



江苏炜赋集团有限公司

(注册地址：江苏省南通市开发区宏兴路9号)



2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券 (第二期) 募集说明书

发行规模	不超过 3.00 亿元（含）
增信情况	本期债券由南通经济技术开发区控股集团有限公司（评级为 AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保
发行人	江苏炜赋集团有限公司
资信评级机构	本期债券无评级
信用评级结果	历史主体评级：AA；评级展望：稳定

牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)

联席主承销商



(住所：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层)

签署日期：2026 年 8 月 27 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、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。投资者认购或持有本次公司债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

1、其他应收款规模增长较快及回收风险

截至报告期各期末，发行人其他应收款（合并）分别为 449,489.01 万元、480,016.15 万元、475,975.40 万元，占当期总资产比重分别为 40.25%、39.67%、36.08%，占比较大。发行人其他应收款主要系南通开发区财政局、江苏炜赋集团建设开发有限公司等的往来款。其中大部分款项为应收政府部门和联营企业款项，虽然发行人其他应收款对手方历史上信用情况良好，具有较强的兑付能力，但若未来上述往来款项无法及时回款，或发生难以回收的情况，可能会对发行人造成一定的资金周转风险，进而影响发行人的偿债能力。

2、存货跌价及变现风险

截至报告期各期末，发行人存货分别为 226,980.69 万元、240,319.48 万元、248,902.99 万元，占总资产比重分别为 20.33%、19.86%、18.87%，规模较大。发行人的存货主要由开发成本、开发产品、原材料和库存商品构成。发行人存货规模保持在较高水平，且集中于安置房及商品房项目，未来可能存在一定的存货跌价损失风险。同时，发行人存货变现主要依赖保障房及商品房销售，相关项目资本投入需求较大、建设周期较长，存货变现能力较差，存在一定存货变现风险。

3、有息债务规模较大的风险

截至报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 65.65%、67.83%、69.05%，报告期各期末有息负债余额分别为 555,080.00 万元、685,791.07 万元和 736,345.99 万元，占同期末负债总额的比例分别为 75.71%、83.56%和 80.84%。发行人未来偿债压力较大，若未来出现外部市场环境的重大变化等影响公司盈利能力的不利因素，或发行人未来的负债水平不能保持在合理的范围内，发行人的偿债能力将可能受到不利影响。

4、短期有息债务的集中偿付风险

截至最近一期末，发行人的短期有息债务包括短期借款 157,290.00 万元，其他应付款 90,500.00 万元，一年内到期的非流动负债 163,860.46 万元，合计 411,650.46 万元，占有息负债的比重为 50.90%，发行人的短期有息债务金额较大，存在短期有息债务的集中偿付风险。如果发行人后续融资出现困难或现金流不稳定，将面临较大的短期偿债压力，可能对发行人资金流动性和经营活动产生一定的不利影响。

二、与本期债券相关的重大事项

1、本期债券全称为江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期），发行规模不超过 3 亿元（含 3 亿元），债券期限为 3 年。由于本期债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

2、本期债券的募集资金将用于偿还到期的公司债券本金。本期债券募集资金用途不可调整为偿还公司债券本金之外的用途。

3、本期债券不进行评级，发行人的历史主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。但在本期债券存续期间，如果发行人的主体信用在本期债券存续期间受到不利因素影响，资信评级机构可能会调低发行人主体信用级别，本期债券的市场交易价格可能受到不利影响，进而可能使债券持有人的利益遭受损失。

4、遵照《公司法》《管理办法》等法律、法规的规定以及募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》。

投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。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。

5、为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了中信建投担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管

理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

6、若发生募集说明书第十一节“一、违约情形及认定”中约定的违约情形，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

7、本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所挂牌转让。由于本期债券具体挂牌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或备案，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、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。

8、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。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本期债券均视为同意并接受《债券持有人会议规则》，并受之约束。

凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受募集说明书规定的《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利和义务的约定。凡认购、受让或通过其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意募集说明书中有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定。本期债券投资者保护条款包括资信维持承诺及救济措施。

9、根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券挂牌转让后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

10、发行人历史主体评级为 AA，本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

11、本期债券由南通经济技术开发区控股集团有限公司（评级为 AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

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	4
目录	7
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	18
第二节 发行条款	20
一、本期债券的基本发行条款	20
二、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排	21
第三节 募集资金运用	23
一、本期债券的募集资金规模	23
二、本期债券募集资金使用计划	23
三、募集资金的现金管理	23
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	23
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	23
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	25
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	26
八、前次公司债券募集资金使用情况	26
第四节 发行人基本情况	27
一、发行人基本情况	27
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	27
三、发行人的股权结构	30

四、发行人的重要权益投资情况	31
五、发行人的治理结构等情况	35
六、发行人的董事、监事、高级管理人员情况	49
七、发行人主营业务情况	51
八、其他与发行人主体相关的重要情况	71
九、发行人报告期重大违法违规行为情况	71
第五节 发行人主要财务情况	72
一、发行人财务报告总体情况	72
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	76
三、发行人财务状况分析	85
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项	115
第六节 发行人信用状况	117
一、发行人及本期债券的信用评级情况	117
二、发行人其他信用情况	117
第七节 增信情况	120
一、保证人情况	120
二、担保函及担保合同	126
三、发行人承诺	128
第八节 税项	130
一、增值税	130
二、所得税	130
三、印花税	130
第九节 信息披露安排	131
一、发行人承诺	131
二、信息披露管理制度	131
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	131
四、本期债券存续期内重大事项披露	131

五、本期债券还本付息信息披露	131
第十节 投资者保护机制	133
一、资信维持承诺	133
二、救济措施	133
三、公司偿债计划	133
四、偿债保障措施	134
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	136
一、违约情形及认定	136
二、违约责任及免除	136
第十二节 持有人会议规则	138
一、《债券持有人会议规则》制定	138
二、《债券持有人会议规则》的主要内容	138
第十三节 受托管理人	155
一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况	155
二、债券受托管理协议的主要内容	156
第十四节 发行有关机构	185
一、本期债券发行的有关机构	185
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	187
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	188
第十六节 备查文件	201
一、备查文件	201
二、备查地点	201

释义

在募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

简称	指	释义
发行人/公司/炜赋集团	指	江苏炜赋集团有限公司
本次债券	指	发行总额为不超过 12.00 亿元的江苏炜赋集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券		江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
本期发行	指	本期债券面向专业投资者的非公开发行
余额包销	指	本期债券的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
牵头主承销商/债券受托管理人/中信建投/中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
发行人审计机构/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人审计机构/南通万隆	指	南通万隆会计师事务所（普通合伙）
发行人律师	指	江苏竹辉律师事务所
中证鹏元	指	中证鹏元资信评估股份有限公司
《募集说明书》/募集说明书	指	本公司根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券持有人会议规则》	指	为保障债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《江苏炜赋集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与本期债券受托管理人签署的《江苏炜赋集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《江苏炜赋集团有限公司章程》
董事会	指	江苏炜赋集团有限公司董事会
监事会	指	江苏炜赋集团有限公司监事会
中证协	指	中国证券业协会
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
经济技术开发区/开发区	指	南通市经济技术开发区
控股股东/南通经开/控股集团/开控集团	指	南通经济技术开发区控股集团有限公司

简称	指	释义
担保人	指	南通经济技术开发区控股集团有限公司
天鹏置业	指	江苏炜赋集团天鹏置业有限公司
炜赋发展	指	江苏炜赋建设发展有限公司
炜赋建发	指	江苏炜赋集团建设开发有限公司
协创置业	指	南通协创置业有限公司
炜赋物业	指	江苏炜赋集团南通物业发展有限公司
苏州兴阳	指	苏州兴阳置业有限公司
金桥资产	指	南通金桥资产经营管理有限公司
金地炜赋	指	南通金地炜赋城市服务有限公司
如东仁阳	指	如东仁阳置业有限公司
国贸公司	指	江苏能达国际贸易有限公司
未来科创园	指	南通能达未来科创园有限公司
近两年及一期/报告期各期	指	2024年、2025年和2026年一季度
近两年末/报告期各期末	指	2024年末、2025年末和2026年3月末
报告期末/最近一期末	指	2026年3月末
工作日	指	中华人民共和国境内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
交易日	指	按照证券转让交易场所（上海证券交易所）规定、惯例执行的可交易的日期
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
我国、中国	指	中华人民共和国
债券交易场所/上交所/交易所	指	上海证券交易所

注：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

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

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、其他应收款规模增长较快及回收风险

截至报告期各期末，发行人其他应收款（合并）分别为 449,489.01 万元、480,016.15 万元、475,975.40 万元，占当期总资产比重分别为 40.25%、39.67%、36.08%，占比较大。发行人其他应收款主要系南通开发区财政局、江苏炜赋集团建设开发有限公司等的往来款。其中大部分款项为应收政府部门和联营企业款项，虽然发行人其他应收款对手方历史上信用情况良好，具有较强的兑付能力，但若未来上述往来款项无法及时回款，或发生难以回收的情况，可能会对发行人造成一定的资金周转风险，进而影响发行人的偿债能力。

2、存货跌价及变现风险

截至报告期各期末，发行人存货分别为 226,980.69 万元、240,319.48 万元、248,902.99 万元，占总资产比重分别为 20.33%、19.86%、18.87%，规模较大。发行人的存货主要由开发成本、开发产品、原材料和库存商品构成。发行人存货规模保持在较高水平，且集中于安置房及商品房项目，未来可能存在一定的存货跌价损失风险。同时，发行人存货变现主要依赖保障房及商品房销售，相关项目资本投入需求较大、建设周期较长，存货变现能力较差，存在一定存货变现风险。

3、有息债务规模较大的风险

截至报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 65.65%、67.83%、69.05%，报告期各期末有息负债余额分别为 555,080.00 万元、685,791.07 万元和 736,345.99 万元，占同期末负债总额的比例分别为 75.71%、83.56%和 80.84%。发行人未来偿债压力较大，若未来出现外部市场环境的重大变化等影响公司盈利能力的不利因素，或发行人未来的

负债水平不能保持在合理的范围内，发行人的偿债能力将可能受到不利影响。

4、短期有息债务的集中偿付风险

截至最近一期末，发行人的短期有息债务包括短期借款 157,290.00 万元，其他应付款 90,500.00 万元，一年内到期的非流动负债 163,860.46 万元，合计 411,650.46 万元，占有息负债的比重为 50.90%，发行人的短期有息债务金额较大，存在短期有息债务的集中偿付风险。如果发行人后续融资出现困难或现金流不稳定，将面临较大的短期偿债压力，可能对发行人资金流动性和经营活动产生一定的不利影响。

5、未使用银行授信规模较低的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 79.16 亿元，已使用额度 68.22 亿元，尚未使用的授信额度为 10.94 亿元。尚未使用的授信金额相较于发行人的债务规模偏低。虽然发行人信贷记录优良，与多家商业银行及其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，但若未来主要授信银行终止合作，或者发行人未能进一步获得新的银行授信，则会对发行人的现金流状况及偿债能力造成不利影响。

6、应收账款回收风险

截至报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 22,218.78 万元、15,512.08 万元、22,048.12 万元，占当期总资产比重分别为 1.99%、1.28%、1.67%。总体来看，发行人应收款项回款风险较小，但由于应收款项余额较高，不排除未来应收账款回款不及时，从而给发行人造成一定的资金周转风险。发行人应收账款如不能及时回收，对发行人资金周转速度和经营活动的现金流量可能会产生一定的影响。

7、投资性房地产余额较大及公允价值下降风险

截至报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 149,098.49 万元、149,932.46 万元和 149,569.94 万元，占资产总额比例分别为 13.35%、12.39%和 11.34%，发行人投资性房地产系以公允价值模式计量的房屋建筑物。近两年受宏观经济发展放缓及房地产下行周期影响分别确认公允价值变动收益-1,151.47 万元和-1,846.97 万元。未来，若房地产市场未有明显改善或者发行人不能很好的经营管理持有的投资性房地产，公司投资性房地产可能面临公允价值继续下降的风险，从而对公司盈利能力产生一定的不利影响。

8、政府补贴收入不确定及可持续风险

报告期各期，发行人其他收益分别为 8,179.54 万元、9,541.28 万元、5,103.60 万元，主要为发行人的政府补助。包括安置房补贴，还有部分来自稳岗补贴、税收返还等，与发行人定位及主营业务相关。财政性资金流入受到多种因素影响，有一定的不确定性，可能对发行人的经营产生不利影响。此外，报告期内，发行人政府补助主要与安置房业务补贴相关，截至报告期末，发行人无在建及拟建的安置房建设项目，发行人后续政府补助存在可持续风险，进而可能对发行人的盈利能力及偿债能力造成一定的不利影响。

9、商业开发销售业务毛利率持续下滑风险

报告期各期，发行人商业开发销售毛利率分别为-5.00%、-8.11%和-43.53%，毛利率逐年下滑，主要系因受房地产市场整体行情影响，商业开发项目销售价格均价下降所致。若未来房地产市场未有明显改善，行情持续下滑或者发行人经营管理不善，将可能导致发行人商业开发销售业务毛利率持续下滑，进而影响发行人的盈利能力及偿债能力。

10、经营性现金流入构成变化较大的风险

报告期各期发行人经营活动现金流入分别为 204,460.47 万元、81,071.70 万元和 64,754.77 万元，其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 74,015.90 万元、66,559.51 万元和 14,160.90 万元，占各期经营活动现金流入的比例分别为 36.20%、82.10%和 21.87%，占各期营业收入的比例分别为 72.45%、81.98%和 113.65%；收到其他与经营活动有关的现金分别为 128,475.54 万元、14,510.41 万元和 50,567.33 万元，占各期经营活动现金流入的比例分别为 62.84%、17.90%和 78.09%，报告期内经营活动现金流入构成变化较大。经营活动产生的现金流存在不可预见性及波动性的风险，若未来发行人经营活动现金流入构成持续波动，可能会对发行人的偿债能力造成一定的影响。

11、投资活动现金流量净额持续波动的风险

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-159,239.86 万元、-108,743.77 万元、12,672.85 万元。近两年发行人投资活动产生的现金流量净额大额为负的主要原因是向联营公司炜赋建发提供资金用于项目建设开发。若发行人不能合理控制投资规模，或投资长期不能收回现金，持续增加的资金支出压力将对发行人的日常经营产生一定的不利影响。

12、对外担保规模较大的风险

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 34,664.02 万元，占同期净资产的比例为 8.91%。发行人被担保方均为当地国有企业，上述对外担保未设立反担保措施。如被担保方违约，发行人将面临被追索甚至诉讼风险，从而对发行人声誉、正常经营情况及财务状况造成不利影响。

13、城投业务可持续性的风险

截至报告期末，发行人无在建及拟建的安置房建设项目，发行人城投业务存在可持续性风险，若发行人未来不能持续开发新的安置房建设项目或项目建设不及预期，将可能导致发行人城投业务收入下滑，进而影响发行人的经营业绩及偿债能力。

14、其他非流动资产回收风险

截至报告期各期末，发行人的其他非流动资产余额分别为 163,584.64 万元、176,917.89 万元、178,304.98 万元，占总资产的比重分别为 14.65%、14.62%、13.52%。发行人其他非流动资产主要为集团统筹项目建设款，形成原因系如东仁阳置业有限公司不再纳入合并范围，对其转付的项目建设款转入其他非流动资产。若未来如东仁阳置业有限公司经营出现重大不利情形，或者出现其他无法偿付前述款项的不利情形，发行人将面临其他非流动资产回收风险，可能会对发行人的资产状况及偿债能力造成一定的不利影响。

15、扣除非经常性损益后的净利润持续为负的风险

报告期各期，发行人扣除非经常性损益后的净利润分别为-3,678.71 万元、-4,001.64 万元和-4,314.71 万元，发行人扣除非经常性损益后的净利润持续为负，发行人净利润存在较依赖大额非经常性损益的情形，未来若发行人非经常性损益持续下滑或者出现不确定性风险，发行人将面临扣除非经常性损益后的净利润持续为负或者大幅波动的风险，可能会对发行人的盈利能力及偿债能力造成一定的不利影响。

（二）经营风险

1、项目建设风险

发行人主要开展安置房建设、商业开发销售、物业及租赁等业务。安置房建设、商

业开发销售属于资源、材料消耗性行业，建设周期相对较长，在项目建设和运营期不排除原材料价格上涨等因素。此外，遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故、政府政策、利率政策改变以及其他不可预见的情况，都有可能提高发行人项目成本，从而影响发行人盈利水平。

2、工程管理风险

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

3、合同履行风险

发行人在项目建设中需要与施工单位、材料供应商等签订较多的合同，如果相关合同不能按照约定履约，或者出现不按合同完工决算、确认收入和支付工程款的情况，将可能影响施工进度，从而影响发行人的盈利情况。

4、突发事件引发的经营风险

发行人虽一直通过不断完善管理机制，强化内部管理，控制发展中的各种潜在风险，但由于近几年来突发事件对企业的影响增加，如遇事故灾难、公共事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能会造成公司社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，公司治理机制不能顺利运行等后果，对发行人的正常生产经营造成不利影响。

（三）管理风险

1、管理跨度较大的风险

近年来，发行人保持着较快的业务增长速度，资产规模和业务规模持续上升，涉及安置房建设、商业开发销售、物业及租赁等行业，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求，需要发行人持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理。

2、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干和核心人员，但在公司快速发展过程中，经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，发行人对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长。目前，发行人对高素质人才的吸引方面还需强化。

3、突发事件引起的治理结构变动风险

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》等有关法律、法规的规定，建立了健全的法人治理结构，制定了公司治理的规范性文件。公司的决策权、经营管理权分属于股东、董事会等，并按照公司章程有序运转。但如果发生高管人员身体健康、失联等突发事件，会对现行公司治理结构产生影响，从而改变公司现有治理结构，甚至影响公司的正常运作。因此，需要关注发行人因突发事件引发公司治理结构突然变化的风险。

4、控股型架构的风险

截至 2025 年末，发行人的经营成果主要来自子公司，发行人属于投资控股型架构。虽然目前发行人对核心子公司控制力较强，但如果未来对子公司控制力减弱，发行人无法有效调动子公司资源偿还到期债务，可能面临一定的偿债风险。或若发行人下属子公司经营业绩出现波动或下滑，将会对发行人的经营状况直接产生不利影响，进而影响其偿债能力。

5、投融资管理风险

发行人投资运营的项目具有投入资金量大、投资建设周期长、资金回收较慢的特点，随着南通市经济技术开发区的快速发展，发行人未来投资规模将持续扩大，融资规模也将持续增加，从而使发行人投、融资管理难度加大，造成一定的管理风险。

6、不可抗力风险

一些不可抗力事件的发生，包括自然灾害（地震、洪水、海啸、台风）、战争、动乱、传染病爆发等，会对受影响地与其他地区之间的货物运输贸易量或客户需求造成不利影响，亦会对公司的财产、人员造成损害，有可能影响公司的正常生产经营。

（四）政策风险

1、国家宏观经济政策风险

宏观经济政策与宏观经济的运行密切相关，在经济波动周期中，宏观经济政策的变化将直接影响发行人经济活动情况，进而影响发行人主营业务收入，对发行人业务状况和经营业绩可能产生重要影响。随着我国政治经济改革步伐的推进，未来宏观经济政策存在不确定因素，可能会使发行人经营活动面临一定风险。

2、经济周期风险

发行人主要开展安置房建设、商业开发销售、物业及租赁等业务，受国民经济运行周期的影响，上述行业也呈现出明显的周期性，如未来经济增长放慢或出现衰退，可能对发行人的盈利能力产生负面影响，从而影响本期债券本息的兑付。

3、产业政策风险

目前，发行人从事的安置房建设、商业开发销售、物业及租赁业务得到国家政策的大力扶植，但在国民经济发展的不同阶段，行业政策会有不同程度的调整，不排除宏观经济政策、产业政策的调整在一定时期内影响发行人经营环境和盈利能力。

4、房地产业务所面临的行业风险

国家对于房地产行业的宏观调控具有不确定性，发行人房产销售可能会因国家对房地产行业的调控影响区域土地成交量以及土地出让价格，从而影响发行人房地产销售和盈利能力。

二、本期债券的投资风险

（一）本期债券特有的利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、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。由于本期债券为固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）本期债券特有的流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能

够按照预期在合法的证券交易所交易流通，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在交易所挂牌后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时挂牌转让而无法立即出售本期债券，或者由于债券挂牌转让后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

（三）本期债券特有的偿付风险

本期债券由南通经济技术开发区控股集团有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。若保证人经营状况受到宏观经济、所处行业或自身因素的影响，可能导致保证人的经营状况、盈利水平及资信情况出现不利变化。上述情况都将可能影响到保证人对本期债券履行其应承担的保证责任。

（四）本期债券特有的其他投资风险

1、本期债券特有的偿债保障风险

尽管在本期债券发行时，本公司已根据现时情况安排了偿债保障措施以保障本期债券按时足额还本付息。但在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或不能完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

2、本期债券特有的资信风险

本公司目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，且公司在近两年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何违约。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。但在本期债券存续期内，发行人自身的相关风险或市场环境等不可控因素，可能会对公司的生产经营造成重大不利影响，公司或将无法按期偿还贷款或无法履行与客户签订的业务合同，从而导致公司资信状况恶化，进而影响本期债券本息的偿付。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**江苏炜赋集团有限公司。

（二）**债券全称：**江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。

（三）**批准文件：**发行人于 2025 年 9 月 3 日获上海证券交易所出具的《关于对江苏炜赋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〔2025〕2850 号），发行规模为不超过 12.00 亿元。

（四）**发行金额：**本期债券发行总额不超过人民币 3.00 亿元（含 3.00 亿元）。

（五）**债券期限：**本期债券期限为 3 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 9 月 3 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 2029 年间每年的 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十五）**兑付方式：**本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（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 2029 年 9 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券由南通经济技术开发区控股集团有限公司（评级为 AAA）提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元资信评估股份有限公司评定，发行人的历史主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券无信用评级。

具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金将用于偿还到期的公司债券本金。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

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

（二十四）主承销商、债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司担任本期债券的牵头主承销商和债券受托管理人，申万宏源证券有限公司担任本期债券的联席主承销商。

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

二、本期债券发行、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 8 月 27 日。
- 2、发行首日：2026 年 9 月 2 日。
- 3、发行期限：2026 年 9 月 2 日至 2026 年 9 月 3 日。

（二）登记结算安排

本次公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本次公司债券的法定债权登记人，并按照规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、挂牌转让流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券挂牌转让的申请。
- 3、本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、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

经发行人董事会审议、股东审议通过，并经上海证券交易所“上证函〔2025〕2850 号”文批准，本期债券注册总额不超过 12.00 亿元，拟分期发行。本期债券发行金额不超过 3.00 亿元（含 3.00 亿元），系该批文下第三期发行。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金将用于偿还到期的公司债券本金。具体明细如下表：

表：本期债券拟偿还的有息债务明细表

单位：万元

序号	债券简称	起息日	到期日	债券余额	拟使用募集资金金额
1	23 炜赋 02	2023-9-26	2026-9-26	30,000.00	30,000.00
合计		-	-	30,000.00	30,000.00

发行人承诺本期债券募集资金将按照本募集说明书约定用途使用。募集资金用途不得变更为偿还公司债券本金之外的其他用途、不得用于偿还转售部分的公司债券本金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，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、地方政府债等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券募集资金用途不可调整为偿还公司债券本金之外的用途。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

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

发行人已安排中信建投证券作为本期债券的债券受托管理人，签订《债券受托管理协议》。债券受托管理人将按照已签订的《债券受托管理协议》的约定，对专项账户资金使用情况进行检查，确保本期债券募集资金用于募集说明书披露的用途。

发行人将与监管银行、债券受托管理人签订募集资金专项账户三方监管协议，约定监管银行、债券受托管理人监督募集资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

为确保本期债券募集资金得到有效监管和隔离，保证债券资金专款专用，同时保证本期债券募集资金本息的按期兑付，保障投资人利益，本期债券项下各期债券募集资金将由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。发行人与监管银行、债券受托管理人将在募集资金到达专项账户前订立募集资金专项账户三方监管协议。

上述募集资金专项账户三方监管协议主要内容如下：

1、募集资金专项账户开设之日，监管银行应当将该等账户基本情况告知债券受托管理人。

2、债券受托管理人可以采取现场检查、书面问询等方式监督发行人募集资金的使用情况。发行人和监管银行应当配合债券受托管理人的检查与查询。债券受托管理人有权检查募集资金专项账户使用情况。

发行人使用募集资金时应当告知债券受托管理人。

发行人发生《募集说明书》约定的违约事项，或债券受托管理人预计发行人将发生《募集说明书》约定的违约事项，债券受托管理人有权要求监管银行停止募集资金专项账户中任何资金的划出，监管银行无正当理由不得拒绝债券受托管理人要求。

3、发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即采用可能的快捷方式通知其他方，并在 15 日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分履行或需延迟履行协议的原因。协议各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面协议。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》《债券受托管理协议》及中国证监会、上海证券交易所和中证协的有关规定进行重大事项信息披露，使

公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券的成功发行将有效调节发行人债务结构，降低财务成本，并有利于发行人中长期资金的统筹安排和战略目标的稳步实施。

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2026 年 3 月 31 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 3.00 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 3.00 亿元全部计入 2026 年 3 月 31 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金的用途为 3.00 亿元全部用于偿还到期公司债券本金；
- 5、假设公司债券发行在 2026 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表：本期债券发行对发行人合并财务报表的影响

单位：万元

项目	2026 年 3 月 31 日	2026 年 3 月 31 日（模拟）	模拟变动额
流动资产	894,878.82	894,878.82	-
非流动资产	424,192.04	424,192.04	-
资产合计	1,319,070.86	1,319,070.86	-
流动负债	570,119.86	540,119.86	-30,000.00
非流动负债	340,712.98	370,712.98	30,000.00
负债合计	910,832.84	910,832.84	-
资产负债率	69.05%	69.05%	-
流动比率	1.57	1.66	0.09

（二）对发行人财务成本的影响

发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定公司财务成本，避免贷款利

率波动风险。

（三）对于发行人短期偿债能力的影响

发行人的流动比率明显提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力将得到提升，短期偿债能力进一步增强。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人针对本期债券募集资金用途承诺如下：

发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。募集资金不转借他人或用于非生产性支出，不用于金融业务板块；本次募集资金用途不直接或间接用于保障房以外的房地产业务；募集资金用途不用于钢构件、预制混凝土构件行业；本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；本期债券募集资金不直接或间接用于住宅房地产业务；本期债券拟偿还的存量公司债券与发行人在手批文及在审公司债券用途不重复。

八、前次公司债券募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

经发行人董事会审议、股东审议通过，并经上海证券交易所“上证函〔2025〕2850号”文批准，该次债券注册总额不超过 12.00 亿元（含 12 亿元），采取分期发行，该批文项下已发行公司债券如下：

2025 年 9 月 26 日，发行人发行了江苏炜赋集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（证券简称“25 炜赋 01”），发行规模 3.00 亿元，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。

2026 年 6 月 4 日，发行人发行了江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（证券简称“26 炜赋 01”），发行规模 6.00 亿元，募集资金用于偿还到期的公司债券本金。

截至报告期末，上述募集资金最终用途与募集说明书约定一致。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	江苏炜赋集团有限公司
法定代表人	包筱蕾
注册资本	250,000万人民币
实缴资本	250,000万人民币
设立（工商注册）日期	1993-12-31
统一社会信用代码	91320691138379762Y
住所（注册地）	江苏省南通市开发区宏兴路9号
邮政编码	226009
所属行业	S90综合
经营范围	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：金属材料销售；特种设备销售；建筑用钢筋产品销售；涂料销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；成品油批发（不含危险化学品）；金属结构销售；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；砼结构构件销售；门窗销售；照明器具销售；家用电器销售；卫生陶瓷制品销售；针纺织品及原料销售；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；房地产经纪；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑陶瓷制品销售；水泥制品销售；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；棉、麻销售（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）
电话号码	0513-85960719
传真号码	0513-85960700
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	包筱蕾；董事长；0513-85960719

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

发行人原名为“南通市经济技术开发区集团公司”，根据《关于同意建立南通市经济技术开发区集团公司的批复》（通政复[1993]42号）于1993年12月31日成立，初始注册资本为15,000.00万元，此次出资已经由南通会计师事务所“通会93字第273号”验资报告验证。发行人设立时的股权结构如下：

表：发行人设立时股东情况表

单位：万元，%

出资人	出资额	占比
南通市经济技术开发区总公司	15,000.00	100.00
合计	15,000.00	100.00

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

表：发行人历史沿革事件表

序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1993-12-31	设立	由南通市经济技术开发区总公司出资设立，初始注册资本15,000.00万元。
2	1996-6-6	改名	公司名称由“南通市经济技术开发区集团公司”变更为“江苏炜赋集团公司”。
3	2012-11-19	增资及股权转让	开发区管委会货币形式增资 80,000.00 万元，且原有南通市经济技术开发区总公司的 15,000.00 万元股权转让给开发区管委会，发行人注册资本增至 95,000.00 万元，开发区管委会成为发行人唯一出资人。
4	2015-7-27	增资	开发区管委会货币形式增资 155,000.00 万元，注册资本增至 250,000.00 万元。
5	2019-4-9	改制及改名	由全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资），公司名称经工商核准变更为“江苏炜赋集团有限公司”，南通市人民政府为公司出资人，授权南通市经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。
6	2020-08-04	投资人及市场主体类型变更	出资人由南通市人民政府（授权南通市经济技术开发区管理委员会履行出资人职责）变更为南通经济技术开发区控股集团有限公司。市场主体类型由有限责任公司（国有独资）变更为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

发行人历史沿革中的重要事件如下：

1996年6月6日，根据“苏体改通（1996）196号”《关于同意南通市经济技术开发区企业集团更名为江苏炜赋集团的批复》，公司名称由“南通市经济技术开发区集团公司”变更为“江苏炜赋集团公司”。注册资本为15,000.00万元，实收资本为15,765.00万元，其中货币资金360.00万元，实物资产10,701.00万元，无形资产4,704.00万元。此次出资已

经由江苏凯发会计师事务所“通开会内验1996字第67号”验资报告验证。

2012年10月11日，根据“通开发管（2012）432号”《关于江苏炜赋集团公司增资有关事宜的紧急请示》以及南通市人民政府2012年11月15日批示同意，开发区管委会以货币形式对发行人增加投资80,000.00万元，本次增资完成后，发行人注册资本增加至95,000.00万元。根据“通开发管（2012）432号”及南通市人民政府批示，2012年11月19日原由南通市经济技术开发区总公司的15,000.00万元股权转让给开发区管委会，变更完成后，开发区管委会成为发行人唯一出资人。本次变更完成后的股权结构为：

表：本次变更完成后的股权结构

单位：万元，%

出资人	出资额	占比
南通市经济技术开发区管理委员会	95,000.00	100.00
合计	95,000.00	100.00

2015年7月27日，根据“通开发管（2015）253号”《关于同意江苏炜赋集团公司增加注册资本的批复》，开发区管委会以货币形式对发行人增加投资155,000.00万元，本次增资完成后，发行人注册资本增加至250,000.00万元。本次变更完成后的股权结构为：

表：本次变更完成后的股权结构

单位：万元，%

出资人	出资额	占比
南通市经济技术开发区管理委员会	250,000.00	100.00
合计	250,000.00	100.00

2019年4月9日，根据“通政复（2019）4号”《市政府关于江苏炜赋集团公司公司制改制的批复》，发行人由原来的全民所有制企业变更为有限责任公司（国有独资），公司名称经工商核准变更为“江苏炜赋集团有限公司”，南通市人民政府为公司出资人，授权南通市经济技术开发区管理委员会履行出资人职责，以净资产折股方式出资250,000.00万元。公司已就上述事项完成了内部决策审批，已于2019年4月23日完成向南通市工商行政管理局对上述公司名称和公司章程的工商变更登记。

根据南通市人民政府2020年7月10日《市政府关于南通经济技术开发区控股集团等公司实施资产重组事项的批复》（通政复（2020）65号）文件及南通市经济技术开发区管委会2020年8月5日《南通市经济技术开发区管理委员会关于增加南通经济技术开发区控股集团有限公司授权股权资产的通知》（通开发管（2020）57号）文件规定，南通市经济技术开发区管理委员会所持有的公司100%股权授权南通经济技术开发区控股集团

有限公司持有，公司成为南通经济技术开发区控股集团有限公司的全资子公司。于2020年8月4日在工商部门办理了股东变更登记。

截至报告期末，发行人的股权结构再无变化。

（三）重大资产重组情况

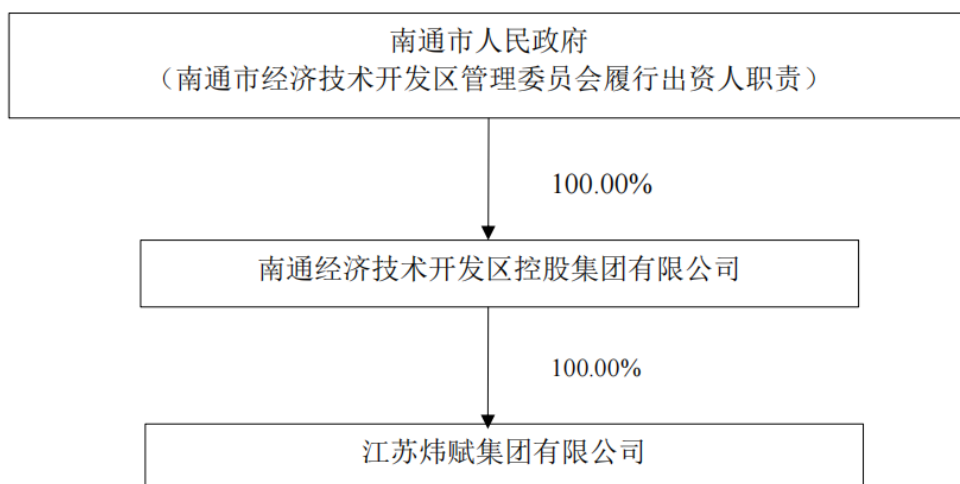
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

发行人的股权结构如下图：

图：发行人股权结构图



（二）控股股东及实际控制人情况

1、基本情况

发行人的控股股东为南通经济技术开发区控股集团有限公司，发行人控股股东的具体情况如下：

表：控股股东具体情况表

注册名称	南通经济技术开发区控股集团有限公司
------	-------------------

公司类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	黄驾宇
注册资本	857,546.00 万人民币
实缴资本	857,546.00 万人民币
设立（工商注册）日期	1992-12-26
统一社会信用代码	9132060013831116XE
住所（注册地）	南通市开发区宏兴路 9 号
所属行业	S90 综合
经营范围	土地一级开发，房屋征收，城市基础设施建设，项目投资建设，房地产开发经营，实业投资，股权及基金投资，资本运营，产权管理，房屋租赁，资产经营管理，污水处理及中水回用，酒店经营，对内对外贸易，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：创业空间服务（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）

截至募集说明书签署日，发行人实际控制人为南通市人民政府。南通市经济技术开发区管理委员会经南通市政府授权，履行出资人职责。

2、股权质押及其他争议情况说明

截至报告期末，发行人的控股股东及实际控制人不存在将发行人股权质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

3、报告期内控股股东和实际控制人变更情况

报告期内，发行人不存在控股股东、实际控制人变更情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2025 年末，发行人主要子公司 2 家，情况如下：

表：截至最近一年末发行人主要子公司情况表

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	江苏炜赋集团天鹏置业有限公司	安置房、商品房销售	100.00	53.32	17.69	0.22	1.89	否
2	江苏炜赋建设发展有限公司	安置房销售	100.00	9.09	0.70	3.49	-0.06	否

注 1：上表中的财务数据为 2025 年财务数据。

注 2：发行人合并范围的子公司中最近一年经审计的总资产、净资产或营业收入任一项指标占合并报表相关指标比例超过 30%的子公司为发行人重要子公司。

发行人主要子公司基本情况如下：

（1）江苏炜赋集团天鹏置业有限公司

表：天鹏置业基本情况表

注册名称	江苏炜赋集团天鹏置业有限公司
公司类型	有限责任公司
法定代表人	赵庆锋
注册资本	60,000 万人民币
实缴资本	60,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2007-10-17
统一社会信用代码	91320691668350094Y
住所（注册地）	南通开发区广州路 42 号
经营范围	房地产开发；物业管理；自有房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（2）江苏炜赋建设发展有限公司

表：炜赋发展基本情况表

注册名称	江苏炜赋建设发展有限公司
公司类型	有限责任公司
法定代表人	樊裕华
注册资本	50,000 万人民币
实缴资本	50,000 万人民币
设立（工商注册）日期	2021-05-26
统一社会信用代码	91320691MA264YHF1J
住所（注册地）	南通市开发区宏兴路 9 号能达大厦 7 楼
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程设计；各类工程建设活动；住宅室内装饰装修；建设工程监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；工程管理服务；园林绿化工程施工；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）

1、持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司

截至报告期末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围的公司。

2、持股比例小于 50%但纳入合并范围的公司

截至报告期末，发行人不存在持股比例小于 50%但纳入合并范围的公司。

发行人直接及间接持有南通金地炜赋城市服务有限公司 49%股权，深圳市安承电梯

有限公司（以下简称“深圳安承”）持有金地炜赋 2% 股权。深圳安承与发行人签订协议将其表决权委托给发行人行使，委托表决权行使期限截至 2024 年 10 月 31 日，到期之后，发行人与深圳安承未能达成相关表决权委托协议，发行人预计未来也不能与深圳安承达成一致行动人协议，故发行人于 2024 年 11 月丧失金地炜赋控制权，不再纳入合并报表。

（二）参股公司情况

截至 2025 年末，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：

表：截至最近一年末发行人主要参股公司情况表

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	总资产	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	江苏炜赋集团建设开发有限公司	房地产开发、自有房屋租赁	48.78	83.01	9.27	2.18	0.24	否

发行人重要参股公司情况详见本《募集说明书》之“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（一）资产结构分析”之“2、非流动资产分析”之“（1）长期股权投资”所述。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力的影响

截至 2025 年末，发行人合并口径总资产 121.00 亿元，母公司口径总资产 82.71 亿元；2025 年度，发行人合并口径营业收入 8.12 亿元，合并口径净利润 0.35 亿元，母公司口径营业收入 0.04 亿元，母公司口径净利润-0.07 亿元。

发行人的经营成果主要来自子公司，发行人属于投资控股型架构。

1、母公司资产受限情况

截至 2025 年末，发行人合并口径受限资产共计 24.04 亿元，其中母公司无受限资产。

2、母公司资金拆借情况

截至 2025 年末，发行人母公司层面其他应收款为 62.63 亿元，占同期母公司资产

总额的比例为 75.72%，主要为对南通经济技术开发区财政局以及江苏炜赋集团建设开发有限公司的其他应收款项。报告期内，母公司未发生违规资金拆借行为。

3、母公司有息负债

截至 2025 年末，发行人母公司层面有息负债（不含息）规模为 35.27 亿元，占合并口径有息负债规模的比例为 51.43%，母公司层面的有息负债主要为应付债券和短期借款、融资租赁等。母公司融资渠道畅通，与多家金融机构建立了密切的合作关系，在资本市场开展过多次成功融资，有息债务负担可控。

4、对主要子公司的控制力

截至 2025 年末，发行人对主要子公司的持股比例为 100.00%，发行人未将主要子公司的股权进行质押。

发行人对纳入合并范围的子公司具有实际控制力。首先，发行人承担了合并范围子公司投资人和管理总部的双重身份，作为投资者，发行人拥有对核心子公司利润分配的决策权以及重大投、融资事项的决策权、控制权与监督权等。作为管理总部，合并范围子公司必须遵循公司所制定的章程、管理战略、管理政策与基本管理制度，服从公司对各项经济资源实施的一体化整合配置。其次，发行人明确了公司本部与合并范围子公司的职责划分，确立了各自的职责范围，建立了良好的运营机制。合并范围子公司能独立经营和自主管理，但受到发行人的权限控制，超出权限范围需得到授权方能实施。最后，发行人对合并范围子公司的管理实行联系人制，建立了健全、合理、完善的内部控制制度。引导合并范围子公司在发行人总体方针目标框架下运行，对发行人的组织、资源、资产、投资等运作进行风险控制，提高发行人整体运作效率和防风险能力。

5、报告期内分红情况

报告期内，子公司现金分红较少，一方面受制于从事的业务性质等，子公司利润水平有限；另一方面，发行人系国有资产运营管理企业，为促进各子公司持续稳定发展，子公司利润主要用于自身经营发展，分红相对较少。

综上，发行人资信良好，融资渠道畅通多元，对子公司控制能力较强，子公司盈利能力良好，母公司债务负担可控、资产不存在大额受限，未来发行人将综合通过自有货币资金、经营活动现金流入、子公司经营活动现金流入、子公司分红、母公司外部融资

等方式筹集本期债券偿付资金，确保本息的按时足额兑付。整体而言，发行人母公司自身偿债能力较强，投资控股型架构预计不会对其偿债能力造成显著负面影响。

五、发行人的治理结构等情况

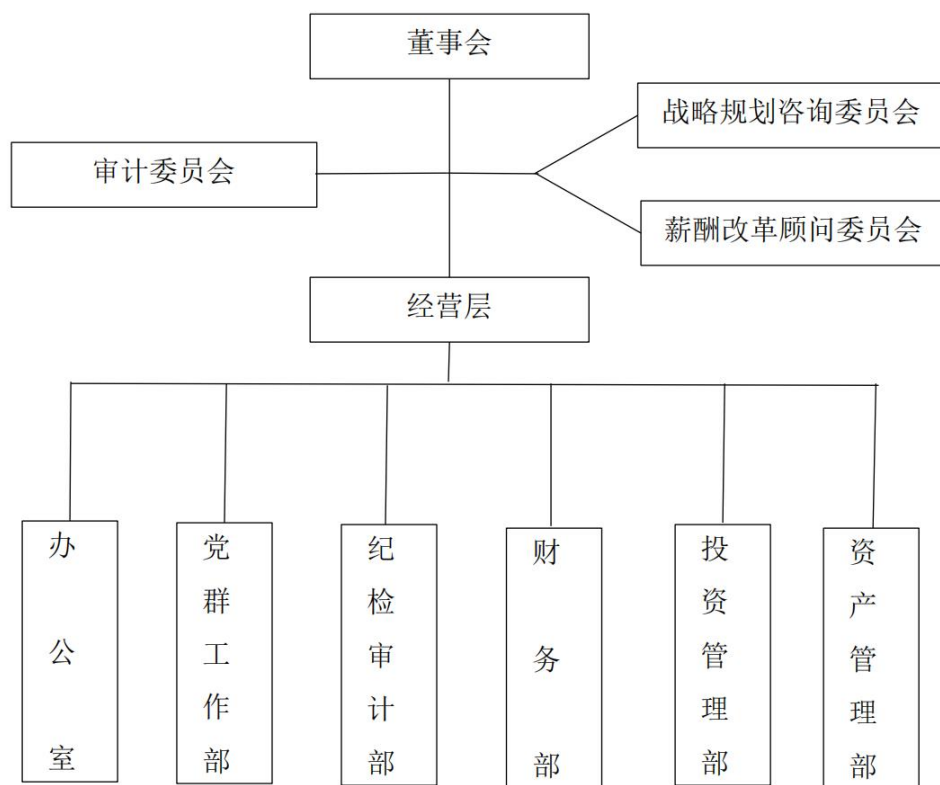
发行人是经南通市行政审批局核准登记注册的有限责任公司，根据《公司法》和国家有关法律、法规的规定，江苏炜赋集团有限公司制定了《江苏炜赋集团有限公司章程》，实行产权明晰、权责分明、管理科学、激励和约束相结合的内部管理机制，为正常运营提供了较好的制度保障。

发行人由南通经济技术开发区控股集团有限公司依照《公司法》和《公司章程》行使股东职权。发行人设立董事会和经理层，建立了较为严格的法人治理结构。

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

截至报告期末，发行人内部组织结构如下图所示：

图：发行人组织结构图



发行人的治理结构、组织机构设置情况及运行情况如下：

1、治理结构情况

（1）股东

公司不设股东会，由股东行使下列职权：

- 1) 对公司发展战略和规划实行备案管理，审批公司的主业及调整方案；
- 2) 对公司年度投资计划实行备案管理，审批列入负面清单特别监管类的投资项目；
- 3) 按权限委派和更换非由职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价；
- 4) 根据工作需要听取董事会工作报告并质询；
- 5) 选聘年度绩效考核主审会计师事务所；
- 6) 审批公司利润分配方案和弥补亏损方案，组织上交国有资本收益；
- 7) 对企业负责人进行业绩考核、奖惩并确定其薪酬标准，审核公司业绩考核和收入分配重大事项；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 对发行公司债券作出决议；
- 10) 按照规定权限决定公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 11) 决定公司章程的制定和修改；
- 12) 按照规定权限对国有资产转让、国有产权变动事项进行批准，对相应资产评估进行核准或备案；
- 13) 按照规定权限对重大财务事项进行批准或备案；
- 14) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查；
- 15) 法律、行政法规规定的其他职权。

（2）董事会

公司设董事会，董事会由 7 名董事组成，外部董事人数应当超过董事会全体成员的半数。董事会成员中包括 1 名职工董事，经由职工代表大会、职工大会或者其他形式民主选举产生。董事会设董事长 1 名，副董事长 1 名。

董事会行使下列职权：

1) 制定贯彻市委、市政府，区党工委、管委会决策部署和落实市、区发展战略重大举措的方案；

2) 制定公司发展战略和规划；

3) 制定公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围的投资项目；

4) 制定公司的年度财务预算方案；

5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

7) 制订公司年度债券发行计划及发行公司债券的方案；

8) 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；

9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

10) 制订重大国有资产转让、国有产权变动方案；决定权限范围内的资产转让、国有产权变动等事项；

11) 制定公司的年度财务决算方案；

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；

14) 制订公司内部有关重大改革重组事项方案；

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（开发区管委会另有规定的，从其规定）；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) 制定公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足开发区管委会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) 决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的参审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) 根据授权审议批准公司出借资金、提供担保事项；

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、行政法规规定或开发区管委会授权行使的其他职权。

(3) 审计委员会

公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会、内部审计等机构行使相关职权。董事会设审计委员会，审计委员会一般由外部董事组成，人数 3 名，经董事会选举产生，符合审计委员会专业要求的职工董事可以成为该委员会委员，主任委员由外部董事担任。

审计委员会的工作职责主要包括以下方面：

- 1) 负责指导内部审计工作；
- 2) 负责审阅财务报告并对其发表意见；
- 3) 负责选聘会计师事务所工作，并监督其审计工作开展情况；
- 4) 根据内部审计机构提交的内部审计报告及相关资料，对企业内部控制有效性进行评估，并向董事会提交书面报告；
- 5) 负责指导企业建立风险管理制度，审议年度风险管理报告、重大风险事项报告等，并提出风险防控建议；
- 6) 负责对企业合规管理体系建设及有效性进行监督和评价；
- 7) 按照相关法律法规及政策要求履行监事会相关工作职责；
- 8) 负责企业董事会授权的其他事宜及法律法规、规章和规范性文件规定的其他事项。

(4) 总经理

公司设总经理 1 名。总经理对董事会负责，向董事会报告工作。行使下列职权：

- 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。

2、组织结构

发行人根据自身业务特点，设置了办公室、党群工作部、纪检审计部、财务部、投资管理部、资产管理部等部门。同时还设立审计委员会、战略规划咨询委员会、薪酬改革顾问委员会等专业委员会，对董事会负责。发行人通过制度化管理，明确了各部门之间的分工及权责，各部门之间在业务开展中保持必要独立性的同时，相互协作较顺畅。发行人本部各职能部门主要职责如下：

(1) 办公室

负责起草、修改和校核集团公司行政事务类、信函类文书以及行政综合性文稿（党务、法务和各部室专业类文书除外），负责公文收发、流转、督办、归档管理；负责集

团公司董事会、经理层等各类会议（不含党委会议）的组织实施、纪要管理、工作简报等工作；负责集团公司各类公文的重要批示及领导交办的重大事项的进度落实和督查督办工作，负责集团重点工作任务的分解落实、督促检查工作；负责集团公司档案的接收、整理、鉴定、归档、保管、借阅等工作。负责集团干部人事档案管理工作；负责集团公司行政类印章保管、使用、维护等工作；负责集团公司行政类、综合类接待及重大接待工作；负责办公用品采购、发放、库存管理，制定并落实行政成本管控措施；统筹办公用房、办公设备、车辆、后勤保障及行政类固定资产管理；牵头集团办公数字化、信息化建设，负责 OA、邮箱、视频会议等系统的建设、维护与应用推广；统筹网络与信息安全管理，落实数据分级分类、账号权限、终端安全、备份恢复等要求，组织网络安全检查与整改；负责集团范围内涉密文件、资料及其他涉密载体的归档保管与日常维护；牵头集团本部组织机构与人员编制管理，组织岗位设置、人员配置与用工计划编制；组织实施人员招聘、竞聘、人才引进、职业经理人选聘；负责集团本部培训需求调查、年度培训计划、实施与评估；组织集团本部薪酬福利、绩效考核、考勤请休假、职称管理等；指导直属企业建立完善相应管理机制；牵头劳动关系管理与劳动争议协调处理，与纪检审计部协同处置诉讼/仲裁事项；牵头集团核心人才梯队建设，统筹青年骨干、中层管理、专业技术人才的选拔、培养、评优评先与跟踪管理；负责集团公司形象策划、品牌宣传、品牌维护、商标管理。负责集团公司对外视频号宣传工作的策划和渠道管理；牵头集团综合宣传工作（党建宣传除外），做好对外信息发布；负责舆情监测与应急处置，建立舆情应对机制，及时妥善处理集团舆论引导管控和突发公共事件舆情处置工作；负责集团对外联络与综合协调，维护与政府部门、合作单位的日常沟通，组织外事活动与综合协调事项；负责集团 12345 等平台信访工作的相关投诉及信访件（非纪检件）的接收、转办、督办及反馈回复。负责集团公司信访接待和协调工作；指导直属企业行政、人力资源、数字化与综合保障等工作；完成集团领导交办的其他事项。

（2）党群工作部

负责集团党委会议（含前置研究事项）的会务组织、材料准备、会议记录及纪要印发；承担党委前置研究讨论重大事项的协调、材料审核与流程管理，确保前置程序规范执行；牵头起草、审核集团党建类文稿、公文及对外报送材料；负责集团党委层面党的组织建设，指导各直属企业党组织规范开展“三会一课”、主题党日、组织生活会、民主评议党员等工作；负责集团本部机关党支部的日常管理，落实支部学习、活动、党员

发展、组织关系转接、党费收缴等具体工作；统筹党员发展、党员教育培训、党建信息台账管理及数据报送，组织开展党建考核、党组织书记抓党建述职评议；负责与上级党委巡察对接联系，协调督促相关部门和企业对巡察发现问题进行整改落实；负责保密宣教、保密协议签订、自查自纠及日常保密等工作的推动与监督检查；组织开展党群领域保密教育培训、保密检查，防范失泄密风险；根据干部管理权限，组织开展集团干部酝酿、民主推荐、考察、公示、任免等全流程工作；负责干部日常管理和监督工作、个人有关事项报告；负责集团党委理论学习中心组学习、思想政治建设、精神文明建设及相关阵地管理；指导直属企业开展意识形态风险排查与舆情引导（党建领域），协同办公室做好重大舆情应对处置；负责集团微信公众号的内容审核与发布，讲好集团故事；负责集团工会联合会、青工委等群团组织的建设与日常工作，组织开展职工文体活动、工会群团先进评选、关爱慰问与帮扶等工作；负责集团本部机关工会的日常管理，包括工会经费预算与使用、职工大会、企务公开、民主管理等；负责集团本部离退休人员、市劳模的服务与管理，落实政治待遇、生活待遇，组织开展离退休人员活动；牵头推进集团企业文化建设，组织文化活动、员工关怀项目，指导直属企业开展企业文化宣贯；牵头集团社会责任、志愿服务、慈善帮扶、文明创建、统战等工作，组织实施捐赠、结对帮扶、公益活动及材料报送；指导直属企业党建、群团、企业文化等工作；完成集团领导交办的其他事项。

（3）纪检审计部

协助集团党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和反腐败工作，组织开展廉洁从业教育，推进“清风·炜赋”廉洁文化品牌建设，一体推进不敢腐、不能腐、不想腐；负责监督检查集团党支部和党员领导干部贯彻执行党的路线、方针、政策的情况和“两个责任”落实情况。配合党群工作部对党员干部进行监督检查；负责对集团党员进行纪律教育，加强党规党纪宣传，分类指导增强纪律教育针对性；协助党委持之以恒反“四风”，始终保持高压态势，形成作风建设新常态；对集团重大决策部署、“三重一大”事项、重点领域关键环节（工程建设、招采、资产运营、资金使用等）开展监督检查，推动权力规范运行；负责对集团重要岗位、关键人员的监督。对新提拔干部严把“廉政意见回复”关，对关键岗位人员进行常态化谈心谈话；负责对违规吃喝、违规收送礼品礼金、公车私用、公款旅游等“四风”问题开展监督检查；强化效能督查，对集团年度重点工作（含攻坚任务）、月度重点工作、党委会、董事会决策事项推进落实情况进行

跟踪督促并通报。按照集团内部巡查制度,根据情况需要,适时组织开展内部巡查工作;负责受理并核查涉及集团党员干部违纪、违规的信访、举报,按照有关规定进行调查处理;负责做好受处分人员的监督、教育,加强“回头看”工作;协助上级纪委对集团员工违法违纪或涉案情况进行调查处理;负责制定集团审计工作制度,编制年度内部审计计划并组织实施,开展经济责任审计、专项审计、内部管理审计、工程复审等工作;负责做好与上级审计机关的对接、协调与服务保障工作,协调督促相关部门和企业及时提供审计资料;配合党群工作部完成巡察及整改工作,负责整改事项的监督落实;加强审计发现问题的跟踪督促,协调集团相关部门和直属企业进行整改落实,推动制度完善和整改闭环;负责合同法律审查,制定合同模板,督促跟踪合同履行情况,建立合同台账管理机制;负责协调并推进诉讼、仲裁纠纷案件办理,督促案件跟踪管理,建立案件台账管理机制;负责对常年法律顾问单位的选聘、管理、考核评价等工作,建立与常年法律顾问之间的日常沟通机制;负责集团法务工作管理办法的修订和完善,识别、评估和防范集团涉及法律法规领域的合规风险,组织开展法律知识宣传教育和培训工作;指导直属企业纪检、法务、合规与内部审计工作,加强专(兼)职人员管理与业务培训;负责组织风险识别、评估、应对和报告工作,牵头编制集团法务、合规风险清单及管控措施;负责审计委员会日常工作联络和会议组织等,根据审计委员会部署安排专业审计人员开展工作;完成集团领导交办的其他事项。

(4) 财务部

贯彻执行国家财经法律法规及会计准则,建立健全集团财务管理制度与内控体系,明确集团会计政策,规范财务行为;负责集团本部会计核算、报表编制、会计档案管理工作,指导监督直属企业财务核算与会计政策执行;负责集团财务报表合并、财务报告编制、财务信息披露(按要求)及财务数据口径管理,开展财务稽核与合规性检查;负责集团年度财务预算、决算的组织编制、审核汇总与执行监控,开展预算差异分析并提出改进建议;组织开展集团经营分析与财务分析,建立关键财务指标体系,定期形成分析报告,为经营决策提供支持;配合外部审计机构开展年度财务报表审计及专项审计相关工作,确保审计工作顺利实施;负责集团资金计划编制、资金归集与调拨(资金调度)管理,统筹集团资金平衡与流动性管理;负责集团本部资金支付审核、资金台账管理及银行账户管理,落实支付审批与资金安全控制;负责现金流预测、资金成本分析与资金使用效率评价,开展资金运作优化,提出资金优化建议;负责集团税务统筹与税务

筹划，研究税收政策并指导落实，开展税务风险识别与应对；指导监督直属企业税务申报、税负分析与涉税事项管理，维护税务机关沟通协调；负责拟订集团融资管理制度与年度投融资计划（融资部分），组织实施融资工作、融资化债与债务结构优化；负责集团融资渠道维护、授信管理、信用评级维护与跟踪评级工作，控制融资成本；负责集团对外担保管理及融资相关抵质押、保证等手续办理，建立融资与担保台账并定期报告；负责集团债务统计、到期管理与还本付息计划管理，配合开展债务审计与风险处置；负责集团财务信息化体系建设与应用管理，推进财务共享中心建设及运营管理；负责财务人员专业培训、业务交流与能力提升，推进财务队伍建设；配合纪检审计部开展审计监督管理工作，提供审计所需财务数据，对财务数据的真实准确性进行核查；完成集团领导交办的其他事项。

（5）投资管理部

负责研究、设计与推动集团及下属企业的国企改革、混合所有制改革、转型升级等专项工作；牵头制定集团中长期发展战略与规划，并负责其动态评估与滚动修订；将集团战略分解为年度经营计划与投资计划，并组织下达、审核与督导执行；优化集团管控模式与授权体系，组织对下属企业进行经营业绩考核与分类评价；持续跟踪宏观经济、重点行业发展趋势、竞争格局与政策法规，提供决策支持；聚焦集团现有及拟进入的具体产业，进行产业链、价值链、技术路线与商业模式深度研究；针对具体投资项目与标的，组织开展市场、技术、财务、法律等方面的可行性研究；编制集团中长期投资计划和年度投资计划，统筹管理投资项目库；负责具体投资项目的方案设计、论证、谈判与报批，确保方案可行、风险可控、回报可达；负责直属企业治理结构建设、董事会管理等相关工作，负责直属企业外部董事的日常管理工作，组织开展外部董事履职情况评价；负责集团作为股东与被投资企业（尤其是参股企业）的对接与沟通事务；负责私募股权基金、产业基金等间接投资的机会筛选、尽职调查、投决；负责集团股权投资、基金投资等投资事项的投后管理与监控，组织投资后评价，建立信息报送、重大事项报告与风险预警机制；负责建立集团层面地产板块职能管控体系；负责项目拿地前全过程管控，参与项目概念方案、方案设计、景观设计、精装设计的设计成果评审；负责集团直接投资建设项目的监督管理与重大事项协调，指导下属公司落实管理责任；负责项目进度计划管理，审批项目全景计划及里程碑节点调整；负责项目质量管控相关工作；参与项目展示及交付样板、示范区验收；参与项目交付策划及集中交付方案评审；负责营销公司职

业经理人绩效考核管理；参与项目定位、全盘营销方案、续销期营销政策评审；审核项目营销费用预算申请与调整审批；参与一定金额以上的营销和客服类采购事项审批；统筹制定集团采购管理制度与流程，监督重大采购活动的程序合规性与操作规范性，参与一定金额以上采购方案审批；统筹制定集团招标管理制度与流程，监督重大招标活动的程序合规性与操作规范性，参与一定金额以上招标方案审批；指导并监督下属公司供应商库的建设与动态维护；负责集团层面招标代理机构考核评价结果的汇总；完成集团领导交办的其他战略性、综合性任务。

（6）资产管理部

负责集团存量资产（含经营性物业、土地及其他实物资产等，行政办公类资产除外）的统筹管理工作，研究国有资产管理政策法规并组织落实；指导下属企业资产管理相关工作；负责集团本部资产接收、划转、调拨、报废报损、处置等管理工作，组织开展资产评估、处置方案论证及报批工作；指导监督下属企业规范资产处置流程；建立健全集团本部资产台账与权属资料管理，组织开展资产盘点、权属证照办理与归档管理，确保账实相符、权证齐全；指导下属企业完善资产台账与权证管理；负责集团本部资产的保险统筹管理，组织办理资产投保、理赔及保险风险管理相关工作；负责集团经营性资产运营管理，指导下属企业制定资产运营计划，推进资产运营年度经营目标的完成，并跟踪、评估整体执行情况；负责监督、指导受托运营管理单位的招商招租、客户管理、合同履行及租金费用收缴工作，定期审核整体运营状况；负责监督、指导受托运营管理单位租赁合同履约管理，确保承租方按时缴纳租金及相关费用，推动承租方欠费催收、清退处置及租约续签管理；负责对受托运营管理单位履约情况进行定期考核和评估，推动服务质量与经营效益提升；负责监督、督促受托运营单位制定并执行年度维修维护计划与预算，审核相关方案并跟踪实施情况；监督指导下属企业资产改造，提升资产运营质态，确保资产保值增值；对集团本部托管资产改造提升工程进行审核，确保工程质量与进度；负责集团存量资产盘活与价值提升方案研究，推动低效资产再利用、业态调整、改造升级、处置退出等工作，提升资产收益与周转效率；配合投资管理部开展相关项目的可研论证、收益测算与决策报审；配合财务部开展资产清查、资产盘点、账务处理等相关工作；负责对接国有资产监督管理等部门，及时、准确地报送各类资产管理报表，包括但不限于：资产统计报表、资产运营情况报表、资产处置情况报表等；负责向国资管理部门报送各类资产管理工作计划、总结和报告，全面反映集团资产管理工作情况；

负责向国资管理部门申请办理资产处置、评估、租赁等相关审批手续，确保各项资产管理活动符合国资监管要求；负责配合国资管理部门开展的各类资产管理巡查、审计等工作，并根据巡查、审计结果及时组织整改，确保问题得到有效解决；负责集团安全生产委员会办公室的日常工作，负责组织协调、指导监督、检查考核集团系统内各单位的安全生产、消防安全及运营安全管理工作，组织落实集团安全生产相关决策部署；定期组织开展集团安全生产专项检查，隐患排查治理，建立健全隐患台账，督促整改闭环；监督指导下属企业开展安全生产自查与风险防控；制定完善集团安全生产应急预案，组织开展集团应急演练，提高集团整体应急处置能力；负责协调处理集团安全生产突发事件及安全类信访维稳事项；组织开展集团安全生产教育培训工作，提高全员安全意识和技能；监督指导下属企业建立安全培训机制；完成集团领导交办的其他事项。

（二）内部管理制度

公司制定了较为完善的财务管理、投资管理、关联交易、预算管理、担保及对外投资、信息披露等制度，对公司重大事项进行决策和管理。

1、财务管理制度

发行人贯彻执行国家统一的财务会计制度，按照《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关法规、规章的规定进行财务会计核算，定期向开发区管委会和政府有关部门报送会计报表和财务报告。发行人建立了系统、健全的财务管理和会计核算体系，内容包括财务会计政策、财务规划、财务预算、财务控制、成本核算、资金控制、资产管理、对外担保制度、投资管理等管理规定，对公司的会计核算和财务管理进行了规范，能真实完整的提供公司的财务会计信息。

发行人采用会计电算化软件，录入记账凭证，经审核后由会计电算化软件自动生成总帐、明细帐及会计报表。发行人对不相容职务，如授权批准、业务经办、会计记录、财产保管、稽核检查等职务，实行相互分离控制，按照不相容职务相分离的原则，合理设置会计及相关工作岗位，明确职责权限，形成相互制衡机制。

2、投资管理制度

发行人实行重大投资项目集中管理制度，原则是明确权限，落实责任，控制风险，突出效益。即明确发行人本部和各子公司的权限，落实出资者和经营者的责任，加强出

投资者对风险的控制,通过对投资的有效管理,形成集团的核心产业,确保整体效益最大。子公司重大投资项目必须经过发行人董事会审批方可组织实施。

3、关联交易制度

发行人为了确保关联交易的公允性,规范关联交易的决策管理,根据《中华人民共和国公司法》以及其他相关法律、法规,结合自身的实际情况,制定了江苏炜赋集团有限公司关联交易制度,规定关联交易活动应当遵循公开、公平、公正的商业原则,关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准等。

4、预算管理制度

发行人制定了《财务预决算管理办法》,遵循效益优先、积极稳妥、权责对等的原则,对子公司、内部各部门各种财务及非财务资源进行分配、考核和控制。子公司的经营预算、资本预算、筹资预算和财务预算共同构成发行人的全面预算。

5、担保及对外投资制度

发行人制定了对外担保管理办法。对确需要对外提供的担保,由财务部提出申请,报请董事会批准。对外担保由财务部具体实施,建立担保备查档案,并落实责任人对担保事项的监督工作。

6、信息披露管理制度

发行人制定了《信息披露管理制度》,明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等,特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

7、融资管理制度

发行人制定了《融资管理实施办法》,规定了公司及子公司融资决策程序。发行人对合并子公司的投资、筹资行为进行统一管理,根据合并子公司具体情况以及筹资的类型和额度进行适度授权。权益筹资由发行人统一规划,纳入资本预算并实施。长期负债由发行人审批后纳入资本预算,由筹资单位实施,接受公司财务(审计)部定期和不定期的审查。发行人对子公司的短期负债筹资实施总额控制的方式,由筹资单位在规定额

度内自主控制并接受公司财务（审计）部定期和不定期的审查。预算外的权益筹资和长期负债筹资由公司财务（审计）部报公司总经理审核，董事会批准。

报告期内，公司各项制度运行良好，为规范公司治理和运作发挥了重要作用。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，是自主经营、自负盈亏的独立法人。发行人与股东之间保持相互独立，拥有独立完整的机构、人员、业务、财务和资产，自主经营、独立核算、自负盈亏。

1、资产独立

发行人依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。公司是子公司的出资人，与子公司是以资产联结为纽带的关系，依法行使出资人权利；公司依据产权关系，依法享有资产收益、参与重大决策和选择管理者等权利。发行人的资产与控股股东明确分开，不存在控股股东占用公司资产或干预资产经营管理的情况。

2、业务独立

发行人具有独立法人地位，在经营范围内实行自主经营、独立核算、自负盈亏，并依法独立承担民事责任；发行人根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，建立资产经营责任制，确保公司发展战略的实施。

3、人员独立

发行人按照国家的劳动法律、法规制定了相关的劳动、人事、薪酬制度。发行人的劳动合同关系、制订的劳动人事制度、社会统筹等事项与股东独立。

4、机构独立

发行人设立相关的综合管理和业务经营部门，拥有独立的经营部门，业务独立，发行人党委、董事会、经理层及内部职能部门独立运作，依法行使各自职权。发行人各经营管理部门均独立于控股股东，建立了董事会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。

5、财务独立

发行人设立了独立的财务会计部门，配备了专职的财务人员，建立了独立的会计核算体系，制定了独立的财务管理、内部控制制度，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额度转借给控股股东。

发行人报告期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，亦不存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董事、监事、高级管理人员情况

（一）基本情况

截至报告期末，发行人不设监事会，发行人董事、高级管理人员情况如下：

表：发行人董事、监事、高级管理人员的任职情况

任职	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
董事	包筱蕾	董事长	2024.09-至今	是	否
	陈新林	副董事长	2025.01-至今	是	否
	季燕霞	董事、审计委员会委员	2025.01-至今	是	否
	顾伟	职工董事	2025.01-至今	是	否
	倪文婷	董事、审计委员会委员	2025.01-至今	是	否
	章辉	董事、审计委员会委员	2025.01-至今	是	否
	周永锋	董事	2025.01-至今	是	否
高级管理人员	陈新林	总经理	2024.12-至今	是	否

发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下：

1、董事

包筱蕾，1970 年 4 月出生，中共党员，高级经济师，曾任江苏炜赋集团有限公司党委副书记、副董事长、总经理，现任江苏炜赋集团有限公司党委书记、董事长、法定代表人。

陈新林，1979 年 5 月出生，中共党员，硕士学历，曾任江苏省南通市中兴街道党工委书记，现任江苏炜赋集团有限公司党委委员、副书记、副董事长、总经理。

季燕霞，1975 年 11 月出生，中共党员，研究生学历，现任南通产业技术研究院有限公司党委委员、办公室主任，任江苏炜赋集团有限公司董事、审计委员会委员。

顾伟，1978 年 8 月出生，中共党员，本科学历，现任江苏炜赋集团有限公司党委委员、副书记，任江苏炜赋集团有限公司职工董事。

倪文婷，1987 年 10 月出生，中共党员，研究生学历，现任南通能达城市更新建设有限公司副总经理、南通能达沿江科创园发展有限公司副总经理、南通能达水处理有限公司法人代表、董事长、江苏能达江海开发有限公司法人代表、董事长，任江苏炜赋集团有限公司董事、审计委员会委员。

章辉，1982 年 4 月出生，中共党员，本科学历，现任南通经济技术开发区公用事业管理有限公司副总经理，任江苏炜赋集团有限公司董事、审计委员会委员。

周永锋，1972 年 8 月出生，中共党员，现任南通开发区房屋征收中心有限公司副总经理，任江苏炜赋集团有限公司董事。

2、高级管理人员

陈新林简历情况详见本《募集说明书》“第四节 发行人基本情况”之“六、发行人的董事、监事、高级管理人员情况”之“（一）基本情况”之“1、董事”之相关内容。

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变动情况

2024 年 9 月 26 日，发行人股东作出股东决定，免去王志兵董事长职务，任命包筱蕾为董事长。变更为公司法定代表人由代表公司执行公司事务的董事担任，执行公司事务的董事由股东任免；任命包筱蕾代表公司执行公司事务的董事。

2025 年 1 月 16 日，发行人股东作出股东决定：免去成斌、黄正华、汤大力、严华董事职务，委派陈新林、季燕霞、倪文婷、章辉、周永锋为公司董事；免去邵世庄监事、监事会主席职务；公司董事会设副董事长，任命陈新林为副董事长；委派陆兴为公司监事，并任监事会主席。

2025 年 1 月 16 日，江苏炜赋集团有限公司召开职工代表大会，免去陈克祥职工董事职务，选举顾伟为公司职工董事。

2025 年 9 月，发行人股东作出股东决定，同意发行人不设监事及监事会，发行人董事会作出决议，由季燕霞、倪文婷、章辉为公司第一届审计委员会成员，任期三年，其中季燕霞为主任委员。

上述人事变动对公司日常管理、生产经营及偿债能力未产生重大不利影响，对董事会、监事会或其他内部有权决策机构决策有效性未产生影响，变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至报告期末，发行人董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股份和债券情况。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、工商登记的经营范围

许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：金属材料销售；特种设备销售；建筑用钢筋产品销售；涂料销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工产品）；成品油批发（不含危险化学品）；金属结构销售；物业管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；砼结构构件销售；门窗销售；照明器具销售；家用电器销售；卫生陶瓷制品销售；针纺织品及原料销售；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；房地产经纪；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑陶瓷制品销售；水泥制品销售；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；住房租赁；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告制作；棉、麻销售（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）。

2、发行人主营业务经营情况

南通经开区是首批 14 个国家级经开区之一，经济总量持续增长，主导产业仍保持较高增速。南通市区位和政策优势突出，整体经济财政实力强，正在发展成为江苏新的增长极和长江经济带的新的战略支撑点。南通经开区作为国家级高新区，大力扶持电子信息、机械装备、新材料、新医药、新能源、现代服务业等重点产业发展，设有南通综保区、国际数据中心产业园、大数据产业园、国家集成电路测试产业园、新一代信息技术产业园等特色平台。

公司作为南通经开区重要的国有资产运营及安置房建设主体，业务市场化程度较高，物业服务 and 租赁业务持续性较好。公司近年依托安置房开发经验的积累，业务逐步拓展至商业房产、物业租赁、物业服务等领域，多元化的经营格局较为丰富。发行人在长期的经营过程中积累了丰富的行业经验，同时作为南通市国有企业，发行人具有较强的竞争优势。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人报告期各期营业收入结构情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	33,784.22	41.61	41,791.40	40.91
商业开发销售	1,294.18	10.39	6,483.53	7.99	24,880.65	24.35
商品销售收入	4,406.17	35.36	9,385.34	11.56	6,936.64	6.79
物业服务	3,176.53	25.49	16,340.20	20.12	13,129.09	12.85
租赁业务	1,303.37	10.46	6,047.69	7.45	6,379.93	6.24
投资性房地产销售	802.70	6.44	5,791.83	7.13	6,663.50	6.52
其他业务	1,477.31	11.86	3,360.76	4.14	2,385.41	2.33

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	12,460.27	100.00	81,193.56	100.00	102,166.62	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 102,166.62 万元、81,193.56 万元和 12,460.27 万元。发行人营业收入主要由安置房销售、商业开发销售、物业及租赁、商品销售等构成。报告期内，发行人营业收入呈下滑趋势，主要系因安置房销售及商业开发销售收入下滑所致。

报告期内，发行人商业开发销售业务收入呈下滑趋势，主要系因受房地产市场整体行情影响，报告期内无新增商业项目，同时部分商业开发销售收入由如东仁阳产生，2024 年发行人剥离如东仁阳导致收入下降。

发行人其他业务主要包括代理服务、停车场服务、垃圾处理等。

2、营业成本

表：发行人报告期各期营业成本结构情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	33,174.35	47.90	40,479.85	44.64
商业开发销售	1,857.60	15.40	7,009.48	10.12	26,124.36	28.81
商品销售收入	4,375.68	36.28	9,341.55	13.49	6,985.57	7.70
物业服务	3,066.67	25.43	14,898.61	21.51	12,041.32	13.28
租赁业务	31.09	0.26	775.77	1.12	720.81	0.79
投资性房地产销售	489.58	4.06	2,722.04	3.93	2,755.79	3.04
其他业务	2,238.86	18.57	1,332.06	1.92	1,572.27	1.73
合计	12,059.48	100.00	69,253.86	100.00	90,679.99	100.00

报告期各期，发行人营业成本分别为 90,679.99 万元、69,253.86 万元和 12,059.48 万元，营业成本整体呈下降趋势，主要系因随着收入结构变动成本同步变动所致。

3、营业毛利润

表：发行人报告期各期营业毛利润结构情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	609.87	5.11	1,311.55	11.42
商业开发销售	-563.42	-140.58	-525.95	-4.41	-1,243.72	-10.83
商品销售收入	30.49	7.61	43.79	0.37	-48.93	-0.43

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
物业服务	109.86	27.41	1,441.59	12.07	1,087.77	9.47
租赁业务	1,272.28	317.44	5,271.91	44.15	5,659.11	49.27
投资性房地产销售	313.12	78.13	3,069.79	25.71	3,907.71	34.02
其他业务	-761.55	-190.01	2,028.70	16.99	813.14	7.08
合计	400.79	100.00	11,939.70	100.00	11,486.64	100.00

报告期各期，发行人营业毛利润分别为 11,486.64 万元、11,939.70 万元和 400.79 万元；报告期各期，发行人营业毛利润主要来源于安置房业务、物业服务业务、租赁业务、投资性房地产销售及其他业务，其中，租赁业务产生的毛利润占各期毛利润的比例分别为 49.27%、44.15%和 317.44%，投资性房地产销售产生的毛利润占各期毛利润的比例分别为 34.02%、25.71%和 78.13%，为发行人毛利润主要来源。

4、营业毛利率

表：发行人报告期各期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
安置房销售	-	1.81	3.14
商业开发销售	-43.53	-8.11	-5.00
商品销售收入	0.69	0.47	-0.71
物业服务	3.46	8.82	8.29
租赁业务	97.61	87.17	88.70
投资性房地产销售	39.01	53.00	58.64
其他业务	-51.55	60.36	34.09
营业毛利率	3.22	14.71	11.24

报告期各期，发行人的毛利率分别为 11.24%、14.71%和 3.22%；整体营业毛利率存在一定的波动。具体至各细分业务：

2024 年度及 2025 年度，安置房销售毛利率分别为 3.14%、1.81%，毛利率整体偏低，报告期内，发行人安置房业务主要为小海十二期（望佳花园）项目住宅回购。2026 年一季度，发行人无安置房业务收入。

报告期各期，发行人商业开发销售毛利率分别为-5.00%、-8.11%和-43.53%，毛利率逐年下滑，主要系因受房地产市场整体行情影响，商业开发项目销售价格下降所致。

报告期各期，发行人商品销售毛利率分别为-0.71%、0.47%和 0.69%，整体毛利率变动较小。受市场行情影响及贸易品种有所差异所致，整体处于较低水平。

报告期各期，发行人物业服务毛利率分别为 8.29%、8.82%和 3.43%，2026 年一季度毛利率较低主要系因季度性收入成本波动所致；租赁业务毛利率分别为 88.70%、87.17%和 97.61%，主要系受各期出租率及租金收缴情况差异所致。

报告期各期，发行人投资性房地产销售业务毛利率分别为 58.64%、53.00%和 39.01%。毛利率呈波动趋势，主要系因各期处置商铺等资产的质地差异及受市场行情影响销售价格波动所致，2024 年度，投资性房地产销售业务毛利率较高主要系本年度金桥资产公司处置商铺均为较优质资产，销售均价较高所致。

报告期各期，发行人其他业务毛利率变动主要系因业务构成情况差异所致。

（三）主要业务板块

1、安置房销售

（1）业务概况

报告期内，发行人安置房销售业务主要通过子公司江苏炜赋集团天鹏置业有限公司及江苏炜赋建设发展有限公司进行，天鹏置业具有房地产开发壹级资质，炜赋建设发展有限公司具有房地产开发贰级资质。

该板块业务运营及盈利模式为：针对 2018 年前开发建设的安置房项目，发行人通过招拍挂程序取得出让土地，自行筹资建设并销售，销售回款主要来源于拆迁安置户支付的房款。由于保障房的房屋销售价格为政府限价，发行人在向业主交付时，按照政府限价收取购房款，确认安置房销售收入，同时结转房屋建设成本至销售成本，在此经营模式下出现收入与成本倒挂的情况。

如果出现收入与成本倒挂的情况，发行人即根据开发区审计局最终审计的结果来申请财政补助，补贴金额由收入和成本倒挂产生的项目亏损补贴、管理费及利润补偿（约为建筑安装成本的 6%）等组成。项目完成审计结算后财政发放补贴。

针对 2018 年及以后开发建设的安置房项目，整体采用政府回购模式，财政根据发行人安置房建设成本及合理利润，确定结算单价，管委会按可销售面积和约定单价整体进行回购。财政根据项目建设进度预拨回购款，项目竣工验收交付后，按约定方式据实结算回购余款。

（2）盈利模式

保障房销售板块由发行人自行筹集资金进行建设和销售，对 2018 年前开发建设的保障房项目出现的收入与成本倒挂的情况，发行人根据开发区审计局的最终审计结果申请财政补助。针对 2018 年及以后开发建设的保障房项目，整体采用政府回购模式，结算回购款时，扣除发行人对外已实现的销售回款。

（3）已完工项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人已完工的安置房项目情况如下：

表：截至报告期末已完工的安置房项目情况

单位：亿元、万平方米、%

序号	项目名称	完工时间	总投资额	已投资金额	建筑面积	项目进度	已确认收入金额	累计已回款金额	销售进度	已售部分回款比例
1	海棠一期	2013 年 12 月	5.02	5.05	16.33	竣工交付	2.73	2.73	99.51	99.95
2	海韵花园	2014 年 12 月	7.88	7.88	21.94	竣工交付	3.62	3.62	99.89	99.95
3	小海花园	2016 年 12 月	8.15	8.19	21.90	竣工交付	3.40	3.40	99.95	99.95
4	海棠二期	2017 年 7 月	6.46	6.66	17.38	竣工交付	2.67	2.67	98.45	99.95
5	海棠三期	2021 年 6 月	2.84	2.74	7.00	竣工交付	2.72	2.72	88.69	99.95
6	望佳花园	2024 年 4 月	7.89	6.19	13.68	竣工交付	7.43	3.78	84.20	72.60
合计			38.24	36.71	98.23	-	22.58	18.93	-	-

发行人后续将通过继续售卖存量安置房实现资金回笼。

（4）在建项目情况

截至 2026 年 3 月末，发行人无在建的安置房项目。

2、商业开发销售

（1）业务概况

报告期内，发行人的商业开发销售业务主要为销售商品房，由子公司苏州兴阳置业有限公司和原子公司如东仁阳置业有限公司开展。2024 年，如东仁阳置业有限公司剥离，不再纳入发行人合并范围。

发行人用于商品房开发的土地全部系发行人通过“招、拍、挂”从一级市场取得的出让土地。公司用于项目开发的资金主要由自有资金和外部融资构成。相关房地产开发

项目均由发行人向专业建筑施工企业招标，发行人按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。

发行人房地产项目通过销售实现收益，采取自行销售模式。目前所开发的房地产项目的定价主要依据市场供求关系，综合考虑市场、成本、经营目标等因素的基础上确定的价格，同时依据因不同的物业类型而略有不同，在基础价格的前提下，参照房屋的楼层、景观、面积、朝向、噪音、房型等因素依据分别调整以上因素确定最终定价。

（2）会计处理

发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货”科目，即借记“存货-开发成本”，贷记“银行存款”。房地产项目竣工验收合格后，“存货-开发成本”转为“存货-开发产品”。预收房款时，借记“银行存款”，贷记“合同负债”，确认收入时，借记“合同负债”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-开发产品”。最终形成经营的净利润。发行人在支付工程建设款时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；收到房产销售收入款项时，在现金流量表上形成“销售商品、提供劳务收到的现金”。

（3）已完工项目情况

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人主要已完工的商业开发项目情况如下：

表：截至报告期末主要已完工的商品房项目情况

单位：亿元、万平方米、%、万元/平方米

项目名称	项目主体	建筑面积	建设期	总投资额	已投资额	总可售面积	已售面积	实现销售总金额	累计确认收入金额	销售进度	销售单价
书香河畔	苏州兴阳	7.67	2020.08-2022.10	9.27	7.55	6.18	5.21	7.47	6.84	86.00	1.28
同心璟苑	苏州兴阳	4.69	2021.1.-2022.12	4.50	3.93	3.37	1.55	2.03	1.86	47.00	1.17
合计		12.36	-	13.77	11.48	9.55	6.76	9.50	8.70	-	-

发行人后续将通过继续售卖存量商品房实现资金回笼。

（4）在建及拟建项目情况

2022 年 4 月 20 日公司竞得南通市经济开发区 CR22005 商住地块，占地 134 亩，成

交总价 7.83 亿元，成交楼面价 4,487 元/平方米，地块分为功能一区（商业用地）和功能二区（居住及配套公建用地），2022 年 5 月公司成立南通守创置业有限公司作为该地块开发的项目公司，截至 2026 年 3 月 31 日，已投入前期开发成本 9.41 亿元，计划投资金额为 19.60 亿元。

2024 年 11 月 20 日公司竞得南通市经济开发区 R24016 地块，占地 104.55 亩，成交总价 5.48 亿元，成交楼面价 7,867 元/平方米，地块性质为住宅用地，2024 年 11 月公司成立南通嘉创置业有限公司作为该地块开发的项目公司，截至 2026 年 3 月 31 日，已投入前期开发成本 5.64 亿元，计划投资金额为 10.90 亿元。

（5）房地产业务合法合规情况

报告期内发行人及其从事房地产业务的子公司不存在违反“国办发【2013】17 号”规定的重大违法违规行为，或经国土资源部门查处且尚未按规定整改的行为；不存在在房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市竞拍“地王”，哄抬地价等行为；不存在因扰乱房地产市场秩序被住建部、国土资源部等主管部门查处的情形。

3、商品销售

发行人商品销售业务主要由前子公司江苏能达国际贸易有限公司（2024 年 4 月末该公司被划出合并范围）及子公司江苏炜赋建设发展有限公司、南通宝盈投资管理有限公司来开展，主要经营家装建材、电缆等。此外，发行人商品销售收入还包含餐饮、商超等零售销售收入。

报告期各期，发行人商品销售收入分别为 6,936.64 万元、9,385.34 万元和 4,406.17 万元，最近一年末，发行人商品销售（含餐饮商超等零售业务）业务占当期营业收入的比例为 11.56%。

在结算模式上，发行人子公司采购商品采取包括预付一定比例定金、余款结清发货及货到付款的结算方式，销售商品以部分现款、部分赊销相结合，应收账款账期一般在 1-6 月不等。最近两年一期，发行人商品销售业务主要客户及供应商情况如下：

表：2024年度商品销售业务前五大客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	产品	是否关联方	销售金额	销售占比
----	------	----	-------	------	------

序号	客户名称	产品	是否关联方	销售金额	销售占比
1	南通建工集团股份有限公司开发区分公司	卫浴、入户门等	否	5,208.76	75.09
2	上海二十冶建设有限公司	钢材	否	632.96	9.12
3	中建港航局集团有限公司	钢材	否	436.53	6.29
4	南通建工集团股份有限公司	钢材	否	84.31	1.22
5	中国建筑第八工程局有限公司	钢材	否	54.74	0.79
合计				6,417.31	92.51

注：因南通建工集团股份有限公司开发区分公司与南通建工集团股份有限公司销售交易性质不同，因此，未将二者合并列示。

表：2024年度商品销售业务前五大供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	产品	是否关联方	采购金额	采购占比
1	江苏上房装潢材料有限公司	台盆、坐便器	否	601.70	8.61
2	南通金度空调设备有限公司	空调	否	555.32	7.95
3	欧派家居集团股份有限公司	卫浴	否	445.08	6.37
4	宁波镇联贸易有限公司	钢材	否	432.34	6.19
5	南通大亚木业有限公司	地板	否	414.88	5.94
合计				2,449.32	35.06

表：2025年商品销售业务主要客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	产品	是否关联方	销售金额	销售占比
1	南通建工集团股份有限公司开发区分公司	家居建材	否	1,597.67	17.02
2	南通安装集团股份有限公司	电线电缆	否	1,178.19	12.55
3	南通八建集团有限公司	方桩	否	160.99	1.72
4	通州建总集团有限公司崇川分公司	钢材	否	131.58	1.40
5	南通五建控股集团有限公司	钢材	否	116.51	1.24
合计				3,184.93	33.94

表：2025年商品销售业务主要供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	产品	是否关联方	采购金额	采购占比
1	浙江万马股份有限公司	电线电缆、空调设备等	否	1,836.64	19.66
2	南通金度空调设备有限公司	家居建材	否	312.54	3.35
3	江苏远恒新能源科技有限公司	照明装置	否	209.45	2.24
4	南通恒轩建材有限公司	方桩	否	159.84	1.71

序号	供应商名称	产品	是否关联方	采购金额	采购占比
5	南通泰禾电气设备有限公司	开关插座	否	119.09	1.27
合计				2,637.54	28.23

表：2026年1-3月商品销售业务主要客户情况

单位：万元、%

序号	客户名称	产品	是否关联方	销售金额	销售占比
1	南通建工集团股份有限公司开发区分公司	建材、卫浴、橱柜等	否	1,640.61	37.23
2	南通苏迅建筑安装工程有限公司	钢材、钢构件、混凝土、楼承板等	否	1,413.13	32.07
3	南通建总集团有限公司	钢材、混凝土、楼承板等	否	622.08	14.12
4	南通大恒信息科技有限公司	LED 点光源	否	146.41	3.32
5	南通安装集团股份有限公司	电线电缆	否	72.55	1.65
合计				3,894.77	88.39

表：2026年1-3月商品销售业务主要供应商情况

单位：万元、%

序号	供应商名称	产品	是否关联方	采购金额	采购占比
1	南通大明混凝土有限公司	混凝土	否	1,411.03	27.57
2	南通金安达空调设备有限公司	空调设备	否	659.32	12.88
3	南通建工集团股份有限公司	钢构件、楼承板等	否	445.71	8.71
4	天津市大唐富地商用厨具有限公司	厨房设备	否	334.62	6.54
5	欧派家居集团股份有限公司	橱柜等	否	311.43	6.09
合计				3,162.10	61.79

江苏能达国际贸易有限公司主要从事镍钴锰氢氧化物、钢材等大宗贸易业务，2024 年 4 月末，国贸公司剥离之后，镍钴锰氢氧化物、钢材等大宗贸易业务大幅降低。2024 年度及 2025 年度，向南通建工集团股份有限公司开发区分公司销售商品主要由江苏炜赋建设发展有限公司开展，销售产品为家装建材。

发行人为了进一步做好国有资产的管理、运营和增值，建立现代化企业运行管理模式，构建专业化、差异化、实体化、市场化的新的商业模式、经营模式和盈利模式。发行人将继续依托国企信用、资金成本及资金规模等优势积极参与市场竞争，打造核心竞争力，进一步强化贸易风险管控，实现贸易业务制度化、标准化、规范化管理。

4、物业服务

公司物业服务由子公司江苏炜赋集团南通物业发展有限公司负责经营。物业公司管理物业涵盖办公大楼、住宅、工业园区、商业街区、文化广场、职工公寓、国际学校等多种业态，针对不同物业功能属性和不同类型业主要求，提供差别化、精细化、菜单式、保姆式服务，现已成为一支现代、全面、值得信赖的“星”级物业服务团队。最近一年及一期，发行人服务的前五大物业项目物业面积、收入确认情况如下：

表：2025年度物业服务前五大项目情况

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	物业面积	收入金额	占比
1	能达大厦	11.99	2,167.69	13.27
2	化工园区	15.42	1,636.57	10.02
3	产研院	20.00	513.64	3.14
4	世家花园	72.32	505.13	3.09
5	海悦嘉园	50.22	457.78	2.80
合计		-	5,280.82	32.32

表：2026年1-3月物业服务前五大项目情况

单位：万平方米、万元、%

序号	项目名称	物业面积	收入金额	占比
1	能达大厦	11.99	721.59	22.72
2	产研院	20.00	128.41	4.04
3	世家花园	72.32	158.96	5.00
4	海悦嘉园	50.22	106.97	3.37
5	星月花园	27.27	89.84	2.83
合计		-	1,205.77	37.96

最近一年及一期，发行人物业服务项目前五大占比均未超过 50%，物业服务项目集中度较低，不存在对单一项目的重大依赖。

5、租赁业务

公司租赁业务主要由子公司南通金桥资产经营管理有限公司负责经营。公司持有春天花园、星竹花园、星月花园等小区的物业资产，包括商铺、公寓、厂房等，其中星湖邻里住宅和商铺为公司自建物业外，其余物业主要为公司购置所得，上述物业资产主要通过公司自有平台以拍租的形式对外出租。截至 2026 年 3 月末，公司可供出租面积约 22.55 万平方米，平均出租率约 88%，租金单价视不同在每月 7 元/平方米至 146.35 元/平方米不等。公司租赁业务毛利率较高，是公司利润的主要构成部分之一。

金桥资产公司以专业化资产管理软件系统为依托，积极推广商业管理示范街创建，

不断完善市场化的拍卖租赁规则和租金按时到账催缴机制，不断完善商户安全经营管理
体系，使得资产租赁业务实现全流程规范管理。

近一年及一期，发行人各租赁项目收入确认情况及截至 2026 年 3 月末的出租率情
况如下：

表：近一年及一期，发行人各租赁项目收入确认情况及截至报告期末的出租率情况

单位：万平方米、万元、%

项目	可租赁面积	2026 年 1-3 月收入	2025 年收入	截至 2026 年 3 月末 出租率
星湖邻里	3.78	217.47	1,103.13	100.00
星竹花园	2.66	101.82	438.11	100.00
龙田花苑	0.91	78.85	386.01	95.44
金桥公寓	1.16	-	350.07	99.24
星月花园	0.29	7.90	119.13	24.75
瑞兴花园	1.01	50.76	187.06	85.08
星湖花园	0.46	94.68	198.34	81.79
星怡花园	0.51	13.19	187.02	87.44
海尚家园	0.63	41.03	187.62	86.83
小海花园	0.53	21.30	197.90	60.96
春天花园	0.86	184.59	170.16	100.00
海韵花园	0.51	41.05	184.16	94.03
海悦嘉园	0.43	9.99	143.74	70.06
星润花园	0.86	61.73	166.54	95.11
朝阳花苑	0.46	-	148.38	94.37
星盛花园	0.41	37.76	134.39	100.00
星通花园	0.61	33.81	132.96	100.00
星辰花园	0.45	52.13	166.31	96.64
星富花园	0.54	11.94	81.36	88.54
世家花园	0.43	63.78	209.88	93.64
竹韵花园	0.57	20.38	114.47	92.68
海棠花园	0.35	16.55	86.50	88.49
星嘉花园	0.48	9.24	71.06	64.25
上海路厂房	1.68	33.79	89.91	65.28
上海银座花苑	0.16	-	121.38	100.00
星宇花园	0.19	10.16	55.00	80.91
星湖大道 1108 号	1.12	26.52	46.76	84.48
乐活邻里	1.12	10.14	39.08	100.00
沙家圩花苑	0.17	14.45	43.42	87.31
开发区原国税大楼	0.21	-	-	100.00
中创都市花苑	0.21	-	12.33	90.00
其他	-	38.37	475.50	-

项目	可租赁面积	2026 年 1-3 月收入	2025 年收入	截至 2026 年 3 月末出租率
合计		1,303.37	6,047.68	-

6、投资性房地产销售

近年来金桥资产持续通过阿里资产平台对闲置保障房及底层商铺进行拍卖处置盘活，取得了一定成效，主要为拍卖销售投资性房地产中的自有安置房、配套商铺、车库等物业所得。报告期各期，发行人销售投资性房地产具体情况如下：

表：2024年度投资性房地产销售情况表

单位：万元、%

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
星富花园	539.31	259.42	279.88	51.90
星月花园	6,124.19	2,496.36	3,627.83	59.24
合计	6,663.50	2,755.79	3,907.71	58.64

表：2025年度投资性房地产销售情况表

单位：万元、%

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
海尚家园	616.31	138.88	477.44	77.47
星富花园	1,510.95	791.01	719.94	47.65
星嘉花园	254.20	185.58	68.62	27.00
星润花园	636.69	272.95	363.74	57.13
星盛花园	739.45	393.71	345.74	46.76
星宇花园	217.64	117.68	99.96	45.93
星月花园	1,816.60	822.23	994.37	54.74
合计	5,791.83	2,722.04	3,069.79	53.00

表：2026年1-3月投资性房地产销售情况表

单位：万元、%

项目名称	收入	成本	毛利润	毛利率
星润花园	72.52	61.83	10.69	14.74
星月花园	730.19	427.75	302.44	41.42
合计	802.70	489.58	313.12	39.01

发行人其他业务主要包括代理服务、停车场服务、垃圾处理等。

发行人业务较为多元分散，最近一年不存在营业收入和毛利润比重均超过 30%的业务板块，发行人主营业务主要围绕房产建设、销售及资产运营、物业管理等展开，各业务板块具备协同性，各业务板块均由发行人独立运营且实际控制，多元化经营对于盈利可持续性、偿债能力预计不会产生重大不利影响。

（四）所在区域经济情况、行业地位及竞争优势

1、发行人所在区域经济情况

（1）国家级开发区现状

经济技术开发区是我国最早在沿海开放城市设立的以发展知识密集型和技术密集型工业为主的特定区域，后来在全国范围内设立，实行经济特区的某些较为特殊的优惠政策和措施。从发展模式看，增加区域经济总量是其直接目标，以外来投资拉动为主，产业以制造加工业为主。

国家级经济技术开发区自改革开放初期建立以来，在对外开放、体制创新、产业集聚、科技创新、集约用地、城市建设等方面积累了重要经验，发挥了窗口、示范、辐射和带动作用，已成为我国经济最有活力、最具潜力的经济增长点，成为我国最具吸引力的投资热土。国家级经济技术开发区为所在地设区的市以上人民政府的派出机构，拥有同级人民政府的审批权限，以提高服务效率，打造更加优越的投资软环境，吸引更多的投资者关注开发区，聚集投资，形成完善的产业链。

（2）南通市开发区现状

南通市区位优势显著，是国务院批复确定的中国长三角北翼经济中心、现代化港口城市。南通市地处长江三角洲东北部，南临长江，经苏通大桥、崇启大桥两条跨江通道分别与苏州市、上海市跨江相连，东濒黄海，西北与盐城市接壤，西与泰州市为邻。南通位于中国东部海岸线与长江交汇处、长江入海口北翼，为江苏唯一同时拥有沿江沿海深水岸线城市。南通市是国家历史文化名城、全国文明城市，是国务院批复确定的中国长三角北翼经济中心、现代化港口城市，是扬子江城市群的重要组成部分、上海大都市圈北翼门户城市、全国 14 个进一步对外开放沿海城市之一。南通市下辖如皋、启东、海安、如东四县（市），崇川、通州、海门三区、一个国家级高新区、四个国家级开发区和 1 个综合保税区、5 个国家一类水运和航空开放口岸。

南通经济技术开发区（以下简称“南通经开区”）隶属江苏省南通市，位于南通市东南，于 1984 年 12 月 19 日经国务院批准设立，是首批 14 个国家级经济技术开发区之一。开发区四周江河海连成一体，海陆空运输便捷，紧靠南通港和南通兴东机场，区域交通优势明显。南通市经济技术开发区管理委员会作为南通市政府的派出机构，负责南

通市开发区的行政管理。

南通经开区经过近 40 年发展，先后获批长江经济带国家级转型升级示范开发区、国家生态工业示范园区、国家循环化改造示范试点园区、中国服务外包集聚园区、江苏省利用外资转型发展示范区、首批中日韩（江苏）产业合作示范园区，获评国家级绿色园区、减污降碳协同创新试点产业园区等 2 个国家级荣誉。2024 年，南通经开区在商务部最新公布的国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价中保持第 21 位。近年来，开发区正紧紧围绕新一代信息技术、高端装备、医药健康和新能源等“3+1”主导产业发展方向，以“四主一最一中心”为定位，以做大总量、提升质量、调优结构为目标，全力建设贡献更大、活力更强、能级更高的长三角一流开发区。

2025 年，南通开发区全年地区生产总值增长约 5.70%，实现一般公共预算收入 73.03 亿元，同比增长 4.30%。

（3）区域经济

南通市着力打造“3+3+N”产业体系，形成了电子信息业、高端纺织业、船舶海工产业三大重点支柱产业和新能源、智能装备和新材料三大重点新兴产业。目前南通市已建成纺织服装业、船舶海工及重装备业、能源及其装备业、化工医药业、电子信息业、轻工食品业六个千亿级产业板块，其中家纺、船舶、海洋工程等产业在国内外具有一定的产业优势，并且是全国五大修造船基地之一。在六大千亿级产业基础上，南通市着力打造“3+3+N”先进制造业产业体系。

南通经开区作为国家级开发区，大力扶持电子信息、机械装备、新材料、新医药、新能源、现代服务业等重点产业发展，鼓励保税物流、出口加工型企业落户南通出口加工区，设有南通综保区、国际数据中心产业园、大数据产业园、国家集成电路测试产业园、新一代信息技术产业园等特色平台。日本富士通、日立金属、东芝、大王制纸、丘比食品，德国默克，英国捷利康化学、西屋电气，美国 GE、ITT，法国液化空气，新加坡三德集团等世界 500 强企业和一批知名公司纷纷在南通经开区落户。南通经开区已成为长三角利用外资集中的制造业基地和上海一小时经济圈重要的产业集聚地及日资最密集地区之一。

（4）未来发展规划

南通市是国家新一轮发展战略布局的重点，正在发展成为江苏新的增长极和长江经济带的新的战略支撑点。根据《江苏省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，“十四五”期间江苏省将推动南通全面融入长三角区域一体化，推动跨江融合和通州湾建设，打造江海联动新引擎和开放型经济的新增长极；同时要强化沪苏通合作，支持南通建设长三角北翼区域中心城市，打造跨江融合、陆海统筹、江海联动的战略枢纽。根据《南通市“十四五”制造业高质量发展规划》，“十四五”期间，南通市将加快构建特色优势产业和战略性新兴产业相结合的现代制造业产业体系，构建“龙头带动、配套跟进、全产业链发展”的集群式发展格局，聚力打造船舶海工、高端纺织、新材料、新一代信息技术、高端装备五大重点产业集群；加快发展生物医药、新能源、绿色环保等战略性新兴产业；积极布局 5G、物联网、第三代半导体等未来产业。按照“生态优先、陆海统筹、集约布局、集群发展”总体要求，以全市制造业发展“一盘棋”思想，推动形成“一核带动、两带引领、五园支撑、多极集聚”的空间结构。

“十四五”期间，开发区将围绕“产业标杆、创新高地、开放示范、效率窗口”的总体定位，立足新形势、新机遇、新阶段，深入贯彻新发展理念，奋力建设“主导产业现代化、产城融合国际化、跨江发展一体化，最具竞争优势的长三角一流开发区”，加快跻身全国开发区前列。

另外，为打造南通市发展新增长极，充分发挥南通经开区、通州湾示范区两地优势，推进产业集聚，南通市人民政府将推进南通经开区与通州湾示范区合作园区建设，构建创新的园区发展格局，培育战略新兴产业。

2、行业地位与竞争优势

发行人作为南通市经济技术开发区出资设立的国有企业，是南通市开发区内重要的保障房开发建设主体和资产运营实体，随着南通市开发区的建设进一步加快，发行人在南通市开发区发挥的作用将更加突出，其经济效益也将进一步突出。

与同行业公司相比，发行人具有以下竞争优势：

（1）行业主导优势

发行人作为南通市开发区重要的保障房开发建设主体和资产运营实体，在安置房建设、物业服务及租赁业务等业务板块经营上处于主导地位。

（2）土地资源优势

土地资源和价格是影响南通市开发区持续发展的重要因素，南通市开发区管辖面积 183.78 平方公里，其中城市建设用地 124.12 平方公里，具有十分广阔的发展空间。

（3）政府政策支持优势

发行人作为南通市开发区重要的保障房开发建设主体和资产运营实体，履行项目建设融资、资本运营、经营城市资源的职责，在资金、土地资源、项目资源、投融资管理、税收优惠等方面获得了各级政府在政策上的大力支持。

（4）优越的区域经济环境

南通近年来的经济发展势头迅猛，正向江海交汇的现代化国际港口城市、国内一流的宜居创业城市加速迈进，城市综合竞争力明显增强。

发行人所处的国家级南通市经济技术开发区是 ISO14000 国家示范区，也是我国政府最早批准的 14 个国家级开发区之一、首批通过我国政府规划审核的开发区之一、中国最具投资价值的十大开发区之一以及中国权威机构公布的中国综合投资成本最低的十佳开发区之一，区内现有的特色园区、未来“5+3+1”园区建设以及“中新·苏通生态产业园”的建设将为南通市开发区注入新的增长动力。南通市开发区正显现出巨大的发展潜力和广阔的经济前景，面临着由单一工业园区向多功能、生态型、现代化新城区转变的再次腾飞的新机遇。

（5）较畅通的融资渠道

自成立以来，发行人通过各种方式先后为南通市开发区的保障房建设筹集了大量资金，确保了投资重点工程高质、高效、有序推进。同时，发行人信用良好，一直与国内各大金融机构保持着良好的合作关系。

（五）发展战略

1、拓宽思路，通盘谋划改革发展

建立现代化企业运行管理模式，进一步做好国有资产的管理、运营和增值。构建专业化、差异化、实体化、市场化的新的商业模式、新的经营模式、新的盈利模式。进一

步加强公司人才梯队建设，制定科学的绩效考核指标体系，大力推行与市场经济相对接、相匹配的激励机制。

2、审时度势，全面启动转型升级

（1）建立公司“战略发展中心”

进一步建立和完善公司战略发展中心、运营管理中心、财务中心、人力资源中心的作用，构建以战略、财务、人才、风险为核心的科学管控体系，调整优化对合并范围子公司的管理模式。母公司承担“战略制定与实施推进、资本经营与资产整合、财务管控和资金管理、人力资源配置和评级管理、全面风险管理和重大风险把控、目标推进和绩效考核”六项功能。对合并范围子公司依法行使重大经营把控权、重大人事建议权、人力资源管理权、财务集中管控权、投资收益考核权。子公司实现专业化经营，把业务做精、做大、做强。

（2）主营业务向“市场拓展”转型升级

进一步对公司业务板块、资产经营、资金平衡情况进行梳理盘点，完成对现有资源的整合，形成以市场化运作为核心的业务板块。

（3）经营模式向“经营资本”转型升级

实现国有资本由“经营资产”到“经营资本”的转变。一是进一步加大力度，围绕资源管理资产化、资产管理资本化、资本管理证券化的目标要求，进行更为积极主动的实践和探索，建立具有竞争力的产业体系。二是从稳健性原则出发，综合衡量投资行为的战略性、收益性、流动性和风险性，通过投资具有一定收益性的项目产生持续利润和稳定的现金流。响应政府产业投资导向，提升公司资本运作水平，以国有资本引领南通市开发区战略性新兴产业和现代服务业发展，形成新的经济增长点。三是通过资源整合实现存量资产规模化、品牌化、高附加值等，转变传统的资源运作模式，实现资产盘活的目标，增加资产的整体价值。

（4）融资渠道向“多渠道融资”转型升级

积极探索融资手段、拓宽融资渠道、降低融资成本，构建多元化的融资格局，实现融资主体层次多元化、融资渠道多元化。

3、规范公司运营，促进持续发展

（1）规范管理，进一步提升公司治理水平

1）公司已基本构建完成公司管理八大体系，未来将对这八大体系进行全面深化、逐步完善，为公司一体化、规范化管理的实施提供不竭的动力源泉和有力的机制保障。进一步完善维稳应急体系、安全生产体系、职业发展体系、薪酬激励体系、绩效考核体系、分类评级体系、财务监控体系。

2）强化公司依法治理手段，通过强化法务管理职能，配备专职律师顾问，参与投资经营的决策论证，提供法律意见。强化依法合规经营，提高依法治企的能力和水平，加强对国有资产投资经营过程关键环节的掌控和系统性风险的防范。

（2）科学组织，提升项目建设水平

1）重视设计引领作用，通过树立高点定位、城市国际化意识，对重点区域、重要节点建设，实施国际国内招标，吸收先进设计理念，发挥规划设计引领作用。

2）强化精品工程意识，坚持高质量建设，重视建筑通病的防治，严格现场管理，突出项目管理的精细化、科学化、规范化，从原材料进场到工程竣工验收各环节实行全面质量监管，从源头上减少质量隐患发生，环环相扣，确保工程品质优良。

3）确保项目有序推进。坚持突出重点、统筹安排，有序推进项目建设，在现有基础上继续提升项目建设成效。

4）规范工程竣工移交，坚持领导督促、部门联动、过程严管、加强考核等手段，确保项目建设善始善终、工程档案完整规范、建成资产顺利移交、公司经营健康有序。

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

发行人属于主营业务涉及市政基础设施建设、土地开发整理、公益性住房建设等业务的地方国有企业，报告期内，发行人涉及上述业务的主要为安置房建设业务。

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

截至 2024 年及 2025 年末，发行人总资产构成中，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及占当年末总资产的比例情况如下：

表：发行人总资产构成中，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及占比情况表

单位：万元、%

项目	2025 年末	2024 年末
（1）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	367,973.84	206,163.95
（2）期末总资产	1,209,993.68	1,116,730.39
（1）占期末总资产（2）的比重	30.41	18.46

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

2024 年度及 2025 年度，发行人主营业务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主要为安置房业务收入，2024 年度及 2025 年度，发行人安置房建设业务收入及占比以及贸易业务收入及占比情况如下：

表：发行人安置房建设业务收入及占比以及贸易业务收入及占比情况表

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
安置房建设业务	33,784.22	41.61	41,791.40	40.91
贸易业务	9,385.34	11.56	6,936.64	6.79

2024 年度及 2025 年度，发行人安置房建设业务收入占比分别为 40.91%、41.61%，贸易业务收入占比分别为 6.79%、11.56%。

报告期内，发行人不存在来自于上市公司子公司的收入。

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比

2024 年度及 2025 年度，发行人净利润构成中政府补贴金额及占比如下：

表：发行人净利润构成中政府补贴金额及占比情况表

单位：万元、%

项目	2025 年度	2024 年度
净利润	3,549.53	3,354.34
政府补贴金额	9,794.89	8,500.10

政府补贴占净利润的比重	275.95	253.41
-------------	--------	--------

2024 年度及 2025 年度，发行人净利润构成中地方政府补贴的占比分别为 253.41%、275.95%，发行人政府补贴主要与安置房业务相关。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人报告期内是否存在违法违规及受处罚的情况，董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

发行人及控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报告期内不存在违法违规及受到行政处罚的情况。发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》及《公司章程》的相关规定。

（二）报告期内资金违规占用和担保情况

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用以及发行人违规对外担保的情况。

（三）重大负面舆情或被媒体质疑事项

截至报告期末，发行人不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的媒体质疑的重大事项。

九、发行人报告期重大违法违规行为情况

报告期内，发行人不存在影响本期债券发行条件和偿债能力的重大违法违规行为。

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

发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2024 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了中兴华审字（2025）第 021685 号标准无保留意见审计报告。

发行人聘请中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人截至 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2025 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了中兴华审字（2026）第 00009254 号标准无保留意见审计报告。

发行人 2026 年 1-3 月财务报表未经审计。

如无特别说明，本期债券材料中引用的 2024 年财务数据引自 2024 年审计报告，2024 年资产负债表数据引自 2024 年审计报告期末数，2024 年利润表和现金流量表引自 2024 年审计报告本期数；引用的 2025 年财务数据引自 2025 年审计报告，2025 年资产负债表数据引自 2025 年审计报告期末数，2025 年利润表和现金流量表引自 2025 年审计报告本期数。

投资者如需了解发行人的详细财务会计信息，请参阅发行人上述完整的经审计的财务报告。以上文件已置备于主承销商处供投资者查询。为完整反映发行人的实际情况和财务状况，募集说明书及本节中以合并财务报表的数据为分析对象。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、重大会计政策变更

报告期内发行人主要会计政策变更情况如下：

（1）执行企业数据资源相关会计处理暂行规定

公司自 2024 年 1 月 1 日起执行企业数据资源相关会计处理暂行规定（以下简称“暂行规定”），执行暂行规定对本报告期内财务报表无重大影响。

（2）执行企业会计准则解释第 18 号

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会[2024]24 号，以下简称“解释 18 号”）。公司自印发之日起执行解释 18 号，执行解释 18 号对本报告期内财务报表无重大影响。

2、会计估计变更

报告期内发行人主要会计估计未发生变更。

3、会计差错更正

报告期内发行人无重大前期差错更正事项。

（三）报告期内发行人合并范围变化情况

发行人报告期各期合并范围变化情况如下表：

表：报告期各期合并范围变化情况

2024 年度新纳入合并的子公司			
序号	名称	所属行业	持股比例变化情况
1	南通炜赋商业发展有限公司	零售业	新设，持股 100%
2	南通炜赋餐饮服务有限公司	餐饮业	新设，持股 100%
3	南通炜赋大药房有限公司	医药及医疗器材专门零售业	新设，持股 100%
4	南通嘉创置业有限公司	房地产业	新设，持股 100%
2024 年度不再纳入合并的子公司			
1	如东仁阳置业有限公司	房地产业	处置 100.00%股权
2	江苏能达国际贸易有限公司	贸易代理业	处置 60.00%股权
3	南通金地炜赋城市服务有限公司	体育场地设施管理业	股权比例未发生变动
2025 年度新纳入合并的子公司			
无			
2025 年度不再纳入合并的子公司			
无			
2026 年 1-3 月新纳入合并的子公司			
1	南通市经济技术开发区环境卫生管理有限公司	环境卫生管理	划拨取得，持股 100%

2	南通赋垦优鲜供应链有限公司	零售业	新设取得，持股 51.00%
2026 年 1-3 月不再纳入合并的子公司			
无			

注 1：股权划转前，江苏炜赋集团天鹏置业有限公司持有如东仁阳置业有限公司 70.00%的股权，江苏深安置业有限公司持有如东仁阳置业有限公司 30.00%的股权，2024 年 7 月，江苏深安置业有限公司退出持股；

注 2：发行人直接及间接持有南通金地炜赋城市服务有限公司 49%股权，深圳市安承电梯有限公司（以下简称“深圳安承”）持有金地炜赋 2%股权。深圳安承与发行人签订协议将其表决权委托给发行人行使，委托表决权行使期限截至 2024 年 10 月 31 日，到期之后，发行人与深圳安承未能达成相关表决权委托协议，发行人预计未来也不能与深圳安承达成一致行动人协议，故发行人于 2024 年 11 月丧失金地炜赋控制权，不再纳入合并报表。

2024 年，根据南通经济技术开发区国有资产监督管理办公室《关于划转仁阳置业股权的通知》（通开发国资〔2024〕31 号）及《关于划转江风海韵公司、国贸公司股权的通知》（通开发国资〔2024〕32 号），将子公司江苏炜赋集团天鹏置业有限公司持有的如东仁阳置业有限公司（以下简称“如东仁阳”）100.00%的股权无偿划转至南通恒邦投资管理有限公司，将公司持有的江苏能达国际贸易有限公司（以下简称“国贸公司”）60.00%的股权无偿划转至南通恒邦投资管理有限公司。本次整合旨在优化公司业务结构，聚焦核心优势业务，实现资源的优化配置和高效利用，为公司的长远发展奠定基础。本次交易为无偿划转，股权划转基准日为 2024 年 4 月 30 日。

本次无偿划转如东仁阳股权已由股东江苏炜赋集团天鹏置业有限公司决议通过，符合法律法规和公司章程的规定。本次无偿划转国贸公司股权已由国贸公司股东会决议通过，符合法律法规和公司章程的规定。

2023 年度/2023 年末，如东仁阳及国贸公司主要财务数据情况如下：

表：如东仁阳及国贸公司2023年度/2023年末主要财务数据

单位：万元、%

项目	总资产	净资产	营业收入
如东仁阳	179,730.43	-27,588.53	4,521.48
国贸公司	47,628.22	3,581.53	61,818.45
合计	227,358.65	-24,007.00	66,339.93
炜赋集团	1,086,580.97	343,703.58	134,104.10
占合并报表的比例	20.92	-6.98	49.47

参考《上市公司重大资产重组管理办法（2025 修正）》第十二条：“上市公司及其控股或者控制的公司购买、出售资产，达到下列标准之一的，构成重大资产重组：

（一）购买、出售的资产总额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的比例达到百分之五十以上；

（二）购买、出售的资产在最近一个会计年度所产生的营业收入占上市公司同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币；

（三）购买、出售的资产净额占上市公司最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到百分之五十以上，且超过五千万元人民币。”

发行人本次无偿划转股权并未达到重大资产重组标准，不构成重大资产重组。

本次无偿划转股权的交易对手方的情况如下：

表：本次无偿划转股权的交易对手方的情况表

企业名称	南通恒邦投资管理有限公司
成立日期	2017-02-20
统一社会信用代码	91320691MA1NEAJQ74
注册资本	25,000 万人民币
注册地址	南通市开发区通盛大道 188 号创业外包服务中心 A 幢 512 室
经营范围	股权投资，证券投资，基金投资，实业投资，创业投资，企业管理咨询，投资管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
控股股东、实际控制人	南通市经济技术开发区管理委员会（南通市经济技术开发区财政局履行出资人职责）

本次无偿划转资产后，公司剥离了部分毛利率较低且涉及多项诉讼纠纷的商品销售业务以及部分近年来亏损的商业开发销售业务，总资产下降幅度有限，商品销售业务由合并范围内其他子公司主体承接，同时净资产和盈利能力预计有所提升，不会对公司偿债能力产生重大不利影响。

2026 年 1 月，南通经济技术开发区国有资产监督管理办公室下发《关于划转南通市经济技术开发区环境卫生管理有限公司股权的通知》，将南通市经济技术开发区财政局、南通市开发区恒运汽车服务有限公司持有的南通市经济技术开发区环境卫生管理有限公司 100.00%的股权划转至江苏炜赋集团有限公司持有。本次股权划转基准日为 2026 年 1 月 1 日。

除上述情形之外，发行人合并范围的变化主要系因业务需要新设子公司所致，不会对公司的经营业绩及持续经营能力、偿债能力造成重大不利影响。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

1、合并财务报表

发行人最近两年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

表：截至报告期各期末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
流动资产：			
货币资金	141,514.96	57,669.96	27,255.07
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	2.60	3.41	-
应收账款	22,048.12	15,512.08	22,218.78
应收款项融资	-	-	-
预付款项	1,607.39	1,035.94	811.02
其他应收款	475,975.40	480,016.15	449,489.01
存货	248,902.99	240,319.48	226,980.69
合同资产	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	4,827.35	2,965.04	3,561.56
流动资产合计	894,878.82	797,522.06	730,316.13
非流动资产：	-	-	-
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	3,375.71	3,375.71	3,375.71
其他非流动金融资产	21,957.11	21,726.41	21,906.27
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	58,397.98	58,938.06	45,547.14
投资性房地产	149,569.94	149,932.46	149,098.49
固定资产	9,546.63	542.52	1,240.32
在建工程	39.99	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	2,182.47	303.68	940.82
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
长期待摊费用	817.23	734.89	720.86
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	178,304.98	176,917.89	163,584.64
非流动资产合计	424,192.04	412,471.63	386,414.25
资产总计	1,319,070.86	1,209,993.68	1,116,730.39
流动负债：	-	-	-
短期借款	157,290.00	133,020.74	63,588.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	29,512.41	27,486.21	36,363.34
预收款项	2,155.64	3,156.57	2,723.77
合同负债	8,734.08	8,061.18	10,564.96
应付职工薪酬	162.91	377.93	461.23
应交税费	2,064.02	2,843.57	887.58
其他应付款	206,134.69	173,699.60	194,466.75
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	163,860.46	120,240.95	105,912.02
其他流动负债	205.64	111.31	930.26
流动负债合计	570,119.86	468,998.07	415,897.90
非流动负债：	-	-	-
长期借款	257,175.82	263,129.38	187,826.16
应付债券	30,000.00	30,000.00	90,000.00
租赁负债	-	-	-
长期应付款	37,519.71	47,400.00	28,253.83
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	194.67
递延所得税负债	-	9,530.81	8,982.31
递延收益	6,486.64	1,686.64	1,992.03
其他非流动负债	9,530.81	-	-
非流动负债合计	340,712.98	351,746.83	317,249.00
负债合计	910,832.84	820,744.90	733,146.90
所有者权益：	-	-	-
实收资本	250,000.00	250,000.00	250,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	78,729.22	40,373.52	40,384.13
减：库存股	-	-	-
其他综合收益	2,424.34	2,424.34	27.96
专项储备	-	-	-
盈余公积	6,732.57	6,732.57	6,732.57
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	61,199.54	80,403.03	73,827.45

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
归属于母公司所有者权益合计	399,085.67	379,933.46	370,972.11
少数股东权益	9,152.36	9,315.33	12,611.38
所有者权益合计	408,238.03	389,248.78	383,583.49
负债和所有者权益总计	1,319,070.86	1,209,993.68	1,116,730.39

表：报告期各期发行人合并口径利润表

单位：万元

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	12,460.27	81,193.56	102,166.62
其中：营业收入	12,460.27	81,193.56	102,166.62
二、营业总成本	18,301.89	75,891.74	101,869.08
其中：营业成本	12,059.48	69,253.86	90,679.99
税金及附加	411.19	1,834.57	2,248.33
销售费用	505.82	1,325.87	2,529.07
管理费用	2,049.41	5,081.25	5,553.21
研发费用	-	-	-
财务费用	3,275.98	-1,603.80	858.50
其中：利息费用	-	-	14,186.07
利息收入	-	-	13,521.93
其他收益（损失以“-”号填列）	7,157.14	9,541.28	8,179.54
投资收益（损失以“-”号填列）	-540.08	2,436.39	367.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	367.32
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-1,846.97	-1,151.47
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-11,081.49	-3,434.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-162.92	-224.07
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10.20	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	791.23	4,188.11	4,034.47
加：营业外收入	9.98	59.45	335.81
减：营业外支出	-	140.98	272.82
四、利润总额（亏损以“-”号填列）	780.67	4,106.57	4,097.46
减：所得税费用	2.19	557.05	743.12
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	778.49	3,549.53	3,354.34
（一）按持续经营分类	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	778.49	3,549.53	3,354.34
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
（二）按所有权归属分类	-	-	-
1、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	941.45	6,845.58	6,413.52

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-162.97	-3,296.05	-3,059.18
六、其他综合收益的税后净额	-	2,396.38	-
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	2,396.38	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	778.49	5,945.90	3,354.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	941.45	9,241.96	6,413.52
归属于少数股东的综合收益总额	-162.97	-3,296.05	-3,059.18

表：报告期各期发行人合并口径现金流量表

单位：万元

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	14,160.90	66,559.51	74,015.90
收到的税费返还	26.54	1.77	1,969.04
收到其他与经营活动有关的现金	50,567.33	14,510.41	128,475.54
经营活动现金流入小计	64,754.77	81,071.70	204,460.47
购买商品、接受劳务支付的现金	18,869.86	56,130.43	94,939.15
支付给职工以及为职工支付的现金	2,944.92	7,471.23	6,921.22
支付的各项税费	1,569.34	3,566.83	4,954.29
支付其他与经营活动有关的现金	20,740.54	12,037.82	70,254.32
经营活动现金流出小计	44,124.65	79,206.31	177,068.97
经营活动产生的现金流量净额	20,630.12	1,865.39	27,391.50
二、投资活动产生的现金流量：	-		
收回投资收到的现金	-	2,375.72	-
取得投资收益收到的现金	-	1,323.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.99	-	4.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	22,166.21	-	4,991.16
投资活动现金流入小计	22,176.20	3,698.72	4,995.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	980.75	221.30	325.03
投资支付的现金	230.70	2,195.86	4,882.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	8,291.91	110,025.33	159,027.75
投资活动现金流出小计	9,503.35	112,442.49	164,235.30
投资活动产生的现金流量净额	12,672.85	-108,743.77	-159,239.86
三、筹资活动产生的现金流量：	-		

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
吸收投资收到的现金	321.58	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	59,310.00	300,181.60	215,760.98
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	23,273.42	43,728.06	19,182.05
筹资活动现金流入小计	82,905.00	343,909.66	234,943.03
偿还债务支付的现金	20,613.94	182,045.31	130,463.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,862.69	23,525.81	38,510.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	8,426.60	-	-
筹资活动现金流出小计	34,903.24	205,571.12	168,973.40
筹资活动产生的现金流量净额	48,001.76	138,338.53	65,969.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	81,304.73	31,460.16	-65,878.73
加：期初现金及现金等价物余额	57,098.73	23,098.31	88,977.04
六、期末现金及现金等价物余额	138,403.46	54,558.46	23,098.31

2、母公司财务报表

发行人最近两年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

表：截至报告期各期末发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
流动资产：			
货币资金	74,817.77	25,872.61	8,870.62
交易性金融资产	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-
应收票据	-	-	-
应收账款	10.63	6.81	6.15
应收款项融资	-	-	-
预付款项	22.40	19.55	29.69
其他应收款	660,129.64	626,290.82	555,065.79
存货	-	-	365.41
合同资产	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	-	38.89	27.87
流动资产合计	734,980.45	652,228.68	564,365.53

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
非流动资产：	-	-	
债权投资	-	-	-
其他债权投资	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-
其他非流动金融资产	24,742.82	24,512.12	24,691.98
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	146,571.46	145,581.87	130,745.91
投资性房地产	4,761.95	4,761.95	-
固定资产	-	22.97	797.08
在建工程	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
使用权资产	-	-	-
无形资产	-	0.45	530.80
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	176,103.30	174,879.37	156,765.77
资产总计	911,083.74	827,108.04	721,131.30
流动负债：	-	-	
短期借款	87,500.00	87,590.74	37,538.00
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	4.00	4.00	-
预收款项	1.83	9.51	6.67
合同负债	-	-	-
应付职工薪酬	95.88	93.93	97.15
应交税费	34.61	21.53	15.70
其他应付款	336,623.98	269,295.50	220,888.67
划分为持有待售的负债	-	-	-
一年内到期的非流动负债	133,107.10	107,226.81	66,604.77
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	557,367.40	464,242.01	325,150.96
非流动负债：	-	-	
长期借款	-	-	-
应付债券	30,000.00	30,000.00	90,000.00
租赁负债	-	-	-

项目	2026-3-31	2025-12-31	2024-12-31
长期应付款	37,519.71	47,400.00	23,000.00
长期应付职工薪酬	-	-	-
预计负债	-	-	-
递延所得税负债	3,858.73	3,858.73	2,837.74
递延收益	0.00	-	-
其他非流动负债	0.00	-	-
非流动负债合计	71,378.44	81,258.73	115,837.74
负债合计	628,745.84	545,500.74	440,988.70
所有者权益：	-	-	-
实收资本	250,000.00	250,000.00	250,000.00
其他权益工具	-	-	-
资本公积	891.04	891.04	901.65
减：库存股	0.00	-	-
其他综合收益	2,396.38	2,396.38	-
专项储备	-	-	-
盈余公积	6,732.57	6,732.57	6,732.57
一般风险准备	-	-	-
未分配利润	22,317.92	21,587.31	22,508.38
所有者权益合计	282,337.91	281,607.30	280,142.60
负债和所有者权益总计	911,083.74	827,108.04	721,131.30

表：报告期各期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	128.47	373.21	446.62
减：营业成本	1.77	117.31	67.35
税金及附加	3.72	78.29	120.04
销售费用	6.18	39.53	54.69
管理费用	619.47	1,951.10	1,771.98
研发费用	-	-	-
财务费用	3,323.41	9,693.65	-6,719.60
其中：利息费用	-	-	-
利息收入	-	-	-
加：其他收益（损失以“-”号填列）	5,103.60	9,463.96	3.72
投资收益（损失以“-”号填列）	-540.41	1,735.86	1,102.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-540.41	1,346.57	836.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	5.68	4.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	737.12	-301.18	6,263.43
加：营业外收入	0.10	-	259.39
减：营业外支出	6.61	127.70	202.84
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	730.61	-428.88	6,319.98
减：所得税费用	0.00	222.20	290.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	730.61	-651.07	6,029.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	730.61	-651.07	6,029.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-
五、其他综合收益的税后净额	-	2,396.38	-
六、综合收益总额	730.61	1,745.31	6,029.05

表：报告期各期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	129.05	399.61	505.66
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	19,735.78	11,501.04	116,775.37
经营活动现金流入小计	19,864.83	11,900.65	117,281.02
购买商品、接受劳务支付的现金	10.95	149.61	132.63
支付给职工以及为职工支付的现金	517.58	1,242.60	1,038.51
支付的各项税费	14.06	171.41	559.30
支付其他与经营活动有关的现金	10,286.33	10,531.54	1,112.31
经营活动现金流出小计	10,828.92	12,095.16	2,842.75
经营活动产生的现金流量净额	9,035.91	-194.52	114,438.27
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	
收回投资收到的现金	-	2,375.72	-
取得投资收益收到的现金	-	389.29	266.59
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,765.01	266.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4.67	6.31	12.89
投资支付的现金	1,760.70	15,695.86	4,882.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净	-	-	-

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
额			
支付其他与投资活动有关的现金	35,977.02	115,879.78	244,656.26
投资活动现金流出小计	37,742.39	131,581.95	249,551.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,742.39	-128,816.95	-249,285.08
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	
吸收投资收到的现金	-	-	-
取得借款收到的现金	16,000.00	157,500.00	75,500.00
发行债券收到的现金	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	85,533.62	112,369.32	107,469.08
筹资活动现金流入小计	101,533.62	269,869.32	182,969.08
偿还债务支付的现金	0.00	102,500.00	78,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,202.96	19,855.87	32,015.38
支付其他与筹资活动有关的现金	19,679.02	-	-
筹资活动现金流出小计	23,881.98	122,355.87	110,515.38
筹资活动产生的现金流量净额	77,651.64	147,513.45	72,453.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	48,945.16	18,501.99	-62,393.11
加：期初现金及现金等价物余额	25,872.61	7,370.62	69,763.73
六、期末现金及现金等价物余额	74,817.77	25,872.61	7,370.62

（二）财务数据和财务指标情况

表：主要财务数据和财务指标

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年末/度	2024 年末/度
总资产（亿元）	131.91	121.00	111.67
总负债（亿元）	91.08	82.07	73.31
全部债务（亿元）	73.63	68.58	55.51
所有者权益（亿元）	40.82	38.92	38.36
营业收入（亿元）	1.25	8.12	10.22
利润总额（亿元）	0.08	0.41	0.41
净利润（亿元）	0.08	0.35	0.34
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	-0.43	-0.40	-0.37
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.09	0.68	0.64
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.06	0.19	2.74
投资活动产生现金流量净额（亿元）	1.27	-10.87	-15.92
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	4.80	13.83	6.60
流动比率	1.57	1.70	1.76
速动比率	1.13	1.19	1.21
资产负债率（%）	69.05	67.83	65.65
债务资本比率（%）	64.33	63.79	59.14
营业毛利率（%）	3.22	14.71	11.24

项目	2026 年 1-3 月 /2026 年 3 月末	2025 年末/度	2024 年末/度
平均总资产回报率（%）	0.62	2.58	1.66
加权平均净资产收益率（%）	0.25	1.83	1.76
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-1.09	-0.19	-0.17
EBITDA（亿元）	0.82	3.04	1.87
EBITDA 全部债务比（%）	1.12	4.43	3.38
EBITDA 利息倍数	1.13	0.78	0.90
应收账款周转率	0.66	4.30	4.81
存货周转率	0.05	0.30	0.31
（1）全部债务=长期借款+应付债券+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债+其他流动及非流动负债； （2）流动比率=流动资产/流动负债； （3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债； （4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%； （5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%； （6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/[(年初资产总额+年末资产总额)÷2]×100%； （7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算； （8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）； （9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%； （10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）； （11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款； （12）存货周转率=营业成本/平均存货。			

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

截至报告期各期末，发行人总资产金额分别为 1,116,730.39 万元、1,209,993.68 万元和 1,319,070.86 万元。从发行人资产结构来看，流动资产占比较高，截至报告期各期末，发行人流动资产占资产总额的比例分别为 65.40%、65.91%和 67.84%，非流动资产占资产总额的比例分别为 34.60%、34.09%和 32.16%。

表：发行人截至报告期各期末合并资产结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
----	-------------	---------	---------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	141,514.96	10.73	57,669.96	4.77	27,255.07	2.44
应收票据	-	-	3.41	0.00	-	-
应收账款	22,048.12	1.67	15,512.08	1.28	22,218.78	1.99
预付款项	-	-	1,035.94	0.09	811.02	0.07
其他应收款	475,975.40	36.08	480,016.15	39.67	449,489.01	40.25
存货	248,902.99	18.87	240,319.48	19.86	226,980.69	20.33
其他流动资产	-	-	2,965.04	0.25	3,561.56	0.32
流动资产合计	894,878.82	67.84	797,522.06	65.91	730,316.13	65.40
非流动资产：	-	-				
长期股权投资	58,397.98	4.43	58,938.06	4.87	45,547.14	4.08
其他权益工具投资	-	-	3,375.71	0.28	3,375.71	0.30
其他非流动金融资产	-	-	21,726.41	1.80	21,906.27	1.96
投资性房地产	149,569.94	11.34	149,932.46	12.39	149,098.49	13.35
固定资产	-	-	542.52	0.04	1,240.32	0.11
无形资产	-	-	303.68	0.03	940.82	0.08
长期待摊费用	-	-	734.89	0.06	720.86	0.06
其他非流动资产	178,304.98	13.52	176,917.89	14.62	163,584.64	14.65
非流动资产合计	424,192.04	32.16	412,471.63	34.09	386,414.25	34.60
资产总计	1,319,070.86	100.00	1,209,993.68	100.00	1,116,730.39	100.00

1、流动资产分析

（1）货币资金

截至报告期各期末，发行人货币资金分别为 27,255.07 万元、57,669.96 万元、141,514.96 万元，占当期总资产比重分别为 2.44%、4.77%、10.73%。

发行人货币资金以银行存款和其他货币资金为主，其他货币资金包括保函保证金等。截至报告期各期末，发行人货币资金构成情况如下：

表：截至报告期各期末货币资金结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行存款	141,284.85	99.84	57,439.96	99.60	27,025.07	99.16
其他货币资金	230.00	0.16	230.00	0.40	230.00	0.84
合计	141,514.85	100.00	57,669.96	100.00	27,255.07	100.00

2025 年末，发行人货币资金较 2024 年末增加 30,414.89 万元，增幅 111.59%，2026 年 3 月末，发行人货币资金较 2025 年末增加 83,845.00 万元，增幅 145.39%，前述变动

主要系因筹资及债务到期等导致的银行存款余额变动所致。

（2）应收账款

截至报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 22,218.78 万元、15,512.08 万元、22,048.12 万元，占当期总资产比重分别为 1.99%、1.28%、1.67%。发行人应收账款主要为货款、购房款、物业费等。

公司采用按信用风险特征组合法和单项认定法对应收账款计提坏账准备。截至 2025 年末，发行人的应收账款计提坏账准备金额为 94.22 万元。

最近一年及一期末，发行人应收账款主要对手方情况如下：

表：最近一年末应收账款主要对手方明细表

单位：万元、%

序号	债务人	与公司的关系	金额	占比
1	南通市开发区财政局	非关联方	3,967.71	25.42
2	南通市开发区房屋征收中心	非关联方	3,958.38	25.36
3	南通建工集团股份有限公司开发区分公司	非关联方	3,212.95	20.59
4	南通华润建设工程有限公司	非关联方	1,520.63	9.74
5	南通建发赋新置业有限公司	关联方	421.08	2.70
合计		-	13,080.75	83.81

表：最近一期末应收账款主要对手方明细表

单位：万元、%

序号	债务人	与公司的关系	金额	占比
1	南通市紫琅公园管理有限公司	非关联方	4,623.72	20.88
2	南通市开发区财政局	非关联方	3,962.70	17.90
3	南通市开发区房屋征收中心	非关联方	3,958.38	17.88
4	南通建工集团股份有限公司开发区分公司	非关联方	3,235.68	14.61
5	南通华润建设工程有限公司	非关联方	1,361.15	6.15
合计		-	17,141.62	77.42

发行人应收账款集中度较高，主要集中在政府单位或国有企业，发生坏账可能性较小。

（3）其他应收款

截至报告期各期末，发行人其他应收款（合并）分别为 449,489.01 万元、480,016.15 万元和 475,975.40 万元，占当期总资产比重分别为 40.25%、39.67%和 36.08%。报告期

各期末，发行人其他应收款（合并）构成情况如下：

表：报告期各期末其他应收款构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
应收利息	-	-	-
应收股利	7,902.44	8,653.92	9,637.04
其他应收款项	468,072.96	471,362.23	439,851.97
合计	475,975.40	480,016.15	449,489.01

截至报告期各期末，发行人应收股利构成情况如下：

表：报告期各期末应收股利构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
南通禾创置业有限公司	-	-	1,734.60
南通协创置业有限公司	-	751.48	-
江苏炜赋集团建设开发有限公司	7,902.44	7,902.44	7,902.44
合计	7,902.44	8,653.92	9,637.04

2025 年末发行人其他应收款项较 2024 年末增加 31,510.26 万元，增幅 7.16%，2026 年 3 月末，发行人其他应收款项较 2025 年末减少 3,289.27 万元，降幅为 0.70%，主要系对江苏炜赋集团建设开发有限公司的往来款余额变动所致。

最近一年及一期末，发行人前五大其他应收款明细如下：

表：截至2025年末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	与公司的 关系	金额	账龄	占其他应收款 期末余额比例	性质分类
1	江苏炜赋集团建设开发有限公司	关联方	321,052.09	2 年以内	67.67	经营性
2	南通市经济技术开发区财政局	非关联方	139,379.39	各账龄段	29.38	经营性
3	南通新创置业有限公司	关联方	8,042.36	1 年以内	1.7	经营性
4	西部信托有限公司	非关联方	2,200.00	5 年以上	0.46	经营性
5	江苏深安置业有限公司	非关联方	1,700.00	1 年以内	0.36	经营性
合计			472,373.84	-	99.57	-

表：截至2026年3月末其他应收款金额前五名单位情况表

单位：万元、%

序号	单位名称	与公司的 关系	金额	账龄	占其他应收款 期末余额比例	性质分类
1	江苏炜赋集团建设开发有限	关联方	336,366.73	2 年以内	71.39	经营性

序号	单位名称	与公司的关系	金额	账龄	占其他应收款期末余额比例	性质分类
	公司					
2	南通市经济技术开发区财政局	非关联方	120,653.76	各账龄段	25.61	经营性
3	南通新创置业有限公司	关联方	8,042.36	1 年以内	1.71	经营性
4	西部信托有限公司	非关联方	2,200.00	5 年以上	0.47	经营性
5	江苏深安置业有限公司	非关联方	500.00	1 年以内	0.11	经营性
合计			467,762.85	-	99.28	-

最近一年及一期，发行人其他应收款分类情况如下：

表：近两年末发行人其他应收款分类情况表

单位：万元、%

科目	2025 年末			2026 年 3 月末		
	金额	占其他应收款总额的比例	占最近一年末总资产的比例	金额	占其他应收款总额的比例	占最近一年末总资产的比例
经营性	471,362.23	100.00	38.96	468,072.96	100.00	35.49
非经营性	-	-	-	-	-	-
合计	471,362.23	100.00	38.96	468,072.96	100.00	35.49

发行人其他应收款经营性分类标准及依据为：发行人因日常生产经营活动而形成的其他应收款划分为经营性其他应收款。与日常生产经营活动不相关的其他应收款认定为非经营性其他应收款，主要是因资金往来形成的往来款。

最近一年末，发行人经营性其他应收款主要对手方及划分依据情况如下：

表：近一年末发行人经营性其他应收款主要对手方及划分依据情况表

单位：万元

序号	单位名称	形成原因	划分依据	项目名称	承担角色	报告期末余额	款项性质	回款安排
1	江苏炜赋集团建设开发有限公司	项目合作开发款项	双方合作开发龙腾华府、CR23025 地块商住项目等	龙腾华府、CR23025 地块商住项目等	提供资金、监督项目进度和资金使用等	336,366.73	项目合作开发款项	视项目开发销售情况而定
2	南通市经济技术开发区财政局	安置房结算款等	因发行人开展安置房业务等产生	-	实施主体，负责项目报批、筹资、付款，组织施工、验收等工	120,653.76	安置房结算款等	视财政资金预算安排回款，预计 10 年内回款

序号	单位名称	形成原因	划分依据	项目名称	承担角色	报告期末余额	款项性质	回款安排
					作。			
3	南通新创置业有限公司	项目合作开发款项	合作开发 R25011 地块	R25011 地块开发	提供资金、监督项目进度和资金使用等	8,042.36	项目合作开发款项	视项目开发销售情况而定
4	西部信托有限公司	资产重组产生的应收款项	资产处置等非经常性业务产生的应收款项	-	-	2,200.00	资产重组产生的应收款项	根据重组计划执行情况，已全额计提减值
5	江苏深安置业有限公司	股权转让形成的股权补偿款	股权补偿款	-	-	500.00	股权补偿款	已于报告期后收到全部补偿款

截至报告期各期末，发行人非经营性其他应收款均为 0。

（4）存货

截至报告期各期末，发行人存货分别为 226,980.69 万元、240,319.48 万元、248,902.99 万元，占总资产比重分别为 20.33%、19.86%、18.87%，发行人的存货主要由开发成本、开发产品、原材料和库存商品构成。2025 年末，发行人存货较 2024 年末增加 13,338.79 万元，增幅 5.88%，2026 年 3 月末发行人存货较 2025 年末增加 8,583.51 万元，增幅 3.57%，增幅较小。

报告期各期，发行人存货构成明细如下：

表：截至报告期各期末发行人存货明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
原材料	1,288.61	0.52	279.74	0.12	277.56	0.12
库存商品	130.47	0.05	4.59	0.00	366.09	0.16
开发成本	218,780.56	87.90	209,387.33	87.13	146,331.76	64.47
开发产品	28,703.35	11.53	30,647.83	12.75	80,005.29	35.25
合计	248,902.99	100.00	240,319.48	100.00	226,980.69	100.00

截至 2026 年 3 月末，发行人开发成本明细情况如下：

表：截至2026年3月末发行人开发成本明细表

单位：万元

项目	金额
CR22005	102,555.56
R24016 地块	56,490.83
R25024 地块	56,995.79
M25236 地块	2,738.38
合计	218,780.56

截至 2026 年 3 月末，发行人开发产品明细情况如下：

表：截至2026年3月末发行人开发产品明细表

单位：万元

序号	项目名称	金额
1	星湖邻里	456.09
2	海棠一期	486.23
3	海韵花园	228.72
4	小海花园	92.49
5	海棠二期	2,179.55
6	海棠三期	98.86
7	林语珺花园	4,428.78
8	书香河畔	2,975.92
9	同心璟苑	14,505.56
10	和光雅苑	3,251.15
合计		28,703.35

2、非流动资产分析

（1）长期股权投资

截至报告期各期末，发行人长期股权投资余额分别为 45,547.14 万元、58,938.06 万元、58,397.98 万元，占资产总额的比例分别为 4.08%、4.87%、4.43%，截至报告期末，发行人长期股权投资具体情况如下：

表：截至报告期末发行人长期股权投资明细表

单位：万元、%

序号	被投资单位	投资比例	账面净值
1	江苏炜赋集团建设开发有限公司	48.78	43,669.20
2	南通协创置业有限公司	40.00	4,518.65
3	南通金地炜赋城市服务有限公司	49.00	82.99
4	南通招创置业有限公司	24.50	10,127.13
合计		-	58,397.98

报告期内，对发行人损益影响比较大的被投资企业主要为江苏炜赋集团建设开发有

限公司和南通协创置业有限公司，南通金地炜赋城市服务有限公司曾为发行人合并范围内的子公司，具体情况如下：

1) 江苏炜赋集团建设开发有限公司

江苏炜赋集团建设开发有限公司成立于 1990 年 6 月 18 日，注册地址为开发区福州路福星楼，注册资本为 10.25 亿元，控股股东为南通市保障房建设投资集团有限公司，实际控制人为南通市人民政府。法人代表为樊裕华，统一社会信用代码为 913206911384052547。炜赋集团建设开发有限公司的经营范围为：房地产开发；自有房屋租赁；建设项目管理服务；建筑设计；市政工程、水利工程、土木工程、地基工程、钢结构工程、园林绿化工程、建筑维修工程施工；线路管道安装；水电安装；建筑工程监理；室内外装修；建材批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2) 南通协创置业有限公司

南通协创置业有限公司成立于 2018 年 5 月 9 日，注册地址为南通市开发区星湖邻里 1 幢商业 111 室，注册资本为 0.40 亿元，控股股东为中铁置业集团上海有限公司，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。法人代表为赵庆锋，统一社会信用代码为 91320691MA1WH5GE0B。协创置业的经营范围为：房地产开发。（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）一般项目：非居住房地产租赁（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 2025 年末/2025 年度，江苏炜赋集团建设开发有限公司和南通协创置业有限公司主要财务数据如下：

表：截至2025年末/2025年度被投资企业财务数据表

单位：万元

项目	江苏炜赋集团建设开发有限公司	南通协创置业有限公司
流动资产	799,236.52	22,192.78
非流动资产	30,840.76	1,269.35
资产合计	830,077.29	23,462.13
流动负债	635,017.92	12,165.49
非流动负债	102,319.81	-
负债合计	737,337.72	12,165.49
营业收入	21,845.74	2,053.99

项目	江苏炜赋集团建设开发有限公司	南通协创置业有限公司
净利润	2,427.85	6,754.56
综合收益总额	2,427.85	6,754.56

3) 南通金地炜赋城市服务有限公司

南通金地炜赋城市服务有限公司成立于 2020 年 9 月 15 日，注册地址为南通市开发区宏兴路 9 号 619 室，注册资本为 300 万元，法人代表为盖世家，统一社会信用代码为 91320691MA22F97X3H。经营范围为：许可项目：体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）（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）一般项目：物业管理；停车场服务；园林绿化工程施工；房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；汽车租赁；旅客票务代理；家政服务；环境卫生管理（不含环境质量监测，污染源检查，城市生活垃圾、建筑垃圾、餐厨垃圾的处置服务）；国内贸易代理；安全技术防范系统设计施工服务；工程管理服务；代驾服务（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）。

发行人直接及间接持有南通金地炜赋城市服务有限公司 49% 股权，深圳市安承电梯有限公司（以下简称“深圳安承”）持有金地炜赋 2% 股权。深圳安承与发行人签订协议将其表决权委托给发行人行使，委托表决权行使期限截至 2024 年 10 月 31 日，在有效委托期间内深圳安承视同发行人一致行动人，发行人合计持有金地炜赋 51% 表决权，金地炜赋为发行人控股子公司。

2024 年 11 月之后，发行人与深圳安承未能达成相关表决权委托协议，发行人预计未来也不能与深圳安承达成一致行动人协议，故发行人于 2024 年 11 月丧失金地炜赋控制权并转为联营企业，相应的长期股权投资按权益法核算。

4) 南通招创置业有限公司

南通招创置业有限公司成立于 2024 年 11 月 18 日，注册地址为江苏省南通市开发区小海街道崇州大道 60 号紫琅科技城 11 号楼 3 层众创空间-30（集群登记），注册资本 45,000 万人民币，法定代表人涂辉，统一社会信用代码 91320691MAE5FQT634，经营范围为：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：企业管理；企业管理咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；财务咨询；品牌管理；工程管理服务；市

场营销策划；商业综合体管理服务；会议及展览服务；住房租赁；非居住房地产租赁；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）。南通招创置业有限公司系发行人与上海招宁房地产开发有限公司、南通市中央创新区科创产业发展有限公司联合开发项目设立的公司。

（2）投资性房地产

截至报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 149,098.49 万元、149,932.46 万元和 149,569.94 万元，占资产总额比例分别为 13.35%、12.39%和 11.34%，发行人投资性房地产系以公允价值模式计量的房屋建筑物。截至 2025 年末，上述投资性房地产公允价值期末余额根据《华亚正信评报字[2026]第 B12-0059 号》资产评估报告书评估得出。2026 年 3 月末，发行人投资性房地产较 2025 年末变动幅度较小。

（3）其他非流动资产

截至报告期各期末，发行人的其他非流动资产余额分别为 163,584.64 万元、176,917.89 万元和 178,304.98 万元，占总资产的比重分别为 14.65%、14.62%和 13.52%。发行人其他非流动资产主要为集团统筹项目建设款，形成原因为：因如东仁阳置业有限公司不再纳入合并范围，对其转付的项目建设款转入其他非流动资产。

3、政府性应收款

截至 2025 年 12 月 31 日，发行人对政府往来的应收款总额 155,500.66 万元，扣除重点关注资产后的净资产总额为 386,281.99 万元，政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比重为 40.26%。

截至 2025 年末，发行人主要政府性应收款情况如下：

表：截至2025年末发行人主要政府性应收款情况表

单位：万元

序号	入账科目	欠款单位	是否关联方	形成原因	期末余额	账龄	回款安排	报告期内回款金额
1	应收账款	南通市经济技术开发区财政局	否	安置房业务政府回购等	3,967.71	3 年以内	视财政资金预算安排回款，预计 5 年内	净回款 0.18 亿元
2	应收账款	南通市开发区房屋征收中心	否	安置房业务五联单结算款	3,958.38	5 年以内	视财政资金预算安排回款，预计 5 年内	净回款 0 亿元

序号	入账科目	欠款单位	是否关联方	形成原因	期末余额	账龄	回款安排	报告期内回款金额
3	其他应收款	南通市经济技术开发区财政局	否	因发行人开展安置房业务等产生	139,379.39	各账龄段	视财政资金预算安排回款，预计 10 年内	净回款 8.73 亿元
合计			-	-	147,305.48	-	-	-

截至 2025 年末，发行人主要政府性应收款 147,305.48 万元，占政府性应收款总额的比例为 87.86%。上述款项主要系因发行人日常开展安置房业务而形成的经营性的应收款项，相关款项暂未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

（二）负债结构分析

截至报告期各期末，发行人总负债分别为 733,146.90 万元、820,744.90 万元、910,832.84 万元，负债总额较大。其中流动负债占比分别为 56.73%、57.14%、62.59%，非流动负债占比分别为 43.27%、42.86%、37.41%。

表：发行人截至报告期各期末负债结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	157,290.00	17.27	133,020.74	16.21	63,588.00	8.67
应付账款	29,512.41	3.24	27,486.21	3.35	36,363.34	4.96
预收款项	2,155.64	0.24	3,156.57	0.38	2,723.77	0.37
合同负债	8,734.08	0.96	8,061.18	0.98	10,564.96	1.44
应付职工薪酬	162.91	0.02	377.93	0.05	461.23	0.06
应交税费	2,064.02	0.23	2,843.57	0.35	887.58	0.12
其他应付款	206,134.69	22.63	173,699.60	21.16	194,466.75	26.52
一年内到期的非流动负债	163,860.46	17.99	120,240.95	14.65	105,912.02	14.45
其他流动负债	205.64	0.02	111.31	0.01	930.26	0.13
流动负债合计	570,119.86	62.59	468,998.07	57.14	415,897.90	56.73
非流动负债：						
长期借款	257,175.82	28.24	263,129.38	32.06	187,826.16	25.62
应付债券	30,000.00	3.29	30,000.00	3.66	90,000.00	12.28
长期应付款	37,519.71	4.12	47,400.00	5.78	28,253.83	3.85
预计负债	-	-	-	-	194.67	0.03
递延收益	6,486.64	0.71	1,686.64	0.21	1,992.03	0.27
递延所得税负债	9,530.81	1.05	9,530.81	1.16	8,982.31	1.23
非流动负债合计	340,712.98	37.41	351,746.83	42.86	317,249.00	43.27
负债合计	910,832.84	100.00	820,744.90	100.00	733,146.90	100.00

1、流动负债分析

（1）短期借款

截至报告期各期末，发行人短期借款分别为 63,588.00 万元、133,020.74 万元、157,290.00 万元，占当期总负债的比重分别为 8.67%、16.21%、17.27%，2025 年末，发行人短期借款较 2024 年末增长 69,432.74 万元，增幅 109.19%，主要系因当期短期保证借款增加所致；2026 年 3 月末，发行人短期借款较 2025 年末增长 16,319.26 万元，增幅 11.58%，主要系因当期短期保证借款增加所致。

表：截至报告期各期末发行人短期借款明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	125,840.00	80.01	108,930.00	81.89	47,050.00	73.99
信用借款	7,450.00	4.74	1,000.00	0.75	-	-
抵押借款	4,000.00	2.54	3,000.00	2.26	3,000.00	4.72
抵押+保证借款	20,000.00	12.72	20,000.00	15.04	13,500.00	21.23
小 计	157,290.00	100.00	132,930.00	99.93	63,550.00	99.94
应计利息	-	-	90.74	0.07	38.00	0.06
合计	157,290.00	100.00	133,020.74	100.00	63,588.00	100.00

（2）应付账款

截至报告期各期末，发行人应付账款分别为 36,363.34 万元、27,486.21 万元、29,512.41 万元，占当期总负债的比重分别为 4.96%、3.35%、3.24%。发行人应付账款主要由应付工程款、应付货款等构成，2025 年末，发行人应付账款较 2024 年末减少 8,377.05 万元，降幅为 25.10%，主要系因工程款支付降低应付工程款所致；2026 年 3 月末，发行人应付账款较 2025 年末增加了 772.80 万元，增幅 2.69%，主要系应付货款增加所致。

表：截至报告期各期末发行人应付账款构成明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付货款	3,626.77	12.29	1,642.71	5.98	2,159.51	5.94
应付工程款	24,679.38	83.62	24,993.19	90.93	33,370.24	91.77
应付服务费	1,206.26	4.09	850.31	3.09	833.59	2.29
合计	29,512.41	100.00	27,486.21	100.00	36,363.34	100.00

（3）其他应付款

截至报告期各期末，发行人的其他应付款余额分别为 194,466.75 万元、173,699.60 万元、206,134.69 万元，占当期总负债的比重分别为 26.52%、21.16%、22.63%，近两年末，发行人其他应付款构成情况如下：

表：报告期各期末发行人其他应付款表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款	206,134.69	173,699.60	194,466.75
合计	206,134.69	173,699.60	194,466.75

发行人其他应付款主要由往来款、保证金、押金、暂收款构成，2025 年末，发行人其他应付款较 2024 年末降低 10.68%，2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末增加 18.67%，主要系往来款增减变动所致。

（4）一年内到期的非流动负债

截至报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债余额分别为 105,912.02 万元、120,240.95 万元、163,860.46 万元，占当期总负债的比重分别为 14.45%、14.65%、17.99%。发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、应付债券和长期应付款构成。

截至报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债具体情况如下：

表：报告期各期末发行人一年内到期的非流动负债类别表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
一年内到期的长期借款	25,504.00	7,764.78	57,102.87
一年内到期的应付债券	90,000.00	90,000.00	30,000.00
一年内到期的长期应付款	46,729.65	20,849.36	17,204.38
小计	162,233.65	118,614.14	104,307.25
应计利息	1,626.81	1,626.81	1,604.77
合计	163,860.46	120,240.95	105,912.02

2、非流动负债分析

（1）长期借款

截至报告期各期末，发行人长期借款分别为 187,826.16 万元、263,129.38 万元、257,175.82 万元，占当期总负债的比重分别为 25.62%、32.06%、28.24%，2025 年末，

发行人长期借款较 2024 年末增加 75,303.22 万元，增幅 40.09%，主要系 2025 年因项目建设需要新增长期借款且一年内到期的长期借款减少所致。2026 年 3 月末，发行人长期借款较 2025 年末减少 8,893.56 万元，降幅 3.34%，主要系一年内到期的长期借款增加所致。

表：截至报告期各期末长期借款明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
抵押+保证借款	149,022.00	150,677.00	94,180.00
保证借款	54,235.84	40,795.18	72,478.05
信用借款	79,421.98	79,421.98	78,270.98
小计	282,679.82	270,894.16	244,929.03
减：一年内到期部分	25,504.00	7,764.78	57,102.87
合计	257,175.82	263,129.38	187,826.16

（2）应付债券

截至报告期各期末，发行人应付债券分别为 90,000.00 万元、30,000.00 万元、30,000.00 万元，占当期总负债的比重分别为 12.28%、3.66%、3.29%。报告期内应付债券余额的变动主要系因一年内到期的应付债券变动所致。截至报告期末，发行人存续的债券明细如下：

表：截至报告期末发行人未到期债券明细表

单位：亿元、年、%

债券简称	发行期限	票面利率	金额	起息日期	到期日期
25 炜赋 01	3	2.44	3.00	2025-09-29	2028-09-29
23 炜赋 02	3	3.20	3.00	2023-09-26	2026-09-26
23 炜赋 01	3	3.82	6.00	2023-06-28	2026-06-28
合计	-	-	12.00	-	-

（3）长期应付款

截至报告期各期末，发行人长期应付款余额分别为 28,253.83 万元、47,400.00 万元、37,519.71 万元，占当期总负债的比重分别为 3.85%、5.78%、4.12%。发行人长期应付款主要为融资租赁。截至报告期末，发行人长期应付款构成情况如下：

表：截至报告期末长期应付款构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末
应付融资租赁款	84,249.36
减：一年内到期部分期末余额	46,729.65

项目	2026 年 3 月末
合计	37,519.71

（三）有息负债分析

1、有息负债期限结构

截至报告期各期末，发行人有息负债余额分别为 555,080.00 万元、685,791.07 万元和 736,345.99 万元，占同期末负债总额的比例分别为 75.71%、83.56%和 80.84%。截至报告期末，发行人短期有息负债金额为 411,650.46 万元，占有息负债总额的比重为 55.90%。

截至报告期各期末，发行人有息负债余额和类型如下：

表：截至报告期各期末发行人有息债务明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	157,290.00	21.36	133,020.74	19.40	63,588.00	11.46
其他应付款	90,500.00	12.29	92,000.00	13.42	79,500.00	14.32
一年内到期的非流动负债	163,860.46	22.25	120,240.95	17.53	105,912.02	19.08
短期负债合计	411,650.46	55.90	345,261.69	50.35	249,000.01	44.86
长期借款	257,175.82	34.93	263,129.38	38.37	187,826.16	33.84
应付债券	30,000.00	4.07	30,000.00	4.37	90,000.00	16.21
长期应付款	37,519.71	5.10	47,400.00	6.91	28,253.83	5.09
长期负债合计	324,695.53	44.10	340,529.38	49.65	306,079.99	55.14
有息负债合计	736,345.99	100.00	685,791.07	100.00	555,080.00	100.00

2、有息负债结构

最近一期末，发行人银行借款余额为 439,969.82 万元，占有息负债余额的比例为 59.88%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 439,969.82 万元，占有息负债余额的比例为 59.88%。截至报告期各期末，发行人有息负债结构具体明细如下：

表：发行人截至报告期各期末有息负债结构情况

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	182,794.00	44.58	439,969.82	59.88	403,824.16	59.03	280,479.03	50.68
其中担保贷款	175,344.00	42.76	353,097.84	48.06	323,402.18	47.28	202,208.05	36.54

项目	一年以内（含 1 年）		2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其中：政策性银行	-	-	131,077.82	17.84	138,737.16	20.28	140,005.94	25.30
国有六大行	28,195.00	6.88	107,530.00	14.64	90,920.00	13.29	37,463.09	6.77
股份制银行	11,500.00	2.80	12,500.00	1.70	5,500.00	0.80	2,500.00	0.45
地方城商行	99,300.00	24.22	126,703.00	17.25	119,178.00	17.42	34,750.00	6.28
地方农商行	43,799.00	10.68	62,159.00	8.46	49,489.00	7.23	65,760.00	11.88
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	90,000.00	21.95	120,000.00	16.33	120,000.00	17.54	120,000.00	21.68
其中：公司债券	90,000.00	21.95	120,000.00	16.33	120,000.00	17.54	120,000.00	21.68
企业债券	-	-	-	-	-	-	-	-
债务融资工 具	-	-	-	-	-	-	-	-
海外债	-	-	-	-	-	-	-	-
非标融资	46,729.65	11.40	84,249.36	11.47	68,249.36	9.98	73,458.21	13.27
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	28,000.00	5.06
融资租赁	46,729.65	11.40	84,249.36	11.47	68,249.36	9.98	45,458.21	8.21
保险融资计 划	-	-	-	-	-	-	-	-
区域股权市 场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	90,500.00	22.07	90,500.00	12.32	92,000.00	13.45	79,500.00	14.36
其中：资产支持证 券	-	-	-	-	-	-	-	-
理财直融	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	90,500.00	22.07	90,500.00	12.32	92,000.00	13.45	79,500.00	14.36
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	410,023.65	100.00	734,719.19	100.00	684,073.53	100.00	553,437.24	100.00

注：上表中有息负债金额与有息负债总额的差异为利息差异及四舍五入造成。

截至报告期各期末，发行人非标融资余额分别为 73,458.21 万元、68,249.36 万元和 84,249.36 万元，分别占有息负债的比例为 13.27%、9.98%和 11.47%。截至报告期末，发行人非标融资为融资租赁。

截至报告期各期末，发行人其他融资余额分别为 79,500.00 万元、92,000.00 万元和 90,500.00 万元，分别占有息负债的比例为 14.36%、13.45%和 12.32%。截至报告期末，发行人其他融资主要为向控股股东南通开控等主体的借款。

3、已发行尚未兑付债券

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见募集说明书第六节“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”。

（四）现金流量分析

报告期各期，发行人现金流量情况如下：

表：报告期各期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
经营活动现金流入小计	64,754.77	81,071.70	204,460.47
经营活动现金流出小计	44,124.65	79,206.31	177,068.97
经营活动产生的现金流量净额	20,630.12	1,865.39	27,391.50
二、投资活动产生的现金流量：			
投资活动现金流入小计	22,176.20	3,698.72	4,995.44
投资活动现金流出小计	9,503.35	112,442.49	164,235.30
投资活动产生的现金流量净额	12,672.85	-108,743.77	-159,239.86
三、筹资活动产生的现金流量：			
筹资活动现金流入小计	82,905.00	343,909.66	234,943.03
筹资活动现金流出小计	34,903.24	205,571.12	168,973.40
筹资活动产生的现金流量净额	48,001.76	138,338.53	65,969.63
现金及现金等价物净增加额	81,304.73	31,460.16	-65,878.73
期末现金及现金等价物余额	138,403.46	54,558.46	23,098.31

1、经营活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 27,391.50 万元、1,865.39 万元、20,630.12 万元，经营活动产生的现金流量持续为正。

报告期各期发行人经营活动现金流入分别为 204,460.47 万元、81,071.70 万元和 64,754.77 万元，其中，销售商品、提供劳务收到的现金分别为 74,015.90 万元、66,559.51 万元和 14,160.90 万元，占各期经营活动现金流入的比例分别为 36.20%、82.10%和

21.87%，占各期营业收入的比例分别为 72.45%、81.98%和 113.65%；收到其他与经营活动有关的现金分别为 128,475.54 万元、14,510.41 万元和 50,567.33 万元，占各期经营活动现金流入的比例分别为 62.84%、17.90%和 78.09%，报告期内经营活动现金流入构成变化较大。

报告期各期发行人经营活动现金流出分别为 177,068.97 万元、79,206.31 万元、44,124.65 万元，2025 年度发行人经营活动现金流出较 2024 年度有所减少主要系购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金减少所致。

表：报告期各期发行人经营活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2026 年一季度	2025 年度	2024 年度
销售商品、提供劳务收到的现金	14,160.90	66,559.51	74,015.90
收到的税费返还	26.54	1.77	1,969.04
收到其他与经营活动有关的现金	50,567.33	14,510.41	128,475.54
经营活动现金流入小计	64,754.77	81,071.70	204,460.47
购买商品、接受劳务支付的现金	18,869.86	56,130.43	94,939.15
支付给职工以及为职工支付的现金	2,944.92	7,471.23	6,921.22
支付的各项税费	1,569.34	3,566.83	4,954.29
支付其他与经营活动有关的现金	20,740.54	12,037.82	70,254.32
经营活动现金流出小计	44,124.65	79,206.31	177,068.97
经营活动产生的现金流量净额	20,630.12	1,865.39	27,391.50

目前，发行人经营状况良好、偿债能力较强，偿债资金主要来源于经营活动现金流入以及各类间接、直接融资等渠道，同时发行人可变现资产充足，与主要金融机构保持良好的合作关系，为到期债务的偿付提供了有力保障。本期债券偿债资金具体安排如下：

（1）持续稳定的盈利能力

报告期各期，合并口径的营业收入分别为 10.22 亿元、8.12 亿元和 1.25 亿元；合并口径的利润总额分别为 0.41 亿元、0.41 亿元和 0.08 亿元，净利润分别为 0.34 亿元、0.35 亿元和 0.08 亿元，经营活动产生的现金流量净额分别为 2.74 亿元、0.19 亿元和 2.06 亿元。报告期各期末，发行人合并口径货币资金分别为 2.73 亿元、5.77 亿元和 14.15 亿元，公司具备持续稳定的盈利能力，可动用的货币资金及日常经营现金流入为公司的偿债能力提供重要保障。

（2）通畅的融资渠道

发行人财务状况良好，信贷记录优良，拥有较好的市场声誉，与多家商业银行及其他金融机构建立了长期、稳固的合作关系，具有较强的间接融资能力。若发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可以凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资渠道筹措债务还本付息所需资金。

（3）良好的资产变现能力

从发行人资产结构来看，流动资产占比较高，截至报告期各期末，发行人流动资产占资产总额的比例分别为 65.40%、65.91%和 67.84%，流动资产保持较高水平，流动资产变现也能够保证债务及时偿付。

报告期内，公司对江苏炜赋集团建设开发有限公司等的股权投资陆续收到分红，股权投资的收益产生的现金流入也将为本期债券还本付息提供补充保障。

2、投资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-159,239.86 万元、-108,743.77 万元、12,672.85 万元，最近两年投资活动产生的现金流量净额持续负主要系支付其他与投资活动有关的现金流出较大所致。支付其他与投资活动有关的现金主要为向投资活动相关的企业支付的资金。

表：报告期各期发行人投资活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2026年一季度	2025年度	2024年度
收回投资收到的现金	-	2,375.72	-
取得投资收益收到的现金	-	1,323.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9.99	-	4.28
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	22,166.21	-	4,991.16
投资活动现金流入小计	22,176.20	3,698.72	4,995.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	980.75	221.30	325.03
投资支付的现金	230.70	2,195.86	4,882.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现	8,291.91	110,025.33	159,027.75

项目	2026年一季度	2025年度	2024年度
金			
投资活动现金流出小计	9,503.35	112,442.49	164,235.30
投资活动产生的现金流量净额	12,672.85	-108,743.77	-159,239.86

3、筹资活动产生的现金流量分析

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 65,969.63 万元、138,338.53 万元、48,001.76 万元，发行人主要通过增加银行借款和发行债券等方式筹集资金。发行人历史上不存在债务违约的情形，信用情况良好，筹资渠道畅通，与当地金融机构合作关系较好。报告期内筹资活动现金流的波动主要系正常新增及偿还债务所致，对发行人的偿债能力不存在重大不利影响。

表：报告期各期发行人筹资活动现金流量情况表

单位：万元

项目	2026年一季度	2025年度	2024年度
吸收投资收到的现金	321.58	-	-
取得借款收到的现金	59,310.00	300,181.60	215,760.98
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	23,273.42	43,728.06	19,182.05
筹资活动现金流入小计	82,905.00	343,909.66	234,943.03
偿还债务支付的现金	20,613.94	182,045.31	130,463.30
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,862.69	23,525.81	38,510.10
支付其他与筹资活动有关的现金	8,426.60	-	-
筹资活动现金流出小计	34,903.24	205,571.12	168,973.40
筹资活动产生的现金流量净额	48,001.76	138,338.53	65,969.63

4、现金及现金等价物净增加额分析

近两年，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-65,878.73 万元、31,460.16 万元、81,304.73 万元，波动较大，2024 年度现金及现金等价物净增加额为负主要系因投资活动现金流净额大额为负所致，近两年一期，发行人现金及现金等价物净增加额的波动对公司偿债能力无重大不利影响。综合考虑公司现金流量变动，发行人仍存在较大的长期资金使用需求。本期债券的发行将有利于发行人进一步改善债务结构，降低综合融资成本，拓展业务规模，提高盈利水平。

（五）偿债能力分析

表：截至报告期各期末发行人偿债能力指标

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
流动比率（倍）	1.57	1.70	1.76
速动比率（倍）	1.13	1.19	1.21
资产负债率（%）	69.05	67.83	65.65
EBITDA 利息保障倍数 （倍）	1.13	0.78	0.90

1、短期偿债能力分析

从短期偿债能力看，截至报告期各期末，发行人流动比率分别为 1.76、1.70、1.57，速动比率分别为 1.21、1.19、1.13，均大于 1，短期偿债能力较好。本期债券发行完成后，发行人资产流动水平将继续保持在合理水平。

2、长期偿债能力分析

从长期偿债能力指标来看，截至报告期各期末，发行人的资产负债率分别为 65.65%、67.83%、69.05%，资产负债率整体处于正常区间内。

2024 年度及 2025 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 0.90 和 0.78，发行人利润水平对利息保障能力一般。

（六）盈利能力分析

1、盈利能力分析

表：报告期各期发行人盈利能力情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
营业收入	12,460.27	81,193.56	102,166.62
营业成本	12,059.48	69,253.86	90,679.99
营业毛利润	400.79	11,939.70	11,486.64
利润总额	780.67	4,106.57	4,097.46
净利润	778.49	3,549.53	3,354.34
毛利率	3.22%	14.71	11.24

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人报告期各期营业收入结构情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
安置房销售	-	-	33,784.22	41.61	41,791.40	40.91
商业开发销售	1,294.18	10.39	6,483.53	7.99	24,880.65	24.35
商品销售收入	4,406.17	35.36	9,385.34	11.56	6,936.64	6.79
物业服务	3,176.53	25.49	16,340.20	20.12	13,129.09	12.85
租赁业务	1,303.37	10.46	6,047.69	7.45	6,379.93	6.24
投资性房地产销售	802.70	6.44	5,791.83	7.13	6,663.50	6.52
其他业务	1,477.31	11.86	3,360.76	4.14	2,385.41	2.33
合计	12,460.27	100.00	81,193.56	100.00	102,166.62	100.00

报告期各期，发行人营业收入分别为 102,166.62 万元、81,193.56 万元和 12,460.27 万元。发行人营业收入主要由安置房销售、商业开发销售、物业及租赁、商品销售等构成。报告期内，发行人营业收入呈下滑趋势，主要系因安置房销售及商业开发销售收入下滑所致。

报告期内，发行人商业开发销售业务收入呈下滑趋势，主要系因受房地产市场整体行情影响，报告期内无新增商业项目，同时部分商业开发销售收入由如东仁阳产生，2024 年发行人剥离如东仁阳导致收入下降。

发行人其他业务主要包括代理服务、停车场服务、垃圾处理等。

报告期各期，发行人营业毛利率情况如下：

表：发行人报告期各期营业毛利率情况表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
安置房销售	-	1.81	3.14
商业开发销售	-43.53	-8.11	-5.00
商品销售收入	0.69	0.47	-0.71
物业服务	3.46	8.82	8.29
租赁业务	97.61	87.17	88.70
投资性房地产销售	39.01	53.00	58.64
其他业务	-51.55	60.36	34.09
营业毛利率	3.22	14.71	11.24

报告期各期，发行人的毛利率分别为 11.24%、14.71%和 3.22%；整体营业毛利率存在一定的波动。具体至各细分业务：

2024 年度及 2025 年度，安置房销售毛利率分别为 3.14%、1.81%，毛利率整体偏低，报告期内，发行人安置房业务主要为小海十二期（望佳花园）项目住宅回购。2026

年一季度，发行人无安置房业务收入。

报告期各期，发行人商业开发销售毛利率分别为-5.00%、-8.11%和-43.53%，毛利率逐年下滑，主要系因受房地产市场整体行情影响，商业开发项目销售价格下降所致。

报告期各期，发行人商品销售毛利率分别为-0.71%、0.47%和 0.69%，整体毛利率变动较小。受市场行情影响及贸易品种有所差异所致，整体处于较低水平。

报告期各期，发行人物业服务毛利率分别为 8.29%、8.82%和 3.43%，2026 年一季度毛利率较低主要系因季度性收入成本波动所致；租赁业务毛利率分别为 88.70%、87.17%和 97.61%，主要系受各期出租率及租金收缴情况差异所致。

报告期各期，发行人投资性房地产销售业务毛利率分别为 58.64%、53.00%和 39.01%。毛利率呈波动趋势，主要系因各期处置商铺等资产的质地差异及受市场行情影响销售价格波动所致，2024 年度，投资性房地产销售业务毛利率较高主要系本年度金桥资产公司处置商铺均为较优质资产，销售均价较高所致。

报告期各期，发行人其他业务毛利率变动主要系因业务构成情况差异所致。

2、期间费用分析

表：报告期各期发行人期间费用明细表

单位：万元、%

项目	2026 年一季度		2025 年度		2024 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	505.82	4.06	1,325.87	1.63	2,529.07	2.48
管理费用	2,049.41	16.45	5,081.25	6.26	5,553.21	5.44
财务费用	3,275.98	26.29	-1,603.80	-1.98	858.50	0.84
期间费用合计	5,831.21	46.80	4,803.32	5.92	8,940.77	8.75

发行人的期间费用包括销售费用、管理费用和财务费用。报告期各期，发行人期间费用合计占营业总收入比例分别为 8.57%、5.92%和 46.80%，2025 年度期间费用下降主要系因销售费用及财务费用下降所致。2026 年一季度期间费用占营业收入的比例大幅上升主要系因季度收入确认较少所致。

3、其他收益

报告期各期，发行人其他收益分别为 8,179.54 万元、9,541.28 万元、7,157.14 万元，

主要为发行人的政府补助。包括安置房补贴，还有部分来自稳岗补贴、税收返还等，与发行人定位及主营业务相关，预计具有可持续性。

发行人政府补助占净利润比重较高对发行人的盈利能力稳定性和偿债能力影响较小。本次公司债券募集资金拟用于偿还到期公司债券本金。

4、投资收益

报告期各期，发行人投资收益分别为 367.32 万元、2,436.39 万元、-540.08 万元，具体情况如下：

表：报告期各期投资收益情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-540.08	2,847.99	367.32
冲减前期多确认的其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-411.60	-
合计	-540.08	2,436.39	367.32

发行人投资收益主要来源于权益法核算的长期股权投资收益，发行人权益法核算的长期股权投资情况详见本《募集说明书》本节之“三、发行人财务状况分析”之“（一）资产结构分析”之“2、非流动资产分析”之“（1）长期股权投资”所述。

5、资产减值损失

报告期各期，发行人资产减值损失分别为-3,434.39 万元、-11,081.49 万元、0 万元，报告期内，发行人确认大额资产减值损失，主要是从事房地产业务的子公司结合房地产市场下行周期及项目成本、销售情况对书香北苑、书香河畔、同心璟苑等项目计提跌价准备所致。2024 年度，发行人确认 560 万元商誉减值损失，主要系对江苏炜赋集团天鹏置业有限公司投资形成的商誉全额计提减值准备所致，因公司在可预见的将来并无出售此股权的计划，故按未来现金流量现值来确定有关资产组的预计可收回金额。江苏炜赋集团天鹏置业有限公司未来现金流量是以经营计划为基础来计算的，并根据公司实际经营情况的变化及预期发展趋势进行不断调整。经测试，截至 2024 年 12 月 31 日，此项商誉全额计提减值准备。

表：报告期各期资产减值损失情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
存货跌价损失	-	-11,081.49	-2,874.39
商誉减值损失	-	-	-560.00
合计	-	-11,081.49	-3,434.39

6、公允价值变动损益

报告期各期，发行人确认公允价值变动损益分别为-1,151.47 万元、-1,846.97 万元、0 万元，主要为按公允价值计量的投资性房地产的公允价值变动损益。

发行人投资性房地产主要为持有的办公楼、商业、住宅等，近两年投资性房地产变动收益为负，主要是受宏观经济发展及房地产下行周期影响公允价值发生减值所致。

7、利润水平分析

利润方面，报告期各期，发行人利润总额分别为 4,097.46 万元、4,106.57 万元、780.67 万元；净利润分别为 3,354.34 万元、3,549.53 万元、778.49 万元。发行人利润总额及净利润总体变动较小。

（七）关联交易情况

1、关联方及关联关系情况

（1）发行人的控股股东、实际控制人

详见本《募集说明书》“第四节发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”。

（2）发行人子公司及重要联营企业

表：发行人子公司及重要联营企业情况

序号	企业名称	关联关系
1	江苏炜赋集团天鹏置业有限公司	子公司
2	南通金桥资产经营管理有限公司	子公司
3	江苏炜赋集团南通物业发展有限公司	子公司
4	苏州兴阳置业有限公司	子公司
5	南通宝盈投资管理有限公司	子公司
6	江苏炜赋房地产营销策划有限公司	子公司
7	江苏炜赋建设发展有限公司	子公司
8	南通炜赋阳光智慧城市科技有限公司	子公司
9	南通守创置业有限公司	子公司
10	南通炜赋商业发展有限公司	子公司

序号	企业名称	关联关系
11	南通炜赋餐饮服务有限公司	子公司
12	南通炜赋大药房有限公司	子公司
13	南通嘉创置业有限公司	子公司
14	南通市经济技术开发区环境卫生管理有限公司	子公司
15	南通赋垦优鲜供应链有限公司	子公司
16	江苏炜赋集团建设开发有限公司	联营企业
17	南通协创置业有限公司	联营企业

(3) 其他主要关联方

表：其他主要关联方

序号	其他关联方名称	关联关系
1	南通禾创置业有限公司	子公司投资的不具有控制和重大影响的企业
2	南通能达文旅产业发展有限公司	同一最终控制人
3	南通金地炜赋城市服务有限公司	子公司投资的不具有控制和重大影响的企业
4	南通豚湾餐饮文化有限公司	同一最终控制人
5	南通产业技术研究院有限公司	同一最终控制人
6	南通招创置业有限公司	子公司投资的不具有控制和重大影响的企业
7	南通检验检测认证产业园运营管理有限公司	同一最终控制人
8	南通市经济技术开发区物贸集团有限公司	同一最终控制人
9	江苏星湖置业有限公司	同一最终控制人
10	南通能达酒店管理有限公司	同一最终控制人
11	南通能达建设投资有限公司	同一最终控制人
12	江苏星湖商业管理有限公司	同一最终控制人
13	南通泽安投资管理有限公司	同一最终控制人
14	南通能达未来科创园有限公司	同一最终控制人
15	南通经济技术开发区公用事业管理有限公司	同一最终控制人
16	江苏能达私募基金管理有限公司	同一最终控制人
17	南通建发赋新置业有限公司	联营企业之子公司
18	南通能达财务管理公司	同一最终控制人
19	江苏星湖商业管理有限公司	同一最终控制人
20	南通汇达投资发展有限公司	联营企业之子公司
21	南通能达城市更新建设有限公司	同一最终控制人
22	南通科苑综合服务有限公司	同一最终控制人

2、最近两年的主要关联交易情况

(1) 采购商品、接受劳务的关联交易

最近两年，发行人采购商品、接受劳务的关联交易如下：

表：近两年采购商品、接受劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
南通经济技术开发区控股集团有限公司	资金占用费	7,239.61	7,746.07
南通能达财务管理公司	会计服务费	-	203.30
南通金地炜赋城市服务有限公司	物业费	18.69	-
江苏星湖置业有限公司	资金占用费	418.46	479.49
南通能达建设投资有限公司	资金占用费	711.44	576.50
合计		8,388.20	9,005.36

（2）销售商品、提供劳务的关联交易

最近两年，发行人销售商品、提供劳务的关联交易如下：

表：近两年销售商品、提供劳务的关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
江苏炜赋集团建设开发有限公司	物业服务	463.95	256.23
江苏炜赋集团建设开发有限公司	资金占用费	9,454.54	10,166.49
江苏炜赋集团建设开发有限公司	代理服务	4.24	64.15
江苏炜赋集团建设开发有限公司	商业管理	225.17	52.12
南通建发赋新置业有限公司	物业服务	132.34	238.59
南通建发赋新置业有限公司	营销策划服务	446.45	153.11
南通能达酒店管理有限公司	物业服务	0.27	-
江苏星湖置业有限公司	代理服务	138.36	-
江苏星湖置业有限公司	商业管理	124.42	17.45
江苏星湖置业有限公司	物业服务	18.93	79.02
南通经济技术开发区控股集团有限公司	商业管理	184.92	-
南通经济技术开发区控股集团有限公司	维修服务	710.17	-
南通经济技术开发区控股集团有限公司	物业服务	220.76	448.94
南通能达建设投资有限公司	商业管理	119.62	119.81
南通能达建设投资有限公司	物业服务	46.27	195.16
南通能达建设投资有限公司	代理服务	2.88	-
南通能达未来科创园有限公司	商业管理	22.82	62.27
南通能达未来科创园有限公司	物业服务	7.08	3.10
南通能达财务管理有限公司	物业服务	15.92	59.12
南通市经济技术开发区物贸集团有限公司	物业服务	12.87	-
南通汇达投资发展有限公司	物业服务	127.33	-
江苏能达私募基金管理有限公司	物业服务	30.97	-
江苏星湖商业管理有限公司	物业服务	226.13	-
南通能达城市更新建设有限公司	物业服务	8.61	-
南通能达文旅产业发展有限公司	物业服务	370.71	-

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
南通豚湾餐饮文化有限公司	物业服务	12.94	-
合计		13,128.69	11,915.56

（3）应收应付关联方款项

表：最近两年末应收应付关联方款项余额情况

单位：万元、%

关联方名称	关联交易内容	2025 年末	2024 年末
应收账款	南通汇达投资发展有限公司	0.00	3.25
	南通能达金属有限公司	-	1.30
	南通金地炜赋城市服务有限公司	0.01	-
	南通经济技术开发区控股集团有限公司	2.75	31.76
	南通能达城市更新建设有限公司	0.03	0.82
	南通能达建设投资有限公司	13.98	202.53
	南通建发赋新置业有限公司	421.08	628.28
	南通能达文旅产业发展有限公司	67.43	67.43
	南通豚湾餐饮文化有限公司	4.58	-
	江苏炜赋集团建设开发有限公司	19.14	144.37
	江苏能达私募基金管理有限公司	0.15	-
	江苏星湖置业有限公司	0.02	-
	江苏炜赋集团建设开发有限公司	321,052.09	267,851.90
其他应收款	南通建发赋新置业有限公司	-	375.38
	南通科苑综合服务有限公司	2.25	-
	南通能达酒店管理有限公司	0.65	-
	应收款项合计	321,584.15	269,307.02
应付账款	南通市经济技术开发区物贸集团有限公司	-	135.21
	南通豚湾餐饮文化有限公司	1.19	-
	南通能达酒店管理有限公司	1.54	-
其他应付款	南通经济技术开发区控股集团有限公司	101,337.84	162,322.54
	江苏星湖置业有限公司	6,202.99	8,749.66
	南通协创置业有限公司	1,113.09	3,877.72
	南通能达建设投资有限公司	15,813.90	11,602.47
	南通能达财务管理公司	125.00	-
	南通产业技术研究院有限公司	12,472.78	-
	南通招创置业有限公司	19,722.50	-
应付款项合计		156,790.83	186,687.60

（4）关联方租赁

最近两年，发行人因房屋租赁产生的关联交易如下：

表：近两年房屋租赁关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
南通能达建设投资有限公司	房屋租金	249.89	297.19

(5) 关联方担保

1) 公司作为担保方

截至 2025 年末，发行人作为担保方对关联方的担保情况如下：

表：截至2025年末发行人作为担保方对关联方担保情况

单位：万元

被担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,900.00	2017-5-10	2026-12-25
南通建发赋新置业有限公司	21,764.02	2021-9-8	2027-8-25
江苏能达环境科技发展有限公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-23
江苏能达环境服务有限公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-23
合计	34,664.02	-	-

2) 接受关联方担保

截至 2025 年末，发行人接受关联方担保情况如下：

表：截至2025年末发行人接受关联方担保情况

单位：万元

担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
南通经济技术开发区控股集团有限公司	30,000.00	2025-09-29	2028-09-29
南通经济技术开发区控股集团有限公司	60,000.00	2023-06-28	2026-06-27
南通经济技术开发区控股集团有限公司	30,000.00	2023-09-26	2026-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	17,400.00	2025-12-16	2026-12-15
南通经济技术开发区控股集团有限公司	5,100.00	2025-09-30	2026-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	13,000.00	2025-12-12	2026-06-18
南通经济技术开发区控股集团有限公司	27,500.00	2025-08-28	2026-08-19
南通经济技术开发区控股集团有限公司	17,500.00	2025-12-12	2026-12-10
南通经济技术开发区控股集团有限公司	7,000.00	2025-08-29	2026-06-19
南通经济技术开发区控股集团有限公司	23,000.00	2024-06-28	2027-06-28
南通经济技术开发区控股集团有限公司	20,000.00	2025-09-25	2028-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,000.00	2025-11-25	2028-11-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,000.00	2025-12-17	2028-12-17
南通经济技术开发区控股集团有限公司	5,249.36	2023-08-24	2026-08-04
南通能达建设投资有限公司	2,450.00	2024-12-17	2027-11-07
南通能达建设投资有限公司	1,960.00	2024-12-31	2027-11-07
南通能达建设投资有限公司	1,000.00	2025-05-23	2026-05-22
南通能达建设投资有限公司	1,000.00	2025-08-15	2026-08-14

担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
合计	282,159.36	-	-

（八）对外担保情况

截至最近一年末，发行人对外担保余额为 34,664.02 万元，占同期净资产的比例为 8.91%。发行人被担保方均为当地国有企业，被担保对象不存在资信恶化情况，违约风险较小，发行人代偿风险较小。

表：截至2025年末发行人对外担保明细表

单位：万元

被担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,900.00	2017-5-10	2026-12-25
南通建发赋新置业有限公司	21,764.02	2021-9-8	2027-8-25
江苏能达环境科技发展有限公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-23
江苏能达环境服务有限公司	1,000.00	2025-12-26	2026-12-23
合计	34,664.02	-	-

截至 2025 年末，发行人主要被担保方情况如下：

表：截至2025年末主要被担保方情况

单位：亿元、%

被担保方	担保余额	企业性质	实际控制人	关联关系	经营情况	资信状况
南通经济技术开发区控股集团有限公司	1.09	国有企业	南通市人民政府	控股股东	正常经营	良好
南通建发赋新置业有限公司	2.18	国有企业	南通市保障房建设投资集团有限公司	联营企业之子公司	正常经营	良好
合计	3.27	-	-	-	-	-

上述被担保企业均为区域内国有企业，不存在借款逾期未偿还情况，资信状况良好，且均为发行人关联方，同时发行人内部对上述担保履行了必要的审核审批程序。综上所述，上述对外担保整体风险可控，发行人代偿风险较低。

截至 2025 年末，发行人与南通经济技术开发区控股集团有限公司存在互保情形，具体情况如下：

表：截至2025年末发行人接受南通经济技术开发区控股集团有限公司担保情况

单位：万元

担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
南通经济技术开发区控股集团有限公司	30,000.00	2025-09-29	2028-09-29
南通经济技术开发区控股集团有限公司	60,000.00	2023-06-28	2026-06-27

担保方	担保余额	主债权起始日	主债权到期日
南通经济技术开发区控股集团有限公司	30,000.00	2023-09-26	2026-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	17,400.00	2025-12-16	2026-12-15
南通经济技术开发区控股集团有限公司	5,100.00	2025-09-30	2026-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	13,000.00	2025-12-12	2026-06-18
南通经济技术开发区控股集团有限公司	27,500.00	2025-08-28	2026-08-19
南通经济技术开发区控股集团有限公司	17,500.00	2025-12-12	2026-12-10
南通经济技术开发区控股集团有限公司	7,000.00	2025-08-29	2026-06-19
南通经济技术开发区控股集团有限公司	23,000.00	2024-06-28	2027-06-28
南通经济技术开发区控股集团有限公司	20,000.00	2025-09-25	2028-09-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,000.00	2025-11-25	2028-11-25
南通经济技术开发区控股集团有限公司	10,000.00	2025-12-17	2028-12-17
南通经济技术开发区控股集团有限公司	5,249.36	2023-08-24	2026-08-04
合计	275,749.36	-	-

截至 2025 年末，发行人接受控股股东南通经济技术开发区控股集团有限公司担保余额为 27.57 亿元，对控股股东担保余额为 1.09 亿元，发行人接受控股股东的担保金额高于发行人对控股股东的担保金额，控股股东资信状况良好，互保可能引发的债务交叉传导风险对本期债券偿付能力预计不会产生重大不利影响。

（九）未决诉讼、仲裁情况

截至最近一年末，发行人不存在涉案金额超过 5,000 万元，且占发行人合并报表范围上年末净资产 5%以上；或可能导致的损益超过 1,000 万元，且占发行人合并报表范围上年度净利润的 10%以上的重大诉讼或仲裁情况。

（十）受限资产情况

截至 2025 年末，发行人受限资产 240,398.91 万元，占期末总资产的比例为 19.87%。
具体情况如下：

表：截至2025年末发行人受限资产具体情况

单位：万元

序号	受限资产类别	账面价值	受限原因
1	货币资金	3,111.50	涉及诉讼资金冻结、保函保证金
2	投资性房地产	138,406.76	抵押
3	存货	98,880.65	抵押
合计		240,398.91	-

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）资产负债表日后事项

报告期末至募集说明书签署之日，发行人无需要披露的其他资产负债表日后事项。

（二）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人除上述情况外，无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

（三）其他重大事项

截至报告期末，发行人无对本期债券偿付能力具有重大影响的其他重大事项。

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

本期债券不进行信用评级。根据中证鹏元资信评估股份有限公司 2022 年 9 月 30 日出具的《江苏炜赋集团有限公司 2022 年主体信用评级报告》，发行人历史主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

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 2026 年 3 月末，发行人获得主要贷款银行授信额度合计 79.16 亿元，已使用额度 68.22 亿元，尚未使用的授信额度为 10.94 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。

表：截至2026年3月末发行人银行授信情况

单位：万元

贷款单位	授信额度	已使用授信	未使用授信
国开行	122,400.00	120,520.98	1,879.02
建设银行	121,600.00	96,100.00	25,500.00
南通农商行	87,400.00	87,400.00	-
华夏银行	82,000.00	62,000.00	20,000.00
工商银行	77,000.00	27,790.00	49,210.00
农业银行	72,000.00	72,000.00	-
江苏银行	66,000.00	58,000.00	8,000.00
苏州银行	59,600.00	59,600.00	-
农发行	32,303.00	31,733.11	569.89
邮储银行	16,000.00	15,700.00	300.00
张家港农商行	11,190.00	11,190.00	-
北京银行	8,000.00	7,100.00	900.00
无锡农商行	6,900.00	6,900.00	-
中国银行	6,000.00	6,000.00	-
交通银行	5,690.00	5,690.00	-
兴业银行	3,000.00	-	3,000.00
南京银行	3,000.00	3,000.00	-
上海银行	3,000.00	3,000.00	-
招商银行	3,000.00	3,000.00	-
广发银行	2,900.00	2,900.00	-

贷款单位	授信额度	已使用授信	未使用授信
民生银行	1,600.00	1,600.00	-
平安银行	1,000.00	1,000.00	
总计	791,583.00	682,224.09	109,358.91

报告期发行人的贷款偿还率和利息偿付率均为100%，不存在逾期而未偿还的债务。

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

报告期内，发行人及子公司未发行境外债券。

截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券和美元债余额分别为 12.00 亿元和 0 亿美元，明细如下：

表：发行人截至募集说明书签署日合并口径未兑付债券情况

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	26 炜赋 01	炜赋集团	2026-06-02	-	2029-06-04	3	6.00	1.84	6.00
2	25 炜赋 01	炜赋集团	2025-09-25	-	2028-09-29	3	3.00	2.44	3.00
3	23 炜赋 02	炜赋集团	2023-09-25	-	2026-09-26	3	3.00	3.20	3.00
私募公司债券小计		-	-	-	-	-	12.00	-	12.00
公司债券小计		-	-	-	-	-	12.00		12.00
合计		-	-	-	-	-	12.00		12.00

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续永续期债。

截至募集说明书签署日，除本次债券外，发行人及子公司无已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至报告期末，发行人在报告期内均不存在影响本期债券发行条件和发行人偿债能力重大违法违规情况。

（五）报告期与主要客户发生业务往来的违约情况

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，报告期没有发生影响本期债券发行条件和发行人偿债能力的严重违约现象。

第七节 增信情况

本期债券由南通经济技术开发区控股集团有限公司（以下简称保证人或“南通开控”）提供连带责任保证，并出具了《担保函》。此次担保已经南通经济技术开发区控股集团有限公司董事会审议通过。

一、保证人情况

（一）保证人的基本情况

保证人为南通经济技术开发区控股集团有限公司，系发行人的控股股东，其基本情况如下：

表：保证人基本情况表

注册名称	南通经济技术开发区控股集团有限公司
公司类型	有限责任公司（国有独资）
法定代表人	黄驾宇
注册资本	857,546.00 万人民币
实缴资本	857,546.00 万人民币
设立（工商注册）日期	1992-12-26
统一社会信用代码	9132060013831116XE
住所（注册地）	南通市开发区宏兴路 9 号
所属行业	S90 综合
经营范围	土地一级开发，房屋征收，城市基础设施建设，项目投资建设，房地产开发经营，实业投资，股权及基金投资，资本运营，产权管理，房屋租赁，资产经营管理，污水处理及中水回用，酒店经营，对内对外贸易，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：创业空间服务（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）

截至报告期末，保证人实际控制人为南通市人民政府。南通市经济技术开发区管理委员会经南通市政府授权，履行出资人职责。

（二）保证人的业务情况

保证人作为南通市及南通市开发区的开发主体和建设主体，实施南通市及南通市开发区区内的基础设施建设。保证人业务主要为商品销售、基本建设工程、拆迁项目工程、房产销售及其他业务，其中商品销售、基本建设工程和房产销售是保证人最主要的主营业务收入来源。

1、商品销售

保证人商品销售业务主要由子公司南通市经济技术开发区物贸集团有限公司、南通综合保税区发展有限公司和前子公司江苏能达国际贸易有限公司（2024 年 4 月末该公司被划出合并范围）来开展，主要经营钢材、化工材料、煤炭、三元锂电池材料等。

2、基本建设工程

基本建设工程是保证人主要的业务之一，是保证人受委托方委托对南通市及南通市开发区内的城市基础设施进行的工程代建。基本建设工程内容主要包括四个方面，分别为城市功能、社会事业和公共事业工程，生态建设及绿化工程，道路工程和配套工程。

根据 2003 年 1 月 1 日开发区管委会与保证人签订的《南通市经济技术开发区基本建设委托代办协议》，开发区管委会作为委托方，负责城市基础设施建设全过程的协调指导，办理工程项目立项批文，办理征地、规划审批、规费减免，协调拆迁、补偿等工作，参与并监督保证人的各项公开招标采购工作等。保证人作为承建方，负责施工管理、质量控制、投资进度、安全控制和资金使用支付管理等，并按照建设工期和设计要求监督施工方完成建设任务直至项目竣工验收后交付使用，项目竣工后将项目使用权和管理权移交给委托方或委托方确认的主体持有。每年年初，保证人根据开发区城市基础设施建设规划，按照代建协议进行基本建设工程的实施。

保证人根据项目进度进行投资，委托方定期按照经确认的开发建设投资成本加成一定比例进行项目结算，保证人由此确认收入并结转成本。

除上述模式外，根据《关于公布市级政府投资非盈利性工程建设项目首批集中建设实施单位名单的通知》（通住建市〔2021〕137 号），市级政府投资非盈利性工程建设项目的使用单位从名单中选取集中建设实施单位，南通能达建设投资有限公司（简称“能达建设”）位于名单内。业务模式方面，能达建设接受市级政府投资非盈利性工程建设项目使用单位的委托进行项目建设，并收取一定比例的集中建设管理费，双方在合同中约定代建管理费，代建管理费率高低通常与工程概算额成负相关，在 0.4%至 2%之间。

3、拆迁项目工程

拆迁项目工程是保证人主要的业务之一，保证人受开发区管委会委托对南通市开发区辖区内土地进行拆迁和整理，推进南通市开发区的城市化进程及招商引资。拆迁项目

工程业务实施主体为保证人本部和南通能达未来科创园有限公司（以下简称“未来科创园”）。

根据开发区管委会与保证人本部签订的《南通市经济技术开发区基本建设委托代办协议》，及开发区管委会与未来科创园签订的《南通市经济技术开发区拆迁（征收）项目委托代办协议》，开发区管委会作为委托方，保证人本部和未来科创园作为受托方进行代办拆迁业务。每年年初，保证人本部和未来科创园根据开发区管委会拆迁规划，受开发区管委会委托进行具体拆迁项目工程的发包及管理工作，由保证人本部和未来科创园作为合同主体对外签订拆迁项目合同。代办拆迁所需项目资金由开发区财政局拨款，在拆迁项目完成并办理决算后，开发区财政局支付发行人管理费。在代办拆迁过程中，土地使用权所属方不转移。2014 年 1 月 1 日开发区管委会与保证人本部签署《关于<南通市经济技术开发区基本建设委托代办协议>的修订补充协议》，明确发行人承担受托基本建设项目采用成本加成办法与委托方结算，其中成本加成率统一按 6% 计算。自 2017 年起，公司拆迁项目工程收入不再核算拆迁成本，仅核算 6% 的管理费收入。开发区管委会与未来科创园签署《南通市经济技术开发区拆迁（征收）项目委托代办协议》，明确由未来科创园承担的拆迁（征收）项目采用综合管理服务费率方式结算，综合管理服务费率按 6% 加综合资金成本率 3% 计算，其中 6% 的部分确认为拆迁项目工程收入。

保证人本部和未来科创园对于拆迁类业务均采用净额法确认收入，根据每年实际支付的拆迁资金，按照 6% 的比例确认拆迁项目管理费，在主营业务收入分类中为拆迁项目工程收入。

4、房产销售

保证人房产销售板块主要分为保障房项目、商业和普通住宅项目。

（1）保障房项目

保障房建设主要由子公司江苏星湖置业有限公司和江苏炜赋集团天鹏置业有限公司实施。江苏星湖置业有限公司具有壹级房地产开发资质；江苏炜赋集团天鹏置业有限公司具有壹级房地产开发资质。

保障性住房自身财务目标是能够实现收支基本平衡。随着保障性住房项目的建设，以及配套基础设施、公共项目建设投入，项目所在区域内的土地价值和整体环境将明显

提升，能为南通市开发区带来更大的土地转让收益。

保证人通过正常招拍挂程序取得出让土地，自行筹资建设并销售。由于保障房的房屋销售价格为政府限价，保证人在向业主交付时，按照政府限价收取购房款，确认安置房销售收入，同时结转房屋建设成本至销售成本。

保障房销售板块由保证人自行筹集资金进行建设和销售，对 2018 年前开发建设的保障房项目出现的收入与成本倒挂的情况，保证人根据开发区审计局的最终审计结果申请财政补助。针对 2018 年及以后开发建设的保障房项目，整体采用政府回购模式，结算回购款时，扣除保证人对外已实现的销售回款。

（2）商业和普通住宅

商业和普通住宅由子公司江苏星湖置业有限公司、江苏炜赋集团天鹏置业有限公司及其子公司苏州兴阳置业有限公司负责实施，苏州兴阳置业有限公司具有贰级房地产开发资质。保证人通过正常招拍挂程序取得出让土地，自行筹资建设，建设完成后由保证人自持，按照市场化模式对外依据市场价格进行销售。

5、其他业务

保证人其他业务收入主要包括房产租赁收入、投资收入、物业费收入、资金占用利息收入等。

最近两年，保证人营业收入情况如下：

表：近两年保证人营业收入情况

单位：万元、%

项目	2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比
基本建设工程	59,971.21	9.37	170,984.66	20.45
拆迁项目工程	6,812.48	1.06	6,304.13	0.75
房产销售	49,016.46	7.66	82,739.79	9.89
商品销售	370,906.08	57.93	457,836.45	54.75
其他	153,513.69	23.98	118,346.24	14.15
合计	640,219.92	100.00	836,211.28	100.00

（三）保证人主要财务情况

保证人聘请南通万隆会计师事务所（普通合伙）对保证人截至 2025 年 12 月 31 日

的合并及母公司资产负债表和股东权益变动表，以及 2025 年度的合并及母公司利润表和现金流量表进行审计，出具了通万会审字[2026]第 123 号标准无保留意见审计报告。

保证人 2026 年 1-3 月财务数据未经审计。

如无特别说明，本期债券材料中引用的保证人 2025 年财务数据引自 2025 年审计报告，2025 年资产负债表数据引自 2025 年审计报告期末数，2025 年利润表和现金流量表引自 2025 年审计报告本期数。

近一年及一期，保证人主要财务数据列示如下：

表：近一年及一期保证人财务情况

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月/2026 年 3 月末	2025 年度/2025 年末
流动资产	6,186,141.58	6,027,152.39
非流动资产	2,046,457.93	2,005,206.60
总资产	8,232,599.51	8,032,358.99
流动负债	1,956,642.53	2,131,762.45
非流动负债	3,785,415.39	3,449,341.24
总负债	5,742,057.92	5,581,103.69
净资产	2,490,541.59	2,451,255.30
营业收入	135,934.84	640,219.92
营业成本	121,788.00	571,958.71
利润总额	3,806.35	31,136.68
净利润	2,811.85	25,722.14
经营活动现金流量净额	17,066.50	-122,995.40
投资活动现金流量净额	-9,757.04	-226,543.33
筹资活动现金流量净额	153,226.84	250,473.37
资产负债率（%）	69.75	69.48
流动比率	3.16	2.83
速动比率	2.00	1.78

截至 2026 年 3 月末，保证人合并口径总资产为 8,232,599.51 万元，净资产 2,490,541.59 万元，资产负债率为 69.75%，负债水平合理；近一年，实现营业收入 640,219.92 万元，实现净利润 25,722.14 万元，盈利能力良好。

2026 年 3 月末，保证人流动比率和速动比率分别为 3.16 倍和 2.00 倍，均大于 1，短期偿债能力较好。

（四）保证人的资信情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2026 年 7 月 23 日出具的《南通经济技术开发区控股集团有限公司 2026 年跟踪评级报告》（联合〔2026〕6342 号），保证人主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该标识代表保证人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

截至 2026 年 3 月 31 日，保证人合并口径存续债券余额合计 109.00 亿元，其中，公司债 54.20 亿元，债务融资工具 54.80 亿元。

（五）保证人对外担保情况

截至 2025 年末，保证人对外担保余额为 402,902.89 万元，占保证人最近一年末净资产的比例为 16.44%，具体情况如下：

表：最近一年末保证人对外担保情况

单位：万元

序号	担保单位	被担保单位	开始日期	结束日期	担保余额
1	开控集团	南通汇达投资发展有限公司	2023-6-29	2028-5-31	79,000.00
2	开控集团	南通苏通控股集团有限公司	2017-1-16	2028-1-15	10,000.00
3	开控集团	南通苏通控股集团有限公司	2019-11-27	2028-10-25	17,060.00
4	未来科技园	南通市保障房建设投资集团有限公司	2016-5-26	2041-5-25	160,000.00
5	开控集团	南通综合保税区发展有限公司	2025-6-24	2027-6-23	24,900.00
6	开控集团	南通综合保税区发展有限公司	2024-12-19	2026-12-18	14,800.00
7	开控集团	南通综合保税区发展有限公司	2025-6-10	2026-6-10	11,600.00
8	开控集团	南通综合保税区发展有限公司	2025-12-18	2026-12-21	9,988.87
9	开控集团	南通综合保税区进口商品直营中心有限公司	2025-6-10	2026-3-20	1,000.00
10	开控集团	南通综合保税区物流中心有限公司	2025-8-6	2026-8-5	10,000.00
11	能达建设	江苏能达国际贸易有限公司	2024-3-27	2027-3-10	19,800.00
12	能达建设	江苏能达国际贸易有限公司	2025-1-9	2028-1-8	990.00
13	开控集团	江苏能达国际贸易有限公司	2025-7-1	2026-6-19	10,000.00
14	炜赋集团	南通建发赋新置业有限公司	2021-9-8	2027-8-25	21,764.02
15	炜赋集团	江苏能达环境科技发展有限公司	2025-12-26	2026-12-23	1,000.00
16	炜赋集团	江苏能达环境服务有限公司	2025-12-26	2026-12-23	1,000.00
17	开控集团	南通能达水务有限公司	2025-2-20	2026-2-20	10,000.00
合计					402,902.89

（六）保证人与发行人的关系

本期债券保证人南通经济技术开发区控股集团有限公司为发行人的控股股东。截至 2025 年末，保证人主要资产情况如下：

表：最近一年末保证人主要资产情况

单位：万元

项目	金额
流动资产：	
货币资金	283,523.22
应收票据及应收账款	706,228.32
其他应收款	2,766,791.09
存货	2,224,371.15
非流动资产：	
投资性房地产	881,589.15
其他非流动资产	349,204.76

截至 2025 年末，保证人受限资产账面价值为 1,174,983.49 万元，占最近一年末保证人总资产的比例为 14.63%，具体如下：

表：最近一年末保证人受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	22,674.08	再担保公司保函、银行承兑汇票保证金、冻结存款
应收账款	305,624.16	质押借款
存货	238,812.67	抵押借款
投资性房地产	532,816.21	抵押借款
固定资产	44,656.74	抵押借款、申请财产保全提供的担保
无形资产	83.82	抵押借款
其他权益工具	21,580.00	质押借款
其他非流动资产	1,886.10	质押借款
在建工程	9,145.81	抵押借款
合计	1,174,983.49	-

二、担保函及担保合同

保证人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的担保函并签订委托担保协议。投资者认购本期债券即视为同意保证合同或担保函全部条款并接受保证合同或担保函项下全部权利与义务。

担保函及担保合同的主要内容如下：

1、担保债券种类及金额

被担保债券为江苏炜赋集团有限公司 2025 年非公开发行公司债券，发行面额总计为不超过人民币 12 亿元（以最终实际发行的额度为准，额度内可分期发行），发行面额总计为不超过人民币 12 亿元（以最终实际发行的额度为准），期限不超过 5 年（含权或提前还本信息以发行时要素为准）。担保人同意为江苏炜赋集团有限公司本次债券到期兑付提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。如因投资人行使回售选择权或发行人履行提前偿还条款导致债券存续金额减少，则担保人的担保责任金额及担保期限以债券实际存续金额及期限为准。

2、保证期间

担保人承担保证担保责任的期间为本次债券各期发行的债券存续期间及债券最终到期之日起二年内。债券持有人在此期间未要求担保人承担保证担保责任的，担保人免除保证担保责任。

3、担保方式

担保人承担保证的方式为全额无条件且不可撤销的连带责任保证，具体担保的债券以发行的募集说明书约定为准。

4、担保范围

担保人保证担保的范围包括债券本金及利息，以及违约金、损害赔偿金、实现债权的费用和其他依法应支付的费用。

5、保证责任的承担

如发行人未按照募集说明书约定的时间和数额按期（包括不限于本金一次到期、分期到期、回售到期等情况）、足额兑付本次债券全部利息及/或本金，担保人应主动承担担保责任，在发行人未能按期划付本次债券全部利息及/或本金的下一个交易日内将兑付资金划入债券登记托管机构或债券受托管理人指定的账户。债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证担保责任。债券受托管理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证担保责任。

6、财务信息披露

本次债券有关主管部门或债券持有人及受托管理人有权对乙方的财务状况进行监

督，并要求乙方定期提供会计报表等财务信息。

7、担保追偿

发行人应在本次债券中单独每期债券到期后，按照江苏炜赋集团有限公司 2025 年非公开发行公司债券募集说明书（以实际发行时募集文件名称为准）的承诺，及时兑付债券本息；如造成保证人代还清偿，保证人代偿后，对发行人享有追偿权。发行人有义务偿还保证人代偿款本息，并承担保证人代偿期间的利息及保证人为实现债权而发生的各项费用（包括但不限于诉讼费用、评审费、拍卖费、律师费、差旅费等）。

8、加速到期

在本担保函项下的债券到期之前，保证人发生分立、合并、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，债券发行人应在一定期限内提供新的担保，债券发行人不提供新的担保时，债券持有人有权要求债券发行人、担保人提前兑付债券本息。

9、债券的转让或出质

债券认购人或持有人依法将债权转让或出质给第三人的，担保人在担保函规定的保证担保范围内继续承担保证责任。

10、主债权的变更

本次债券利率、期限、还本付息方式等发生变更时，不需另行经过保证人同意，保证人继续承担本担保函项下的保证担保责任。

11、法律适用及争议解决

担保合同适用于中华人民共和国有关法律，受中华人民共和国法律管辖。在担保合同履行中，如发生争议、纠纷，双方首先应协商解决。协商不成的，由发行人所在地人民法院管辖。

三、发行人承诺

发行人承诺在本期债券发行前及存续期间切实履行如下义务：

（1）发行人在债券发行前已核查并确认保证人具有担保资格，不存在因保证人欠缺担保资格而导致保证合同无效的事由，且募集说明书披露的保证人情况、保证合同等

内容真实、准确、完整。

（2）持续关注保证人资信水平的变化情况。如发现保证人资信状况发生重大不利变化的，发行人承诺于 2 个交易日告知并积极协助配合受托管理人与保证人进行沟通协商，同时督促保证人按规定和约定履行信息披露义务。

（3）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平。

（4）当发行人发生已经或预计无法按期偿付债券本息的情形，或者发生其他可能触发担保责任相关情形的，发行人承诺自相关事项发生之日起 2 个交易日内，及时告知受托管理人并履行信息披露义务，同时积极沟通保证人，要求其按照保证合同或其他相关约定切实履行保证义务。

（5）当保证人资信状况发生重大不利变化，或者发生需要保证人承担保证责任等情形时，发行人承诺及时告知并积极协助、配合受托管理人与保证人进行沟通协商。

发行人违反上述约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”约定的违约责任。

截至本期债券发行完毕，发行人及其合并范围内的子公司未以自身信用或任何所有的资产或权利，为本期债券项下的增信措施提供反担保。

发行人承诺已真实、准确、完整地披露本期债券项下增信机制及相应反担保机制（如有）相关协议约定的主要内容。除本节披露的内容外，不存在其他尚未披露的、可能影响投资者对本期债券资信状况或发行人偿债能力进行判断的与增信相关的重要信息。

第八节 税项

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

下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。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

一、增值税

投资者应根据 2026 年 1 月 1 日起开始施行的《中华人民共和国增值税法》及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

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，一般机构投资者来源于债券的利息为应纳税所得。机构应将当期应收取的利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。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。对公司债券在交易所市场进行的交易，我国目前还没有具体规定。

因此，截至报告期末，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本次公司债券的各项支付不构成抵扣。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺

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

二、信息披露管理制度

发行人承诺，已制定与公司债券相关的信息披露管理制度，制定的信息披露管理制度的主要内容包括：信息披露事务主管部门及其职责；信息披露事务负责人的选任、具体职责及其履职保障；信息披露审核与发布规范，包括拟披露信息的传递、申请、审核、披露的流程、相应决策机构或人员及其履职要求；内幕信息管理规范，包括内幕信息知情人范围、保密责任、未公开信息的保密措施；暂缓、豁免信息披露管理规范，包括适用情形、决策程序、档案管理制度；涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度；信息披露文件、相关决策过程或者履职记录等资料的档案管理制度等。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

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债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、资信维持承诺

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

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

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

（四）发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、资信维持承诺”第（二）条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本节相关承诺要求且未能在半年的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救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解。

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

三、公司偿债计划

（一）偿债资金主要来源

公司日常经营所产生的营业收入、净利润和货币资金是发行人的主要偿债资金来源。

（二）偿债应急保障方案

发行人长期以来保持稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好。若出现发行人现金不能按期、足额偿付本期债券本息时，可以通过加强其他应收款回收、抵押或处置部分存货等方法来获得必要的偿债支持。

四、偿债保障措施

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

（一）财务部负责偿付工作

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

（二）充分发挥债券受托管理人的作用

发行人按照《管理办法》的要求，聘请中信建投证券担任本期债券的债券受托管理人，并与中信建投证券签订了《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人依照协议的约定维护债券持有人的利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见“第十三节 受托管理人”。

（三）制定债券持有人会议规则

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

有关债券持有人会议规则的具体内容，详见“第十二节 持有人会议规则”。

（四）严格履行信息披露义务

发行人建立了健全的信息披露制度，约束自身依据债券相关规定及时进行信息披露，并保证所披露的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述

或重大遗漏。发行人的对外信息披露由公司指定部门负责，发行人董事、高级管理人员和其他人员，未经董事会或董事会授权部门批准，不得对外发布公司未公开披露信息。

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及中国证监会、上海证券交易所的有关规定进行重大事项信息披露，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起__90__个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制(或有)外的责任。

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

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

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

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

（六）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

1、继续履行。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给

付义务，法律法规另有规定的除外。

2、协商变更履行方式。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（六）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。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）、（二）、（三）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“逾期利息=本金×票面利率×逾期天数/365”。

4、支付违约金。本期债券构成本节“一、违约情形及认定”第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项违约情形的，发行人应自违约次日至债务全部清偿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“违约金=延迟支付的本金和利息*票面利率增加 50%*违约天数/365”。

（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和持有人会议协商确定。

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，双方约定通过向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼以解决争议。

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，以募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

一、《债券持有人会议规则》制定

为规范本期债券债券持有人会议的组织和行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。

二、《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

（一）总则

为规范江苏炜赋集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）（以下简称本期债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《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期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

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

债券挂牌期间，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。

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期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《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。

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期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

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。

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，除债券持有人作为召集人的外，应由发行人承担。《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、本期债券存续期间，债券持有人会议按照本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第2条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第2条约定的事项外，受托管

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

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

（1）拟变更债券募集说明书的重要约定：

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

（2）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：

a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

c.发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10 %以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d.发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.发行人或其控股股东、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；

g.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

（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期债券募集说明书、《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。

本期债券存续期间，出现本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议。经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人以书面形式申请，要求延期召开的，受托管理人有权同意；发行人或受托管理人在上述 15 个交易日内，征得单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人书面同意延期召开会议，可以延期召开会议。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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

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

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举一名代表作为联络人，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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

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期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

（3）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。

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

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

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

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

（5）召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本节“（三）债券持有人会议的筹备”第2条（1）项的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第2条（6）项的约定进行表决。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）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。

（4）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。

（5）已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本节“（三）债券持有人会议的筹备”第 3 条（1）项的约定。

（6）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，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。

经召集人会前沟通，拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 1 条（1）项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。

（7）因出席人数未达到本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 1 条（1）项约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

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

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

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

（2）债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《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）本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本节“（三）债券持有人会议的筹备”第 1 条（3）项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。

（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：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本节“（三）债券持有人会议的筹备”第2条（3）项约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》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：

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

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

（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）发生本节“（三）债券持有人会议的筹备”第2条（5）项第二款约定情形的，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本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第2条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

f.拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第a至e项目的；

g.拟修改《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）除本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第3条（1）项约定的重大事项外，债券持有人会议对本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第2条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第1条（1）项约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

（2）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期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本节“（三）债券持有人会议的筹备”第2条（3）项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。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的5年。

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

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，由作出授权的债券持有人承担，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 1

条（7）项约定，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）发生本节“（二）债券持有人会议的权限范围”第 2 条约定的有关事

项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10% 的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、《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；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条（2）项约定的一般事项）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（如为本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条（1）项约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；
- f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

（2）发生本节“（六）特别约定”第 2 条（1）项 a 款至 c 款情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本节“（四）债券持有人会议的召开及决议”第 3 条（2）项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）发生本节“（六）特别约定”第 2 条（1）项 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》“（四）债券持有人会议的召开及决议”、“（五）债券持有人会议的会后事项与决议落实”的约定执行。

（七）附则

1、《债券持有人会议规则》自本期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，应当向原告住所地人民法院提起诉讼。

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

中信建投证券股份有限公司接受全体持有人的委托，担任本期债券的受托管理人；发行人同意聘任中信建投证券，并接受受托管理人的监督。

发行人与本期债券受托管理人签订《债券受托管理协议》，凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视作同意该《债券受托管理协议》。

一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

（一）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：茅嘉姝

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦

联系电话：010-56052070

传真：010-65608445

邮政编码：100020

（二）受托管理协议签订情况

发行人与中信建投证券按照相关法律、法规和规则的要求签订了《债券受托管理协议》。

（三）受托管理人与发行人的利害关系情况

截至报告期末，债券受托管理人中信建投证券除同时担任本期债券的主承销商外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形。

二、债券受托管理协议的主要内容

本期债券受托管理协议的主要内容如下：

（一）受托管理事项

为维护本期债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券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。

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，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律、法规和规则、募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规（约）定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

凡通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受债券受托管理人担任本期债券的受托管理人，且同意《债券受托管理协议》中关于发行人、债券受托管理人、债券持有人权利义务的相关约定并受《债券受托管理协议》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债券受托管理人。

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债券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现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，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，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，按季度及时向债券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。

发行人及其董事、监事、高级管理人员应保证及时、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。

（1）信息披露事务负责人应当由发行人的董事或者高级管理人员担任。发行人应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券挂牌转让期间及时披露其变更情况。

（2）发行人披露的信息涉及资信评级、审计、法律、资产评估等事项的，应当由资信评级机构、会计师事务所、律师事务所和资产评估机构等机构出具书面意见。

（3）信息披露义务人及其他知情人在信息正式披露前，应当确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

（4）信息披露义务人应当将披露的信息刊登在其债券交易场所的互联网网站和符合中国证监会规定条件的媒体，同时将其置备于公司住所、证券交易场所，供社会公众查阅（公开发行债券）。披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。信息披露义务人不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（5）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，信息披露义务人可以向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。

交易所同意的，信息披露义务人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。

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，信息披露义务人应当及时披露。

交易所上市公司拟暂缓披露相关信息的，按照交易所相关规定办理。

（6）信息披露义务人有充分理由认为披露有关信息会损害企业利益，且不公布也不会导致债券市场价格重大变动的，或者认为根据国家有关法律法规不得披露的事项，应当向交易所报告，并陈述不宜披露的理由；经交易所同意，可不予披露。

（7）信息披露义务人可以自愿披露与投资者投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

（8）信息披露义务人应当在规定期限内如实报告或回复交易所就相关事项提出的问询，不得以有关事项存在不确定性或者需要保密等为由不履行报告或回复交易所问询的义务。

（9）发行人的控股股东、实际控制人、增信主体、专业机构及其相关人员应当及时、如实提供相关信息，积极配合发行人等信息披露义务人履行信息披露义务，及时告知发行人等信息披露义务人已经发生或者拟发生的重大事项，并严格履行所作出的承诺。

（10）债券挂牌转让期间，发行人应当披露的定期报告包括年度报告、中期报告。

（11）发行人应当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，分别向交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告，报告的内容与格式应当符合交易所要求。

（12）发行人的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。发行人监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。监事应当签署书面确认意见。

发行人的董事、监事和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，发行人应当披露。发行人不予披露的，董事、监事和高级管理人员可以直接申请披露。

7、本期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在两个工作日内书面通知债券受托管理人，并按法律、法规和规则的规定及时向国务院证券监督管理机构和交易所提交并披露重大事项公告，说明事项起因、状态及其影响，并提出有效且切实可行的应对措施，并根据债券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。

发行人就上述事件通知债券受托管理人的同时，应当就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，配合债券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债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相

应职责。

8、发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券增信措施的相关承诺和义务，确保增信措施得以有效落实，保护持有人权益。

发行人应严格履行《募集说明书》关于本期债券投资者保护条款的相关承诺和义务，并于每半年度披露向受托管理人提供相关信息，切实保护持有人权益。

9、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增关联方占款超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增关联方借款的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

前款所述新增关联方占款是指发行人控股股东、实际控制人及其他关联方以任何形式有偿或无偿占用发行人资金累计新增额度。

10、在本期债券存续期间，发行人半年报和年度报告中披露的新增对外担保金额超过上年末净资产 100%的，单独或合计持有本期债券总额 10%以上的债券持有人可以在发行人披露半年报或年度报告之日起 10 个工作日内向受托管理人提出召集债券持有人会议的书面申请，受托管理人应当根据债券持有人的申请召集债券持有人会议。债券持有人会议可以做出决议，限制发行人继续新增对外担保的规模，并规定发行人不履行会议决议应当承担的责任。发行人应当无条件履行债券持有人会议决议。

11、上述所称对外担保应扣减发行人提供的反担保额度，即因第三方向发行人或其控股子公司提供担保而需向其提供原担保金额范围内的反担保额度。

12、发行人应按债券受托管理人要求在债券持有人会议召开前，从债券托管机构取得债权登记日转让结束时持有本期债券的债券持有人名册，并在债权登记日之后一个转让日将该名册提供给债券受托管理人，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债

券受托管理人提供（或促使登记公司提供）更新后的债券持有人名册。

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

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

一旦发现发生募集说明书约定的违约事件，发行人应书面通知债券受托管理人，同时根据债券受托管理人要求详细说明违约事件的情形，并说明拟采取的建议措施。

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

债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施的，发行人应当配合债券受托管理人办理。

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

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

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

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现

期限、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

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。

发行人应当根据债券受托管理人的要求追加担保，或由债券受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施，追加担保、采取财产保全措施的具体方式及费用承担等参照《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第 14 条执行。

16、发行人预计或实际无法偿付本期债券本息时，应当积极筹措偿付资金，与债券受托管理人、债券持有人做好沟通协调。债券受托管理人或者债券持有人会议要求追加担保的，发行人应当及时签订相关担保合同、担保函，配合办理担保物抵/质押登记，做好与增信主体（如有）的沟通，尽一切所能避免债券持有人利益因担保物价值降低、毁损或灭失等原因而受到损失。

17、发行人无法按时偿付本期债券本息时，债券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。

18、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，应及时告知债券受托管理人，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。

19、发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入债权人委员会，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

20、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》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（包筱蕾、董事长、0513-85960719）负责与本期债券相关的

事务，并确保与债券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债券受托管理人。

21、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员、增信主体等应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》第四条项下各项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，包括但不限于：

（1）所有为债券受托管理人了解发行人及/或增信主体（如有）业务所需而应掌握的重要文件、资料和信息，包括发行人及/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、盈利能力和前景等信息和资料；

（2）债券受托管理人或发行人认为与债券受托管理人履行受托管理职责相关的所有协议、文件和记录的副本；

（3）根据《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第 12 条约定发行人需向债券受托管理人提供的资料；

（4）其它与债券受托管理人履行受托管理职责相关的一切文件、资料和信息。

发行人须确保其提供的上述文件、资料和信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并确保其向债券受托管理人提供上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务，亦须确保债券受托管理人获得和使用上述文件、资料和信息不会违反任何保密义务。

发行人认可债券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。如发行人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、资料和信息或债券受托管理人使用该等文件、资料和信息系未经所需的授权或违反了任何法律、责任或在先义务，发行人应立即通知债券受托管理人。

22、发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理

人能够有效沟通，配合债券受托管理人所需进行的现场检查。

本期债券设定保证担保的，发行人应当敦促增信主体（如有）配合债券受托管理人了解、调查增信主体（如有）的资信状况，要求增信主体（如有）按照债券受托管理人要求及时提供经审计的年度财务报告、中期报告及征信报告等信息，协助并配合债券受托管理人对增信主体（如有）进行现场检查。

23、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

24、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让。

25、发行人应当根据《债券受托管理协议》的相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的其他额外费用。债券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，相关费用可由第三方进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

26、本期债券存续期间，发行人应当聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向发行人和交易所提交，并由发行人和资信评级机构及时向市场披露。

发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。确有合理理由且经交易所认可的，可以延期披露。

27、发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

28、在不违反法律、法规和规则的前提下，发行人应当在公布年度报告后 15 个工作日内向债券受托管理人提供一份年度审计报告及经审计的财务报表、财务报表附注的复印件，并根据债券受托管理人的合理需要向其提供其他相关材料；发行人应当在公布半年度报告后 15 个工作日内向债券受托管理人提供一份半年度财务报表的复印件。

29、发行人采取内外部增信机制、偿债保障措施的，应当在募集说明书中详细披露相关机制或措施的适用条件、启动程序、实施安排、违约责任、持续信息披露等事项，在债券存续期内积极落实并及时披露相关机制或措施的变化及执行情况。

30、发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员不得出现怠于履行偿债义务或者通过财产转移、关联交易等方式逃废债务，蓄意损害债券持有人权益的情况。

31、发行人承诺在本期债券发行过程中不存在直接或间接认购债券的情况；如存在发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过百分之五的股东及其他关联方认购或交易、转让本期债券的，发行人将进行披露。

32、发行人应当履行《债券受托管理协议》、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债券受托管理人。

（三）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照半年度代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，

按照季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券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。债券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、债券受托管理人应当通过多种方式和渠道全面调查和持续关注发行人和增信主体（如有）的经营状况、财务状况、资信状况、担保物（如有）状况、内外部增信机制（如有）、投资者保护条款相关承诺及偿债保障措施的有效性及其实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项。

债券受托管理人有权采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第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）每半年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）每半年调取发行人、增信主体（如有）银行征信记录；

（4）每半年对发行人和增信主体（如有）进行现场检查；

（5）每半年约见发行人或者增信主体（如有）进行谈话；

（6）每半年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（7）每半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的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

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

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4、债券受托管理人应当对发行人募集资金专项账户的接收、存储、划转与

本息偿付进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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。

5、在本期债券存续期内，债券受托管理人应当按季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，募集资金按约定使用完毕的除外。

债券受托管理人应当按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，债券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，债券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。

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。

6、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当按照法律、法规和规则以及募集说明书的规定，通过《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第6条的规定的的方式，向债券持有人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持有人披露的重大事项。

7、债券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，出具受托管理事务报告。

8、出现《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第7条规定情形或可能对债券持有人权益有重大影响的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券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、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，召集债券持有人会议。

9、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》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、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督导发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券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。债券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《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

11、债券受托管理人应当建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对债券募集说明书所约定义务的执行情况，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，保护投资者合法权益。

12、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第14条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。为避免歧义，本条项下债券受托管理人实施追加担保或申请财产保全的，不以债券持有人会议是否已召开或形成有效决议为先决条件。

因债券受托管理人实施追加担保、督促发行人履行偿债保障措施产生的相关费用，应当按照《债券受托管理协议》的规定由发行人承担；因债券受托管理人申请财产保全措施而产生的相关费用应当按照《债券受托管理协议》的规定由债券持有人承担。

债券受托管理人应及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。

13、本期债券存续期内，债券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。

14、发行人为本期债券设定担保的，债券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。

15、债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前二十个交易日，了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券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。

16、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时，构成本期债券项下的违约，债券受托管理人应行使以下职权：

（1）在知晓该行为发生之日的五个工作日内告知全体债券持有人；

（2）在知晓发行人未偿还本期债券到期本息的，债券受托管理人应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，并召集债券持有人会议，按照会议决议规定的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产等有关法律程序；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民事诉讼、仲裁，参与重组或者破产的法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物；

（3）在知晓发行人发生募集说明书约定的违约情形并预计发行人将不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，并可依法申请法定机关采取财产保全措施，债券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，债券受托管理人可以要求再次追加担保，因追加所产生的费用由发行人承担，债券受托管理人不承担或垫付；

（4）及时报告交易所、中国证监会当地派出机构及债券登记托管机构等监管机构。为免歧义，本条所指债券受托管理人以自己名义代表债券持有人提起和参与民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序，包括法律程序参与权以及在法律

程序中基于合理维护债券持有人最大利益的实体表决权。其中的破产（含重整）程序中，债券受托管理人有权代表全体债券持有人代为进行债权申报、参加债权人会议、并接受全部或部分债券持有人的委托表决重整计划等。

上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

17、发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

18、债券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利益。

19、债券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《债券受托管理协议》、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解除后二十年。

20、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权债券受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由债券受托管理人履行的其他职责。

债券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。发行人履行募集说明书承诺须要债券受托管理人支持或配合的，债券受托管理人应当给予必要的支持。募集说明书存在投资者保护条款的，发行人应当履行履约保障机制。

21、在本期债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘

请律师事务所、会计师事务所、资产评估师等第三方专业机构提供专业服务。

22、对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任；债券受托管理人依赖发行人根据《债券受托管理协议》的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但债券受托管理人的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

23、除法律、法规和规则禁止外，债券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《债券受托管理协议》接受委托和/或提供的服务，以上的宣布或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。

24、债券受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。发行人提供的材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，债券受托管理人应当要求其补充、纠正。发行人不予补充、纠正的，债券受托管理人应当出具临时受托管理事务报告予以说明。

（四）债券受托管理人的报酬及费用

约定了受托管理人向发行人收取报酬及发行人承担相关费用的情形。

（五）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、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）债券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募集资金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债券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，债券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）债券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《债券受托管理协议》本节“（二）发行人的权利和义务”第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。

债券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，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券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、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

（六）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人享有下列权利：

（1）按照募集说明书约定在付息日、兑付日获得本期债券利息或本息；

（2）根据债券持有人会议规则的规定，出席或者委派代表出席债券持有人会议并行使表决权，单独或合并持有百分之十以上本期未偿还债券面值总额的债券持有人有权自行召集债券持有人会议；

（3）监督发行人涉及债券持有人利益的有关行为，当发生利益可能受到损害的事项时，有权依据法律、法规和规则及募集说明书的规定，通过债券持有人会议决议行使或者授权债券受托管理人代其行使债券持有人的相关权利；

（4）监督债券受托管理人的受托履责行为，并有权提议更换受托管理人；

（5）法律、法规和规则规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》约定的其他权利。

2、债券持有人应当履行下列义务：

（1）遵守募集说明书的相关约定；

（2）债券受托管理人依《债券受托管理协议》约定所从事的受托管理行为的法律后果，由本期债券持有人承担。债券受托管理人没有代理权、超越代理权或者代理权终止后所从事的行为，未经债券持有人会议决议追认的，不对全体债券持有人发生效力，由债券受托管理人自行承担其后果及责任；

（3）接受债券持有人会议决议并受其约束；

（4）不得从事任何有损发行人、债券受托管理人及其他债券持有人合法权益的活动；

（5）如债券受托管理人根据《债券受托管理协议》约定对发行人启动诉讼、仲裁、申请财产保全或其他法律程序的，债券持有人应当承担相关费用（包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、各类保证金、担保费，以及债券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），不得要求债券受托管理人作为其先行垫付；

（6）根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，应当由债券持有人承担的其他义务。

（七）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人在履行受托管理职责时，将通过以下措施管理可能存在的利益冲突情形及进行相关风险防范：

（1）债券受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与债券受托管理人在《债券受托管理协议》项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于，甲乙双方之间，一方持有对方或互相地持有对方股权或负有债务；

（2）针对上述可能产生的利益冲突，债券受托管理人将按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部有关信息隔离的管理要求，通过业务隔离、人员隔离、物理隔离、信息系统隔离以及资金与账户分离等隔离手段，防范发生与《债券受托管理协议》项下债券受托管理人作为受托管理人履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务；

（3）截至《债券受托管理协议》签署，债券受托管理人除同时担任本期债券的主承销商和受托管理人之外，不存在其他可能影响其尽职履责的利益冲突情形；

（4）当债券受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及《债券受托管理协议》的约定诚实、勤勉、独立地履行《债券受托管理协议》项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可债券受托管理人在为履行《债券受托管理协议》服务之目的而行事，并确认债券受托管理人（含其关联实体）可以同时提供其依照监管要求合法合规开展的其他投资银行业务活动（包括如投资顾问、资产管理、直接投资、研究、证券发行、交易、自营、经纪活动等），并豁免债券受托管理人因此等利益冲突而可能产生的责任。

发行人发现与债券受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知债券受托管理人。

2、债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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合法权益。

3、因甲乙双方违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由甲乙双方按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

（八）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）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）债券受托管理人提出书面辞职；

（4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在债券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总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自本节“（八）受托管理人的变更”第4条约定的新任受托管理人与发行人签订受托管理协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

3、债券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、债券受托管理人在《债券受托管理协议》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，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（九）信用风险管理

1、为了加强本期债券存续期信用风险管理，保障本期债券持有人合法权益，发行人、债券受托管理人应当按照《债券受托管理协议》和募集说明书的约定切实履行信用风险管理职责，加强相互配合，共同做好债券信用风险管理工作。

2、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

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

（4）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，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）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债券受托管理人；

（6）配合债券受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

3、债券受托管理人应当在履职过程中，重点加强本期债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对本期债券信用风险进行持续动态开展监测；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照《债券受托管理协议》约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）督促发行人采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或债券持有人委托，代表债券持有人维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

4、债券受托管理人出现不再适合继续担任受托管理人情形的，在依法变更受托管理人之前，由中国证监会临时指定的相关机构履行债券风险管理职责。

（十）陈述与保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

3、在业务合作期间，甲乙双方应严格遵守法律法规、社会公德、商业道德、

职业道德和行为规范，防止发生各种输送或谋取不正当利益的违法违纪行为。甲乙双方在业务往来活动中，应遵循自愿、公平、等价有偿、诚实信用原则，保证在合同签署、履行过程中不会为谋取不正当利益而损害国家、集体和对方利益，并遵守以下规定：

（1）不得向对方工作人员提供礼金、礼品、房产、汽车、有价证券、股权、佣金返还、费用报销或其他财物，或者为上述行为提供代持等便利；

（2）不得向对方工作人员提供旅游、娱乐健身、工作安排等利益；

（3）不得向对方工作人员进行商业贿赂；

（4）不得以任何其他手段向对方工作人员提供任何其他不正当利益。

如协议一方违反上述廉洁约定，另一方有权终止业务合作关系，并要求其承担相应责任。

4、发行人确认，除依法需聘请的律师事务所、会计师事务所、评级机构等证券服务机构之外，已如实并将持续向债券受托管理人披露本次发行直接或间接有偿聘请其他第三方的情况（如有），且确认相关聘请行为合法合规。发行人理解并同意，在债券受托管理人根据相关法律、法规及规范性文件的要求对发行人就聘请第三方的行为进行核查时，提供必要的协助及配合。

（十一）不可抗力

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

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（十二）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、双方同意，若因发行人违反《债券受托管理协议》任何规定、承诺和保证（包括但不限于本期债券发行、挂牌转让的申请文件或募集说明书以及本期债券存续期间内披露的其他信息出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏）或因发行人违反与《债券受托管理协议》或与本期债券发行、挂牌转让相关的任何法律规定或挂牌转让规则，从而导致债券受托管理人或任何其他受补偿方遭受损失、责任和费用（包括但不限于他人对债券受托管理人或任何其他受补偿方提出权利请求或索赔），发行人应对债券受托管理人或其他受补偿方给予赔偿（包括但不限于偿付债券受托管理人或其他受补偿方就本赔偿进行调查、准备、抗辩所支出的所有费用），以使债券受托管理人或其他受补偿方免受损害，但因债券受托管理人在本期债券存续期间重大过失而导致的损失、责任和费用，发行人无需承担。

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。

（十三）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》的签订、效力、履行、解释及争议的解决应适用中国法律。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决；协商不成的，应向本期债券的交易所所在地有管辖权的法院提起诉讼。

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《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

（十四）协议的生效、变更及终止

1、《债券受托管理协议》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后，自本期债券发行成功之日起生效。《债券受托管理协议》的有效期自其生效之日起至本期债券全部还本付息终结之日。

2、除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》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。《债券受托管理协议》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《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

3、出现下列情况之一的，《债券受托管理协议》终止：

（1）本期债券期限届满，发行人按照约定还本付息完毕并予以公告的；

（2）因本期债券发行失败，债券发行行为终止；

（3）本期债券期限届满前，发行人提前还本付息并予以公告的；

（4）按照《债券受托管理协议》本节“（八）受托管理人的变更”第2条约定的情形而终止。

4、如本期债券分期发行，各期债券受托管理人均由债券受托管理人担任，如未作特殊说明，《债券受托管理协议》适用于本期债券分期发行的每一期债券，发行人、受托管理人、各期债券持有人认可并承认《债券受托管理协议》的上述效力。

（十五）通知

1、《债券受托管理协议》项下有关发行人与债券受托管理人之间的任何通知、要求或者其他通讯联系应为书面形式，并以预付邮资的邮政挂号或快递、专人递送、电子邮件、短信、微信、传真或其他数据电文等方式送达。

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

3、通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（1）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（2）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

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

（4）以电子邮件、短信、微信等数据电文方式发送的，自数据电文进入对方的系统时，视为该数据电文已有效送达。

4、如果收到债券持有人依据《债券受托管理协议》约定发给发行人的通知或要求，债券受托管理人应在收到通知或要求后两个工作日内按《债券受托管理协议》约定的方式将该通知或要求转发给发行人。

（十六）终止挂牌后相关事项

1、如果本期债券终止挂牌，发行人将委托受托管理人办理终止挂牌后的相关事项，包括但不限于债券的托管、登记等相关服务。

2、受托管理人对本期债券终止挂牌后提供的托管、登记等相关服务不收取报酬。

（十七）附则

1、《债券受托管理协议》对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在《债券受托管理协议》中的权利或义务。

2、《债券受托管理协议》中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到《债券受托管理协议》整体效力的，则《债券受托管理协议》的其他条款仍应完全有效并应被执行；如《债券受托管理协议》条款不符合现行或将来法律、法规和规则要求的，各方应当以现行或将来法律、法规和规则规定为准，行使权利履行义务。

3、《债券受托管理协议》所称的“以上”包括本数；所称的“超过”不包

括本数。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：江苏炜赋集团有限公司

法定代表人：包筱蕾

注册地址：江苏省南通市开发区宏兴路 9 号

办公地址：江苏省南通市开发区宏兴路 9 号

信息披露事务负责人：包筱蕾

电话：0513-85960719

传真号码：0513-85960700

邮编：226009

（二）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：刘成

联系人：茅嘉姝、杨兴、李金柱

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

电话：010-56052070

传真：010-65608445

邮政编码：100020

（三）联席主承销商：申万宏源证券有限公司

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层

法定代表人：张剑

联系人：张一秀、李禹龙、张力

联系地址：上海市徐汇区长乐路 989 号世纪商贸广场 31 层

电话：021-33387929

传真：/

邮政编码：200031

（四）律师事务所：江苏竹辉律师事务所

住所：江苏省苏州市三香路 333 号万盛大厦 17 楼

负责人：汤敏

联系人：周伟希

联系地址：苏州工业园区星都街 72 号宏海大厦 19 楼

电话：18020278303

传真：0512-69330269

邮政编码：215000

（五）会计师事务所：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

经营场所：北京市丰台区丽泽路 20 号院 1 号楼丽泽 SOHO B 座 20 层

执行事务合伙人：李尊农、乔久华

签字注册会计师：杨宇、李荔

联系地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号

联系电话：025-83206126

传真：025-83206200

邮政编码：210026

（六）申请挂牌转让的证券交易所：上海证券交易所

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

（七）登记结算机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

办公地址：上海市浦东新区杨高南路 188 号

电话：021-68606283

传真：021-58754185

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

截至报告期末，发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接大于 5%的股权关系或其他重大利害关系。

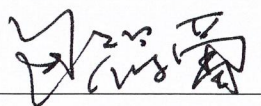
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关 人员声明

一、发行人声明

发行人声明

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

法定代表人（签字）：



包筱蕾



江苏炜赋集团有限公司（盖章）

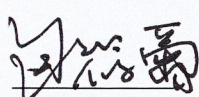
2020年8月27日

二、发行人全体董事、高级管理人员声明

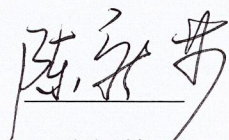
发行人全体董事、高级管理人员声明

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

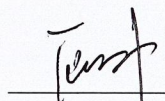
公司全体董事（签字）：



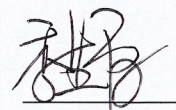
包筱蕾



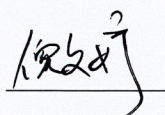
陈新林



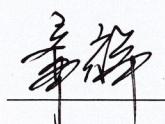
顾伟



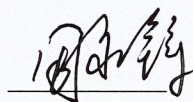
季燕霞



倪文婷

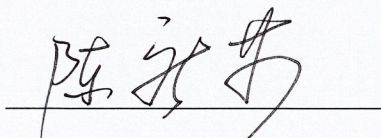


章辉



周永锋

公司高级管理人员（签字）：



陈新林



江苏炜赋集团有限公司

2026 年 8 月 21 日

三、主承销商声明

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）： 茅嘉姝

茅嘉姝

法定代表人（授权代表人）（签字）： 谢常刚

谢常刚



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供江苏炜赋私募债项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对投资银行业务管理委员会联席主任谢常刚先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

（一）签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

（二）签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件，限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登



记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 6 月 16 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



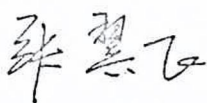
二零二六年六月十六日



主承销商声明

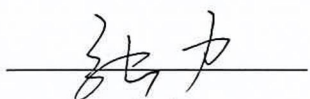
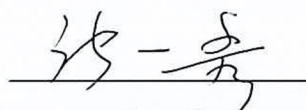
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人/授权代表：



张翼飞

项目负责人：


张力
张一秀

申万宏源证券有限公司（公章）

2026 年 8 月 27 日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证授〔2026〕2号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

（一）上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

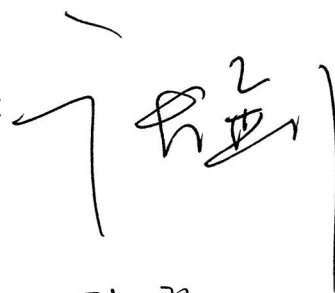
(二) 本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

(三) 授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

(四) 本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

(五) 本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人（签字）：



被授权人（签字）：



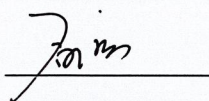
签署日期：2026 年 / 月 / 日

四、发行人律师声明

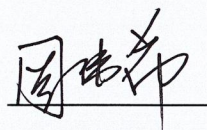
发行人律师声明

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。

签字律师 (签字):

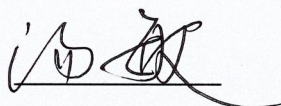


原 浩



周伟希

律师事务所负责人 (签字):



汤 敏

江苏竹辉律师事务所 (盖章)

2026 年 8 月 27 日

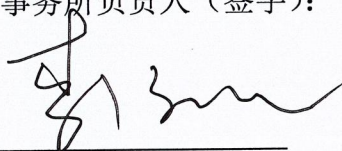


五、审计机构声明

审计机构声明

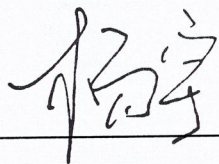
本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

会计师事务所负责人（签字）：

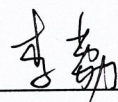


李尊农

签字注册会计师（签字）：



杨宇



李荔

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（盖章）



2026 年 8 月 27 日

第十六节 备查文件

一、备查文件

- （一）发行人最近两年的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）交易转让场所关于本次债券挂牌转让的无异议函；
- （七）由会计师事务所出具的发行人最近一年资产清单及相关说明；
- （八）担保函和担保合同；
- （九）保证人最近一年经审计的财务报告。

二、备查地点

江苏炜赋集团有限公司

联系地址：江苏省南通市开发区宏兴路 9 号

联系人：包筱蕾

联系电话：0513-85960719

传真：0513-85960700

主承销商：中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼

联系人：杨兴、茅嘉姝、李金柱

电话：010-56052070

传真：010-65608445