



江苏园博园建设开发有限公司

(住所：南京市江宁区汤山街道湖上路8号)

2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）

募集说明书



注册金额	不超过17亿元（含）
本期发行金额	不超过3亿元（含）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AA
本期债券信用等级	本期债券无评级
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



(住所：南京市江东中路389号)

签署日期： 2026年4月3日

声 明

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，地方政府不对企业的债务承担偿还责任。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

投资者认购或持有本期公司债券视作同意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。

重大事项提示

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

一、与发行人有关的重大事项

（一）截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 2,016,630.90 万元、1,996,216.66 万元和 2,052,671.24 万元，占负债总额的比例分别为 102.18%、101.26%和 100.89%¹。公司有息负债规模较大，随着园博园建设的深入，发行人未来债务规模有进一步增加的可能，发行人面临一定的债务偿还压力。

（二）截至报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 74.66%、74.27%和 74.81%，总体来看，发行人债务率处于较高水平。虽然近年来发行人权益资产不断增加，但由于投资规模的扩大，发行人的资产负债率持续处于高位，较高的资产负债率可能对其长期偿债能力造成影响。

（三）发行人营业收入主要来源景区服务和商业配套业务，业务结构较为单一。若未来发行人业务结构持续相对单一，将面临较大的行业集中风险，对其盈利能力稳定性造成不利影响，进而影响其偿债能力。

（四）2024 年度，发行人营业利润和净利润较 2023 年度分别减少 5,140.50 万元和 7,120.30 万元，降幅分别为 30.67%和 89.89%，一方面系 2024 年度人力、景区维护支出等成本保持在较高水平，另一方面系 2024 年度营业外支出中的滞纳金、罚款、违约金支出同比增加所致。后续随着国内旅游行业的复苏以及园博园项目的稳健运营，发行人营业收入预计将有所改善，同时发行人将进一步提升运营效率，严格管控各项成本费用的支出。内部控制方面，发行人将加强内部控制，避免因工程管理上的相关问题再次受到相关行政处罚及监管措施。

（五）截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 215,590.00 万元，占 2025 年 9 月末总资产的 7.93%，占 2025 年 9 月末净资产的 31.47%。截至 2025 年 9 月末，发行人与南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京农副产品物流配送中心有限公司、南京紫金山科技城经济发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司存在互保的情况。发行人主要担保对象为南京市国有企业，虽然目前被担

¹ 有息负债包含计入其他权益工具的永续债产品，因此占总负债的比例超过 100%。

保公司经营状况良好,且互保事项不涉及重大风险,不会导致债务交叉传导风险,但是仍有可能未来被担保企业出现经营困难,从而导致发行人出现代偿风险。

(六) 近两年及一期末,发行人受限资产分别为 69.28 亿元、114.96 亿元和 79.38 亿元,主要为投资性房地产和在建工程中的江苏园博园一期项目部分资产,占当期末总资产比例为 26.21%、43.31%和 29.38%。发行人从事园博园景区的建设和运营,前期项目建设投入资金较多,受限资产均为正常经营所需融资而办理的抵质押。未来,若发行人无法偿还贷款,将失去抵质押资产的所有权,进而对发行人偿债能力造成不利影响。

(七) 截至 2025 年 9 月末,发行人投资性房地产规模为 1,313,932.55 万元,占总资产的比重为 48.63%。根据北方亚事资产评估有限责任公司(曾用名:北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙))出具的北方亚事评报字[2024]第 01-402 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》,江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权,评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米,土地使用权面积 562,193.94 平方米,业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等,在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 1,285,982.66 万元,评估增值 33,685.23 万元,增值率为 2.69%,增值的主要原因是在建工程项目转入。根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2025]第 01-0310 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》,江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权,评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米,土地使用权面积 562,193.94 平方米,业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等,在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 1,313,932.55 万元,评估增值 27,949.89 万元,增值率为 2.17%,增值的主要原因是房地产建造成本的上涨。发行人报告期内公允价值变动收益对营业利润影响较大,随着宏观经济和房地产市场的波动,发行人持有投资性房地产的公允价值可能出现较大变动,对发行人的盈利能力将产生一定影响。

(八) 2024 年 6 月 29 日起,园博园景区取消入园门票,园内公共景观区域将免费对外开放,同时对苏韵十三园和抱抱乐园等游玩项目进行单体收费。近两年,发行人门票收入分别为 1,279.09 万元和 9,184.51 万元,占营业收入的比例分

别为 4.33%和 30.39%，2024 年已成为发行人重要收入来源。若园博园景区取消入园门票后游客数量未能大幅提升从而带动园区内其他业务的收入的增长，则取消入园门票将可能对发行人的营业收入产生一定的影响。

（九）发行人于 2025 年 1 月 23 日披露了《江苏园博园建设开发有限公司关于董事、监事、高级管理人员及信息披露事务负责人变更的公告》，根据该公告披露，发行人不再设监事职务。

（十）根据北方亚事资产评估有限责任公司（曾用名：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙））出具的北方亚事评报字[2024]第 01-402 号、北方亚事评报字[2025]第 01-0310 号评估报告，发行人对房屋建筑物及附属工程的评估采用重置成本法而非市场上常见的市场法和收益法。考虑经济下行压力及发行人资产运营压力，采用重置成本法评估投资性房地产可能因无法及时反映市场价值下跌而存在资产价值高估风险。若后续发行人为更好得反应投资性房地产的公允价值而将评估方法变更为市场法或收益法，发行人持有的投资性房地产的公允价值可能出现较大变动，从而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券发行总额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）。本期债券期限为 2 年。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，市场利率的波动及发行人调整票面利率选择权的实施可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（二）本期公司债券发行总额不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元），发行人在扣除发行费用后，仅可用于偿还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。

（三）本期债券不设定增信措施。

（四）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，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本期债券的持有人）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《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（五）本期债券在募集说明书“第十节 投资者保护机制”设置了资信维持承诺、救济措施和交叉保护承诺投资者保护机制。

（六）本期债券的违约情形及认定请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，本期债券构成“第一条 本次债券违约的情形及认定”之第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（七）本期债券为非公开发行，未进行债项评级。经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人主体信用级别为 AA，评级展望为稳定。

（八）本期债券发行人主体信用级别为 AA，本期债券无评级。本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

（九）根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业投资者中的机构投资者发行，普通投资者和专业投资者中的个人投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅专业投资者中的机构投资者参与交易，普通投资者和专业投资者中的个人投资者认购或买入的交易行为无效。

（十）本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券挂牌转让的申请。由于本次债券具体挂牌转让等事宜需要在本次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次债券一定能够按预期在合法的证券交易市场挂牌转让，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现公司债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响公司债券流动性。

目 录

声 明	1
重大事项提示	2
目 录	6
释 义	8
第一节 风险提示及说明	10
一、与发行人相关的风险	10
二、本期债券的投资风险	18
第二节 发行条款	21
一、本期债券的基本发行条款	21
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	22
第三节 募集资金运用	24
一、本次债券的募集资金规模	24
二、本期债券募集资金使用计划	24
三、募集资金的现金管理	24
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	24
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	24
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	27
第四节 发行人基本情况	28
一、发行人基本情况	28
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	28
三、发行人的股权结构	30
四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	31
六、发行人的董监高情况	41
七、发行人主营业务情况	43
八、发行人所在行业情况	52
九、报告期内重大违法违规、重大负面舆情或被媒体质疑事项的情况	54
第五节 发行人主要财务情况	57
一、发行人财务报告总体情况	57
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	58
三、发行人财务状况分析	66
第六节 发行人信用状况	94
一、发行人的信用评级情况	94
二、发行人其他信用情况	94
第七节 增信情况	97
第八节 税项	98
一、增值税	98
二、所得税	98
三、印花税	98

四、税项抵消	99
第九节 信息披露安排	100
一、未公开信息的传递、审核、披露流程	100
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	101
三、董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责	102
四、对外发布信息的申请、审核、发布流程	102
五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度	103
六、本期债券存续期内定期信息披露安排	103
七、本期债券存续期内重大事项披露	104
八、本期债券还本付息信息披露	104
第十节 投资者保护机制	105
一、资信维持承诺	105
二、救济措施	105
三、交叉保护承诺	105
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	107
一、违约情形及认定	107
二、违约责任及免除	107
三、争议解决	107
第十二节 持有人会议规则	109
一、《债券持有人会议规则》的制定	109
二、《债券持有人会议规则》全文	109
第十三节 受托管理人	126
第十四节 发行有关机构	145
一、发行人：江苏园博园建设开发有限公司	145
二、主承销商、簿记管理人、受托管理人：南京证券股份有限公司	145
三、发行人律师：江苏法德东恒律师事务所	145
四、会计师事务所	145
五、公司债券登记、托管、结算机构	146
六、公司债券申请挂牌转让的证券交易所	146
七、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	146
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	147
第十六节 备查文件	163
一、本募集说明书的备查文件如下	163
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文 件	163

释 义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词汇具有如下含义：

发行人/本公司/公司/企业/园博园	指	江苏园博园建设开发有限公司
本次债券、本次公司债券	指	发行规模不超过 17 亿元的“江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
本期债券、本期公司债券	指	本期发行规模不超过 3 亿元的“江苏园博园建设开发有限公司 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	指	发行人根据有关法律、法规为本次债券而制作的《江苏园博园建设开发有限公司 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》
主承销商/南京证券	指	南京证券股份有限公司
发行人会计师	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏法德东恒律师事务所
债券持有人	指	根据债券登记结算机构的记录，显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
报告期、近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度与 2025 年 1-9 月
业主	指	即工程项目业主，指工程项目的责任主体，是未来工程项目的所有者和建设市场上的买方
江宁区国资办	指	南京江宁区人民政府国有资产监督管理办公室
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券业协会	指	中国证券业协会
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
交易日	指	上海证券交易所营业日
工作日	指	中华人民共和国境内的商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《债券受托管理协议》	指	《江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》

《公司章程》	指	《江苏园博园建设开发有限公司公司章程》
--------	---	---------------------

本募集说明书中，部分合计数与所列各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

投资者在评价和购买本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真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、有息债务较高的风险

近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为2,016,630.90万元、1,996,216.66万元和2,036,939.21万元，占负债总额的比例分别为102.18%、101.26%和100.97%。公司有息负债规模较大，随着园博园建设的深入，发行人未来债务规模有进一步增加的可能，发行人面临一定的债务偿还压力。

2、资产负债率较高的风险

近两年及一期末，发行人的资产负债率分别为74.66%、74.27%和74.81%，总体来看，发行人债务率处于较高水平。虽然近年来发行人权益资产不断增加，但由于投资规模的扩大，发行人的资产负债率持续处于高位，较高的资产负债率可能对其长期偿债能力造成影响。

3、受限资产较大的风险

近两年及一期末，发行人受限资产分别为69.28亿元、114.96亿元和79.39亿元，主要为投资性房地产和在建工程中的江苏园博园一期项目部分资产，占当年末总资产的比例分别为26.21%、43.31%和29.38%。未来，若发行人无法偿还贷款，将失去抵质押资产的所有权，进而对发行人偿债能力造成不利影响。

4、资产流动性较差的风险

近两年及一期末，发行人流动资产分别为116,691.81万元、108,768.84万元和149,208.94万元，占总资产规模比重分别为4.41%、4.10%和5.49%，发行人流动资产占比较小，资产流动性一般，存在一定的偿债风险。

5、债务规模扩张较快的风险

近两年及一期末，发行人负债总额分别为1,973,534.26万元、1,971,324.69万元和2,034,596.32万元，近两年及一期末负债总额波动增加，主要为支持园博园建设而借入的金融机构借款和新发行的债券。发行人未来的偿债压力较大，可能

对发行人本期公司债券的偿付产生不利影响。

6、投资性房地产公允价值变动的风险

截至2025年9月末，发行人投资性房地产规模为1,313,932.55万元，占总资产的比重为48.31%。根据北方亚事资产评估有限责任公司（曾用名：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙））出具的北方亚事评报字[2024]第01-402号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计286,176.42平方米，土地使用权面积562,193.94平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日2023年12月31日的公允价值为1,285,982.66万元，评估增值33,685.23万元，增值率为2.69%，增值的主要原因是正在建工程项目转入。根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2025]第01-0310号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计286,176.42平方米，土地使用权面积562,193.94平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日2024年12月31日的公允价值为1,313,932.55万元，评估增值27,949.89万元，增值率为2.17%，增值的主要原因是房地产建造成本的上涨。发行人对房屋建筑物及附属工程的评估采用重置成本法。考虑经济下行压力及发行人资产运营压力，采用重置成本法评估投资性房地产可能因无法及时反映市场价值下跌而存在资产价值高估风险。发行人报告期内公允价值变动收益对营业利润影响较大，随着宏观经济和房地产市场的波动，发行人持有投资性房地产的公允价值可能出现较大变动，对发行人的盈利能力将产生一定影响。

7、对外担保规模较大风险

截至2025年9月末，发行人对外担保余额为215,590.00万元，占2025年9月末总资产的7.93%，占2025年9月末净资产的31.47%。截至2025年9月末，发行人与南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京农副产品物流配送中心有限公司、南京紫金山科技城经济发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司存在互保的情况。发行人主要担保对象为南京市国有企业，虽然目前被担保公司经营状况良好，且互保事项不涉及重大风险，不会导致债务交叉传导风险，但是仍有可能

未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险。

8、盈利能力波动较大风险

近两年及一期，发行人净利润分别为7,920.91万元、800.61万元和-15,203.87万元，报告期内发行人盈利情况有所下滑、总体盈利能力一般。如果未来发行人盈利水平下降，将给本期公司债券的还本付息带来一定风险。

9、经营性现金流变动较大的风险

近两年及一期，发行人经营活动现金净流量分别为24,750.92万元、103,883.95万元和61,298.76万元，报告期内经营活动现金净流量变动较大，可能对公司经营和偿债保障能力的稳定性造成一定的风险，可能影响未来还款资金安排。

10、EBITDA利息保障倍数较低风险

近两年，发行人EBITDA利息保障倍数分别为0.16和0.11。发行人EBITDA利息倍数较低，主要是由于前期园博园项目处于建设期，资本化利息较大。2021年9月园博园正式运营，由于景区内部分游玩设施及酒店尚未全部完工，且外围环境影响下景区阶段性暂停运营，营业收入低于预期。若未来园区运营收入远低于预期，EBITDA利息保障倍数可能仍处于较低水平，从而对发行人本期公司债券的偿付产生不利影响。

11、债务规模进一步扩大风险

截至2025年9月末，园博园项目尚未完成全部审计决算。未来，发行人可能将继续通过金融机构借款方式支付项目工程款，从而进一步增加债务规模。若未来发行人债务规模持续增加，偿付压力逐渐增大，可能对本期公司债券的偿付造成不利影响。

12、应收款项回收风险

截至2025年9月末，发行人应收账款为1,083.46万元，主要为应收门票款和工程建设款项；其他应收款为18,864.68万元，主要为往来款和金融机构保证金。发行人总体应收款项规模不大，但若未来上述款项无法及时收回，将对发行人盈利能力造成不利影响。

13、短期偿债压力较大风险

截至2025年9月末，公司的有息负债余额为2,052,671.24万元，其中一年以内到期的有息债务占比为47.47%，存在一定的短期偿债压力，可能会给企业日常经营带来一定风险。

14、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

截至2025年9月末，发行人的有息债务为2,052,671.24万元。报告期内，发行人经营活动现金净流量分别为24,750.92万元、103,883.95万元和61,298.76万元，对有息债务的保障能力较弱。若未来发行人经营性现金流净额持续为负，对发行人的债务保障能力持续较弱，将对发行人的偿债能力造成不利影响。

15、注册资本未缴齐的风险

截至2025年9月末，发行人注册资本为600,000.00万元人民币，实收资本520,000.00万元，剩余注册资本将于2029年6月30日前缴齐，若未来发行人注册资本一直未缴齐，可能面临一定的风险。

16、部分产权证书尚未办妥的风险

截至2025年9月末，发行人持有的园博村VOCO酒店的不动产权证尚在办理中，若产权证书一直未能办妥，可能会对发行人相关资产的使用、经营及融资等造成不利影响。

17、未来资本支出较大的风险

截至2025年9月末，发行人在建项目总投资规模较大，随着园博园一期项目的深入开发运营，预计未来仍有较多资本支出，需要发行人在优化自身的财务状况并保持良好的资金实力和资本运作能力的情况下，同时开辟多种融资渠道包括直接融资和间接融资等。发行人内部和外部的融资能力除取决于公司的财务状况外，还受到宏观经济环境、国家信贷政策、产业政策及证券、债券市场形势等多方面因素的影响，若发行人的融资要求不能被满足，将影响发行人未来资本支出的计划和发展战略的实现，并对发行人的经营活动产生不利影响。

18、子公司经营能力较弱的风险

截至2025年9月末，发行人纳入合并范围内的全资及控股子公司共计10家，发行人部分子公司由于成立时间较短，存在主营业务能力欠佳、盈利能力较差的情况，发行人多个子公司存在亏损情况，若未来发行人子公司持续亏损，可能对发行人的盈利能力及本期公司债券的还本付息产生负面影响。

19、未分配利润持续为负对企业盈利能力造成影响的风险

截至2024年末和2025年9月末，发行人未分配利润分别为-19,261.42万元和-37,262.41万元，主要是由于扣除了建信资管永续债产品的利息。如后续企业净利润无法覆盖永续产品的利息，发行人未分配利润可能持续为负，给发行人的盈

利能力带来不利影响。

20、财务费用无法资本化后对发行人净利润影响较大的风险

截至2025年9月末，发行人在建工程园博园一期主体项目投资总额237.55亿元，由于该项目尚在建设及升级改造中，故未转入投资性房地产、固定资产等科目。若在建工程转入固定资产、投资性房地产后，对应财务费用无法资本化，将会对发行人的净利润产生不利影响。

21、在建工程转入固定资产后折旧对发行人净利润影响较大的风险

截至2025年9月末，发行人在建工程园博园一期主体项目投资总额237.55亿元，由于该项目尚在建设及升级改造中，故未转入投资性房地产、固定资产等科目。若在建工程全部转入固定资产，每年将会产生较大规模折旧，将会对发行人净利润产生不利影响。

22、后续政府资金金额不确定性的风险

发行人在建设园博园项目过程中产生了大量的资金投入，同时也承担了园博园景区周边部分配套基础设施的建设工作以及部分拆迁工作。对于发行人承担的园博园景区周边部分配套基础设施的建设工作以及部分拆迁工作所产生的资金投入，江宁区给予了一定的资金支持，为发行人有息债务的还本付息提供了一定保障。但江宁区财政局给予发行人的财政资金支持具有不确定性，如果后续江宁区财政局对发行人财政资金支持下降，发行人可能面临一定的利息偿付压力，给发行人的偿债能力带来不利影响。

23、投资性房地产评估方式变动的风险

根据北方亚事资产评估有限责任公司（曾用名：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙））出具的北方亚事评报字[2024]第01-402号、北方亚事评报字[2025]第01-0310号评估报告，发行人对房屋建筑物及附属工程的评估采用重置成本法而非市场上常见的市场法和收益法。考虑经济下行压力及发行人资产运营压力，采用重置成本法评估投资性房地产可能因无法及时反映市场价值下跌而存在资产价值高估风险。若后续发行人为更好得反应投资性房地产的公允价值而将评估方法变更为市场法或收益法，发行人持有的投资性房地产的公允价值可能出现较大变动，从而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

24、商业配套收入可持续性的风险

报告期内，发行人商业配套收入分别为 23,707.88 万元、18,855.20 万元和 10,557.85 万元，是发行人收入的重要组成部分，2024 年商业配套收入较 2023 年下降 20.47%，主要是由于 2024 年文旅行业呈现良好发展态势，但旅游、酒店等行业经营呈现“量升价跌”的市场特征，在此背景下，发行人酒店收入出现一定回落。若未来发行人商业配套收入持续下降，可能会对发行人持续经营能力造成不利影响。

25、景区收入下降的风险

报告期内，发行人景区收入分别为 5,537.50 万元、11,148.00 万元和 6,353.64 万元，毛利率分别为-105.57%、-85.56%和-29.12%，2024 年 6 月 29 日起，园博园景区取消入园大门票，园内公共景观区域将免费对外开放，同时对苏韵十三园和抱抱乐园等游玩项目进行单体收费。若未来发行人景区门票及相关价格进一步下调，可能导致景区收入下降，进而对发行人盈利可持续性造成不利影响。

（二）经营风险

1、经济周期风险

发行人从事的景区运营与商业配套业务与宏观经济的波动在时间上和幅度上有较为明显的对应关系。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人景区相关的业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。

2、工程管理风险

由于发行人承担的园博园一期项目的建设周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括材料质量不过关、工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度以及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

3、安全生产风险

公司目前业务范围涉及江苏园博园项目施工建设，涉及到安全生产问题。虽然发行人将严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素较多，包括人为因素、设备因素、技术因素、突发事故以及自然灾害等外部环境因素，一旦发

生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

4、项目运营效益风险

园博园项目的运营管理，特别是日常检查、养护、大修和安全等方面的管理存在一定的风险，公司的运营管理水平直接关系到项目的正常安全运营、抢险救灾及运营效益，同时项目潜在的交通事故危险将造成项目运营成本的增加。

5、突发事件引发的经营风险

由于外部环境的不断变化和不可控事件的发生，在本期公司债券存续期间，发行人可能面临突然发生的、严重影响或可能严重影响本期公司债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件，从而对公司经营业绩产生不利风险。

6、市场竞争风险

发行人是园博园的运营主体，但江苏省第十一届园艺博览会结束后，园博园内的旅游资源稀缺性将面临下滑的可能，而南京作为历朝古都，文化名城，未来将会开展建设更多的文旅项目，届时发行人目前的行业地位可能面临挑战。

7、资产划转风险

近年来，国有企业改革步伐逐步加快。发行人作为江宁区园博园旅游景区开发运营主体，未来盈利能力主要依靠园博园景区的运营及周边区域的基础设施建设开发，若未来发行人上述资产被划转，则面临较大的偿债风险。

8、业务结构单一风险

发行人报告期内主营业务收入主要来源于景区服务业务和商业配套业务，业务结构较为单一。若未来发行人业务结构持续相对单一，将面临较大的行业集中风险，对其盈利能力稳定性造成不利影响，进而影响其偿债能力。

9、园博园景区取消入园门票的风险

2024年6月29日起，园博园景区取消入园门票，园内公共景观区域将免费对外开放，同时对苏韵十三园和抱抱乐园等游玩项目进行单体收费。近两年，发行人门票收入分别为1,279.09万元和9,184.51万元，占营业收入的比例分别为4.33%和30.39%，占比较小。若园博园景区取消入园门票后游客数量未能大幅提升从而带动园区内其他业务的收入的增长，则取消入园门票将可能对发行人的营业收入产生一定的影响。

10、酒店运营风险

发行人目前持有的酒店均交由品牌方运营，与其按照一定比例分享酒店运营

收益。虽然上述酒店运营方均为大型酒店集团，市场认可度较好，但若未来上述酒店集团出现了经营困难或市场口碑下降等问题，将会对发行人酒店的运营产生不利影响。

11、行政处罚次数较多的风险

自2023年1月1日至今，发行人因违法占地、未公开招标等行为，受到南京市江宁区城乡建设局、南京市江宁区文化和旅游局、南京市生态环境局、南京市规划和自然资源局等相关主管部门作出行政处罚二十二次。发行人已积极整改并完成罚款缴纳，且不属于失信被执行人，发行人上述行政处罚及行政监管措施对本期发行不构成实质法律障碍。若发行人后续无法有效管理合规风险，可能会对发行人日常经营活动造成一定不利影响。

12、酒店入住率下滑的风险

发行人的商业配套收入由园博园内“威斯汀”、“傲途格”、“丽笙酒店”、“悦榕庄”、“园博村VOCO”、“黄花岸客栈”和“英迪格酒店”（半山酒店）的7家五星级酒店住宿收入、餐饮收入、会务收入等构成。2023年-2024年，发行人分别实现商业配套收入23,707.88万元和18,855.20万元，收入下降主要系2024年酒店入住率有所下滑所致。酒店行业经营受宏观经济影响较大，如果发行人未来酒店入住率持续下滑，将影响酒店板块盈利能力，进而对发行人经营情况产生不利影响。

（三）管理风险

1、人力资源风险

发行人成立时间较短，专业人员配备仍在持续完善。较快发展的业务规模对公司的管理体系、管理队伍提出了较高的要求。若公司在人力资源方面没有得到及时有效的补充，将直接影响公司未来的发展和项目的科学管理。

2、公司治理风险

发行人已经建立了健全的公司治理结构和内部控制制度，但随着国家经济体制改革的不断深化，资本市场监管力度的不断加强以及发行人发展规模的不断扩大，如果发行人不能根据该等变化进一步健全、完善和调整管理模式及制度，其持续发展可能会受到影响。

3、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人的实际控制人为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室。发

行人根据相关法律规定，分设董事会和管理层，形成了决策和执行相分离的管理体系。但如果未来公司出现高级管理人员身体健康恶化、失联或重大违规、违法行为等突发事件，将导致现有的公司治理结构发生变化，影响公司的正常运作。

4、集团公司对子公司控制力降低的风险

集团公司对子公司的控股比例是反映集团公司对下属子公司控制力的主要参考指标。大股东控股比例较低时，发生股权之争或控制权变更的风险也相对较大。

5、不设置内部监督机构的风险

2025 年 1 月，根据《公司法》、《公司章程》等相关文件规定以及发行人相关决策程序，由于发行人规模较小及股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。监督机构的取消，可能对发行人经营决策造成一定的风险。

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

发行人对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、土地政策变化风险

近年来，我国对于土地相关业务监管日趋严格，有关主管部门相继颁布《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）等文件，对土地开发及其相关业务进行规范。上述政策的出台，体现了政府主管部门对土地开发相关业务的监管思路的调整。发行人的主营业务涉及园博园景区的开发运营，如果未来政府进一步加强监管，调整土地政策，可能会对发行人的主营业务带来不确定性。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家施行的经济政策、货币政策及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定不确定性。同时，债券属于利率敏感型投资品种，由于本期债券采用固定利率，可能跨越利率波动周期，市场利率的波动使持有本期债券的投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将在中国证券业协会备案并积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌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及核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所挂牌转让，且具体挂牌转让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、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于合格投资者范围内转让，发行人亦无法保证本期债券在交易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转让而无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌转让后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，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）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，因此本期债券本息偿付具备较强的保障。但在债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、行业和市场环境、国家相关政策、法规等外部环境以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够资金按期支付本息，从而影响本期债券本息的按时足额兑付，可能使债券持有人面临一定的偿付风险。

（四）资信风险

发行人目前资产质量良好，诚信经营，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺，在与客户的业务往来中，未曾发生重大的违约情况。但是，在本期债券存续期内，如果由发行人自身的相关风险或不可控因素导致发行人的财务状况发生重大不利变化，则发行人可能无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致发行人资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

（五）本期债券特有的其他投资风险

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

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- （一）发行人全称：江苏园博园建设开发有限公司。
- （二）债券全称：江苏园博园建设开发有限公司 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 10 月 28 日取得上海证券交易所下发的《关于对江苏园博园建设开发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]3520 号），获批面向专业投资者非公开发行总额不超过 17 亿元（含 17 亿元）的公司债券。
- （四）发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 3 亿元（含 3 亿元）。
- （五）债券期限：本期债券期限 2 年期。
- （六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。
- （七）债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。
- （八）发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。
- （九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- （十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。
- （十一）起息日：本期债券起息日为 2026 年 4 月 13 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）付息日：本期债券付息日为 2027 年-2028 年每年的 4 月 13 日，如遇法定节假日则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息。
- （十四）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。
- （十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

(十六) 兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

(十八) 本金兑付日：本期债券本金兑付日为 2028 年 4 月 13 日，如遇法定节假日则顺延至下一个交易日，顺延期间不另计利息。

(十九) 偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(二十) 增信措施：本期债券不设定增信措施。

(二十一) 信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

(二十二) 募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。

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：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

(二十四) 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、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

(一) 本期债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 4 月 9 日。

发行首日：2026 年 4 月 13 日。

发行期限：2026 年 4 月 13 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. 挂牌转让流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，公司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。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人董事会决议和股东会审议通过，并经上海证券交易所审批通过后出具无异议函（上证函[2025]3520 号），发行人获准在中国境内面向专业投资者非公开发行不超过人民币 17 亿元（含 17 亿元）的公司债券，拟采取分期发行。本期债券发行金额为不超过人民币 3 亿元（含）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金，具体债券明细如下：

单位：亿元、年、%

证券简称	债券余额	发行期限	起息日	到期日	下一回售行权日	拟使用募集资金偿还总额
23 苏园 01	15.00	3	2023-05-22	2026-05-22	-	3.00
合计	15.00					3.00

本期债券募集资金 3 亿元仅可用于偿还到期公司债券 23 苏园 01。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 23 苏园 01 本金以外的其他用途，不会用于临时补充流动资金。

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

本期债券募集资金 3 亿元仅可用于偿还到期公司债券 23 苏园 01。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 23 苏园 01 本金以外的其他用途，不会用于临时补充流动资金。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为保证本期债券募集资金不转借他人并对募集资金的使用进行有效监管，公司将于本期债券发行前开设债券募集资金专项账户，并由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人已与南京证券股份有限公司、兴业证券股份有

限公司签署了《债券受托管理协议》，并将在每期债券发行前书面指定其中的一家作为当期债券的债券受托管理人；发行人已指定南京证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人。

公司将在监管银行处开设募集资金专项账户，专门用于本期债券募集资金的接收、存储与划转。监管银行将负责监督发行人严格按照本期债券募集说明书披露的用途使用募集资金，不得转借他人，不得用于弥补亏损和非生产性支出等其他用途或用作其他用途。同时，债券受托管理人将对专项账户中募集资金的接收、存储与划转进行监督。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、中国证券业协会、上海证券交易所的有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设本期债券总额计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 3、假设本期债券募集资金规模为 30,000.00 万元，扣除发行费用后，全部用于偿还到期公司债券本金；

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的主要影响如下表：

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日 (发行前)	2025 年 9 月 30 日 (发行后)	变动情况
流动资产合计	149,208.94	149,208.94	-
非流动资产合计	2,570,498.82	2,570,498.82	-
资产总计	2,719,707.77	2,719,707.77	-
流动负债合计	911,837.71	881,837.71	-30,000.00
非流动负债合计	1,122,758.61	1,152,758.61	30,000.00
负债总计	2,034,596.32	2,034,596.32	-
资产负债率 (%)	74.81	74.81	-
流动比率 (倍)	0.16	0.17	0.01

基于 2025 年 9 月 30 日资产负债表为基准，且假设不考虑相关费用，本期债券募集资金用于偿还到期公司债券本金，发行人资产负债率保持不变，流动比率从 0.16 增加至 0.17，待偿还债券期限拉长、偿债资金压力下降。与此同时，发行人正处于持续发展期，资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，增加公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。本期发行的公司债券确定为固定利率，有利于发行人锁定公司的财务成本，避免由于贷款利率上升带来的财务风险，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺本期公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用。

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

发行人承诺，本期债券发行符合国务院及相关部委所发布的关于地方政府债务管理相关规定的要求。本期债券不涉及新增地方政府债务，不涉及偿还政府隐性债务，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，本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地，不转借他人使用，不被实际控制人及其关联方违规占用；不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出，不用于持有以交易为目的的金融资产、委托理财等财务性投资，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；不用于偿还政府性债务或不产生经营收入的公益性项目；不用于购置土地，不直接或间接用于住宅房地产业务。

发行人承诺，本期债券拟偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务；本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。

发行人承诺，本期债券募集资金 3 亿元仅可用于偿还到期公司债券 23 苏园 0 的本金。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 23 苏园 01 本金以外的其他用途，不会用于临时补充流动资金。

八、前次公司债券募集资金使用情况

2023 年 4 月 12 日，发行人获得上海证券交易所无异议函（上证函〔2023〕1070 号），发行人获准面向专业投资者非公开发行总额不超过 26.00 亿元（含 26.00 亿元）的公司债券。上述无异议函项下已发行公司债券如下：

2023 年 5 月 22 日，江苏园博园建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）成功发行，发行规模 15.00 亿元，截至本募集说明书出具之日，已按照债券募集说明书约定的用途使用完毕。

2023 年 7 月 21 日，江苏园博园建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）（品种一、品种二）成功发行，合计发行规模 6.00 亿元，截至本募集说明书出具之日，已按照债券募集说明书约定的用途使用完毕。

2023 年 7 月 28 日，江苏园博园建设开发有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第三期）成功发行，发行规模 5.00 亿元，截至本募集说明书出具之日，已按照债券募集说明书约定的用途使用完毕。

发行人前次公司债券募集资金不存在未按其募集说明书约定使用募集资金的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	江苏园博园建设开发有限公司
法定代表人	王非
注册资本	人民币 600,000 万元
实缴资本	人民币 510,000 万元
设立（工商注册）日期	2018 年 7 月 17 日
统一社会信用代码	91320115MA1WWPLW6E
住所（注册地）	南京市江宁区汤山街道湖上路 8 号
邮政编码	210000
所属行业	水利、环境和公共设施管理业-游览景区管理（N786）
经营范围	许可项目：高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；烟草制品零售；生活美容服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营；食品经营（销售预包装食品）；各类工程建设活动；住宿服务；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：礼品花卉销售；化妆品零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；汽车租赁；科普宣传服务；酒店管理；养生保健服务（非医疗）；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；会议及展览服务；健身休闲活动；棋牌室服务；洗染服务；洗烫服务；园区管理服务；土地整治服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；打字复印；票务代理服务；物业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务
电话及传真号码	电话：025-87169803 传真：025-87169803
信息披露负责人及其职位与联系方式	信息披露负责人：王明园 职位：职工董事 联系方式：025-87169803

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人系由南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京汤山建设投资发展有限公司、南京江宁城市建设集团有限公司和南京江宁交通建设集团有限公司共同作为出资人，于 2018 年 7 月 17 日依法成立的有限责任公司。成立时，发行人注册资本为人民币 100,000.00 万元，实缴出资 100,000.00 万元，住所位于南京市江宁

区汤山街道湖上路 8 号，企业统一社会信用代码为 91320115MA1WWPLW6E。
 发行人成立时的股权结构图下表所示：

发行人成立时股权结构表

单位：万元、%

出资人	出资金额	出资比例
南京牛首山文化旅游集团有限公司	60,000.00	60.00
南京汤山建设投资发展有限公司	20,000.00	20.00
南京江宁城市建设集团有限公司	10,000.00	10.00
南京江宁交通建设集团有限公司	10,000.00	10.00
合计	100,000.00	100.00

(二) 发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2018-07-17	设立	江苏园博园建设开发有限公司于 2018 年 7 月注册成立，公司类型为有限责任公司。
2	2019-06-25	股东变更	公司股东南京牛首山文化旅游集团有限公司变更为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室。
3	2020-12	增资	公司注册资本由 100,000.00 万元人民币增加至 300,000.00 万元人民币，股东实缴出资 257,000.00 万元，新增注册资本由所有股东认缴出资。
4	2021-06	增资	根据 2021 年 6 月股东会决议，决定公司注册资本由 300,000.00 万元人民币增加至 600,000.00 万元人民币，新增的 300,000.00 万元人民币注册资本由股东南京汤山建设投资发展有限公司、南京江宁城市建设集团有限公司和南京江宁交通建设集团有限公司认缴出资。
5	2024-03	股东变更	南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室、南京汤山建设投资发展有限公司分别持有的公司 16.67% 的股权无偿划转至江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室
6	2025-01	股东变更	江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室将其持有的公司 33.3333% 的股权无偿划转给南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 600,000 万元，无控股股东，实际控制人为江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理办公室履行出资人职责）。

(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

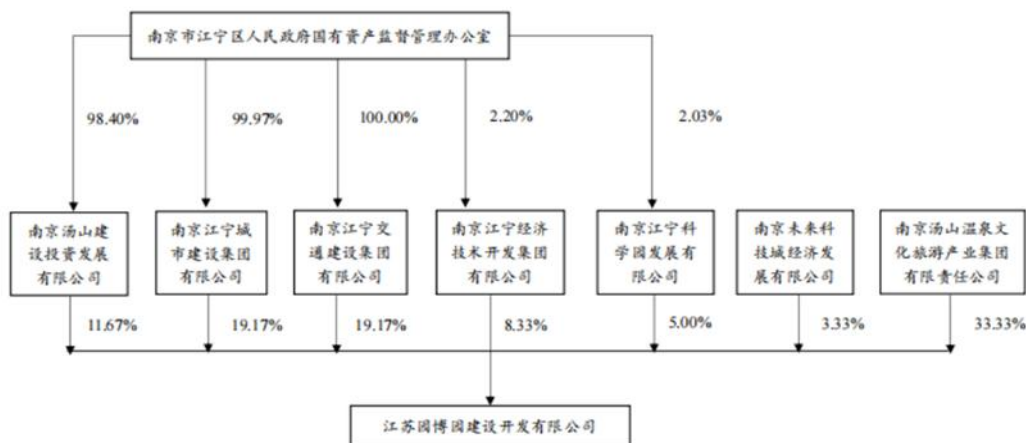
截至本募集说明书签署之日，发行人的股权结构情况如下：

发行人股权结构情况

单位：万元、%

出资人	认缴出资	出资比例	实缴出资	实缴出资日期
南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司	200,000.00	33.3333	110,000.00	2020-12-31 、 2025-06-30
南京江宁城市建设集团有限公司	115,000.00	19.1667	115,000.00	2023-09-25
南京江宁交通建设集团有限公司	115,000.00	19.1667	115,000.00	2023-09-25
南京汤山建设投资发展有限公司	70,000.00	11.6667	70,000.00	2023-09-25
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	50,000.00	8.3333	50,000.00	2022-06-20
南京江宁科学园发展有限公司	30,000.00	5.0000	20,000.00	2020-12-31
			10,000.00	2024-12-31
南京紫金山科技城经济发展有限公司	20,000.00	3.3333	12,000.00	2020-12-31
			8,000.00	2024-12-31
合计	600,000.00	100.00	510,000.00	-

发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人基本情况

截至募集说明书签署日，公司注册资本为人民币 600,000.00 万元，其中南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司、南京江宁交通建设集团有限公司、南京江宁城市建设集团有限公司、南京汤山建设投资发展有限公司、南京江宁经济技术开发区集团有限公司、南京江宁科学园发展有限公司和南京未来科技城经济发展有限公司，分别持有发行人 33.33%、19.17%、19.17%、11.67%、8.33%、5.00%

和 3.33% 股份。截至本募集说明书签署日，发行人无控股股东，实际控制人为江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）。

截至募集说明书签署日，发行人股东不存在将发行人股权进行质押或发行人股权存在争议的情形。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并范围内不存在对发行人影响重大的重要子公司。

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在持股比例未超过 50% 但纳入合并范围的子公司；发行人存在一家持股比例超过 50% 但未纳入合并范围的子公司。发行人作为有限合伙人持有南京德杉文化产业股权投资合伙企业（有限合伙）79.99% 股权，普通合伙人为深圳金杉资本管理有限公司，由其代表合伙企业对外活动，负责合伙企业投资、经营和日常事务管理，发行人仅享受合伙企业财产收益分配，不参与合伙企业事务，故发行人未将南京德杉文化产业股权投资合伙企业（有限合伙）纳入合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在重要的参股公司。

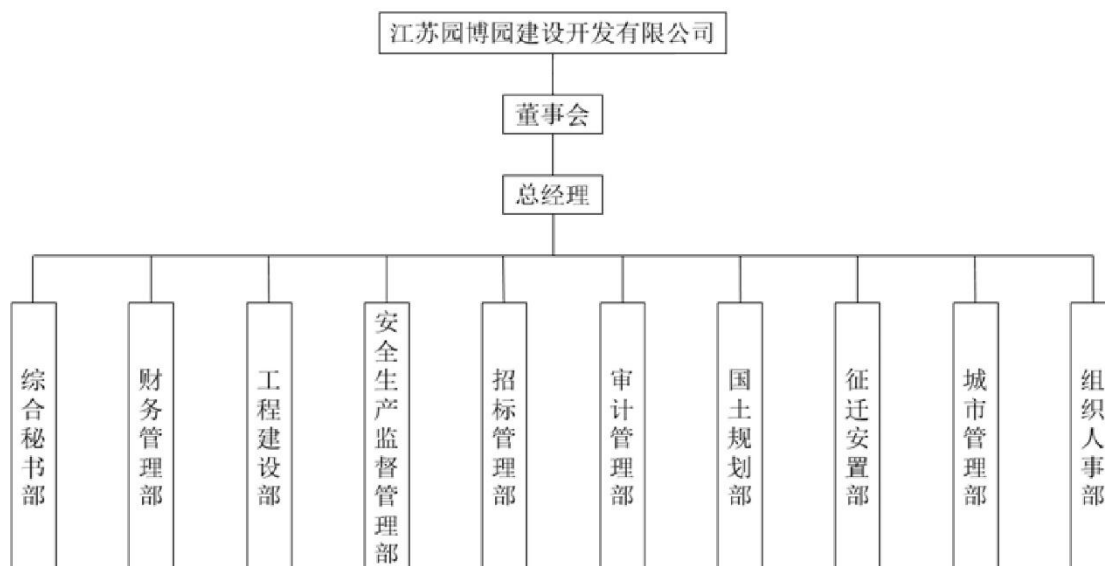
五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人是依据《中华人民共和国公司法》及有关法律、法规的规定成立的有限责任公司，经工商行政管理局核准登记注册，按照《公司法》、《公司章程》及其他法律法规的规定进行规范运作，拥有较为完善的治理结构。

发行人的组织结构图如下：

发行人组织结构示意图



1、公司治理结构

发行人已按照《中华人民共和国公司法》的要求，设立了包括股东会、董事会和经理层在内的法人治理结构。公司的机构及其产生办法、职权、议事规则如下。

(1) 股东会

股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，按《公司法》相关规定行使下列职权：

- 1) 决定公司的战略和发展规划；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- 4) 审议批准董事会的年度报告；
- 5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 8) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- 9) 股东会授权董事会对发行公司债券作出决议；
- 10) 制定或批准公司章程和公司章程修正方案；
- 11) 批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项；
- 12) 批准公司会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项；

13) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

14) 审计批准业绩考核和重大收入分配事项；

15) 法律、行政法规或章程规定的其他职权。

(2) 董事会

公司设董事会，由 9 名董事组成，其中非职工代表董事 8 名、职工代表董事 1 名。非职工代表董事由公司股东会选举和更换，职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年，董事任期届满，连选可以连任。董事会设董事长一名，董事长、执行公司事务的董事由董事会选举和更换。董事会的职权，会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。董事会对股东会负责，行使下列职权：

1) 召集股东会会议，执行股东会的决定，向股东会报告工作；

2) 制订公司战略和发展规划；

3) 制订公司年度投资计划，决定公司投资方案；

4) 制订公司的年度财务预算和决算方案；

5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7) 制订发行公司债券方案；

8) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

10) 制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；

11) 制定公司的基本管理制度；

12) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等分支机构的设立或撤销；

13) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；

14) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等公司高级管理人员，根据董事长提名聘任或解聘董事，按照有关规定，决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项；

15) 制订公司的重大收入分配方案，包括公司工资总额预算与清算方案等；批准公司职工收入分配方案、公司年金方案；

16) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

17) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

18) 决定公司的对外融资、资产处置以及对外捐赠或者赞助；

19) 决定公司所有对外担保事项；

20) 制定董事会的工作报告；

21) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项。

(3) 经理

公司设经理一名，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

2、组织结构设置情况

为进一步加强公司内部管理，明确各部门工作职责，按照区政府赋予公司的职能和所承担的任务，发行人内部主要设置综合秘书部、财务管理部、工程建设部、安全生产监督管理部、招标管理部、审计管理部、国土规划部、拆迁安置部、城市管理部、组织人事部等部门，各部门主要职能如下：

(1) 综合秘书部

负责处理公司日常行政事务，对外沟通联系、接待及内部协调，建立健全公司基本管理规章制度并组织实施；负责公司各类会议（活动）的组织、会务、会议记录并起草会议纪要，履行对公司各项制度、工作计划、重要会议决定事项的执行督查、汇总梳理及反馈职责；负责公文收发、流转、归档及保密工作，撰写综合性文件、报告以及阶段性工作计划和工作总结；负责对外宣传报道和信息报送，信息网络建设和管理；完成其他交办的工作任务。

(2) 财务管理部

负责贯彻执行国家有关财经、会计、税收法律法规，建立健全公司财务会计工作规章制度并组织实施；负责汇总编制公司及下属企业财务预算，对预算执行情况进行监督检查；负责日常会计核算、财务管理以及年度决算工作，汇总编制公司及下属企业财务报表，税务筹划，财务档案管理等；负责公司国有资产登记，办理固定资产购置、出售、内部调拨及财产损益等报批手续，现金、存款、有价证券和票据的管理；负责组织召开公司财务管理小组会议研究相关事项；

(3) 工程建设部

根据公司工作部署，负责汇总下属企业年度建设类投资计划草案，并督促对公司及下属企业按序时形象进度切实落实工程计划；负责公司及下属企业工程项目的前期策划；负责指导监督公司及下属企业按照管理办法做好工程成本的控制工作；对在建项目依据工程管理制度行使工程项目质量、进度和安全文明施工、项目设计管理职能；提供在建工程质量、进度、安全文明施工工作的情况汇总，为决策提供依据、数据和决策参考意见。

(4) 安全生产监督管理部

认真贯彻执行国家和地方安全生产方针、政策、法律法规、标准和各上级主管单位的安全工作要求，负责公司安全管理及监督检查工作，并对各部门（子公司）执行情况进行监督、检查、评比和考核；拟定公司年度安全工作计划安排，组织编制集团公司年度安全措施计划，并对落实情况进行检查考核；负责组织拟定公司安全生产规章制度，监督指导其他部门相关安全生产管理制度和操作规程。

(5) 招标管理部

收集整理国家对于招投标工作的有关法规及建设行政主管部门的有关规定；负责根据各个工程项目的实施计划，拟订工程施工、材料设备的招标计划工作；负责编制资格审查文件，组织资格预审的评审工作；负责编制招标文件，组织开标、评标、定标等工作；负责组织对投标单位的考察工作；负责办理招标手续等相关工作。

(6) 审计管理部

对本公司各内部机构、控股子公司以及具有重大影响的参股公司的内部控制制度的完整性、合理性及其实施的有效性进行检查和评估；对本公司各内部机构、控股子公司以及具有重大影响的参股公司的会计资料及其他有关经济资料，以及

所反映的财务收支及有关的经济活动的合法性、合规性、真实性和完整性进行审计；在内部审计过程中合理关注和检查可能存在的舞弊行为。

(7) 国土规划部

负责组织对新征用地的勘测、征用、报件、批复，对临时用地使用的协调、报批及批复，对公司项目征用土地国有土地使用证的办理；负责合理利用土地配合其它部门协调设计土地问题的处理；合理规划公司现有土地。

(8) 征迁安置部

负责开展土地征地拆迁的宣传发动教育和前期准备工作；负责土地征收政策调查研究，掌握熟悉有关法律法规，配合地方征地部门做好拆迁居民的保障工作。

(9) 城市管理部

负责园区的环境卫生管理工作；制定环境卫生管理工作的考核办法和实施细则；负责指导、督促园区加强城市管理工作。

(10) 组织人事部

负责制订人力资源工作规划，建立健全公司人力资源管理规章制度并组织实施；负责员工招聘、录用、调动及其他人事管理工作，公司后备干部队伍和人才库建设，人事档案管理；负责制订公司薪酬策略和薪酬福利制度；负责制订公司绩效考核制度并组织实施考核，指导下属企业做好人力资源管理工作；负责制订公司员工培训计划并组织实施；完成其他交办的工作任务。

(二) 内部管理制度

发行人已建立较为完善的内部控制体系，制定出覆盖公司经营管理活动各层面的内部控制制度，包括但不限于资产管理制度、财务管理制度、监督审计制度等，对公司重大事项进行决策和管理等。

1、公司治理制度

公司治理制度方面，发行人已制定并实施《股东会工作规则》、《董事会议事规则》、《总经理工作规则》等公司治理制度，规范股东会、董事会及总经理办公会的组织和行为，提高公司决策机构的议事及决策效率。

2、财务管理制度

财务管理制度方面，发行人建立了规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，相关制度旨在规范公司的财务管理工作，保证公司财务稳健性，特制定《财务制度汇编》，包含《财务管理制度》、《出差管理办法》、《物资采

购管理办法》、《资产管理办法》等，对公司财务管理体制进行了明确规定。公司拥有独立的财务会计部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；单独税务登记，依法独立纳税。

3、业务管理制度

业务管理制度方面，发行人结合公司业务要求，特制定《工程招投标管理办法》及《合格供应商管理办法》等一系列业务管理制度，明确公司业务开展工程中的相关细则及要求。公司拥有独立、完整的经营决策权和实施权，能够独立自主地进行生产经营活动。

4、监督审计制度

为规范公司的风险管理，公司已经初步建立了监督审计制度体系，包括《监督审计制度》及《关联交易决策制度》等基本制度，明确了公司监督审计工作，强化公司内部控制、改善经营管理水平、提高经济效益。

5、人事制度

为规范公司的人员管理，充分调动员工的工作积极性和创造性，引导员工在本职工作中为公司整体目标的实现和可持续发展做出贡献，发行人根据国家有关法律法规，制定并实施《员工教育培训制度》、《员工出勤管理制度》、《职工代表大会制度》等一系列人事制度。

6、预算管理制度

发行人建立了预算工作岗位责任制，明确相关部门和岗位的职责、权限，确保预算工作中的不相容岗位相互分离、制约和监督。总经理负责对企业预算管理工作的领导与业务指导，相关业务部门的主要负责人参与企业预算管理工作。财务管理部门主要负责拟订预算目标和预算政策；制定预算管理的具体措施和办法；组织编制、审议、平衡年度等预算草案；组织下达批准的年度等预算；考核预算执行情况，督促完成预算考核。

7、对外投资管理制度

发行人对外投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资收益。发行人制定了《投资管理制度》，明确对外投资项目的运作和管理程序、对外投资的转让及收回、对外投资的监督与检查等事项。财务管理部负责发行人对外投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜的研究及评估，负责对外投资项目的制度建设和归口管理工作。

8、融资管理制度

发行人建立了筹资业务的岗位责任制和授权批准制，明确有关部门和岗位的职责、权限，明确授权批准方式、程序和相关控制措施，规定审批人的权限、责任以及经办人的职责范围和工作要求。同一部门或个人不得办理筹资业务的全过程、建立筹资业务决策环节的控制制度，对筹资方案的拟定及设定、筹资决策程序等做出明确规定。对重大筹资方案应当进行风险评估，实行集体决策审批或者会签制度。建立筹资决策执行环节控制制度，对筹资合同协议的确定与审核、资产的收取等做出明确规定。按照筹资方案所规定的用途使用对外筹资的资金。建立筹资业务偿付环节的控制制度，对支付偿还本金、利息、租金、股利等步骤、偿付形式做出计划和预算安排，并正确计算、核对。

9、对外担保制度

为进一步规范公司对外担保行为，维护公司和股东的合法权益，防范经营风险，根据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规，结合公司的实际，公司制定了《江苏园博园建设开发有限公司对外担保管理办法》。具体包括：对外担保的决策与管理、罚则等。公司对外担保实行统一管理，未经公司总经理、董事会或股东会批准的，公司及其所属单位不得对外提供担保，以防范对外担保风险。

10、关联交易制度

发行人关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规等有关规定；详细了解交易标的的真实情况；充分认证此项交易的合法、合规及可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与管理方之间的交易应签订书面协议，明确双方责任及义务。

11、对下属子公司资产、人员、财务的内部控制制度

发行人建立了对控股子公司的控制结构，确定控股子公司章程的主要条款，明确向控股子公司委派董事及重要管理人员的选任方式和职责权限等；依据发行人的战略规划，协调控股子公司的经营策略和风险管理策略。督促控股子公司执行相关业务经营计划和风险管理制度。

12、信息披露制度

发行人制定了《江苏园博园建设开发有限公司信息披露事务管理制度》，对公司信息披露行为进行专项规范，该制度涵盖了公司准备发行或已发行且尚未兑

付的公司债券，并涵盖了定向发行信息披露，加强信息披露事务管理，保护投资者的合法权益。该项制度符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、等国家有关法律、法规。符合《公司信用类债券信息披露管理办法》、《上海证券交易所债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》规定的要求，对企业应遵守的信息披露标准；未公开信息的传递、审核、披露流程；信息披露事务管理部门及其负责人在信息披露中的职责；执行董事、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；未公开信息的保密措施，内幕信息知情人的范围和保密责任；对外发布信息的申请、审核、发布流程；与投资者、中介服务机构、媒体等的信息沟通与制度；信息披露相关文件、资料的档案管理；未按规定披露信息的责任追究机制，对违反规定人员的处理措施等事项均做出了明确的规定。

13、资金运营管理制度

为保证正常的资金供应，降低融资成本，减少融资风险，提高资金使用效益，确保资金安全及财务管理目标的实现，发行人制定了《资金运营管理制度》。制度要求资金运营实行“集中管理、统一调度、安全支用、保值增值”原则，切实落实融资管理制度、保密制度以及资金报告制度。相关人员应准确掌握最新融资动态、紧密跟踪融资进展，及时提出合理化建议，并对资金使用效率和效益进行分析，发行和预测资金运营风险，并及时报告，同时严格遵守资金运营保密制度，不得泄露金融机密，不得向他人透露与资产有关的情况。

14、突发事件应急管理制度

公司根据《公司法》、《中华人民共和国突发事件应对法》等法律、法规及《公司章程》等制订了《突发事件应急管理制度》，制度明确突发事件重大事项议事规范，建立重大风险预警机制和突发事件应急处理机制，明确风险预警标准，对可能发生的重大风险或突发事件制定应急预案，明确责任人，规范处理程序，确保突发事件得到及时妥善处理。

（三）与实际控制人之间的相互独立情况

发行人依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、总经理办公会等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

1、资产独立情况

发行人以其全部资产对公司的债务承担责任，依法自主经营、自负盈亏、照章纳税，并对出资者承担资产保值增值责任，享有民事权利，承担民事责任，具有企业法人资格，享有法人财产权，与实际控制人在资产上是相互独立的。发行人的资产与实际控制人明确分开，不存在实际控制人占用公司资产或干预资产经营管理的情况。发行人对各项资产拥有独立完整的产权，可以完整地用于公司的经营活动。

2、人员独立情况

发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，设立了人事管理部门，独立履行人事职责。公司的董事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法程序进行任免。

3、机构独立情况

发行人在机构方面与实际控制人完全分开，不存在与实际控制人合署办公等情况；公司依据法律法规、规范性文件及公司章程的规定设立董事会等机构，同时建立独立的内部组织结构，各部门职责分明、相互协调，独立行使经营管理职权。

4、财务独立情况

发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，并制定了规范的财务管理制度。公司开设了独立的银行账号，依法单独在税务部门办理相关税务登记，依法独立纳税，不存在与实际控制人或主要关联方混合纳税的情形。

5、业务独立情况

发行人的主营业务主要涵盖江苏园博园项目的投资、建设和运营，拥有独立完整的经营体系，具有直接面向市场独立经营的能力，公司的业务独立于实际控制人及其控制的其他企业，不存在其他需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

（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

（一）董事和高级管理人员基本情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事和高级管理人员情况如下：

发行人董事及高管人员基本情况表

部门	姓名	职务	任职期限
董事会	王非	董事长	2024 年 3 月-至今
	杨扬	董事	2025 年 1 月-至今
	张红峰	外部董事	2020 年 12 月-至今
	尹兴华	外部董事	2018 年 7 月-至今
	张媛	外部董事	2018 年 7 月-至今
	余娟	外部董事	2018 年 7 月-至今
	王雪	外部董事	2020 年 12 月-至今
	潘登	外部董事	2020 年 12 月-至今
	王明园	职工董事	2024 年 11 月-至今
高级管理人员	杨扬	总经理	2025 年 1 月-至今

（二）发行人董事和高级管理人员简历

王非，男，1988 年出生，中共党员，现任江苏园博园建设开发有限公司董事长。曾任南京市江宁区秣陵街道物管办主任、秦淮社区党总支副书记、江苏园博园建设开发有限公司综合秘书部副部长、江苏园博园建设开发有限公司城市管理部部长、南京慧辰文化旅游发展有限公司总经理。

杨扬，女，1985 年出生。曾任南京东方商城有限公司职员、南京汤山建设投资发展有限公司财务部办事员、南京汤山建设投资发展有限公司党群工作办公室纪检干事、南京汤山建设投资发展有限公司财务部副部长、纪检干事、江苏省南京汤山温泉旅游度假区计财办副主任、江苏省南京汤山温泉旅游度假区妇联主席、计财办副主任、江苏省南京汤山温泉旅游度假区财政金融科副科长、江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室财政金融科副科长、江苏省南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司财务负责人、现任南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司财务部部长、江苏园博园建设开发有限公司董事兼总经理、南京慧谷酒店管理有限公司总经理（兼）。

张红峰，男，1976 年出生，中共党员，曾任南京江宁经济技术开发集团有限公司财务部副主任，现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事、南京江宁经济技术开发集团有限公司财务部主任。

尹兴华，男，1979 年出生，中共党员，曾任南京江宁交通发展集团财务部会计、南京江宁交通建设集团财务部副部长，现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事、南京江宁交通建设集团财务部部长。

张媛，女，1976 年出生，中共党员，曾任职南京汤山建设投资发展有限公司财务部、汤山温泉度假区管委会财政金融科主任。现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事。

余娟，女，1977 年出生，中共党员，曾任南京江宁水务集团有限公司副总经理。现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事、南京江宁城市建设集团有限公司投资管理部部长。

王雪，女，1990 年出生，中共党员，曾任南京未来科技城经济发展有限公司财务部副主任，现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事，南京未来科技城经济发展有限公司财务部主任。

潘登，男，1983 年出生，中共党员，曾任江宁高新区财政管理局副局长、江宁高新区财务部副主任、江苏江宁上银村镇银行副行长，现任江苏园博园建设开发有限公司外部董事，南京江宁科学园发展有限公司财务部主任。

王明园，男，1990 年出生。曾任江苏润恒物流发展有限公司投融资部投融资经理、中农批控股中农批（北京）冷链物流有限公司融资部经理，现任江苏园博园建设开发有限公司财务部职员兼职工董事。

经核查，上述董事及高级管理人员均无境外永久居留权，不存在公务员兼职情况及其他违规兼职情况。报告期内，发行人董事及高级管理人员未受到重大违纪违法处理和行政处罚。

(三) 公司董事、高级管理人员持有公司股权及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员不存在持有发行人股权或债权的情况。现阶段公司董事和高级管理人员的设置符合《公司法》的规定及《公司章程》的约定。公司治理结构完善，内部控制制度健全。

(四) 发行人董事和高级管理人员任职合规性

发行人设立了董事会、经营管理层等组织机构，发行人的董事会及其他机构的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。公司现任董事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条所列情形。公司现任董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。公司董事和高级管理人员不存在公务员兼任的情形；部分董事、高级管理人员（杨杨、张红峰、尹兴华、余娟、王雪、潘登）存在在股东兼职的情形，上述兼职人员仅在股东处领取薪酬，不存在在发行人处领取薪酬的情况。发行人董事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》中的相关规定。

（五）报告期内董事和高级管理人员变动情况

2024 年 4 月，发行人董事、董事长发生变更，原董事及董事长何勇不再担任公司董事长，选举王非担任董事及董事长。

2024 年 5 月，公司总经理职务作出调整，乔红杰不再担任公司总经理。

2025 年 1 月，公司董事、监事和高级管理人员发生变更，徐苏媛不再担任公司董事，杨扬任公司董事兼总经理；王俊不再担任公司监事，公司不再设监事职务；张训达不再担任公司职工董事，王明园担任公司职工董事。

上述人员变动已履行了相应的决策程序，属于正常的人事调整。上述人员调整后，公司治理结构符合相关法律法规和公司章程的规定，自身组织结构正常运行，对公司日常管理、经营及偿债能力未产生不利影响。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

许可项目：各类工程建设活动；住宿服务；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；烟草制品零售；生活美容服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营；食品经营（销售预包装食品）（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：土地整治服务；园区管理服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；打字复印；票务代理服务；物业管理；礼品花卉销售；化妆品零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；日用百货销

售；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；汽车租赁；科普宣传服务；酒店管理；养生保健服务（非医疗）；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；会议及展览服务；健身休闲活动；棋牌室服务；洗染服务；洗烫服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务。

发行人是专为江苏园博园项目设立的公司，报告期内，发行人业务收入主要由景区收入及商业配套业务收入构成。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

发行人主营业务涵盖景区门票、酒店运营等业务。

报告期各期，发行人主营业务收入情况如下：

发行人报告期内各业务板块主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业配套收入	10,557.85	62.43	18,855.20	62.84	23,707.88	81.07
景区收入	6,353.64	37.57	11,148.00	37.16	5,537.50	18.93
合计	16,911.50	100.00	30,003.20	100.00	29,245.38	100.00

发行人主营业务收入主要来源于景区收入和商业配套收入。2023年度、2024年度和2025年1-9月，发行人实现主营业务收入分别为29,245.38万元、30,003.20万元和16,911.50万元，最近两年公司营收规模呈稳定增长状态。

报告期各期，发行人主营业务毛利润情况如下：

发行人报告期内各业务板块主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2025年1-9月		2024年		2023年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业配套	3,841.47	192.94	10,171.73	1,606.05	13,423.09	177.15
景区业务	-1,850.44	-92.94	-9,538.39	-1,506.05	-5,845.74	-77.15
合计	1,991.03	100.00	633.34	100.00	7,577.36	100.00

近两年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 7,577.36 万元、633.34 万元和 1,991.03 万元。

报告期各期，发行人主营业务毛利率情况如下：

发行人报告期内各业务板块主营业务毛利率情况

单位：%

业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年	2023 年
商业配套	36.38	53.95	56.62
景区业务	-29.12	-85.56	-105.57
综合毛利率	11.77	2.11	25.91

近两年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 25.91%、2.11%和 11.77%。园博园景区自 2021 年 9 月正式开园运营以来整体人力、景区维护支出等成本较高，导致报告期内景区业务毛利率较低，但随着发行人对园博园景区的经营逐步走上正轨，2023 年起，发行人主营业务毛利率已由负转正。

（三）主营业务板块

1、江苏园博园景区简介

为构建全省园林园艺展示平台，传承园林记忆和历史文脉，推进城市园林绿美化高质量发展，创造绿色宜居的人居环境，满足人民群众对美好生活的新期盼，江苏省人民政府决定，2021 年在南京市举办第十一届江苏省园艺博览会。

按照江苏省政府批准的《第十一届江苏省园艺博览会总体方案》，本届园博会以“锦绣江苏·生态慧谷”为主题，秉承“探索、创新、示范、引领”的办会宗旨，以“精致园博、文化园博、活力园博、休闲园博”为目标，充分发挥园博会对行业发展的示范引领作用，通过园艺博览园的规划建设、园林园艺展示和科技文化交流，集中展示当代园林园艺发展的最新成果，探索运用园林绿建设新理念、新模式、新技术、新材料，激发全社会对和谐人居环境的关注和追求，通过生态园林技术、绿色转型发展、多元文化融入，打造集园林园艺展示、休闲体验、度假康养和会展等功能于一体的精品园林和旅游目的地，共建绿水青山新江苏，共享园艺新生活。

江苏园博园景区由发行人建设运营，本届园博园的规划设计秉承园博园一贯的建设理念，立意为锦绣江苏·生态慧谷，是以汤山国家级旅游度假区为依托、

以产业升级和生态修复为契机，打造集会议、休闲、度假、康养为一体的生态旅游休闲目的地，最具有南京城市文化风景特色的园博园。同时，本届园博园建设将恢复山崖植被，生态修复矿坑花园，打造为工业场地生态修复和城市双修的国际示范区。园博园景区位于南京市江宁区汤山街道，规划面积 2.47km²（合 247 公顷），总投资 256 亿元，于 2021 年 9 月 29 日正式对外运营，但景区内部分游玩设施及酒店因尚未全部完工，一直在陆续开放中。发行人园区运营业务收入来源主要包括景区入园门票、景区内交通票和酒店经营收入等。

2、景区收入

园博园景区收入主要为入园门票收入、园区内交通票（小火车、缆车、摆渡车）、包车服务、自营商业、商业出租、其他收入等。园博园景区内主要景点包括四大精美花谷、紫东阁、地质科普馆、小火车、崖壁剧院及《百年时光》崖壁演出等。其中四大花谷具体情况如下：

崖畔花谷：依托国家文保单位“阳山碑材”，完整保留了现有崖壁和水面。

时光艺谷：是主展馆的场地所在，重点基于工业遗存形成完整功能，包含南京时、文创街区、展陈展示空间等模块。

苏韵荟谷：集中展示了江苏省十三个地级市精品园林建筑。

云池梦谷：云池梦谷基底是一座长度 1 公里、宽度约 240 米的巨型矿坑，设计充分尊重原貌，最大限度利用地下空间，建设水下植物园、崖壁剧院等模块。

(1) 收费标准

园博园景区自对外运营起至 2024 年 6 月 29 日，游客购买入园门票后入园观光，收费标准如下：

根据南京市江宁区发展和改革委员会出具的《关于江苏省园博园门票价格及相关服务项目收费标准的通知》，园博园景区门票展会期间为 110 元/人·次；展会期后为 120 元/人·次；接驳观光车票价：30 元/人·次；观光缆车票价：单程 60 元/人·次、往返 100 元/人·次；园内《百年时光》演出和观光小火车等游乐服务项目实行市场调节价，由园区依据经营成本和市场供求等情况自行合理制定。门票价格优惠政策按照（苏价规〔2018〕1 号）、（宁价服〔2018〕185 号）和（苏公通〔2019〕490 号）等相关文件规定执行。

园博园景区平日成人票价 98 元/人·次，学生票、老人票和儿童票可享半价优惠。发行人门票和交通票均可在景区现场和各大网络平台购买，发行人在网络平

台上推出包括门票+交通票、门票+酒店等多款套餐，可享受一定优惠。此外发行人不定期举办园内观演活动，例如周末沉浸式音乐焰火秀、赛梦微缩世界展览等，发行人推出联合观演门票，可享受一定优惠。

2024 年 6 月 29 日起，园博园景区取消上述入园门票，园内公共景观区域免费对外开放，同时对苏韵十三园和抱抱乐园等游玩项目进行单体收费，门市价为苏韵十三园 70 元/人，抱抱乐园 50 元/人，接驳观光车票价：30 元/人·次；观光缆车票价：单程 60 元/人·次、往返 100 元/人·次，小火车 30 元/次，60 元/人。

(2) 业务模式

发行人门票收入主要来自于个人及团体游客。门票收入结算主要有两种方式，一种是现场付款，一般以散客和小型旅行社为主；一种是针对与发行人具有长期合作关系的大型旅行社或网络平台公司（飞猪、携程、美团、大众点评等），大型旅行社允许有一定账期，一般采用月度对账现款结算，网络平台公司一般 1 个月内到账。发行人门票收入由发行人本部收取，网络平台公司收取一定的销售服务费，从票务收入中扣除后计入营业收入。景区业务的成本主要为人工成本、景区维护支出等。

园博园景区内有多间门面房对外出租，出租对象主要为引进的餐饮企业等。发行人上述房屋的出租主要通过收取租金或者盈利分成等模式实现收入。此外，景区内还有发行人自营的商品门店、零售车等。上述租金收入、盈利分成、自营商品等销售收入均计入景区收入。发行人根据南京市关于减免国有房屋租金的相关工作要求，对园区内中小企业租金实施减免政策。

近两年景区收入明细

单位：万元

景区收入	2024 年	2023 年
门票收入	9,184.51	1,279.09
园区内交通票	1,177.98	1,770.16
商业出租	26.78	278.19
自营商业	666.54	2,141.38
其他	92.19	68.68
合计	11,148.00	5,537.50

(3) 会计处理方式

根据《企业会计准则第 14 号—收入》规定以及会计处理实务，将全部门票收入、交通票收入作为主营业务收入，同时缴纳相应税费。其中，通过网络平台销售的门票和交通票收入，将扣除应付电子平台渠道费用后的收入净额计入主营业务收入；将景区维护成本、人工成本、门票印刷成本等作为门票业务成本。

相关会计处理：

I、收到门票、交通票等收入时确认收入

借：现金、银行存款，贷：营业收入；

II、按月确认运营及维护成本

借：营业成本，贷：现金、银行存款

III 现金流量表的处理

收到门票、交通票等收入时，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”；支出维护费、人工费等成本时，计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

2023 年-2024 年，发行人分别实现景区服务收入 5,537.50 万元和 11,148.00 万元，产生成本 11,383.24 万元和 20,686.39 万元。发行人园博园景区内人力、景区维护支出、渠道销售支出等成本较高导致景区服务业务毛利率为负，但报告期内经营状况逐步好转。

3、商业配套收入

(1) 业务概况

商业配套收入主要为园博园景区内酒店住宿收入、餐饮收入、会务收入等。园博园景区内建有 7 家酒店，分别引进了多家知名酒店管理品牌进行管理，分别为“威斯汀”、“傲途格”、“丽笙酒店”、“悦榕庄”、“园博村 VOCO”、“黄花岸客栈”和“英迪格酒店”（半山酒店），上述 7 家酒店全部为发行人自有资产，发行人向品牌管理方支付基础管理费以及一定的利润分成，其余酒店经营收入为发行人所有。截至 2025 年 9 月末，上述酒店已全部对外营业，其中“园博村 VOCO”酒店于 2022 年 6 月 30 日正式对外营业。

(2) 经营模式

园博园景区内酒店均采用委托管理的模式经营，委托管理是通过酒店业主与酒店管理公司签署管理合同来约定双方的权利、义务和责任，以确保酒店管理公司能以自己的管理风格、服务规范、质量标准和运营方式来向被管理的酒店输出专业技术、管理人才和管理模式。委托管理经营主要能帮助业主酒店设计恰当的

管理模式并建立一整套完善、科学而又可行的业务运行流程及管控体系，为委托酒店培养和造就一批合格的酒店经营管理人才和具有良好素质的员工队伍，同时还可以把委托酒店纳入酒店管理公司的全国订房网络和管理公司在全国的品牌营销网络。

定价方面，住宿、餐饮等的价格由酒店品牌管理公司依据市场化浮动定价，顾客可通过园博园官网、网络平台公司（飞猪、携程、美团、大众点评等）以及酒店品牌官网等渠道进行订购。

酒店经营方面，酒店的日常经营和管理、以及酒店人员的招聘培训由酒店品牌管理公司负责，发行人向酒店品牌管理公司支付基础管理费以及一定的利润分成。酒店的采购和销售策略及执行均由品牌管理公司负责，销售收入直接由发行人收取，对外采购经发行人审批后由发行人支付。

截至 2025 年 9 月末，发行人拥有酒店 7 家，具体情况如下所示：

截至 2025 年 9 月末发行人酒店情况

酒店名称	星级	开业时间	客房数量 (个)	经营模式	品牌委托方
威斯汀温泉度假酒店	五星	2021 年	247	委托经营	万豪国际集团
傲途格酒店	五星	2021 年	110	委托经营	万豪国际集团
丽笙酒店	五星	2021 年	151	委托经营	丽笙酒店集团
黄花岸酒店	四星	2021 年	52	委托经营	中青旅集团
英迪格酒店	五星	2021 年	86	委托经营	洲际集团
悦榕庄	五星	2021 年	115	委托经营	新加坡悦榕集团
园博村 VOCO 酒店	五星	2022 年	126	委托经营	洲际集团
合计			887		

2023 年-2024 年，发行人分别实现酒店收入 23,707.88 万元和 18,855.20 万元，具体情况如下：

近两年发行人商业配套收入明细表

单位：万元

酒店名称	2024 年	2023 年
威斯汀酒店	5,571.26	6,985.52
傲途格酒店	2,102.35	2,799.42
丽笙酒店	1,872.54	2,913.41
黄花岸酒店	679.37	793.55
英迪格酒店	1,313.56	1,830.02
悦榕庄	5,975.19	6,791.56

酒店名称	2024 年	2023 年
园博村 VOCO 酒店	1,340.92	1,594.40
合计	18,855.20	23,707.88

(3) 主要经营主体情况

1) 威斯汀温泉度假酒店

南京威斯汀温泉度假酒店位于园博园景区内时光艺谷主展馆东侧，毗邻十三个城市展园，整体设计风格依循中国自然山水意境营造，把自然元素融合到室内空间。酒店拥有 247 间房间，其中部分精选房型配备私汤温泉泡池，温泉水引自有“千年圣汤，养生天堂”美誉的汤山温泉胜地。

酒店还拥有超 1,700 平米会议场地及 1,500 平米的户外草坪，3 个餐饮场所，其中包括食集·全日制餐厅，云汀·中餐厅及港湾·大堂吧，293 平米的儿童俱乐部。

2) 南京珺懋酒店·傲途格精选酒店

南京珺懋酒店·傲途格精选是万豪国际集团发展极为迅速的酒店品牌，酒店设计风格融入工业遗存元素，以“水泥”为体验的线索，连接历史、当下、未来。

酒店拥有 110 间客房，其中筑馆房型配备私汤温泉；4 个风格各异的餐厅及酒吧，1 间多功能会议室及配备完善的健身房及水疗中心。酒店的全日制餐厅—镡舍·餐厅是一家创新餐厅，其灵感源自采矿作业留下的空洞，宾客在此可品尝招牌烤肉和各式菜肴。青台·咖啡廊极具机械工业时尚风，宾客可乐享丰富的小食和特色咖啡。木质与大理石元素的结合的筒仓·酒吧营造出轻松的氛围，宾客可选择在室外露台或室内舒适的酒吧区域畅享精心调制的鸡尾酒。

3) 南京丽笙精选度假酒店

南京丽笙精选度假酒店，作为丽笙酒店集团旗下顶级酒店品牌，是亚洲首家丽笙精选酒店。南京丽笙精选度假酒店位于苏韵荟谷东南角，酒店被潭水和冲沟密林包围，体现“让生活重归山林”的理念。

南京丽笙酒店总建筑面积 35,000 平方米，设有 151 间宽敞时尚的客房和套房，房间面积从 49 平方米至 336 平方米。配套设施包括 1 间全日餐厅、1 间特色中餐厅，带有泳池的健身中心和 SPA 馆，以及专为贵宾打造的行政酒廊。

酒店引入汤山特色的温泉疗养服务，旨在为宾客打造舒缓身心、重焕活力的一站式温泉度假体验。此外，酒店共 790 平方米的四个独立会议场馆，将为举办宴会及会议活动提供良好的保障。

4) 黄花岸酒店

黄花岸酒店坐落于园博园三号入口西侧山麓的林地之中，外部采用复古红砖设计，与园内保留下的上世纪工业遗存相辅相成，颇具八十年代乡村建筑风格外观。酒店内部却是极具反差的科技智能客房，创新的无前台自助式入住办理，前卫的人脸识别客房门，高端的全智能家电房间，无不充斥着最现代化的科技气息。

黄花岸酒店共有 52 间客房，部分房内含有泡池。中餐厅就餐餐位 60 多人，酒店引入三处汤山温泉，并在顶端设有露天戏水温泉池。酒店将自然的神奇因子与黄花岸独特的现代化入住体验融合，让游客在慢节奏的享受中又能感受智能带来的便捷。

5) 英迪格酒店

南京园博园英迪格酒店为洲际集团旗下高端精品文化和设计酒店，以“邻里文化”“艺术设计”“灵感服务”为特色。项目选址位于西平门（一号入口）旁踏访山谷深处的鲜花和泉水，可俯瞰整个再生花园山谷和花海梯田。依托周边起伏的山势及开凿的矿石岩壁，酒店高低错落的别墅以庭院形式分布。

酒店拥有 86 间客房，蕴含矿石元素艺术设计，井然有序的分布在 7 座庭院别墅中。主楼设有全日餐厅和大堂吧，酒店副楼的多功能厅及宴会厅，延续矿石元素设计风格，可举行各类社交活动及商务会议。配套的健身中心和泳池，可让宾客放松身心，恢复活力。

6) 南京园博园悦榕庄

南京园博园悦榕庄是新加坡悦榕集团旗下在江苏省首家品牌酒店。酒店打造了自峭壁顶部倾泻而下的雾瀑壮观景象，以“浪漫旅行”为核心，诠释全新的温泉康养度假方式。园博园悦榕庄位于云池梦谷东侧，酒店依崖壁而建。设计风格传承当地传统与保护环境，融合地区特色，给客人提供亲近大自然的亲密的身心体验。

酒店共有 115 间客房，每间客房均配有私人温泉泡池，可欣赏到山谷和悬崖美景。一处室内外温泉汤池、屡获殊荣的悦榕 Spa、一个室内全景游泳池以及三间采用当地食材的餐厅。除此之外酒店还配有现代化会议和婚宴设施，可以满足各类社交活动的需求。

7) 园博村 VOCO 酒店

南京园博村 VOCO 酒店，洲际旗下全新高端品牌。项目选址位于二号入口西侧园博街旁，设计风格融合完整的田园漫游体验，传达乡野的生活方式。

南京园博村 VOCO 酒店拥有 126 间客房，错落有致的分布在 18 栋江南水乡风格的庭院式别墅中，酒店共有 39 间房间配有私汤温泉。酒店主打宠物友好、儿童亲子俱乐部和江南特色庭院式主题度假酒店，拥有 300 平米多功能会议厅和超过 300 平米的健身中心区域。

报告期内，发行人业务开展过程中未发生安全生产事故，发行人将严格执行国家相关安全标准，认真贯彻执行国家和地方安全生产方针、政策、法律法规、标准和各上级主管单位的安全工作要求。

(四) 发行人未来发展战略

1、公司总体发展战略

公司将立足第十一届江苏省园艺博览会的开发建设和运营，借鉴国内外项目建设投融资及园博会项目管理的先进经验，对江苏园博园建设资金和资产进行市场化运作、产业化经营，完善融资方式与手段，加快江宁地区开发，逐步整合江宁区当地旅游资源，通过优质资产注入，发展成为当地重要的旅游、健康养老产业的集团公司，实现国有资产保值增值。

2、公司发展规划

发行人将重点依托当地现有的资源优势，突出组织管理优势和政策支持优势，逐渐转移为以经营性和准经营性项目投资建设为主的现代化企业。总体来看，发行人战略规划符合南京市和江宁区人民政府对公司的经营定位，同时符合自身发展需要，具有一定的指导意义。

八、发行人所在行业情况

(一) 行业地位

第十一届江苏省园艺博览会博览园-园博园是展示江苏园林园艺、传承园林技艺、延续历史文脉的重要窗口平台。2018 年，江苏省人民政府决定，由南京市建设园博园，承办 2021 年第十一届江苏省园艺博览会。项目选址紧邻国家级汤山温泉旅游度假区，位于紫金山、栖霞山、宝华山、汤山四个风景区环抱圈内，自然禀赋优异，文化底蕴深厚，一期规划面积约 3.45 平方公里，拥有 2 条地铁线站点，沪蓉高速、S002、S122、S337 等多条国道省道。

江苏-南京-园博园项目由中国工程院崔愷、王建国院士领衔一大批国内外知名设计师精雕细琢，形成了“123456”的总体布局，即“一个标志性建筑，两大光智工程，三大形象入口，四大精美花谷，五大精品酒店，六大配套设施”。由

由此可见，园博园既毗邻交通要道又坐落于风景名胜中。因此，江苏园博园建设开发有限公司作为专为第十一届江苏省园艺博览会项目新设立的公司，园博园的运营主体，对景区内稀缺的旅游资源具有一定的垄断性。

（二）行业现状和前景

1、我国旅游行业现状和前景

改革开放以来，中国旅游业经历了起步、成长、拓展和综合发展四个阶段，我国实现了从旅游短缺型国家到旅游大国的历史性跨越，奠定了以国民大众旅游消费为主体、国内与国际旅游协调发展的市场格局。

根据国务院印发的《“十四五”旅游业发展规划》，“十三五”以来，旅游业与其他产业跨界融合、协同发展，产业规模持续扩大，新业态不断涌现，旅游业对经济平稳健康发展的综合带动作用更加凸显。旅游成为小康社会人民美好生活的刚性需求。“十三五”期间年人均出游超过4次。人民群众通过旅游饱览祖国秀美山河、感受灿烂文化魅力，有力提升了获得感、幸福感、安全感。

“十四五”时期，我国将全面进入大众旅游时代，旅游业发展仍处于重要战略机遇期，但机遇和挑战都有新的发展变化。

进入新发展阶段，旅游业面临高质量发展的新要求。全面建成小康社会后，人民群众旅游消费需求将从低层次向高品质和多样化转变，由注重观光向兼顾观光与休闲度假转变。大众旅游出行和消费偏好发生深刻变化，线上线下旅游产品和服务加速融合。大众旅游时代，旅游业发展成果要为百姓共享，旅游业要充分发挥为民、富民、利民、乐民的积极作用，成为具有显著时代特征的幸福产业。

根据国务院印发的《“十五五”旅游业发展规划》，扩大消费是未来一段时期国民经济的重要任务。要高度重视国内旅游消费对于促进经济增长和旅游业可持续发展的基础性作用。要制定面向中长期的中国国民旅游消费支持计划，通过优化消费环境、提升消费能力、培育消费倾向、提升消费幸福感、引导消费升级、保障消费权益等措施提升国民旅游消费水平；要不断优化假期制度的整体安排，出台有利于带薪休假制度落实的可操作性实施细则；要实施普惠性旅游发展计划，建立持续引导和补贴消费的制度性安排；可考虑由政府成立旅游幸福基金，通过发放旅游消费券、提供交通和住宿补贴等方式，降低旅游成本，激发消费热情；要打造高质量、多元化的旅游产品体系，满足不同游客群体的需求。

根据国家统计局发布的《中华人民共和国2024年国民经济和社会发展统计公

报》，全年国内出游56.2亿人次，比上年增长14.8%。其中，城镇居民国内出游43.7亿人次，增长16.3%；农村居民国内出游12.5亿人次，增长9.9%。国内游客出游总花费57,543亿元，增长17.1%。其中，城镇居民出游花费49,293亿元，增长18.0%；农村居民出游花费8,250亿元，增长12.2%。入境游客13,190万人次，增长60.8%，其中外国人2,694万人次，香港、澳门和台湾同胞10,496万人次。入境游客总花费942亿美元，增长77.8%。通过免签入境外国人2,012万人次，增长112.3%。内地居民出境14,589万人次，其中因私出境14,015万人次，赴港澳台出境9,712万人次。

目前国内发展环境经历着深刻变化，旅游业发展不平衡不充分的问题仍然突出，距离满足人民对美好生活的新期待还有一定差距，旅游需求尚未充分释放，旅游业供给侧结构性改革任务依然较重，创新动能尚显不足，治理能力和水平需进一步提升，国际竞争力和影响力需进一步强化。

2、南京市江宁区旅游行业发展状况

根据南京市统计局、国家统计局南京调查队联合发布的《南京市2024年国民经济和社会发展统计公报》显示，全年全市实现旅游总收入2,187.3亿元，按可比口径增长10.6%。其中，旅游外汇收入7.9亿美元，同比增长12.1%。全年接待境内外游客18,137万人次，按可比口径增长15.3%。其中，接待入境过夜游客58万人次，同比增长69.2%。

根据南京市江宁统计局、国家统计局江宁调查队联合发布的《南京市江宁区2024年国民经济和社会发展统计公报》显示，江宁区2024年接待海内外旅游者4,311.8万人次，实现旅游综合收入约383.19亿元，同比分别增长6.0%和9.4%。发行“2024江宁旅游联卡”，销售超2.5万张。招引亿元以上文旅融合招商项目10个，投资额约50亿元。荣登2024全国市辖区旅游综合实力百强区第10位，较2023年前进4位，入选省级文旅融合发展示范区建设单位。

九、报告期内重大违法违规、重大负面舆情或被媒体质疑事项的情况

（一）发行人报告期内的违法违规及受处罚的情况

报告期内，发行人存在重大违法违规及受处罚情况如下：

1、2024年3月18日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决[2023]99号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应

招未招”的行为，对发行人处合同总价款（203,314.25 万元）10‰的罚款即 2,033.1425 万元。2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 2,033.1425 万元。

2、2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决[2023]103 号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应招未招”的行为，对发行人处合同总价款（14,331.155265 万元）10‰的罚款即 143.311553 万元。2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 143.311553 万元。

3、2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决[2023]106 号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应招未招”的行为，对发行人处合同总价款（427,733,100 元）10‰的罚款即 4,277,331 元。2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 4,277,331 元。

4、2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决[2024]1 号《行政处罚决定书》，认为发行人江宁区圣湖路 8 号建设园博园杆线迁移工程等 8 个电力项目存在“应招未招”的行为，对发行人处项目累计合同金额（28,072.754583 万元）10‰的罚款即 2,807,275.46 元。2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 2,807,275.46 元。

5、2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决[2024]6 号《行政处罚决定书》，认为发行人建设的 2 号便道工程、指挥部东侧土方平整工程、七乡河桥梁工程项目存在“应招未招”的行为，对发行人处以合同总价款（1,040 万元）10‰的罚款即 10.4 万元。2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 10.4 万元。

发行人已积极整改并完成罚款缴纳，对发行人生产经营不存在重大不利影响，对本期债券发行不构成实质障碍。

除此之外，发行人不存在其他对公司财务状况、经营成果、声誉、业务活动、经营能力、偿债能力、未来前景等可能产生较大影响的重大违法违规和行政处罚情形。

(二) 发行人、发行人股东或实际控制人重大负面舆情或被媒体质疑事项的情况

报告期内，发行人、发行人股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体

质疑事项。

(三) 发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

1、信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会有关规定和《债券受托管理协议》的约定履行信息披露义务。

本期债券挂牌转让后，发行人将严格按照法律、法规、债券挂牌转让规则等规定的信息披露的内容和格式要求，及时公告应予披露的重要事项。

同时，在本期债券存续期内，发行人将按照有关规定，在每一个会计年度结束之日起 4 个月内披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所进行审计的年度报告，并在每一个会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露本年度中期报告，确保披露信息的真实性、准确性、完整性和及时性，保证投资者能够公开、公正、公平地获取披露的信息，企业在存续期内进行信息披露，披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

2、投资者关系

投资者关系管理方面，发行人将根据相关法律法规和行政性规范的要求，及时向投资者披露影响其决策的相关信息，建立完善的资料保管制度，收集并妥善保管投资者有权获得的资料，保证投资者能够按照有关法律法规的规定，及时获得需要的信息。通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式答复投资者的咨询，尽可能通过多种方式与投资者进行及时、深入和广泛的沟通。

第五节 发行人主要财务情况

如未特别说明，本募集说明书中所引用的财务会计数据均摘自发行人审计报告及财务报表，其中关于发行人 2023 年度、2024 年度财务数据摘自中兴华审字[2024]第 021373 号、中兴华审字[2025]第 021583 号标准无保留意见的审计报告；关于发行人 2025 年 1-9 月财务数据摘自发行人未经审计的 2025 年 1-9 月财务报表。发行人财务会计文件不曾存在虚假记载或存在其他重大违法行为。

专业投资者如需了解发行人的财务状况、经营成果及其会计政策等详细财务会计信息，请参阅发行人 2023 年度、2024 年度审计报告和 2025 年 1-9 月未经审计的财务报表，详见备查文件。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础及审计情况

发行人近两年的会计报表系按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年年度的会计报表进行了审计，出具了中兴华审字[2024]第 021373 号标准无保留意见的审计报告；中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年年度的会计报表进行了审计，出具了中兴华审字[2025]第 021583 号标准无保留意见的审计报告。发行人 2025 年 1-9 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本募集说明书中的 2023 年度/末的财务数据引自公司经审计的 2023 年度审计报告中的年度/末数，2024 年度/末的财务数据引自公司经审计的 2024 年度审计报告中的年度/末数。

（二）会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正情况

1、重要会计政策变更

（1）2023 年度

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布《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”），规定“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。发行人自规定之日起开始执行，执行解释第 16 号对报告期内财务报表无影响。

(2) 2024 年度

1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号，以下简称“解释 17 号”)，规定了“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”的相关内容，该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行。发行人于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行解释 17 号的相关规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

2) 执行《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》(财会[2024]24 号，以下简称“解释 18 号”)，规定对于不属于单项履约义务的保证类质量保证，应当按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，该解释规定自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。发行人于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号的规定，执行解释 18 号的相关规定对发行人报告期内财务报表无重大影响。

2、重要会计估计变更

报告期内，发行人无应披露的会计估计变更事项。

3、重要前期差错更正

报告期内，发行人无应披露的前期差错更正事项。

(三) 最近两年发行人合并报表范围变化情况

2023 年度及 2024 年度发行人合并范围无变化。2025 年 1-9 月发行人新增一家子公司，情况如下：

序号	子公司全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		新合并范围 原因
			直接	间接	
1	南京汤山景区运营管理有限公司	100.00		100.00	同一控制下 企业合并

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量如下：

1、合并资产负债表**报告期各期末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
货币资金	92,045.24	47,426.97	39,539.08
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	1,083.46	1,461.44	1,611.48
预付款项	4,239.16	3,139.93	6,808.71
其他应收款	18,864.68	26,520.99	38,167.39
存货	1,702.74	1,645.45	1,675.70
其他流动资产	31,273.66	28,574.04	28,889.45
流动资产合计	149,208.94	108,768.84	116,691.81
其他非流动金融资产	40,204.00	40,204.00	40,204.00
投资性房地产	1,313,932.55	1,313,932.55	1,285,982.66
固定资产	2,048.65	2,413.89	3,164.07
在建工程	1,183,917.25	1,158,741.72	1,173,370.33
无形资产	75.47	121.86	355.36
长期待摊费用	1,605.09	1,848.38	2,069.66
其他非流动资产	28,715.81	28,355.89	21,565.14
非流动资产合计	2,570,498.82	2,545,618.29	2,526,711.22
资产总计	2,719,707.77	2,654,387.13	2,643,403.03
短期借款	291,526.13	217,814.73	187,075.31
应付票据	-	-	-
应付账款	11,472.46	12,949.98	9,405.15
合同负债	657.25	640.26	755.89
应付职工薪酬	589.51	727.01	1,332.36
应交税费	13.44	30.84	62.49
其他应付款	24,630.98	16,199.49	7,767.59
一年内到期的非流动负债	486,237.83	394,333.63	291,957.00
其他流动负债	96,710.10	96,160.97	89,045.35
流动负债合计	911,837.71	738,856.92	587,401.14
长期借款	888,236.61	927,945.76	898,610.23
应付债券	190,000.00	260,000.00	449,988.36
递延所得税负债	44,522.00	44,522.00	37,534.53
非流动负债合计	1,122,758.61	1,232,467.77	1,386,133.12
负债合计	2,034,596.32	1,971,324.69	1,973,534.26

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
实收资本	520,000.00	500,000.00	482,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	80,050.00	80,000.00	80,000.00
其他综合收益	13,020.94	13,020.94	13,020.94
盈余公积	9,302.92	9,302.92	8,477.66
未分配利润	-37,262.41	-19,261.42	-13,629.82
所有者权益合计	685,111.45	683,062.44	669,868.78
负债和所有者权益总计	2,719,707.77	2,654,387.13	2,643,403.03

2、合并利润表

报告期各期发行人合并利润表

单位：万元

项 目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	17,112.83	30,226.74	29,544.16
二、营业总成本	30,784.50	46,592.61	47,294.71
其中：营业成本	15,022.96	29,529.61	21,851.01
税金及附加	660.20	972.99	39.84
销售费用	2,829.76	2,650.19	5,395.23
管理费用	12,237.92	13,436.46	17,209.41
财务费用	33.66	3.36	2,799.21
加：其他收益	30.15	60.15	137.75
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	27,949.89	34,372.02
信用减值损失	-88.01	-23.15	2.31
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
三、营业利润	-13,729.54	11,621.02	16,761.52
加：营业外收入	9.91	4.21	1.12
减：营业外支出	1,465.37	3,443.53	248.70
四、利润总额	-15,185.00	8,181.71	16,513.94
减：所得税费用	18.87	7,381.10	8,593.03
五、净利润	-15,203.87	800.61	7,920.91

3、合并现金流量表

报告期各期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	18,961.40	32,047.72	32,922.23
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	76,850.63	159,282.40	151,961.51
经营活动现金流入小计	95,812.04	191,330.13	184,883.73
购买商品、接受劳务支付的现金	17,711.19	28,072.36	54,833.01
支付给职工以及为职工支付的现金	5,332.51	7,569.52	7,045.85
支付的各项税费	1,371.22	3,704.11	231.28
支付的其他与经营活动有关的现金	10,098.36	48,100.19	98,022.67
经营活动现金流出小计	34,513.27	87,446.18	160,132.81
经营活动产生的现金流量净额	61,298.76	103,883.95	24,750.92
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金	-	-	800.00
取得投资收益收到的现金	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,826.29	2,496.78	119,369.84
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		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计	33,826.29	2,496.78	119,369.84
投资活动产生的现金流量净额	-33,826.29	-2,496.78	-118,569.84
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金	20,000.00	18,000.00	-
取得借款收到的现金	446,000.00	495,750.00	1,009,993.21
发行债券收到的现金	320,508.41	125,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	32,620.00	-	55,000.00
筹资活动现金流入小计	819,128.41	638,750.00	1,064,993.21
偿还债务所支付的现金	705,869.55	642,527.12	822,441.69
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	66,119.72	85,738.99	131,929.54
支付的其他与筹资活动有关的现金	7,728.58	5,850.65	35,519.61
筹资活动现金流出小计	779,717.85	734,116.76	989,890.84
筹资活动产生的现金流量净额	39,410.56	-95,366.76	75,102.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10.10	23.20	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
五、现金及现金等价物净增加额	66,872.94	6,043.61	-18,716.54
加：期初现金及现金等价物余额	25,116.02	17,519.48	36,236.02
六、期末现金及现金等价物余额	91,988.95	23,563.09	17,519.48

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

4、母公司资产负债表

报告期各期末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
货币资金	79,498.90	19,774.10	16,496.87
交易性金融资产	-	-	-
应收账款	160.72	415.81	1,294.38
预付款项	3,345.34	1,875.14	5,862.20
其他应收款	31,971.06	35,406.92	200,653.45
存货	30.59	32.54	155.77
其他流动资产	27,364.11	27,664.66	28,555.80
流动资产合计	142,370.72	85,169.17	253,018.48
其他非流动金融资产	40,204.00	40,204.00	40,204.00
长期股权投资	1,980.00	1,980.00	1,980.00
投资性房地产	1,313,932.55	1,313,932.55	1,285,982.66
固定资产	1,613.13	1,912.18	2,648.78
在建工程	1,184,145.93	1,158,970.39	1,173,099.55
无形资产	71.81	117.15	346.72
长期待摊费用	32.38	74.00	-
其他非流动资产	28,715.81	28,355.89	21,565.14
非流动资产合计	2,570,695.60	2,545,546.16	2,525,826.85
资产总计	2,713,066.32	2,630,715.33	2,778,845.33
短期借款	163,526.13	134,491.96	121,902.49
应付票据	45,000.00	20,000.00	-
应付账款	4,893.37	5,196.88	6,345.92
合同负债	280.01	216.89	702.54
应付职工薪酬	240.35	225.83	1,324.11
应交税费	8.06	7.54	61.76
其他应付款	58,566.27	33,848.34	148,662.34
一年内到期的非流动负债	486,237.83	394,333.63	291,957.00

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他流动负债	96,687.47	96,135.56	89,042.15
流动负债合计	855,439.49	684,456.64	659,998.31
长期借款	888,236.61	927,945.76	898,610.23
应付债券	190,000.00	260,000.00	449,988.36
递延所得税负债	44,522.00	44,522.00	37,534.53
非流动负债合计	1,122,758.61	1,232,467.77	1,386,133.12
负债合计	1,978,198.10	1,916,924.40	2,046,131.43
实收资本	520,000.00	500,000.00	482,000.00
其他权益工具	100,000.00	100,000.00	100,000.00
资本公积	80,000.00	80,000.00	80,000.00
其他综合收益	13,020.94	13,020.94	13,020.94
盈余公积	9,302.92	9,302.92	8,477.66
未分配利润	12,544.36	11,467.08	49,215.30
所有者权益合计	734,868.21	713,790.94	732,713.90
负债和所有者权益总计	2,713,066.32	2,630,715.33	2,778,845.33

5、母公司利润表

报告期各期母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	17,704.64	28,458.23	27,197.40
二、营业总成本	12,457.02	37,061.91	32,281.52
其中：营业成本	6,173.85	24,484.32	10,725.19
税金及附加	629.61	728.66	37.01
销售费用	1,089.00	1,721.67	3,967.49
管理费用	4,539.19	10,123.20	16,560.42
财务费用	25.37	4.06	991.41
加：其他收益	-	31.87	99.65
公允价值变动收益	-	27,949.89	34,372.02
信用减值损失	1.95	-0.56	5.96
三、营业利润	5,249.56	19,377.52	29,393.50
加：营业外收入	0.07	2.02	0.38
减：营业外支出	1.52	3,443.51	248.70
四、利润总额	5,248.11	15,936.04	29,145.18
减：所得税费用	-	6,987.47	8,593.00
五、净利润	5,248.11	8,948.56	20,552.18

6、母公司现金流量表

报告期各期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	7,905.63	25,274.53	29,284.62
收到的税费返还	-	-	
收到的其他与经营活动有关的现金	127,638.22	325,476.32	167,278.99
经营活动现金流入小计	135,543.85	350,750.86	196,563.61
购买商品、接受劳务支付的现金	7,615.01	20,601.79	44,462.24
支付给职工以及为职工支付的现金	724.65	4,939.38	4,716.40
支付的各项税费	1,047.58	876.14	230.74
支付的其他与经营活动有关的现金	4,543.13	186,835.33	79,954.30
经营活动现金流出小计	13,930.37	213,252.64	129,363.69
经营活动产生的现金流量净额	121,613.48	137,498.21	67,199.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	-	-	800.00
取得投资收益收到的现金	-	-	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	-	
收到的其他与投资活动有关的现金	-	-	
投资活动现金流入小计	-	-	800.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	33,708.92	18,251.54	119,210.96
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	-	-	
支付的其他与投资活动有关的现金	-	2,453.89	
投资活动现金流出小计	33,708.92	20,705.43	119,210.96
投资活动产生的现金流量净额	-33,708.92	-20,705.43	-118,410.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	20,000.00	18,000.00	
取得借款收到的现金	275,000.00	339,950.00	946,100.00
发行债券收到的现金	320,508.41	125,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金	11,120.00	-	55,000.00
筹资活动现金流入小计	626,628.41	482,950.00	1,001,100.00
偿还债务所支付的现金	580,192.06	505,027.12	802,441.69
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	65,474.44	87,034.00	130,098.36
支付的其他与筹资活动有关的现金	7,728.58	5,850.65	35,000.00
筹资活动现金流出小计	653,395.08	597,911.77	967,540.06

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
筹资活动产生的现金流量净额	-26,766.67	-114,961.77	33,559.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10.10	23.20	-
五、现金及现金等价物净增加额	61,127.80	1,854.22	-17,651.10
加：期初现金及现金等价物余额	18,351.10	16,496.87	34,147.97
六、期末现金及现金等价物余额	79,478.90	18,351.10	16,496.87

（二）报告期各期主要财务数据和财务指标

报告期各期主要财务数据及财务指标

单位：亿元、%、次、倍

主要财务数据和财务指标			
项目	2025年1-9月 (末)	2024年度(末)	2023年度(末)
总资产(亿元)	271.97	265.44	264.34
总负债(亿元)	203.46	197.13	197.35
全部债务(亿元)	195.27	189.63	191.67
所有者权益(亿元)	68.51	68.31	66.99
营业总收入(亿元)	1.71	3.02	2.95
利润总额(亿元)	-1.52	0.82	1.65
净利润(亿元)	-1.52	0.08	0.79
扣除非经常性损益后净利润(亿元)	-1.37	-2.37	-2.62
归属于母公司所有者的净利润(亿元)	-1.52	0.08	0.79
经营活动产生现金流量净额(亿元)	6.13	10.39	2.48
投资活动产生现金流量净额(亿元)	-3.38	-0.25	-11.86
筹资活动产生现金流量净额(亿元)	3.94	-9.54	7.51
流动比率	0.16	0.15	0.20
速动比率	0.16	0.14	0.20
资产负债率(%)	74.81	74.27	74.66
债务资本比率(%)	74.03	73.52	74.10
营业毛利率(%)	12.21	2.31	26.04
平均总资产回报率(%)	-0.57	0.31	0.75
加权平均净资产收益率(%)	-2.22	0.12	1.18
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率(%)	-2.00	-3.50	-3.89

EBITDA (亿元)	-	0.96	2.05
EBITDA 全部债务比 (%)	-	0.51	1.07
EBITDA 利息倍数	-	0.11	0.16
应收账款周转率	13.45	19.67	19.20
存货周转率	8.97	17.78	12.97

注：(1) 全部债务 = 长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；
(2) 流动比率 = 流动资产/流动负债；
(3) 速动比率 = (流动资产-存货)/流动负债；
(4) 资产负债率 (%) = 负债总额/资产总额×100%；
(5) 债务资本比率 (%) = 全部债务/(全部债务+所有者权益) ×100%；
(6) 平均总资产回报率 (%) = (利润总额+计入财务费用的利息支出) / (年初资产总额+年末资产总额) ÷2×100%；
(7) 加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订) 计算；
(8) EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销 (无形资产摊销 + 长期待摊费用摊销) ；
(9) EBITDA 全部债务比 (%) = EBITDA/全部债务×100%；
(10) EBITDA 利息保障倍数 = EBITDA/利息支出 = EBITDA/(计入财务费用的利息支出 + 资本化利息) ；
(11) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；
(12) 存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层根据近两年及一期的财务情况, 对公司的资产构成、负债构成、盈利能力、现金流量和偿债能力进行了讨论和分析。

(一) 资产构成及变动分析

截至报告期各期末, 发行人资产结构如下:

发行人截至报告期各期末主要资产结构表

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
流动资产:						
货币资金	92,045.24	3.38	47,426.97	1.79	39,539.08	1.50
应收账款	1,083.46	0.04	1,461.44	0.06	1,611.48	0.06
预付款项	4,239.16	0.16	3,139.93	0.12	6,808.71	0.26
其他应收款	18,864.68	0.69	26,520.99	1.00	38,167.39	1.44
存货	1,702.74	0.06	1,645.45	0.06	1,675.70	0.06

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
其他流动资产	31,273.66	1.15	28,574.04	1.08	28,889.45	1.09
流动资产合计	149,208.94	5.49	108,768.84	4.10	116,691.81	4.41
非流动资产：						-
其他非流动金融资产	40,204.00	1.48	40,204.00	1.52	40,204.00	1.52
投资性房地产	1,313,932.55	48.31	1,313,932.55	49.50	1,285,982.66	48.65
固定资产	2,048.65	0.08	2,413.89	0.09	3,164.07	0.12
在建工程	1,183,917.25	43.53	1,158,741.72	43.65	1,173,370.33	44.39
无形资产	75.47	0.00	121.86	0.00	355.36	0.01
长期待摊费用	1,605.09	0.06	1,848.38	0.07	2,069.66	0.08
其他非流动资产	28,715.81	1.06	28,355.89	1.07	21,565.14	0.82
非流动资产合计	2,570,498.82	94.51	2,545,618.29	95.90	2,526,711.22	95.59
资产合计	2,719,707.77	100.00	2,654,387.13	100.00	2,643,403.03	100.00

1、流动资产分析

(1) 货币资金

近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 39,539.08 万元、47,426.97 万元和 92,045.24 万元，占总资产的比例分别为 1.50%、1.79%和 3.38%。发行人 2024 年末货币资金余额较上年末增加 7,887.89 万元，增幅为 19.95%，主要是新增部分银行借款所致；发行人 2025 年 9 月末货币资金余额较上年末增加 44,618.27 万元，增幅为 94.08%，主要是 2025 年 1-9 月新增的银行借款及债券融资获取较多现金所致。发行人货币资金由现金和银行存款构成。近两年末发行人货币资金构成如下表所示：

图表：近两年末发行人货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
现金	22.72	0.05	31.88	0.08
银行存款	23,525.89	49.61	17,487.60	44.23
其他货币资金	23,878.36	50.36	22,019.61	55.69
合计	47,426.97	100.00	39,539.08	100.00

(2) 其他应收款

近两年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 38,167.39 万元、26,520.99 万元和 18,864.68 万元，占总资产的比重分别为 1.44%、1.00%和 0.69%，发行人其他应收款主要是往来款及保证金和押金，其中保证金主要是发行人支付给租赁公司的因租赁贷款而产生的保证金 2024 年末其他应收款余额较 2023 年末减少 11,646.40 万元，降幅为 30.51%，主要系保证金减少所致；2025 年 9 月末其他应收款余额相较 2024 年末减少 7,656.31 万元，降幅为 28.87%，主要系保证金减少所致。

2025 年 9 月末发行人其他应收款前五大情况表

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	形成原因	期末余额	占其他应收款总额比
南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司	是	经营性	汤山文旅集团代发行人承担园博园景区外围及公共区域耗能、园林绿化管养、古建及公共设施设备保养等职能，发行人垫付的相关费用，与发行人景区业务运营相关，故划分为经营性	4,057.86	21.51
招银金融租赁有限公司	否	经营性	融资租赁借款保证金	4,000.00	21.20
国银金融租赁股份有限公司	否	经营性	融资租赁借款保证金	4,000.00	21.20
长江联合金融租赁有限公司	否	经营性	融资租赁借款保证金	2,500.00	13.25
南京市江宁区财政局	否	经营性	南京市江宁区财政局应退回发行人前期因项目建设缴纳的征地项目预存款而产生的往来款，与发行人项目建设相关，故划分为经营性	1,750.10	9.28
合计	-	-		16,307.96	86.45

发行人将与公司经营业务直接或间接相关的其他应收款划分为经营性其他应收款，其他如借款等往来款项则划分为非经营性其他应收款。

截至 2024 年末，其他应收款按照经营性、非经营性分类情况如下：

发行人截至 2024 年末其他应收款分类情况

单位：万元、%

性质	余额	占比
经营性其他应收款	26,520.99	100.00

非经营性其他应收款	-	0.00
合计	26,520.99	100.00

截至 2024 年末，发行人非经营性其他应收款余额为 0 元。

(3) 其他流动资产

近两年及一期末，发行人其他流动资产分别为 28,889.45 万元、28,574.04 万元和 31,273.66 万元，占总资产比例分别为 1.09%、1.08% 和 1.15%。发行人其他流动资产主要为待抵扣进项税额。2024 年末，发行人其他流动资产较 2023 年末减少 315.41 万元，降幅为 1.09%，变化幅度较小。2025 年 9 月末，发行人其他流动资产较 2024 年末增加 2,699.61 万元，增幅为 9.45%，主要系增加较多待抵扣进项税额。

2、非流动资产分析

(1) 投资性房地产

近两年及一期末，发行人投资性房地产金额分别为 1,285,982.66 万元、1,313,932.55 万元和 1,313,932.55 万元，占资产总额比例分别为 48.65%、49.50% 和 48.31%。

2023 年末，根据北方亚事资产评估有限责任公司（曾用名：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙））出具的北方亚事评报字[2024]第 01-402 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米，土地使用权面积 562,193.94 平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 1,285,982.66 万元，增加 180,632.57 万元，增幅为 16.34%，其中在建工程转入金额为 146,260.55 万元，公允价值增加金额为 34,372.02 万元。

2024 年末，根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2025]第 01-0310 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米，土地使用权面积 562,193.94 平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的公允价值为

1,313,932.55 万元，评估增值 27,949.89 万元，增值率为 2.17%，增值的主要原因是房地产建造成本的上涨。

发行人截至2025年9月末投资性房地产科目下主要土地资产明细表

单位：平方米、万元

序号	权属人	取得方式	地块名称	土地使用权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金	实缴土地出让金
1	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园04-07地块	苏(2021)宁江不动产权第0072774号	44,977.04	出让	2021-4-9	商服用地	15,925.92	评估价值	是	12,600.00
2	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园02-05地块	苏(2022)宁江不动产权第0009780号	77,342.23	出让	2021-4-9	商服用地	20,753.01	评估价值	是	18,600.00
3	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园04-09地块	苏(2021)宁江不动产权第0072737号	23,954.95	出让	2021-4-9	商服用地	9,186.52	评估价值	是	6,900.00
4	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园01-13地块	苏(2021)宁江不动产权第0072775号	24,486.10	出让	2021-4-9	商服用地	5,087.36	评估价值	是	4,900.00
5	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园03-14地块	苏(2021)宁江不动产权第0077191号	8,829.62	出让	2021-4-9	商服用地	2,725.43	评估价值	是	2,200.00
6	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园05-08地块	苏(2023)宁江不动产权第0032015号	52,254.62	出让	2021-4-9	商服用地	19,829.94	评估价值	是	16,100.00
7	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园01-12地块	苏(2021)宁江不动产权第0074457号	2,925.20	出让	2021-4-9	商服用地	803.77	评估价值	是	700.00

序号	权属人	取得方式	地块名称	土地使用权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金	实缴土地出让金
8	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 01-17 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0074199 号	5,319.20	出让	2021-4-9	商服用地	1,461.58	评估价值	是	1,300.00
9	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 01-18 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0075464 号	3,040.98	出让	2021-4-9	商服用地	835.58	评估价值	是	700.00
10	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 03-13 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0075463 号	6,277.80	出让	2021-4-9	商服用地	1,724.98	评估价值	是	1,500.00
11	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 03-15 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0074198 号	9,094.40	出让	2021-4-9	商服用地	2,498.90	评估价值	是	2,100.00
12	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 03-10 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0075692 号	37,497.07	出让	2021-4-9	商服用地	10,303.21	评估价值	是	9,000.00
13	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 01-19 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0075693 号	16,005.63	出让	2021-4-9	商服用地	5,182.77	评估价值	是	4,300.00
14	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 01-20 地块	苏 (2021) 宁江不动产权第 0024197 号	24,616.94	出让	2021-4-9	商服用地	7,218.56	评估价值	是	5,800.00
15	江苏园博园建设开发有限公司	招拍挂	江宁区汤山街道省园博园 05-07 地块	苏 (2022) 宁江不动产权第 0014459 号	41,952.68	出让	2021-4-9	商服用地	14,088.71	评估价值	是	11,500.00

序号	权属人	取得方式	地块名称	土地使用权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴土地出让金	实缴土地出让金
16	南京慧谷酒店管理有限公司	划拨	城市展园	苏（2021）宁江不动产权第 0074513 号	74,768.31	划拨	2021-4-6	公园与绿地	2,448.65	评估价值	是	-
17				苏（2021）宁江不动产权第 0024038 号	5,838.99			道路用地	233.72	评估价值	是	-
18				苏（2021）宁江不动产权第 0024045 号	10,052.35			公园与绿地	329.21	评估价值	是	-
19				苏（2021）宁江不动产权第 0024054 号	9,071.72			道路用地	363.13	评估价值	是	-
20				苏（2021）宁江不动产权第 0074515 号	53,829.99			公园与绿地	1,762.92	评估价值	是	-
21				苏（2021）宁江不动产权第 0074486 号	30,058.12			公园与绿地	984.40	评估价值	是	-
合计					562,193.94				123,748.27			98,200.00

图表：发行人截至2025年9月末投资性房地产科目下主要房屋建筑物明细表

单位：平方米、万元

序号	权属人	权证编号	房屋建筑物名称	建成年月	建筑面积	入账价值	入账依据
1	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2022）宁江不动产权第 0009780 号	主展馆、傲途格酒店及附属工程	2020 年 12 月	36,887.84	143,639.10	评估

序号	权属人	权证编号	房屋建筑物名称	建成年月	建筑面积	入账价值	入账依据
2	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0072774 号	威斯汀酒店及附属工程	2020 年 12 月	43,699.30	120,484.67	评估
3	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0072737 号	丽笙酒店及附属工程	2020 年 12 月	34,478.16	105,978.48	评估
4	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0072775 号	半山酒店及附属工程	2020 年 12 月	22,100.52	66,889.26	评估
5	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2023）宁江不动产权第 0032015 号	悦榕庄酒店、崖壁剧院及附属工程	2020 年 12 月	58,007.50	249,581.54	评估
6	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2022）宁江不动产权第 0014459 号	水下植物园及附属工程	2020 年 12 月	17,383.05	102,888.61	评估
7	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0077191 号	黄花岸酒店及附属工程	2020 年 12 月	5,521.40	16,731.13	评估
8	江苏园博园建设开发有限公司	产证办理中	园博村酒店及附属工程	2020 年 12 月	30,226.71	36,233.65	评估
9	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0075693 号	园博街及附属工程	2020 年 12 月	13,700.11	28,301.11	评估
10	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0075692 号	地质科普馆及附属工程	2020 年 12 月	12,415.72	32,126.31	评估
11	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0074457 号	花香驿站及附属工程	2020 年 12 月	1,038.06	2,227.33	评估
12	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0074199 号	花色驿站及附属工程	2020 年 12 月	1,147.20	2,596.29	评估
13	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0075464 号	花味驿站及附属工程	2020 年 12 月	1,202.73	2,842.62	评估
14	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0075463 号	花语驿站及附属工程	2020 年 12 月	1,301.25	5,353.46	评估

序号	权属人	权证编号	房屋建筑物名称	建成年月	建筑面积	入账价值	入账依据
15	江苏园博园建设开发有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0074198 号	三号口服务中心及附属工程	2020 年 12 月	966.40	6,599.19	评估
16	南京慧谷酒店管理有限公司	苏（2021）宁江不动产权第 0074513 号、 苏（2021）宁江不动产权第 0074515 号、 苏（2021）宁江不动产权第 0074486 号	城市展园及附属工程	2020 年 12 月	6,100.47	115,219.97	评估
17	-	-	广场、游客中心、道路、设施等	2020 年 12 月	-	152,491.56	评估
合计					286,176.42	1,190,184.28	

(2) 在建工程

近两年及一期末，发行人在建工程余额分别为 1,173,370.33 万元、1,158,741.72 万元和 1,183,917.25 万元，占资产总额比例分别为 44.39%、43.65% 和 43.38%，主要构成为江苏园博园（一期）项目投入²。发行人 2024 年末在建工程较 2023 年末减少 14,628.61 万元，降幅为 1.25%；发行人 2025 年 9 月末在建工程较 2024 年末增加 25,175.53 万元，增幅为 2.17%，报告期内变动幅度均较小。

(二) 负债结构分析

截至报告期各期末，发行人的负债结构如下：

报告期各期末主要负债构成

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	291,526.13	14.33	217,814.73	11.05	187,075.31	9.48
应付票据	-	-	-	-	-	-
应付账款	11,472.46	0.56	12,949.98	0.66	9,405.15	0.48
合同负债	657.25	0.03	640.26	0.03	755.89	0.04
应付职工薪酬	589.51	0.03	727.01	0.04	1,332.36	0.07
应交税费	13.44	0.00	30.84	0.00	62.49	0.00
其他应付款	24,630.98	1.21	16,199.49	0.82	7,767.59	0.39
一年内到期的非流动负债	486,237.83	23.90	394,333.63	20.00	291,957.00	14.79
其他流动负债	96,710.10	4.75	96,160.97	4.88	89,045.35	4.51
流动负债合计	911,837.71	44.82	738,856.92	37.48	587,401.14	29.76
长期借款	888,236.61	43.66	927,945.76	47.07	898,610.23	45.53
应付债券	190,000.00	9.34	260,000.00	13.19	449,988.36	22.80
递延所得税负债	44,522.00	2.19	44,522.00	2.26	37,534.53	1.90
非流动负债合计	1,122,758.61	55.18	1,232,467.77	62.52	1,386,133.12	70.24
负债合计	2,034,596.32	100.00	1,971,324.69	100.00	1,973,534.26	100.00

1、流动负债分析

(1) 短期借款

近两年及一期末，发行人短期借款余额分别为 187,075.31 万元、217,814.73

² 截至 2025 年 9 月末，园博园一期项目投资总额 237.55 亿元，由于部分项目尚未完成全部审计决算、处于升级改造阶段，仍在在建工程进行核算，待审计决算完成后转入投资性房地产、固定资产、其他非流动资产等科目。

万元和 291,526.13 万元，占总负债的比例分别为 9.48%、11.05%和 14.33%。发行人 2024 年末短期借款较 2023 年末增加 30,739.42 万元，增幅 16.43%，主要系当年度业务经营需求新增保证借款所致；发行人 2025 年 9 月末短期借款较 2024 年末增加 73,711.40 万元，增幅为 33.84%，主要系增加较多保证借款。

近两年及一期末发行人短期借款担保结构情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
信用借款	4,000.00	4,000.00	-
保证借款	287,350.00	192,350.00	164,760.00
质押借款	-	20,800.00	21,500.00
应付利息	176.13	664.73	815.31
合计	291,526.13	217,814.73	187,075.31

(2) 一年内到期的非流动负债

近两年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 291,957.00 万元、394,333.63 万元和 486,237.83 万元，占总负债的比例分别为 14.79%、20.00%和 23.90%。2024 年末较 2023 年末余额增加 102,376.63 万元，增幅为 35.07%，主要是部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。2025 年 9 月末较 2024 年末增加 91,904.20 万元，增幅为 23.31%，主要系主要系应付债券即将于一年内到期，较上年即将到期的规模增长较大。

(3) 其他流动负债

近两年及一期末，发行人其他流动负债余额分别为 89,045.35 万元、96,160.97 万元和 96,710.10 万元，占总负债的比例分别为 4.51%、4.88%和 4.75%。发行人其他流动负债主要系超短期融资券。2024 年末其他流动负债余额较 2023 年末增加 7,115.62 万元，增幅为 7.99%，变化幅度不大。2025 年 9 月末其他流动负债余额较 2024 年末增加 549.13 万元，增幅为 0.57%，变动较小。

2、非流动负债分析

(1) 长期借款

近两年及一期末，发行人长期借款余额分别为 898,610.23 万元、927,945.76 万元和 888,236.61 万元，占公司总负债的比例分别为 45.53%、47.07%和 43.66%。2024 年末较 2023 年末增加 29,335.53 万元，增幅为 3.26%；2025 年 9 月末较 2024 年末减少 39,709.16 万元，降幅为 4.28%，报告期内变化幅度较小。

近两年及一期末发行人长期借款分类明细

单位：万元

项目	2025年9月末	2024年末	2023年末
保证借款	560,744.03	522,799.49	542,276.50
抵押借款	398,308.10	445,515.75	612,524.21
信用借款	146,289.40	149,218.35	21,400.00
长期借款应付利息	3,550.09	1,304.16	1,394.49
减：一年到期的长期借款	220,655.01	190,891.99	278,984.97
合计	888,236.61	927,945.76	898,610.23

(2) 应付债券

近两年及一期末，发行人应付债券余额分别为 449,988.36 万元、260,000.00 万元和 190,000.00 万元，占负债总额比例分别为 22.80%、13.19%和 9.34%。2024 年末较 2023 年末减少 189,988.36 万元，降幅为 42.22%，主要系当年度部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致；2025 年 9 月末较 2024 年末减少 70,000.00 万元，降幅为 26.92%，主要系当年度部分应付债券重分类至一年内到期的非流动负债科目所致。

截至 2025 年 9 月末，发行人应付债券情况如下：

单位：亿元、%

借款人	债券类型	债券名称	起息日	到期日	发行金额	利率	备注
发行人	私募公司债	23 苏园 01	2023-05-22	2026-05-22	15.00	3.97	存续
		23 苏园 02	2023-07-21	2026-07-21	3.00	3.70	存续
		23 苏园 03	2023-07-21	2026-07-21	3.00	3.75	存续
		23 苏园 04	2023-07-28	2026-07-28	5.00	3.69	存续
小计					26.00		
发行人	中期票据	25 园博园 MTN001	2025-01-13	2028-01-13	3.20	2.32	存续
		25 园博园 MTN002	2025-02-14	2027-02-14	3.30	2.23	存续
		25 园博园 MTN003	2025-03-18	2028-03-18	3.00	2.87	存续
		25 园博园 MTN004	2025-03-24	2027-03-24	3.20	2.48	存续
		25 园博园 MTN005	2025-04-02	2028-04-02	3.30	2.62	存续
		25 园博园 MTN006	2025-04-14	2027-04-14	3.00	2.29	存续

借款人	债券类型	债券名称	起息日	到期日	发行金额	利率	备注
小计					19.00		
减：一年内到期的应付债券					26.00		
合计					19.00		

3、有息负债分析

(1) 近两年及一期末，发行人有息债务余额分别为 2,016,630.90 万元、1,996,216.66 万元和 2,052,671.24 万元，占当期总负债的比重分别为 102.18%、101.26%和 100.89%。最近一期末，发行人银行借款余额为 1,249,498.73 万元，占有息负债余额的比例为 60.87%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 1,538,816.46 万元，占有息负债余额的比例为 74.97%。

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	397,736.05	40.82	1,249,498.73	60.87	1,162,791.46	58.25	1,073,534.21	53.23
其中：担保贷款		-	1,139,451.99	55.51	940,991.46	47.14	889,209.71	44.09
其中：政策性银行	0.00	-	438,576.99	21.37	455,291.46	22.81	477,249.71	23.67
国有六大行	116,000.00	11.90	453,050.00	22.07	412,850.00	20.68	335,474.50	16.64
股份制银行	48,500.00	4.98	84,550.00	4.12	64,500.00	3.23	49,500.00	2.45
地方城商行	214,236.05	21.99	254,321.74	12.39	211,150.00	10.58	191,410.00	9.49
地方农商行	19,000.00	1.95	19,000.00	0.93	19,000.00	0.95	19,900.00	0.99
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	439,698.58	45.12	552,253.48	26.90	546,000.00	27.35	540,000.00	26.78
其中：公司债券	262,935.75	26.98	262,935.75	12.81	260,000.00	13.02	260,000.00	12.89
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工具	176,762.83	18.14	289,317.73	14.09	286,000.00	14.33	280,000.00	13.88
境外债券	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	137,000.00	14.06	250,919.03	12.22	271,892.13	13.62	388,926.58	19.29
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	37,000.00	3.80	98,695.77	4.81	121,892.13	6.11	233,926.58	11.60
债权融资计划	-	-	50,000.00	2.44	50,000.00	2.50	50,000.00	2.48
理财直融计划	-	-	-	-	-	-	5,000.00	0.25
资管计划	100,000.00	10.26	102,223.26	4.98	100,000.00	5.01	100,000.00	4.96
其他融资	-	-	-	-	15,533.07	0.78	14,170.11	0.70
合计	974,434.63	100.00	2,052,671.24	100.00	1,996,216.66	100.00	2,016,630.90	100.00

(2) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

发行人报告期各期现金流情况

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入量	95,812.04	191,330.13	184,883.73
经营活动现金流出量	34,513.27	87,446.18	160,132.81
经营活动产生的现金流量净额:	61,298.76	103,883.95	24,750.92
投资活动现金流入量	-	-	800.00
投资活动现金流出量	33,826.29	2,496.78	119,369.84
投资活动产生的现金流量净额:	-33,826.29	-2,496.78	-118,569.84
筹资活动现金流入量	819,128.41	638,750.00	1,064,993.21
筹资活动现金流出量	779,717.85	734,116.76	989,890.84
筹资活动产生的现金流量净额:	39,410.56	-95,366.76	75,102.37
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-10.10	23.20	-
现金及现金等价物净增加额	66,872.94	6,043.61	-18,716.54

1、经营活动现金流

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 24,750.92 万元、103,883.95 万元和 61,298.76 万元。随着园区于 2021 年 9 月正式运营，经营现金流入的金额逐渐增加，发行人经营性现金流量已转为正数。

最近两年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 151,961.51 万元、159,282.40 万元和 76,850.63 万元，主要源自资金往来款及保证金等，占经营活动现金流入量的比例分别为 82.19%、83.25%和 80.21%，占比较高。

2、投资活动现金流

最近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-118,569.84 万元、-2,496.78 万元和-33,826.29 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额近年来均为负，主要是由于发行人因园博园项目建设导致购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金较多所致。

发行人的投资活动现金流出主要系园博园项目建设产生。发行人购建的固定资产、无形资产及其他长期资产与其主营业务相关，未来可通过园博园项目的运营收益实现款项回收。同时随着园博园项目主体部分项目的陆续完工及投入运营，将逐步为发行人带来相应的出租、运营收入，发行人可逐渐收获相对持续稳定的现金流入，预计现金流情况将有所改善。综上，发行人的投资活动净现金流呈现流出状态不会对本期债券的还本付息产生重大不利影响。

3、筹资活动现金流

最近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 75,102.37 万元、-95,366.76 万元和 39,410.56 万元。2024 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，主要系随着园博园项目建设逐步推进，发行人项目建设贷款需求下降、借款资金流入下降，随着以前年度举借的借款逐步进入还款期，2024 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为负。上述变动系企业正常运营所致，给发行人整体的偿债能力带来重大不利变化的可能性较小。

(四) 偿债能力分析

公司报告期内主要偿债能力指标如下表所示：

单位：%、倍

项目	2025 年 1-9 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率	0.16	0.15	0.20
速动比率	0.16	0.14	0.20
资产负债率	74.81	74.27	74.66
EBITDA 利息保障倍数	-	0.11	0.16
EBITDA (亿元)	-	0.96	2.05

发行人各项短期偿债指标保持基本稳定。近两年及一期末，发行人流动比率分别为 0.20、0.15 和 0.18；速动比率分别为 0.20、0.14 和 0.18。公司流动比率和速动比率呈现波动上升的趋势，2024 年末流动比率和速动比率下降较多，主要是由于流动负债中一年内到期的非流动负债增加较多。

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 74.66%、74.27%和 74.81%，呈现波动上升趋势，发行人的资产负债率处于相对合理水平。2023 年度、2024 年度发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.16 和 0.11，整体偏低，主要系园博园项目处于建设期，新增债务较多，且尚未产生相应的运营收入。目前，园博园项目已经建设完毕，且开园后开始产生运营收入，预计未来利息保障倍数将得到改善。

2023-2024 年度，发行人 EBITDA 分别为 2.05 亿元、0.96 亿元，平均 EBITDA 为 1.52 亿元；2025 年 9 月末发行人有息负债余额+本期债券发行规模合计 208.27 亿元，按平均成本 4%保守估计，对应 1 年利息为 8.33 亿元，发行人年均 EBITDA 小于报告期末所有有息债务（含本期发行债券）一年利息。发行人负责运营的园博园一期项目前期投入大，建设期限长，收益实现相对较慢，导致 EBITDA 利息保障倍数小于 1。

本期债券融资的合理性、必要性情况如下：

报告期内，随着发行人经营活动的发展，发行人资产、负债规模稳定增加，其中资产构成以非流动资产为主，主要包括投资性房地产，负债构成以非流动负债为主，主要包括长期借款和应付债券。江苏园博园建设开发有限公司作为专为第十一届江苏省园艺博览会项目新设立的公司，园博园的运营主体，对景区内稀缺的旅游资源具有一定的垄断性。报告期内，发行人营业收入分别为 29,544.16 万元、30,226.74 万元和 17,112.83 万元，经营活动现金流入分别为 184,883.73 万元、191,330.13 万元和 95,812.04 万元。报告期内营业收入及经营性活动现金流入规模较大，且呈现上升趋势。发行人主营业务包括景区业务、商业配套业务等，存量业务规模稳定。结合发行人的业务规模及特点，其资产、负债结构符合行业特征。截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务合计 205.27 亿元，一年内到期的有息债务为 97.44 亿元。

本期债券发行规模不超 3 亿元（含 3 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还即将到期的公司债本金。本次公司债券未增加公司偿债压力。且从期限结构看，短期偿债金额较大，本期债券发行后将有效降低短期内偿债压力。发行人有息债务期限分布较为合理，偿债资金来源充足，并制定了详实的偿债计划，预计到期兑付的风险较小。

本期债券偿债资金来源及可行性分析如下：

(1) 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业收入分别为 29,544.16 万元、30,226.74 万元和 17,112.83 万元，经营活动产生的现金流入分别为 184,883.73 万元、191,330.13 万元和 95,812.04 万元，是本期债券本息偿付的重要资金来源。

(2) 充足的货币资金

发行人货币资金持有量较大，近两年及一期末，发行人货币资金余额分别为 39,539.08 万元、47,426.97 万元和 92,045.24 万元，占总资产的比例分别为 1.50%、1.79% 和 3.38%。作为流动性最强的资产，发行人充足的货币资金是本期债券本息偿付的直接保障。

(3) 较强的融资能力

多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，信用记录良好，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通。截至 2025 年 9 月末，发行人及其合并报表范围内子公司共获得银行贷款的授信额度为 157.59 亿元，已使用

额度为124.85亿元，尚未使用额度为32.74亿元，未使用授信额度将为发行人资金偿付提供有力支持。

(4) 发行人历史偿债情况良好，报告期各期发行人偿债支出现金分别为82.24亿元、64.26亿元和30.04亿元，根据发行人有息债务到期结构测算，公司未来到期债务规模未出现大幅上涨，尚在可控范围内。

发行人营业收入、外部融资、资产变现、应收账款回款等偿债资金来源合计规模可覆盖公司有息债务，本期债券发行未增加公司有息债务总额，且进一步优化公司债务结构，综合来看，发行人本期债券偿债资金充足、偿债计划合理，预计不存在重大到期兑付的风险。

本期债券偿债保障措施如下：

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期公司债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

1、设立专项偿债资金账户，用于兑息、兑付资金的归集和管理

(1) 开立募集资金专项账户并聘请监管银行

发行人将在本期债券募集资金到账前开立募集资金专项账户，专门用于募集资金款项的存储、使用和偿债资金的归集，将严格按照《募集说明书》披露的资金投向和偿债安排，确保专款专用。

募集资金到账前，发行人、资金监管银行和债券受托管理人将签署三方的《资金监管协议》。监管银行将根据《资金监管协议》的约定，对募集资金的使用、划转和偿债资金的归集进行监管。

(2) 募集资金的使用及管理

①募集资金的使用

公司承诺其募集资金将用于《募集说明书》所规定用途，而不挪为他用。

②募集资金的监督安排

公司需从专项账户中提取资金的，应提前2个工作日向监管银行提交符合要求的支付指令以及资金用途证明。监管银行对公司提交的材料进行审查，并核对划款金额、用途是否与《募集说明书》所披露内容一致；若存在异议或不符，监管银行有权拒绝执行，并及时通知发行人进行改正。

（3）偿债保障金的归集及管理

①偿债资金的来源

如前文所述，发行人偿债资金来源包括营业收入、外部融资、资产变现、应收账款回款等。发行人可通过借新还旧发行公司债券等方式，对债券本息偿付提供较好的保障。

②偿债资金的监督安排

公司应在本期债券的付息日或兑付日前3个交易日（T-3日）之前，将当期应付利息和/或当期应兑付本金划入专项账户。偿债资金只能以银行活期存款或银行协定存款的方式存放在监管银行，并且仅可用于按期支付当期应付利息和/或当期应兑付本金。

2、加强对募集资金的管理

发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期公司债券募集资金按照规定使用。

3、设立专门的偿付工作的专员安排

发行人将安排专员负责管理本期债券的还本付息工作，该专员将全面负责本期债券的利息支付和本金兑付，并在需要的情况下继续处理付息日或兑付日后的有关事宜。

4、发行人承诺

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

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，发行人承诺调整后也只能用于偿还公司债券。

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，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。本期债券将不会上报地方政府债务管理系统和财政局系统，还款来源为公司自身经营性收益，不转借他人使用，不被实际控制人及其关联方违规占用。

发行人承诺本期偿债资金来源不存在违规财政资金偿付的情况。

发行人承诺本期债券募集资金不直接或间接用于住宅房地产业务、不用于购置土地。

5、聘请债券受托管理人

本期债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对发行人的相关情况进行监督，并在本期债券本息无法按约定偿付时，根据《债券持有人会议规则》及《债券受托管理协议》的规定，采取必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送发行人承诺履行情况，并在可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人根据《债券受托管理协议》采取其他必要措施。

6、完善信息披露

公司建立了信息披露事务管理制度，将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按《债券受托管理协议》及监管机构的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人的监督，防范偿债风险。

发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，年度报告应当经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计。债券受托管理人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，并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。

（五）盈利能力分析

发行人报告期内盈利情况如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	17,112.83	30,226.74	29,544.16
二、营业总成本	30,784.50	46,592.61	47,294.71
其中：营业成本	15,022.96	29,529.61	21,851.01
税金及附加	660.20	972.99	39.84
销售费用	2,829.76	2,650.19	5,395.23
管理费用	12,237.92	13,436.46	17,209.41

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
财务费用	33.66	3.36	2,799.21
加：其他收益	30.15	60.15	137.75
投资收益	-	-	-
公允价值变动收益	-	27,949.89	34,372.02
信用减值损失	-88.01	-23.15	2.31
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	-	-	-
三、营业利润	-13,729.54	11,621.02	16,761.52
加：营业外收入	9.91	4.21	1.12
减：营业外支出	1,465.37	3,443.53	248.70
四、利润总额	-15,185.00	8,181.71	16,513.94
减：所得税费用	18.87	7,381.10	8,593.03
五、净利润	-15,203.87	800.61	7,920.91
归属于母公司股东的净利润	-15,203.87	800.61	7,920.91
少数股东损益	-	-	-

1、营业收入

近两年及一期，发行人营业收入分别为29,544.16万元、30,226.74万元和17,112.83万元。2021年4月16日，园博园开始试营业，实现了门票、景区运营等收入，报告期内，发行人主营业务收入主要来自于园博园景区的门票、景区运营及酒店收入等。

2、期间费用

发行人期间费用主要由销售费用、管理费用和财务费用组成。近两年及一期，发行人期间费用分别为25,403.85万元、16,090.01万元和15,101.34万元，占营业收入的比重分别为85.99%、53.23%和88.25%。发行人期间费用占比较高，主要是随着园博园景区开园、游览项目和建设项目的增加，发行人增加了物业管理支出、人员开支和宣传投入。

公司近两年及一期期间费用情况表

单位：万元

项目	2025年1-9月	2024年度	2023年度
销售费用	2,829.76	2,650.19	5,395.23

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
管理费用	12,237.92	13,436.46	17,209.41
财务费用	33.66	3.36	2,799.21
期间费用合计	15,101.34	16,090.01	25,403.85

3、公允价值变动收益

近两年及一期，发行人公允价值变动收益分别为 34,372.02 万元、27,949.89 万元和 0.00 万元。

2023 年发行人公允价值变动收益全部来自于按公允价值计量的投资性房地产。根据北方亚事资产评估有限责任公司（曾用名：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙））出具的北方亚事评报字[2024]第 01-402 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米，土地使用权面积 562,193.94 平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的公允价值为 1,285,982.66 万元，评估增值 33,685.23 万元，增值率为 2.69%，增值的主要原因是正在建工程项目转入。

2024 年发行人公允价值变动收益全部来自于按公允价值计量的投资性房地产。根据北方亚事资产评估有限责任公司出具的北方亚事评报字[2025]第 01-0310 号《江苏园博园建设开发有限公司及其下属公司以财务报告为目的涉及的房屋建筑物及附属工程、土地使用权公允价值资产评估报告》，江苏园博园景区中房屋建筑物及对应土地使用权，评估房屋建筑物建筑面积合计 286,176.42 平方米，土地使用权面积 562,193.94 平方米，业态类型包括度假村酒店、商业设施、展馆服务等，在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的公允价值为 1,313,932.55 万元，评估增值 27,949.89 万元，增值率为 2.17%，增值的主要原因是房地产建造成本的上漲。

（六）关联交易情况

1、关联方情况

（1）发行人控股股东及实际控制人情况

截至募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币 600,000.00 万元，其中南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司、南京江宁交通建设集团有限公司、

南京江宁城市建设集团有限公司、南京汤山建设投资发展有限公司、南京江宁经济技术开发区集团有限公司、南京江宁科学园发展有限公司和南京紫金山科技城经济发展有限公司（曾用名：南京未来科技城经济发展有限公司），分别持有发行人33.33%、19.17%、19.17%、11.67%、8.33%、5.00%和3.33%股份。发行人不存在单一直接持有50%以上股权的绝对控股母公司，南京市江宁区人民政府通过南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会间接持有发行人股份比例为50.10%，所以南京市江宁区人民政府为发行人的实际控制人。

截至募集说明书签署日，发行人股东和各股东持股比例如下表所示：

发行人股东和各股东持股比例明细表

单位：万元、%

股东名称	出资金额	持股比例
南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司	200,000.00	33.33
南京江宁交通建设集团有限公司	115,000.00	19.17
南京江宁城市建设集团有限公司	115,000.00	19.17
南京汤山建设投资发展有限公司	70,000.00	11.67
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	50,000.00	8.33
南京江宁科学园发展有限公司	30,000.00	5.00
南京紫金山科技城经济发展有限公司（曾用名：南京未来科技城经济发展有限公司）	20,000.00	3.33
合计	600,000.00	100.00

(2) 子公司

截至 2024 年末发行人纳入合并范围一级子公司基本情况

单位：%、万元

序号	单位名称	持股比例	注册资本
1	南京慧谷融汇资产运营有限公司	100.00	50,000.00
2	南京慧辰文化旅游发展有限公司	100.00	5,000.00
3	南京慧谷园林工程有限公司	100.00	5,000.00
4	南京慧谷酒店管理有限公司	100.00	1,000.00

(3) 参股公司

截至 2024 年末发行人参股企业、合营企业及联营企业情况

单位：%、万元

序号	单位名称	持股比例	注册资本
1	南京德杉文化产业股权投资合伙企业（有限合伙）	79.99	100,265.00

2、关联交易情况

(1) 关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人按照《公司法》有关法律法规和《公司章程》等公司规章制度，制定了关联交易制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定。发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合公司的整体利益。

(2) 关联担保情况

截至2024年末发行人作为担保方对合并范围外的关联方提供担保情况如下：

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
南京紫金山科技城经济发展有限公司（曾用名：南京未来科技城经济发展有限公司）	18,000.00	2024-09-13	2027-09-13

(3) 关联方应收应付款项

截至 2024 年末发行人关联方应收应付款项如下：

截至 2024 年末发行人应收应付款项

单位：万元

序号	项目名称	关联方名称	2024 年末余额
1	其他应收款	南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司	4,000.00
	合计	-	4,000.00

发行人报告期内不存在资金被实际控制人及其关联方违规占用的情形，为关联方南京紫金山科技城经济发展有限公司（曾用名：南京未来科技城经济发展有限公司）提供了担保。

(七) 对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额为 215,590.00 万元，占 2025 年 9 月末总资产的 7.93%，占 2025 年 9 月末净资产的 31.47%，具体情况如下：

发行人 2025 年 9 月末对外担保情况

单位：万元

序号	担保人	被担保方	担保金额	担保类型	担保结束日
1	江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	47,500.00	保证	2027-12-01
2	江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	19,190.00	保证	2027-11-26
3	江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	15,600.00	保证	2025-12-12
4	江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	26,500.00	保证	2027-12-01
5	江苏园博园建设开发有限公司	南京农副产品物流配送中心有限公司	50,000.00	保证	2026-04-01
6	江苏园博园建设开发有限公司	南京紫金山科技城经济发展有限公司	18,000.00	保证	2027-09-13
7	江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山建设投资发展集团有限公司	8,800.00	保证	2028-5-15
8	江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山旅游发展有限公司	30,000.00	保证	2045-8-14
	合计		215,590.00		

1、南京牛首山文化旅游集团有限公司

南京牛首山文化旅游集团有限公司成立于 2012 年 7 月 12 日，统一社会信用代码为 91320115598018001E，法定代表人项宗羽，注册资本 293,875.21 万人民币。经营范围：图书、报刊、音像制品及电子出版物零售；文化旅游项目建设及旅游设施投资经营；酒店投资建设和管理咨询；会务服务；展览展示；投资及资产管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2024 年末，资产总额 322.44 亿元、负债总额 239.66 亿元、净资产 82.79 亿元；2024 年度营业收入 7.18 亿元、净利润 2.11 亿元。

2、互保情形

截至 2025 年 9 月末，发行人与南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京农

副产品物流配送中心有限公司、南京紫金山科技城经济发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司存在互保的情况。发行人由南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京农副产品物流配送中心有限公司、南京紫金山科技城经济发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司提供担保的债务明细如下：

单位：万元

担保人	债权人	债务人	担保类型	担保余额	到期日期
南京牛首山文化旅游集团有限公司	农发行	发行人本部	保证担保	83,676.99	2041/03/30
	农发行	发行人本部	保证担保	60,000.00	2041/03/30
	广州银行	发行人本部	保证担保	14,550.00	2026/03/03
	长江联合金租	发行人本部	保证担保	16,818.96	2028/02/27
	工行银团贷款	发行人本部	保证担保	20,000.00	2047/06/06
小计				195,045.95	
南京农副产品物流配送中心有限公司	华夏银行	发行人本部	保证担保	16,150.00	2027/03/24
	华夏银行	发行人本部	保证担保	8,500.00	2026/04/30
	苏州银行	发行人本部	保证担保	9,400.00	2027/03/24
	中信银行	发行人本部	保证担保	30,000.00	2026/04/23
	南京银行	发行人本部	保证担保	14,900.00	2027/06/19
小计				78,950.00	
南京紫金山科技城经济发展有限公司	招银金租	发行人本部	保证担保	4,000.00	2026/01/08
小计				4,000.00	
南京汤山建设投资发展集团有限公司	农发行	发行人本部	保证担保	39,250.00	2034/06/23
	农发行	发行人本部	保证担保	12,400.00	2041/03/30
	国银金租	发行人本部	保证担保	16,000.00	2026/10/20
	中交金租	发行人本部	保证担保	10,000.00	2026/01/08
	上海银行	发行人本部	保证担保	14,000.00	2026/01/26
	光大银行	发行人本部	保证担保	9,900.00	2028/03/20
	光大银行	发行人本部	保证担保	9,990.00	2028/06/22
小计				111,540.00	
合计				389,535.95	

上述互保涉及的南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京农副产品物流配送中心有限公司、南京紫金山科技城经济发展有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司系南京市江宁区当地国有企业，资信状况良好，互保事项不涉及重大

风险，不会导致债务交叉传导风险，对本期债券偿付能力无重大不利影响。

（八）未决重大诉讼、仲裁事项及行政处罚情况

1、未决重大诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书出具之日，发行人及合并报表内子公司的主要诉讼、仲裁如下：

①上海锦翠建设工程有限公司（以下简称原告）因与中国建筑第八工程局有限公司、中国建筑股份有限公司和发行人（以下合称“被告”）之间建设工程施工合同纠纷向南京市江宁区人民法院提起诉讼（案号为（2024）苏 0115 民初 15214 号），请求判令中国建筑第八工程局有限公司向原告支付逾期工程款及利息，以及自 2023 年 4 月 16 日至 2023 年 8 月 15 日的养护费；请求判令中国建筑股份有限公司对中国建筑第八工程局有限公司上述付款义务向原告承担连带清偿责任；请求判令发行人在欠付中国建筑第八工程局有限公司工程款范围内对其上述付款义务向原告承担责任等；同时要求三被告共同承担本案全部诉讼费、保全费。目前该案件尚在一审审理阶段。

②北京亮创控股集团有限公司因与发行人之间买卖合同纠纷向南京市江宁区人民法院提起诉讼（案号为（2025）苏 0115 民初 8769 号），请求判令发行人向其支付货款以及逾期付款期间资金占用的利息损失，并承担本案诉讼费用。目前该案件尚在一审审理阶段。

③杭州芝麻装饰设计工程有限公司因与中国建筑第八工程局有限公司、发行人之间建设工程施工合同纠纷向南京市江宁区人民法院提起诉讼（案号为（2025）苏 0115 民初 6057 号），请求判令中国建筑第八工程局有限公司向其支付工程款，并要求发行人在欠付中国建筑第八工程局有限公司工程款范围内对上述付款义务承担连带清偿责任，同时要求两被告承担本案诉讼费用。目前该案件尚在一审审理阶段。

截至本募集说明书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司的经营合法合规，日常经营正常，上述诉讼不会对本次发行构成重大障碍。

2、行政处罚情况

自 2023 年 1 月 1 日至今，发行人因违法占地、未公开招标等行为，受到南京市江宁区城乡建设局、南京市江宁区文化和旅游局、南京市生态环境局、南京市规划和自然资源局等相关主管部门作出行政处罚二十二次。

发行人已积极整改并完成罚款缴纳，且不属于失信被执行人，发行人上述行政处罚及行政监管措施对本次发行不构成实质法律障碍。

（九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 780,207.67 万元，占当期净资产的 113.88%，占总资产的 28.69%，具体情况如下：

截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	56.29	账户冻结
在建工程	98,239.54	抵押
投资性房地产	681,911.85	抵押
合计	780,207.67	

截至 2025 年 9 月末，发行人存在未来收益权质押（应收账款质押）的情形。

第六节 发行人信用状况

一、发行人的信用评级情况

本期债券无评级。

根据中诚信国际信用评级有限责任公司 2025 年 6 月 26 日出具的《江苏园博园建设开发有限公司 2025 年度跟踪评级报告》(信评委函字[2025]跟踪 1581 号), 发行人主体信用等级为 AA, 评级展望为稳定。

发行人报告期内主体评级均为 AA, 未发生变动。

二、发行人其他信用情况

(一) 发行人及其子公司获得的银行授信及使用情况

截至2025年9月末, 发行人及其合并报表范围内子公司共获得银行贷款的授信额度为157.59亿元, 已使用额度为124.85亿元, 尚未使用额度为32.74亿元。具体情况如下:

发行人银行授信情况表

单位: 万元

序号	授信/贷款银行	总授信额度	已使用额度	剩余额度
1	农发行	710,000.00	438,576.99	271,423.01
2	工商银行	415,000.00	382,050.00	32,950.00
3	宁波银行	98,000.00	98,000.00	-
4	北京银行	59,850.00	39,850.00	20,000.00
5	南京银行	38,000.00	37,900.00	100.00
6	中信银行	30,000.00	30,000.00	-
7	邮储银行	30,000.00	30,000.00	-
8	华夏银行	27,000.00	24,650.00	2,350.00
9	交通银行	25,000.00	25,000.00	-
10	光大银行	20,000.00	19,900.00	100.00
11	苏州银行	19,500.00	19,400.00	100.00
12	紫金农商行	19,000.00	19,000.00	-
13	中国银行	16,000.00	16,000.00	-
14	广州银行	15,000.00	14,625.00	375.00

序号	授信/贷款银行	总授信额度	已使用额度	剩余额度
15	上海银行	14,000.00	14,000.00	-
16	渤海银行	10,000.00	10,000.00	-
17	杭州银行	10,000.00	10,000.00	-
18	徽商银行	10,000.00	10,000.00	-
19	江苏银行	9,500.00	9,500.00	-
合计		1,575,850.00	1,248,451.99	327,398.01

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及下属子公司各报告期末出现延迟支付债务本金及其利息的情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司累计发行境内外债券31只/139.50亿元，累计偿还债券84.90亿元。

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54.60亿元，明细如下：

单位：亿元、%

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	23 苏园 01	发行人本部	2023/5/22	-	2026/5/22	3.00	15.00	3.97	15.00
2	23 苏园 03	发行人本部	2023/7/21	-	2026/7/21	3.00	3.00	3.75	3.00
3	23 苏园 02	发行人本部	2023/7/21	-	2026/7/21	3.00	3.00	3.70	3.00
4	23 苏园 04	发行人本部	2023/7/28	-	2026/7/28	3.00	5.00	3.69	5.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	26.00	-	26.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	26.00	-	26.00
5	25 园博园 MTN001	发行人本部	2025/1/13	-	2028/1/13	3.00	3.20	2.32	3.20
6	25 园博园 MTN002	发行人本部	2025/2/14	-	2027/2/14	2.00	3.30	2.23	3.30
7	25 园博园 MTN003	发行人本部	2025/3/18	-	2028/3/18	3.00	3.00	2.87	3.00
8	25 园博园 MTN004	发行人本部	2025/3/24	-	2027/3/24	2.00	3.20	2.48	3.20
9	25 园博园 MTN005	发行人本部	2025/4/2	-	2028/4/2	3.00	3.30	2.62	3.30
10	25 园博园 MTN006	发行人本部	2025/4/14	-	2027/4/14	2.00	3.00	2.29	3.00
11	25 园博园 CP002	发行人本部	2025/8/28	-	2026/8/29	1.00	3.00	1.97	3.00
12	25 园博园 CP003	发行人本部	2025/9/3	-	2026/9/4	1.00	3.60	1.94	3.60

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
13	25 园博园 CP004	发行人本部	2025/10/31	-	2026/11/3	1.00	3.00	1.89	3.00
债务融资工具小计		-	-	-	-	-	28.60		28.60
合计		-	-	-	-	-	54.60		54.60

3、截至本募集说明书签署日，发行人不存在存续的可续期债券。

4、截至本募集说明书签署日，发行人已注册未发行债券额度如下：

发行主体	债券品种类型	额度 (亿元)	已使用额度 (亿元)	未使用额度 (亿元)	批文到期日	募集资金用途	批文编号
江苏园博园建设开发有限公司	私募公司债	17.00	0.00	17.00	2026-10-28	偿还到期公司债券本金	上证函〔2025〕3520号
	私募短期公司债	9.00	0.00	9.00	2026-11-25	偿还到期公司债券本金	上证函〔2025〕3858号
公司债券小计		26.00	0.00	26.00			
合计		26.00	0.00	26.00			

(四) 其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署日，发行人其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

第八节 税项

本期债券持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本期债券涉及税务等相关问题分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关法律、法规、规定发生变更，本分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债券可能出现的税务后果。如果投资者准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据《中华人民共和国增值税法》以及《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令 第 826 号）的相关规定，销售金融商品为增值税法项下的应税交易。在中国境内销售金融商品的单位和个人，为增值税的纳税人，应当缴纳增值税。投资人如发生应税交易，则应当按照前述规定缴纳增值税。。

二、所得税

根据 2018 年 12 月 29 日修订的《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本期债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起生效的《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，自 2022 年 7 月 1 日起施行。1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税法暂行条例》同时废止），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，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

四、税项抵消

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公司债券的各项支付不构成抵扣。若监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第九节 信息披露安排

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。

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

（一）公司应在出现以下情形之日起 2 个工作日内，履行信息披露事务管理制度规定的事项的信息披露义务：

- 1、董事会就该重大事项形成决议；
- 2、与相关方就该重大事项签署意向书或者协议；
- 3、董事、高级管理人员知悉该重大事项的发生；
- 4、收到相关主管部门关于该重大事项的决定或者通知；
- 5、该重大事项相关信息已经发生泄露或者出现市场传闻；
- 6、知道或者应当知道的情形。

已披露的重大事项出现重大进展或变化的，公司应当在进展或者变化出现之日起 2 个工作日内披露进展或者变化情况及可能产生的影响。

（二）定期报告的传递、申请、审核及披露流程：

1、公司董事长、财务管理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、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；

3、财务管理部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权财务管理部依照监管部门的意见，对已经由公司董事会审核通过的定期报告进行合理的修订；

4、财务管理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、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，财务管理部应当将定期报告文稿通报董事和高级管理人员。

财务管理部接到监管部门的质询或查询后，应及时报告公司董事长，并与涉及的相关部门联系、核实后，如实向监管部门报告。如有必要，应组织董事会指定的其他部门起草相关文件，提交董事长审定后，向监管部门进行回复。

公司应当加强宣传性文件的内部管理，防止在宣传性文件中泄漏公司重大信息。

（三）公司重大事件临时报告的传递、申请、审核及披露流程：

1、信息披露相关责任人知悉重大事件发生时，应当立即报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，应当立即向董事会报告，并组织临时报告的披露工作。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

2、公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务负责人，信息披露事务负责人收到各单位上报的重大信息后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务负责人、财务管理部组织草拟公告、联系披露事宜，并予以披露。

上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

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

公司财务管理部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，任命董事或者高级管理人员为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司各职能部门和子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务负责人报告信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信息披露管理部门承担如下职责：

1、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；

2、负责信息披露事务管理，起草、编制公司信息披露文件，保证公司信息披露内容符合监管机构要求；

3、汇总各部门和子公司的临时报告，负责公司信息披露相关资料的收集，将应予披露的信息与主承销商、专业法律顾问等相关中介机构进行沟通；

4、负责反馈监管机构对所披露信息的审核意见或要求，组织信息披露相关当事人的回复工作；

5、负责办理信息披露事务内部审批流程，完成信息披露的申请和对外发布工作；

6、负责信息披露文件和资料的管理，妥善记录和保管董事及高级管理人员信息披露事务履职情况。

三、董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司的董事和高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。

公司董事和高级管理人员无法保证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，相关人员可以直接披露或者通过受托管理人披露。

公司的董事、高级管理人员应当及时关注公司定期报告披露内容，发现与其签署书面确认意见的内容存在重大不一致或者未能真实、准确、完整披露其意见的，应当立即通知受托管理人并向交易所报告。

四、对外发布信息的申请、审核、发布流程

（一）定期报告信息披露前严格履行下列审查程序：

1、公司董事长、财务管理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、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；

3、财务管理部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权财务管理部依照监管部门的意见，对已经由公司董事会审核通过的定期报告进行合理的修订；

5、财务管理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、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，财务管理部应当将定期报告文稿通报董事和高级管理人员。

财务管理部接到监管部门的质询或查询后，应及时报告公司董事长，并与涉及的相关部门联系、核实后，如实向监管部门报告。如有必要，应组织董事会指定的其他部门起草相关文件，提交董事长审定后，向监管部门进行回复。

公司应当加强宣传性文件的内部管理，防止在宣传性文件中泄漏公司重大信息。

(二) 重大事件信息披露前严格履行下列审查程序：

1、信息披露相关责任人知悉重大事件发生时，应当立即报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，应当立即向董事会报告，并组织临时报告的披露工作。信息披露相关责任人应对提供或传递的信息的真实性、准确性、完整性负责；

2、公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务负责人，信息披露事务负责人收到各单位上报的重大信息后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务负责人、财务管理部组织草拟公告、联系披露事宜，并予以披露。

上述事项按决策权限须履行内部决策程序的，同时履行决策程序。

五、涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各职能部门和子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人作为信息员，负责向信息披露事务负责人报告信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司的全资子公司、控股子公司发生或预计发生重大事项时，相关单位应在第一时间报告信息披露事务负责人，信息披露事务负责人收到各单位上报的重大信息后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否予以披露做出判断。对按照有关规定需要予以披露的重大事项，由信息披露事务负责人、财务管理部组织草拟公告、联系披露事宜，并予以披露。

六、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺将在在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别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《证券法》等法律法规和交易所其他规定和相关约定的要求。

七、本期债券存续期内重大事项披露

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

八、本期债券还本付息信息披露

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

（一）发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

发行人发生合并、一个自然年度内减资超过原注册资本__20%__以上、分立、被责令停产停业的情形。

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

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

（四）发行人违反资信维持承诺且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

（一）如发行人违反本章资信维持承诺要求且未能在“一、资信维持承诺”的第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

三、交叉保护承诺

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

1、金钱给付义务的种类：

- （1）银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；
- （2）委托贷款；
- （3）承兑汇票；

- (4) 金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；
- (5) 资产管理计划融资；
- (6) 理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；
- (7) 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 50,000 万元，或占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产 10%以上。

(二) 发行人在债券存续期内，出现违反前款约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在 20 个交易日内恢复承诺相关要求。

(三) 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。

(四) 发行人违反交叉保护条款且未在第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成发行人违约事件：

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

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

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

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

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

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成本章第一节第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（二）发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

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，首先争议各方应在平等、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。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

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

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

一、《债券持有人会议规则》的制定

《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据本募集说明书的约定发行的公司债券（以下简称“本期债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

二、《债券持有人会议规则》全文

第一章 总则

1.1 为规范江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》《关于深化债券注册制改革的指导意见》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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

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

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

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

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

1.7 本规则中使用的词语与《江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

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

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

2.2 本期债券存续期间，除本规则第 2.5 条另有约定外，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

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

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

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

2.3 发行人资信维持承诺

2.3.1 发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

2.3.2 发行人在债券存续期内，出现违反上述第 2.3.1 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。

2.3.3 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。

2.3.4 发行人违反资信维持承诺且未在上述第 2.3.2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

2.4 救济措施

2.4.1 如发行人违反 2.3.1 条相关承诺要求且未能在 2.3.2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，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：

a.在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。

b.在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2.4.2 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。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书

面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

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

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

第二节 议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发

行人或其实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

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

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

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

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

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

第三节 会议的通知、变更及取消

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

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开

形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

最大可能。

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

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

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

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

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

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

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其实际控制人、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。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个

人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

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

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

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

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

第三节 债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

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

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（三）会议议程；

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

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委

托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

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

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

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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

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

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

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管

理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

第二节 简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

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

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

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

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

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

可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

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

第七章 发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

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

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

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

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

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

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用

的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第八章 附则

8.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照本规则 2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

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

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

8.5 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

8.6 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

发行人与南京证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司签订了《江苏园博园建设开发有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》（以下简称“《受托管理协议》”），发行人在每期债券发行前书面指定南京证券股份有限公司、兴业证券股份有限公司中的一家担任当期债券的债券受托管理人；发行人已指定南京证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人。凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受南京证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，同意《受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定。经债券持有人会议决议更换受托管理人时，亦视同债券持有人自愿接受继任者作为本期债券的受托管理人。

本期债券的《受托管理协议》全文如下：

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 定义与解释

“本次债券”或“债券”：发行人经董事会审议通过、并经股东审批同意的总额不超过 17 亿元（含 17 亿元）人民币（以主管机关注册的发行规模为准）的公司债券。

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

“初始登记日”：有关登记托管机构办理完毕本期债券持有人名册的初始登记之日（如本次债券涉及分期发行，则为有关登记托管机构办理完毕首期债券持有人名册初始登记之日）。

“工作日”：兑付代理人和北京市的商业银行均对公营业的任何一天。

“日/天”：日历日。

“募集说明书”：发行人根据有关法律为发行本期债券而制作的本期债券募集说明书。

“未偿还的本期债券”：除下述债券之外的一切已发行的本期债券：（1）根

据本期债券条款已兑付本息的债券；（2）已届本金兑付日，兑付资金已按照有关本期债券的登记及托管协议的约定由发行人向兑付代理人支付，并且已经可以向债券持有人进行本息兑付的债券。兑付资金包括该债券截至本金兑付日的根据本期债券条款应支付的任何本金和利息；和（3）发行人根据本期债券条款约定回购（若有，包括但不限于发行人赎回、债券持有人回售等情形）并注销的债券。

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

“债券受托管理人”或“受托管理人”：发行人在每期债券发行前将书面指定兴业证券股份有限公司、南京证券股份有限公司中的一家担任当期债券的债券受托管理人（除非根据本协议约定予以更换）。

“本期债券条款”：募集说明书中约定的本期债券条款。

“本协议”：本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

“兑付代理人”：根据适用法律或有关协议的规定或约定，受发行人的委托为本期债券办理本息兑付业务的机构。

“元”：人民币元。

“中国证监会”：中国证券监督管理委员会。

“有关登记托管机构”：受托办理本期债券登记托管事务的机构。

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

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，本期债券发行前，甲方将以确认通知书形式在乙方各机构中委任一家机构担任本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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

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

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

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

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

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

甲方不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

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

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，每月及时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

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

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律法规，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，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

- （一）甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （四）甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （五）甲方控股股东或者实际控制人变更；
- （六）甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （七）甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）甲方股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）甲方或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）甲方转移债券清偿义务；
- （十三）甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、

对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

（十四）甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；

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

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

（十七）甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；

（十八）甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（二十）甲方涉及需要说明的市场传闻；

（二十一）甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（二十二）甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（二十三）募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；

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

（二十五）甲方拟修改债券持有人会议规则；

（二十六）甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十七）甲方拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响甲方偿债能力、债券价格或债券持有人权益的事项。就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本次债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

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

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前或者在乙方认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有

人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信主体及其他专业机构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相关各方应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

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

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

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

约定的偿债保障措施为：

（一）资信维持承诺

（1）发行人承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

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

（2）发行人在债券存续期内，出现违反第（1）条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

（4）发行人违反资信维持承诺且未在第（2）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“（二）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（二）救济措施

(1) 如发行人违反相关资信维持承诺要求且未能在“（一）资信维持承诺”的第(2)条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

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

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

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

履行本条约定产生的相关费用由甲方承担。

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

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

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

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

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

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

3.16 甲方应对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合

和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在 3 个工作日内通知乙方。

甲方应于每个会计年度结束且甲方年度报告公布后及时向乙方提供经审计的会计报告，于半年度报告公布后及时向乙方提供半年度财务报表；根据乙方的合理需要，向其提供履行法律、法规和规则的规定和本协议约定的受托管理职责所需的必要文件。

指定专人姓名：王明园

职务：职工董事、信息披露事务负责人

联系方式：025-87169803

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

3.18 在本次债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券按募集说明书约定的方式交易和转让。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

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

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由甲方控股股东进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

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

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和

监督。乙方为履行受托管理职责，有权按月度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按月度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

4.3 本次债券如有担保人提供增信措施的，乙方有权获取担保的权利证明或者其他有关文件，并代为办理抵押登记、受领和保管质押财产、办理质押登记、行使抵押权等。乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与其实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

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

（二）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每半年调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）每年对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）每半年查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

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

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

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。

乙方应当监督本次债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资

金除外。在本次债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内，乙方应当每季度检查甲方募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。乙方有权要求甲方及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

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

募集资金用于偿还有息债务的，乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

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

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

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站(如需)及报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

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

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

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

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

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

履行本条约定产生的相关费用由甲方承担。

4.12 本次债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

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

4.14 乙方应当至少在本次债券每次兑付兑息日前二十个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

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

乙方要求甲方追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

履行本条约定产生的相关费用由甲方承担。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影

响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定，约定如下：

（1）甲方资信维持承诺

1) 甲方承诺，在本次债券存续期内，不发生如下情形：

甲方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) 甲方在债券存续期内，出现违反上述第 1) 条约定的资信维持承诺情形的，甲方将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

3) 当甲方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，甲方将在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

4) 甲方违反资信维持承诺且未在上述第 2) 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照救济措施的约定采取负面事项救济措施。

（2）救济措施

1) 如甲方违反本章相关承诺要求且未能在“（1）甲方资信维持承诺 第二款”约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本次债券 30%以上的持有人要求，甲方将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

- ①在 30 个自然日内为本次债券增加担保或其他增信措施。
- ②在 30 个自然日提供并落实经本次债券持有人认可的其他和解方案。

2) 持有人要求甲方实施救济措施的，甲方应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务

所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的规定获得受托管理报酬。乙方应收取的本次债券受托管理费用金额、支付时间及支付方式在甲乙各方另行签署的本次债券承销协议中进行约定。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

(一) 乙方履行职责情况；
(二) 甲方的经营与财务状况；
(三) 甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
(四) 内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；

(五) 甲方偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；

(六) 甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；

(七) 债券持有人会议召开的情况；

(八) 偿债能力和意愿分析；

(九) 与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本次债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

(一) 乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

(二) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

(三) 发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；

(四) 出现第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；

(五) 出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方

可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 债券受托管理人应当勤勉尽责，公正履行受托管理职责，不得损害债券持有人利益，不得利用作为受托管理人而获取的有关信息为自己或任何其他第三方谋取利益。

债券受托管理人应当核查可能存在的利益冲突情形及相关风险防范、解决机制，包括但不限于以下情形：

（一）乙方直接或间接合计持有甲方百分之五以上的股份，或者是其前五名股东之一；

（二）甲方直接或间接合计持有乙方百分之五以上的股份，或者是其前五名股东之一；

（三）乙方高级管理人员、项目组成员在甲方或其控股股东、实际控制人处任董事或高级管理人员的；

（四）乙方与甲方之间存在的其他对履行受托管理职责有重大影响的情形。

为防范相关风险，乙方应根据监管要求建立完善的内部信息隔离和利益冲突防范机制，保证：（1）乙方承担本协议职责的雇员不受利益冲突的影响；（2）乙方承担本协议职责的雇员持有的保密信息不会披露给与本协议无关的任何人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于该协议之外的其他目的；（4）防止与该协议有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本次债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方发生的任何交易或者其对甲方采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制，债券持有人可根据本协议和《债券持有人会议规则》规定的程序变更或解聘受托管理人。因甲乙双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；
- （四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议之日起，新任受托管理人承接乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日（以较早时点为准）起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （1）乙方是按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；
- （2）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；
- （3）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反

适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 乙方不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和本协议出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若乙方同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响乙方作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

10.2 以下事件亦构成发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信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) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人

要求落实负面救济措施的；

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

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成第 10.2 条第 (6) 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

10.3.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围另行约定。

10.4 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先争议各方应在平等、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。如果协商解决不成，任何一方均有权向发行人所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行

的初始登记日)起生效并对本协议双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定,本协议的任何变更,均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更,如涉及债券持有人权利、义务的,应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分,与本协议具有同等效力。

12.3 本协议在以下情形下终止:

- (1) 甲方履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务;
- (2) 债券持有人或甲方按照本协议约定变更受托管理人;
- (3) 本期债券未能发行完成或因不可抗力致使本协议无法继续履行;
- (4) 出现本协议约定其他终止情形导致本协议终止。

第十三条 通知

13.1 在任何情况下,本协议所要求的任何通知可以经专人递交,亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务,或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址:南京市江宁区汤山街道湖上路8号

甲方收件人:王明园

甲方传真:025-87169803

乙方通讯地址:上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼

乙方收件人:陈毅静、陈昱涵

乙方传真:021-38565900

乙方通讯地址:南京市江东中路389号南京证券总部大楼27层

乙方收件人:陈燕

乙方传真:025-58519330

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的,应当在该变更发生日起三个工作日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定:

- (1) 以专人递交的通知,应当于专人递交之日为有效送达日期;
- (2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知,应当于收件回执所示日期为有

效送达日期；

(3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个工作日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条 廉洁从业

双方应严格遵守有关法律法规以及行业道德规范和行为准则，共同营造公平公正的商业环境，增强双方内部工作人员的合规和廉洁从业意识，自觉抵制不廉洁行为。双方不得为谋取不正当利益或商业机会进行各种形式的商业贿赂或利益输送，包括但不限于向协议对手方及其相关成员支付除本协议约定之外的额外工作报酬或其他经济利益、利用内幕信息或未公开信息直接或者间接为本方、协议对手方或者他人谋取不正当利益等。

第十五条 附则

15.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

15.2 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

15.3 除非本协议另有特别约定，否则本协议涉及的所有乙方应向甲方收取的费用、违约金和补偿款项均包含增值税。

15.4 本协议正本一式捌份，甲方、乙方中的各方各执贰份，其余供报送有关部门使用。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人：江苏园博园建设开发有限公司

住所：南京市江宁区汤山街道湖上路8号

法定代表人：王非

联系人：王明园

联系电话：025-87169803

邮政编码：210000

二、主承销商、簿记管理人、受托管理人：南京证券股份有限公司

住所：南京市江东中路389号

法定代表人：夏宏建

联系地址：南京市江东中路389号南京证券总部大楼27层

联系人：陈燕、卞林山、相汉炜、张盈月

联系电话：025-58519330

邮政编码：210019

三、发行人律师：江苏法德东恒律师事务所

住所：南京市玄武区红山南路2号法德东恒大厦

负责人：万永松

办公地址：南京市玄武区红山南路2号法德东恒大厦

经办律师：李解、顾磊

电话：025-83657365

邮政编码：210028

四、会计师事务所

名称：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-62

负责人：李尊农

通信地址：南京市建邺区嘉陵江东街50号康缘智汇港19层

经办会计师：赵紫娟、时莉、李霞

联系电话：025-83206026

传真：025-83248772

邮政编码：210000

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

联系电话：021-38874800

传真：021-38874800

邮政编码：200135

六、公司债券申请挂牌转让的证券交易所

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

联系电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

七、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

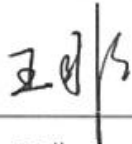
截至本募集说明书签署日，发行人与发行有关的主承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间均不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》及其他现行法律、法规的有关规定，本公司符合非公开发行公司债券的条件，

法定代表人（签字）：



王非

江苏园博园建设开发有限公司

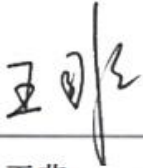


2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事长（签字）：


王非



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事、高级管理人员（签字）：

杨扬



江苏园博园建设开发有限公司



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



张红峰

江苏园博园建设开发有限公司



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



尹兴华

江苏园博园建设开发有限公司



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



张媛

江苏园博园建设开发有限公司



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

余娟

余娟

江苏园博园建设开发有限公司



2026年4月3日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：



王雪

江苏园博园建设开发有限公司



2026 年 4 月 3 日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任，

董事（签字）：



潘登



江苏园博园建设开发有限公司

2026 年 4 月 3 日

发行人董事及高级管理人员声明

本公司董事及高级管理人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

董事（签字）：

王明园

王明园

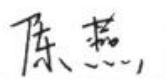


2026年4月3日

主承销商声明

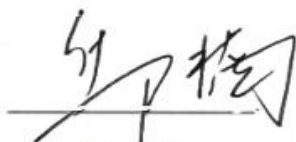
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



陈 燕

法定代表人（授权代表人）签字：



邱楠



2026 年 4 月 3 日

授权书

兹授权本公司债权融资业务分管领导邱楠同志代表本公司并以其自身名义对外签署如下协议和文本：

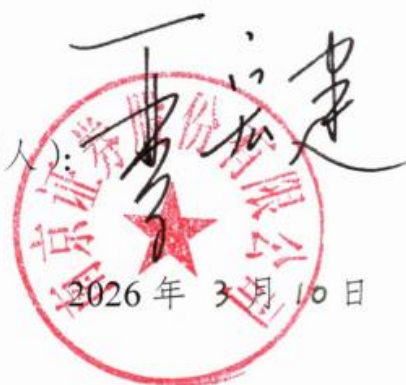
- 1、债权类项目承销协议；
- 2、债权类项目承销团协议；
- 3、债权类项目财务顾问协议；
- 4、债权类项目分销协议；
- 5、债权类项目承销服务协议；
- 6、债权类项目框架/战略合作协议；
- 7、企业债券债权代理协议；
- 8、企业债券信用承诺书；
- 9、债券受托管理协议；
- 10、债券持有人会议规则；
- 11、公司债券主承销商核查意见；
- 12、债券账户监管及合作协议；
- 13、债券主承销商声明；
- 14、债券发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函；
- 15、债权类项目投标文件。

注：以上协议和文本中，13、14 两项为交易场所提供的格式文本。

本授权不可转授。

授权期限：本授权书签署之日起一年。

授权人（法定代表人）：



2026年3月10日

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人： 
孟兴凯

经办律师：  
李解 燕雪姣



2026 年 4 月 3 日

会计师事务所员工离职证明

兹证明李霞女士自 2022 年 7 月 31 日至 2025 年 11 月 13 日就职于我所审计部门从事审计工作，离职前担任二级经理一职。李霞女士由于个人原因已离职，离职日期为 2025 年 11 月 13 日，已办理离职手续。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）

2026 年 4 月 3 日



第十六节 备查文件

一、本募集说明书的备查文件如下

- (一) 发行人最近两年的审计报告及最近一期未经审计财务报表；
- (二) 主承销商出具的核查意见；
- (三) 法律意见书；
- (四) 债券持有人会议规则；
- (五) 债券受托管理协议；
- (六) 上海证券交易所或其他监管机构关于本期债券发行的核准文件；
- (七) 其他文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件

投资者可以自本期债券募集说明书披露之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

(一) 江苏园博园建设开发有限公司

法定代表人：王非

联系人：王明园

联系地址：南京市江宁区汤山街道湖上路 8 号 19 层

联系电话：025-87169803

传 真：025-87169803

邮政编码：210000

(二) 南京证券股份有限公司

法定代表人：夏宏建

联系地址：南京市江东中路 389 号南京证券总部大楼 27 层

联系人：陈燕、卞林山、相汉炜、张盈月

电话号码：025-58519330

邮政编码：210019