

(住所：淮安市翔宇南道1号淮安市行政中心北楼15楼)

**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 13.59 亿元 (含)
本期发行金额	不超过 6.59 亿元 (含)
增信情况	无
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	无
信用评级机构	联合资信评估股份有限公司

**牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人**



(住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层)

**联席主承销商**



(住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场(二期)北座)

**联席主承销商**

**平安证券**

(深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层)

**签署日期：2026年4月23日**

## 声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

### 一、与发行人相关的重大事项

1、有息负债余额较高且持续增大、直接融资占比较大、利息规模较大的风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 694.49 亿元、707.09 亿元和 699.17 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.10%、85.49%和 85.32%，发行人负债构成中有息负债余额和占比较高，整体利息规模较大。报告期末直接融资 232.49 亿元，占有息负债余额的 33.25%，直接融资占比高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人通过直接或间接融资获得的各项借款显著增长，有息负债余额一直维持在较高水平，发行人面临有息负债余额较高和利息规模较大的风险。

2、应收账款和其他应收款回收风险

报告期各期末，发行人应收账款和其他应收款合计分别为 296.99 亿元、317.62 亿元和 399.59 亿元，占资产总额的比例分别为 23.25%、24.86%和 30.16%。发行人应收账款和其他应收款主要对手方为淮安市政府部门及当地国有企业，主要包括淮安生态新城财政局、淮安市淮安区城市资产管理服务中心、清江浦区财政局和淮安市清浦现代农村建设开发有限公司等单位的应收土地开发款、保证金、应收工程款等往来款。尽管主要欠款对象的政府部门信用级别较高，仍然存在不能及时收回款项的可能性，从而对公司的现金流状况造成负面影响。

3、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 182.55 亿元，占净资产的比例为 36.12%，主要包括受限的货币资金、投资性房地产、存货、固定资产、无形资产、在建工程等。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

4、对外担保风险

截至 2025 年 9 月末，发行人合计对外担保余额为 288.10 亿元，占净资产的比例为 57.00%。截至 2025 年 9 月末，发行人担保对象均为淮安市内国有企业，不存在对民营企业担保，或有负债风险较小，且存在和淮安高新控股有限公司、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司、淮安市清江浦城投控股集团有限公司、

淮安开发控股有限公司等被担保方互保的情形，虽然目前被担保公司经营及资信状况良好，但若未来被担保企业出现经营困难，发行人将出现代偿风险。

#### 5、补贴收入占比较高的风险

发行人补贴收入在利润总额中占比较高，报告期各期，发行人收到的政府补贴收入分别为 1.58 亿元、2.51 亿元和 1.33 亿元，占利润总额的比例分别为 22.66%、46.59%和 38.56%，发行人的利润总额对补贴收入具有一定的依赖性。近年来，发行人获得的相关补贴收入存在一定不确定性，若发行人未来补贴收入减少可能会对发行人未来的盈利能力和偿债能力产生一定风险。

#### 6、存货余额占比较高、变现能力不确定且存在减值的风险

报告期各期末，发行人存货分别为 618.80 亿元、569.25 亿元和 538.24 亿元，占总资产的比重分别为 48.44%、44.55%和 40.62%，其存货主要是由土地开发整理、基础设施项目建设成本构成。存货余额过高会对公司资金形成占用，进而影响资金周转速度；发行人存货除商品房项目外，主要依赖淮安区、生态新城、清浦区等区县地方政府回购，变现能力存在不确定性，变现回款较慢；同时，该部分项目建成后将由市政府分期回购，公司未对该资产计提跌价准备，公司可能面临存货跌价准备计提不足的风险。

#### 7、盈利能力波动风险

报告期各期，发行人营业利润分别为 74,534.27 万元、55,268.16 万元和 34,495.71 万元，净利润分别为 56,280.31 万元、43,845.88 万元和 27,126.45 万元，营业利润和净利润呈现波动趋势。发行人盈利能力存在一定的波动风险。

#### 8、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

报告期各期，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-4.49 亿元、26.02 亿元和 18.25 亿元，报告期各期末，同期发行人有息负债 694.49 亿元、707.09 亿元和 699.17 亿元。公司经营性活动现金流相较于发行人债务量而言规模偏小，对债务的保障能力较弱，存在一定风险。

#### 9、发行人利息保障倍数持续较小的风险

2023-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41 和 0.37，近两年利息保障倍数持续小于 1.00，表明发行人的息税前利润并不能很好地覆盖利息支出，若未来得不到改善，将可能对发行人长期偿债能力构成一定影响。

## 10、资产负债率较高的风险

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 65.42%、64.73%和 61.85%，总体保持稳定。发行人资产负债率目前仍合理可控，但如负债规模进一步扩大，则将面临较大偿债压力。

## 11、发行人部分房产未办理产权证的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人未办理产权证书的资产合计 14.16 亿元，均为固定资产科目下资产。发行人未办理产权证书的资产较多，极端情况下需要动用该部分资产偿债时，可能会出现产权归属争议等不利于偿债实现的情况。

## 12、发行人有息负债集中兑付的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存续有息负债 699.17 亿元，其中，非标融资为 127.36 亿元，占比 18.22%；2025 年至 2026 年为发行人有息负债兑付高峰，一年内到期的各类有息债务为 280.76 亿元，其中非标融资规模为 75.68 亿元。有息负债集中兑付对发行人的流动性造成了一定的压力。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### （二）本期债券发行规模

本期债券发行总额不超过人民币 6.59 亿元（含 6.59 亿元）。

### （三）本期债券募集资金用途

本期公司债券发行总额不超过人民币 6.59 亿元（含 6.59 亿元），发行人在扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金。

### （四）本期公司债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用级别为 AA+，说明发行人偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响较小，违约风险较低。在本期债券存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本

息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。若发行人经营不善而破产清算，则本期债券持有人对发行人抵质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

#### **（五）债券持有人会议及受托管理协议的相关规定**

1、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。

#### **（六）投资者保护措施**

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、交叉保护承诺和救济措施等投资者保护机制。

#### **（七）违约事项及纠纷解决机制**

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“本期债券违约的情形及认定”第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

#### **（八）发行人及本期债券的信用评级**

本期债券为非公开发行，未进行债项评级。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用级别为 AA+，评级展望为稳定。

#### **（九）本期债券不涉及质押式回购安排**

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。

#### **（十）本期债券面向专业机构投资者发行**

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。

#### **（十一）本期债券的挂牌转让**

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期债券挂牌转让的申请。由于本期债券具体挂牌转让等事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本期债券一定能够按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期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.....	2
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目录.....	8
释义.....	10
第一节 风险提示及说明.....	12
一、与发行人相关的风险.....	12
二、本期债券的投资风险.....	22
第二节 发行条款.....	24
一、本期债券的基本发行条款.....	24
二、本期债券的特殊发行条款.....	25
三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排.....	25
第三节 募集资金运用.....	27
一、本期债券的募集资金规模.....	27
二、本期债券募集资金使用计划.....	27
三、募集资金的现金管理.....	27
四、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	27
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	29
六、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	29
七、前次公司债券募集资金使用情况.....	29
第四节 发行人基本情况.....	31
一、发行人基本情况.....	31
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	31
三、发行人的股权结构.....	37
四、发行人的重要权益投资情况.....	39
五、发行人的治理结构等情况.....	43
六、发行人的董监高情况.....	53
七、发行人主营业务情况.....	58
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	76
第五节 发行人主要财务情况.....	77
一、发行人财务报告总体情况.....	77
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	79
三、发行人财务状况分析.....	87
第六节 发行人信用状况.....	149
一、发行人信用评级情况.....	149
二、发行人其他信用情况.....	149
第七节 增信情况.....	154
第八节 税项.....	155
一、增值税.....	155
二、所得税.....	155
三、印花税.....	155

四、税项抵消.....	156
五、声明.....	156
第九节 信息披露安排.....	157
一、发行人承诺.....	157
二、发行人信息披露事务管理制度主要内容.....	157
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	168
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	168
五、本期债券还本付息信息披露.....	168
第十节 投资者保护机制.....	169
一、资信维持承诺.....	169
二、交叉保护承诺.....	169
三、救济措施.....	170
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	171
一、违约情形及认定.....	171
二、违约责任及免除.....	171
第十二节 持有人会议规则.....	174
一、债券持有人行使权利的形式.....	174
二、《债券持有人会议规则》的内容.....	174
第十三节 受托管理人.....	191
一、债券受托管理人基本情况及聘任.....	191
二、债券受托管理协议的主要内容.....	192
第十四节 发行有关机构.....	214
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	217
第十六节 备查文件.....	227

## 释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、本公司、公司、企业、淮安新城、新城公司	指	淮安新城投资开发集团有限公司
《公司章程》	指	淮安新城投资开发集团有限公司章程
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
牵头主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
联席主承销商、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商、平安证券	指	平安证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
发行人律师、律师	指	江苏引航律师事务所
评级机构、联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
审计机构、会计师	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
募集说明书、本募集说明书	指	《淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）债券募集说明书》
《受托管理协议》	指	《淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券之受托管理协议》
《持有人会议规则》	指	《淮安新城投资开发集团有限公司 2026 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》
本次债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 13.59 亿元的“淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券”
本期债券	指	发行人发行的总额不超过人民币 6.59 亿元的“淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的非公开发行
债券持有人	指	本期债券的投资者
专业投资者	指	《债券市场投资者适当性管理办法》中符合专业投资者标准的投资者
交易日、工作日	指	证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和中国台湾地区的法定节假日和/或休息日）
报告期、最近两年及一期	指	2023 年度、2024 年度和 2025 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

淮安区域资	指	淮安市淮安区域城市资产经营有限公司
清浦城投	指	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司
高新控股	指	淮安高新控股有限公司
开发控股	指	淮安开发控股有限公司

注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

## 第一节 风险提示及说明

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、有息负债余额较高、直接融资占比较大、利息规模较大的风险

报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 694.49 亿元、707.09 亿元和 699.17 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.10%、85.49%和 85.32%，发行人负债构成中有息负债余额和占比较高，整体利息规模较大。报告期末直接融资 232.49 亿元，占有息负债余额的 33.25%，直接融资占比高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人通过直接或间接融资获得的各项借款显著增长，有息负债余额一直维持在较高水平，**发行人面临有息负债余额较高和利息规模较大的风险。**

##### 2、应收账款和其他应收款回收风险

报告期各期末，发行人应收账款和其他应收款合计分别为 296.99 亿元、317.62 亿元和 399.59 亿元，占资产总额的比例分别为 23.25%、24.86%和 30.16%。发行人应收账款和其他应收款主要对手方为淮安市政府部门及当地国有企业，主要包括淮安生态新城财政局、淮安市淮安区城市资产管理服务中心、清江浦区财政局和淮安市清浦现代农村建设开发有限公司等单位的应收土地开发款、保证金、应收工程款等往来款。**尽管主要欠款对象的政府部门信用级别较高，仍然存在不能及时收回款项的可能性，从而对公司的现金流状况造成负面影响。**

##### 3、未来资本支出压力较大的风险

报告期内发行人陆续完成多项建设项目、房地产和保障房项目，部分项目建设周期较长，资金需求量较大。报告期各期，公司购买商品、接受劳务支付的现金分别为 83.20 亿元、29.49 亿元和 10.57 亿元，投资活动现金流出分别为 6.23 亿元、10.91 亿元和 0.05 亿元。**发行人未来新增投资规模较大且回收期长，持续的资本支出会给公司的资金筹措和管理带来一定的压力，可能会带来一定的财务风险。**

##### 4、受限资产占比较高的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产账面价值为 182.55 亿元，占净资产的比例为 36.12%，主要包括受限的货币资金、投资性房地产、存货、固定资产、

无形资产、在建工程等。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

#### 5、对外担保风险及互保风险

截至 2025 年 9 月末，发行人合计对外担保余额为 288.10 亿元，占净资产的比例为 57.00%。截至 2025 年 9 月末，发行人担保对象均为淮安市内国有企业，不存在对民营企业担保，或有负债风险较小，且存在和淮安高新控股有限公司、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司、淮安市清江浦城投控股集团有限公司、淮安开发控股有限公司等被担保方互保的情形。虽然目前被担保公司经营及资信状况良好，但若未来被担保企业出现经营困难，发行人将出现代偿风险。

#### 6、补贴收入占比较高的风险

发行人补贴收入在利润总额中占比较高，报告期各期，发行人收到的政府补贴收入分别为 1.58 亿元、2.51 亿元和 1.33 亿元，占利润总额的比例分别为 22.66%、46.59%和 38.56%，发行人的利润总额对补贴收入具有一定的依赖性。近年来，发行人获得的相关补贴收入存在一定不确定性，若发行人未来补贴收入减少可能会对发行人未来的盈利能力和偿债能力产生一定风险。

#### 7、存货余额占比较高、变现能力不确定且存在减值的风险

报告期各期末，发行人存货分别为 618.80 亿元、569.25 亿元和 538.24 亿元，占总资产的比重分别为 48.44%、44.55%和 40.62%，其存货主要是由土地开发整理、基础设施项目建设成本构成。发行人存货除商品房项目外，主要依赖淮安、生态新城、清浦区等区县地方政府回购，变现能力存在不确定性，变现回款较慢；同时，该部分项目建成后将由市政府分期回购，公司未对该资产计提跌价准备，公司可能面临存货跌价准备计提不足的风险。

#### 8、发行人子公司经营亏损风险

最近一年末，发行人控股一级子公司 12 家，部分子公司亏损。亏损的主要原因是相关子公司前期投入成本较大，项目周期较长，资金回笼速度较慢，入不敷出，这对子公司的流动性将产生不利影响，从而给公司带来一定的经营风险。

#### 9、短期偿债压力较大风险

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债中一年内到期规模为 280.76 亿元，在

有息负债中的占比为 40.16%。截至 2025 年 9 月末，发行人货币资金账面余额为 68.97 亿元，对短期债务的覆盖倍数较低。如果发行人未来短期负债继续增加，而其盈利能力、现金流量不能维持在合理水平，公司的短期偿债风险将有所增大。

#### 10、经营性现金流对债务的保障能力较弱的风险

报告期各期，发行人的经营活动产生的现金流量净额分别为-4.49 亿元、26.02 亿元和 18.25 亿元，报告期各期末，同期发行人有息负债 694.49 亿元、707.09 亿元和 699.17 亿元。公司经营性活动现金流相较于发行人债务量而言规模偏小，对债务的保障能力较弱，存在一定风险。

#### 11、来自政府支付的应收资金占比较大风险

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款金额 192.33 亿元，其中对淮安市淮安区城市资产管理服务中心应收账款为 83.61 亿元，对淮安生态新城财政局应收账款 70.57 亿元，对淮安市清浦现代农村建设开发有限公司应收账款为 18.69 亿元，合计金额为 172.87 亿元，占应收账款的比重为 89.88%；发行人经营性资金流入中较大依赖于政府性应收账款的收回，虽然发生坏账的可能性较小，但如果发行人主要应收账款被占用延长，可能会给发行人资金周转造成一定的不利影响。

#### 12、政府补贴收入不确定风险

报告期各期，发行人收到的政府补贴收入分别为 1.58 亿元、2.51 亿元和 1.33 亿元，发行人补贴收入主要是基础设施建设补贴、供水项目建设补贴等。发行人的政府补贴资金受国家政策影响，每年补助金额均不相同。由于政府补贴收入稳定性和持续性较差且金额较高，公司存在由此引起的营业利润波动风险。

#### 13、注册资本未实缴到位的风险

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为 173.14 亿元，实收资本为 148.03 亿元，剩余部分约定将在 2030 年之前完成实缴。如果股东不能及时缴纳剩余注册资本，可能对发行人偿债能力造成一定的不利影响。

#### 14、盈利能力波动风险

报告期各期，发行人营业利润分别为 74,534.27 万元、55,268.16 万元和 34,495.71 万元，净利润分别为 56,280.31 万元、43,845.88 万元和 27,126.45 万元，

营业利润和净利润呈波动趋势。发行人盈利能力存在一定的波动风险。

15、发行人利息保障倍数持续较小的风险

2023-2024 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41 和 0.37，近两年利息保障倍数持续小于 1.00，表明发行人的息税前利润并不能很好地覆盖利息支出，若未来得不到改善，将可能对发行人长期偿债能力构成一定影响。

16、资产负债率较高的风险

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 65.42%、64.73%和 61.85%，总体保持稳定。发行人资产负债率目前仍合理可控，但如负债规模进一步扩大，则将面临较大偿债压力。

17、发行人资产流动性较弱风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存货、在建工程、无形资产分别为 538.24 亿元、3.63 亿元和 23.46 亿元，占资产比重合计为 42.66%。2025 年 9 月末发行人应收款项账面价值为 192.33 亿元，占总资产的比例为 14.52%，应收款项回收时间存在不确定性。发行人主要资产流动性相对较弱，从而发行人资产变现能力相对较弱，对发行人偿债能力有一定影响。

18、发行人部分房产未办理产权证的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人未办理产权证书的资产合计 14.16 亿元，均为固定资产科目下资产。发行人未办理产权证书的资产较多，极端情况下需要动用该部分资产偿债时，可能会出现产权归属争议等不利于偿债实现的情况。

19、对核心子公司控制力下降的风险

公司核心子公司包括淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司、淮安市淮安区城市资产经营有限公司，2024 年末，两家核心子公司总资产占发行人总资产的比例分别为 23.94%和 28.28%；2024 年度，两家核心子公司净利润占发行人净利润的比例分别为 39.93%和 23.83%。未来若发行人对核心子公司实际控制能力下降，将产生对经营业绩和偿债能力有不利影响的的风险。

20、公允价值波动风险

报告期各期末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,194,264.26 万元、1,628,989.05 万元和 1,622,799.95 万元，规模较大。发行人投资性房地产主要为对外出租的商铺、办公写字楼等，以公允价值模式进行后续计量，经评估的账

面价值受淮安市房地产市场景气程度影响较大。未来若淮安市内房地产市场下行，发行人投资性房地产评估价值可能出现大幅下降，存在资产减值风险，进而影响发行人偿债能力。

#### 21、报告期内现金流量情况异常风险

报告期各期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-38,476.28 万元、81,888.46 万元和 1,325.58 万元，2023 年度发行人现金及现金等价物净增加额为负，主要系发行人偿还债务现金流出较大，以及因发行人主营业务项目前期开工建设所购买商品、接受劳务支付的现金流出较大所致，2024 年由负转正，若未来发行人无法有效拓宽融资渠道降低融资成本，偿还债务支付的现金流出持续较高，以及发行人主营业务无法得到及时的结算回款，发行人将无法得到持续稳定的现金流入，进而影响发行人偿债能力。

#### 22、投资性房地产减值和变现能力存在不确定性的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产账面价值 1,622,799.95 万元，规模较大。发行人投资性房地产主要为对外出租的商铺、办公写字楼等，以评估价值入账，经评估的账面价值受淮安市房地产市场景气程度影响较大。且发行人投资性房地产出租价格较低、资产回收时间较长，资产的收益性不佳，变现能力存在不确定性。未来若淮安市内房地产市场下行，发行人投资性房地产评估价值可能出现大幅下降，存在资产减值风险，进而影响发行人偿债能力。

#### 23、存在较大规模应交税费风险

截至 2025 年 9 月末，发行人存在应交税费 26.78 亿元。发行人每年营业收入和净利润规模较大，应纳增值税及所得税规模较大，且合并范围内子公司较多，报税纳税流程复杂，故存在延迟缴纳税款的情形。考虑到发行人从事淮安市城市基础设施建设，对淮安市经济发展做出巨大贡献，目前淮安市税务部门未对发行人所欠税款进行催缴。若未来税务部门按照相关法律法规催缴税费，可能使发行人短时间内现金大量流出，造成发行人资金链紧张，对发行人偿债能力造成重大不利影响。

#### 24、发行人土地闲置的风险

发行人部分土地使用权取得时间较长且尚未开发。根据《闲置土地处置办法》（2012 年国土资源部令第 53 号）相关规定，“未动工开发满两年的，由市、

县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权”。若发行人取得时间较长且尚未开发的土地资产被主管部门认定为闲置土地，可能存在被当地政府无偿收回的风险，导致发行人资产规模下降、通过土地抵押融资的额度降低，从而对发行人偿债能力产生不利影响。

#### 25、房地产项目去化风险

截至 2024 年末，发行人在建商品房项目 3 个，位于江苏省淮安市。截至 2024 年末，发行人在建睿园小区已开始预售、去化率相对较低，在建隽园小区、新城河西广场尚未开始预售。由于受到政策调控、宏观经济下行等因素影响，国内房地产市场景气度持续下行，发行人房地产项目去化进度缓慢，存在一定的去化风险。

#### 26、房地产项目跌价风险

截至 2024 年末，发行人主要在建商品房项目已投资金额 26.78 亿元。发行人存货采用开发成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。截至 2024 年末，发行人在建商品房项目均在正常施工过程中，尚未出现成本高于其可变现净值的情况。如果未来发行人商品房项目所在城市房地产行情持续下滑或者出现重大不利变动，发行人房地产项目存在跌价的风险，从而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

#### 27、非标融资占比较高、偿债压力较大的风险

截至 2025 年 9 月末，发行人信托借款、融资租赁等非标融资总额为 127.36 亿元，占有息负债的比例为 18.22%，一年内到期的非标融资规模为 75.68 亿元，发行人存在非标融资占比较高、一年内到期的非标融资规模较大的情形。非标融资渠道的稳定性普遍较差，发行人存在未来可能无法继续进行非标融资和短期非标融资偿债压力较大的风险。

#### 28、长期股权投资减值的风险

截至 2024 年末，发行人长期股权投资余额 34.29 亿元，未计提减值。其中对淮安长硕房地产开发有限公司余额 2.03 亿元，合作方碧桂园、中南建设存在

负面舆情，为失信被执行人，对外投资收益取决于被投资企业经营状况，如相关被投资单位经营不及预期，存在投资减值的风险。

#### 29、发行人工程建设、土地整理项目和保障房项目结算回款较慢的风险

截至 2024 年末，发行人工程建设主要在建工程项目已投 50.48 亿元，已结算 16.87 亿元；在建保障房项目已投 54.76 亿元，在建土地整理项目已投 178.26 亿元，尚未结算；截至 2024 年末，发行人应收账款 170.69 亿元，主要系待回款的结算款，整体结算和回款较慢。

#### 30、其他收益、公允价值变动收益及信用减值损失对净利润影响较大的风险

报告期内，发行人实现其他收益分别为 1.58 亿元、2.51 亿元和 1.33 亿元，主要系政府补贴；公允减值变动损益分别为 1.69 亿元、0.02 亿元和 0 亿元，主要系投资性房地产公允价值变动收益；信用减值损失分别为-0.04 亿元、0.21 亿元和-0.04 亿元，主要系其他应收款坏账损失。报告期内，发行人其他收益、公允价值变动收益及信用减值损失合计分别为 3.23 亿元、2.74 亿元和 1.29 亿元，占净利润比重分别为 57.39%、62.49%和 47.56%，其他收益、公允价值变动损益及信用减值损失对公司净利润影响较大。

### （二）经营风险

#### 1、经济周期风险

发行人承担的基础设施建设具有资本投入大、投资回收期长的特点。经济的周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对土地出让市场以及城市基础设施投资建设均会产生较大影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，将对发行人的整体盈利能力产生负面影响。除基础设施建设外，发行人从事的房地产相关业务也属于强周期性行业，业务的开展状况和经济周期关联度高，一旦经济进入下行周期，此类业务的规模和盈利都会出现下滑风险。

#### 2、市场区域结构单一风险

现阶段，发行人的基础设施建设、房地产业务等全部依托于淮安本地的市场，一旦本地社会经济发展环境以及政府政策发生不确定性，则发行人的业务也会存在市场区域结构单一的风险。

#### 3、建设施工和工程管理风险

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

#### 4、安全生产风险

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

#### 5、关联交易风险

近年来，发行人与下属子公司间存在少量的应收应付款项往来。尽管发行人与关联方的交易遵循独立核算的原则和以市价为基础的公允原则，**但如果未来发行人与关联方的交易不能合理的控制，可能对发行人业务经营产生一定影响。**

#### 6、合同定价风险

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

#### 7、主营业务受政府基建需求及调控影响较大风险

土地开发、基础设施建设、保障房销售为发行人主要的业务板块，以上业务均主要取决于当地政府基建需求的强弱，一旦出现政府基建类的宏观调控政策，会对发行人的主营业务造成较大的影响，**发行人存在主营业务受政府基建需求及调控影响较大的风险。**

#### 8、合同履行风险

发行人是淮安市主要的城市基础设施建设投资主体，发行人和地方政府以及下游承包商签订了建设合同，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，未来的还款主要依靠地方财政的增长。在当前政策调控背景下，一旦淮安市土地出让价格出现明显下滑，会影响发行人获得财政支持的力度，在一定程度上增大了发行人的资金压力，存在一定的合同履约风险。

#### 9、资产划转风险

发行人在优化公司业务结构、增强公司实力和竞争力的同时，可能会存在将股权或资产划转到子公司的情况或者与其他公司合作的情况。未来，若发行人的优质资产或股权被划转，则可能会对发行人资产规模、收入水平及盈利能力造成较大的影响，进而影响其偿债能力。

### （三）管理风险

#### 1、项目运营资金管理风险

发行人是淮安市生态文旅区最主要的土地开发和基础设施建设主体，承担着全区主要的安置房和基础设施建设项目。此类项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着淮安市生态文旅区城市建设的加速发展，发行人未来项目规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人项目运营资金管理难度和风险。

#### 2、下属子公司管理风险

公司成立以来发展呈现快速的递增态势，资产规模不断壮大，经营规模持续扩大，截至最近一年末发行人纳入合并范围的一级子公司 12 家，给公司的组织、财务和生产管理提出了较高的要求，若相关产业及投资管理人才不足，可能给发行人带来经营管理方面的风险。

#### 3、人力资源风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，高级管理人员的产业经验及专业知识对发行人的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，发行人的业务管理与日常经营将可能受到不利影响。

### （四）政策风险

#### 1、产业政策风险

发行人目前主要从事城市基础设施建设和保障房建设等，受到国家产业政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的产业政策有不同程度的调整，可能对发行人的经营活动和盈利能力产生不利影响。

## 2、土地政策风险

发行人的主营业务收入主要来源于土地开发整理业务，这得益于目前国家土地政策的支持。但在房地产调控的背景下，如果未来国家对土地供应制度进行改革与修正，可能会对发行人的土地开发业务产生不利影响。

## 3、房地产政策风险

2003 年以来，我国对房地产市场进行了多轮宏观调控，主要针对房价上涨过快、投资增长过快、住宅供给偏于高端、抑制投机投资性购房、加大保障房建设等问题。特别是 2006 年以来，针对少数大城市房价上涨过快、住房供应结构不合理矛盾突出、房地产市场秩序比较混乱等问题，国务院强化、细化了房地产宏观调控。本轮房地产宏观调控不仅涉及房地产二级市场（房地产开发、交易市场），而且集中力量于房地产一级市场（土地市场）；不仅重视经济、金融等市场调控手段的组合使用，更以行政问责的手段来确保宏观调控措施的执行力度。房地产政策的频繁调整以及严厉控制，增加了存在房地产业务的企业的经营难度，一定程度上增加了其经营风险。

## 4、环保政策风险

随着国家建立资源节约型和环境友好型社会要求的提高，发行人日常经营面临的环保压力进一步加大。如果发行人不能达到所在行业相关环保指标要求，或由于不可抗因素发生危及生态环境的污染事件，将会对发行人的正常生产经营造成不利影响。

## 5、基础设施建设政策变化风险

发行人及下属子公司主要从事淮安生态新城、淮安区、清浦区的城市基础设施建设及土地开发业务，具有一定的区域垄断地位，市场相对稳定，具有长期可持续性，发行人未来业务预计将持续稳定增长。但公司的主营业务受政府的影响较大，未来政府基建需求若受政策调整可能会对公司的业务产生较大影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国际经济环境、国家宏观经济运行状况、货币政策等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期债券采用固定利率，在本期债券存续期内，如果未来市场利率发生变化，可能会使投资者实际投资收益水平产生不确定性。因此，提请投资者特别关注市场利率波动的风险。

### （二）流动性风险

本期债券面向专业机构投资者非公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌。交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证债券持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，由此可能产生由于无法及时完成交易带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

在本期债券存续期限内，受国家政策法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，从而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券的按期偿付，对债券持有人的利益造成一定影响。若公司正常经营不足以覆盖本期债券的本息支付，公司将利用间接债务渠道进行融资。在出现突发情况时，公司将启动应急财务安排，通过流动资产变现来补充偿债资金。综上，公司融资和资产变现的偿债安排存在不确定性风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

尽管发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素，发行人的经营利润与现金流可能将与预期发生一定偏差，导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### （五）资信风险

公司自成立以来，资信状况良好，未曾发生任何严重违约事件。在未来的业务经营中，公司亦将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果国家宏观经济政策、产业政策及市场供求状况在本期债券存

续期内发生重大变化，则可能会对公司生产经营造成重大不利影响，进而使得公司资信状况恶化，使本期债券投资者承受一定的资信风险。

## 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：淮安新城投资开发集团有限公司。

（二）债券全称：淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）注册文件：发行人于 2026 年 4 月 20 日取得上海证券交易所下发的《关于对淮安新城投资开发集团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〔2026〕1342 号），获批面向专业投资者非公开发行总额不超过 13.59 亿元的公司债券。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 6.59 亿元（含 6.59 亿元），拟分期发行。

（五）债券期限：本期债券期限为 2 年。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者非公开发行。

（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）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 5 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）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2028 年间每年的 5 月 13 日。

（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）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2028 年 5 月 13 日。

（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：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券无信用评级。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期公司债券本金。

（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、本期债券的特殊发行条款

无。

## 三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 4 月 29 日。
- 2、发行首日：2026 年 5 月 12 日。
- 3、发行期限：2026 年 5 月 12 日至 2026 年 5 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，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

- 1、挂牌转让场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本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。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

### 第三节 募集资金运用

#### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东、董事会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函〔2026〕1342号），本次债券发行总额不超过 13.59 亿元，采取分期发行。本期债券发行规模不超过 6.59 亿元。

#### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总额不超过人民币 6.59 亿元（含 6.59 亿元），发行人在扣除发行费用后，拟用于偿还到期公司债券本金，明细如下：

单位：亿元

序号	融资主体	债券名称	起息日	回售日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	淮安新城	25 淮新 Y2	2025-06-20	-	2026-06-20	10.00	6.59
合计							<b>6.59</b>

#### 三、募集资金的现金管理

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

#### 四、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司将严格按照《证券法》《管理办法》等法律法规及募集说明书中关于债券募集资金使用的相关规定对债券募集资金进行严格的使用管理，以保障投资者的利益，相关安排具体如下：

##### （一）签订《募集资金三方监管协议》

发行人、债券受托管理人及募集资金监管银行三方承诺于募集资金到账前签订《募集资金三方监管协议》，由债券受托管理人及募集资金监管银行对专项账户进行共同监管，协议主要包括：

1、发行人拟在募集资金监管银行开立募集资金专项账户，用于管理募集资金。该募集资金专户仅用于本期债券募集资金接收、存储、使用，不得用作其他用途；

2、发行人承诺本期债券募集资金用途与募集说明书中约定一致，募集资金监管银行对划款用途和募集说明书中约定的一致性进行审核；

3、债券受托管理人有权和义务对发行人募集资金专用账户中募集资金的接收、存储、划转情况进行查询和监督；

4、监管银行应每月/每季度出具对账单。

（二）由债券受托管理人进行监督

发行人已与中国国际金融股份有限公司签署《受托管理协议》。

根据《受托管理协议》，债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。

债券受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，债券受托管理人应当至少按季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

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

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

## 五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

基于报告期末资产负债表，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，资产负债率保持不变；发行人以长期债务置换短期债务，流动比率将得到提升。总体而言，本期债券的成功发行，为发行人主营业务顺利开展提供有力支持。

综合来看，本期债务的引入，有助于缓解发行人短期偿债压力，降低融资成本，同时不改变发行人资产负债率，对长期债务偿还压力影响较小。

## 六、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，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，不被控股股东、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，本期债券募集资金不得用于临时补充流动资金。

发行人承诺，本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人、集团内其他在手批文及在审公司债券用途不重复。

发行人承诺，本期债券募集资金不会以转借或其他方式挪用给控股股东，亦不会转借他人。

## 七、前次公司债券募集资金使用情况

2025年9月29日，发行人取得上海证券交易所《关于对淮安新城投资开发

集团有限公司非公开发行短期公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函〔2025〕3234 号），同意发行人面向专业投资者非公开发行总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）的短期公司债券。

2026 年 3 月 20 日，发行人发行“淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行短期公司债券（第一期）”（简称“26 淮新 D1”），发行额度 9.00 亿元，发行期限为 1 年，募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券本金。截至本募集说明书签署日，该期公司债券募集资金使用与募集说明书保持一致。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	淮安新城投资开发集团有限公司
法定代表人	杨彬
注册资本	1,731,362.48万元
实缴资本	1,480,324.26万元
设立（工商注册）日期	2008年6月11日
统一社会信用代码	91320800677024768A
住所（注册地）	淮安市翔宇南道1号淮安市行政中心北楼15楼
邮政编码	223000
所属行业	S90综合类
经营范围	土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：机械设备租赁；对外承包工程；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
电话及传真号码	电话：0517-83638902/传真：0517-83638501
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	信息披露事务负责人：刘定元 职位：副总经理 联系方式：0517-83799306

### 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

淮安新城投资开发集团有限公司原名淮安市生态商务旅游开发有限公司。2008年6月，根据淮安市人民政府《市政府关于成立淮安市生态商务旅游开发有限公司的通知》（淮政发【2008】74号文），淮安市生态商务旅游开发有限公司成立，注册资本30,000.00万元，出资方式为货币和实物出资。淮安市人民政府授权淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责，淮安市国资委持有公司100%股权。淮安新元会计师事务所对注册资本进行审验，并出具淮新会招验[2008]087号验资报告。

#### 发行人设立时股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市人民政府（淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

## （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

### 1、发行人首次增资

2009 年 4 月，根据淮安市国资委《关于同意淮安市生态商务旅游开发有限公司增加注册资本的批复》（淮国资[2009]28 号），公司注册资本增至 227,943.88 万元。增资后发行人股权结构为：

#### 发行人首次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市人民政府（淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）	227,943.88	100.00
<b>合计</b>	<b>227,943.88</b>	<b>100.00</b>

### 2、发行人第二次增资

2009 年 5 月，公司名称变更为“淮安市生态商务新城投资开发有限公司”。2009 年 8 月，根据淮安市国资委《关于同意增加市生态商务新城投资开发有限公司注册资本的批复》（淮国资[2009]85 号），公司注册资本增至 429,862.48 万元。增资后发行人股权结构为：

#### 发行人第二次增资后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市人民政府（淮安市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责）	429,862.48	100.00
<b>合计</b>	<b>429,862.48</b>	<b>100.00</b>

### 3、发行人第一次股东变更

2009 年 10 月，公司名称变更为“淮安新城投资开发有限公司”。2009 年 12 月 26 日，淮安市国资委《关于无偿划转市新城投资开发有限公司国有股权的通知》（淮国资[2009]156 号）已将国资委持有的全部股权划转至淮安市水利资产经营有限公司，淮安市水利资产经营有限公司成为发行人的唯一出资人，持有发行人 100% 的股权。股东变更后发行人股权结构为：

#### 发行人第一次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市水利资产经营有限公司	429,862.48	100.00
<b>合计</b>	<b>429,862.48</b>	<b>100.00</b>

### 4、发行人第三次增资

2015 年 12 月，淮安市国资委出具《关于同意对新城公司进行货币增资的批

复》（淮国资[2015]218 号），同意淮安市水利资产经营有限公司（公司股东）对淮安新城投资开发有限公司以货币形式增资 42 亿元。2016 年 3 月完成增资，公司注册资本变更为 849,862.48 万元。增资后发行人股权结构为：

**发行人第三次增资后股权结构**

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市水利资产经营有限公司	849,862.48	100.00
<b>合计</b>	<b>849,862.48</b>	<b>100.00</b>

**5、发行人第二次股东变更**

2017 年 10 月，发行人股东淮安市水利控股集团有限公司作出股东决定，增加中国农发重点建设基金有限公司为发行人新股东，履行出资人职责。股东中国农发重点建设基金有限公司出资 31,500 万元。公司注册资本由 849,862.48 万元增资至 881,362.48 万元。公司类型由有限公司（法人独资）变更为有限责任公司。公司已对上述事项进行了工商变更。2017 年 11 月 13 日，发行人获取了由淮安市工商行政管理局颁发的《公司准予变更登记通知书》并领取了新的营业执照。股东变更后发行人股权结构为：

**发行人第二次股东变更后股权结构**

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市水利资产经营有限公司	849,862.48	96.43
中国农发重点建设基金有限公司	31,500.00	3.57
<b>合计</b>	<b>881,362.48</b>	<b>100.00</b>

**6、发行人第三次股东变更**

2018 年 1 月，根据淮安市人民政府出具的《关于同意淮安新城投资开发有限公司增加股东的批复》，同意增加淮安市人民政府为淮安新城投资开发有限公司股东，淮安市人民政府出资 10 亿元。公司注册资本由 881,362.48 万元增资至 981,362.48 万元。2018 年 7 月，淮安市人民政府出资部分授权淮安生态文旅区管委会履行出资人职责。股东变更后发行人股权结构为：

**发行人第三次股东变更后股权结构**

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市水利资产经营有限公司	849,862.48	86.60
中国农发重点建设基金有限公司	31,500.00	3.21
淮安市人民政府	100,000.00	10.19
<b>合计</b>	<b>981,362.48</b>	<b>100.00</b>

**7、发行人第四次增资及股东变更**

2021 年 4 月，公司股东会决议通过淮安市人民政府新增加注册资本 30 亿元；中国农发重点建设基金有限公司持有的淮安新城投资开发有限公司 0.96294% 股权（共计人民币 9450 万）等价转让给淮安市人民政府；股权转让和增加注册资本后，淮安市水利控股集团有限公司持股比例为 66.32%，股权合计 849,862.48 万元，淮安市人民政府持股比例为 31.95%，股权合计 409,450 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 1.72%，股权合计 22,050 万元。淮安新城投资开发有限公司注册资本已由人民币 981,362.48 万元增至人民币 1,281,362.48 万元。2021 年 4 月公司注册资本变更事宜已经淮安市行政审批局核准。

2021 年 8 月，发行人控股股东名称由“淮安市水利控股集团有限公司”变更为“淮安市投资控股集团有限公司”，该变更经淮安市清江浦区行政审批局于 2021 年 8 月 12 日批准。上述变动后发行人股权结构为：

**发行人第四次增资及股东变更后股权结构**

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	849,862.48	66.32
中国农发重点建设基金有限公司	22,050.00	1.72
淮安市人民政府	409,450.00	31.95
<b>合计</b>	<b>1,281,362.48</b>	<b>100.00</b>

**8、发行人第五次股东变更**

2022 年 5 月，公司股东会决议通过调整部分股东出资额：中国农发重点建设基金有限公司持有的淮安新城投资开发有限公司 0.2458% 股权（共计人民币 3,150 万元）等价转让给淮安市人民政府；股权转让后，淮安市投资控股集团有限公司持股比例仍为 66.32%，股权合计 849,862.48 万元，淮安市人民政府持股比例为 32.20%，股权合计 412,600.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 1.48%，股权合计 18,900.00 万元。淮安新城投资开发有限公司注册资本不变，仍为人民币 1,281,362.48 万元。2022 年 6 月公司股权变更事宜已经淮安市行政审批局核准。股东变更后发行人股权结构为：

**发行人第五次股东变更后股权结构**

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	849,862.48	66.32
中国农发重点建设基金有限公司	18,900.00	1.48
淮安市人民政府	412,600.00	32.20
<b>合计</b>	<b>1,281,362.48</b>	<b>100.00</b>

**9、发行人第六次股东变更**

2023 年 5 月，公司股东会决议通过调整部分股东出资额：中国农发重点建设基金有限公司持有的淮安新城投资开发有限公司 0.2458% 股权（共计人民币 3,150 万）等价转让给淮安市人民政府；股权转让后，淮安市投资控股集团有限公司持股比例仍为 66.32%，股权合计 849,862.48 万元，淮安市人民政府持股比例为 32.45%，股权合计 415,750.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 1.23%，股权合计 15,750.00 万元。淮安新城投资开发有限公司注册资本不变，仍为人民币 1,281,362.48 万元。2023 年 6 月公司股权变更事宜已经淮安市行政审批局核准。

#### 发行人第六次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	849,862.48	66.32
中国农发重点建设基金有限公司	15,750.00	1.23
淮安市人民政府	415,750.00	32.45
<b>合计</b>	<b>1,281,362.48</b>	<b>100.00</b>

同时，发行人名称由“淮安新城投资开发有限公司”变更为“淮安新城投资开发集团有限公司”。

#### 10、发行人第七次股东变更

2024 年 8 月，公司股东会决议通过调整部分股东出资额：中国农发重点建设基金有限公司持有的淮安新城投资开发集团有限公司 0.2458% 股权（共计人民币 3,150 万）等价转让给淮安市人民政府；股权转让后，淮安市投资控股集团有限公司持股比例仍为 66.32%，股权合计 849,862.48 万元，淮安市人民政府持股比例为 32.69%，股权合计 418,900.00 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 0.98%，股权合计 12,600.00 万元。淮安新城投资开发集团有限公司注册资本不变，仍为人民币 1,281,362.48 万元。2024 年 8 月公司股权变更事宜已经淮安市行政审批局核准。

#### 发行人第七次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	849,862.48	66.32
中国农发重点建设基金有限公司	12,600.00	0.98
淮安市人民政府	418,900.00	32.69
<b>合计</b>	<b>1,281,362.48</b>	<b>100.00</b>

### 11、发行人第八次股东变更

2025 年 1 月，公司股东会决议通过增加股东，调整部分股东出资额：新增淮安国发投资有限公司作为公司股东。淮安市投资控股集团有限公司将持有的淮安新城投资开发集团有限公司 15.32% 股权（共计人民币 196,304.731936 万元）转让给淮安国发投资有限公司；股权转让后，淮安市投资控股集团有限公司持股比例为 51.00%，股权合计 653,557.748064 万元，淮安市人民政府持股比例为 32.69%，股权合计 418,900.00 万元，淮安国发投资有限公司持股比例为 15.32%，股权合计 196,304.731936 万元，中国农发重点建设基金有限公司持股比例为 0.98%，股权合计 12,600.00 万元。淮安新城投资开发集团有限公司注册资本不变，仍为人民币 1,281,362.48 万元。2025 年 1 月公司股权变更事宜已经淮安市行政审批局核准。

#### 发行人第八次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	653,557.748064	51.00
淮安市人民政府	418,900.00	32.69
淮安国发投资有限公司	196,304.731936	15.32
中国农发重点建设基金有限公司	12,600.00	0.98
<b>合计</b>	<b>1,281,362.48</b>	<b>100.00</b>

### 12、发行人第九次股东变更

2025 年 6 月 12 日，发行人召开股东决议，表决并通过同意公司注册资本增至 1,731,362.48 万元，本次增资额为 450,000.00 万元，由股东淮安国发投资集团有限公司以货币方式出资。公司已于 2025 年 6 月 20 日，就上述事项完成工商变更登记，并取得换发的营业执照。上述股权变更完成后，淮安市投资控股集团有限公司（简称“淮安投控”）仍然为发行人第一大股东，持股比例为 37.75%，淮安国发投资集团有限公司（简称“淮安国发”）为本公司第二大股东，持股比例为 37.33%。淮安投控和淮安国发已于 2025 年 6 月 27 日签署了《一致行动人协议书》，作为一致行动人行使股东权利、承担股东义务、共同参与本公司的经营管理。因此，发行人的控股股东未发生变更，仍然为淮安市投资控股集团有限公司。

#### 发行人第九次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	653,557.75	37.75
淮安市人民政府	418,900.00	24.19
淮安国发投资集团有限公司	646,304.73	37.33
中国农发重点建设基金有限公司	12,600.00	0.73
合计	<b>1,731,362.48</b>	<b>100.00</b>

### 13、发行人第十次股东变更

2026 年 1 月，公司股东会决议通过调整部分股东出资额：中国农发重点建设基金有限公司持有的淮安新城投资开发集团有限公司 0.7278% 股权（共计人民币 12,600 万元）等价转让给淮安市人民政府；股权转让后，淮安市投资控股集团有限公司持股比例仍为 37.75%，股权合计 653,557.75 万元；淮安市人民政府持股比例为 24.92%，股权合计 431,500.00 万元；淮安国发投资集团有限公司持股比例仍为 37.33%，股权合计 646,304.73 万元。淮安新城投资开发集团有限公司注册资本不变，仍为人民币 1,731,362.48 万元。

#### 发行人第十次股东变更后股权结构

单位：万元、%

股东	出资额	出资比例
淮安市投资控股集团有限公司	653,557.75	37.75
淮安市人民政府	431,500.00	24.92
淮安国发投资集团有限公司	646,304.73	37.33
合计	<b>1,731,362.48</b>	<b>100.00</b>

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为 1,731,362.48 万元。

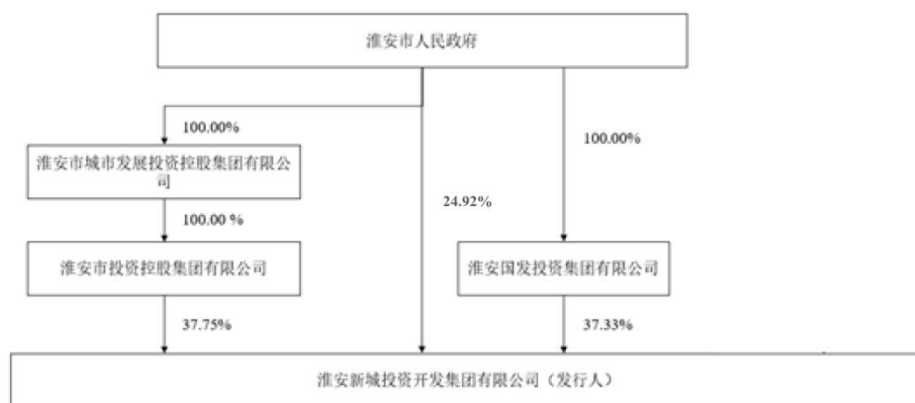
### （三）重大资产重组情况

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

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构图如下：



## （二）控股股东基本情况

淮安市投资控股集团有限公司持有发行人 37.75% 的股权，并与淮安国发投资集团有限公司签订《一致行动人协议书》，作为一致行动人行使股东权利、承担股东义务、共同参与发行人的经营管理。因此，淮安市投资控股集团有限公司为发行人控股股东，基本情况如下：

名称：淮安市投资控股集团有限公司（曾用名：淮安市水利控股集团有限公司）

成立时间：2002 年 9 月 17 日

法定代表人：袁泉

住所：淮安市清江浦区北京北路 103 号

注册资本：人民币 6,121,866.14 万元

经营范围：淮安市政府授权经营的城市水利国有及国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；城市防洪、供排水、污水处理、水环境综合整治等城市水利设施的投资、开发、建设、管理；水土资源的开发利用；水利工程设备物资的采购与供应；土地开发整理；房地产开发、园林绿化工程等市政工程施工；现代农业开发与管理；水利水电工程施工；桥梁、船闸、土石方施工；旧城改造；资产管理；股权投资(非证券股权投资活动)、企业兼并、重组；区域经济投资咨询服务；受托管理私募股权投资基金；文化影视、传媒、文创产品开发销售等市政府授权的其他项目经营。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人控股股东淮安市投资控股集团有限公司是淮安市重要的基础设施建设主体。2024 年末，淮安市投资控股集团有限公司资产总额为 2,869.05 亿元，归属于母公司净资产为 1,152.79 亿元，2024 年度，淮安市投资控股集团有限公司营业总收入为 178.87 亿元，归属于母公司净利润为 6.61 亿元。

### （三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署日，淮安市城市发展投资控股集团有限公司持有发行人控股股东淮安市投资控股集团有限公司 100.00% 股权，淮安市人民政府持有淮安市城市发展投资控股集团有限公司 100% 股权，淮安市人民政府持有发行人股权的比例为 99.27%，因此，淮安市人民政府为发行人的实际控制人。

### （四）发行人控股股东和实际控制人变更情况

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东和实际控制人分别为淮安市投资控股集团有限公司和淮安市人民政府。

根据《市政府关于组建淮安市城市发展投资控股集团的通知》，同意将淮安市人民政府国有资产监督管理委员会持有的淮安市投资控股集团有限公司的股权无偿划转至淮安市城市发展投资控股集团有限公司，划转完成后，淮安市城市发展投资控股集团有限公司持有发行人 100% 股权，2023 年 7 月 26 日该项股权划转已完成工商登记。发行人实际控制人由淮安市人民政府国有资产监督管理委员会变更为淮安市人民政府，发行人控股股东未发生变更。

截至本募集说明书签署日，发行人控股股东及实际控制人不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在严重失信行为的情形，亦不存在债务违约等负面情形。

### （五）发行人股权质押及争议情况

截至本募集说明书出具日，发行人控股股东和实际控制人不存在将持有的发行人股权对外提供质押担保事项，也不存在任何股权争议情况。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人合并范围一级子公司 12 家，主要子公司 2 家，发行人重要子公司情况介绍如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元、%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2024 年末总资产	2024 年末总负债	2024 年末净资产	2024 年年度收入	2024 年年度净利润	是否存在重大增减变动
1	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司	主要经营土地开发、基础设施建设及房地产等业务	100	305.87	195.53	110.34	19.61	1.92	否
2	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	主要经营土地开发、基础设施建设及房地产等业务	100	331.06	203.49	127.57	26.13	0.96	否

### 1、淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司

淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司成立于 2008 年 7 月 2 日，注册资本 10.00 亿元，法定代表人杨小兵。淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司的经营范围为：经营管理政府授权的国有资产；组织实施政府性投资项目建设；城市公共基础设施建设；房屋拆迁；标准化厂房建设；园林绿化；城市无形资产（冠名权、收费权、设施经营权、广告发布权）有偿转让；建筑工程、市政工程、水利工程、土石方工程、管道工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；数字文化创意内容应用服务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；土地整治服务；农林废物资源化无害化利用技术研发；生态恢复及生态保护服务；农作物栽培服务；农业科学研究和试验发展；园区管理服务；土壤污染治理与修复服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；蔬菜种植；中草药种植；养生保健服务（非医疗）；健康咨询服务（不含诊疗服务）（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）

截至 2024 年末，该公司总资产为 305.87 亿元，总负债为 195.53 亿元，净资产为 110.34 亿元，2024 年该公司营业收入为 19.61 亿元，实现净利润 1.92 亿元。

### 2、淮安市淮安区城市资产经营有限公司

淮安市淮安区城市资产经营有限公司成立于 2003 年 4 月 15 日，注册资本 5.40 亿元，法定代表人曹俊。淮安市淮安区城市资产经营有限公司的经营范围为淮安市淮安区人民政府授权的淮安区城市资产经营；在国家政策允许范围内

接受淮安市淮安区人民政府委托的土地整理开发。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2024 年末，该公司总资产为 331.06 亿元，总负债为 203.49 亿元，净资产为 127.57 亿元，2024 年该公司营业收入为 26.13 亿元，实现净利润 0.96 亿元。

报告期内，存在 2 家发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司，为江苏智淮信息产业有限公司、淮安新城鸿升建设工程有限公司，主要原因因为：

（1）根据《关于智慧淮安 PPP 项目处置相关问题的会议纪要》（淮安市人民政府专题会议纪要第 25 号）文件，发行人于 2019 年 6 月受让中兴通讯在江苏智淮信息产业有限公司中 51%股权，支付 3,162.87 万元受让款。此次股权转让是作为智慧淮安 PPP 项目处置的过渡措施，过渡期间发行人不参与经营管理，故未进行并表。

（2）2022 年 8 月 29 日，发行人子公司江苏新睿控股有限公司取得淮安新城鸿升建设工程有限公司 51%的股权，但不参与日常经营管理工作，故未进行并表。

报告期内，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的持股公司情况。

## （二）参股公司情况

截至 2025 年 9 月末，发行人重要的参股公司、合营企业和联营企业 1 家，情况如下：

重要参股公司、合营企业和联营企业的具体情况									
单位：亿元、%									
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	2024 年末总资产	2024 年末总负债	2024 年末净资产	2024 年年度收入	2024 年度净利润	是否存在重大增减变动
1	淮安高新控股有限公司	经营土地开发整理、市政道路建设等	20	224.67	146.15	78.52	12.72	1.01	否

发行人重要参股情况介绍如下：

### 1、淮安高新控股有限公司

淮安高新控股有限公司成立于 2011 年 10 月 10 日，注册资本 74.00 亿元，法定代表人朱正国。淮安高新控股有限公司的经营范围为：土地开发整理；市

政道路建设；园林绿化建设及养护；商业旅游开发和公共设施建设；房屋租赁；物业管理服务；建筑材料及花卉苗木销售；市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（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）。

截至 2024 年末，该公司总资产为 224.67 亿元，总负债为 146.15 亿元，净资产为 78.52 亿元，2024 年该公司营业收入为 12.72 亿元，实现净利润 1.01 亿元。

### （三）控股型架构对偿债能力的影响

报告期各期，发行人营业收入分别为 663,430.24 万元、701,095.66 万元和 456,960.26 万元；母公司营业收入为 154,875.09 万元、145,216.15 万元和 111,145.14 万元。发行人营业收入主要来自于子公司淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司和淮安市淮安城市资产经营有限公司。因此，发行人属于投资控股型企业。报告期内，发行人及主要子公司无分红。

截至 2025 年 9 月末，母公司总资产为 6,939,351.68 万元，流动资产为 4,117,784.31 万元，净资产为 2,827,619.76 万元，无股权质押。截至 2025 年 9 月末，母公司其他应收款为 1,084,173.52 万元，合并口径其他应收款为 2,072,528.83 万元。

发行人制定了《淮安新城投资开发集团有限公司子公司管理制度》，旨在规范对子公司的组织行为，保护发行人和各投资人的合法权益，确保各子公司规范、有序、健康发展。

发行人主要对子公司实行产权经营管理。公司按市政府授权范围对全资子公司、控股子公司和参股子公司以其出资比例享有重大决策权、经营者选择权和资产收益权，可根据需要，通过委派出资人代表、监事或委派会计等形式对国有（集体）资产实行监督。公司依据市政府授权委托，对集体资产和其他所属企业代为管理，推进其改革改制、资产重组、行业协调发展和指导服务。委派出资人代表、监事或委派会计人员，以及所属企业主要负责人的任免，应经有关考察提名程序后由董事会批准。通过建立有效的控制机制，加强对子公司资本投入、运营和收益的监管，监控财务风险，提高发行人的核心竞争力和资本运营效益。

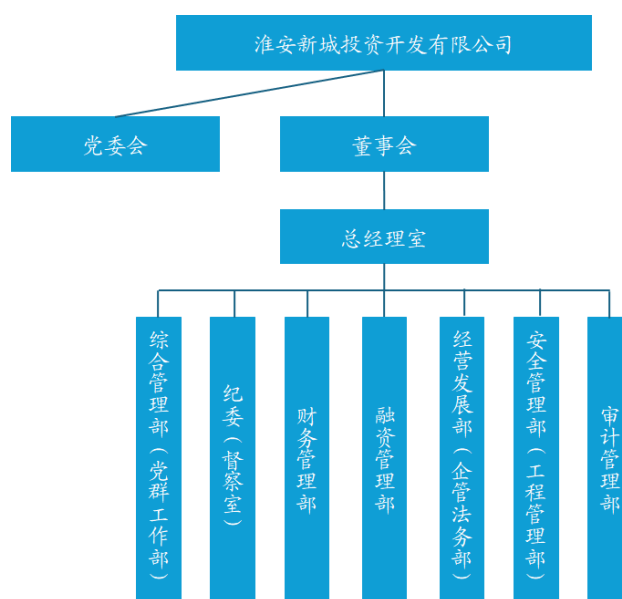
经营管理方面，子公司日常经营活动需要对外筹资、对外投资、自身经营项目开发投资及重大固定资产投资的，必须由发行人按有关审批权限和程序履行批准手续后，方可组织实施。因此，发行人对下属控股子公司不仅仅是股权上的控制，在子公司日常经营及重大事项决策上具有较强的控制力。

报告期内，母公司资产规模较大，且以流动资产为主，单体资产质量较好，具有较强的资产变现能力，自身偿债能力较强。若未来母公司存在到期债务偿付困难时，可通过母公司资产变现、使用未使用的授信、子公司分红、转让股权等方式合法合规筹集足额资金。

## 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

发行人的组织结构图如下：



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

#### 1、股东会

根据《公司章程》的规定，公司设股东会，股东会由全体股东组成，行使下列职权：

- （1）决定公司的发展战略和规划；
- （2）决定公司的投资计划；
- （3）选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；

- (4) 审议批准董事会的报告；
- (5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- (8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (9) 决定公司年度债券发行计划；
- (10) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决议；
- (11) 决定公司章程的制定和修改；
- (12) 审议批准公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项；
- (13) 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；
- (14) 对公司年度财务决算进行审计，对公司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；
- (15) 法律、行政法规规定的其他职权。

## 2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设董事会，实行集体审议、独立表决、个人负责的决策制度。董事会由 6 名董事组成，其中外部董事 4 名，职工董事 1 名，职工董事由职工代表大会选举产生。

- (1) 召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；
- (2) 制定贯彻党中央、国务院、省委省政府及市委市政府决策部署和落实国家、省及淮安市发展战略重大举措的方案；
- (3) 制订公司发展战略和规划；
- (4) 制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围的投资项目；
- (5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；
- (7) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；
- (8) 制订公司年度债券发行计划及发行公司债券的方案；

- (9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- (10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- (11) 制订公司重大国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；决定权限范围内的公司资产转让、子企业国有产权变动等事项；
- (12) 制定公司的基本管理制度；
- (13) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；
- (14) 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；
- (15) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制定经理层成员经营业绩考核和薪酬管理制度，组织实施经理层成员经营业绩考核，决定考核方案、考核结果和薪酬分配事项；
- (16) 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、中长期激励方案，按照有关规定，审议子公司职工收入分配方案；
- (17) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足市国资委资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；
- (18) 决定聘用或者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；
- (19) 审议批准一定金额范围的融资方案、资产损失财务核销、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；
- (20) 审议批准公司出借资金、提供担保事项，公司为公司股东或实际控制人提供担保除外；
- (21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，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、合规管理体系，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；
- (22) 指导、检查和评估公司内部审计工作，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，审议批准年度审计计划和重要审计

报告；

（23）制订董事会的工作报告；

（24）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度；

（25）决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

（26）审议批准公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

（27）决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

（28）法律、行政法规规定或者股东会授权行使的其他职权。

### 3、总经理层

根据《公司章程》的规定，公司经理层成员为 4 至 6 人，设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理层是公司的执行机构，谋经营、抓落实、强管理。

（1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会的决议；

（2）拟订公司的发展战略和规划、经营计划，并组织实施；

（3）拟订公司年度投资计划和投资方案，并组织实施；

（4）根据公司年度投资计划和投资方案，决定一定金额范围的投资项目，批准经常性项目费用和长期投资阶段性费用的支出；

（5）拟订年度债券发行计划及一定金额范围的其他融资方案，批准一定金额范围的其他融资方案；

（6）拟订公司的担保方案；

（7）拟订公司一定金额范围的资产处置方案、对外捐赠或者赞助方案，批准公司一定金额范围的资产处置方案、对外

捐赠或者赞助方案；

（8）拟订公司年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案；

（9）拟订公司增加或者减少注册资本的方案；

（10）拟订公司内部管理机构设置方案，以及分公司、子公司的设立或者撤销方案；

（11）拟订公司的基本管理制度，制定公司的具体规章；

（12）拟订公司的改革、重组方案；

（13）按照有关规定，提请董事会聘任或者解聘公司有关高级管理人员；

（14）按照有关规定，聘任或者解聘除应当由董事会决定聘任或者解聘以外的人员；

（15）拟订公司职工收入分配方案，按照有关规定，对子公司职工收入分配方案提出意见；

（16）拟订内部监督管理和风险控制制度，拟订公司建立风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系和合规管理体系的方案，经董事会批准后组织实施；

（17）建立总经理办公会制度，召集和主持总经理办公会；

（18）协调、检查和督促各部门、分公司、子公司的生产经营管理和改革发展工作；

（19）提出公司行使所出资企业股东权利所涉及重大事项的建议；

（20）法律、行政法规规定或者董事会授权行使的其他职权。

#### 4、发行人各部门主要职责

##### （1）综合管理部

负责公司内外综合协调工作；负责文字综合、公文处理、印章证照、档案管理工作；负责党建党务、群团组织、人力资源、宣传报道、综治法治等工作；负责目标管理、绩效考核、资产管理等工作。

##### （2）纪委（督查室）

负责公司员工作作风效能、违规违纪行为的监督检查；负责内控机制的建立完善和监督；负责工程项目招标监督；负责工程变更签证监督；负责重点项目进度督查；负责员工个人绩效考核工作。

##### （3）财务管理部

负责公司投融资管理，负责企业投资与融资项目的财务测算、成本分析及敏感性分析，制定投资和融资方案，实现公司利益最大化；制定公司年度资金筹集计划，对资金需求进行预测和分析；加强融资成本控制，将融资成本把控在国资委核定目标范围之内；加强与金融机构的沟通，开展各类债券、银行类贷款申报，探索新型融资产品，保证年度融资计划顺利实现；加强投资担保事项的管理，重要事项按规定及时上报市国资委审批；负责公司主体信用跟踪评

级工作，努力提升公司信用评级；负责公司在金融市场重大事项信息披露工作。负责公司财务管理和会计核算，建立健全财务会计制度，做好财务分析，规范会计档案管理；负责资金预算管理，编制公司月度、季度和年度资金计划；科学调度资金，合理利用资金；负责公司纳税申报与管理。

#### （4）经营发展部（企管法务部）

负责公司发展战略管理；负责项目计划编排工作；负责招商引资工作；负责土地开发整理工作；负责招投标工作；参与工程设计变更及现场签证工作；负责公司合同管理、法律事务管理；配合完成对所属公司经营目标考核工作；负责工程决算审计、重点项目跟踪审计。

#### （5）安全管理部（工程管理部）

负责公司项目规划设计和技术管理工作；负责办理规划许可手续；负责工程设计后期服务；参与工程设计变更及现场签证工作；承担生态文旅区交办的设计工作任务；负责工程项目的立项报批，办理用地、施工等各种行政许可手续及各类权证；负责工程现场管理、进度考核、质量监督、矛盾协调、技术把关、安全生产、验收交付等工作；参与工程设计变更及现场签证工作；负责工程档案归档管理工作；负责项目信访稳定、农民工工资等工作；负责所有项目的设备管理及水、电、气、电信等建设管理工作；配合完成对所属公司经营目标考核工作。

#### （6）审计管理部

负责拟定完善审计制度并监督实施，对内部控制制度设计的合理性和程序执行的合规性、有效性进行检查和评价；负责制定年度审计方案及工作计划，经董事会批准后按计划组织实施；负责对公司职能部门及子（控股）公司贯彻落实上级及公司重大决策落实情况进行审计；负责对公司及子（控股）公司重大投资、重要招标采购，工程建设项目工程量清单及控制价、专项资金管理使用情况等进行审计；负责公司及子（控股）公司的工程项目竣工结算审计，及重点项目的全过程跟踪审计；负责参与公司及子（控股）公司工程设计变更及现场签证见证及项目询价、定价；跟踪、协办、催办、配合上级审计机关和委托的第三方开展审计；负责对纳入内部审计范围的事项，开展审计工作；负责对公司的二、三级单位开展重要领导任期经济责任审计。

## （7）融资管理部

负责制定集团中长期融资规划、年度融资计划制定；负责集团资金筹措工作；负责集团及子（控股）公司主体信用管理和资本市场信息披露工作；负责集团债务管理和风险防范工作；负责集团担保管理工作；负责指导子（控股）公司融资管理工作。

## （二）内部管理制度

### 1、资金管理制度

为严格资金管理，有效控制财务风险，提高资金使用效益，根据国家有关法律法规，公司制定了《货币资金管理制度及往来结算管理制度》，对公司资金计划、资金筹集、资金使用及资金监管各环节进行了规范。货币资金管理的基本要求包括：货币资金是本公司流动资产的重要组成部分，包括库存现金、银行存款、外埠存款、信用卡存款以及已开具未结算的银行汇票、银行本票等；货币资金管理的职能部门是本公司财务处，其他部门和个人不得保留公司货币资金；公司财务处设出纳会计岗位，配备一名出纳会计，办理本公司货币资金收支业务，出纳会计不得兼任稽核、会计档案保管、往来等不相容岗位工作；货币资金管理必须遵守国家现金管理暂行条例、银行结算办法、票据法等有关规定；公司货币资金收支必须以真实、合法的原始凭证为依据，并根据明确的授权范围、授权标准等规定办理；公司主管财务领导对货币资金收支的合法、真实运用负领导责任；财务处负责人对货币资金收支负监督责任，出纳会计对货币资金安全、完整负主要责任。

### 2、投资管理制度

按照建立现代企业制度要求，为保证国有资产保值增值，促进企业投资决策的规范化、科学化和民主化，公司根据《淮安新城投资开发集团有限公司章程》及《中华人民共和国公司法》等相关法律，制定了《对外投资管理规范》，根据对外投资管理规范的规定：对外投资的程序为：确定投资目的并对投资环境进行考察和调研；在充分调查研究的基础上编制投资意向书；编制项目投资可行性研究报告并上报总经理室；与财务部及其他相关部门共同编制项目合作协议书；按国家有关规定和本办法规定的程序办理报批手续；制定有关章程和管理制度；按项目实施运作及其经营管理。投资项目的决策和审批程序为：投

投资项目的审批决策，由董事会负责；对外投资要严格执行投资项目的分级审批制度，做好可行性研究，经总经理审批，报董事会批准；经批准后的对外投资项目，如需增加或者减少投资，须上报至原审批机构。增减变动累计超过原投资项目金额的 30%的，须按照项目申报程序由原授权机构重新批准发文。

### 3、融资管理制度

为规范企业对外筹资行为，确保借款资金安全运行，公司根据相关法律法规，制定了《筹资管理制度》，规定：财务处根据综合预算，在每年一月份拟定筹资方案，确定筹资规模，履行报批手续，为公司决策提供相关资料；财务处拟定筹资方案时，应充分考虑公司未来现金流、项目周期等因素，确定长短期负债比例，控制债务风险；业务处室要及时回笼本处室所经营项目的资金，财务处及时办理财政资金结算手续，并配合有关部门及人员及时清理陈欠款项，以降低筹资成本；财务处应由专人负责应付款项的登记，并及时清理，对呆帐、死帐及时报告，及时处理；公司各项负债的清偿，应由经办处室提出申请，提出付款方案，经财务处平衡资金后，报公司总经理批准后清付；财务处应根据资金用途，合理分摊利息费用。

### 4、担保管理制度

为规范企业对外担保行为，建立有效的责任机制，公司根据《担保法》等法律法规，制定了《对外担保的管理制度》，规定：公司对外担保经办处室是财务处，财务处要明确专人负责，办理担保业务人员需了解《担保法》等相关法律法规，熟悉担保业务流程，掌握担保专业知识；财务处经办人对被担保单位提供的资料进行审查，对其资产质量、偿债能力、财务信用及申请担保事项进行合规性评估，形成书面评估报告，送交公司法律顾问审查；被担保单位提供的资料包括市领导对该担保的意见或会议纪要精神、反担保协议、如是续贷的需提供银行出具的以前担保责任解除的证明、被担保单位连续三年的财务报告和担保合同等；公司法律顾问要确保担保合同条款符合《中华人民共和国会计法》《中华人民共和国担保法》规定；公司法律顾问对担保资料实质内容无异议的基础上，财务处经办人员报处室负责人审核，报公司财务副总或财务总监认可，再报总经理室审批，对外担保 100 万元以上须经董事会审查后批准；对外担保相关费用由被担保人承担；财务处对担保事项及时登记并明确专人跟

踪对外担保形成的或有负债；公司应当加强对反担保财产的管理，妥善保管被担保人用于反担保的财产和权利凭证，定期核实财产的存续状况和价值，确保反担保财产的安全、完整；担保合同到期时，经办人要全面清理用于担保的财务权利凭证，按照合同约定及时终止担保关系。

#### 5、安全生产管理制度

公司制定了《安全生产管理制度》，规定集团各企业的法人代表是本单位安全生产事故报告的责任人，各企业安全处长（科长）是本单位安全事故报告的联系人。生产经营单位发生生产安全事故后，事故现场有关人员应当立即报告本单位负责人，单位负责人接到事故报告后，应当立即赶赴事故现场，了解有关情况，启动相应紧急预案，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并按照国家有关规定立即如实报告负有安全生产监督管理职责的部门。同时，单位负责人还应及时向集团报告，事故单位不得隐瞒不报、谎报或者拖延不报，不得故意破坏事故现场、毁灭有关证据。

#### 6、预算管理制度

公司制定了《预算管理制度》，规定预算管理的内容包括：业务预算；资本性支出预算；筹资预算；财务预算。董事会为预算管理的最高决策机构，财务处为预算管理机构，依据国家有关规定和公司有关工作要求，负责组织公司财务预算编制、报告、执行和日常监控等工作；各子公司成立预算管理小组，由总经理任组长，集团公司委派的财务负责人任副组长，在集团公司财务处的统一指导下，组织开展本公司预算编制工作。

#### 7、人力资源管理制度

公司制定了完善的人力资源管理制度，内容涵盖招聘、考核、薪酬等诸多方面，为集团的人力资源管理提供了有力的支撑。

#### 8、子公司管理制度

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

出资人代表、监事或委派会计人员，以及所属企业主要负责人的任免，应经有关考察提名程序后由董事会批准。

#### 9、审计管理制度

为规范内部审计工作，加强对公司所属全资、控股企业的内部监督和风险控制，公司根据《审计法》等法律法规，结合集团《国有资产经营管理暂行规定》的有关精神，制定了《内部审计制度》。内部审计工作主要包括经济责任审计、财务收支审计、建设项目审计、内部控制审计评价及各类专项审计。公司内部审计机构遵守国家内部审计准则及相关规定，在公司主要负责人领导下独立行使职权，不受其他部门或个人的干涉。

#### 10、关联交易管理制度

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

#### 11、财务管理制度

公司按照公司实际工作需要，对子公司、控股企业进行定期、不定期审计检查。对子（控股）公司的各项收入、支出、执行过程及其结果进行有效监督和审计，保证各项经济活动的真实性、效益性、合法性，保证公司资产的安全性、完整性，并依据具体情况对经营者提出奖惩意见。子公司、控股企业法人代表任期届满或工作调动时，应进行离任审计。

#### 12、债券信息披露事务管理制度

为规范的信息披露行为，发行人根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规章及自律规则的要求，结合公司实际情况，制定了《债券信息披露事务管理制度》。公司及时、公平地履行信息披露义务，公司及全体董事、高级管理人员忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

#### 1、业务独立

发行人目前主要从事淮安市生态新城范围内的市政、道路、园林绿化等基础设施及公共配套设施建设。发行人在经营上具有自主能力，控股股东及实际控制人主要对其进行宏观政策层面的指导和支持。公司具有独立、完整的业务体系和业务流程，控股股东及实际控制人不干涉发行人日常的生产、经营活动，对发行人业务独立性不存在影响。

#### 2、资产独立

发行人及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备完全独立生产的能力，不存在与实际控制人共享生产经营资产的情况。

#### 3、人员独立

发行人建立了完善的劳动、人事、薪酬、培训及社保等人事制度和人力资源部门，并独立履行人力资源管理职责。发行人的总经理、副总经理等高级管理人员均按照公司法、公司章程等有关规定通过合法程序产生。

#### 4、财务独立

发行人设立了独立的财务部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，独立在银行开户，独立纳税。发行人建立了规范的财务会计制度和财务管理制度，未将以公司名义取得的银行授信转借给控股股东。

#### 5、机构独立

发行人根据中国法律法规及相应规定建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职责范围，建立了规范的法人治理结构。发行人已建立了适合自身业务特点的组织机构，组织机构健全，运作正常有序，能独立行使经营管理职责。

### （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）董监高介绍

截至本募集说明书签署日，发行人董监高情况如下：

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
陈延国	董事长	2023.11-2026.11	是	否
杨彬	董事、总经理	2024.8-2027.8	是	否
薛翔	外部董事	2023.05-2026.04	是	否
朱国忠	外部董事	2023.05-2026.04	是	否
余润	外部董事	2023.05-2026.04	是	否
宋迁	职工董事	2023.05-2026.05	是	否
刘定元	副总经理	2023.11-2026.11	是	否
任楠	副总经理	2023.11-2026.11	是	否
倪金	副总经理	2023.11-2026.11	是	否
郝飞	副总经理	2023.11-2026.11	是	否

### 1、董事会成员

陈延国，男，汉族，1964年5月出生，1985年7月参加工作，1991年11月加入中国共产党，党校研究生学历，淮阴区人。历任淮阴市自行车链轮厂统计员；清河区统计局办事员、工商股副股长、股长；清河区统计局副局长；清河区计经委副主任；清河区统计局局长；清河区长东街道党委副书记、办事处主任；清河区经贸委主任、党委书记、区外经局局长；清河区商贸公司党委书记、执行董事、总经理等职；清河区副调研员、区总工会主席、区城市资产经营公司董事长等职；清河区副调研员、淮海街道党工委书记；淮安市人口计生委党组成员、纪检组长；淮安生态新城党工委委员、管委会副主任；淮安高新控股有限公司总经理。2020年11月起任淮安新城投资开发集团有限公司党委书记、董事长、总经理。

杨彬，女，1967年9月出生，研究生学历。曾任清河区财政局局长，区财政支付中心副主任，区国有资产监督管理局局长、区国有资产监督管理办公室主任、淮安市国有联合投资发展集团有限公司副总经理，现任淮安新城投资开发集团有限公司总经理、董事。

薛翔，男，1963年出生，1991年10月加入中国共产党，本科学历，学士学位，江苏涟水人。历任涟水县第二中学教师、团委副书记、涟水县人事局办事员、涟水县委组织部办公室办事员、组织员（股级）、组织部组织员、淮阴市纪委干事、淮阴（淮安）市纪委副科级纪检监察员、淮安市纪委正科级纪检监

察员、淮安市纪委监委执法监察室副主任、淮安市纪委监委执法和效能监督室副主任、淮安市纪委监委第四纪检监察室副主任、淮安市国有联合投资发展集团有限公司、淮安市城市资产经营有限公司党委委员、纪委书记；现任淮安高新控股有限公司副总经理，淮安新城投资开发集团有限公司董事。

余润，男，1969 年出生，党校研究生学历，历任淮阴市总工会财务部会计、淮阴（淮安）市总工会财务部（财务事业部）副部长、淮安市总工会财务事业部副部长、主任科员、淮安市总工会经费审查委员会办公室主任、淮安市总工会财务事业部部长、淮安市总工会组织部部长；现任淮安高新控股有限公司副总经理，淮安新城投资开发集团有限公司董事。

朱国忠，男，1970 年出生，本科学历；历任淮安市淮安区纪委办公室主任、淮安市信访局查办处副处长、淮安市纪委副科级纪检监察员、淮安市纪委正科级纪检监察员、淮安市反腐倡廉教育基地管理办公室主任、淮安市纪委办公室副主任；2016 年 7 月至今任淮安高新控股有限公司副总经理，淮安新城投资开发集团有限公司董事。

宋迁，男，汉族，1983 年 5 月出生，2006 年参加工作，2014 年 7 月加入中国共产党，大学学历，江苏淮安人。历任上海帝高燃气电气有限公司工程师；安弗施无线射频系统(上海)有限公司工程师；淮安新城投资开发集团有限公司工程处办事员；淮安新城投资开发集团有限公司工程处市政科副科长（期间主持综合科工作）；淮安生态文旅区住建局综合科科长。现任淮安新城投资开发集团有限公司职工董事、办公室副主任。

## 2、高级管理人员

杨彬，总经理，参见董事介绍。

刘定元，男，汉族，研究生学历，中国共产党党员，1973 年出生，现任公司副总经理、董事。曾在中国农业银行淮安市分行工作，历任淮安新城投资开发集团有限公司资产经营处处长、财务审计处处长，淮安生态文旅区财政局局长。现任淮安新城投资开发集团有限公司副总经理。

任楠，男，汉族，1976 年 10 月出生，2000 年 8 月参加工作，2009 年 2 月加入中国共产党，大学学历，甘肃庆阳人。历任淮安市清河建筑设计研究院设计员；淮安市富丽房地产开发公司工程部副主任、经理助理、副经理等职；淮安市新城规划建设管理办公室工程处副处长；淮安生态新城住房和城乡建设局

副局长、主任科员；淮安新城投资开发集团有限公司工程建设处处长、江苏新睿控股有限公司总经理。现任淮安新城投资开发集团有限公司副总经理。

倪金，男，汉族，1984 年 4 月出生，2007 年 8 月参加工作，2006 年 5 月加入中国共产党，大学学历，淮阴区人。历任盱眙县河桥镇党政办办事员；盱眙县纪委办事员；盱眙县纪委纪检监察员；盱眙县王店乡副乡长（其间：2011 年 8 月至 2012 年 9 月兼任王店乡安乐村党总支书记）；共青团盱眙县委书记；盱眙县维桥乡党委副书记、乡长；盱眙县维桥乡党委书记、人大主席。现任淮安新城投资开发集团有限公司副总经理。

郝飞，男，汉族，1993 年 8 月参加工作，2002 年 12 月加入中国共产党，大学学历、硕士学位。历任淮安市水利机械、水利建设工程公司项目经理、水建公司二公司副总经理等职（其间：1994 年 9 月至 1998 年 1 月参加东南大学机电工程专业专科学习；2000 年 3 月至 2002 年 9 月参加江苏广播电视大学工程管理本科专业学习；2000 年 8 月至 2002 年 12 月参加中共中央党校函授学院经济管理专业本科学习）；淮安市水利资产经营有限公司工程项目部副主任、工会副主席；淮安市水利资产经营有限公司办公室主任、工会主席兼水建公司董事（其间：2004 年 10 月至 2008 年 8 月参加河海大学地质工程硕士学习）；淮扬菜集团股份有限公司战略投资部经理、办公室主任、淮扬菜集团（淮安）人力资源公司董事长、淮扬菜集团数字化农业有限公司董事长；淮安市水利控股集团有限公司工程管理部主任、办公室主任、人力资源部部长、淮安市水资源开发有限公司董事长、党支部书记等职。现任淮安新城投资开发集团有限公司副总经理。

## （二）董事、高级管理人员兼职情况

发行人现有董事会成员六名、高级管理人员五名，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政府公务人员兼职情况。

## （三）董事、高级管理人员不存在重大违纪违法情况的说明

报告期内，发行人的董事及高管人员不存在重大违纪违法的情况。

## （四）董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

发行人的董事及高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

### （五）发行人董监高变动频繁或变动人数比例较大的说明

报告期内发行人董事、监事、高级管理人员变动情况如下：

2023 年 5 月，公司召开股东会决议，董事会成员由 6 名变更为 5 名，公司原董事刘定元、任楠、倪金、郝飞不再担任公司董事职务，任命薛翔、朱国忠、余润担任公司董事，同时选举宋迁为公司职工董事。

2023 年 5 月，公司召开股东会决议，公司监事会成员由 5 名变更成 3 名，公司原监事殷之碧、朱娟、张梦影、曹容达、钱煜旻不再担任公司监事职务，任命李霞、裴哲担任公司监事，同时选举左阳为公司职工监事。

2024 年 8 月，公司召开股东会决议，发行人法定代表人、总经理发生变更，免去陈延国同志公司总经理、法定代表人职务，任命杨彬同志为公司董事、总经理、法定代表人。董事会成员由 5 名变更为 6 名。根据《公司章程》规定，总经理为公司法定代表人，本次变动后，杨彬任公司法定代表人。

2025 年 11 月，公司股东出具《关于免去集团及子公司监事的通知》，免去公司及公司子公司所有监事人员的监事职务。

报告期内公司董事、监事变动属于公司经营过程中正常人事变动，对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力均不构成重大影响。

### （六）董事、高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的说明

董事会是发行人的经营决策机构，董事会设董事长 1 人，由股东会选举产生，董事长是公司法定代表人。公司设总经理 1 名，总经理对董事会负责。上述任用程序符合《公司法》及发行人《公司章程》的相关规定。发行人董事、高级管理人员不存在政府公务员兼职的情况，且均不存在兼职领取薪酬的情况，符合《公司法》的相关规定。

发行人董事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形，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。

综上，发行人董事和高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规和发行人《公司章程》的要求，委派、选举、聘任符合规定程序。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

发行人主营业务为土地开发整理业务、房地产销售业务（包括保障性住房建设）、工程建设业务、物业业务、自来水销售业务、广告费业务、自来水接管费业务和草坪销售业务，其中土地开发整理业务主要集中在发行人本部、子公司淮安市淮安城市资产经营有限公司和淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司；房地产销售业务（包括保障性住房建设）主要集中在子公司淮安生态新城置业有限公司、江苏新睿控股有限公司、淮安新城房地产开发有限公司、淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司和淮安区域置业有限公司；工程建设业务主要集中在发行人本部、子公司淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司和淮安市淮安城市资产经营有限公司。

### （二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入、毛利润及毛利率情况如下：

公司营业收入情况						
单位：万元、%						
业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	444,579.43	97.29	684,414.86	97.62	646,120.97	97.39
其中：工程建设	152,933.85	33.47	179,043.31	25.54	203,294.46	30.64
房地产销售	61,367.25	13.43	173,091.41	24.69	126,996.00	19.14
土地开发整理	220,079.85	48.16	321,626.24	45.87	310,131.26	46.75
其他	10,198.48	2.23	10,653.89	1.52	5,699.25	0.86
其他业务	12,380.82	2.71	16,680.80	2.38	17,309.28	2.61
合计	456,960.26	100.00	701,095.66	100.00	663,430.24	100.00

报告期各期，发行人毛利润情况如下：

公司毛利润情况						
单位：万元、%						
业务板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务	85,224.06	95.73	123,609.60	96.13	124,804.06	95.32
其中：工程建设	21,834.30	24.53	25,993.13	20.21	29,409.78	22.46
房地产销售	7,979.39	8.96	23,246.83	18.08	15,746.60	12.03

土地开发整理	52,446.93	58.91	72,839.59	56.65	77,621.79	59.28
其他	477.27	0.54	1,530.05	1.19	2,025.89	1.55
<b>其他业务</b>	<b>3,802.37</b>	<b>4.27</b>	<b>4,975.61</b>	<b>3.87</b>	<b>6,128.54</b>	<b>4.68</b>
<b>合计</b>	<b>89,026.43</b>	<b>100.00</b>	<b>128,585.21</b>	<b>100.00</b>	<b>130,932.61</b>	<b>100.00</b>

报告期各期，发行人毛利率情况如下：

公司毛利率情况			
	单位：%		
业务板块	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>主营业务</b>	<b>19.17</b>	<b>18.06</b>	<b>19.32</b>
其中：工程建设	14.28	14.52	14.47
房地产销售	13.00	13.43	12.40
土地开发整理	23.83	22.65	25.03
其他	4.68	14.36	35.55
<b>其他业务</b>	<b>30.71</b>	<b>29.83</b>	<b>35.41</b>
<b>综合毛利率</b>	<b>19.48</b>	<b>18.34</b>	<b>19.74</b>

报告期各期发行人营业收入分别为 663,430.24 万元、701,095.66 万元和 456,960.26 万元，2023-2024 年度收入规模保持稳定。其中，主营业务收入规模分别为 646,120.97 万元、684,414.86 万元和 444,579.43 万元，占营业收入规模的比重分别为 97.39%、97.62%和 97.29%，占比保持稳定。收入结构方面，工程建设、房地产销售及土地开发整理收入为发行人主要收入来源。报告期内，发行人工程建设、房地产销售及土地开发整理收入总额分别为 640,421.72 万元、673,760.97 万元和 434,380.95 万元，占发行人营业收入的比重分别为 96.53%、96.10%和 95.06%，占比较高。报告期各期发行人综合毛利率分别为 19.74%、18.34%和 19.48%，整体保持稳定。

### （三）主要业务板块

#### 1、土地开发整理板块

##### （1）业务概况

报告期内，发行人土地整理业务收入分别为 310,131.26 万元、321,626.24 万元和 220,079.85 万元，较为稳定，占营业收入的比重分别为 46.75%、45.87%和 48.16%。发行人土地开发整理业务的主要实施主体为公司本部、淮安区城资、清浦融投。

根据淮安市人民政府发文《市政府关于淮安市生态商务旅游开发有限公司经营范围及收益权限的批复》（淮政复〔2008〕38号），淮安市生态商务旅游开发有限公司（发行人原名）根据淮安市城市总体规划和板闸生态旅游商务中心规划，组织实施京杭大运河及宁连一级公路以南、新长铁路以西、通甫路及其延长线以东、经一路以北 25 平方公里范围内的规划、经营和建设任务。根据淮安市淮安区人民政府（原淮安市楚州区人民政府）2008 年出具的《授权委托书》，政府授权委托淮安市淮安区城市资产经营有限公司负责全区的土地整理、城市建设、水利等政府性工程建设。根据淮安市清浦区人民政府 2009 年发布的《清浦区人民政府关于扶持淮安市清浦城市建设投资开发有限公司发展若干问题的通知》（浦政发〔2009〕21 号），清浦城投负责清浦新城范围 17.30 平方公里内的土地整理业务。发行人土地开发整理业务由淮安市政府授权委托发行人及其子公司对授权范围内的土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”或“七通一平”的市政标准。整理完毕的土地通过淮安市国土局挂牌出让。

## （2）业务模式

### 1) 业务概况

根据淮政复〔2008〕38号、淮安区人民政府出具的《授权委托书》以及浦政发〔2009〕21号等相关文件的规定，淮安市政府委托发行人实施土地开发整理工作：发行人本部负责京杭大运河及宁连一级公路以南、新长铁路以西、通甫路及其延长线以东、经一路以北 25 平方公里；子公司淮安区城资负责淮安区全区；子公司清浦城投负责清浦新城范围 17.30 平方公里。发行人土地整理，主要采取成本加成的模式，即在土地整理成本基础上加成一定比例，发行人土地整理成本内容包括拆迁补偿费、安置补助费、融资成本及“七通一平”等配套设施款等。

### 2) 运作模式

发行人及其子公司根据淮安市当年的规划及政府委托，确定待开发土地。前期开发的成本费用由发行人支付，主要包括征地、拆迁和土地整理费用。土地整理完毕后，达到“三通一平”或“七通一平”的市政标准后经由淮安市国土局通过“招拍挂”方式进行出让。发行人对待开发整理地块进行征地补偿、

拆迁安置和一级开发整理，根据项目进度，定期与委托方结算土地开发成本及收入。经双方验收合格后，双方就委托方回购的项目签订项目结算确认函，确认相应的回购项目、成本价和应支付发行人的回购价款（回购价款为成本价加成一定比例的委托建设管理费）。委托方分期向发行人支付相关款项，结算回款周期约为 5 年。

发行人项目一般是项目建成后按年度确认收入后开始回款，发行人土地整理中的西片区、中片区、核心片区及古运小区北侧地块为综合型土地整理项目。上述综合型项目中包含多个子项目，发行人依次根据每个子项目的完成进度情况进行相应回款。

### （3）主要项目情况

#### 发行人报告期内确认收入的主要土地开发整理地块项目

单位：亿元

序号	项目名称	总投资	已投资	2024 年确认收入	2023 年确认收入	截至 2024 年末已确认收入
1	东片区拆迁	38.00	31.70	3.48	3.64	17.96
2	10-2 地块	1.86	1.86	2.08	-	2.08
3	10-3 地块	0.78	0.78	0.87	-	0.87
4	10-4 地块	0.24	0.24	0.27	-	0.27
5	6-2 地块	0.55	0.55	0.62	-	0.62
6	7-2 地块	1.93	1.93	2.15	-	2.15
7	7-3 地块	2.36	2.36	2.63	-	2.63
8	7-4 地块	0.28	0.28	0.31	-	0.31
9	7-5 地块	0.38	0.38	0.42	-	0.42
10	7-8 地块	1.85	1.85	2.06	-	2.06
11	8-1 地块	0.86	0.86	0.96	-	0.96
12	关城一、二期新	3.58	3.58	-	-	4.00
13	康居名城新	1.63	1.63	-	-	1.82
14	苏宁睿城	8.17	7.88	-	4.72	8.63
15	运河景观提升拆迁	0.73	0.73	-	0.70	0.70
16	备用水源地新闸村 153 户搬迁	1.97	1.97	-	2.27	2.27
17	城南街道货币化拆迁	2.00	2.00	-	2.31	2.31
18	淮自然（安）挂 2023 第 13 号	16.26	16.26	-	17.37	17.37
19	淮自然（安）挂 2024 第 3 号	3.57	3.57	5.33	-	5.33
20	淮自然（安）挂 2024 第 5 号	4.08	4.08	6.09	-	6.09
21	淮自然（安）挂 2024 第 8 号	3.26	3.26	4.87	-	4.87
	<b>合计</b>	<b>94.33</b>	<b>87.74</b>	<b>32.15</b>	<b>31.01</b>	<b>83.72</b>

#### 截至 2025 年 9 月末主要在建土地开发整理地块项目

单位：亿元

序号	主体	地块名称	主要对手方	总投资	已投资	资本到位情况	建设周期
1	新城公司	西片区土地整理	淮安生态新城管理财政局	86.32	111.21	已到位	2009-2025
2	新城公司	中片区土地整理	淮安生态新城管理财政局	34.11	30.21	已到位	2009-2025
3	新城公司	核心片区土地整理	淮安生态新城管理财政局	58.95	41.67	已到位	2009-2026
		合计		<b>179.38</b>	<b>183.09</b>		

## 截至 2025 年 9 月末发行人主要拟开发土地整理项目情况

单位：亩、亿元

序号	地块名称	主体	面积	建设期限	总投资
1	沁春路北侧地块	新城公司	179.20	2025-2028	1.40
2	中经路南侧地块	新城公司	52.77	2025-2028	0.42
3	铁云路西侧地块	新城公司	84.80	2025-2028	0.68
4	明远路南侧地块	清浦融投	197.00	2025-2028	1.50
5	爱琴海 4、5、6 号地块	清浦融投	300.00	2025-2028	2.50
6	里运河东片区（飞翔纸业周边和化肥厂周边地块）	淮安区域资	300.00	2025-2026	3.80
	合计	-	<b>1,113.77</b>	-	<b>10.30</b>

## 2、工程建设板块

## (1) 业务概况

报告期内，发行人工程建设业务收入分别为 203,294.46 万元、179,043.31 万元和 152,933.85 万元，占营业收入的比重分别为 30.64%、25.54% 和 33.47%，占比呈现波动趋势，2024 年度有所下降，2025 年 1-9 月占比较高。发行人本部、淮安市淮安城市资产经营有限公司和淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司分别与委托方淮安市人民政府、淮安市淮安区人民政府、淮安市清江浦区人民政府签订委托代建框架协议等相关协议，如《淮安生态新城管理委员会与淮安新城投资开发有限公司关于部分城建项目工程委托代建协议》，分别对所负责区域内基础设施进行开发建设。

## (2) 业务模式

发行人以“委托代建”的形式接受淮安市政府的委托，对生态新城、淮安区及清浦区部分市政、道路及绿化工程等市政公共基础设施及公共配套设施开展投资建设，代建项目一般按照发行人支出的项目建设成本并加计委托代建酬劳，加成比例为 10%-20% 不等。

淮安市政府每年下达基础设施建设工程项目及投资预算计划，并委托给相应的公司进行建设施工。发行人与委托方签署委托代建协议，由发行人组建项目建设指挥部，具体负责项目管理和协调工作。发行人筹措资金用于支付工程款项，并负责项目实施过程中所涉及的征地拆迁、土地开发、基础设施建设和对外关系协调处理等事宜。项目完工并验收合格后，委托方按照协议的约定在 5 年内向发行人支付委托代建费用。委托代建费用包括经决算审计后的项目实际投入成本以及按照实际投入成本的 10%-20% 计算确认的代建服务费。

### （3）主要项目情况

#### 发行人报告期内确认收入的主要工程建设项目

单位：亿元

序号	项目	总投资	已投资	2024 年确认收入	2023 年确认收入	截至 2024 年末已确认收入
1	西片区路网	4.50	3.79	1.03	2.18	3.20
2	启动区路网	1.65	1.62	-	1.80	1.80
3	东片区路网	1.33	1.33	1.49	-	1.49
4	中片区路网	1.34	0.55	0.67	-	0.67
5	体育中心及市政道路	17.77	19.92	1.30	-	7.13
6	承恩大道提升工程	0.70	0.95	1.14	-	1.14
7	怡园路景观桥	0.78	0.78	0.93	-	0.93
8	新城开明中学	5.00	2.29	0.67	-	2.75
9	新城附属幼儿园	0.50	0.60	0.67	-	0.67
10	淮阴中学新城校区	2.70	0.57	0.63	-	0.63
11	中片区污水泵站	0.35	0.35	0.42	-	0.42
12	顺宁路（通甫路-乐普路）	0.10	0.30	0.33	-	0.33
13	东片区小学、初中	8.60	9.91	0.19	-	11.07
14	西片区高中	5.50	7.74	-	4.47	8.64
15	文庙三期	22.00	20.38	1.97	1.44	6.54
16	八亭桥东南地块	0.19	0.19	0.21	-	0.21
17	其他项目	-	-	3.87	-	-
	<b>合计</b>	<b>73.01</b>	<b>71.27</b>	<b>15.51</b>	<b>9.89</b>	<b>47.61</b>

#### 发行人截至 2025 年 9 月末主要在建工程项目

单位：亿元

序号	项目名称	对手方	总投资额	已投资额	建设期间	截至 2024 年末已确认收入	资本金是否到位
1	体育中心及市政道路	生态新城财政局	17.77	19.92	2015-2025	7.13	是
2	武黄路	清浦区财政局	10.00	3.46	2021-2027	-	是
3	文庙三期	清浦区财政局	22.00	20.38	2015-2025	6.54	是

序号	项目名称	对手方	总投资额	已投资额	建设期间	截至 2024 年末已确认收入	资本金是否到位
4	明远路	清浦区财政局	3.00	2.51	2021-2025	-	是
5	西片区路网	生态新城财政局	4.50	3.79	2016-2025	3.20	是
6	光明路	清浦区财政局	2.00	0.96	2020-2025	-	是
	<b>合计</b>		<b>59.27</b>	<b>50.98</b>		<b>16.87</b>	

发行人截至 2025 年 9 月末主要拟建项目情况

单位：亿元

序号	项目名称	总投资额	建设期间
1	重要节点景观提升工程	0.30	2025-2026
2	西片区产业园	4.00	2025-2027
3	来鹤路及支路	0.13	2025-2026
4	商务区核心路网	3.00	2025-2026
	<b>合计</b>	<b>7.43</b>	-

### 3、房地产销售板块

#### （1）业务概况

报告期内，发行人房地产销售业务收入分别为 126,996.00 万元、173,091.41 万元和 61,367.25 万元，占营业收入比重分别为 19.14%、24.69%和 13.43%。发行人的房地产销售业务主要为淮安市范围内的保障性住房建设及销售，包括公共租赁住房、廉租住房、经济适用房、限价商品房、城市棚户区改造等保障性住房的建设等。根据淮政复〔2008〕38 号等相关文件的规定，淮安市政府委托发行人负责淮安市生态新城、淮安区及清浦区范围内的保障性住房建设及销售。发行人的保障性住房及其配套建设主体主要为子公司江苏新睿控股有限公司（原淮安生态新城开发控股有限公司，以下简称“新睿控股”）、淮安市清浦新城置业有限公司（以下简称“清浦置业”）及淮安市淮安区城投置业有限公司（以下简称“淮安区置业”）。

#### （2）业务模式

发行人房地产销售业务包括保障房及商品房，发行人承接的保障性住房建设项目主要包括经济适用房、限价房、城市棚户区改造等项目。保障房业务由发行人自行筹集资金建设和销售。发行人通过招拍挂的方式取得保障房项目建设所需的土地使用权，建设资金通过自筹和外部融资解决。发行人开发的项目通过公开招投标外包给符合资质要求的专业建筑施工公司进行施工。建筑工程款按照项目开发进度将资金分批、分次支付给外包建筑单位，保障房项目完工

验收合格后，由政府回购。商品房业务均为自主开发，完全按照市场化方式运营商品房业务。

(3) 主要项目情况

报告期内发行人确认收入的主要保障房项目情况表

单位：亿元

序号	安置房	总投资	已投资	2024 年确认收入	2023 年确认收入
1	康体嘉苑	4.28	2.72	0.78	-
2	板闸佳苑	7.64	11.07	2.39	-
3	拱辰佳苑安置小区	8.63	12.91	-	3.15
4	关城小区	8.00	14.68	-	1.23
5	锦城花园	1.78	2.29	<0.01	0.56
6	康居名城二期	2.20	2.20	-	0.08
7	吴圩小区	2.80	8.33	-	0.04
8	福田人家	2.15	2.15	0.01	0.19
9	关城家园	8.00	6.44	-	0.45
10	关城小区二期	2.10	0.63	-	0.88
11	御庭园四期（体育中心东侧，二期南区） 皇城相府/盛世名城	2.98	3.55	-	-
12	香溢花城安置小区	4.51	9.05	-	4.66
13	佳和名苑	9.04	5.33	2.82	1.38
14	东城花园	8.60	2.73	3.21	-
	<b>合计</b>	<b>72.71</b>	<b>84.08</b>	<b>9.21</b>	<b>12.62</b>

注：部分项目已投高于总投，主要系项目立项时间较早，计划投资为立项时测算金额。在建设过程中，部分安置房项目对应安置需求规模较大，项目工期较长，原材料及建设成本上升，导致后期已投金额超过计划总投。

发行人截至 2025 年 9 月末主要在建保障性住房情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积	计划总投资	已投资金额	资本金到位情况	建设期间	待投资	预计去化率
1	文庙三期安置房	承德路东侧、新民东路北侧	41.77	12.75	13.09	已到位	2017-2025	-	100%
2	白云佳苑	白云路北侧	34.47	13.00	12.88	已到位	2016-2023	0.12	100%
3	枫香苑	淮安生态新城北至丹山路、西至山阳湾路、南	40.34	13.80	13.30	已到位	2017-2026	0.50	100%

序号	项目名称	项目所在地	建筑面积	计划总投资	已投资金额	资本金到位情况	建设期间	待投资	预计去化率
		至枫香路							
4	天然之府	生态新城	17.03	12.00	9.40	已到位	2018-2023	2.60	100%
5	运河上城二期安置小区	勤政路西侧、运河西路北侧	13.69	5.75	7.69	已到位	2018-2022	-	100%
	<b>总计</b>		<b>147.30</b>	<b>57.30</b>	<b>56.36</b>			<b>3.22</b>	

注：发行人在建保障房项目在实际建设过程中，工期较长，项目建设工程量较大，且周边配套基础设施仍需要进一步投入，因此部分项目出现实际建设期间超出计划建设期间，仍然需要进一步投资的情况。

发行人保障性住房均按照政府规划建设，在有安置需求后才会开工建设，因此预计去化率均为 100%。

发行人商品房开发业务主要由子公司新城置业和新城房地产承担。公司完全按照市场化方式运营商品房业务。发行人目前商品房建设主要为睿园小区、隽园小区、新城河西广场。

#### 截至 2025 年 9 月末发行人已完工商品房情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	建筑面积	总投资额	已投资额	去化率	截至报告期末确认收入	截至报告期末回款
1	机关一号大院	8.65	3.08	3.08	100%	3.50	3.50
2	诗书雅苑	2.29	0.80	0.80	100%	0.89	0.89
	<b>合计</b>	<b>10.94</b>	<b>3.88</b>	<b>3.88</b>	<b>-</b>	<b>4.39</b>	<b>4.39</b>

#### 截至 2025 年 9 月末发行人在建商业住房情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目类型	建筑面积	预计投资总额	已投金额	建设周期	项目进度
1	睿园小区	住宅	21.66	16.00	14.50	2021-2025	90.63%
2	隽园小区	住宅	18.09	14.00	10.12	2021-2026	72.29%
3	新城河西广场	商业综合体	5.11	4.00	2.96	2021-2026	74.00%
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>44.86</b>	<b>34.00</b>	<b>27.58</b>	<b>-</b>	

截至报告期末，发行人暂无拟建安置房及商品房项目。

#### （4）房地产业务合规性情况

发行人报告期内房地产业务收入占营业收入的比重分别为 19.14%、24.69% 和 13.43%，主要系安置房项目收入；报告期内发行人土地开发整理收入占营业

收入的比重分别为 46.75%、45.87% 和 48.16%，因此，发行人不存在最近一年经审计的住宅类业务收入比重大于或等于 50%，或者发行人没有某一类业务的营业收入比重大于或等于 50%，但住宅类业务的收入和利润均在所有业务中最高且占到公司营业收入和利润的 30% 及以上的情况，不属于住宅地产企业，但属于涉及房地产业务的其他发行人。

发行人承诺不存在以下涉及房地产业务的其他发行人的禁止情形：

- 1) 发行人报告期内不存在违反“国办发[2013]17 号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部门查处且尚未按规定整改的情况。
- 2) 发行人在报告期内不存在竞拍“地王”、哄抬地价的行为。
- 3) 本期债券募集资金不直接或间接用于住宅地产开发项目。
- 4) 发行人在报告期内不存在扰乱房地产秩序的行为。

#### （四）主营业务合法合规性

##### 1、《中华人民共和国预算法》

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

发行人主营业务均采取委托代建的业务模式，对政府部门的其他应收款项具备经营背景，不涉及代政府举借债务的情况，未违反《中华人民共和国预算法》。

##### 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）

文件规定明确划清政府与企业界限，政府债务只能通过政府及其部门举借，不得通过企事业单位等举借，剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。

发行人不属于地方政府融资平台公司，对政府部门的其他应收款项具备经营背景，不涉及代政府举借债务的情况，发行人发行本期债券不涉及新增政府债务。

### 3、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）

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

发行人不存在股东以公益性资产、储备土地注资的情况；不存在政府承诺以储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源的情况；不存在由政府部门或事业单位为发行人债务提供担保的情况；2015 年 1 月 1 日以后未新增地方政府债务，满足财预[2017]50 号文要求。

### 4、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号）

文件规定严格按照《中华人民共和国政府采购法》确定的服务范围实施政府购买服务，不得将原材料、燃料、设备、产品等货物，以及建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将铁路、公路、机场、通讯、水电煤气，以及教育、科技、医疗卫生、文化、体育等领域的基础设施建设，储备土地前期开发，农田水利等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。政府建设工程项目确需使用财政资金，应当依照《中华人民共和国政府采购法》及其实施条例、《中华人民共和国招标投标法》规范实施。

经核查，财预[2017]87 号文发布后，发行人无政府购买项目，发行人基础设施建设及土地整理业务未违反财预[2017]87 号文。

### 5、《政府投资条例》（国令第 712 号）

根据《政府投资条例》，政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金；安排政府投资资金应当平等对待各类投资主体。政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位，政府投资项目不得由施工单位垫资建设。

经核查，《政府投资条例》施行后发行人不存在违反《政府投资条例》违规垫资建设的情形。

6、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发[2021]5号）

根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号），地方政府应完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。

发行人不属于地方政府融资平台。国发〔2021〕5号出具后，发行人严格控制地方政府隐性债务，发行人业务建设不涉及新增地方政府隐性债务的情况。

## （五）发行人的行业地位及面临的主要竞争状况

### 1、基础设施建设行业现状和前景

#### （1）我国城市基础设施建设业现状及前景

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

需求不断增加。因此，该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

改革开放四十多年以来，伴随我国社会经济的快速发展和财政收入的稳定增长，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，使得我国城市基础设施建设工作取得了显著成就，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。

国家统计局发布的《中华人民共和国 2024 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2024 年末，初步核算，全年国内生产总值 1,349,084 亿元，比上年增长 5.0%。同时，全年全社会固定资产投资 520,916 亿元，比上年增长 3.1%。

随着我国城镇人口稳步增长，城镇化水平不断提高，市政基础设施建设仍难以满足社会和经济快速发展的需要。目前主要存在的问题具体表现为：大城市交通拥堵、市政管网老化、公园绿地锐减、空气质量下降、水源污染严重等；中小城市供水供气普及率低、道路设施不健全、污水废物处理设施缺乏等。因此，为有效缓解基础设施的供需矛盾、快速提高人民的生活质量、大力拉动宏观经济的有序增长，进一步加大城市基础设施建设投入显得尤为必要与迫切。

## （2）淮安市城市基础设施建设业现状及前景

2024 年，淮安市工业生产增长有力。全年规模以上工业增加值比上年增长 9.4%。分行业看，电气机械和器材制造业，计算机、通信和其他电子设备制造业，酒、饮料和精制茶制造业等行业分别增长 38.6%、25.0% 和 17.1%，分别拉动全市规模以上工业增加值增长 2.1 个、1.6 个和 1.3 个百分点。新增产值超 50 亿元企业 3 户，其中，超百亿元企业 1 户。全年新建投产企业对规模以上工业增加值增长的贡献率达 17.7%。

2024 年，淮安市建筑业发展稳中提质。全年实现资质以上建筑业企业总产值比上年增长 6.5%；新签合同额 1699.4 亿元，增长 12.6%。建筑业企业房屋建筑新开工面积 2793.9 万平方米，增长 9.0%。新签智能建造工程项目合同额 5.5 亿元，增长 123.1%。在亚非拉 10 个国家承接工程项目 12 个，合同总额约 20 亿元。位列全国建筑业百强城市第 34 名，较上年进位 3 名。

2024 年，淮安市有效投资不断扩大。全年新开工亿元以上产业项目 570 个、新竣工 442 个，比上年分别增加 14 个、32 个，其中，工业项目分别为 450 个、334 个，分别增加 34 个、48 个，竣工项目转化为列统企业 263 户，增长 63.4%。规模以上固定资产投资增长 13.3%，其中，工业投资占全部投资比重 68.6%，增长 25.3%。从资金来源看，民间投资增长 25.8%，占全部投资比重达 89.3%，提升 8.7 个百分点。

2024 年，淮安市城乡融合步伐加快。不断提升城市建设管理水平。2024 年实施九大类 140 个中心城市重点项目，完成投资 160 亿元，建成清隆桥改造及天津路接线、国联第一污水处理厂等工程，改造老旧小区 174 个。超期过渡安置化解率达 99.1%、惠及 1.9 万户，“问题楼盘”实现动态清零，提前完成保交楼任务，超额完成保交房年度目标。创成国家千兆城市。市区道路畅通指数每日排名稳定在全国前五。加快推进城市生命线安全工程，实施 35 个“不淹不涝”项目，成功经受住了汛期考验。强化城市长效精细管理，生态文旅区试点开展校园周边环境综合整治取得积极成效。加快建设功能性基础设施。淮河入海水道二期、宁淮铁路、机场三期、长深高速连淮段扩建、264 省道、金宝航道整治、淮安港三期等重点工程全面提速，环洪泽湖旅游公路全线建成通车，黄码港投入运营，完成京杭运河绿色现代航运综合整治工程，建成全省首条通港达园专支线航道，内河集装箱吞吐量保持全省第一，集装箱多式联运首次突破 10 万标箱、增长 58.3%。全面推进乡村振兴。严守耕地保护红线，高标准农田建成率达 86.4%，粮食生产保持稳定。突出“循环利用、高质高效、价值转换”导向，生态农业 16 个试验单元取得明显成效，有力推进农田退水、渔业尾水、畜禽粪污资源化利用，成功探索减排增收、农民获利并为新型工业化提供更多环境容量支撑的有效路径。聚力建设“5+8”现代农业产业群链，产值突破千亿元，绿色优质农产品比重达 82%、提升 1.6 个百分点，新增 2 个国家农业产业强镇，今世缘获批国家级农业龙头企业。全面完成农村公路改造提升、生态河道建设等年度任务，实施 5 个大中型灌区现代化改造，70 个行政村入选省首批宜居宜业和美乡村。盘活农村集体资产促进强村富民经验在全省推广，村集体经营性收入超百万村达 289 个、增长 33.2%。

## 2、土地开发整理行业现状和前景

### （1）我国土地开发整理行业现状和前景

土地开发整理是指由政府或其授权委托的企业依照法律程序，通过收购、置换、回收等多种形式取得土地予以储存，由政府下属部门或其委托的企业对一定区域范围内的城市国有土地、乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件（熟地）。并根据土地利用总体规划和土地供应计划，通过合法方式投入市场以实现土地资源优化配置和土地利用可持续发展的过程。总体来看，我国土地开发整理行业的发展大致经历了以下三个阶段：初始萌芽期（1996-1999 年）、发展过渡期（1999-2001 年）和逐步规范期（2001 年至今），我国土地储备制度正逐步走向规范化。

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

## （2）淮安市土地开发整理行业现状和前景

根据淮安市发展纲要，淮安市将以功能建设为重点，抓住江苏省运会举办的契机，全力推进生态新城、水渡口中央商务区、淮海中心商业区、清河新区和清浦新城等功能区建设，努力促进清河、清浦、淮阴、淮安、淮安经济技术开发区以及淮安工业园区的对接融合，形成“三淮”空间实质性一体化，提升中心城市经济文化辐射和带动能力。未来，淮安市将大力培育 10 个重点中心镇，强化片区规划引领，统筹推进“三集中”，落实关键措施，实施功能性项目，尽快将高沟、马坝、车桥打造成县域副中心、现代小城市，这必将大力推动本地土地市场的发展，相应地，淮安市的土地开发整理业务也将迎来新的发展机遇。而发行人作为淮安市、淮安区重点支持和打造的土地开发整理企业，将直接受益于淮安市土地开发整理行业的进一步发展。

## （3）房地产销售行业现状和前景

### 1) 我国房地产行业现状和前景

根据国家统计局公布的全国商品房销售数据，2024 年，全国新建商品房销售面积为 97,385 万平方米，比上年下降 12.9%，其中住宅销售面积下降 14.1%。新建商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.6%；在投资方面，2024 年，全国房地产开发投资为 100,280 亿元，比上年下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。

2024 年，受到宏观经济弱复苏的影响，房价下行叠加库存去化放缓，整体土地供需活跃度减弱，今年全国重点 65 城土地成交规模仍延续同比收缩的趋势。根据市场机构统计数据，2024 年全国重点 65 城成交经营性土地 9,039 宗，总规划建面 65,495.7 万平方米，成交规模同比下降 19%。其中，涉宅用地成交 2308 宗，总规划建面 17,828.7 万平方米，成交规模同比下降 28%。

## 2) 淮安房地产销售行业现状和前景

根据淮安市《“十四五”公共服务规划》（以下简称“《规划》”），要补齐基本公共服务短板，在住房保障方面，要做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。

推动重点领域非基本公共服务扩容上，《规划》提到，积极推动改善住房条件。人口净流入的大城市要大力发展保障性租赁住房，主要解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金低于同地段同品质市场租赁住房租金。人口净流入的大城市因地制宜发展共有产权住房，以中小户型为主，供应范围以面向户籍人口为主，逐步扩大到常住人口。全面推进城镇老旧小区改造，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。扩大住房公积金制度覆盖范围，多措并举促进单位依法缴存，鼓励灵活就业人员参加住房公积金制度。优化住房公积金使用政策，租购并举保障缴存人基本住房需求。

## 3、发行人行业地位及竞争优势

### （1）发行人的行业地位

发行人是淮安市人民政府出资设立的有限责任公司，也是淮安新城范围内唯一的基础设施建设运营主体。根据经济发展战略和社会发展要求，淮安市政府授权发行人进行淮安新城投资建设和运营管理，以支持淮安市经济社会全面协调可持续发展。对位于淮安新城区域内的项目，发行人在融资、建设、经营等方面处于排他性的区域垄断性地位。

### （2）发行人竞争优势

#### ①优越的经营环境和广阔的发展空间

淮安市地处以上海为龙头的长江三角洲地区，是长三角城市群 22 个城市之一，是长三角城市经济协调会成员市。长江三角洲是我国经济最发达和最具活力的地区之一，有着较为发达和快速增长的区域经济。淮安市作为江苏省北部中心城市，东靠盐城，南接扬州市，西南连接安徽滁州市和江苏省会南京市，北邻连云港、徐州和宿迁。全市地处淮河两岸，临近江海，处于全国南北分界线上。淮安市在全国是南下北上的交通要道，更是长三角北部地区的区域交通枢纽和中心城市，区域优势非常明显。

近几年来，江苏省政府积极实施区域共同发展战略，大力推进南北挂钩合作和“四项转移”政策，向苏北地区倾斜扶持的力度继续增强。这些有利因素为淮安加快经济发展创造了有利条件。根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，淮安市将进一步聚焦主导产业及细分领域做好供应链设计，支持龙头企业加强产业链整合，促进特色产业强链补链固链，围绕“3+N”制造业发展体系，加快打造特色农副产品精深加工、酒及饮料、方便休闲食品、印刷电路板、电子元器件、交通装备及零部件、盐化凹土新材料、纺织及服饰、绿色建材、生物技术及新医药等市级制造业集群，力争培育一批特色鲜明、优势互补的区域性、地标性先进制造业集群。聚焦提升产业链供应链现代化水平，深入实施产业基础再造工程，着力推动产业链供应链多元化，打造国内大循环“中转站”，提升淮安产业集群在国家区域产业链布局中的影响力和竞争力。积极扩大有效投资，推进新型基础设施等重大工程建设，构建系统完备、高效实用、智能绿色、安全可靠的现代化基础设施体系。大力推进数字化发展，实施工业互联网发展行动计划，促进数字经济与实体经济深度融合，加快建设数字社会、数字政府，推动数字技术在

城市治理、民生服务、交通物流等领域协同应用。“十四五”期间淮安市经济取得巨大发展，投资结构持续改善。随着国家关于长三角经济圈一体化战略的实施、苏北经济的进一步崛起，淮安市将迎来新的发展机遇，而淮安城市发展的内在需求也为发行人的可持续发展奠定了良好的基础。

#### ②淮安市政府给予发行人的高度重视和支持

根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》，“十四五”时期，是淮安市全面建成小康社会之后乘势而上开启社会主义现代化建设新征程起步的五年，是加快打造“绿色高地、枢纽新城”关键的五年。发行人是淮安市“十四五”规划中基础设施建设的主要承担者，上述定位确定了发行人的垄断地位及专业化职能，同时也确定了发行人在城市资源经营的主体角色。鉴于发行人在淮安城市化进程中所处的重要地位，市政府给予了发行人较大的支持力度。公司自成立以来，为迅速做大做强公司规模，市政府于 2009 年起先后以土地、股权、现金等优质经营性资产方式向发行人持续注资，使发行人综合实力迅速增强，公司的资产规模和盈利能力保持较快增长。同时，市政府在税收以及项目开发方面对公司给予大力支持，公司的竞争力进一步增强。

#### ③发行人具备基础设施建设及土地开发业务的区域垄断优势

根据淮安市人民政府《市政府关于淮安市生态商务旅游开发有限公司经营单位及收益权限的批复》（淮政复[2008]38 号），发行人拥有淮安市生态新城范围内土地开发整理与获得相应收益的权利。发行人作为淮安市政府指定授权于淮安新城区域从事土地开发、基础设施建设业务的唯一主体，在淮安生态新城区域具有垄断经营的特殊地位。

#### ④发行人具有良好的资信水平以及树立了注重诚信的企业形象

公司自成立以来，与多家商业银行等金融机构建立起了良好的合作关系，得到了强有力的金融支持。在与金融机构的合作中，公司能够按时还本付息，保持着良好的信用记录。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 640.11 亿元，已使用额度 339.32 亿元，尚未使用的授信额度为 300.79 亿元。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）发行人报告期内的违法违规及受处罚的情况

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

### （二）发行人、发行人控股股东及实际控制人的重大负面舆情的情况

报告期内，发行人、发行人控股股东及实际控制人不存在重大负面舆情。

### （三）媒体质疑事项

报告期内，发行人不存在受到媒体质疑的情形。

### （四）发行人子公司的其他事项

1、2025 年 5 月 16 日，发行人重要子公司淮安市淮安区城市资产经营有限公司（简称“淮安区城资”）发布了《关于重要子公司涉及重大诉讼、仲裁的公告》，公告内容显示，2018 年，淮安区城资的子公司淮安市淮安区城投置业有限公司（简称“城投置业”）与淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（简称“宏信国资”）作为发包方，与承包方中国江苏国际经济技术合作集团有限公司（简称“申请执行人”）签订了《建设工程施工合同》。申请执行人因城投置业与宏信国资未能及时按合同支付相关工程款申请仲裁。

根据江苏省淮安市中级人民法院出具的（2025）苏 08 执 347 号裁决，城投置业与宏信国资应向申请执行人给付工程款 2.24 亿元，并支付相关财务费用和逾期利息。

截至募集说明书签署日，淮安区城资其他各项业务均正常运转。根据公告，城投置业预计能够在规定期限内结清工程款，避免成为失信被执行人，从而避免对公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

2、根据江苏省淮安市中级人民法院公告（2024）苏 08 执 30 号，淮安市白马湖生态旅游开发有限公司因与鼎力建设集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷，位于淮安市漕运镇柏庄佳苑不动产已被查封，查封期限 2024 年 3 月 15 日至 2027 年 3 月 14 日，本公司持有淮安市白马湖生态旅游开发有限公司 43.48% 股份，如因诉讼产生亏损，可能影响发行人损益。

## 第五节 发行人主要财务情况

### 一、发行人财务报告总体情况

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

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）依据中国注册会计师审计准则对公司 2023 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日资产负债表，2023 年度及 2024 年度的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了中兴华审字（2024）第 021790 号审计报告和中兴华审字（2025）第 021007 号。发行人审计报告意见类型为标准无保留意见。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）已获得证券、期货相关业务许可证，具备证券从业资格。2025 年 1-9 月的财务报表未经审计。

在阅读下文相关财务报表中的信息时，应当参照发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对发行人的历史财务数据的注释。除特别说明外，金额币种均为人民币。

#### （二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

##### 1、会计政策变更

###### （1）执行企业会计准则解释第 16 号

2022 年 12 月 13 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。执行解释 16 号对公司报告期内财务报表未产生影响。

###### （2）执行企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》关于流动负债与非流动负债的划分，自 2024 年 1 月 1 日起实施。发行人于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》，该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

2、会计估计变更和会计差错更正

无。

(三) 报告期内发行人合并范围变化情况

报告期内财务报表变动未对发行人造成重大不利影响。

最近两年及一期合并范围变化情况		
2023 年度新纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例变化情况
1	淮安市浦源宏城市更新有限公司	100% 新增
2	淮安市浦瑞智置业有限公司	100% 新增
3	淮安市浦瑞宏置业有限公司	100% 新增
4	淮安市浦瑞慧置业有限公司	100% 新增
5	淮安市浦源盛农业发展有限公司	100% 新增
6	淮安市淮博文化体育服务有限公司	100% 新增
7	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	100% 新增
8	淮安市淮坤新农村发展建设有限公司	100% 新增
9	淮安市儒昱农业科技有限公司	100% 新增
10	淮安市儒芮农业开发有限公司	100% 新增
11	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	100% 新增
12	淮安首选建设管理有限公司	100% 新增
13	淮安市兴淮港口有限公司	100% 新增
14	淮安绿野置业有限公司	100% 新增
2023 年度不再纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例变化情况
1	苏州苏淮鼎联贸易有限公司	股权处置比例为 100%
2024 年度新纳入合并的子公司		
序号	名称	持股比例变化情况
1	淮安惠聚材建材有限公司	100% 新增
2	江苏睿新项目管理有限公司	100% 新增

3	淮安市禾乾建设有限公司	100%新增
4	淮安市睿源能源产业有限公司	100%新增
5	淮安市乔睿贸易发展有限公司	100%新增
6	淮安市博览商贸服务有限公司	100%新增
7	淮安市浦瑞祥开发投资有限公司	100%新增
8	淮安市浦瑞盛开发有限公司	100%新增
9	淮安市浦瑞源开发有限公司	100%新增
10	淮安市浦源顺农业发展有限公司	100%新增
<b>2024 年度不再纳入合并的子公司</b>		
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>持股比例变化情况</b>
1	淮安市浦瑞诚置业有限公司	股权处置比例为 100%
<b>2025 年 1-9 月新纳入合并的子公司</b>		
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>持股比例变化情况</b>
1	淮安市图辰文化产业发展有限公司	100%新增
2	淮安市清江浦融合设备制造有限公司	100%新增
3	淮安市清江浦融合绿色环保科技有限公司	100%新增
4	江苏融合新创智慧科技有限公司	100%新增
<b>2025 年 1-9 月不再纳入合并的子公司</b>		
<b>序号</b>	<b>名称</b>	<b>持股比例变化情况</b>
1	江苏明睿臻选供应链有限公司	股权处置比例为 100%
2	淮安市浦瑞祥开发投资有限公司	股权处置比例为 100%
3	淮安绿野置业有限公司	注销

报告期内财务报表变动未对发行人造成重大不利影响。

## 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、合并现金流量表如下：

#### 1.合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
货币资金	689,664.24	685,730.28	854,158.49
应收票据	2,808.50	-	40.00
应收账款	1,923,328.25	1,706,949.24	1,479,738.47

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
预付款项	4,751.28	2,616.64	6,226.72
其他应收款	2,072,528.83	1,469,211.51	1,490,151.12
存货	5,382,362.25	5,692,520.12	6,187,971.70
其他流动资产	52,534.11	54,884.67	66,186.78
<b>流动资产合计</b>	<b>10,127,977.45</b>	<b>9,611,912.46</b>	<b>10,084,433.29</b>
其他债权投资	24,556.00	24,556.00	24,556.00
长期股权投资	310,832.41	342,869.72	325,765.17
其他非流动金融资产	45,913.96	45,913.96	46,413.96
投资性房地产	1,622,799.95	1,628,989.05	1,194,264.26
固定资产	575,061.03	437,252.40	461,829.52
在建工程	36,371.97	176,650.96	135,995.67
无形资产	234,646.32	239,589.28	230,312.51
长期待摊费用	56.30	70.72	155.10
递延所得税资产	1,131.01	1,043.40	1,549.57
其他非流动资产	269,823.80	269,823.80	269,823.80
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,121,192.75</b>	<b>3,166,759.28</b>	<b>2,690,665.56</b>
<b>资产总计</b>	<b>13,249,170.21</b>	<b>12,778,671.74</b>	<b>12,775,098.85</b>
短期借款	939,276.13	861,631.34	724,144.93
应付票据	154,929.90	141,879.80	293,117.01
应付账款	67,892.46	49,661.95	41,754.37
预收款项	2,293.33	2,049.11	2,119.39
合同负债	13,775.04	14,599.64	45,259.14
应付职工薪酬	198.39	930.70	996.72
应交税费	267,801.01	248,952.68	219,904.92
其他应付款	396,617.64	446,939.48	450,724.62
一年内到期的非流动负债	2,089,640.29	1,765,066.02	1,819,731.18
其他流动负债	197,264.54	154,788.25	351,189.97
<b>流动负债合计</b>	<b>4,129,688.73</b>	<b>3,686,498.98</b>	<b>3,948,942.26</b>
长期借款	2,212,742.68	2,305,043.21	2,075,637.99
应付债券	1,266,178.66	1,644,765.93	1,697,411.22
长期应付款	366,376.32	411,827.95	419,384.03
递延所得税负债	154,233.11	156,369.59	146,088.86
其他非流动负债	65,770.05	66,614.42	70,222.66
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,065,300.82</b>	<b>4,584,621.11</b>	<b>4,408,744.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,194,989.54</b>	<b>8,271,120.09</b>	<b>8,357,687.03</b>
实收资本	1,480,324.26	1,026,999.90	1,026,999.90
其他权益工具	149,737.50	-	-
资本公积	1,950,608.18	2,292,209.96	2,275,613.71

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
其他综合收益	371,386.61	378,576.33	345,751.63
专项储备	5.41	-	-
盈余公积	52,154.92	51,309.43	50,824.33
未分配利润	778,336.17	752,966.79	712,742.53
归属于母公司所有者权益合计	4,782,553.04	4,502,062.41	4,411,932.10
少数股东权益	271,627.62	5,489.25	5,479.73
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,054,180.66</b>	<b>4,507,551.65</b>	<b>4,417,411.82</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>13,249,170.21</b>	<b>12,778,671.74</b>	<b>12,775,098.85</b>

## 2.合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业总收入</b>	<b>456,960.26</b>	<b>701,095.66</b>	<b>663,430.24</b>
其中：营业收入	456,960.26	701,095.66	663,430.24
<b>二、营业总成本</b>	<b>440,011.38</b>	<b>673,644.50</b>	<b>627,772.29</b>
其中：营业成本	367,933.83	572,510.44	532,497.64
税金及附加	9,863.82	19,386.27	10,417.12
销售费用	504.58	949.94	1,256.76
管理费用	22,707.22	27,284.52	28,120.20
财务费用	39,001.93	53,513.32	55,480.58
其中：利息费用	36,431.08	51,236.98	53,811.10
利息收入	2,581.03	3,487.36	4,351.26
加：其他收益	13,268.97	25,120.46	15,819.45
投资收益（损失以“-”号填列）	4,684.62	350.43	6,577.48
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	239.40	16,866.86
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-404.84	2,107.62	-383.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-1.92	-0.91	-4.45
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>34,495.71</b>	<b>55,268.16</b>	<b>74,534.27</b>
加：营业外收入	186.74	178.95	88.18
减：营业外支出	110.34	1,531.47	4,796.65
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>34,572.12</b>	<b>53,915.64</b>	<b>69,825.80</b>
减：所得税费用	7,445.67	10,069.76	13,545.49
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>27,126.45</b>	<b>43,845.88</b>	<b>56,280.31</b>
<b>（一）按经营持续性分类：</b>			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	27,126.45	43,845.88	56,280.31
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>（二）按所有权归属分类：</b>			

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	27,044.87	43,836.36	56,365.78
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	81.58	9.52	-85.47
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-1,700.62</b>	<b>32,824.70</b>	<b>16,812.84</b>
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,700.62	32,824.70	16,812.84
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-1,700.62	32,824.70	16,812.84
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>25,425.83</b>	<b>76,670.58</b>	<b>73,093.15</b>
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	25,344.26	76,661.06	73,178.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额	81.58	9.52	-85.47

### 3.合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	260,223.58	468,606.46	583,072.79
收到的税费返还	-	0.28	8,780.00
收到其他与经营活动有关的现金	206,332.83	479,860.17	376,029.27
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>466,556.41</b>	<b>948,466.91</b>	<b>967,882.05</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	205,850.01	294,918.01	831,994.22
支付给职工以及为职工支付的现金	7,570.17	8,980.09	9,673.01
支付的各项税费	13,539.70	19,284.78	16,302.81
支付其他与经营活动有关的现金	57,118.49	365,045.69	154,819.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>284,078.37</b>	<b>688,228.57</b>	<b>1,012,789.28</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>182,478.03</b>	<b>260,238.34</b>	<b>-44,907.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	6,438.92	20.00
取得投资收益收到的现金	921.45	1,406.11	1,475.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	17.40	2.83	9.72
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>938.85</b>	<b>7,847.86</b>	<b>1,505.46</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,065.41	86,301.25	58,135.11
投资支付的现金	1,604.00	22,792.00	4,187.12
支付其他与投资活动有关的现金	5,056.15	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>9,725.56</b>	<b>109,093.25</b>	<b>62,322.23</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,786.71</b>	<b>-101,245.39</b>	<b>-60,816.77</b>

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	599,737.50	-	-
取得借款收到的现金	2,920,905.16	3,348,983.08	3,904,596.33
收到其他与筹资活动有关的现金	234,599.87	1,084,122.88	1,056,571.41
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,755,242.53</b>	<b>4,433,105.95</b>	<b>4,961,167.74</b>
偿还债务支付的现金	2,964,771.75	3,355,674.07	3,425,106.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	282,339.56	380,736.81	365,755.24
支付其他与筹资活动有关的现金	680,496.96	773,799.57	1,103,058.47
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,927,608.27</b>	<b>4,510,210.45</b>	<b>4,893,920.02</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-172,365.74</b>	<b>-77,104.49</b>	<b>67,247.72</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,325.58</b>	<b>81,888.46</b>	<b>-38,476.28</b>
加：期初现金及现金等价物余额	535,892.32	454,003.87	492,480.15
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>537,217.90</b>	<b>535,892.32</b>	<b>454,003.87</b>

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：

### 1. 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
货币资金	177,353.33	258,708.55	138,685.21
应收账款	518,423.36	429,092.42	461,525.62
预付款项	27.32	59.32	25.43
其他应收款	1,084,173.52	965,028.79	621,495.12
存货	2,337,806.78	2,473,168.06	2,418,603.98
<b>流动资产合计</b>	<b>4,117,784.31</b>	<b>4,126,057.14</b>	<b>3,640,335.36</b>
长期股权投资	1,598,216.59	1,285,157.90	1,283,115.66
其他权益工具投资	35,464.08	35,464.08	35,964.08
投资性房地产	960,284.89	956,860.80	858,788.68
固定资产	25,493.72	29,438.12	41,219.35
在建工程	-	-	44,905.20
无形资产	202,108.01	206,254.94	184,746.20
递延所得税资产	0.06	0.03	589.99
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,821,567.36</b>	<b>2,513,175.88</b>	<b>2,449,329.16</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,939,351.68</b>	<b>6,639,233.02</b>	<b>6,089,664.53</b>
短期借款	223,922.77	244,512.54	212,963.08
应付票据	-	-	14,500.00

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应付账款	26,344.72	26,478.64	25,984.01
预收账款	301.53	609.48	738.80
应付职工薪酬	50.36	208.18	155.67
应交税费	82,957.75	79,940.53	75,137.64
其他应付款	1,593,467.33	1,558,290.96	1,012,458.33
一年内到期的非流动负债	758,663.35	917,311.91	820,577.33
其他流动负债	59,724.09	138,398.90	225,276.06
<b>流动负债合计</b>	<b>2,745,431.90</b>	<b>2,965,751.15</b>	<b>2,387,790.92</b>
长期借款	475,622.82	391,393.41	383,660.00
应付债券	747,852.05	883,103.40	946,046.94
长期应付款	10,000.00	9,985.74	46,055.87
递延所得税负债	132,825.15	133,284.33	123,995.69
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,366,300.02</b>	<b>1,417,766.88</b>	<b>1,499,758.50</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,111,731.92</b>	<b>4,383,518.03</b>	<b>3,887,549.42</b>
实收资本	1,480,324.26	1,026,999.90	1,026,999.90
其他权益工具投资	149,737.50	-	-
资本公积	416,390.38	453,471.77	432,274.48
其他综合收益	320,839.97	322,540.59	292,234.93
盈余公积	52,154.92	51,309.43	50,824.33
未分配利润	408,172.73	401,393.31	399,781.46
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,827,619.76</b>	<b>2,255,715.00</b>	<b>2,202,115.11</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>6,939,351.68</b>	<b>6,639,233.02</b>	<b>6,089,664.53</b>

## 2. 母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>111,145.14</b>	<b>145,216.15</b>	<b>154,875.09</b>
减：营业成本	97,207.17	126,068.75	134,911.02
税金及附加	5,735.75	8,501.39	4,902.83
销售费用	-	-	-
管理费用	8,215.81	11,855.94	12,243.90
财务费用	2.85	3.08	3.31
加：其他收益	4,700.00	202.61	2.66
投资收益（损失以“-”号填列）	3,763.17	4,077.52	3,428.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-285.96	16,624.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-0.13	2,359.85	-54.96
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>二、营业利润</b>	<b>8,446.60</b>	<b>5,141.01</b>	<b>22,813.94</b>
加：营业外收入	8.28	14.18	11.82
减：营业外支出	-	0.26	110.05
<b>三、利润总额</b>	<b>8,454.88</b>	<b>5,154.94</b>	<b>22,715.72</b>
减：所得税费用	-0.03	304.00	4,142.30
<b>四、净利润</b>	<b>8,454.91</b>	<b>4,850.94</b>	<b>18,573.42</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,454.91	4,850.94	18,573.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-1,700.62</b>	<b>30,305.66</b>	<b>-75.87</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>6,754.30</b>	<b>35,156.60</b>	<b>18,497.55</b>

### 3. 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	25,475.01	182,848.66	218,176.72
收到的税费返还	-	-	3,224.64
收到其他与经营活动有关的现金	119,011.26	533,677.78	714,777.15
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>144,486.27</b>	<b>716,526.44</b>	<b>936,178.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	6,273.41	69,668.62	39,500.53
支付给职工以及为职工支付的现金	1,109.33	1,718.10	1,767.55
支付的各项税费	5,928.53	7,924.08	4,125.68
支付其他与经营活动有关的现金	9,514.61	346,469.04	9,344.24
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>22,825.88</b>	<b>425,779.84</b>	<b>54,738.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>121,660.39</b>	<b>290,746.60</b>	<b>881,440.51</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	-	6,438.92	20.00
取得投资收益收到的现金	-	103.51	237.41
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	-	0.01	0.83
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>6,542.44</b>	<b>258.24</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	100.21	148.68	636.14
投资支付的现金	346,700.00	2,700.00	571,648.05
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>346,800.21</b>	<b>2,848.68</b>	<b>572,284.19</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-346,800.21</b>	<b>3,693.76</b>	<b>-572,025.95</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金	1,043,682.41	1,343,667.91	1,144,700.00

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	-	25,000.00	45,500.00
吸收投资收到的现金	599,737.50	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,643,419.91</b>	<b>1,368,667.91</b>	<b>1,190,200.00</b>
偿还债务支付的现金	1,337,620.95	1,336,721.00	1,444,525.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	68,577.53	131,675.77	147,698.64
支付其他与筹资活动有关的现金	93,436.82	74,688.16	11,359.31
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,499,635.31</b>	<b>1,543,084.93</b>	<b>1,603,583.28</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>143,784.60</b>	<b>-174,417.02</b>	<b>-413,383.28</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-81,355.22</b>	<b>120,023.34</b>	<b>-103,968.72</b>
加：期初现金及现金等价物余额	258,708.55	138,685.21	242,628.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>177,353.33</b>	<b>258,708.55</b>	<b>138,659.40</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

项目	2025 年 9 月 末/1-9 月	2024 年末/ 年度	2023 年末/ 年度
总资产（亿元）	1,324.92	1,277.87	1,277.51
总负债（亿元）	819.50	827.11	835.77
全部债务（亿元）	666.28	671.84	661.00
所有者权益（亿元）	505.42	450.76	441.74
营业总收入（亿元）	45.70	70.11	66.34
利润总额（亿元）	3.46	5.39	6.98
净利润（亿元）	2.71	4.38	5.63
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-	4.25	3.79
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.70	4.38	5.64
经营活动产生现金流量净额（亿元）	18.25	26.02	-4.49
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-0.88	-10.12	-6.08
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.24	-7.71	6.72
流动比率	2.45	2.61	2.55
速动比率	1.15	1.06	0.99
资产负债率（%）	61.85	64.73	65.42
债务资本比率（%）	56.86	59.85	59.94
营业毛利率（%）	19.48	18.34	19.74
平均总资产回报率（%）	0.29	0.82	0.99
加权平均净资产收益率（%）	0.57	0.98	1.28

项目	2025 年 9 月 末/1-9 月	2024 年末/ 年度	2023 年末 /年度
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率 (%)	-	0.95	0.86
EBITDA (亿元)	-	13.15	15.05
EBITDA 全部债务比 (%)	-	1.96	2.28
EBITDA 利息倍数	-	0.37	0.41
应收账款周转率	0.25	0.44	0.47
存货周转率	0.07	0.10	0.09

### 三、发行人财务状况分析

#### (一) 资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

资产结构分析						
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
货币资金	689,664.24	5.21	685,730.28	5.37	854,158.49	6.69
应收账款	1,923,328.25	14.52	1,706,949.24	13.36	1,479,738.47	11.58
预付款项	4,751.28	0.04	2,616.64	0.02	6,226.72	0.05
其他应收款	2,072,528.83	15.64	1,469,211.51	11.50	1,490,151.12	11.66
存货	5,382,362.25	40.62	5,692,520.12	44.55	6,187,971.70	48.44
其他流动资产	52,534.11	0.40	54,884.67	0.43	66,186.78	0.52
<b>流动资产合计</b>	<b>10,127,977.45</b>	<b>76.44</b>	<b>9,611,912.46</b>	<b>75.22</b>	<b>10,084,433.29</b>	<b>78.94</b>
其他债权投资	24,556.00	0.19	24,556.00	0.19	24,556.00	0.19
长期股权投资	310,832.41	2.35	342,869.72	2.68	325,765.17	2.55
其他非流动金融资产	45,913.96	0.35	45,913.96	0.36	46,413.96	0.36
投资性房地产	1,622,799.95	12.25	1,628,989.05	12.75	1,194,264.26	9.35
固定资产	575,061.03	4.34	437,252.40	3.42	461,829.52	3.62
在建工程	36,371.97	0.27	176,650.96	1.38	135,995.67	1.06
无形资产	234,646.32	1.77	239,589.28	1.87	230,312.51	1.80
长期待摊费用	56.30	0.00	70.72	0.00	155.10	0.00
递延所得税资产	1,131.01	0.01	1,043.40	0.01	1,549.57	0.01
其他非流动资产	269,823.80	2.04	269,823.80	2.11	269,823.80	2.11
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,121,192.75</b>	<b>23.56</b>	<b>3,166,759.28</b>	<b>24.78</b>	<b>2,690,665.56</b>	<b>21.06</b>

资产结构分析						
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
	资产总计	13,249,170.21	100.00	12,778,671.74	100.00	12,775,098.85

单位：万元、%

### 1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金分别为 854,158.49 万元、685,730.28 万元和 689,664.24 万元，占总资产的比重分别为 6.69%、5.37%和 5.21%。近年来，公司货币资金数额较大，货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。2024 年末，发行人货币资金较 2023 年末减少 168,428.21 万元，降幅 19.72%。2025 年 9 月末，发行人货币资金较 2024 年末增加 3,933.96 万元，增幅 0.57%。公司近两年及一期末的货币资金构成如下表所示：

发行人近两年及一期末货币资金明细表

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
现金	4.00	<0.01	5.28	<0.01	5.05	<0.01
银行存款	537,213.91	77.88	535,902.93	78.15	469,118.68	54.92
其他货币资金	152,446.33	22.12	149,822.07	21.85	385,034.76	45.08
合计	689,664.24	100.00	685,730.28	100.00	854,158.49	100.00

发行人受限货币资金主要系保证金和质押所致。截至 2025 年 9 月末，发行人受限货币资金构成如下表所示：

截至2025年9月末发行人受限货币资金明细表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	使用受限的原因
其他货币资金	152,446.33	保证金、质押
合计	152,446.33	

### 2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款分别为 1,479,738.47 万元、1,706,949.24 万元和 1,923,328.25 万元，占总资产的比重分别为 11.58%、13.36%和 14.52%。发行人应收账款主要为土地开发、基础设施建设等业务产生的应收收入回款。应收账款对手方集中度较高。截至 2025 年 9 月末，公司应收账款期末余额前五名

的单位合计 1,884,295.68 万元，占应收账款余额的比例为 97.97%。

发行人应收账款绝对规模呈增长趋势，系公司生产经营规模不断扩大，业务不断拓展，应收账款规模相应增加所致。

发行人应收款项坏账准备计提政策如下：

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准

单项金额重大的应收款项，是指期末金额在 1,000 万元以上的应收款项。

2) 单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法

资产负债表日，公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；单项金额重大的应收款项经测试未发生减值的并入其他单项金额不重大的应收款项，依据其期末余额，按照账龄分析法计提坏账准备。

应收款项发生减值的客观证据，包括下列各项：a 债务人发生严重财务困难；b 债务人违反了合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；c 出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；d 债务人很可能倒闭或进行其他债务重组。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据

a 账龄组合

单项金额重大但经单独测试后未计提坏账准备的应收款项加上扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合。

b 其他组合

政府单位等无风险组合。

2) 按组合计提坏账准备的计提方法

a 账龄组合，公司按账龄分析法计提坏账准备的计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内	-	-

1-2 年	5	5
2-3 年	10	10
3-4 年	20	20
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

b 其他组合：公司不计提坏账准备。

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指单项金额在 1,000.00 万元以下的应收款项。

公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项（与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等），可以单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。同时，公司将扣除单项计提坏账准备后的单项金额不重大的应收款项，以应收款项账龄为类似信用风险特征组合计提坏账准备。

#### 截至 2025 年 9 月末应收账款分类披露

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	
	账面余额	坏账准备
单项计提坏账准备的应收账款	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	<b>1,923,666.66</b>	-
其中：账龄分析组合	10,825.86	338.42
无风险组合	1,912,840.80	-
<b>合计</b>	<b>1,923,666.66</b>	<b>338.42</b>

#### 截至 2025 年 9 月末采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		
	金额	坏账准备	占比
<b>1 年以内</b>	9,039.10	0.00	83.50
<b>1-2 年</b>	419.10	20.95	3.87
<b>2-3 年</b>	407.54	40.75	3.76
<b>3-4 年</b>	854.27	170.85	7.89
<b>4-5 年</b>	105.85	105.85	0.98
<b>合计</b>	<b>10,825.86</b>	<b>338.42</b>	<b>100.00</b>

#### 2025 年 9 月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	款项性质	账面余额	是否为关联方	账龄	占应收账款期末合计数比例
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	工程款	836,072.44	否	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年	43.47
淮安生态新城财政局	工程款	705,670.45	否	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年	36.69
淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	工程款	186,940.43	否	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年/5 年以上	9.72
淮安市清江浦区财政局	工程款	138,013.61	否	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年/4-5 年/5 年以上	7.18
淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	工程款	17,598.75	否	1 年以内/1-2 年/2-3 年/3-4 年	0.92
<b>合计</b>		<b>1,884,295.68</b>			<b>97.97</b>

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款账面价值 192.33 亿元，占总资产比例的 14.52%。其中，对淮安市淮安区城市资产管理服务中心应收账款余额为 83.61 亿元，对淮安生态新城财政局应收账款余额为 70.57 亿元，对淮安市清浦现代农村建设开发有限公司应收账款为 18.69 亿元，对淮安市清江浦区财政局应收账款为 13.80 亿元。报告期内发行人应收账款主要对手方为当地国有单位，坏账风险较小。对手方回款情况及回款安排如下：

单位：万元

序号	单位名称	近两年回款金额	后续回款计划
1	淮安市淮安区城市资产管理服务中心	280,000.00	预计 1-5 年内回款
2	淮安生态新城财政局	389,179.08	预计 1-4 年内回款
3	淮安市清浦现代农村建设开发有限公司	-	预计 1-5 年内回款
4	淮安市清江浦区财政局	245,609.18	预计 1-5 年内回款
5	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	-	预计 1-3 年内回款
	<b>合计</b>	<b>914,788.26</b>	-

### 3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款账面价值分别为 1,490,151.12 万元、1,469,211.51 万元和 2,072,528.83 万元，占总资产的比重分别为 11.66%、11.50% 和 15.64%。发行人其他应收款主要为与市内其他国有企业之间的往来款。

#### 近一年及一期末其他应收款账龄情况

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内	1,233,027.85	59.37	702,245.56	47.67
1-2 年	300,568.37	14.47	360,777.25	24.49
2-3 年	231,548.12	11.15	202,718.14	13.76
3-4 年	162,932.27	7.85	59,013.31	4.01
4-5 年	19,826.09	0.95	12,075.78	0.82
5 年以上	128,781.88	6.20	136,350.59	9.26
小计	<b>2,076,684.58</b>	<b>100.00</b>	<b>1,473,180.64</b>	<b>100.00</b>
减：坏账准备	<b>4,155.75</b>	-	<b>3,969.13</b>	-
合计	<b>2,072,528.83</b>	-	<b>1,469,211.51</b>	-

## 截至 2024 年末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面价值	是否为关联方	款项性质	占其他应收款期末合计数比例
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	456,921.80	否	退地款、土地拆迁款	31.10
江苏皓睿房地产开发有限公司	101,500.00	是	合作开发款	6.91
淮安市中汇安贸易有限公司	101,285.32	否	代垫工程项目采购款、往来款	6.89
淮安国发产业投资发展集团有限公司	85,907.85	是	合作开发款	5.85
淮安市清浦新城园林资产有限公司	80,315.28	否	合作开发款	5.47
合计	<b>825,930.26</b>	-	-	<b>56.22</b>

## 截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款前五名情况

单位：万元、%

单位名称	账面价值	是否为关联方	款项性质	占其他应收款期末合计数比例
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	450,222.93	否	退地款、土地拆迁款	21.72
淮安兴嘉建设发展有限公司	372,029.04	否	合作开发款	17.95
淮安兴盛园林工程有限公司	299,302.65	否	合作开发款	14.44
淮安市中汇安贸易有限公司	110,531.70	否	代垫工程项目采购款、往来款	5.33
淮安国发投资集团有限公司	94,471.23	是	合作开发款	4.56
合计	<b>1,326,557.55</b>	-	-	<b>64.01</b>

发行人经营性与非经营性其他应收款的划分标准和认定依据：与经营业务

无关的资金拆借及资金往来款划分为非经营性其他应收款，与经营业务相关的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金、因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项等划分为经营性其他应收款。

发行人其他应收款的主要欠款方为淮安市淮安区城市资产管理服务中心、淮安兴嘉建设发展有限公司、淮安兴盛园林工程有限公司、淮安市中汇安贸易有限公司、淮安国发投资集团有限公司等政府部门及地方国有企业。截至 2025 年 9 月末，发行人非经营性其他应收款账面价值为 17.27 亿元，占其他应收款账面价值的比重为 8.33%，占 2025 年 9 月末公司净资产比例为 3.42%，占总资产比例为 1.30%。发行人非经营性其他应收款主要系公司与区域内单位或企业的与业务无关的资金周转、拆借，均已履行公司内部审批程序，不存在违规的资金划付情形。

发行人经营性款项主要为与经营业务相关的预付款、项目保证金、前期垫款、因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款等往来款项。非经营性往来款项为与区域内单位或企业发生的与业务无关的资金周转、拆借款项等。

具体情况如下：

单位：亿元、%

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
其他应收款	207.25	100.00	146.92	100.00	149.02	100.00
其中：经营性	189.98	91.67	127.70	86.92	125.19	84.01
非经营性	17.27	8.33	19.22	13.08	23.83	15.99

截至 2025 年 9 月末发行人其他应收款分类明细

单位：万元

类别及往来方	是否关联方	2025 年 9 月末
		账面价值
淮安市淮安区城市资产管理服务中心	否	450,222.93
淮安兴嘉建设发展有限公司	否	372,029.04
淮安兴盛园林工程有限公司	否	299,302.65
淮安国发投资集团有限公司	是	94,471.23
淮安市清浦新城园林资产有限公司	否	85,469.59
其他	-	598,379.42
<b>经营性往来款账面价值</b>		<b>1,899,874.86</b>
淮安市中汇安贸易有限公司	否	75,786.52
淮安市城建开发建设有限公司	否	40,000.00
淮安大成港业投资股份有限公司	否	22,000.00
淮安市清江浦城市资产经营有限公司	否	15,367.46

淮安市清浦区国有资产经营有限公司	否	14,500.00
其他	-	5,000.00
<b>非经营性往来款和资金拆借账面价值</b>		<b>172,653.97</b>
<b>合计</b>		<b>2,072,528.83</b>

债券存续期内，发行人将安排相关财务人员对非经营性占款进行重点监控，对新增非经营性占款的内部审核流程进行重点留痕，如果债券存续期内公司的非经营性往来金额大幅增加，公司将视其对公司经营状况的影响程度履行信息披露义务。

①截至 2025 年 9 月末，发行人主要经营性其他应收款对手方及项目明细如下：

单位：亿元、%

其他应收款对手方名称	是否关联方	账面余额	占其他应收款比重	账龄	形成原因	划分依据	涉及项目情况	是否为自有项目	对手方是否承担资金占用成本	是否签订协议	报告期内收到回款合计	回款安排
淮安市淮安城市资产管理服务中心	否	45.02	21.72	1 年以内 /1-2 年/2-3 年/3-4 年	为加快项目建设进度，发行人垫付项目所在土地周边的征迁资金等经营性款项进行土地整理开发	与发行人土地开发整理业务相关	恩来干部学院北侧地块、酒厂周边地块、淮江路东侧国用 2002000295、河西恒大运河小镇等	是	否	淮安市淮安城市资产管理服务中心出具专项说明确认	已回款 45.15 亿元	预计 3-4 年内回款
淮安兴嘉建设发展有限公司	否	37.20	17.95	1 年以内	发行人和该对手方合作投资建设项目，项目建设期间由发行人提供相关项目建设款项支持，待项目完工结算后取得收益	与发行人房地产销售业务相关	拟开发房地产项目	是	否	是	-	预计 4-5 年内回款
淮安兴盛园林工程有限公司	否	29.93	14.44	1 年以内	发行人和该对手方合作投资建设项目，项目建设期间由发行人提供相关项目建设款项支持，项目完工后由发行人与项目委托方结算并取得收益	与发行人工程建设业务相关	云林路环境提升、新长铁路沿线绿化提升工程等	是	否	是	-	预计 4-5 年内回款

其他应收款对手方名称	是否关联方	账面余额	占其他应收款比重	账龄	形成原因	划分依据	涉及项目情况	是否为自有项目	对手方是否承担资金占用成本	是否签订协议	报告期内收到回款合计	回款安排
淮安国发投资集团有限公司	是	9.45	4.56	1 年以内	发行人和该对手方合作投资建设项目，项目建设期间由发行人提供相关项目建设款项支持，待项目完工结算后取得收益	与发行人房地产销售业务相关	拟开发房地产项目	是	否	是	已回款 10.69 亿元	预计 2-3 年内回款
淮安市清浦新城园林资产有限公司	否	8.55	4.13	1 年以内	发行人和该对手方合作投资建设项目，项目建设期间由发行人提供相关项目建设款项支持，项目完工后由发行人与项目委托方结算并取得收益	与发行人土地开发整理业务相关	苏宁睿城、食品博览城、水岸风情、清浦区内土地整理项目等	是	否	是	已回款 21.29 亿元	预计 2-3 年内回款
<b>合计</b>		<b>130.15</b>	<b>62.80</b>									

截至 2025 年 9 月末，发行人经营性其他应收款为 189.98 亿元，主要为发行人在业务经营过程中产生的与业务相关的工程垫款、项目开发款、拆迁款、保证金等往来款项。

综上所述，结合发行人与相关对手方签订的协议或对手方出具的专项说明，发行人参照与其他应收款形成原因是否与经营业务相关，将其他应收款科目分为经营性和非经营性。其中，经营性其他应收款均具有真实业务背景，与主营业务相关，款项划分具有合理性，认定依据充分、准确。

②截至 2025 年 9 月末，发行人主要非经营性其他应收款明细如下：

单位：万元、%

序号	客户名称	形成原因	是否关联方	账面金额	占其他应收款比重	回款安排
1	淮安市中汇安贸易有限公司	借款	否	75,786.52	3.66	预计 3-4 年内回款
2	淮安市城建开发建设有限公司	借款	否	40,000.00	1.93	预计 2-3 年内回款
3	淮安大成港业投资股份有限公司	借款	否	22,000.00	1.06	预计 2-3 年内回款
4	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	借款	否	15,367.46	0.74	预计 2-3 年内回款
5	淮安市清浦区国有资产经营有限公司	借款	否	14,500.00	0.70	预计 2-3 年内回款
	<b>合计</b>	-	-	<b>167,653.98</b>	<b>8.09</b>	-

发行人主要非经营性其他应收款对手方均为淮安市当地国有企业，主要对手方资信状况及经营状况良好，预计款项能够回收，不对发行人经营及偿债造成重大不利影响。

③发行人承诺针对非经营性往来账款或资金拆借，制定了相应的内部决策机制，具体情况如下：

由借款人提出借款申请，发起借款审批表，经财务处负责人、总经理审核后予以批准。对每一笔借款实行第一责任人制度，借款人及财务人员须监管好该项目部的资金动态，每笔借款由专人负责跟踪。发行人在报告期内发生的非经营性资金拆借已履行相关审批手续。

④预计债券存续期内发行人仍将存在新增非经营性往来占款或资金拆借事项。对此，发行人承诺将严格按照公司内部决策机制进行审批，并逐步清理、压缩其他应收款规模，加快前期账款的催收工作，预计不会产生较大额度的新增非经营性往来占款或资金拆借事项。

另外，发行人承诺将严格控制新增非经营性往来占款或资金拆借事项，并在发生下列事项时及时向投资者进行披露：

在债券存续期内，若发行人当年累计新增非经营性其他应收款总额占比超过公司上年末净资产的 10%，发行人将以书面方式通知债券受托管理人，并以书面和通过上交所网站专区两种方式向债券持有人披露，做重大投资风险提示；

若其他应收款出现坏账超过 1 亿元，导致影响公司正常经营等情况发生，发行人将按照规定及时向债券持有人披露，做重大投资风险提示。

#### 4、政府性应收款

截至 2024 年末，发行人所有应收款中存在 2,052,389.24 万元的政府性应收款项，占扣除重点关注资产后的净资产的比例为 51.36%。具体明细如下：

单位：万元

项目	性质	账面价值	列示科目	是否经营性	主要对手方报告期内回款情况	回款安排
淮安市淮安区城市管理服务中心	工程款	760,213.90	应收账款	是	已回款 28.00 亿元	预计 1-5 年内回款
淮安生态新城财政局	工程款	568,182.45	应收账款	是	已回款 38.92 亿元	预计 1-4 年内回款
淮安市清江浦区财政局	工程款	158,513.44	应收账款	是	已回款 24.56 亿元	预计 1-5 年内回款
其他	工程款	5,589.95	应收账款	-	-	预计 1-5 年内回款
淮安区城市管理服务中心	退地款、土地拆迁款	456,921.80	其他应收款	是	已回款 45.15 亿元	预计 3-4 年内回款
其他	工程款	102,967.70	其他应收款	-	-	预计 1-5 年内回款
<b>合计</b>		<b>2,052,389.24</b>	-	-	-	-

发行人对政府及其部门、机构的应收款项主要为工程款、土地拆迁款、基础设施项目前期投入等，不涉及政府融资平台业务，不直接或间接增加地方政府性债务，不涉及政府举债的行为，未违反关于地方政府债务管理相关文件规定。发行人政府性应收款项合法合规，报告期内回款情况尚可；报告期内，发行人总体经营能力及偿债能力良好，债务负担适中，发行人相关政府性应收款项预计根据财政资金安排及项目情况逐步回款，对发行人自身偿债能力无重大不利影响。

#### 5、存货

报告期各期末，发行人存货分别为 6,187,971.70 万元、5,692,520.12 万元和 5,382,362.25 万元，占总资产的比重分别为 48.44%、44.55%和 40.62%。公司存货主要包括合同履行成本、库存商品等。

#### 发行人近两年及一期末存货明细表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
库存商品	2,784.32	0.05	2,675.41	0.05	941.36	0.02
低值易耗品	6.99	<0.01	19.98	<0.01	38.09	<0.01
合同履约成本	5,379,570.94	99.95	5,689,824.73	99.95	6,186,992.24	99.98
<b>合计</b>	<b>5,382,362.25</b>	<b>100.00</b>	<b>5,692,520.12</b>	<b>100.00</b>	<b>6,187,971.70</b>	<b>100.00</b>

截至 2025 年 9 月末发行人存货中主要在建项目情况

单位：亿元

项目名称	对手方	账面价值	总投资额	已投资额	建设期间	截至 2024 年末已确认收入	回款期间
东片区土地整理	淮安生态文化旅游区财政局	15.42	38.00	31.70	2009-2025	17.96	2015-2030
西片区土地整理	淮安生态文化旅游区财政局	133.49	86.32	111.21	2009-2025	11.09	2015-2030
体育中心及市政道路	淮安生态文化旅游区财政局	12.36	17.77	19.92	2015-2025	7.13	2019-2027
核心片区土地整理	淮安生态文化旅游区财政局	4.10	58.95	41.67	2009-2026	4.35	2015-2030
苏宁睿城土地整理	淮安市清江浦区财政局	0.17	8.17	7.88	2015-2023	8.63	2021-2026
文庙三期	淮安市清江浦区财政局	9.49	22.00	20.38	2015-2025	6.54	2021-2029
中片区土地整理	淮安生态文化旅游区财政局	31.39	34.11	30.21	2009-2025	-	2026-2030
勤政路	淮安市清江浦区财政局	1.32	1.35	1.33	2015-2024	-	2024-2029
城南新城综合服务中心 110	淮安市清江浦区财政局	1.21	1.32	1.30	2015-2024	-	2025-2029
水润华庭项目（原文庙三期安置房）	淮安市清江浦区财政局	13.57	12.75	13.09	2017-2025	-	2026-2030
白云佳苑	淮安生态文化旅游区财政局	0.82	13.00	12.88	2016-2023	-	2024-2029
枫香苑	淮安生态文旅区经济发展局	13.27	13.80	13.30	2017-2026	-	2027-2032
天然之府	淮安生态文旅区经济发展局	9.63	12.00	9.40	2018-2025	-	2024-2029
板闸佳苑安置小区	淮安生态文旅区经济发展局	8.38	7.64	11.07	2018-2023	3.21	2024-2029
运河上城二期安置小区	淮安市清江浦区财政局	8.29	5.75	7.69	2018-2022	-	2024-2029
武黄路	淮安市清江浦区财政局	2.50	10.00	3.46	2021-2027	-	2025-2030
明远路	淮安市清江浦区财政局	0.99	3.00	2.51	2021-2025	-	2025-2030
光明路	淮安市清江浦区财政局	0.45	2.00	0.96	2020-2025	-	2025-2030
睿园小区	市场化销售，无单一对手方	11.55	16.00	14.50	2021-2025	3.23	2023-2026

项目名称	对手方	账面价值	总投资额	已投资额	建设期间	截至 2024 年末已确认收入	回款期间
隽园小区	市场化销售，无单一对手方	9.51	14.00	10.12	2021-2026	-	2025-2027
新城河西广场	无单一对手方	3.01	4.00	2.96	2021-2026	-	2026-2029
合计		<b>290.92</b>	<b>381.93</b>	<b>367.54</b>		<b>62.14</b>	

## 6、长期股权投资

最近两年及一期末，发行人长期股权投资分别为 325,765.17 万元、342,869.72 万元和 310,832.41 万元，占总资产的比重分别为 2.55%、2.68%和 2.35%，发行人长期股权投资余额呈上升趋势。

2024 年末，发行人长期股权投资较 2023 年末增加 17,104.54 万元，增幅 5.25%，主要系增加对淮安市投控城市更新建设发展有限公司投资所致。2025 年 9 月末，发行人长期股权投资较 2024 年末减少 32,037.31 万元，降幅 9.34%，主要系减少对淮安市金融发展集团有限公司、淮安高新控股有限公司投资所致。

## 7、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,194,264.26 万元、1,628,989.05 万元和 1,622,799.95 万元，占总资产的比例分别为 9.35%、12.75%和 12.25%。发行人投资性房地产以公允价值模式计量。发行人投资性房地产为合并范围内企业实际控制的资产，主要资产已取得相关权证，可通过对外出租、出售等方式获得经营性收益。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末增加 434,724.79 万元，增幅 36.40%，主要系存货土地使用权转入投资性房地产以及土地使用权公允价值变动增加所致。2025 年 9 月末，发行人投资性房地产较 2024 年末减少 6,189.10 万元，降幅 0.38%。

近一年及一期末，发行人投资性房地产包括房屋及建筑物和土地使用权，具体明细如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	486,023.59	29.95	492,212.69	30.22
土地使用权	1,136,776.36	69.64	1,136,776.36	69.78
合计	<b>1,622,799.95</b>	<b>100.00</b>	<b>1,628,989.05</b>	<b>100.00</b>

截至 2024 年末发行人投资性房地产中主要房屋及建筑物明细

单位：平方米、万元

序号	房屋产权人	房产权证号	坐落（位置）	性质	面积	账面价值
1	淮安新城	苏（2022）淮安市不动产权第 0059579 号	生态文旅区通源路 2 号淮安创业投资大厦	办公	94,966.90	144,944.00
2	淮安新城			车位	31,984.00	
3	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012937 号	健康西路 140 号 1 幢	办公	5,255.80	6,157.17
4	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012936 号	健康西路 140 号 2 幢	办公	4,464.94	5,230.68
5	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012935 号	健康西路 140 号 3 幢	办公	3,952.04	4,629.81
6	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012934 号	健康西路 140 号 4 幢	办公	4,405.32	5,160.83
7	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012933 号	健康西路 140 号 5 幢	办公	2,556.34	2,994.75
8	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0055072 号	健康西路 140 号 6 幢	办公	16,670.17	19,529.10
9	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012947 号	健康西路 140 号 7 幢	办公	4,248.52	4,977.14
10	淮安新城			办公	31.81	37.27
11	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012931 号	健康西路 140 号 11-1 幢 1 室	办公	277.82	325.47
12	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012938 号	健康西路 140 号 9 幢 1 室	办公	267.28	313.12
13	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012926 号	健康西路 140 号 11-2 幢 1 室	办公	160.93	188.53
14	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012940 号	健康西路 140 号 10 幢 1 室	办公	167.54	196.27
15	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012939 号	健康西路 140 号 8 幢 1 室	办公	584.15	684.33
16	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012944 号	健康西路 140 号 1 幢 1 室、2 室	办公	21.65	25.36
17	淮安新城			办公	21.65	25.36
18	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012927 号	健康西路 140 号 11-4 幢 1 室	办公	79.09	92.65
19	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012930 号	健康西路 140 号 11-5 幢 1 室	办公	97.35	114.05
20	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012941 号	健康西路 140 号 11-6 幢	其他	115.88	135.75
21	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012929 号	健康西路 140 号 11-7 幢	其他	33.44	39.17
22	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012928 号	健康西路 140 号 11-8 幢	其他	33.03	38.69
23	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012942 号	健康西路 140 号 11-10 幢	其他	23.40	0.00
24	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012943 号	健康西路 140 号 11-11 幢	办公	109.43	128.20
25	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0012932 号	健康西路 140 号 11-12 幢	其他	238.18	279.03
26	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048530 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-02	商铺	169.30	171.55
27	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048527 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-03	商铺	84.12	85.24
28	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048528 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-04	商铺	84.12	85.24
29	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048526 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-05	商铺	93.65	94.90
30	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048924 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-06	商铺	84.12	85.24

31	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048925 号	山阳湾花园 1 号商业商铺 1-07	商铺	86.23	87.38
32	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048923 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-02	商铺	126.18	127.86
33	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048929 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-03	商铺	84.12	85.24
34	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048573 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-04	商铺	84.12	85.24
35	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0049019 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-05	商铺	93.65	94.90
36	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048597 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-06	商铺	84.12	85.24
37	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0048599 号	山阳湾花园 2 号商业商铺 2-07	商铺	86.23	87.38
38	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119284 号	拱辰佳苑 11 号楼商铺 10	商铺	102.72	73.48
39	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119285 号	拱辰佳苑 11 号楼商铺 11	商铺	128.69	89.48
40	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119286 号	拱辰佳苑 11 号楼商铺 12	商铺	127.61	88.73
41	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119287 号	拱辰佳苑 11 号楼商铺 13	商铺	157.06	109.21
42	淮安新城	苏（2017）淮安市不动产权第 0079778 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 14	商铺	116.25	80.83
43	淮安新城	苏（2017）淮安市不动产权第 0079784 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 15	商铺	116.25	80.83
44	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119288 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 16	商铺	120.05	83.47
45	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119289 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 17	商铺	142.35	98.98
46	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119290 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 18	商铺	142.35	98.98
47	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119291 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 19	商铺	142.35	98.98
48	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119292 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 20	商铺	142.35	98.98
49	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119293 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 21	商铺	128.63	89.44
50	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119294 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 22	商铺	127.55	88.69
51	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119295 号	拱辰佳苑 12 号楼商铺 23	商铺	156.98	109.15
52	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119298 号	康体嘉苑 A1-03	商铺	142.40	99.01
53	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119299 号	康体嘉苑 A1-04	商铺	142.60	99.15
54	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119300 号	康体嘉苑 A1-05	商铺	142.60	99.15
55	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119301 号	康体嘉苑 A1-06	商铺	142.40	99.01
56	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119296 号	康体嘉苑 A2-01	商铺	218.39	151.85
57	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119297 号	康体嘉苑 A2-02	商铺	218.39	151.85
58	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060986 号	康体嘉苑 A2-03	商铺	153.80	106.94
59	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119308 号	康体嘉苑 B1-01	商铺	218.56	151.97

60	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119309 号	康体嘉苑 B1-02	商铺	218.56	151.97
61	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119310 号	康体嘉苑 B1-03	商铺	218.56	151.97
62	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119311 号	康体嘉苑 B1-04	商铺	218.56	151.97
63	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119302 号	康体嘉苑 B2-01	商铺	218.19	151.71
64	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119303 号	康体嘉苑 B2-02	商铺	218.19	151.71
65	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119304 号	康体嘉苑 B2-03	商铺	218.19	151.71
66	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119305 号	康体嘉苑 B2-04	商铺	218.19	151.71
67	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119306 号	康体嘉苑 B2-05	商铺	246.19	171.18
68	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119307 号	康体嘉苑 B2-06	商铺	236.66	164.55
69	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119312 号	康体嘉苑 B3-01	商铺	218.56	151.97
70	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119313 号	康体嘉苑 B3-02	商铺	218.56	151.97
71	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119314 号	康体嘉苑 B3-03	商铺	218.56	151.97
72	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119315 号	康体嘉苑 B3-04	商铺	218.56	151.97
73	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119316 号	康体嘉苑 B4-01	商铺	448.08	311.55
74	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119317 号	康体嘉苑 B4-03	商铺	317.99	221.10
75	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0119318 号	康体嘉苑 B4-04	商铺	317.99	221.10
76	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060719 号	康体嘉苑 C8-01	商铺	44.06	37.13
77	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060718 号	康体嘉苑 C8-02	商铺	46.94	39.56
78	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060717 号	康体嘉苑 C8-03	商铺	44.65	37.63
79	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060707 号	康体嘉苑 C8-04	商铺	70.51	59.43
80	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060716 号	康体嘉苑 C8-05	商铺	44.65	37.63
81	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060715 号	康体嘉苑 C8-06	商铺	46.94	39.56
82	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060713 号	康体嘉苑 C8-07	商铺	44.06	37.13
83	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060711 号	康体嘉苑 C8-08	商铺	123.24	103.87
84	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060710 号	康体嘉苑 C9-01	商铺	35.34	29.78
85	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060697 号	康体嘉苑 C9-02	商铺	46.94	39.56
86	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060709 号	康体嘉苑 C9-03	商铺	44.65	37.63
87	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060708 号	康体嘉苑 C9-04	商铺	70.50	59.42
88	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060706 号	康体嘉苑 C9-05	商铺	44.65	37.63

89	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060704 号	康体嘉苑 C9-06	商铺	46.94	39.56
90	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060701 号	康体嘉苑 C9-07	商铺	44.06	37.13
91	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060699 号	康体嘉苑 C10-01	商铺	44.06	37.13
92	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060698 号	康体嘉苑 C10-02	商铺	46.94	39.56
93	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060696 号	康体嘉苑 C10-03	商铺	44.65	37.63
94	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060695 号	康体嘉苑 C10-04	商铺	70.50	59.42
95	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060694 号	康体嘉苑 C10-05	商铺	44.65	37.63
96	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060693 号	康体嘉苑 C10-06	商铺	46.94	39.56
97	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060692 号	康体嘉苑 C10-07	商铺	35.34	29.78
98	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0060712 号	康体嘉苑 C11-03	商铺	43.88	36.98
99	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059219 号	康体嘉苑 C11-04	商铺	46.75	39.40
100	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059354 号	康体嘉苑 C11-05	商铺	44.46	37.47
101	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059215 号	康体嘉苑 C11-06	商铺	46.75	39.40
102	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059213 号	康体嘉苑 C11-07	商铺	33.97	28.63
103	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059218 号	康体嘉苑 C11-08	商铺	33.97	28.63
104	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059355 号	康体嘉苑 C11-09	商铺	46.75	39.40
105	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059357 号	康体嘉苑 C11-10	商铺	44.46	37.47
106	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059362 号	康体嘉苑 C11-11	商铺	46.75	39.40
107	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059360 号	康体嘉苑 C11-12	商铺	43.88	36.98
108	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059351 号	康体嘉苑 D11-01	商铺	35.33	29.78
109	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059347 号	康体嘉苑 D11-02	商铺	46.93	39.55
110	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059340 号	康体嘉苑 D11-03	商铺	44.63	37.61
111	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059280 号	康体嘉苑 D11-04	商铺	70.48	59.40
112	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059279 号	康体嘉苑 D11-05	商铺	44.63	37.61
113	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059273 号	康体嘉苑 D11-06	商铺	68.95	58.11
114	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059271 号	康体嘉苑 D12-01	商铺	75.90	63.97
115	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059270 号	康体嘉苑 D12-02	商铺	44.70	37.67
116	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059266 号	康体嘉苑 D12-03	商铺	47.00	39.61
117	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059263 号	康体嘉苑 D12-04	商铺	34.15	28.78

118	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059261 号	康体嘉苑 D12-05	商铺	34.15	28.78
119	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059253 号	康体嘉苑 D12-06	商铺	47.00	39.61
120	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059237 号	康体嘉苑 D12-07	商铺	44.70	37.67
121	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059236 号	康体嘉苑 D12-08	商铺	47.00	39.61
122	淮安新城	苏（2018）淮安市不动产权第 0059229 号	康体嘉苑 D12-09	商铺	35.39	29.83
123	淮安新城	苏（2022）淮安市不动产权第 0080567 号	凤里路 15 号东片区综合楼	其他	25,256.31	16,272.64
124	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0053935 号	康体佳苑办公楼	办公	7,198.21	5,456.24
125	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0028237 号	星雨华府 26 号楼 261 室	住宅、车库及储藏室	362.33	683.90
126	淮安新城	苏（2023）淮安市不动产权第 0026846 号	星雨华府 26 号楼 262 室	住宅、车库及储藏室	362.33	683.90
127	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 01660010 号	淮安信息科技产业园研发楼一	办公	24,385.19	14,094.64
128	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166009 号	淮安信息科技产业园研发楼二	办公	8,561.95	4,948.81
129	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166005 号	淮安信息科技产业园研发楼三	办公	28,223.05	16,312.92
130	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166006 号	淮安信息科技产业园研发楼四	办公	2,215.44	1,280.52
131	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166007 号	淮安信息科技产业园研发楼五	办公	4,276.31	2,471.71
132	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166004 号	淮安信息科技产业园研发楼六	办公	553.64	320.00
133	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166008 号	淮安信息科技产业园研发楼七	办公	553.64	320.00
134	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166015 号	淮安信息科技产业园研发楼八	办公	559.07	323.14
135	淮安新城	苏（2021）淮安市不动产权第 0166017 号	淮安信息科技产业园大数据中心	办公	9,087.46	5,252.55
136	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028186 号	市委东大院 2 区 13 幢 104 室	住宅	122.80	266.07
137	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028187 号	北大院调干楼 101 室	住宅	118.56	256.88
138	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028188 号	北大院调干楼 102 室	住宅	118.56	256.88
139	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028189 号	北大院调干楼 103 室	住宅	77.69	168.33
140	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028190 号	北大院调干楼 104 室	住宅	20.75	44.96
141	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028191 号	北大院调干楼 105 室	住宅	48.79	105.71
142	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028192 号	北大院调干楼 106 室	住宅	86.69	187.83
143	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028193 号	北大院调干楼 201 室	住宅	118.56	256.88
144	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028194 号	北大院调干楼 202 室	住宅	118.56	256.88
145	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028195 号	北大院调干楼 203 室	住宅	77.69	168.33

146	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028196 号	北大院调干楼 204 室	住宅	48.79	105.71
147	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028197 号	北大院调干楼 205 室	住宅	86.69	187.83
148	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028198 号	北大院调干楼 301 室	住宅	118.56	256.88
149	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028199 号	北大院调干楼 302 室	住宅	118.56	256.88
150	江苏明睿置业	苏（2024）淮安市不动产权第 0028200 号	北大院调干楼 303 室	住宅	77.69	168.33
151	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089660 号	健康东路 116 号综合楼 1 室	商业	199.37	404.72
152	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089662 号	健康东路 116 号综合楼 2 室	商业	106.48	227.87
153	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089664 号	健康东路 116 号综合楼 3 室	商业	25.56	59.81
154	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089666 号	健康东路 116 号综合楼 4 室	商业	95.18	214.16
155	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089667 号	健康东路 116 号综合楼 5 室	商业	53.24	120.85
156	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089668 号	健康东路 116 号综合楼 6 室	商业	126.63	281.12
157	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089669 号	健康东路 116 号综合楼 7 室	商业	114.49	254.17
158	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089670 号	健康东路 116 号综合楼 8 室	商业	35.83	82.05
159	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089455 号	健康东路 116 号综合楼 9 室-1	商业	410.75	616.13
160	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089458 号	健康东路 116 号综合楼 9 室-2	商业	468.57	702.86
161	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089454 号	健康东路 116 号综合楼 9 室-3	商业	254.80	382.20
162	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089671 号	健康东路 116 号综合楼 10 室	商业	146.21	325.64
163	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089672 号	健康东路 116 号综合楼 11 室	传达室	20.61	24.53
164	淮安生态新城置业	苏（2017）淮安市不动产权第 0089679 号	健康东路 116 号综合楼 12 室	传达室	13.52	16.09
165	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179012 号	悠园新村 21 号楼 11 室	商业	258.27	145.77
166	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179655 号	悠园新村 22 号楼 15-1 室	商业	227.90	128.63
167	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179654 号	悠园新村 22 号楼 17-1 室	商业	129.18	72.91
168	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179973 号	悠园新村 23 号楼 19 室	商业	260.46	147.00
169	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0180058 号	悠园新村 23 号楼 20 室	商业	15.15	10.30
170	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179971 号	悠园新村 23 号楼 21 室	商业	227.90	128.63
171	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179975 号	悠园新村 23 号楼 22 室	商业	242.77	137.02
172	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179970 号	悠园新村 23 号楼 22-1 室	商业	227.90	128.63
173	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179974 号	悠园新村 23 号楼 23-1 室	商业	302.24	170.58
174	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179869 号	悠园新村 24 号楼 24 室	商业	265.56	149.88

175	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179871 号	悠园新村 24 号楼 25 室	商业	298.17	168.29
176	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179870 号	悠园新村 24 号楼 26 室	商业	226.05	127.58
177	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179872 号	悠园新村 24 号楼 27 室	商业	298.17	168.29
178	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179873 号	悠园新村 24 号楼 28 室	商业	265.56	149.88
179	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0180414 号	悠园新村 2 号楼 31-1 室	商业	73.34	49.87
180	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0180410 号	悠园新村 2 号楼 34 室	商业	128.16	72.33
181	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0180416 号	悠园新村 2 号楼 35 室	商业	54.12	36.80
182	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179218 号	悠园新村 3 号楼 39-1 室	商业	157.40	88.84
183	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0179938 号	悠园新村 5 号楼 61 室	商业	66.07	44.93
184	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175268 号	净菜超市 01 室	商业	821.22	394.62
185	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175267 号	净菜超市 02 室	商业	821.22	394.62
186	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175265 号	净菜超市商铺 1 室	商业	102.20	10.30
187	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175266 号	净菜超市商铺 2 室	商业	105.10	10.30
188	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175264 号	净菜超市商铺 3 室	商业	96.83	10.30
189	淮安生态新城置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0175263 号	净菜超市商铺 4 室	商业	23.39	10.30
190	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038250 号	翔宇大厦南楼 101 室	商务办公	519.08	598.66
191	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038248 号	翔宇大厦中楼 101 室	商务办公	1,272.84	1,467.97
192	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038249 号	翔宇大厦北楼 101 室	商务办公	3,910.64	4,510.14
193	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038251 号	翔宇大厦中楼 201 室	商务办公	400.72	457.58
194	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038253 号	翔宇大厦南楼 201 室	商务办公	1,031.24	1,177.57
195	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038252 号	翔宇大厦北楼 201 室	商务办公	3,871.91	4,421.33
196	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038254 号	翔宇大厦 301 室	商务办公	8,435.97	9,734.27
197	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038255 号	翔宇大厦 401 室	商务办公	7,163.22	8,265.64
198	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038257 号	翔宇大厦南楼 501 室	商务办公	1,232.46	1,436.93
199	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038256 号	翔宇大厦北楼 501 室	商务办公	1,229.50	1,433.47
200	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038258 号	翔宇大厦北楼 601 室	商务办公	1,229.50	1,433.47
201	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038259 号	翔宇大厦南楼 601 室	商务办公	1,232.46	1,436.93
202	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038261 号	翔宇大厦南楼 701 室	商务办公	1,232.46	1,444.44
203	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038260 号	翔宇大厦北楼 701 室	商务办公	1,229.50	1,440.97

204	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038262 号	翔宇大厦北楼 801 室	商务办公	1,229.50	1,448.35
205	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038263 号	翔宇大厦南楼 801 室	商务办公	1,232.46	1,451.84
206	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038265 号	翔宇大厦南楼 901 室	商务办公	1,232.46	1,459.23
207	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038264 号	翔宇大厦北楼 901 室	商务办公	1,229.50	1,455.73
208	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038271 号	翔宇大厦南楼 1201 室	商务办公	1,232.46	1,481.42
209	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038269 号	翔宇大厦南楼 1101 室	商务办公	1,232.46	1,466.63
210	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038268 号	翔宇大厦北楼 1101 室	商务办公	1,229.50	1,463.11
211	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053455 号	翔宇大厦北楼 2201 室	商务办公	1,229.50	1,544.01
212	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038273 号	翔宇大厦南楼 1301 室	商务办公	1,232.46	1,488.81
213	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038272 号	翔宇大厦北楼 1301 室	商务办公	1,229.50	1,485.24
214	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038274 号	翔宇大厦北楼 1401 室	商务办公	1,229.50	1,492.61
215	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038275 号	翔宇大厦南楼 1401 室	商务办公	1,232.46	1,496.21
216	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038277 号	翔宇大厦南楼 1501 室	商务办公	1,232.46	1,503.60
217	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038276 号	翔宇大厦北楼 1501 室	商务办公	1,229.50	1,499.99
218	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038278 号	翔宇大厦北楼 1601 室	商务办公	1,229.50	1,507.37
219	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038279 号	翔宇大厦南楼 1601 室	商务办公	1,232.46	1,511.00
220	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038281 号	翔宇大厦南楼 1701 室	商务办公	1,232.46	1,518.51
221	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038280 号	翔宇大厦北楼 1701 室	商务办公	1,229.50	1,514.87
222	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053448 号	翔宇大厦北楼 1801 室	商务办公	1,229.50	1,522.24
223	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053449 号	翔宇大厦南楼 1801 室	商务办公	1,232.46	1,525.91
224	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053451 号	翔宇大厦南楼 1901 室	商务办公	1,232.46	1,533.30
225	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053450 号	翔宇大厦北楼 1901 室	商务办公	1,229.50	1,529.62
226	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053452 号	翔宇大厦北楼 2001 室	商务办公	1,229.50	1,537.00
227	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053453 号	翔宇大厦南楼 2001 室	商务办公	1,232.46	1,540.70
228	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0053454 号	翔宇大厦北楼 2101 室	商务办公	1,229.50	1,544.38
229	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038266 号	翔宇大厦北楼 1001 室	商务办公	1,229.50	1,470.48
230	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038267 号	翔宇大厦南楼 1001 室	商务办公	1,232.46	1,474.02
231	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038270 号	翔宇大厦北楼 1201 室	商务办公	1,229.50	1,477.86
232	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0038247 号	翔宇大厦地下室	机动/非机动车库	20,588.12	3,790.00

233	淮安兴业控股	苏（2022）淮安市不动产权第 0011535 号	福地路 5 号、景会路 9 号阳光大厦	商务金融用地	7,106.91	4,674.00
234	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0094892 号	绿地广场 1 号楼贵宾楼 101 室	办公	3,963.48	5,569.00
235	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0094810 号	绿地广场 1 号楼北楼 601 室	办公	29,786.61	43,572.00
236	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0094814 号	绿地广场 3 号楼 101 室	办公	9,917.49	14,068.00
237	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0094811 号	绿地广场 4 号楼 101 室	办公	10,233.65	14,533.00
238	淮安卓睿建设发展	苏（2023）淮安市不动产权第 0094809 号	绿地广场 5 号楼 101 室	办公	10,832.61	15,362.00
239	江苏新睿城市发展	苏（2024）淮安市不动产权第 0031778 号	绿地广场 6 号楼 101 室	办公	12,869.09	18,251.00
240	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019109 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 5 号楼	商业	1,104.47	1,078.00
241	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019124 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 6 号楼	商业	658.56	645.00
242	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019123 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 10 号楼	商业	1,015.17	991.00
243	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019122 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 11 号楼	商业	1,201.18	1,172.00
244	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019106 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 12 号楼	商业	1,201.18	1,172.00
245	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019111 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 13 号楼	商业	1,161.51	1,134.00
246	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019113 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 14 号楼	商业	1,161.51	1,134.00
247	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0019108 号	淮海南路 292 号清江古韵·水岸风情街 23 号楼	商业	1,520.90	1,475.00
	合计					<b>492,212.69</b>

### 截至 2024 年末发行人投资性房地产中主要土地明细

单位：平方米、万元

序号	房屋产权人	权证号	位置	用地性质	土地用途	面积	账面价值
1	淮安新城	淮 A 国用（2013 出）第 12043 号	枚皋路南侧、承恩大道东侧	出让	商业、办公、住宅	45,897.40	49,404.45
2	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0000196 号	淮安市生态新城枚皋路南侧、万瑞路东侧	出让	商业、居住、办公	17,761.80	20,473.58
3	淮安新城	苏（2023）淮安市不动产权第 0119474 号	新长铁路南侧、枚皋路东侧	出让	商业、办公、住宅	29,032.80	31,251.22
4	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0003300 号	淮安市楚州区枚皋中路南侧、翔宇大道东侧	出让	商住	89,208.40	94,297.10

序号	房屋产权人	权证号	位置	用地性质	土地用途	面积	账面价值
5	淮安新城	淮 C 国用（2010 出）第 272 号	翔宇大道东侧、枚皋中路南侧（新城 25 号地块）	出让	商住	58,953.70	46,747.06
6	淮安新城	淮 A 国用（2013 出）第 4055 号	新城清远路北侧、万康路东侧	出让	办公	12,652.00	11,775.70
7	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0003346 号	翔宇大道东侧、枚皋中路南侧	出让	住宅	128,662.00	136,001.25
8	淮安新城	苏（2024）淮安市不动产权第 0002272 号	翔宇大道东侧、枚皋中路南侧（新城 24 号地块）	出让	商住	96,846.90	76,794.30
9	淮安新城	苏（2017）淮安市不动产权第 0010212 号	淮安生态新城枚皋中路南侧、翔宇大道东侧	出让	商住	96,867.21	76,810.40
10	淮安新城	淮 C 国用（2010 出）第 273 号	翔宇大道东侧、枚皋中路南侧（新城 27 号地块）	出让	商住	89,129.00	87,558.43
11	淮安新城	淮 C 国用（2010 出）第 275 号	翔宇大道东侧、枚皋中路南侧（新城 28 号地块）	出让	商住	44,383.50	35,193.69
12	淮安新城	淮 C 国用（2012 出）第 9070 号	开发区枚皋路南侧、承恩大道西侧	出让	商住	22,149.60	17,777.52
13	淮安市花卉苗木发展经营	淮国用（2016）第 10815 号	生态新城樵关路西侧、悠园路南侧	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	32,326.40	31,562.61
14	淮安市花卉苗木发展经营	淮国用（2016）第 10816 号	生态新城樵关路西侧、悠园路南侧	出让	城镇住宅用地，其他商服用地	41,974.90	40,992.73
15	淮安兴业控股	苏（2022）淮安市不动产权第 0013286 号	新城区明志路西侧、天和路南侧	出让	商务金融用地	22,578.70	19,610.32
16	淮安市清浦新城置业	淮 A 国用（2010）出第 1496 号	清浦区明远路北侧	出让	住宅	47,742.00	24,394.25
17	淮安市浦瑞拓置业	苏（2021）淮安市不动产权第 0076846 号	长阳路西侧、枚乘路南侧	出让	商业金融用地	9,969.90	2,961.06
18	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0081157 号	勤政路西侧、枚乘路南侧	出让	住宅	189,602.00	236,593.23
19	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0081156 号	枚乘路南侧、启秀路东侧	出让	住宅	22,986.00	28,682.88
20	淮安市清浦新城置业	苏（2023）淮安市不动产权第 0081159 号	淮海南路西侧、枚乘路南侧	出让	住宅	42,264.00	52,738.77
21	淮安市浦瑞盛开发	苏（2024）淮安市不动产权第 0037814 号	枚乘路南侧、勤政路东侧	出让	商住	13,802.00	15,155.81
-	合计	-	-	-	-	-	1,136,776.36

## （二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债情况如下：

负债结构分析						
项目	单位：万元、%					
	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	939,276.13	11.46	861,631.34	10.42	724,144.93	8.66
应付票据	154,929.90	1.89	141,879.80	1.72	293,117.01	3.51
应付账款	67,892.46	0.83	49,661.95	0.60	41,754.37	0.50
预收款项	2,293.33	0.03	2,049.11	0.02	2,119.39	0.03
合同负债	13,775.04	0.17	14,599.64	0.18	45,259.14	0.54
应付职工薪酬	198.39	0.00	930.70	0.01	996.72	0.01
应交税费	267,801.01	3.27	248,952.68	3.01	219,904.92	2.63
其他应付款	396,617.64	4.84	446,939.48	5.40	450,724.62	5.39
一年内到期的非流动负债	2,089,640.29	25.50	1,765,066.02	21.34	1,819,731.18	21.77
其他流动负债	197,264.54	2.41	154,788.25	1.87	351,189.97	4.20
<b>流动负债合计</b>	<b>4,129,688.73</b>	<b>50.39</b>	<b>3,686,498.98</b>	<b>44.57</b>	<b>3,948,942.26</b>	<b>47.25</b>
长期借款	2,212,742.68	27.00	2,305,043.21	27.87	2,075,637.99	24.84
应付债券	1,266,178.66	15.45	1,644,765.93	19.89	1,697,411.22	20.31
长期应付款	366,376.32	4.47	411,827.95	4.98	419,384.03	5.02
递延所得税负债	154,233.11	1.88	156,369.59	1.89	146,088.86	1.75
其他非流动负债	65,770.05	0.80	66,614.42	0.81	70,222.66	0.84
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,065,300.82</b>	<b>49.61</b>	<b>4,584,621.11</b>	<b>55.43</b>	<b>4,408,744.77</b>	<b>52.75</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,194,989.54</b>	<b>100.00</b>	<b>8,271,120.09</b>	<b>100.00</b>	<b>8,357,687.03</b>	<b>100.00</b>

### 1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款分别为 724,144.93 万元、861,631.34 万元和 939,276.13 万元，占总负债的比重分别为 8.66%、10.42%和 11.46%。报告期内发行人短期借款金额呈增长趋势，2024 年末短期借款较 2023 年末增长 137,486.40 万元，增幅 18.99%，主要系各家银行流动资金贷款提款增加所致。2025 年 9 月末短期借款较 2024 年末增长 77,644.79 万元，增幅 9.01%。

截至 2025 年 9 月末，发行人短期借款担保结构如下：

单位：万元、%

项目	金额	占比
质押借款	13,850.00	1.47
抵押借款	41,850.00	4.46
保证借款	796,688.00	84.82

项目	金额	占比
信用借款	4,880.00	0.52
保证+质押	6,900.00	0.73
保证+抵押	74,210.00	7.90
短期借款应付利息	898.13	0.10
<b>合计</b>	<b>939,276.13</b>	<b>100.00</b>

## 2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据分别为 293,117.01 万元、141,879.80 万元及 154,929.90 万元，占当期末总负债的比重分别为 3.51%、1.72%及 1.89%。2024 年末应付票据较 2023 年末减少 151,237.21 万元，降幅 51.60%，主要系银行承兑汇票减少所致。2025 年 9 月末应付票据较 2024 年末增长 13,050.10 万元，增幅 9.20%。报告期各期末，发行人应付票据明细如下：

单位：万元

种类	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
商业承兑汇票	46,929.90	68,700.00	91,495.01
银行承兑汇票	108,000.00	73,179.80	201,622.00
<b>合计</b>	<b>154,929.90</b>	<b>141,879.80</b>	<b>293,117.01</b>

## 3、预收账款

报告期各期末，发行人预收账款分别为 2,119.39 万元、2,049.11 万元和 2,293.33 万元，占总负债的比重分别为 0.03%、0.02%和 0.03%，发行人预收账款主要为预收租金等。

## 4、合同负债

报告期各期末，发行人合同负债为 45,259.14 万元、14,599.64 万元和 13,775.04 万元，占总负债的比重为 0.54%、0.18%和 0.17%。发行人合同负债主要为预收购房款。2024 年末发行人合同负债较 2023 年末减少 30,659.50 万元，降幅 67.74%，主要系预收购房款减少所致。2025 年 9 月末，发行人合同负债较 2024 年末减少 824.60 万元，降幅 5.65%。

## 5、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款分别为 450,724.62 万元、446,939.48 万元和 396,617.64 万元，占总负债的比重分别为 5.39%、5.40%和 4.84%。发行人 2024 年末其他应付款较 2023 年末减少 3,785.14 万元，降幅 0.84%。2025 年 9 月末其他应付款较 2024 年末减少 50,321.84 万元，降幅 11.26%。

### 发行人近两年及一期末其他应付款明细情况表

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
应付利息	-	-	-
其他应付款	396,617.64	446,939.48	450,724.62
<b>合计</b>	<b>396,617.64</b>	<b>446,939.48</b>	<b>450,724.62</b>

#### 截至 2025 年 9 月末发行人账龄在 1 年以上的主要其他应付款明细

单位：万元，%

序号	单位名称	与本公司关系	金额	占比	内容
1	淮安市清江浦区房屋征收服务中心	非关联方	55,490.75	13.99	往来款
2	淮安新城鸿升建设工程有限公司	关联方	23,315.72	5.88	往来款
3	淮安长硕房地产开发有限公司	关联方	18,317.90	4.62	往来款
4	淮安市盛悦置业有限公司	关联方	16,701.29	4.21	往来款
5	淮安市南浦新城园林苗圃有限公司	非关联方	10,468.98	2.64	往来款
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>124,294.64</b>	<b>31.34</b>	<b>-</b>

### 6、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，公司一年内到期的非流动负债分别为 1,819,731.18 万元、1,765,066.02 万元和 2,089,640.29 万元，占总负债的比重分别为 21.77%、21.34% 和 25.50%，由一年内到期的长期借款、一年内到期的长期应付款和一年内到期的应付债券构成。

#### 截至 2025 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债明细

单位：万元

科目	金额
1 年内到期的长期借款	908,346.74
1 年内到期的应付债券	922,379.33
1 年内到期的长期应付款	202,597.56
1 年内到期的其他非流动负债	-
长期借款应付利息	3,274.14
应付债券应付利息	53,042.52
<b>合计</b>	<b>2,089,640.29</b>

### 7、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债为 351,189.97 万元、154,788.25 万元和 197,264.54 万元，占总负债的比重为 4.20%、1.87%和 2.41%。发行人其他流动负债主要为短期理财直融、债权融资计划等。2024 年末发行人其他流动负债较 2023 年末减少 196,401.72 万元，降幅 55.92%，主要系偿还部分短期理财直融及

债权融资计划及偿还短期融资租赁所致。2025 年 9 月末，发行人其他流动负债较 2024 年末增加 42,476.29 万元，增幅 27.44%。

## 8、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款分别为 2,075,637.99 万元、2,305,043.21 万元和 2,212,742.68 万元，占总负债的比重分别为 24.84%、27.87%和 27.00%，近年来公司在项目上资金投入较大，因此长期借款规模较大且呈现上升趋势，长期借款在负债总额中的占比较高。2024 年末长期借款较 2023 年末增加 229,405.22 万元，增幅为 11.05%。2025 年 9 月末，长期借款较 2024 年末减少 92,300.53 万元，降幅为 4.00%。

报告期各期末，发行人长期借款担保结构如下：

### 发行人近两年及一期末长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
质押及保证	276,044.40	134,720.00	112,660.00
抵押及保证	386,785.00	341,460.00	313,921.30
保证借款	2,357,386.31	2,170,453.85	2,116,007.83
信用借款	73,873.71	102,348.80	131,797.60
质押借款	0.00	-	24,399.00
抵押借款	12,200.00	14,600.00	26,863.00
抵押及质押	0.00	-	4,750.00
保证、抵押及质押	14,800.00	9,600.00	57,000.00
减：一年内到期的长期借款	908,346.74	468,139.44	711,760.74
合计	<b>2,212,742.68</b>	<b>2,305,043.21</b>	<b>2,075,637.99</b>

## 9、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 1,697,411.22 万元、1,644,765.93 万元和 1,266,178.66 万元，在总负债中的占比分别为 20.31%、19.89%和 15.45%。2024 年末应付债券较 2023 年末减少 52,645.29 万元，降幅 3.10%。2025 年 9 月末应付债券较 2024 年末减少 378,587.27 万元，降幅 23.02%。

发行人存量债券情况见“第六节 发行人信用状况”-“二、发行人其他信用情况”-“（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”。

## 10、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为 419,384.03 万元、411,827.95 万元和 366,376.32 万元，占总负债的比重分别为 5.02%、4.98%和 4.47%。公司长期应付款主要为融资租赁借款和财政专项资金拨款，具体情况如下：

### 发行人近两年及一期末长期应付款构成情况

单位：万元

项目	2025 年 9 月末	2024 年末	2023 年末
长期应付款	269,876.12	323,024.07	348,096.48
其中：借款	472,473.68	514,302.22	569,517.20
减：一年内到期部分	202,597.56	191,278.15	221,420.72
专项应付款	96,500.20	88,803.89	71,287.55
<b>合计</b>	<b>366,376.32</b>	<b>411,827.95</b>	<b>419,384.03</b>

### 11、发行人有息负债情况

（1）最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 694.49 亿元、707.09 亿元和 699.17 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.10%、85.49%和 85.32%。最近一期末，发行人银行借款余额为 339.32 亿元，占有息负债余额的比例为 48.53%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 447.18 亿元，占有息负债余额的比例为 63.96%。

最近两年及一期末，发行人有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	939,276.13	13.43	861,631.34	12.19	723,534.00	10.42
一年内到期的非流动负债	2,089,640.29	29.89	1,765,066.02	24.96	1,736,142.52	25.00
其他流动负债	196,439.15	2.81	153,887.01	2.18	344,093.42	4.95
长期借款	2,212,742.68	31.65	2,305,043.21	32.60	2,075,637.99	29.89
应付债券	1,266,178.66	18.11	1,644,765.93	23.26	1,697,411.22	24.44
长期应付款	269,876.12	3.86	323,024.07	4.57	348,096.48	5.01
其他非流动负债	17,500.00	0.25	17,500.00	0.25	20,000.00	0.29
<b>合计</b>	<b>6,991,653.03</b>	<b>100.00</b>	<b>7,070,917.58</b>	<b>100.00</b>	<b>6,944,915.64</b>	<b>100.00</b>

（2）报告期各期末，发行人有息债务到期期限分布情况、信用融资与担保融资分布情况如下：

### 报告期各期末有息债务期限结构

单位：亿元、%

项目	1 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
<b>银行贷款</b>	<b>106.74</b>	<b>38.02</b>	<b>339.32</b>	<b>48.53</b>	<b>282.94</b>	<b>40.01</b>	<b>252.84</b>	<b>36.41</b>
其中担保贷款	98.63	35.13	325.79	46.60	273.57	38.69	238.74	34.38
其中：政策性银行	0.70	0.25	15.67	2.24	8.21	1.16	-	-
国有六大行	21.50	7.66	111.33	15.92	103.50	14.64	92.64	13.34
股份制银行	37.98	13.53	112.60	16.11	92.71	13.11	131.10	18.88
地方城商行	34.27	12.21	76.24	10.90	58.23	8.24	2.22	0.32
地方农商行	12.00	4.27	22.69	3.24	19.86	2.81	25.73	3.70
其他银行	0.29	0.10	0.79	0.11	0.44	0.06	1.15	0.17
<b>债券融资</b>	<b>108.44</b>	<b>38.63</b>	<b>232.49</b>	<b>33.25</b>	<b>264.3</b>	<b>37.38</b>	<b>242.86</b>	<b>34.97</b>
其中：公司债券	54.38	19.37	124.63	17.83	153.42	21.70	124.38	17.91
企业债券	-	-	-	-	-	-	5.98	0.86
债务融资工具	54.07	19.26	107.86	15.43	110.88	15.68	112.5	16.2
<b>非标融资</b>	<b>75.68</b>	<b>26.96</b>	<b>127.36</b>	<b>18.22</b>	<b>159.84</b>	<b>22.61</b>	<b>198.78</b>	<b>28.62</b>
其中：信托融资	52.49	18.70	62.15	8.89	78.82	11.15	89.8	12.93
融资租赁	7.98	2.84	46.25	6.62	52.33	7.40	57.08	8.22
债权融资计划	11.46	4.08	11.88	1.70	14.76	2.09	18.47	2.66
理财直融	1.75	0.62	1.75	0.25	6.75	0.95	26.5	3.82
保理及其他	2.01	0.71	5.33	0.76	7.19	1.02	6.93	1.00
<b>合计</b>	<b>280.76</b>	<b>100.00</b>	<b>699.17</b>	<b>100.00</b>	<b>707.09</b>	<b>100.00</b>	<b>694.49</b>	<b>100</b>

(3) 发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书“第六节发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

(4) 截至 2025 年 9 月末，发行人非标融资合计 127.36 亿元，占有息负债总额的 18.22%，主要由信托融资及融资租赁构成。发行人非标融资渠道包含信托融资、融资租赁、债权融资、理财直融、保理等，发行人非标融资期限主要分布于 3 年以内，具体期限情况如下：

#### 截至 2025 年 9 月末发行人非标融资情况

单位：万元、%

项目	1 年以内 (含 1 年)	1-2 年 (含 2 年)	2-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计	
					金额	占比
信托融资	524,918.36	87,536.94	9,015.90	-	621,471.20	48.80

项目	1 年以内 (含 1 年)	1-2 年 (含 2 年)	2-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计	
					金额	占比
融资租赁	79,772.63	128,092.35	121,199.07	133,409.63	462,473.68	36.31
债权融资计划	114,553.99	4,208.56	-	-	118,762.55	9.33
理财直融	17,500.00	-	-	-	17,500.00	1.37
保理及其他	20,070.00	23,259.76	10,019.70	-	53,349.46	4.19
<b>合计</b>	<b>756,814.97</b>	<b>243,097.62</b>	<b>140,234.67</b>	<b>133,409.63</b>	<b>1,273,556.89</b>	<b>100.00</b>

发行人非标融资综合成本介于 3%-9% 之间。截至 2025 年 9 月末，发行人尚未还款非标融资的平均融资成本如下：

### 截至 2025 年 9 月末发行人非标融资平均融资成本情况

非标融资类型	平均融资成本
信托融资	3%-9%
融资租赁	6%-7%
债权融资	5%-6%
理财直融	5%-6%
保理及其他	6%-9%
<b>综合</b>	<b>3%-9%</b>

自成立以来，发行人一直与银行、信托等金融机构保持良好的合作关系。截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 640.11 亿元，已使用额度 339.32 亿元，尚未使用的授信额度为 300.79 亿元，发行人传统融资渠道通畅。同时，发行人已经成功发行银行间债务融资工具、公司债券和企业债券，融资渠道畅通，报告期内发行人筹资活动现金流入分别为 496.12 亿元、443.31 亿元和 375.52 亿元，报告期内保持稳定，发行人筹资能力未受到不利影响。

### （三）现金流量分析

最近两年及一期，发行人现金流量情况如下：

现金流量金额和构成情况			
单位：万元			
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
经营活动现金流入小计	466,556.41	948,466.91	967,882.05
经营活动现金流出小计	284,078.37	688,228.57	1,012,789.28
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>182,478.03</b>	<b>260,238.34</b>	<b>-44,907.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
投资活动现金流入小计	938.85	7,847.86	1,505.46

现金流量金额和构成情况			
			单位：万元
项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
投资活动现金流出小计	9,725.56	109,093.25	62,322.23
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-8,786.71</b>	<b>-101,245.39</b>	<b>-60,816.77</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
筹资活动现金流入小计	3,755,242.53	4,433,105.95	4,961,167.74
筹资活动现金流出小计	3,927,608.27	4,510,210.45	4,893,920.02
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-172,365.74</b>	<b>-77,104.49</b>	<b>67,247.72</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>1,325.58</b>	<b>81,888.46</b>	<b>-38,476.28</b>
<b>年末现金及现金等价物余额</b>	<b>537,217.90</b>	<b>535,892.32</b>	<b>454,003.87</b>

### 1、经营活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流入分别为 967,882.05 万元、948,466.91 万元和 466,556.41 万元。其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 583,072.79 万元、468,606.46 万元和 260,223.58 万元，发行人销售商品、提供劳务收到的现金主要来源于土地整理、基础设施代建以及房地产销售产生的收入回款等。经营活动产生的现金流入中收到的其他与经营活动有关的现金分别为 376,029.27 万元、479,860.17 万元和 206,332.83 万元，占发行人经营活动产生的现金流入的比重分别为 38.85%、50.59%及 44.22%，占比较高。收到的其他与经营活动有关的现金流入主要为发行人与当地其他国有企业之间的往来款。报告期内发行人收入及往来回款整体保持稳定。

近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流出分别为 1,012,789.28 万元、688,228.57 万元和 284,078.37 万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 831,994.22 万元、294,918.01 万元和 205,850.01 万元，发行人购买商品、接受劳务支付的现金主要为土地拆迁整治工程成本、工程项目建设及保障房建设的工程款。经营活动产生的现金流出中支付的其他与经营活动有关的现金分别为 154,819.24 万元、365,045.69 万元和 57,118.49 万元，支付的其他与经营活动有关的现金主要为与国有企业之间的经营往来。

近两年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为-44,907.22 万元、260,238.34 万元和 182,478.03 万元，呈波动趋势。2023 年度，发行人经营活动现金流量净流出较大，主要系 2023 年度支出的土地拆迁成本及工程款较多所致。

发行人目前承建的大量项目尚未进入结算期，随着项目的逐步开展与进行，

所需投入资金较多，工程建设周期和回款周期存在差异，随着淮安市城市建设与土地开发整理的推进，公司支出不断增加，导致公司经营活动产生的经营性现金流持续出现波动。此外，发行人属于城市建设企业，其与政府部门及其他地方国有企业共同开展项目建设较多，合作项目结算后逐年回款，因此其他经营现金流入占比较高。

## 2、投资活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人投资活动产生的现金流入分别为 1,505.46 万元、7,847.86 万元和 938.85 万元。2024 年发行人投资活动产生的现金流入同比增加，主要系收回投资收到的现金增加。报告期各期，发行人投资活动产生的现金流出分别为 62,322.23 万元、109,093.25 万元和 9,725.56 万元。发行人投资活动产生的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金。

近两年及一期，发行人投资活动现金流量净额分别为-60,816.77 万元、-101,245.39 万元和-8,786.71 万元，由于发行人购建固定资产、无形资产及投资等支付的现金较多，投资活动现金流整体呈现流出。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 58,135.11 万元、86,301.25 万元和 3,065.41 万元，主要系对在河作作业区一期码头工程、区域供水管网工程、白马湖水厂二期和淮安信息科技产业园等项目的投资支出，未来将主要通过各业务板块的运营收入和政府补贴收入实现收益，预计回收周期约 5-10 年。

报告期内，发行人投资支付的现金分别为 4,187.12 万元、22,792.00 万元和 1,604.00 万元。2024 年发行人投资支付的现金增加，主要为新增对淮安市投控城市更新建设发展有限公司等公司的投资支出，发行人将上述股权投资纳入长期股权投资科目核算，未来将通过收取投资收益的方式实现预期收益，主要包括持有上述公司的股份获得的分红收益和处置持有的部分公司股份取得投资收益，可成为本期债券还本付息的资金来源。

近两年及一期，发行人投资活动的现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金以及投资支付的现金，随着项目逐步完工，发行人通过购建项目出租、处置长期资产项目等方式实现现金流回流。因此，发行人对外投资预计不会对本期债券偿付能力产生重大不利影响。

### 3、筹资活动产生的现金流量分析

近两年及一期，发行人筹资活动产生的现金流入分别为 4,961,167.74 万元、4,433,105.95 万元和 3,755,242.53 万元，主要是借款和发行债券收到的现金。报告期内，发行人通过借款及发行债券融入资金保持合理规模；报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流出分别为 4,893,920.02 万元、4,510,210.45 万元和 3,927,608.27 万元。发行人筹资活动产生的现金流出主要归还借款本息，报告期内发行人到期的债务较多，因此筹资活动产生的现金流出整体规模较大。

近两年及一期，发行人筹资活动现金流量净额分别为 67,247.72 万元、-77,104.49 万元和-172,365.74 万元，存在一定的波动，主要系发行人根据公司未来发展规划及经营需求调整融资需求所致，对发行人的偿债能力无重大不利影响。

#### （四）偿债能力分析

##### 近两年及一期末偿债能力指标情况表

单位：亿元、%

科目	2025 年 1-9 月/末	2024 年度/末	2023 年度/末
资产负债率	61.85	64.73	65.42
流动比率	2.45	2.61	2.55
速动比率	1.15	1.06	0.99
EBITDA	-	13.15	15.05
EBITDA 利息保障倍数	-	0.37	0.41

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 65.42%、64.73%和 61.85%，总体水平较为稳定，负债规模可控。

报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.55、2.61 和 2.45，速动比率分别为 0.99、1.06 和 1.15，报告期内呈增长趋势，保持在较好的水平，体现了发行人流动资产对流动负债较强的覆盖能力。

2023 年度和 2024 年度，公司 EBITDA 分别为 15.05 亿元和 13.15 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 0.41 和 0.37，发行人主营业务前期投入大，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，其中资产构成以流动资产为主，主要包括存货、应收款项和货币资金，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。发行人为淮安市主体评级 AA+国有企业，业务具有一定的区域垄断性，报告期内，发行人营业收入分别为 66.34 亿元、70.11 亿元和 45.70 亿元，经营活动现金流入分别为 96.79 亿元、94.85 亿元和 46.66 亿元。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工程建设、安置房、土地开发整理等，存量业务规模较大，截至 2024 年末，发行人存货合同履约成本 568.98 亿元。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 699.17 亿元，一年内到期的有息债务为 280.76 亿元。

本期债券发行规模不超过 6.59 亿元（含 6.59 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还到期公司债券。本期债券未增加公司偿债压力，且从期限结构看，3 年以上到期债务占比相对较小，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平均，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 663,430.24 万元、701,095.66 万元和 456,960.26 万元，实现归属于母公司净利润分别为 56,365.78 万元、43,836.36 万元和 27,044.87 万元，发行人可以从未来业务运营中获取的稳定净利润以及营业收入。

（2）资产变现：发行人一直实施稳健的财务政策，资产质量良好，必要时可以通过资产变现来补充偿债资金。截至 2025 年 9 月末，发行人未受限货币资金余额 39.58 亿元，未受限投资性房地产余额 79.64 亿元，未受限固定资产余额 39.63 亿元，受限资产合计 182.55 亿元。

（3）应收款项回收：截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款 192.33 亿元，其他应收款 207.25 亿元，发行人应收账款及其他应收款对手方主要为淮安市内国有企业及政府部门，资信状况良好，与发行人合作密切，未来发行人收回应收款项，为公司债务偿付提供支持。

（4）畅通的融资渠道：截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 640.11 亿元，已使用额度 339.32 亿元，尚未使用的授信额度为 300.79 亿元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，继续保持在银行的授信额度，保持间接融资渠道畅通，以便于公司资金周转。直接融资方面，发行人主体评

级AA+，已发行企业债券、公司债券、债务融资工具等多种直接融资，得到投资者认可，未来亦可通过借新还旧等方式对债券本息偿付提供较好的保障。

（5）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342.51亿元、335.57亿元和296.48亿元，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，不被控股股东、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

#### 1、主要盈利能力指标分析

##### 近两年及一期盈利能力指标情况表

单位：亿元、%

科目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业收入	45.70	70.11	66.34
净利润	2.71	4.38	5.63
营业毛利率	19.48	18.34	19.74
平均净资产收益率	0.57	0.98	1.28

注：最近一期数据未经年化

报告期内，发行人的营业毛利率分别为 19.74%、18.34%和 19.48%；平均净资产收益率分别为 1.28%、0.98%和 0.57%。报告期内发行人营业毛利率和平均净资产收益率总体呈波动趋势。

## 2、期间费用分析

### 期间费用明细情况

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
销售费用	504.58	0.11	949.94	0.14	1,256.76	0.19
管理费用	22,707.22	4.97	27,284.52	3.89	28,120.20	4.24
财务费用	39,001.93	8.54	53,513.32	7.63	55,480.58	8.36
<b>期间费用合计</b>	<b>62,213.73</b>	<b>13.61</b>	<b>81,747.79</b>	<b>11.66</b>	<b>84,857.54</b>	<b>12.79</b>

发行人各项期间费用中，管理费用和财务费用占比较高。报告期各期，管理费用分别为 28,120.20 万元、27,284.52 万元和 22,707.22 万元，管理费用主要包括固定资产折旧、无形资产摊销以及管理人员人工成本等。发行人财务费用分别为 55,480.58 万元、53,513.32 万元和 39,001.93 万元，财务费用主要为利息费用。

## 3、政府补贴收入分析

### 补贴明细情况

单位：万元、%

项目	2024 年		2023 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
其他收益-政府补贴	25,120.46	3.58	15,819.45	2.38
其中：基础设施建设补助	17,296.92	2.47	8,800.00	1.33
区域供水项目补贴	7,600.00	1.08	7,000.00	1.06
清江浦区商务局促销费活动补贴	-	-	6.92	<0.01

项目	2024 年		2023 年	
	金额	占营业收入的比例	金额	占营业收入的比例
其他	223.54	0.03	12.53	<0.01
<b>合计</b>	<b>25,120.46</b>	<b>3.58</b>	<b>15,819.45</b>	<b>2.38</b>

报告期内，发行人补贴收入分别为 1.58 亿元、2.51 亿元和 1.33 亿元，占营业收入的比重分别为 2.38%、3.58% 和 2.90%，占利润总额的比重分别为 22.66%、46.59% 和 38.56%，补贴收入对利润贡献较大。发行人作为淮安市重要的基础设施建设主体，在生态新城区域内具有垄断地位，获得股东的大力支持，发行人补贴收入主要为基础设施建设补贴，与发行人业务相关，具有可持续性。

## （六）关联交易情况

### 1、发行人的股东

#### 关联方明细

	与公司关系
淮安市投资控股集团有限公司	控股股东
淮安市人民政府	股东
淮安国发投资有限公司	股东
中国农发重点建设基金有限公司	股东

### 2、实际控制人

截至本募集说明书签署日，发行人实际控制人为淮安市人民政府。

### 3、发行人的子公司

截至 2024 年末，发行人子公司情况如下：

#### 子公司明细

序号	子公司名称	级次
1	淮安市花卉苗木发展经营有限公司	一级
2	江苏新睿城市发展集团有限公司	一级
3	淮安兴业控股有限公司	一级
4	江苏明睿臻选供应链有限公司	二级
5	淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司	一级
6	江苏新睿控股有限公司	二级
7	淮安盛远智慧建设发展有限公司	一级

序号	子公司名称	级次
8	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	一级
9	淮安奥体园林绿化工程有限公司	二级
10	淮安兴福园林工程有限公司	二级
11	淮安宏远智慧新能源科技有限公司	二级
12	淮安惠远建设项目管理有限公司	一级
13	淮安卓远资产经营有限公司	一级
14	淮安致远市政工程建设有限公司	二级
15	淮安泽远建设发展有限公司	一级
16	淮安市清浦新城置业有限公司	二级
17	淮安市清浦城市改造建设投资开发有限公司	二级
18	淮安市城改置业有限公司	三级
19	淮安市博力贸易有限公司	三级
20	淮安金诚食品博览城管理有限公司	二级
21	淮安市天诺贸易有限公司	二级
22	淮安国际博览管理有限公司	三级
23	淮安市南浦农业产业发展有限公司	二级
24	淮安耀浦建设工程有限公司	二级
25	淮安市浦瑞诚置业有限公司	三级
26	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	二级
27	淮安市淮安区城投置业有限公司	二级
28	淮安市淮安区水利建筑工程公司	二级
29	淮安市兴淮水务有限公司	二级
30	淮安市淮安区农村供水有限公司	三级
31	淮安市第二市政有限公司	二级
32	淮安市大众建筑劳务有限公司	三级
33	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	二级
34	淮安立之新贸易有限公司	二级
35	江苏卓睿物业服务有限公司	二级
36	淮安市浦诺物资有限公司	三级
37	淮安市淮博餐饮管理有限公司	三级
38	淮安市浦源宏城市更新有限公司	三级
39	淮安市浦瑞智置业有限公司	三级
40	淮安市浦瑞宏置业有限公司	三级

序号	子公司名称	级次
41	淮安市浦瑞慧置业有限公司	三级
42	淮安市浦源盛农业发展有限公司	三级
43	淮安市淮博文化体育服务有限公司	三级
44	淮安绿野置业有限公司	三级
45	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	三级
46	淮安市儒昱农业科技有限公司	三级
47	淮安市儒芮农业开发有限公司	三级
48	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	三级
49	淮安首选建设管理有限公司	三级
50	淮安市兴淮港口有限公司	二级
51	淮安惠聚材建材有限公司	四级
52	江苏睿新项目管理有限公司	三级
53	淮安市禾乾建设有限公司	一级
54	淮安市睿源能源产业有限公司	一级
55	淮安市乔睿贸易发展有限公司	一级
56	淮安市博览商贸服务有限公司	三级
57	淮安市浦瑞祥开发投资有限公司	二级
58	淮安市浦瑞盛开发有限公司	三级
59	淮安市浦瑞源开发有限公司	三级
60	淮安市浦源顺农业发展有限公司	三级

#### 4、发行人合营或联营企业

截至 2024 年末，发行人合营企业、联营企业情况如下：

单位：%

序号	公司名称	参股比例
1	淮安市浦悦置业有限公司	40.00
2	淮安长硕房地产开发有限公司	15.00
3	江苏国信淮安新能源投资有限公司	28.00
4	淮安市白马湖生态旅游开发有限公司	43.48
5	淮安市金融发展集团有限公司	21.21
6	淮安高新控股有限公司	20.00
7	淮安市盛悦置业有限公司	30.00
8	淮安市投控城市更新建设发展有限公司	35.00
9	南京金基城通房地产开发有限公司	24.50

序号	公司名称	参股比例
10	淮安新城鸿升建设工程有限公司	51.00
11	南京奥颐房地产开发有限公司	13.00
12	淮安市恒睿置业有限公司	44.00
13	淮安市祥泰能源有限责任公司	30.00

5、发行人其他关联方情况

发行人其他关联方情况

序号	其他关联方名称	与发行人关系
1	江苏淮阴水利建设有限公司	同一控制
2	江苏水利房地产开发有限公司	同一控制
3	江苏皓睿房地产开发有限公司	同一控制
4	淮安国发产业投资发展集团有限公司	同一控制

6、发行人关联交易情况

近两年，发行人主要关联交易如下：

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
<b>应收账款：</b>				
南京金基城通房地产开发有限公司	583.60	-	1,213.00	-
淮安市盛悦置业有限公司	188.66	-	264.13	-
淮安长硕房地产开发有限公司	249.46	-	248.46	-
<b>其他应收款：</b>				
淮安市投资控股集团有限公司	540.00	-	540.00	-
淮安高新控股有限公司	78,249.48	-	33,825.48	-
江苏水利房地产开发有限公司	4,200.00	-	-	-
南京金基城通房地产开发有限公司	16,902.55	-	24,742.55	-
南京奥颐房地产开发有限公司	5,311.20	-	5,077.20	-
淮安市恒睿置业有限公司	1,896.40	-	3,040.40	-
江苏皓睿房地产开发有限公司	101,500.00	-	-	-
淮安国发产业投资发展集团有限公司	85,907.85	-	-	-
<b>合计</b>	<b>295,529.20</b>		<b>68,951.22</b>	

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	2024 年末	2023 年末
<b>其他应付款：</b>		

项目名称	2024 年末	2023 年末
淮安长硕房地产开发有限公司	18,360.80	20,055.80
淮安市浦悦置业有限公司	4,566.09	3,966.09
淮安市盛悦置业有限公司	16,936.24	16,855.24
淮安新城鸿升建设工程有限公司	23,361.22	19,282.58
<b>合计</b>	<b>63,224.35</b>	<b>60,159.71</b>

(3) 关联方交易

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
南京金基城通房地产开发有限公司	利息收入	1,083.26	1,144.34
淮安市盛悦置业有限公司	咨询服务费	-	347.20
淮安长硕房地产开发有限公司	租赁	0.92	-

截至 2024 年末，发行人对关联方的担保明细如下：

单位：万元

被担保人	余额	担保类型
淮安高新控股有限公司	10,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	10,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	25,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	17,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	17,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	7,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	206.34	保证
淮安高新控股有限公司	200.66	保证
淮安高新控股有限公司	19,000.00	保证
淮安新城鸿升建设工程有限公司	5,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	25,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	9,900.00	保证
淮安国发产业投资发展集团有限公司	5,000.00	保证
淮安高新置业有限公司	9,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	17,505.00	保证
淮安高新控股有限公司	10,092.00	保证
淮安高新控股有限公司	30,000.00	保证
淮安市城市发展投资控股集团有限公司	17,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	9,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	8,500.00	保证

被担保人	余额	担保类型
淮安高铁新区园林绿化有限公司	1,159.20	保证
淮安高铁新区园林绿化有限公司	1,159.20	保证
淮安高新控股有限公司	18,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	11,700.00	保证
淮安高新控股有限公司	15,000.00	保证
淮安市城市发展投资控股集团有限公司	43,900.00	保证
淮安高新控股有限公司	10,000.00	保证
淮安国发产业投资发展集团有限公司	8,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	14,280.00	保证
淮安高新控股有限公司	8,700.00	保证
淮安新城鸿升建设工程有限公司	6,000.00	保证
淮安高新酒店管理有限公司	10,000.00	保证
淮安新城鸿升建设工程有限公司	4,700.00	保证
淮安高新酒店管理有限公司	1,000.00	保证
淮安高新物业管理有限公司	675.00	保证
淮安高新控股有限公司	12,298.00	保证
淮安高新控股有限公司	8,260.00	保证
淮安高新控股有限公司	68,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	22,670.00	保证
淮安高新控股有限公司	6,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	16,911.28	保证
淮安高新控股有限公司	10,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	17,850.00	保证
淮安高新控股有限公司	6,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	8,700.00	保证
淮安高新控股有限公司	300.00	保证
淮安高新控股有限公司	3,664.00	保证
淮安高新控股有限公司	3,594.31	保证
淮安高新控股有限公司	3,523.00	保证
淮安高新控股有限公司	3,500.00	保证
淮安高新物业管理有限公司	3,000.00	保证
淮安国发产业投资发展集团有限公司	3,000.00	保证
淮安高新控股有限公司	2,500.00	保证

被担保人	余额	担保类型
淮安高铁新区园林绿化有限公司	2,128.31	保证
淮安高铁新区园林绿化有限公司	2,128.31	保证
淮安高铁新区园林绿化有限公司	1,824.26	保证
淮安高新控股有限公司	1,800.00	保证
淮安高新控股有限公司	1,500.00	保证
淮安高新控股有限公司	1,720.04	保证
淮安新城鸿升建设工程有限公司	4,250.00	保证

### （七）对外担保情况

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保余额 288.10 亿元，占期末净资产比例为 57.00%，情况如下：

#### 截至 2025 年 9 月末发行人对外担保明细

单位：万元

担保人	被担保人	目前余额	担保类型
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市投资控股集团有限公司	22,311.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市交通控股有限公司	6,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市城市公共交通有限公司	5,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	25,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	3,483.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	3,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	1,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	6,890.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	31,210.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	4,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	1,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	35,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	16,100.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高铁新区园林绿化有限公司	4,179.86	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	5,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	48,971.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	1,755.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏华磊建设集团有限公司	2,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏华磊建设集团有限公司	1,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	63,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	6,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	10,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	6,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	12,900.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新置业有限公司	9,000.00	保证

淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	18,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	13,717.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏华磊建设集团有限公司	3,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	9,900.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	16,100.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	高新产发	2,800.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏华磊建设集团有限公司	1,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新置业有限公司	17,550.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	20,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新智慧新能源科技有限公司	13,788.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏华磊建设集团有限公司	20,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	江苏绿途智慧科技有限公司	3,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新酒店管理有限公司	4,622.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	2,100.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	17,850.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	5,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	6,400.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	7,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	3,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新智慧新能源科技有限公司	2,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安高新控股有限公司	6,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市第三污水处理有限公司	7,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市华盛园林建设有限公司	4,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安国际科技产业园发展有限公司	7,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安海华工程开发有限公司	15,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安海华工程开发有限公司	3,570.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安盐兴运营实业有限公司	8,334.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安国际科技产业园发展有限公司	7,614.47	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	4,900.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安盛欣源建设发展有限公司	3,660.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安盛欣源建设发展有限公司	3,300.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安盛欣源建设发展有限公司	2,476.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	20,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	4,800.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市联创产业发展集团有限公司	5,200.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安经发投资集团有限公司	19,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市康嘉实业有限公司	18,990.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安博先建设有限公司	10,300.64	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安博先建设有限公司	7,666.50	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安博先建设有限公司	2,598.56	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安新城投资控股有限公司	3,438.74	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安博先建设有限公司	12,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发控股有限公司	2,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发控股有限公司	1,000.00	保证

淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发控股有限公司	19,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发控股有限公司	19,500.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发控股有限公司	14,900.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安开发物流有限公司	20,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安市开控实业投资发展集团有限公司	15,000.00	保证
淮安新城投资开发集团有限公司	淮安朗东建设开发有限公司	20,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	45,950.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	6,000.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区水利建筑工程公司	淮安市楚州中医院	3,000.00	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安新城投资开发集团有限公司	3,135.00	保证
淮安市淮安区城投置业有限公司	淮安新城投资开发集团有限公司	22,515.00	保证
淮安市第二市政有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	9,000.00	保证
淮安市第二市政有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	5,250.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	7,500.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,500.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,360.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,500.00	保证
淮安市兴淮水务有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,280.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	42,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	40,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	38,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	37,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	33,600.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	30,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	29,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	27,900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	25,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮哲城市建设发展有限公司	25,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	25,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	24,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏通产业发展有限公司	22,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	21,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	20,580.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮鑫城市更新有限公司	20,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	19,450.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	19,450.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	19,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	18,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	18,050.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	15,435.00	保证

淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	15,435.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市翔宇控股集团有限公司	15,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	14,100.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	14,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	13,860.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮隆新型城镇化建设发展有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏珏置业有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	10,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	9,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	9,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	8,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信航信息科技有限公司	7,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	6,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	6,750.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	6,660.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	6,660.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮溪农业科技有限公司	6,622.80	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	6,334.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	6,160.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	6,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	6,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮哲城市建设发展有限公司	5,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	5,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市兴淮农村经济发展有限公司	5,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮通城市更新有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	5,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,943.75	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,875.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	4,800.00	保证

淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	4,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	4,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,060.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	4,044.26	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏运市政有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏通产业发展有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	4,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	3,900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	3,750.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	3,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	3,680.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	3,550.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	3,300.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	3,150.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	3,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	2,820.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	2,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市葆炜城市建设发展有限公司	2,730.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,625.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	2,625.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,575.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信资产管理集团有限公司	2,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信建设集团有限公司	2,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	2,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮祥高效农业有限公司	2,478.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	2,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮祥高效农业有限公司	2,100.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	2,012.50	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信立建设有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	2,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	1,998.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市蒲显高效农业发展有限公司	1,975.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,950.00	保证

淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,925.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	1,855.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,840.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	1,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安明通环保科技有限公司	1,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市博远建筑工程有限公司	1,800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,755.60	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	1,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏通产业发展有限公司	1,700.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮溪农业科技有限公司	1,665.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	1,588.31	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	1,550.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	1,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区清源排水有限公司	1,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	1,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信航信息科技有限公司	1,500.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	1,400.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏健城市建设发展有限公司	1,250.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市古镇物业服务有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市政信控股集团有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏楚兴科技有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区清源排水有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信立建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	1,000.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市蒲昱高效农业发展有限公司	995.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市中汇安贸易有限公司	950.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	900.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	883.20	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏楚兴科技有限公司	800.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市安澜水利资产经营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区园林古建有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏淮安经济开发区资产经营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市翔宇土地信息咨询有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市博远建筑工程有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市中汇安贸易有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市民惠住房投资开发有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天元管网建设经营投资有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市星兴生态农业发展有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信港口运营有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信资产管理集团有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏润资源开发有限公司	499.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市名城投资控股集团有限公司	498.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵文化旅游（集团）有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮先工程有限公司	495.00	保证

淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮远城市建设发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮琪物业管理服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区漕运旅游景点服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮琪物业管理服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信达物业服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安米德兰特种工程轮胎有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市浩昌人力资源管理有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	江苏萧湖国际大酒店有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市古镇物业服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵书屋有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏鹏农业科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏坤农业科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏博新农村发展建设有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安明通环保科技有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市古镇物业服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安宏信电商物流园有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市益宏人力资源服务有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市腾旭数字科技有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮玮管网工程有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮民城市建设发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮宜工程有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区白马湖自来水厂有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市天云工程建设有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏彬新能源科技发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市丰腾农业开发有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮亮产业发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮彬城市建设发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮祥高效农业有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市农村供水建设工程有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安强民水务建设有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮先工程有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安楚韵教育文化发展有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信文化旅游有限公司	495.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市信航信息科技有限公司	494.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市腾旭数字科技有限公司	494.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮峰农业科技有限公司	494.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮森科技发展有限公司	494.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信文化旅游有限公司	494.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市客总汽车运输有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市胜卓建筑工程有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区华光路灯管理有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市博然建筑工程有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市翔宇控股集团有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市吉聚企业管理有限公司	490.00	保证

淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市翔宇控股集团有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区保安服务有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区新世纪建筑器材有限公司	490.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市荣智新材料有限公司	489.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	332.50	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	131.25	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市淮安区城市资产经营有限公司	淮安市淮安区经济适用房开发有限公司	50.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	6,680.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	7,600.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦流通资产管理有限公司	8,910.96	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	6,683.22	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江蔬菜种植有限公司	3,955.18	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市金吉投资发展有限公司	35,300.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市临港现代农业投资发展有限公司	6,633.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	1,824.14	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市润河投资发展有限公司	44,500.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	5,912.23	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	3,005.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	7,825.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	15,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	8,400.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	15,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市秀河投资发展有限公司	5,100.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	15,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	4,171.42	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	3,600.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦绿农农业科技有限公司	3,800.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市润河投资发展有限公司	1,800.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市融禾林木种苗种植有限公司	4,209.81	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清江浦新区投资建设有限公司	30,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	20,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安兴浦农村经济发展有限公司	5,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清浦区泽农基础设施开发有限公司	8,200.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	29,630.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安科奥医疗器械产业园开发有限公司	38,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市广瑞汽车服务管理有限公司	6,707.96	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市运河城市文化产业发展有限公司	9,570.30	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市融尚商业管理有限公司	10,929.54	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	13,900.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	4,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城乡建设投资发展有限公司	8,274.90	保证

淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清江浦区宁淮浦顺投资发展有限公司	2,800.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安创智产业园开发有限公司	34,300.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安科奥医疗器械产业园开发有限公司	30,023.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	28,490.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	8,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	8,900.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	江苏中运控股有限公司	900.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清江浦新区投资建设有限公司	14,250.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安智创产业投资有限公司	10,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市运河城市文化产业发展有限公司	3,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦融丰农业开发有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区融淮现代农业发展有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	江苏兴浦建设工程有限公司	3,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安智创产业投资有限公司	14,999.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清江浦新区投资建设有限公司	14,250.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市港城产业投资发展有限公司	10,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市港城产业投资发展有限公司	8,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市港城产业投资发展有限公司	5,500.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安清江浦汇智产业园区建设有限公司	8,842.57	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦融恒项目管理有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市港城产业投资发展有限公司	10,800.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安宏进农副产品物流有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安广硕建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市古淮河景区管理有限公司	2,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦区融汇城市服务有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	40,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市恩浦贸易有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦流通资产管理有限公司	1,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	19,770.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安市清江浦产业发展集团有限公司	10,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	19,900.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城市资产经营有限公司	5,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	9,000.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦城投控股集团有限公司	8,900.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦融淮现代农业发展有限公司	5,000.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	淮安大成港业投资股份有限公司	15,450.00	保证
淮安市清江浦产业发展集团有限公司	江苏中运控股有限公司	900.00	保证
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	淮安市清江浦投资建设有限公司	50,000.00	保证

截至 2025 年 9 月末，发行人对外担保对手方均为淮安市内国有企业，资信状况良好，截至本募集说明书签署日，发行人已到期的对外担保均未发生代偿，发行人的代偿风险较小。

截至 2025 年 9 月末，发行人对淮安高新控股有限公司担保余额为 406,876.00

万元，占净资产的比例为 8.05%。上述重要被担保方具体情况如下：

淮安高新控股有限公司成立于 2011 年 10 月 10 日，注册资本 74.00 亿元，法定代表人朱正国。淮安高新控股有限公司的经营范围为：土地开发整理；市政道路建设；园林绿化建设及养护；商业旅游开发和公共设施建设；房屋租赁；物业管理服务；建筑材料及花卉苗木销售；市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（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）。经联合资信评估股份有限公司评定，淮安高新控股有限公司主体信用级别为 AA，评级展望为稳定，该公司资信情况良好。

截至 2024 年末，该公司总资产为 224.67 亿元，总负债为 146.15 亿元，净资产为 78.52 亿元，2024 年该公司营业收入为 12.72 亿元，实现净利润 1.01 亿元。

上述被担保对象均为地方国有企业或行政事业单位，发行人不存在对民营企业担保，或有负债风险较小。目前被担保公司经营及资信状况良好，预计未来代偿的可能性及风险较低，上述对外担保不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

发行人与部分被担保对象存在互保的情况，报告期末，发行人前五大对外担保对象和互保情况如下：

单位：万元、%

主要被担保人	公司属性	对外担保金额	占比	是否存在互保情况
淮安高新控股有限公司	国有企业	406,876.00	14.12	是
淮安市宏信国有资产投资管理有限公司	国有企业	352,794.86	12.25	是
淮安市清江浦城投控股集团有限公司	国有企业	199,590.00	6.93	是
淮安市淮彬城市建设发展有限公司	国有企业	100,895.00	3.50	否
淮安市宏健城市建设发展有限公司	国有企业	88,250.00	3.06	否
合计		<b>1,148,405.86</b>	<b>39.86</b>	

截至 2025 年 9 月末，发行人与前五大对外担保对象中的淮安高新控股有限公司、淮安市宏信国有资产投资管理有限公司和淮安市清江浦城投控股集团有限公司存在互保情况，发行人由互保对象提供担保的债务明细如下：

单位：万元

债权人	债务人（被担保方）	担保类型	担保余额	担保人
江南农商行	淮安致远市政工程建设有限公司	保证	1,001.09	高新控股

债权人	债务人（被担保方）	担保类型	担保余额	担保人
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	3,593.36	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	881.81	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	681.40	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	984.02	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	1,487.05	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	1,575.23	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	2,182.47	高新控股、开控实业
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	1,368.80	高新控股、开控实业
苏州银行	淮安市花卉苗木发展经营有限公司	保证	21,031.64	高新控股、淮安新城
苏州银行	淮安市花卉苗木发展经营有限公司	保证	1,001.51	高新控股、淮安新城
工商银行	淮安新城投资开发集团有限公司	保证+质押	12,616.40	高新控股
工商银行	淮安新城投资开发集团有限公司	保证	5,707.65	高新控股
工商银行	淮安新城投资开发集团有限公司	保证	66,586.54	高新控股
民生银行	淮安新城投资开发集团有限公司	保证	6,007.89	高新控股、开控实业
中国银行	淮安兴业控股有限公司	保证+质押	15,018.90	高新控股
淮安农商行	淮安宏远智慧新能源科技有限公司	保证	4,325.00	高新控股
江苏银行	淮安卓远资产经营有限公司	保证+抵押	4,642.60	高新控股
江苏银行	淮安卓远资产经营有限公司	保证+抵押	7,413.55	高新控股
中国银行	淮安卓远资产经营有限公司	保证	25,035.27	高新控股
民生银行	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	18,025.40	高新控股
中国银行	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	27,038.10	高新控股
金谷国际信托	江苏新睿城市发展集团有限公司	保证	452.93	高新控股、开控实业
邮政储蓄银行	淮安耀浦建设工程有限公司	保证	1,000.00	清江浦城控
淮安农商行	淮安耀浦建设工程有限公司	保证	4,400.00	清江浦城控
中信银行	淮安市清浦新城置业有限公司	保证	13,500.00	清江浦城控、清江浦融合
光大银行	淮安市博力贸易有限公司	保证	900.00	清江浦城控
工商银行	淮安市博力贸易有限公司	保证	999.00	清江浦城控
兴业银行	淮安市博力贸易有限公司	保证	10,000.00	清江浦城控、清江浦融合
中信信托	淮安市花卉苗木发展经营有限公司	保证	12,020.71	淮安宏信国资
光大银行	淮安市第二市政有限公司	保证	4,000.00	淮安宏信国资
光大银行	淮安市兴淮港口有限公司	保证	1,000.00	淮安宏信国资
光大银行	淮安市淮安区水利建筑工程公司	保证	5,000.00	淮安宏信国资
渤海银行	淮安市淮安区水利建筑工程公司	保证	5,000.00	淮安宏信国资、淮安区城资
江苏银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证	1,700.00	淮安宏信国资
南京银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证	2,800.00	淮安宏信国资
浙商银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证	3,700.00	淮安宏信国资
浙商银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证	10,000.00	淮安宏信国资
浙商银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证	5,000.00	淮安宏信国资
南京银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证	900.00	淮安宏信国资

债权人	债务人（被担保方）	担保类型	担保余额	担保人
光大银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	5,000.00	淮安宏信国资
江苏银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	1,000.00	淮安宏信国资
淮安农商行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	1,000.00	淮安宏信国资
苏商银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	2,000.00	淮安宏信国资
南京银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	3,000.00	淮安宏信国资
淮安农商行	淮安立之新贸易有限公司	保证	4,900.00	淮安宏信国资
渤海银行	淮安市儒昱农业科技有限公司	保证	5,000.00	淮安宏信国资、淮安区城资
南京银行	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	保证	1,000.00	淮安宏信国资
光大银行	淮安市第二市政有限公司	保证	5,520.00	淮安宏信国资
光大银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证	9,200.00	淮安宏信国资、淮安区城资
浦东发展银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证+质押+抵押	1,650.00	淮安宏信国资、淮安区城资
浦东发展银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证+质押+抵押	1,650.00	淮安宏信国资、淮安区城资
浦东发展银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证+质押+抵押	1,375.00	淮安宏信国资、淮安区城资
浦东发展银行	淮安市楚州文化旅游资源开发有限公司	保证+质押+抵押	825.00	淮安宏信国资、淮安区城资
民生银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证+抵押	18,600.00	淮安宏信国资
民生银行	淮安市淮安区城市资产经营有限公司	保证+抵押	1,860.00	淮安宏信国资
民生银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	8,000.00	淮安宏信国资、淮安区城资
民生银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	2,000.00	淮安宏信国资、淮安区城资
民生银行	淮安市淮安区农村供水有限公司	保证	1,800.00	淮安宏信国资、淮安区城资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
农业银行	淮安市宏淮农业产业发展有限公司	保证	500.00	淮安宏信国资
中信银行	淮安市儒芮农业开发有限公司	保证	4,600.00	淮安宏信国资
中信银行	淮安市儒芮农业开发有限公司	保证	4,048.00	淮安宏信国资
邮政储蓄银行	淮安市儒昱农业科技有限公司	保证	9,365.00	淮安宏信国资
邮政储蓄银行	淮安市儒昱农业科技有限公司	保证	4,683.00	淮安宏信国资
中信银行	淮安市儒昱农业科技有限公司	保证	5,148.00	淮安宏信国资

债权人	债务人（被担保方）	担保类型	担保余额	担保人
中信银行	淮安市儒昱农业科技有限公司	保证	4,752.00	淮安宏信国资
南京银行	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	保证	28,950.00	淮安宏信国资
邮政储蓄银行	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	保证	18,000.00	淮安宏信国资
浦东发展银行	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	保证	3,000.00	淮安宏信国资
浦东发展银行	淮安市濡俊建设产业发展有限公司	保证	15,000.00	淮安宏信国资
民生银行	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	保证	8,888.89	淮安宏信国资、淮安区域资
民生银行	淮安市淮坤新能源科技发展有限公司	保证	7,111.11	淮安宏信国资、淮安区域资
光大银行	淮安市淮坤新农村发展建设有限公司	保证	495.00	淮安宏信国资
西部信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	7,010.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	11,630.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	8,380.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	2,710.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	5,540.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	610.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	720.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	740.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	4,450.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	1,640.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	700.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	7,570.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	330.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	7,980.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	11,640.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	7,260.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	300.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	40,400.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	1,930.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	1,500.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	9,600.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	1,260.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	800.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	2,110.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	900.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	2,010.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	450.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	10,000.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	11,670.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	15,280.00	淮安宏信国资
厦门国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	19,800.00	淮安宏信国资
厦门国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	6,000.00	淮安宏信国资
厦门国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	1,500.00	淮安宏信国资
西部信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	12,790.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	70,160.00	淮安宏信国资
金谷国际信托	淮安市淮安城市资产经营有限公司	保证	15,950.00	淮安宏信国资

上述互保涉及的企业均为淮安市当地国有企业，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）未决诉讼、仲裁情况

截至 2025 年 9 月末，发行人不存在重大未决诉讼、仲裁情况。

发行人重要子公司淮安市淮安城市资产经营有限公司的子公司淮安市淮安城市资产经营有限公司（简称“城投置业”）涉及重大诉讼、仲裁的情况如下：

2018 年 10 月 28 日城投置业与淮安市宏信国有资产投资管理有限公司（简称“宏信国资”）作为淮安文府佳苑二期项目发包方，与承包方中国江苏国际经济技术合作集团有限公司（简称“中江国际”）签订了《建设工程施工合同》。中江国际因城投置业与宏信国资未能及时按合同支付相关工程款申请仲裁。根据淮安仲裁委员会出具的（2023）淮仲裁字第 0629 号裁决书（已生效），主要裁决内容如下：

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

2025 年 5 月 14 日，中江国际向淮安市中级人民法院申请强制执行，执行案号为（2025）苏 08 执 347 号，执行标的 261,351,460.00 元。

2025 年 5 月 16 日，发行人重要子公司淮安城市资产经营有限公司在上交所披露《淮安市淮安城市资产经营有限公司关于重要子公司涉及重大诉讼、仲裁的公告》。

2025 年 5 月 22 日，城投置业、宏信国资与中江国际达成《和解协议》，中江国际同意城投置业、宏信国资在 2027 年 2 月 4 日前分 5 次合计还款

261,351,459.52 元。2025 年 5 月 23 日，淮安市中级人民法院根据申请人中江国际申请依法解除了对被申请人银行账户的冻结措施及其他财产的查封措施。

截至本募集说明书签署日，城投置业和宏信国资已支付首笔还款 1.00 亿元，后续将按照《和解协议》逐期还款。发行人子公司淮安区城资及城投置业各项业务均正常运转，上述事项未对发行人的生产经营、财务状况和偿债能力造成重大不利影响。

截至本募集说明书签署日，以上案件已判决，且涉案金额未超过发行人合并报表范围上年末净资产 5%，上述诉讼事项为工程业务相关诉讼，未造成发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上的损益，未构成重大未决诉讼。

### （九）受限资产情况

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产具体情况如下：

**2025 年 9 月末发行人受限资产情况表**

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	293,892.67	质押、保证金
投资性房地产	826,435.53	抵押
存货	475,028.47	抵押
固定资产	178,766.35	抵押
无形资产	51,360.72	抵押
在建工程	-	抵押
<b>合计</b>	<b>1,825,483.73</b>	

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 1,825,483.73 万元，占总资产的比例为 13.78%，占净资产的比例为 36.12%。

### （十）其他或有事项

（1）发行人子公司淮安市兴淮水务有限公司于 2016 年 10 月 25 日发行了项目收益票据 16 兴淮水务 PRN001，其标的项目为淮安区白马湖水厂及区域供水管网工程，兴淮水务向担保人中债信用增进投资股份有限公司出质标的项目水费收费权作为担保人提供信用增进服务的反担保。

（2）2022 年，发行人与中国银行淮安分行签订借款合同，合同金额 11.1 亿元，发行人将中兴产业园、创业投资大厦等项目的应收租金作为质押财产，对上述借款进行质押担保。

（3）2024 年 6 月，发行人与中国工商银行淮安分行签订借款合同，合同金

额为 0.99 亿元，发行人将位于淮安市健康西路 140 号商业用房租金收入作为质押财产，对上述借款进行质押担保。

### （十一）城市建设企业相关分析

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

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末
（1）拟开发土地、待结算的基础设施代建项目	5,486,654.09	5,904,969.68
（2）应收政府款项	1,943,831.59	1,936,168.62
（3）预付政府款项	-	-
<b>账面价值小计</b>	<b>7,430,485.68</b>	<b>7,841,138.30</b>
<b>总资产合计</b>	<b>12,778,671.74</b>	<b>12,775,098.85</b>
<b>合计占比</b>	<b>58.15</b>	<b>61.38</b>

2023-2024 年末，发行人总资产构成中，拟开发土地及待结算的基础设施代建项目分别为 5,904,969.68 万元和 5,486,654.09 万元；应收政府款项分别为 1,936,168.62 万元和 1,943,831.59 万元，预付政府款项分别为 0.00 万元和 0.00 万元，合计规模分别为 7,841,138.30 万元和 7,430,485.68 万元，占当期末总资产的比重为 61.38%和 58.15%，算术平均数为 59.77%。

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

单位：万元、%

项目	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设收入	673,760.97	98.44	640,421.72	96.53
贸易业务收入	3,502.16	0.51	1,229.20	0.19
来自上市公司子公司的收入	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>677,263.13</b>	<b>98.96</b>	<b>641,650.92</b>	<b>96.72</b>

2023-2024 年度，发行人主营业务收入中市政基础设施建设和土地开发整理、公益性住房建设等业务收入的金额分别为 640,421.72 万元和 673,760.97 万元，贸

易业务收入（货物销售）分别为 1,229.20 万元和 3,502.16 万元，来自上市公司子公司的收入分别为 0.00 万元和 0.00 万元。合计金额分别为 641,650.92 万元和 677,263.13 万元，占当期营业收入的比重分别为 96.72%和 98.96%，算术平均数为 97.84%。

### 3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度
政府补贴	25,120.46	15,819.45
净利润	<b>43,845.88</b>	<b>56,280.31</b>
占比	<b>57.29</b>	<b>28.11</b>

2023-2024年度，发行人净利润构成中地方政府补贴的金额分别为 15,819.45 万元和 25,120.46 万元，占净利润的比重分别为 28.11%和 57.29%，算术平均数为 42.70%。

## 第六节 发行人信用状况

### 一、发行人信用评级情况

#### （一）本期债券信用评级结论及标识所代表的涵义

本期债券无评级。经联合资信评估股份有限公司评定，发行人主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为发行人偿还债务的能力较强，受不利经济环境的影响较小，违约风险较低。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

报告期内历次主体评级情况：

评级日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构
2025-04-29	AA+	稳定	维持	联合资信
2024-06-22	AA+	稳定	维持	联合资信
2023-06-25	AA+	稳定	维持	中证鹏元
2023-06-20	AA+	稳定	维持	联合资信

报告期内，由联合资信评估股份有限公司、中证鹏元资信评估股份有限公司评定的发行人主体评级为AA+，发行人评级未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 640.11 亿元，已使用额度 339.32 亿元，尚未使用的授信额度为 300.79 亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

具体授信及使用情况如下：

单位：亿元

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
工商银行	62.05	40.01	22.04
民生银行	63.68	28.73	34.95
江苏银行	65.00	28.44	36.56
南京银行	55.79	27.10	28.69
农业银行	35.00	18.66	16.34
兴业银行	41.30	19.71	21.59
中国银行	35.00	18.22	16.78

授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
淮安农商行	25.00	14.07	10.93
邮储银行	34.50	12.97	21.53
浙商银行	13.00	12.51	0.49
光大银行	21.50	11.45	10.05
交通银行	25.99	9.63	16.36
华夏银行	14.00	10.08	3.92
农业发展银行	8.50	8.46	0.04
中信银行	43.00	8.38	34.62
浦发银行	12.50	8.03	4.47
苏州银行	7.20	6.76	0.44
平安银行	9.00	8.03	0.97
江南农商行	9.80	5.03	4.77
杭州银行	4.00	3.96	0.04
建设银行	17.50	11.75	5.75
广发银行	4.50	3.46	1.04
上海银行	3.50	2.65	0.85
稠州商业银行	4.00	2.25	1.75
广州银行	4.00	2.98	1.02
恒丰银行	3.00	1.31	1.69
宁波银行	1.00	1.00	0.00
莱商银行	0.70	0.60	0.10
苏商银行	2.00	0.50	1.50
渤海银行	2.00	1.00	1.00
无锡农商行	0.70	0.59	0.11
光大村镇银行	0.50	0.45	0.05
兴福村镇银行	0.40	0.34	0.06
国家开发银行	10.50	10.21	0.29
<b>总计</b>	<b>640.11</b>	<b>339.32</b>	<b>300.79</b>

## （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

2023 年至今，发行人主要子公司淮安市清江浦融合投资控股集团有限公司、淮安市淮安城市资产经营有限公司存在票据逾期记录，相关票据逾期系持票人未及时发起提示付款等原因导致，均已及时结清并披露澄清说明，对发行人偿债能力无重大不利影响。

## （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券 75 只/371.60 亿元，累计偿还债券 402.54 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 239.41 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

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 淮资 03	淮安市淮安 区城市 资产经营 有限公司	2023-08-08	-	2026-08-09	3	5.00	5.82	5.00
2	23 淮资 04		2023-09-14	-	2026-09-15	3	4.90	4.80	4.90
3	25 淮资 01		2025-06-19	2030-06-20	2035-06-20	5+5	5.00	2.70	5.00
4	26 淮资 01		2026-03-04	2031-03-05	2036-03-05	5+5	5.10	2.67	5.10
5	22 清浦 01	淮安市清 江浦融合 投资控股 集团有限 公司	2022-07-12	2025-07-14	2027-07-13	3+2	5.00	2.30	5.00
6	23 清浦 01		2023-03-30	2026-03-31	2028-03-31	3+2	3.60	6.00	3.60
7	23 清浦 02		2023-08-16	-	2026-08-17	3	7.50	5.00	7.50
8	23 清浦 03		2023-09-13	2026-09-14	2028-09-14	3+2	1.50	4.95	1.50
9	24 清浦 01		2024-05-31	-	2029-06-04	5	3.50	2.90	3.50
10	24 清浦 02		2024-10-30	-	2029-11-01	5	2.50	3.60	2.50
11	24 清浦 03		2024-12-11	-	2029-12-12	5	10.00	2.60	10.00
12	24 淮新 01	淮安新城 投资开发 集团有限 公司	2024-01-17	-	2027-01-19	3	4.70	3.00	4.70
13	24 淮新 02		2024-07-19	-	2027-07-23	3	9.40	2.32	9.40
14	24 淮新 03		2024-09-23	-	2029-09-24	5	10.00	2.60	10.00
15	24 淮新 04		2024-11-28	-	2026-06-01	1.4959	5.59	2.20	5.59
16	25 淮新 01		2025-03-12	-	2026-09-14	1.5041	5.00	2.10	5.00
17	25 淮新 Y1		2025-05-29	-	2026-11-30	1.5+N	5.00	2.14	5.00
18	25 淮新 Y2		2025-06-18	-	2026-06-20	1+N	10.00	1.95	10.00
19	25 淮新 02		2025-08-06	-	2027-08-07	2	3.60	1.98	3.60
20	25 淮新 03		2025-09-09	-	2027-09-11	2	8.40	2.05	8.40
21	25 淮新 04		2025-10-16	-	2027-10-17	2	3.00	2.19	3.00
22	25 淮新 D2		2025-10-23	-	2026-10-27	365D	6.00	1.85	6.00
23	26 淮新 D1	2026-03-19	-	2027-03-20	365D	9.00	1.68	9.00	
私募公司债券小计							133.29		133.29
公司债券合计							133.29		133.29
24	23 淮安淮安 MTN001	淮安市淮 安区城市 资产经营 有限公司	2023-06-27	-	2027-06-28	4	5.00	6.45	5.00
25	24 淮安淮安 MTN001		2024-07-24	-	2029-07-26	5	4.00	2.55	4.00
26	24 淮安淮安 PPN002		2024-08-27	-	2029-08-28	5	4.11	2.94	4.11
27	25 淮安淮安 SCP003		2025-12-23	-	2026-06-22	180D	3.85	1.86	3.85
28	26 淮安淮安 PPN001		2026-01-13	-	2026-07-13	180D	6.00	1.98	6.00
29	26 淮安淮安 PPN002		2026-01-23	-	2026-07-25	180D	6.36	1.95	6.36
30	23 清浦融控 MTN001	淮安市清 江浦融合 投资控股 集团有限 公司	2023-08-16	-	2027-08-17	4	7.00	6.00	7.00
31	23 清浦融控 MTN002		2023-09-26	2026-09-28	2028-09-27	3+2	3.10	5.06	3.10

32	16 兴淮水务 PRN001	淮安市兴淮水务有限公司	2016-10-24	-	2026-10-25	8.0044	5.00	4.00	1.00
33	24 淮安新城 MTN002	淮安新城投资开发集团有限公司	2024-02-27	-	2027-02-28	3	2.10	2.86	2.10
34	24 淮安新城 MTN001		2024-02-29	-	2027-03-01	3	8.00	2.79	8.00
35	24 淮安新城 MTN003		2024-03-13	-	2027-03-15	3	4.00	2.90	4.00
36	24 淮安新城 MTN004		2024-03-20	-	2027-03-22	3	3.50	2.84	3.50
37	24 淮安新城 MTN005		2024-03-27	-	2027-03-28	3	3.10	2.83	3.10
38	24 淮安新城 MTN006		2024-04-24	-	2027-04-26	3	3.90	2.60	3.90
39	24 淮安新城 MTN007		2024-07-19	-	2027-07-19	3	4.30	2.26	4.30
40	24 淮安新城 MTN008		2024-08-15	-	2027-08-16	3	5.00	2.20	5.00
42	25 淮安新城 MTN003		2025-06-09	-	2026-08-05	1.1507	6.00	1.82	6.00
43	25 淮安新城 MTN004		2025-06-13	-	2026-08-10	1.1507	5.10	1.80	5.10
44	25 淮安新城 MTN005		2025-12-03	-	2028-06-04	2.5	1.90	2.06	1.90
45	26 淮安新城 MTN001		2026-01-06	-	2027-07-21	1.5342	2.00	1.90	2.00
46	26 淮安新城 MTN002		2026-01-08	-	2027-04-14	1.2603	2.00	1.86	2.00
47	26 淮安新城 MTN003		2026-01-21	-	2027-04-17	1.2329	4.20	1.77	4.20
49	26 淮安新城 MTN004		2026-03-11	-	2027-07-15	1.3415	4.70	1.68	4.70
50	26 淮安新城 MTN005		2026-03-24	-	2028-04-13	2.0521	3.50	1.75	3.50
51	26 淮安新城 MTN006	2026-03-26	-	2028-04-15	2.0521	2.40	1.72	2.40	
债务融资工具小计						<b>110.12</b>			<b>106.12</b>
合计						<b>243.41</b>			<b>239.41</b>

3.截至本募集说明书签署日，发行人存在存续永续期债。

发行人本级发行面值总额为人民币 15.00 亿元永续期公司债券，清偿顺序为等同于发行人普通债务，计入所有者权益，发行人通过发行永续期债能优化资产负债结构，降低资产负债率。

4.截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额	批文到期日	注册文件对应募集资金用途
1	发行人本级	私募债	上交所	2026/4/20	13.59	-	13.59	2027/4/20	偿还 25 淮新 Y2 本金 6.59 亿元、25 淮新 01 本金 5.00 亿元、25 淮新 D2 本金 2.00 亿元
私募债小计					<b>13.59</b>	<b>-</b>	<b>13.59</b>		
3	发行人本级	超短期融资券	银行间市场交易商协会	2025/2/25	10.00	5.90	4.10	2027/2/25	偿还到期或回售债务融资工具本金及利息
4	发行人本级	中期票据	银行间市场交易商协会	2025/9/11	31.70	24.20	7.50	2027/9/11	偿还到期或回售债务融资工具本金及利息
债务融资工具小计					<b>41.70</b>	<b>30.10</b>	<b>11.60</b>		
合计					<b>55.29</b>	<b>30.10</b>	<b>25.19</b>		

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

## 第七节 增信情况

本期债券信用发行，无增信措施。

## 第八节 税项

企业应当披露投资者投资债券需缴纳税种、税收政策、税收风险，并明确告知投资者所应缴纳税项是否与债券的各项支付构成抵扣。

本期公司债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人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 2026 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税法》，在中华人民共和国境内销售货物、服务、无形资产、不动产（以下称“应税交易”），以及进口货物的单位和个人（包括个体工商户），为增值税的纳税人，应当依法缴纳增值税。在境内发生的销售金融商品，金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的交易属于应税交易。投资人应按相关规定缴纳增值税。

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于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 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。对债券在交易所市

场或银行间市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

#### **四、税项抵消**

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

#### **五、声明**

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期公司债券，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，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

## 第九节 信息披露安排

### 一、发行人承诺

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

### 二、发行人信息披露事务管理制度主要内容

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（以下简称“本制度”），制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

第一条 为规范淮安新城投资开发集团有限公司（以下简称“公司”）的信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》《证券法》《公司信用类债券信息披露管理办法》《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律、法规、规章及自律规则的要求，结合公司实际情况，特制定公司债券信息披露事务管理制度。

第二条 本制度所称“信息”是指公司债券发行及存续期限内，可能影响投资者判断投资价值和投资风险或公司发生可能影响其偿债能力的重大事项以及监管机构要求披露的信息；所称“信息披露”是指在监管机构规定的时间内、在指定的媒介上、以规定的方式向投资者(包括潜在投资者)和其他利益相关者公布上述信息的行为，是公司须持续履行的责任和义务；所称“监管机构”包括中国证券监督管理委员会、证券交易所等金融监管部门及其委托的监管机构。

第三条 本制度对本公司全体董事、监事、高级管理人员和相关职能部门及人员有约束力，上述人员统称“信息披露义务人”。

第四条 信息披露文件一经公布不得随意变更。确有必要进行变更或更正的，应披露变更公告和变更或更正后的信息披露文件。已披露的原文件应在信息披露渠道予以保留，相关机构和个人不得对其进行更改或替换。

第五条 本制度所称“公司债券”不包括非金融企业债务融资工具。

第六条 公司应当及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行信息披露职责，保证信息披露内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

公司的董事、监事和高级管理人员或履行同等职责的人员无法保证发行文

件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在发行文件和定期报告中发表意见并陈述理由，公司应予以披露。

第七条 投融资和财务处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。

第八条 信息披露管理部门承担如下职责：

（一）负责公司信息披露事务管理，准备监管机构要求的信息披露文件，保证公司信息披露程序符合监管机构的有关规则和要求；

（二）负责牵头组织并起草、编制公司信息披露文件；

（三）拟订并及时修订公司信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供公司已披露信息的备查文件，保证公司信息披露的真实、准确、完整、及时；

（四）负责公司重大信息的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，应及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告监管机构并公告；

（五）对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商及中介机构进行沟通；

（六）负责保管公司信息披露文件。

第九条 公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。公司信息披露事务负责人由董事、高级管理人员中一人担任，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：

（一）应当了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；

（二）准备和提交董事会所需要的报告和文件；

（三）协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；

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

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

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

（七）董事会授予的其他职权。公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

第十条 公司对信息披露事务管理制度作出修订的，应当将修订的制度重新提交董事会审议通过。

第十一条 公司公开发行公司债券的，应当根据相关规定于发行前披露以下文件：

（一）最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表；

（二）募集说明书；

（三）信用评级报告（如有）；

（四）公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件非公开发行对本条涉及内容另有规定或约定的，从其规定或约定。

第十二条 公司按照相关法律法规及自律监管要求披露其他发行前文件。

第十三条 公司债券存续期内，公司信息披露的时间应当不晚于公司按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

第十四条 公司债券存续期内，公司应当按以下要求披露定期报告：

（一）在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告。

第十五条 公司无法按时披露定期报告的，应当于本制度第十四条规定的披露截止时间前，披露未按期披露定期报告的说明文件，内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

第十六条 存续期内，公司发生可能影响公司债券偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

（一）公司生产经营状况发生重大变化；

- （二）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （四）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）公司发生重大资产报废；
- （七）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （九）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （十）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （十一）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （十二）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （十三）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （十四）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十五）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （十六）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （十七）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （十八）公司法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十九）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- （二十）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
- （二十一）公司涉及重大诉讼、仲裁；
- （二十二）公司分配股利；
- （二十三）公司名称变更；

- （二十四）公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- （二十五）主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- （二十六）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十七）其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

上述重大事项具体判定标准根据监管机构出具的相关指引文件为准。

第十七条 公司应当在出现以下情形之日后2个工作日内，履行本制度第十六条规定的重大事项的信息披露义务：

- （一）董事会、监事会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；
- （二）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- （三）董事、监事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知道该重大事项发生时；
- （四）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时；重大事项出现泄露或市场传闻的，公司应当及时履行信息披露义务。监管机构对重大事项披露时间另有规定的，从其规定。

第十八条 公司变更信息披露事务管理制度的，应当在披露最近一期年度报告或半年度报告披露变更后制度的主要内容；企业无法按时披露上述定期报告的，企业、增进机构应当于本制度第十五条规定的披露截止时间前披露变更后制度的主要内容。

第十九条 公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更之日后2个工作日内披露变更情况及接任人员；对于未在信息披露事务负责人变更后确定并披露接任人员的，视为由法定代表人担任。如后续确定接任人员，应当在确定接任人员之日后2个工作日内披露。

第二十一条 公司对财务信息差错进行更正，涉及未经审计的财务信息的，应当及时披露更正公告及更正后的财务信息。

更正经审计财务信息的，信息披露义务人应当聘请会计师事务所进行全面审计或者对更正事项进行专项鉴证；如更正事项对经审计的财务报表具有广泛性影响，或者该事项导致公司相关年度盈亏性质发生改变，应当聘请会计师事务所对更正后的财务信息进行全面审计。信息披露义务人应当及时披露专项鉴证报告、更正后的财务信息、审计报告及经审计的财务信息。

前款所述的广泛性影响及盈亏性质发生改变，按照中国证监会关于财务信

息的更正及披露的相关信息披露编报规则予以认定。

第二十二条 公司债券附选择权条款、投资人保护条款等特殊条款的，公司应当按照相关规定和发行文件约定及时披露相关条款的触发和执行情况。

第二十三条 公司在公司债券本息兑付日前，通过证券交易所认可的网站公布本金兑付和付息事项。

第二十四条 公司债券发生违约的，企业应当及时披露债券本息未能兑付的公告。企业、主承销商、受托管理人应当按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露企业财务信息、违约事项、涉诉事项、违约处置方案、处置进展及其他可能影响投资者决策的重要信息。

第二十五条 企业进入破产程序的，企业信息披露义务由破产管理人承担，企业自行管理财产或营业事务的除外。

第二十六条 未公开信息的传递、审核、披露流程。

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

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

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

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

信息披露事务管理部门收到未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、证券交易所规定应予披露的，应组织起草公告文稿，按照本制度规

定及时进行披露。

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

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

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

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

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

第二十七条 公司子公司出现、发生或即将发生可能属于本制度规定的重大事项时，就任子公司董事的公司管理层人员有责任将涉及子公司经营、对外投资、股权变化、重大合同、担保、资产出售、以及涉及公司定期报告、临时报告信息等情况以书面的形式及时、真实和完整的向公司董事会报告。

第二十八条 如果有两人以上公司管理层人员就任同一子公司董事的，必须确定一人为主要报告人，但该所有就任同一子公司董事的公司管理层人员共同承担子公司应披露信息报告的责任。

第二十九条 投融资和财务处应当对上报的内部重大信息进行分析和判断。如按规定需要履行信息披露义务的，投融资和财务处应当及时向董事会报告，提请董事会履行相应程序并对外披露。

第三十条 对外发布信息的申请、审核、发布流程

一、定期报告披露的一般程序为：

（一）公司董事长、财务总监、投融资和财务处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；

（二）投融资和财务处负责将定期报告草案送达各董事、监事和高级管理人员审阅；

（三）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；

（四）监事会负责审核董事会编制的定期报告，并签发审核意见；

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

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

## 二、其他信息披露流程：

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

（二）需要履行董事会、监事会审议的信息披露文件，应及时提交董事会和监事会履行相关审议程序；

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

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

（五）由投融资和财务处对信息披露文件及公告进行归档保存。

三、投融资和财务处或信息披露事务负责人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。

四、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，公司宣传文件对外发布前应当由相关部门提交投融资和财务处审查

同意并报信息披露事务负责人核准。

第三十一条 公司应当规范投资者关系活动，确保所有投资者公平获取公司信息，防止出现违反公平信息披露的行为。

第三十二条 投融资和财务处负责人为公司投资者关系活动负责人，未经董事会同意，任何人不得进行投资者关系活动。

第三十三条 投融资和财务处负责投资者关系活动档案的建立、健全、保管等工作，档案文件内容至少记载投资者关系活动的参与人员、时间、地点、内容及相关建议、意见。

第三十四条 公司应建立接待投资者、中介机构、媒体等的工作流程，明确接待工作的批准、报告、承诺书的签署和保管、陪同人员的职责以及未公开重大信息泄漏的紧急处理措施等。

第三十五条 公司向中介机构提供与公司债券相关的所有资料，应保证真实、准确、完整。

第三十六条 公司可以通过业绩说明会、分析师会议、路演、接受投资者调研等形式，就经营情况、财务状况及其他事件与相关机构和投资者进行沟通；沟通时应遵守公平信息披露的原则，不得向个别投资者提供未公开重大信息。

第三十七条 公司应及时监测境内外媒体对公司相关的报道，在发现重大事件于正式披露前被泄露或出现传闻、或媒体中出现的消息可能对公司债券及其衍生品种的交易价格产生重大影响时，有责任和义务及时通知各有关部门采取相关措施，并负责及时向各方面了解真实情况，必要时当以书面形式问询，并根据具体情况协同有关部门进行公开书面澄清或正式披露。

第三十八条 公司品牌宣传管理机构及人员应积极了解公司的经营情况及外界对公司的报道情况，在严格遵守各项监管规定、披露制度和新闻制度的原则下，应对媒体和公众的有关询问。

第三十九条 公司在媒体上登载宣传文稿以及公司相关部门和人员接受媒体采访时，如有涉及公司重大决策、财务数据以及其他属于信息披露范畴的内容，应由投融资和财务处审查同意并报信息披露事务负责人核准。

第四十条 董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

第四十一条 董事会全体成员应保证信息披露的内容真实、准确、完整，并没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

第四十二条 监事、监事会责任监事应当对企业董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。监事、监事会应履行如下工作职责：

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

#### 第四十三条 高级管理人员责任

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

#### 第四十四条 公司信息披露事务管理制度适用于如下人员和机构：

- （一）公司董事和董事会；
- （二）公司监事和监事会；
- （三）公司高级管理人员；
- （四）公司总部各部门以及各分公司、子公司负责人；
- （五）公司控股股东、实际控制人和持股5%以上的大股东；
- （六）其他负有信息披露职责的公司人员和部门。

第四十五条 公司董事、监事、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，负有保密义务。

第四十六条 在有关信息正式披露之前，应将知悉该信息的人员控制在最小

范围并严格保密。公司及其董事、监事、高级管理人员等不得泄漏内部信息，不得进行内幕交易。

第四十七条 公司必要时应与信息知情人员签署保密协议，约定对其了解和掌握的公司未公开信息予以严格保密，不得在该等信息公开披露之前向第三人披露。

第四十八条 公司寄送给董事、监事的各种文件资料，包括但不限于会议文件、公告草稿等，在未对外公告前，董事、监事均须予以严格保密。

第四十九条 公司依法向有关政府主管机构报送材料涉及未披露的重大事项和重要数据指标或向银行等机构提供财务数据涉及内幕信息的，应由投融资和财务处审查同意并报信息披露事务负责人核准。公司应告知对方应履行的信息保密义务，必要时可签订保密协议。

第五十条 公司存在其他对外报送信息的，应告知对方保密义务，并及时将报送依据、报送对象、报送信息的类别、报送时间等情况进行登记备案。对于无法律、法规依据的外部单位年度统计报表等报送要求，公司应当拒绝报送。

第五十一条 公司财务信息披露前，应执行公司财务管理和会计核算的内部控制制度。公司董事会及管理层应当负责检查监督内部控制的建立和执行情况，保证相关控制规范的有效实施。

第五十二条 公司年度报告中的财务报告应当经完成证券服务机构从事证券服务业务备案的会计师事务所审计。

第五十三条 公司子公司的负责人是所在子公司信息披露的负责人，督促本子公司严格执行信息披露管理和报告制度，确保本子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给企业信息披露事务管理部门。

第五十四条 公司子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

第五十五条 公司各子公司按公司信息披露要求所提供的经营、财务等信息应按公司信息披露事务管理制度履行相应的审批手续、确保信息的真实性、准确性和完整性。

第五十六条 企业对外信息披露的文件档案管理工作由投融资和财务处负责管理。

第五十七条 董事、监事、高级管理人员履行职责情况由投融资和财务处负

责记录和保管。

第五十八条 公司出现信息披露违规行为，公司董事会应当及时组织对信息披露事务管理制度及其实施情况的检查，采取相应的更正措施。公司应当对有关责任人及时进行内部处分。

第五十九条 公司各子公司发生本制度规定的重大事项而未报告的，造成公司信息披露不及时而出现重大过失或疏漏，给公司或投资者造成损失的，公司将对相关的责任人给予管理及经济处分。

第六十条 凡违反本制度擅自披露信息的，公司将对相关的责任人给予管理或经济处罚，并且有权视情形追究相关责任人的法律责任。

第六十一条 信息披露过程中涉嫌违法的，按监管机构相关法律法规和本制度的相关规定进行处罚。

### 三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

### 四、本期债券存续期内重大事项披露

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

### 五、本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本期债券偿付安排事件的，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

1、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，出现违反上述第 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。

### 二、交叉保护承诺

1、发行人承诺，本期债券存续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，发行人将及时采取措施消除金钱给付逾期状态：

①金钱给付义务的种类：

银行贷款、信托贷款、财务公司贷款；

委托贷款；

金融租赁和融资租赁公司的应付租赁款；

资产管理计划融资；

理财直接融资工具、债权融资计划、债权投资计划；

除本期债券外的公司信用类债券；

②金钱给付义务的金额：

金额达到\_\_5,000\_\_万元，且占发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产\_\_10%\_\_以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，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。

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

4、发行人违反交叉保护条款且未在第 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。

### 三、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在资信维持承诺第 2 条和交叉保护承诺第 2 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施之一，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 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

b. 在 30 个自然日内提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

（一）以下情形构成本期债券项下的违约：

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

（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：

（1）继续履行。本期债券构成违约情形及认定第（一）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。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成违约情形及认定第（一）条第 6 项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）支付逾期利息。本期债券构成违约情形及认定第（一）条第 1 项、第 2 项、第 3 项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为本金×票面利率×逾期天数/365。

（4）支付违约金。本期债券构成违约情形及认定第（一）条第 1 项、第 2 项、第 3 项、第 4 项、第 5 项违约情形的，发行人应自违约次日至实际偿付之日止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为延迟支付的本金和利息×票面利率增加 50%×违约天数/365。

（5）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项、募集说明书约定的如下情形的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外：

a. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。

（6）为救济违约责任所支付的合理费用。

（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由发行人与本期债券持有人协商确定。

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

向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁解决纠纷。

（四）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

凡通过认购或购买或其他合法方式取得本次债券之投资者均视作同意并接受发行人和债券受托管理人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

本次债券下各期债券的债券持有人会议根据《管理办法》的规定及《债券持有人会议规则》的程序要求所形成的决议，对各该期债券的所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或放弃投票权、无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让该期债券的持有人，下同）均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议权限范围内的事项，债券持有人应当配合受托管理人召开持有人会议的相关工作，积极参加持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实；债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和《募集说明书》的规定行使权利，依法理性维护自身合法权益。

### 二、《债券持有人会议规则》的内容

#### （一）总则

1、为规范淮安新城投资开发集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织 and 决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订债券持有人会议规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集

说明书等文件载明的内容为准。

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

债券上市/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。

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

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

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受债券持有人会议规则相关约定，并受债券持有人会议规则之约束。

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

5、债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

## （二）债券持有人会议的权限范围

1、本次债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照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、本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

- ① 变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- ② 变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- ③ 变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- ④ 变更募集说明书约定的募集资金用途；
- ⑤ 其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

（2）拟修改债券持有人会议规则；

（3）拟解聘、变更债券受托管理人或者变更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）；

（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：

- ① 发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；
- ② 发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，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，且可能导致本次债券发生违约的；

- ③ 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；
- ④ 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；
- ⑤ 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；
- ⑥ 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；
- ⑦ 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

(5) 发行人提出重大债务重组方案的；

(6) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### **(三) 债券持有人会议的筹备**

#### **1、会议的召集**

(1) 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否召集

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

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

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

## 2、议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

- ① 特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。
- ② 授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人会议有效决议行事。

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》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《债券持有人会议规则》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。

（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。

### 3、会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

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

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》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。

（8）因出席人数未达到《债券持有人会议规则》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：

- ① 前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- ② 本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- ③ 本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- ④ 本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 1、债券持有人会议的召开

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

（2）债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

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

（3）本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

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

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

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

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

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

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

（8）债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- ① 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- ② 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- ③ 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- ④ 享有表决权的持有人依据债券持有人规则约定程序进行表决。

## 2、债券持有人会议的表决

（1）债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

- ① 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- ② 本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- ③ 债券清偿义务承继方；
- ④ 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

（4）债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除

因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

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

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

(6) 发生《债券持有人会议规则》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。

### 3、债券持有人会议决议的生效

(1) 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》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：

- ① 拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- ② 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- ③ 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- ④ 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- ⑤ 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；
- ⑥ 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 1 至 5 项目的；

⑦ 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

(2) 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》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。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

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

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

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

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

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

## （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

（3）会议议程；

（4）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》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）；

（5）表决程序（如为分批次表决）；

（6）每项议案的表决情况及表决结果。

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

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

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

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

(2) 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性;

(3) 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况;

(4) 其他需要公告的重要事项。

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

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

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

4、债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由发行人承担，发行人未支付该等费用，则作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》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。

## （六）特别约定

### 1、关于表决机制的特别约定

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。

### 2、简化程序

（1）发生《债券持有人会议规则》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，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- ① 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- ② 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

- ③ 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- ④ 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、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；
- ⑤ 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 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；
- ⑥ 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

（2）发生《债券持有人会议规则》上述 1 项至 3 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》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。

（3）发生《债券持有人会议规则》上述第 4 项至第 6 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安

排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

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

#### （七）附则

1、债券持有人会议规则自本次债券发行完毕之日起生效。

2、依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

3、债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与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，均以债券持有人会议规则的约定为准。

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

5、债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券的投资者均视为同意《债券受托管理协议》；且认可《债券受托管理协议》双方依据《债券受托管理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务；且接受《债券受托管理协议》相关约定之约束。

### 一、债券受托管理人基本情况及聘任

#### （一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：陈亮

联系人：刘浏、史超、王琛棋

联系地址：中国北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 8 层

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

#### （二）《债券受托管理协议》聘任

根据发行人与中国国际金融股份有限公司签署的《债券受托管理协议》，中国国际金融股份有限公司受聘担任本次债券的债券受托管理人。

#### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

除与发行人签订《债券受托管理协议》以及作为本次发行公司债券的主承销商之外，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

## 二、债券受托管理协议的主要内容

### （一）受托管理事项

1、为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2、在本期债券存续期内，即自债券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，受托管理人应当勤勉尽责，根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

3、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，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《受托管理协议》项下的相关约定，并受《受托管理协议》之约束。

### （二）发行人的权利和义务

1、发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行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。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

2、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付

本期债券的利息和本金。

3、发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

4、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

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

5、发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

发行人应当根据受托管理人的核查要求，至少每季度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

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

6、本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。同时，发行人应确保发行人公告中关于意见、分析、意向、期望及预测的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

发行人应当根据相关法律、法规和规则的规定，制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当及时书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （2）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （3）发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- （4）发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- （5）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （6）发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （8）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （9）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （10）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （11）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- （12）发行人转移债券清偿义务；
- （13）发行人一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （14）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （15）发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重

失信行为；

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

（17）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

（18）发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

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

（20）发行人涉及需要说明的市场传闻；

（21）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；

（22）发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；

（23）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

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

（25）发行人拟修改债券持有人会议规则；

（26）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（27）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（28）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项；

（29）其他法律、法规和规则规定的需要履行信息披露义务的事项。

就上述事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项的基本情况以及是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发行人知晓后应当及时书面告知受托管理人，并配合受托管理人履行相应职责。

证券交易所对发行人及其合并范围内子公司或重要子公司重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

发行人应按月（每月第三个工作日前）向受托管理人出具截至上月底是否发生《受托管理协议》第 3.7 条中相关事项的书面说明，内容见附件一（内容将根据相关法律、法规和规则的要求不时调整）。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

8、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

9、债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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

发行人应当为受托管理人履行受托管理人职责提供必要的条件和便利。相关主体未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人有权采取进一步措施维护债券持有人权益。

10、发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；

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

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、法规和规则等规定或者协议约定的其他职责。

11、预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

偿债保障措施可以包括但不限于：（1）追加担保；（2）不得向股东分配利润；（3）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（4）暂缓为第三方提供担保；（5）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（6）主要责任人不得调离。

受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合受托管理人办理。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括但不限于：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）申请人自身信用；（3）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（4）专业担保公司提供信用担保等。

发行人同意承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括提供财产保全担保）而发生的全部费用。

12、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

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

13、发行人无法按时偿付本期债券本息时，受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

14、本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知受托管理人，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。

15、发行人成立金融机构债权人委员会且受托管理人被授权加入的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

16、发行人应当至少分别在实际还本付息、赎回、回售、分期偿还执行等各项安排之前 20 个交易日向受托管理人告知本次债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等安排，并按照受托管理人要求向受托管理人提供“偿付资金安排情况调查表”等相关文件和材料。

17、发行人应对受托管理人履行《受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人（人员姓名：刘定元；职务：副总经理；联系方式：0517-83799306）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在三个工作日内通知受托管理人。

18、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

19、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

20、发行人应当根据《受托管理协议》第 4.21 条及第 4.22 条的约定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的费用。

受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用按照《受托管理协议》第 4.22 条和第 4.23 条的约定进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

21、在不违反适用法律和发行人本期债券所适用的信息披露规则的前提下，发行人应当及时向受托管理人提供年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注，并根据受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当及时向受托管理人提供半年度、季度财务报表（如有）。

发行人应向受托管理人及其顾问提供，并帮助受托管理人及其顾问获取：

（1）所有对于了解发行人和/或增信主体（如有）业务而言所应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人和/或增信主体（如有）及其子公司、分支机构、关联机构或联营机构的资产、负债、盈利能力和前景；（2）受托管理人或其顾问或发行人认为与受托管理人履行受托管理人职责相关的所有合同、文件和记录的副本；（3）其它与受托管理人履行受托管理人职责相关的一切文件、资料和信息，并全力支持、配合受托管理人进行尽职调查、审慎核查工作。发行人须确保其提供给受托管理人及其顾问的上述文件、资料和信息不违反任何保密义务，上述文件、资料和信息在提供时并在此后均一直保持真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。受托管理人有权不经独立验证而依赖上述全部文件、资料和信息。一旦发行人随后发现其提供的任何上述文件、资料和信息不真实、不准确、不完整或可能产生误导，或者上述文件、资料和信息系通过不正当途径取得，或者提供该等文件、资料和信息或受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经授权或违反了任何法律、责任或义务，发行人则应立即通知受托管理人。

22、发行人应当履行《受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知受托管理人。

### （三）受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及《受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权根据受托管理人需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，

按照至少每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行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。受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

3、受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体（如有）的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《受托管理协议》第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体（如有）的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（4）每年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（5）每年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（6）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每年查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体（如有）的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

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

涉及具体事由的，受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体（如有）进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

受托管理人应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否

存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

5、在本期债券存续期内，受托管理人应当至少按季度检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

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

募集资金用于偿还有息债务的，受托管理人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，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

6、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《受托管理协议》的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过证券交易所指定的信息披露网站和符合国务院证券监督管理机构规定条件的媒体，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

7、受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

8、出现《受托管理协议》第 3.7 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体（如有），要求发行人或者增信主体（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据

《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，受托管理人应当召集债券持有人会议。

9、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

10、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或者按照《受托管理协议》约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人承担因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施（包括但不限于由发行人申请的以及由受托管理人申请的财产保全）而发生的所有费用。

12、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

受托管理人有权聘请律师等专业人士协助受托管理人处理上述谈判或者诉讼事务，为执行上述债券持有人会议决议而发生的律师费等费用之承担按照《受托管理协议》第 4.22 条及第 4.23 条的约定执行。

在受托管理人根据债券持有人会议决议的授权且取得其他必要授权（如需），以自己名义代表债券持有人对发行人提起诉讼的情况下，诉讼结果由受托管理人所代表的债券持有人承担。

13、发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措

施有效期内妥善保管。受托管理人可以委托律师或其他专业机构管理担保措施，产生的费用由发行人承担。

14、受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

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

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保，产生的费用由发行人承担。

16、发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

17、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取非法利益。

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

19、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行投资者保护条款相关约定的保障机制与承诺。

20、在本期债券存续期内，受托管理人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。

受托管理人在履行《受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

21、受托管理人有权依据本协议的约定获得受托管理报酬，对于本次债券，发行人应向受托管理人支付的受托管理报酬金额为 1 万元（含增值税，增值税税率为 6%）。发行人应于首期发行完成后向受托管理人支付上述受托管理报酬。

22、除《受托管理协议》第 4.21 条所述受托管理事务报酬外，发行人应负担受托管理人在履行《受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的全部费用和支出，包括但不限于：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、召集人为债券持有人会议聘用的律师见证费等合理费用；

（2）因发行人未履行募集说明书和《受托管理协议》项下的义务而导致债券受托管理人/债券持有人额外支出的费用；

（3）文件制作、邮寄、电信、差旅费用、为履行《受托管理协议》项下的债券受托管理人职责而聘请律师、会计师、评级机构、评估机构等中介机构服务费用和其他垫支的费用；

（4）因追加偿债保障措施以及履行募集说明书和《受托管理协议》约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、采取财产保全措施等所产生的费用；

（5）因登记、保管、管理本期债券担保措施等所产生的费用；

（6）受托管理人代表债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序所产生的费用。

上述所有费用在费用发生时应由发行人支付。如债券持有人或受托管理人

垫付该等费用的，发行人应在收到债券持有人或受托管理人出具账单之日起五个交易日内向债券持有人或受托管理人指定收款账户进行支付。为避免歧义，受托管理人无义务垫付任何费用。

发行人若延迟支付任何款项，则应按延付金额每日支付万分之二的延付迟延付款违约金。

23、《受托管理协议》第 4.22 条所述所有费用在费用发生时应由发行人支付。如发行人在前述费用发生时未支付该等费用，则债券持有人应先行支付该等费用，并可就先行支付的该等费用向发行人进行追偿，受托管理人无义务垫付任何费用。

（1）受托管理人所代表的债券持有人应当及时通过作出债券持有人会议决议或其他方式同意共同承担受托管理人因履行受托管理职责而产生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、评估费、保全费、各类保证金、担保费、聘请其他专业机构费用，以及受托管理人因按债券持有人要求采取的相关行动所需的其他合理费用或支出）；

（2）债券持有人进一步同意，将按照受托管理人的要求按时足额将该等费用先行支付至受托管理人在指定银行开立的专门账户（以下简称“专项账户”），因债券持有人未能及时就费用支付安排达成一致或未能及时足额向专项账户支付相应费用的，受托管理人免于承担未开展或未及时采取相应措施的责任，且不应被视为受托管理人怠于行使相应的债券受托管理人职责，由此造成的不利后果由债券持有人承担；

（3）部分债券持有人在规定的时间内将相应费用汇入专项账户，受托管理人可仅代表该部分债券持有人提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序；其他债券持有人后续明确表示委托提起、参加诉讼或仲裁，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法律程序的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼等法律程序，债券持有人应承担相关费用；

（4）就受托管理人提起、参加诉讼或仲裁，申请财产保全，处置担保物、实现担保物权，参与债务重组，申请、参与发行人破产重整、和解、清算等法

律程序所产生的费用，受托管理人有权从专项账户中预支，最终受托管理人根据费用缴纳和实际使用情况，将债券持有人多缴纳的费用退还至各债券持有人账户，如费用不足则由债券持有人根据受托管理人的通知及时补足。设立专项账户发生的费用、退款手续费等与费用收取、支付、退还等事项有关的费用由债券持有人承担；

（5）受托管理人无义务为发行人及/或债券持有人垫付上述费用或支出，但如受托管理人书面同意垫付该等费用或支出的，受托管理人有权就先行支付的费用或支出向发行人以及债券持有人进行追偿，且发行人及债券持有人承诺，受托管理人有权从发行人向债券持有人偿付的利息及/或本金、处置担保物所得中优先受偿垫付费用。

24、《受托管理协议》项下有关发行人的信息披露均应该严格按照法律、法规和规则以及发行人《公司章程》的规定执行。但受托管理人有权：

（1）依照法律、法规和规则的要求或法院命令或监管机构（包括证券交易所）命令的要求，或根据政府行为、监管要求或请求、或因受托管理人认为系为在诉讼、仲裁或监管机构的程序或调查中进行辩护或为提出索赔所需时，或因受托管理人认为系为遵守监管义务所需时，作出披露或公告；

（2）对以下信息无需履行保密义务：（1）受托管理人从第三方获得的信息，并且就受托管理人所知晓，该第三方同发行人之间不存在因任何法律规定或协议约定的义务而禁止其向受托管理人提供该信息；（2）已经公开的信息，但不是由受托管理人违反《受托管理协议》约定所作披露而造成的；（3）该信息已由发行人同意公开；（4）并非直接或间接利用发行人提供的保密信息而由受托管理人独立开发的信息；（5）受托管理人在发行人提供以前已从合法途径获得的信息；

（3）在发行人允许时，进行披露；

（4）对其专业顾问进行披露，但该等专业顾问须被告知相关信息的保密性；

（5）向其内部参与《受托管理协议》项下事务的工作人员进行披露。

25、受托管理人在《受托管理协议》项下的保密义务在协议有效期及终止后两年内有效。

26、受托管理人无义务向发行人披露，或为发行人的利益利用受托管理人在为任何其他人士提供服务、进行任何交易（以自营或其他方式）或在其他业务活动过程中获得的任何非公开信息。

27、受托管理人可以通过其选择的任何媒体宣布或宣传其根据《受托管理协议》接受委托和 / 或提供的服务，以上的宣传可以包括发行人的名称以及发行人名称的图案或文字等内容。

#### （四）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、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，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

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

- (1) 受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- (2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- (3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- (4) 出现《受托管理协议》第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- (5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人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、受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

4、为出具受托管理事务报告及履行受托管理职责之目的，发行人应及时、准确、完整地提供受托管理人所需的相关信息、文件。发行人应保证其提供的信息、文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。受托管理人对上述信息、文件仅做形式审查，对其内容的真实、准确和完整性不承担任何责任。

## （五）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律、法规和规则的规定、《受托管理协议》的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券持有人的合法权益。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

2、受托管理人作为一家证券公司，在按照相关法律参与其经营范围内的各类业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而可能导致与受托管理人在《受托管理协议》项下的职责产生潜在的利益冲突。受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度。受托管理人可以通过业务隔离、人员隔离等隔离手段，在受托管理业务与其他可能存在利益冲突的业务之间建立隔离机制，防范发生与债券受托管理人履职相冲突的情形。

受托管理人保证：（1）不会将发行人在《受托管理协议》项下的保密信息披露给与《受托管理协议》无关的任何其他人；（2）不会将发行人在《受托管理协议》项下的保密信息用于《受托管理协议》之外的目的；（3）防止与《受托管理协议》有关的敏感信息不适当流传，对潜在的利益冲突进行有效管理。

3、受托管理人担任《受托管理协议》项下的受托管理人不得限制受托管理人开展的正常经营业务，包括但不限于：（1）受托管理人或其关联方买卖本期债券或发行人发行的其他证券或金融产品；（2）受托管理人或其关联方为发行人发行其他证券或金融产品担任保荐机构、承销商、受托管理人、资产管理人等；（3）受托管理人或其关联方为发行人项目或交易中担任发行人的财务顾问、咨询顾问、债务重组顾问、破产重整顾问、违约风险处置顾问等；（4）受托管理人或其关联方在法律、法规和规则允许的范围开展其他业务。

受托管理人或其关联方在任何时候：（1）可以依法向任何客户提供服务；（2）可以代表自身或任何客户开展与发行人或债券持有人有关的任何交易；或（3）即使存在或可能产生利益冲突，可以为其利益可能与发行人或债券持有人利益相对的第三方行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润，但须满足受托管理人不能够违法使用发行人的保密信息来为该第三方行事。

发行人和债券持有人进一步确认，受托管理人按照《受托管理协议》第 6.3 条的约定从事上述业务的，不构成对发行人和/或债券持有人任何权益的损害，发行人和/或债券持有人不得向受托管理人提出任何权利主张，并豁免受托管理人因潜在利益冲突而可能产生的责任。

4、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

5、甲乙双方违反利益冲突防范机制，直接导致债券持有人遭受经济损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

## （六）受托管理人的变更

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

- (1) 受托管理人未能持续履行《受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十（10%）以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更受托管理人决议之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及《受托管理协议》项下的权利和义务，《受托管理协议》终止。新任受托管理人应当与发行人签署新的债券受托管理协议，并及时将变更情况向中国证券业协会报告。

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

4、受托管理人在《受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## （七）违约责任

1、《受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、《受托管理协议》的约定追究违约方的违约责任。

2、发行人发生募集说明书约定的本期债券项下的违约亦构成《受托管理协议》项下的发行人违约事件。发行人违约事件发生时，发行人应当按照募集说明书的约定及时整改并承担相应的违约责任。发行人应在知道或应当知道发行人违约事件触发之日起 2 个工作日内书面告知受托管理人。

3、发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

4、因发行人违反《受托管理协议》任何规定和保证（包括但不限于因本期债券发行与挂牌的申请文件或募集文件以及本期债券存续期间内向受托管理人提供或披露的其他信息或材料出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《受托管理协议》或与本期债券发行与挂牌相关的法律、法规和规则或因受托管理人根据《受托管理协议》提供服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），发行人应对受补偿方给予充分赔偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。

5、因受托管理人根据法律、法规和规则的规定以及募集说明书、《受托管理协议》及债券持有人会议规则的约定行使权利和履行义务，或代表债券持有人履行受托管理职责或采取任何行动，或为债券持有人提供任何协助或服务，从而直接或间接导致受托管理人或任何其他受补偿方发生或遭受任何索赔、法律程序、调查、权利主张、行政处罚、监管措施、诉讼仲裁、损失、损害、责任、费用及开支等（以下统称为“损失”），债券持有人应对受补偿方给予补偿（包括但不限于偿付受托管理人或其他受补偿方就本条款进行调查、准备、抗辩或缴纳罚款所支出的所有费用），以使受补偿方免受损失。债券持有人应向受托管理人提供的足额补偿、免责安排或预先提供其他条件，以使得受托管理人得以履行受托管理职责或采取任何行动或为债券持有人提供任何协助或服务。

6、发行人同意，在不损害发行人可能对受托管理人提出的任何索赔的权益下，发行人不会因为对受托管理人的任何可能索赔而对受托管理人的董事、高级职员、雇员或代理人提出索赔。

7、发行人如果注意到任何可能引起《受托管理协议》第 10.4 条所述的索赔、处罚，应立即通知受托管理人。受托管理人或受托管理人的代表就中国证监会、证券交易所或行业自律组织拟对受托管理人或受托管理人代表采取的行政处罚、监管措施、自律措施或追究法律责任提出申辩时，发行人应积极协助受托管理人并提供受托管理人合理要求的有关证据。

8、除《受托管理协议》中约定的义务外，受托管理人不对本期债券募集资

金的使用情况及发行人按照《受托管理协议》及募集说明书的履行/承担相关义务和责任的情况负责。

#### （八）法律适用和争议解决

1、《受托管理协议》的订立、生效、履行适用中国法律并依其解释。

2、《受托管理协议》项下所产生的或与《受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，双方同意向中国国际贸易仲裁委员会提起仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁费、保全费、律师费等费用由发行人承担。

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《受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《受托管理协议》项下的其他义务。

#### （九）协议的生效、变更及终止

1、《受托管理协议》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，自本期债券发行完毕之日起生效。

2、《受托管理协议》之规定若与任何现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定有任何冲突或抵触，应以该等现行或不时修订、颁布的法律、法规、部门规章、交易所规则和规范性文件的有关规定为准。

3、除非法律、法规和规则另有规定，《受托管理协议》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。《受托管理协议》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《受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《受托管理协议》具有同等效力。

4、发生下列情况时，《受托管理协议》终止：

（1）按照《受托管理协议》第七条的规定变更债券受托管理人；

（2）本期债券存续期届满，发行人依照募集说明书的约定，按期足额偿付完毕本期债券本息；

（3）通过启动担保程序或其他方式，本期债券持有人的本息收益获得充分偿付，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止；

（4）发行人未能依照募集说明书的约定按期足额偿还本期债券本息，受托管理人为了本期债券持有人的利益，已经采取了各种可能的措施，本期债券持有人的权益已经得到充分维护，或在法律上或/事实上已经不能再获得进一步的维护，从而使本期债券持有人和发行人的债权债务关系归于终止。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、发行有关机构

**（一）发行人：淮安新城投资开发集团有限公司**

住所：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼

法定代表人：杨彬

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陆星辰

联系地址：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼

电话号码：0517-83799306

传真号码：0517-83638501

邮政编码：223000

**（二）牵头主承销商/受托管理人/簿记管理人：中国国际金融股份有限公司**

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

法定代表人：陈亮

经办人员/联系人：刘浏、史超、王琛棋

联系地址：中国北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004

**（三）联席主承销商：中信证券股份有限公司**

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王银龙、李扬、茆斯亮、刘泽华

联系地址：江苏省南京市建邺区庐山路 168 号新地中心 2 期 1010

电话号码：025-83261254

传真号码：025-83261203

邮政编码：210019

**（四）联席主承销商：平安证券股份有限公司**

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

法定代表人：何之江

经办人员/联系人：张玉林、吴昊霖

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴环路 1333 号平安金融大厦 26 楼

电话：4008866338

传真：021-33830395

邮政编码：200120

**（五）律师事务所：江苏引航律师事务所**

住所：江苏省淮安市清江浦区金融中心 B2 栋 22 层-23 层

负责人：潘虹

经办人员/联系人：胡颖、刘仪

联系地址：江苏省淮安市清江浦区金融中心 B2 栋 22 层-23 层

电话：0517-83916318

传真号码：0517-83916318

邮政编码：223001

**（六）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙企业）**

办公地址：北京市丰台区丽泽路 20 号丽泽 SOHOB 座 20 层

法定代表人：李尊农

经办人：赵海珊

联系电话：010-51423818-210

传真：010-51423816

邮编：100083

**（七）公司债券登记、托管、结算机构：中国证券登记结算有限责任公司  
上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

负责人：周宁

电话号码：021-38874800

传真号码：021-58754185

邮政编码：200002

**（八）公司债券申请挂牌转让的证券交易场所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东南路 528 号

法定代表人：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200125

## 二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在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

明

## 发行人声明

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

法定代表人（授权代表人）（签字）：

  
杨彬

淮安新城投资开发集团有限公司（公章）

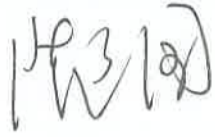


2026 年 4 月 23 日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

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

全体董事（签字）：



陈延国



杨彬



薛翔



朱国忠



余浦



宋彦

淮安新城投资开发有限公司（公章）



2026 年4月23日

## 发行人全体董事、高级管理人员声明

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

全体非董事高级管理人员（签字）：

  
刘定元

  
任楠

  
倪金

  
赫

淮安新城投资开发集团有限公司（公章）

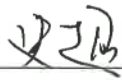


2026年4月23日

## 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）：



史超

法定代表人（授权代表人）签字：



宋黎



中国国际金融股份有限公司

# 中国国际金融股份有限公司

## 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司党委委员、管理委员会成员王曙光签署如下合同、协议和文件：

1、授权王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、协议和文件，王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本项授权进行转授权，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

2、授权王曙光签署与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件，包括重组报告书、财务顾问报告等申报文件，反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见，举报信核查报告等。上述申报文件在签署并申报前应完成中国国际金融股份有限公司制定的质量控制、内核等相关内部控制流程。本项授权不得转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



陈亮

陈亮

党委书记、董事长、管委会主席

二零二四年四月十日

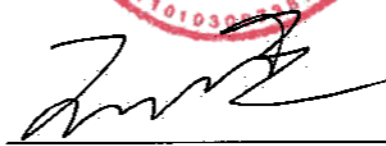
编号：2025070042

中国国际金融股份有限公司  
授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部负责人孙雷签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。孙雷可根据投资银行业务经营管理需要对本项授权进行转授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



王曙光

二零二五年一月六日

仅限用于淮安新城投资开发集团有限公司2026年面向专业机构投资者非公开发行股票项目20251218

编号：2025010044

## 中国国际金融股份有限公司

### 授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人许佳、投资银行部执行负责人宋黎签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



孙 雷

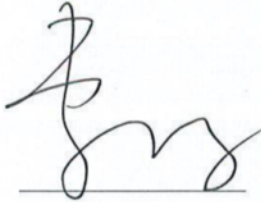
二零二五年一月六日

仅限用于淮安新城投资开发集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券使用20251218

## 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）：

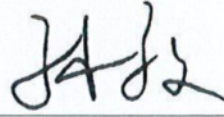


李扬



茆斯亮

法定代表人（授权代表人）签字：



孙毅



2016年4月23日

## 法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权孙毅先生（身份证 362301197203170017）作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自 2026 年 3 月 24 日至 2027 年 3 月 31 日（或至本授权书提前解除之日）止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



张佑君

张佑君

2026 年 3 月 24 日

被授权人

孙毅

孙毅（身份证 362301197203170017）

此件与原件一致，仅供投行事业部办理淮安新城私募债用，有效期 玖拾 天。  
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）：张玉林 洪扬 吴昊霖  
张玉林 洪扬 吴昊霖

法定代表人（或授权代理人）（签字）：何之江  
何之江


平安证券股份有限公司（盖章）

2026年4月23日

### 发行人律师声明

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

经办律师（签字）：

律师事务所负责人（签字）：



### 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的中兴华审字（2024）第 021790 号审计报告和中兴华审字（2025）第 021007 号审计报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



杨大圣（离职）

会计师事务所负责人（签字）：

A handwritten signature in black ink, which appears to be "李尊农".

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 4 月 23 日

## 审计机构关于签字会计师离职的说明

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）对淮安新城投资开发集团有限公司 2023 年度和 2024 年度的财务报表进行了审计，出具了中兴华审字（2024）第 021790 号审计报告和中兴华审字（2025）第 021007 号审计报告，其中签署上述报告的注册会计师杨大圣已从本所离职。

特此说明。

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2026 年 4 月 23 日

## 第十六节 备查文件

### 一、本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告和最近一期的财务报表；
- （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）上海证券交易所关于对本次债券挂牌转让无异议的函。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）发行人：淮安新城投资开发集团有限公司

住所：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼

法定代表人：杨彬

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陆星辰

联系地址：淮安市翔宇南道 1 号淮安市行政中心北楼 15 楼

电话号码：0517-83799306

传真号码：0517-83638501

邮政编码：223000

#### （二）受托管理人：中国国际金融股份有限公司

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

法定代表人：陈亮

经办人员/联系人：刘浏、史超、王琛棋

联系地址：中国北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 33 层

电话：010-65051166

传真：010-65051156

邮政编码：100004