

# 淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期） 募集说明书

|           |                                 |
|-----------|---------------------------------|
| 注册金额      | 不超过（含）60.00 亿元                  |
| 本期发行金额    | 本期债券发行金额为不超过 4.30 亿元（含 4.30 亿元） |
| 增信情况      | 无增信                             |
| 发行人主体信用等级 | 主体评级：AA+，评级展望：稳定                |
| 本期债券信用等级  | 本期发行无债项评级                       |
| 信用评级机构    | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司               |

牵头主承销商/簿记管理人/受托管理人：国信证券股份有限公司



联席主承销商：国金证券股份有限公司



中国银河证券股份有限公司



中邮证券有限责任公司



签署日期： 2026 年 9 月 1 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本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。发行人承诺将合规发行、不从事以下内容：

直接或者间接认购自己发行的债券；操纵发行定价、暗箱操作；以代持、信托等方式谋取不正当利益或者向其他相关利益主体输送利益；直接或者通过其他主体向参与认购的投资者提供财务资助、变相返费；出于利益交换的目的通过关联金融机构相互持有彼此发行的债券；其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。

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

投资者须承诺审慎合理投资，不得非法利用他人账户或资金进行认购，也不得违规融资或替他人违规融资认购。投资者不得协助发行人从事违反公平竞

争、破坏市场秩序等行为。投资者不得通过合谋集中资金等方式协助发行人直接或者间接认购自己发行的债券，不得为发行人认购自己发行的债券提供通道服务，不得直接或者变相收取债券发行人承销服务、融资顾问、咨询服务等形式的费用。资管产品管理人及其股东、合伙人、实际控制人、员工不得直接或间接参与上述行为。投资者认购并持有本期债券应遵守相关法律法规和中国证券监督管理委员会的有关规定，并自行承担相应的法律责任。投资者应遵循独立、客观、诚信的原则进行合理报价，不得协商报价或者故意压低或抬高价格或利率，获得配售后应严格履行缴纳义务。

## 重大事项提示

请投资者关注以下重要影响事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

### 一、与发行人相关的重大事项

（一）有息负债余额较大的风险：截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务金额为 475.45 亿元，占总负债的比例为 71.41%。发行人有息负债占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，有息负债余额报告期内呈上升趋势，发行人面临有息负债余额较高的风险。

（二）应收账款及其他应收款规模较大的风险：发行人近两年及一期末的应收账款账面价值分别为 1,071,654.73 万元、1,259,264.86 万元和 1,300,399.05 万元，占当期资产总额比例分别为 9.89%、10.90%和 11.25%；近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 3,593,220.68 万元、3,531,536.27 万元和 3,364,488.04 万元，占当期资产总额比例分别为 33.16%、30.58%和 29.10%。发行人应收账款和其他应收款主要对象为淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局和其他有业务往来的国有公司。发行人应收账款和其他应收款占当期资产总额比例较大，若到期不能按时回收可能会给发行人带来较大风险。报告期内发行人应收款项规模较大，存在应收账款及其他应收款项持续快速增长及回款较慢的风险。

（三）存货占比较高的风险：报告期各期末，发行人存货合计分别为 3,947,032.45 万元、4,066,356.71 万元和 3,934,564.50 万元，占当期资产总额比例分别为 36.43%、35.21%和 34.03%。发行人存货主要为开发成本、代建工程成本、待开发土地成本。若发行人未来资金出现紧缺，资产短期内无法快速变现，将对其资金周转和业务运营造成不利影响。

（四）对外担保的代偿风险：截至 2026 年 3 月末，发行人对合并报表范围外企业担保余额为 2,973,414.19 万元，占发行人 2026 年 3 月末净资产的比重为 62.08%，占总资产比重为 25.72%。发行人的对外担保比例较高，虽然被担保人主要为淮安地区国有企业，代偿风险较小。但若出现意外情况导致被担保人出现违约，仍将对发行人的偿债能力产生不利影响。

（五）利润对政府补助依赖程度过高的风险：2024 年-2025 年公司其他收益中的政府补助收入分别为 39,381.57 万元和 34,363.65 万元，占利润总额的比重分别为 62.97%和 52.86%。报告期内政府补助在利润总额中的占比较高。本期债券存续期内，政府补助的可持续性将对发行人净利润产生重大影响，进而影响发行人的偿债能力。

（六）受限资产较多的风险：截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产合计 172.65 亿元，占净资产的比例为 36.05%，主要包括开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、质押存单，土地、房屋抵押等。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响债券持有人权利的行使。

（七）资产流动性偏弱的风险：发行人的应收账款、其他应收款、存货的资产占比高，资产流动性偏弱。2026 年 3 月末，发行人应收账款及应收票据 131.07 亿元，其他应收款 336.45 亿元，两者合计占总资产的 40.44%，应收款项对手方主要为淮安经济技术开发区政府部门及国有企业；存货 393.46 亿元，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本。发行人上述主要资产的流动性偏弱，若后续无法及时变现，可能对公司的经营和偿债造成不利影响。

## 二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（二）本期债券发行方式为非公开发行，发行对象为符合《管理办法》和《投资者适当性管理办法》规定条件的可以参与私募债券认购和转让的专业投资者（国家法律、法规禁止购买者除外），发行对象的数量不超过 200 名。本期债券发行对象不包括个人投资者。

（三）本期债券发行结束后，发行人将积极申请债券在上海证券交易所挂牌转让。由于具体挂牌转让事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖

于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所挂牌转让，且具体挂牌进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券挂牌后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（四）在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安排了偿债保障措施来保障本期债券按时还本付息，但是在债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不完全充分或无法完全履行，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。

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

（六）本公司董事及高级管理人员保证本期债券募集说明书不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性负个别的和连带的责任。

## 目录

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 声明 .....                        | 1  |
| 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 .....                        | 6  |
| 释义 .....                        | 9  |
| 第一节 风险提示及说明 .....               | 11 |
| 一、与发行人相关的风险 .....               | 11 |
| 二、本期债券的投资风险 .....               | 20 |
| 第二节 发行条款 .....                  | 22 |
| 一、本期债券的基本发行条款 .....             | 22 |
| 二、本期债券的特殊发行条款 .....             | 24 |
| 三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排 .....      | 25 |
| 四、认购人承诺 .....                   | 26 |
| 第三节 募集资金运用 .....                | 27 |
| 一、本期债券募集资金规模 .....              | 27 |
| 二、本期债券募集资金使用计划 .....            | 27 |
| 三、募集资金的现金管理 .....               | 27 |
| 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 ..... | 28 |
| 五、本期债券募集资金专项账户管理安排 .....        | 28 |
| 六、募集资金运用对公司财务状况的影响 .....        | 30 |
| 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺 .....        | 31 |
| 八、发行人前次公司债券的募集资金使用情况 .....      | 32 |
| 第四节 发行人基本情况 .....               | 33 |
| 一、发行人基本情况 .....                 | 33 |
| 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况 .....        | 33 |
| 三、发行人的股权 .....                  | 36 |
| 四、发行人的重要权益投资情况 .....            | 38 |
| 五、发行人的治理结构等情况 .....             | 39 |
| 六、发行人的董事及高级管理人员情况 .....         | 47 |
| 七、发行人主营业务情况 .....               | 49 |
| 八、其他与发行人主体相关的重要情况 .....         | 78 |
| 第五节 发行人主要财务情况 .....             | 79 |
| 一、发行人财务报告总体情况 .....             | 79 |

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| 二、发行人财务会计信息及主要财务指标 .....       | 81         |
| 三、发行人财务状况分析 .....              | 90         |
| <b>第六节 发行人及本期债券的资信情况 .....</b> | <b>175</b> |
| 一、报告期内历次主体评级情况 .....           | 175        |
| 二、发行人其他信用情况 .....              | 175        |
| <b>第七节增信情况 .....</b>           | <b>179</b> |
| <b>第八节税项 .....</b>             | <b>180</b> |
| 一、增值税 .....                    | 180        |
| 二、所得税 .....                    | 180        |
| 三、印花税 .....                    | 180        |
| <b>第九节信息披露安排 .....</b>         | <b>182</b> |
| 一、发行人承诺（义务履行） .....            | 182        |
| 二、发行人承诺（制度制定） .....            | 182        |
| 三、本期债券存续期内定期信息披露安排 .....       | 191        |
| 四、本期债券存续期内重大事项披露 .....         | 191        |
| 五、本期债券还本付息信息披露 .....           | 191        |
| <b>第十节投资者保护机制 .....</b>        | <b>192</b> |
| 一、投资者保护条款 .....                | 192        |
| 二、救济措施 .....                   | 192        |
| 三、偿债保障措施 .....                 | 192        |
| <b>第十一节违约事项及纠纷解决机制 .....</b>   | <b>195</b> |
| 一、违约情形及认定 .....                | 195        |
| 二、违约责任及免除 .....                | 195        |
| 三、争议解决 .....                   | 196        |
| <b>第十二节持有人会议规则 .....</b>       | <b>197</b> |
| 一、总则 .....                     | 197        |
| 二、债券持有人会议的权限范围 .....           | 198        |
| 三、债券持有人会议的筹备 .....             | 200        |
| 四、债券持有人会议的召开及决议 .....          | 204        |
| 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实 .....      | 208        |
| 六、特别约定 .....                   | 210        |
| 七、附则 .....                     | 212        |
| <b>第十三节受托管理人 .....</b>         | <b>213</b> |
| 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况 .....   | 213        |
| 二、《债券受托管理协议》的主要内容 .....        | 213        |
| <b>第十四节发行有关机构 .....</b>        | <b>232</b> |

|                                                |            |
|------------------------------------------------|------------|
| 一、本次债券发行的有关机构 .....                            | 232        |
| 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<br>利害关系 ..... | 234        |
| <b>第十五节发行人、中介机构及相关人员声明 .....</b>               | <b>235</b> |
| <b>第十六节备查文件 .....</b>                          | <b>253</b> |
| 一、备查文件 .....                                   | 253        |
| 二、查询地址 .....                                   | 253        |
| 三、备查文件查阅时间 .....                               | 253        |

## 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

|                      |   |                                                                                     |
|----------------------|---|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 发行人/淮安开投/开发控股/公司     | 指 | 淮安开发控股有限公司                                                                          |
| 本次债券                 | 指 | 淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券                                                   |
| 本期债券                 | 指 | 本期债券项下发行规模为不超过 4.30 亿元（含 4.30 亿元）的非公开发行公司债券，即淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期） |
| 本期发行                 | 指 | 本期债券的非公开发行                                                                          |
| 募集说明书                | 指 | 发行人根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》                 |
| 牵头主承销商/受托管理人/国信证券    | 指 | 国信证券股份有限公司                                                                          |
| 联席主承销商/国金证券          | 指 | 国金证券股份有限公司                                                                          |
| 联席主承销商/银河证券          | 指 | 中国银河证券股份有限公司                                                                        |
| 联席主承销商/中邮证券          | 指 | 中邮证券有限责任公司                                                                          |
| 承销团                  | 指 | 由主承销商为本期发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团                                                       |
| 发行人律师                | 指 | 北京金诚同达律师事务所                                                                         |
| 审计机构/会计师事务所/利安达      | 指 | 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）                                                                   |
| 评级机构/资信评级机构/新世纪评级    | 指 | 上海新世纪资信评估投资服务有限公司                                                                   |
| 专业投资者                | 指 | 符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者                                                    |
| 债券受托管理协议             | 指 | 发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签订的《淮安开发控股有限公司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                        |
| 债券持有人                | 指 | 根据债券登记托管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 | 为保护本次债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《淮安开发控股有限公司面向专业投资者非公开发行公司债券之公司债券持有人会议规则》及其变更和补充          |
| 中国证监会、证监会            | 指 | 中国证券监督管理委员会                                                                         |
| 上交所、交易所              | 指 | 上海证券交易所                                                                             |
| 证券登记结算机构、债券登记机构、登记机构 | 指 | 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司                                                                 |
| 余额包销                 | 指 | 承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入                           |

|                |   |                                                                                                          |
|----------------|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 簿记建档           | 指 | 发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为 |
| 经开区/开发区/淮安经开区  | 指 | 淮安经济技术开发区                                                                                                |
| 经开区财政局         | 指 | 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局                                                                                      |
| 经开区管委会/管委会     | 指 | 淮安经济技术开发区管理委员会                                                                                           |
| 控股股东/市开控       | 指 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司                                                                                        |
| 公司法            | 指 | 《中华人民共和国公司法》                                                                                             |
| 证券法            | 指 | 《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）                                                                                   |
| 管理办法           | 指 | 《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）                                                                                |
| 报告期、最近两年及一期    | 指 | 2024 年度、2025 年度、2026 年 1-3 月                                                                             |
| 报告期各期末、近两年及一期末 | 指 | 2024 年末、2025 年末、2026 年 3 月末                                                                              |
| 最近一期           | 指 | 2026 年 1-3 月                                                                                             |
| 最近一期末          | 指 | 2026 年 3 月末                                                                                              |
| 元、万元、亿元        | 指 | 指人民币元、人民币万元、人民币亿元（如无特别说明）                                                                                |
| 交易日            | 指 | 指上海证券交易所的正常交易日                                                                                           |
| 法定节假日或休息日      | 指 | 中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）                                                                |

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上略有差异，系四舍五入所致。

## 第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本期债券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、应收账款及其他应收款规模较大的风险

发行人近两年及一期末的应收账款账面价值分别为 1,071,654.73 万元、1,259,264.86 万元和 1,300,399.05 万元，占当期资产总额比例分别为 9.89%、10.90%和 11.25%；近两年及一期末，发行人其他应收款分别为 3,593,220.68 万元、3,531,536.27 万元和 3,364,488.04 万元，占当期资产总额比例分别为 33.16%、30.58%和 29.10%。发行人应收账款和其他应收款主要对象为淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局和其他有业务往来的国有公司。发行人应收账款和其他应收款占当期资产总额比例较大，若到期不能按时回收可能会给发行人带来较大风险。报告期内发行人应收款项规模较大，存在应收账款及其他应收款项持续快速增长及回款较慢的风险。

##### 2、存货占比较高的风险

报告期各期末，发行人存货合计分别为 3,947,032.45 万元、4,066,356.71 万元和 3,934,564.50 万元，占当期资产总额比例分别为 36.43%、35.21%和 34.03%。发行人存货主要为开发成本、代建工程成本、待开发土地成本。若发行人未来资金出现紧缺，资产短期内无法快速变现，将对其资金周转和业务运营造成不利影响。

##### 3、对外担保的代偿风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对合并报表范围外企业担保余额为 2,973,414.19 万元，占发行人 2026 年 3 月末净资产的比重为 62.08%，占总资产比重为 25.72%。发行人的对外担保比例较高，虽然被担保人主要为淮安地区国有企业，代偿风险较小。但若出现意外情况导致被担保人出现违约，仍将对发行人的偿债能力产生不利影响。

##### 4、偿债压力增加的风险

短期偿债能力方面，报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.81、2.56 和 2.48，速动比率分别为 1.60、1.49 和 1.47，报告期内发行人流动比率和速动比率均处于较好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，其中存货、其他应收款和应收账款占比最大。若其他应收款回款不及时且存货变现不及时，未来可能出现短期偿债压力增加的情形。长期偿债能力方面，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 55.67%、57.65% 和 58.57%。报告期内，发行人资产负债率总体有所上升。随着淮安经开区的快速发展以及未来发展规划的实施，发行人投资规模和资本支出也将扩大，发行人未来的有息债务规模和资产负债率可能进一步上升，偿债风险存在增加的趋势。

#### **5、受限资产较多的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产合计 172.65 亿元，占净资产的比例为 36.05%，主要包括开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、质押存单，土地、房屋抵押等。若发行人无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对资产的运用，特别是在极端情况下银行贷款享有抵押资产优先受偿权利可能会影响债券持有人权利的行使。

#### **6、利润对政府补助依赖程度过高的风险**

利润对政府补助依赖程度过高的风险：2024 年-2025 年公司其他收益中的政府补助收入分别为 39,381.57 万元和 34,363.65 万元，占利润总额的比重分别为 62.97% 和 52.86%。报告期内政府补助在利润总额中的占比较高。本期债券存续期内，政府补助的可持续性将对发行人净利润产生重大影响，进而影响发行人的偿债能力。

#### **7、子公司盈利能力较弱的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人拥有控股子公司合计 50 家，除淮安市高教园区投资实业有限公司和盱眙经发产业投资集团有限公司外，其他子公司盈利能力较弱，存在子公司盈利能力较弱的风险。

#### **8、EBITDA 利息保障倍数较低的风险**

2024-2025 年度，发行人 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.04 和 1.26，随着公司资金需求的增加，融资规模及利息成本增加，公司 EBITDA 利息保障倍数

相对较低，2024 年 EBITDA 利息保障倍数提高主要系财政贴息增加，公司短期债务本息偿付压力较大。

#### **9、收益率较低的风险**

2024-2025 年度，发行人净资产收益率分别为 1.10%和 0.99%；总资产回报率分别为 0.87%和 0.67%。发行人收益率相对较低，盈利能力较弱，存在盈利指标无法进一步改善、收益率持续较低的风险。

#### **10、可用授信额度较少风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人银行授信额度总额达 219.12 亿元，其中已使用额度 195.97 亿元，尚未使用的授信额度为 23.15 亿元。可使用贷款授信规模较少，若后续发行人授信情况无法改善，融资能力受到限制，可能对本期债券的偿付造成不利影响。

#### **11、资产流动性偏弱的风险**

发行人的应收账款、其他应收款、存货的资产占比高，资产流动性偏弱。2026 年 3 月末，发行人应收账款及应收票据 131.07 亿元，其他应收款 336.45 亿元，两者合计占总资产的 40.44%，应收款项对手方主要为淮安经济技术开发区政府部门及国有企业；存货 393.46 亿元，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本。发行人上述主要资产的流动性偏弱，若后续无法及时变现，可能对公司的经营和偿债造成不利影响。

#### **12、关联交易规模较大的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人关联应收账款余额为 49,202.60 万元，关联担保余额为 1,283,087.02 万元，发行人关联交易规模较大，若关联交易对手方经营状况恶化或发生违约事件，可能导致发行人资产损失，对公司的经营和偿债造成不利影响。

#### **13、短期偿债压力较大的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人短期借款（有息部分）60.90 亿元、一年内到期的非流动负债（有息部分）72.10 亿元、其他流动负债有息部分（不含待转销项税）71.06 亿元。发行人一年以内有息债务合计 204.06 亿元。虽然发行人货币资金充沛、融资渠道通畅，仍存在一定的短期偿债风险。

#### **14、房地产销售业务收入下降的风险**

报告期内，发行人房产销售业务收入分别为 0.65 亿元、0.37 亿元和 0.11 亿元。发行人完工房地产项目已基本完成销售，若未来发行人无新增建设项目，则存在房地产销售板块业务收入下降的风险。

#### **15、土地业务可持续性风险**

报告期内，发行人土地开发业务收入分别为 3.12 亿元、0.00 亿元和 0.00 亿元。2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人未开展土地开发业务，无土地开发收入。若未来土地开发业务持续停滞，可能对发行人营业收入结构和经营稳定性产生一定不利影响。

#### **16、资产租赁收入下降风险**

报告期内，发行人资产租赁业务收入分别为 3.97 亿元、2.98 亿元和 0.68 亿元。资产租赁收入来源于房屋及管网租赁，主要资产租赁合同均按年签订或是临近到期，到期后若无法顺利续租，则存在资产租赁业务收入规模下降的风险。

#### **17、收入结算及回款周期较长的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人存货开发成本 1,919,726.95 万元，主要为代建项目投资成本。发行人为淮安经济技术开发区主要的城市基础设施及保障房建设企业，承接项目规模较大，收入结转及回款周期较长，若后续无法顺利结转收入并获得回款，将对发行人经营及偿债能力造成不利影响。

#### **18、项目建设投入资金压力较大的风险**

发行人项目建设投入资金规模较大且资金回笼明显滞后，在建项目仍有大规模资金需求，公司持续面临较大的投融资压力。

#### **19、有息负债余额较大的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务金额为 475.45 亿元，占总负债的比例为 71.41%。发行人有息负债占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，有息负债余额报告期内呈上升趋势，发行人面临有息负债余额较高的风险。

#### **20、存货未计提存货跌价准备的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人存货账面价值为 3,934,564.50 万元，未计提跌价准备。发行人存货主要为其工程建设业务条线保障房及基础设施建设对应的待开发土地成本及开发成本，存货跌价可能性较低，故并未计提存货跌价准备，

但如出现极端情况，导致存货中土地等资产价值出现显著下跌，则可能对发行人偿债能力造成不利影响。

## **21、非标融资规模较大的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人非标融资余额 51.76 亿元，占有息负债的比例为 10.89%，总体规模较大。发行人报告期内非标融资规模逐年压降，且压降速度较快，但如发行人非标融资规模在未来重新增长，则有可能推高发行人总体融资成本，进而对发行人偿债能力产生不利影响。

## **22、预付款项回收的风险**

近两年及一期末，发行人预付款项分别为 356,159.73 万元、324,065.07 万元和 329,447.86 万元，占总资产的比重分别为 3.29%、2.81%和 2.85%。发行人预付款项主要为预付土地款、房款、工程款等。账面余额较大，存在预付款项回收的风险。

## **23、发行人对外投资存在损失的风险**

截至 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资和其他非流动资产金额分别为 29,249.54 万元和 84,715.96 万元，占总资产的比例分别为 0.25%和 0.73%，在上述资产投资中存在部分民营企业投资，民营企业受宏观环境、经济周期的影响较大，如被投资单位经营情况恶化，发行人可能面临投资款项难以收回或投资亏损的风险。

## **24、经营活动现金流入对收到其他与经营活动有关的现金流入依赖度较高的风险**

近两年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,004,290.75 万元、2,330,973.43 万元和 344,983.37 万元，其中收到其他与经营活动相关的现金分别为 765,790.43 万元、2,108,751.91 万元和 317,813.42 万元，占经营活动现金流入的比例分别为 76.25%、90.47%和 92.12%，占比较高，发行人收到其他与经营活动有关的现金主要系收回往来款项，存在收到其他与经营活动有关的现金流入大幅下降导致公司现金流入净额下降的风险。

## **25、其他非流动资产减值损失的风险**

2024 年度，发行人发生其他非流动资产减值损失 16,629.22 万元，主要系 2024 年度对于子公司盱眙经发产业投资集团有限公司收购的债权中破产注销和吊销企业计提了坏账准备所致。截至 2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产余

额 84,715.96 万元，其中预付资产收购款 50,005.90 万元，若未来对手方经营情况发生恶化，发行人可能面临进一步计提坏账准备的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期风险

发行人的主营业务为土地开发、代建项目、房产销售和资产租赁，其主营业务的发展与宏观经济政策密切相关。如果出现宏观经济增长放缓或衰退，发行人代建项目和土地开发等业务量将会减少，业务的收益水平也将下降，从而影响发行人的盈利能力。发行土地开发业务目前处于上升阶段，一旦宏观经济环境进入下行周期，可能造成待开发地块减少的局面，从而影响发行人的业务经营。

### 2、项目建设风险

发行人是承担淮安经开区土地开发和基础设施建设的主体，其经营业务具有投资大、建设周期长、成本回收慢的特点。在项目建设期间，可能因不可抗拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。

### 3、安全生产风险

发行人业务板块中，不论是土地开发、安置房和基础设施代建业务，都涉及到工程施工，因此施工安全就成了发行人正常运营的前提条件，也是公司取得经济利益的重要保障。发行人负责的建设任务具有投资规模大、建设周期长、验收要求高的特点，人为因素、设备因素、天气因素等都可能带来潜在的安全风险。如果在管理和技术等方面出现重大失误，发生安全生产的重大事故，将对发行人的经营带来不利影响。

### 4、市场竞争风险

淮安经济技术开发区是国家级经济技术开发区，是淮安对外开放的重要窗口和经济发展的重要阶梯，对淮安地区经济发展的意义重大。发行人作为开发区内主要的建设主体，在土地开发、基础设施代建等业务中占据主导地位，具有较强的市场竞争能力。但是，发行人同时面临周边地区同类国家级开发区运营主体的激烈竞争，如果发行人不能在基础设施服务、人才吸引力等核心竞争因素上保持竞争力，则可能会引致经开区内企业外流的风险。

### 5、土地转让和房产销售价格波动的风险

房地产行业受国家宏观政策直接影响，如果发行人转让土地资产或销售房产时恰逢产业政策变化而使得土地转让价格或房产价格下降，则可能会给公司经营和利润增长带来不利影响。

## **6、多元化经营风险**

发行人作为淮安经开区城市基础设施建设的经营主体，主要从事土地开发、基础设施建设、房产销售以及资产租赁等业务，已经形成了多元化、跨行业的经营发展局面。随着发行人经营业务范围越来越广，如果发行人在内部治理、业务管理、人力资源等方面不能同步协调发展，则可能增加发行人的管理和经营风险。

## **7、建造成本上升风险**

发行人基础设施建设代建业务、土地开发业务以及资产租赁都涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人项目的工程成本，对发行人资金筹措造成压力，极端情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人做项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

## **8、已完工建设项目的结算风险**

发行人已完工的代建项目中，有部分项目尚未进行收入结算，存在收入结算时间不确定的风险。

## **9、工程建设业务的回款风险**

作为淮安经济技术开发区的基础设施建设主体，工程建设是发行人的主要业务之一。发行人已经结算确认的工程项目中，有部分项目收入尚未回款，存在未来回款时点不确定的风险。若委托方回款不及时，可能出现流动性不足的情况。

## **10、淮安市同类企业竞争的风险**

淮安市及下辖区县设立了多家基础设施建设企业，发行人业务集中在淮安经济技术开发区内，区内亦有淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司等国有企业。淮安市各基础设施建设企业的经营及还款能力均依赖于地区经济发展及淮安市市政府的支持，存在同类企业竞争风险。

## **11、资产划转风险**

根据《关于进一步做好经开区国有企业优化重组工作的通知》，2024年至2025年3月末，发行人划转下辖淮安开发金融控股集团有限公司、淮安天润产业投资有限公司、淮安城市开发建设有限公司、淮安安澜国际酒店有限公司、淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司、淮安博先建设有限公司、淮安新城投资控股有限公司、淮安鑫方达实业有限公司公司股权。发行人同步剥离担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等类金融业务及酒店餐饮业务，上述股权划转导致公司总资产减少76.04亿元，占2024年末合并总资产的7.3%。净资产减少15.83亿元，占2024年末合并净资产的3.53%，占比较小。上述股权划转主要基于区域国企改革计划，预计不会对发行人的经营及盈利能力产生不利影响。发行人实际控制人为地方政府，其经营的国有资产一定程度上有赖于政府政策的支持，存在按照实际控制人要求进行资产划转的风险。

## **12、盈利依赖非经常性损益的风险**

发行人最近两年及一期非经常性损益金额分别为2.19亿元、2.75亿元及0.64亿元，占净利润的比例分别为42.56%、56.99%及144.79%，总体占比较大。发行人非经常性损益主要来自于财政补贴及投资收益、信用减值损失、资产处置收益等，其中最主要为政府补贴，2024-2025年，发行人收到政府补贴分别为3.94亿元及3.44亿元。发行人属于地方国有企业，承担着经开区基础设施建设、保障房开发等重任，预计政府补贴将持续存在，具有一定可持续性，但金额波动较大，不具有稳定性。如发行人非经常性损益出现大幅波动，有可能对发行人偿债能力产生负面影响。

## **（三）管理风险**

### **1、合同履行风险**

发行人从事基础设施建设开发业务，在实际经营活动中需与中标单位和施工单位等参与方签订大量的合同，合同风险是工程风险、外界环境风险等的集中体现。合同的主观性风险是人为因素引起的，同时也能通过人为因素避免或控制。若发行人项目管理人员和施工人员缺少风险意识、缺少责任心或者缺乏经验，有可能产生合同纠纷，从而为公司经营带来一定风险。

### **2、下属子公司管理风险**

截至2026年3月末，发行人拥有控股子公司合计50家，业务涵盖基础设施建设、租赁等等，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能

有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致子公司经营状况恶化，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

### **3、在建工程及项目管理风险**

发行人主营业务为基础设施建设，在建及拟建工程众多，对发行人统筹管理、资金安排调度、工程进度管理、质量监督等方面均提出了较高要求，存在一定的项目管理风险。

### **4、投融资管理风险**

公司所承担的部分基础设施建设开发项目建设期长，投入成本大，工程结算周期较长，成本回收慢，随着一些重点项目陆续开工建设，公司未来几年建设规模将可能进一步扩大，融资规模也可能随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

### **5、合同定价风险**

发行人通过与政府签订基础设施代建合同，从事淮安经济技术开发区基础设施建设。建筑工程项目由于建设周期较长，在项目施工过程中，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响发行人的盈利能力，存在一定的合同定价风险。

## **（四）政策风险**

### **1、宏观经济政策风险**

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

### **2、产业政策风险**

发行人主要从事城市基础设施建设开发项目和土地开发的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政

策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

### 3、环保政策风险

基础设施建设开发和运营会不同程度地破坏当地植被水土，产生废气、粉尘及噪音等环境污染，对生态环境造成破坏。尽管公司不属于高污染行业，但随着国家环境治理力度的加大和环保政策的调整，将可能在一定程度上加大公司营运成本，进而影响公司的收入水平和盈利能力。

### （五）不可抗力风险

严重自然灾害以及各类突发性事件会对本公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

在本期债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策的变动等因素会引起市场利率的波动，市场利率的波动将对投资者投资本期债券的收益造成一定程度的影响。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上交所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在上交所上市后，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上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债券所带来的流动性风险。

### （三）偿付风险

本期债券的存续期限较长。在本期债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、行业景气周期，以及发行人本身的生产经营都存在一定

的不确定性，可能会对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本期债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

#### **（四）本期债券安排所特有的风险**

发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在存续期内，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偿债保障措施不完全或无法履行，将对本期债券持有人的利益产生影响。

#### **（五）资信风险**

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近两年及一期公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

在未来的经营过程中，发行人亦将秉承诚实信用原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，公司的财务状况发生不利变化，导致不能按约定偿付贷款本息或在业务往来中发生严重违约行为，将可能使发行人资信状况发生不利变化，本期债券的投资者亦有可能受到不利影响。

## 第二节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：淮安开发控股有限公司。

（二）债券全称：淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）。

（三）注册文件：发行人于 2025 年 9 月 16 日获上海证券交易所出具的《关于对淮安开发控股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]3012 号），注册规模为不超过 60.00 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 4.30 亿元（含 4.30 亿元）。

（五）债券期限：本期债券期限为 4 年，附第 2 年末投资者回售选择权及发行人票面利率调整选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人，发行人有权在本期债券存续期第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。

（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，债券初始票面利率将根据网下询价簿记结果，在利率询价区间内由发行人与主承销商协商确定，初始票面利率在本期债券的前 2 年内保持不变。本期债券设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（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组织的承销团以余额包销承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 9 月 4 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，不计复利，付息频率为按年付息，最后一期利息随本金一并支付。

（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2030年每年的9月4日，若投资者在第2年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的付息日为2027年至2028年每年的9月4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；顺延期间付息款项不另计利息）。

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

（十六）支付金额：本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债券登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

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

（十八）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为2030年9月4日，若投资者在第2年末行使投资者回售选择权，则回售部分债券的本金支付日为2028年9月4日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，发行人的主体信用等级为AA+，评级展望为稳定，本期债券无债项评级。具体信用评级情况详见“第六节发行人及本期债券的资信情况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券的募集资金扣除发行费用后将用于偿还发行人公司债券本金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

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

（二十四）牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：国信证券股份有限公司。

（二十五）联席主承销商：国金证券股份有限公司、中国银河证券股份有限公司、中邮证券有限责任公司。

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

## 二、本期债券的特殊发行条款

### （一）票面利率调整选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 2 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：

调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

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

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

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

### （二）投资者回售选择权

1、债券持有人有权在本期债券存续期的第 2 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。

2、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

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

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于\_\_3\_\_个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

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

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

3、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

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

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

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前\_\_\_3\_\_\_个交易日，或者新增回售登记期起始日前\_\_\_3\_\_\_个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

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

### **三、本期债券发行、登记结算及挂牌转让安排**

#### **（一）本期债券发行时间安排**

- 1.发行公告日：2026 年 9 月 1 日。
- 2.发行首日：2026 年 9 月 3 日。
- 3.发行期限：2026 年 9 月 3 日至 2026 年 9 月 4 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。

**（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。**

## **四、认购人承诺**

认购、购买或以其他合法方式取得本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为做出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

（四）投资者认购本期债券视作同意国信证券作为本期债券的债券受托管理人，并视作同意《债券受托管理协议》项下的相关规定；

（五）投资者认购本期债券视作同意发行人与债券受托管理人为本期债券共同制定的《债券持有人会议规则》。

## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会和股东会审议通过，并经上海证券交易所出具无异议函（上证函[2025]3012 号），本次债券注册总额不超过 60.00 亿元（含 60.00 亿元）。

本期债券发行金额为不超过 4.30 亿元（含 4.30 亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还发行人公司债券本金。发行人承诺，本期债券存续期内不会将募集资金用途变更为偿还发行人公司债券本金以外的其他用途。发行人本期债券募集资金拟偿还债券明细如下：

单位：年、亿元

| 序号 | 证券名称     | 起息日        | 期限 | 回售日期 | 到期日期       | 发行金额 | 本金余额 | 本次拟偿还金额 | 偿还类型 |
|----|----------|------------|----|------|------------|------|------|---------|------|
| 1  | 23 淮开 05 | 2023-11-23 | 3  | -    | 2026-11-23 | 4.30 | 4.30 | 4.30    | 本金   |

发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，募集资金所偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。本期债券募集资金将用于募集说明书约定的用途，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于房地产业务。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用于房地产和二级市场股票投资。

发行人声明，地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。

发行人上述债务不涉及地方隐性债务。

### 三、募集资金的现金管理

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

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

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

发行人承诺本次公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，发行人承诺，本期债券存续期内不调整为偿还公司债券本金外的其他用途。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

为确保本期债券募集资金的使用与募集说明书中约定的用途一致，保证债券持有人的合法权利，本期债券发行前，发行人将在监管银行设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，由监管银行和债券受托管理人对本期债券募集资金专项账户进行共同监管。发行人、受托管理人和资金监管银行将在募集资金到达专项账户前签署《专项账户监管协议》，对本期债券募集资金专项账户的开立、募集资金的存入、使用和支取，以及受托管理人监管银行对本期债券募集资金账户的定期检查等进行了详细约定。

发行人、受托管理人、监管银行拟共同签订的募集资金专项账户监管协议主要内容如下：

发行人在资金监管银行开设“募集资金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转。专项账户不得挪作他用。

发行人、资金监管银行应确保募集资金款项存入专项账户前，专项账户中无其他资金。款项存入后，资金监管银行应向发行人出具相关凭证。

发行人不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

发行人应当建立募集资金管理制度，为本期债券的募集资金制定相应的使用计划，并在每次募集资金使用前履行内部程序。发行人应确保募集资金的使用符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，不得擅自变更资金用途。

发行人支取和使用专项账户的资金，应提前向资金监管银行发出加盖发行人财务印鉴章和法定代表人私章的划款指令。划款指令应具备以下要素：付款

人名称、付款账号、收款人名称、收款账号、付款金额（大、小写）、款项事由、支付时间等，并加盖与提供给资金监管行的预留印鉴相符的印章和签字。

受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况及专项账户的运作情况，发行人和资金监管银行应予以积极配合。发行人至少每季度向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（如涉及）的流水、募集资金使用的内部决策流程材料、募集资金使用凭证等；资金监管银行至少每季度向受托管理人提供一次专项账户的流水记录。在专项账户日常监管工作中，如资金监管行发现或得知任何异常情况，应立即书面通知受托管理人（法律、法规、监管等有权机关禁止的除外）。如无特殊情况，监管银行应于每季度开始的三个交易日内向乙方提供专项账户上一季度的书面流水记录。

发行人拟更换监管协议项下的监管人，应事先书面通知受托管理人，并与受托管理人和新的监管人签署募集资金专项账户协议。募集说明书对更换监管人有约定的，应符合募集说明书的约定。

本期债券的资金监管安排包括债券受托管理人根据《债券受托管理协议》、《专项账户监管协议》等的约定和监管银行根据《专项账户监管协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

### **（一）设置募集资金专项账户**

本期债券通过设置募集资金专项账户来保证发行人按照《募集说明书》的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。本期债券发行前将开设专项账户，该账户仅用于本期债券募集资金的储存、划转及本、息偿付等。

### **（二）监管银行的持续监督**

专项账户内的本期债券募集资金应当严格按照募集说明书中约定的用途使用，不得擅自变更资金用途。监管银行应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。

### **（三）制定债券受托管理人制度**

本期债券制定了债券受托管理人制度，由主承销商国信证券股份有限公司担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

根据《专项账户监管协议》，受托管理人有权代表债券持有人查询专项账户中募集资金的存储与划转情况，发行人和监管银行应予以积极配合，监管银行至少每季度向发行人或受托管理人提供一次专项账户的流水记录。在专项账户日常监管工作中，如监管银行发现或得知任何异常情况，应立即书面通知受托管理人。如无特殊情况，监管银行应于每季度开始的三个交易日内向发行人或受托管理人提供专项账户上一季度的书面流水记录。国信证券作为债券受托管理人，在本期债券存续期内，须持续监督并定期检查发行人募集资金的使用情况，并按照发行人与受托管理人签订的《债券受托管理协议》约定，结合对募集资金专户的监督情况，出具定期或临时报告。受托管理人在对募集资金专户监督检查过程中，发现发行人存在未按募集说明书约定用途使用情形的，受托管理人有权督促发行人予以纠正，并根据纠正进展情况出具整改报告。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每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。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。受托管理事务报告应包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况等。

#### **（四）严格履行信息披露义务**

债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露。债券受托管理人于每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告；发行人于每年 4 月 30 日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年 8 月 31 日以前，披露未经审计的半年度报告。定期报告应就募集资金使用情况进行专项说明，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人的监督，防范风险。发行人承诺本期债券存续期内不得将募集资金用途调整为偿还公司债券本金外的其他用途。

## **六、募集资金运用对公司财务状况的影响**

### **（一）对发行人资产负债结构的影响**

本期债券发行后，公司资产负债结构的变化是基于以下假设：

- 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所有由公司承担的相关费用，募集资金净额 4.30 亿元。
- 3、假设本期债券总额 4.30 亿元计入 2026 年 3 月 31 日的资产负债表，发行期限为一年以上。
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还发行人公司债券本金。
- 5、假设本期债券发行并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

本期债券发行后，公司合并资产负债结构的变化如下：

单位：万元

| 项目    | 2026 年 3 月 31 日 | 本期债券发行后（模拟）   | 模拟变动额      |
|-------|-----------------|---------------|------------|
| 流动资产  | 9,717,954.71    | 9,717,954.71  | 0.00       |
| 非流动资产 | 1,842,839.55    | 1,842,839.55  | 0.00       |
| 资产合计  | 11,560,794.26   | 11,560,794.26 | 0.00       |
| 流动负债  | 3,925,670.87    | 3,882,670.87  | -43,000.00 |
| 非流动负债 | 2,845,551.18    | 2,888,551.18  | 43,000.00  |
| 负债合计  | 6,771,222.05    | 6,771,222.05  | 0.00       |
| 资产负债率 | 58.57%          | 58.57%        | 0.00       |
| 流动比率  | 2.48            | 2.50          | 0.02       |

## （二）对发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，以 2026 年 3 月末财务数据为基准，发行人合并报表口径流动比率有所提高，短期偿债能力增强。

## （三）有利于拓宽公司融资渠道，降低资金链风险

目前，随着各项业务规模的扩大，公司存在较大的资金需求，而宏观、金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，提高公司资金的使用成本，因此要求公司拓展新的融资渠道。通过发行公司债券，可以拓宽公司融资渠道，降低对单一融资品种的依赖度，从而有效防范资金链风险，降低系统性风险对公司的影响，从而有效满足公司中长期业务发展的资金需求。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺：本次发行公司债券募集资金仅用于募集说明书约定用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不会转借他人使用，不直接或间接用于小贷业务和房地产业务，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性

项目，不涉及新增地方政府债务。不涉及新增地方政府隐性债务。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。发行人承诺本期债券不涉及新增地方政府债务，不用于偿还地方政府债务或违规用于公益性项目建设，并声明地方政府对本期债券不承担任何偿债责任。发行人承诺存续期内不变更募集资金用途。

## 八、发行人前次公司债券的募集资金使用情况

截至募集说明书出具日，发行人前次债券发行情况如下：

单位：亿元、%

| 证券名称     | 起息日        | 到期日期       | 发行规模  | 当前余额  | 票面利率 | 证券类别      | 主体/债项评级 | 募集资金用途                                          |
|----------|------------|------------|-------|-------|------|-----------|---------|-------------------------------------------------|
| 25 淮开 02 | 2025-09-24 | 2030-09-24 | 7.50  | 7.50  | 2.90 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 2.40 亿元用于偿还 20 淮开 06 本金，5.10 亿元用于偿还 23 淮开 04 本金 |
| 25 淮开 03 | 2025-11-24 | 2030-11-24 | 3.70  | 3.70  | 2.64 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 7.80 亿元用于偿还 21 淮开 01 本金                         |
| 25 淮开 04 | 2025-11-24 | 2035-11-24 | 4.10  | 4.10  | 3.68 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   |                                                 |
| 26 淮开 01 | 2026-04-13 | 2031-04-13 | 8.25  | 8.25  | 2.40 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 8.25 亿元用于偿还 23 淮开 01 本金                         |
| 26 淮开 02 | 2026-07-24 | 2029-07-24 | 4.00  | 4.00  | 1.75 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 4.00 亿元用于偿还 23 淮开 02 本金                         |
| 26 淮开 03 | 2026-07-24 | 2033-07-24 | 6.00  | 6.00  | 2.60 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 6.00 亿元用于偿还 25 淮开 D1 本金                         |
| 26 淮开 04 | 2026-08-20 | 2031-08-20 | 10.00 | 10.00 | 1.73 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 6.00 亿元用于偿还 21 淮开 04 本金，4.00 亿元用于偿还 23 淮开 03 本金 |
| 26 淮开 05 | 2026-08-20 | 2031-08-20 | 3.50  | 3.50  | 1.81 | 非公开发行公司债券 | AA+/-   | 3.50 亿元用于偿还 23 淮开 03 本金                         |

截至本募集说明书签署日，除 26 淮开 04、26 淮开 05 外，发行人前次发行公司债券募集资金已使用完毕，未出现违规使用募集资金的情况。

## 第四节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

|             |                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 注册名称：       | 淮安开发控股有限公司                                                                                                                                                                                                         |
| 法定代表人：      | 徐铁                                                                                                                                                                                                                 |
| 注册资本：       | 1,530,000.00 万元                                                                                                                                                                                                    |
| 实缴资本：       | 1,443,700.00 万元                                                                                                                                                                                                    |
| 设立（工商注册）时间： | 2005 年 4 月 22 日                                                                                                                                                                                                    |
| 统一社会信用代码：   | 9132080077377346XE                                                                                                                                                                                                 |
| 住所（注册地）：    | 淮安经济技术开发区富誉路 3 号                                                                                                                                                                                                   |
| 邮政编码：       | 223005                                                                                                                                                                                                             |
| 所属行业        | 综合（S90）                                                                                                                                                                                                            |
| 经营范围：       | 许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；电子元器件与机电组件设备制造；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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） |
| 电话：         | 0517-89080209                                                                                                                                                                                                      |
| 传真：         | 0517-83711622                                                                                                                                                                                                      |
| 信息披露事务负责人：  | 姓名：陈诚<br>职务：副总经理<br>电话：15252395252<br>电子邮箱：chenc@hakfkg.com                                                                                                                                                        |

### 二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

#### （一）发行人设立情况

淮安开发控股有限公司成立于 2005 年 4 月，前身为淮安经济开发区地产开发有限公司，系经淮安市人民政府《市政府关于同意成立淮安经济开发区地产开发有限公司的批复》（淮政复〔2005〕12 号）批准成立，由淮安经开区管委会出资设立，初始注册资本为 2,000 万元，此出资事项经淮安三淮联合会计师事务所审验，并出具了“淮三联会验字（2005）210 号”《验资报告》。

## （二）发行人历史沿革

2006 年 1 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意变更淮安经济开发区地产开发有限公司名称及经营范围的批复》（淮政复〔2006〕6 号），同意淮安经济开发区地产开发有限公司变更为淮安开发控股有限公司。

2006 年 2 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2006〕9 号），同意发行人增加注册资本金人民币 18,000 万元，出资方式为土地使用权注入 14,000 万元，现金注入 4,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具了“淮瑞验字（2006）021 号”《验资报告》。

2006 年 8 月，根据淮安市人民政府作出的《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2006〕77 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司注册资本金的决定》，同意增加发行人注册资本金人民币 40,000 万元，其中以国有出让土地使用权注入 28,000 万元，现金注入 12,000 万元。此事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具了“淮瑞验字（2006）089 号”《验资报告》。

2008 年 12 月，根据淮安市人民政府作出的《关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2008〕81 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2008〕240 号），淮安经开区管委会以应收款项 220,000 万元和现金 8,000 万元对发行人增资。此事项经淮安新瑞会计师事务所审验确认，并出具了“淮瑞验字（2008）218 号”《验资报告》。

2009 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2009〕222 号），同意增加发行人注册资本金人民币 72,000 万元。经淮安新瑞会计师事务所审验并出具“淮瑞验字〔2009〕150 号”《验资报告》，截至 2009 年 12 月 29 日，发行人已收到股东缴纳的实收资本 72,000 万元。

2010 年 5 月，淮安市人民政府作出《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2010〕40 号），同意发行人增加注册资本金人民币 240,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验字〔2010〕198 号”的《验资报告》。

2012 年 11 月，根据淮安市人民政府作出的《市政府关于同意增加淮安开发控股有限公司注册资本金的批复》（淮政复〔2012〕159 号）和淮安经开区管委会作出的《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2012〕169 号），同意发行人增加注册资本金人民币 260,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2012〕177 号”、“淮瑞验发字〔2012〕181 号”、“淮瑞验发字〔2012〕183 号”和“淮瑞验发字〔2012〕186 号”《验资报告》。

2015 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮安开管发〔2015〕158 号），同意发行人增加注册资本金人民币 140,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2015〕20 号”《验资报告》。

2016 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2016〕145 号），同意发行人增加注册资本金人民币 200,000 万元。此增资事项由淮安新瑞会计师事务所审验，并出具编号为“淮瑞验发字〔2017〕44 号”《验资报告》。

2017 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2017〕117 号），同意发行人新增注册资本金人民币 200,000 万元。

2020 年 3 月，发行人增加注册资本人民币 3 亿元，全部以货币出资，注册资本金增加至 143 亿元。2020 年 3 月 19 日，发行人完成了工商变更登记。

2022 年 1 月，根据淮开管发[2022]1 号，发行人增加注册资本 10 亿元，注册资本金增加至 153 亿元。

2024 年 6 月，淮安市人民政府出具《市政府关于同意组建淮安市开控实业投资发展有限公司的批复》，同意组建淮安市开控实业投资发展集团有限公司（以下简称“市开控”），并将市政府持有的淮安开发控股有限公司 100.00% 股权无偿划转给市开控。本次股权划转完成后，市开控持有发行人 100.00% 的股权，发行人控股股东变更为市开控，实际控制人仍为淮安市人民政府，未发生变化。本次控股股东变更事项已完成工商登记变更。

2024 年 9 月，淮安市人民政府出具《市政府关于同意组建淮安经发投资集团有限公司的批复》，同意组建淮安经发投资集团有限公司（以下简称“淮安经

投”），并将市开控持有的淮安开发控股有限公司 35.00%股权无偿划转给淮安经投。本次股权划转完成后，市开控持有发行人 65.00%的股权，淮安经投持有发行人 35.00%的股权，发行人控股股东仍为市开控，实际控制人仍为淮安市人民政府，未发生变化。截至募集说明书出具日，本次控股股东变更事项已完成工商登记变更。

截至募集说明书出具日，发行人注册资本 1,530,000 万元，实收资本 1,443,700 万元，根据公司章程约定，控股股东将于 2030 年 3 月 13 日前实缴完毕。不存在股东以公益性资产或其他违规资产注资的情况。

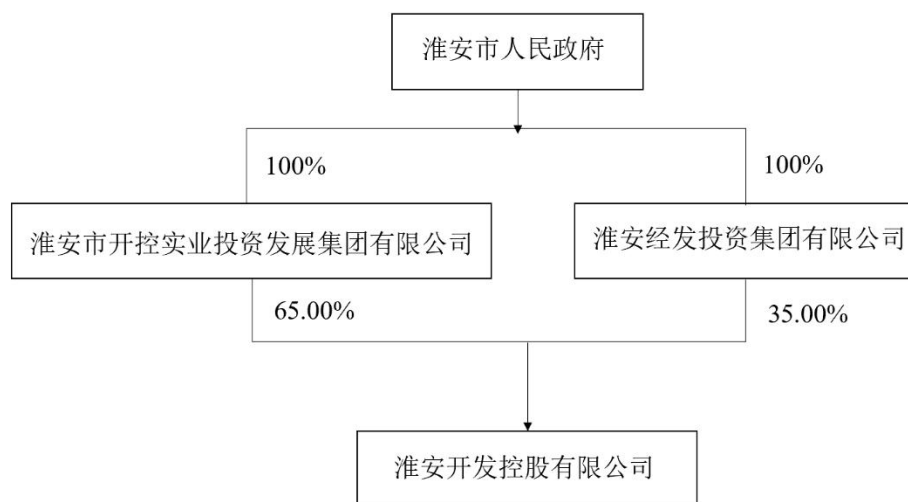
### （三）重大资产重组情况

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

### （一）股权结构

发行人控股股东为淮安市开控实业投资发展集团有限公司，实际控制人为淮安市人民政府，报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。截至募集说明书出具日，发行人股权结构如下图所示：



单位：万元

| 股东                | 认缴注册资本额      | 出资比例（%） |
|-------------------|--------------|---------|
| 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 994,500.00   | 65.00   |
| 淮安经发投资集团有限公司      | 535,500.00   | 35.00   |
| 合计                | 1,530,000.00 | 100.00  |

## （二）控股股东基本情况

淮安市开控实业投资发展集团有限公司是发行人的控股股东，市开控成立于 2010 年 4 月 29 日，注册资本为人民币 103.10 亿元，经营范围为经济林、果木林、花卉种植及销售；木材、木制品、建筑材料、装饰材料、日用百货销售；农业景点观光服务；农业项目投资咨询；为新农村建设提供土地整理、城镇改造、社区建设政策咨询及相关服务；基础设施项目投资管理。（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）许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；发电业务、输电业务、供（配）电业务；城市生活垃圾经营性服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：光伏发电设备租赁；日用百货销售；以自有资金从事投资活动；停车场服务；市政设施管理；园林绿化工程施工；土地使用权租赁；土地整治服务；物业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；酒店管理；餐饮管理；太阳能发电技术服务；风力发电技术服务；节能管理服务；污水处理及其再生利用；水污染治理；储能技术服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园区管理服务（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）。

报告期内发行人控股股东不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施、“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示不存在失信情形；报告期内发行人控股股东不存在债务违约或严重失信等负面情形。

截至募集说明书签署日，控股股东持有的发行人股权不存在质押、被质押或其他权利争议的情况。

## （三）实际控制人基本情况

发行人由市开控持股 65.00%，由淮安经投持股 35.00%，淮安市人民政府间接持有公司 100% 股权，为发行人实际控制人，所持发行人股权无质押、冻结或权属争议。

## 四、发行人的重要权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至2026年3月末，发行人纳入合并范围的子公司合计50家，不存在对发行人偿债、经营能力影响较大的重要子公司。子公司具体明细如下表：

| 序号 | 单位名称              | 注册资本         | 子公司层级 | 持股比例   | 注册地 | 取得方式 |
|----|-------------------|--------------|-------|--------|-----|------|
| 1  | 淮安市高教园区投资实业有限公司   | 40,000.00    | 一级    | 98.75  | 淮安  | 设立   |
| 2  | 香港翔宇投资集团有限公司      | 849.81       | 一级    | 100.00 | 香港  | 设立   |
| 3  | 淮安港淮建设发展有限公司      | 82,839.39    | 二级    | 66.88  | 淮安  | 设立   |
| 4  | 淮安开发物流有限公司        | 1,000,000.00 | 一级    | 49.00  | 淮安  | 划拨   |
| 5  | 淮安朗东智能科技有限公司      | 6,726.00     | 一级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 6  | 淮安朗悦建设有限公司        | 20,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 7  | 淮安汇鼎管理有限公司        | 注            | 一级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 8  | 淮安逸辰建设有限公司        | 10,000.00    | 一级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 9  | 淮安安澜民防建设投资有限公司    | 注            | 一级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 10 | 淮安经开产业投资发展有限公司    | 230.00       | 一级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 11 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 5,000.00     | 一级    | 100.00 | 淮安  | 购买   |
| 12 | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 5,000.00     | 一级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 13 | 淮安日月洲文化旅游景区管理有限公司 | 50.00        | 一级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 14 | 淮安科创产业投资有限公司      | 40,000.00    | 一级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 15 | 盱眙经发产业投资集团有限公司    | 16,000.00    | 一级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 16 | 淮安市盱眙新区实业有限公司     | 50,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 17 | 淮安市盱眙新开实业发展有限公司   | 10,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 18 | 淮安市盱眙新城资产经营有限公司   | 50,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 19 | 淮安市经发酒店管理有限公司     | 1,000.00     | 三级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 20 | 淮安市经发城市开发建设有限公司   | 40,000.00    | 三级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 21 | 盱眙新开物业服务有限公司      | 2,000.00     | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 22 | 江苏经发园区股权投资管理有限公司  | 10,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 23 | 淮安市盱眙经开城建综合开发有限公司 | 3,000.00     | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 24 | 盱眙金普融资担保有限公司      | 30,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 25 | 盱眙县经发商业服务有限公司     | 100.00       | 二级    | 100.00 | 淮安  | 设立   |
| 26 | 盱眙县经发项目咨询管理有限公司   | 100.00       | 二级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 27 | 江苏宁淮产业园有限公司       | 12,000.00    | 二级    | 91.67  | 淮安  | 划拨   |
| 28 | 江苏都梁矿业集团有限公司      | 23,000.00    | 二级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 29 | 江苏香兰置业有限公司        | 2,000.00     | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 30 | 江苏都梁甘泉新型建材有限公司    | 1,000.00     | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 31 | 江苏香兰矿业有限公司        | 1,000.00     | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 32 | 盱眙县香兰爆破工程有限公司     | 520.00       | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 33 | 盱眙山水生态建设有限公司      | 500.00       | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |
| 34 | 江苏都梁建筑再生资源利用有限公司  | 10,000.00    | 三级    | 100.00 | 淮安  | 划拨   |

|    |                  |            |    |        |    |    |
|----|------------------|------------|----|--------|----|----|
| 35 | 江苏中科香兰凹土股份有限公司   | 30,000.00  | 三级 | 73.33  | 淮安 | 划拨 |
| 36 | 盱眙金盱控股有限公司       | 5,000.00   | 二级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 37 | 盱眙金盱担保有限公司       | 10,000.00  | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 38 | 盱眙金惠融资担保有限公司     | 10,100.00  | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 39 | 盱眙经发供应链服务有限公司    | 5,000.00   | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 40 | 盱眙县金瑞转贷服务有限公司    | 3,000.00   | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 41 | 盱眙县金盱投资有限公司      | 3,000.00   | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 42 | 盱眙金盱贸易有限公司       | 200.00     | 三级 | 100.00 | 淮安 | 划拨 |
| 43 | 淮安科教产业投资控股有限公司   | 402,202.50 | 一级 | 99.80  | 淮安 | 划拨 |
| 44 | 淮安科教商贸物流有限公司     | 20,000.00  | 二级 | 99.80  | 淮安 | 设立 |
| 45 | 淮安智慧城市运营管理服务有限公司 | 5,000.00   | 二级 | 99.80  | 淮安 | 设立 |
| 46 | 淮安科教置信实业发展有限公司   | 20,000.00  | 二级 | 99.80  | 淮安 | 设立 |
| 47 | 淮安软件园管理发展有限公司    | 45,000.00  | 二级 | 99.80  | 淮安 | 划拨 |
| 48 | 淮安智恒建设工程有限公司     | 1,000.00   | 二级 | 54.89  | 淮安 | 设立 |
| 49 | 淮安科城科技产业发展有限公司   | 20,000.00  | 二级 | 99.80  | 淮安 | 设立 |
| 50 | 淮安市大学科技园管理有限公司   | 102.04     | 二级 | 50.90  | 淮安 | 购买 |

注：淮安汇鼎管理有限公司、淮安安澜民防建设投资有限公司尚未实际出资。

截至 2026 年 3 月末，发行人存在持股比例不高于 50%但纳入合并报表的子公司，为淮安开发物流有限公司。具体情况如下：

发行人原直接持有淮安开发物流有限公司 49.00%的股权。根据淮安经济技术开发区管理委员会 2019 年 12 月 26 日下发的《关于做好东城实业股权划拨工作的通知》，淮安经开区管委会决定将淮安东城实业投资有限公司持有的淮安开发物流有限公司 46%股权划拨至淮安开发控股有限公司，股权划入后，发行人合计持有该公司 95%的股权，对其能够实现控制，因此纳入合并范围。截至本募集说明书签署日，该事项尚未完成工商变更。

发行人对合并报表企业均具备实际控制权，不存在形式控制实质不控制的现象，合并依据符合企业会计准则的规定，具备合并报表条件。母公司通过多项管理制度对子公司的财务事项进行控制，子公司内部控制制度落实执行情况良好。

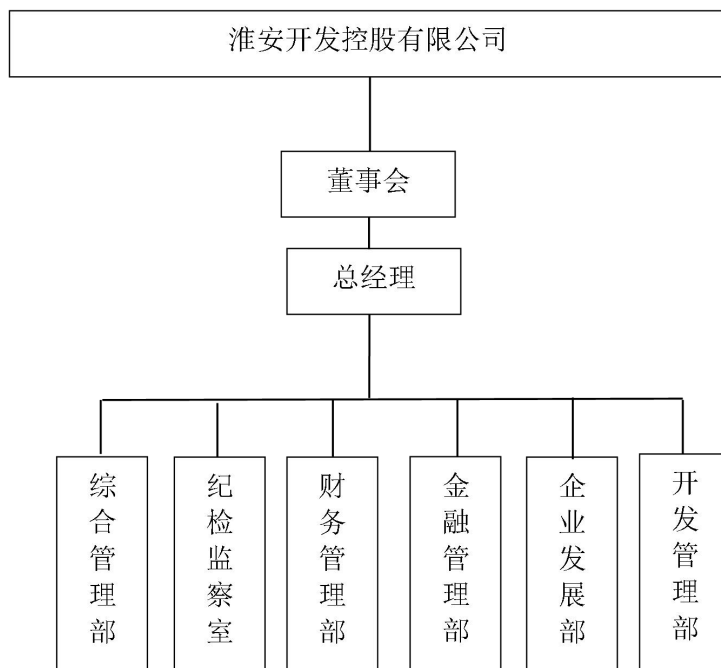
## （二）参股公司情况

截至2026年3月末，发行人无重要参股公司、合营企业和联营企业。

# 五、发行人的治理结构等情况

## （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人内部组织结构如下图所示：



### 1、主要经营部门工作职责

**综合管理部：**负责党建工作、宣传、群团、人力资源管理、制度建设、文秘会务、后勤管理、档案管理、内控审计、目标管理、落实督办以及领导交办的其他工作。

**纪检监察室：**负责纪律检查、监察工作、作风建设、廉政教育、受理检举、控告及申诉，办理上级批转的信访或群众信访案件，依法依规开展谈话提醒、约谈函询以及领导交办的其他工作。

**财务管理部：**负责财务预算、资金管理、财税业务、会计核算、财务报告、财务分析、财务信息化建设以及领导交办的其他工作。

**金融管理部：**负责融资规划、债务风险、资本运作、融资担保、融资监控、融资风控以及领导交办的其他工作。

**企业发展部：**负责业务规划、政策研究、经营目标、数据分析、资产评估(盘点)、资产盘活以及领导交办的其他工作。

开发管理部（安全生产部）：负责项目前期（可行性研究立项审批、规划许可等）、项目管理、进度（现场）管理、安全生产、应急管理、环保管理以及领导交办的其他工作。

## 2、治理结构

公司经营决策体系由股东会、董事会和总经理组成。公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事 1 名；公司不设监事会、监事，由董事会审计委员会行使相关职权；公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。

### （1）股东会

- 1) 决定公司的发展战略和规划；
- 2) 决定公司的投资计划；
- 3) 选举和更换非由职工代表担任的董事，对其履职情况进行评价，决定其报酬事项；
- 4) 审议批准董事会的报告；
- 5) 审议批准公司年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 审议批准公司利润分配方案和弥补亏损的方案；
- 7) 审议批准公司业绩考核和重大收入分配事项；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 决定公司年度债券发行计划；
- 10) 对公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式作出决定；
- 11) 决定公司章程的制定和修改；
- 12) 审议批准公司重大国有资产转让、部分子公司国有产权变动事项；
- 13) 审议批准公司重大财务事项和重大会计政策、会计估计变更方案，以及为公司股东或者实际控制人提供担保事项；
- 14) 对公司年度财务决算进行审计，对公司重大事项进行抽查检查，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；
- 15) 法律、行政法规规定的其他职权。

### （2）董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事 1 名，董事每届任期为三年。董事会成员中非职工董事由股东会选举和更换，董事会设董事长 1 名，董

事长的产生依照《公司法》和市属企业领导人员管理有关规定执行。董事会成员中有职工代表 1 人，由职工代表大会选举产生。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会会议，执行股东会的决议，向股东会报告工作；
- 2) 制定贯彻党中央、国务院、省委省政府及市委市政府决策部署和落实国家、省及淮安市发展战略重大举措的方案；
- 3) 制订公司发展战略和规划；
- 4) 制订公司年度投资计划，决定经营计划、投资方案及一定金额范围的投资项目；
- 5) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 6) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 7) 制订公司增加或减少注册资本的方案；
- 8) 制订公司年度债券发行计划及发行公司债券的方案；
- 9) 制订公司合并、分立、解散、清算、申请破产、变更公司形式的方案；
- 10) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；
- 11) 制订公司重大国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案；决定权限范围内的公司资产转让、子企业国有产权变动等事项；
- 12) 制订公司的基本管理制度；
- 13) 制订公司内部管理机构设置的设置，决定分公司、子公司的设立或者撤销；
- 14) 根据授权，决定公司内部有关重大改革重组事项，或者对有关事项作出决议；
- 15) 根据有关规定和程序，聘任或者解聘公司高级管理人员；制订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（区国资办另有规定的，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) 制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，在满足区国资办资产负债率管控要求的前提下，决定公司的资产负债率上限；

18) 决定聘用或者解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬；

19) 审议批准一定金额范围的融资方案、资产损失财务核销、资产处置方案以及对外捐赠或者赞助方案；

20) 审议批准公司出借资金、提供担保事项，公司为公司股东或实际控制人提供担保除外；

21) 建立健全内部监督管理和风险控制制度，加强内部合规管理，决定公司的风险管理体系、内部控制体系违规经营投资责任追究工作体系、合规管理体系，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；

22) 指导、检查和评估公司内部审计工作，审议批准年度审计计划和重要审计报告；

23) 制订董事会的工作报告；

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

25) 决定公司安全环保、维护稳定、社会责任方面的重大事项；

26) 审议批准公司重大诉讼、仲裁等法律事务处理方案；

27) 决定公司行使所出资企业的股东权利所涉及的重大事项；

28) 法律、行政法规规定或者股东会授权行使的其他职权。

### (3) 总经理

公司设总经理，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，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。

## **(二) 内部管理制度**

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定, 明确了股东会行使职责的方式, 以及董事会的议事规则和程序, 确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理, 发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计, 建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础, 涵盖了财务制度、“三重一大”集体决策制度、投资管理制度和信息披露制度等确保各项工作都有章可循, 形成了规范的管理体系。

## 1、财务制度

为进一步规范公司财务管理工作，认真贯彻执行财经政策、法规、制度，加强财务监督，公司根据《中华人民共和国会计法》等法律法规的要求，结合公司实际情况制定了《淮安开发控股有限公司财务管理制度》。该制度从现金管理制度、银行存款管理制度、财产印章管理制度和财务控制制度等方面明确了财务管理的原则和要求。

## 2、“三重一大”集体决策制度

为规范公司决策行为，提高决策水平，防范决策风险，保证公司科学发展，实现国有资产保值增值，根据《公司法》等法律法规和有关文件精神，结合实际情况，公司制定了《淮安开发控股有限公司“三重一大”集体决策制度》，规定了公司发展规划、重要人事任免、重大投融资项目、重大对外担保项目、大额资金运作事项的决策权限和程序。

## 3、投资管理制度

根据《淮安开发控股有限公司投资管理制度》，公司党委会负责对投资项目前置研究环节相关材料进行审议，对项目前期工作内容进行全面审查，有权要求投资主体对审议中提出的所有问题进行解答或提供补充材料。公司党委会要求整改的项目，投资主体可按要求重新补充材料后重新上报公司党委会，通过后可以尽调工作及后续上报董事会。被否决的项目，不得进行尽调工作及上报董事会审议。投资项目经公司党委会研究通过后，投资主体在充分尽调的基础上向董事会上报项目投资方案，由董事会通过后方可实施。对超过 3000 万元的重大投资，董事会应充分参考外部董事的意见，同时可根据需要决定是否独立选聘外部专家，全面论证后作出决策，董事会通过后重大投资项目方可实施。

## 4、信息披露制度

为加强公司的信息管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司制定了《信息披露制度》，明确了信息披露的原则、各信息相关方的责任、应当披露的信息、信息传递的工作程序、信息披露的权限和职责分工、保密措施等。发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能

够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

#### 5、对外担保制度

发行人制定了《对外担保管理制度》，公司对外担保实行统一管理。制度明确了公司对外担保的担保对象、审批流程及权限、合同签订及管理、被担保人持续跟踪等事项。

#### 6、关联交易管理制度

发行人制定了《关联交易管理制度》，明确了关联交易和关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序。

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。

#### 1、业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，在工商行政管理部门核准的经营范围内开展各项经营业务。公司配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。在业务洽谈、合同签订及履行各项业务活动中，均由发行人以公司名义办理相关事宜，公司相对于控股股东在业务方面相互独立。

#### 2、人员方面

发行人设有独立的劳动、人事管理体系，与控股股东完全分离。公司的董事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

#### 3、资产方面

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，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。

#### 4、机构方面

公司设立了健全的组织机构体系，与政府主管部门不存在从属关系；公司严格按照《公司法》等有关规定，制订了公司章程，并根据公司章程设立了包括董事会和经理层在内的法人治理结构，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

## 5、财务方面

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税，拥有独立的财务部门、完善的会计核算体系及财务管理制度，配备了独立的财务人员，履行公司自有的资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。

### （四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节信息披露安排”。

## 六、发行人的董事及高级管理人员情况

### （一）基本情况

截至募集说明书出具日，发行人董事及高级管理人员情况如下：

|                            | 姓名  | 性别 | 现任职务 | 任期            | 是否存在<br>公务员兼职 |
|----------------------------|-----|----|------|---------------|---------------|
| 董<br>事<br>会                | 徐铁  | 男  | 董事长  | 2016 年 11 月至今 | 否             |
|                            | 仲伟权 | 男  | 董事   | 2026 年 8 月至今  | 否             |
|                            | 李罕  | 女  | 外部董事 | 2025 年 7 月至今  | 否             |
|                            | 周泉  | 男  | 外部董事 | 2025 年 7 月至今  | 否             |
|                            | 傅洪喜 | 男  | 外部董事 | 2026 年 5 月至今  | 否             |
|                            | 严从乐 | 男  | 外部董事 | 2016 年 11 月至今 | 否             |
|                            | 王海  | 男  | 职工董事 | 2026 年 2 月至今  | 否             |
| 高<br>级<br>管<br>理<br>人<br>员 | 袁媛  | 女  | 副总经理 | 2015 年 2 月至今  | 否             |
|                            | 仲伟权 | 男  | 副总经理 | 2017 年 4 月至今  | 否             |
|                            | 陈诚  | 男  | 副总经理 | 2023 年 4 月至今  | 否             |
|                            | 杨哲  | 男  | 副总经理 | 2025 年 10 月至今 | 否             |

根据《公司章程》，公司不设监事会、监事，同时公司设立董事会审计委员会，审计委员会成员全部由董事组成。

### （二）现任董事及高级管理人员简历

#### 1、董事

徐铁：董事长。中国国籍，40 岁，本科学历，中共党员。先后在上海富澜宇国际贸易有限公司、深圳市旗丰供应链服务有限公司上海分公司、上海万香日化有限公司工作，曾任淮安开发控股有限公司副总经理、董事、总经理；现任公司董事长。

仲伟权：董事。中国国籍，49 岁，本科学历，中共党员。先后在淮安市富丽房地产开发公司任技术员、工程师、现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任建设工程部部长助理；现任淮安开发控股有限公司董事、副总经理。

李罕：外部董事。中国国籍，51 岁，本科学历，民盟。先后在华夏银行股份有限公司淮安分行任营销部总经理，淮安开发控股有限公司任董事、副总经理，淮安开发金融控股集团有限公司任董事、副总经理；现任淮安开发控股有限公司董事。

周泉：外部董事。中国国籍，40 岁，本科学历，中共党员，现出任淮安开发控股有限公司外部董事，任期两年。曾先后在长宜淮安科技有限公司任人事部经理、管理部经理，淮安西游乐园有限公司任人力资源部部长、党群工作副部长，淮安市开控实业投资发展集团有限公司任企业发展与安全生产部主任。

傅洪喜：外部董事。中国国籍，49 岁，本科学历，中共党员，现出任淮安开发控股有限公司外部董事。曾先后在淮安经济技术开发区新港办事处任基建处副处长、基建处处长，淮安城市开发建设有限公司总经理助理等，现任淮安城市开发建设有限公司副总经理。

严从乐：外部董事。中国国籍，42 岁，本科学历，中共党员，现出任淮安开发控股有限公司外部董事，任期两年。曾先后在淮安经济（技术）开发区枚乘路办事处任团委副书记、党政办主任，淮安经济技术开发区任组织部组织处处长、企业发展服务促进中心副主任、人民来信来访网络服务中心主任，淮安安澜产业投资有限公司任副总经理。

王海：职工董事。中国国籍，41 岁，本科学历，中共党员。先后在淮安开发控股有限公司工程规划处、淮安汇鼎地产有限公司等工作。现任淮安开发控股有限公司职工董事。

## 2、高级管理人员

袁媛：副总经理。中国国籍，47 岁，大专学历，中共党员。先后在江苏中央新亚百货股份有限公司、淮安市高教园区投资实业有限公司工作；现任淮安开发控股有限公司副总经理。

仲伟权：副总经理。简历详见董事简历。

陈诚：副总经理。中国国籍，43 岁，本科学历，民建会员。先后在中国农业银行淮安新区支行、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。现任公司财务负责人、副总经理。

杨哲：副总经理。中国国籍，35 岁，本科学历，中共党员。先后在淮安创欣商务有限公司任办事员，在淮安开发控股有限公司任团委副书记、综合管理部办事员、行政综合部副经理，在淮安诚意达商务策划有限公司任副经理、总经理。现任淮安开发控股有限公司副总经理。

### **（三）公司董事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况**

截至本募集说明书出具日，不存在发行人董事及高级管理人员持有发行人股份、股权和债券的情况。

### **（四）发行人董事及高级管理人员设置是否符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求**

发行人董事及高级管理人员设置符合《公司法》、《公务员法》及公司章程的要求。

### **（五）发行人董事及高级管理人员是否存在重大违纪违法情形**

发行人董事及高级管理人员均不存在重大违纪违法情形。

## **七、发行人主营业务情况**

### **（一）发行人营业总体情况**

发行人作为淮安市重要的基础设施建设开发主体，是开发区内主要负责城市基础设施投融资建设的公司之一，承担着开发区土地开发、城市基础设施建设及房地产开发等职能。

发行人营业执照载明的经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非

居住房地产租赁；日用百货销售；电子元器件与机电组件设备制造；市政设施管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务（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）。

## （二）发行人主营业务分析

报告期各期，发行人营业收入、营业成本和毛利润情况如下：

**表：近两年及一期发行人营业收入构成情况**

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            |
| 工程建设 | 55,815.66        | 83.97         | 342,363.36        | 85.99         | 286,672.68        | 71.72         |
| 土地开发 | -                | -             | -                 | -             | 31,154.67         | 7.79          |
| 房产销售 | 1,117.08         | 1.68          | 3,668.34          | 0.92          | 6,531.70          | 1.63          |
| 资产租赁 | 6,786.46         | 10.21         | 29,791.73         | 7.48          | 39,668.11         | 9.92          |
| 酒店服务 | -                | -             | 606.14            | 0.15          | 492.24            | 0.12          |
| 物业管理 | 433.35           | 0.65          | 4,046.85          | 1.02          | 1,779.55          | 0.45          |
| 金融服务 | -                | -             | -                 | -             | 10,762.70         | 2.69          |
| 销售服务 | 1,813.57         | 2.73          | 11,630.40         | 2.92          | 16,033.12         | 4.01          |
| 园林绿化 | 179.38           | 0.27          | 621.80            | 0.16          | -                 | -             |
| 其他   | 322.02           | 0.48          | 5,401.40          | 1.36          | 6,603.87          | 1.65          |
| 合计   | <b>66,467.51</b> | <b>100.00</b> | <b>398,130.02</b> | <b>100.00</b> | <b>399,698.64</b> | <b>100.00</b> |

2024-2025 年度，发行人营业收入分别为 39.97 亿元和 39.81 亿元。2025 年度发行人营业收入较上年度减少 0.39%。分业务板块看，发行人工程建设收入 2024-2025 年度分别为 28.67 亿元和 34.24 亿元。发行人土地开发收入 2024-2025 年度分别为 3.12 亿元和 0.00 亿元，2025 年发行人未开展土地开发业务，无土地开发收入。发行人房产销售板块 2024-2025 年收入分别为 0.65 亿元和 0.37 亿元，该板块销售收入波动主要系在建项目的销售和结转受行业周期性影响所致。资产租赁主要由发行人本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房及管网设备，承租方主要为淮安经济技术开发区党政办公室等开发区内国资企业和行政单位进行整租。发行人 2024-2025 年度资产租赁收入分别为 3.97 亿元和 2.98 亿元，呈下降趋势。酒店服务、物业管理系下属子公司的业务，收入占比较小。近年来发行人在资产租赁、金融服务、物业管理等领域实现公司多元化经营的战略目标，在保持工程建设、土地

开发、房产销售等传统主营业务总体稳定的同时，逐步压缩低效项目，进一步提质增效。

2026 年 1-3 月，发行人实现营业收入 6.65 亿元，其中工程建设、资产租赁和销售服务收入分别为 5.58 亿元、0.68 亿元和 0.18 亿元，占营业收入的比重分别为 83.97%、10.21%和 2.73%。

表：近两年及一期发行人营业成本构成情况

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     |
| 工程建设 | 48,535.21    | 87.92  | 286,168.77 | 88.85  | 249,915.87 | 82.67  |
| 土地开发 | -            | -      | -          | -      | 14,532.63  | 4.81   |
| 房产销售 | 949.23       | 1.72   | 2,981.08   | 0.93   | 4,746.24   | 1.57   |
| 资产租赁 | 2,997.17     | 5.43   | 14,612.29  | 4.54   | 11,089.89  | 3.67   |
| 酒店服务 | -            | -      | 686.90     | 0.21   | 890.26     | 0.29   |
| 物业管理 | 528.38       | 0.96   | 3,349.69   | 1.04   | 1,903.24   | 0.63   |
| 金融服务 | -            | -      | 0.00       | 0.00   | 291.90     | 0.10   |
| 销售服务 | 2,014.58     | 3.65   | 11,729.21  | 3.64   | 15,665.21  | 5.18   |
| 园林绿化 | -            | -      | 385.93     | 0.12   | -          | -      |
| 其他   | 181.48       | 0.33   | 2,158.25   | 0.67   | 3,267.22   | 1.08   |
| 合计   | 55,206.05    | 100.00 | 322,072.14 | 100.00 | 302,302.46 | 100.00 |

2024-2025 年度，发行人营业成本分别为 30.23 亿元和 32.21 亿元，其中，工程建设成本 2024-2025 年分别为 24.99 亿元和 28.62 亿元；土地开发成本 2024-2025 年分别为 1.45 亿元和 0.00 亿元；房产销售成本 2024-2025 年分别为 0.47 亿元和 0.30 亿元；资产租赁成本 2024-2025 年分别为 1.11 亿元和 1.46 亿元；销售服务成本 2024-2025 年分别为 1.57 亿元和 1.17 亿元；2024-2025 年酒店服务、物业管理及金融服务成本占比均较小。各版块变动趋势与营业收入基本保持一致。

2026 年 1-3 月，发行人营业成本 5.52 亿元，其中工程建设、资产租赁和销售服务成本分别为 4.85 亿元、0.30 亿元和 0.20 亿元，占营业成本的比重分别为 87.92%、5.43%和 3.65%。

表：近两年及一期发行人毛利润情况

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    |
| 工程建设 | 7,280.45     | 64.65 | 56,194.59 | 73.88 | 36,756.81 | 37.74 |

| 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     |
| 土地开发 | -            | -      | -         | -      | 16,622.04 | 17.07  |
| 房产销售 | 167.85       | 1.49   | 687.26    | 0.90   | 1,785.46  | 1.83   |
| 资产租赁 | 3,789.29     | 33.65  | 15,179.44 | 19.96  | 28,578.22 | 29.34  |
| 酒店服务 | -            | -      | -80.76    | -0.11  | -398.02   | -0.41  |
| 物业管理 | -95.03       | -0.84  | 697.16    | 0.92   | -123.69   | -0.13  |
| 金融服务 | 0.00         | 0.00   | 0.00      | 0.00   | 10,470.80 | 10.75  |
| 销售服务 | -201.01      | -1.78  | -98.81    | -0.13  | 367.92    | 0.38   |
| 园林绿化 | 179.38       | 1.59   | 235.87    | 0.31   | -         | -      |
| 其他   | 140.54       | 1.25   | 3,243.15  | 4.26   | 3,336.65  | 3.43   |
| 合计   | 11,261.46    | 100.00 | 76,057.88 | 100.00 | 97,396.18 | 100.00 |

2024-2025 年度，发行人的毛利润分别为 9.74 亿元和 7.61 亿元。其中，2024-2025 年度工程建设的毛利润分别为 3.68 亿元和 5.62 亿元，占比分别为 37.74%和 73.88%。2024-2025 年度土地开发的毛利润分别 1.66 亿元和 0.00 亿元，占比分别为 17.07%和 0.00%。2024-2025 年度房产销售毛利润分别为 0.18 亿元和 0.07 亿元，占比分别为 1.83%和 0.90%。2024-2025 年度资产租赁的毛利润分别为 2.86 亿元和 1.52 亿元，占比分别为 29.34%和 19.96%。

表：近两年及一期主营业务毛利率结构

单位：%

| 板块   | 2026 年 1-3 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|------|--------------|---------|---------|
| 工程建设 | 13.04        | 16.41   | 12.82   |
| 土地开发 | -            | -       | 53.35   |
| 房产销售 | 15.03        | 18.73   | 27.34   |
| 资产租赁 | 55.84        | 50.95   | 33.57   |
| 酒店服务 | -            | -13.32  | -80.86  |
| 物业管理 | -21.93       | 17.23   | -6.95   |
| 金融服务 | -            | -       | 97.29   |
| 销售服务 | -11.08       | -0.85   | 2.29    |
| 园林绿化 | 100.00       | 37.93   | -       |
| 其他   | 43.64        | 60.04   | 50.53   |
| 合计   | 16.94        | 19.10   | 20.55   |

2024-2025 年度，发行人工程建设毛利率分别为 12.82%和 16.41%，呈上升趋势。2024-2025 年度，发行人土地开发毛利率分别为 53.35%和 0.00%，土地开发毛利率受开发区规划和需求的影响，波动性较大。2024-2025 年度发行人房产销售毛利率分别为 27.34%和 18.73%，房产销售毛利率呈波动趋势，主要受开发

区整体基础设施、交通环境、师资教育等不断改善，市场需求降低和行业周期等因素影响，整体盈利能力较为波动。2024-2025 年度其他业务板块毛利润较小，因此对发行人毛利率变动影响不大。

### （三）主要业务板块经营情况

#### 1、工程建设业务

##### （1）业务模式

公司工程建设业务主要由发行人本部、子公司淮安科教产业投资控股有限公司、子公司盱眙经发产业投资集团有限公司负责。工程建设的业务模式主要为代建模式：发行人及子公司接受淮安经开区管委会等委托方的委托，负责淮安经开区或江苏盱眙经济开发区范围内的安置房和基础设施建设。公司自行筹集项目资金，组织实施项目前期准备工作，并自主选择工程建设施工方。淮安经开区管委会等委托方根据发行人出具的工程项目结算单按年与发行人及子公司结算代建收入，代建收入由代建成本加管理费及税金等构成。报告期内工程建设业务毛利率介于 9%-18%之间。

##### （2）会计处理

资产负债表项目会计处理：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”，贷记“银行存款”等。发行人根据代建回购计划，确认收入，借记“应收账款”科目，贷记“主营业务收入”科目，同时结转相应的成本，借记“主营业务成本”科目，贷记“存货”科目。

损益表项目会计处理：发行人项目一般在完工交付或完成工程节点时，根据与委托方签署的工程结算单确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据审批的工程请款单支付工程建设款项，在进行会计核算的同时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，在支付工程建设款时，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目；在收到回款时，按资金的性质，在现金流量表上形成“经营活动现金流入”，归入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

##### （3）经营情况

发行人工程建设项目主要包括基础设施及安置房项目：

①安置房项目

表：截至报告期末发行人已完工安置房项目情况

单位：亿元

| 序号 | 项目名称         | 建设期             | 总投资额 | 已完成投资 | 拟回款总额 | 计划回款期间    | 已确认收入 | 已收到回款 | 未来三年回款计划 |      |      | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|--------------|-----------------|------|-------|-------|-----------|-------|-------|----------|------|------|-----------|---------------|
|    |              |                 |      |       |       |           |       |       | 2026     | 2027 | 2028 |           |               |
| 1  | 盐化工安置小区      | 2008.11-2010.12 | 3    | 3     | 3.45  | 2015-2027 | 1.02  | 1.02  | 1.22     | 1.21 | -    | 是         | 是             |
| 2  | 新强安置小区一期     | 2008.09-2010.06 | 2.49 | 2.49  | 2.86  | 2015-2028 | 1.01  | 1.01  | 0.94     | 0.91 | -    | 是         | 是             |
| 3  | 新强安置小区二期     | 2009.11-2011.11 | 1.67 | 1.67  | 1.92  | 2015-2027 | 0.34  | 0.34  | 1.58     | -    | -    | 是         | 是             |
| 4  | 黄元安置小区二期     | 2006.06-2007.06 | 1.6  | 1.6   | 1.76  | 2013-2026 | 0.80  | 0.80  | 0.96     | -    | -    | 是         | 是             |
| 5  | 黄元安置小区三期     | 2008.09-2010.09 | 1.67 | 1.67  | 1.84  | 2013-2026 | 1.10  | 1.10  | 0.74     | -    | -    | 是         | 是             |
| 6  | 黄元安置小区四期     | 2010.03-2011.08 | 0.63 | 0.63  | 0.69  | 2013-2026 | 0.63  | 0.63  | 0.06     | -    | -    | 是         | 是             |
| 7  | 黄元安置小区五期I标段  | 2010.06-2012.05 | 2.20 | 2.20  | 2.53  | 2015-2027 | 0.97  | 0.97  | 0.78     | 0.78 | -    | 是         | 是             |
| 8  | 黄元安置小区五期II标段 | 2012.03-2014.12 | 2.57 | 2.57  | 2.96  | 2015-2028 | -     | -     | 1.05     | 1.02 | 0.89 | 是         | 是             |
| 9  | 钵池山安置小区二期    | 2008.09-2010.12 | 0.39 | 0.39  | 0.45  | 2013-2026 | -     | -     | 0.45     | -    | -    | 是         | 是             |
| 10 | 钵池山安置小区三期    | 2008.09-2010.12 | 3.45 | 3.45  | 3.80  | 2015-2028 | 0.67  | 0.67  | 1.25     | 1.25 | 0.63 | 是         | 是             |
| 11 | 钵池山安置小区四期    | 2008.11-2011.10 | 1.57 | 1.57  | 1.81  | 2014-2026 | 1.40  | 1.40  | 0.41     | -    | -    | 是         | 是             |
| 12 | 钵池山安置小区五期    | 2013.06-2014.12 | 2.23 | 2.23  | 2.56  | 2015-2027 | 0.06  | 0.06  | 1.22     | 1.28 | -    | 是         | 是             |
| 13 | 城东花园安置小区一期   | 2006.02-2007.05 | 3.27 | 3.27  | 3.53  | 2015-2028 | 2.05  | 2.05  | 0.74     | 0.74 | -    | 是         | 是             |

| 序号 | 项目名称           | 建设期             | 总投资额 | 已完成投资 | 拟回款总额 | 计划回款期间    | 已确认收入 | 已收到回款 | 未来三年回款计划 |      |      | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|----------------|-----------------|------|-------|-------|-----------|-------|-------|----------|------|------|-----------|---------------|
|    |                |                 |      |       |       |           |       |       | 2026     | 2027 | 2028 |           |               |
| 14 | 城东花园安置小区二期     | 2007.11-2009.01 | 1.52 | 1.52  | 1.66  | 2013-2026 | 0.95  | 0.95  | 0.71     | -    | -    | 是         | 是             |
| 15 | 城东花园安置小区三期     | 2008.01-2009.01 | 0.59 | 0.59  | 0.65  | 2010-2015 | 0.65  | 0.65  | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 16 | 徐杨花园安置小区一期     | 2006.02-2007.05 | 3.35 | 3.35  | 3.79  | 2015-2027 | 2.76  | 2.76  | 0.52     | 0.51 | -    | 是         | 是             |
| 17 | 徐杨花园安置小区二期I标段  | 2010.10-2012.07 | 2.23 | 2.23  | 2.41  | 2013-2027 | -     | -     | 1.21     | 1.20 | -    | 是         | 是             |
| 18 | 徐杨花园安置小区二期II标段 | 2012.03-2014.12 | 2.65 | 2.65  | 3.05  | 2015-2028 | 1.01  | -     | 1.53     | 1.52 | -    | 是         | 是             |
| 19 | 南方花园安置小区一期     | 2006.02-2007.05 | 1.31 | 1.31  | 2.00  | 2016-2023 | 2.00  | -     | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 20 | 南方花园安置小区二期     | 2007.11-2009.01 | 0.64 | 0.64  | 0.74  | 2010-2021 | 0.69  | 0.69  | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 21 | 南方花园安置小区三期     | 2008.10-2010.04 | 1.71 | 1.71  | 1.88  | 2011-2016 | 1.88  | 1.88  | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 22 | 南方花园安置小区四期     | 2009.02-2010.09 | 1.59 | 1.59  | 1.75  | 2011-2016 | 1.75  | 1.75  | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 23 | 南方花园安置小区五期     | 2010.03-2011.12 | 1.81 | 1.81  | 2.74  | 2015-2028 | 2.74  | 1.32  | 0.50     | 0.50 | 0.42 | 是         | 是             |
| 24 | 南方花园安置小区六期     | 2010.10-2013.05 | 3.79 | 3.79  | 4.36  | 2015-2028 | 4.36  | -     | 1.50     | 1.00 | 1.86 | 是         | 是             |
| 25 | 南方花园安置小区七期     | 2012.03-2014.12 | 3.44 | 3.44  | 3.96  | 2015-2028 | -     | -     | 1.20     | 1.00 | 1.76 | 是         | 是             |
| 26 | 富士康安置小区一期、二期   | 2008.09-2010.04 | 3.48 | 3.48  | 3.79  | 2016-2027 | 11.50 | 1.99  | 1.20     | 0.60 | -    | 是         | 是             |
| 27 | 富士康安置小区三期      | 2010.04-2011.12 | 3.67 | 3.67  | 4.00  | 2016-2027 |       | 2.00  | 1.20     | 0.80 | -    | 是         | 是             |
| 28 | 富士康安置小区四期      | 2012.03-2014.12 | 1.83 | 1.83  | 2.10  | 2015-2028 |       | -     | 1.05     | 0.63 | 0.42 | 是         | 是             |

| 序号 | 项目名称          | 建设期             | 总投资额  | 已完成投资 | 拟回款总额 | 计划回款期间    | 已确认收入 | 已收到回款 | 未来三年回款计划 |      |      | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|---------------|-----------------|-------|-------|-------|-----------|-------|-------|----------|------|------|-----------|---------------|
|    |               |                 |       |       |       |           |       |       | 2026     | 2027 | 2028 |           |               |
| 29 | 财经学院安置小区      | 2007.09-2011.12 | 1.60  | 0.84  | 0.97  | 2015-2028 | -     | -     | 0.49     | 0.29 | 0.19 | 是         | 是             |
| 30 | 九龙湖安置小区       | 2009.07-2012.12 | 9.13  | 9.13  | 11.97 | 2016-2029 | 11.97 | 1.27  | 2.50     | 2.50 | 2.50 | 是         | 是             |
| 31 | 南马厂安置小区一、二、三期 | 2008.09-2016.12 | 5.82  | 5.82  | 6.69  | 2017-2028 | 0.33  | 0.33  | 2.15     | 2.50 | 1.71 | 是         | 是             |
| 32 | 新东安置小区一期      | 2008.09-2010.06 | 1.11  | 1.11  | 1.28  | 2015-2027 | 0.32  | 0.32  | 0.48     | 0.48 | -    | 是         | 是             |
| 33 | 新东安置小区二期      | 2010.06-2012.01 | 0.37  | 0.37  | 0.43  | 2013-2026 | -     | -     | 0.43     | -    | -    | 是         | 是             |
| 34 | 新东安置小区三期I标段   | 2010.11-2012.05 | 0.94  | 0.94  | 1.08  | 2014-2027 | -     | -     | 0.54     | 0.54 | -    | 是         | 是             |
| 35 | 新东安置小区三期II标段  | 2011.09-2013.03 | 1.33  | 1.33  | 1.53  | 2014-2027 | 0.05  | 0.05  | 0.75     | 0.73 | -    | 是         | 是             |
| 36 | 新东安置小区四期      | 2012.03-2014.12 | 4.73  | 4.73  | 5.44  | 2015-2028 | -     | -     | 1.81     | 1.81 | 1.82 | 是         | 是             |
| 37 | 嘉兴路安置小区       | 2011.03-2012.08 | 3.04  | 3.04  | 3.50  | 2015-2023 | -     | -     | -        | -    | -    | 是         | 是             |
| 38 | 枚乘路安置小区       | 2010.05-2012.12 | 7.00  | 6.63  | 7.62  | 2015-2028 | -     | -     | 3.81     | 2.29 | 1.52 | 是         | 是             |
| 39 | 张码花园安置小区      | 2012.10-2015.10 | 2.00  | 1.25  | 1.44  | 2016-2028 | -     | -     | 0.72     | 0.72 | -    | 是         | 是             |
| 40 | 王高花园安置小区      | 2012.03-2014.03 | 2.00  | 0.06  | 0.07  | 2015-2027 | -     | -     | 0.07     | -    | -    | 是         | 是             |
| 41 | 李集安置小区三期      | 2013.01-2015.06 | 14.36 | 14.36 | 16.94 | 2016-2027 | 18.40 | 10.54 | 2.80     | 3.60 | -    | 是         | 是             |
| 42 | 农业生态园安置小区一期   | 2010.10-2012.08 | 1.01  | 1.01  | 1.16  | 2013-2026 | 0.15  | 0.15  | 1.01     | -    | -    | 是         | 是             |
| 43 | 农业生态园安置小区二期   | 2013.03-2014.05 | 2.13  | 2.13  | 2.45  | 2015-2026 | 2.08  | 2.08  | 0.37     | -    | -    | 是         | 是             |
| 44 | 高张花园安置小区一期    | 2012.03-2014.12 | 3.67  | 3.67  | 5.90  | 2015-2027 | 5.90  | -     | 2.90     | 3.00 | -    | 是         | 是             |

| 序号 | 项目名称           | 建设期             | 总投资额   | 已完成投资  | 拟回款总额  | 计划回款期间    | 已确认收入  | 已收到回款 | 未来三年回款计划 |       |       | 是否签订合同或协议 | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|----------------|-----------------|--------|--------|--------|-----------|--------|-------|----------|-------|-------|-----------|---------------|
|    |                |                 |        |        |        |           |        |       | 2026     | 2027  | 2028  |           |               |
| 45 | 厦门路安置小区        | 2012.03-2013.06 | 0.15   | 0.15   | 0.17   | 2014-2026 | -      | -     | 0.17     | -     | -     | 是         | 是             |
| 46 | 南京路花园 18、19 号楼 | 2009.11-2011.06 | 0.15   | 0.15   | 0.17   | 2015-2027 | -      | -     | 0.09     | 0.08  | -     | 是         | 是             |
| 47 | 花河佳苑安置小区       | 2013.12-2016.12 | 3.00   | 3.00   | 3.45   | 2017-2028 | -      | -     | 1.73     | 1.04  | 0.68  | 是         | 是             |
| 48 | 柯山花园安置小区       | 2011.02-2013.05 | 3.27   | 3.27   | 3.86   | 2014-2018 | 3.86   | 3.86  | -        | -     | -     | 是         | 是             |
| 49 | 明光路安置小区        | 2009.03-2009.12 | 1.05   | 1.05   | 1.24   | 2010-2016 | 1.24   | 1.24  | -        | -     | -     | 是         | 是             |
| 50 | 轮窑安置小区         | 2012.10-2016.08 | 5.43   | 5.43   | 6.30   | 2017-2028 | 9.90   | 1.58  | 2.36     | 1.50  | 0.86  | 是         | 是             |
| 51 | 南马厂四期          | 2020.3-2022.10  | 8.47   | 8.47   | 8.75   | 2022-2026 | 6.56   | 6.56  | 2.19     | -     | -     | 是         | 是             |
| 52 | 高张花园二期         | 2020.1-2024.6   | 8.20   | 8.20   | 8.35   | 2022-2029 | 4.28   | 4.28  | 1.00     | 1.00  | 1.00  | 是         | 是             |
| 53 | 南马厂安置小区三期二标段   | 2022.6-2024.9   | 2.27   | 2.27   | 2.27   | 2023-2026 | 0.33   | 0.33  | 1.94     | -     | -     | 是         | 是             |
| 54 | 明远佳苑（一、二期）     | 2020-2025       | 30.00  | 24.19  | 27.82  | 2023-2029 | 11.99  | 9.00  | 2.00     | 2.00  | 2.00  | 是         | 是             |
| 合计 | -              | -               | 182.58 | 172.95 | 199.89 | -         | 117.70 | 65.63 | 54.33    | 39.03 | 18.26 | -         | -             |

注：1、发行人上述已完工安置房中存在回款期间与回款计划不符的情况，主要是有部分项目未按回款计划回款，主要集中在 2021 年，受宏观环境影响，淮安经开区管委会未能按照原先回款计划约定向发行人支付回款，将回款计划延后。委托代建协议中未明确约定回款时间，回款情况与协议约定不存在矛盾。

2、因合同变更因素，2024 年明远佳苑项目由委托代建调整为市场化销售。

截至 2026 年 3 月末，发行人暂无在建及拟建安置房项目。

②基础设施项目

表：截至 2026 年 3 月末发行人已完工基础设施及综合性项目情况

单位：亿元

| 序号 | 项目名称          | 建设期间            | 总投资额 | 已投资额 | 计划回款期间    | 拟回款额  | 已确认收入 | 已回款额 | 是否签订合同或协议 | 未来三年回款计划 |      |      | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|---------------|-----------------|------|------|-----------|-------|-------|------|-----------|----------|------|------|---------------|
|    |               |                 |      |      |           |       |       |      |           | 2026     | 2027 | 2028 |               |
| 1  | 天津路大桥         | 2009.04-2009.12 | 1.63 | 1.63 | 2010-2015 | 1.87  | 1.87  | 1.87 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 2  | 通甫路大桥         | 2009.04-2009.12 | 1.03 | 1.03 | 2010-2015 | 1.22  | 1.22  | 1.22 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 3  | 运河南路          | 2010.02-2010.12 | 0.20 | 0.20 | 2010-2015 | 0.23  | 0.23  | 0.23 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 4  | 柯山路           | 2010.02-2010.12 | 0.39 | 0.39 | 2010-2015 | 0.45  | 0.45  | 0.45 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 5  | 明远路           | 2010.02-2010.12 | 0.41 | 0.41 | 2010-2015 | 0.47  | 0.47  | 0.47 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 6  | S237 省道跨海口路大桥 | 2009.10-2011.10 | 0.91 | 0.91 | 2012-2016 | 1.07  | 1.08  | 1.07 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 7  | 南马厂跨京沪高速大桥工程  | 2010.10-2013.10 | 1.07 | 1.07 | 2014-2018 | 1.26  | 1.26  | 1.26 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 8  | 康马路大桥         | 2011.05-2012.12 | 0.54 | 0.54 | 2013-2018 | 0.64  | 0.64  | 0.64 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 9  | 都梁大道建设工程      | 2018-2020       | 9.00 | 7.99 | 2022-2028 | 10.35 | 5.00  | 5.00 | 是         | 1.80     | 1.80 | 1.75 | 是             |
| 10 | 国槐大道南延建设工程    | 2018-2020       | 3.00 | 2.21 | 2022-2028 | 3.45  | -     | -    | 是         | 1.55     | 1.00 | 0.90 | 是             |
| 11 | 虎山路东延建设工程     | 2018-2020       | 4.00 | 3.50 | 2022-2028 | 4.60  | -     | -    | 是         | 1.50     | 1.50 | 1.60 | 是             |
| 12 | 景会寺一期         | 2010.06-2014.12 | 1.50 | 1.50 | 2015-2021 | 1.73  | 1.73  | 1.73 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 13 | 中华汉字文化艺术园一期   | 2010.09-2015.08 | 3.00 | 3.00 | 2016-2027 | 3.45  | -     | -    | 是         | 2.77     | 0.68 |      | 是             |
| 14 | 东城综合市场        | 2011.08-2012.02 | 0.50 | 0.50 | 2013-2026 | 0.58  | -     | -    | 是         | 0.58     | -    | -    | 是             |

| 序号 | 项目名称            | 建设期间            | 总投资额  | 已投资额  | 计划回款期间    | 拟回款额  | 已确认收入 | 已回款额  | 是否签订合同或协议 | 未来三年回款计划 |      |      | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|-----------------|-----------------|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-----------|----------|------|------|---------------|
|    |                 |                 |       |       |           |       |       |       |           | 2026     | 2027 | 2028 |               |
| 15 | 垂钓中心（都市农庄）      | 2010.06-2011.05 | 1.20  | 1.20  | 2012-2020 | 1.38  | 1.38  | -     | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 16 | 开发区图书馆          | 2013.06-2015.06 | 0.40  | 0.40  | 2016-2026 | 0.46  | -     | -     | -         | 0.46     | -    | -    | 是             |
| 17 | 东城青春苑（徐杨企业服务中心） | 2011.05-2013.06 | 3.41  | 3.41  | 2014-2018 | 4.02  | 4.02  | 4.02  | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 18 | 天津路小学           | 2010.10-2012.06 | 4.40  | 4.40  | 2013-2018 | 5.20  | 5.20  | 5.20  | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 19 | 南京林业大学南方学院一、二期  | 2009.11-2011.11 | 10.99 | 10.99 | 2012-2018 | 12.97 | 12.97 | 12.97 | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 20 | 南京林业大学南方学院三期    | 2011.05-2013.05 | 6.75  | 6.75  | 2014-2018 | 7.97  | 7.97  | 7.97  | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 21 | 高职校             | 2012.10-2014.10 | 4.45  | 4.45  | 2015-2018 | 5.25  | 5.25  | 5.25  | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 22 | 中科院水生所          | 2015.06-2015.12 | 0.45  | 0.45  | 2016-2019 | 0.53  | 0.53  | 0.53  | 是         | -        | -    | -    | 是             |
| 23 | 书香花海            | 2016.08-2017.06 | 1.00  | 1.00  | 2018-2027 | 1.18  | -     | -     | 是         | 0.71     | 0.47 | -    | 是             |
| 24 | 深圳路小学           | 2017.02-2018.08 | 1.00  | 1.00  | 2018-2026 | 2.18  | 0.94  | 0.94  | 是         | 1.24     | -    | -    | 是             |
| 25 | 开发区高级中学         | 2017.10-2019.09 | 3.50  | 3.50  | 2020-2026 | 5.95  | 5.95  | 4.42  | 是         | 1.53     | -    | -    | 是             |
| 26 | 检察院装修           | 2018.02-2018.09 | 0.25  | 0.25  | 2018-2026 | 0.30  | 0.25  | 0.25  | 是         | 0.05     | -    | -    | 是             |
| 27 | 法律咨询中心（新城）      | 2018.10-2020.06 | 1.50  | 1.50  | 2021-2026 | 2.38  | 2.38  | 1.57  | 是         | 0.81     | -    | -    | 是             |
| 28 | 开发区工业产品展销中心     | 2019.11-2020.06 | 0.75  | 0.75  | 2021-2024 | 0.89  | 0.89  | 0.89  | 是         | -        | -    | -    | 是             |

| 序号 | 项目名称            | 建设期间            | 总投资额  | 已投资额  | 计划回款期间    | 拟回款额  | 已确认收入 | 已回款额  | 是否签订合同或协议 | 未来三年回款计划 |       |      | 是否按照合同或协议执行回款 |
|----|-----------------|-----------------|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-----------|----------|-------|------|---------------|
|    |                 |                 |       |       |           |       |       |       |           | 2026     | 2027  | 2028 |               |
| 29 | 盱眙经发区道路改造升级一期项目 | 2017.11-2023.06 | 5.00  | 3.66  | 2023-2027 | 5.75  | 0.95  | 0.95  | 是         | 2.43     | 2.41  |      | 是             |
| 30 | 马坝村级土地综合整治工程项目  | 2021.03-2023.03 | 6.00  | 6.69  | 2023-2029 | 6.90  | 5.32  | -     | 是         | 2.20     | 2.20  | 2.20 | 是             |
| 31 | 香樟路及圣山路东延道路     | 2021.07-2023.05 | 3.00  | 2.08  | 2023-2027 | 3.45  | 1.35  | 1.35  | 是         | 1.00     | 1.10  |      | 是             |
| 合计 | -               | -               | 81.23 | 77.36 | -         | 98.13 | 69.30 | 60.25 | -         | 18.63    | 11.16 | 6.45 | -             |

注：发行人上述已完工项目有部分未按回款计划回款，主要集中在 2020 年和 2021 年。因宏观环境影响，淮安经开区管委会未能按照原先回款计划约定向发行人支付回款，将回款时间延后。

表：截至报告期末发行人在建基础设施及综合性项目情况

单位：亿元、%

| 序号 | 项目名称               | 项目类别 | 项目所在地    | 总投资   | 已投资  | 自有资金比例 | 已确认收入 | 已回款 | 建设周期            | 回款周期      | 资本金是否到位 | 是否签订合同或协议 | 是否合法合规 | 未来三年投资计划 |        |        |
|----|--------------------|------|----------|-------|------|--------|-------|-----|-----------------|-----------|---------|-----------|--------|----------|--------|--------|
|    |                    |      |          |       |      |        |       |     |                 |           |         |           |        | 2026 年   | 2027 年 | 2028 年 |
| 1  | 江苏盱眙经济开发区 5G 物流产业园 | 综合项目 | 盱眙县经济开发区 | 12.89 | 2.11 | 30.00  | -     | -   | 2021.12-2026.12 | 2023-2028 | 是       | 是         | 是      | 4.50     | 4.50   | 1.78   |
|    | 合计                 |      |          | 12.89 | 2.11 |        |       |     |                 |           |         |           |        | 4.50     | 4.50   | 1.78   |

截至 2026 年 3 月末，发行人主要拟建基础设施及综合性项目情况如下：

表：2026 年 3 月末发行人拟建项目情况表

| 序号 | 项目主体 | 项目            | 总投资<br>(亿元) | 总建筑面积<br>(平方米)   | 投资计划及投资进<br>度安排 |
|----|------|---------------|-------------|------------------|-----------------|
| 1  | 开发控股 | 诺德低碳智造产业<br>园 | 2.50        | 50,000.00        | 待定              |
| 合计 |      |               | <b>2.50</b> | <b>50,000.00</b> |                 |

#### （4）行业地位及竞争情况

发行人是开发区内主要负责城市基础设施投融资建设的公司，发行人承担着开发区城市基础设施建设、房地产开发及市政府重大项目工程建设等职能，且在城市基础设施建设地位、公司实力等方面均有较大的竞争优势。

## 2、土地开发业务

### （1）业务模式

公司土地开发业务由发行人本部负责运营。业务模式为：发行人根据经营需要和市场状况，将自有土地移交给土地储备中心进行出让，由土地储备中心根据协议向发行人支付土地转让收入，发行人按照土地转让协议金额确认营业收入。发行人出让的土地均为自行购置的商业用地及工业用地等可出让地，为发行人自有业务，土地转让前权属归属于发行人。满足《土地法》、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等相关法律法规要求。

### （2）会计处理

资产负债表会计项目处理：发行人通过招拍挂方式取得土地时借记“存货-待开发土地”，贷记“银行存款”，移交给土储中心，确认土地出让收入借记“应收账款”、贷记“存货-待开发土地”，收到土地出让收入现金时借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

利润表项目会计处理：确认土地出让收入计入主营业务收入，相关地块原有的出让金和土地增值税等费用计入主营业务成本，相关税费列示“税金及附加”项目，最终形成公司的净利润。

现金流量表项目会计处理：按正常的商品销售进行处理。

### （3）经营情况

2024年，发行人出让土地明细如下：

单位：平方米、万元

| 时间     | 地块位置       | 土地面积       | 确认收入金额    |
|--------|------------|------------|-----------|
| 2024 年 | 枚皋路南侧承德路西侧 | 18,190.00  | 1,976.59  |
|        | 天津路西侧地块    | 83,660.60  | 27,573.84 |
|        | 机场路农贸市场    | 11,293.10  | 1,604.24  |
|        | 小计         | 113,143.70 | 31,154.67 |

受所在开发区规划和土地市场需求影响，2025年发行人未开展土地开发业务。

#### （4）行业地位及竞争情况

发行人作为淮安经济开发区最大的基础设施建设企业，公司在淮安经济开发区一级经营性土地开发、出让领域具有较大优势。公司土地开发运营业务在开发区土地开发领域具有一定的垄断经营地位，通过土地运作，与开发区财政分享土地出让收益。但土地出让受经开区整体土地规划及市场需求的影响，存在一定的波动。

### 3、房产销售业务

#### （1）业务模式

公司本部具备二级房地产开发资质，目前发行人房地产开发的经营主体是淮安开发控股有限公司（母公司）。公司自营房地产开发主要包括三方面内容：一、商业化住宅项目；二、商业地产开发；三、工业厂房开发建设。公司负责房地产开发项目的前期立项和后期销售，工程的设计及建设外包给施工方。

发行人用于商品房开发的土地全部系发行人通过“招、拍、挂”从二级市场取得的出让土地，并相应办理了《国有土地使用权证》。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。工程款支付根据现场实际完成进度及合同约定条款支付。

发行人房地产销售采取自行销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，综合考量当时的销售情况及房地产市场行情等因素制定销售策略和销售推广计划，组织销售团队进行销售。

发行人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。

发行人房地产销售业务为自有业务，不涉及政府委托代建。

#### （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”，贷记“银行存款”。房地产项目竣工验收合格后，“存货”转为“存货-库存商品”。预收房款

时，借记：“银行存款”，贷记：“预收账款”，确认收入时，借记：“预收账款”，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-库存商品”。最终形成经营的净利润。

### （3）业务情况

**表：2026 年 3 月末发行人已完工房地产项目情况表**

单位：平方米、万元

| 序号 | 项目名称                 | 项目性质 | 总可售面积      | 累计已售面积     | 累计已售金额    | 项目回款金额（资金回笼情况） | 备注                    |
|----|----------------------|------|------------|------------|-----------|----------------|-----------------------|
| 1  | 东城江南一、二期             | 商业住宅 | 102,039.54 | 102,039.54 | 59,935.04 | 59,935.04      | 已售完                   |
| 2  | 东城江南三期               | 商业住宅 | 103,889.45 | 103,889.45 | 99,125.36 | 99,125.36      | 已售完                   |
| 3  | 东城佳园                 | 商业住宅 | 86,933.34  | 86,853.80  | 29,267.58 | 29,267.58      | 剩余面积为自持物业             |
| 4  | 东城国际写字楼              | 商业地产 | 22,102.66  | 12,146.38  | 8,306.88  | 8,306.88       | 除已售面积外，剩余部分用于出租，不对外销售 |
| 5  | 东城现代城商业区             | 商业地产 | 23,751.06  | 11,240.37  | 8,429.53  | 8,429.53       | 除已售面积外，剩余部分用于出租       |
| 6  | 东城新锐园                | 商业住宅 | 29,036.13  | 29,036.13  | 16,180.75 | 16,180.75      | 已售完                   |
| 7  | 柯山花园二期商业用房 1 号楼      | 商业地产 | 3,853.93   | 3,561.18   | 2,647.57  | 2,647.57       | 剩余面积出租                |
| 8  | 柯山花园二期商业用房 2 号楼-4 号楼 | 商业地产 | 12,244.52  | 12,244.52  | 5,458.28  | 5,458.28       | 已售完                   |
| 9  | 汇金云谷一期               | 商业地产 | 145,252.50 | 926.59     | 1,027.07  | 1,027.07       | 销售中、出租中               |
| 10 | 新强（徐杨）商业街            | 商业地产 | 2,865.85   | 1,781.96   | 952.55    | 952.55         | 剩余面积出租                |
| 11 | 东城千江月府               | 商业住宅 | 46,283.81  | 19,991.28  | 19,697.10 | 16,563.23      | 销售中                   |
| 12 | 淮安智慧谷科研成果转化中         | 商业住宅 | -          | -          | -         | 出租             | 出租中                   |

|    | 心项目          |          |            |            |            |            |     |
|----|--------------|----------|------------|------------|------------|------------|-----|
|    | 商业住宅小计       |          | 578,252.79 | 383,711.20 | 251,027.71 | 247,893.84 |     |
| 13 | 日资工业园        | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 出租中 |
| 14 | 甬林电子扩建       | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 待出租 |
| 15 | 欧美工业园一期      | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 出租中 |
| 16 | 欧美工业园二期      | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 出租中 |
| 17 | 甬林电子新建       | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 出租中 |
| 18 | PCB 产业园一期、二期 | 工业<br>厂房 | -          | -          | -          | 出租         | 出租中 |
|    | 工业厂房小计       |          |            |            |            |            |     |
|    | 总计           |          | 578,252.79 | 383,711.20 | 251,027.71 | 247,893.84 |     |

发行人已完工房地产项目整体去化情况较好，剩余东城千江月府及汇金云谷一期项目暂未完成销售，主要情况如下：

东城千江月府项目于2023年12月2日取得预售许可证，2024年6月项目完工，截至2026年3月末，销售进度约为43%，受房地产市场影响项目销售进度不及预期，但销售时间较短，未出现滞销等不利情况，目前发行人已采取加大销售宣传等多种措施推进销售工作。东城千江月项目计入存货开发成本科目，由于目前仍在正常销售，预计不会出现大额损失，未计提减值。

汇金云谷为写字楼项目，主要包含3栋写字楼，后续计划对1号进行整楼出售，2、3号楼以自持运营为主。截至报告期末，累计已销售面积926.59平方米，累计盘活面积约3万平方米。汇金云谷2、3号楼目前已成功入驻62家企业，现场办公人数约547人，企业类型涵盖设计、物业管理、保险、律所、传媒、商贸、物流、共享办公、跨境电商、酒店等多种行业。汇金云谷1号楼拟整体出售，目前已与买方初步达成意向，预计本年度完成房产出售。汇金云谷项目计入存货开发成本科目，预计正常租售，不会出现大额损失，未计提减值。

#### （4）行业地位及竞争情况

发行人具备二级房地产开发资质，是开发区内重要的房地产开发企业，业务类型涉及商业住宅、商业地产及工业地产，物业类型丰富，具有区域竞争力。

#### 4、资产租赁业务

发行人资产租赁业务主要由本部和子公司淮安市高教园区投资实业有限公司承担，出租标的主要为自有办公用房及管网设备。承租方主要为淮安经济技术开发区党政办公室等开发区内国资企业和行政单位进行整租。

**表：截至2026年3月末发行人主要资产租赁业务情况表**

单位：平方米、万元/年

| 出租标的     | 标的位置                | 出租方             | 建筑面积       | 承租方                  | 单位租金                   | 资产科目   |
|----------|---------------------|-----------------|------------|----------------------|------------------------|--------|
| 办公楼      | 淮安市经济技术开发区迎宾大道 66 号 | 淮安市高教园区投资实业有限公司 | 29,606.35  | 淮安经济技术开发区党政办公室       | 第一年 994.77 万元，每三年递增 5% | 固定资产   |
| 办公楼      | 黄元路以南、宁连路以东书香花海     | 淮安开发控股有限公司      | 26,767.20  | 淮安经济技术开发区党政办公室       | 第一年 963.62 万元，每三年递增 5% | 存货     |
| 自来水、电力管网 | 开发区内自来水管网、电力管网      | 淮安开发控股有限公司      | -          | 淮安市鑫力电力建设发展有限公司      | 15,000.00              | 固定资产   |
| 办公楼等     | 软件园一期               | 淮安软件园管理发展有限公司   | -          | 医视界、楚淮软件、民福康、信软等入园企业 | 1,130.18               | 投资性房地产 |
| 工业厂房     | 日资工业园、欧美工业园等        | 淮安开发控股有限公司      | 260,496.00 | 伟勤富、淮特光电等入园企业        | 1,953.88               | 固定资产   |

报告期末，发行人租赁业务对应的租赁资产记账科目包括存货、固定资产及投资性房地产。

软件园一期计入投资性房地产科目，记账方式符合企业会计准则要求。

淮安市经济技术开发区迎宾大道 66 号、日资工业园、欧美工业园等厂房计入固定资产主要系上述资产未明确后续仅用于出租还是用于出售，同时上述资产部分为公司及下属子公司自用资产，因此记在固定资产科目，未计入投资性房地产科目，上述记账方式未违反会计准则要求。

黄元路以南、宁连路以东书香花海等计入存货科目，主要系上述资产均为公司自建资产，达到可出租状态后即进行了出租，但尚未完成竣工验收，因此仍然计在存货科目，未计入投资性房地产科目，上述记账方式未违反会计准则要求。

发行人租赁资产均按照成本记账，资产经营状况正常，不存在资产价值虚高的情况。

## 5、物业管理业务

公司物业管理业务由一级子公司淮安新区物业管理有限公司运营，该公司主要为淮安经开区范围内的工业园区、办公场所和住宅小区提供物业管理服务。物业管理板块 2024-2025 年及 2026 年 1-3 月收入分别为 1,779.55 万元、4,046.85 万元和 433.35 万元，占总收入比重的 0.45%、1.02%和 0.65%。

## 6、酒店服务业务

酒店服务板块 2024-2025 年及 2026 年 1-3 月收入分别为 492.24 万元、606.14 万元和 0.00 万元，占总收入比重的 0.12%、0.15%和 0.00%。公司酒店服务原主要由一级子公司淮安安澜国际酒店有限公司运营，旗下酒店包括安澜国际酒店、涟水机场空港宾馆。此外，发行人的下属子公司淮安港淮建设发展有限公司投资成立了淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司，淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司负责运营大江户温泉度假酒店，大江户温泉度假酒店于 2020 年开始正式运营。

根据《关于进一步做好经开区国有企业优化重组工作的通知》。2025 年淮安安澜国际酒店有限公司、淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司均已划出，发行人后续无酒店服务业务。

## 7、金融服务

2024-2025 年及 2026 年 1-3 月金融服务收入分别为 10,762.70 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总收入比重的 2.69%、0.00%和 0.00%。根据淮安经开区管委会 2019 年 4 月《关于做好淮安开发金融控股集团有限公司股权划拨工作的通知》（淮开管发[2019]28 号），将淮安开发金融控股集团有限公司（以下简称“金控公司”）全部股权从淮安市人民政府无偿划拨至发行人，并于 2019 年 6 月完成工商变更，公司合并范围新增类金融业务。金控公司成立于 2015 年，注册资本 30.00 亿元，截至报告期末实收资本 11.76 亿元，目前业务主要包括担保、小贷、

典当、创投、不良资产收购等，业务范围主要在淮安市及淮安经开区，由金控公司下属多个子公司分别负责，金控公司本部主要承担管理职能。

根据《关于进一步做好经开区国有企业优化重组工作的通知》，2024 年淮安开发金融控股集团有限公司的控股股东已由发行人变更为淮安市开控实业投资发展集团有限公司，淮安开发金融控股集团有限公司及其子公司将不再纳入合并范围。发行人子公司香港翔宇控股的孙公司江苏永泰融资租赁有限公司从事融资租赁业务，2026 年一季度末江苏永泰融资租赁有限公司不再纳入合并范围，发行人后续预计不再从事金融服务业务。

## 8、汽车销售业务

2021 年起发行人新增汽车销售业务，来源于子公司淮安智晟汽车销售服务有限公司。公司成立于 2020 年 9 月 11 日，为淮安科教产业投资控股有限公司三级子公司，注册资本金 1,000 万元，实缴 900 万元，2020 年 11 月 16 日获得沃尔沃汽车销售（上海）有限公司授权，是集沃尔沃汽车全系销售（Sale）、售后服务（Service）、零配件供应（Sparepart）、信息反馈（Survey）为一体的 4S 店。2026 年一季度末淮安智晟汽车销售服务有限公司不再纳入合并范围，发行人后续预计不再从事汽车销售业务。

### （四）发行人主营业务的合规性说明

#### 1、《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）

《中华人民共和国预算法》（2018 年修订）（简称“《预算法》”）第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。

除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。”

发行人开展工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务等不涉及新增地方政府债务，发行人的工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务不存在由

地方政府及其所属部门提供担保的情况。发行人的上述业务不存在违反《中华人民共和国预算法》的情形。

## 2、《政府投资条例》

《政府投资条例》第五条规定：“政府投资应当与经济社会发展水平和财政收支状况相适应。国家加强对政府投资资金的预算约束。政府及其有关部门不得违法违规举借债务筹措政府投资资金。”

发行人开展的工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务为发行人根据业务需要进行投资建设，不涉及政府投资行为，相关开发建设、运营资金不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金的情形。

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

发行人开展的工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务不存在为地方政府举借债务的情形，不存在新增政府债务的情况。发行人不属于地方政府融资平台，不承担政府融资职能，不存在地方政府为发行人债务提供担保的情况。

根据募集说明书的约定，发行人本期债券募集资金拟全额用于偿还公司债券本金，本期债券不涉及新增地方政府债务；本期债券募集资金不用于购置土地，不用于地方政府融资平台，不用于偿还地方政府债务或者用于公益性项目，不用于转借他人。

4、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）

（1）根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号），地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源，不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为。

发行人不存在违反财预〔2017〕50 号文规定而违规注入公益性资产、储备土地的情形。发行人不属于地方政府融资平台，不存在地方政府承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情形。

（2）根据《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号），进一步健全信息披露机制，融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府举债一律采取在国务院批准的限额内发行地方政府债券方式，除此以外地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。地方政府及其所属部门不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债。

发行人不属于地方政府融资平台。发行人已承诺本期债券的发行不涉及新增地方政府债务，本期债券的募集资金不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不存在违反上述规定的情况。发行人债务融资除采用信用借款、自有资产抵质押以及第三方企业保证担保外，不存在由地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体为发行人融资提供保证担保或承诺承担偿债责任的情形，也不存在以机关事业单位及社会团体的国有资产为发行人融资进行抵质押担保的情形。地方政府及其所属部门未通过出具担保函、承诺函等直接或变相担保协议，为发行人融资进行担保。

5、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）根据《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）的规定，把防范化解地方政府隐性债务风险作为重要的政治纪律和政治规矩，坚决遏制隐性债务增量，妥善处置和化解隐性债务存量。完善常态化监控机制，进一步加强日常监督管理，决不允许新增隐性债务上新项目、铺新摊子。强化国有企事业单位监管，依法健全地方政府及其部门向企事业单位拨款机制，严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。金融机构要审慎合规经营，尽职调查、严格把关，严禁要求或接受地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议。清理规范地方融资平台公司，剥离其政府融资职能，对失去清偿能力的要依法实施破产重整或清算。健全市场化、法治化的债务违约处置机制，鼓励债务人、债权人协商处置存量债务，切实防范恶意逃废债，保护债权人合

法权益，坚决防止风险累积形成系统性风险。加强督查审计问责，严格落实政府举债终身问责制和债务问题倒查机制。

发行人不属于地方政府融资平台，发行人开展的工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务，相关开发建设、运营资金不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金以及增加政府隐性债务的情形，发行人对外融资不存在党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。

综上所述，发行人工程建设业务、土地开发业务、资产租赁业务符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50 号）及《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5 号）等关于地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

## （五）发行人所在行业现状及前景

### 1、城市基础设施建设行业

#### （1）我国城市基础设施建设业现状及前景

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

改革开放三十多年以来，伴随我国社会经济的快速发展和财政收入的稳定增长，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了

一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，使得我国城市基础设施建设取得了显著成就，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。

国家统计局发布的《中华人民共和国 2025 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2025 年末，初步核算，全年国内生产总值 1,401,879.00 亿元，比上年增长 5.00%；全年全国固定资产投资（不含农户）485,186.00 亿元，比上年下降 3.80%。

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

## （2）淮安市城市基础设施建设业现状及前景

2018 年，淮安市确立了“江淮生态经济区中心城市、淮河生态经济带引领城市、大运河文化带标志城市、东部沿海现代综合交通枢纽、现代绿色产业基地和生态文旅水城”的发展定位，在基础设施建设方面确立了重大项目。2025 年，实施 5 大类 62 个中心城市建设重点项目、完成投资 121.7 亿元。改造老旧小区 68 个、城中村 1111 户。城市生命线安全工程市县一体化监管平台上线运行，深入推进“不淹不涝”城市建设。扎实推进城市“灰空间”治理，综合利用闲置土地 9800 亩，新增开放共享绿地 80 万平方米。实施物业管理“四加强四提升”行动，12345 热线物业类投诉下降 26.7%。综合交通体系不断健全。建成淮安港三期自动化码头、黄码港智慧港等一批产业功能配套项目，内河集装箱吞吐量保持全省第一，外贸集装箱运量增长 37.7%，涟水机场货邮吞吐量增长近七成，港产城融合等工作入选部、省交通强国建设试点典型经验。264 省道淮安段基本竣工、涟水南段全面开建，为加快宁连公路穿城段外绕打下基础。道路畅通指数持续保持全国前列。生态环境持续改善。PM<sub>2.5</sub> 浓度改善 5.9%，臭氧浓度连续四年全省最优。加强大运河保护利用，在全省率先出台南水北调水源安全保障方案，国省考断面水质优Ⅱ比例连续五年苏北第一。新增 81 个省绿色工厂、创历年新高，省绿色工业园区实现市域全覆盖。

2026 年淮安市继续提升城市功能品质，强化精致建设，注重精明增长。计划实施 67 个城建重点项目，年度投资 120 亿元。扎实推动有机更新，在主城区试点“集中连片”以旧换新和“以点带面”自主更新，因地制宜开展完整社区建设，有序推动“好房子”开发上市。深化城市“灰空间”治理，纵深推进环境综合整治利用，实现空间增值与治理增效同步提升。强化精细化管理服务，规范优化餐饮外摆和便民疏导点，既要整洁有序，也要人间烟火。持续开展物管服务提质增效行动，多措并举推行社区管小区、物管信托制等模式，有效提升 300 个以上薄弱小区物管服务水平。做好文脉赓续文章，加快修编《淮安历史文化名城保护规划》，严格落实文勘前置制度，加大历史文化街区保护利用力度，推动历史建筑、传统风貌与现代城市功能有机融合。。

## 2、土地开发整理行业现状和前景

### （1）我国土地开发整理行业现状和前景

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

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

### （2）淮安市土地开发整理行业现状和前景

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

### 3、房地产销售行业现状和前景

#### （1）我国房地产行业现状和前景

根据国家统计局公布的全国新建商品房销售数据，2025 年，全国新建商品房销售面积 8.81 亿平方米，比上年下降 8.70%，其中住宅销售面积下降 9.20%。全国新建商品房销售额 8.39 万亿元，下降 12.60%，其中住宅销售额下降 13.00%。

在投资方面，2025 年全国房地产开发投资 8.28 万亿元，比上年下降 17.20%。其中，住宅投资 6.35 万亿元，下降 16.30%。受行业深度调整及相关调控政策影响，房企及其上下游关联产业仍将持续面临经营与增长压力。

#### （2）淮安房地产销售行业现状和前景

根据《淮安市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，淮安二〇三五年远景目标，围绕建设要素涌动、活力迸发的“创新淮安”，建设和合南北、通济江淮的“开放淮安”，建设清新疏朗、自然水韵的“美丽淮安”，建设共建共享、文明和谐的“幸福淮安”等四个方面，形成 2025 年的主要目标安排，设置经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高和安全保障等 5 大类 37 个主要指标。

改善城乡居民住房条件方面，计划建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应保障体系，稳步推进保障性房源统筹建设、分类管理，扩大政策性租赁住房供给，缓解中低收入者和外来务工人员、新就业人员住房难问题。加快棚户区（危旧房）、老旧小区综合改造步伐，大力推行成品住房和住

宅装配化装修，提升小区物业管理服务水平，在实现“住有所居”基础上向“住有宜居”迈进。到 2025 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率、城镇棚户区（危旧房）改造覆盖率分别达 33%、100%。有序推进农民集中居住区建设，全面提升农房改善项目品位和特色，打造一批功能现代、绿色环保、治理有效、宜居宜业的特色社区。

## （六）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

### 1、发行人的竞争优势

#### （1）区域经济的迅速发展

发行人所在的江苏省经济实力雄厚，淮安，作为江苏北部的重要城市，正崛起为江苏省第四大经济圈的中心。淮安位于经济发达的长江三角洲经济区，邻近胶东半岛及环渤海经济区，受长江三角洲经济区中的上海、杭州、苏州、无锡、南京和环渤海经济区中的北京、天津、青岛等城市的辐射，同时，通过陇海铁路和贯通中国中西部的高速公路辐射我国中西部地区。开发区紧邻淮安老市区东侧，现处于新城市规划的中心区域，开发建设前景良好。开发区交通便捷，发展基础不断完善优化。新长铁路淮安站、淮安新港码头、京沪（北京-上海）高速淮安出口、同三（黑龙江同江-海南三亚）、宁连（南京-连云港）高速公路淮安出口均在开发区境内。发达便捷的交通，使开发区不仅融入了上海经济圈，而且拉近了与国内大都市以及毗邻空港、通商口岸的时空距离。

淮安是江淮平原新兴的中等工业城市，工业门类齐全，非金属矿产资源丰富，其中，已探明岩盐储量 1,300 多亿吨，居世界首位，在制碱行业中具有举足轻重的作用；芒硝，是洗衣粉等日化用品的主要原料，储量 1 亿吨，为华东地区之冠；凹凸棒粘土（也称“千用土”），广泛应用于建材、食品、化肥、农药等行业，储量占全国的 70%；石油储量 4,000 万吨，天然气储量 4.2 亿立方米。淮安也是全国重要商品粮与副食品基地之一和重要淡水鱼产区之一。目前，淮安市下辖 4 区 4 县，开发区计划单列，总面积 10,072 平方公里，总人口 560 多万。

近年来淮安市经济增长较快，在宏观经济下行压力较大的情况下，淮安市经济运行总体较为平稳。

2025 年，淮安市全年实现地区生产总值 5630.11 亿元、同比增长 5.9%；规模以上工业增加值较上年增长 8.1%。投资结构持续优化升级，产业项目攻坚成

效显著，全市亿元以上产业项目新开工 573 个、新竣工 489 个，其中工业项目占比达 85%，重大产业项目持续落地投产，有力夯实全市工业经济发展根基。

淮安经济技术开发区成立于 1992 年，经江苏省人民政府批准于 1993 年 10 月成为省级开发区；2010 年 11 月，经国务院办公厅[2010]159 号文批准，升级为国家级经济技术开发区。开发区内建有国家级综合保税区、国家级留学人员创业园、高等教育园区、盐化工集中区、物流园、海关通关节点、台商工业园、淮安软件园等一批各具特色的功能区。开发区紧邻主城区东侧，位于淮安市城区未来发展的中心区域，常住人口 30.33 万人。

招商引资方面，随着区内基础设施趋于成熟，园区配套功能得到完善，产业结构日趋合理，已吸引了美国、日本、韩国和香港、台湾等 20 多个国家和地区的企业入驻，累计达到 4,000 多家，外资企业 300 多家，园区重点发展了以敏实为代表的新能源汽车及零部件、以卧龙电机为代表的智能装备、以晟德药业为代表的生命健康三大战略性新兴产业和以富士康为代表的 IT、以台玻为代表的盐化新材料两大主导产业，形成“3+2”产业集聚发展的格局。服务业方面，园区重点发展四个特色产业：以淮安掇蛋网为代表的电子商务，以华润苏果、普洛斯、宇培、新地等为代表的现代物流，以麦德龙、大润发、亿丰时代广场、建滔商业广场、仕泰隆、博德五金、锦绣国际装饰城为代表的综合商贸，以西游记主题乐园为代表的文化旅游产业。此外，园区内服务外包产业也快速发展，中国移动淮安呼叫中心、微软、搜狐、阿里巴巴、浙大网新等一批知名企业入驻园区。

## （2）发行人市场地位

发行人作为淮安市和开发区政府授权的负责筹集和管理城市建设资金、实施城市建设计划以及土地开发的法人独资企业，在城市基础设施建设领域和土地开发领域有着较强的竞争优势和广阔的发展前景。此外，发行人积极开拓房地产、物业管理、餐饮、资产租赁等业务，实现收益的多元化。发行人股东淮安市人民政府在发行人项目承接、资金筹措等方面可以给予强有力的支持。

## （3）发行人政策优惠

发行人的业务与开发区的发展有着密不可分的联系，在业务上得到开发区管委会的大力支持。根据开发区管委会《关于授权淮安开发控股有限公司进行资产运作的决定》（淮开管发[2010]249 号），开发区管委会授权发行人对开发

区经营性资产的管理、转让、开发；开发区经营性土地及“退二进三”项目进行运作，包括开发区经营性资产的管理、转让、开发；为招商引资项目提供相关资讯服务；负责开发配套相关工程建设业务。

发行人在淮安经济技术开发区内处于垄断经营地位。开发区管委会在发行人日常经营中给予较大支持力度。

## **2、发行人经营方针及战略**

发行人作为开发区内最主要的投资、建设和运营主体，承担着区域内安置房、基础设施建设及土地开发等项目的投资与运营；另一方面，发行人同时开展融资租赁及物业管理等新兴业务，较广的业务范围要求发行人进一步完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。

未来五年，发行人将进一步细化业务板块分类，进行精细化管理，进一步提升对区域开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力，在“十四五”期间为区域发展发光发热。

## **八、其他与发行人主体相关的重要情况**

无。

## 第五节 发行人主要财务情况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司2024年度合并及母公司审计报告、2025年度合并及母公司审计报告以及未经审计的2026年1-3月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

### 一、发行人财务报告总体情况

#### （一）发行人近年财务报告适用的会计制度

##### 1、2024 年度会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

##### 2、2025 年度会计政策变更

发行人原对投资性房地产采用成本模式核算，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，自 2025 年 12 月 31 日起，改按公允价值模式进行后续计量，此项会计政策变更采用追溯调整法。发行人调整了 2025 年年初留存收益及相关项目期初数。

执行上述会计政策对 2025 年 1 月 1 日的合并资产负债表、资产负债表及 2024 年度比较合并利润表、利润表影响如下：

单位：万元

| 受影响的报表项目 | 2025 年 1 月 1 日（合并资产负债表） |            | 2025 年 1 月 1 日（资产负债表） |            |
|----------|-------------------------|------------|-----------------------|------------|
|          | 调整前                     | 调整后        | 调整前                   | 调整后        |
| 投资性房地产   | 404,269.29              | 825,927.37 | 168,809.39            | 404,269.29 |
| 递延所得税负债  | 633.79                  | 102,393.91 | 0.00                  | 633.79     |
| 盈余公积     | 52,828.69               | 60,482.12  | 52,828.69             | 52,828.69  |
| 未分配利润    | 453,897.98              | 765,753.84 | 449,120.67            | 453,897.98 |
| 受影响的报表项目 | 2024 年度（合并利润表）          |            | 2024 年度（利润表）          |            |
| 营业成本     | 317,563.35              | 302,302.46 | 202,953.05            | 317,563.35 |
| 管理费用     | 22,232.36               | 22,183.21  | 3,209.23              | 22,232.36  |
| 公允价值变动收益 | -25.00                  | -2,094.64  | 0.00                  | -25.00     |
| 所得税费用    | 11,365.13               | 11,020.82  | 13,342.09             | 11,365.13  |

##### 3、2026 年 1-3 月会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

## （二）发行人近年财务报告审计情况

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）已对发行人 2024 年度以及 2025 年度合并财务报表及母公司财务报表进行了审计，并分别出具了利安达审字[2025]第 0600 号、利安达审字[2026]第 0600 号标准无保留意见审计报告。利安达会计师事务所（特殊普通合伙）具备证券、期货从业资格。发行人 2026 年 1-3 月合并及母公司报表未经审计。

## （三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

### 1、2024 年合并报表范围变化

表： 发行人 2024 年度合并报表变化情况

| 2024 年度新纳入合并范围的公司  |                     |              |      |
|--------------------|---------------------|--------------|------|
| 序号                 | 主体名称                | 业务性质         | 变化原因 |
| 1                  | 淮安科创产业投资有限公司        | 投资与资产管理      | 划拨   |
| 2                  | 江苏经发园区股权投资管理有限公司    | 资本市场服务       | 设立   |
| 3                  | 淮安市盱眙经开城建综合开发有限公司   | 房地产行业        | 设立   |
| 2024 年度不再纳入合并范围的公司 |                     |              |      |
| 序号                 | 主体名称                | 业务性质         | 变化原因 |
| 1                  | 淮安空港宾馆有限公司          | 酒店住宿         | 公司注销 |
| 2                  | 淮安城市开发建设有限公司        | 房屋建筑业        | 股权划转 |
| 3                  | 淮安开发金融控股集团有限公司      | 组织管理服务       | 股权划转 |
| 4                  | 淮安市淮融资产管理有限公司       | 投资与资产管理      | 股权划转 |
| 5                  | 淮安开发创业投资有限公司        | 投资与资产管理      | 股权划转 |
| 6                  | 淮安开发融资担保有限公司        | 组织管理服务       | 股权划转 |
| 7                  | 淮安市淮融航空融资租赁有限公司     | 融资租赁服务       | 股权划转 |
| 8                  | 淮安融信产业投资有限公司        | 金融信息服务       | 股权划转 |
| 9                  | 淮安经济技术开发区天润转贷服务有限公司 | 小额贷款公司服务     | 股权划转 |
| 10                 | 淮安市天润典当有限公司         | 典当           | 股权划转 |
| 11                 | 淮安市天润科技小额贷款有限公司     | 小额贷款公司服务     | 股权划转 |
| 12                 | 淮安市淮融商贸有限公司         | 批发业          | 股权划转 |
| 13                 | 江苏南丰机械制造有限公司        | 农副食品加工专用设备制造 | 股权划转 |
| 14                 | 淮安市百纳海拍卖有限责任公司      | 贸易经纪与代理      | 股权划转 |

### 2、2025 年合并报表范围变化

表： 发行人 2025 年度合并报表变化情况

| 2025 年度新纳入合并范围的公司  |                   |        |      |
|--------------------|-------------------|--------|------|
| 序号                 | 主体名称              | 业务性质   | 变化原因 |
| 1                  | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 园林绿化工程 | 划拨   |
| 2                  | 淮安日月洲文化旅游景区管理有限公司 | 食品零食   | 划拨   |
| 3                  | 盱眙县经发商业服务有限公司     | 房地产业   | 设立   |
| 2025 年度不再纳入合并范围的公司 |                   |        |      |

| 序号 | 主体名称            | 业务性质  | 变化原因 |
|----|-----------------|-------|------|
| 1  | 淮安安澜国际酒店有限公司    | 正餐服务  | 股权划转 |
| 2  | 淮安博先建设有限公司      | 房屋建筑业 | 股权划转 |
| 3  | 淮安涟泉大江户酒店管理有限公司 | 正餐服务  | 股权划转 |

### 3、2026 年 1-3 月合并报表范围变化

2026年1-3月较2025年合并范围：本期因股权划转不再纳入合并范围子公司4家，为淮安新区物业管理有限公司、江苏永泰融资租赁有限公司、淮安智晟汽车有限公司、淮安市天威机械有限公司。

## 二、发行人财务会计信息及主要财务指标

以下数据均来自于发行人2024-2025年度经审计的合并及母公司审计报告以及2026年1-3月未经审计的合并及母公司财务报表。

### （一）财务会计信息

发行人报告期内的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 1、合并资产负债表

单位：万元

| 项目            | 2026 年 3 月末         | 2025 年末             | 2024 年末             |
|---------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 货币资金          | 703,265.35          | 438,686.03          | 193,015.55          |
| 应收票据          | 10,333.23           | 1,350.58            | 15,355.54           |
| 应收账款          | 1,300,399.05        | 1,259,264.86        | 1,071,654.73        |
| 应收款项融资        | -                   | 50.06               | -                   |
| 预付款项          | 329,447.86          | 324,065.07          | 356,159.73          |
| 其他应收款         | 3,364,488.04        | 3,531,536.27        | 3,593,220.68        |
| 发放贷款和垫款       | -                   | -                   | -                   |
| 存出担保保证金       | -                   | -                   | -                   |
| 存货            | 3,934,564.50        | 4,066,356.71        | 3,947,032.45        |
| 一年内到期的非流动资产   | -                   | -                   | -                   |
| 其他流动资产        | 75,456.67           | 89,808.93           | 40,408.78           |
| <b>流动资产合计</b> | <b>9,717,954.71</b> | <b>9,711,118.52</b> | <b>9,216,847.47</b> |
| 长期应收款         | 1,485.16            | 1,485.16            | 965.91              |
| 长期股权投资        | 191,361.36          | 164,404.77          | 159,979.27          |
| 其他权益工具投资      | 29,249.54           | 29,249.54           | 45,925.51           |
| 其他非流动金融资产     | 47,715.72           | 64,215.72           | 16,461.73           |
| 投资性房地产        | 1,055,061.06        | 1,055,061.06        | 825,927.37          |
| 固定资产          | 269,530.78          | 279,623.01          | 426,301.11          |

| 项目                        | 2026 年 3 月末          | 2025 年末              | 2024 年末              |
|---------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 在建工程                      | 78,683.87            | 72,727.04            | 53,185.34            |
| 无形资产                      | 67,243.43            | 68,988.57            | 38,479.77            |
| 长期待摊费用                    | 10,642.50            | 10,658.88            | 16,165.70            |
| 其他非流动资产                   | 84,715.96            | 85,515.96            | 29,508.57            |
| 递延所得税资产                   | 7,150.19             | 7,150.20             | 6,029.59             |
| <b>非流动资产合计</b>            | <b>1,842,839.55</b>  | <b>1,839,079.89</b>  | <b>1,618,929.88</b>  |
| <b>资产总计</b>               | <b>11,560,794.26</b> | <b>11,550,198.42</b> | <b>10,835,777.35</b> |
| 短期借款                      | 608,959.00           | 437,557.00           | 400,452.50           |
| 应付票据                      | 109,000.00           | 39,000.00            | 19,187.50            |
| 应付账款                      | 56,826.12            | 56,339.03            | 43,467.35            |
| 合同负债                      | 13,172.99            | 13,172.99            | 14,757.73            |
| 预收款项                      | 4,735.68             | 2,899.05             | 2,769.77             |
| 应付职工薪酬                    | 114.53               | 222.43               | 202.46               |
| 应交税费                      | 163,055.50           | 164,294.88           | 146,802.91           |
| 其他应付款                     | 1,536,579.71         | 1,526,313.84         | 433,967.15           |
| 一年内到期的非流动<br>负债           | 720,989.76           | 744,967.55           | 1,385,776.98         |
| 其他流动负债                    | 712,237.59           | 807,798.24           | 837,122.71           |
| <b>流动负债合计</b>             | <b>3,925,670.87</b>  | <b>3,792,565.00</b>  | <b>3,284,507.06</b>  |
| 长期借款                      | 1,363,346.96         | 1,319,126.15         | 1,226,427.02         |
| 应付债券                      | 957,660.60           | 1,020,582.69         | 1,168,856.79         |
| 长期应付款                     | 414,494.64           | 415,330.03           | 250,499.13           |
| 递延所得税负债                   | 110,048.99           | 110,652.19           | 102,393.91           |
| 递延收益                      | -                    | -                    | -                    |
| <b>非流动负债合计</b>            | <b>2,845,551.18</b>  | <b>2,865,691.07</b>  | <b>2,748,176.85</b>  |
| <b>负债合计</b>               | <b>6,771,222.05</b>  | <b>6,658,256.07</b>  | <b>6,032,683.91</b>  |
| 实收资本(或股本)                 | 1,443,700.00         | 1,443,700.00         | 1,443,700.00         |
| 资本公积                      | 2,190,363.04         | 2,462,349.20         | 2,475,068.80         |
| 其他综合收益                    | 2,981.40             | 143.85               | -26,602.48           |
| 盈余公积                      | 63,766.04            | 63,766.04            | 60,482.12            |
| 担保扶持基金                    | -                    | -                    | -                    |
| 未分配利润                     | 813,452.83           | 810,024.99           | 765,753.84           |
| <b>归属于母公司所有者<br/>权益合计</b> | <b>4,514,263.30</b>  | <b>4,779,984.09</b>  | <b>4,718,402.29</b>  |
| 少数股东权益                    | 275,308.90           | 111,958.25           | 84,691.15            |
| <b>所有者权益合计</b>            | <b>4,789,572.21</b>  | <b>4,891,942.35</b>  | <b>4,803,093.43</b>  |

| 项目         | 2026 年 3 月末   | 2025 年末       | 2024 年末       |
|------------|---------------|---------------|---------------|
| 负债和所有者权益总计 | 11,560,794.26 | 11,550,198.42 | 10,835,777.35 |

## 2、合并利润表

单位：万元

| 项目                 | 2026 年 1-3 月     | 2025 年度           | 2024 年度           |
|--------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b>     | <b>66,467.51</b> | <b>398,130.02</b> | <b>399,698.64</b> |
| 其中：营业收入            | 66,467.51        | 398,130.02        | 399,698.64        |
| <b>二、营业总成本</b>     | <b>68,364.69</b> | <b>360,586.88</b> | <b>359,083.47</b> |
| 其中：营业成本            | 55,206.05        | 322,072.14        | 302,302.46        |
| 税金及附加              | 6,547.97         | 9,680.68          | 7,470.83          |
| 销售费用               | 223.20           | 1,257.96          | 2,508.81          |
| 管理费用               | 5,156.61         | 16,936.69         | 22,183.21         |
| 财务费用               | 1,230.87         | 10,639.41         | 24,618.15         |
| 其中：利息费用            | 1,890.06         | 9,468.63          | 29,745.44         |
| 利息收入               | 681.28           | 1,127.84          | 7,394.78          |
| 加：其他收益             | 6,250.17         | 34,363.65         | 39,381.57         |
| 投资收益               | 854.57           | 399.45            | 4,640.89          |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 854.57           | -228.93           | -157.29           |
| 公允价值变动收益           | -                | -2,452.32         | -2,094.64         |
| 信用减值损失             | -                | -229.06           | -3,472.79         |
| 资产减值损失             | -                | -                 | -16,629.22        |
| 资产处置收益             | -                | -1,448.80         | 400.86            |
| <b>三、营业利润</b>      | <b>5,207.56</b>  | <b>68,176.07</b>  | <b>62,841.84</b>  |
| 加：营业外收入            | 1.14             | 51.05             | 323.16            |
| 减：营业外支出            | 727.53           | 3,219.28          | 623.71            |
| <b>四、利润总额</b>      | <b>4,481.17</b>  | <b>65,007.84</b>  | <b>62,541.29</b>  |
| 减：所得税              | 76.01            | 16,815.90         | 11,020.82         |
| <b>五、净利润</b>       | <b>4,405.16</b>  | <b>48,191.94</b>  | <b>51,520.46</b>  |
| 归属于母公司净利润          | 3,427.83         | 47,555.07         | 52,806.32         |
| 少数股东损益             | 977.33           | 636.87            | -1,285.86         |

## 3、合并现金流量表

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：             |                   |                     |                     |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 27,169.95         | 221,531.92          | 235,639.79          |
| 收取利息、手续费及佣金的现金             | -                 | -                   | 2,380.03            |
| 收到的税费返还                    | -                 | 689.60              | 480.51              |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 317,813.42        | 2,108,751.91        | 765,790.43          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>          | <b>344,983.37</b> | <b>2,330,973.43</b> | <b>1,004,290.75</b> |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 55,206.05         | 261,394.30          | 323,352.71          |
| 客户贷款及垫款净增加额                | -                 | -                   | -728.50             |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 1,502.76          | 5,632.78            | 7,513.88            |
| 支付的各项税费                    | 6,547.97          | 15,811.11           | 10,889.57           |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 3,877.04          | 876,088.14          | 577,260.20          |
| <b>经营活动现金流出小计</b>          | <b>67,133.82</b>  | <b>1,158,926.32</b> | <b>918,287.86</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | <b>277,849.55</b> | <b>1,172,047.11</b> | <b>86,002.89</b>    |
| 二、投资活动产生的现金流量：             |                   |                     |                     |
| 收回投资所收到的现金                 | -                 | 158.48              | 19,430.64           |
| 取得投资收益所收到的现金               | -                 | 629.19              | 5,506.25            |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | -                 | 2,894.45            | 265.47              |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | -                 | 25,375.05           | 154.90              |
| <b>投资活动现金流入小计</b>          | <b>-</b>          | <b>29,057.17</b>    | <b>25,357.27</b>    |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 5,959.76          | 94,041.44           | 57,396.56           |

| 项目                    | 2026 年 1-3 月      | 2025 年度             | 2024 年度             |
|-----------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 投资所支付的现金              | -                 | 63,965.50           | 99,475.72           |
| 支付的其他与投资活动有关的现金       | 701.62            | 210.94              | 11,629.59           |
| <b>投资活动现金流出小计</b>     | <b>6,661.38</b>   | <b>158,217.88</b>   | <b>168,501.87</b>   |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-6,661.38</b>  | <b>-129,160.71</b>  | <b>-143,144.60</b>  |
| 三、筹资活动产生的现金流量：        |                   |                     |                     |
| 吸收投资所收到的现金            | -                 | 19,000.00           | -                   |
| 取得借款所收到的现金            | 774,889.03        | 2,871,016.04        | 3,110,058.06        |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金       | 13,570.97         | 113,402.46          | 304,945.42          |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>     | <b>788,460.00</b> | <b>3,003,418.50</b> | <b>3,415,003.48</b> |
| 偿还债务所支付的现金            | 738,434.19        | 3,216,244.62        | 2,930,755.52        |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金    | 70,205.61         | 384,162.26          | 339,314.33          |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金       | -                 | 184,171.31          | 350,873.09          |
| <b>筹资活动现金流出小计</b>     | <b>808,639.80</b> | <b>3,784,578.19</b> | <b>3,620,942.94</b> |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>  | <b>-20,179.80</b> | <b>-781,159.68</b>  | <b>-205,939.46</b>  |
| 四、汇率变动对现金的影响          | -                 | 1,575.48            | -356.40             |
| <b>五、现金及现金等价物净增加额</b> | <b>251,008.37</b> | <b>263,302.20</b>   | <b>-263,437.57</b>  |
| 加：期初现金及现金等价物余额        | 327,473.83        | 64,171.63           | 327,609.20          |
| <b>六、期末现金及现金等价物余额</b> | <b>578,482.20</b> | <b>327,473.83</b>   | <b>64,171.63</b>    |

发行人近两年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

#### 1、母公司资产负债表

单位：万元

| 项目             | 2026 年 3 月末         | 2025 年末              | 2024 年末             |
|----------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 货币资金           | 234,095.89          | 209,163.91           | 22,532.11           |
| 应收票据           | 323.23              | 1,261.25             | 31.18               |
| 应收账款           | 870,085.19          | 836,857.95           | 716,953.06          |
| 预付款项           | 315,798.62          | 310,546.04           | 321,447.47          |
| 其他应收款          | 3,887,132.84        | 3,924,558.50         | 3,208,299.55        |
| 存货             | 2,581,807.78        | 2,682,871.88         | 2,840,152.45        |
| 其他流动资产         | -                   | -                    | 19.48               |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>7,889,243.56</b> | <b>7,965,259.52</b>  | <b>7,109,435.32</b> |
| 其他权益工具投资       | 13,300.00           | 13,300.00            | 8,260.00            |
| 其他非流动金融资产      | 801.43              | 801.43               | 801.43              |
| 长期股权投资         | 1,489,889.52        | 1,592,210.15         | 1,611,004.42        |
| 投资性房地产         | 318,035.00          | 318,035.00           | 268,578.00          |
| 固定资产           | 114,225.97          | 116,411.20           | 130,403.44          |
| 在建工程           | -                   | -                    | -                   |
| 无形资产           | 29,005.50           | 29,005.50            | 2,341.79            |
| 长期待摊费用         | 185.25              | 200.46               | 315.01              |
| 递延所得税资产        | 56.99               | 56.99                | 29.82               |
| 其他非流动资产        | -                   | -                    | -                   |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,965,499.67</b> | <b>2,070,020.73</b>  | <b>2,021,733.92</b> |
| <b>资产总计</b>    | <b>9,854,743.22</b> | <b>10,035,280.25</b> | <b>9,131,169.24</b> |
| 短期借款           | 91,000.00           | 72,000.00            | 82,800.00           |
| 应付票据           | -                   | 19,500.00            | 187.50              |
| 应付账款           | 16,207.27           | 16,911.43            | 11,317.87           |
| 预收款项           | 1,984.24            | 50.00                | 50.00               |
| 合同负债           | 11,740.39           | 11,740.39            | 13,680.13           |
| 应付职工薪酬         | -                   | -                    | -                   |
| 应交税费           | 102,971.34          | 102,159.34           | 89,525.59           |
| 其他应付款          | 3,764,229.77        | 3,594,892.99         | 2,181,405.77        |
| 一年内到期的非流动负债    | 634,145.49          | 596,713.45           | 915,882.78          |
| 其他流动负债         | 645,818.64          | 731,699.29           | 729,768.71          |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>5,268,097.14</b> | <b>5,145,666.88</b>  | <b>4,024,618.35</b> |
| 长期借款           | 235,480.00          | 290,080.00           | 224,250.00          |
| 应付债券           | 750,493.76          | 810,193.14           | 1,168,856.79        |
| 长期应付款          | 19,000.00           | 19,000.00            | -                   |
| 递延所得税负债        | 31,698.37           | 31,698.37            | 23,234.25           |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>1,036,672.14</b> | <b>1,150,971.51</b>  | <b>1,416,341.04</b> |
| <b>负债合计</b>    | <b>6,304,769.28</b> | <b>6,296,638.39</b>  | <b>5,440,959.39</b> |
| 实收资本（或股本）      | 1,443,700.00        | 1,443,700.00         | 1,443,700.00        |

| 项目                | 2026 年 3 月末         | 2025 年末              | 2024 年末             |
|-------------------|---------------------|----------------------|---------------------|
| 资本公积              | 1,468,077.51        | 1,658,117.10         | 1,668,026.13        |
| 其他综合收益            | 25,501.87           | 25,501.87            | -                   |
| 盈余公积金             | 63,766.04           | 63,766.04            | 60,482.12           |
| 未分配利润             | 548,928.52          | 547,556.84           | 518,001.59          |
| <b>所有者权益合计</b>    | <b>3,549,973.94</b> | <b>3,738,641.86</b>  | <b>3,690,209.84</b> |
| <b>负债和所有者权益总计</b> | <b>9,854,743.22</b> | <b>10,035,280.25</b> | <b>9,131,169.24</b> |

## 2、母公司利润表

单位：万元

| 项目            | 2026 年 1-3 月     | 2025 年度           | 2024 年度           |
|---------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>一、营业收入</b> | <b>35,130.14</b> | <b>264,245.41</b> | <b>267,297.23</b> |
| 减：营业成本        | 28,734.91        | 208,101.84        | 196,121.44        |
| 税金及附加         | 4,294.17         | 4,671.82          | 2,984.54          |
| 销售费用          | 68.07            | 375.50            | 505.55            |
| 管理费用          | 642.98           | 3,127.95          | 3,209.23          |
| 财务费用          | 3.38             | 3,488.80          | 4,362.80          |
| 其中：利息费用       | -                | 3,478.24          | 4,351.98          |
| 利息收入          | -                | -                 | 0.13              |
| 加：其他收益        | -                | 230.00            | 400.00            |
| 投资收益          | -                | -179.65           | -442.88           |
| 公允价值变动收益      |                  | -560.00           | 406.00            |
| 信用减值利得（损失）    | -                | -108.67           | 68.50             |
| 资产处置收益        | -                | -                 | -                 |
| 资产减值利得（损失）    | -                | -                 | -                 |
| <b>二、营业利润</b> | <b>1,386.63</b>  | <b>43,861.18</b>  | <b>60,545.29</b>  |
| 加：营业外收入       | 0.74             | 15.13             | 7.76              |
| 减：营业外支出       | -                | 175.64            | 15.78             |
| <b>三、利润总额</b> | <b>1,387.38</b>  | <b>43,700.66</b>  | <b>60,537.27</b>  |
| 减：所得税费用       | 15.70            | 10,861.50         | 13,443.59         |
| <b>四、净利润</b>  | <b>1,371.68</b>  | <b>32,839.17</b>  | <b>47,093.68</b>  |

## 3、母公司现金流量表

单位：万元

| 项目                    | 2026 年 1-3 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|-----------------------|--------------|---------|---------|
| <b>一、经营活动产生的现金流量：</b> |              |         |         |

| 项目                       | 2026 年 1-3 月      | 2025 年度             | 2024 年度             |
|--------------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
| 销售商品、提供劳务收到的现金           | 5,906.59          | 143,032.67          | 105,067.83          |
| 收到的税费返还                  | -                 | -                   | -                   |
| 收到的其他与经营活动有关的现金          | 248,420.81        | 952,558.23          | 613,087.55          |
| <b>经营活动现金流入小计</b>        | <b>254,327.40</b> | <b>1,095,590.90</b> | <b>718,155.39</b>   |
| 购买商品、接受劳务支付的现金           | 19,145.65         | 34,065.33           | 146,725.35          |
| 支付给职工以及为职工支付的现金          | 429.27            | 852.36              | 899.78              |
| 支付的各项税费                  | 4,629.30          | 4,385.66            | 2,860.70            |
| 支付的其他与经营活动有关的现金          | 285.16            | 2,837.52            | 1,203.15            |
| <b>经营活动现金流出小计</b>        | <b>24,489.37</b>  | <b>42,140.86</b>    | <b>151,688.98</b>   |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>     | <b>229,838.03</b> | <b>1,053,450.04</b> | <b>566,466.40</b>   |
| <b>二、投资活动产生的现金流量：</b>    |                   |                     |                     |
| 收回投资收到的现金                | -                 | -                   | -                   |
| 取得投资收益所收到的现金             | -                 | -                   | -                   |
| <b>投资活动现金流入小计</b>        | <b>-</b>          | <b>-</b>            | <b>-</b>            |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | 0.44              | -                   | 1,934.64            |
| 投资所支付的现金                 | -                 | 12,590.00           | 92,275.00           |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额      | -                 | -                   | -                   |
| <b>投资活动现金流出小计</b>        | <b>0.44</b>       | <b>12,590.00</b>    | <b>94,209.64</b>    |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>     | <b>-0.44</b>      | <b>-12,590.00</b>   | <b>-94,209.64</b>   |
| <b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>    |                   |                     |                     |
| 吸收投资所收到的现金               | -                 | -                   | -                   |
| 取得借款所收到的现金               | 352,000.00        | 1,313,274.00        | 1,400,460.00        |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金          | -                 | -                   | 21.30               |
| <b>筹资活动现金流入小计</b>        | <b>352,000.00</b> | <b>1,313,274.00</b> | <b>1,400,481.30</b> |
| 偿还债务所支付的现金               | 486,700.00        | 1,906,106.40        | 1,848,931.71        |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金       | 70,205.61         | 261,396.06          | 235,266.26          |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金          | -                 | -                   | -                   |

| 项目             | 2026 年 1-3 月 | 2025 年度      | 2024 年度      |
|----------------|--------------|--------------|--------------|
| 筹资活动现金流出小计     | 556,905.61   | 2,167,502.47 | 2,084,197.97 |
| 筹资活动产生的现金流量净额  | -204,905.61  | -854,228.47  | -683,716.66  |
| 四、汇率变动对现金的影响   | -            | -            | -            |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | 24,931.98    | 186,631.57   | -211,459.90  |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 208,774.34   | 22,142.76    | 233,602.66   |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 233,706.32   | 208,774.34   | 22,142.76    |

## （二）财务数据和财务指标情况

报告期内主要财务指标如下：

| 项目                     | 2026 年 3 月<br>末/1-3 月 | 2025 年末<br>/年度 | 2024 年<br>末/年度 |
|------------------------|-----------------------|----------------|----------------|
| 总资产（亿元）                | 1,156.08              | 1,155.02       | 1,083.58       |
| 总负债（亿元）                | 677.12                | 665.83         | 603.27         |
| 全部债务（亿元）               | 376.00                | 356.12         | 420.07         |
| 所有者权益（亿元）              | 478.96                | 489.19         | 480.31         |
| 营业总收入（亿元）              | 6.65                  | 39.81          | 39.97          |
| 利润总额（亿元）               | 0.45                  | 6.50           | 6.25           |
| 净利润（亿元）                | 0.44                  | 4.82           | 5.15           |
| 扣除非经常性损益后净利润（亿元）       | -0.64                 | -2.75          | -2.19          |
| 归属于母公司所有者的净利润（亿元）      | 0.34                  | 4.76           | 5.28           |
| 经营活动产生现金流量净额（亿元）       | 27.78                 | 117.20         | 8.60           |
| 投资活动产生现金流量净额（亿元）       | -0.67                 | -12.92         | -14.31         |
| 筹资活动产生现金流量净额（亿元）       | -2.02                 | -78.12         | -20.59         |
| 流动比率                   | 2.48                  | 2.56           | 2.81           |
| 速动比率                   | 1.47                  | 1.49           | 1.6            |
| 资产负债率（%）               | 58.57                 | 57.65          | 55.67          |
| 债务资本比率（%）              | 43.98                 | 42.13          | 46.65          |
| 营业毛利率（%）               | 16.94                 | 19.1           | 24.37          |
| 平均总资产回报率（%）            | 0.06                  | 0.67           | 0.87           |
| 加权平均净资产收益率（%）          | 0.09                  | 0.99           | 1.10           |
| 扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%） | -0.13                 | -0.57          | -0.47          |
| EBITDA（亿元）             | -                     | 10.64          | 11.32          |

| 项目              | 2026 年 3 月<br>末/1-3 月 | 2025 年末<br>/年度 | 2024 年<br>末/年度 |
|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|
| EBITDA 全部债务比（%） | -                     | 2.99           | 2.69           |
| EBITDA 利息保障倍数   | -                     | 1.26           | 2.04           |
| 应收账款周转率         | 0.05                  | 0.34           | 0.42           |
| 存货周转率           | 0.01                  | 0.08           | 0.08           |

注：上述财务指标计算方法如下：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

### 三、发行人财务状况分析

#### （一）资产情况分析

表：发行人近两年及一期资产情况

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    |
| 货币资金        | 703,265.35   | 6.08  | 438,686.03   | 3.80  | 193,015.55   | 1.78  |
| 应收票据        | 10,333.23    | 0.09  | 1,350.58     | 0.01  | 15,355.54    | 0.14  |
| 应收账款        | 1,300,399.05 | 11.25 | 1,259,264.86 | 10.90 | 1,071,654.73 | 9.89  |
| 应收款项融资      | -            | -     | 50.06        | 0.00  | -            | -     |
| 预付款项        | 329,447.86   | 2.85  | 324,065.07   | 2.81  | 356,159.73   | 3.29  |
| 其他应收款       | 3,364,488.04 | 29.10 | 3,531,536.27 | 30.58 | 3,593,220.68 | 33.16 |
| 发放贷款和垫款     | -            | -     | -            | -     | -            | -     |
| 存出担保保证金     | -            | -     | -            | -     | -            | -     |
| 存货          | 3,934,564.50 | 34.03 | 4,066,356.71 | 35.21 | 3,947,032.45 | 36.43 |
| 一年内到期的非流动资产 | -            | -     | -            | -     | -            | -     |

| 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            |
| 其他流动资产         | 75,456.67            | 0.65          | 89,808.93            | 0.78          | 40,408.78            | 0.37          |
| <b>流动资产合计</b>  | <b>9,717,954.71</b>  | <b>84.06</b>  | <b>9,711,118.52</b>  | <b>84.08</b>  | <b>9,216,847.47</b>  | <b>85.06</b>  |
| 长期应收款          | 1,485.16             | 0.01          | 1,485.16             | 0.01          | 965.91               | 0.01          |
| 长期股权投资         | 191,361.36           | 1.66          | 164,404.77           | 1.42          | 159,979.27           | 1.48          |
| 其他权益工具投资       | 29,249.54            | 0.25          | 29,249.54            | 0.25          | 45,925.51            | 0.42          |
| 其他非流动金融资产      | 47,715.72            | 0.41          | 64,215.72            | 0.56          | 16,461.73            | 0.15          |
| 投资性房地产         | 1,055,061.06         | 9.13          | 1,055,061.06         | 9.13          | 825,927.37           | 7.62          |
| 固定资产           | 269,530.78           | 2.33          | 279,623.01           | 2.42          | 426,301.11           | 3.93          |
| 在建工程           | 78,683.87            | 0.68          | 72,727.04            | 0.63          | 53,185.34            | 0.49          |
| 无形资产           | 67,243.43            | 0.58          | 68,988.57            | 0.60          | 38,479.77            | 0.36          |
| 长期待摊费用         | 10,642.50            | 0.09          | 10,658.88            | 0.09          | 16,165.70            | 0.15          |
| 其他非流动资产        | 84,715.96            | 0.73          | 85,515.96            | 0.74          | 29,508.57            | 0.27          |
| 递延所得税资产        | 7,150.19             | 0.06          | 7,150.20             | 0.06          | 6,029.59             | 0.06          |
| <b>非流动资产合计</b> | <b>1,842,839.55</b>  | <b>15.94</b>  | <b>1,839,079.89</b>  | <b>15.92</b>  | <b>1,618,929.88</b>  | <b>14.94</b>  |
| <b>资产总计</b>    | <b>11,560,794.26</b> | <b>100.00</b> | <b>11,550,198.42</b> | <b>100.00</b> | <b>10,835,777.35</b> | <b>100.00</b> |

2024-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产总额分别为 10,835,777.35 万元、11,550,198.42 万元和 11,560,794.26 万元，随着淮安经济技术开发区对公司支持力度的加大，开发区管委会大规模注入土地资产以及公司承担的土地整理与开发、市政基础设施及房地产开发经营规模不断增加，共同推动发行人资产规模扩大。从资产结构来看，发行人流动资产占比较大，2024-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动资产分别为 9,216,847.47 万元、9,711,118.52 万元和 9,717,954.71 万元，占总资产的比重分别为 85.06%、84.08%和 84.06%。

### 1、货币资金

2024-2025年末及2026年3月末，发行人货币资金分别为193,015.55万元、438,686.03万元和703,265.35万元，占总资产的比重分别为1.78%、3.80%和6.08%。

表：发行人近三年及一期末货币资金结构表

单位：万元

| 项目     | 2026 年 3 月末       | 2025 年末           | 2024 年末           |
|--------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 现金     | 3.01              | 3.88              | 5.55              |
| 银行存款   | 576,594.66        | 325,585.44        | 64,158.72         |
| 其他货币资金 | 126,667.68        | 113,096.71        | 128,851.29        |
| 合计     | <b>703,265.35</b> | <b>438,686.03</b> | <b>193,015.55</b> |

2024 年末，发行人货币资金为 193,015.55 万元，较 2023 年末减少 379,191.82 万元，降幅 66.27%，主要系偿还债务支付的现金及投资支付的现金较多使得银行存款减少所致；2025 年末，发行人货币资金为 438,686.03 万元，较上年末增加了 245,670.48 万元，增幅为 127.28%，主要系银行存款增加所致；2026 年 3 月末，发行人货币资金为 703,265.35 万元，较上年末增加了 264,579.32 万元，增幅为 60.31%，主要系发行人 2026 年 1-3 月发行较多债券，使得银行存款大幅增长所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金中受限资金 124,783.16 万元，占货币资金余额的 17.74%，主要系为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款、用于担保的定期存款或通知存款等。

## 2、应收账款

2024-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款账面价值分别为 1,071,654.73 万元、1,259,264.86 万元和 1,300,399.05 万元，占当期资产总额比例分别为 9.89%、10.90%和 11.25%，主要为工程建设业务形成的应收工程款。

2024 年末，发行人应收账款为 1,071,654.73 万元，较 2023 年末增加 246,247.43 万元，增幅 29.83%，主要系应收江苏盱眙经济开发区管理委员会等单位的工程款增加所致；2025 年末，发行人应收账款余额 1,259,264.86 万元，较 2024 年末增加 187,610.13 万元，增幅 17.51%，主要系应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局等单位的工程款增加所致。2026 年 3 月末，发行人应收账款余额 1,300,399.05 万元，较 2025 年末增加 41,134.19 万元，增幅 3.27%。

发行人对应收账款坏账准备的计提采用个别认定的方法。有确凿证据证明已形成坏账的应收款项应全额计提坏账准备；对回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验进行个别分析计提坏账准备。发行人对确实无法收回的应收款项报经董事会批准后确认为坏账，其确认标准如下：①凡因债务人破产，依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项；②债务人死亡，既无遗产可供清偿，

又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；③债务人逾期未能履行清偿义务，而且具有明显特征表明无法收回的应收款项。发行人应收账款欠款方主要为政府相关部门，违约风险小，计提坏账准备较少。

表：截至 2026 年 3 月末发行人应收账款账龄情况表

单位：万元、%

| 账龄     | 金额                  | 比例            | 坏账准备            | 比例            |
|--------|---------------------|---------------|-----------------|---------------|
| 1 年以内  | 671,158.72          | 51.61         | 144.65          | 12.35         |
| 1-2 年  | 219,122.56          | 16.85         | 286.66          | 24.48         |
| 2-3 年  | 125,529.91          | 9.65          | 76.38           | 6.52          |
| 3 年以上  | 285,758.87          | 21.97         | 663.31          | 56.64         |
| 合计     | <b>1,301,570.05</b> | <b>100.09</b> | <b>1,171.00</b> | <b>100.00</b> |
| 减：坏账准备 | 1,171.00            | 0.09          | -               | -             |
| 应收账款净额 | <b>1,300,399.05</b> | <b>100.00</b> | -               | -             |

从集中度来看，发行人应收账款集中度较高，截至 2025 年末，应收账款前五名占比 76.99%，截至 2026 年 3 月末，应收账款前五名占比 78.03%。公司应收账款主要为应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、江苏盱眙经济开发区管理委员会等单位的工程款。

表：截至 2025 年末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

| 序号 | 单位名称                | 金额                | 占比           | 账龄                                  | 是否关联方 | 内容  |
|----|---------------------|-------------------|--------------|-------------------------------------|-------|-----|
| 1  | 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 517,341.13        | 41.03        | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上 | 否     | 工程款 |
| 2  | 江苏盱眙经济开发区管理委员会      | 144,776.47        | 11.48        | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年             | 否     | 工程款 |
| 3  | 淮安东城实业投资有限公司        | 106,463.31        | 8.44         | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年       | 否     | 工程款 |
| 4  | 淮安市鑫力电力建设发展有限公司     | 105,000.00        | 8.33         | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上 | 否     | 租金  |
| 5  | 淮安市科宇高新技术有限公司       | 97,207.90         | 7.71         | 2-3 年、3-4 年                         | 否     | 工程款 |
| 合计 |                     | <b>970,788.81</b> | <b>76.99</b> |                                     | -     | -   |

表：截至 2026 年 3 月末发行人应收账款前五名情况

单位：万元、%

| 序号 | 单位名称                        | 金额           | 占比    | 账龄                                          | 是否关联方 | 内容  |
|----|-----------------------------|--------------|-------|---------------------------------------------|-------|-----|
| 1  | 淮安经济技术开发区<br>财政与国有资产管理<br>局 | 546,945.43   | 42.02 | 1 年以内、1-2 年、<br>2-3 年、3-4 年、4-<br>5 年、5 年以上 | 否     | 工程款 |
| 2  | 江苏盱眙经济开发<br>区管理委员会          | 144,776.47   | 11.12 | 1 年以内、1-2 年、<br>2-3 年、3-4 年                 | 否     | 工程款 |
| 3  | 淮安东城实业投资有<br>限公司            | 117,901.79   | 9.06  | 1 年以内、1-2 年、<br>2-3 年、3-4 年、4-<br>5 年       | 否     | 工程款 |
| 4  | 淮安市鑫力电力建设<br>发展有限公司         | 108,750.00   | 8.36  | 1 年以内、1-2 年、<br>2-3 年、3-4 年、4-<br>5 年、5 年以上 | 否     | 租金  |
| 5  | 淮安市科宇高新技术<br>有限公司           | 97,207.90    | 7.47  | 2-3 年、3-4 年                                 | 否     | 工程款 |
| 合计 |                             | 1,015,581.58 | 78.03 |                                             | -     | -   |

### 3、预付款项

2024-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预付款项分别为 356,159.73 万元、324,065.07 万元和 329,447.86 万元，占总资产的比重分别为 3.29%、2.81%和 2.85%。发行人预付款项主要为预付土地款、房款、工程款等。报告期内随着公司业务规模逐步扩张，发行人预付款项呈增长趋势。

对于发行人的预付款项，如有确凿证据表明其不符合预付账款性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，将原计入预付账款的款项转入其他应收款，并按预付账款的规定计提坏账准备。

表：截至 2026 年 3 月末发行人预付账款账龄分析表

单位：万元、%

| 账龄    | 金额         | 占比     |
|-------|------------|--------|
| 1 年以内 | 131,125.64 | 39.80  |
| 1-2 年 | 6,082.87   | 1.85   |
| 2-3 年 | 3,208.00   | 0.97   |
| 3 年以上 | 189,031.35 | 57.38  |
| 合计    | 329,447.86 | 100.00 |

从集中度来看，发行人预付款项集中度较高，2025 年末预付款项前五名占比 94.57%；2026 年 3 月末预付款项前五名占比 93.11%。

表：截至 2025 年末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

| 序号 | 单位名称                | 金额         | 占比    | 账龄                            | 是否关联方 | 内容     |
|----|---------------------|------------|-------|-------------------------------|-------|--------|
| 1  | 江苏中交蓝安房地产开发有限公司     | 111,800.99 | 34.50 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年 | 否     | 房款、工程款 |
| 2  | 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 109,724.51 | 33.86 | 2-3 年、4-5 年                   | 否     | 土地款    |
| 3  | 淮安和畅置业有限公司          | 80,465.27  | 24.83 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年             | 否     | 房款、工程款 |
| 4  | 中国瑞林工程技术股份有限公司      | 2,457.48   | 0.76  | 3-4 年                         | 否     | 工程款    |
| 5  | 淮安市京师置业有限公司         | 2,000.00   | 0.62  | 4-5 年                         | 否     | 工程款    |
| 合计 |                     | 306,448.25 | 94.57 |                               |       | -      |

表：截至 2026 年 3 月末发行人预付账款前五名情况

单位：万元、%

| 序号 | 单位名称                | 金额         | 占比    | 账龄                            | 是否关联方 | 内容     |
|----|---------------------|------------|-------|-------------------------------|-------|--------|
| 1  | 江苏中交蓝安房地产开发有限公司     | 111,800.99 | 33.97 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年 | 否     | 房款、工程款 |
| 2  | 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 109,724.51 | 33.33 | 2-3 年、4-5 年                   | 否     | 土地款    |
| 3  | 淮安和畅置业有限公司          | 80,465.27  | 24.45 | 1 年以内、1-2 年、2-3 年             | 否     | 房款、工程款 |
| 4  | 中国瑞林工程技术股份有限公司      | 2,457.48   | 0.75  | 3-4 年                         | 否     | 工程款    |
| 5  | 淮安市京师置业有限公司         | 2,000.00   | 0.61  | 4-5 年                         | 否     | 工程款    |
| 合计 |                     | 306,448.25 | 93.11 |                               | -     | -      |

#### 4、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款科目明细情况如下：

单位：万元

| 项目    | 2026 年 3 月末  | 2025 年末      | 204 年末       |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 其他应收款 | 3,364,488.04 | 3,531,536.27 | 3,593,220.68 |
| 应收利息  | -            |              | -            |
| 应收股利  | -            |              | -            |
| 合计    | 3,364,488.04 | 3,531,536.27 | 3,593,220.68 |

2024-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 3,593,220.68 万元、3,531,536.27 万元和 3,364,488.04 万元，占当期资产总额比例分别为 33.16%、30.58%和 29.10%。发行人其他应收款主要是与非关联方淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司及淮安新城投资控股有限公司等的往来款和其他款项，2026 年 3 月末其他应收款较 2025 年末减少 167,048.23 万元，降幅 4.73%，变化幅度较小。

发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门及其控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计无法收回风险较小。

**表：截至 2025 年末发行人其他应收款前五名情况**

单位：万元、%

| 序号 | 单位名称                | 款项性质 | 与公司关系 | 期末余额                | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 回款安排  |
|----|---------------------|------|-------|---------------------|------------------|-------|
| 1  | 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 往来款  | 非关联方  | 1,260,787.06        | 35.59            | 按计划回款 |
| 2  | 淮安东城实业投资有限公司        | 往来款  | 非关联方  | 1,170,570.99        | 33.05            | 按计划回款 |
| 3  | 淮安科城智慧能源发展有限公司      | 往来款  | 非关联方  | 152,189.62          | 4.30             | 按计划回款 |
| 4  | 淮安市盱眙经济开发有限公司       | 往来款  | 非关联方  | 138,185.88          | 3.90             | 按计划回款 |
| 5  | 淮安新区城市发展集团有限公司      | 往来款  | 非关联方  | 135,821.51          | 3.83             | 按计划回款 |
| 合计 |                     |      |       | <b>2,857,555.05</b> | <b>80.67</b>     | -     |

发行人其他应收款主要为往来款，报告期内，公司往来款回款情况良好，未发生违约情况。经营性其他应收款，主要系发行人及其相关子公司在日常经营活动中产生的、与生产经营相关的其他应收款项，如工程建设业务产生的质量保证金、备用金，购置土地产生的土地保证金，土地整理应收款项，房地产及物业业务产生的水电费垫付款等；非经营性其他应收款，主要系发行人作为

淮安经济技术开发区的主要基础设施建设的经营主体，为经开区基础设施的建设和发展提供的资金往来款。

报告期末，发行人其他应收款按性质划分情况如下：

单位：亿元、%

| 款项分类   | 2026 年 3 月末 |       |        | 2025 年末 |       |        | 2024 年末 |        |        |
|--------|-------------|-------|--------|---------|-------|--------|---------|--------|--------|
|        | 期末账面余额      | 占比    | 占总资产比例 | 期末账面余额  | 占比    | 占总资产比例 | 期末账面余额  | 占比     | 占总资产比例 |
| 经营性款项  | 96.19       | 28.59 | 8.32   | 112.89  | 31.97 | 9.77   | 115.83  | 32.24  | 10.69  |
| 非经营性款项 | 240.26      | 71.41 | 20.78  | 240.26  | 68.03 | 20.80  | 243.49  | 67.76  | 22.47  |
| 合计     | 336.45      | 100   | 29.10  | 353.15  | 100   | 30.58  | 359.32  | 100.00 | 33.16  |

截至最近一期末，发行人主要经营性其他应收款明细如下：

单位：亿元，%

| 单位名称                | 性质分类 | 形成原因                                        | 划分依据                   | 期末余额  | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 回款安排      |
|---------------------|------|---------------------------------------------|------------------------|-------|------------------|-----------|
| 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 经营性  | 土地收益、代付工程款、园区扶持基金等                          | 涉及土地开发业务等与日常经营相关       | 35.97 | 10.69            | 预计 3 年内回款 |
| 淮安东城实业投资有限公司        | 经营性  | 合作开发安置房项目等                                  | 涉及工程建设业务、房地产业务等与日常经营相关 | 15.88 | 4.72             | 预计 3 年内回款 |
| 淮安科城智慧建设有限公司        | 经营性  | 合作进行轮窑片区开发等                                 | 涉及工程建设业务等与日常经营相关       | 15.22 | 4.52%            | 预计 3 年内回款 |
| 淮安市盱眙经济开发有限公司       | 经营性  | 合作开发盱眙经开区内基础设施项目，发行人协助规划工作、监督工程进度、提供前期建设资金等 | 涉及工程建设业务等与日常经营相关       | 13.82 | 4.11             | 预计 3 年内回款 |
| 淮安新区城市发展集团有限公司      | 经营性  | 合作开发房地产、商业物业项目等                             | 涉及房地产业务、物业租赁业务等与日常经营相关 | 13.58 | 4.04             | 预计 3 年内回款 |
| 合计                  | -    | -                                           | -                      | 94.47 | 28.08            | -         |

截至最近一期末，发行人应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局经营性款项 35.97 亿元，包括土地整理款项、代付工程款、土地保证金、园区扶持基金等。2017 年之前发行人协助开发区土地储备中心进行土地整理业务，整理完土地交付土地储备中心，应收成本及收益计入其他应收款，不计营业收入。后续收到回款后冲减其他应收款。发行人对财政的其他应收款中无 2018 年以后开工且 2018 年以后签署协议的项目所产生款项。

截至最近一期末，发行人应收淮安东城实业投资有限公司经营性款项 15.88 亿元，主要系日常经营过程中涉及工程建设业务、房地产业务等产生的工程款项等，双方约定合作开发安置房等项目，发行人主要负责协助规划工作、监督工程进度、提供前期建设资金等。

截至最近一期末，发行人应收淮安科城智慧建设有限公司经营性款项 15.22 亿元，主要系日常经营过程中涉及工程建设业务产生的工程款项等，双方约定合作开发轮窑片区等，发行人主要负责协助规划工作、监督工程进度、提供前期建设资金等。

截至最近一期末，发行人应收淮安市盱眙经济开发有限公司经营性款项 13.82 亿元，主要系日常经营过程中涉及工程建设业务产生的工程款项等，双方约定合作开发盱眙经开区内基础设施项目，发行人主要负责协助规划工作、监督工程进度、提供前期建设资金等。

截至最近一期末，发行人应收淮安新区城市发展集团有限公司经营性款项 13.58 亿元，主要系日常经营过程中涉及房地产业务、物业租赁业务等产生的工程款项等，双方约定合作进行商品房、商业物业等项目开发建设，发行人协助规划工作、支付前期资金、材料购置款等。

截至最近一期末，发行人非经营性其他应收账款明细如下：

单位：亿元、%

| 名称                  | 截至 2026 年 3 月末是否关联方 | 金额     | 占比    | 是否占用募集资金 | 报告期内对手方回款情况                          | 形成原因     | 回款安排          |
|---------------------|---------------------|--------|-------|----------|--------------------------------------|----------|---------------|
| 淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局 | 否                   | 90.11  | 26.78 | 否        | 2024：回款 36.15 亿元<br>2025：回款 18.36 亿元 | 往来款、拆借款项 | 逐年回款，预计 5 年以内 |
| 淮安东城                | 否                   | 101.17 | 30.07 | 否        |                                      | 往来       |               |

| 名称             | 截至 2026 年 3 月末是否关联方 | 金额     | 占比    | 是否占用募集资金 | 报告期内对手方回款情况                           | 形成原因     | 回款安排           |
|----------------|---------------------|--------|-------|----------|---------------------------------------|----------|----------------|
| 实业投资有限公司       |                     |        |       |          | 2024: 回款 10.06 亿元<br>2025: 回款 5.36 亿元 | 款、拆借款项   | 逐年回款, 预计 5 年以内 |
| 淮安新城投资控股有限公司   | 否                   | 37.19  | 11.05 | 否        | 2024: 回款 52.95 亿元                     | 往来款、拆借款项 | 逐年回款, 预计 5 年以内 |
| 江苏盱眙经济开发区管理委员会 | 否                   | 11.78  | 3.50  | 否        | -                                     | 往来款、拆借款项 | 逐年回款, 预计 5 年以内 |
| 合计             | -                   | 240.26 | 71.40 | -        | -                                     | -        | -              |

发行人非经营性其他应收款主要为与淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司、江苏盱眙经济开发区管理委员会等发生的往来款。

发行人非经营性其他应收款对象主要为淮安市资信情况较好的政府部门或国有企业，产生坏账风险较小。截至目前，公司往来款回款情况良好，未发生任何违约情况。

（1）除政府单位外发行人主要其他应收款对手方经营情况及信用资质情况

#### 1) 淮安东城实业投资有限公司

淮安东城实业投资有限公司（以下简称“东城实业”）成立于 2012 年 6 月 11 日，为有限责任公司（国有独资），注册资本为 100,000.00 万元，法定代表人为仲伟权，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

东城实业的经营范围为：受政府委托从事环境整治、片区开发、资产运营管理和实业投资；水泥、木材、建筑材料、金属材料、苗木花卉销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园林绿化工程施工（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）。

东城实业是淮安经济技术开发区基础设施建设的重要组成部分，主要从事工程建设业务。该公司主要从经开区国有企业承接工程建设业务，通过分包形式将业务分包给有建筑资质的企业进行具体实施。同时，东城实业从事建材、花卉苗木销售等业务，主要承担批发贸易职能，现已有较为稳定的合作单位。

#### 2) 淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司（以下简称“新城投资”）成立于 2007 年 4 月 24 日，为有限责任公司，注册资本为 40,000.00 万元，法定代表人为陈钢，实际控制人为淮安市人民政府。

新城投资的经营范围为：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园艺产品种植；农业园艺服务；园艺产品销售；城市绿化管理；建筑材料销售；金属制品销售；家用电器销售；机械设备销售；塑料制品销售；电线、电缆经营；树木种植经营；汽车零配件零售（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）。该公司目前经营情况良好。

资金拆借必要性和合理性：发行人其他应收款中非经营性往来款项的主要对手方为淮安市相关政府部门及所属国有企业，发行人向上述企业提供资金往来主要系促进区域整体发展。公司在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分富余资金暂时拆借给开发区内其他国有企业，以支持其短期资金周转，有利于区域经济发展。良好的外部环境为发行人的业务发展提供支持，有利于发行人经营稳定和可持续发展。

综上，非经营性其他应收款相关企业经营稳健，不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，信用资质情况良好，信用风险较低，预计对发行人偿债能力无重大不利影响。

## （2）决策程序及定价机制

公司针对非经营往来账款，有固有的内部决策机制，需经过部门负责人、财务处长、总经理审批等内部决策流程。若涉及关联方往来，则会在平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则下，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格。

对于关联方、政府及政府下属企业借款，由于发行人依托当地政府发展，且当地政府信用良好，一般不收取利息。

2024-2025 年末，发行人非经营性其他应收款账面价值分别为 243.49 亿元和 240.26 亿元，占当期末总资产的比例分别为 22.47%和 20.80%，近年来占比持续下降。发行人高度重视非经营性资金拆借问题，承诺在本期债券的存续期内不新增非经营性其他应收款的余额。

截至 2025 年末，发行人其他应收款账面价值较大，其中非经营性其他应收款账面价值 240.26 亿元，占期末总资产的比例为 20.80%。若未来未能按计划回款，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响，但发行人其他应收款对手方主要为淮安市资信情况较好的国有企业或政府部门，产生坏账风险较小，预计其他应收款项不会对本期债券偿付造成重大不利影响。

## 5、存货

近两年及一期末，发行人存货合计分别为 3,947,032.45 万元、4,066,356.71 万元和 3,934,564.50 万元，占当期资产总额比例分别为 36.43%、35.21%和 34.03%。发行人存货包括开发成本、代建工程成本、待开发土地成本、库存商品及低值易耗品，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本。2025 年末，发行人存货较上年末增加 119,324.26 万元，增幅 3.02%；2026 年 3 月末，发行人存货较 2025 年末减少 131,792.21 万元，降幅 3.24%，基本保持稳定。报告期各期末，发行人存货分类情况如下：

单位：万元、%

| 项目    | 2026 年 3 月末  |        | 2025 年末      |        | 2024 年末      |        |
|-------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|--------|
|       | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     | 账面余额         | 占比     |
| 库存商品  | 2,014,788.77 | 51.21  | 2,146,580.99 | 52.79  | 34,615.93    | 0.88   |
| 低值易耗品 | 25.78        | 0.00   | 25.78        | 0.00   | 28.84        | 0.00   |
| 开发成本  | 1,919,726.95 | 48.79  | 1,919,726.95 | 47.21  | 3,912,372.34 | 99.12  |
| 原材料   | 22.99        | 0.00   | 22.99        | 0.00   | 15.34        | 0.00   |
| 合计    | 3,934,564.50 | 100.00 | 4,066,356.71 | 100.00 | 3,947,032.45 | 100.00 |

截至 2026 年 3 月末，发行人存货中开发成本为 1,919,726.95 万元，占存货账面余额的 48.79%，主要为核算发行人正在开发的房地产及安置房项目、基础设施形成的成本。截至 2026 年 3 月末，发行人存货主要开发成本明细如下所示：

单位：万元、%

| 序号 | 项目名称                 | 账面价值                |
|----|----------------------|---------------------|
| 1  | 项目成本-黄元安置小区          | 172,483.68          |
| 2  | 项目成本-南马厂安置小区         | 178,823.33          |
| 3  | 项目成本-新东安置小区（一二三四期）   | 236,262.33          |
| 4  | 项目成本-新强安置小区          | 83,613.98           |
| 5  | 项目成本-新兴花园安置小区        | 11,895.51           |
| 6  | 项目成本-徐杨安置小区          | 50,553.78           |
| 7  | 项目成本-PCB 智能设备产业园     | 82,454.79           |
| 8  | 土地成本-韩泰路东侧青岛路南侧      | 56,461.68           |
| 9  | 土地成本-经开发富景路东侧、深圳东路南侧 | 46,163.80           |
| 10 | 土地成本-开发区田港路南侧开运路东侧   | 31,520.51           |
| 11 | 土地成本-开发区淮海南路东侧柯山路南侧  | 43,036.12           |
| 12 | 土地成本-开发区板闸干渠南侧南京路西侧  | 20,006.49           |
| 13 | 土地成本-合肥路东侧、大连路南侧     | 70,160.11           |
| 14 | 轮窑城市更新项目（注 1）        | 292,302.50          |
| 15 | 轮窑四期                 | 57,940.81           |
| 16 | 明远佳苑二期土地             | 42,542.10           |
| 17 | 明远佳苑二期项目             | 95,232.18           |
| 18 | 明远路以南地块商住项目          | 14,281.67           |
| 19 | 马坝村级土地综合整治工程项目       | 68,572.19           |
| 20 | 都梁大道建设工程             | 40,052.90           |
| 21 | 江苏盱眙经发区道路改造升级一期项目    | 27,704.91           |
| 22 | 宝山路、铁山路道路工程          | 25,147.00           |
| 23 | 南苑新城四期工程项目           | 23,898.59           |
| 24 | 东苑新城工程项目             | 23,303.67           |
| 25 | 国槐大道南延建设工程           | 22,199.45           |
| 26 | 香樟路及圣山路东延道路          | 20,642.27           |
| 27 | 其他                   | 82,470.60           |
| -  | 合计                   | <b>1,919,726.95</b> |

注 1：该项目是开发控股子公司科教产业承接项目，存货中列示的金额主要是该项目购买土地的投入。该项目仍处于前期规划阶段，尚未正式开工建设，且暂无明确的建设计划，故未在业务部分进行披露。

注 2：由于工程部与财务统计口径差异，此处披露数据与主营业务部分披露项目数据存在一定差异。

截至 2026 年 3 月末，发行人存货中土地成本为 1,463,832.19 万元，占存货账面余额的 37.20%，包括安置房和商品房等项目用地及部分拟转让的土地。截至 2026 年 3 月末发行人存货中主要土地明细如下：

单位：平方米、万元

| 序号 | 土地证号                      | 土地面积       | 使用权类型 | 用途     | 账面价值      | 出让金是否足额缴纳 | 是否合法合规 | 抵押押 |
|----|---------------------------|------------|-------|--------|-----------|-----------|--------|-----|
| 1  | 苏(2021)淮安市不动产权第 0085056 号 | 7,320.00   | 出让    | 商业     | 797.34    | 是         | 是      | 否   |
| 2  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0134250 号 | 91,186.67  | 出让    | 工业     | 6,170.64  | 是         | 是      | 否   |
| 3  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0134242 号 | 128,586.67 | 出让    | 工业     |           | 是         | 是      | 否   |
| 4  | 苏(2024)淮安市不动产权第 0005317 号 | 37,659.10  | 出让    | 商业     | 30,616.11 | 是         | 是      | 是   |
| 5  | 苏(2024)淮安市不动产权第 0003740 号 | 16,250.20  | 出让    | 商业     | 12,001.63 | 是         | 是      | 是   |
| 6  | 苏(2023)淮安市不动产权第 0012152 号 | 54,514.30  | 出让    | 商业     | 70,160.11 | 是         | 是      | 是   |
| 7  | 淮 K 国用（2006 出）第 307 号     | 178,024.40 | 出让    | 商业、住宅  | 95,132.58 | 是         | 是      | 是   |
| 8  | 淮 K 国用（2006 出）第 308 号     | 90,264.00  | 出让    | 商业、住宅  |           | 是         | 是      | 否   |
| 9  | 淮 A 国用（2008 出）第 3993 号    | 5,102.30   | 出让    | 商住用地   | 4,805.02  | 是         | 是      | 否   |
| 10 | 苏(2022)淮安市不动产权第 0128105 号 | 58,235.70  | 出让    | 住宅     | 45,374.55 | 是         | 是      | 否   |
| 11 | 淮 A 国用（2011 出）第 4105 号    | 16,701.90  | 出让    | 商业、住宅  | 20,290.52 | 是         | 是      | 否   |
| 12 | 淮 A 国用（2011 出）第 4432 号    | 33,011.40  | 出让    | 商业、住宅  | 33,056.15 | 是         | 是      | 否   |
| 13 | 淮 A 国用（2013 出）第 3083 号    | 13,291.90  | 出让    | 商业、住宅  | 11,819.47 | 是         | 是      | 是   |
| 14 | 淮 A 国用（2013 出）第 3079 号    | 77,611.90  | 出让    | 商业、住宅  | 65,135.15 | 是         | 是      | 否   |
| 15 | 淮 A 国用（2013 出）第 3082 号    | 22,412.00  | 出让    | 商住用地   | 17,464.18 | 是         | 是      | 是   |
| 16 | 淮 A 国用（2013 出）第 3080 号    | 34,452.40  | 出让    | 商住用地   | 34,735.19 | 是         | 是      | 是   |
| 17 | 淮 A 国用（2014 出）第 34 号      | 58,806.20  | 出让    | 商业、住宅  | 23,679.49 | 是         | 是      | 否   |
| 18 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0032882 号 | 23,835.60  | 出让    | 其他商服用地 | 41,150.65 | 是         | 是      | 是   |

|    |                                      |            |    |               |           |   |   |   |
|----|--------------------------------------|------------|----|---------------|-----------|---|---|---|
| 19 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0032861 号            | 41,475.70  | 出让 | 城镇住宅用地、其他商服用地 |           | 是 | 是 | 否 |
| 20 | 淮国用（2016）第 8595 号                    | 13,324.00  | 出让 | 其他商服用地、城镇住宅用地 | 10,421.95 | 是 | 是 | 否 |
| 21 | 淮国用（2016）第 8596 号                    | 23,990.90  | 出让 | 其他商服用地、城镇住宅用地 | 18,048.83 | 是 | 是 | 否 |
| 22 | 淮国用（2016）第 8597 号                    | 29,519.50  | 出让 | 城镇住宅用地        | 25,843.96 | 是 | 是 | 否 |
| 23 | 苏（2023）淮安市不动产权第 0035773 号            | 87,339.00  | 出让 | 城镇住宅          | 69,438.31 | 是 | 是 | 是 |
| 24 | 淮 K 国用（2007 出）第 0001 号               | 67,104.90  | 出让 | 住宅            | 20,009.72 | 是 | 是 | 否 |
| 25 | 淮 A 国用（2008 出）第 1813 号               | 6,252.00   | 出让 | 商业            | 1,385.46  | 是 | 是 | 否 |
| 26 | 淮 A 国用（2009 出）第 2583 号               | 6,666.30   | 出让 | 住宅            | 4,612.51  | 是 | 是 | 否 |
| 27 | 淮 A 国用（2009 出）第 2580 号               | 10,000.90  | 出让 | 住宅            | 5,532.12  | 是 | 是 | 是 |
| 28 | 淮 A 国用（2011 出）第 4107 号               | 23,379.10  | 出让 | 住宅            | 10,222.68 | 是 | 是 | 否 |
| 29 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0085247 号            | 27,629.45  | 划拨 | 科教用地          | 39,163.14 | 是 | 是 | 否 |
| 30 | 淮国用(2014)第 232 号[原证号淮国用(2014)第 32 号] | 35,721.50  | 出让 | 商业、住宅         | 19,810.31 | 是 | 是 | 否 |
| 31 | 淮 A 国用（2014 出）第 31 号                 | 28,408.70  | 出让 | 商业、住宅         | 15,650.36 | 是 | 是 | 否 |
| 32 | 淮 K 国用(2014 出)第 26 号                 | 925.70     | 出让 | 其他商服          | 762.58    | 是 | 是 | 否 |
| 33 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0010025 号            | 111,006.40 | 出让 | 商业、住宅         | 40,121.99 | 是 | 是 | 否 |
| 34 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0010005 号            | 101,368.90 | 出让 | 商业、住宅         | 40,061.07 | 是 | 是 | 否 |
| 35 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0009999 号            | 127,983.20 | 出让 | 商业服务业、住宅      | 52,351.08 | 是 | 是 | 否 |
| 36 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0105727 号            | 36,312.00  | 出让 | 工业用地          | 3,987.37  | 是 | 是 | 否 |
| 37 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0012460 号            | 171,709.70 | 出让 | 商业、住宅         | 70,998.59 | 是 | 是 | 否 |
| 38 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0027216 号            | 20,111.50  | 出让 | 商业、住宅         | 8,998.04  | 是 | 是 | 否 |
| 39 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0082158 号            | 35,336.90  | 出让 | 商业、住宅         | 21,534.99 | 是 | 是 | 否 |

|    |                           |                     |    |       |                     |   |   |   |
|----|---------------------------|---------------------|----|-------|---------------------|---|---|---|
| 40 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0082241 号 | 72,407.20           | 出让 | 商业、住宅 | 42,134.44           | 是 | 是 | 否 |
| 41 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0082047 号 | 63,559.00           | 出让 | 商业、住宅 | 36,292.11           | 是 | 是 | 否 |
| 42 | 苏（2022）淮安市不动产权第 0047553 号 | 149,108.20          | 出让 | 商业、住宅 | 30,987.55           | 是 | 是 | 否 |
| 43 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0102297 号 | 73,339.20           | 出让 | 商业、住宅 | 7,952.23            | 是 | 是 | 否 |
| 44 | 苏（2023）淮安市不动产权第 0106493 号 | 3,233.00            | 出让 | 商业用地  | 2,209.02            | 是 | 是 | 否 |
| 45 | 苏(2024)淮安市不动产权第 0109157 号 | 72,589.10           | 出让 | 商业服务业 | 43,745.13           | 是 | 是 | 否 |
| 46 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0153385 号 | 96,413.60           | 出让 | 商业、住宅 | 42,542.10           | 是 | 是 | 是 |
| 47 | 无权证                       | -                   | -  | -     | 672.56              | - | - | - |
| 合计 |                           | <b>2,483,482.19</b> |    |       | <b>1,197,878.98</b> |   |   |   |

发行人存货中除商业地产外，发行人在建项目主要系地区基础设施及综合性项目、安置房项目等，采用委托代建模式，发行人与委托方签订委托代建协议，项目结算模式为根据工程节点支付工程款给发行人，支付的工程款包含发行人工程建设的成本和相应的收益，所有的已完工和在建项目均已签订了协议，根据协议约定项目竣工验收合格后 2-5 年内完成回款。由于发行人所处基础设施建设领域行业特性等原因，部分项目主体部分完成建设，但零星工程及项目周围的建设、绿化改造等工程尚未完成，故尚未办理竣工验收及竣工决算。一方面，相关项目在完成主体工程建设后，发行人仍需继续建设周边工程及绿化改造等，市政部门也会根据规划对项目周边各类配套基础设施进行建设，在完成配套设施建设后由上级主管部门根据规划陆续完成项目的竣工验收。发行人后续将加快验收进度，拟于 1-5 年内完成项目决算与移交。另一方面，整体项目涉及的建设单位、施工单位、监理单位、设计单位较多，项目竣工验收及决算周期普遍较长，因而导致发行人部分代建项目尚未完全竣工验收，部分项目的竣工决算工程移交进度较慢。存货占比较高，但预计不会对公司偿债能力造成重大不利影响。

## 6、其他权益工具投资

近两年及一期末，发行人其他权益工具投资分别为 45,925.51 万元、29,249.54 万元和 29,249.54 万元，占资产总额的比例分别为 0.42%、0.25%和 0.25%，占比较小。2025 年末，发行人其他权益工具投资较 2024 年末减少

16,675.97 万元，降幅 36.31%，主要系减少对淮安新城投资控股有限公司和淮安鑫方达实业有限公司的投资所致；2026 年 3 月末，发行人其他权益工具投资较 2025 年末无变化。

**表：截至 2026 年 3 月末发行人其他权益工具投资明细**

单位：万元

| 序号 | 项目               | 账面价值      |
|----|------------------|-----------|
| 1  | 淮安市二手车交易市场有限公司   | 760.00    |
| 2  | 淮扬菜集团股份有限公司      | 1,500.00  |
| 3  | 淮安经投现代服务产业管理有限公司 | 600.00    |
| 4  | 江苏淮安国信热电有限公司     | 5,440.00  |
| 5  | 淮安市金融发展集团有限公司    | 5,000.00  |
| 6  | 淮安服务外包人才培训中心     | 51.00     |
| 7  | 江苏上淮动力股份有限公司     | 1,000.00  |
| 8  | 联力环保新能源股份有限公司    | 5,200.00  |
| 9  | 江苏威博液压股份有限公司     | 11.54     |
| 10 | 闽瑞实业控股（江苏）有限公司   | 4,416.00  |
| 11 | 淮安水投联宁建设管理有限公司   | 2,181.00  |
| 12 | 盱眙都梁英才创业投资有限责任公司 | 90.00     |
| 13 | 江苏盱眙龙虾产业发展股份有限公司 | 3,000.00  |
|    | 合计               | 29,249.54 |

## 7、投资性房地产

近两年及一期末，发行人投资性房地产分别为 825,927.37 万元、1,055,061.06 万元和 1,055,061.06 万元，占总资产比例分别为 7.62%、9.13%和 9.13%。发行人投资性房地产主要为用于租赁的自有办公用房和商业用房。目前发行人用于出租的房产主要是位于淮安经开区内的软件园大楼一期、经济开发区明远东路 18-1 号 1 幢等。发行人原对投资性房地产采用成本模式核算，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，自 2025 年 12 月 31 日起，改按公允价值模式进行后续计量，此项会计政策变更采用追溯调整法，调整了 2025 年年初留存收益及相关项目期初数。

**表：截至 2025 年末发行人投资性房地产明细**

单位：万元

| 序号 | 房屋建筑物名称 | 净值 | 权证编号 | 用途 |
|----|---------|----|------|----|
|----|---------|----|------|----|

|    |              |           |                           |       |
|----|--------------|-----------|---------------------------|-------|
| 1  | 淮安经济开发区明远路北侧 | 2,659.00  | 淮 A 国用（2009 出）第 4405 号    | 商业    |
| 2  | 明远路综合楼       |           | 淮房权证经济开发字第 200913785 号    | 办公    |
| 3  | 明远路商业街       | 2,997.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103479 号 | 商业    |
| 4  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103506 号 | 商业    |
| 5  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103489 号 | 商业    |
| 6  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103484 号 | 商业    |
| 7  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0102881 号 | 商业    |
| 8  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103469 号 | 商业    |
| 9  | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103480 号 | 商业    |
| 10 | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103500 号 | 商业    |
| 11 | 明远路商业街       |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0103472 号 | 商业    |
| 12 | 学府旺角         | 9,553.00  | 淮 A 国用（2014 出）第 33 号      | 商业、住宅 |
| 13 | 学府旺角         |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0106993 号 | 商业    |
| 14 | 学府旺角         |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0106998 号 | 商业    |
| 15 | 学府旺角         |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0107026 号 | 商业    |
| 16 | 学府旺角         |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0106999 号 | 商业    |
| 17 | 管委会大楼        | 35,797.00 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0026068 号 | 商业、办公 |
| 18 | 东城青春苑        | 5,816.00  | 淮房权证开字第 D201446128 号      | 住宅    |
| 19 | 东城青春苑        | 6,457.00  | 淮房权证开字第 D201446127 号      | 住宅    |
| 20 | 东城青春苑        | 6,457.00  | 淮房权证开字第 D201446126 号      | 住宅    |
| 21 | 东城青春苑        | 6,457.00  | 淮房权证开字第 D201446125 号      | 住宅    |
| 22 | 东城青春苑        | 5,577.00  | 淮房权证开字第 D201446124 号      | 住宅    |
| 23 | 东城青春苑        | 6,457.00  | 淮房权证开字第 D201446123 号      | 住宅    |
| 24 | 东城青春苑        | 6,457.00  | 淮房权证开字第 D201446122 号      | 住宅    |
| 25 | 富士康小学        | 9,092.00  | 苏(2023)淮安市不动产权第 0115196 号 | 商业    |
| 26 | 富士康小学        |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0115189 号 | 商业    |
| 27 | 南林大          | 72,271.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116464 号 | 商业    |
| 28 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116483 号 | 商业    |
| 29 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116547 号 | 商业    |
| 30 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116577 号 | 商业    |
| 31 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0117265 号 | 商业    |
| 32 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116582 号 | 商业    |
| 33 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116588 号 | 商业    |
| 34 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116629 号 | 商业    |
| 35 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116638 号 | 商业    |
| 36 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116647 号 | 商业    |
| 37 | 南林大          |           | 苏(2023)淮安市不动产权第 0116653 号 | 商业    |

|    |       |           |                           |           |
|----|-------|-----------|---------------------------|-----------|
| 38 | 安特汽车  | 38,339.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0026287 号 | 商业、住宅     |
| 39 | 软件园一期 | 38,024.00 | 淮房权证开字第 D201205709        | 商业        |
| 40 | 软件园一期 |           | 淮房权证开字第 D201205712        | 商业        |
| 41 | 软件园一期 |           | 淮房权证开字第 D201205713        | 商业        |
| 42 | 软件园一期 |           | 淮 A 国用（2012 出）第 4116 号    | 商业        |
| 43 | 富通科技  | 10,115.00 | 苏（2021）淮安市不动产权第 0089582 号 | 工业        |
| 44 | 富通科技  |           | 苏（2021）淮安市不动产权第 0089563 号 | 工业        |
| 45 | 上海康城  | 28,258.00 | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046288 号 | 商业、住宅/地下室 |
| 46 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047101 号 | 商业、住宅/办公  |
| 47 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047180 号 | 商业、住宅/办公  |
| 48 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046899 号 | 商业、住宅/办公  |
| 49 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047017 号 | 商业、住宅/办公  |
| 50 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046453 号 | 商业、住宅/办公  |
| 51 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047178 号 | 商业、住宅/办公  |
| 52 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046454 号 | 商业、住宅/办公  |
| 53 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046318 号 | 商业、住宅/办公  |
| 54 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046379 号 | 商业、住宅/办公  |
| 55 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047092 号 | 商业、住宅/办公  |
| 56 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046443 号 | 商业、住宅/办公  |
| 57 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046304 号 | 商业、住宅/办公  |
| 58 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046273 号 | 商业、住宅/办公  |
| 59 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046267 号 | 商业、住宅/办公  |
| 60 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046305 号 | 商业、住宅/办公  |
| 61 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046300 号 | 商业、住宅/办公  |
| 62 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046906 号 | 商业、住宅/办公  |
| 63 | 上海康城  |           | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046274 号 | 商业、住宅/办公  |

|    |        |          |                           |           |
|----|--------|----------|---------------------------|-----------|
| 64 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046295 号 | 商业、住宅/办公  |
| 65 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0047185 号 | 商业、住宅/办公  |
| 66 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046291 号 | 商业、住宅/办公  |
| 67 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046452 号 | 商业、住宅/办公  |
| 68 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046297 号 | 商业、住宅/办公  |
| 69 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046445 号 | 商业、住宅/办公  |
| 70 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0046266 号 | 商业、住宅/办公  |
| 71 | 上海康城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0099454 号 | 商业、住宅/办公  |
| 72 | 上海新城   | 502.00   | 苏（2019）淮安市不动产权第 0096213 号 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 73 | 上海新城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0096210 号 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 74 | 上海新城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0096220 号 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 75 | 上海新城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0096216 号 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 76 | 上海新城   |          | 苏（2019）淮安市不动产权第 0096208 号 | 城镇住宅用地/住宅 |
| 77 | 江淮印象雅苑 | 4,748.00 | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038376 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 78 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038372 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 79 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038369 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 80 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038377 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 81 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038381 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 82 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038387 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 83 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038353 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 84 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038355 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 85 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038365 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 86 | 江淮印象雅苑 |          | 苏（2018）淮安市不动产权第 0038391 号 | 商业、住宅/住宅  |
| 87 | 林语美墅   | 2,327.00 | 苏（2018）淮安市不动产权第 0014999 号 | 商业、住宅/住宅  |

|     |          |           |                           |          |
|-----|----------|-----------|---------------------------|----------|
| 88  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015002 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 89  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015024 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 90  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015015 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 91  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0014986 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 92  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0014993 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 93  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015005 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 94  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015010 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 95  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015018 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 96  | 林语美墅     |           | 苏（2018）淮安市不动产权第 0015021 号 | 商业、住宅/住宅 |
| 97  | 城开御园     | 1,226.00  | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080517   | 商业、住宅/住宅 |
| 98  | 城开御园     |           | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080516   | 商业、住宅/住宅 |
| 99  | 城开御园     |           | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080520   | 商业、住宅/住宅 |
| 100 | 城开御园     |           | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080522   | 商业、住宅/住宅 |
| 101 | 城开御园     |           | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080515   | 商业、住宅/住宅 |
| 102 | 城开御园     |           | 苏（2017）淮安市不动产权第 0080523   | 商业、住宅/住宅 |
| 103 | 黄元商业街景会寺 | 12,400.00 | 苏(2021)淮安市不动产权第 0045956 号 | 商业       |
| 104 | 黄元商业街景会寺 |           | 苏(2021)淮安市不动产权第 0045941 号 | 商业       |
| 105 | 黄元商业街景会寺 |           | 苏(2021)淮安市不动产权第 0046334 号 | 商业       |
| 106 | 黄元商业街景会寺 |           | 苏(2021)淮安市不动产权第 0045989 号 | 商业       |
| 107 | 黄元商业街景会寺 |           | 苏(2021)淮安市不动产权第 0045969 号 | 商业       |
| 108 | 都市农庄     | 7,038.00  | 尚未办理                      | 商业、住宅/住宅 |
| 109 | 东城国际     | 2,362.00  | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073687 号 | 办公       |
| 110 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073688 号 | 办公       |
| 111 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073689 号 | 办公       |
| 112 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073690 号 | 办公       |
| 113 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073691 号 | 办公       |
| 114 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073692 号 | 办公       |
| 115 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073693 号 | 办公       |
| 116 | 东城国际     |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073694 号 | 办公       |

|     |       |           |                           |          |
|-----|-------|-----------|---------------------------|----------|
| 117 | 东城国际  |           | 苏（2025）淮安市不动产权第 0073695 号 | 办公       |
| 118 | 欧美工业园 | 11,435.00 | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139808 号 | 工业用地/研发楼 |
| 119 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139805 号 | 工业用地/研发楼 |
| 120 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139799 号 | 工业用地/研发楼 |
| 121 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139802 号 | 工业用地/研发楼 |
| 122 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139811 号 | 工业用地/研发楼 |
| 123 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139801 号 | 工业用地/研发楼 |
| 124 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139817 号 | 工业用地/研发楼 |
| 125 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139800 号 | 工业用地/研发楼 |
| 126 | 欧美工业园 |           | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139813 号 | 工业用地/研发楼 |
| 127 | 河畔花城  | 2,487.00  | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048263 号 | 商业       |
| 128 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048260 号 | 商业       |
| 129 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048277 号 | 商业       |
| 130 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048267 号 | 商业       |
| 131 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048275 号 | 商业       |
| 132 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048268 号 | 商业       |
| 133 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048276 号 | 商业       |
| 134 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048273 号 | 商业       |
| 135 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048270 号 | 商业       |
| 136 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048271 号 | 商业       |
| 137 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048274 号 | 商业       |
| 138 | 河畔花城  |           | 苏（2022）淮安市不动产权第 0048264 号 | 商业       |
| 139 | 华创工业园 | 40,771.00 | 市本级房产证_D201329901         | 工业       |
| 140 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329901         | 工业       |
| 141 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329880         | 工业       |
| 142 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329900         | 工业       |
| 143 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329896         | 工业       |
| 144 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329879         | 工业       |
| 145 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329875         | 工业       |
| 146 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329874         | 工业       |
| 147 | 华创工业园 |           | 市本级房产证_D201329913         | 工业       |

|     |                         |          |                           |      |
|-----|-------------------------|----------|---------------------------|------|
| 148 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329916         | 工业   |
| 149 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329876         | 工业   |
| 150 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329866         | 工业   |
| 151 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329912         | 工业   |
| 152 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329899         | 工业   |
| 153 | 华创工业园                   |          | 市本级房产证_D201329904         | 工业   |
| 154 | 学府嘉园人防工程                | 5,974.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101202 号 | 人防工程 |
| 155 | 东方豪城三期 3 号楼防空地下室        | 459.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101443 号 | 人防工程 |
| 156 | 学府 69 街二期 1 号楼人防地下室人防区域 | 711.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101445 号 | 人防工程 |
| 157 | 海洲·铂兰庭防空地下室人防区域         | 4,142.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101805 号 | 人防工程 |
| 158 | 翰林花园三期防空地下室 1 室         | 5,006.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101206 号 | 人防工程 |
| 159 | 新维中央美地二期人防地下室工程 1 室     | 2,813.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101612 号 | 人防工程 |
| 160 | 鼎泰沁园地下车库（二）人防工程 1 室     | 3,926.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101442 号 | 人防工程 |
| 161 | 东城江南和园三区防空地下室人防区域       | 6,440.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0100997 号 | 人防工程 |
| 162 | 开发区高级中学人防地下室人防区域        | 3,824.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0109501 号 | 人防工程 |
| 163 | 东方豪城小区 1 号楼防空地下室人防区域    | 450.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101640 号 | 人防工程 |
| 164 | 翰林花园地下车库人防              | 3,075.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101407 号 | 人防工程 |
| 165 | 运河风华花苑地下车库（二）人防工程       | 6,307.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101549 号 | 人防工程 |
| 166 | 锦绣国际装饰城二期防空地下室 1 室      | 6,010.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101666 号 | 人防工程 |
| 167 | 锦绣国际装饰城二期防空地下室 1 室      |          | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101193 号 | 人防工程 |
| 168 | 公园龙湾一期人防工程 1 室          | 6,242.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101207 号 | 人防工程 |
| 169 | 学林雅苑二期人防工程              | 2,159.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101623 号 | 人防工程 |
| 170 | 江淮印象雅苑一号地下车库人防区域        | 6,443.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101197 号 | 人防工程 |
| 171 | 江淮印象雅苑一号地下车库人防区         |          | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101663 号 | 人防工程 |

|     | 域                       |          |                           |      |
|-----|-------------------------|----------|---------------------------|------|
| 172 | 浙大网新 A1、A2 号楼防空地下室 1 室  | 1,028.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101641 号 | 人防工程 |
| 173 | 金色阳光城人防工程人防区域           | 6,791.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101958 号 | 人防工程 |
| 174 | 金榜花园人防工程（二）1 室          | 3,355.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101421 号 | 人防工程 |
| 175 | 淮安软件园创新创业园防空地下室         | 2,893.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101385 号 | 人防工程 |
| 176 | 金色罗马花苑防空地下室             | 1,569.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101969 号 | 人防工程 |
| 177 | 金汇花园小区防空地下室 1 室         | 953.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101186 号 | 人防工程 |
| 178 | 红旗佳园防空地下室 1 室           | 2,081.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101190 号 | 人防工程 |
| 179 | 学林雅苑四期防空地下室人防区域         | 2,083.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101019 号 | 人防工程 |
| 180 | 学林雅苑一期人防工程 1 室          | 2,020.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0102272 号 | 人防工程 |
| 181 | 铂樾府 1 号地下车库 47 室        | 912.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0100992 号 | 人防工程 |
| 182 | 富源尚城人防工程                | 3,062.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101192 号 | 人防工程 |
| 183 | 旺江一品住宅小区地下人防 1 室        | 1,823.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101899 号 | 人防工程 |
| 184 | 东城·阳光府邸人防工程             | 2,504.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101002 号 | 人防工程 |
| 185 | 城西花园人防工程人防区域            | 4,295.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101000 号 | 人防工程 |
| 186 | 翰林花园二期地下人防工程 1 室        | 4,522.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101196 号 | 人防工程 |
| 187 | 翰林花园二期地下人防工程 1 室        |          | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101692 号 | 人防工程 |
| 188 | 运通郁金蓝湾三期防空地下室 1 室       | 7,252.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101188 号 | 人防工程 |
| 189 | 公园龙湾苑北地块地下室车库工程 1 室     | 1,762.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101613 号 | 人防工程 |
| 190 | 九龙源著花园地下车库及人防地下室 1 室    | 6,847.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101427 号 | 人防工程 |
| 191 | 九龙湖金泽苑防空地下室             | 3,490.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101664 号 | 人防工程 |
| 192 | 学府 69 街二期 2 号楼人防地下室 1 室 | 797.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101575 号 | 人防工程 |
| 193 | 书院名居防空地下室（A 区）工程 1 室    | 3,687.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101398 号 | 人防工程 |

|     |                                         |            |                           |          |
|-----|-----------------------------------------|------------|---------------------------|----------|
| 194 | 通海大厦 1 号地下<br>车库 2 室                    | 1,535.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101618 号 | 人防工程     |
| 195 | 翰林花园二期 1 号<br>楼地下汽车库（防<br>空地下室）人防区<br>域 | 820.00     | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101611 号 | 人防工程     |
| 196 | 新维·中央美地人防<br>工程 1 室                     | 1,359.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101447 号 | 人防工程     |
| 197 | 金榜花园二期人防<br>工程（一）1 室                    | 2,139.00   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101669 号 | 人防工程     |
| 198 | 金榜花园二期人防<br>工程（一）1 室                    |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0101195 号 | 人防工程     |
| 199 | 红旗渠                                     | 4,514.00   | 淮房权证开字第<br>D201534560 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 200 | 红旗渠                                     | 4,524.00   | 淮房权证开字第<br>D201534563 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 201 | 红旗渠                                     | 3,802.00   | 淮房权证开字第<br>D201534573 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 202 | 红旗渠                                     | 4,842.00   | 淮房权证开字第<br>D201534576 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 203 | 红旗渠                                     | 4,257.00   | 淮房权证开字第<br>D201534579 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 204 | 红旗渠                                     | 113.00     | 淮房权证开字第<br>D201534570 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 205 | 红旗渠                                     | 118.00     | 淮房权证开字第<br>D201534584 号   | 商业、住宅/住宅 |
| 206 | 怡景苑                                     | 2,829.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 207 | 怡景苑                                     | 1,738.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 208 | 怡景苑                                     | 3,269.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 209 | 怡景苑                                     | 311.00     | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 210 | 怡景苑                                     | 1,569.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 211 | 怡景苑                                     | 4,000.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 212 | 怡景苑                                     | 701.00     | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 213 | 怡景苑                                     | 1,006.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 214 | 怡景苑                                     | 2,056.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 215 | 怡景苑                                     | 2,056.00   | 尚未办理                      | 尚未办理     |
| 216 | 智慧谷                                     | 203,287.00 | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113753 号 | 办公       |
| 217 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113679 号 | 办公       |
| 218 | 智慧谷                                     |            | 苏(2024)淮安市不动产权第 0052018 号 | 办公       |
| 219 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113704 号 | 办公       |
| 220 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113695 号 | 办公       |
| 221 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113710 号 | 办公       |
| 222 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113753 号 | 办公       |
| 223 | 智慧谷                                     |            | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113679 号 | 办公       |

|     |         |        |                           |    |
|-----|---------|--------|---------------------------|----|
| 224 | 智慧谷     |        | 苏(2024)淮安市不动产权第 0052018 号 | 办公 |
| 225 | 智慧谷     |        | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113740 号 | 办公 |
| 226 | 智慧谷     |        | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113736 号 | 办公 |
| 227 | 智慧谷     |        | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113698 号 | 办公 |
| 228 | 智慧谷     |        | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113695 号 | 办公 |
| 229 | 智慧谷     |        | 苏(2023)淮安市不动产权第 0113710 号 | 办公 |
| 230 | 浙大网新办公楼 | 148.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0090996 号 | 商业 |
| 231 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0090995 号 | 商业 |
| 232 | 浙大网新办公楼 | 150.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089088 号 | 商业 |
| 233 | 浙大网新办公楼 | 140.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089508 号 | 商业 |
| 234 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089134 号 | 商业 |
| 235 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089385 号 | 商业 |
| 236 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089358 号 | 商业 |
| 237 | 浙大网新办公楼 | 111.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089139 号 | 商业 |
| 238 | 浙大网新办公楼 | 113.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089198 号 | 商业 |
| 239 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089495 号 | 办公 |
| 240 | 浙大网新办公楼 | 142.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089130 号 | 办公 |
| 241 | 浙大网新办公楼 | 111.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089054 号 | 办公 |
| 242 | 浙大网新办公楼 | 102.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089442 号 | 办公 |
| 243 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089421 号 | 办公 |
| 244 | 浙大网新办公楼 | 103.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089380 号 | 办公 |
| 245 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089395 号 | 办公 |
| 246 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089220 号 | 办公 |
| 247 | 浙大网新办公楼 | 111.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089149 号 | 办公 |
| 248 | 浙大网新办公楼 | 137.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089418 号 | 办公 |
| 249 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089432 号 | 办公 |
| 250 | 浙大网新办公楼 | 142.00 | 苏（2017）淮安市不动产权第 0089229 号 | 办公 |
| 251 | 浙大网新办公楼 | 111.00 | 苏(2017)淮子市不动产权第 0089078 号 | 办公 |
| 252 | 浙大网新办公楼 | 102.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089502 号 | 办公 |
| 253 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089124 号 | 办公 |
| 254 | 浙大网新办公楼 | 103.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089256 号 | 办公 |
| 255 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089132 号 | 办公 |

|     |         |        |                           |    |
|-----|---------|--------|---------------------------|----|
| 256 | 浙大网新办公楼 | 121.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089066 号 | 办公 |
| 257 | 浙大网新办公楼 | 111.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089408 号 | 办公 |
| 258 | 浙大网新办公楼 | 137.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089092 号 | 办公 |
| 259 | 浙大网新办公楼 | 113.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089514 号 | 办公 |
| 260 | 浙大网新办公楼 | 144.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089137 号 | 办公 |
| 261 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089059 号 | 办公 |
| 262 | 浙大网新办公楼 | 103.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089492 号 | 办公 |
| 263 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089260 号 | 办公 |
| 264 | 浙大网新办公楼 | 104.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089264 号 | 办公 |
| 265 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089377 号 | 办公 |
| 266 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089218 号 | 办公 |
| 267 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089413 号 | 办公 |
| 268 | 浙大网新办公楼 | 139.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089076 号 | 办公 |
| 269 | 浙大网新办公楼 | 113.00 | 苏(2017)淮安市和动产权第 0089352 号 | 办公 |
| 270 | 浙大网新办公楼 | 144.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089105 号 | 办公 |
| 271 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089308 号 | 办公 |
| 272 | 浙大网新办公楼 | 103.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089448 号 | 办公 |
| 273 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089127 号 | 办公 |
| 274 | 浙大网新办公楼 | 104.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089208 号 | 办公 |
| 275 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089368 号 | 办公 |
| 276 | 浙大网新办公楼 | 122.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089141 号 | 办公 |
| 277 | 浙大网新办公楼 | 112.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089399 号 | 办公 |
| 278 | 浙大网新办公楼 | 139.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089084 号 | 办公 |
| 279 | 浙大网新办公楼 | 222.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089147 号 | 办公 |
| 280 | 浙大网新办公楼 | 265.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089161 号 | 办公 |
| 281 | 浙大网新办公楼 | 203.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089152 号 | 办公 |
| 282 | 浙大网新办公楼 | 240.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089249 号 | 办公 |
| 283 | 浙大网新办公楼 | 249.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089153 号 | 办公 |
| 284 | 浙大网新办公楼 | 224.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089440 号 | 办公 |
| 285 | 浙大网新办公楼 | 268.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089140 号 | 办公 |
| 286 | 浙大网新办公楼 | 204.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089126 号 | 办公 |
| 287 | 浙大网新办公楼 | 243.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089254 号 | 办公 |
| 288 | 浙大网新办公楼 | 251.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089155 号 | 办公 |
| 289 | 浙大网新办公楼 | 226.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089485 号 | 办公 |
| 290 | 浙大网新办公楼 | 270.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089096 号 | 办公 |
| 291 | 浙大网新办公楼 | 206.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089071 号 | 办公 |
| 292 | 浙大网新办公楼 | 245.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089214 号 | 办公 |
| 293 | 浙大网新办公楼 | 253.00 | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089156 号 | 办公 |

|     |                        |           |                           |       |
|-----|------------------------|-----------|---------------------------|-------|
| 294 | 浙大网新办公楼                | 226.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089505 号 | 办公    |
| 295 | 浙大网新办公楼                | 270.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089120 号 | 办公    |
| 296 | 浙大网新办公楼                | 206.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089064 号 | 办公    |
| 297 | 浙大网新办公楼                | 245.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089365 号 | 办公    |
| 298 | 浙大网新办公楼                | 253.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089211 号 | 办公    |
| 299 | 浙大网新办公楼                | 229.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089522 号 | 办公    |
| 300 | 浙大网新办公楼                | 273.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089225 号 | 办公    |
| 301 | 浙大网新办公楼                | 209.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089222 号 | 办公    |
| 302 | 浙大网新办公楼                | 248.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089108 号 | 办公    |
| 303 | 浙大网新办公楼                | 257.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089201 号 | 办公    |
| 304 | 浙大网新办公楼                | 1,190.00  | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089102 号 | 办公    |
| 305 | 浙大网新办公楼                | 776.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089231 号 | 办公    |
| 306 | 浙大网新办公楼                | 776.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089301 号 | 办公    |
| 307 | 浙大网新办公楼                | 776.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089129 号 | 办公    |
| 308 | 东城新锐园                  | 148.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089435 号 | 住宅    |
| 309 | 东城新锐园                  | 117.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089438 号 | 住宅    |
| 310 | 东城新锐园                  | 144.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089436 号 | 住宅    |
| 311 | 东城新锐园                  | 117.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089434 号 | 住宅    |
| 312 | 东城新锐园                  | 144.00    | 苏(2017)淮安市不动产权第 0089437 号 | 住宅    |
| 313 | 创新创业园一期 1 幢            | 24,232.00 | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078890 号 | 办公楼   |
| 314 | 创新创业园一期 2 幢            | 6,216.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078902 号 | 办公楼   |
| 315 | 创新创业园一期 3 幢            | 24,330.00 | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078915 号 | 办公楼   |
| 316 | 创新创业园一期 4 幢            | 2,740.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0079103 号 | 办公楼   |
| 317 | 创新创业园一期 5、6 幢          | 5,718.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0079125 号 | 办公楼   |
| 318 | 创新创业园一期 7 幢            | 5,718.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078889 号 | 办公楼   |
| 319 | 创新创业园一期 8 幢            | 12,628.00 | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078895 号 | 办公楼   |
| 320 | 创新创业园一期 9 幢            | 4,359.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078906 号 | 办公楼   |
| 321 | 创新创业园一期 10 幢、11 幢、12 幢 | 5,113.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0078918 号 | 办公楼   |
| 317 | 创新创业园一期地下室             | 2,761.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0081058 号 | 车库    |
| 318 | 创新创业园一期地下室             | 8,209.00  | 苏(2022)淮安市不动产权第 0081066 号 | 非人防   |
| 319 | 软件园一期 1 幢、2 幢          | 32,159.00 | 苏(2018)淮安市不动产权第 0063912 号 | 研发办公楼 |
| 320 | 软件园一期 3 幢              | 9,959.00  | 苏(2018)淮安市不动产权第 0063905 号 | 公寓楼   |

|     |    |              |   |   |
|-----|----|--------------|---|---|
| 321 | 其他 | 140,220.06   | - | - |
|     | 合计 | 1,055,061.06 | - | - |

发行人投资性房地产主要集中在淮安市内经济开发区及清江浦区，按房产类型区分，经开区及清江浦区的住宅租赁价格集中在 30-66 元/m<sup>2</sup>/天，经开区及清江浦区的办公楼价格集中在 0.7-1.2 元/m<sup>2</sup>/天，经开区及清江浦区的商业用地价格集中在 0.7-2.7 元/m<sup>2</sup>/天，具体按照区位、房屋新旧及装修情况上下浮动。经查询，发行人投资性房地产的租赁价格均参照市场价格定价，坐落在市场均价区间，具备合理性。

## 8、固定资产

近两年又一期末，发行人的固定资产分别为 426,301.11 万元、279,623.01 万元和 269,530.78 万元，占当期资产总额的比例分别为 3.93%、2.42%和 2.33%。固定资产主要由房屋建筑物、交通运输工具、电子设备等组成。发行人固定资产按月计提折旧，并根据用途分别计入相关资产的成本或当期费用，计提固定资产折旧方法为年限平均法。固定资产在资产总额中相对稳定，是发行人资产的重要组成部分，发行人固定资产中无公益性资产。2025 年末，发行人固定资产较 2024 年末减少 146,678.10 万元，降幅 34.41%，主要系部分房屋及建筑物转入投资性房地产所致；2026 年 3 月末，发行人固定资产较 2025 年底减少 10,092.23 万元，降幅 3.61%，变动较小。

表：近一年及一期末发行人固定资产明细表

单位：万元、%

| 项目      | 2026 年 3 月末 |        | 2025 年末    |        |
|---------|-------------|--------|------------|--------|
|         | 金额          | 占比     | 金额         | 占比     |
| 房屋建筑物   | 172,305.39  | 63.93  | 180,130.20 | 64.42  |
| 机器设备    | 3,384.85    | 1.26   | 3,414.97   | 1.22   |
| 运输设备    | 200.34      | 0.07   | 578.33     | 0.21   |
| 电子及办公设备 | 815.72      | 0.30   | 898.93     | 0.32   |
| 管网设备    | 92,824.48   | 34.44  | 94,600.57  | 33.83  |
| 合计      | 269,530.78  | 100.00 | 279,623.01 | 100.00 |

发行人固定资产中房屋及建筑物占比较大，资产来源合法合规，其中除淮安开发物流有限公司相关权证正在办理中，其他相关土地均已足额缴纳土地出让金并取得国家土地产权证书，地面建筑物均已取得相关的产权证书。房屋建筑物明细如下：

**表：2025 年末发行人主要房屋建筑物固定资产明细表**

单位：万元

| 序号 | 房屋建筑物名称               | 账面价值      | 用途        |
|----|-----------------------|-----------|-----------|
| 1  | 控股大厦                  | 9,171.73  | 办公        |
| 2  | 海创空间                  | 34,036.15 | 办公        |
| 3  | 留创园研发楼                | 15,349.16 | 商业        |
| 4  | 明发财富中心                | 850.25    | 市场化商品房    |
| 5  | 明发新城中心                | 3,127.50  | 商务办公用地    |
| 6  | 飞耀北路 6 号              | 1,285.50  | 办公、工业     |
| 7  | 东城佳园 18 幢 3 单元 206 号房 | 4.85      | 住宅        |
| 8  | 东城佳园 18 幢 3 单元 205 号房 | 7.47      | 住宅        |
| 9  | 新维铂晶 5 幢-17 门面        | 64.17     | 商业        |
| 10 | 淮商大厦 5 幢 13 套         | 1,889.30  | 商业、办公、住宅  |
| 11 | 甫林电子                  | 7,981.06  | 工业用地/工业   |
| 12 | 南方办事处（碧海云天小区）         | 631.88    | 住宅/住宅     |
| 13 | 亿鑫花苑 3 套              | 151.03    | 住宅、车库     |
| 14 | 逸景园（纬一路 101）          | 191.84    | 住宅        |
| 15 | 南京明发 9 套              | 4,499.70  | 商务金融用地/办公 |
| 16 | 海关大楼                  | 1,722.20  | 办公        |
| 17 | 安澜酒店                  | 1,470.72  | 商业        |
| 18 | 旺旺路 89 号              | 3,930.65  | 其他        |
| 19 | 智慧谷 B1                | 5,861.74  | 办公        |
| 20 | 南大研究院土地使用权            | 1,978.69  | 商务        |
| 21 | 珈多利（办公楼、厂房及配套、配电工程）   | 2,889.77  | 商业        |
| 22 | 城管局                   | 1,002.89  | 其他        |
| 23 | 欧尚风情街                 | 1,370.03  | 其他        |
| 24 | 东城柯山花园 A30 号楼 1806 室  | 58.50     | 商业、住宅     |
| 25 | 富士康小学                 | 2,854.69  | 商业        |
| 26 | 京师里                   | 27,597.19 | 商业、住宅     |

## 9、在建工程

近两年及一期末，发行人的在建工程分别为 53,185.34 万元、72,727.04 万元和 78,683.87 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.49%、0.63%和 0.68%。2025 年末，发行人在建工程较 2024 年末增加 19,541.70 万元，增幅为 36.74%，主要

系新增项目所致；2026 年 3 月末，发行人在建工程较 2025 年末增加 5,956.83 万元，增幅为 8.19%。

2026 年 3 月末，发行人在建工程具体明细如下：

**表：截至 2026 年 3 月末发行人在建工程明细表**

单位：万元

| 序号 | 项目                   | 账面价值             |
|----|----------------------|------------------|
| 1  | 喷涂中心环保项目             | 3,140.44         |
| 2  | 中关村硬创空间项目            | 2,599.94         |
| 3  | 科研成果转化中心             | 18,278.65        |
| 4  | 智慧谷二期                | 1,405.56         |
| 5  | 明远佳苑一期商业自用部分         | 8,600.26         |
| 6  | 淮安智慧谷项目一期人防补建        | 4,993.18         |
| 7  | 幸福美地 2 栋 99 套公寓      | 4,163.30         |
| 8  | 广汽传祺 4S 店项目          | 121.12           |
| 9  | 现代都市田园               | 1,780.60         |
| 10 | 江苏盱眙经济开发区 5G 物流产业园项目 | 21,533.72        |
| 11 | 凹土原矿初加工基地项目          | 2,264.74         |
| 12 | 污泥厂二期                | 4,198.06         |
| 13 | 深度除氟配套设施             | 4,278.84         |
| 14 | 京师里 1 号              | 1,325.46         |
|    | <b>合计</b>            | <b>78,683.87</b> |

## 10、无形资产

近两年及一期末，发行人的无形资产分别 38,479.77 万元、68,988.57 万元和 67,243.43 万元，占当期资产总额的比例分别为 0.36%、0.60%和 0.58%。2025 年末，发行人无形资产较 2024 年末增加 30,508.80 万元，增幅 79.29%，主要系软件和数据资源增加所致；2026 年 3 月末，发行人无形资产较 2025 年末减少 1,745.14 万元，降幅为 2.53%。报告期内，发行人无形资产基本保持稳定。

**表：截至 2025 年末发行人无形资产中主要土地明细表**

单位：万元、平方米

| 序号 | 地块名称                      | 土地证号                                                                                                                                                                                                                                                                      | 土地面积      | 使用权类型 | 取得时间 | 用途   | 账面价值     | 应交/实缴土地出让金 | 是否已足额缴纳土地出让金 | 入账依据 | 是否合法合规 | 抵押 |
|----|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------|------|----------|------------|--------------|------|--------|----|
| 1  | 海创空间                      | 淮 A 国用（2010 出）第 3714 号                                                                                                                                                                                                                                                    | 24,159.00 | 出让    | 2010 | 商业   | 8,117.17 | 22,497.76  | 是            | 成本法  | 是      | 否  |
| 2  | 留创园研发楼                    |                                                                                                                                                                                                                                                                           | 4,502.30  | 出让    | 2010 | 商业   |          |            |              | 成本法  | 是      | 否  |
| 3  | 控股大厦                      |                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5,252.00  | 出让    | 2010 | 商业   |          |            |              | 成本法  | 是      | 否  |
| 4  | 欧美工业园                     | 苏(2022)淮安市不动产权第 0139808 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139805 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139799 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139802 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139811 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139801 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139817 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139800 号；<br>苏(2022)淮安市不动产权第 0139813 号 | 58,750.10 | 出让    | 2022 | 工业用地 | 496.45   | 783.86     | 是            | 成本法  | 是      | 是  |
| 5  | 甫林电子                      | 苏(2021)淮安市不动产权第 0159405 号                                                                                                                                                                                                                                                 | 91,266.40 | 划拨    | 2021 | 工业用地 | 1,750.00 | -          | 否            | 成本法  | 是      | 是  |
| 6  | 2024GGK13 开发区台南路北侧、深圳东路南侧 | 苏（2025）淮安市不动产权第 0014813                                                                                                                                                                                                                                                   | 16,429.90 | 出让    | 2025 | 工业用地 | 559.53   | -          | 否            | 成本法  | 是      | 否  |

| 序号 | 地块名称                         | 土地证号                      | 土地面积       | 使用权类型 | 取得时间 | 用途     | 账面价值      | 应交/实缴土地出让金 | 是否已足额缴纳土地出让金 | 入账依据 | 是否合法合规 | 抵押 |
|----|------------------------------|---------------------------|------------|-------|------|--------|-----------|------------|--------------|------|--------|----|
| 7  | 富士康小学（威海路南侧地块）               | 无权证                       | -          | 划拨    | -    | -      | 9,780.67  | -          | 否            | 成本法  | 是      | 否  |
| 8  | 城管局（康马路西侧地块）                 | 淮 A 国用（2011 出）第 703 号     | 27,889.50  | 划拨    | 2011 | 商业     | 14,024.97 | -          | 否            | 成本法  | 是      | 否  |
| 9  | 华创工业园（和畅路南侧地块）               | 淮 A 国用（2012 出）第 2270 号    | 99,328.90  | 划拨    | 2012 | 工业用地   | 2,953.41  | -          | 否            | 成本法  | 是      | 是  |
| 10 | 服务中心土地一期淮 A 国用（2014）第 16 号   | 淮 A 国用（2014）第 16 号        | 7,885.00   | 出让    | 2014 | 商务     | 1,639.81  | 2,288.96   | 是            | 成本法  | 是      | 否  |
| 11 | 服务中心土地二期（淮国用（2015）第 21556 号） | 淮国用（2015）第 21556 号        | 6,766.80   | 出让    | 2015 | 商务金融用地 | 1,266.38  | 1,647.33   | 是            | 成本法  | 是      | 否  |
| 12 | 科研成果转化中心项目                   | 苏（2020）淮安市不动产权第 0088794 号 | 10,613.30  | 出让    | 2020 | 科研用地   | 868.00    | 868.00     | 是            | 成本法  | 是      | 是  |
| 13 | 南大研究院土地使用权                   | 苏(2023)淮安市不动产权第 0030511 号 | 20,726.20  | 出让    | 2023 | 商务     | 4,368.29  | 4,624.70   | 是            | 成本法  | 是      | 否  |
| 14 | 珈多利土地                        | 淮国用（2015）第 2778 号         | 1,091.00   | 出让    | 2015 | 商业     | 754.76    | 834.61     | 是            | 成本法  | 是      | 否  |
| 15 | 珈多利土地                        | 淮国用（2015）第 2779 号         | 24,705.00  | 出让    | 2015 | 商业     |           |            |              | 成本法  | 是      | 否  |
| 16 | 盱眙经济开发区枫杨大道东侧、山水大道南侧         | 苏（2021）盱眙县不动产权 0587146 号  | 130,880.00 | 出让    | 2021 | 工业     | 2,300.54  | 2,300.54   | 是            | 成本法  | 是      | 是  |
| 17 | 盱眙经济开发区枫杨大道东侧、山水大道南侧         | 苏（2021）盱眙县不动产权 0587147 号  | 80,353.00  | 出让    | 2021 | 工业     | 2,978.08  | 2,978.08   | 是            | 成本法  | 是      | 否  |

发行人无形资产中的土地均位于淮安经济技术开发区和盱眙经济开发区内，且均已足额缴纳土地出让金。

## 11、其他非流动资产

近两年及一期末，发行人其他非流动资产分别为 29,508.57 万元、85,515.96 万元和 84,715.96 万元，占资产总额的比例分别为 0.27%、0.74%和 0.73%，占比较小。2025 年末，发行人其他非流动资产较 2024 年末增加 56,007.39 万元，增幅 189.80%，主要系增加预付资产收购款和存出保证金所致；2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产较 2025 年末减少 800.00 万元，降幅 0.94%，变动较小。

## （二）负债情况分析

表：发行人近两年及一期负债情况

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            |
| 短期借款           | 608,959.00          | 8.99          | 437,557.00          | 6.57          | 400,452.50          | 6.64          |
| 应付票据           | 109,000.00          | 1.61          | 39,000.00           | 0.59          | 19,187.50           | 0.32          |
| 应付账款           | 56,826.12           | 0.84          | 56,339.03           | 0.85          | 43,467.35           | 0.72          |
| 合同负债           | 13,172.99           | 0.19          | 13,172.99           | 0.20          | 14,757.73           | 0.24          |
| 预收款项           | 4,735.68            | 0.07          | 2,899.05            | 0.04          | 2,769.77            | 0.05          |
| 应付职工薪酬         | 114.53              | 0.00          | 222.43              | 0.00          | 202.46              | 0.00          |
| 应交税费           | 163,055.50          | 2.41          | 164,294.88          | 2.47          | 146,802.91          | 2.43          |
| 其他应付款          | 1,536,579.71        | 22.69         | 1,526,313.84        | 22.92         | 433,967.15          | 7.19          |
| 一年内到期的非流动负债    | 720,989.76          | 10.65         | 744,967.55          | 11.19         | 1,385,776.98        | 22.97         |
| 其他流动负债         | 712,237.59          | 10.52         | 807,798.24          | 12.13         | 837,122.71          | 13.88         |
| <b>流动负债合计</b>  | <b>3,925,670.87</b> | <b>57.98</b>  | <b>3,792,565.00</b> | <b>56.96</b>  | <b>3,284,507.06</b> | <b>54.45</b>  |
| 长期借款           | 1,363,346.96        | 20.13         | 1,319,126.15        | 19.81         | 1,226,427.02        | 20.33         |
| 应付债券           | 957,660.60          | 14.14         | 1,020,582.69        | 15.33         | 1,168,856.79        | 19.38         |
| 长期应付款          | 414,494.64          | 6.12          | 415,330.03          | 6.24          | 250,499.13          | 4.15          |
| 递延所得税负债        | 110,048.99          | 1.63          | 110,652.19          | 1.66          | 102,393.91          | 1.70          |
| 递延收益           | -                   | -             | -                   | -             | -                   | -             |
| <b>非流动负债合计</b> | <b>2,845,551.18</b> | <b>42.02</b>  | <b>2,865,691.07</b> | <b>43.04</b>  | <b>2,748,176.85</b> | <b>45.55</b>  |
| <b>负债合计</b>    | <b>6,771,222.05</b> | <b>100.00</b> | <b>6,658,256.07</b> | <b>100.00</b> | <b>6,032,683.91</b> | <b>100.00</b> |

由于公司业务规模不断扩大，资金需求不断增加，公司负债规模也保持增长。报告期各期末，公司负债总额分别为 6,032,683.91 万元、6,658,256.07 万元和 6,771,222.05 万元。从负债构成看，报告期各期末，公司流动负债分别为

3,284,507.06 万元、3,792,565.00 万元和 3,925,670.87 万元，占总负债比例分别为 54.45%、56.96%和 57.98%；非流动负债分别为 2,748,176.85 万元、2,865,691.07 万元和 2,845,551.18 万元，占总负债比例分别为 45.55%、43.04%和 42.02%。公司负债主要构成为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券等。

### 1、短期借款

近两年又一期末，发行人短期借款余额分别为 400,452.50 万元、437,557.00 万元和 608,959.00 万元，占总负债比例分别为 6.64%、6.57%和 8.99%。2025 年末，发行人短期借款余额较 2024 年末增加 37,104.50 万元，增幅为 9.27%；2026 年 3 月末，发行人的短期借款余额较 2025 年末增加 171,402.00 万元，增幅 39.17%，主要系一季度新增银行借款所致。

表：发行人最近一年及一期末短期借款明细表

单位：万元、%

| 项目   | 2026 年 3 月末 |        | 2025 年末    |        |
|------|-------------|--------|------------|--------|
|      | 金额          | 占比     | 金额         | 占比     |
| 质押借款 | 200,095.00  | 32.86  | 73,623.00  | 16.83  |
| 保证借款 | 317,424.00  | 52.13  | 270,984.00 | 61.93  |
| 信用借款 | 5,940.00    | 0.98   | 2,950.00   | 0.67   |
| 抵押借款 | 85,500.00   | 14.04  | 90,000.00  | 20.57  |
| 合计   | 608,959.00  | 100.00 | 437,557.00 | 100.00 |

### 2、应付票据

近两年又一期末，发行人应付票据分别为 19,187.50 万元、39,000.00 万元和 109,000.00 万元，占负债总额的比例分别 0.32%、0.59%和 1.61%。2025 年末，发行人应付票据较 2024 年末增加 19,812.50 万元，增幅为 103.26%，商业银行承兑汇票大幅增加所致；2026 年 3 月末，发行人应付票据较 2025 年末增加 70,000.00 万元，增幅 179.49%，主要系商业银行承兑汇票大幅增加所致。

### 3、应付账款

近两年又一期末，发行人应付账款余额分别为 43,467.35 万元、56,339.03 万元和 56,826.12 万元，占总负债的比例分别为 0.72%、0.85%和 0.84%，整体占比较小。2025 年末，发行人应付账款较 2024 年末增加 12,871.68 万元，增幅 29.61%，主要系新增对盱眙县凹土科技产业园区管理委员会等对手方的应付账

款所致；2026 年 3 月末，发行人应付账款较 2025 年末增加 487.09 万元，增幅 0.86%，变动较小。

表：截至 2026 年 3 月末发行人应付账款账龄分析表

单位：万元、%

| 账龄           | 金额        | 占比     |
|--------------|-----------|--------|
| 1 年以内（含 1 年） | 20,930.46 | 36.83  |
| 1-2 年（含 2 年） | 5,847.63  | 10.29  |
| 2-3 年（含 3 年） | 8,943.45  | 15.74  |
| 3 年以上        | 21,104.58 | 37.14  |
| 合计           | 56,826.12 | 100.00 |

#### 4、应交税费

近两年又一期末，发行人应交税费金额分别为 146,802.91 万元、164,294.88 万元和 163,055.50 万元，占总负债比例分别为 2.43%、2.47%和 2.41%，公司应交税费主要为增值税和企业所得税等。2025 年末发行人应交税费较 2024 年末增加 17,491.97 万元，增幅 11.92%，主要系应交企业所得税增幅较大所致；2026 年 3 月末发行人应交税费较 2025 年末减少 1,239.38 万元，减幅 0.75%，变化幅度较小。

#### 5、其他应付款

近两年又一期末，发行人其他应付款分别为 433,967.15 万元、1,526,313.84 万元和 1,536,579.71 万元，占总负债比例分别为 7.19%、22.92%和 22.69%。2025 年末，发行人其他应付款金额较 2024 年末增加 1,092,346.69 万元，增幅为 251.71%，主要系开控实业对发行人的往来款大幅增加所致；2026 年 3 月末，发行人其他应付款较 2025 年末增加 10,265.87 万元，增幅为 0.67%。

报告期各期末，发行人其他应付款科目明细情况如下：

单位：万元

| 项目    | 2026 年 3 月末  | 2025 年末      | 2024 年末    |
|-------|--------------|--------------|------------|
| 其他应付款 | 1,536,579.71 | 1,526,313.84 | 433,967.15 |
| 应付利息  | -            | -            | -          |
| 合计    | 1,536,579.71 | 1,526,313.84 | 433,967.15 |

表：截至 2026 年 3 月末发行人其他应付款构成情况表

单位：万元、%

| 项目           | 金额           |
|--------------|--------------|
| 关联方及其他平台公司往来 | 1,523,621.89 |
| 保证金          | 6,925.34     |
| 代扣代缴款        | 586.59       |
| 其他           | 5,445.90     |
| 合计           | 1,536,579.71 |

## 6、一年内到期的非流动负债

近两年又一期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 1,385,776.98 万元、744,967.55 万元和 720,989.76 万元，占总负债比例分别为 22.97%、11.19%和 10.65%。2025 年末，发行人一年内到期的非流动负债金额较 2024 年末减少 640,809.43 万元，降幅为 46.24%，主要系一年内到期的应付债券减少所致；2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债金额较 2025 年末减少 23,977.79 万元，降幅为 3.22%。

最近一年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

表：近一年又一期末发行人一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元，%

| 借款类别        | 2026 年 3 月末 |        | 2025 年末    |        |
|-------------|-------------|--------|------------|--------|
|             | 金额          | 占比     | 金额         | 占比     |
| 一年内到期的长期借款  | 37,996.00   | 5.27   | 63,149.00  | 8.48   |
| 一年内到期的应付债券  | 609,516.06  | 84.54  | 566,889.80 | 76.10  |
| 一年内到期的长期应付款 | 54,548.27   | 7.57   | 88,011.15  | 11.81  |
| 应付债券应付利息    | 18,929.43   | 2.63   | 26,917.60  | 3.61   |
| 合计          | 720,989.76  | 100.00 | 744,967.55 | 100.00 |

## 7、其他流动负债

近两年又一期末，发行人其他流动负债金额分别为 837,122.71 万元、807,798.24 万元和 712,237.59 万元，占总负债比例分别为 13.88%、12.13%和 10.52%。2025 年末，发行人其他流动负债较 2024 年末减少 29,324.47 万元，增幅为 3.50%；2026 年 3 月末，发行人其他流动负债较 2025 年末减少 95,560.65 万元，降幅为 11.83%。

表：截至 2026 年 3 月末发行人其他流动负债构成情况表

单位：万元，%

| 项目         | 金额         |
|------------|------------|
| 短期应付债券     | 625,500.00 |
| 短期应付债券应付利息 | 3,262.01   |
| 短期信托借款     | 19,596.00  |
| 借款         | 62,281.00  |
| 合同负债待转销项税  | 1,289.95   |
| 未到期责任准备金   | 39.14      |
| 担保赔偿准备金    | 269.50     |
| 合计         | 712,237.59 |

## 8、长期借款

近两年又一期末，发行人长期借款分别为 1,226,427.02 万元、1,319,126.15 万元和 1,363,346.96 万元，占负债总额的比例分别为 20.33%、19.81%和 20.13%，主要为长期银行借款、长期信托融资及融资租赁借款。2025 年末，发行人长期借款较 2024 年末增加 92,699.13 万元，增幅 7.56%；2026 年 3 月末，发行人长期借款较 2025 年末增加 44,220.81 万元，增幅为 3.35%。

表：发行人最近一年及一期末长期借款明细表

单位：万元、%

| 项目           | 2026 年 3 月末  |        | 2025 年末      |        |
|--------------|--------------|--------|--------------|--------|
|              | 金额           | 占比     | 金额           | 占比     |
| 保证借款         | 1,134,758.70 | 83.23  | 1,099,715.89 | 83.37  |
| 抵押借款         | 266,584.26   | 19.55  | 228,559.26   | 17.33  |
| 质押借款         | 0.00         | 0.00   | 54,000.00    | 4.09   |
| 信用借款         | 0.00         | 0.00   | 0.00         | 0.00   |
| 小计           | 1,401,342.96 | 102.79 | 1,382,275.15 | 104.79 |
| 减：一年内到期的长期借款 | 37,996.00    | 2.79   | 63,149.00    | 4.79   |
| 合计           | 1,363,346.96 | 100.00 | 1,319,126.15 | 100.00 |

## 9、应付债券

近两年又一期末，发行人应付债券分别为 1,168,856.79 万元、1,020,582.69 万元和 957,660.60 万元，占负债总额的比例分别为 19.38%、15.33%和 14.14%。2025 年末，发行人应付债券较 2024 年末减少 148,274.10 万元，降幅 12.69%；2026 年 3 月末，发行人应付债券较 2025 年末减少 62,922.09 万元，降幅 6.17%。公司应付债券情况详见下表：

表：截至 2026 年 3 月末发行人应付债券主要构成表

单位：万元

| 债券名称            | 发行日期       | 债券期限   | 余额         |
|-----------------|------------|--------|------------|
| 22 淮开控债 01      | 2022-4-22  | 7 年    | 55,751.89  |
| 22 淮开控债 02      | 2022-6-30  | 7 年    | 79,627.37  |
| 24 淮安开发 PPN012  | 2024-12-23 | 10 年   | 24,000.00  |
| 24 淮安 01        | 2024-9-24  | 5 年    | 5,954.41   |
| 24 淮开 03        | 2024-4-15  | 5 年    | 33,770.47  |
| 24 淮安开发 MTN001  | 2024-1-18  | 5 年    | 20,000.00  |
| 24 淮安开发 MTN005  | 2024-3-18  | 5 年    | 34,826.59  |
| 24 淮安开发 MTN008B | 2024-4-3   | 3 年    | 50,000.00  |
| 24 淮安开发 MTN008A | 2024-4-3   | 5 年    | 20,000.00  |
| 25 淮安 01        | 2025-8-19  | 5 年    | 49,534.57  |
| 25 淮开 04        | 2025-11-21 | 10 年   | 40,367.63  |
| 25 淮开 03        | 2025-11-21 | 5 年    | 36,751.16  |
| 25 淮开 02        | 2025-9-24  | 5 年    | 74,466.01  |
| 25 淮安开发 MTN004  | 2025-10-22 | 3 年    | 19,915.61  |
| 25 淮安开发 MTN005  | 2025-12-12 | 5 年    | 24,814.37  |
| 25 淮安开发 MTN006  | 2025-12-19 | 5 年    | 24,813.68  |
| 25 海外债第 3-4 期   | 2025-3-25  | 3 年    | 207,166.84 |
| 26 淮安开发 PPN003  | 2026-1-27  | 1.23 年 | 33,900.00  |
| 26 淮安开发 PPN004  | 2026-3-12  | 1.37 年 | 100,000.00 |
| 26 淮安开发 MTN001  | 2026-3-24  | 2 年    | 22,000.00  |
| 合计              | -          | -      | 957,660.60 |

#### 10、长期应付款

近两年又一期末，发行人长期应付款分别为 250,499.13 万元、415,330.03 万元和 414,494.64 万元，占负债总额的比例分别为 4.15%、6.24%和 6.12%。2025 年末，发行人长期应付款较 2024 年末增加 164,830.90 万元，增幅 65.80%，主要系专项应付款增加所致；2026 年 3 月末，发行人长期应付款较 2025 年末减少 835.39 万元，降幅 0.20%。

表：发行人最近一年及一期末长期应付款情况表

单位：万元

| 项目名称   | 2026 年 3 月末 | 2025 年末    |
|--------|-------------|------------|
| 长期应付款项 | 407,913.36  | 408,748.76 |
| 专项应付款  | 6,581.27    | 6,581.27   |
| 合计     | 414,494.64  | 415,330.03 |

#### （三）发行人有息债务分析

##### 1、发行人有息负债整体情况

近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 526.79 亿元、473.72 亿元和

475.45 亿元。截至 2026 年 3 月末，发行人短期借款（有息部分）60.90 亿元，一年内到期非流动负债（有息部分）72.10 亿元，其他流动负债（有息部分）71.06 亿元，长期借款 136.33 亿元，应付债券 95.77 万元，长期应付款 39.29 亿元（不含专项应付款）。具体明细如下：

表： 发行人近三年又一期有息负债余额一览表

单位：亿元、%

| 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（有息部分）       | 60.90         | 12.81         | 43.76         | 9.24          | 40.05         | 7.60          |
| 一年内到期非流动负债（有息部分） | 72.10         | 15.16         | 74.50         | 15.73         | 138.58        | 26.31         |
| 其他流动负债（有息部分）     | 71.06         | 14.95         | 80.62         | 17.02         | 83.59         | 15.87         |
| 长期借款             | 136.33        | 28.67         | 131.91        | 27.85         | 122.64        | 23.28         |
| 应付债券             | 95.77         | 20.14         | 102.06        | 21.54         | 116.89        | 22.19         |
| 长期应付款            | 39.29         | 8.26          | 40.87         | 8.63          | 25.04         | 4.75          |
| 合计               | <b>475.45</b> | <b>100.00</b> | <b>473.72</b> | <b>100.00</b> | <b>526.79</b> | <b>100.00</b> |

## 2、报告期各期有息负债余额和类型

截至报告期各期末，发行人有息债务结构具体明细如下：

表：报告期各期末发行人有息债务余额和类型

单位：亿元、%

| 项目          | 1 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           |
| <b>银行贷款</b> | <b>64.52</b>  | <b>31.62</b> | <b>195.98</b> | <b>41.22</b> | <b>177.11</b> | <b>37.39</b> | <b>180.43</b> | <b>34.25</b> |
| 其中担保贷款      | 63.92         | 31.32        | 195.38        | 41.09        | 146.19        | 30.86        | 178.50        | 33.88        |
| 其中：政策性银行    | 0.03          | 0.01         | 6.74          | 1.42         | 5.70          | 1.20         | 4.55          | 0.86         |
| 国有六大行       | 23.25         | 11.39        | 96.74         | 20.35        | 98.43         | 20.78        | 95.41         | 18.11        |
| 股份制银行       | 18.16         | 8.90         | 34.55         | 7.27         | 25.93         | 5.47         | 33.70         | 6.40         |
| 地方城商行       | 15.55         | 7.62         | 39.36         | 8.28         | 36.54         | 7.71         | 29.28         | 5.56         |
| 地方农商行       | 7.3           | 3.58         | 18.36         | 3.86         | 10.51         | 2.22         | 16.32         | 3.10         |
| 其他银行        | 0.23          | 0.11         | 0.22          | 0.05         | -             | -            | 1.18          | 0.22         |
| <b>债券融资</b> | <b>125.39</b> | <b>61.45</b> | <b>200.44</b> | <b>42.16</b> | <b>208.46</b> | <b>44.00</b> | <b>242.84</b> | <b>46.10</b> |
| 其中：公司债券     | 51.48         | 25.23        | 75.56         | 15.89        | 83.36         | 17.60        | 82.82         | 15.72        |
| 债务融资工具      | 72.02         | 35.29        | 109.45        | 23.02        | 111.56        | 23.55        | 138.89        | 26.37        |
| 企业债券        | -             | -            | 13.54         | 2.85         | 13.54         | 2.86         | 16.92         | 3.21         |
| 债券利息        | 1.89          | 0.93         | 1.89          | 0.40         | 2.41          | 0.51         | 4.21          | 0.80         |
| <b>非标融资</b> | <b>7.59</b>   | <b>3.72</b>  | <b>51.76</b>  | <b>10.89</b> | <b>58.78</b>  | <b>12.41</b> | <b>76.00</b>  | <b>14.43</b> |
| 其中：信托融资     | 2.47          | 1.21         | 10.84         | 2.28         | 15.30         | 3.23         | 33.44         | 6.35         |
| 保理融资        | 1             | 0.49         | 2.45          | 0.52         | 2.90          | 0.61         | 1.50          | 0.28         |

| 项目          | 1 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            |
| 资管          | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 2.00          | 0.38          |
| 融资租赁        | 3.94          | 1.93          | 33.22         | 6.99          | 32.93         | 6.95          | 26.06         | 4.95          |
| 债权融资计划      | -             | -             | -             | -             | -             | -             | 4.99          | 0.95          |
| 理财直融        | 0.18          | 0.09          | 5.25          | 1.10          | 7.65          | 1.61          | 8.00          | 1.52          |
| <b>其他融资</b> | <b>6.56</b>   | <b>3.21</b>   | <b>27.27</b>  | <b>5.74</b>   | <b>29.37</b>  | <b>6.20</b>   | <b>27.51</b>  | <b>5.22</b>   |
| 其中：海外债      | -             | -             | 20.72         | 4.36          | 21.32         | 4.50          | 21.55         | 4.09          |
| 其他借款        | 6.56          | 3.21          | 6.56          | 1.38          | 8.05          | 1.70          | 5.96          | 1.13          |
| <b>合计</b>   | <b>204.06</b> | <b>100.00</b> | <b>475.45</b> | <b>100.00</b> | <b>473.72</b> | <b>100.00</b> | <b>526.79</b> | <b>100.00</b> |

3、发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节之

“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

4、非标融资情况

表：截至 2026 年 3 月末发行人主要非标及其他融资明细表

单位：万元、年

| 序号 | 主体单位名称       | 贷款银行名称/债权人   | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日      | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|--------------|--------------|--------|-----------|-----------|------|------------|------------|----|-------|---------------------|
| 1  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 中国环球租赁有限公司   | 子公司    | 3,452.99  | 3,452.99  | 保证借款 | 2024-2-7   | 2027-2-7   | 3  | 7.33% | 否                   |
| 2  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 华融金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 7,973.37  | 7,973.37  | 保证借款 | 2023-10-30 | 2026-10-15 | 3  | 6.49% | 否                   |
| 3  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 江苏淮海融资租赁有限公司 | 子公司    | 13,774.15 | 13,774.15 | 保证借款 | 2025-5-16  | 2028-5-16  | 3  | 6.80% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称       | 贷款银行名称/债权人       | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日     | 借款到期日     | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|--------------|------------------|--------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|----|-------|---------------------|
| 4  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 徽银融资租赁有限公司       | 子公司    | 12,329.71 | 12,329.71 | 保证借款 | 2025-1-22 | 2028-1-22 | 3  | 6.64% | 否                   |
| 5  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 苏州金融租赁股份有限公司     | 子公司    | 9,000.00  | 9,000.00  | 保证借款 | 2026-1-31 | 2029-1-10 | 3  | 7.20% | 否                   |
| 6  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 航天科工金融租赁有限公司     | 子公司    | 30,000.00 | 30,000.00 | 保证借款 | 2026-1-23 | 2029-1-6  | 3  | 5.82% | 否                   |
| 7  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 南京金鱼嘴融资租赁有限公司    | 子公司    | 5,000.00  | 5,000.00  | 保证借款 | 2026-1-31 | 2029-1-29 | 3  | 6.53% | 否                   |
| 8  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 江苏信保科技小额贷款股份有限公司 | 子公司    | 600.00    | 600.00    | 保证借款 | 2026-1-23 | 2029-1-15 | 3  | 7.40% | 否                   |
| 9  | 淮安朗东智能科技有限公司 | 江苏信保科技小额贷款股份有限公司 | 子公司    | 600.00    | 600.00    | 保证借款 | 2026-1-28 | 2029-1-15 | 3  | 7.40% | 否                   |
| 10 | 淮安朗东         | 江苏信保             | 子公司    | 200.00    | 200.00    | 保证   | 2026-3-30 | 2029-1-15 | 3  | 7.40% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称       | 贷款银行名称/债权人       | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日      | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|--------------|------------------|--------|-----------|-----------|------|------------|------------|----|-------|---------------------|
|    | 智能科技有限公司     | 科技小额贷款股份有限公司     | 司      |           |           | 借款   |            |            |    |       |                     |
| 11 | 淮安朗东智能科技有限公司 | 江苏信保科技小额贷款股份有限公司 | 子公司    | 590.00    | 590.00    | 保证借款 | 2026-3-31  | 2029-1-15  | 3  | 7.40% | 否                   |
| 12 | 淮安朗东智能科技有限公司 | 苏州保信商业保理有限公司     | 子公司    | 10,000.00 | 10,000.00 | 保证借款 | 2024-2-9   | 2027-1-31  | 3  | 7.00% | 否                   |
| 13 | 淮安汇鼎管理有限公司   | 江苏金融租赁股份有限公司     | 子公司    | 19,322.16 | 19,322.16 | 保证借款 | 2025-11-27 | 2028-11-25 | 3  | 7.28% | 否                   |
| 14 | 淮安汇鼎管理有限公司   | 苏银金融租赁股份有限公司     | 子公司    | 5,066.18  | 5,066.18  | 保证借款 | 2025-8-25  | 2028-8-22  | 3  | 7.10% | 否                   |
| 15 | 淮安开发控股有限公司   | 国开基础设施基金有限公司     | 发行人    | 48,750.00 | 48,750.00 | 保证借款 | 2022-9-18  | 2042-9-17  | 2  | 3.20% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称     | 贷款银行名称/债权人    | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日      | 期限  | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|------------|---------------|--------|-----------|-----------|------|------------|------------|-----|-------|---------------------|
| 16 | 淮安开发控股有限公司 | 江苏省国际信托有限责任公司 | 发行人    | 19,000.00 | 19,000.00 | 保证借款 | 2025-1-31  | 2027-12-31 | 2   | 7.20% | 否                   |
| 17 | 淮安开发物流有限公司 | 无锡财通融资租赁有限公司  | 子公司    | 11,569.07 | 11,569.07 | 融资租赁 | 2023-5-30  | 2028-5-30  | 3   | 7.38% | 否                   |
| 18 | 淮安开发物流有限公司 | 江南金融租赁股份有限公司  | 子公司    | 11,648.32 | 11,648.32 | 融资租赁 | 2025-11-27 | 2029-11-10 | 4   | 7.48% | 否                   |
| 19 | 淮安开发物流有限公司 | 江南金融租赁股份有限公司  | 子公司    | 6,975.69  | 6,975.69  | 融资租赁 | 2025-12-9  | 2029-12-10 | 4   | 7.48% | 否                   |
| 20 | 淮安开发物流有限公司 | 江南金融租赁股份有限公司  | 子公司    | 3,351.68  | 3,351.68  | 融资租赁 | 2025-11-27 | 2026-11-10 | 1   | 7.48% | 否                   |
| 21 | 淮安开发物流有限公司 | 江南金融租赁股份有限公司  | 子公司    | 2,024.31  | 2,024.31  | 融资租赁 | 2025-12-9  | 2026-12-10 | 1   | 6.72% | 否                   |
| 22 | 淮安开发物流有限公司 | 无锡财通融资租赁有限公司  | 子公司    | 7,179.51  | 7,179.51  | 融资租赁 | 2023-5-30  | 2026-11-30 | 3.5 | 7.38% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称       | 贷款银行名称/债权人   | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日     | 借款到期日      | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|--------------|--------------|--------|-----------|-----------|------|-----------|------------|----|-------|---------------------|
| 23 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 湖北金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 569.20    | 569.20    | 融资租赁 | 2024-5-8  | 2027-5-8   | 3  | 6.92% | 否                   |
| 24 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 江苏永泰融资租赁有限公司 | 子公司    | 2,000.00  | 2,000.00  | 融资租赁 | 2026-2-25 | 2027-2-25  | 1  | 5.99% | 否                   |
| 25 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 江苏永泰融资租赁有限公司 | 子公司    | 6,000.00  | 6,000.00  | 融资租赁 | 2026-3-26 | 2027-3-26  | 1  | 5.99% | 否                   |
| 26 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 苏州金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 3,740.77  | 3,740.77  | 融资租赁 | 2025-8-1  | 2028-7-25  | 3  | 6.90% | 否                   |
| 27 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 浦银金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 17,679.96 | 17,679.96 | 融资租赁 | 2025-6-27 | 2028-6-21  | 3  | 5.70% | 否                   |
| 28 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 苏州金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 2,183.32  | 2,183.32  | 融资租赁 | 2025-8-1  | 2026-7-25  | 1  | 6.90% | 否                   |
| 29 | 淮安港淮建设发展有限公司 | 浦银金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 12,947.48 | 12,947.48 | 融资租赁 | 2025-6-27 | 2026-12-21 | 1  | 5.70% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称         | 贷款银行名称/债权人     | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日      | 期限  | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|----------------|----------------|--------|-----------|-----------|------|------------|------------|-----|-------|---------------------|
| 30 | 淮安港淮建设发展有限公司   | 湖北金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 676.81    | 676.81    | 融资租赁 | 2024-5-8   | 2026-11-15 | 2.5 | 6.20% | 否                   |
| 31 | 淮安港淮建设发展有限公司   | 湖北金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 1,600.00  | 1,600.00  | 融资租赁 | 2024-5-8   | 2026-11-15 | 2.5 | 6.92% | 否                   |
| 32 | 淮安东城园林绿化建设有限公司 | 南京紫金融资租赁有限责任公司 | 子公司    | 6,810.12  | 6,810.12  | 保证借款 | 2025-2-20  | 2028-2-20  | 3   | 7.48% | 否                   |
| 33 | 淮安东城园林绿化建设有限公司 | 江苏金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 10,356.16 | 10,356.16 | 保证借款 | 2025-2-6   | 2028-2-6   | 3   | 7.47% | 否                   |
| 34 | 淮安东城园林绿化建设有限公司 | 顺泰融资租赁股份有限公司   | 子公司    | 8,480.89  | 8,480.89  | 保证借款 | 2025-4-8   | 2028-4-8   | 3   | 7.30% | 否                   |
| 35 | 淮安东城园林绿化建设有限公司 | 江南金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 16,000.00 | 16,000.00 | 保证借款 | 2025-10-24 | 2032-11-10 | 7   | 6.72% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称         | 贷款银行名称/债权人      | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日     | 借款到期日      | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|----------------|-----------------|--------|-----------|-----------|------|-----------|------------|----|-------|---------------------|
| 36 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安宏信科技小额贷款      | 子公司    | 10.00     | 10.00     | 保证借款 | 2026-2-27 | 2027-1-31  | 1  | 6.00% | 否                   |
| 37 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 中建投租赁（上海）有限责任公司 | 子公司    | 714.91    | 714.91    | 融资租赁 | 2023-6-30 | 2026-6-15  | 3  | 5.50% | 否                   |
| 38 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 苏州金融租赁股份有限公司    | 子公司    | 5,490.34  | 5,490.34  | 融资租赁 | 2025-6-11 | 2030-6-10  | 5  | 7.20% | 否                   |
| 39 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 中国金谷国际信托有限责任公司  | 子公司    | 19,596.00 | 19,596.00 | 融资租赁 | 2026-1-16 | 2027-1-16  | 1  | 7.49% | 否                   |
| 40 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 华夏金融租赁有限公司      | 子公司    | 4,000.00  | 4,000.00  | 融资租赁 | 2022-1-24 | 2027-1-24  | 5  | 5.00% | 否                   |
| 41 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 中粮信托有限责任公司      | 子公司    | 64,660.00 | 64,660.00 | 融资租赁 | 2025-11-5 | 2027-12-26 | 2  | 7.90% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称         | 贷款银行名称/债权人     | 与发行人关系 | 借款金额     | 借款余额     | 借款类型 | 借款开始日     | 借款到期日     | 期限 | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|----------------|----------------|--------|----------|----------|------|-----------|-----------|----|-------|---------------------|
| 42 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 上海连瑞融资租赁股份有限公司 | 子公司    | 4,210.22 | 4,210.22 | 融资租赁 | 2025-8-1  | 2028-8-1  | 3  | 6.60% | 否                   |
| 43 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 珠海横琴金投商业保理有限公司 | 子公司    | 8,500.00 | 8,500.00 | 融资租赁 | 2025-8-15 | 2028-8-28 | 3  | 7.49% | 否                   |
| 44 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 江铁国际融资租赁有限公司   | 子公司    | 8,000.00 | 8,000.00 | 融资租赁 | 2026-2-28 | 2029-2-28 | 3  | 7.00% | 否                   |
| 45 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 西部信托计划润合 11 号  | 子公司    | 5,100.00 | 5,100.00 | 融资租赁 | 2024-3-26 | 2026-4-11 | 2  | 7.30% | 否                   |
| 46 | 淮安科教商贸物流有限公司   | 苏银金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 2,381.89 | 2,381.89 | 融资租赁 | 2025-4-28 | 2027-4-20 | 2  | 6.75% | 否                   |
| 47 | 淮安科教商贸物流有限公司   | 苏银金融租赁股份有限公司   | 子公司    | 500.00   | 500.00   | 融资租赁 | 2025-4-29 | 2027-4-20 | 2  | 6.77% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称         | 贷款银行名称/债权人   | 与发行人关系 | 借款金额      | 借款余额      | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日     | 期限  | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|----------------|--------------|--------|-----------|-----------|------|------------|-----------|-----|-------|---------------------|
| 48 | 淮安科教商贸物流有限公司   | 顺泰融资租赁股份有限公司 | 子公司    | 10,000.00 | 10,000.00 | 融资租赁 | 2026-1-29  | 2029-1-29 | 3   | 7.35% | 否                   |
| 49 | 淮安智慧城市运营管理有限公司 | 苏银金融租赁股份有限公司 | 子公司    | 4,403.32  | 4,403.32  | 融资租赁 | 2025-10-21 | 2028-4-20 | 2.5 | 7.20% | 否                   |
| 50 | 淮安智慧城市运营管理有限公司 | 浙江海洋融资租赁有限公司 | 子公司    | 4,497.00  | 4,497.00  | 融资租赁 | 2024-12-4  | 2027-1-8  | 2.5 | 6.00% | 否                   |
| 51 | 淮安智慧城市运营管理有限公司 | 南通金控商业保理有限公司 | 子公司    | 6,000.00  | 6,000.00  | 融资租赁 | 2025-6-25  | 2028-6-25 | 3   | 7.30% | 否                   |
| 52 | 淮安智慧城市运营管理有限公司 | 江苏豪融资租赁有限公司  | 子公司    | 4,232.34  | 4,232.34  | 融资租赁 | 2025-6-25  | 2028-6-24 | 3   | 6.49% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称         | 贷款名称/债权人         | 与发行人关系 | 借款金额     | 借款余额     | 借款类型 | 借款开始日      | 借款到期日      | 期限  | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|----------------|------------------|--------|----------|----------|------|------------|------------|-----|-------|---------------------|
| 53 | 淮安智慧城市运营服务有限公司 | 江苏省信保融资租赁有限公司    | 子公司    | 5,000.00 | 5,000.00 | 融资租赁 | 2025-12-26 | 2028-12-26 | 3   | 7.00% | 否                   |
| 54 | 淮安软件园管理发展有限公司  | 江苏信保科技小额贷款股份有限公司 | 子公司    | 1,800.00 | 1,800.00 | 保证借款 | 2026-3-31  | 2027-3-30  | 1   | 7.40% | 否                   |
| 55 | 淮安科技城科技发展有限公司  | 苏银金融租赁股份有限公司     | 子公司    | 7,353.77 | 7,353.77 | 融资租赁 | 2025-3-3   | 2030-3-3   | 3   | 6.67% | 否                   |
| 56 | 淮安科技城科技发展有限公司  | 江苏华文融资租赁有限公司     | 子公司    | 6,125.00 | 6,125.00 | 融资租赁 | 2025-7-29  | 2029-7-28  | 4   | 5.70% | 否                   |
| 57 | 淮安软件园管理发展有限公司  | 苏银金融租赁股份有限公司     | 子公司    | 3,100.00 | 3,100.00 | 融资租赁 | 2025-4-30  | 2027-10-30 | 2.5 | 7.29% | 否                   |
| 58 | 淮安软件园管理发展有     | 浙江海洋租赁股份有限公司     | 子公司    | 8,441.07 | 8,441.07 | 融资租赁 | 2025-7-31  | 2028-7-31  | 3   | 5.30% | 否                   |

| 序号 | 主体单位名称                 | 贷款银行名称/债权人           | 与发行人关系 | 借款金额               | 借款余额               | 借款类型     | 借款开始日         | 借款到期日         | 期限   | 融资成本  | 可能影响本次债券偿付顺序的重要约定条款 |
|----|------------------------|----------------------|--------|--------------------|--------------------|----------|---------------|---------------|------|-------|---------------------|
|    | 限公司                    |                      |        |                    |                    |          |               |               |      |       |                     |
| 59 | 淮安软件园管<br>理发展有限公司      | 浙银金融<br>租赁股份有<br>限公司 | 子公司    | 1,42<br>2.41       | 1,42<br>2.41       | 融资租<br>赁 | 2023-<br>9-25 | 2026<br>-6-15 | 2.75 | 6.49% | 否                   |
| 60 | 淮安软件园管<br>理发展有限公司      | 中交雄安<br>融资租赁有<br>限公司 | 子公司    | 3,89<br>4.85       | 3,89<br>4.85       | 融资租<br>赁 | 2023-<br>9-27 | 2026<br>-9-27 | 3    | 6.00% | 否                   |
| 61 | 淮安科教置<br>信实业发展<br>有限公司 | 苏银金融<br>租赁股份有<br>限公司 | 子公司    | 6,92<br>5.95       | 6,92<br>5.95       | 融资租<br>赁 | 2025-<br>5-16 | 2028<br>-5-16 | 3    | 7.29% | 否                   |
| 62 | 淮安科教置<br>信实业发展<br>有限公司 | 徽银金融<br>租赁有限公<br>司   | 子公司    | 3,80<br>6.69       | 3,80<br>6.69       | 融资租<br>赁 | 2025-<br>4-2  | 2028<br>-4-2  | 3    | 6.64% | 否                   |
| 合计 |                        |                      |        | 517,<br>617.<br>63 | 517,<br>617.<br>63 | -        | -             | -             | -    | -     | -                   |

截至 2026 年 3 月末，发行人非标融资账面余额为 51.76 亿元，占有息负债比例为 10.89%，以信托融资及融资租赁为主，发行人非标融资借款主体主要为各个子公司，非标融资平均成本约为 6.58%，整体来看，非标融资成本高于债券及银行借款融资成本，但不存在融资成本异常的情况。

非标融资合理性方面：发行人作为淮安市重要的基础设施建设开发主体，是开发区内主要负责城市基础设施投融资建设的公司之一，承担着开发区土地开发、城市基础设施建设及房地产开发等职能，为配合淮安市的开发建设和规划需要、业务日常经营及项目建设需要，发行人融资需求较大，发展了多种融资渠道，包括银行借款、资本市场直接融资、非标融资等。非标融资相对于标准化融资，金额较大，期限较长，资金用途较为灵活。特别是四季度支付工程款等集中用款时期，非标融资存在一定优势。因此，在发行人发展过程中，为主营业务拓展需要，拓展了一定规模的非标融资。发行人主体资质较好，存续公司债券、债务融资工具、企业债券等各类债券融资，且与各银行金融机构合作顺畅，2026 年 3 月末银行授信总额 219.12 亿元，未使用授信 23.75 亿元。发行人不存在融资渠道受限或融资成本过高等情形，存续非标融资自报告期初至募集说明书签署日不存在违约或延迟支付本息的事实。

报告期内，发行人非标融资余额分别为 76.00 亿元、58.79 亿元及 51.76 亿元，呈下降趋势。近年来发行人不断优化债务融资结构，积极扩大银行贷款的比例，逐步减少非标占比，降低融资成本。后续计划持续优化公司的融资结构，预计非标规模较大不会对发行人长短期偿债能力造成重大不利影响。

发行人将通过以下措施逐步降低非标融资的规模：

#### 1、推进中长期贷款授信，拓宽融资渠道

截至 2026 年 3 月末，发行人银行授信额度总额达 219.12 亿元，其中已使用额度 195.97 亿元，尚未使用的授信额度为 23.15 亿元。未来，发行人将积极与各银行推进银行贷款授信事宜，主要方向为中长期银行借款，以拓宽融资渠道，改善有息负债期限结构，提高短期偿债能力。

#### 2、逐步置换高成本融资

为满足经营发展需要，发行人前期拓展了一定规模的非标融资，未来，发行人通过调整业务发展规划以及过去的整体融资结构，在不大幅扩大公司整体融资规模的前提下，逐步降低高成本非标融资比重，新增非标融资控制在较低利率水平范围内，以低成本融资置换高成本融资，以中长期融资置换短期融资，在降低财务费用支出的同时，提高资金使用效率。

自成立以来，发行人不存在非标违约事件，未来发行人也将精进主营业务、扩大直融比例等，保障非标融资的按时还本付息，确保不会发生非标违约的情况。

#### （四）现金流量分析

##### 近两年及一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            |
|----------------------|-------------------|---------------------|--------------------|
| 经营活动现金流入小计           | 344,983.37        | 2,330,973.43        | 1,004,290.75       |
| 经营活动现金流出小计           | 67,133.82         | 1,158,926.32        | 918,287.86         |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b> | <b>277,849.55</b> | <b>1,172,047.11</b> | <b>86,002.89</b>   |
| 投资活动现金流入小计           | -                 | 29,057.17           | 25,357.27          |
| 投资活动现金流出小计           | 6,661.38          | 158,217.88          | 168,501.87         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-6,661.38</b>  | <b>-129,160.71</b>  | <b>-143,144.60</b> |
| 筹资活动现金流入小计           | 788,460.00        | 3,003,418.50        | 3,415,003.48       |
| 筹资活动现金流出小计           | 808,639.80        | 3,784,578.19        | 3,620,942.94       |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b> | <b>-20,179.80</b> | <b>-781,159.68</b>  | <b>-205,939.46</b> |

##### 1、经营活动现金流分析

2024-2025 年度，发行人经营活动现金流入分别为 1,004,290.75 万元和 2,330,973.43 万元。其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 235,639.79 万元和 221,531.92 万元，报告期内营业收入收现比为 58.95%、55.64%和 40.88%。收到其他与经营活动相关的现金分别为 765,790.43 万元和 2,108,751.91 万元。

2024-2025 年度，发行人经营活动现金流出分别为 918,287.86 万元和 1,158,926.32 万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 323,352.71 万元和 261,394.30 万元。支付其他与经营活动有关的现金分别为 577,260.20 万元和 876,088.14 万元。发行人支出往来款对手方主要为淮安经开区财政局及淮安市内其他国有企业，违约概率较小，若发行人出现流动性困难，可迅速协调欠款方偿还往来款项，为公司经营及偿债提供保障。

2024-2025 年度，发行人经营活动现金流净额分别为 86,002.89 万元和 1,172,047.11 万元。2024 年度和 2025 年度发行人经营活动产生的现金流量净额有所增长，主要系发行人加强了往来款的管理力度，收回较多往来款，同时购买商品、接受劳务支付的现金减少所致。

##### 2、投资活动现金流分析

2024-2025 年度，发行人投资活动现金流入分别为 25,357.27 万元和 29,057.17 万元；投资活动现金流出分别为 168,501.87 万元和 158,217.88 万元。

2024-2025 年度，发行人投资活动现金流净额分别-143,144.60 万元和-129,160.71 万元。2024 年度和 2025 年度，发行人投资活动现金流净额为负，主要系当期收回投资收到的现金减少所致。

### 3、筹资活动现金流分析

2024-2025 年度，发行人筹资活动现金流入分别为 3,415,003.48 万元和 3,003,418.50 万元；筹资活动现金流出分别为 3,620,942.94 万元和 3,784,578.19 万元。筹资活动现金流净额分别为-205,939.46 万元和-781,159.68 万元。

发行人筹资活动现金净流量持续为负，主要因为发行人基础设施代建等业务前期投入较高，随着日益发展的业务需要，资金需求量大增，发行人融资渠道通畅，银行借款与债券发行等逐年增加，导致筹资活动产生的现金流入较多，同时，发行人偿还债务及利息较多，导致筹资活动现金流净额为负。

## （五）偿债能力分析

表：近两年及一期发行人主要偿债能力指标明细

| 项目               | 2026 年 3 月末 | 2025 年末 | 2024 年末 |
|------------------|-------------|---------|---------|
| 流动比率（倍）          | 2.48        | 2.56    | 2.81    |
| 速动比率（倍）          | 1.47        | 1.49    | 1.60    |
| 资产负债率（%）         | 58.57       | 57.65   | 55.67   |
| EBITDA（亿元）       | -           | 10.64   | 11.32   |
| EBITDA 利息保障倍数（倍） | -           | 1.26    | 2.04    |

### 1、流动比率和速动比率

报告期各期末，发行人流动比率分别为 2.81、2.56 和 2.48，速动比率分别为 1.60、1.49 和 1.47，报告期内发行人流动比率保持在 2.6 左右，速动比率保持在 1.5 左右，均处于较好水平，公司流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，其中存货、其他应收款和应收账款占比最大。总体来说，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

### 2、资产负债率

报告期各期末，公司资产负债率分别为 55.67%、57.65%和 58.57%。资产负债率有所上升是因为随着公司业务不断发展，资金需求不断增多，公司通过银行贷款、信托借款、发行债券等方式借入资金，负债规模增大。但公司负债

水平始终控制在合理水平内，同时公司不断开拓资本市场融资渠道，优化负债结构，降低融资成本，未来业务发展预期稳定，因此公司长期偿债能力有足够保障。

### 3、EBITDA 及 EBITDA 利息保障倍数

最近两年，发行人 EBITDA 分别为 11.32 亿元和 10.64 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.04 和 1.26，报告期内，发行人资本化利息规模较大导致利息保障倍数处于较低水平，2025 年 EBITDA 利息保障倍数下降主要系财政贴息导致公司自身承担的利息规模上升所致，发行人经营状况未发生重大变化。根据人民银行征信系统查询，发行人无欠息记录。

综上所述，发行人资产结构合理，偿债能力较好，盈利能力稳健，现金支付能力正常，未来偿债能力有足够的保障。

### 4、短期偿债资金来源

截至报告期末，发行人有息负债余额 475.45 亿元，将于未来一年内到期的有息负债余额 204.06 亿元，在有息负债中占比 42.92%，其中银行贷款、债券融资及非标融资分别为 28.70 亿元、123.60 亿元及 51.76 亿元。发行人短期债务占比相对较高，主要是 2025 年短期债务融资工具发行规模增加导致一年内到期的债券规模增加所致。短期借款融资成本更低，发行人通过对短期融资滚动续贷可进一步降低财务成本，不存在负面情况。后续发行人也将积极优化债务融资结构，增加中长期贷款，缓解自身短期偿债压力。

发行人有息债务规模较大，短期债务占比较高，存在一定的债务兑付压力，但是发行人经营状况良好，利润水平较高，同时，发行人经营性现金流将持续保持大额流入，充裕的经营性现金流入也将为短期债务兑付提供充足流动性支持。此外，发行人通畅的融资渠道、较大规模的非受限货币资金、持续的往来款回款等有助于发行人在极端情况下，多途径获取资金，保证短期债务偿还，因此，预计发行人债务集中兑付压力可控。

发行人银行贷款主要是通过续贷方式进行偿还，到期债券通过借新还旧进行偿还，非标通过自有资金及续借的方式偿还。发行人短期偿债资金来源及偿债安排如下：

#### （1）发行人的营业收入是短期债务按期还本付息的主要保障

发行人短期偿债资金主要来源于发行人在债券存续期的主营业务收入。2024-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 399,698.64 万元、398,130.02 万元及 66,467.51 万元。近两年及一期，发行人营业收入规模较为稳定，未来随着主营业务规模的扩大，公司业绩有望保持一定增长，盈利能力有望增强。发行人的营业收入是有息债务本息兑付的主要保障。

## （2）完善的管理体系是短期债务按期还本付息的制度基础

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，有效安排偿债计划。同时，公司还将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，努力降低融资成本，优化债务结构，完善公司治理，增强财务风险控制能力，为有息债务偿付提供强大的制度基础。

## （3）较好的资产变现能力是短期债务按期还本付息的重要保证

发行人长期保持较为稳健的财务政策，注重对流动性的管理，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2026 年 3 月末，发行人合并报表口径的流动资产余额为 9,717,954.71 万元，非受限货币资金余额为 578,482.19 万元，若发行人在支付有息债务本金或利息时出现流动性困难，可通过在市场上变现流动资产用于补充资金缺口。

## （4）充裕的经营活动现金流

近两年及一期末，发行人经营活动现金流入分别为 1,004,290.75 万元、2,330,973.43 万元及 344,983.37 万元，发行人报告期内经营活动现金流入金额较为充裕，对发行人的短期偿债能力提供一定保障。

## （六）盈利能力分析

### 1、营业收入、成本及利润情况

表：近两年及一期发行人营业收入、成本及利润明细

单位：万元

| 项目    | 2026 年 1-3 月 | 2025 年度    | 2024 年度    |
|-------|--------------|------------|------------|
| 营业总收入 | 66,467.51    | 398,130.02 | 399,698.64 |
| 营业总成本 | 68,364.69    | 360,586.88 | 359,083.47 |
| 营业利润  | 5,207.56     | 68,176.07  | 62,841.84  |

表：近两年及一期发行人营业收入构成情况

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     |
| 工程建设 | 55,815.66    | 83.97  | 342,363.36 | 85.99  | 286,672.68 | 71.72  |
| 土地开发 | -            | -      | -          | -      | 31,154.67  | 7.79   |
| 房产销售 | 1,117.08     | 1.68   | 3,668.34   | 0.92   | 6,531.70   | 1.63   |
| 资产租赁 | 6,786.46     | 10.21  | 29,791.73  | 7.48   | 39,668.11  | 9.92   |
| 酒店服务 | -            | -      | 606.14     | 0.15   | 492.24     | 0.12   |
| 物业管理 | 433.35       | 0.65   | 4,046.85   | 1.02   | 1,779.55   | 0.45   |
| 金融服务 | -            | -      | -          | -      | 10,762.70  | 2.69   |
| 销售服务 | 1,813.57     | 2.73   | 11,630.40  | 2.92   | 16,033.12  | 4.01   |
| 园林绿化 | 179.38       | 0.27   | 621.80     | 0.16   | -          | -      |
| 其他   | 322.02       | 0.48   | 5,401.40   | 1.36   | 6,603.87   | 1.65   |
| 合计   | 66,467.51    | 100.00 | 398,130.02 | 100.00 | 399,698.64 | 100.00 |

表：近两年及一期发行人营业成本构成情况

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     |
| 工程建设 | 48,535.21    | 87.92  | 286,168.77 | 88.85  | 249,915.87 | 82.67  |
| 土地开发 | -            | -      | -          | -      | 14,532.63  | 4.81   |
| 房产销售 | 949.23       | 1.72   | 2,981.08   | 0.93   | 4,746.24   | 1.57   |
| 资产租赁 | 2,997.17     | 5.43   | 14,612.29  | 4.54   | 11,089.89  | 3.67   |
| 酒店服务 | -            | -      | 686.90     | 0.21   | 890.26     | 0.29   |
| 物业管理 | 528.38       | 0.96   | 3,349.69   | 1.04   | 1,903.24   | 0.63   |
| 金融服务 | -            | -      | 0.00       | 0.00   | 291.90     | 0.10   |
| 销售服务 | 2,014.58     | 3.65   | 11,729.21  | 3.64   | 15,665.21  | 5.18   |
| 园林绿化 | -            | -      | 385.93     | 0.12   | -          | -      |
| 其他   | 181.48       | 0.33   | 2,158.25   | 0.67   | 3,267.22   | 1.08   |
| 合计   | 55,206.05    | 100.00 | 322,072.14 | 100.00 | 302,302.46 | 100.00 |

表：近两年及一期发行人毛利润及毛利率情况

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    |
| 工程建设 | 7,280.45     | 64.65 | 56,194.59 | 73.88 | 36,756.81 | 37.74 |
| 土地开发 | -            | -     | -         | -     | 16,622.04 | 17.07 |
| 房产销售 | 167.85       | 1.49  | 687.26    | 0.90  | 1,785.46  | 1.83  |
| 资产租赁 | 3,789.29     | 33.65 | 15,179.44 | 19.96 | 28,578.22 | 29.34 |
| 酒店服务 | -            | -     | -80.76    | -0.11 | -398.02   | -0.41 |
| 物业管理 | -95.03       | -0.84 | 697.16    | 0.92  | -123.69   | -0.13 |

| 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     |
| 金融服务 | 0.00         | 0.00   | 0.00      | 0.00   | 10,470.80 | 10.75  |
| 销售服务 | -201.01      | -1.78  | -98.81    | -0.13  | 367.92    | 0.38   |
| 园林绿化 | 179.38       | 1.59   | 235.87    | 0.31   | -         | -      |
| 其他   | 140.54       | 1.25   | 3,243.15  | 4.26   | 3,336.65  | 3.43   |
| 合计   | 11,261.46    | 100.00 | 76,057.88 | 100.00 | 97,396.18 | 100.00 |

发行人营业收入主要来源于土地开发及工程建设。土地开发业务为自有土地出让，受到土地市场需求的影响，报告期内收入规模及利润率波动较大。

## 2、期间费用分析

表：近两年及一期发行人期间费用明细

单位：万元、%

| 科目         | 2026 年 1-3 月 |        | 2025 年度   |        | 2024 年度   |        |
|------------|--------------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
|            | 金额           | 占比     | 金额        | 占比     | 金额        | 占比     |
| 销售费用       | 223.20       | 3.38   | 1,257.96  | 4.36   | 2,508.81  | 5.09   |
| 管理费用       | 5,156.61     | 78.00  | 16,936.69 | 58.74  | 22,183.21 | 44.99  |
| 财务费用       | 1,230.87     | 18.62  | 10,639.41 | 36.90  | 24,618.15 | 49.93  |
| 期间费用合计     | 6,610.68     | 100.00 | 28,834.06 | 100.00 | 49,310.17 | 100.00 |
| 期间费用占营业收入比 | 9.95         |        | 7.24      |        | 12.34     |        |

报告期内，发行人期间费用分别为 49,310.17 万元、28,834.06 万元和 6,610.68 万元，占营业收入的比重分别为 12.34%、7.24%和 9.95%，发行人期间费用总体呈下降趋势。

### （1）销售费用

近两年又一期，发行人销售费用分别为 2,508.81 万元、1,257.96 万元和 223.20 万元，占同期营业收入的比重分别为 0.63%、0.32%和 0.34%，发行人销售费用主要为营销活动产生费用。

### （2）管理费用

近两年又一期，发行人管理费用分别为 22,183.21 万元、16,936.69 万元和 5,156.61 万元，占同期营业收入的比重分别为 5.55%、4.25%和 7.76%。发行人管理费用主要为固定资产折旧、无形资产摊销以及管理人员人工成本。

### （3）财务费用

近两年又一期，发行人财务费用分别为 24,618.15 万元、10,639.41 万元和

1,230.87 万元，占同期营业收入的比重分别为 6.16%、2.67%和 1.85%。

### 3、非经常性损益

发行人最近两年及一期非经常性损益金额分别为2.19亿元、2.75亿元及0.64亿元，占净利润的比例分别为42.56%、56.99%及144.79%，总体占比较大。发行人非经常性损益主要来自于财政补贴及投资收益、信用减值损失、资产处置收益等，报告期内，发行人非经常性损益构成情况如下：

单位：万元

| 项目名称     | 2026 年 1-3 月    | 2025 年度          | 2024 年度          |
|----------|-----------------|------------------|------------------|
| 其他收益     | 6,250.17        | 34,363.65        | 39,381.57        |
| 投资收益     | 854.57          | 399.45           | 4,640.89         |
| 公允价值变动收益 | -               | -2,452.32        | -2,094.64        |
| 信用减值损失   | -               | -229.06          | -3,472.79        |
| 资产减值损失   | -               | -                | -16,629.22       |
| 资产处置收益   | -               | -1,448.80        | 400.86           |
| 加：营业外收入  | 1.14            | 51.05            | 323.16           |
| 减：营业外支出  | 727.53          | 3,219.28         | 623.71           |
| 非经常性损益合计 | <b>6,378.35</b> | <b>27,464.69</b> | <b>21,926.12</b> |

#### （1）其他收益

报告期内，发行人其他收益分别为 39,381.57 万元、34,363.65 万元和 6,250.17 万元，主要为政府补贴，占利润总额的比例分别为 62.97%、52.86%和 139.48%，对利润的贡献较大。发行人政府补贴基本按年度结算，每年末由淮安市地方政府部门拨付至发行人及下属子公司账户。2024-2025 年度，发行人其他收益具体构成如下：

表：2024 年度发行人其他收益构成明细情况

单位：万元

| 发文单位               | 具体文件名称/补助项目                 | 政府补贴具体对应公司     | 具体补助项目   | 政府补助金额    | 资金到账情况 |
|--------------------|-----------------------------|----------------|----------|-----------|--------|
| 江苏盱眙经济开发区管理委员会     | 《江苏盱眙经济开发区管理委员会关于拨付财政补贴的通知》 | 盱眙经发市政建设有限公司   | 基础设施建设补贴 | 29,453.44 | 是      |
| 淮安经济技术开发区科教产业发展办公室 | 《关于明确对淮安科教产业投资控股有限公司        | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 日常运营补助   | 9,396.00  | 是      |

| 发文单位 | 具体文件名称/补助项目      | 政府补贴具体对应公司 | 具体补助项目  | 政府补助金额           | 资金到账情况 |
|------|------------------|------------|---------|------------------|--------|
|      | 2024 年财政拨款用途的通知》 |            |         |                  |        |
| -    | -                | -          | 稳岗补贴    | 16.38            | 是      |
| -    | -                | -          | 税收减免及其他 | 515.75           | -      |
|      |                  |            |         | <b>39,381.57</b> |        |

**表：2025 年度发行人其他收益构成明细情况**

| 发文单位               | 具体文件名称/补助项目                           | 政府补贴具体对应公司     | 具体补助项目   | 政府补助金额           | 资金到账情况 |
|--------------------|---------------------------------------|----------------|----------|------------------|--------|
| 江苏盱眙经济开发区管理委员会     | 《江苏盱眙经济开发区管理委员会关于拨付财政补贴的通知》           | 盱眙经发市政建设有限公司   | 基础设施建设补贴 | 25,000.00        | 是      |
| 淮安经济技术开发区科教产业发展办公室 | 《关于明确对淮安科教产业投资控股有限公司 2025 年财政拨款用途的通知》 | 淮安科教产业投资控股有限公司 | 日常运营补助   | 8000.00          | 是      |
| -                  | -                                     | -              | 税收减免及其他  | 1,363.65         | -      |
|                    |                                       |                |          | <b>34,363.65</b> |        |

公司收到的政府补贴主要是与工程代建业务和代建项目相关，主要来自于淮安市区域内各政府部门，报告期内各年政府补助款项均实际到账。

发行人为淮安开发区内主要负责城市基础设施投融资建设的公司，承担着区域内基础设施建设、安置房及土地开发等职责，与开发区的发展有着密不可分的关系，在淮安开发区内最重要的工程建设及基础设施建设主体地位预计不会发生改变，预计未来发行人收到的政府补贴规模也将保持稳定并具有较强的可持续性。

## （2）投资收益

近两年又一期，发行人投资收益分别为4,640.89万元、399.45万元和854.57万元。2024年度，发行人投资收益较高，主要系处置其他权益工具投资产生的投资收益较高所致。

单位：万元

| 项目              | 2025 年  | 2024 年   | 2025 年相较于 2024 年变动情况 | 变动原因          |
|-----------------|---------|----------|----------------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | -228.93 | -157.29  | -71.64               | 主要系联营企业亏损较多所致 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 0.00    | 1,343.79 | -1,343.79            | 系 2025 年未处置所致 |

|                |               |                 |           |                          |
|----------------|---------------|-----------------|-----------|--------------------------|
| 其他权益工具投资持有期间收益 | 0.00          | 35.25           | -35.25    | 系未收到分红所致                 |
| 处置其他权益工具投资收益   | 106.39        | 3,316.67        | -3,210.28 | 主要系 2024 年处置威博液压导致收益较多所致 |
| 其他非流动金融资产持有收益  | 522.00        | 102.47          | 419.52    | 主要系收到的分红款增加所致            |
| <b>合计</b>      | <b>399.46</b> | <b>4,640.89</b> | <b>-</b>  | <b>-</b>                 |

### （3）信用减值损失

2024-2025年度，发行人分别确认信用减值损失-3,472.79万元和-229.06万元，均为应收类款项信用减值损失，主要为其他应收款坏账。

### （4）资产减值损失

2024年度，发行人发生资产减值损失16,629.22万元，全部为其他非流动资产减值损失，主要系2024年度子公司盱眙经发产业投资集团有限公司对收购的债权中破产注销和吊销企业计提了坏账准备所致。

### （5）资产处置收益

2024-2025年度，发行人资产处置收益分别为400.86万元及-1,448.80万元，整体金额较低，主要系处置企业等固定资产收益及处置无形资产土地收益。

### （6）营业外收入

报告期内，发行人营业外收入分别为323.16万元、51.05万元和1.14万元，主要系违约金收入，最近两年，发行人营业外收入构成情况如下：

单位：万元

| 项目        | 2025 年       | 2024 年        | 2025 年相较于 2024 年变动 |
|-----------|--------------|---------------|--------------------|
| 赔偿款收入     | 0.28         | -             | 0.28               |
| 罚款收入      | -            | 15.20         | -15.20             |
| 无需支付的款项   | -            | 0.13          | -0.13              |
| 报废利得      | 12.57        | 0.10          | 12.47              |
| 违约金       | 13.54        | 228.76        | -215.22            |
| 其他        | 24.66        | 78.97         | -54.31             |
| <b>合计</b> | <b>51.05</b> | <b>323.16</b> | <b>-272.10</b>     |

### （7）营业外支出

报告期内，发行人营业外支出分别为623.71万元、3,219.28万元和727.53万元，主要系赔偿金、违约金和滞纳金支出，报告期内，发行人营业外支出增加较多主要系滞纳金增加较多，最近两年，发行人营业外支出构成情况如下：

单位：万元

| 项目          | 2025 年          | 2024 年        | 2025 年相较于<br>2024 年变动 |
|-------------|-----------------|---------------|-----------------------|
| 赔偿金、违约金     | -               | 3.79          | -3.79                 |
| 公益性捐赠支出     | -               | 9.67          | -9.67                 |
| 非流动资产毁损报废损失 | 0.18            | 1.01          | -0.83                 |
| 诉讼费         | 5.10            | -             | 5.10                  |
| 滞纳金         | 868.96          | 568.55        | 300.42                |
| 罚款支出        | 2,312.72        | 4.50          | 2,308.22              |
| 其他          | 32.32           | 36.20         | -3.89                 |
| 合计          | <b>3,219.28</b> | <b>623.71</b> | <b>2,595.57</b>       |

#### 4、投资净收益

报告期内，发行人分别确认投资净收益 4,640.89 万元、399.45 万元和 854.57 万元，占利润总额的比例分别为 7.42%、0.61%和 19.07%。2024 年投资净收益较高主要系 2024 年度处置长期股权投资产生投资收益 1,343.79 万元，处置其他权益工具投资产生的投资收益 3,316.67 万元。

#### 5、收益率指标

| 财务指标      | 2026 年 1-3 月 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|-----------|--------------|---------|---------|
| 总资产回报率（%） | 0.06         | 0.67    | 0.87    |
| 净资产收益率（%） | 0.09         | 0.99    | 1.10    |

报告期内，发行人净资产收益率分别为 1.10%、0.99%及 0.09%；总资产回报率分别为 0.87%、0.67%及 0.06%。发行人总资产回报率及净资产收益率相对较低，主要是发行人资产规模较大且部分资产尚未结算产生收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数基础设施建设企业所体现出的行业特征。

### （七）关联交易情况

#### 1、关联方情况

根据《公司法》、《企业会计准则第 36 号——关联方披露》等的相关规定，公司的关联方主要指：公司实际控制人，公司的子公司，公司参与的合营企业、联营企业，董事、监事、高级管理人员或与上述关系密切的人员控制的其他企业，其他对公司有实质影响的法人或自然人。

公司的关联关系是指在财务和经营决策中，有能力对公司直接或间接控制或施加重大影响的方式或途径，主要包括关联方与公司之间存在的股权关系、人事关系、管理关系及商业利益关系。

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司等。

（1）发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东为市开控，实际控制人为淮安市人民政府，具体情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况—三、发行人的股权”。

（2）发行人的子公司

公司的子公司情况请参见“第四节 发行人基本情况—四、发行人的重要权益投资情况—（一）主要子公司情况”相关内容。

（3）发行人联营、合营企业

| 合营或联营企业名称          | 与本公司的关系 |
|--------------------|---------|
| 淮安智顺科技产业发展有限公司     | 联营企业    |
| 新疆疆淮房地产开发有限公司      | 联营企业    |
| 辽宁安岭经济发展有限公司       | 联营企业    |
| 淮安市拓淮投资发展有限公司      | 联营企业    |
| 江苏南水北调都梁生态环境工程有限公司 | 联营企业    |
| 盱眙博图凹土股份有限公司       | 联营企业    |
| 江苏永泰融资租赁有限公司       | 联营企业    |

（4）其他关联方

| 其他关联方名称          | 其他关联方与本公司关系 |
|------------------|-------------|
| 淮安安澜产业投资有限公司     | 同一母公司       |
| 淮安开发金融控股集团有限公司   | 同一母公司       |
| 淮安城市开发建设有限公司     | 同一母公司       |
| 淮安市二手车交易市场有限公司   | 参股企业        |
| 淮扬菜集团股份有限公司      | 参股企业        |
| 淮安经投现代服务产业管理有限公司 | 参股企业        |
| 江苏淮安国信热电有限公司     | 参股企业        |
| 淮安市金融发展集团有限公司    | 参股企业        |
| 淮安服务外包人才培训中心     | 参股企业        |
| 江苏上淮动力股份有限公司     | 参股企业        |
| 联力环保新能源股份有限公司    | 参股企业        |
| 江苏威博液压股份有限公司     | 参股企业        |
| 闽瑞实业控股（江苏）有限公司   | 参股企业        |
| 淮安水投联宁建设管理有限公司   | 参股企业        |
| 盱眙都梁英才创业投资有限责任公司 | 参股企业        |
| 江苏盱眙龙虾产业发展股份有限公司 | 参股企业        |

| 其他关联方名称                      | 其他关联方与本公司关系 |
|------------------------------|-------------|
| 淮安市淮上英才股权投资基金一期中心（有限合伙）      | 参股企业        |
| 淮安金茂科创创业投资合伙企业（有限合伙）         | 参股企业        |
| 淮安德瑞创业投资合伙企业（有限合伙）           | 参股企业        |
| 淮安淮融创业投资基金（有限合伙）             | 参股企业        |
| 盱眙都梁深创股权投资基金合伙企业（有限合伙）       | 参股企业        |
| 盱眙都梁朴创股权投资基金合伙企业（有限合伙）       | 参股企业        |
| 盱眙开源股权投资合伙企业（有限合伙）           | 参股企业        |
| 盱眙都梁智创产业投资基金合伙企业（有限合伙）       | 参股企业        |
| 盱眙都梁国石产业投资基金合伙企业（有限合伙）       | 参股企业        |
| 淮安诺海常淮创业投资合伙企业（有限合伙）         | 参股企业        |
| 淮安金玖壹号股权投资基金（有限合伙）           | 参股企业        |
| 淮安永鑫融慧二号新兴产业创业投资基金合伙企业（有限合伙） | 参股企业        |

## 2、关联交易决策制度及定价原则

### （1）关联交易决策制度

发行人根据《公司法》等法律、法规以及《公司章程》制定了《关联方交易管理制度》。该制度明确了关联交易和关联方的范围、关联交易的决策机构及决策程序。

### （2）关联交易定价原则

根据《关联交易管理制度》的相关规定，发行人关联方交易定价遵循市场原则和公平公正原则。发行人关联交易的定价顺序适用国家定价、市场价格和协商定价的原则。有国家定价的，适用国家定价；若无国家定价，适用市场价格；若无国家定价及市场价格参照，按照成本加合理利润的方法确定；如无法以上述价格确定，则按照协议价格执行。

## 3、关联交易内容

截至2026年3月末，发行人关联交易明细如下：

### （1）关联担保

| 担保单位       | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 49,900.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 35,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 35,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 40,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 2,176.71     | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 2,184.33     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教商贸物流有限公司      | 5,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 34,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 95,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 26,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 2,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市高教园区投资实业有限公司   | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市高教园区投资实业有限公司   | 9,550.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市淮融资产管理有限公司     | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 9,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 11,770.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 4,400.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 2,412.59     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 2,412.59     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 15,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安汇鼎管理有限公司        | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科创产业投资有限公司      | 8,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 7,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 30,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜民防建设投资有限公司    | 18,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安汇鼎管理有限公司        | 12,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 5,200.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 4,400.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,861.22     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 10,000.00    | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司      | 3,250.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 27,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科创产业投资有限公司      | 6,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 5,100.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发金融控股集团有限公司    | 14,500.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 9,900.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市高教园区投资实业有限公司   | 6,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 980.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 100.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 30.00        | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜产业投资有限公司      | 84,664.92    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 9,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安逸辰建设有限公司        | 9,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城科技产业发展有限公司    | 5,600.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城科技产业发展有限公司    | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 2,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安逸辰建设有限公司        | 9,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城科技产业发展有限公司    | 5,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜产业投资有限公司      | 4,600.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城科技产业发展有限公司    | 4,400.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安汇鼎管理有限公司        | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 45,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安逸辰建设有限公司        | 31,500.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗悦建设有限公司        | 10,800.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 9,500.00     | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 8,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 4,700.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 4,700.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市淮融资产管理有限公司     | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 2,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 2,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 450.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发物流有限公司        | 15,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 15,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 14,700.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 8,450.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 7,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 6,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 5,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 3,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司      | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安朗东智能科技有限公司      | 1,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 16,830.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 13,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 13,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 8,100.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 7,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 4,600.00     | 连带责任保证 |

| 担保单位           | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|----------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 3,170.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市高教园区投资实业有限公司   | 2,790.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 1,550.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安港淮建设发展有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安新区物业管理有限公司      | 450.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 400.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 35,200.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 18,100.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安开发物流有限公司        | 15,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 14,900.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安港淮建设发展有限公司      | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 7,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安开发物流有限公司        | 4,100.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安软件园管理发展有限公司     | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安市东城园林绿化建设有限公司   | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安城市开发建设有限公司      | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安日月洲文化旅游景区管理有限公司 | 3,960.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安日月洲文化旅游景区管理有限公司 | 3,960.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安科创产业投资有限公司      | 3,400.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安开发物流有限公司        | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司     | 淮安安澜产业投资有限公司      | 2,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安软件园管理发展有限公司     | 9,800.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安软件园管理发展有限公司     | 2,950.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科教置信实业发展有限公司    | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科教置信实业发展有限公司    | 4,300.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 2,900.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 960          | 连带责任保证 |

| 担保单位           | 被担保单位             | 担保总额<br>(万元) | 担保方式   |
|----------------|-------------------|--------------|--------|
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 900          | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 4,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 800          | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司        | 4,974.66     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安市天威机械有限公司       | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智恒建设工程有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安软件园管理发展有限公司  | 淮安科教产业投资控股有限公司    | 4,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安诚意达商务策划有限公司     | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安日月洲文化旅游景区管理有限公司 | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科教商贸物流有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安联科智慧能源有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安联科智慧能源有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安联科智慧能源有限公司      | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安联科智慧能源有限公司      | 4,900.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安联科智慧能源有限公司      | 6,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科城科技产业发展有限公司    | 4,400.00     | 连带责任保证 |
| 合计             |                   | 1,283,087.02 |        |

## （2）关联方应收应付款项

截至2026年3月末，发行人关联应收应付款情况如下表所示：

**表：2026 年 3 月末发行人关联应收应付款明细表**

单位：万元

| 序号 | 科目    | 主体                | 金额         |
|----|-------|-------------------|------------|
| 1  | 应收账款  | 淮安安澜产业投资有限公司      | 49,202.60  |
| 2  | 其他应付款 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司 | 418,591.52 |
| 3  | 其他应付款 | 淮安安澜产业投资有限公司      | 338,571.60 |

## （八）发行人对外担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人对合并报表范围外企业担保余额为 2,973,414.19 万元，占发行人 2026 年 3 月末净资产的比重为 62.08%，占总资产比重为 25.72%。发行人及其合并范围内子公司未发生单笔担保金额占上年末净资产 20%以上的情形，发行人及其合并范围内子公司未发生对同一担保对象累计担保金额占上年末净资产 20%以上的情形，发行人对外担保情形未触发重大

事项。具体情况如下：

**表：截至 2026 年 3 月末发行人为集团外企业提供担保余额情况表**

单位：万元

| 担保单位           | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|----------------|---------------------|-----------|--------|
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 8,600.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 24,400.00 | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 58,400.00 | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安西游乐园有限公司          | 4,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 4,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安创欣商务有限公司          | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 2,900.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 960       | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 900       | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 4,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 800       | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 4,974.66  | 连带责任保证 |
| 淮安科教产业投资控股有限公司 | 淮安市天威机械有限公司         | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 盱眙恒辉贸易有限公司          | 4,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 盱眙绿水青山生态开发有限公司      | 4,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 11,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙经开产业园建设有限公司    | 2,700.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区绿色农业发展有限公司   | 2,700.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区能源发展有限公司     | 5,900.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙新开区城镇化建设发展有限公司 | 5,900.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区港口运营有限公司     | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 盱眙经发资产管理有限公司        | 11,200.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 盱眙经发贸易有限公司          | 11,200.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 盱眙县雨花工业园投资有限公司      | 11,400.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司 | 淮安市盱眙园区港口运营有限公司     | 450       | 连带责任保证 |

| 担保单位            | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|-----------------|---------------------|-----------|--------|
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙经开资产经营有限公司     | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 5,980.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 盱眙经发贸易有限公司          | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙经开资产经营有限公司     | 59,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司   | 22,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 45,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 15,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 5,130.00  | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 盱眙县天源永康食品产业发展有限公司   | 75,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 盱眙城市山水生态开发有限公司      | 44,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 盱眙绿城能源发展有限公司        | 16,000.00 | 连带责任保证 |
| 盱眙经发产业投资集团有限公司  | 盱眙绿城能源发展有限公司        | 6,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安市盱眙新城资产经营有限公司 | 淮安市盱眙经济开发有限公司       | 4,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安市盱眙新城资产经营有限公司 | 盱眙经发贸易有限公司          | 880       | 连带责任保证 |
| 淮安市盱眙新城资产经营有限公司 | 盱眙经发资产投资有限公司        | 26,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 19,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 21,500.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 3,818.18  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 2,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 1,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 1,600.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 1,200.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 2,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 2,100.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安西游产业集团有限公司        | 4,547.36  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安西游产业集团有限公司        | 2,308.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安市康嘉实业有限公司         | 22,031.68 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安西游产业集团有限公司        | 7,981.22  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司      | 淮安西游产业集团有限公司        | 9,000.00  | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位          | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|----------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 2,472.60  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安井泉水务科技有限公司   | 5,268.15  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 10,545.70 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 8,628.30  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司 | 53,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 4,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 16,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 3,300.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 700.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 13,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司   | 10,120.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司   | 15,620.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司   | 19,360.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司     | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司  | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司  | 7,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司  | 2,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司  | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司   | 23,294.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 上海兴淮置业有限公司     | 7,975.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司     | 40,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司     | 5,000.00  | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|---------------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安盐化学工业园有限公司        | 2,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 4,300.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 8,750.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 2,176.71  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 2,184.33  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安创欣商务有限公司          | 4,850.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 1,124.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 4,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 2,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 2,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 14,400.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 41,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市康嘉实业有限公司         | 9,600.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 2,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安永泰科技有限公司          | 2,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 70,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 3,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司          | 14,900.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司          | 3,300.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 15,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 江苏长青休闲用品有限公司        | 8,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 江苏长青休闲用品有限公司        | 7,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 3,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 2,100.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 1,090.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司          | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 780.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 740.00    | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位           | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|-----------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司  | 330.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司  | 320.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司  | 100.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司      | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市淮融资产管理有限公司   | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司      | 40,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司    | 15,775.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司  | 15,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 14,687.79 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 7,343.89  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 6,875.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 3,539.29  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 1,333.33  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司    | 2,861.67  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 35,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安欣聚利农业发展有限公司   | 2,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 33,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 26,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 11,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 6,070.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 3,430.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司      | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司      | 21,900.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司      | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安涟泉大江户酒店管理有限公司 | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司  | 30,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安鑫尚盛科技产业发展有限公司 | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司    | 3,250.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司    | 15,531.00 | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|---------------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安欣聚利农业发展有限公司       | 5,200.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 44,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 36,383.41 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安开发金融控股集团有限公司      | 14,500.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经发文体产业发展有限公司      | 11,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 3,300.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安创欣商务有限公司          | 3,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 600.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 550.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 150.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜产业投资有限公司        | 84,664.92 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 23,700.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司       | 16,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 13,200.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 3,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 53,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 24,230.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安港欣智慧城市科技有限公司      | 5,999.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜产业投资有限公司        | 4,600.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 江苏新睿城市发展集团有限公司      | 19,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新兴园林工程有限公司        | 3,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 江苏新睿城市发展集团有限公司      | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 36,400.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 45,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 21,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 19,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 19,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市利农生态农业有限公司       | 13,000.00 | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|---------------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市康嘉实业有限公司         | 11,980.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市康嘉实业有限公司         | 9,900.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 9,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安鑫方达实业有限公司         | 6,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司          | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安临港物业管理有限公司        | 3,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安鑫方达实业有限公司         | 3,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安临港物业管理有限公司        | 3,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市淮融资产管理有限公司       | 3,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经发投资集团有限公司        | 2,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安井泉水务科技有限公司        | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安振东建设有限公司          | 450.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 29,600.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 29,600.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 21,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 20,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 15,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 14,900.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 14,700.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市花卉苗木发展经营有限公司     | 14,020.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司        | 13,500.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安富景投资管理有限公司        | 9,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安东城实业投资有限公司        | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安富景投资管理有限公司        | 6,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市鼎伟商贸有限公司         | 4,300.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 3,960.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 3,900.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市花卉苗木发展经营有限公司     | 3,880.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安井泉水务科技有限公司        | 3,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司        | 3,000.00  | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位               | 担保余额      | 担保方式   |
|------------|---------------------|-----------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 2,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 2,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 空港新区实业有限公司          | 1,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安井泉水务科技有限公司        | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安创欣商务有限公司          | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司        | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 临空供应链管理（淮安）有限公司     | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安智晟汽车有限公司          | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安创欣商务有限公司          | 1,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司       | 19,900.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市交通控股集团有限公司       | 19,800.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 18,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 16,830.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 11,500.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司          | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 10,000.00 | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资开发集团有限公司      | 9,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 8,100.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安和畅置业有限公司          | 8,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市康嘉实业有限公司         | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 7,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 5,000.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 4,900.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市康嘉实业有限公司         | 4,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 4,800.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游乐园有限公司          | 4,700.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 4,600.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 4,500.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安涟泉大江户酒店管理有限公司     | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安博先建设有限公司          | 4,400.00  | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安鑫方达实业有限公司         | 4,000.00  | 连带责任保证 |

| 担保单位       | 被担保单位               | 担保余额         | 担保方式   |
|------------|---------------------|--------------|--------|
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 3,170.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城智慧建设有限公司        | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 3,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 2,800.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜国际酒店有限公司        | 2,610.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 2,600.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游产业集团有限公司        | 2,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安龙宫海洋世界有限公司        | 2,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新区物业管理有限公司        | 450.00       | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 18,100.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 15,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安交通控股有限公司          | 13,900.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 10,000.00    | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 9,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安新城投资控股有限公司        | 8,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游乐园有限公司          | 6,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 6,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安科城智慧能源发展有限公司      | 5,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安西游乐园有限公司          | 4,900.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 4,900.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 4,800.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港新区实业有限公司        | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安城市开发建设有限公司        | 4,000.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安空港产业园发展有限公司       | 3,400.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安安澜产业投资有限公司        | 2,500.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 临空供应链管理（淮安）有限公司     | 1,600.00     | 连带责任保证 |
| 淮安开发控股有限公司 | 淮安市天威机械有限公司         | 1,000.00     | 连带责任保证 |
| 合计         |                     | 2,973,414.19 |        |

截至2026年3月末，发行人对各被担保公司担保余额情况如下：

单位：万元

| 被担保单位               | 担保总额       | 企业性质 | 占比     |
|---------------------|------------|------|--------|
| 淮安新城投资开发集团有限公司      | 634,873.41 | 国企   | 21.35% |
| 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 272,518.18 | 国企   | 9.17%  |
| 淮安振东建设有限公司          | 219,150.00 | 国企   | 7.37%  |
| 淮安西游产业集团有限公司        | 204,232.18 | 国企   | 6.87%  |
| 淮安市开控实业投资发展集团有限公司   | 150,861.04 | 国企   | 5.07%  |
| 淮安市盱眙园区资产经营有限公司     | 118,110.00 | 国企   | 3.97%  |
| 淮安新城投资控股有限公司        | 109,940.97 | 国企   | 3.70%  |
| 淮安科城智慧建设有限公司        | 108,800.00 | 国企   | 3.66%  |
| 淮安安澜产业投资有限公司        | 91,764.92  | 国企   | 3.09%  |
| 淮安博先建设有限公司          | 86,100.00  | 国企   | 2.90%  |
| 淮安东城实业投资有限公司        | 81,375.00  | 国企   | 2.74%  |
| 淮安市交通控股集团有限公司       | 77,500.00  | 国企   | 2.61%  |
| 盱眙县天源永康食品产业发展有限公司   | 75,000.00  | 国企   | 2.52%  |
| 淮安市盱眙经开资产经营有限公司     | 67,000.00  | 国企   | 2.25%  |
| 淮安市康嘉实业有限公司         | 65,311.68  | 国企   | 2.20%  |
| 淮安和畅置业有限公司          | 56,000.00  | 国企   | 1.88%  |
| 盱眙城市山水生态开发有限公司      | 44,000.00  | 国企   | 1.48%  |
| 盱眙经发资产投资有限公司        | 37,200.00  | 国企   | 1.25%  |
| 淮安空港产业园发展有限公司       | 36,550.00  | 国企   | 1.23%  |
| 江苏新睿城市发展集团有限公司      | 29,800.00  | 国企   | 1.00%  |
| 淮安空港新区实业有限公司        | 22,760.00  | 国企   | 0.77%  |
| 盱眙经发资产投资有限公司        | 22,500.00  | 国企   | 0.76%  |
| 盱眙经发贸易有限公司          | 22,080.00  | 国企   | 0.74%  |
| 淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司   | 22,000.00  | 国企   | 0.74%  |
| 淮安西游乐园有限公司          | 19,600.00  | 国企   | 0.66%  |
| 淮安智晟汽车有限公司          | 18,034.66  | 国企   | 0.61%  |
| 淮安市花卉苗木发展经营有限公司     | 17,900.00  | 国企   | 0.60%  |
| 江苏长青休闲用品有限公司        | 16,500.00  | 国企   | 0.55%  |
| 淮安富景投资管理有限公司        | 15,700.00  | 国企   | 0.53%  |
| 淮安开发金融控股集团有限公司      | 14,500.00  | 国企   | 0.49%  |
| 淮安交通控股有限公司          | 13,900.00  | 国企   | 0.47%  |
| 淮安鑫方达实业有限公司         | 13,500.00  | 国企   | 0.45%  |
| 淮安市淮融资产管理有限公司       | 13,000.00  | 国企   | 0.44%  |
| 淮安市利农生态农业有限公司       | 13,000.00  | 国企   | 0.44%  |
| 盱眙县雨花工业园投资有限公司      | 11,400.00  | 国企   | 0.38%  |
| 淮安经发文体产业发展有限公司      | 11,000.00  | 国企   | 0.37%  |
| 淮安创欣商务有限公司          | 10,850.00  | 国企   | 0.36%  |
| 淮安井泉水务科技有限公司        | 10,768.15  | 国企   | 0.36%  |
| 淮安涟泉大江户酒店管理有限公司     | 8,800.00   | 国企   | 0.30%  |
| 淮安鑫尚盛科技产业发展有限公司     | 8,000.00   | 国企   | 0.27%  |
| 上海兴淮置业有限公司          | 7,975.00   | 国企   | 0.27%  |
| 淮安欣聚利农业发展有限公司       | 7,700.00   | 国企   | 0.26%  |
| 淮安新区物业管理有限公司        | 7,700.00   | 国企   | 0.26%  |
| 淮安临港物业管理有限公司        | 6,500.00   | 国企   | 0.22%  |

|                     |                     |    |                |
|---------------------|---------------------|----|----------------|
| 淮安港欣智慧城市科技有限公司      | 5,999.00            | 国企 | 0.20%          |
| 淮安市盱眙新开区城镇化建设发展有限公司 | 5,900.00            | 国企 | 0.20%          |
| 淮安市盱眙园区能源发展有限公司     | 5,900.00            | 国企 | 0.20%          |
| 淮安科城智慧能源发展有限公司      | 5,000.00            | 国企 | 0.17%          |
| 淮安市盱眙经济开发有限公司       | 4,500.00            | 国企 | 0.15%          |
| 淮安市鼎伟商贸有限公司         | 4,300.00            | 国企 | 0.14%          |
| 淮安城市开发建设有限公司        | 4,000.00            | 国企 | 0.13%          |
| 盱眙恒辉贸易有限公司          | 4,000.00            | 国企 | 0.13%          |
| 盱眙绿水青山生态开发有限公司      | 4,000.00            | 国企 | 0.13%          |
| 淮安新兴园林工程有限公司        | 3,000.00            | 国企 | 0.10%          |
| 淮安市盱眙经开产业园建设有限公司    | 2,700.00            | 国企 | 0.09%          |
| 淮安市盱眙园区绿色农业发展有限公司   | 2,700.00            | 国企 | 0.09%          |
| 淮安永泰科技有限公司          | 2,700.00            | 国企 | 0.09%          |
| 淮安安澜国际酒店有限公司        | 2,610.00            | 国企 | 0.09%          |
| 临空供应链管理（淮安）有限公司     | 2,600.00            | 国企 | 0.09%          |
| 淮安经发投资集团有限公司        | 2,500.00            | 国企 | 0.08%          |
| 淮安龙宫海洋世界有限公司        | 2,000.00            | 国企 | 0.07%          |
| 淮安市天威机械有限公司         | 2,000.00            | 国企 | 0.07%          |
| 淮安盐化学工业园有限公司        | 2,000.00            | 国企 | 0.07%          |
| 空港新区实业有限公司          | 1,800.00            | 国企 | 0.06%          |
| 淮安市盱眙园区港口运营有限公司     | 1,450.00            | 国企 | 0.05%          |
| <b>合计</b>           | <b>2,973,414.19</b> |    | <b>100.00%</b> |

发行人对外担保被担保人均均为国有企业。发行人子公司盱眙经发产业投资集团有限公司对淮安市盱眙经济开发有限公司提供担保450万元，淮安市盱眙经济开发有限公司股东为淮安市盱眙城市资产经营有限责任公司，实控人为盱眙县国资委，截至报告期末，该公司由于涉及商品房合同纠纷，存在限制高消费情况，目前已在盱眙经开区管委会协调下进行处理，预计不会影响该公司债务偿付。同时该公司不属于失信被执行人，发行人对其提供的担保未发生过代偿。

除此以外，其他被担保人资信状况均较好，不存在重大负面舆情，不存在失信被执行人。

主要被担保公司介绍：

#### 1、淮安新城投资开发集团有限公司

淮安新城投资开发集团有限公司成立于 2008 年 6 月 11 日，注册资本 1,281,362.48 万元。经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：机械设备租赁；对外承包工程；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2025 年末，该公司资产总额 13,258,881.89 万元，负债总额 7,887,063.99 万元，所有者权益为 5,371,817.90 万元。2025 年度营业收入 739,198.75 万元、净利润 48,607.29 万元。

## 2、淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司

淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司成立于 1993 年 5 月 3 日，注册资本 710,000.00 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；企业总部管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；园区管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；酒店管理；餐饮管理；市政设施管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；商业综合体管理服务；水泥制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；建筑用钢筋产品销售；砖瓦销售；砼结构构件销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；地板销售；电线、电缆经营；建筑陶瓷制品销售；生态环境材料销售；城市绿化管理；土石方工程施工；工程管理服务；城市公园管理；自然生态系统保护管理；劳务服务（不含劳务派遣）（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，该公司资产总额 4,855,082.80 万元，负债总额 2,813,504.37 万元，所有者权益为 2,041,578.43 万元。2025 年度营业收入 127,054.47 万元、净利润 24,491.99 万元。

## 3、淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司成立于 2007 年 4 月 24 日，注册资本 40,000.00 万元。经营范围：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园艺产品种植；农业园艺服务；园艺产品销售；城市绿化管理；建筑材料销售；金属制品销售；家用电器销售；机械设备销售；塑料制品销售；电线、电缆经营；树木种植经营；汽车零配件零售（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）

截至 2024 年末，该公司资产总额 650,765.93 万元，负债总额 539,912.42 万元，所有者权益为 110,853.51 万元。2024 年度营业收入 66,013.32 万元、净利润 5,714.30 万元。

#### 4、淮安西游产业集团有限公司

淮安西游产业集团有限公司成立于 2013 年 12 月 2 日，注册资本 204,000.00 万元。经营范围：对旅游、文化、房地产、文艺演出、娱乐、酒店、动漫影视行业进行投资；自有房屋租赁；投资咨询服务；绿化管理及养护服务；市政府授权范围内对国有资产的经营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家禁止或限定经营的商品及技术除外）；建材销售；停车场服务管理。（上述经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）

截至 2023 年末，该公司资产总额 916,940.36 万元，负债总额为 533,585.51 万元，所有者权益为 383,354.85 万元。2023 年度营业收入 60,541.56 万元、净利润 7,718.58 万元。

#### 5、淮安振东建设有限公司

淮安振东建设有限公司成立于 2016 年 12 月 8 日，注册资本 50,000.00 万元。经营范围：许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；发电业务、输电业务、供（配）电业务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验（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：承接总公司工程建设业务；对外承包工程；园林绿化工程施工；规划设计管理；土地整治服务；城市绿化管理；市政设施管理；工程管理服务；房屋拆迁服务；自有资金投资的资产管理服务；酒店管理；商业综合体管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；谷物种植；豆类种植；食用菌种植；花卉种植；蔬菜种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；日用百货销售；电子产品销售；土石方工程施工；太阳能发电技术服务；物业管理；住房租赁；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 2024 年末，该公司资产总额 503,248.48 万元，负债总额 272,369.34 万元，所有者权益为 230,879.14 万元。2024 年度营业收入 76,055.33 万元、净利润 6,638.92 万元。

发行人与被担保企业存在相互融资担保（简称“互保”）的情况，截至 2025 年末，互保情况如下：

单位：万元

| 对手方                 | 发行人担保规模    | 对发行人提供担保规模 |
|---------------------|------------|------------|
| 淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司 | 267,638.18 | 329,040.00 |
| 淮安新城投资开发集团有限公司      | 664,873.41 | 14,900.00  |
| 淮安市交通控股集团有限公司       | 104,970.00 | 83,000.00  |

上述互保涉及的企业均为淮安市区域内国有企业，对外担保的主要目的主要系根据金融机构审批要求进一步增强各个企业的融资能力，降低融资成本，提升融资审批效率。发行人作为淮安市的重要平台，通过对外担保的方式为其他企业或项目提供增信支持，以满足区域内的融资需求，协调区域共同发展，淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司、淮安新城投资开发集团有限公司、淮安市交通控股集团有限公司均为淮安市区域内的重要债券发行主体，其对发行人的担保亦可以降低发行人融资成本。

根据淮安市《市政府办公室关于转发市国资委淮安市属企业国有资产管理暂行办法（修订）的通知》第二十七条，“市属企业对外提供担保，仅限于市属企业之间以及本企业的全资（控股）子企业，由企业负责人集体讨论决定或由董事会决定；如涉及到债务资金管理按照财政部及省、市相关文件精神执行。”发行人对淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司、淮安新城投资开发集团有限公司、淮安市交通控股集团有限公司经过公司董事会审议通过，发行人和淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司、淮安新城投资开发集团有限公司、淮安市交通控股集团有限公司均为淮安市市属国企，上述相互担保符合地方政府相关要求。发行人及被担保企业融资具有独立性，互保企业资信状况良好，主体评级均达到 AA+。相互担保主要为降低其融资成本，提高融资审批效率，不存在捆绑式融资的情况，不涉及债务风险交叉传导。未违反《关于加强地方国有企业债务风险管控的指导意见》的要求。

截至本募集说明书出具日，公司互保对手方均为地方国有企业，经营稳健，信用情况良好，不存在失信情况，公司担保债务发生代偿的可能性较小，

互保事项引发的债务交叉传导风险较小，预计不会对本期债券偿付造成重大不利影响。

### （九）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在其他尚未了结的或可预见的，并在不利判决或裁决的情况下将会实质性影响发行人的财务、经营及资产状况的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

### （十）受限资产情况

截至2026年3月末，发行人受限资产金额为1,726,507.94万元，占净资产比例为36.05%，占总资产比例为14.93%，其中资产抵押1,601,724.78万元、货币资金124,783.16万元。

#### 1、重大资产抵押事项

截至 2026 年 3 月末，发行人资产抵押主要为银行和租赁公司融资提供的抵押，账面价值为 1,601,724.78 万元，占净资产比例为 33.44%。发行人及其合并报表范围内子公司为自身或其他主体的债务履行提供资产抵（质）押担保，未发生单笔抵（质）押资产规模（同时存在账面值 and 评估值的，以高者为准）占上年末净资产 10%以上的情形，发行人资产抵（质）押情况未触发重大事项。具体明细如下：

表：截至 2026 年 3 月末发行人资产抵押情况表

单位：万元

| 抵押资产科目名称 | 抵质权人     | 抵押时间                   | 抵押金额         | 科目余额         | 占比     |
|----------|----------|------------------------|--------------|--------------|--------|
| 存货       | 银行、信托机构等 | 2020.4.27 至 2039.4.30  | 732,096.76   | 3,934,564.50 | 18.61% |
| 投资性房地产   | 银行、信托机构等 | 2022.12.21 至 2038.9.30 | 740,418.05   | 1,055,061.06 | 70.18% |
| 固定资产     | 银行、信托机构等 | 2022.5.26 至 2038.1.31  | 108,153.59   | 269,530.78   | 40.13% |
| 无形资产     | 银行、信托机构等 | 2022.4.1 至 2037.3.31   | 21,056.39    | 67,243.43    | 31.31% |
| 合计       |          |                        | 1,601,724.78 |              |        |

#### 2、受限货币资金事项

截至 2026 年 3 月末，发行人货币资金中受限资金 124,783.16 万元，系为保证金、银行承兑汇票保证金及用于担保的定期存款或通知存款。

#### 3、除上述情况外，发行人还存在因金融机构借款产生的应收账款收益权质

押的情况，截至 2026 年 3 月末，质押的收益权金额 54.90 亿元，由于是未来的应收账款收益权，故未在目前报表科目体现。

除上述抵质押外，发行人无其他资产抵押、质押和其他被限制用途安排。截至募集说明书签署日，发行人所有权受限资产情况无重大变化。

## 第六节 发行人及本期债券的资信情况

### 一、报告期内历次主体评级情况

#### （一）最新主体评级

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定，根据《淮安开发控股有限公司及其发行的 22 淮开控债 01 与 22 淮开控债 02 跟踪评级报告》，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券暂未安排债项评级。

发行人主体信用等级 AA+，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。

本期债券暂未安排信用评级。

#### （二）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内主体评级为 AA+，未发生变动。

### 二、发行人其他信用情况

#### （一）发行人获得银行授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人银行授信额度总额达 219.12 亿元，其中已使用额度 195.97 亿元，尚未使用的授信额度为 23.15 亿元。

表：截至 2026 年 3 月末发行人银行授信情况表

单位：万元

| 贷款银行     | 授信总额       | 已使用授信      | 授信余额      |
|----------|------------|------------|-----------|
| 国开行      | 79,389.26  | 46,889.26  | 32,500.00 |
| 农发行      | 36,853.87  | 36,853.87  | 0.00      |
| 中国银行     | 235,802.00 | 235,802.00 | 0.00      |
| 农业银行     | 38,402.83  | 37,402.83  | 1,000.00  |
| 工商银行     | 227,195.00 | 227,195.00 | 0.00      |
| 建设银行     | 366,600.00 | 292,800.00 | 73,800.00 |
| 交通银行     | 81,300.00  | 81,300.00  | 0.00      |
| 中信银行     | 10,510.00  | 10,510.00  | 0.00      |
| 光大银行     | 25,900.00  | 25,900.00  | 0.00      |
| 兴业银行     | 79,500.00  | 79,500.00  | 0.00      |
| 民生银行     | 146,740.00 | 118,740.00 | 28,000.00 |
| 邮政储蓄银行   | 88,739.00  | 76,539.00  | 12,200.00 |
| 上海浦东发展银行 | 16,700.00  | 16,700.00  | 0.00      |
| 上海银行     | 2,000.00   | 2,000.00   | 0.00      |
| 广发银行     | 29,800.00  | 14,900.00  | 14,900.00 |
| 广州银行     | 9,000.00   | 9,000.00   | 0.00      |
| 江苏银行     | 131,300.00 | 111,500.00 | 19,800.00 |

|            |                     |                     |                   |
|------------|---------------------|---------------------|-------------------|
| 南京银行       | 255,874.71          | 251,874.71          | 4,000.00          |
| 华夏银行       | 62,795.29           | 52,295.29           | 10,500.00         |
| 北京银行       | 12,500.00           | 3,000.00            | 9,500.00          |
| 渤海银行       | 25,000.00           | 18,000.00           | 7,000.00          |
| 苏州银行       | 4,200.00            | 4,200.00            | 0.00              |
| 苏商银行       | 6,500.00            | 1,500.00            | 5,000.00          |
| 恒丰银行       | 13,940.00           | 9,980.00            | 3,960.00          |
| 首都银行       | 9,500.00            | 9,500.00            | 0.00              |
| 韩亚银行       | 1,000.00            | 1,000.00            | 0.00              |
| 淮安农村商业银行   | 93,935.00           | 84,635.00           | 9,300.00          |
| 江南农村商业银行   | 21,285.00           | 21,285.00           | 0.00              |
| 江苏海安农村商业银行 | 2,956.00            | 2,956.00            | 0.00              |
| 江苏江阴农村商业银行 | 11,300.00           | 11,300.00           | 0.00              |
| 江苏盱眙珠江村镇银行 | 800.00              | 800.00              | 0.00              |
| 江苏盱眙农商行    | 63,434.00           | 63,434.00           | 0.00              |
| 淮安清河兴福村镇银行 | 450.00              | 450.00              | 0.00              |
| <b>合计</b>  | <b>2,191,201.96</b> | <b>1,959,741.96</b> | <b>231,460.00</b> |

注：发行人银行授信情况仅包括实质性表内投放贷款，不含各家银行的债券投资等额度。

## （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，发行人未结清贷款中不存在关注类或是不良类贷款，报告期内发行人亦无任何债务违约记录。

## （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

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内外债券68只/275.44亿元+3亿美元，累计偿还债券73只/388.82亿元+3亿美元。

2、截至募集说明书出具日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为193.62亿元及3亿美元，明细如下：

单位：年、亿元、%

| 序号              | 证券简称     | 发行日期       | 回售日期 | 到期日期       | 债券期限 | 发行规模        | 票面利率 | 当前余额        |
|-----------------|----------|------------|------|------------|------|-------------|------|-------------|
| 1               | 24 淮安 01 | 2024-09-24 |      | 2029-09-24 | 5.00 | 0.60        | 2.87 | 0.60        |
| 2               | 25 淮安 01 | 2025-08-19 |      | 2030-08-20 | 5.00 | 5.00        | 2.73 | 5.00        |
| <b>公募公司债券小计</b> |          |            |      |            |      | <b>5.60</b> |      | <b>5.60</b> |
| 3               | 21 淮开 04 | 2021-09-17 |      | 2026-09-17 | 3+2  | 6.00        | 2.40 | 6.00        |
| 4               | 23 淮开 03 | 2023-09-21 |      | 2026-09-22 | 3.00 | 7.50        | 4.00 | 7.50        |
| 5               | 23 淮开 05 | 2023-11-22 |      | 2026-11-23 | 3.00 | 4.30        | 3.48 | 4.30        |
| 6               | 23 淮开 06 | 2023-12-22 |      | 2026-12-25 | 3.00 | 9.40        | 3.67 | 9.40        |
| 7               | 24 淮开 01 | 2024-03-05 |      | 2027-03-06 | 3.00 | 6.10        | 2.80 | 6.10        |
| 8               | 24 淮开 03 | 2024-04-15 |      | 2029-04-16 | 5.00 | 3.40        | 3.05 | 3.40        |
| 9               | 25 淮开 02 | 2025-09-24 |      | 2030-09-24 | 5.00 | 7.50        | 2.90 | 7.50        |
| 10              | 25 淮开 03 | 2025-11-21 |      | 2030-11-24 | 5.00 | 3.70        | 2.64 | 3.70        |

|          |                    |            |            |            |       |       |      |       |
|----------|--------------------|------------|------------|------------|-------|-------|------|-------|
| 11       | 26 淮开 01           | 2026-04-13 |            | 2031-04-13 | 5.00  | 8.25  | 2.40 | 8.25  |
| 12       | 25 淮开 04           | 2025-11-21 |            | 2035-11-24 | 10.00 | 4.10  | 3.68 | 4.10  |
| 13       | 26 淮开 02           | 2026-07-24 | 2028-07-24 | 2029-07-24 | 3.00  | 4.00  | 1.75 | 4.00  |
| 14       | 26 淮开 03           | 2026-07-24 |            | 2033-07-24 | 7.00  | 6.00  | 2.60 | 6.00  |
| 15       | 26 淮开 04           | 2026-08-19 | 2028-08-20 | 2031-08-20 | 5.00  | 10.00 | 1.73 | 10.00 |
| 16       | 26 淮开 05           | 2026-08-19 | 2029-08-20 | 2031-08-20 | 5.00  | 3.50  | 1.81 | 3.50  |
| 私募公司债券小计 |                    |            |            |            |       | 83.75 |      | 83.75 |
| 公司债券小计   |                    |            |            |            |       | 89.35 |      | 89.35 |
| 17       | 26 淮安开发<br>SCP003  | 2026-07-06 |            | 2026-12-04 | 0.41  | 2.50  | 1.50 | 2.50  |
| 18       | 26 淮安开发<br>PPN006  | 2026-06-11 |            | 2027-06-15 | 1.00  | 10.00 | 1.49 | 10.00 |
| 19       | 26 淮安开发<br>MTN002  | 2026-05-21 |            | 2029-05-22 | 3.00  | 3.00  | 1.76 | 3.00  |
| 20       | 26 淮安开发<br>PPN005  | 2026-04-17 |            | 2031-04-20 | 5.00  | 3.00  | 2.37 | 3.00  |
| 21       | 26 淮安开发<br>SCP002  | 2026-03-27 |            | 2026-11-15 | 0.63  | 3.00  | 1.63 | 3.00  |
| 22       | 26 淮安开发<br>MTN001  | 2026-03-24 |            | 2028-03-25 | 2.00  | 2.20  | 1.88 | 2.20  |
| 23       | 26 淮安开发<br>PPN004  | 2026-03-12 |            | 2027-07-26 | 1.37  | 10.00 | 1.75 | 10.00 |
| 24       | 26 淮安开发<br>SCP001  | 2026-01-28 |            | 2026-10-26 | 0.74  | 4.00  | 1.77 | 4.00  |
| 25       | 26 淮安开发<br>PPN003  | 2026-01-27 |            | 2027-04-23 | 1.23  | 3.39  | 1.90 | 3.39  |
| 26       | 26 淮安开发<br>PPN001  | 2026-01-05 |            | 2027-01-06 | 1.00  | 4.50  | 1.87 | 4.50  |
| 27       | 25 淮安开发<br>MTN006  | 2025-12-18 |            | 2030-12-19 | 5.00  | 2.50  | 2.70 | 2.50  |
| 28       | 25 淮安开发<br>MTN005  | 2025-12-11 |            | 2030-12-12 | 5.00  | 2.50  | 2.68 | 2.50  |
| 29       | 25 淮安开发<br>MTN004  | 2025-10-22 |            | 2028-10-23 | 3.00  | 2.00  | 2.29 | 2.00  |
| 30       | 25 淮安开发<br>PPN005  | 2025-10-21 |            | 2026-10-22 | 1.00  | 5.35  | 1.93 | 5.35  |
| 31       | 24 淮安开发<br>PPN012  | 2024-12-23 |            | 2034-12-24 | 10.00 | 2.40  | 3.00 | 2.40  |
| 32       | 24 淮安开发<br>MTN008B | 2024-04-03 |            | 2027-04-08 | 3.00  | 5.00  | 2.89 | 5.00  |
| 33       | 24 淮安开发<br>MTN008A | 2024-04-03 |            | 2029-04-08 | 5.00  | 2.00  | 3.35 | 2.00  |
| 34       | 24 淮安开发<br>PPN003  | 2024-03-26 |            | 2027-03-28 | 3.00  | 1.00  | 2.94 | 1.00  |
| 35       | 24 淮安开发<br>MTN007  | 2024-03-25 |            | 2027-03-26 | 3.00  | 6.50  | 3.05 | 6.23  |
| 36       | 24 淮安开发<br>MTN006  | 2024-03-20 |            | 2027-03-21 | 3.00  | 3.00  | 2.98 | 3.00  |
| 37       | 24 淮安开发<br>MTN005  | 2024-03-18 |            | 2029-03-20 | 5.00  | 3.50  | 3.11 | 3.50  |
| 38       | 24 淮安开发<br>MTN004  | 2024-03-14 |            | 2027-03-18 | 3.00  | 5.00  | 2.89 | 5.00  |

|          |                |            |            |            |      |              |      |             |
|----------|----------------|------------|------------|------------|------|--------------|------|-------------|
| 39       | 24 淮安开发 MTN001 | 2024-01-18 | 2027-01-22 | 2029-01-22 | 5.00 | 2.00         | 3.10 | 2.00        |
| 40       | 26 淮安开发 MTN003 | 2026-07-10 |            | 2029-07-13 | 3.00 | 4.00         | 1.83 | 4.00        |
| 41       | 26 淮安开发 MTN004 | 2026-07-17 |            | 2028-07-20 | 2.00 | 2.00         | 1.68 | 2.00        |
| 债务融资工具小计 |                |            |            |            |      | 94.34        |      | 94.07       |
| 42       | 22 淮开控债 01     | 2022-04-21 |            | 2029-04-22 | 7.00 | 7.00         | 3.94 | 4.20        |
| 43       | 22 淮开控债 02     | 2022-06-29 |            | 2029-06-30 | 7.00 | 10.00        | 3.83 | 6.00        |
| 企业债券小计   |                |            |            |            |      | 17.00        |      | 10.20       |
| 44       | 2025 海外债       | 2025/3/25  | -          | 2028/3/25  | 3.00 | 3（美元）        | 5.3  | 3（美元）       |
| 其他小计     |                |            |            |            |      | 3（美元）        |      | 3（美元）       |
| 合计       |                |            |            |            |      | 200.69+3（美元） |      | 193.62+3 美元 |

发行人合并范围内存量境外债券具体情况如下：

单位：亿元（美元）、年、%

| 序号 | 债券简称               | 债券代码    | 起息日期       | 到期日期       | 当前余额 | 期限   | 发行利率 | 发行场所  | 境外债发行主体与发行人的关系 | 融资费用（宽口径）                                                       |
|----|--------------------|---------|------------|------------|------|------|------|-------|----------------|-----------------------------------------------------------------|
| 1  | HUAHK 5.3 03/25/28 | 5486.HK | 2025-03-25 | 2028-03-25 | 3.00 | 3.00 | 5.30 | 香港联交所 | 境外债发行主体为发行人子公司 | 合计 127.14 万美元，折算年费率为 0.14%（包含承销费、境内及境外律师费、上市费、印刷费及信托费在内的全部融资费用） |

发行人境外债券不存在违约或者延迟支付本息的事实。

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书出具日，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

## 第七节增信情况

本期债券为无担保债券。

## 第八节 税项

本期债券投资者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，本章分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

投资者所应缴纳税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

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

### 一、增值税

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

### 二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法实施条例》及其他相关的法律、法规，一般机构投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。机构应将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

### 三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内，书立应税凭证、进行证券交易的单位或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。

但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。截至本募集说明书之日，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税率的水平。

## 第九节信息披露安排

### 一、发行人承诺（义务履行）

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

### 二、发行人承诺（制度制定）

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

#### （一）信息披露事务原则、管理部门、负责人和职责

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

信息披露义务人披露的信息应当在证券交易所网站及证券交易所认可的其他方式予以披露，且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。公司债券同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。信息披露义务人不得以新闻发布会或者答记者问等形式代替信息披露义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

公司及其董事、审计委员会成员、高级管理人员及其他知情人员在信息披露前，有责任确保将该信息的知情者控制在最小范围内，在披露前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

公司金融管理部为公司信息披露事务的日常管理部门，负责公司信息披露工作。

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长为信息披露工作的第一责任人。分管金融管理部的副总经理担任信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。公司各职能部门和子公司的负责人是其本部门及本公司的信息报告责任人，同时各部门及各子公司应指定专人

作为信息员，负责向信息披露事务负责人报告信息，确保公司信息披露的内容真实、准确、完整、及时且没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

信息披露管理部门承担如下职责：

- 1、负责起草有关信息披露事务的管理制度、工作流程等；
- 2、负责信息披露事务管理，起草、编制公司信息披露文件，保证公司信息披露内容符合监管机构要求；
- 3、汇总各部门和子公司的临时报告，负责公司信息披露相关资料的收集，将应予披露的信息与主承销商、专业法律顾问等相关中介机构进行沟通；
- 4、负责反馈监管机构对所披露信息的审核意见或要求，组织信息披露相关当事人的回复工作；
- 5、负责办理信息披露事务内部审批流程，完成信息披露的申请和对外发布工作；
- 6、负责信息披露文件和资料的管理，妥善记录和保管董事、审计委员会成员和高级管理人员信息披露事务履职情况。

## （二）发行的信息披露

公司发行公司债券，应当根据相关规定于发行前披露以下文件：

- 1、公司报告期内的财务报告及最近一期财务报表；
- 2、募集说明书；
- 3、信用评级报告（如有）；
- 4、监管机构或自律组织要求的其他文件。

公司应当在投资者缴款截止日当日公告债券发行结果。公告内容包括但不限于本期债券的实际发行规模、价格等信息。

## （三）存续期信息披露

在公司债券的存续期内，公司应按以下要求持续披露信息：

- 1、公司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，分别披露上一年度年度报告和本年度中期报告，定期报告的内容与格式应当符合《证券法》等法律法规和交易所其他规定和相关约定的要求。

2、公司的董事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见。公司的审计委员会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。审计委员会成员应当签署书面确认意见。

公司董事、审计委员会成员和高级管理人员无法保证定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，相关人员可以直接披露或者通过受托管理人披露。

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

3、定期报告应当至少记载以下内容：

（1）重要提示、目录、释义；

（2）公司情况；

（3）债券事项；

（4）报告期内重要事项；

（5）财务报告，公司年度财务报告应当由符合法律规定的会计师事务所审计，审计报告应当由会计师事务所和至少两名注册会计师签章。公司应当在年度报告中披露审计报告和财务报告，在中期报告中披露财务报告。法律法规和交易所业务规则规定中期报告需经审计的，公司还应当在中期报告中披露审计报告。

公司无法按时披露定期报告的，应当于前款规定的披露截止时间前，说明未按期披露的原因、应对措施以及预计披露时间等情况。公司披露前款说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

存续期内，公司发生法律法规及交易所业务规则规定可能影响公司偿债能力、债券交易价格或者投资者权益的重大事项的，公司应当于知道或者应当知道相关事项的 2 个交易日内，向交易所提交并披露临时报告，说明相关主体、标的、交易安排或者重大事项的基本情况、事项起因或者背景、相关决策程序（如有）、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

1、生产经营相关的重大事项

（1）公司或者其重要子公司的生产经营状况发生重大不利变化；

（2）公司或者其重要子公司的生产经营外部环境发生下列变化，导致公司生产经营状况出现重大不利变化；

- 1）所在地区或者所属行业的产业政策、竞争格局、融资环境等发生重大变化；
- 2）生产、采购、销售外部环境发生重大不利变化；
- 3）遭遇重大自然灾害；
- 4）其他可能严重影响发行人偿债能力的情形。

（3）公司或者其重要子公司因实施重大投资或者重大资产重组行为导致公司合并范围经营战略、经营模式或者主营业务发生重大变化；

（4）公司或者其子公司因下列原因导致公司发生损失，且预计损失金额超过公司合并报表范围上年末净资产 10%。

- 1）主要对手方资信状况或者偿债意愿发生不利变化，相应债权出现逾期或者预计难以实现；
- 2）资产发生减值；
- 3）公允价值发生变动导致损失；
- 4）主要投资项目预计出现亏损；
- 5）发生安全生产事故或者遭受自然灾害；
- 6）其他可能导致发行人或者其合并报表范围内子公司发生重大损失的情形。

## 2、资产情况重大事项

（1）公司或者其子公司出售转让重要资产；

（2）公司或者其子公司放弃债权、无偿划转或者赠予资产，且单次被处分财产价值超过公司合并报表范围上年末净资产 10%；

（3）公司及其子公司实施（2）规定的行为，且 1 个自然年度内被处分财产价值累计每超过公司合并报表范围上年末净资产 30%；

（4）公司因出售转让股权、对外委托重要子公司的股权、重要子公司股东非同比例增资、重要子公司股权在二级市场被收购等原因，导致丧失对该子公司的实际控制权；

（5）公司或者其子公司的固定资产未达到正常使用年限而报废清理，且单项资产价值占公司合并报表范围上年末净资产 10%以上；

（6）公司或者其子公司的资产被查封、扣押或者冻结，且单项资产受限价值占公司合并报表范围上年末净资产 10%以上或者受限资产对公司生产经营具有重要影响；公司及其子公司的资产被查封、扣押或冻结，且季末资产受限价值合计每新增达到发行人合并报表范围上年末净资产 30%以上；

（7）公司或者其子公司抵押、质押资产，且单项受限资产价值占公司合并报表范围上年末净资产 10%以上；

（8）公司及其子公司抵押、质押资产，且季末抵（质）押资产受限价值合计每新增超过公司合并口径上年末净资产 50%；

（9）公司或者其子公司为公司的公司债券提供抵（质）押担保，且发生担保物灭失、价值同比下降超过 30%或者其他影响担保物价值的风险情况；

（10）公司及其子公司为公司合并报表范围外主体的债务提供担保，1 个自然年度内对同一担保对象实际代偿的金额超过公司合并报表范围上年末净资产 10%。

### 3、债务情况重大事项

（1）公司新增借款且单笔金额超过公司上年末净资产 20%；

（2）公司及其子公司新增借款且季末合计借款余额每新增超过公司合并报表范围上年末净资产 50%；

（3）公司及其子公司承担他人的有息债务，单笔或者 1 个自然年度内累计新增金额每超过公司合并报表范围上年末净资产 10%；

（4）公司或者其子公司对外提供保证担保，或者承担流动性支持、差额补足义务等以自身信用对外提供增信，且单笔金额超过公司合并报表范围上年末净资产 20%，或季末合计未实际承担增信责任的余额每新增超过公司合并报表范围上年末净资产 50%；

（5）公司或者其子公司作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁事项；

（6）公司拟转移公司债券清偿义务；

（7）公司或者其子公司未能清偿到期债务满足交易所规定条件；

（8）公司或者其重要子公司对符合交易所规定条件的有息债务实施债务重组；

（9）公司或者其重要子公司成立债权人委员会。

#### 4、公司治理及资信相关重大事项

- (1) 公司股权、经营权等被委托管理；
- (2) 公司的股权结构发生重大变化；
- (3) 公司的控股股东、实际控制人发生变更；
- (4) 公司或者其重要子公司 1 个自然年度内拟减少注册资本超过其原注册资本 5%；
- (5) 公司或者其重要子公司发生合并或者分立；
- (6) 公司或者其重要子公司出现《公司法》规定的解散事由；
- (7) 公司或者其重要子公司被有权机关决定托管或者接管；
- (8) 公司重要子公司申请破产或者进入破产程序；
- (9) 公司或者其重要子公司涉嫌违法违规被有权机关立案调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或者行政监管措施、市场自律组织作出的公司信用类债券业务相关处分；
- (10) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、审计委员会成员、高级管理人员等涉嫌违法违规被纪检监察机关、司法机关或者其他有权机关调查、采取强制措施；
- (11) 公司或者其重要子公司，公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、审计委员会成员、高级管理人员等存在严重失信行为；
- (12) 公司法定代表人、董事长、总经理，因患病、失去联系、发生意外事故或者其他原因导致无法履行职责；
- (13) 公司在 1 个自然年度内发生董事长、总经理、三分之一以上董事、三分之二以上审计委员会成员变动；
- (14) 公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人；
- (15) 公司董事长、总经理、财务负责人、信息披露事务负责人，被调查、被采取强制措施、发生变更或者因其他原因无法履行职责，且因故未能及时安排继任人员。

#### 5、公司债券其他相关重大事项。

公司应在出现以下情形之日起 2 个工作日内，履行本制度规定的事项的信息披露义务：

- 1、董事会、审计委员会就该重大事项形成决议；

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

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

公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后 2 个交易日内披露原负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、相关职务的过渡期安排、继任人选情况或者相关选聘安排、新任信息披露事务负责人及其联系方式。未按照上述要求确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。如后续确定接任人员，应当在确定接任人员之日后 2 个交易日内披露。

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

公司应当至少于公司债券利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日披露付息或兑付安排情况的公告。

公司债券偿付存在较大不确定性的，公司应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

公司债券未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，公司应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告。

公司债券违约处置期间，公司应当披露违约处置进展及处置方案主要内容。公司在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

若公司无法履行支付利息或兑付本金义务，提请增进机构履行信用增进义务的，公司应当及时披露提请启动信用增进程序的公告。

#### **（四）信息披露流程**

定期报告的传递、申请、审核及披露流程：

1、公司董事长、金融管理部根据定期报告报送要求对定期报告编制工作进行部署，编制公司定期报告草案；

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

3、审计委员会负责审核董事会编制的定期报告，并签发审核意见；

4、金融管理部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权金融管理部依照监管部门的意见，对已经公司董事会和审计委员会审核通过的定期报告进行合理的修订；

5、金融管理部依照监管部门的相关要求，报备定期报告及其相关文件。董事、审计委员会成员、高级管理人员应积极关注定期报告的编制、审议和披露工作的进展情况，出现可能影响定期报告按期披露的情形应立即向公司董事会报告。定期报告披露前，金融管理部应当将定期报告文稿通报董事、审计委员会成员和高级管理人员。

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

公司应当加强宣传性文件的内部管理，防止在宣传性文件中泄漏公司重大信息。

公司重大事件临时报告的传递、申请、审核及披露流程：

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

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

#### **（五）内部信息管理规范**

投资者、中介服务机构、媒体等到公司现场参观、座谈沟通的，由信息披露事务负责人统筹、合理安排，避免参观者有机会获取未公开信息。

公司有关部门应当加强公文传阅和内部宣传渠道（含官网、官方微信、信息刊物等）的管理，防止由此泄露未公开信息。

公司对未公开的信息应采取严格保密措施，严控知情人范围。公司内幕信息知情人包括知悉公司尚未公开的重大信息的机构和个人。信息知情人员应严格按照公司关于内幕信息管理制度的规定进行登记。信息知情人员的范围以登记为准。信息知情人对其获知的未公开的重大信息负有保密义务，不得擅自以任何形式对外披露。

公司董事、审计委员会成员、高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对公司未公开信息负有保密责任，不得以任何方式向任何单位或个人泄露未公开的信息。公司应采取必要的措施（包括但不限于签署保密协议等），在信息公开披露前将信息知情者控制在最小范围内。

公司通过业绩说明会、媒体通气会、路演活动等进行外部沟通时，相关人员应确保互动可控，不得向媒体、投资者提供未公开的信息。

公司有必要进行商务洽谈、对外融资时，因特殊情况需要对外提供内幕信息，应当与对方签署保密协议，防止信息泄露。

投资者、中介服务机构、媒体等到公司现场参观、座谈沟通的，由信息披露事务负责人统筹、合理安排，避免参观。

#### **（六）暂缓、豁免信息披露管理规范**

公司可以豁免披露符合下列条件的信息：

1、被依法认定为国家秘密，根据有关法律法规不得披露或者披露后可能导致危害国家安全的；

2、属于永久性商业秘密，披露后可能损害信息披露义务人或者相关方的合法权益，不披露也不会误导债券投资者或者导致债券市场价格重大变动的。

拟披露的信息存在不确定性或者属于临时性商业秘密，及时披露可能误导投资者或者损害信息披露义务人或相关方的合法权益，公司可以暂缓披露相关信息。

公司审慎确定信息披露暂缓、豁免事项，并应符合下列条件：

- 1、拟暂缓或者豁免披露的信息未泄漏；
- 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。

信息披露相关责任人知悉重大事件发生时，应当立即报告信息披露事务负责人。信息披露事务负责人接到报告后，应立即提出专业意见，根据其性质对其是否属于应暂缓、豁免披露的重大事项做出判断。对属于应暂缓、豁免披露的重大事项，信息披露事务负责人应当负责建立暂缓和豁免披露信息工作台账，登记历次暂缓和豁免披露信息的基本情况，经董事长签字确认后，妥善保管相关材料备查。

暂缓、豁免披露信息不符合本章节前文规定，或者暂缓、豁免披露事由已经消除的，公司应当及时披露相关信息，说明未及时披露的原因、已经履行的决策程序和已经采取的保密措施等情况。

### 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

发行人按《证券法》（2019 年修订）、《管理办法》（2023 年修订）、《受托管理协议》、中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项披露。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。

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

### 五、本期债券还本付息信息披露

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

## 第十节 投资者保护机制

### 一、投资者保护条款

#### （一）资信维持承诺

1、发行人承诺，在本期债券存续期内，不发生如下情形：

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

（2）发行人合并报表范围内的重要子公司被吊销营业执照、申请破产或者依法进入破产程序等可能致发行人偿债能力发生重大不利变化的。

（3）发行人存在重大市场负面传闻未合理澄清的。

（4）发行人预计不能按期支付本期债券的本金或者利息的其他情形。

2、发行人在债券存续期内，出现违反本节“一、投资者保护条款/（1）资信维持承诺”第 1 条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

4、发行人违反资信维持承诺且未在本节“一、投资者保护条款/（1）资信维持承诺”第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照本节“二、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

### 二、救济措施

1、如发行人违反募集说明书中关于投资者保护的资信维持承诺且未能在募集说明书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%以上的债券持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

在 30 个自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

2、债券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、偿债保障措施

为有效维护债券持有人利益，保证本期债券本息按约定偿付，发行人建立了一系列工作机制，包括设立募集资金与偿债保障金专项账户、组建偿付工作小组、建立发行人与债券受托管理人的长效沟通机制、健全风险监管和预警机制及加强信息披露等，形成一套完整的确保本期债券本息按约定偿付的保障体系。

#### （一）设立专门的偿付工作小组

由发行人为本期债券成立专门的偿付工作小组，负责本期债券的偿付工作，自本期债券发行之日起至付息期或兑付结束，工作小组全面负责本期债券利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息期或兑付结束后有关事宜，以保障债券持有人的利益。

#### （二）制定并严格执行资金管理计划

本期债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况安排年度资金，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

#### （三）充分发挥债券受托管理人的作用

本公司按照《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）的要求为债券持有人聘请了债券受托管理人，并订立《债券受托管理协议》。在债券存续期限内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的规定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人提供公司的相关资料，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

#### （四）制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）的要求制定了《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，为保障公司债券本息按时、足额偿付做出了合理的制度安排。

#### （五）严格的信息披露

本期债券存续期内，发生受托管理协议约定的任何重大事项，发行人应当在二个交易日内书面通知受托管理人，并根据受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果。

就重大事项通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、违约情形及认定

以下事件构成本期债券项下的违约事件：

（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（如有）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（如有）且未按持有人要求落实负面救济措施的。

（五）发行人违反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

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

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

（2）协商变更履行方式。如发生“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）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项的，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿（持有人会议决议应明确提前清偿后债券的具体到期日期），但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

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。

### 三、争议解决

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

向深圳仲裁委员会提起仲裁。

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

## 第十二节持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

### 一、总则

1.1 为规范淮安开发控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订本规则。“本次债券”指本次债券项下任意一期债券（如涉及分期发行）；若本次债券不涉及分期发行，“本次债券”指本次债券。

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

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

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

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

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

效，会议的有效性及其决议的效力按照除该持有人外的其他有效出席人数和表决票数确定。

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

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

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

## 二、债券持有人会议的权限范围

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

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

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

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；

e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

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

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

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

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，且可能导致本次债券发生违约的；

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。

2.2.5.发行人提出重大债务重组方案的；

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

### 三、债券持有人会议的筹备

#### （一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举不超过\_\_2\_\_名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

#### （二）议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

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

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行

为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

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

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

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

### 第三节 会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

## 四、债券持有人会议的召开及决议

### （一）债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

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

## （二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

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

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

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

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

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

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### （三）债券持有人会议决议的生效

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

a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；

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、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

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次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

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

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

## 五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

5.1.1 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）；

5.1.2 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；

5.1.3 会议议程；

5.1.4 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规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5.1.5 表决程序（如为分批次表决）；

5.1.6 每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

5.2.1 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；

5.2.2 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

5.2.3 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；

5.2.4 其他需要公告的重要事项。

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

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

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

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

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与

方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

## 六、特别约定

### （一）关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

### （二）简化程序

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

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b.发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

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

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

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

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

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

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

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

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对

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

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

## 七、附则

7.1 本规则自本次债券发行完毕之日起生效。

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

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

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向深圳国际仲裁院提起仲裁。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》的规定履行其职责。

本章仅列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。

### 一、债券受托管理人聘任及受托管理协议签订情况

#### （一）债券受托管理人名称及其基本情况

名称：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：杜秋熳

联系地址：北京市西城区兴盛大街 6 号国信证券大厦三层

电话号码：010-88005220、021-60375466

传真号码：010-88005099

#### （二）《债券受托管理协议》签订情况

发行人已经与国信证券股份有限公司签订《债券受托管理协议》，聘任国信证券股份有限公司担任本次公司债券的债券受托管理人。

#### （三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

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

### 二、《债券受托管理协议》的主要内容

国信证券股份有限公司（以下简称国信证券或受托管理人）接受全体持有人的委托，担任本次债券的受托管理人；发行人同意聘任国信证券，并接受受托管理人的监督。

本次债券受托管理协议的主要内容如下：

#### 第一条定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 “募集说明书”指由发行人签署的淮安开发控股有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书。

1.3 “交易日”指中国证券经营机构的正常营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

1.4 “人民币”指中国的法定货币。

1.5 “生效日”指第 12.1 款规定的日期，本协议将自该日生效并对本协议双方具有约束力。

1.6 “受托管理协议”指本协议以及不时补充或修订本协议的补充协议。

1.7 “债券持有人”或“登记持有人”指在中国证券登记结算有限责任公司或适用法律规定的其他机构托管名册上登记的持有本次债券的投资者。

1.8 “中国证监会”指中国证券监督管理委员会。

1.9 “证券业协会”指中国证券业协会。

1.10 “证券交易所”指上海证券交易所。

#### 第二条受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任国信证券股份有限公司作为本次债券的受托管理人，并同意接受受托管理人的监督。受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

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

受托管理人依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。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，不得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效

决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 本次债券发行期间的代理事项：

向投资者提供有关受托管理人事务的咨询服务。

2.4 债券存续期间的常规代理事项：

2.4.1 召集和主持债券持有人会议；

2.4.2 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；

2.4.3 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判关于本次债券的事项；

2.4.4 按照相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

2.4.5 根据持有人会议决议，代表债券持有人实现担保物权；

2.4.6 根据持有人会议决议，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

2.5 特别授权事项

2.5.1 债券持有人会议授权受托管理人代表本次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、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序时，受托管理人有权根据债券持有人会议的特别授权，全权代表债券持有人处理相关事务，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。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（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用、破产程序费用等）由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

2.5.2 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

2.6 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持

有本次债券，即视为同意受托管理人作为本次债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

### 第三条 发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、审计委员会成员、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、审计委员会成员、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至受托管理人。

3.2 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

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

发行人不得在专项账户中将本次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。在本次债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 发行人应当为本次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。

本次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。

3.5 发行人使用募集资金时，应当书面告知受托管理人。

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

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投

资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

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

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

若本次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，发行人还应当按季度向受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

3.6 本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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

- （一）发行人名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- （三）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；
- （四）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；
- （五）发行人控股股东或者实际控制人变更；
- （六）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；

- （七）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （八）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- （九）发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- （十）发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- （十一）发行人或其债券信用评级发生变化，或者本次债券担保情况发生变更；
- （十二）发行人转移债券清偿义务；
- （十三）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；
- （十四）发行人未能清偿到期债务或进行债务重组；
- （十五）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；
- （十六）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、审计委员会成员、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （十七）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- （十八）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；
- （十九）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；
- （二十）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （二十一）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；
- （二十二）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；
- （二十三）募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- （二十四）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；
- （二十五）发行人拟修改债券持有人会议规则；
- （二十六）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；
- （二十七）发行人拟变更债券募集说明书的约定；

（二十八）其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

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

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

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

3.9 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，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、审计委员会成员、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 发行人在本次债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

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

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

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

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

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

约定的偿债保障措施为：（1）设立专门的偿付工作小组；（2）制定并严

格执行资金管理计划；（3）充分发挥债券受托管理人的作用；（4）制定《债券持有人会议规则》；（5）严格的信息披露。

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

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：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。

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

后续偿债措施可包括但不限于：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。

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

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

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

3.16 发行人应当对受托管理人履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人：王冬阳，联系方式：0517-89080231，负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在三个工作日内通知受托管理人。

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

3.18 在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

3.19 发行人应当根据本协议第 4.21 条的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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

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

#### 第四条受托管理人的职责、权利和义务

4.1 受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照实际工作需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照实际工作需要查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 受托管理人应当督促发行人及其董事、审计委员会成员、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、审计委员会成员、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。

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

（一）就本协议第 3.7 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机

构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

（四）每年对发行人和增信主体进行现场检查；

（五）每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

（六）每年对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

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

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

涉及具体事由的，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，发行人应当给予受托管理人必要的支持。

4.4 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

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

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

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

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，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合同、发票、转账凭证。

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

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

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

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

4.6 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过监管机构认可的方式，向债券投资者披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 受托管理人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

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

4.9 受托管理人应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。

对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 受托管理人预计发行人不能偿还本次债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

因发行人追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、受托管理人申请财产保全措施产生的费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。受托管理人无承担或垫付义务。

4.12 本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

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

4.14 受托管理人应当至少在本次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。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。

4.15 发行人不能偿还本次债券时，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。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

4.16 发行人成立金融机构债权人委员会的，受托管理人有权接受全部或部

分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本次债券持有人权益。

4.17 受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本次债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 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，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于本次债券债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

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。

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

受托管理人在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 受托管理人有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。受托管理报酬为本期债券发行总额的 0.001%/年，由乙方在向甲方划付募集款项之前从募集款项中一次性扣除。

## 第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

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

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）受托管理人履行职责情况；
- （二）发行人的经营与财务状况；
- （三）发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，

说明基本情况及处理结果；

- （五）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （六）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开的情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及受托管理人采取的应对措施。

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

- （一）受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现本协议第 3.7 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

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

## 第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 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：

（一）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经营业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在本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；

（二）针对上述可能产生的利益冲突，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

范发生与本协议项下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；

（三）当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及本协议的约定诚实、勤勉、独立地履行本协议项下的职责，发行人以及本次债券的债券持有人认可受托管理人在为履行本协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（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。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

6.2 受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

6.3 甲乙双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

#### 第七条受托管理人的变更

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

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

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

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新的受托管理协议生效之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 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。

7.4 受托管理人在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订

受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第八条 陈述与保证

8.1 发行人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；
- （二）发行人签署和履行本协议已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程的规定以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 受托管理人保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

- （一）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；
- （二）受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；
- （三）受托管理人签署和履行本协议已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

## 第九条 不可抗力

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

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

## 第十条 违约责任

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

10.2 在本次债券存续期内，以下事件构成本协议项下的违约事件：

10.2.1 在本次债券到期、加速清偿（如适用）或回售（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金。

10.2.2 发行人未能偿付本次债券的到期利息。

10.2.3 发行人不履行或违反《受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本次债券的还本付息义务产生实质或重大影响，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正。

10.2.4 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

10.2.5 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《受托管理协议》或本次债券项下义务的履行变得不合法。

10.2.6 发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的。

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。

10.3 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。

#### 第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可将争议交由深圳国际仲裁院按其规则和程序，在深圳进行仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁的裁决为终局的，对各方均有约束力。

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

#### 第十二条 协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本次债券已成功发行并起息后起生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方

协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本次债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 在下列情况下，本协议终止：

12.3.1 发行人已履行完毕本次债券本息偿付的全部事务；

12.3.2 经债券持有人会议决议更换受托管理人，且与新的受托管理人签订受托管理协议并生效；

12.3.3 本次债券发行未能完成。

### 第十三条通知

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

发行人通讯地址：江苏省淮安经济技术开发区富誉路 3 号

发行人收件人：王冬阳

发行人传真：0517-83711622

受托管理人通讯地址：北京市西城区金融街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

受托管理人收件人：杜秋嫚

受托管理人传真：010-88005099

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

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）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；

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

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

### 第十四条附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转

让其在本协议中的权利或义务。

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

14.3 本协议正本一式陆份，发行人、受托管理人各执壹份，其余肆份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

## 第十四节发行有关机构

### 一、本次债券发行的有关机构

#### （一）发行人

名称：淮安开发控股有限公司

住所：江苏省淮安经济技术开发区富誉路 3 号

法定代表人：徐铁

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：陈诚

电话：0517-83595031

传真：0517-83711622

#### （二）牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人

名称：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：杜秋熡、王潇、马瑞琳

联系地址：北京市西城区兴盛大街 6 号国信证券大厦三层

电话号码：010-88005220、021-60375466

传真号码：010-88005099

#### （三）联席主承销商

名称：国金证券股份有限公司

住所：成都市青羊区东城根上街 95 号

法定代表人：冉云

联系人：邓晴、周造武

联系电话：021-68826021

传真：021-68826800

名称：中国银河证券股份有限公司

住所：北京市丰台区西营街 8 号院 1 号楼 7 至 18 层 101

法定代表人：王晟

联系人：韩占阔、崔佳、徐伟

联系电话：010-80927129

传真：010-80929023

名称：中邮证券有限责任公司

住所：北京市东城区珠市口东大街 17 号

法定代表人：龚启华

联系人：徐志剑

联系电话：010-67017788

传真：010-67017788-9696

邮政编码：100050

#### （四）发行人律师

名称：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 A 座 7 层 9 层 10 层 11 层

负责人：杨晨

经办律师：解宇昊、陈茜

电话：025-87729999

传真：025-87729888

#### （五）财务审计机构

名称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

负责人：黄锦辉

电话：010-85886680

传真：010-85886680

经办会计师：酆云斌、谭冬香、洪烨铭

#### **（六）公司债券登记、托管、结算机构**

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

总经理：周宁

电话：021-38874800

传真：021-58754185

#### **（七）申请挂牌转让的证券交易场所**

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

负责人：邱勇

电话：021-68808888

传真：021-68804868

## **二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系**

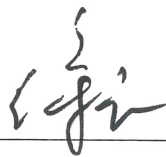
截至本募集说明书签署日，发行人与发行人聘请的与本期发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》、《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：



徐 铁



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



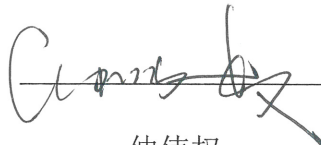
徐 铁



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



仲伟权



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：

  
李 罕



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



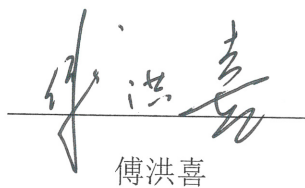
周 泉



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：

  
傅洪喜



淮安开发控股有限公司

2026 年 9 月 1 日

## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



严从乐

淮安开发控股有限公司

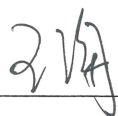
2026年9月1日



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司董事签字：



王海



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



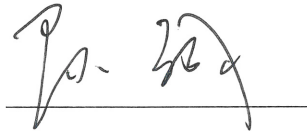
袁 媛



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



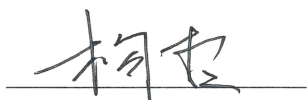
陈 诚



## 发行人全体董事及高级管理人员声明

发行人全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

公司非董事高级管理人员签字：



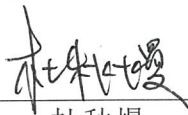
杨 哲

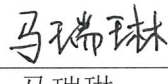


## 主承销商声明

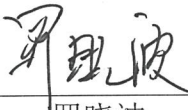
本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

  
杜秋嫒

  
马瑞琳

法定代表人或授权代表（签字）：

  
罗晓波



国信证券股份有限公司

2026 年 9 月 1 日

# 法人授权委托书

2026 字第 547 号

兹授权罗晓波，为我方签订经济合同及办理其它事务代理人，其权限是：签署 1)

代表签署经审批并加盖公司公章的主承销项目申报材料、反馈材料、发行前核查材料、发行相关材料(发行业务约定书等)、承销情况备案文件、销售类材料、存续期材料；2) 代表签署经审批并加盖公司公章的向监管部门提交的低于债券承销报价内部约束的相关材料；3) 代表签署经审批并加盖公司公章的主承项目或参团及分销认购、申购等协议及相关材料；4) 代表签署经审批并加盖公司公章的经公司同意由我部负责的以公司作为发行人发行的各品种债券发行、备案登记(含证券登记及服务协议等)、上市、存续期等材料以及交易所、证监会、行业协会等监管机构要求的其他材料；5) 代表签署经审批并加盖公司公章的主承销项目协议：承销协议、承销费分配比例协议、受托管理协议、账户监管协议、持有人会议规则、承销团协议等；代表签署经审批并加盖公司公章的我司担任主承销商时签订的财务顾问协议、金融服务协议；代表签署经审批并加盖公司公章的我司不担任主承销商时签订的销售服务(顾问)协议，以及限于我司收费的财务顾问协议、金融服务协议；代表签署经审批并加盖公司公章的企业资产证券化产品的代理销售协议；代表签署经审批并加盖公司公章的地方政府债、政策性金融债承销协议；代表签署经审批并加盖公司公章的经公司同意由我部负责的以公司作为发行人发行的各品种债券相关协议(承销协议、承销协议补充协议、受托管理协议、持有人会议规则等)。

授权单位：

(盖章)

有效期限：至 2026 年 12 月 31 日

附：代理人性别：

年龄：

职务：

法定代表人：

(签名或盖章)

签发日期：2026 年 07 月 01 日

## 法定代表人证明书

张纳沙 同志，现任我单位 董事长 职务，为法定代表人，特此证明。

## 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）： 邓晴  
邓晴

法定代表人或授权代表（签字）： 冉云  
冉云

国金证券股份有限公司（盖章）



2026 年 9 月 1 日



## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

韩占阔

韩占阔

崔佳

崔佳

法定代表人或授权代表（签字）：

王晟

王晟

中国银河证券股份有限公司（盖章）



2026 年 9 月 1 日

## 主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

徐志剑

徐志剑

叶星星

叶星星

法定代表人或授权代表（签字）：

陈桂平

陈桂平

中邮证券有限责任公司（盖章）



2026年9月1日



## 中邮证券有限责任公司法定代表人职务授权书

授权人：龚启华

被授权人：陈桂平

身份证号码：370728197404183094

### 一、授权事项

授权人在此授权被授权人对其所分管的投资银行事业部依照公司规定履行完毕审批决策流程的事项（除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人人名章情形之外），有权审批并代表本公司签署如下合同、文书及文件：

#### （一）股权业务相关协议

- 1、保密协议、保密承诺函、合作框架协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、上市辅导协议；
- 4、承销协议；
- 5、承销团协议；
- 6、保荐协议；
- 7、资金监管协议；
- 8、律师见证协议；
- 9、持续督导协议；
- 10、上市服务协议；
- 11、开展股权融资业务中涉及的其他协议；



12、上述协议的补充协议、解除协议/终止协议。

(二) 债权业务（包含资产证券化业务）相关协议

- 1、保密协议、保密承诺函、合作框架协议；
- 2、承销协议、合作协议、销售协议；
- 3、承销团协议；
- 4、资金监管协议；
- 5、收入归集协议、差额补偿协议；
- 6、分销协议；
- 7、定向发行协议；
- 8、担保协议；
- 9、信托协议或者担保及信托协议（仅针对可交换债）；
- 10、受托管理协议、持有人会议规则；
- 11、基础资产买卖协议；
- 12、服务协议；
- 13、托管协议；
- 14、认购协议；
- 15、开展债务融资业务中涉及的其他协议；
- 16、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

(三) 新三板业务相关协议

- 1、保密协议、保密承诺函、合作框架协议；
- 2、财务顾问协议；
- 3、推荐挂牌并持续督导协议；
- 4、持续督导协议；

- 5、资金监管协议；
- 6、承销协议；
- 7、委托股票转让协议；
- 8、开展新三板推荐挂牌及持续督导业务中涉及的其他协议；
- 9、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

#### （四）财务顾问业务相关协议

- 1、财务顾问协议（包括一般财务顾问协议、并购重组项目收购方财务顾问协议等）；
- 2、独立财务顾问协议（重大资产重组）；
- 3、独立财务顾问及主承销协议；
- 4、代理推广协议或内容实质为代理推广协议的各类协议；
- 5、开展财务顾问业务中涉及的其他协议；
- 6、上述协议的补充协议或解除协议/终止协议。

#### （五）项目投标文件

#### （六）其他文件

投资银行事业部报送监管机构的各类项目申报文件（保荐业务类除外）等。

#### （七）投资银行事业部日常商品服务采购类协议。

二、除投标文件签署事项可转授权一次外，其他事项不得转授权

#### 三、授权使用条件

1、被授权人行使本件授权事项的具体审批权限及行权要求，应受本公司相关规章之规限，按照本公司有关规章制度和文件执行；

2、被授权人应当按照授权范围和权限行事，并应授权人的要求

说明或报告有关文件的签署情况及有关事项的办理情况；

3、被授权人应当在授权范围内尽职履行职责，有效地维护本公司的合法权益。

#### 四、授权期限

自本授权书签发之日起至 年 月 日（或下发新的授权文件时）止。

本授权书有效期内，若投行子公司成立，授权另行安排。

#### 五、授权调整

发生《中邮证券有限责任公司授权管理办法》第 6.3 条所列情形时，授权人可以根据需要调整、撤销部分授权或中止全部授权。

#### 六、责任承担

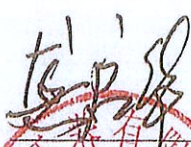
被授权人依本件授权所为民事法律行为，其法律后果由授权人承担。

被授权人超越授权所为民事法律行为，其法律后果由被授权人承担。

#### 七、授权文本及生效

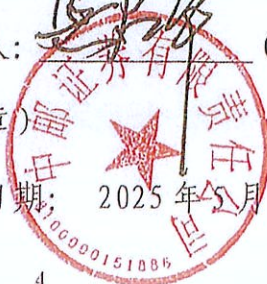
本授权书一式叁份。经公司法定代表人签字并加盖公司印章后生效。

特此授权

授权人：  （法定代表人签字）

（盖章）

签发日期： 2025 年 5 月 27 日



## 发行人律师声明

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

经办律师(签字):

  
解宇昊

  
陈茜

律师事务所负责人(签字):

  
庞正忠



2026年9月1日

## 审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《淮安开发控股有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第四期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的利安达审字[2025]第 0600 号、利安达审字[2026]第 0600 号报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



谭冬香



洪烨铭

会计师事务所负责人（签字）：



黄锦辉

利安达会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年 9 月 1 日

## 第十六节备查文件

### 一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）发行人最近两年经审计的财务报告，最近一期财务报告或会计报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所本次债券挂牌转让无异议函；
- （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。

### 二、查询地址

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

（一）**发行人：淮安开发控股有限公司**

联系地址：淮安市清江浦区经济开发区富誉路3号

联系人：陈诚

联系电话：0517-83595031

传真：0517-83711622

（二）**牵头主承销商/受托管理人：国信证券股份有限公司**

联系地址：北京市西城区兴盛大街6号国信证券大厦三层

联系人：杜秋熳、王潇、马瑞琳

联系电话：010-88005220、021-60375466

传真：010-88005099

（三）**上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）**

### 三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。