	79.79
非流动资产:						

其他债权投资	24,556.00	0.71	24,556.00	0.74	24,556.00	0.68
长期股权投资	27,240.78	0.79	27,240.78	0.82	27,289.63	0.76
其他权益工具投资	1,449.88	0.04	1,449.88	0.04	1,449.88	0.04
固定资产	440,766.42	12.82	296,860.41	8.97	306,906.00	8.49
在建工程	36,371.97	1.06	176,650.96	5.34	91,090.48	2.52
无形资产	793.52	0.02	835.58	0.03	9,228.23	0.26
长期待摊费用	-		-	-	-	-
递延所得税资产	4.37	<0.01	4.37	<0.01	10.67	<0.01
其他非流动资产	269,823.80	7.85	269,823.80	7.69	269,823.80	7.47
非流动资产合计	801,006.75	23.29	797,421.78	22.79	730,354.68	20.21
资产总计	3,439,239.45	100.00	3,310,602.12	100.00	3,613,868.09	100.00

从资产规模来看，报告期各期末，发行人总资产分别为 3,613,868.09 万元、3,310,602.12 万元和 3,439,239.45 万元。2024 年末，发行人总资产较 2023 年末减少 303,265.98 万元，减幅为 8.39%，主要系发行人货币资金、其他应收款减少所致。

从资产构成来看，报告期各期末，发行人流动资产分别为 2,883,513.41 万元、2,513,180.33 万元和 2,638,232.70 万元，占总资产的比重分别为 79.79%、75.91%和 76.71%；非流动资产分别为 730,354.68 万元、797,421.78 万元和 801,006.75 万元，占总资产的比例分别为 20.21%、24.09%和 23.29%。报告期内，发行人资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货、固定资产、在建工程和其他非流动资产等构成，流动资产规模和占比较大，资产流动性较强。总体来看，发行人资产结构符合公司主营业务发展实际，呈现流动资产占比较高、非流动资产占比较低的特点。

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 317,845.63 万元和 149,510.13 万元 192,749.17 万元，占同期末总资产的比例分别为 8.80%、4.52%和 5.60%。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 168,335.50 万元，减幅为 52.96%，主要系发行人其他货币资金减少所致。2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加 43,239.04 万元，增幅为 28.92%，主要系银行存款增加所致。

报告期各期末，发行人的货币资金情况如下所示：

报告期各期末发行人货币资金构成情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

库存现金	0.02	0.00	0.46	0.00	1.79	0.00
银行存款	135,072.07	70.08	72,630.00	48.58	44,404.33	13.97
其他货币资金	57,677.09	29.92	76,879.67	51.42	273,439.51	86.03
合计	192,749.17	100.00	149,510.13	100.00	317,845.63	100.00

注：报告期末发行人货币资金受限情况见“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（十一）受限资产情况”。

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款账面价值分别为 735,262.78 万元、795,071.93 万元 881,515.73 万元，占总资产的比例分别为 20.35%、24.02%和 25.63%。2024 年末，发行人应收账款较 2023 年末增加 59,809.15 万元，增幅为 8.13%。2025 年 9 月末，发行人应收账款较 2024 年末增加 86,443.80 万元，增幅为 10.87%。报告期内，发行人应收账款增加主要系应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心在补偿款、土地整理款以及安置房回购款等方面的应收款项增加所致。

报告期各期末，发行人应收账款按账龄分类情况如下所示：

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	143,201.33	185,935.33	195,996.78
1 至 2 年	181,512.66	190,796.92	185,814.08
2 至 3 年	190,016.03	184,990.51	176,844.23
3 年以上	366,801.59	233,365.05	176,635.56
小计	881,531.60	795,087.80	735,290.64
减：坏账准备	15.87	15.87	27.86
合计	881,515.73	795,071.93	735,262.78

报告期末，发行人应收账款分类计提坏账准备情况如下所示：

单位：万元、%

类别	2025 年 9 月末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	881,531.60	100.00	15.87		881,515.73
组合 1：按余额百分比计提坏账准备的应收款项	3,174.84	0.36	15.87	0.50	3,158.97
组合 2：特定客户组合	878,356.76	99.64	-	-	878,356.76
小计	881,531.60	100.00	15.87	-	881,515.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-		-	-	-

合计	881,531.60	100.00	15.87	-	881,515.73
----	------------	--------	-------	---	------------

注：发行人应收账款采用余额百分比法计提坏账准备，坏账准备的计提范围为除关联方往来款项及政府部门单位的销售及往来款的应收账款，应收款项坏账准备的计提比例为千分之五。

报告期末，发行人应收账款大额对手方情况如下所示：

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	补偿款、土地整理款、安置房回购款	836,072.44	1年以内：125,858.53 1-2年：167,811.38 2-3年：1,789,36.06 3年以上：363,466.46	94.84	-
合计	-	-	836,072.44			-

截至 2024 年末，发行人应收账款大额对手方情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	补偿款、土地整理款、安置房回购款	760,213.90	1年以内：167,811.38 1-2年：178,936.06 2-3年：182,855.25 3年以上：230,611.21	95.61	-
合计	-	-	760,213.90	-	95.61	-

截至 2023 年末，发行人应收账款大额对手方情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	金额	账龄	占应收账款年末余额合计数的比例	坏账准备
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	补偿款、土地整理款、安置房回购款	712,402.52	1年以内：178,936.06 1-2年：182,855.25 2-3年：175,971.89 3年以上：174,639.32	96.89	-
合计	-	-	712,402.52	-	96.89	-

从客户集中度来看，报告期内发行人应收账款方主要为淮安市淮安区城市资产管理服务中心，款项性质为补偿款、土地整理款和安置房回购款，客户集中度较高。

报告期末，发行人应收账款中与政府相关的大额应收款项主要为应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心补偿款、土地整理款和安置房回款，均存在经

营业务背景、不存在替政府融资的行为，后续政府相关部门将根据结算规划完成相应结算并支付款项，预计不能回款的风险较小。

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 976,865.36 万元、736,214.26 万元和 729,468.40 万元，占同期末总资产的比例分别为 27.03%、22.24%和 21.21%。2024 年末，发行人其他应收款较 2023 年末减少 240,651.10 万元，减幅为 24.64%；2025 年 9 月末，发行人其他应收款较 2024 年末减少 6,745.85 万元，减幅为 0.92%。报告期内，发行人其他应收款逐渐减少，主要系发行人收回部分往来款所致。

报告期末，发行人其他应收款分类计提坏账准备情况如下所示：

单位：万元、%

类别	2025 年 9 月末				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	占比	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	729,524.41	100	56.01		729,468.40
组合 1：按余额百分比计提坏账准备的其他应收款	11,201.78	1.54	56.01	0.5	11,145.77
组合 2：特定客户组合	718,322.63	98.46	0.00		718,322.63
小计	729,524.41	100	56.01		729,468.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-		0.00		-
合计	729,524.41	100	56.01		729,468.40

注：发行人其他应收款采用余额百分比法计提坏账准备，坏账准备的计提范围为除关联方往来款项及政府部门单位的销售及往来款的其他应收款，其他应收款坏账准备的计提比例为千分之五。

报告期末，发行人其他应收款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	450,222.93	1 年内：111,651.45 1-2 年：197,630.58	61.71	-

				2-3 年: 118,244.04 3-4 年: 22,696.86		
淮安市中汇安贸易有限公司	非关联方	往来款	110,531.70	1 年内: 11,446.37 1-2 年: 53,298.81 2-3 年: 18,299.95 3-4 年: 27,486.57	15.15	-
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	往来款	61,200.68	1 年内: 2,658.60 1-2 年: 11,499.01 2-3 年: 29,752.84 3-4 年: 17,290.22	8.39	-
淮安市安澜水利资产经营有限公司	非关联方	往来款	41,684.33	1 年内: 5,030.00 1-2 年: 159.00 2-3 年: 4,770.00 3-4 年: 2,996.00 4-5 年: 2,529.33	5.71	-
淮安市宏博置业有限公司	非关联方	往来款	16,200.00	1 年内: 900.00 1-2 年: 2,300.00 2-3 年: 13,000.00	2.22	-
合计	-	-	679,839.63		93.18	-

截至 2024 年末，发行人其他应收款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	456,921.80	1 年以内: 198,130.58 1-2 年: 218,076.43 2-3 年: 23,739.77 3-4 年: 16,975.02	62.06	-
淮安市中汇安贸易有限公司	非关联方	往来款	101,285.32	1 年以内: 55,498.81 1-2 年: 18,299.95 2-3 年: 27,486.57	13.76	-
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	往来款	76,350.08	1 年以内: 12,060.01 1-2 年: 31,752.84 2-3 年: 17,620.00 3-4 年: 6,070.07 4-5 年: 8,847.16	10.37	-
淮安市安澜水利资产经营有限公司	非关联方	往来款	36,674.33	1 年以内: 159.00 1-2 年: 4,770.00 2-3 年: 29,196.00 3-4 年: 2,549.33	4.98	-
淮安市宏博置业有限公司	非关联方	往来款	15,810.00	1 年以内: 2,310.00 1-2 年: 13,500.00	2.15	-
合计	-	-	687,041.53	-	93.32	-

截至 2023 年末，发行人其他应收款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	非关联方	往来款	502,449.64	1 年以内：218,076.43 1-2 年：166,476.56 2-3 年：117,896.65	51.43	-
淮安市中汇安贸易有限公司	非关联方	往来款	139,670.77	1 年以内：79,776.93 1-2 年：59,893.84	14.30	-
淮安市博远建筑工程有限公司	非关联方	往来款	69,690.07	1 年以内：37,152.84 1-2 年：17,620.00 2-3 年：6,070.07 3 年以上：8,847.16	7.13	-
淮安市安澜水利资产经营有限公司	非关联方	往来款	36,515.33	1 年以内：4,770.00 1-2 年：29,196.00 2-3 年：2,549.33	3.74	-
淮安宏信电商物流园有限公司	非关联方	往来款	27,709.93	1 年以内：2,680.00 1-2 年：25,029.93	2.84	-
合计	-	-	776,035.74	-	79.44	-

发行人其他应收款的主要对手方为淮安市淮安区城市资产管理服务中心、淮安市中汇安贸易有限公司、淮安市博远建筑工程有限公司、淮安市安澜水利资产经营有限公司等政府部门及地方国有企业。

经核查，发行人对淮安市淮安区城市资产管理服务中心的其他应收款符合《预算法》、《政府投资条例》（国令第 712 号）、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。具体如下：

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	核查情况及结论
《预算法》	经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。除前述规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。	经核查，发行人对淮安市淮安区城市资产管理服务中心的其他应收款为土地拆迁款及垫付款。发行人为主营业务相关项目建设举借的债务属于其经营活动所需，与发行人对淮安市淮安区城市资产管理服务中心的其他应收款不存在直接关联；不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。综上，发行人对淮安市淮安区

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	核查情况及结论
		城市资产管理服务中心的其他应收款符合《预算法》中关于地方政府债务管理的有关规定。
《政府投资条例》	政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金；安排政府投资资金应当平等对待各类投资主体。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。	经核查，在《政府投资条例》颁布后，发行人不存在违反《政府投资条例》违规垫资建设的情形。
《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）	政府债务不得通过企业举借，企业债务不得推给政府偿还。	发行人为主营业务举借的债务属于其经营活动所需，与发行人对淮安市淮安城市资产管理服务中心的其他应收款不存在直接关联；不存在地方政府及其所属部门通过发行人举借债务的情况。发行人对淮安市淮安城市资产管理服务中心的其他应收款符合国发〔2014〕43号文中关于地方政府债务管理的有关规定。
《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）	地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源；进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能；金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。	经核查，发行人不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，发行人对淮安市淮安城市资产管理服务中心的应收款项不属于地方政府注入的公益性资产或储备土地；发行人不承担土地储备职能，不存在将储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的情况；发行人对淮安市淮安城市资产管理服务中心的应收款亦不属于政府对发行人提供担保产生的款项，地方政府及其所属部门未通过出具担保函、承诺函等直接或变相担保协议，为发行人融资进行担保。综上，发行人对淮安市淮安城市资产管理服务中心的其他应收款符合财预〔2017〕50号文中关于地方政府债务管理的有关规定。
《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）	严格按照《中华人民共和国政府采购法》确定的服务范围实施政府购买服务，不得将原材料、燃料、设备、产品等货物，以及建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将铁路、公路、机场、通讯、水电煤气，以及教育、科技、医疗卫生、文化、体育等领域的基础设施建设，储备土地前期开发，农田水利等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项	经核查，在财预〔2017〕87号文发布后，发行人无政府购买项目，发行人土地开发整理、保障房建设业务采取委托代建模式，未违反财预〔2017〕87号文相关规定。

文件名称	文件中关于地方政府债务管理的有关规定	核查情况及结论
	目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。政府建设工程项目确需使用财政资金，应当依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国招标投标法》规范实施。	
《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）	地方政府应完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。	经核查，发行人不属于地方政府融资平台公司。在国发〔2021〕5号文发布后，发行人严格控制地方政府隐性债务，发行人对淮安市淮安区城市资产管理服务中心等政府性单位的往来款不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

发行人经营性与非经营性其他应收款的分类方法及依据为：发行人将与主营业务相关的工程款、项目开发款、拆迁款、保证金及备用金等款项界定为“经营性其他应收款”，确认依据为工程合同、项目开发协议、保证金合同、报销单等；其他与发行人主营业务或承建项目不相关，仅为其提供资金拆借形成的往来款界定为“非经营性其他应收款”。

最近一年及一期末，发行人已根据上述界定标准及有关其他应收款的具体情况，对其他应收款进行分类，具体情况如下所示：

报告期末发行人其他应收款分类情况

单位：万元、%

类别	具体形成原因	2024 年末			2025 年 9 月末		
		金额	占 2024 年末其他应收款的比例	占 2024 年末总资产的比例	金额	占 2025 年 9 月末其他应收款的比例	占 2025 年 9 月末总资产的比例
经营性其他应收款	工程款、项目开发款、拆迁款、保证金及备用金等。	660,427.74	89.71	19.95	653,681.89	89.61	19.01
非经营性其他应收款	资金拆借款项	75,786.52	10.29	2.29	75,786.52	10.39	2.20
合计	-	736,214.26	100.00	22.24	729,468.40	100.00	21.21

报告期末，发行人经营性其他应收款金额为 653,681.89 万元，占期末总资产的比例为 19.01%；发行人非经营性其他应收款金额为 75,786.52 万元，占期末总资产的比例为 2.20%。具体如下所示：

单位：万元、%

类别	单位名称	形成原因	是否关联方	余额	占其他应收款的比例	回款安排
经营性其他应收款	淮安市淮安区城市资产管理服务中心	土地拆迁款及垫付款	否	450,222.93	61.72	根据项目建设进度逐步结算
	淮安市博远建筑工程有限公司	工程项目款	否	61,200.68	8.39	根据项目建设进度逐步结算
	淮安市安澜水利资产经营有限公司	工程项目款	否	41,684.33	5.71	根据项目建设进度逐步结算
	淮安市中汇安贸易有限公司	代垫工程项目款	否	34,745.19	4.76	项目完工后结算收入及成本
	淮安市宏博置业有限公司	工程项目款	否	16,200.00	2.22	根据项目建设进度逐步结算
	中煤建工集团有限公司	工程项目款	否	8,023.00	1.10	根据项目建设进度逐步结算
	江苏镇淮建设集团有限公司	工程项目款	否	3,800.00	0.52	根据项目建设进度逐步结算
	保证金、备用金及其他往来	-	-	37,805.77	5.18	-
	小计	-	-	653,681.89	89.61	-
非经营性其他应收款	淮安市中汇安贸易有限公司	资金拆借	否	75,786.52	10.39	预计 3 年内回款
	小计	-	-	75,786.52	10.39	-
其他应收款合计		-	-	729,468.40	100.00	-

(1) 报告期末，发行人经营性其他应收款主要为应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心的土地拆迁款及垫付款，主要系淮安市淮安区城市资产管理服务中心委托发行人进行淮安区内土地整理业务，由发行人支付的前期投入暂挂其他应收款，待土地开发完成后根据开发进度逐步结算成本及收入。报告期末，发行人上述经营性其他应收款项按照项目进度正常回款，不存在大额未回款的情况，预计款项能够回收，不存在回款风险，未对发行人的偿债能力造成重大不利影响。

(2) 报告期末，发行人非经营性其他应收款的对象为淮安市中汇安贸易有限公司，系发行人为其提供的与主营业务无关的周转拆借资金，已履行公司内部审批程序，不存在违规的资金划付情形。截至本募集说明书签署日，上述非经营性其他应收款预计 3 年内回款，淮安市中汇安贸易有限公司为淮安市当地国有企业，经营状况及资信状况正常，未出现重大不利变化，预计上述款项回款的风险较小，不会对发行人主营业务经营及债务偿还产生重大不利影响。

(3) 发行人非经营性往来占款及资金拆借的决策权限、决策程序和定价机

制方面，根据公司财务管理制度，非经营性往来占款及资金拆借由借款人提出借款申请，发起借款审批表，经财务处负责人、总经理审核后予以批准。如借款到期不能归还，需提前 10 天申请展期，每笔借款只能展期一次且不得超过约定期限。对每一笔借款实行第一责任人制度，借款人及财务人员须监管好该笔资金动态，每笔借款由专人负责跟踪。上述非经营性往来占款已履行发行人内部相关资金审批手续，发行人与上述企业间的借款签署了借款合同，明确借款期限、借款金额等要素，程序上合法合规。所涉交易的定价机制为：发行人的往来款项如涉及资金拆借的，由发行人与往来单位协商并经履行发行人内部决策程序后确定。若约定借款利率的，借款利率一般要在同期贷款利率基础上做适当上浮。

在本期债券存续期内，发行人预期将不再新增大额非经营性往来占款或资金拆借金额，如因实际情况确需新增大额非经营性其他应收款或资金拆借的，发行人将根据公司财务管理制度履行相应的内部决策程序，并在定期报告中对新增非经营性往来占款或资金拆借的具体情况予以披露。

4、存货

报告期各期末，发行人存货分别为 804,113.10 万元、788,989.66 万元和 793,292.06 万元，占总资产的比例分别为 22.25%、23.83%和 23.07%。2024 年末，发行人存货较 2023 年末减少 15,123.43 万元，减幅为 1.88%，主要系发行人待开发土地和开发成本减少所致。2025 年 9 月末，发行人存货较 2024 年末增加 4,302.40 万元，增幅为 0.55%，变化不大。

报告期各期末，发行人存货主要由待开发土地、开发成本和工程施工构成。具体情况如下：

报告期各期末发行人存货情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
待开发土地	89,067.99	11.23	89,364.99	11.33	100,776.92	12.53
开发成本	419,034.34	52.82	415,888.55	52.71	424,044.18	52.73
工程施工	284,764.95	35.90	283,380.55	35.92	279,001.77	34.70
低值易耗品	6.73	<0.01	6.89	<0.01	6.89	<0.01
库存商品	418.05	0.05	348.68	0.01	283.33	0.04
合计	793,292.06	100.00	788,989.66	100.00	804,113.10	100.00

注：报告期末发行人存货资产受限情况见“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（十一）受限资产情况”。

（1）存货中待开发土地

报告期末，发行人存货中土地使用权明细如下：

报告期末发行人存货中待开发土地使用权明细

单位：平方米、万元

土地使用权人	地块名称	土地使用权证号	面积	用途	使用权类型	取得方式	取得时间	座落	账面价值
淮安区域资	淮江路东侧国用 2002000295	楚国用（2002）字第 000295 号	198,267.80	住宅	出让	招拍挂	2002 年	楚州区淮城镇淮江公路东侧	25,795.00
淮安区域资	高架桥东侧地块	淮 C 国用（2012 出）第 141 号	66,666.00	商住	出让	招拍挂	2012 年	淮安入海水道北侧	13,493.00
淮安区域资	城东乡政府北侧地块	淮 C 国用（2013 出）第 27 号	81,236.10	商住	出让	招拍挂	2015 年	城东乡童嘴村藏军洞路南侧	10,185.97
淮安区域资	西长街西侧、镇淮楼西路北侧（2013 第 47 号）	淮 C 国用（2014）第 1699 号	2,832.20	商业	出让	招拍挂	2014 年	淮安西长街西侧、镇淮楼西路北侧	1,468.34
淮安区域资	镇淮楼东路北侧、东长街西侧（挂 13 第 40 号）	淮 C 国用（2014）第 1709 号	1,674.00	商住	出让	招拍挂	2014 年	淮安镇淮楼东路北侧、东长街西侧	1,119.68
淮安区域资	镇淮楼东路北侧、育才路东侧（挂 13 第 41 号）	淮 C 国用（2014）第 1708 号	1,443.00	商业，住宅	出让	招拍挂	2014 年	淮安镇淮楼东路北侧、育才路东侧	727.68
淮安区域资	东长街西侧（淮国土（安）挂 2013 第 42 号）	淮 C 国用（2014）第 1707 号	1,796.80	商业	出让	招拍挂	2014 年	淮安东长街西侧	938.50
淮安区域资	永怀路北侧（淮国土（安）挂 2013 第 43 号）	淮 C 国用（2014）第 1706 号	3,602.70	商业	出让	招拍挂	2014 年	淮安永怀路北侧	1,718.50
淮安区域资	移动公司东侧、府前路北侧（挂 2013 第 44 号）	淮 C 国用（2014）第 1704 号	4,526.80	商业(办公)	出让	招拍挂	2014 年	淮安移动公司东侧、府前路北侧	1,928.74
淮安区域资	东长街东侧、永怀路南侧（挂 2013 第 45 号）	淮 C 国用（2014）第 1703 号	1,510.30	商业，住宅	出让	招拍挂	2014 年	淮安东长街东侧、永怀路南侧	563.80
淮安区域资	西长街西侧、月湖花园南侧（挂 2013 第 46 号）	淮 C 国用（2014）第 1702 号	12,844.30	文化娱乐	出让	招拍挂	2014 年	淮安西长街西侧、月湖花园南侧	4,359.10
淮安区域资	淮国土（安）挂 2015 第 14 号	淮 C 国用（2015）第 4251 号	6,722.00	商住	出让	招拍挂	2015 年	淮安市淮安杜康桥南侧、237 省道西侧	1,699.50
淮安区域资	淮国土（安）挂 2015 第 15 号	淮 C 国用（2015）第 4248 号	13,659.00	商住	出让	招拍挂	2015 年	淮安市淮安规划路北侧、237 省道西侧	3,429.90
淮安区域资	淮国土（安）挂 2015 第 16 号	淮 C 国用（2015）第 4245 号	19,781.00	商住	出让	招拍挂	2015 年	淮安市淮安华亭路东侧、井神路南侧	7,858.90
淮安区域资	城南粮库周边地块	淮 C 国用（2013）第 000958 号	29,240.00	住宅	出让	招拍挂	2013 年	淮安里运河东侧、	13,781.40

								运河嘉苑北侧	
合计	-	-	445,802.00	-	-	-	-	-	89,067.99

注：上表中“淮江路东侧国用 2002000295 地块”早期取得方式为楚州区政府划拨，之后发行人已补缴该地块出让金，取得时证载使用权类型为出让。

发行人根据项目进度，定期对已完工的土地整理项目向委托方出具费用结算单，委托方审核无异议后依据项目总成本、工程管理费、财务费用等确定回款金额（约为总成本基础上加成 15%-35%），并按照约定安排付款，正常情况下结算回款周期为 5 年以内。

发行人存货中待开发土地均已按相关规定缴纳土地出让金，入账依据为成本法，不存在政府公益性资产注入的情形。上述待开发土地完成土地变性后具备开发、转让条件，符合法律和国家的规定。未来，发行人持有的待开发土地拟用于项目建设。

（2）存货中开发成本

报告期末，发行人存货中开发成本主要是其子公司淮安市淮安区域投资置业有限公司实际从事保障房建设业务对应的成本。

发行人保障房建设业务一般由项目业主（主要为淮安市淮安区域城市资产管理服务中心）委托发行人作为保障房项目的代建人，负责工程项目的组织实施和建设指挥，具有完全的、充分的项目建设指挥权。发行人与项目业主签订代建协议，协议中明确价格，按照市场化定价模式，能够完全覆盖发行人建设成本，在发行人建设成本（根据保障房项目建筑安装工程及绿化、水、电、气、电信、电线迁移等附属设施产生的实际建设成本以及根据实际投入成本确认的金额）的基础上加成一定比例（一般为 15%）支付工程款。项目完工后，由委托方支付工程款形成发行人的保障房建设收入。

报告期末，发行人存货中开发成本明细如下所示：

报告期末发行人存货中开发成本明细

单位：万元

序号	单位名称	项目名称	账面价值
1	城投置业	棚户区改造项目	266,703.93
2	城投置业	荷湖五号地安置小区（淮自然（安）挂 2020 第 21 号）	45,864.30
3	城投置业	东城花园二期（淮自然（安）挂 2020 第 13 号）	28,557.80
4	城投置业	国际商城北侧 2-2 安置小区	20,394.00
5	城投置业	康马路西侧安置小区（安澜花苑）	16,655.57
6	城投置业	公安局看守所工程	8,367.92
7	城投置业	水岸新城一期、二期	7,511.35
8	淮安区域资	拆迁费用	5,595.55
9	城投置业	生态农业示范区安置房	3,671.52
10	城投置业	淮国土（安）挂 2015 第 10 号（水岸新城一、二期）	2,556.03
11	城投置业	淮城卫生院南侧（佳和名苑）	2,534.06
12	城投置业	其他工程	2,426.76
13	城投置业	古运小区北侧地块（都市花园二期）	1,817.80
14	城投置业	康马花苑	1,022.46
15	城投置业	香溢花城安置小区	970.60
16	城投置业	风景城邦（龙光东侧）	940.11

17	城投置业	开发区安置房工程款	734.25
18	城投置业	御庭园三期安置小区（二期北区、瑞元经典）	667.72
19	城投置业	温馨北侧（金榜凯旋城）	428.02
20	城投置业	四安置小区费用（运、龙、富、温）	319.13
21	城投置业	安置房工程杂支	255.06
22	城投置业	公园安置小区	161.84
23	城投置业	御庭园四期（体育中心东侧，二期南区）皇城相府/盛世名城	122.82
24	城投置业	龙光安置小区	102.37
25	城投置业	河下二期安置小区	100.87
26	城投置业	御庭园安置小区二期（东昇花园）	97.21
27	城投置业	瑞康花苑（移动公司北侧安置小区）	97.18
28	城投置业	惠和园	96.14
29	城投置业	韩桥安置小区（翔宇花园北侧）	67.99
30	城投置业	萧湖人家	33.46
31	城投置业	御庭园一期	31.19
32	城投置业	粮食仓储中心安置房	29.87
33	城投置业	御庭园小区（紫金花苑北侧）一期	28.18
34	城投置业	运东安置小区	24.42
35	城投置业	高铁安置小区	21.80
36	城投置业	龙光小区二期	20.00
37	城投置业	板闸安置小区	5.03
合计	-	-	419,034.34

（3）存货中工程施工

报告期内，发行人工程施工业务由发行人按照市场化竞争方式（主要依靠竞标方式）取得项目建设资格，并主要采用项目总承包模式进行，在中标后由具有施工资质的发行人子公司与业主方签订建筑施工合同，按照合同约定开展施工业务。工程施工业务的项目结算方式方面，通常由发行人前期垫付工程款，并严格按照工程进度对项目进行结算及根据业务合同回款。

报告期末，发行人存货中工程施工的账面价值为 284,764.95 万元，主要包括系列水利建设项目（河流治理、节水灌溉、农田渠系项目等）账面价值为

170,444.68 万元¹，占期末工程施工账面价值的比例为 59.85%，主要客户为淮安市淮安水利（局）（下属各水利项目工程建设处），主要施工方为发行人下属子公司淮安水利。截至本募集说明书签署日，前述系列水利工程项目分布较为分散，每个项目投资金额较小，而且发行人实际没有继续投入建设，目前工程进度处于暂停且均未完工状态，发行人后续将视情况推进建设。发行人其余工程施工业务主要是道路改造工程等基础设施及公共配套设施建设项目（由下属子公司第二市政负责施工）、管道改造工程及污水管网工程等水利基础设施项目（由下属子公司淮安水利）和淮安文化旅游景点及配套设施建设项目（由下属子公司楚州文旅负责建设施工）。前述项目由发行人通过市场化的建设工程招投标获得项目，未有特定的主要客户。

报告期末，发行人存货中工程施工明细如下所示：

报告期末发行人存货中工程施工明细

单位：万元

序号	单位名称	项目名称	账面价值
1	淮安区域资	水利建设工程	170,444.68
2	楚州文旅	代建工程	51,079.72
3	淮安区域资	高标准农田建设项目	39,230.09
4	第二市政	市政道路管网及改造工程	11,580.57
5	第二市政	山阳大道综合管廊工程项目	9,644.73
6	淮安水利	工程施工	1,355.30
7	淮安水利	XM031 渠南灌区 2019 年续建配套与节水改造	400.00
8	淮安水利	XM33 盱眙河道疏通	364.87
9	农村供水公司	席桥国家农村产业融合发展示范园	324.67
10	淮安水利	XM032 渠南灌区 2013 年（十期）	150.00
11	淮安水利	XM024 淮安市清安河水系连通项目	55.00
12	淮安水利	XM025 淮安 2017 年千亿斤	50.63
13	淮安水利	XM37 江苏省淮河流域重点平原洼地	30.00
14	淮安水利	XM027 淮安市渠南灌区 2018 年续建配套与节水改造	23.79
15	农村供水公司	浦马采摘园	1.81
合计	-	-	284,764.95

5、其他债权投资/其他权益工具投资

报告期各期末，发行人其他债权投资分别为 24,556.00 万元、24,556.00 万

¹ 2022 年 11 月 16 日，淮安市淮安水利（局）将 34 个系列水利建设项目（河流治理、节水灌溉、农田渠系项目等）划入发行人，由发行人进行后续建设管理。2022 年 11 月 22 日，发行人委托南京瑞诚资产评估事务所（普通合伙）对 34 个系列水利工程项目进行资产价值评估，评估价值为 170,444.68 万元。

元和 24,556.00 万元，占总资产的比例分别为 0.68%、0.74%和 0.71%。报告期各期末，发行人其他权益工具投资分别为 1,449.88 万元、1,449.88 万元和 1,449.88 万元，占总资产的比例分别为 0.04%和 0.04%和 0.04%。报告期内，发行人其他债权投资和其他权益工具投资的规模和占比均较为稳定，无明显变化。发行人其他债权投资具体是发行人的信托产品投资，具体是发行人认购 2 笔信托产品投资，具体包括 2016 年 1 月认购 0.8106 亿元的“江苏信托-江苏苏银城投棚户区改造基金（有限合伙）集合资金信托计划”，期限 10 年；2016 年 11 月认购的 1.645 亿元的“紫金信托-江苏省棚改基金集合资金信托计划”，期限 10 年。发行人其他债权投资采用摊余成本计量，报告期内其他债权投资在持有期间的投资收益分别为 1,237.65 万元、1,245.93 万元和 921.45 万元，报告期内没有任何资料显示存在减值风险，所以未计提减值准备。其他权益工具投资具体是发行人对淮安光大村镇银行、淮扬菜集团股份有限公司的投资。

6、长期股权投资

报告期各期末，发行人长期股权投资分别为 27,289.63 万元、27,240.78 万元和 27,240.78 万元，占总资产的比例分别为 0.76%、0.82%和 0.79%。报告期内，发行人长期股权投资的规模和占比基本稳定，无明显变化。

报告期各期末发行人长期股权投资明细

单位：万元

被投资单位	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
江苏国信新能源投资有限公司	17,463.52	17,463.52	17,425.61
淮安市白马湖生态旅游开发有限公司	9,777.27	9,777.27	9,801.30
合计	27,240.78	27,240.78	27,226.92

7、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 306,906.00 万元、296,860.41 万元 440,766.42 万元，占总资产的比例分别为 8.49%、8.97%和 12.82%。2024 年末，发行人固定资产较 2023 年末减少 10,045.59 万元，减幅为 3.27%。2025 年 9 月末，发行人固定资产较 2024 年末增加 143,906.01 万元，增幅为 48.48%，主要系发行人在建工程（上河作业区一期码头）完工转入所致。

报告期各期末，发行人固定资产具体情况如下：

报告期各期末发行人固定资产情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
房屋及建筑物	300,017.13	152,527.41	157,865.35
构筑物	139,880.66	143,562.29	148,471.14
机器设备	452.48	358.15	308.20
运输设备	99.14	115.59	63.40
电子及办公设备	115.40	125.48	137.27
专用设备	141.95	159.28	42.76
其他	59.66	12.20	17.87
合计	440,766.42	296,860.41	306,906.00

注：报告期末发行人固定资产无受限情况。

（1）固定资产中房屋及建筑物

报告期末，发行人固定资产中房屋及建筑物账面价值为 300,017.13 万元，具体房屋及建筑物明细如下所示：

报告期末发行人固定资产中房屋及建筑物明细

单位：万元

序号	单位名称	资产名称	原值	净值
1	淮安区域资	上河作业区一期码头	154,434.38	151,744.65
2	兴淮水务	白马湖水厂一期	145,912.35	123,964.70
3	兴淮水务	淮 c 国用（2012 划）第 296 号	7,872.56	5,088.73
4	兴淮水务	区域供水管网工程	5,293.40	5,000.05
5	兴淮水务	污水处理厂	4,515.00	3,835.87
6	兴淮水务	淮 c 国用（2012 划）第 296 号	4,830.81	3,122.58
7	宏淮农业	新站主站房	1,230.29	775.77
8	第二市政	维护中心房屋	689.94	640.79
9	淮安区域资	翡翠城小区 29 号楼 118、117、119、120 号门市	808.23	526.70
10	宏淮农业	新站主站房装修	777.14	490.03
11	兴淮水务	乡镇供水服务大厅	543.99	462.17
12	第二市政	一品国际 2-111 号 3 楼 301 房屋	561.15	436.76
13	第二市政	一品国际房屋 2-111 号 4 楼 401	561.15	436.76
14	淮安区域资	翡翠城花园小区 26 幢 105、106、109 号门面房	664.97	394.73
15	宏淮农业	新公路站大楼及土地	586.80	370.01
16	楚州文旅	竹巷西街六号楼（尚未办理权证，750 平方米）	329.14	314.38
17	宏淮农业	新站土地	484.34	306.68
18	宏淮农业	友谊西路办公楼	443.99	281.13
19	宏淮农业	土地	410.90	260.18
20	宏淮农业	新站主站房附属设施	375.41	236.71
21	第二市政	一品国际房屋 2-111（1-2）楼	244.92	190.63
22	淮安水利	房屋	300.75	178.53
23	第二市政	建校综合楼（建设局拨入）	340.00	151.58

24	宏淮农业	检测站室外厂地	203.14	128.62
25	宏淮农业	综合房屋	192.06	121.61
26	宏淮农业	检测站厂房	139.04	88.04
27	第二市政	局办公楼（建设局拨入）	166.00	74.01
28	第二市政	招标办办公楼（建设局拨入）	158.00	70.44
29	第二市政	建校老办公楼（建设局拨入）	96.00	42.80
30	宏淮农业	后场地坪	67.16	42.35
31	宏淮农业	镇淮楼办公楼	61.00	38.62
32	第二市政	建校浴室（建设局拨入）	84.00	37.45
33	宏淮农业	各类设施及室内地面	46.59	29.50
34	宏淮农业	零星项目及签证工程	37.54	23.77
35	城投置业	汽车车库	23.43	14.71
36	楚州文旅	两座桥转固定资产	17.00	13.77
37	第二市政	监察大队办公楼（建设局拨入）	28.00	12.48
38	宏淮农业	尾气检测车间工程	17.98	11.38
39	宏淮农业	锅炉房	12.25	7.73
40	宏淮农业	室外雨水管	11.89	7.53
41	宏淮农业	公厕	11.74	7.43
42	淮安区水利	办公用房	22.65	7.29
43	宏淮农业	门卫室	10.08	6.38
44	宏淮农业	检测水电	7.05	4.46
45	楚州文旅	萧湖景区治安岗亭	5.22	3.80
46	兴淮港口	4 个防风岗亭 1200*1000*2000	2.38	2.32
47	兴淮港口	党群活动中心装修改造	1.96	1.92
48	宏淮农业	东围墙	2.66	1.69
49	楚州文旅	钢结构岗亭 2.2*2.5M	2.30	1.68
50	第二市政	活动板房 1	2.50	1.57
51	第二市政	在建工程转入资产。（班组活动室设计安装项目）	1.35	1.35
52	第二市政	奥克斯办公板房	2.20	1.32
53	第二市政	电动伸缩门	1.00	0.69
54	淮安区水利	房屋	1.55	0.32
合计	-	-	333,647.27	300,017.13

注：报告期末，发行人固定资产的房屋及建筑物中原值 162,797.12 万元（净值 137,686.83 万元）尚未办理权属证书，主要为发行人下属子公司兴淮水务名下的白马湖水厂一期，目前正在办理中。

（2）固定资产中构筑物

报告期末，发行人固定资产中构筑物账面价值为 139,880.66 万元，具体构筑物明细如下所示：

报告期末发行人固定资产中构筑物明细

单位：万元

序号	单位名称	资产名称	原值	净值
1	淮安区城资	供水管网	155,016.28	139,880.66
	合计	-	155,016.28	139,880.66

8、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 91,090.48 万元、176,650.96 万元和 36,371.97 万元，占总资产的比例分别为 2.52%、5.34%和 1.06%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 85,560.49 万元，增幅为 93.93%，主要系上河作业区一期码头工程投入增加所致。2025 年 9 月末，发行人在建工程较 2024 年末减少 140,278.99 万元，减幅为 79.41%，主要系发行人上河作业区一期码头工程项目完工转入固定资产所致。

报告期各期末，发行人在建工程具体情况如下：

报告期各期末发行人在建工程明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
上河作业区一期码头工程	-	140,540.27	55,342.86
清水管网互通工程	25,385.54	25,260.35	25,257.50
白马湖水厂二期	9,163.88	9,153.90	9,148.90
农村供水自动化项目	1,361.23	1,361.23	1,341.23
XHS-2024005 采购 4 台汽车下料斗	264.42	264.42	-
XHS-2024011 除尘料斗设备 EPC 项目	196.90	70.80	-
合计	36,371.97	176,650.96	91,090.48

9、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产分别为 9,228.23 万元和 835.58 万元和 793.52 万元，占总资产的比例分别为 0.26%和 0.03%和 0.02%。2024 年末，发行人无形资产较 2023 年末减少 8,392.64 万元，减幅为 90.95%，主要系发行人子公司（兴淮水务）拥有的取水权被划出所致。2025 年 9 月末，发行人无形资产较 2024 年末减少 42.06 万元，减幅为 5.03%，变化不大。

报告期各期末，发行人无形资产具体情况如下：

报告期各期末发行人无形资产分类明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
土地使用权	791.00	832.03	891.30
软件	2.53	3.55	0.31
取水权	-	-	8,336.62
合计	793.52	835.58	9,228.23

注：报告期末发行人无形资产无受限情况。

报告期各期末，发行人无形资产中土地使用权具体情况如下：

报告期末发行人无形资产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

土地使用权人	地块名称	座落	土地使用权证号	面积	用途	取得方式	账面价值
第二市政	淮城穿运村赵单组	淮城穿运村赵单组	淮国用（2000）字第 011654 号	5,770.60	工业	划拨	733.31
第二市政	维护中心土地	淮安区玮四路南、经十三路东	尚未办理权证	73,356.00	工业	出让	57.69
合计	-	-	-	79,126.60	-	-	791.00

10、其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产分别为 269,823.80 万元、269,823.80 万元和 269,823.80 万元，占总资产的比例分别为 7.47%、8.15%和 7.85%。报告期内，发行人其他非流动资产规模无变化，占比较为稳定。

报告期各期末，发行人其他非流动资产具体情况如下：

报告期末发行人其他非流动资产明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
旅游资源	269,823.80	269,823.80	269,823.80
合计	269,823.80	269,823.80	269,823.80

注：报告期末发行人其他非流动资产无受限情况。

报告期内，发行人其他非流动资产为旅游资源（主要为河下古镇房产）。依据《关于无偿划转淮安博润公司相关资产的通知》（淮国资【2016】01号），淮安市淮安区国有资产监督管理办公室将淮安博润文化旅游资产经营有限公司持有的河下古镇相关房产划拨至发行人子公司淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司，该资产尚未办理权属证书主要因资产占地面积较大，权属证书正在申请办理过程之中。上述资产权属变更合法合规，相关权属证书正积极办理中，暂无权属证书不会对发行人偿债能力造成重大不利影响。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

单位：万元，%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	273,171.00	12.67	204,394.00	10.04	230,889.00	9.84
应付票据	46,200.00	2.14	64,200.00	3.15	196,987.00	8.39

应付账款	52,201.57	2.42	37,376.83	1.84	34,135.17	1.45
合同负债	268.80	0.01	2,876.09	0.14	27.81	<0.01
应付职工薪酬	160.46	0.01	434.07	0.02	324.45	0.01
应交税费	125,273.05	5.81	115,775.39	5.69	103,644.23	4.42
其他应付款	22,781.45	1.06	23,181.88	1.14	46,854.62	2.00
一年内到期的非流动负债	514,781.24	23.88	464,515.78	22.83	628,331.32	26.77
其他流动负债	13,428.13	0.62	2,130.36	0.10	64,308.93	2.74
流动负债合计	1,048,265.69	48.62	914,884.40	44.96	1,305,502.53	55.61
非流动负债：						
长期借款	578,361.37	26.83	401,862.00	19.75	325,829.60	13.88
应付债券	205,105.69	9.51	344,717.52	16.94	399,486.62	17.02
长期应付款	299,912.88	13.91	351,738.30	17.29	292,400.70	12.46
其他非流动负债	24,297.69	1.13	21,722.68	1.07	24,210.89	1.03
非流动负债合计	1,107,677.62	51.38	1,120,040.50	55.04	1,041,927.81	44.39
负债合计	2,155,943.31	100.00	2,034,924.90	100.00	2,347,430.34	100.00

从负债规模来看，报告期各期末，发行人总负债分别为 2,347,430.34 万元、2,034,924.90 万元和 2,155,943.31 万元。2024 年末，发行人总负债较 2023 年末减少 312,505.44 万元，减幅为 13.31%，主要系发行人应付票据、其他应付款、一年内到期的非流动负债（信托借款）以及应付债券减少所致。2025 年 9 月末，发行人总负债较 2024 年末增加 121,018.41 万元，增幅为 5.95%，主要系短期借款、一年内到期的非流动负债（应付债券、长期应付款）、长期借款增加所致。

从负债构成来看，报告期各期末，发行人流动负债分别为 1,305,502.53 万元、914,884.40 万元和 1,048,265.69 万元，占总负债的比例分别为 55.61%、44.96%和 48.62%；非流动负债分别为 1,041,927.81 万元、1,120,040.50 万元和 1,107,677.62 万元，占总负债的比例分别为 44.39%、55.04%和 51.38%。报告期末，发行人流动负债和非流动负债的规模和占比与 2023 年末相比均发生较大变化，主要系发行人应付票据、一年内到期的非流动负债及其他流动负债减少导致流动负债减少较多，长期借款增加导致发行人非流动负债增加较多所致。整体上，发行人呈现短期债务规模和占比减少、长期债务规模和占比增加的变化趋势，负债结构表现为主要以长期债务为主的特点。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 230,889.00 万元、204,394.00 万元 273,171.00 万元，占总负债的比例分别为 9.84%、10.04%和 12.67%，均为银行借款。2024 年末，发行人短期借款较 2023 年末减少 26,495.00 万元，减幅

为 11.48%，主要系发行人质押借款和信用借款减少所致。2025 年 9 月，发行人短期借款较 2024 年末增加 68,777.00 万元，增幅为 33.65%。主要系发行人保证借款增加所致。

报告期各期末，发行人短期借款具体情况如下：

报告期各期末发行人短期借款情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
质押借款	6,950.00	21,950.00	35,799.00
保证借款	261,341.00	182,444.00	183,090.00
信用借款	4,880.00	-	12,000.00
合计	273,171.00	204,394.00	230,889.00

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据金额分别为 196,987.00 万元、64,200.00 万元和 46,200.00 万元，占总负债的比例分别为 8.39%和 3.15%和 2.14%。2024 年末，发行人应付票据较 2023 年末减少 132,787.00 万元，减幅为 67.41%，主要系发行人银行承兑汇票和商业承兑汇票均减少所致。2025 年 9 月末，发行人应付票据较 2024 年末减少 18,000.00 万元，减幅为 28.04%，主要系商业承兑汇票减少所致。

报告期各期末，发行人应付票据情况如下：

报告期各期末发行人应付票据情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
银行承兑汇票	43,000.00	40,000.00	139,987.00
商业承兑汇票	3,200.00	24,200.00	57,000.00
合计	46,200.00	64,200.00	196,987.00

3、应付账款

报告期各期末，发行人应付账款分别为 34,135.17 万元、37,376.83 万元和 52,201.57 万元，占总负债的比例分别为 1.45%、1.84%和 2.42%。2024 年末，发行人应付账款较 2023 年末增加 3,241.66 万元，增幅为 9.50%，主要系发行人实际支付工程款增加所致。2025 年 9 月，发行人应付账款较 2024 年末增加 14,824.74 万元，增幅为 39.66%。

报告期各期末，发行人应付账款按账龄分布情况如下：

报告期各期末发行人应付账款账龄分布情况

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	30,067.74	16,869.04	10,206.15
1-2 年	4,052.80	883.21	2,780.32
2-3 年	722.23	1,404.07	1,077.18
3 年以上	17,358.80	18,220.52	20,071.53
合计	52,201.57	37,376.83	34,135.17

截至 2025 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例
丁波、沈承富	非关联方	工程款	5,471.61	4-5 年	10.48
江苏中祥建设集团有限公司	非关联方	工程款	4,867.18	4-5 年	9.32
辽宁中字建设（集团）有限责任公司	非关联方	工程款	1,202.64	4-5 年	2.30
建航建工集团有限公司	非关联方	工程款	1,133.22	4-5 年	2.17
合计	-	-	12,674.66	-	24.27

截至 2024 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占应付账款期末余额合计数的比例
丁波、沈承富	非关联方	工程款	5,471.61	4-5 年	14.64
江苏中祥建设集团有限公司	非关联方	工程款	4,867.18	4-5 年	13.02
辽宁中字建设（集团）有限责任公司	非关联方	工程款	1,202.64	4-5 年	3.22
建航建工集团有限公司	非关联方	工程款	1,133.22	4-5 年	3.03
合计	-	-	12,674.66	-	33.91

截至 2023 年末，发行人账龄超过 1 年的重要应付账款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	年末金额	账龄	占应付账款年末余额合计数的比例
丁波、沈承富	非关联方	工程款	5,471.61	3-4 年	16.03
江苏中祥建设集团有限公司	非关联方	工程款	4,867.18	3-4 年	14.26
建航建工集团有限公司	非关联方	工程款	1,913.22	3-4 年	5.6
辽宁中字建设（集团）有限责任公司	非关联方	工程款	1,852.64	3-4 年	5.43
合计	-	-	14,104.66	-	41.32

从客户集中度来看，报告期内发行人应付账款方较为分散，客户集中度较

低。

4、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 46,854.62 万元、23,181.88 万元、22,781.45 万元，占总负债的比例分别为 2.00%、1.14%和 1.06%。2024 年末，发行人其他应付款较 2023 年末减少 23,672.74 万元，减幅为 50.52%，主要系发行人往来款减少所致。2025 年 9 月，发行人其他应付款较 2024 年末减少 400.43 万元，减幅为 1.72%，变化不大。

报告期各期末，发行人其他应付款按账龄分布情况如下：

报告期各期末发行人其他应付款账龄分布情况

单位：万元

账龄	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
1 年以内	1,446.36	2,024.69	2,492.26
1-2 年	451.20	584.99	6,033.16
2-3 年	456.15	4,401.98	4,577.04
3 年以上	20,427.73	16,170.20	33,752.16
合计	22,781.45	23,181.88	46,854.62

截至 2025 年 9 月末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例	未偿还或结转的原因
江苏淮安经济开发区管理委员会	非关联方	往来款	2,170.00	5 年以上	9.53%	尚未结算
通州建总集团有限公司南通分公司	非关联方	往来款	587.78	2-3 年	2.58%	尚未结算
合计	-	-	2,757.78	-	12.11%	-

截至 2024 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应付款期末余额合计数的比例	未偿还或结转的原因
淮安新城投资开发集团有限公司	关联方	往来款	4,060.00	2-3 年	17.51	尚未结算
江苏淮安经济开发区管理委员会	非关联方	往来款	2,170.00	3-4 年	9.36	尚未结算
合计	-	-	6,230.00	-	26.87	-

截至 2023 年末，发行人账龄超过 1 年的重要其他应付款情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	款项性质	年末余额	账龄	占其他应付款年末余额合计数的比例	未偿还或结转的原因
生态旅游商务中心楚州区淮城镇拆迁指挥部	非关联方	工作经费	6,090.00	5 年以上	13.00	尚未结算
淮安新城投资开发集团有限公司	关联方	往来款	4,060.00	2-3 年	8.67	尚未结算
江苏淮安经济开发区管理委员会	非关联方	往来款	2,170.00	3-4 年	4.63	尚未结算
合计	-	-	12,320.00	-	26.29	-

从客户集中度来看，报告期内发行人其他应付款方较为分散，客户集中度较低。

5、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 628,331.32 万元、464,515.78 万元和 514,781.24 万元，占总负债的比例分别为 26.77%、22.83% 和 23.88%。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债较 2023 年末减少 163,815.54 万元，减幅为 26.07%，主要系一年内到期的长期应付款（信托借款）、一年内到期的其他非流动负债（其他金融机构（江苏资产管理有限公司）借款）均减少所致。2025 年 9 月末，发行人一年内到期的非流动负债较 2024 年末增加 50,265.46 万元，增幅为 10.82%，主要系一年内到期的其他非流动负债（应付债券）增加所致。

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债情况如下所示：

报告期各期末发行人一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
一年内到期的长期借款	66,004.71	86,963.80	74,309.00
一年内到期的应付债券	321,694.20	183,441.99	124,900.76
一年内到期的长期应付款	127,082.33	192,809.99	407,621.56
一年内到期的其他非流动负债	-	1,300.00	21,500.00
合计	514,781.24	464,515.78	628,331.32

6、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为 64,308.93 万元、2,130.36 万

元和 13,428.13 万元，占总负债的比例分别为 2.74%、0.10%和 0.62%。2024 年末，发行人其他流动负债较 2023 年末减少 62,178.57 万元，减幅为 96.69%，主要系发行人理财直接融资工具、信托产品到期减少所致。2025 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2024 年末增加 11,297.77 万元，减幅为 530.32%，主要系其他机构借款增加所致。

报告期各期末，发行人其他流动负债情况如下：

报告期各期末发行人其他流动负债情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
待转销项税	228.13	230.36	128.93
淮安市银融科技小额贷款有限公司	1,000.00	1,000.00	2,000.00
江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,300.00	-	2,100.00
淮安市宏信科技小额贷款有限公司	600.00	600.00	590.00
淮安市淮安区宏信农村小额贷款有限公司	300.00	300.00	290.00
江苏省国际信托有限责任公司	-	-	20,000.00
聚宝财富融盈 1 年定开 1 期理财产品（23 淮安淮安 04）	-	-	9,000.00
南京银行股份有限公司淮安支行-理财直融	-	-	25,000.00
苏银理财恒源 1 年定开 3 期（23 淮安淮安 03）	-	-	5,200.00
无锡联投商业保理有限公司	5,000.00	-	-
安徽界沟选煤有限公司	5,000.00	-	-
合计	13,428.13	2,130.36	64,308.93

7、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 325,829.60 万元、401,862.00 万元和 578,361.37 万元，占总负债的比例分别为 13.88%、19.75%和 26.83%。2024 年末，发行人长期借款较 2023 年末增加 76,032.40 万元，增幅为 23.34%，主要系发行人保证借款增加所致。2025 年 9 月，发行人长期借款较 2024 年末增加 176,499.37 万元，增幅为 43.92%，主要系发行人保证借款、抵押借款增加所致。

报告期各期末，发行人长期借款情况如下：

报告期各期末发行人长期借款情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
保证借款	426,663.44	360,079.00	188,358.00

保证+抵押+质押借款	199,078.93	92,498.00	128,784.00
质押借款	-	-	499.00
信用借款	18,623.71	36,248.80	82,497.60
减：一年到期的长期借款	66,004.71	86,963.80	74,309.00
合计	578,361.37	401,862.00	325,829.60

8、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 399,486.62 万元和 344,717.52 万元 205,105.69 万元，占总负债的比例分别为 17.02%和 16.94%和 9.51%。2024 年末，发行人应付债券较 2023 年末减少 54,769.10 万元，减幅为 13.71%，主要系发行人一年内到期的应付债券（主要是债务融资工具）增加所致。2025 年 9 月末，发行人应付债券较 2024 年末减少 139,611.83 万元，降幅为 40.50%，主要系发行人一年内到期的非流动负债（应付债券）增加所致。

报告期各期末，发行人应付债券具体情况如下：

报告期各期末发行人应付债券明细

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
16 兴淮水务 PRN001	19,967.07	19,903.19	29,778.13
19 淮安淮安 PPN001	-	-	24,972.99
22 淮安淮安 MTN001	-	-	49,964.34
23 淮安淮安 MTN001	49,739.70	49,632.06	49,504.83
23 淮安淮安 PPN002	-	39,969.49	39,858.56
23 淮安淮安 CP002	-	-	39,963.42
23 淮资 01	50,971.05	50,941.61	50,729.36
23 淮安淮安 PPN001	-	69,962.62	69,766.43
23 淮资 02	-	49,921.77	49,785.85
23 淮资 03	49,873.38	49,763.09	49,631.98
23 淮资 04	48,862.82	48,755.63	48,626.99
24 淮安淮安 PPN001	38,471.91	38,389.43	-
24 淮安淮安 CP003	-	13,588.11	-
24 淮安淮安 MTN001	39,565.98	39,483.47	-
24 淮安淮安 PPN002	40,771.98	40,713.52	-
25 淮安淮安 PPN001	-	-	-
25 淮安淮安 SCP001	-	-	-
25 淮安淮安 SCP002	-	-	-
25 淮安淮安 CP003	-	-	-
25 淮安淮安 CP002	-	-	-
25 淮资 01	49,644.79	-	-
25 淮安淮安 PPN002	59,961.89	-	-
25 淮安淮安 PPN003	63,553.17	-	-

应付利息	15,416.16	17,135.51	21,804.49
减：一年内到期的应付债券	321,694.20	183,441.99	124,900.76
合计	205,105.69	344,717.52	399,486.62

9、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 292,400.70 万元、351,738.30 万元和 299,912.88 万元，占同期末总负债的比例分别为 12.46%、17.29%和 13.91%，具体包括信托借款和融资租赁。2024 年末，发行人长期应付款较 2023 年末增加 59,337.59 万元，增幅为 20.29%，主要系发行人一年内到期的信托借款大幅减少所致。2025 年 9 月末，发行人长期应付款较 2024 年末减少 51,825.42 万元，减幅为 14.73%，主要系发行人信托借款减少所致。

报告期各期末，发行人长期应付款情况如下所示：

报告期各期末发行人长期应付款情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	426,995.21	544,548.28	700,022.27
其中：信托借款	303,320.00	449,699.00	572,749.00
融资租赁	123,675.21	94,849.28	127,273.27
减：一年内到期的长期应付款	127,082.33	192,809.99	407,621.56
合计	299,912.88	351,738.30	292,400.70

注：报告期末发行人长期应付款具体明细见“第五节发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（二）负债结构分析”之“11、发行人有息负债情况”中发行人非标融资具体情况表中信托借款和融资租赁明细。

10、其他非流动负债

报告期各期末，发行人其他非流动负债分别为 24,210.89 万元、21,722.68 万元和 24,297.69 万元，占同期末总负债的比例分别为 1.03%、1.07%和 1.13%。2024 年末，发行人其他非流动负债较 2023 年末减少 2,488.21 万元，减幅为 10.28%，主要系发行人其他金融机构（江苏资产管理有限公司）借款减少所致。2025 年 9 月末，发行人其他非流动负债较 2024 年末增加 2,575.00 万元，增幅为 11.85%，主要系发行人一年以上的合同负债增加所致。

报告期各期末，发行人其他非流动负债情况如下所示：

报告期各期末发行人其他非流动负债情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
江苏资产管理有限公司	17,500.00	17,500.00	20,000.00
一年以上合同负债	6,797.69	4,222.68	4,210.89

合计	24,297.69	21,722.68	24,210.89
----	-----------	-----------	-----------

11、发行人有息负债情况

（1）报告期各期末有息债务余额和类型

报告期各期末，发行人有息债务余额情况如下所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	273,171.00	14.48	204,394.00	11.55	230,889.00	11.91
一年内到期的非流动负债	514,781.24	27.29	464,515.78	26.25	628,331.32	32.40
其他流动负债	13,200.00	0.70	1,900.00	0.11	64,180.00	3.31
长期借款	578,361.37	30.66	401,862.00	22.71	325,829.60	16.80
应付债券	189,689.52	10.05	327,582.01	18.51	377,682.13	19.48
长期应付款	299,912.88	15.90	351,738.30	19.88	292,400.70	15.08
其他非流动负债	17,500.00	0.93	17,500.00	0.99	20,000.00	1.03
合计	1,886,616.01	100.00	1,769,492.08	100.00	1,939,312.75	100.00

注：上表中报告期各期末的“应付债券”科目中不含应付利息金额。

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 1,939,312.75 万元、1,769,492.08 万元和 1,886,616.01 万元，占同期末总负债的比例分别为 82.61%、86.96%和 87.51%。2024 年末，发行人有息负债较 2023 年末减少 169,820.67 万元，减幅为 8.76%，主要系发行人短期借款、一年内到期的非流动负债（信托借款）和应付债券减少所致。2025 年 9 月末，发行人有息负债较 2024 年末增加 117,123.93 万元，增幅为 6.62%，主要系发行人短期借款、其他流动负债、一年内到期的非流动负债和长期借款增加所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人银行借款余额为 917,537.08 万元，占有息负债余额的比例为 48.63%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,229,568.77 万元，占有息负债余额的比例为 65.17%。

截至 2025 年 9 月末，发行人长期债务为 1,085,463.77 万元，占有息负债的比例为 57.53%，并未呈现以短期债务为主的特征。

报告期各期末，发行人有息负债余额、类型和期限结构如下：

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	339,175.71	42.34	917,537.08	48.63	693,219.80	39.18	631,027.60	32.54
其中担保贷款	315,672.00	39.40	894,033.37	47.39	635,021.00	35.89	536,530.00	27.67
其中：政策性银行	428.00	0.05	99,740.00	5.29	10,000.00	0.57	-	-

国有六大行	49,858.00	6.22	234,716.87	12.44	216,622.00	12.24	190,623.00	9.83
股份制银行	111,971.00	13.98	241,764.00	12.81	227,200.00	12.84	188,792.00	9.73
地方城商行	121,688.71	15.19	236,801.21	12.55	136,152.80	7.69	155,597.60	8.02
地方农商行	49,250.00	6.15	100,050.00	5.30	99,770.00	5.64	92,540.00	4.77
其他银行	5,980.00	0.75	4,465.00	0.24	3,475.00	0.20	3,475.00	0.18
债券融资	321,694.20	40.15	511,383.72	27.11	511,024.00	28.88	502,582.88	25.92
其中：公司债券	149,707.24	18.69	199,352.04	10.57	199,382.10	11.27	198,774.18	10.25
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	171,986.96	21.47	312,031.69	16.54	311,641.91	17.61	303,808.71	15.67
非标融资	127,082.33	15.86	426,995.21	22.63	544,548.28	30.77	720,022.27	37.13
其中：信托融资	98,900.00	12.34	303,320.00	16.08	449,699.00	25.41	592,749.00	30.56
融资租赁	28,182.33	3.52	123,675.21	6.56	94,849.28	5.36	127,273.27	6.56
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	13,200.00	1.65	30,700.00	1.63	20,700.00	1.17	85,680.00	4.42
理财直融	-	-	-	-	-	-	39,200.00	2.02
其他非金融机构借款	13,200.00	1.65	30,700.00	1.63	20,700.00	1.17	46,480.00	2.40
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	801,152.24	100.00	1,886,616.01	100.00	1,769,492.08	100.00	1,939,312.75	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“第六节发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（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”。

(3) 报告期末，发行人非标融资（含其他融资）情况具体如下：

单位：万元、%

序号	非标融资具体类型	融资主体	与发行人关系	资金提供方	期末余额	偿付日	年利率	可能影响本期债券偿付顺序的重要约定条款
1	融资租赁	兴淮港口	并表子公司	渝农商金融租赁有限责任公司	18,000.00	2029/7/9	8.00	-
2	融资租赁	兴淮港口	并表子公司	苏州金融租赁股份有限公司	7,000.00	2030/6/15	8.00	-
3	融资租赁	兴淮港口	并表子公司	江苏金融租赁股份有限公司	8,000.00	2028/8/19	8.00	-
4	融资租赁	兴淮港口	并表子公司	苏银金融租赁股份有限公司	2,000.00	2028/9/1	8.16	-
5	融资租赁	淮安区水利	并表子公司	江苏金融租赁股份有限公司	1,694.47	2028/3/17	8.10	-
6	融资租赁	淮安区水利	并表子公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	7,210.00	2028/7/24	8.10	-
7	融资租赁	淮安区水利	并表子公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	7,210.00	2028/7/24	8.10	-
8	融资租赁	淮安区水利	并表子公司	海通恒信国际融资租赁股份有限公司	7,210.00	2028/7/24	8.10	-
9	融资租赁	兴淮水务	并表子公司	国耀融汇融资租赁有限公司	456.97	2025/10/27	8.50	-
10	融资租赁	兴淮水务	并表子公司	南京紫金融资租赁有限责任公司	532.90	2026/3/6	5.21	-
11	融资租赁	淮安区城资	发行人自身	淮鑫融资租赁有限公司	4,000.00	2026/6/20	5.50	-
12	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	中建投融资租赁（上海）有限公司	894.23	2026/1/3	8.81	-

13	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	江苏省再保融资租赁有限公司	1,000.00	2026/1/10	7.35	-
14	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	南京通汇融资租赁股份有限公司	2,000.00	2026/1/18	5.80	-
15	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	北京国资融资租赁股份有限公司	1,250.00	2026/5/20	8.84	-
16	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	金源华兴融资租赁有限公司	2,204.54	2026/11/14	8.93	-
17	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	泰州金投融资租赁有限公司	2,655.88	2027/2/10	8.75	-
18	融资租赁	农村供水公司	并表子公司	潮州市飞英融资租赁有限公司	8,000.00	2027/4/29	8.13	-
19	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	徽银金融租赁公司	5,232.36	2027/8/31	6.20	-
20	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	顺泰融资租赁股份有限公司	1,816.83	2026/1/6	7.10	-
21	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	杭州金投融资租赁有限公司	877.30	2025/12/15	8.78	-
22	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	江南金融租赁股份有限公司	10,953.56	2028/1/10	7.80	-
23	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	光大幸福融资租赁有限公司	887.30	2026/2/23	8.16	-
24	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	无锡财通融资租赁有限公司	1,069.90	2026/6/26	8.80	-
25	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	无锡恒基长盛融资租赁有限公司	3,507.78	2026/12/29	8.80	-
26	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	江苏省再保融资租赁有限公司	2,214.07	2027/1/4	7.80	-
27	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	上海连瑞融资租赁股份有限公司	2,697.42	2027/5/28	7.70	-
28	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	上海连瑞融资租赁股份有限公司	299.71	2027/6/25	7.70	-
29	融资租赁	宏淮农业	并表子公司	淮安市融盛融资租赁有限公司	4,900.00	-	7.70	-
30	融资租赁	淮坤新能源	并表子公司	苏银金融租赁股份有限公司	4,900.00	2028/8/19	8.16	-
31	融资租赁	淮坤新能源	并表子公司	上海润伽融资租赁有限公司	3,000.00	2028/9/5	8.30	-
32	信托借款	淮安区城资	发行人自身	西部信托有限公司	7,010.00	2026/1/24	8.00	-
33	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	11,630.00	2026/1/5	8.50	-
34	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	8,380.00	2026/1/12	8.50	-
35	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	2,710.00	2026/1/16	8.50	-
36	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	5,540.00	2026/1/25	8.50	-
37	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	610.00	2026/1/5	8.80	-
38	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	720.00	2026/1/12	8.80	-
39	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	740.00	2026/1/19	8.80	-
40	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	4,450.00	2026/1/18	8.50	-
41	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	1,640.00	2026/1/19	8.50	-
42	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	700.00	2026/1/26	8.80	-
43	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	7,570.00	2026/2/2	8.50	-
44	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	330.00	2026/2/2	8.80	-
45	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	7,980.00	2026/2/7	8.50	-
46	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	11,640.00	2026/2/23	8.50	-

47	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	7,260.00	2026/2/28	8.50	-
48	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	300.00	2026/3/1	8.50	-
49	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	40,400.00	2026/3/7	8.60	-
50	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	1,930.00	2026/3/8	8.50	-
51	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	1,500.00	2026/3/15	8.50	-
52	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	9,600.00	2026/3/15	8.60	-
53	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	1,260.00	2026/3/22	8.50	-
54	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	800.00	2026/3/29	8.50	-
55	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	2,110.00	2026/3/29	8.50	-
56	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	900.00	2026/4/12	8.50	-
57	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	2,010.00	2026/4/19	8.50	-
58	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	450.00	2026/4/26	8.50	-
59	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	10,000.00	2026/5/31	8.80	-
60	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	11,670.00	2026/6/7	8.60	-
61	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	15,280.00	2026/6/14	8.60	-
62	信托借款	淮安区城资	发行人自身	厦门国际信托有限公司	19,800.00	2026/3/19	8.10	-
63	信托借款	淮安区城资	发行人自身	厦门国际信托有限公司	6,000.00	2026/4/12	8.10	-
64	信托借款	淮安区城资	发行人自身	厦门国际信托有限公司	1,500.00	2026/4/25	8.10	-
65	信托借款	淮安区城资	发行人自身	西部信托有限公司	12,790.00	2025/12/22	8.00	-
66	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	70,160.00	2025/12/1	8.50	-
67	信托借款	淮安区城资	发行人自身	中国金谷国际信托有限责任公司	15,950.00	2025/12/1	8.80	-
68	其他机构借款	淮安区水利	并表子公司	无锡联投商业保理有限公司	5,000.00	2026/4/11	6.50	-
69	其他机构借款	淮安区水利	并表子公司	淮安市银融科技小额贷款有限公司	1,000.00	2025/12/29	6.90	-
70	其他机构借款	淮安区水利	并表子公司	淮安市宏信科技小额贷款有限公司	600.00	2026/4/8	6.50	-
71	其他机构借款	淮安区水利	并表子公司	江苏信保科技小额贷款股份有限公司	1,300.00	2026/6/29	8.50	-
72	其他机构借款	淮安区城资	发行人自身	安徽界沟选煤有限公司	5,000.00	2026/1/26	6.50	-
73	其他机构借款	淮安区城资	发行人自身	江苏资产管理有限公司	17,500.00	2026/12/1	8.50	-
74	其他机构借款	宏淮农业	并表子公司	淮安市淮安区宏信农村小额贷款有限公司	300.00	2026/4/8	6.50	-
合计	-	-	-	-	457,695.21	-	-	-

报告期末，发行人非标融资主要包括信托借款、融资租赁和其他非银金融机构借款，其中信托借款为 303,320.00 万元，占有息负债的比例为 16.08%；发行人融资租赁为 123,675.21 万元，占有息负债的比例为 6.56%；发行人其他

非银金融机构借款为 30,700.00 万元，占有息负债的比例为 1.63%；非标融资（含其他融资）合计为 457,695.21 万元，占有息负债的比例为 24.26%。

报告期内，发行人的融资渠道主要包括银行借款、债券融资、信托借款、融资租赁及其他非银金融机构借款等，发行人与银行及非银金融机构保持正常的授信借款关系，持续稳定地开展业务合作，未出现融资渠道受限的情形。

（三）所有者权益结构分析

报告期各期末，发行人所有者权益情况如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	54,000.00	4.24	54,000.00	4.23	54,000.00	4.26
资本公积	868,289.90	68.13	868,289.90	68.07	868,289.90	68.56
盈余公积	27,587.55	2.10	26,639.69	2.09	25,742.65	2.03
未分配利润	331,879.77	25.42	325,214.19	25.49	316,871.54	25.02
归属于母公司所有者权益合计	1,281,762.64	99.88	1,274,143.79	99.88	1,264,904.09	99.88
少数股东权益	1,533.50	0.12	1,533.43	0.12	1,533.67	0.12
所有者权益合计	1,283,296.14	100.00	1,275,677.21	100.00	1,266,437.75	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益合计分别为 1,266,437.75 万元、1,275,677.21 万元和 1,283,296.14 万元。

1、实收资本

报告期各期末，发行人实收资本均为 54,000.00 万元，保持不变。

自公司设立至本募集说明书签署日，发行人实收资本具体形成过程如下：

发行人历年实收资本变动情况

单位：万元

序号	日期	增加注册资本	出资形式	增资后实收资本	股东
1	2003 年 4 月	31,000.00 (首次出资)	实物（土地使用权和房屋建筑物）	31,000.00	淮安市楚州区人民政府
2	2011 年 5 月	19,000.00	货币	50,000.00	淮安市楚州区人民政府
3	2011 年 11 月	4,000.00	货币	54,000.00	淮安市楚州区人民政府
4	2012 年 3 月	-	-	54,000.00	淮安区人民政府
5	2013 年 6 月	-	-	54,000.00	淮安新城投资开发集团有限公司

报告期末，发行人实收资本中土地使用权明细如下：

单位：万元

序号	土地取得方式	地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据
1	划拨	淮城镇楚涟路西、纬四路北侧	楚国用（2002）字第 000286 号	265,665.60	划拨	2002.1	商业	6,938.12	评估法

2	划拨	淮城镇楚涟路西纬四路北側	楚国用（2002）字第 000286 号	168,706.50	划拨	2002.1	公共设施	3,111.45	评估法
3	划拨	淮城镇翔宇大道北、经九路西側	楚国用（2002）字第 000293 号	365,639.20	划拨	2002.1	商业	9,751.16	评估法
4	划拨	淮城镇淮江路东側	楚国用（2002）字第 000296 号	264,887.80	划拨	2002.1	住宅	5,886.87	评估法
合计	-	-	-	1,064,899.10	-	-	-	25,687.60	-

报告期末，发行人实收资本中房屋建筑物明细如下：

单位：平方米、万元

权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	原值	评估净值
00583	人事局办公楼	混合	532.76	47.95	40.75
00587	法院第一幢办公楼	混合	78.10	6.25	4.93
	法院第二幢办公楼	混合	85.38	6.83	5.39
	法院第三幢办公楼	混合	1,590.95	127.28	105.63
	法院第一幢新办公楼	混合	3,508.63	456.12	442.43
	法院第二幢新办公楼	混合	25.20	3.28	3.17
00582	区安大院第 1 幢办公楼	混合	3,259.89	260.79	195.59
	区委大院第 2 幢办公楼	混合	2,509.34	200.75	150.56
	区委大院第 3 幢办公楼	混合	992.41	79.39	63.51
	区委大院第 4 幢办公楼	混合	1,478.63	118.29	88.71
00587	交警大队 1、3 幢办公楼	混合	326.96	29.43	25.89
	交警大队 2 幢办公楼	混合	1,703.77	187.41	168.67
	交警大队 4 幢办公楼	混合	131.25	38.81	34.15
	交警大队 5 幢办公楼	混合	227.76	20.20	17.42
	交警大队 6、7 幢办公楼	混合	263.25	23.69	20.13
00592	审计局办公楼	混合	1,921.58	211.40	190.20
00581	区委大院办公楼	混合	1,968.20	157.46	118.00
00585	区法局办公楼	混合	1,015.47	91.39	86.82
00589	党校第 1、6 幢办公楼	混合	30.23	2.42	1.33
	党校第 2、5 幢办公楼	砖木	605.84	30.29	16.66
	党校第 7、9 幢办公楼	砖木	398.71	19.94	10.96
	党校第 10、11 幢办公楼	混合	2,348.94	187.92	178.51
	党校第 12、15 幢办公楼	砖木	472.14	23.61	10.38
	党校第 16 幢办公楼	混合	235.82	18.87	13.20
00584	计生委第 1 幢办公楼	混合	3,763.85	376.39	338.70
00590	国土局办公楼	混合	2,338.60	304.02	288.81
00580	广电局第 1 幢办公楼	混合	15.30	1.07	0.96
	广电局第 2 幢办公楼	混合	66.94	5.36	4.81
	广电局第 3 幢办公楼	混合	130.20	10.42	9.37
	广电局第 4 幢办公楼	混合	119.48	8.36	7.52
	广电局第 5 幢办公楼	混合	1,582.80	142.45	128.20
00591	教委办公楼	混合	6,421.92	834.85	809.80
00579	卫生局第 1 幢办公楼	混合	905.52	81.50	58.67
	卫生局第 2 幢办公楼	混合	133.20	11.99	8.64
00588	公安局办公楼	混合	7,394.17	961.24	932.40
00193	交通局办公楼	混合	1,503.21	135.29	114.99
00597	科技局办公楼	混合	681.17	54.49	38.14
00263-1	社会劳动保险管理处	混合	1,426.57	114.13	85.59
00586	检察院第 1 幢办公楼	混合	877.20	78.95	67.10
	检察院第 2 幢办公楼	混合	992.73	89.35	73.26
00593	民政局大楼	混合	3,561.58	391.77	275.69
	农经楼	混合	1,128.95	90.32	76.76
合计	-	-	58,754.60	6,041.72	5,312.40

截至本募集说明书签署日，发行人实收资本中的房屋建筑物资产均已采用

货币置换，无公益性资产注入情况，且不涉及项目资本金。

2、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 868,289.90 万元、868,289.90 万元和 868,289.90 万元，占所有者权益合计的比例分别为 68.56%、68.07%和 68.13%。报告期各期末，发行人资本公积金额无变化。

报告期末，发行人资本公积构成包括土地使用权、财政拨款、非公益性资产划拨、股权划转等。报告期末，发行人资本公积构成明细如下：

报告期末发行人资本公积构成明细

单位：万元

资产类型或取得方式	内容	金额
土地使用权	淮江路东侧国用 2002000295	25,795.00
财政拨款	划拨土地资产	141,812.80
	政府债务置换	55,346.38
	淮安区区域供水项目资本金	24,565.00
非公益性资产划拨	路通交通、兴淮水务房屋及建筑物	17,832.37
	楚州文旅河下古镇房产	269,823.80
	供水管网工程	383,284.14
股权划转	新增集团对子公司农村供水投资	8,604.63
	回收农发行对兴淮水务的少数股东权益	3,071.33
	划出经济适用房	-61,845.55
合计	-	868,289.90

3、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 316,871.54 万元和 325,214.19 万元 331,879.77，占所有者权益合计的比例分别为 25.02%、25.49%和 25.42%。2024 年末，发行人未分配利润较 2023 年末增加 8,342.66 万元，增幅为 2.63%。2025 年 9 月末，发行人未分配利润较 2024 年末增加 6,665.58 万元，增幅为 2.05%。报告期各期末，发行人未分配利润保持增长。总体来看，发行人未分配利润规模及比例维持平稳。

4、重点关注资产情况及发行人应收地方政府及其他部门机构款项情况

截至 2024 年末，发行人公益性资产情况、未缴纳土地出让金的土地使用权和尚未办理产权证的房屋及土地使用权情况如下：

截至 2024 年末发行人重点关注资产情况

单位：万元、%

项目	2024 年末金额	占同期末总资产比例
公益性资产	-	-
未缴纳土地出让金的土地使用权	771.90	0.02
固定资产-房屋及建筑物（含构筑物）	285,114.17	8.61
无形资产-土地使用权	60.13	0.00
其他非流动资产	269,823.80	8.15
合计	555,770.00	16.79

截至 2024 年末，发行人重点关注资产为 555,770.00 万元，占同期末总资产的比例为 16.79%。

截至 2024 年末，发行人应收地方政府及其他部门机构款项合计 1,228,729.02 万元，具体情况如下：

截至 2024 年末应收地方政府及其他部门机构款项情况

单位：万元、%

项目	2024 年末金额	占同期末总资产比例（%）
应收账款--政府性应收款	768,314.76	23.21
其中：城资中心	760,213.90	22.96
其他应收款--政府性应收款	460,414.25	13.91
其中：城资中心	456,921.80	13.80
合计	1,228,729.02	37.11

截至 2024 年末，发行人资产总额为 3,310,602.12 万元，负债总额为 2,034,924.90 万元，净资产为 1,275,677.21 万元，扣除重点关注资产后的资产总额 2,754,832.11 万元，扣除重点关注资产后的净资产 719,907.21 万元，扣除重点关注资产后的资产负债率 73.87%，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 170.68%。因此，发行人存在政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例超过 30%的情形。

截至 2024 年末，发行人应收地方政府及其他部门机构款项主要是应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心（非关联方）的补偿款、土地整理款和安置房回购款（合计 1,217,135.71 万元），报告期内合计回款 671,489.34 万元，未来城资中心将根据土地开发整理项目和保障房建设项目进度进行结算以及安排回款，预计正常情况下结算回款周期为 5 年以内，未对发行人偿债能力造成重大不利影响。

最近两年应收淮安市淮安区城市资产管理服务中心款项及回款情况

单位：万元

项目	最近两年末金额		最近两年内回款金额	
	2023 年末	2024 年末	2023 年度	2024 年度
应收账款--城资中心	712,402.52	760,213.90	100,000.00	120,000.00

其他应收款--城资中心	502,449.64	456,921.80	207,830.92	243,658.42
合计	1,214,852.16	1,217,135.71	307,830.92	363,658.42

（四）现金流量分析

报告期各期，发行人现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
经营活动现金流入小计	161,772.22	455,928.81	243,082.33
经营活动现金流出小计	152,337.04	295,038.48	322,251.48
经营活动产生的现金流量净额	9,435.18	160,890.34	-79,169.16
二、投资活动产生的现金流量			
投资活动现金流入小计	921.45	1,303.00	1,246.92
投资活动现金流出小计	2,712.77	85,939.82	50,831.95
投资活动产生的现金流量净额	-1,791.32	-84,636.82	-49,585.03
三、筹资活动产生的现金流量			
筹资活动现金流入小计	961,150.85	1,458,751.92	1,766,932.32
筹资活动现金流出小计	906,353.07	1,506,781.11	1,656,761.86
筹资活动产生的现金流量净额	54,797.77	-48,029.19	110,170.47
现金及现金等价物净增加额	62,441.63	28,224.33	-18,583.72
期末现金及现金等价物余额	135,072.09	72,630.46	44,406.12

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 243,082.33 万元、455,928.81 万元和 161,772.22 万元，最近一年经营活动产生的现金流入增加较多。报告期各期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 142,727.20 万元、215,277.71 万元和 107,812.41 万元，发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于土地开发整理和保障房建设等业务产生的回款；发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 100,355.12 万元、240,651.10 万元和 53,959.81 万元，占同期经营活动产生的现金流入的比例分别为 41.28%、52.78%和 33.36%，收到的其他与经营活动有关的现金流入主要为发行人与城资中心及当地其他国有企业之间的往来款。

报告期各期，发行人收到其他与经营活动有关的现金明细情况如下所示：

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
补贴收入	5,250.00	7,600.00	7,000.00
利息收入	1,000.42	1,871.04	1,517.43
往来等款项	47,709.39	231,180.06	91,837.70
合计	53,959.81	240,651.10	100,355.12

报告期内发行人经营活动现金流入金额存在大幅波动且报告期内经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高。其主要原因如下：①发行人所从事的土地开发、基础设施建设和安置房开发行业具有前期投入大、建设期间长、后期回款相对较慢的特征。②报告期内，发行人在建、拟建项目较多，其中部分项目与地区其他国有企业存在合作开发关系，相关往来款随之增加。

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流出分别为 322,251.48 万元、295,038.48 万元和 152,337.04，经营活动产生的现金流出略有下降。其中，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 238,842.52 万元、175,907.54 万元和 137,886.87 万元，发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要由土地开发整理、保障房建设等业务投入产生，具体为土地拆迁整治工程成本、工程项目建设及保障房建设的工程款；发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 77,854.33 万元、113,615.30 万元 8,502.34 万元，支付其他与经营活动有关的现金主要为发行人归还城资中心及当地其他国有企业的往来款。

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-79,169.16 万元、160,890.34 万元和 9,435.18 万元。2023 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为负，主要系发行人土地开发整理、保障房建设等业务投入增加较多所致。2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系发行人销售商品和提供劳务收到的现金大幅增加以及发行人收到当地其他国有企业的往来款大幅增加所致。

整体来看，报告期内，发行人经营获现能力改善明显。2023 年度发行人经营活动现金流量净额为负，主要由于公司承建的土地开发、保障房建设项目投入较大且回款滞后、与其他国有企业之间的往来款规模较大，现金回款无法覆盖现金流出所致。另外，由于发行人土地整理开发、保障房建设和工程施工等业务在经营性现金流入和流出方面存在时间上的不配比性，发行人经营活动现金流量容易产生一定的波动性。2024 年度，随着发行人业务规模进一步扩大和效率提升，经营活动产生的现金流量情况有所好转。

发行人偿债资金来源和偿债安排的可行性方面：

（1）发行人生产经营产生的利润和现金流是偿还本期债券的主要资金来源

本期债券的偿债资金主要来源于发行人日常经营所产生的利润和现金流。报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；净利润分别为 10,449.05 万元和、9,612.46 万元和 7,613.52 万元。报告期内发行人收入和利润较稳定，预计发行人未来的营业收入和可支配现金流可以很好地支持发行人到期债务的偿还和相关经营活动的开展。在本期债券存续期内，发行人稳健经营产生的利润和现金流能够有效支持本期债券按时还本付息。

（2）发行人未来预计可持续获得的补贴收入

发行人是淮安市淮安区重要的土地开发整理、基础设施建设与安置房开发主体，主要承担淮安市淮安区土地开发整理、城市基础设施建设、安置房建设等职能。报告期各期，公司获得的政府补助分别为 7,000.00 万元和 7,600.00 万 5,250.00 元，获得地方政府的较大支持。政府补助主要系公司下属子公司淮安市兴淮水务有限公司获得的区域供水项目补贴。为进一步加快淮安区区域供水项目建设发展，根据淮安市兴淮水务有限公司承担建设的淮安区白马湖水厂及区域供水管网工程项目建设及经营情况，淮安市淮安区财政局下发《关于对淮安市兴淮水务有限公司专项财政补贴的批复》（淮城发【2015】184 号），决定对淮安市兴淮水务有限公司给予专项补贴，补贴金额每年不少于 7,000.00 万元，补贴期限为 10 年（2018 年至 2027 年）。上述补贴年限较长，且金额较大，政府补助具有可持续性。

（3）公司与各大金融机构间的良好关系将为本期债券按期偿付本息提供进一步支撑

发行人经营情况正常，财务状况优良，拥有较高的市场声誉，并和国内多家大型金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的融资能力。如果由于意外情况公司不能及时从预期的还款来源获得足够资金，公司可以凭借自身良好的资信状况，以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（4）其他偿债措施安排

发行人将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化

债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为本期债券偿付提供强大的制度保障。如果经济环境发生重大不利变化或其他因素致使公司未来主营业务的经营情况未达到预期水平，或由于不可预见的原因使公司不能按期偿还债券本息时，公司还可以通过股权转让等方式收回现金以偿还债券本息。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 1,246.92 万元和 1,303.00 万元和 921.45 万元，主要为发行人取得投资收益收到的现金。报告期各期，发行人投资活动产生的现金流出分别为 50,831.95 万元、85,939.82 万元和 2,712.77 万元，主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，具体系发行人在建工程中上河作业区一期码头工程项目投入增加所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人重要在建工程项目情况如下：

单位：亿元

工程名称	开工日期	预计竣工日期	回款期间	计划投资总额	已投资额	项目批复号	土地证	施工许可情况	未来三年投资计划		
									2025年	2026年	2027年
清水管网互通工程	2019.11	2025	2021-2025	2.67	2.53	淮发改核字[2018]1号	-	建字第320801201950324号	0.14	-	-
白马湖二期工厂项目	2019.04	2025	2021-2025	1.02	0.92	淮发改核字[2018]42号	淮C国用(2012划)第296号	项目代码：2018-320803-46-02-500176	0.20	-	-
合计	-	-	-	3.69	3.45	-	-	-	1.34	-	-

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-49,585.03 万元、-84,636.82 万元和-1,791.32 万元。报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量为净流出，主要系发行人开展项目建设导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金增加所致。未来预计随着项目完工逐步获得经营收益，发行人投资活动现金流将得到改善。

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 1,766,932.32 万元和 1,458,751.92 万元和 961,150.85 万元。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流入较 2023 年度减少 308,180.40 万元，减幅为 17.44%。2025 年-9 月，发行人筹资活动产生的现金流入较上年同期减少 297,385.06 万元，降幅为 23.63%，主要系发行人收到其他与筹资活动有关的现金减少所致。报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 1,656,761.86 万元和 1,506,781.11 万元

906,353.07 万元。2024 年度，发行人筹资活动产生的现金流出较 2023 年度减少 149,980.74 万元，减幅为 9.05%。2025 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流出较上年同期减少 252,362.09 万元，降幅为 21.78%，主要系发行人支付其他与投资活动有关的现金减少所致。

报告期各期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 110,170.47 万元、-48,029.19 万元和 54,797.77 万元。最近两年公司筹资活动产生的现金流量净额下降较多，主要系发行人取得借款收到的现金减少所致。

发行人筹资活动现金流入和流出主要是银行借款、应付债券的取得及其本息的偿付。公司近年来业务扩张较快，资金需求量大，与多家金融机构取得良好的合作关系及在资本市场积极运作，银行贷款、债券发行较多，且期限相对较长。总体来说，发行人具有较强的资金筹措管理能力，融资渠道畅通。未来发行人将获得更多的银行贷款、债券融资等，积极调整债务结构。预计上述事项不会对发行人偿债能力造成不利影响。

（五）偿债能力分析

报告期各期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

报告期各期发行人主要偿债能力指标

项目	2025 年 1-9 月/9 月末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率（倍）	2.52	2.75	2.21
速动比率（倍）	1.76	1.88	1.59
资产负债率（%）	62.69%	61.47%	64.96%
债务资本比率（%）	55.76%	53.70%	58.45%
EBITDA（万元）	56,701.49	74,901.30	79,255.09
EBITDA 全部债务比（%）	3.51%	5.06%	4.45%
EBITDA 利息倍数（倍）	0.70	1.02	1.04

从短期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.21、2.75 和 2.52，速动比率分别为 1.59、1.88 和 1.76，发行人流动比率和速动比率均持续改善。报告期内，发行人流动比率和速动比率均处于较高水平，发行人具备较好的短期偿债能力。

从长期偿债能力指标来看，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 64.96%、61.47%和 62.69%。最近两年，一方面，发行人通过控制银行贷款、发行债券、信托借款和融资租赁等方式筹集的资金规模，公司总负债规模有所下降；另一方面，通过公司积极收回政府性其他应收款，发行人资产规模也有

所下降，因此发行人的资产负债率有所下降。报告期各期末，发行人 EBITDA 分别为 79,255.09 万元、74,901.30 万元和 56,701.49 万元；EBITDA 利息保障倍数分别为 1.04、1.02 和 0.70。最近两年及一期，发行人 EBITDA 有所下降，发行人 EBITDA 利息保障倍数也略有减少。报告期内，发行人 EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数处于合理水平，发行人具备较好的长期偿债能力。

报告期内，发行人短期偿债能力和长期偿债能力均较强。报告期内，发行人持续调整债务结构，短期偿债能力有所提升；发行人资产负债率有所下降，融资渠道畅通，EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数保持在合理水平，长期偿债能力保持稳定。未来随着公司业务规模的不断扩大以及业务类型的多元化发展，公司将结合金融机构间接融资渠道以及资本市场直接融资渠道扩大公司的融资规模，以支持公司各类业务的平稳发展；另外，公司将通过改善资本结构，控制公司加权平均资本成本，持续改善公司资本状况。总体来看，发行人具备较强的整体偿债能力。

本期债券的偿债资金来源主要包括以下几个方面：

① 日常经营活动所产生的现金流

发行人偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金收入。最近两年及一期，发行人收到的经营活动产生的现金流入分别为 243,082.33 万元、455,928.81 万元和 161,772.22 万元，报告期内的均值为 286,927.79 万元，未来预计也将维持该水平。假设本期债券发行票面利率为 3.0%，发行期限为 10 年，本期债券到期应付本息和为 15,300.00 万元，未来 10 年内收到的经营活动产生的现金流入对其的覆盖倍数为 18.75 倍。发行人较为充足的日常经营活动现金流入是本期债券按期还本付息的有力保障。

最近两年及一期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；净利润分别为 10,449.05 万元和 9,612.46 万元和 7,613.52 万元。报告期内，发行人净利润平均值为 9,225.01 万元。

② 政府补助

最近两年及一期，发行人收到的政府补贴收入分别为 7,000.00 万元、7,600.00 万元和 5,250.00 万元，为发行人下属子公司淮安市兴淮水务有限公司获得的区域供水项目补贴。发行人子公司淮安市兴淮水务有限公司继续承担建

设的淮安区白马湖水厂及区域供水管网工程项目建设及经营，淮安市淮安区财政局下发专项补贴金额每年不少于 7,000.00 万元，补贴期限为 10 年（2018 年至 2027 年）。因此未来发行人还将持续获得地方政府支持，补贴具有持续性。假设发行人所处行业在本期债券存续期内不发生重大不利的变化及淮安市淮安区财政状况不发生急剧恶化，谨慎起见，结合淮安区财政局的政府补助安排，预计发行人未来每年收到的政府财政补贴收入为 7,300.00 万元左右，将对本期债券偿付利息提供保障。

③授信情况

报告期末，根据与各金融机构合作中所获取的内外部授信信息统计整理结果，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,213,296.94 万元，已使用额度 917,537.08 万元，尚未使用的授信额度为 295,759.86 万元。未来，在发行人所处行业、自身经营状况及信贷审核政策不发生重大不利变化的情况下，预计发行人在本期债券兑付前有一定的可使用授信额度，可适时支持本期债券的兑付。

③ 资金储备

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金余额为 192,749.17 万元，剔除受限部分后的货币资金余额为 135,072.08 万元。发行人较为充足的货币资金储备将是本期债券偿付的有力保障。

⑤融资渠道畅通

发行人主体评级为 AA，主体实力较强，市场认可度较高，成立以来已公开发行人信用类债券，融资渠道畅通。必要时，发行人将通过发行公司债券借新还旧，或发行其他品种债券的形式偿还本期债券。

⑥资产变现

截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产为 2,638,232.70 万元，占总资产的比例为 76.71%，其中不含存货的流动资产为 1,844,940.64 万元，占总资产的比例为 53.64%。发行人长期保持较为稳健的经营策略和财务政策，资产流动性良好。发行人在现金流量不足的情况下，可以通过流动资产变现来获得必要的偿债资金，用以偿还本期债券。

综上所述，整体来看，未来 10 年内发行人收到的经营活动产生的现金流入对本期债券本息和的覆盖倍数较高，是本期债券按期还本付息的有力保障。在

不发生行业或宏观环境等重大不利变化的情况下，在本期债券兑付前，预计发行人每年可实现 9,225.01 万元的净利润，预计发行人未来每年收到的政府财政补贴收入为 7,300.00 万元左右，将对本期债券偿付利息提供保障；同时发行人不受限的货币资金余额为 135,072.08 万元，资金储备较为充足。此外，若发行人盈利能力下降、收到政府补助减少、本期债券到期时货币资金储备不足，发行人仍具有一定的可使用授信额度。若发生信贷审核政策等不利变化导致发行人发生流动性紧张的情况，发行人可通过较为畅通的资本市场融资渠道发行债券取得还本付息的资金。若未来多市场的审核政策趋严导致发行人无法通过外部融资获得资金，发行人可变现部分流动资产，取得本期债券还本付息的现金。因此，发行人本期债券的相关偿还安排具有可行性。

（六）盈利能力分析

1、主要盈利数据和指标

报告期各期，发行人主要盈利数据和指标如下所示：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
营业收入	188,002.49	261,342.07	273,996.01
营业成本	136,733.00	194,240.23	198,801.44
营业利润	12,987.01	15,029.71	20,767.43
利润总额	13,031.17	15,019.67	16,339.68
净利润	7,613.52	9,612.46	10,449.05
归属于母公司所有者的净利润	7,613.44	9,612.70	10,448.59
扣除非经常性损益后净利润	1,397.91	744.85	6,580.40
营业毛利率（%）	28.25%	26.62%	28.36%
平均总资产回报率（%）	1.36%	1.85%	1.92%
加权平均净资产收益率（%）	0.60%	0.76%	0.83%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.11%	0.06%	0.52%

注：上表中营业毛利率（%）=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务收入×100%。

报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元。报告期内，发行人营业收入保持稳定，公司主营业务收入主要来自于土地开发整理业务收入、保障房建设业务收入和工程施工收入。报告期各期，发行人营业成本分别为 198,801.44 万元、194,240.23 万元和 136,733.00 万元。报告期内，发行人营业成本略有下降，主要系发行人土地开发整理业务成本和工程施工业务成本减少所致。报告期各期，发行人营业毛利

率分别为 28.36%、26.62%和 28.25%。2024 年度发行人营业毛利率略有下降，主要系土地开发整理业务毛利减少所致。

报告期各期，发行人净利润分别为 10,449.05 万元、9,612.46 万元和 7,613.52 万元。2024 年度，发行人净利润较 2023 年度减少 836.59 万元，减幅为 8.01%，减幅较小。2025 年 1-9 月，发行人净利润较上年同期减少 445.65 万元，降幅为 5.53%。报告期各期，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 10,448.59 万元、9,612.70 万元和 7,613.44 万元。

报告期各期，发行人扣除非经常性损益后净利润分别为 6,580.40 万元、744.85 万元和 1,397.91 万元，金额较小，主要系发行人净利润较为依赖政府补助所致。

报告期各期，发行人非经常性损益明细如下所示：

报告期各期发行人非经常性损益明细

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
其他收益	5,250.00	7,600.00	7,000.00
投资收益	921.45	1,253.76	1,301.03
公允价值变动收益	-	-	-
信用减值损失	-	23.90	-4.61
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
营业外收入	137.01	63.65	14.57
营业外支出	92.84	73.69	4,442.32
非经常性损益合计	6,215.61	8,867.61	3,868.66
净利润	7,613.52	9,612.46	10,449.05
扣除非经常性损益后净利润	1,397.91	744.85	6,580.40

报告期各期，发行人非经常性损益主要由其他收益构成，具体为发行人获得与企业日常活动相关的政府补助。报告期各期，发行人获得的政府补助分别为 7,000.00 万元、7,600.00 万元和 5,250.00 万元。另外，2023 年度，发行人营业外支出为 4,442.32 万元，主要为公司发生诉讼赔款所致。报告期内，发行人非经常性损益除其他收益（政府补助）外，不具有可持续性，对发行人盈利能力不会造成持续性影响。

报告期各期，发行人平均总资产回报率分别为 1.92%、1.85%和 1.36%；加权平均净资产收益率分别为 0.83%、0.76%和 0.60%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 0.52%、0.06%和 0.11%。

整体来看，发行人主营业务发展稳定，营业收入规模较大，净利润保持稳定。随着发行人主营业务规模的不断扩大和项目建设正常完工并结算，发行人的盈利能力将逐步提高。发行人作为淮安市淮安主要的土地开发整理、保障房建设开发和工程施工经营主体，在行业中处于相对垄断地位，业务竞争优势明显，未来发行人的土地开发整理业务、保障房建设开发业务等主营业务板块将获得持续稳定的项目来源，随着发行人充分利用自身业务经营优势和投融资管理水平，发行人将获得稳定的主营业务收入。总之，发行人盈利能力具有稳定性和可持续性。

2、期间费用

报告期各期，发行人期间费用如下所示：

单位：万元、%

项目	2025年1-9月		2024年度		2023年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	379.15	0.20	412.18	0.16	214.68	0.08
管理费用	6,560.65	3.49	6,400.24	2.45	5,787.09	2.11
研发费用	-	-	-	-	-	-
财务费用	36,339.69	19.33	52,338.78	20.03	54,957.70	20.06
期间费用合计	43,279.49	23.02	59,151.19	22.63	60,959.46	22.25

报告期各期，发行人期间费用合计分别为 60,959.46 万元、59,151.19 万元和 43,279.49 万元，占营业收入的比例分别为 22.25%、22.63%和 23.02%。报告期各期，发行人期间费用基本保持稳定。

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。报告期各期，发行人销售费用分别为 214.68 万元、412.18 万元和 379.15 万元，占营业收入的比例分别为 0.08%、0.16%和 0.20%，销售费用规模及占比均较小。报告期各期，发行人管理费用分别为 5,787.09 万元、6,400.24 万元 6,560.65 万元，占营业收入的比例分别为 2.11%、2.45%和 3.49%，管理费用规模及占比均保持稳定。管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销以及管理人员人工成本。报告期各期，发行人财务费用分别为 54,957.70 万元、52,338.78 万元 36,339.69 万元，占营业收入的比例分别为 20.06%、20.03%和 19.33%，财务费用规模及占比也均保持稳定，且财务费用是期间费用的主要组成部分。报告期内，发行人财务费用主要为利息支出、借款手续费、融资费用等相关财务费用支出。

3、投资收益

报告期各期，发行人投资收益如下所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
投资收益	921.45	0.49	1,253.76	0.48	1,301.03	0.47

报告期各期，发行人投资收益分别为 1,301.03 万元、1,253.76 万元和 921.45 万元，占营业收入的比例分别为 0.47%、0.48%和 0.49%，发行人投资收益规模和占比保持稳定。2023 年度，发行人投资收益为权益法核算的长期股权投资收益、其他债权投资在持有期间的投资收益。2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资收益为其他债权投资在持有期间的投资收益。

4、其他收益

报告期各期，发行人其他收益如下所示：

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月			2024 年度			2023 年度		
	金额	占营业收入的比例	占净利润的比例	金额	占营业收入的比例	占净利润的比例	金额	占营业收入的比例	占净利润的比例
其他收益	5,250.00	2.79	68.96	7,600.00	2.91	79.06	7,000.00	2.55	66.99

报告期各期，发行人其他收益分别为 7,000.00 万元、7,600.00 万元和 5,250.00 万元，其他收益占营业收入的比例分别为 2.55%、2.91%和 2.79%，其他收益规模和占比均保持稳定；报告期各期，发行人其他收益占净利润的比例分别为 66.99%、79.06%和 68.96%，占比较高。

报告期各期，发行人其他收益均为与企业日常活动相关的政府补助，具体政府补助为发行人下属子公司淮南市兴淮水务有限公司获得的区域供水项目补贴。为进一步加快淮安区区域供水项目建设发展，根据淮南市兴淮水务有限公司承担建设的淮安区白马湖水厂及区域供水管网工程项目建设及经营情况，淮南市淮安区财政局下发《关于对淮南市兴淮水务有限公司专项财政补贴的批复》（淮城发【2015】184 号），决定对淮南市兴淮水务有限公司给予专项补贴，补贴金额每年不少于 7,000.00 万元，补贴期限为 10 年（2018 年至 2027 年）。

尽管发行人净利润较为依赖获得的政府补助，但是上述政府补助期限较长且金额较大，该项政府补助具有稳定性和可持续性，预计不会对发行人经营业

绩和盈利能力的稳定性和可持续性造成不利影响。

（七）营运能力分析

报告期各期，发行人营运能力指标如下表所示：

报告期各期发行人运营能力指标

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率（次）	0.22	0.34	0.39
存货周转率（次）	0.17	0.24	0.25
总资产周转率（次）	0.06	0.08	0.08

报告期各期，发行人应收账款周转率分别为 0.39、0.34 和 0.22。发行人应收账款周转率处于较低水平，主要是发行人来自土地开发整理、保障房建设业务的主营业务收入对应回款周期长，从而导致发行人的应收账款周转率较低，符合行业特性。报告期各期，发行人存货周转率分别为 0.25、0.24 和 0.17。发行人存货周转率较低，主要系发行人存货规模相对较大所致。报告期各期，发行人总资产周转率分别为 0.08、0.08 和 0.06，周转水平较低。

总之，上述营运能力有关指标与发行人主营业务特征和所在行业特点相符，未对发行人营运能力造成重大不利影响。未来随着公司主营业务相关项目逐步竣工结算，将给公司带来长期稳定收入以及提高相关资产的周转率，发行人也将不断优化完善内部管理制度，继续加强应收账款和存货等资产管理，预计发行人的营运能力将进一步提高。

（八）关联交易情况

1、关联方及关联关系

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

（1）发行人的控股股东和实际控制人

报告期末，发行人的控股股东和实际控制人情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（二）控股股东及实际控制人的基本情况”。

（2）发行人的子公司

报告期末，发行人合并报表范围内子公司的情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）发行人主要子公司情况”。

（3）发行人合营或联营企业

报告期末，发行人主要的合营、联营及参股公司情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）发行人合营、联营及主要参股公司情况”。

（4）发行人董事、监事、高级管理人员情况

报告期末，发行人董事、监事及高级管理人员的情况详见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董监高情况”。

（5）其他关联方（不存在控制关系但发生交易的关联方）

报告期末，发行人不存在其他关联方。

2、关联交易情况

（1）关联采购与销售

无。

（2）关联担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人作为担保方，对关联方（合并范围内的子公司）提供的担保金额合计 14,989.99 万元，占期末净资产的比例为 1.17%，具体情况如下所示：

报告期末发行人提供的关联担保情况

单位：万元

担保单位	被担保方	担保余额	担保类型
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	5,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	3,065.65	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	2,738.39	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	1,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	891.97	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	887.30	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	456.97	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	299.71	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市第二市政有限公司	5,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	3,065.65	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	2,738.39	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	1,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区农村供水有限公司	891.97	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	887.30	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮水务有限公司	456.97	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	299.71	保证
合计	-	14,989.99	-

报告期内，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

（3）关联方应收应付款项

无。

（4）其他关联交易情况

无。

（5）关联交易制度

发行人制定了相关关联交易管理制度，详见本募集说明书“第四节发行人基本情况”之“五、发行人的治理结构等情况”之“（二）内部管理制度”相关内容。

（6）关联方资金违规占用

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

3、关联交易定价原则、决策权限和程序

（1）关联交易定价原则

关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- 1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- 2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- 3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- 4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；
- 5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

除上述确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

- ①成本加成法，以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

②再销售价格法，以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格。适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

③可比非受控价格法，以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价。适用于所有类型的关联交易；

④交易净利润法，以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润。适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

⑤利润分割法，对关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况，根据发行人与其关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额。

（2）关联交易决策权限和程序

为保证淮安市淮安区城市资产经营有限公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《公司法》及《淮安市淮安区城市资产经营有限公司章程》等的规定，结合公司实际情况，制定了关联交易管理制度，对公司关联方认定与关联交易定价及审批程序等进行了详细规定。公司发生关联交易应订立书面合同协议，明确双方的权利义务和法律责任。首先，由主责部门拟定招标方案，报公司招标管理小组确认。其次，主责部门根据招标方案组织实施，进行市场调研、商务谈判等工作，形成报告后报公司招标管理小组审核。然后，主责部门按照审核结果拟定关联交易合同，并报公司合同评审会评审通过后签定。最后，主责部门将关联交易合同报合同管理部门，由合同管理部门按照相关规定向上级主管部门办理合同备案。

（九）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人及其合并范围内子公司对外担保（不含发行人与子公司之间的担保）余额为 1,262,569.17 万元，占当期末总资产比例为 36.71%，占当期末净资产比例为 98.38%。具体情况如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保类型	关联关系
楚州文旅	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	45,950.00	保证	非关联方
楚州文旅	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
楚州文旅	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	6,000.00	保证	非关联方

楚州文旅	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
楚州文旅	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
淮安区水利	淮安市楚州中医院	3,000.00	保证	非关联方
城投置业	淮安新城投资开发集团有限公司	3,135.00	保证	非关联方
城投置业	淮安新城投资开发集团有限公司	22,515.00	保证	非关联方
第二市政	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	9,000.00	保证	非关联方
第二市政	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	5,250.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,360.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,280.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	42,600.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	40,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	38,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	37,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	33,600.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	30,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	29,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	27,900.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	25,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮哲城市建设发展有限公司	25,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	25,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	24,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏通产业发展有限公司	22,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	21,250.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	20,580.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮鑫城市更新有限公司	20,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	19,450.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	19,450.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	19,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	18,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	18,050.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	15,435.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	15,435.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市翔宇控股集团有限公司	15,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	14,100.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	14,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	13,860.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	10,000.00	保证	非关联方

淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏珏置业有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市民惠住房投资开发有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	9,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	9,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	8,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信航信息科技有限公司	7,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	6,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	6,750.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	6,660.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	6,660.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮溪农业科技有限公司	6,622.80	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮峰农业科技有限公司	6,334.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	6,160.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市名城投资控股集团有限公司	6,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	6,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮哲城市建设发展有限公司	5,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	5,250.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮通城市更新有限公司	5,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,943.75	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,875.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	4,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	4,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,060.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,044.26	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	4,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏运市政有限公司	4,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	4,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏通产业发展有限公司	4,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮峰农业科技有限公司	4,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市名城投资控股集团有限公司	3,900.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	3,750.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市客总汽车运输有限公司	3,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市名城投资控股集团有限公司	3,680.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	3,550.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	3,300.00	保证	非关联方

淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	3,150.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	3,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区园林古建有限公司	3,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮峰农业科技有限公司	2,820.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	2,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	2,730.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,625.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区园林古建有限公司	2,625.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,575.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信资产管理集团有限公司	2,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信建设集团有限公司	2,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	2,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮祥高效农业有限公司	2,478.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市客总汽车运输有限公司	2,400.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮祥高效农业有限公司	2,100.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,012.50	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市客总汽车运输有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区园林古建有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信立建设有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	2,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	1,998.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市蒲显高效农业发展有限公司	1,975.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,950.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,925.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	1,855.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,840.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	1,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安明通环保科技有限公司	1,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市博远建筑工程有限公司	1,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,755.60	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	1,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏通产业发展有限公司	1,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮溪农业科技有限公司	1,665.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市客总汽车运输有限公司	1,588.31	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	1,550.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮峰农业科技有限公司	1,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区清源排水有限公司	1,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	1,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信航信息科技有限公司	1,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,400.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏健城市建设发展有限公司	1,250.00	保证	非关联方

淮安区域资	淮安市古镇物业服务有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市玖信控股集团有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏楚兴科技有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区清源排水有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信立建设有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	1,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市蒲昱高效农业发展有限公司	995.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市中汇安贸易有限公司	950.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	900.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市名城投资控股集团有限公司	883.20	保证	非关联方
淮安区域资	江苏楚兴科技有限公司	800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市安澜水利资产经营有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区园林古建有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市博远建筑工程有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市中汇安贸易有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市民惠住房投资开发有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市星兴生态农业发展有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信港口运营有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信资产管理集团有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏润资源开发有限公司	499.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市名城投资控股集团有限公司	498.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮先工程有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮远城市建设发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮琪物业管理服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮琪物业管理服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信达物业服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安米德兰特种工程轮胎有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市浩昌人力资源管理有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	江苏萧湖国际大酒店有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市古镇物业服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安楚韵书屋有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安明通环保科技有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市古镇物业服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安宏信电商物流园有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市益宏人力资源服务有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市腾旭数字科技有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮玮管网工程有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮民城市建设发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮宜工程有限公司	495.00	保证	非关联方

淮安区域资	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市天云工程建设有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏彬新能源科技发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市丰腾农业开发有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮亮产业发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮祥高效农业有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市农村供水建设工程有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安强民水务建设有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮先工程有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安楚韵教育文化发展有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信文化旅游有限公司	495.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市信航信息科技有限公司	494.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市腾旭数字科技有限公司	494.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮峰农业科技有限公司	494.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮森科技发展有限公司	494.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信文化旅游有限公司	494.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市客总汽车运输有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市胜卓建筑工程有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市博然建筑工程有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市翔宇控股集团有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市吉聚企业管理有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区保安服务有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市翔宇控股集团有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区保安服务有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区新世纪建筑器材有限公司	490.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市荣智新材料有限公司	489.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	332.50	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	131.25	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证	非关联方
合计	-	1,262,569.17		非关联方

上述被担保方主要为淮安市地方国有企业，经营状况均正常，主要将在未来 1-2 年到期，发行人代偿风险较小。

报告期末，发行人对外担保中对淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的担保余额合计为 352,794.86 万元，占发行人同期末合并口径净资产的 27.49%。

具体涉及担保债务情况如下所示：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保余额	担保类型	关联关系
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证	非关联方

兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,360.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,500.00	保证	非关联方
兴淮水务	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,280.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	37,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	29,700.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	27,900.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	25,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	24,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	21,250.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	18,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	13,860.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	9,500.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,300.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,943.75	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,875.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,060.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,044.26	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	3,150.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,800.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,625.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,012.50	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,950.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,925.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,840.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,755.60	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,400.00	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	332.50	保证	非关联方
淮安区域资	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	131.25	保证	非关联方
合计	-	352,794.86	-	-

淮安市宏信国有资产投资管理有限公司的基本信息如下：

公司名称：淮安市宏信国有资产投资管理有限公司

法定代表人：田力

注册资本：700,000.00 万元

注册地址：淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦

统一社会信用代码：91320803MA1MB3P732

成立时间：2015 年 11 月 11 日

经营范围：淮安市淮安区人民政府授权的国有资产投资、管理、经营、企业托管、资产重组业务、土地开发整理、房地产开发、销售（须取得许可后方可经营）。（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）许可项目：建设工程施工；港口经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；规划设计管理；城市公园管理；灌溉服务；水利相关咨询服务；工程管理服务；停车场服务；广告发布；电动汽车充电基础设施运营（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）

报告期各期末，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司总资产分别为 5,676,818.24 万元、5,429,689.40 万元和 5,625,778.67 万元，净资产分别为 2,144,103.98 万元、2,013,112.26 万元和 2,025,789.68 万元，资产负债率分别为 62.23%、62.92%和 63.99%。报告期各期，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司营业收入分别为 283,367.20 万元、350,032.07 万元和 209,886.81 万元，净利润分别为 20,946.68 万元、20,561.41 万元和 12,600.73 万元。截至本募集说明书签署日，淮安市宏信国有资产投资管理有限公司经营情况正常，资信状况良好，未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

报告期末，发行人与被担保企业存在相互融资担保（以下简称“互保”）情形，主要互保单位为淮安市宏信国有资产投资管理有限公司。淮安市宏信国有资产投资管理有限公司对发行人及其合并范围内子公司提供担保余额合计 321,459.97 万元，占该公司报告期末对外担保（1,774,608.21 万元）的比例为 18.11%。互保涉及担保债务的具体情况如下所示：

单位：万元

序号	被担保单位名称	担保余额	担保类型	关联关系
1	淮安市兴淮水务有限公司	30,000.00	保证	非关联方
2	淮安市兴淮水务有限公司	25,140.00	保证	非关联方
3	淮安市兴淮水务有限公司	20,000.00	保证	非关联方
4	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	18,000.00	保证	非关联方
5	淮安市兴淮港口有限公司	18,000.00	保证	非关联方
6	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	17,500.00	保证	非关联方
7	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	16,104.00	保证	非关联方
8	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	15,000.00	保证	非关联方
9	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	10,856.00	保证	非关联方
10	淮安市兴淮水务有限公司	10,000.00	保证	非关联方
11	淮安市儒昱农业科技有限公司	9,365.00	保证	非关联方

12	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	8,888.89	保证	非关联方
13	淮安市兴淮港口有限公司	8,000.00	保证	非关联方
14	淮安市淮安区农村供水有限公司	8,000.00	保证	非关联方
15	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	7,111.11	保证	非关联方
16	淮安市兴淮港口有限公司	7,000.00	保证	非关联方
17	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	5,232.36	保证	非关联方
18	淮安市儒昱农业科技有限公司	5,148.00	保证	非关联方
19	淮安市儒昱农业科技有限公司	4,752.00	保证	非关联方
20	淮安市儒昱农业科技有限公司	4,683.00	保证	非关联方
21	淮安市儒芮农业开发有限公司	4,600.00	保证	非关联方
22	淮安市儒芮农业开发有限公司	4,048.00	保证	非关联方
23	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	3,065.65	保证	非关联方
24	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	3,040.00	保证	非关联方
25	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	3,000.00	保证	非关联方
26	淮安市淮安区农村供水有限公司	2,000.00	保证	非关联方
27	淮安市淮安区农村供水有限公司	1,800.00	保证	非关联方
28	淮安市淮安区水利建筑工程公司	1,694.47	保证	非关联方
29	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证	非关联方
30	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证	非关联方
31	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证	非关联方
32	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	500.00	保证	非关联方
33	淮安市兴淮港口有限公司	495.00	保证	非关联方
34	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	299.71	保证	非关联方
35	淮安市儒昱农业科技有限公司	14,000.00	保证	非关联方
36	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	14,600.00	保证	非关联方
37	淮安市淮坤新农村发展建设有限公司	8,000.00	保证	非关联方
38	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	5,476.78	保证	非关联方
39	淮安市第二市政有限公司	4,560.00	保证	非关联方
合计	-	321,459.97	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人上述互保涉及担保债务正常还本付息，未发生债务逾期或违约情形，主要担保债务将在未来两年内到期，可能引发的债务交叉传导风险较小，未对发行人本期债券偿付能力造成重大不利影响。

（十）未决诉讼、仲裁及行政处罚情况

报告期内，发行人涉及 2 宗承担补充赔偿责任的案件，均涉及发行人参股公司淮安市白马湖生态旅游开发有限公司（以下简称“白马湖生态旅游公司”），具体情况如下：

判决时间	案号	类型	当事人	涉案金额或相关判决内容	结果或目前进展
2023-07-27	(2023)苏0803民初5354号	借款合同纠纷	原告：淮安市淮安区财政局 被告：淮安市白马湖生态旅游开发有限公司 被告：淮安市淮安区城市资产经营有限公司	(1) 判决被告淮安市白马湖生态旅游开发有限公司返还原告淮安区财政局借款 2681.9626 万元及利息； (2) 被告（发行人）在其抽逃出资 10000 万元本息范围内承担补充赔偿责任。	2023 年 8 月 4 日发行人已向淮安区财政局支付 2694 万元。

2023-8-25	(2023)苏 0803 民初 6042 号	借款合同纠纷	原告：淮安市白马湖投资发展有限公司 被告：淮安市白马湖生态旅游开发有限公司 被告：淮安市淮安区城市资产经营有限公司	(1) 判决被告淮安市白马湖生态旅游开发有限公司返还原告淮安市白马湖投资发展有限公司借款 6348.06 万元及利息、违约金； (2) 被告（发行人）在其抽逃出资 5342.8009 万元本息范围内承担补充赔偿责任。	2023 年 9 月 13 日 发行人已向淮安区人民法院缴纳涉诉赔偿款 9764 万元。
-----------	------------------------	--------	---	---	---

(1) 2023 年 7 月 27 日，经淮安区人民法院判决（2023）苏 0803 民初 5354 号）民事判决书对淮安市淮安区财政局与淮安市白马湖生态旅游开发有限公司之间的借款合同纠纷进行判决，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司需要返还淮安区财政局借款 2681.9626 万元及利息。

淮安市白马湖生态旅游开发有限公司是发行人参股公司，发行人持股比例 43.4783%，认缴出资额 10000 万元，认缴出资日期为 2011 年 11 月 24 日。2012 年 11 月 14 日，发行人向淮安市白马湖生态旅游开发有限公司出资 10000 万元，同日转出至发行人关联公司淮安市淮安区城投置业有限公司，因此法院认定其为抽逃出资行为。因此，本次案件中，发行人作为被告应在其抽逃出资 10000 万元本息范围内承担补充赔偿责任。

2023 年 8 月 4 日，发行人已向淮安区财政局支付 2694 万元，已履行相关补充赔偿责任。

(2) 2023 年 8 月 25 日，经淮安区人民法院判决（2023）苏 0803 民初 6042 号民事判决书对淮安市白马湖投资发展有限公司与淮安市白马湖生态旅游开发有限公司之间的借款合同纠纷进行判决，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司需要返还淮安市白马湖投资发展有限公司借款 6348.06 万元及利息、违约金；发行人应在其尚未补足资本金 5342.8009 万元本息范围内承担补充赔偿责任。

2023 年 9 月 13 日，发行人已缴纳涉诉赔偿款 9,764.00 万元（具体包括本金 5,342.80 万元，利息 4,401.37 万元），已履行相关补充赔偿责任。

除此之外，发行人重要子公司（淮安市淮安区城投置业有限公司，以下简称“城投置业”）涉及重大诉讼、仲裁的情况如下：

关于城投置业和淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（以下简称“宏信国投”）与中国江苏国际经济技术合作集团有限公司（以下简称“中江国际”）存在的淮安区文府佳苑二期项目建设工程施工合同纠纷，2025 年 4 月 7 日淮安仲裁委员会做出（2023）淮仲裁字第 0629 号裁决书（已生效），主要裁决内容

如下：

(1)被申请人宏信国投、城投置业，向申请人中江国际给付工程款 224,000,168.23 元；(2)被申请人宏信国投、城投置业，向申请人中江国际给付财务费用 17,340,005.05 元；(3)被申请人宏信国投、城投置业，向申请人中江国际支付 2025 年 2 月 5 日之前逾期付款利息 16,863,612.24 元，并以 224,000,168.23 元为基数，按照全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率，支付自 2025 年 2 月 6 日至实际付清之日的利息；(4)申请人中江国际对其承包的淮安市淮安区文府佳苑二期工程(不含已经交付的安置房屋)拍卖、变卖或折价的价款，在 224,000,168.23 元范围内享有优先受偿权；(5)被申请人宏信国投、城投置业承担本案仲裁费 1,147,674.00 元,鉴定费 2,000,000.00 元,合计 3,147,674.00 元。

2025 年 5 月 14 日，中江国际向淮安市中级人民法院申请强制执行，执行案号为（2025）苏 08 执 347 号，执行标的 261,351,460.00 元。2025 年 5 月 16 日，发行人在上交所披露《淮安市淮安区城市资产经营有限公司关于重要子公司涉及重大诉讼、仲裁的公告》。

2025 年 5 月 22 日，城投置业、宏信国投与中江国际达成《和解协议》，中江国际同意城投置业、宏信国投在 2027 年 2 月 4 日前分 5 次合计还款 261,351,459.52 元。2025 年 5 月 23 日，淮安市中级人民法院根据申请人中江国际申请依法解除了对被申请人银行账户的冻结措施及其他财产的查封措施。

截至本募集说明书签署日，城投置业和宏信国投已支付还款 2.39 亿元，后续将按照《和解协议》逐期还款。截至本募集说明书签署日，发行人重要子公司（城投置业）主营业务正常经营，上述事项未对发行人及城投置业的生产经营、财务状况和偿债能力造成重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，发行人不存在对其构成重大不利影响的未决诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

（十一）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产为 254,741.00 万元，占当期末总资产的比例为 7.41%，占当期末净资产的比例为 19.85%。具体情况如下所示：

报告期末发行人受限资产情况

单位：万元、%

项目	期末金额	占期末净资产的比例	受限原因
货币资金-其他货币资金	57,677.09	4.49	保证、质押
存货-土地使用权、开发成本	45,319.27	3.53	抵押
固定资产—房屋土地	151,744.65	11.82	抵押
合计	254,741.00	19.85	—

1、货币资金受限情况

截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金中其他货币资金受限金额为 57,677.09 万元，受限原因为保证金及设定质押的定期存款。

2、存货中土地使用权受限情况

截至 2025 年 9 月末，发行人将存货中部分资产（土地使用权、开发成本）对外抵押借款导致受限，受限资产账面价值为 45,319.27 万元，具体情况如下所示：

单位：平方米、万元

序号	不动产权证号	坐落	权利人名称	土地权利面积	受限原因	账面价值
1	淮 C 国用(2013 出)第 27 号	城东乡童嘴村藏军洞路南侧	淮安区城资	57,339.50	抵押	10,185.97
2	淮 C 国用(2012 出)第 141 号	淮安区入海水道北侧	淮安区城资	66,666.00	抵押	13,493.00
3	淮 C 国用(2013)第 958 号	淮安区里运河东侧、运河嘉苑北侧	淮安区城资	29,240.00	抵押	13,781.40
4	淮 C 国用(2015)第 4245 号	淮安市淮安区华亭路东侧、井神路南侧	淮安区城资	19,781.00	抵押	7,858.90
合计		-	-	173,026.50	-	45,319.27

3、固定资产中房屋土地使用权受限情况

报告期末，发行人将固定资产中上河作业区一期码头相关资产（房屋及土地使用权）对外抵押借款导致受限，受限资产账面价值为 151,744.65 万元，具体情况如下所示：

单位：平方米、万元

序号	不动产权证号	坐落	权利人名称	土地权利面积	受限原因	账面价值
1	苏（2024）淮安区不动产权第 0013502 号	淮安区平桥镇（原上河镇）上河居委会、运河村境内	淮安区城资	451,850.22	抵押	151,744.65
合计		-	-	451,850.22	-	151,744.65

报告期末，除上述受限资产情况外，发行人不存在其他资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（十二）资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在其他影响其偿债能力的资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项。

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）报告期初至本募集说明书签署日发行人主体评级情况

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2025 年 12 月 8 日出具的《2025 年度淮安市淮安区城市资产经营有限公司信用评级报告》，发行人主体评级结果为 AA，评级展望为稳定。

报告期初至本募集说明书签署日，发行人历史主体评级情况如下：

评级日期	主体评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
2024-11-11	AA	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级
2025-12-08	AA	稳定	维持	中诚信国际信用评级有限责任公司	主体长期信用评级

（二）本期债券的信用评级情况

本期债券未评级。

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

报告期末，根据与各金融机构合作中所获取的内外部授信信息统计整理结果，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,213,296.94 万元，已使用额度 917,537.08 万元，尚未使用的授信额度为 295,759.86 万元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

报告期末，发行人（含子公司）具体授信及使用情况如下：

报告期末发行人（含子公司）主要贷款银行授信情况

单位：万元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
渤海银行	10,000.00	10,000.00	-
恒丰银行	6,000.00	4,920.00	1,080.00
华夏银行	41,227.00	27,685.00	13,542.00
淮安光大村镇银行	4,465.00	4,465.00	-
淮安农村商业银行	69,350.00	64,600.00	4,750.00
江南农村商业银行	64,300.00	29,550.00	34,750.00
苏商银行	7,000.00	5,000.00	2,000.00
江苏银行	186,344.00	75,223.71	111,120.29
交通银行	7,150.00	7,150.00	-
南京银行	180,000.00	110,037.50	69,962.50
上海浦东发展银行	29,000.00	28,900.00	100.00
苏州银行	45,540.00	45,540.00	-

无锡农村商业银行	5,900.00	5,900.00	-
兴业银行	17,050.00	17,050.00	-
中国邮政储蓄银行	63,500.00	48,548.00	14,952.00
浙商银行	34,680.00	28,580.00	6,100.00
中国工商银行	67,422.00	67,228.93	193.07
中国光大银行	38,680.00	36,720.00	1,960.00
中国建设银行	44,539.94	44,539.94	-
中国民生银行	54,861.00	54,861.00	-
中国农业发展银行	14,600.00	14,600.00	-
中国农业银行	19,000.00	19,000.00	-
中国银行	83,500.00	48,250.00	35,250.00
中信银行	33,048.00	33,048.00	-
国家开发银行江苏省分行	85,140.00	85,140.00	-
广州银行	1,000.00	1,000.00	-
总计	1,213,296.94	917,537.08	295,759.86

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

截至本募集说明书签署日，发行人及其主要子公司已发行债券及偿还情况如下所示：

发行人及其主要子公司已发行债券及偿还情况

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	起息日期	回售日期	到期日	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额	偿还情况
1	25 淮资 01	2025-06-20	2030-06-20	2035-06-20	10 (5+5)	5.00	2.70	5.00	尚未到付息兑付日
2	23 淮资 04	2023-09-14	-	2026-09-15	3	4.90	4.80	4.90	已按时支付利息，尚未到兑付日
3	23 淮资 03	2023-08-08	-	2026-08-09	3	5.00	5.82	5.00	已按时支付利息，尚未到兑付日
4	23 淮资 02	2023-07-06	-	2025-07-07	2	5.00	5.90	-	已到期兑付
5	23 淮资 01	2023-03-08	-	2026-03-10	3	5.10	7.10	5.10	已按时支付利息，尚未到兑付日
6	18 淮资 03	2018-10-10	2020-10-12,2022-10-11	2023-10-11	5(2+2+1)	9.90	4.50	-	已到期兑付
7	18 淮资 02	2018-08-22	2020-08-24,2022-08-23	2023-08-23	5(2+2+1)	5.00	5.00	-	已到期兑付
8	18 淮资 01	2018-03-22	2020-03-23,2022-03-23	2023-03-23	5(2+2+1)	5.10	7.99	-	已到期兑付
私募公司债小计	-	-	-	-	-	45.00	-	20.00	-
9	26 淮安淮安 PPN002	2026-01-26	--	2026-07-25	0.49	6.36	1.95	6.36	尚未到付息兑付日
10	26 淮安淮安 PPN001	2026-01-14	--	2026-07-13	0.49	6.00	1.98	6.00	尚未到付息兑付日
11	25 淮安淮安 SCP003	2025-12-24	--	2026-06-22	0.49	3.85	1.86	3.85	尚未到付息兑付日
12	25 淮安淮安 PPN002	2025-06-27	--	2026-01-23	0.58	6.00	2.15	-	已到期兑付
13	25 淮安淮安	2025-06-27	--	2026-02-12	0.63	6.36	2.11	-	已到期兑付

淮安市淮安区城市资产经营有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	安 PPN003								
14	25 淮安淮安 CP003	2025-03-27	--	2025-07-15	0.30	2.00	2.20	-	已到期兑付
15	25 淮安淮安 CP002	2025-03-24	--	2025-07-22	0.33	4.00	2.30	-	已到期兑付
16	25 淮安淮安 SCP002	2025-03-07	--	2025-07-13	0.35	2.00	2.38	-	已到期兑付
17	25 淮安淮安 PPN001	2025-01-23	--	2025-07-07	0.45	3.00	2.45	-	已到期兑付
18	25 淮安淮安 SCP001	2025-01-24	--	2025-07-13	0.47	1.36	2.30	-	已到期兑付
19	25 淮安淮安 CP001	2025-01-22	--	2025-04-22	0.25	7.00	2.58	-	已到期兑付
20	24 淮安淮安 PPN002	2024-08-27	-	2029-08-28	5.00	4.11	2.94	4.11	已按时支付利息，尚未到兑付日
21	24 淮安淮安 CP003	2024-08-09	-	2025-05-09	0.7397	1.36	2.11	-	已到期兑付
22	24 淮安淮安 MTN001	2024-07-24	-	2029-07-26	5.00	4.00	2.55	4.00	已按时支付利息，尚未到兑付日
23	24 淮安淮安 CP002	2024-04-24	-	2024-08-23	0.3288	5.36	2.20	-	已到期兑付
24	24 淮安淮安 CP001	2024-01-24	-	2024-05-25	0.3279	5.00	2.73	-	已到期兑付
25	24 淮安淮安 SCP001	2024-01-16	-	2024-10-14	0.7377	4.11	2.88	-	已到期兑付
26	24 淮安淮安 PPN001	2024-01-03	-	2026-01-04	2.00	3.85	3.85	-	已到期兑付
27	23 淮安淮安 CP002	2023-06-27	-	2024-03-25	0.7377	4.00	3.77	-	已到期兑付
28	23 淮安淮安 MTN001	2023-06-27	-	2027-06-28	4.00	5.00	6.45	5.00	已按时支付利息，尚未到兑付日
29	23 淮安淮安 CP001	2023-04-26	-	2023-07-26	0.2459	5.00	3.50	-	已到期兑付
30	23 淮安淮安 PPN002	2023-03-27	-	2025-03-29	2.00	4.00	7.07	-	已到期兑付
31	23 淮安淮安 PPN001	2023-02-27	-	2025-02-28	2.00	7.00	7.80	-	已到期兑付
32	22 淮安淮安 MTN001	2022-03-29	-	2024-03-31	2.00	5.00	6.50	-	已到期兑付
33	20 淮安淮安 MTN001	2020-05-28	-	2023-05-29	3.00	10.00	6.87	-	已到期兑付
34	19 淮安淮安 PPN001	2019-01-09	2022-01-10	2024-01-10	5.00	5.00	7.99	-	已到期兑付
35	18 淮安淮安 PPN001	2018-03-13	-	2023-03-14	5.00	5.00	7.50	-	已到期兑付
36	17 淮安淮安 PPN002	2017-06-26	-	2020-06-27	3.00	5.00	6.85	-	已到期兑付
37	17 淮安淮安 PPN001	2017-06-20	-	2022-06-21	5.00	5.00	7.00	-	已到期兑付
38	16 兴淮水务 PRN001	2016-10-24	-	2026-10-25	10.00	5.00	4.00	1.00	已按时支付利息，尚未到兑付日
债务融资工具小计	-	-	-	-	-	140.72	-	30.32	-
39	16 淮安城资债	2016-04-28	-	2023-05-03	7.00	12.00	4.63	-	已到期兑付
企业债小计	-	-	-	-	-	12.00	-	-	-

其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	197.72	-	50.32	-

（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 25 只（合计 109.51 亿元），累计偿还债券 23 只（合计 117.19 亿元）。

2、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 50.32 亿元，具体明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	发行主体	债券简称	起息日期	回售日期	到期日	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
1	淮安区城资	25 淮资 01	2025-06-20	2030-06-20	2035-06-20	10.00	5.00	2.70	5.00
2	淮安区城资	23 淮资 04	2023-09-15	--	2026-09-15	3.00	4.90	4.80	4.90
3	淮安区城资	23 淮资 03	2023-08-09	--	2026-08-09	3.00	5.00	5.82	5.00
4	淮安区城资	23 淮资 01	2023-03-10	--	2026-03-10	3.00	5.10	7.10	5.10
公司债小计		-	-	-	-	-	20.00	-	20.00
5	淮安区城资	26 淮安淮安 PPN002	2026-01-26	--	2026-07-25	0.49	6.36	1.95	6.36
6	淮安区城资	26 淮安淮安 PPN001	2026-01-14	--	2026-07-13	0.49	6.00	1.98	6.00
7	淮安区城资	25 淮安淮安 SCP003	2025-12-24	--	2026-06-22	0.49	3.85	1.86	3.85
8	淮安区城资	24 淮安淮安 PPN002	2024-08-28	--	2029-08-28	5.00	4.11	2.94	4.11
9	淮安区城资	24 淮安淮安 MTN001	2024-07-26	--	2029-07-26	5.00	4.00	2.55	4.00
10	淮安区城资	23 淮安淮安 MTN001	2023-06-28	--	2027-06-28	4.00	5.00	6.45	5.00
11	兴淮水务	16 兴淮水务 PRN001	42667	-	46320	10.00	5.00	4.00	1.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	34.32	-	30.32
企业债		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	-	-	-	-	54.32	-	50.32

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在已获批尚未发行的境内外企业债，存在已获批尚未发行的境内外公司债券，具体情况如下：

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余额度募集资金用途	注册文件号
1	淮安区城资	公司债券	上交所	2025 年 4 月 22 日	20.00	5.00	15.00	2026 年 4 月 22 日	偿还到期公司债券本金	上证函 [2025]1333 号
合计	-	-	-	-	20.00	5.00	15.00	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人存在已注册尚未发行的非金融企业债务融资工具，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	未发行金额	到期日	剩余额度 募集资金用途	注册文件号
1	淮安城区资	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2024 年 3 月 27 日	7.34	7.11	0.23	2026 年 3 月 27 日	偿还有息债务	中市协注 [2024]PPN127 号
2	淮安城区资	定向债务融资工具	中国银行间市场交易商协会	2026 年 1 月 6 日	11.00	6.00	6.00	2028 年 1 月 6 日	偿还有息债务	中市协注 [2025]PPN448 号
合计		-	-	-	18.34	13.11	6.23	-	-	-

截至本募集说明书签署日，发行人及子公司不存在其他在审的公司债、企业债、非金融企业债务融资工具的情况。

（四）最近两年发行人与主要客户发生业务往来时是否有严重违约情况

最近两年，在发行人与主要客户发生的业务往来中，发行人均遵照合同或相关法规的约定，不存在严重违约情况。

（五）本期债券发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期未经审计净资产的比例

截至募集说明书签署日，本期债券发行后的累计公司债券余额为 25.10 亿元，其占发行人最近一期未经审计净资产的比例为 19.56%。

第七节 本期债券增信情况

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理和募集资金使用管理，保证资金按计划调度，及时、足额地准备资金用于每年的利息支付及到期本金的兑付，同时聘请受托管理人并与其共同签署《债券持有人会议规则》，以充分保障投资者的利益。

一、第三方增信措施

本期债券无第三方增信措施。

二、资产抵质押担保措施

本期债券无资产抵质押担保措施。

三、其他增信措施

本期债券无其他增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税项说明是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节税项说明中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

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

根据《关于延续实施境外机构投资境内债券市场企业所得税，增值税政策的公告》(财政部税务总局公告 2026 年第 5 号)，自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止，对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照规定缴纳印花税。《中华人民共和国印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。但对本次债券在证券交易所进行的交易，《中华人

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

四、税项抵销

根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者自行承担，投资者应缴纳税项与本期债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

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。

一、发行人的信息披露制度

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

按照本制度及监管要求规定应披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人报告本公司及下属公司相关的未公开信息：

- 1、董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- 2、有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- 3、董事、监事、高级管理人员或公司各部门及下属公司负责人知悉该重大事项发生时；
- 4、收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；
- 5、监管部门规定的其他情形。

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

- 1、该重大事项难以保密；
- 2、该重大事项已经泄露或者市场出现传闻；
- 3、二级市场出现异常交易情况。

信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人收到未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、证券交易会规定应予披露的，应组织起草公告文稿，按照本制度规定及时进行披露。

公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东大会、持有人会议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事、监事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等。

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，公司可以向证券交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1、拟披露的信息未泄漏；
- 2、有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3、债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司融资部是信息披露的监督、管理、登记、备案及披露的归口管理机构，财务部具体负责公司信息管理的日常工作，在信息披露事务负责人的领导下，负责公司的信息披露事务。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。公司设信息披露事务负责人，由公司董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

信息披露事务负责人为公司信息披露工作的主要责任人，负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。在信息披露事务中的主要职责是：

- 1、应当了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；
- 2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；
- 3、协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来

访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

4、列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询信息披露事务负责人的意见；

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

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

7、董事会授予的其他职权。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

1、公司的董事、监事、高级管理人员应当勤勉尽责，关注信息披露文件的编制情况，保证定期报告、临时报告在规定期限内披露，配合公司及其他信息披露义务人履行信息披露义务。

2、公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。监事会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。董事、监事和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

3、定期报告中财务会计报告被出具非标准审计报告的，公司董事会应当针对该审计意见涉及事项作出专项说明。

4、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误

误导性陈述或重大遗漏。

监事应当对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。监事、监事会应履行如下工作职责：

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程股东决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会职责时召集和主持股东会；
- （6）向股东会提出提案；
- （7）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

公司高级管理人员应当及时向董事会报告有关企业经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

5、公司董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东及其一致行动人、实际控制人应当及时向公司董事会报送公司关联人名单及关联关系的说明。公司应当履行关联交易的审议程序，并严格执行关联交易回避表决制度。交易各方不得通过隐瞒关联关系或者采取其他手段，规避公司的关联交易审议程序和信息披露义务。

6、公司董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5%的股东及其他关联方认购或交易、转让公司发行的公司债券的，应当及时向信息披露事务负责人报告，公司应当及时披露相关情况。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告

（1）公司董事长、融资部和财务部根据定期报告报送要求，对定期报告编制工作进行部署，编制公司定期报告草案；

（2）融资部和财务部负责将定期报告草案送达各董事、监事和高级管理人

员审阅；

（3）董事长负责召集和主持董事会会议审议定期报告，并签发审核通过的定期报告；董事和高级管理人员对定期报告进行确认；

（4）监事会负责审核董事会编制的定期报告，并签发审核意见；

（5）融资部和财务部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权融资部和财务部可以依照监管机构的审核意见，对已经公司董事会和监事会审核通过的定期报告进行合理的修订；

（6）融资部和财务部依照监管部门的相关要求，报备定期报告及其相关文件。董事、监事、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露工作的进展情况，出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向公司董事会报告。定期报告披露前，融资部和财务部应当将定期报告文稿通报董事、监事和高级管理人员。

2、其他信息披露流程：

（1）有关责任人制作信息披露文件；

（2）有关责任人将信息披露文件报信息披露事务负责人审核，信息披露事务负责人审核后，必要时，提交董事长进行审核；

（3）债券发行文件、定期报告等需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

（4）信息披露事务负责人组织将批准对外报出的信息披露文件在符合中国证监会认可的平台进行公告；

（5）信息披露事务负责人组织将信息披露公告文稿和相关备查文件置备于公司住所备查；

（6）由融资部和财务部对信息披露文件及公告进行归档保存。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

1、公司下属子公司应当指派专人负责信息披露工作，并及时向公司信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人报告与下属子公司相关的信息。公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给企业信息披露事务管理部门。

2、公司下属子公司发生的事项属于重大事项，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，下属子公司负责人应当按照规定向信息披露事务负责人进行报告，公司应当按照规定履行信息披露义务。

3、公司信息披露事务负责人向下属子公司收集相关信息时，下属子公司应当积极予以配合。公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

二、发行前的信息披露

发行人将在本期债券发行前通过上海证券交易所网站披露如下文件：

- （一）发行人最近两年经审计的财务报告及最近一期会计报表（如有）；
- （二）募集说明书；
- （三）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

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

四、本期债券存续期内重大事项的信息披露

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

- （一）企业名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）企业变更财务报告审计机构、债券受托管理人或具有同等职责的机构、信用评级机构；
- （三）企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

（四）企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（五）企业控股股东或者实际控制人变更；

（六）企业发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

（七）企业发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

（八）企业放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；

（九）企业股权、经营权涉及被委托管理；

（十）企业丧失对重要子公司的实际控制权；

（十一）债券担保情况发生变更，或者债券信用评级发生变化；

（十二）企业转移债券清偿义务；

（十三）企业一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）企业未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）企业出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）企业涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）募集说明书约定或企业承诺的其他应当披露事项；

（二十二）其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人也将及时履行信息披露义务。发行人承诺，在最先发生以下任一情形的时点后，原则上不超过两个工作日（交易日）内，履行上述重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

五、本期债券还本付息的信息披露

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。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划及偿债保障措施

（一）偿债计划

1、利息的支付

本期债券的起息日为 2026 年 3 月 5 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）。

本期债券利息自起息日起每年支付一次，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券的付息日为 2027 年至 2036 年间每年的 3 月 5 日。若本期债券持有人在本期债券存续期的第 5 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的付息日期为 2027 年至 2031 年间每年的 3 月 5 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）。

2、本金的偿付

本期债券到期一次还本。本期债券的兑付日为 2036 年 3 月 5 日。若本期债券持有人在本期债券存续期的第 5 年末行使投资者回售选择权，则其回售部分债券的本金兑付日为 2031 年 3 月 5 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息）。

（二）偿债资金来源

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。发行人是淮安市淮安区主要的土地开发整理、保障房建设销售和工程施工主体，在区域内具有较强的垄断地位。报告期各期，发行人营业收入分别为 273,996.01 万元、261,342.07 万元和 188,002.49 万元；发行人净利润分别为 10,449.05 万元、9,612.46 万元和 7,613.52 万元；发行人经营活动产生的现金流入分别为 243,082.33 万元、455,928.81 万元和 161,772.22 万元。未来，随着淮安市淮安区土地开发整理业务和保障房建设进程的不断推进，发行人业务经营规模将不断扩大，其盈利能力有望进一步提升。发行人良好的经营状况与较强的盈利能力为本期债券的本息偿付提供了重要保障。

（三）偿债应急保障方案

1、流动资产变现

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过

流动资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产为 2,638,232.70 万元，占总资产的比例为 76.71%，其中不含存货的流动资产为 1,844,940.64 万元，占总资产的比例为 53.64%。

截至 2025 年 9 月末，发行人流动资产明细构成如下：

2025 年末发行人流动资产明细

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末	
	金额	占比
货币资金	192,749.17	7.31
应收账款	881,515.73	33.41
预付款项	2,700.93	0.10
其他应收款	729,468.40	27.65
存货	793,292.06	30.07
其他流动资产	38,506.40	1.46
流动资产合计	2,638,232.70	100.00

发行人在现金流量不足的情况下，可以通过变现流动资产来获得必要的偿债资金支持。

2、外部融资渠道畅通

发行人资信状况良好，与江苏银行、兴业银行、工商银行、南京银行等多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。报告期末，根据与各金融机构合作中所获取的内外部授信信息统计整理结果，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 1,213,296.94 万元，已使用额度 917,537.08 万元，尚未使用的授信额度为 295,759.86 万元。发行人剩余未使用授信额度也为公司债务偿付提供保障。

若在本期债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以通过向银行申请临时资金予以解决。

（四）偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券按时足额付息兑付的保障措施。

1、制定《债券持有人会议规则》

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》。《债券

持有人会议规则》约定了债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

2、聘请债券受托管理人

发行人已按照《管理办法》的规定，聘请恒泰长财证券担任本期债券的债券受托管理人，并与恒泰长财证券订立了《债券受托管理协议》。在本期债券存续期限内，由恒泰长财证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将严格按照公司内部管理制度的要求使用本期债券募集资金。发行人指定相关部门牵头负责本期债券偿付工作，在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的偿付资金，保证本息的如期偿付，保障债券持有人的利益。在利息和本金兑付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息与本金的偿付及与之相关的工作。

4、严格执行资金管理计划

本期债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定相关资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息以及到期本金的支付，以充分保障投资者的利益。

5、持续信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

发行人将按照《管理办法》的规定及时披露债券募集说明书，并在债券存续期内按《受托管理协议》和交易所的有关规定进行重大事项的信息披露，包括年度报告、半年度报告和临时报告等；发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内或每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向交易所提交并披露上一年度的年度报告和本年度中期报告，定期报告的内容与格式应当符合证监会及交易所等的相关规定。

二、投资者保护条款

（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

报告期各期末，发行人货币资金余额及受限情况如下：

最近两年末发行人货币资金情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存现金	0.02	0.00	0.46	0.00	1.79	0.00
银行存款	135,072.07	70.08	72,630.00	48.58	44,404.33	13.97
其他货币资金	57,677.09	29.92	76,879.67	51.42	273,439.51	86.03
合计	192,749.17	100.00	149,510.13	100.00	317,845.63	100.00

报告期内，发行人存在受限货币资金。截至 2025 年 9 末，发行人货币资金受限明细情况如下所示：

2025 年 9 月末发行人货币资金受限明细情况

单位：万元、%

项目	2025年9月末
其他货币资金	57,677.09
合计	57,677.09

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集

偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法履行本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的资产负债率不超过 80%。

2、本期债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（三）发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

（1）无偿转让资产，资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的 50%。

（2）发行人合并口径的资产负债率超过 80%时，新增对外担保。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期

债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（四）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 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、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（五）交叉保护承诺

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

（1）金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷

款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期未经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 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、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（六）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条第 2 款、“（二）发行人财务承诺”之第 2 条、“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条、“（四）资信维持承诺”之第 2 条、“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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：

（1）按照“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（七）调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（2）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。

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

（七）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债

券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（3）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据本节之“三、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（4）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（5）发行人违反本募集说明书约定的交叉保护承诺且未在“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研

的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、列席股东会或股东大会、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

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/和应计利息（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体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（如有）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（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）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，或被解散、注销。

（七）本期债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

（八）发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（九）发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（十）其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证

（如适用）/增信主体、增信措施及其他其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等。

（十一）任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1、继续履行。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（六）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（六）项以外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3、支付逾期利息。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（一）至第（三）项、第（八）至第（九）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

4、支付违约金。如发生“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”之“一、违约情形及认定”第（一）至第（三）项、第（八）至第（九）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第（1）项：

（1）就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的 1.5 倍。

（2）就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05% 计算违约金。

5、发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，出现募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人

全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

- a. 发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的
- b. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- c. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- d. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。
- e. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。
- f. 发生募集说明书约定的其他情形的。

6、为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

（二）宽限期：当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

（三）发行人的违约责任可因如下事项免除：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。

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，双方约定通过如下方式解决争议：向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

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

第十二节 持有人会议规则

债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。如本次公司债券分期发行，《债券持有人会议规则》对分期发行的各期公司债券均具有约束力。债券持有人会议决议对全体公司债券持有人具有同等的效力和约束力。

本次债券之《债券持有人会议规则》的全文内容如下：

一、总则

1、为规范淮安市淮安城市资产经营有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

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

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

债券挂牌期间，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。

3、债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

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

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

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

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。

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

7、《债券持有人会议规则》中使用的已在《受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照《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、本次债券存续期间，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：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- 1) 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）；
- 2) 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

- 3) 变更债券投资者保护措施及其执行安排;
- 4) 变更募集说明书约定的募集资金用途;
- 5) 新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的;
- 6) 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更;

(2) 拟修改债券持有人会议规则;

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

(4) 发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）拟实施募集说明书中投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

(5) 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：

1) 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息;

2) 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10 %以上;

3) 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过 5000 万元或达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上;

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

5) 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；

6) 发行人或其控股股东、实际控制人，及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30% 以上的子公司）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；

7) 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；

8) 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

9) 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(6) 发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的；

(7) 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

(8) 发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

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

三、债券持有人会议的筹备

(一) 会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 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。

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

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

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

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

（二）议案的提出与修改

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《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

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。

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人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。

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：

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

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

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“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 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“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（二）债券持有人会议的表决”第 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。

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。

（三）会议的通知、变更及取消

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。

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、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。

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。

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。

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“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 1 条的约定。

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

不可抗力的情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

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

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 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。

8、因出席人数未达到“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 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：

- （1）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；
- （2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- （3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- （4）本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

1、债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

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

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

3、本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（一）会议的召集”第 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、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。

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。

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。

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。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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：

（1）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；

（2）本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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、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。

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。

6、发生“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 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。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 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：

（1）拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

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

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

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

（5）拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

（6）拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

2、除“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决

议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 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。

《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4、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。

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。

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。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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：

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

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

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于“第十二节 持有人会议规则”之“三、债券持有人会议的筹备”之“（二）议案的提出与修改”第 3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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：

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

（2）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（3）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（4）其他需要公告的重要事项。

3、按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复或予以落实。

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。

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，《受托管理协议》另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（一）债券持有人会议的召开”第 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。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

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。

（二）简化程序

1、发生“第十二节 持有人会议规则”之“二、债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10 %的；

（3）债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

（4）债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、《受托管理协议》等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明

确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且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“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 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“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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

2、发生“第十二节 持有人会议规则”之“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（1）项至（3）项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”之“（三）债券持有人会议决议的生效”第 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。

3、发生“第十二节 持有人会议规则”之“六、特别约定”之“（二）简化程序”第 1 条（4）项至（6）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“第十二节 持有人会议规则”之“四、债券持有人会议的召开及决议”、“五、债券持有人会议的会后事项与决议落实”的约定执行。

七、附则

1、《债券持有人会议规则》自本次债券发行完毕之日起生效。

2、依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、《债券持有人会议规则》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《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《债券持有人会议规则》的约定为准。

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，应当采用如下第（1）种方式解决：

（1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（2）向上海仲裁委员会按照当时有效的仲裁规则提起仲裁。

5、《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

一、本期债券受托管理人的基本情况

（一）本期债券受托管理人的基本信息

恒泰长财证券有限责任公司（以下简称“恒泰长财证券”或“受托管理人”）接受全体债券持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任恒泰长财证券，并接受受托管理人的监督。

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，即视为同意恒泰长财证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受之约束。

本期债券受托管理人基本情况如下所示：

受托管理人名称：恒泰长财证券有限责任公司

注册地址：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北，仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张景顺

联系人：汪淼、刘鹏飞、钟斌

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层 301 单元

联系电话：010-56175792

传真：010-56175801

邮编：100120

（二）本期债券受托管理人与发行人利害关系情况

除与发行人签订《受托管理协议》以及作为本期发行公司债券的主承销商之外，截至《受托管理协议》签订之日，受托管理人与发行人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

二、本期债券受托管理协议的主要内容

本节仅列示了本期债券之《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《受托管理协议》全文。本期债券之《受托管理协议》的主要内容如下：

（一）受托管理事项及费用

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任恒泰长财证券作为本期债券的受托管理人，并同意接受恒泰长财证券的监督。恒泰长财证券接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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，恒泰长财证券应当勤勉尽责，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、债券受托管理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。

恒泰长财证券依据债券受托管理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。恒泰长财证券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，不得与受托管理协议、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、受托管理协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

3、债券受托管理人受托管理事项

（1）本期债券发行及存续期内的常规受托管理事项：

- 1) 按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。
- 2) 追踪债券持有人会议决议的实施情况并向债券持有人通报。
- 3) 定期和不定期出具债券受托管理事务报告。
- 4) 代表债券持有人与发行人保持日常的联络。
- 5) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判与本期债券有关的事项。
- 6) 按照相关法律、法规的规定提醒发行人履行有关信息披露义务。在发行人不能按相关法律、法规的规定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息。
- 7) 在不影响保证人正常经营运作的前提下，代表债券持有人对保证人进行持续监督。代表债券持有人动态监督、跟踪担保资产的价值变动情况（如有）。

8) 持续关注发行人的资信状况和信用风险状况。

9) 对发行人募集资金专项账户进行监督，持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况。

(2) 本期债券发行及存续期内的特别受托管理事项：

1) 本期债券本息偿还事项代理（适用于证券登记公司不承担本期债券的代理兑付职责时）。

2) 根据债券持有人会议的授权，代理其他非常规事项。

4、前述代理事项仅为债券受托管理人代理全体债券持有人之事项范围，单个债券持有人委托债券受托管理人代理个人债券事务不属于本《受托管理协议》的代理事项范围。

5、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，即视为同意恒泰长财证券作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受《受托管理协议》之约束。

6、除本《受托管理协议》约定应由发行人或债券持有人承担的有关费用或支出外，恒泰长财证券为履行本次受托管理人责任，向发行人收取相关受托管理费用，该费用由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收。由于本次债券采取分期发行的方式，则本次债券受托管理费用仅在首期（即本期债券）由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收。若本次债券设置投资者回售选择权条款或发行人赎回选择权条款，且发行人采取分次支付承销费用，则本次债券受托管理费用仅在首次（若分期发行，则在首期首次）由恒泰长财证券从募集资金中与承销费用一并一次性扣收，恒泰长财证券在扣除前必须先得到发行人同意，并向发行人出具相应足额发票。

7、发行人应承担恒泰长财证券在履行《受托管理协议》项下受托管理人责任时发生的合理费用，如恒泰长财证券为履行职责垫付的，有权向发行人进行追偿。上述合理费用包括但不限于：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的全部合理费用和支出(包括但不限于会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用律师而产生的律师见证费等)，且该等费用和支出符合市场公平价格。

(2) 恒泰长财证券为履行受托管理职责或《受托管理协议》约定聘用第三

方专业机构(包括律师事务所、会计师事务所、资信评级机构、资产评估机构等)提供专业服务而发生的费用。其他协议如对该费用有专门规定的,发行人和恒泰长财证券双方同意执行该专门规定。

(3) 恒泰长财证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用。

(4) 恒泰长财证券选择专业担保公司提供信用担保,由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用。

(5) 因发行人未履行《受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致恒泰长财证券额外支出的费用。

(二) 发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识,全面理解和执行债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见,并及时将相关书面确认意见提供至恒泰长财证券。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定,按期足额支付本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户,用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与恒泰长财证券以及存放募集资金的银行订立监管协议。募集资金专项账户由恒泰长财证券与监管银行进行共同监管。

发行人不得在专项账户中将本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。

4、发行人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,如发行人拟变更募集资金的用途,应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三

方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

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

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知恒泰长财证券。

发行人应当根据恒泰长财证券的核查要求，每月及时向恒泰长财证券提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

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

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

7、本期债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

（1）应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（2）应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露本年度中期报告；

（3）定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

（4）除上述定期披露义务外，发行人应按照法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

8、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知恒泰

长财证券，并根据恒泰长财证券要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更（包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人（如有）发生重大变化等情形）；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （16）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

- （19）发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- （20）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- （22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- （23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （24）发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- （25）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- （27）发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- （28）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知恒泰长财证券同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向恒泰长财证券作出书面说明，配合恒泰长财证券要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知恒泰长财证券，并配合恒泰长财证券履行相应职责。

9、发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，不超过两个工作日（交易日）内，履行前款重大事项的信息披露义务。

- （1）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （3）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；
- （4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

10、发行人应当协助恒泰长财证券在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

11、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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

12、发行人在本期债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

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

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知恒泰长财证券；

（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。

13、预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知恒泰长财证券，发行人应当按照恒泰长财证券要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。由此产生的相关费用，由发行人承担。

具体偿债保障措施包括：

（1）不向股东分配利润。

（2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。

（3）暂缓为第三方提供担保。

（4）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。

（5）主要责任人不得调离。

（6）届时发行人与恒泰长财证券商定的其他偿债措施。

恒泰长财证券依法申请法定机关采取的财产保全措施的，发行人应当配合恒泰长财证券办理。

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。

14、因前款财产保全措施产生的财产保全费及申请费等相关费用由发行人承担。

15、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知恒泰长财证券和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

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

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。恒泰长财证券将依据《受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

16、发行人无法按时偿付本期债券本息时，恒泰长财证券根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

17、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置的，或聘请的专业机构发生变更，应及时告知恒泰长财证券，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。

18、发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助恒泰长财证券加入其中，并及时向恒泰长财证券告知有关信息。

19、发行人应当对恒泰长财证券履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。

发行人应指定专人【王少鹏、融资部经理、13913030733】负责与本期债券相关的事务，并确保与恒泰长财证券能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知恒泰长财证券。

20、受托管理人变更时，发行人应当配合恒泰长财证券及新任受托管理人完成恒泰长财证券工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向恒泰长财证券履行的各项义务。

21、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让，如本期债券被暂停上市交易，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经恒泰长财证券书面同意。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

22、发行人应当根据《受托管理协议》第二条的规定向恒泰长财证券支付本期债券受托管理费用和恒泰长财证券履行受托管理人职责产生的额外费用。

恒泰长财证券因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由其他相关方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

23、发行人发生本期债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的（如有），发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致债券持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知恒泰长财证券。

（2）发行人应与本期债券持有人及恒泰长财证券就调研事宜充分协商，至迟将于收到恒泰长财证券调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于有权调研主体要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

（5）募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

24、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知恒泰长财证券。

（三）恒泰长财证券的职责、权利和义务

1、恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。恒泰长财证券为履行受托管理职责，有权按照每季度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，每月查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、恒泰长财证券应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行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。恒泰长财证券应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、恒泰长财证券应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信机构的资信状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“（二）发行人的权利和义务”第 8 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要。

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。

（3）每半年调取发行人、增信机构银行征信记录。

（4）每年对发行人和增信机构进行现场检查。

（5）每年约见发行人或者增信机构进行谈话。

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况。

（7）每月查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容。

（8）每半年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投

投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，恒泰长财证券可以不限于固定频率对发行人与增信机构进行核查。涉及增信机构的，发行人应当给予恒泰长财证券必要的支持。

4、恒泰长财证券应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督。并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

恒泰长财证券应当监督本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，恒泰长财证券应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，恒泰长财证券应当每月检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

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

募集资金用于偿还有息债务的，恒泰长财证券应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

募集资金使用存在变更的，恒泰长财证券应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

恒泰长财证券发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、恒泰长财证券应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过监管部门规定的信息披露平台向债券投资者披露受托管理事务报告、本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。

7、恒泰长财证券应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约

定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“（二）发行人的权利和义务”第 8 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，恒泰长财证券应当问询发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《公司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，恒泰长财证券应当召集债券持有人会议。

9、恒泰长财证券应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、恒泰长财证券应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，恒泰长财证券应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。恒泰长财证券应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、恒泰长财证券预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照《受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，因财产保全措施产生的保全费用、申请费等相关费用等，由发行人承担。

12、本期债券存续期内，恒泰长财证券应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

13、发行人为本期债券设定担保的，恒泰长财证券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。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复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采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的

2 个交易日内告知恒泰长财证券，恒泰长财证券有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

14、恒泰长财证券应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。恒泰长财证券应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

15、发行人不能偿还本期债券时，恒泰长财证券应当督促发行人、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。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，恒泰长财证券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。

恒泰长财证券要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，恒泰长财证券可以要求再次追加担保。因追加担保产生的相关费用，由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，恒泰长财证券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。

17、恒泰长财证券对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司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。

18、恒泰长财证券应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

19、除上述各项外，恒泰长财证券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。

恒泰长财证券应当督促发行人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，发行人应当履行约定的与投资者保护

条款相关的保障机制与承诺，具体如下：

“（一）发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。

发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）发行人财务承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，发行人的合并财务报表计算的资产负债率不超过 80%。

2、本期债券存续期间，发行人承诺按半年度监测前述财务指标变化情况，

并于每半年度，向受托管理人提供相关信息。当发生或预计发生违反承诺的情况的，发行人将及时采取相关措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3、发行人违反财务承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内及时告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“(二) 发行人财务承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“(六) 救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(三) 发行人行为限制承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期间，发行人拟实施下列行为的，应当先召开持有人会议并经持有人会议同意：

(1) 无偿转让资产，资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的 50%。

(2) 发行人合并口径的资产负债率超过 80%时，新增对外担保。

2、如本期债券存续期间，发行人确需实施上述行为的，发行人应提前将拟实施的行为与受托管理人及债券持有人等进行沟通，并通过召开债券持有人会议等形式取得债券持有人的同意。会议召开方式及议案的决议比例等根据本期债券持有人会议规则的约定执行。

3、发行人未经持有人会议同意，实施违反承诺的行为的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

4、发行人违反行为限制承诺、发生或预计发生影响偿债能力相关事项的，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“(三) 发行人行为限制承诺”之第 3 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“(六) 救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

(四) 资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

(1) 发行人发生一个自然年度内减资超过原注册资本 20%以上、分立、

被责令停产停业的情形。

（2）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（3）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 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、发行人违反行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（五）交叉保护承诺

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

（1）金钱给付义务的种类：银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；委托贷款；承兑汇票；金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；资产管理计划融资；理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；除本期债券外的公司信用类债券。

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 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、当发行人触发交叉保护情形时，发行人将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4、发行人违反交叉保护条款且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限内恢复承诺的，

持有人有权要求发行人按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（六）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条第 2 款、“（二）发行人财务承诺”之第 2 条、“（三）发行人行为限制承诺”之第 3 条、“（四）资信维持承诺”之第 2 条、“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 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：

（1）按照“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（七）调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

（2）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。

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

（七）调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

（1）发行人违反本募集说明书约定的偿债资金来源承诺且未履行“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（一）发行人偿债保障措施承诺”之第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（2）发行人违反本募集说明书约定的财务承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（二）发行人财务承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（3）发行人违反本募集说明书约定的行为限制承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（三）发行人行为限制承诺”之第

3 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据本节之“三、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（4）发行人违反本募集说明书约定的资信维持承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（四）资信维持承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

（5）发行人违反本募集说明书约定的交叉保护承诺且未在“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（五）交叉保护承诺”之第 2 条约定的时间内恢复承诺，持有人根据“第十节 投资者保护机制”之“二、投资者保护条款”之“（六）救济措施”第 1 条第（1）项要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

（1）当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

（2）受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

（3）受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

（4）持有人、受托管理人可采取访谈、参观、列席股东会或股东大会、查阅与触发事由相关的财务资料、合同文本、担保文件及有关交易事项的具体协议等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

（5）调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

（6）持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

（1）发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

（3）发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

（4）对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。”

20、在本期债券存续期内，恒泰长财证券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。

恒泰长财证券在履行《受托管理协议》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。

21、恒泰长财证券有权依据《受托管理协议》的约定获得受托管理报酬。

恒泰长财证券有权按照“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“（一）受托管理事项及费用”第 6 条约定的受托管理报酬的具体金额或者计算方法、支付方式、支付时间收取受托管理报酬，并有权要求发行人按照“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“（一）受托管理事项及费用”第 7 条的约定承担恒泰长财证券为履行受托管理职责发生的相关费用。

（四）受托管理事务报告

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。

2、恒泰长财证券应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，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）恒泰长财证券履行职责情况。
- （2）发行人的经营与财务状况。
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况。

(4) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果。

(5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况。

(6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）。

(7) 债券持有人会议召开的情况。

(8) 偿债能力和意愿分析。

(9) 与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及恒泰长财证券采取的应对措施。

3、本期债券存续期内，出现以下情形的，恒泰长财证券在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

(1) 恒泰长财证券在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

(2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

(3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

(4) 出现“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“(二) 发行人的权利和义务”第 8 条第(1)项至第(24)项等情形的；

(5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

恒泰长财证券发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致恒泰长财证券无法履行受托管理职责，恒泰长财证券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说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、恒泰长财证券已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

(五) 利益冲突的风险防范机制

1、下列事项构成《受托管理协议》所述利益冲突情形：

(1) 恒泰长财证券持有发行人股权或发行人持有恒泰长财证券股权；

(2) 恒泰长财证券董事、高级管理人员担任发行人的董事或高级管理人员，或发行人董事、高级管理人员担任恒泰长财证券的董事或高级管理人员；

(3) 除恒泰长财证券《受托管理协议》项下的业务外，恒泰长财证券还同时从事其他投资银行业务，恒泰长财证券的关联方还同时经营其他证券业务

（恒泰长财证券关联方经营业务包括：证券经纪、证券自营、证券资产管理等），并且恒泰长财证券及其关联方开展各类业务时，可能会为发行人的关联方、竞争对手、合作伙伴或客户等存在利益冲突的客户提供各类证券业务服务，由此可能产生利益冲突；

（4）法律、法规和规则规定的其他利益冲突情形。

为防范上述可能产生的利益冲突，恒泰长财证券应当在开展各项证券业务过程中严格遵守相关法律法规规定及内部有关信息隔离的管理要求，通过信息隔离等措施防范《受托管理协议》项下利益冲突情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。

当恒泰长财证券按照法律、法规和规则的规定以及《受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《受托管理协议》项下职责，发行人以及本期债券的持有人认可恒泰长财证券在为履行《受托管理协议》服务之目的而行事，并确认恒泰长财证券及其关联方可以同时提供依照监管要求合法合规开展的其他证券业务活动，并豁免恒泰长财证券及其关联方因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与恒泰长财证券发生利益冲突的，应当及时书面告知恒泰长财证券。

2、恒泰长财证券不得为本期债券提供担保，且恒泰长财证券承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人和恒泰长财证券双方违反利益冲突防范机制应当按照相关法律法规、募集说明书和《受托管理协议》的规定及时进行改正。

（六）受托管理人的变更

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）恒泰长财证券未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责。
- （2）恒泰长财证券停业、解散、破产或依法被撤销。
- （3）恒泰长财证券提出书面辞职。

(4) 恒泰长财证券不再符合受托管理人资格的其他情形。

在恒泰长财证券应当召集而未召集债券持有人会议时，单独和/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。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘恒泰长财证券的，自新任债券受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人承接恒泰长财证券在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、恒泰长财证券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。

4、恒泰长财证券在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除恒泰长财证券在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(七) 陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 发行人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) 发行人签署和履行《受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

2、恒泰长财证券保证以下陈述在《受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

(1) 恒泰长财证券是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司。

(2) 恒泰长财证券具备担任本期债券受托管理人的资格，且就恒泰长财证券所知，并不存在任何情形导致或者可能导致恒泰长财证券丧失该资格。

(3) 恒泰长财证券签署和履行《受托管理协议》已经得到恒泰长财证券内部必要的授权，并且没有违反适用于恒泰长财证券的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反恒泰长财证券的公司章程的规定以及恒泰长财证券与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

(八) 保密

1、《受托管理协议》各方同意：

(1) 对其中一方或其代表提供给《受托管理协议》他方的有关《受托管理协议》项下交易的所有重要方面的信息及/或《受托管理协议》所含信息（包括有关定价的信息，但不包括有证据证明是由经正当授权的第三方收到、披露或公开的信息）予以保密。

(2) 未经《受托管理协议》他方书面同意，不向任何其他方披露此类信息（不包括与《受托管理协议》拟议之交易有关而需要获知以上信息的披露方的雇员、高级职员和董事）。

2、发生以下情形时，披露方可对外披露，并应同时通知《受托管理协议》他方其拟进行披露及拟披露的内容：

(1) 为进行《受托管理协议》拟议之交易而向投资者披露。

(2) 向与本交易有关而需要获知以上信息并受保密协议约束的律师、会计师、评估师、咨询人员及其他中介机构及其与本期债券相关雇员等披露。

(3) 根据适用的中国法律的要求，向中国的有关政府部门或者管理机构披露。

(4) 根据适用的法律法规的要求所做的披露。

3、未经《受托管理协议》他方的事先书面同意，任何一方不得将《受托管理协议》拟议之交易向新闻媒体予以公开披露或者发表声明。

(九) 不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《受托管理协议》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。

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《受托管理协议》的目标无法实现，则《受托管理协议》提前终止。

(十) 违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

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

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

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

（5）发行人违反募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（如有，包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（6）发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销。

（7）本期债券增信主体（如有，增信方式包括但不限于担保、差额补偿、流动性支持等）未按时履行增信义务。

（8）发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额 10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的。

（9）发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的。

（10）其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适

用)等。

(11) 任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

3、违约责任及免除

(1) 本期债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

1) 继续履行。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(6)项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

2) 协商变更履行方式。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(6)项以外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

3) 支付逾期利息。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(1)至第(3)项、第(8)至第(9)项，发行人应当自本期债券违约次日(含)至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日(含)止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

4) 支付违约金。如发生“第十三节 受托管理人”之“二、本期债券受托管理协议的主要内容”之“(十) 违约责任”第 2 条第(1)至第(5)项、第(8)至第(9)项，发行人应当自本期债券违约次日(含)至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日(含)止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第①项：

①就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的 1.5 倍。

②就逾期偿付的本金和利息按照每日 0.05%计算违约金。

5) 发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，出现募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

- a. 发行人违反偿债保障措施承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- b. 发行人违反财务承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- c. 发行人违反行为限制承诺且未按照持有人要求落实救济措施的。
- d. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。
- e. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。
- f. 发生募集说明书约定的其他情形的。

6) 为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

(2) 宽限期：当发行人发生募集说明书约定的持有人会议有权要求提前清偿情形，且持有人会议决议要求发行人提前清偿的，本次债券持有人同意给予发行人自持有人会议决议日生效起 90 自然日的宽限期。

若发行人在该期限内消除负面情形或经持有人会议豁免触发提前清偿义务的，则发行人无需承担提前清偿责任。

(3) 发行人的违约责任可因如下事项免除：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。

4、发行人未按照《受托管理协议》约定按时足额支付受托管理费、承担恒泰长财证券为履行责任而支出的合理费用的，应当向恒泰长财证券承担违约责任，每逾期一日，就应付未付的部分按照 0.01% 支付违约金。

5、违约情形发生或恒泰长财证券预计违约情形将发生的，恒泰长财证券有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

6、因发行人违反法律、法规、规则以及《受托管理协议》、募集说明书等（包括作为与不作为），导致恒泰长财证券及其股东、董事、监事、管理人员、

员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求恒泰长财证券先行承担赔偿责任、补偿责任的，恒泰长财证券有权向发行人追偿。

如因发行人或本期债券募集资金存放银行的原因，导致本期债券募集资金到达专项账户前未能完成监管协议订立的，发行人应按照本款内容向恒泰长财证券及其相关方承担赔偿责任。

7、恒泰长财证券违反《受托管理协议》、募集说明书或者法律规则的行为(包括不作为)，应当依法承担相关责任。

8、因发行人原因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。

（十一）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》适用中国法律并根据中国法律解释。为《受托管理协议》之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决，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。如果协商不成的，按照各方约定通过如下第（1）种方式解决纠纷：

（1）向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（2）向上海仲裁委员会按照届时有效的仲裁规则提起仲裁。

3、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或本期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，以本期债券募集说明书相关约定为准。

4、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人

名称：淮安市淮安区城市资产经营有限公司

住所：淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧）

法定代表人：曹俊

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：李慧、王少鹏

联系地址：江苏省淮安市淮安区翔宇大道 1007 号宏信大厦

电话号码：0517-87032322

传真号码：0517-87032302

邮政编码：223002

（二）承销机构、簿记管理人、受托管理人

名称：恒泰长财证券有限责任公司

住所：吉林省长春市经济技术开发区卫星路以北,仙台大街以西仙台大街 3333 号润德大厦 C 区七层 717、719、720、721、723、725 室

法定代表人：张景顺

经办人员/联系人：刘鹏飞、汪淼、钟斌

联系地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 301 单元

电话号码：010-56175792

传真号码：010-56175801

邮政编码：100120

（三）律师事务所

名称：江苏引航律师事务所

住所：江苏省淮安市清江浦区金融中心 B2 栋 22 层-23 层

负责人：潘虹

经办人员/联系人：杨敬仑

联系地址：江苏省淮安市清江浦区金融中心 B2 栋 22 层-23 层

电话号码：0517-83916318

传真号码：0517-83916318

邮政编码：223005

（四）会计师事务所

名称：安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 703 房—1

执行事务合伙人：龚勇

经办人员/联系人：金玲

联系地址：广州市南沙区南沙街兴沙路 6 号 703 房—1

电话号码：020-86210306

传真号码：020-86210306

邮政编码：511400

（五）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：021-58754185

邮政编码：200120

（六）公司债券申请挂牌的证券交易场所

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

二、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

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在的直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人（授权代表）（签字）：_____



曹俊

淮安市淮安区城市资产经营有限公司



2026年2月27日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

发行人全体董事、监事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

全体董事（签字）：

曹俊

唐玉庭

林鹏

朱明

李慧

全体监事（签字）：

郭亚

马双景

王小艳

全体高级管理人员（签字）：

曹俊

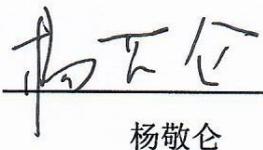
淮安市淮安区城市资产经营有限公司

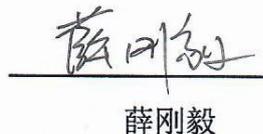


发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师（签字）：


杨敬仑


薛刚毅

律师事务所负责人（签字）：


潘虹



2026年2月27日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《淮安市淮安区城市资产经营有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》，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（安礼会审字（2025）第016200001号、安礼会审字（2025）第016200118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）：

彭良俊

金玲

周雪明

会计师事务所负责人（签字）：

龚勇

安礼华粤（广东）会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年 2 月 27 日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表（若有）；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所关于本次债券发行的无异议函。

二、查询地址和查询时间

投资者可在以下查询地址和时间范围内查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）查询地点

1、淮安市淮安区城市资产经营有限公司

联系地址：淮安市淮安区东门大街（区人武部西侧）

联系人：王少鹏

联系电话：0517-89703023

传真：0517-87032302

2、恒泰长财证券有限责任公司

地址：北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 3 层 301 单元

联系人：汪淼、刘鹏飞、钟斌

联系电话：010-56175792

传真：010-56175801

（二）查询时间

查询时间：本期债券发行期间，每日 9:00-11:00，14:00-17:00（非交易日除外）。投资者若对募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。