

江苏众安建设投资（集团）有限公司
2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
募集说明书

注册金额	不超过 3.90 亿元
发行金额	不超过 2.00 亿元
发行人	江苏众安建设投资（集团）有限公司
增信情况	本期债券由宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保
发行人主体评级	AA
本期债券信用等级	无
主体信用评级机构	中证鹏元资信评估股份有限公司

主承销商/受托管理人/簿记管理人：天风证券股份有限公司



募集说明书签署日期：2026 年 9 月 18 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对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。

中国证监会、上海证券交易所对债券发行的注册或审核，不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

目录

重大事项提示.....	7
一、与发行人相关的重大事项.....	7
二、与本期债券相关的重大事项.....	9
第一章 释义.....	11
第二章 风险提示与说明.....	13
一、与发行人相关的风险.....	13
二、与本期债券相关的风险.....	19
第三章 发行条款.....	22
一、本期债券的基本发行条款.....	22
二、本期债券特殊发行条款.....	23
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	24
第四章 募集资金运用.....	26
一、本期债券的募集资金规模.....	26
二、本期债券募集资金使用计划.....	26
三、募集资金的现金管理.....	26
四、募集资金专项账户管理安排.....	26
五、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	31
六、发行人对募集资金用途的承诺.....	31
七、前次募集资金使用情况.....	32
第五章 发行人基本情况.....	33
一、发行人概况.....	33
二、发行人历史沿革.....	33
三、发行人控股股东及实际控制人.....	35
四、发行人独立性.....	37
五、发行人重要权益投资情况.....	38
六、发行人治理结构及组织结构.....	41
七、发行人董事、高级管理人员和员工情况.....	46
八、发行人主营业务情况.....	50

九、发行人所在行业状况、行业地位和竞争优势.....	58
第六章 发行人主要财务状况.....	64
一、财务报告基本情况.....	64
二、发行人重大会计科目分析.....	74
三、发行人关联交易情况.....	95
四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项.....	99
五、发行人受限资产情况.....	103
六、投资控股型架构相关情况.....	103
七、城建类企业相关情况.....	104
第七章 发行人资信状况.....	106
一、信用评级情况.....	106
二、银行授信情况.....	106
三、报告期内是否有债务违约记录.....	108
四、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....	108
第八章 增信情况.....	110
一、担保人资信情况.....	110
二、《担保函》主要内容.....	111
三、发行人承诺.....	114
第九章 税项.....	116
一、增值税.....	116
二、所得税.....	116
三、印花税.....	116
第十章 信息披露.....	117
一、发行人承诺履行信息披露义务.....	117
二、发行人承诺制定信息披露事务管理制度.....	117
三、本期债券存续期内定期信息披露安排.....	124
四、本期债券存续期内重大事项披露.....	124
五、本期债券还本付息信息披露.....	124
第十一章 投资者保护机制.....	125
一、发行人偿债保障措施承诺.....	125

二、发行人行为限制承诺.....	125
三、资信维持承诺.....	126
四、交叉保护承诺.....	127
五、救济措施.....	127
第十二章 违约事项及纠纷解决机制.....	129
一、违约情形及认定.....	129
二、违约责任及免除.....	129
三、纠纷解决机制.....	130
第十三章 债券持有人会议规则.....	131
一、总则.....	131
二、债券持有人会议的权限范围.....	132
三、债券持有人会议的筹备.....	134
四、债券持有人会议的召开及决议.....	138
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实.....	142
六、特别约定.....	144
七、附则.....	146
第十四章 受托管理人.....	147
一、债券受托管理人基本情况.....	147
二、债券受托管理人的聘任情况，与发行人是否有利害关系.....	147
三、发行人的权利和义务.....	147
四、债券受托管理人的职责、权利和义务.....	154
五、受托管理事务报告.....	159
六、利益冲突的风险防范机制.....	160
七、债券受托管理人的变更.....	161
八、违约责任.....	162
九、法律适用和争议解决.....	165
第十五章 发行有关机构.....	166
一、发行人.....	166
二、主承销商、受托管理人、簿记管理人.....	166
三、律师事务所.....	166

四、会计师事务所.....	166
五、登记、托管、结算机构.....	167
六、挂牌转让的证券交易场所.....	167
第十六章 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明.....	168
发行人声明.....	169
发行人全体董事、高级管理人员声明.....	170
主承销商声明.....	179
发行人律师声明.....	180
审计机构声明.....	181
审计机构声明.....	182
第十七章 备查文件和查询地址.....	183
一、备查文件.....	183
二、查询地址.....	183

重大事项提示

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

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.69%、68.52%和 68.14%，资产负债率整体偏高。随着公司业务规模的扩张，为满足发行人的资金需求，未来公司的负债规模可能进一步扩大，资产负债率可能进一步上升，使公司面临一定的偿债风险。

（二）报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 225,513.28 万元、171,050.78 万元和 169,143.81 万元，占总资产的比重分别为 9.34%、6.99%和 6.57%。发行人应收账款主要债务人为主要为宿迁市宿城区政府单位及宿迁市国有企业。极端情况下，若宿迁市宿城区财政局出现严重的财政收支不平衡状况，将会影响其与发行人的工程结算，造成应收账款回收风险。

（三）发行人所处行业主要为城市基础设施建设行业，其行业特点是项目投资数额大，期限长，短期偿债能力较弱。虽然发行人与各大金融机构建立了良好的合作关系，融资渠道通畅，但发行人所建项目资金回收期较长。报告期各期末，发行人流动负债规模分别为 1,018,271.96 万元、906,107.21 万元和 985,099.78 万元，占负债总额规模的比例分别为 60.49%、54.05%和 56.14%，占比相对较高。因此，发行人短期偿债压力相对较大，可能存在一定的流动性风险。

（四）近年来，随着发行人业务增长，发行人外部融资金额较大，发行人有息负债逐年增长。报告期各期末，发行人有息负债分别为 943,383.34 万元、1,062,758.87 万元和 1,039,156.55 万元。发行人有息负债整体处于较高水平，还本付息压力增大的风险。

（五）截至 2025 年末，发行人使用权受限资产合计 432,724.14 万元，占 2025 年末总资产的比例为 17.69%。公司受限资产金额较大，会对发行人的偿债能力产生一定影响。

（六）截至 2025 年末，公司对外担保金额 760,384.53 万元，占 2025 年末合并口径净资产的 98.73%。虽然被担保对象主要为宿迁市内国有企业或单位，偿

债能力较强，担保风险较低。但若发行人对外担保发生逾期等不利情况，将对本期债券偿付将存在一定不利影响。

（七）报告期内，发行人的毛利率分别是 12.76%、10.57%和 13.30%。由于发行人所承建施工工程项目的毛利率水平存在差异，且会受到项目竣工结算时间不同的影响，发行人存在盈利能力波动的风险。

（八）截至 2026 年 3 月末，发行人在各金融机构共取得授信总额 133.04 亿元，未使用授信余额为 32.38 亿元。如果监管机构对平台及类平台企业的政策持续收紧，发行人从银行提用贷款将越加困难，未来如果银行授信减少或贷款提用困难，可能对公司的正常经营产生不利影响。

（九）报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,484,968.17 万元、1,570,749.16 万元和 1,643,768.12 万元，占总资产比重分别为 61.48%、64.20%和 63.84%，规模较大。发行人存货主要为土地资产及开发成本。尽管发行人拥有较为通畅的融资渠道，但如遇市场条件变化及其他极端情况，存货无法快速变现，则存在一定短期流动性风险。

（十）报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 238,024.12 万元、155,258.70 万元和 216,749.76 万元，规模较大，主要为与政府往来款、工程暂垫款、保证金等，尽管坏账风险较小，但若出现区域经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等情况，部分其他应收款也存在一定的回收风险，且较长的其他应收款回收期加大了发行人的资金周转压力。

（十一）报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营活动现金流入的比例分别为 71.36%、75.74%和 89.24%。发行人存在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情形，主要系发行人与当地国有企业、政府单位的往来款金额较大所致。如果将来发行人的经营活动现金流构成无法得到改善，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

（十二）报告期内，发行人投资活动现金流净额分别为-35,026.21 万元、698.75 万元和-19,046.98 万元，2024 年度和 2026 年 1-3 月为负。发行人基础设施建设项目、回迁安置房建设项目建设均需先行垫付建设资金，建成后由政府分期回购，导致项目前期资金投入量较大，且回款周期较长，目前，发行人尚存较多的在建项目，预计未来投资支出仍然较大。在未来可能给发行人带来一定的资金压力，并对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

（十三）报告期内，发行人筹资性现金净流量分别为-66,491.53 万元、-36,042.60 万元和-41,217.22 万元，最近两年筹资活动现金流量净额持续为负。如果未来融资政策收紧或市场环境变化，导致发行人筹资活动现金流入减少，发行人可能面临短期偿债压力，可能存在一定流动性风险。

（十四）发行人已于 2026 年 8 月 28 日在公开市场披露了公司未经审计的 2026 年半年度财务报告。根据发行人 2026 年半年度财务报告，发行人总资产、总负债、净资产、营业收入、净利润等主要财务数据和财务指标情况如下：

单位：亿元、%

项目	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
总资产	250.36	244.67
总负债	168.33	167.65
所有者权益	82.03	77.02
流动比率	2.22	2.30
速动比率	0.51	0.57
资产负债率	67.24	68.52
项目	2026 年 1-6 月	2025 年 1-6 月
营业收入	5.29	6.04
净利润	0.12	0.10
经营活动产生的现金流量净额	0.00	-4.35
投资活动产生的现金流量净额	-0.64	0.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2.02	10.25

发行人 2026 年半年度未经审计的财务报告索引如下：

https://www.shclearing.com.cn/xxpl/cwbg/bnb/202608/t20260828_1855597.html。

截至本募集说明书签署之日，发行人生产经营情况正常，不存在影响公司持续发展的重大不利变化，不存在影响公司经营或者偿债能力的其他不利变化。发行人符合法定挂牌转让条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）本期债券的交易场所为上海证券交易所，本期债券将面向专业投资者以非公开方式发行。本期债券发行结束后，公司将积极申请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，公司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。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，公司亦无法保证本期债券在交易所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（二）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本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购或购买或通过其他合法方式取得本期债券之行为均视为同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

（三）本期债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本期债券无评级。资信评级机构对发行人的信用评级并不代表资信评级机构对本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

（四）凡通过认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书规定的《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》等对本期债券各项权利和义务的约定。

第一章 释义

在本募集说明书中除非文意另有所指，下列词语具有以下含义：

发行人、公司、本公司	指	江苏众安建设投资（集团）有限公司
本次债券、本次公司债券、本次非公开发行债券	指	总额不超过人民币3.90亿元（含3.90亿元）的江苏众安建设投资（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	总额不超过人民币2.00亿元（含2.00亿元）的江苏众安建设投资（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本期债券的非公开发行
上交所、交易所	指	上海证券交易所
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、天风证券	指	天风证券股份有限公司
审计机构、会计师	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	江苏致邦律师事务所
担保人、保证人	指	宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
股东	指	江苏众安建设投资（集团）有限公司股东、江苏宿城国有资产经营管理有限公司
董事	指	江苏众安建设投资（集团）有限公司的董事
《募集说明书》	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券制作的《江苏众安建设投资（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《江苏众安建设投资（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护本期债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《江苏众安建设投资（集团）有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《担保函》	指	《宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司债券偿付保证担保函》
《担保协议》	指	《宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司与江苏众安建设投资（集团）有限公司之担保协议》
《公司章程》	指	《江苏众安建设投资（集团）有限公司章程》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》

《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《备案管理办法》	指	《非公开发行公司债券备案管理办法》
《挂牌转让规则》	指	《上海证券交易所非公开发行公司债券挂牌转让规则》
最近两年及一期、报告期	指	2024年、2025年和2026年1-3月
最近两年及一期末、报告期末	指	2024年末、2025年末和2026年3月末
交易日	指	除周六、周日或中国法定节假日之外中国商业银行、上海证券交易所与中国证券登记结算有限责任公司同时营业的任何一天。
工作日/日	指	每周一至周五，不含中国法定节假日。
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元

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

第二章 风险提示与说明

投资人购买本期债券，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债券依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。如发行人未能兑付或者未能及时、足额兑付，主承销商与承销团成员不承担兑付义务及任何连带责任。投资者在评价和认购本期债券时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款回收风险

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 225,513.28 万元、171,050.78 万元和 169,143.81 万元，占总资产的比重分别为 9.34%、6.99%和 6.57%。发行人应收账款主要债务人为主要为宿迁市宿城区政府单位及宿迁市国有企业。极端情况下，若宿迁市宿城区财政局出现严重的财政收支不平衡状况，将会影响其与发行人的工程结算，造成应收账款回收风险。

2、短期偿债压力较大的风险

发行人所处行业主要为城市基础设施建设行业，其行业特点是项目投资数额大，期限长，短期偿债能力较弱。虽然发行人与各大金融机构建立了良好的合作关系，融资渠道通畅，但发行人所建项目资金回收期较长。报告期各期末，发行人流动负债规模分别为 1,018,271.96 万元、906,107.21 万元和 985,099.78 万元，占负债总额规模的比例分别为 60.49%、54.05%和 56.14%，占比相对较高。因此，发行人短期偿债压力相对较大，可能存在一定的流动性风险。

3、有息负债较高的风险

近年来，随着发行人业务增长，发行人外部融资金额较大，发行人有息负债逐年增长。报告期各期末，发行人有息负债分别为 943,383.34 万元、1,062,758.87 万元和 1,039,156.55 万元。发行人有息负债整体处于较高水平，还本付息压力增大的风险。

4、受限资产规模较大风险

截至 2025 年末，发行人使用权受限资产合计 432,724.14 万元，占 2025 年末总资产的比例为 17.69%。公司受限资产金额较大，会对发行人的偿债能力产生一定影响。

5、对外担保规模较大风险

截至 2025 年末，公司对外担保金额 760,384.53 万元，占 2025 年末合并口径净资产的 98.73%。虽然被担保对象主要为宿迁市内国有企业或单位，偿债能力较强，担保风险较低。但若发行人对外担保发生逾期等不利情况，将对本期债券偿付将存在一定不利影响。

6、盈利能力波动风险

报告期内，发行人的毛利率分别是 12.76%、10.57%和 13.30%。由于发行人所承建施工工程项目的毛利率水平存在差异，且会受到项目竣工结算时间不同的影响，发行人存在盈利能力波动的风险。

7、未使用授信余额较小风险

截至 2026 年 3 月末，发行人在各金融机构共取得授信总额 133.04 亿元，未使用授信余额为 32.38 亿元。如果监管机构对平台及类平台企业的政策持续收紧，发行人从银行提用贷款将越加困难，未来如果银行授信减少或贷款提用困难，可能对公司的正常经营产生不利影响。

8、存货规模较大的风险

报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,484,968.17 万元、1,570,749.16 万元和 1,643,768.12 万元，占总资产比重分别为 61.48%、64.20%和 63.84%，规模较大。发行人存货主要为土地资产及开发成本。尽管发行人拥有较为通畅的融资渠道，但如遇市场条件变化及其他极端情况，存货无法快速变现，则存在一定短期流动性风险。

9、其他应收款回收风险

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 238,024.12 万元、155,258.70 万元和 216,749.76 万元，规模较大，主要为与政府往来款、工程暂垫款、保证金等，尽管坏账风险较小，但若出现区域经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等情况，部分其他应收款也存在一定的回收风险，且较长的其他应收款回收期加大了发行人的资金周转压力。

10、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

报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占经营活动现金流入的比例分别为 71.36%、75.74%和 89.24%。发行人存在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情形，主要系发行人与当地国有企业、政府单位的往来款金额较大所致。如果将来发行人的经营活动现金流构成无法得到改善，可能会对发行人的偿债能力产生不利影响。

11、投资活动现金流出较大风险

报告期内，发行人投资活动现金流净额分别为-35,026.21 万元、698.75 万元和-19,046.98 万元，2024 年度和 2026 年 1-3 月为负。发行人基础设施建设项目、回迁安置房建设项目建设均需先行垫付建设资金，建成后由政府分期回购，导致项目前期资金投入量较大，且回款周期较长，目前，发行人尚存较多的在建项目，预计未来投资支出仍然较大。在未来可能给发行人带来一定的资金压力，并对发行人的盈利能力和偿债水平造成一定影响。

12、筹资活动现金流量净额波动较大的风险

报告期内，发行人筹资性现金净流量分别为-66,491.53 万元、-36,042.60 万元和-41,217.22 万元，最近两年筹资活动现金流量净额持续为负。如果未来融资政策收紧或市场环境变化，导致发行人筹资活动现金流入减少，发行人可能面临短期偿债压力，可能存在一定流动性风险。

13、速动比率较低的风险

报告期各期末，发行人速动比率分别为 0.53、0.57 和 0.58，整体处于较低水平。虽然目前发行人资产流动性相对较好，但如遇市场条件变化及其他极端情况，发行人可能面临短期偿债压力、资金周转困难及流动性风险，进而对本期债券的本息按时足额兑付产生不利影响。

（二）经营风险

1、行业风险

发行人主营业务为保障房、商品房建设业务、委托代建业务和建筑服务业务。这些业务会受到经济周期和政府调控政策的影响。如果出现经济增长速度放缓、

停滞或衰退，以及政府相关政策发生改变，将可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

2、项目建设风险

发行人承建的项目建设周期较长，在项目建设期间，可能遇到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压力，从而可能导致项目延迟交付，影响项目进展。此外发行人的在建项目均已通过有权部门审批，且项目管理与推进情况良好，但未来在建项目的建设进度、后续资金保障、项目实施效果等仍有一定的不确定性。如果在项目的建设过程中出现原材料价格上涨以及劳动力成本上升、恶劣的自然地理条件影响施工等重大问题，则有可能出现项目实际投资超出预算以及施工期延长的情况，将会影响项目的按期竣工和投入运营，并对项目收益的实现产生不利影响。

3、客户集中风险

发行人目前业务主要集中在宿迁市，地域性较强，给发行人未来发展带来一定的制约。发行人业务得以快速发展的原因在于宿迁市近年来经济的快速发展和城镇化的推进。但从另一方面看，若宿迁市的城市规划和未来的发展方向发生变化，而发行人不能根据所处区域未来规划及时调整自身各板块业务的发展规划，有可能对发行人的经营业绩构成不利的影响。

（三）管理风险

1、对下属公司管理风险

发行人属于投资控股型企业，主要经营收入源自子公司。公司成立以来不断加强制度建设，强化内控管理。发行人完善了分级授权体系，总公司对于子公司的财务、人事、项目均具有较强的指导能力和管理能力。但是随着子公司数量逐步增多，项目规模亦不断扩大，这对内部控制制度的有效性提出了越来越高的要求，如发行人不能进一步理顺内部管理流程，提高内部管理效率，随着发行人经营范围的进一步扩大，项目的进一步增加，可能引发内控管理效率降低的风险，进而导致发行人发展战略难以顺利实施。

2、投融资管理风险

发行人运营业务具有投入资金量大、投资周期长、成本收回慢的特点，自成立以来发行人主要依靠银行融资、信托融资和债券融资等进行项目投资。由

于银行融资容易受到国家宏观调控和银行贷款规模控制的影响，给发行人未来的投融资管理能力带来了一定的挑战，本期债券的发行将有利于拓宽发行人的资金渠道，降低对单一渠道的依赖性。但从整体上看，发行人的资金需求量较大，弹性不强，如果在投融资额度、时点上管理失误，未能把握投融资节奏，可能引起投融资管理风险。

3、在建工程管理风险

发行人有多个项目同时开工建设，涉及的范围较广、人员较多，这对发行人统筹管理能力、资金调配能力、工程管理能力等提出了较高的要求，如发行人不能继续理顺工作流程、强化工程管理，将可能因管理不到位而影响工程进度，发行人存在在建工程管理风险。

4、关联交易风险

发行人与控股股东、同一实际控制人所属企业、下属子公司及合作经营企业等关联方存在资金往来和关联担保。其中资金往来以其他应收款和其他应付款的形式体现。尽管发行人与关联方之间的关联交易以公平、公正的市场原则进行定价，但较多的关联交易可能降低发行人的竞争能力和独立性，使其在经营和融资上依赖关联方，导致一定的关联交易风险。

（四）政策风险

1、国家产业政策变动的风险

发行人所在宿城区内经济增长速度受国家宏观调控政策、产业政策、投融资政策等影响较大。发行人主要从事区域内基础设施和安置房的建设等，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持力度、公用事业收费标准调整等方面的变化将会在一定程度上影响发行人的正常经营活动，从而影响发行人的盈利能力。

2、房地产政策变化的风险

自 2011 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，中央政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利息及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时在上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、

财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》、《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等，上述政策的出台，在一定程度上改变了房地产市场的供求状况。如果未来政府推出房地产税收政策或其他调控政策，必将进一步给房地产市场带来不确定性。

3、土地政策变化的风险

2009 年底以来，国家出台了一系列如打击囤地、增加保障性住房用地等土地政策。2009 年 12 月，财政部、国土资源部等五部委出台《进一步加强土地出让收支管理的通知》，要求房企拿地首付不低于 50%；2010 年 1 月，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%；2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和中国银行业监督管理委员会联合下发《关于加强土地储备与融资管理的通知》；2013 年 6 月，国土资源部办公厅发出《关于建立土地利用动态巡查制度加强建设用地供后开发利用全程监管的通知》等。这一系列政策，主要体现实行严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，加快推进征地改革制度，依法进行土地征收，加大保障房建设用地供应力度，规范土地储备融资行为，加强建设用地供后监管等方面。

发行人涉及安置房和配套设施建设业务，土地政策的变化会直接影响到发行人开发经营活动。2010 年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应。如果发行人没有充足的土地储备，不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的影响。

4、基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事宿迁市宿城区基础设施的建设投资，受到国家和地方基础设施建设业务政策的支持。在我国国民经济的不同发展阶段，国家和地方的基础设施建设业务政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策、产业政策、物价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确定性影响。

2010 年 5 月，国务院发布的《关于鼓励和引导民间投资健康发展的若干意见》（以下称为“《意见》”）明确界定政府投资范围。《意见》中提出“对于可以实行市场化运作的基础设施、市政工程和其他公共服务领域，应鼓励和支持民间资本进入”。城市基础设施建设作为发行人工程代建的主营业务，具有一定的地方垄断性质。而《意见》里指出“具备条件的市政公用事业项目可以采取市场化的经营方式，向民间资本转让产权或经营权”。因此，随着市场的逐步开放，发行人城市基础设施建设业务可能受到多元化资本特别是民间资本的冲击，经营面临的市场竞争可能会有所加大。发行人面临一定的城市基础设施产业政策风险，可能对企业的生产经营产生一定的影响。

5、政府补贴政策变动风险

发行人在开发建设过程中的迅速发展客观上离不开宿迁市宿城区政府的大力支持。发行人近年来一直在产业政策、环保政策、税收政策上享受政府支持。随着国家对城市基础设施建设、对房地产市场和土地政策的宏观调控，如果未来地方政府补贴政策发生变化，将对发行人的盈利情况与现金流产生不利的影响。

二、与本期债券相关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、货币政策、资金供求关系以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感型投资品种，市场利率变动将直接影响债券的投资价值。由于本期非公开发行债券在存续期采用固定利率，未来市场利率波动将使投资者持有的本期非公开发行债券收益水平具有不确定性。

（二）流动性风险

本期债券拟在上交所申请转让服务，专业投资者可通过上交所固定收益证券平台进行债券转让。本期债券发行结束后，公司将积极申请本期债券在上交所的转让服务。非公开发行债券市场交易的活跃程度受到投资者认可度、宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司无法保证本期债券在交易所申请转让服务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。对导

致非公开发行债券投资者超过 200 人的转让，上海证券交易所将不予确认。投资对象和范围的局限性可能对本期债券流动性造成一定影响。

（三）偿付风险

发行人目前财务状况良好，现金流充裕，金融机构授信充足，具有较强的偿付能力。在本期债券存续期内，如果发行人的经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，发行人不能从预期的还款来源获得足够资金，可能影响本期债券本息的按期足额偿付。

（四）本期债券安排所特有的风险

尽管公司已根据实际情况拟定多项偿债保障措施，以控制和降低本期债券的还本付息风险，但是在本期债券存续期间，可能由于不可抗力因素（如政策、法律法规的变化等）导致目前拟定的偿债保障措施无法得到有效履行，例如由于公司生产经营状况发生变化，本期债券偿债保障金专项账户不能从预期的资金来源获得足够资金，进而影响本期债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前整体经营情况良好，具有良好的流动性和较强的盈利能力及获取现金能力。报告期内，发行人不存在银行贷款延期偿付及债券本息偿付违约的情况，与主要客户发生业务往来时未曾有任何严重违约。

在未来的业务经营过程中，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。但是，由于宏观经济的周期性波动和行业自身的运行特点，在本期债券存续期内，如果发生不可控的市场环境变化，发行人可能不能获得足额资金，从而影响其偿还到期债务本息，将可能导致本期债券投资者面临发行人的资信风险。

（六）评级风险

经中证鹏元资信评估股份有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券未安排信用评级。资信评级机构对公司的信用评级并不代表资信评级机构对发行人或本期债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对发行人或本期债券的投资价值做出了任何判断。在本期债券存续期间，若出现任

何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，资信评级机构或将调低发行人信用等级或债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

第三章 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

- 1、发行人全称：江苏众安建设投资（集团）有限公司。
- 2、债券名称：江苏众安建设投资（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）。
- 3、注册文件：发行人于 2026 年 4 月 28 日获上海证券交易所出具的《关于对江苏众安建设投资（集团）有限公司非公开发行公司债券挂牌转让无异议的函》（上证函【2026】1541 号），发行规模为不超过 3.90 亿元（含 3.90 亿元）。
- 4、发行金额：本期债券发行规模为不超过 2.00 亿元（含 2.00 亿元）。
- 5、债券期限：本期债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。
- 6、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。
- 7、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。
- 8、发行对象：本期债券面向具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合《公司债券发行与交易管理办法》相关规定的专业机构投资者非公开发行。发行对象不超过 200 名。
- 9、发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。
- 10、承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。
- 11、起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 10 月 14 日。
- 12、付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。
- 13、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。
- 14、付息日期：本期债券的付息日为 2027 年至 2031 年间每年的 10 月 14 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券的付息日为 2027 年至 2029 年间每年的 10 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）

15、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。

16、兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

17、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。

18、本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2031 年 10 月 14 日。如投资者行使回售选择权，则本期债券的兑付日期为 2029 年 10 月 14 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

19、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。

20、增信措施：本期债券由宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

21、信用评级机构及信用评级结果：经中证鹏元评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本期债券未评级。具体信用评级情况详见“第七章 发行人资信状况”。

22、募集资金用途：本期债券募集资金全部用于偿还公司到期公司债券本金。具体募集资金用途详见“第四章 募集资金运用”。

23、质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

二、本期债券特殊发行条款

（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 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。

发行人将于本期债券存续期内第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日，在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告，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。若发行人未行使调整票面利率选择权则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）投资者回售选择权

发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告日起 3 个工作日内进行登记。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1、发行公告日：2026 年 9 月 29 日。
- 2、簿记建档日：2026 年 10 月 12 日。
- 3、发行首日：2026 年 10 月 13 日。
- 4、发行期限：2026 年 10 月 13 日至 2026 年 10 月 14 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期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）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3、本期债券发行结束后，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）本期债券发行、缴款等安排

详见本期债券“发行公告”。

（五）投资者承诺

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

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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，投资者同意并接受该种安排。

第四章 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会及股东审议通过，并获得上海证券交易所出具的“上证函【2026】1541 号”无异议函，本次债券发行规模为不超过 3.90 亿元（含 3.90 亿元），采用分期发行。本期债券为本次债券项下的第二期发行债券，发行规模为不超过 2.00 亿元（含 2.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金不超过 2.00 亿元扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人到期的公司债券本金。具体明细如下：

单位：万元、%

证券名称	余额	起息日	回售日	到期日	票面利率
21 众安 03	20,000.00	2021/11/1	2023/11/1 2025/11/1	2026/11/1	5.80
合计	20,000.00	-	-	-	-

发行人承诺，募集资金用途不会变更为偿还到期公司债券本金之外的其他用途。

本期债券募集资金用途不涉及新增地方政府隐性债务，不用于偿还地方政府隐性债务，符合地方政府债务适当性管理的规定。

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、募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金专项账户的设立

发行人将在本期债券发行前 5 个工作日内为本期债券的募集资金设立独立于其他账户的募集资金专项账户，用于募集资金的接收、存储和划转。本期债券的受托管理人将对本期债券募集资金专项账户资金 usage 情况进行监督。

（二）募集资金专项账户的管理安排

1、依据发行人与受托管理人签订的《江苏众安建设投资（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》约定，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，并依据监管协议约定，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

监管协议在本期债券募集资金到达专项账户前签署。监管协议主要包括协议当事人、各方的陈述与声明、监管账户的开立、监管账户的用途、《划款指令》的确认与执行、当事人的权利和义务、监管期限、费用支付条款、监管人的变更、保密事项、违约责任、不可抗力、适用法律与争议解决、其他事项等内容。主要条款如下：

（1）监管账户的开立

发行人同意在本期债券发行 5 个工作日前，在监管银行营业机构开立监管账户。

监管账户的开立和使用需符合《人民币银行结算账户管理办法》、《现金管理暂行条例》、《支付结算办法》以及中国人民银行的其它相关规定。

监管账户不得提现、通兑、透支，不得对外开立支票，不得开通一般企业网银（如确需开通企业网银，仅限“查询”功能）、一般电话银行等涉及电子支付的相关功能。发行人承诺，在开立监管账户时不就上述业务或功能向监管银行提出申请。如发行人提出上述申请，监管银行应立即向受托管理人电话通知，并在事后以书面形式向受托管理人通知；同时，监管银行应当当场明确拒绝发行人的前述申请。

发行人应当在监管账户设立之日将账户基本信息书面告知本期债券的债券受托管理人。

在监管协议存续期内，若监管账户发生被国家司法部门、执法部门依法采取强制措施的情形，在不违反法律法规的前提下，监管银行应当书面通知发行人和受托管理人。发行人应按照债券受托管理人要求立即采取相应补救措施，使本期债券全体持有人的权益恢复到安全状态。

（2）监管账户的用途

发行人指定监管账户为本期债券募集资金的收款账户。发行人应当在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金。

确需变更募集资金用途的，发行人必须向监管机构履行相关的审批程序（如有）且需通过债券持有人会议的批准决议，并在审批通过后（如有）及时以书面形式通知监管银行和受托管理人，同时向监管银行和受托管理人提供相关监管机构的审批文件（如有）以及债券持有人会议的批准决议。

（3）《划款指令》的确认与执行

发行人必须严格按照《募集说明书》约定的范围运用监管账户中的资金。

募集资金进入监管账户后，如发行人需要运用资金，需要向监管银行发送相应《划款指令》，并提供证明资金用途的相关凭据（包括但不限于相关合同、债务凭据以及监管银行认为需要的其他材料）。

发行人在向监管银行发送《划款指令》的同时，需将《划款指令》扫描件及发送监管行的相关附件，邮件发送或以其他书面方式告知受托管理人指定联系人。

《划款指令》发出后，发行人指定联系人应及时以电话方式向监管银行确认，监管银行应与发行人逐一核对《划款指令》要素。

发行人向监管银行下达《划款指令》时，应确保监管账户有足够的资金余额。对于超过资金余额的《划款指令》，监管银行可不予执行，并及时通知发行人和受托管理人。

（4）当事人的权利和义务

本期债券由监管银行和受托管理人对监管账户进行共同监管。

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

发行人应当根据受托管理人的核查要求，按月度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

监管银行应当按照监管协议的约定，全面、及时、准确地履行监管协议中的职责和义务，对监管账户中的款项进行监管。监管银行应建立资金明细账簿，记

录监管账户资金明细和变动情况。监管银行应定期与发行人核对监管账户信息，确保其准确无误；核对不一致时，监管银行和发行人应共同及时查找原因并予以解决，并由监管银行在 2 个工作日内将信息不一致的情况书面通知发行人和受托管理人。

根据发行人提供的资料，如果监管银行认为募集资金支取与募集说明书用途不符或者资金支取明显不合理的，监管银行有权暂停发行人的募集资金划转指令并书面通知或通过电子邮件方式通知受托管理人。

监管银行应当及时履行在监管协议项下的通知义务。

监管银行应配合发行人和受托管理人对监管账户的检查。

监管银行应于募集资金到账之日起，每自然月初前 2 个工作日内，以挂号信或邮政特快专递的形式给受托管理人发送前月监管账户资金使用流水情况，直至募集资金使用完毕。

监管银行应在《募集说明书》规定的本期债券存续期内发行人年度报告出具后 7 日以内，向发行人、受托管理人及相关方出具资金监管报告，报告内容应包括监管账户当期的资金使用支取、用途和账户余额情况。

除非监管协议另有约定，未经发行人授权或同意，监管银行不得自行提取、划转、处置或者允许他人提取、划转、处置监管账户中的资金。

因非监管银行原因造成《划款指令》无法及时执行或未执行的，监管银行不承担任何形式的责任。

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

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

受托管理人应当依据有关规定指定工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。受托管理人应当依据相关法律法规以及发行人制订的募集资金管理制度履行其督导职责，并可以采取现场调查、书面问询等方式行使其监督权。受托管理人为履行受托管理人职责而进行的资金监管、核查、出具专项报告和信息披露等行为，发行人、监管银行应予以配合。

三方共同确认，发行人、监管银行配合受托管理人调查与查询的范围包括但不限于监管账户交易记录及监管协议项下《划款指令》原件和复制件。发行人和监管银行应当配合受托管理人的调查与查询，并承诺对受托管理人的调查与查询提供便利且不设置任何障碍。因发行人、监管银行原因致使受托管理人无法有效履行督导职责的，为保障本期债券全体持有人利益，受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的相关规定发出临时公告，依据《债券持有人会议规则》召集债券持有人会议，并以前述情形为议题提请会议做出相应决议并据此执行。由此导致债券持有人利益受损的，发行人、监管银行承担全部赔偿责任，受托管理人不承担任何责任。

2、募集资金专项账户设立后，发行人须将本期债券发行后的募集资金直接划至募集资金专项账户。

3、银行应根据《人民币银行结算账户管理办法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国商业银行法》以及中国人民银行的其他有关规定，强化对募集资金专项账户资金的监管，以确保资金安全。

4、发行人保证严格按照募集说明书所陈述的资金用途使用本期债券的募集资金。

5、发行人拟使用募集资金专项账户内的资金时，应当向银行提出书面申请，说明资金用途，并提供证明资金用途的相关凭据（包括但不限于相关合同、债务凭据以及银行认为需要的其他材料）。银行有权核对发行人款项用途，确保与募集说明书中披露的募集资金用途一致。若发行人未按照募集说明书中明确的募集资金用途进行使用募集资金，银行有权拒绝付款。

6、银行在任何一笔资金出入募集资金专项账户时，均应出具资金入账、资金支出的相关单据，并根据发行人的要求提交复印件。

五、募集资金运用对发行人财务状况的影响

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

- （一）相关财务数据模拟调整的基准日为 2026 年 3 月末；
- （二）假设本期债券的募集资金净额为 2.00 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- （三）假设本期债券募集资金净额 2.00 亿元计入 2026 年 3 月末的资产负债表；
- （四）本期债券募集资金 2.00 亿元全部用于偿还到期债券本金；
- （五）假设本期债券于 2026 年 3 月末完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人资产负债结构的影响如下表：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后模拟	模拟变动额
流动资产合计	2,212,387.49	2,212,387.49	-
非流动资产合计	362,598.06	362,598.06	-
资产总计	2,574,985.55	2,574,985.55	-
流动负债合计	985,099.78	965,099.78	-20,000.00
非流动负债合计	769,563.70	789,563.70	20,000.00
负债合计	1,754,663.48	1,754,663.48	-
资产负债率（%）	68.14%	68.14%	-
流动比率（倍）	2.25	2.29	0.04

通过本次发行债券，将发行人短期负债置换为长期负债，有利于优化发行人负债结构，加强财务杠杆利用，进一步提高发行人盈利水平。

六、发行人对募集资金用途的承诺

为保证本期债券募集资金用途符合规定及保证募集资金的安全，发行人承诺：本期债券的募集资金不用于房地产和金融业务等限制使用的途径；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二级市场股权投资等交易性金融资产。

发行人承诺发行人及本期债券符合地方政府性债务管理相关规定。

发行人承诺本次发行的公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务。本期债券的本息偿付由公司自身经营所得支付，不纳入地方政府财政预算。

发行人承诺本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目。

发行人承诺严格遵守国家关于地方政府债务管理的相关法律法规，不以任何方式将本期债券融资纳入地方政府债务范畴，不增加地方政府隐性债务。发行人承诺地方政府不承担偿债责任。

发行人为本期债券的募集资金设立独立于其他账户的非公开发行公司债券募集资金专户，用于募集资金的接收、存储和划转，保证切实做到专款专用。募集资金的使用由监管银行进行监管，本期债券的受托管理人将对募集资金专项账户资金使用权情况进行监督。通过以上募集资金监管措施和隔离机制，可以保证本期债券募集资金用于《募集说明书》约定的用途。

七、前次募集资金使用情况

前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体情况：

发行人已发行江苏众安建设投资（集团）有限公司 2026 年非公开发行公司债券（第一期）（以下简称“26 众安 01”），募集资金为 1.90 亿元。26 众安 01 募集说明书约定债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还到期公司债券本金。截至本募集说明书签署日，26 众安 01 募集资金已全部使用完毕，募集资金使用符合募集说明书的约定。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称	江苏众安建设投资（集团）有限公司
法定代表人	曹军
注册资本	人民币 210,574.50 万元
成立日期	2011 年 5 月 13 日
社会统一信用代码	91321300575350597U
注册地址	宿迁市宿城区文体中心 9 楼 901 室
邮政编码	223800
电话	0527-80901189
传真	0527-80901189
企业类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	建设项目投资；房地产开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工程施工、园林绿化工程施工、地基基础工程施工；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（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）
信息披露事务负责人及其职位与联系方式	董事长曹军，0527-80901189

二、发行人历史沿革

（一）发行人设立情况

发行人成立于 2011 年 5 月，由宿迁市宿城区房产管理处出资组建，设立时名称为宿迁市众安置业有限公司。公司成立时注册资本 2,000.00 万元，实收资本 2,000.00 万元，该次出资经宿迁方兴联合会计师事务所验证并出具了“宿方会验（2011）第 250 号”验资报告验证。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	2011-05-13	设立	公司由宿迁市宿城区房产管理处出资组建，名称为宿迁市众安置业有限公司，注册资本 2,000.00 万元，实收资本 2,000.00 万元。
2	2012-3-15	增资	公司吸收宿迁市仁恒房地产开发有限公司为公司新股东，同时公司注册资本由 2,000.00 万元

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			增加至 11,650.00 万元，新增的注册资本 9,650.00 万元由宿迁市仁恒房地产开发有限公司以货币方式缴纳。
3	2012-3-21	增资	公司注册资本由 11,650.00 万元增加至 18,920.00 万元，新增的注册资本 7,270.00 万元人民币全部由宿迁市宿城区房产管理处以货币方式缴纳。
4	2012-10-26	增资	公司注册资本由 18,920.00 万元增加到 25,020.00 万元，新增的注册资本 6,100.00 万元分别由宿迁市宿城区房产管理处和宿迁市仁恒房地产开发有限公司以货币方式缴纳 3,000.00 万元和 3,100.00 万元。
5	2012-12-20	股权转让	宿迁市仁恒房地产开发有限公司与宿迁市宿城区房产管理处签订股权转让协议书，约定宿迁市仁恒房地产开发有限公司将其在宿迁市众安置业有限公司持有的公司股权全部转让给宿迁市宿城区房产管理处。
6	2013-10-29	增资	公司注册资本由 25,020.00 万元增加至 32,020.00 万元，新增的注册资本 7,000.00 万元人民币全部由宿迁市宿城区房产管理处以货币方式缴纳。
7	2014-12-30	增资	公司注册资本由 32,020.00 万元增加至 52,020.00 万元，新增的注册资本 15,000.00 万元和 5,000.00 万元人民币分别由宿迁市宿城区房产管理处于 2015 年 4 月 14 日和 2015 年 7 月 23 日以货币方式缴纳。
8	2015-11-03	增资	公司注册资本由 52,020.00 万元增加至 63,020.00 万元，新增的注册资本 11,000.00 万元人民币由宿迁市宿城区房产管理处于 2015 年 9 月 22 日以货币方式出资。
9	2016-01-26	增资 企业类型、经营范围变更	公司吸收国开发展基金有限公司为公司新股东，同时注册资本由 63,020.00 万元增至 71,020.00 万元，新增加的 8,000.00 万元全部由国开发展基金有限公司以货币方式于 2015 年 10 月 21 日缴纳。 企业类型由“有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）”变更为“其他有限责任公司”。经营范围变更为“房地产开发、经营；经营管理政府授权范围内的城区开发建设资金和国有土地资产；投资、建设城区基础设施项目；绿化工程、公路工程、水利工程、市政工程、装饰装潢工程施工；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。
10	2016-11-29	股权转让	国开发展基金有限公司将其持有的公司 11.2644%（计 8,000.00 万元）股权以 8,000.00 万元价格转让给宿迁市宿城区房产管理处。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
11	2017-01-12	增资	公司注册资本由 71,020.00 万元增加至 136,020.00 万元，新增的注册资本 35,000.00 万元和 30,000.00 万元分别由宿迁市宿城区房产管理处于 2016 年 9 月 6 日和 2016 年 9 月 8 日以货币方式缴纳。
12	2017-06-16	股权转让 公司名称变更	宿迁市宿城区房产管理处将其持有的公司 100.00% 股权无偿转让给江苏宿城国有资产经营管理有限公司。公司名称由“江苏众安建设投资有限公司”变更为“江苏众安建设投资（集团）有限公司”。
13	2018-03-26	增资	公司注册资本由 136,020.00 万元增加至 200,000.00 万元，新增加的 63,980.00 万元注册资本由江苏宿城国有资产经营管理有限公司于 2031 年 3 月 13 日前以缴纳。
14	2021-06-12	增资	公司注册资本由 200,000.00 万元增加至 200,574.50 万元。
15	2024-11-22	增资	公司注册资本由 200,574.50 万元增加至 210,574.50 万元，新增加的 10,000.00 万元注册资本由股东江苏宿城国有资产经营管理有限公司于 2029 年 10 月 10 日之前缴纳，出资方式为货币。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本人民币 210,574.50 万元，公司股东为江苏宿城国有资产经营管理有限公司。发行人不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金或以公益性资产或储备土地等违规出资或出资不实问题，发行人历次变更合法合规。

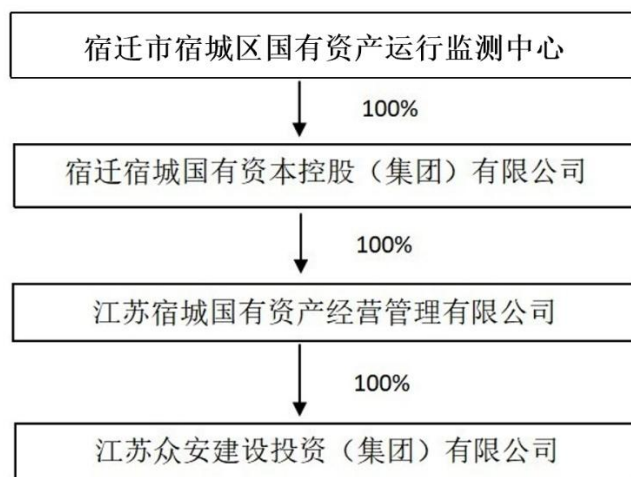
（三）重大资产重组情况

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、发行人控股股东及实际控制人

（一）发行人股权结构

截至本募集说明书签署日，发行人股权结构如下图所示：



（二）控股股东和实际控制人情况

截至本募集说明书签署日，发行人股东情况如下表：

单位：万元、%

股东名称	认缴出资	实缴出资	持股比例	出资形式
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	210,574.50	210,574.50	100.00	货币资金
合计	210,574.50	210,574.50	-	-

截至本募集说明书签署日，江苏宿城国有资产经营管理有限公司持有公司 100.00% 的股份，为公司控股股东，其基本情况如下：

公司名称	江苏宿城国有资产经营管理有限公司
法定代表人	余少微
注册资本	350,574.50 万元
统一社会信用代码	913213020915147438
住所	宿迁市宿城区丽景湾华庭14幢三楼302
成立日期	2014年02月13日
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	政府授权范围内的国有资产经营管理，实业投资，企业管理咨询，接受市政府委托承担城市建设及政府性投资项目的投资，投资、建设宿城区基础设施项目，水利工程、绿化工程、装饰装潢工程施工，物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动） 许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：针纺织品及原料销售；针纺织品销售；纺织、服装及家庭用品批发；家用纺织制成品制造；服装辅料销售；产业用纺织制成品制造；产业用纺

	织制成品销售；纺织专用设备制造；纺织专用设备销售（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，江苏宿城国有资产经营管理有限公司资产总额为 5,226,934.13 万元，负债总额为 3,502,318.78 万元，净资产为 1,724,615.34 万元；2025 年度实现营业收入 334,277.84 万元，实现净利润 23,628.12 万元。上述财务数据经审计，由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具江苏宿城国有资产经营管理有限公司 2025 年度审计报告（中审亚太审字（2026）005138 号）。

发行人的控股股东为江苏宿城国有资产经营管理有限公司，实际控制人为宿迁市宿城区国有资产运行监测中心（曾用名“宿迁市宿城区国有资产管理中心”）。报告期内发行人实际控制人未发生变化。

（三）控股股东持有公司股份被质押情况

截至本募集说明书签署日，股东持有的发行人股权不存在质押等受限情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人独立性

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

发行人具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，可以完全自主做出业务经营、战略规划和投资等决策。

（一）资产独立

发行人及所属子公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，不存在以资产、权益或信誉为出资者违规提供担保的情况；不存在资产被出资者、实际控制人无偿占用的情况；发行人能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其他任何限制。

（二）人员独立

发行人已建立劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，并设有独立的人事管理部门履行人事管理职责。发行人的董事及高级管理人员均按照《公司法》和公司章程等有关规定通过合法程序产生。

（三）机构独立

发行人具有独立于法人股东的生产经营场所和生产经营机构，不存在与法人股东混合经营、合署办公的情况；机构设置按照日常经营运作需要设置，不存在受任何组织或个人干预的情形；发行人职能部门与股东的相关部门没有隶属关系，管理运作完全独立，不存在控股股东直接干预发行人经营活动的情况。

（四）财务独立

发行人设有独立的财务部门，有独立的会计人员，建立了独立的财务核算体系，制定了独立的财务管理内部控制制度，具有独立的财务会计制度和对子公司的财务管理制度，独立在银行开户，有独立的银行账号，独立纳税，有独立的纳税登记号，独立对外签订贷款合同，独立进行财务决策。发行人在财务方面独立于出资人。

（五）业务经营独立

发行人自主经营，具有完整的业务流程和独立的业务体系，并有长期独立开展业务的记录。发行人独立从事基础设施代建、回迁安置房和租赁收入等业务，其业务经营的各个主要环节不存在依赖于控股股东、实际控制人和其他关联方的情形，发行人具有面向市场独立经营的能力。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2025 年末，发行人合并报表范围的子公司共 11 家，情况如下：

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式
1	宿迁市建设工程（集团）有限公司	建筑施工	100.00	投资设立
2	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	房地产开发、经营、市政工程建设投资	100.00	国有股权划拨
3	宿迁市利民建设投资有限公司	市政工程建设投资	100.00	国有股权划拨

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式
4	宿迁市宿城区众安汽车运营服务有限公司	汽车租赁、道路旅客运输	100.00	投资设立
5	宿迁市众安物业管理有限公司	物业管理	100.00	投资设立
6	宿迁众川现代农业科技发展有限公司	工业园区投资建设运营	100.00	投资设立
7	宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	工业园区投资建设运营	100.00	投资设立
8	江苏众信智能科技股份有限公司	工业园区投资建设运营	95.00	投资设立
9	江苏众安文化体育产业发展有限公司	文体产业开发	100.00	投资设立
10	毕节市众源房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	投资设立
11	宿迁市恒韵园林绿化工程有限公司	绿化养护、施工	100.00	国有股权划拨

最近一年末，发行人重要子公司 2 家。重要子公司 2025 年度/末主要财务数据如下：

单位：%、亿元

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	工程施工	100.00	30.62	7.71	22.91	0.50	0.08	是
2	宿迁市建设工程（集团）有限公司	工程施工	100.00	32.80	30.41	2.39	6.02	0.15	是

发行人主要子公司情况如下：

1、宿迁市众安文化旅游发展有限公司

宿迁市众安文化旅游发展有限公司（简称“众安文旅”），曾用名为宿迁市宿城新区投资开发有限责任公司，成立于 2003 年 6 月 18 日，注册资本为人民币 150,000.00 万元，系发行人全资子公司。经营范围为：许可项目：旅游业务；住宿服务；餐饮服务；食品经营（销售预包装食品）；互联网信息服务；房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准） 一般项目：游览景区管理；酒店管理；餐饮管理；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；企业形象策划；广告设计、代理；广告制作；电影摄制服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；

工艺美术品及礼仪用品制造（象牙及其制品除外）；服装服饰零售；汽车租赁；停车场服务；会议及展览服务；园林绿化工程施工；物业管理；土地整治服务（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）。

2025 年末，众安文旅总资产为 30.62 亿元，总负债为 7.71 亿元，净资产为 22.91 亿元，2025 年度营业收入 0.50 亿元，净利润 0.08 亿元。2025 年末众安文旅总资产和总负债较 2024 年末大幅下降，主要系存货及其他应付款下降所致；2025 年度营业收入和净利润较 2024 年度有所上升，主要系本年度业务开展较好所致。

2、宿迁市建设工程（集团）有限公司

宿迁市建设工程（集团）有限公司（简称“宿建集团”）成立于 2000 年 11 月 3 日，注册资本 20,000.00 万元，系发行人全资子公司。经营范围为：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；建设工程设计；建筑劳务分包（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：园林绿化工程施工；土地整治服务；农副产品销售；蔬菜种植；水果种植（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）。

2025 年末，宿建集团总资产为 32.80 亿元，总负债为 30.41 亿元，净资产为 2.39 亿元，2025 年度营业收入 6.02 亿元，净利润 0.15 亿元。2025 年末宿建集团总资产和总负债较 2024 年末有所上升，主要系存货及其他应付款增加所致；2025 年度净利润较 2024 年度有所上升，主要系其他收益增多所致。

（二）发行人持股比例大于 50%但未纳入合并范围的持股公司情况

1、宿迁市盛安房地产开发有限公司

截至报告期末，发行人持有宿迁市盛安房地产开发有限公司（以下简称“盛安房地产”）75%的股权，但未纳入发行人合并范围。

盛安房地产系宿城区招商引资项目投资建设方。盛安房地产需在 2023 年 12 月 15 日前缴纳土地出让金 1.83 亿元，由于其原控股股东宿迁市盛通房地产开发有限公司（以下简称“盛通房地产”）资金不到位以及项目在容积率楼层等规划方面存在分歧，未能按时出资。为顺利完成盛安房地产土地出让金缴纳，经请示区政府同意，在发行人实现股权比例控股的前提下，先行支付 1.748 亿元的出让金，并于 2023 年 12 月 23 日调整盛安房地产股权结构。盛通房地产就项目规划

与区政府协商，区政府希望由民营股东作为主要资金方来开发项目。协商一致后，未来发行人持有盛安房地产股权比例仍会回到 51%-49%的比例关系，故发行人同盛通房地产未办理管理权移交手续。截至报告期末，盛安房地产法人及执行董事仍由民营股东方的法人翟加岗担任，发行人尚未对其形成控制，故未纳入合并范围。

2、宿迁市欣城房屋拆迁事务有限公司

截至报告期末，发行人持有宿迁市欣城房屋拆迁事务有限公司（以下简称“欣城拆迁”）100%的股权，但未纳入发行人合并范围。2024 年 1 月，欣城拆迁移交上级主管部门管理，发行人对其丧失控制权，故未纳入合并范围。截至报告期末，尚未完成工商变更手续。

3、毕节市京岭置业有限公司

毕节市京岭置业有限公司于 2024 年 2 月注册设立，成立后未开展业务，各方股东也未实际出资，未建账核算，因此未纳入合并报表。

（三）发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司情况

无。

（四）参股公司情况

截至 2025 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业及联营企业。

六、发行人治理结构及组织结构

（一）发行人公司治理机制

公司是具有独立法人资格的国有企业。公司已按照《中华人民共和国公司法》等有关法律法规的要求，建立了较为完善的公司治理结构。根据《公司章程》规定，公司不设股东会，不设监事、监事会或审计委员会，设立董事会。

1、股东

公司不设股东会，股东按职权做出决定时，应当采用书面形式，并由股东签名（盖章）后置备于公司，股东行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）决定非由职工代表担任的董事，决定有关董事、经理的报酬事项；
- （3）审议批准董事的报告；

- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （7）对发行公司债券作出决定；
- （8）对公司合并、分立、变更公司形式，解散和清算等事项作出决议；
- （9）修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由 5 名董事组成，非职工代表董事、执行公司事务的董事由公司股东委派，董事每届任期 3 年，董事任期届满，经股东决定可以连任；董事会设董事长 1 名。公司董事长由董事会选举和更换。董事会的职权，会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。董事会行使下列职权：

- （1）负责向股东报告工作；
- （2）执行股东的决议；
- （3）审定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制定公司的年度预算方案、决算方案；
- （5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- （7）制订公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案；
- （8）决定公司内部管理机构的设置；
- （9）决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- （10）制定公司的基本管理制度。

3、监事

因公司股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

4、总经理

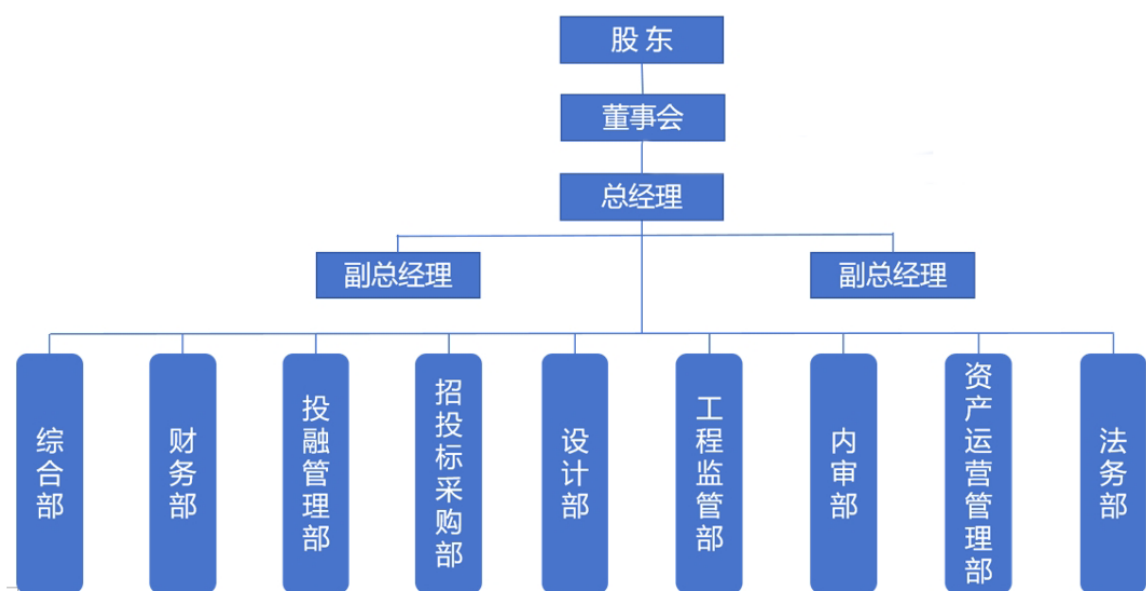
公司设经理 1 名，由董事会决定聘任或者解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。行使以下职权：

- （1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订公司的基本管理制度；
- （5）制定公司的具体规章；
- （6）提请聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；
- （7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（二）组织结构

发行人内设综合部、财务部、投融资管理部、招投标采购部、设计部、工程监管部、内审部、资产运营管理部 and 法务部共计 9 个职能部门，内部组织结构图如下：



1、综合部

负责公司日常运转，承担公文起草、上传下达、信息、安全、保密、信访、会务、档案、印章、新闻宣传等工作；负责人事管理、教育培训、薪酬管理、社会保险等工作；负责党建工作；负责后勤保障、物资采购、车辆管理等工作；负责公司固定资产管理工作；负责公司规章制度、目标责任制考核的制定督查工作；负责公司领导交办的其它工作；负责集团重大事项风险把控；负责建设工程、投资等合同审核；负责法律咨询，为相关部门日常工作提供建议；负责妥善处理集团诉讼工作。

2、财务部

负责财务管理、债务管控工作；负责公司日常财务核算、工程类节点付款复核、编制财务报表等工作；负责公司财务制度的制定与落实工作；负责发放公司人员的工资、奖金等工作；负责公司税务缴纳等工作；负责公司经营活动情况、资金动态、财务收支情况；负责公司年度财务预决算工作；负责财务档案管理工作；负责经济风险把控、经济形势分析、财务审计等工作。

3、投融资管理部

负责集团融资管理，承担分析、制定公司融资需求、融资策略计划工作；负责融资渠道发掘、维护；负责组织实施可行的融资方案；负责融资手续办理、对外担保手续办理；配合财务部提供相关融资数据资料。

4、招投标采购部

负责拟定并完善招投标管理办法及招投标工作流程，制定材料（设备）招标采购计划，组织承建商、供应商考察、考评活动，建立并维护承建商、供应商名册等，收集、整理材料（设备）价格信息，指导、审核各项招标工作。负责合同谈判和会签，审核真实性、合规性。

5、设计部

负责工程前期计划准备工作，承担项目规划方案设计、施工图设计。

6、工程监管部

负责集团工程实施管理工作；负责项目建设手续办理；负责工程投资的控制管理；负责项目的目标管理，对项目的整体目标进行分解、下达和动态调整，负责工程建设推进、安全文明施工管理、污染防治、工程款支付、民工工资管理、工程验收等工作；对施工过程中出现的重大问题进行研究和处理；对工程中出现的相关处理方案进行审核，结果确认。

7、内审部

负责内部经营审计、工程审计、重大事项审计工作；负责建立、规范内部审计相关制度、流程并组织实施；负责编制、组织实施审计计划；负责审计实施，形成审计决断和书面审计工作底稿；负责审查结果反馈与应用。

8、资产运营管理部

负责招商引资、引资企业帮办；负责资产经营管理、存量资产盘活；负责对外投资工作、投资企业管理监督工作。负责项目策划、市场调研企划工作；负责房产销售、保障房安置手续办理工作；负责编制和组织实施营销计划；负责客户

管理及服务工作；负责销售资料的登记、保管等工作；负责营销团队建设等工作；负责交房、办证、资金结算等安置工作；负责催款及撤押手续办理等工作。

9、法务部

负责集团、子公司重大事项风险把控；负责建设工程、投资等合同审核；负责法律咨询，为相关部门日常工作提供建议；负责妥善处理集团诉讼等工作。

（三）内控制度

在发展过程中，发行人高度重视内部控制机制建设，建立了较为健全的内部规章制度体系，通过强化内部控制手段加强对公司财务管理、在建工程管理、人事管理和行政管理各环节的把控，切实提高公司运作效率，保证公司科学、健康、快速发展。

1、财务管理制度

发行人制定了《财务收支审批制度》、《现金管理制度》、《往来账款管理制度》等，这些制度要求公司严格按照国家及制度规定的标准和范围进行财务会计核算，做到真实、准确、及时的反映公司财务状况及经营成果，自觉维护公司及股东权益，接受税务机关的监督及检查。

2、关联交易管理制度

报告期内，公司对于重大关联交易均需履行内部决策程序，包括总经理和董事会/执行董事批准。公司在审议关联交易时，需详细了解关联交易的真实性和必要性，确保该项交易符合国家法律法规，并和关联方签订书面协议，明确双方的权利义务和法律责任。公司关联交易的定价由双方参照市场价格协商确定，对于无可参照市场价格的关联交易，由公司董事会/执行董事审核确定。

3、工程管理制度

发行人制定了《建设工程价款结算管理办法（暂行）》、《工程建设变更管理暂行办法》等，这些制度规定了公司的工程管理行为，为公司工程管理提供基本保障，控制企业生产经营风险，节约企业生产经营成本，保证公司健康、稳定持续发展。

4、人事管理制度

发行人人事管理制度包括《招聘管理制度》、《薪酬管理制度》、《年度绩效考核办法》等，明确了对员工的管理权责与程序以及公司各项福利，保证了人事管理工作的有效进行。

5、行政管理制度

行政事务管理方面制度加强了公司内部管理，规范了员工行为，建立正常的工作秩序，保障工作正常进行，并维护公司的利益，防范经营管理风险。该方面制度主要包括《出差管理制度》、《公务接待管理制度》、《印章管理制度》、《公务用车管理制度》等，从多个方面规范了公司内部管理。

6、信息披露制度

为规范信息披露行为，提高公司信息披露管理水平和信息披露质量，保护投资者及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所非公开发行公司债券业务管理暂行办法》等相关法律法规的要求，结合公司实际情况，制定了《江苏众安建设投资（集团）有限公司信息披露事务管理制度》。

发行人的各项内部控制管理制度健全并得到了有效执行，各项内部控制管理制度的建立使公司经营活动中的各项业务有规可循，保证公司持续、健康、有序、高效发展，可以合理保证公司财务报告的可靠性。

七、发行人董事、高级管理人员和员工情况

（一）董事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	职务	任期	是否为政府 员工兼职	是否在公司 领取薪酬
1	曹军	董事长	2025.3-至今	否	是
2	陈秀	董事兼总经理	2022.9-至今	否	是
3	李飞	董事	2021.8-至今	否	否
4	葛军梅	董事	2021.8-至今	是	否
5	余少微	董事	2026.6-至今	否	否
6	张京伟	副总经理	2022.11-至今	否	是
7	朱灵利	副总经理	2020.5-至今	否	是
8	蔡少奇	财务负责人	2026.8-至今	是	否
9	沈阳	副总经理	2022.11-至今	否	是

1、董事及高级管理人员简历

（1）董事

曹军，男，1971 年生，硕士学历。1992 年 8 月至 2005 年 10 月任江苏分金亭集团有限公司财务科出纳会计、成本会计、总账会计等；2005 年 11 月至 2007 年 5 月任宿迁经济开发区财政审计局总账会计；2007 年 6 月至 2008 年 12 月任宿迁市湖滨新区财政审计局核算科科长；2009 年 1 月至 2016 年 6 月任江苏新源水务有限公司董事长、总经理，兼祥和社区副主任、住建局副局长；2016 年 7 月至今任江苏润民环境集团有限公司党委书记、董事长、总经理；2024 年 5 月至今任宿迁市宿城文化旅游发展有限公司党委书记；2025 年 3 月至今任发行人党委书记、董事长。

陈秀，男，1986 年生，硕士学历。2007 年 7 月至 2013 年 3 月任宿迁市宿城区耿车镇三义村党支部副书记、经济发展办公室办事员、城建规划环保办公室副股级科员；2013 年 3 月至 2016 年 10 月任宿迁市宿城区城乡统筹试验区国土规划建设局科员；2016 年 10 月至 2020 年 3 月任宿迁市宿城区中扬镇副镇长、党委委员、组织委员、总工会主席、三级主任科员；2020 年 3 月至 2022 年 8 月任宿迁市宿城区住建局党委委员、区人民防空办公室副主任、三级主任科员；2022 年 9 月起任发行人董事兼总经理。

李飞，男，1984 年生，硕士学历。2010 年 4 月至 2013 年 7 月任职国信证券南京分公司项目总监；2013 年 7 月至 2017 年 12 月任职宿迁市科技创业投资有限公司副总经理；2017 年 9 月至 2017 年 12 月任职宿迁市高新区科技小额贷款有限公司副总经理；2017 年 4 月至 2018 年 12 月任职宿迁市宿城区金融办副主任；2017 年 12 月至今任宿迁市润达信用融资担保有限公司总经理；2021 年 8 月起任发行人董事。

葛军梅，女，1968 年生，大学学历。1990 年 8 月至 1993 年 1 月任职县级宿迁市来龙乡财政所会计；1993 年 1 月至 1997 年 11 月任职县级宿迁市井头乡财政所会计；1997 年 11 月至 1999 年 7 月任职宿迁市井头乡财政所副所长；1999 年 7 月至 2003 年 2 月任职宿城区妇联组宣部副部长；2003 年 2 月至 2003 年 11 月任职宿城区妇联组宣部部长；2003 年 11 月至 2005 年 3 月任职宿城区财政局行财股股长；2005 年 3 月至 2007 年 11 月任职宿城区财政局预算股股长；2007 年 11 月至 2009 年 6 月任职宿城区财政局局长助理、预算股股长；2009 年 6 月至 2011 年 7 月任职宿城区财政局党委委员、副局长；2011 年 7 月至 2016 年 5

月任职宿城区财政局党组成员、副局长、市润达信用担保公司董事长；2016 年 5 月至 2016 年 11 月任职区财政局党组成员、副局长；2016 年 11 月至 2020 年 5 月任职区人大财经委主任；2020 年 5 月至今任宿迁市惠农产业发展股份有限公司财务总监；2021 年 8 月起任发行人董事并兼任区投融资领导小组办公室主任。

余少微，女，1980 年生，本科学历。1997 年 9 月至 1999 年 11 月任宿迁市艺术团出纳会计；1999 年 11 月至 2002 年 4 月任宿城区建设局出纳会计；2002 年 4 月至 2003 年 4 月任宿城区会计核算中心主任；2003 年 5 月至 2009 年 8 月任宿城区财政局办事员；2009 年 8 月至 2011 年 9 月任宿城区财政监督管理办公室副主任；2011 年 9 月至 2012 年 12 月任宿城区非税收入管理局副局长；2012 年 12 月至 2017 年 4 月任宿城区财政局国库科科长、宿城区非税收入服务中心主任；2017 年 4 月至 2024 年 5 月任宿城区财政局党组成员；2019 年 11 月至 2021 年 5 月任宿城区国库支付中心二级主任科员；2021 年 5 月至 2026 年 3 月任宿城区财政局副局长，同时 2024 年 5 月至 2026 年 3 月任宿城区党组副书记，2024 年 10 月至 2026 年 3 月任宿迁市惠农产业发展股份有限公司党委副书记、总经理；2026 年 4 月至今任宿迁市惠农产业发展股份有限公司党委书记、董事长；2026 年 6 月起任公司董事。

（2）高级管理人员

陈秀，公司总经理，详见本条“发行人董事及主要高级管理人员基本情况”中董事简介。

张京伟，男，1985 年生，本科学历，中共党员。2008 年 6 月至 2011 年 1 月任江苏省宿迁市宿城区交通运输局办事员，2011 年 1 月至 2014 年 11 月任江苏省宿迁市宿城区陈集镇副镇长（挂职），2019 年 5 月至 2021 年 5 月任江苏省宿迁市宿城区陈集镇副镇长，2021 年 5 月至 2022 年 11 月任江苏润民环境集团副总经理，2022 年 11 月至今任发行人副总经理。

朱灵利，男，1975 年生，本科学历，中共党员。1995 年 8 月至 2004 年 7 月任宿迁师范学校附属小学教师；2004 年 8 月至 2005 年 8 月在宿迁市宿城区中扬小学支教；2005 年 8 月至 2008 年 8 月任宿迁师范学校附属小学教科室副主任、主任，办公室主任；2008 年 8 月至 2013 年 8 月任宿迁师范学校附属小学副校长；2013 年 8 月至 2014 年 10 月任宿迁市宿城区党风廉政中心办事员；2014 年 10 月至 2016 年 8 月任宿迁市宿城区党风廉政教育中心副主任；2016 年 8 月至 2017

年 8 月任宿迁市宿城区党风廉政教育中心主任；2017 年 8 月至 2019 年 9 月任宿迁市宿城区纪委监委派驻保障中心副主任；2019 年 9 月至 2020 年 5 月任宿迁市宿城区纪委监委派驻保障中心主任；2020 年 5 月至今任发行人党委委员、纪委书记、副总经理。

蔡少奇，男，1985 年生，本科学历，中共党员。2007 年 7 月至 2009 年 7 月任南通中房工程建设监理有限公司监理员；2009 年 9 月至 2014 年 2 月任宿城区审计局固定资产投资审计科办事员；2014 年 2 月至 2015 年 11 月任宿城区审计局经济责任审计中心副主任；2015 年 11 月至 2016 年 8 月任宿城区财政局国有资产管理中心副主任；2016 年 8 月至 2018 年 3 月任宿城区财政局政府和社会资本合作中心主任；2018 年 3 月至 2020 年 9 月任宿城区财政局政府和社会资本合作中心主任、国有资产管理中心负责人；2020 年 9 月至 2020 年 11 月任洋北镇经济发展局一级科员、总预算会计；2020 年 12 月至 2021 年 9 月任宿城区财政局国有资产管理中心负责人（借用）、洋北镇（街道）一级科员；2021 年 10 月至 2022 年 9 月任宿城区财政局办公室负责人（借用）、洋北街道一级科员；2022 年 9 月至 2026 年 7 月任宿迁市运河港区开发集团有限公司财务监督专员、洋北街道一级科员；2026 年 8 月至今任发行人财务负责人、洋北街道一级科员。

沈阳，男，1984 年生，本科学历，中共党员。2007 年 7 月至 2013 年 3 月任中国石化宿迁分公司（历任客户经理、站长等职位）；2013 年 3 月至 2015 年 7 月任宿迁产业发展集团有限公司-宿迁市同创信用担保有限公司业务一部客户经理；2015 年 7 月至 2016 年 10 月任宿迁产业发展集团有限公司-宿迁市高新区科技小额贷款有限公司业务主管；2016 年 10 月至 2018 年 6 月任宿迁产业发展集团有限公司-宿迁市恒丰信用担保有限公司副总经理；2018 年 7 月至 2021 年 4 月任宿迁产业发展集团有限公司-江苏淮海融资租赁有限公司综合财务部副经理；2021 年 4 月至 2022 年 4 月任宿迁市运河港区开发集团有限公司副总经理（挂职）；2022 年 4 月至 2022 年 11 月任宿迁市运河港区开发集团有限公司副总经理；2022 年 11 月起任发行人副总经理。

（二）董事和高级管理人员的兼职情况

发行人现任董事和高级管理人员的任职符合《公司法》、《公司章程》、《公务员法》、《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等

相关法律、法规的规定。发行人董事及高级管理人员中存在公务员身份的，均未在公司领取薪酬，公务员兼职不兼薪。

（三）董事和高级管理人员持有发行人股权及债券的情况

截至本募集说明书签署之日，发行人董事和高级管理人员未持有发行人股权及债券。

（四）董事和高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

董事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。公司董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。董事、高级管理人员任职符合《公司法》、《公司章程》中的相关规定。

根据中共宿迁市纪律检查委员会、宿迁市监察委员会官网于 2025 年 5 月 14 日披露的信息，发行人前党委委员、副总经理苏政涉嫌严重违纪违法，正接受纪律审查和监察调查。截至本募集签署日，上述事项仍在调查过程中，尚无明确结论。苏政主要担任发行人部分项目建设的项目负责人职责，在其接受纪律审查和监察调查后，发行人已指定专人接替其工作，相关项目仍在正常推进中，因此上述事项对发行人的日常生产经营、信用状况及本期债券的偿付无重大不利影响。

八、发行人主营业务情况

（一）发行人经营范围

建设项目投资；房地产开发、经营；建筑研发、设计；房屋建筑工程施工；市政工程施工、园林绿化工程施工、地基基础工程施工；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装；水电安装工程及建筑防水保温工程施工；建筑智能化工程施工；建筑材料销售；建筑技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：住房租赁（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）

（二）发行人经营概况

发行人作为宿迁市宿城区重要的基础设施建设主体，是宿城区国有资产投资主体和经营实体。未来，发行人将继续以国有资本经营和国有股权管理为重点，对宿城区企业进行整合管理，以达到促进区域经济发展、提升全区基础设施建设水平、提高人民居住生活质量的目的。目前发行人业务领域主要为保障房商品房业务、建筑服务、钢结构销售安装服务、委托代建业务等。报告期，发行人营业收入分别为 94,306.86 万元、118,342.13 万元和 19,785.85 万元，营业利润分别为 1,936.31 万元、5,221.94 万元和 339.65 万元，净利润分别为 1,711.88 万元、2,440.62 万元和 156.26 万元。

报告期内，发行人各业务板块营业收入情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托建设管理	36.70	0.19	42.91	0.04	342.64	0.36
保障房业务	8,769.84	44.32	44,441.43	37.55	37,879.53	40.17
商品房业务	-		541.82	0.46	4,237.77	4.49
建筑施工服务	9,173.55	46.36	43,806.22	37.02	32,261.81	34.21
自持物业出租	565.01	2.86	4,252.71	3.59	2,163.61	2.29
钢结构销售安装服务	-	-	3,419.52	2.89	9,980.33	10.58
PVC 管材销售服务	-	-	1,834.06	1.55	5,434.85	5.76
物业及停车管理服务	48.64	0.25	135.27	0.11	109.05	0.12
汽车运营服务	190.29	0.96	732.23	0.62	1,001.66	1.06
绿化管护及其他服务	323.14	1.63	889.92	0.75	785.49	0.83
其他	678.68	3.43	18,246.03	15.42	110.11	0.12
合计	19,785.85	100.00	118,342.13	100.00	94,306.86	100.00

2024 年度，发行人营业收入为 94,306.86 万元，其中，保障房、商品房业务收入 42,117.30 万元、钢结构销售安装服务收入 9,980.33 万元、建筑施工服务业务收入 32,261.81 万元，委托建设管理业务收入 342.64 万元，保障房、商品房业务、建筑施工服务业务、钢结构销售安装服务、委托建设管理业务收入合计占比 89.82%；2025 年度，发行人营业收入为 118,342.13 万元，其中，保障房、商品房业务收入 44,983.25 万元、建筑施工服务业务收入 43,806.22 万元、钢结构销售安装服务收入 3,419.52 万元、委托建设管理业务收入 42.91 万元，保障房、商品房

业务、建筑施工服务业务、钢结构销售安装服务、委托建设管理业务收入合计占比 77.96%；2026 年 1-3 月，发行人营业收入为 19,785.85 万元，其中，保障房、商品房业务收入 8,769.84 万元、钢结构销售安装服务收入 0.00 万元、建筑施工服务业务收入 9,173.55 万元，委托建设管理业务收入 36.70 万元，保障房、商品房业务、建筑施工服务业务、钢结构销售安装服务、委托建设管理业务收入合计占比 90.87%。

报告期内，发行人各业务板块毛利润情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托建设管理	0.47	0.02	0.60	0.00	-111.41	-0.93
保障房业务	1,116.72	42.43	6,126.05	48.96	7,382.88	61.34
商品房业务	-	-	200.68	1.60	1,678.03	13.94
建筑施工服务	364.23	13.84	1,454.40	11.62	315.51	2.62
自持物业出租	357.05	13.57	3,192.78	25.52	1,323.87	11.00
钢结构销售安装服务	-	-	410.28	3.28	1,888.98	15.69
PVC 管材销售服务	-	-	-156.73	-1.25	237.02	1.97
物业及停车管理服务	-14.22	-0.54	-17.01	-0.14	-164.53	-1.37
汽车运营服务	8.30	0.32	99.82	0.80	314.42	2.61
绿化管护及其他服务	145.30	5.52	16.94	0.14	-636.09	-5.28
其他	653.84	24.84	1,183.32	9.46	-192.47	-1.60
合计	2,631.68	100.00	12,511.13	100.00	12,036.21	100.00

报告期，发行人毛利润分别为 12,036.21 万元、12,511.13 万元和 2,631.68 万元。报告期各期，发行人保障房、商品房业务、自持物业出租、建筑施工服务和钢结构销售安装服务业务毛利润合计数占毛利润的比重分别为 104.60%、90.99% 和 69.84%。发行人毛利润主要来源于保障房、商品房业务、自持物业出租、建筑施工服务和钢结构销售安装服务业务，最近两年发行人毛利润保持相对稳定，有小幅增长。

报告期内，发行人各业务板块毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
委托建设管理	1.28	1.41	-32.52
保障房业务	12.73	13.78	19.49
商品房业务	-	37.04	39.60
建筑施工服务	3.97	3.32	0.98
自持物业出租	63.19	75.08	61.19
钢结构销售安装服务	-	12.00	18.93
PVC 管材销售服务	-	-8.55	4.36
物业及停车管理服务	-29.24	-12.58	-150.88
汽车运营服务	4.36	13.63	31.39
绿化管护及其他服务	44.96	1.90	-80.98
其他	96.34	6.49	-174.80
合计	13.30	10.57	12.76

报告期，发行人毛利率分别为 12.76%、10.57%和 13.30%，2025 年发行人毛利率有所下降，主要是 2025 年度保障房、商品房业务、自持物业出租和 PVC 管材销售服务业务毛利率下降所致。

（三）各业务板块经营情况

1、保障房、商品房业务

（1）运营主体

发行人保障性定向安置房、商品房销售业务主要由公司本部、子公司宿迁市众安文化旅游发展管理有限公司负责。

（2）业务模式

保障性定向安置房、商品房销售业务主要由公司本部负责，业务模式主要为市场化销售模式，公司作为拆迁安置市场化销售项目建设主体接受当地政府机构等机构的委托，进行保障性住房项目建设并配套建设少量商品房及商铺。建设资金主要由公司自筹和银行贷款解决，并主要依靠销售收入来平衡借款。公司根据当地政府下达的保障房建设任务和具体规划，办理土地使用权证或取得关于项目用地的审查意见。公司在取得立项、环评、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等相关许可证件后开工进行保障性住房项目建设。

在该业务模式下，发行人对于拆迁户进行定向安置销售，以此获得回款，销售对象为符合规定的被拆迁对象，项目建成后根据相关规定和拆迁项目安置实施方案开展销售工作，安置面积根据原拆迁面积和家庭人口综合确定，价格由市物价部门会同建设、国土部门共同确定。拆迁居民按照所获拆迁款支付房款，建筑面积超过安置面积的部分进行市场化销售，另外配套商铺、车库均进行市场化销售。

（3）会计处理方式

发行人根据工程进度向施工单位支付安置房工程款，借记“开发成本”，贷记“货币资金”。安置房完工销售后，收到住户支付的房款，借记“货币资金”，贷记“营业收入”，并同时结转相应成本。发行人前期各类建设性投入在现金流量表上归入“经营活动现金流出”项目，计入“购买商品接受劳务支付的现金”项目；在销售款回笼时，归入“经营活动现金流入”项目，计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

2024 年度发行人主要确认收入项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	合同对手方	项目性质	2024 年确认收入	2024 年确认成本
新城荷畔一期项目	宿城区国有土地上房屋征收服务中心	保障房销售	1.61	1.53
新城荷畔二期项目	宿城区国有土地上房屋征收服务中心	保障房销售	0.84	0.58
新城荷畔二期项目	个人	保障房配套商铺销售	0.01	0.01
新城名府建设项目	宿城区国有土地上房屋征收服务中心	保障房销售	1.31	0.88
西城家园项目一期	个人	保障房配套商铺销售	0.03	-0.12
埠子商业街（新世纪商业街）	个人	保障房配套商铺销售	0.01	0.01
七里新村二期	宿迁市运河港区开发集团有限公司	保障房销售	0.02	0.05
新城名居商铺	宿城区各乡镇	保障房配套商铺销售	0.36	0.34
通和桂园商铺	个人	保障房配套商铺销售	0.01	0.02
合计	-	-	4.21	3.31

2025 年度发行人主要确认收入项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	合同对手方	项目性质	2025 年度确 认收入	2025 年度月 确认成本
新城荷畔一期项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.10	0.06
新城荷畔二期项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.45	0.33
新城荷畔二期项目	个人	保障房配套 商铺销售	0.03	0.01
新城雅苑项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	2.98	2.66
西城家园项目一期	个人	保障房配套 商品房销售	0.01	0.01
埭子商业街	个人	保障房配套 商品房销售	0.02	0.01
新城名府建设项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.92	0.78
合计	-	-	4.50	3.86

2026 年 1-3 月发行人主要确认收入项目情况如下：

单位：亿元

项目名称	合同对手方	项目性质	2026 年 1-3 月确认收入	2026 年 1-3 月确认成本
新城荷畔一期项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.01	0.01
新城荷畔二期项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.09	0.06
新城雅苑项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.63	0.57
新城名府建设项目	宿城区国有土地上 房屋征收服务中心	保障房销售	0.15	0.13
合计	-	-	0.88	0.77

截至报告期末，发行人主要在建保障房业务情况如下：

单位：亿元

项目名称	委托单位	建设单位	合同 金额	已投资 金额	尚需投 资规模	报告期内 确认收入	报告期 内回款	累计 回款
新城雅苑项目	自建	众安集团	9.32	8.90	0.42	3.61	3.61	3.61
合计			9.32	8.90	0.42	3.61	3.61	3.61

2、建筑服务业务

（1）运营主体

报告期内，发行人建筑服务业务运营主体为宿迁市建设工程（集团）有限公司、江苏博和建设工程有限公司、江苏拓盛建设工程有限公司和公司本部。2023

年度，江苏博和建设工程有限公司和江苏拓盛建设工程有限公司股权划出，不再纳入公司合并范围。宿建集团拥有建筑工程施工总承包一级和钢结构工程专业承包一级资质，主要在宿迁地区开展建设业务。

（2）业务模式

发行人建筑服务业务运营主体主要采取公开招投标方式以及竞争性谈判等方式取得项目。建筑服务业务板块收入确认按照企业会计准则-建造合同的规定，采用完工百分比法进行确认。

2024 年，公司实现建筑服务收入 32,261.81 万元，毛利率为 0.98%，占当年营业收入的比重为 34.21%。2025 年，公司实现建筑服务收入 43,806.22 万元，毛利率为 3.32%，占当年营业收入的比重为 37.02%。最近两年公司建筑服务收入持续上升，主要系工程达到结算节点，确认收入较多所致；2025 年度毛利率有所回升，主要系 2024 年度部分工程可能存在项目调整，合同利润的不确定性较大，因此 2024 年度暂未确认合同利润毛利率较低，2025 年度工程均正常确认收入及利润所致。

由于公司建筑服务业务与当地招商引资、基础设施建设等规划的执行进度相关，其在收入的实现上具备一定的集中性，整体上建筑服务业务进一步拓宽了公司收入来源。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要已完工建筑服务业务具体情况如下：

单位：亿元

项目名称	委托单位	开工时间	完工时间	合同金额	报告期内确认收入	累计已回款
黄河映花园项目	宿迁融创众安置业有限公司	2020 年 9 月	2023 年 6 月	1.94	0.48	1.55
陈集镇纺织产业园二期（1#-7#厂房）项目	江苏宿城国有资产经营管理有限公司	2022 年 9 月	2023 年 6 月	1.48	0.15	1.35
龙河机电装备智造产业园标准化厂房	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2023 年 5 月	2024 年 9 月	1.15	0.41	0.92
合计	-	-	-	4.57	1.04	3.82

截至报告期末，发行人主要在建的建筑服务业务情况如下：

单位：亿元

项目名称	委托单位	合同金额	已投资金额	尚需投资规模	报告期内确认收入	累计回款
------	------	------	-------	--------	----------	------

五图广场	宿迁市宿城区蔡集镇蔡集社区居民委员会	0.68	0.23	0.45	0.04	0.05
涟水五岛湖	涟水鑫鼎置业有限公司	9.48	1.60	7.88	-	0.04
翰墨博园	宿迁市盛安房地产开发有限公司	4.40	0.50	3.90	0.46	0.46
西城尚苑	宿迁市宿城区蔡集镇人民政府	4.60	3.71	0.89	1.80	0.34
河滨实验学校	宿迁市宿城区教育局	3.90	2.60	1.30	2.59	2.79
宿城区王官集镇现代粮食高标准仓储建设项目（二期）	宿迁市金恒地方粮食储备有限公司	0.55	0.47	0.08	0.40	0.41
荷香园	宿迁市宿城区屠园乡人民政府	1.75	1.53	0.22	0.60	0.19
宿城区埠子镇夏庄村种子综合服务中心	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	0.55	0.36	0.19	0.40	0.39
合计		25.91	11.00	14.91	6.29	4.67

3、钢结构销售安装服务

报告期内，钢结构销售安装服务业务分别实现收入 21,394.03 万元、9,980.33 万元和 3,419.52 万元，占当期营业收入比重分别为 22.60%、10.58%和 3.48%。

钢结构销售安装服务业务由子公司江苏宏宇重工科技有限公司（以下简称“宏宇重工”）负责，宏宇重工 2020 年纳入发行人合并报表范围，因此 2020 年发行人新增该业务。宏宇重工具具有钢结构工程专业承包一级资质，主要采取市场化竞争性谈判等方式取得项目，项目地点主要在浙江、江苏等地。承包项目为钢结构工程，主要包括钢结构厂房、钢结构桥梁、体育场顶棚等。业务模式为根据项目承包合同进行工程设计、钢材采购、加工制作、运输安装、试验检测和竣工验收等一系列工作。报告期内，钢结构销售安装服务业务客户主要包括中建三局集团有限公司、中铁四局集团有限公司、如皋市水利建筑安装工程有限公司、中铁装配科技（宿迁）有限公司、江苏宿迁交通工程建设有限公司、湖南省第二工程有限公司宿迁分公司等；供应商主要包括山东安驰钢铁贸易有限公司、宿迁锦正焊接设备有限公司、江苏烁康通风设备有限公司、河南省国信重工有限公司、徐州市豪曝建设工程有限公司、天津市宝沣新能源科技有限公司、无锡宝思迪钢铁贸易有限公司等。

4、业务合规性情况

发行人委托代建业务、保障房商品房业务、建筑服务、房屋租赁服务、钢结构销售安装服务等相关业务的开展符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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，本次发行不涉及新增地方政府隐性债务相关情况。

九、发行人所在行业状况、行业地位和竞争优势

（一）发行人所在行业状况

1、基础设施建设行业

（1）我国基础设施建设行业发展现状和前景

城市基础设施建设是围绕改善城市人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率开展的基础设施建设，包括机场、地铁、公共汽车、轻轨等城市交通设施建设，市内道路、桥梁、高架路、人行天桥等路网建设，城市供水、供电、供气、电信、污水处理、园林绿化、环境卫生等公用事业建设等领域。城市基础设施建设是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进国民经济及地区经济快速健康发展、改善投资环境、强化城市综合服务功能、加强区域交流与协作等有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。

目前，中国的城市基础设施建设尚不完善，全国各地区发展不平衡。根据国家统计局最新发布的数据显示，截至 2025 年底，中国常住人口城镇化率达到了 67.89%，相较于中等发达国家 80% 的城镇化率，中国城镇化率仍存在差距，未来城市基础设施建设仍是中国社会发展的重点之一。在国家强调坚持稳中求进的工作总基调背景下，基础设施投资是中国经济稳增长的重要手段。2024 年 7 月 28 日，国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，提出深入实施以人为本的新型城镇化战略，包括实施新一轮农业转移人口市民化行动、实施潜力地区城镇化水平提升行动、实施现代化都市圈培育行动和实施城市更新和安全韧性提升行动等。2025 年 3 月 5 日，中央政府发布的《2025 年政府工作报告》对中国政府 2025 年工作进行了总体部署，其中强调了要积极推进新型城镇化，提高区域协调发展水平。

（2）宿迁市基础设施建设行业现状及前景

近年来，宿迁市大力实施“基础先行”战略，高质量建设城市基础设施，改善城乡人居环境。市委、市政府高度重视基础设施建设，中心城市每年均排定并推进一批重点基础设施项目。

根据《宿迁市 2026 年中心城市建设重点工程计划》（宿政发〔2026〕2 号），2026 年是“十五五”规划开局之年、宿迁建市 30 周年，中心城市建设重点工程坚持“非急需不建设、非必要不开工”原则，围绕在建续建、重大战略、安全稳定、内涵提升四大类工程，聚焦港航产贸、数智新城、新型消费等重点领域编排。2026 年中心城市建设重点工程分为五大类实施项目及前期研究项目，共计 98 项，其中实施项目 82 项、前期研究项目 16 项，计划总投资 711 亿元，当年计划完成投资 166 亿元。

未来，宿迁市将深入贯彻“一体两翼”发展规划。湖滨新城、中心城区、洋河片区、泗阳县城构成市域发展的主体空间，联合新沂构成纵贯南北的城镇密集带，沟通环渤海湾、长三角核心区；沭阳、中心城区及沿线城镇构成市域发展东翼，贯通东西成为沿海地区向中西部辐射的重要通道；中心城区、泗洪及沿线城镇构成市域发展南翼，将宿迁与长三角核心区紧密相联。“一体两翼”规划的落实有赖于未来城市基础设施工程的持续投入与建设。

2、保障房建设行业

（1）我国保障房建设行业现状和前景

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房。按照针对所保障群体的收入情况划分，保障性住房大致可分为五种：廉租房、经济适用房、限价房、公租房和棚户区改造住房等，这种类型的住房有别于完全由市场形成价格的商品房。

“十三五”规划重点提出要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展保障性住房及公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。2021 年全国各类棚户区改造开工 165 万套，基本建成 205 万套。2022 年全国各类棚户区改造开工 134 万套，基本建成 181 万套，2023 年，全国各类棚户区改造开工 159 万套，基本建成 193 万套。2024 年，全国各类棚户区改造开工 154 万套。2025 年，全国配售型保障性住房、保障性租赁住房 and 公租房等开工建设和筹集 121 万套（间），城市危旧房改造开工 17 万套，新开工改造城镇老旧小区 2.7 万个、惠及

居民 499 万户。“十四五”期间国家有效增加了保障性住房供给，“十五五”时期保障房建设与城中村改造、城市更新将进一步协同推进。保障房将于未来十年内充分分担城镇化带来的刚需购房压力。

截至 2025 年底，我国城镇人口 9.54 亿，城镇化率 67.89%，与发达国家平均水平 80.00%相比还有较大的差距。国务院《关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》（国发[2016]8 号）提出：积极推进农业转移人口市民化；全面提升城市功能；加快培育中小城市和特色小城镇；辐射带动新农村建设，推动基础设施和公共服务向农村延伸；完善土地利用机制，规范推进城乡建设用地增减挂钩，建立城镇低效用地再开发激励机制等；创新投融资机制，深化政府和社会资本合作；完善城镇住房制度，建立购租并举的城镇化住房制度，完善住房保障体系，加快发展专业化住房租赁市场；加快推进新型城镇化综合试点，扩大试点范围。这些政策对于未来城镇化的快速发展具有较大推动作用，随着城镇化建设的加速，将对保障房产生较大的需求。

预计未来 10 年，在政府持续支持、城市化进程的加快及土地供应刚性等方面因素的推动下，我国保障性住房建设市场潜力较大，具有较大的发展空间。

（2）宿迁市保障房建设行业现状和前景

根据《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24 号）、《江苏省人民政府关于解决城市低收入家庭住房困难的实施意见》（苏政发〔2008〕44 号文）的政策，宿迁市政府出台了《市政府关于市区危旧片区改造工作的实施意见》（宿政发〔2009〕101 号），确立了对危旧片区改造和保障性住房建设实行“政府主导、公众参与、先建后改、以人为本、让利于民，突出重点、分布实施”的原则。

宿迁市从 2008 年开始大力发展经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设，并努力探索以经济适用住房和公共租赁住房为重点的多层次住房保障体系，使得全市住房困难家庭住房条件得到了明显改善。

2022 年，为贯彻落实《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）、《省政府办公厅关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》（苏政办发〔2021〕101 号）精神，有序解决新市民、青年人等群体住房困难，宿迁市人民政府出台《市政府关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，提出“十四五”期间，全市新增保障性租赁住房供给 2000 套（间）以上。基本

完善以公租房、保障性租赁住房、棚改安置房、住房补贴、共有产权房为主的住房保障体系，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，保障新市民、青年人住房困难明显改善的目标任务。2025 年，宿迁市城镇保障性安居工程圆满收官，全年新开工（筹集）并竣工保障性租赁住房 621 套（间）；建成公租房、累计发放住房租赁补贴均超额完成年度任务；存量棚改项目建成扫尾成效明显，全年完成雨露小区等 10 个安置房项目交付、提供房源超 1 万套，并推动近 3000 套闲置安置房源转化为人才公寓；全市改造城镇老旧小区 12 个、惠及居民 7994 户、约 2.4 万人，完成投资约 3.37 亿元；全年新增人才公寓 5054 套、建成人才社区 5 个，超额完成年度目标；同步启动城中村改造项目 15 个、完成签约 5694 户，超额完成 5630 户的年度任务。

2026 年是“十五五”开局之年，宿迁市将保障性安居工程全面融入城市更新行动统筹推进。一是持续完善公租房、保障性租赁住房、租赁补贴等多层次保障（泗洪县计划新开工（筹集）保障性租赁住房 407 套，宿城区力争新增保障性租赁住房和人才公寓 600 套以上）；二是继续推进存量棚改及安置房项目建设交付，深入推行“房票+实物安置+货币补偿”多元化安置方式，推动棚改存量清零；三是全市计划改造城镇老旧小区 13 个，实施住宅老旧电梯更新 237 部；四是加力推进人才公寓建设，年内新增人才公寓 8400 套、改造建设 5679 套，将“新增高效运营人才公寓 1 万套”纳入年度民生实事。按照《宿迁市实施城市更新三年行动计划（2026—2028 年）》，到 2028 年全市将完成城中村改造 5000 户、实施老旧小区改造 30 个以上、新增筹集人才公寓 2.1 万套以上。

（二）发行人在行业中的竞争地位

发行人初期是宿城区人民政府授权宿迁市宿城区房产管理处投资设立的国有公司，现由江苏宿城国有资产经营管理有限公司 100%控股，是宿城区着力打造的基础设施建设和国有资产运营主体，承担着宿城区城市基础设施项目的投资、融资、建设、运营和管理等职能。

公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，在宿城区基础设施建设中发挥了重要作用，受到宿城区政府在项目资源和融资政策等方面的大力扶持，在区域内具有行业垄断性，具有较强的竞争优势和良好的发展前景。

（三）发行人的竞争优势

发行人拥有宿迁市宿城区大量的优质国有资产，在政府支持、区位优势、行业主导优势和产业集聚优势等方面拥有得天独厚的优势。

1、显著的区域优势

宿城区是 1996 年伴随地级宿迁市组建而设立的行政区域，是地级宿迁市主城区、座下区。宿城区近年来区域经济保持稳定增长，产业转型升级步伐加快。2025 年，宿城区实现一般公共预算收入 37.04 亿元，区域经济发展情况良好。随着宿城区开发建设的不断推进，以及区域财政实力的不断增强，将会为发行人的发展提供更加强有力的推动作用。

2、政策支持优势

根据《宿迁市宿城区国民经济和社会发展规划》，到 2035 年要达到深度参与长三角区域一体化发展，基本实现新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化，基本建成现代化经济体系，综合竞争力和经济创新力大幅跃升，人均地区生产总值高于全国平均水平，居民收入达到全国平均水平，城乡差距明显缩小，人民生活更为富裕，基本公共服务实现优质均等化，人的全面发展取得新成效，市域治理体系和治理能力现代化基本实现。发行人作为宿城区城市基础设施建设中重要实施主体，将承担区域基础设施建设的重任。宿城区政府根据公司的投资和运营情况，多次为发行人进行增资，从而增强了公司的资金实力和经营能力；同时，宿城区政府还在补贴、项目开发等方面给予公司多方面政策扶持，以进一步提升公司的综合竞争力。总体上看，政府给予公司很大的支持力度，公司外部经营环境宽松，有利于公司未来的发展。

3、行业垄断性及稳定性优势

发行人作为宿城区主要投融资及建设运营主体，在其所在行业中具备较强的区域垄断优势。根据《宿迁市国民经济和社会发展规划“十四五”》，“十四五”期间，宿迁市将健全住房保障和住房市场两个体系，构建符合市情的多主体供给、多渠道保障、租售并举的住房制度，加强城镇无房常住人口住房保障的政策研究。通过扩大保障范围，“十四五”时期，计划新开工各类保障性住房 2.6 万套；“十四五”末，城镇常住人口保障性住房覆盖率达到 25%。继续推进棚户区改造，采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券融资、企业和群众自筹等办法，多渠道筹措资金，保障棚改工作顺利开展。“十四五”时期，全市计划改造 5.5 万户，改造面积 1000 万 m²。其中，中心城区改造 2.2 万户，改造

面积 500 万 m²。由此可见，作为区域内重要的国有资产经营平台，发行人将长期保持稳定可期的经营规模。

4、良好的融资能力

发行人作为国有企业，资信状况良好，与众多金融机构建立了密切、长久的合作关系。通过与各商业银行的良好合作，逐步形成了多渠道、全方位筹集项目建设资金的融资格局。发行人的经营发展将得到有力的信贷支持，业务拓展能力也有了可靠的保障，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的保证。

5、丰富的项目运营经验

作为宿迁市宿城区基础设施建设的重要平台，发行人成功开发实施了多个项目，发行人通过对宿城区道路、桥梁及河道整治基础设施工程的投资运作，新城名居、电子产业园、康复中心等房地产开发项目建设以及承担宿城区土地一级开发整理等，不仅产生了显著的社会效益，给发行人带来了良好的经济回报，也为发行人积累了丰富的项目投资及运营经验，为其以后的发展打下基础。

6、经营模式持续创新

为加强企业实力，推动企业做大做强，将宿城区政府持有的新区投资、利民建设股权无偿划转给发行人，整合后，进一步明确子公司职能分工，将各公司同类职能合并，按专业特点进行分工，发行人负责管理和资本运作，新区投资为开发运营，利民建设实施建设操作。提高了专业化水平，增强市场竞争力，进一步加强经营风险防范能力。发行人的组织结构采用扁平式结构，合理分权，根据经营需求设立项目部等小型组织，进而转为事业部制，增强组织结构科学性，让指挥阵地向一线靠拢，提高决策效率及内部组织间的自发协调配合能力。

第六章 发行人主要财务状况

一、财务报告基本情况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人经审计的 2024 年度、2025 年度财务报表（合并和母公司）和未经审计的 2026 年 1-3 月财务报表（合并和母公司）。除特别说明外，本章分析披露的财务会计信息均以公司按照新会计准则编制的财务报表为基础进行。本募集说明书中部分合计数与各加计数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是因四舍五入造成的。

众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的财务报表、中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2025 年度的财务报表进行了审计，并出具了编号为“众会字（2025）第 06139 号”和“中审亚太审字（2026）005055 号”标准无保留意见的审计报告。发行人 2026 年 3 月 31 日资产负债表、2026 年 1-3 月利润表、现金流量表及股东权益变动表未经审计。

发行人财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》和具体会计准则，以及企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他规定等重要会计政策、会计估计进行编制。

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近两年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

发行人 2026 年半年度未经审计的财务报告已于公开市场披露，本期债券采用索引式披露，查询网址索引如下：

https://www.shclearing.com.cn/xxpl/cwbg/bnb/202608/t20260828_1855597.html。

（一）报告期内重大会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

1、2024 年度会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

（1）主要会计政策变更说明

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2024 年 12 月 6 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称解释 18 号），自印发之日起施行。执行解释 18 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（2）主要会计估计变更说明

无。

（3）重大前期差错更正

无。

2、2025 年度会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

（1）主要会计政策变更说明

无。

（2）主要会计估计变更说明

无。

（3）重大前期差错更正

无。

3、2026 年 1-3 月会计政策变更、会计估计变更或会计差错更正情况

（1）主要会计政策变更说明

无。

（2）主要会计估计变更说明

无。

（3）重大前期差错更正

无。

（二）合并范围变更情况

1、2026 年 3 月末纳入合并范围的子公司情况

截至 2026 年 3 月末纳入合并范围的子公司：

单位：%

序号	子公司名称	业务性质	持股比例	取得方式
1	宿迁市建设工程（集团）有限公司	建筑施工	100.00	投资设立
2	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	房地产开发、经营、市政工程建设投资	100.00	国有股权划拨
3	宿迁市建设投资有限公司	市政工程建设投资	100.00	国有股权划拨
4	宿迁市宿城区众安汽车运营服务有限公司	汽车租赁、道路旅客运输	100.00	投资设立
5	宿迁市众安物业管理有限公司	物业管理	100.00	投资设立
6	宿迁众川现代农业科技发展有限公司	工业园区投资建设运营	100.00	投资设立
7	宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	工业园区投资建设运营	100.00	投资设立
8	江苏众信智能科技股份有限公司	工业园区投资建设运营	95.00	投资设立
9	江苏众安文化体育产业发展有限公司	文体产业开发	100.00	投资设立
10	毕节市众源房地产开发有限公司	房地产开发	100.00	投资设立
11	宿迁市恒韵园林绿化工程有限公司	绿化养护、施工	100.00	国有股权划拨

2、合并范围变化情况说明

（1）2024 年度合并范围变更情况

2024 年度，有 4 家子公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

单位：%

序号	公司名称	持股比例	不再纳入合并范围的原因
1	宿迁市众智建材有限公司	100.00	清算注销
2	宿迁市众悦停车场运营管理有限公司	100.00	清算注销
3	宿迁市欣城房屋拆迁事务有限公司	100.00	丧失实际控制权
4	宿迁市楚王旅游管理有限公司	100.00	股权划转

（2）2025 年度合并范围变更情况

2025 年度，有 2 家子公司不再纳入合并报表范围，具体情况如下：

单位：%

序号	公司名称	持股比例	不再纳入合并范围的原因
1	江苏洁润管业有限公司	67.00	股权划转
2	江苏宏宇重工科技有限公司	51.00	股权划转

（3）2026 年 1-3 月合并范围变更情况

无。

（三）发行人近两年合并及母公司财务数据

1、合并财务报表

发行人 2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末的合并资产负债表，以及 2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

发行人两年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
流动资产：			
货币资金	153,106.35	157,448.63	42,570.08
应收票据	408.84	99.99	220.94
应收账款	169,143.81	171,050.78	225,513.28
预付款项	201.13	190.09	32.54
其他应收款	216,749.76	155,258.70	238,024.12
存货	1,643,768.12	1,570,749.16	1,484,968.17
其他流动资产	29,009.48	28,476.07	30,748.14
流动资产合计	2,212,387.49	2,083,273.42	2,022,077.26
非流动资产：			
长期股权投资	4,773.70	4,773.70	8,802.20
其他权益工具投资	44,986.45	46,086.45	51,335.36
其他非流动金融资产	3,760.00	3,760.00	4,060.00
投资性房地产	263,399.86	263,399.86	251,640.48
固定资产	1,674.20	1,638.21	26,958.65
在建工程	34,497.32	33,887.86	32,986.72
无形资产	275.78	286.86	2,310.68
商誉	1,200.00	1,200.00	2,193.04
长期待摊费用	4,198.52	4,523.14	6,654.50
递延所得税资产	2,296.55	2,294.27	4,744.43
其他非流动资产	1,535.69	1,535.69	1,535.69
非流动资产合计	362,598.06	363,386.05	393,221.76
资产总计	2,574,985.55	2,446,659.47	2,415,299.02
流动负债：			
短期借款	98,927.72	95,582.15	76,918.18
应付票据	129,960.00	115,683.50	48,300.00
应付账款	31,052.59	36,470.73	38,619.99
预收款项	271.43	311.35	-
合同负债	80,001.37	78,129.99	75,889.86
应付职工薪酬	21.00	87.10	853.58
应交税费	11,582.44	12,944.12	13,130.02

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
其他应付款	423,435.65	330,829.24	518,254.76
一年内到期的非流动负债	148,463.90	183,892.42	221,757.37
其他流动负债	61,383.68	52,176.61	24,548.20
流动负债合计	985,099.78	906,107.21	1,018,271.96
非流动负债：			
长期借款	571,561.39	568,492.81	492,091.72
应付债券	169,576.20	169,576.20	127,584.38
长期应付款	-	3,800.00	13,394.42
递延收益	13,159.06	13,388.52	16,532.28
递延所得税负债	15,267.04	15,128.91	15,394.13
非流动负债合计	769,563.70	770,386.44	664,996.93
负债合计	1,754,663.48	1,676,493.66	1,683,268.90
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或：股本）	210,574.50	210,574.50	210,574.50
资本公积	468,120.09	487,724.59	426,393.25
其他综合收益	226.02	226.02	272.48
盈余公积	6,934.17	6,934.17	6,325.73
未分配利润	64,573.93	64,394.49	61,308.03
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	750,428.71	769,853.77	704,873.99
少数股东权益	69,893.36	312.04	27,156.14
所有者权益（或股东权益）合计	820,322.07	770,165.81	732,030.12
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,574,985.55	2,446,659.47	2,415,299.02

发行人两年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	19,785.85	118,342.13	94,306.86
其中：营业收入	19,785.85	118,342.13	94,306.86
二、营业总成本	19,437.41	117,688.81	95,890.69
其中：营业成本	17,154.17	105,830.99	82,270.65
税金及附加	478.40	2,188.48	1,729.36
销售费用	121.35	583.59	1,247.20
管理费用	1,115.45	6,082.46	6,599.91
财务费用	568.05	3,003.28	4,043.57
加：其他收益	0.28	1,899.84	208.71
投资收益（损失以“-”号填列）	-	4,059.77	4,475.22
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-2,059.68	-753.41
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-9.07	668.70	-410.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	339.65	5,221.94	1,936.31
加：营业外收入	24.34	148.82	381.99
减：营业外支出	47.92	271.68	81.15

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	316.07	5,099.08	2,237.14
减：所得税费用	159.81	2,658.46	525.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	156.26	2,440.62	1,711.88
归属于母公司股东的净利润	179.44	3,694.90	3,221.45
少数股东损益	-23.18	-1,254.28	-1,509.57

发行人两年及一期合并现金流量表

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	18,395.27	96,363.24	118,015.42
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	152,622.01	300,906.56	294,090.42
经营活动现金流入小计	171,017.28	397,269.80	412,105.84
购买商品、接受劳务支付的现金	70,130.96	83,967.36	186,411.09
支付给职工以及为职工支付的现金	758.92	5,630.61	7,195.45
支付的各项税费	1,095.65	5,140.63	4,213.33
支付其他与经营活动有关的现金	53,109.83	214,106.74	150,925.81
经营活动现金流出小计	125,095.37	308,845.35	348,745.67
经营活动产生的现金流量净额	45,921.91	88,424.44	63,360.17
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	500.00	3,416.66	-
取得投资收益收到的现金	-	448.61	461.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	500.00	3,865.27	461.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	726.98	2,637.60	1,853.51
投资支付的现金	-	98.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	18,820.00	430.92	33,634.56
投资活动现金流出小计	19,546.98	3,166.51	35,488.07
投资活动产生的现金流量净额	-19,046.98	698.75	-35,026.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	50,000.00	25,800.00	10,000.00
取得借款收到的现金	84,480.00	558,987.00	285,237.00
收到其他与筹资活动有关的现金	9,145.00	42,347.86	58,617.00
筹资活动现金流入小计	143,625.00	627,134.86	353,854.00
偿还债务支付的现金	115,319.13	427,213.46	238,486.23

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	10,983.29	62,540.11	63,529.97
支付其他与筹资活动有关的现金	58,539.80	173,423.90	118,329.33
筹资活动现金流出小计	184,842.22	663,177.47	420,345.53
筹资活动产生的现金流量净额	-41,217.22	36,042.60	-66,491.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	
五、现金及现金等价物净增加额	-14,342.28	53,080.59	-38,157.57
加：期初现金及现金等价物余额	70,785.07	17,704.49	55,862.06
六、期末现金及现金等价物余额	56,442.79	70,785.07	17,704.49

2、母公司财务报表

发行人 2024 年末、2025 年末和 2026 年 3 月末的母公司资产负债表，以及 2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

发行人两年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
流动资产：			
货币资金	100,077.30	128,660.33	25,533.65
应收票据	1,000.00	-	-
应收账款	119,560.55	120,951.81	200,174.61
预付账款	141.78	141.78	-
其他应收款	567,136.35	561,055.52	606,737.63
存货	794,835.28	789,498.94	740,182.23
其他流动资产	18,750.76	19,610.51	23,212.79
流动资产合计	1,601,502.02	1,619,918.89	1,595,840.91
非流动资产：			
长期股权投资	292,741.17	292,741.17	296,851.45
其他权益工具投资	30,357.91	31,457.91	36,706.82
其他非流动金融资产	3,760.00	3,760.00	4,060.00
投资性房地产	118,032.83	118,032.83	118,176.58
固定资产	54.46	61.80	111.12
在建工程	5.31	5.31	
无形资产	254.55	264.46	299.76
长期待摊费用			-
递延所得税资产	79.59	79.59	81.11
非流动资产合计	445,285.83	446,403.07	456,286.85
资产总计	2,046,787.85	2,066,321.96	2,052,127.76
流动负债：			
短期借款	31,500.00	31,500.00	-
应付票据	110,900.00	98,400.00	48,000.00

应付账款	14,977.59	14,415.03	8,689.86
预收款项	-	20.37	
合同负债	63,047.14	64,132.80	73,310.60
应付职工薪酬	-	-	134.20
应交税费	8,968.12	9,495.90	10,010.14
其他应付款	367,696.19	347,030.28	474,124.98
一年内到期的非流动负债	125,803.05	159,561.88	197,394.46
其他流动负债	44,689.24	37,361.95	14,497.95
流动负债合计	767,581.33	761,918.21	826,162.19
非流动负债：			
长期借款	339,043.59	361,376.54	381,554.38
应付债券	169,576.20	169,576.20	127,584.38
长期应付款	-	3,800.00	8,601.70
递延收益	13,159.06	13,388.52	15,220.28
递延所得税负债	9,207.69	9,069.56	8,696.26
非流动负债合计	530,986.55	557,210.82	541,657.01
负债合计	1,298,567.88	1,319,129.04	1,367,819.20
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或：股本）	210,574.50	210,574.50	210,574.50
资本公积	479,152.95	479,152.95	422,352.95
其他综合收益	165.81	165.81	165.81
盈余公积	6,934.17	6,934.17	6,325.73
未分配利润	51,392.54	50,365.49	44,889.57
所有者权益（或股东权益）合计	748,219.97	747,192.92	684,308.56
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,046,787.85	2,066,321.96	2,052,127.76

发行人两年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	15,799.38	76,167.22	67,510.40
其中：营业收入	15,799.38	76,167.22	67,510.40
二、营业总成本	14,630.53	67,409.03	61,568.92
其中：营业成本	13,710.35	63,573.95	58,299.42
税金及附加	87.45	662.43	557.90
销售费用	15.28	69.66	126.56
管理费用	609.01	2,325.79	1,944.04
财务费用	208.44	777.20	641.00
加：其他收益	0.23	256.45	5.49
投资收益（损失以“-”号填列）	-	214.66	317.23
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-716.89	-400.61
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	6.08	37.45
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,169.09	8,518.49	5,901.03
加：营业外收入	3.89	11.14	201.28
减：营业外支出	7.80	105.95	30.81

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	1,165.18	8,423.67	6,071.51
减：所得税费用	138.13	2,339.31	1,326.63
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	1,027.05	6,084.36	4,744.88

发行人两年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
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	8,230.39	55,191.49	76,365.66
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	64,978.25	168,198.19	185,489.45
经营活动现金流入小计	73,208.65	223,389.67	261,855.11
购买商品、接受劳务支付的现金	6,426.84	53,047.11	93,268.82
支付给职工以及为职工支付的现金	258.35	1,154.62	1,328.04
支付的各项税费	647.25	1,483.30	1,718.47
支付其他与经营活动有关的现金	39,458.30	40,688.86	30,612.15
经营活动现金流出小计	46,790.73	96,373.89	126,927.48
经营活动产生的现金流量净额	26,417.92	127,015.78	134,927.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	500.00	3,416.66	-
取得投资收益收到的现金	-	448.61	461.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	15,116.73	15,000.00	-
投资活动现金流入小计	15,616.73	18,865.27	461.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	12.55	209.80
投资支付的现金	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	12.55	209.80
投资活动产生的现金流量净额	15,616.73	18,852.72	252.06
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	25,800.00	10,000.00
取得借款收到的现金	13,600.00	344,000.00	152,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,425.00	28,790.00	-
筹资活动现金流入小计	21,025.00	398,590.00	162,000.00
偿还债务支付的现金	71,531.13	324,144.25	145,554.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,173.98	50,390.56	52,821.47
支付其他与筹资活动有关的现金	21,937.57	108,196.64	104,767.33
筹资活动现金流出小计	101,642.67	482,731.45	303,143.05
筹资活动产生的现金流量净额	-80,617.67	84,141.45	-141,143.05
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
五、现金及现金等价物净增加额	-38,583.03	61,727.05	-5,963.36
加：期初现金及现金等价物余额	64,571.26	2,844.22	8,807.58
六、期末现金及现金等价物余额	25,988.23	64,571.26	2,844.22

（四）发行人主要财务数据及主要财务指标

项目	2026 年 1-3 月 /3 月末	2025 年度/末	2024 年度/末
总资产（亿元）	257.50	244.67	241.53
总负债（亿元）	175.47	167.65	168.33
全部债务（亿元）	111.85	113.32	96.67
所有者权益（亿元）	82.03	77.02	73.20
营业总收入（亿元）	1.98	11.83	9.43
利润总额（亿元）	0.03	0.51	0.22
净利润（亿元）	0.02	0.24	0.17
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.02	-0.20	-0.21
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.02	0.37	0.32
经营活动产生现金流量净额（亿元）	4.59	8.84	6.34
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-1.90	0.07	-3.50
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-4.12	-3.60	-6.65
流动比率（倍）	2.25	2.30	1.99
速动比率（倍）	0.58	0.57	0.53
资产负债率（%）	68.14	68.52	69.69
债务资本比率（%）	57.69	59.54	56.91
营业毛利率（%）	13.30	10.57	12.76
平均总资产回报率（%）	0.03	0.32	0.27
加权平均净资产收益率（%）	0.02	0.33	0.24
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.02	-0.27	-0.29
EBITDA（亿元）	0.12	1.05	0.98
EBITDA 全部债务比（倍）	0.00	0.01	0.01
EBITDA 利息倍数（倍）	0.11	0.20	0.14
应收账款周转率（次/年）	0.12	0.60	0.40
存货周转率（次/年）	0.01	0.07	0.06

上述财务指标的计算方法如下：

（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(倍) = EBITDA/全部债务;

(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;

(13) 2026 年 1-3 月数据未经年化。

二、发行人重大会计科目分析

(一) 资产结构分析

报告期各期末, 发行人资产构成情况如下表所示:

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	153,106.35	5.95	157,448.63	6.44	42,570.08	1.76
应收票据	408.84	0.02	99.99	0.00	220.94	0.01
应收账款	169,143.81	6.57	171,050.78	6.99	225,513.28	9.34
预付款项	201.13	0.01	190.09	0.01	32.54	0.00
其他应收款	216,749.76	8.42	155,258.70	6.35	238,024.12	9.85
存货	1,643,768.12	63.84	1,570,749.16	64.20	1,484,968.17	61.48
合同资产	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	29,009.48	1.13	28,476.07	1.16	30,748.14	1.27
流动资产合计	2,212,387.49	85.92	2,083,273.42	85.15	2,022,077.26	83.72
长期股权投资	4,773.70	0.19	4,773.70	0.20	8,802.20	0.36
其他权益工具投资	44,986.45	1.75	46,086.45	1.88	51,335.36	2.13
其他非流动金融资产	3,760.00	0.15	3,760.00	0.15	4,060.00	0.17
投资性房地产	263,399.86	10.23	263,399.86	10.77	251,640.48	10.42
固定资产	1,674.20	0.07	1,638.21	0.07	26,958.65	1.12
在建工程	34,497.32	1.34	33,887.86	1.39	32,986.72	1.37
无形资产	275.78	0.01	286.86	0.01	2,310.68	0.10
商誉	1,200.00	0.05	1,200.00	0.05	2,193.04	0.09
长期待摊费用	4,198.52	0.16	4,523.14	0.18	6,654.50	0.28
递延所得税资产	2,296.55	0.09	2,294.27	0.09	4,744.43	0.20
其他非流动资产	1,535.69	0.06	1,535.69	0.06	1,535.69	0.06
非流动资产合计	362,598.06	14.08	363,386.05	14.85	393,221.76	16.28
资产总计	2,574,985.55	100.00	2,446,659.47	100.00	2,415,299.02	100.00

报告期各期末, 发行人资产总额分别为 2,415,299.02 万元、2,446,659.47 万元和 2,574,985.55 万元。随着公司业务的稳步发展, 发行人资产规模不断扩大。

从资产构成来看，发行人的资产以流动资产为主。报告期各期末，发行人流动资产分别为 2,022,077.26 万元、2,083,273.42 万元和 2,212,387.49 万元，占各期末资产总额的比例分别为 83.72%、85.15%和 85.92%；发行人非流动资产分别为 393,221.76 万元、363,386.05 万元和 362,598.06 万元，占各期末资产总额的比例分别为 16.28%、14.85%和 14.08%。

发行人流动资产主要为货币资金、应收账款、其他应收款及存货，最近两年及一期末，上述资产合计占公司总资产的比例分别为 82.44%、83.97%和 84.77%。公司非流动资产主要为投资性房地产，最近两年及一期末，该资产占公司总资产的比例分别为 10.42%、10.77%和 10.23%。

1、货币资金

发行人货币资金主要为库存现金、银行存款和其他货币资金。报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 42,570.08 万元、157,448.63 万元和 153,106.35 万元，占总资产比重分别为 1.76%、6.44%和 5.95%。2025 年末发行人货币资金余额较 2024 年末增加 269.86%，主要系发行人银行存款及其他货币资金大幅增加所致；2026 年 3 月末发行人货币资金余额较 2025 年末保持相对稳定。报告期各期末，发行人货币资金明细如下表所示：

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
库存现金	-	-	-	-	0.10	0.00
银行存款	42,794.91	27.95	73,548.63	46.71	19,769.48	46.44
其他货币资金	110,311.44	72.05	83,900.00	53.29	22,800.50	53.56
合计	153,106.35	100.00	157,448.63	100.00	42,570.08	100.00

注：公司其他货币资金主要为票据保证金及定期存单。

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 225,513.28 万元、171,050.78 万元和 169,143.81 万元，占总资产的比重分别为 9.34%、6.99%和 6.57%。报告期各期末，公司应收账款余额呈下降趋势，主要系业务收入款项在报告期内持续回款所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款前五大合计 133,169.06 万元，占应收账款总额比例为 78.73%，具体构成情况如下：

单位：万元、%

名称	金额	占余额比例	款项性质	账龄	最近两年回款情况
宿城区住房和城乡建设局	64,501.12	38.13	房款、土地款	1 年以内、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	31,627.77
宿迁市宿城区蔡集镇人民政府	26,650.20	15.75	建筑服务款	1 年以内、2-3 年	1,756.33
宿迁市耿车循环经济产业园管理委员会	18,154.00	10.73	购房款	1-2 年	-
宿迁市宿城区财政局	15,015.22	8.88	建筑服务款	5 年以上	9,850.83
宿迁市朗园国有资产运营有限公司	8,848.53	5.23	销售款	1-2 年	1,548.82
合计	133,169.06	78.73	-	-	44,783.75

报告期末，公司应收账款主要为应收宿城区住房和城乡建设局、宿迁市宿城区蔡集镇人民政府、宿迁市宿城区财政局、宿迁市耿车循环经济产业园管理委员会、宿迁市朗园国有资产运营有限公司等发行人所在地国有企业、政府及事业单位的款项，主要为发行人开展保障房、商品房业务、建筑施工业务及委托代建业务产生的相关款项，在各类项目达到收入确认条件后，委托方一般预计 3-5 年（少数委托方预计 5-8 年）逐步完成回款。整体而言，公司应收账款对手方信用状况良好，发生坏账可能性较小。综上，发行人应收账款欠款方主要为政府部门和地方国有企业，目前各单位经营情况正常，将逐步完成回款。不存在资金占用、大额资金应付未付或逾期支付等情况，对偿债能力亦无重大不利影响。

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 238,024.12 万元和 155,258.70 万元和 216,749.76 万元，占总资产比重分别为 9.85%、6.35%和 8.42%。发行人其他应收款主要为公司与当地其他企事业单位之间的项目开发合作款及往来款项。报告期内，发行人其他应收款余额呈波动趋势，主要系相关款项在不同时点新增及回款情况有所差异所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款前五大情况如下所示：

单位：万元、%

单位名称	余额	占应收账款余额比例	款项的性质	账龄
宿迁市宿城区财政局	65,217.93	30.09	往来款项、项目融资利息	2-3 年

单位名称	余额	占应收账款 余额比例	款项的性质	账龄
毕节星悦城置业有限公司	24,704.44	11.40	项目开发合作款	1 年以内、 2-3 年、3-4 年
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	14,148.41	6.53	建材采购款	1 年以内
宿迁融创众安置业有限公司	7,790.20	3.59	项目开发合作款	5 年以上
江苏宏宇重工科技有限公司	6,802.21	3.14	往来款	1 年以内
合计	118,663.19	54.75	-	-

报告期各期末，发行人根据形成其他应收款的原因是否与其及子公司的经营活动有关，将其他应收款划分经营性和非经营性两类。经营性其他应收款是指与发行人及其子公司经营活动相关而产生的其他应收款，非经营性其他应收款是指与发行人及其子公司经营、收益无直接关系的往来款，一般为发行人对相关企事业单位的拆借款项。发行人经营性其他应收款包括：

（1）发行人因开展自身经营性业务或项目产生的预付款、项目保证金、前期垫款、项目融资利息、土拍保证金等款项；

（2）发行人开展小贷等类金融业务形成的拆借款项；

（3）发行人受政府委托或授权，作为区域内借款主体向国开行等政策性银行统一贷款后，转贷给区域内其他国有企业形成的应收款项；

（4）发行人按照所属集团公司资金归集要求，向集团或集团财务公司进行日常资金归集形成的应收款项；

（5）发行人属于合作开发项目的参与方，因联合开发项目对项目相关方的资金拆借款项；

（6）发行人因资产处置等非经常性业务产生的应收款项；

（7）沪深证券交易所认定为经营性往来占款的其他情形。

发行人作为宿城区重要的国有资产运营主体，承担着国有资产保值增值和宿城区基础设施建设的双重责任，其产生非经营性其他应收款主要为支持当地基础设施建设，更好地促进宿城区的经济和社会发展，向当地政府单位及其他国有企业拆借款项，相关行为具备合理性和必要性。

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款按性质划分情况如下表所示：

单位：万元、%

科目	2026 年 3 月末		
	余额	占其他应收款余额的比例	占总资产的比例
经营性	177,884.34	82.07	6.91
非经营性	38,865.42	17.93	1.51
合计	216,749.76	100.00	8.42

截至 2026 年 3 月末，发行人主要经营性其他应收款具体情况如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	性质分类	与公司关系	形成原因	划分依据	发行人参与方式	余额	占总额的比例	账龄
宿迁市宿城区财政局	经营性	非关联方	2022 年末，发行人与宿迁市宿城区财政局签署《应收利息确认情况》文件收取 6.08 亿元经营性款项资金占用成本；发行人拟获取区域内停车场经营权，支付相关前期费用	项目融资利息、项目前期款项	经营性款项形成的资金占用成本债权人	42,963.90	19.82	2-3 年
毕节星悦城置业有限公司	经营性	非关联方	毕节星悦城置业有限公司从项目公司发行人子公司毕节市众源房地产开发有限公司处借款用于项目土地清表费用，确保按照项目合作开发协议约定期限达到净地条件	工程项目垫款	工程项目开发主体，持有项目公司 70% 股权	24,704.44	11.40	1 年以内、2-3 年、3-4 年
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	经营性	关联方	发行人及子公司委托宿迁市惠农产业发展股份有限公司采购钢材、混凝土等建筑施工材料，支付的前期采购垫款	建材采购款	采购委托方	14,148.41	6.53	1 年以内
宿迁融创众安置业有限公司	经营性	关联方	发行人向项目公司借款，项目公司用于城市建设配套费、契税、开竣工保证金、履约保证金、交易手续费及开发建设资金	工程项目垫款	合作开发主体，持有项目公司 30% 股权	7,790.20	3.59	5 年以上
宿迁市盛安房地产开发有限公司	经营性	关联方	发行人向项目公司借款，项目公司用于土地保证金、土地出让金、城市建设配套费用、契税、开竣工保证金、交易手续费及开发建设资金等相关费用	合作开发项目垫款	合作开发主体，持有项目公司 49% 股权	6,410.26	2.96	1 年以内
合计	-	-	-	-		96,017.21	44.30	-

截至 2026 年 3 月末，发行人非经营性其他应收款为 38,865.42 万元，占其他应收款比重为 17.93%，占总资产的比例为 1.51%。截至 2026 年 3 月末，发行人主要非经营性其他应收款明细如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	与本公司关系	形成原因	性质分类	余额	占余额的比例	账龄	回款安排	最近两年回款情况
宿迁市宿城区财政局	非关联方	往来款	非经营性	22,254.03	10.27	2-3 年	预计 5 年回款	3,745.97
江苏宏宇重工科技有限公司	非关联方	往来款	非经营性	6,802.21	3.14	1 年以内	预计 5 年回款	-
宿迁市蔡集祥泰建设开发投资有限公司	非关联方	往来款	非经营性	1,500.00	0.69	2-3 年	预计 5 年回款	-

宿城区交通运输局	非关联方	往来款	非经营性	1,340.00	0.62	1年以内	预计 5 年回款	-
宿迁市龙瑞建设开发有限公司	非关联方	往来款	非经营性	1,300.00	0.60	5年以上	预计 5 年回款	-
合计	-	-	-	33,196.24	15.32	-	-	3,745.97

发行人作为宿城区重要的国有资产运营主体，承担着国有资产保值增值和宿城区基础设施建设的双重责任，其产生非经营性其他应收款主要是为支持当地基础设施建设和促进宿城区的经济和社会的发展，向当地政府单位及其他国有企业拆借款项。目前发行人与上述单位的非经营性往来款主要是资金拆借往来款，发行人正积极与相关单位协商回款安排。其他应收款的欠款方主要为政府部门和地方国有企业，目前各单位经营情况正常。公司对于对外拆借资金需履行内部集体决策程序，由财务部对资金拆借方的资金拆借原因及合理性进行核实，经核实后由财务部提交申请，经财务负责人审批同意后，报董事长批准同意。发行人非经营性往来占款或资金拆借事项均按照公开、公平和公正的原则进行，非经营性往来占款或资金拆借价格原则上参考同类商品的市场价格进行定价。

发行人对照国务院及有关部委关于地方政府性债务管理相关文件的规定，并就发行人对政府部门的其他应收款是否符合相关文件的规定进行逐项核查，具体内容如下：

（1）《中华人民共和国预算法》

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

发行人对宿迁市宿城区财政局、宿迁市宿城区交通运输局等政府部门的其他应收款严格按照公司内部管理制度的相关规定履行资金支出的审批程序。对政府

部门的其他应收款均由发行人自筹或金融机构融资取得，因此产生的债务不存在由地方政府及其所属部门提供担保的情况。

（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。”和第二十二条“政府投资项目所需资金应当按照国家有关规定确保落实到位。政府投资项目不得由施工单位垫资建设”之规定。

发行人开展的各类项目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，相关宿迁市宿城区财政局、宿迁市宿城区交通运输局等政府部门的其他应收款由发行人自筹及金融机构融资取得，不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金的情形。发行人对政府部门的其他应收款符合《政府投资条例》关于地方政府债务管理的相关规定。

（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。

发行人不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，发行人对宿迁市宿城区财政局、宿迁市宿城区交通运输局等政府部门的其他应收款不涉及地方政府其所属部门通过发行人举借债务的情况，不存在新增地方债务的情况。

（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。

发行人不属于地方政府融资平台，不存在地方各级政府将储备土地作为资产注入发行人或地方各级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。

发行人不属于地方政府融资平台。发行人已承诺本次发行公司债券不作为地方政府债务上报财政局，不涉及新增地方政府债务，不存在违反上述规定的情况。

③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），金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。

④《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）“六、加强风险防控，增强财政可持续性”的规定，健全地方政府依法适度举债机制。健全地方政府债务限额确定机制，一般债务限额与一般公共预算收入相匹配，专项债务限额与政府性基金预算收入及项目收益相匹配。完善专项债券管理机制，专项债券必须用于有一定收益的公益性建设项目，建立健全专项债券项目全生命周期收支平衡机制，实现融资规模与项目收益相平衡，专项债券期限要与项目期限相匹配，专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入应当及时足额缴入国库，保障专项债券到期本息偿付。完善以债务率为主的政府债务风险评估指标体系，建立健全政府债务与项目资产、收益相对应的制度，综合评估政府偿债能力。加强风险评估预警结果应用，有效前移风险防控关口。依法落实到期法定债券偿还责任。健全地方政府债务信息公开及债券信息披露机制，发挥全国统一的地方政府债务信息公开平台作用，全面覆盖债券参与主体和机构，打通地方政府债券管理全链条，促进形成市场化融资自律约束机制。防范化解地方政府隐性债务风险。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。国发〔2021〕5号出具后，发行人严格控制地方政府隐性债务，对政府部门的其他应收款不涉及新增地方政府隐性债务的情况。发行人对外融资不存在地方党委、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的情形。发行人对政府部门的其他应收款符合《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》（国发〔2021〕5号）关于地方政府债务管理的相关规定。

综上，发行人对宿迁市宿城区财政局、宿迁市宿城区交通运输局等政府部门的其他应收款均符合《预算法》《政府投资条例》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（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，不存在替政府垫资及新增地方政府隐性债务的情形。

4、存货

报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,484,968.17 万元、1,570,749.16 万元和 1,643,768.12 万元，占总资产比重分别为 61.48%、64.20%和 63.84%。发行人存货规模较大，且基本保持稳定增长。报告期各期末，发行人存货构成分类情况如下：

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
原材料	-	-	-	-	1,435.60	0.10
库存商品	204.76	0.01	204.76	0.01	1,711.14	0.12

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
在产品	-	-	-	-	75.53	0.01
周转材料及低值易耗品	-	-	-	-	1,259.31	0.08
开发成本	1,604,450.66	97.61	1,532,539.35	97.57	1,439,414.60	96.93
开发产品	9,087.56	0.55	9,087.56	0.58	9,087.56	0.61
合同履约成本	30,025.13	1.83	28,917.48	1.84	31,984.44	2.15
合计	1,643,768.12	100.00	1,570,749.16	100.00	1,484,968.17	100.00

报告期末，存货中主要开发成本情况如下：

单位：亿元

序号	项目名称	预计总投资	账面金额	项目性质
1	西城家园	30.13	11.28	保障性定向安置房
2	康堡小区东侧城市更新	18.63	8.00	城市更新
3	新城湖畔	7.88	7.61	保障性定向安置房
4	通湖大道西侧城市更新	10.00	7.03	城市更新
5	新城雅苑	9.32	6.10	保障性定向安置房
6	宿城区文体中心	7.20	5.67	商业地产
7	河滨小学南侧地块	10.00	5.73	商业地产
8	石娄片区土地拆迁项目	13.02	5.93	城市更新
9	古黄河整治	12.00	13.89	市政基础设施项目
10	新城名府	6.02	4.15	保障性定向安置房
11	新城荷畔	16.65	5.08	保障性定向安置房
12	中轴线工程	6.00	4.72	市政基础设施项目
合计		146.85	85.19	-

5、投资性房地产

发行人投资性房地产均为房屋、建筑物，采用公允价值模式计量。报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 251,640.48 万元、263,399.86 万元和 263,399.86 万元，占总资产比重分别为 10.42%、10.77%和 10.23%。报告期各期末发行人投资性房地产余额逐年上升，主要系发行人项目逐步建成转入投资性房地产所致。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要投资性房地产构成情况如下：

单位：万元

序号	账务核算单位	证载权利人	坐落	资产名称	用途	余额
1	宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	宿城区经济开发区（西区）科苑路西侧勇进路北侧	激光产业园一期	工业	23,326.18
		宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	宿城区经济开发区（西区）科苑路西侧勇进路北侧	激光产业园二期	工业	12,346.14
2	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿迁市宿城区康复中心	宿迁市宿城区康复中心	办公	25,515.95
3		宿迁市宿城新区投资开发有限公司	宿城区千百美商务广场商业办公楼 201、301、401、501、601 室，青创魔方 1 层	千百美商务广场	商业	6,977.98
4		宿迁市宿城新区投资开发有限公司	通和桂圆 48 处商铺	通和桂圆门面房	商业	10,361.31
5		宿迁市宿城新区投资开发有限责任公司	宿城新区北海路西侧	新区商务大厦	商办	15,061.13
6		宿迁市众安文化旅游发展有限公司	幸福南路 99 号	附小门面房	商业	1,625.32
7	江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿迁市利民建设投资有限公司	宿城新区南海路东侧、微山湖路北侧	利民大厦	商办混合用地/商业	21,582.10
8		江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿迁市新城名居-邻里中心 86-1、2、3、4、5、6 号商铺、一层商业、二层商业、三层商业、四层办公、五层办公	新城名居-邻里中心	商业	5,269.97
9		江苏众安建设投资（集团）有限公司	金柏年财富广场商业卖场 1-5 层	金柏年大厦	商业	69,499.52
10		江苏众安建设投资（集团）有限公司	金柏年财富广场地下二层车库、汽车坡道 01/02	金柏年商业广场地下停车场	车库	1,751.62
11		江苏众安建设投资（集团）有限公司	西城家园综合楼 1-12 层	西城家园综合楼	商业	3,954.73
12		江苏众安建设投资（集团）有限公司	西城家园 1 层商铺	西城家园 1 层商铺	商业	1,833.04
13		江苏众安建设投资（集团）有限公司	西城家园地下车库	西城家园地下车库	车库	1,122.39
14		江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿城区埠子镇	众乐商业综合体	商业	3,283.63
15		江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿迁市宿城区微山湖	康堡城市之家	商业	9,164.88
16		江苏众安建设投资（集团）有限公司	宿迁市宿城区翰林国际花园一期 23 幢 5 号、10 号、11 号	宿迁市宿城区翰林国际花园一期	商业	570.96

17	江苏众安文化体育产业发展有限公司	宿迁市众城房地产开发有限公司	宿迁市宿城区钟吾路北侧	关口城市之家	商业服务也设施用地/商业	6,506.18
18	江苏众信智能科技有限公司	江苏众信智能科技有限公司	泗洪金沙江路南侧 1-5 幢工业用地及房屋	苏展实业厂房	工业用地/工业	11,665.56
19	宿迁市建设工程（集团）有限公司	宿迁市建设工程（集团）有限公司	江苏省宿迁市宿城区黑海路	靳塘小区	住宅	3,887.99
20	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	宿迁市众安文化旅游发展有限公司	宿城新区成子湖路北侧会展中心西侧	行政中心	出租	28,093.32
合计		-	-	-	-	263,399.90

6、重点关注资产与政府性应收款

截至最近一年末，公司重点关注资产余额为 431.39 万元，为未办理产权证的房屋，具体明细情况如下：

单位：万元

项目	金额
未办理产权证的房屋	431.39
合计	431.39

截至最近一年末，公司政府性应收款余额为 218,414.42 万元，具体明细如下：

单位：万元

项目	金额
政府性应收账款	143,217.33
政府性其他应收款	75,197.09
合计	218,414.42

截至最近一年末，公司扣除重点关注资产后资产负债率为 68.53%，不超过 85.00%；扣除重点关注资产后总资产规模为 244.62 亿元，大于 100.00 亿元；政府性应收款占扣除重点关注资产后的净资产比例为 28.38%，未超过 30%。

公司主要政府性应收款主要为发行人与宿迁市宿城区政府部门因委托代建业务、保障房建设业务、建筑施工业务产生的应收款项，在各类项目达到收入确认条件后，逐步完成回款。政府性其他应收款主要为发行人与宿迁市宿城区政府部门的项目开发合作款及往来款项。报告期内，相关对手方经营情况正常，回款

情况良好，后续也将根据签订的相关协议按时回款，对公司自身偿债能力不存在重大不利影响。

（二）负债结构分析

报告期各期末，发行人负债构成情况如下表所示：

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月 31 日		2025 年 12 月 31 日		2024 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	98,927.72	5.64	95,582.15	5.70	76,918.18	4.57
应付票据	129,960.00	7.41	115,683.50	6.90	48,300.00	2.87
应付账款	31,052.59	1.77	36,470.73	2.18	38,619.99	2.29
预收款项	271.43	0.02	311.35	0.02	-	-
合同负债	80,001.37	4.56	78,129.99	4.66	75,889.86	4.51
应付职工薪酬	21.00	0.00	87.10	0.01	853.58	0.05
应交税费	11,582.44	0.66	12,944.12	0.77	13,130.02	0.78
其他应付款	423,435.65	24.13	330,829.24	19.73	518,254.76	30.79
一年内到期的非流动负债	148,463.90	8.46	183,892.42	10.97	221,757.37	13.17
其他流动负债	61,383.68	3.50	52,176.61	3.11	24,548.20	1.46
流动负债合计	985,099.78	56.14	906,107.21	54.05	1,018,271.96	60.49
长期借款	571,561.39	32.57	568,492.81	33.91	492,091.72	29.23
应付债券	169,576.20	9.66	169,576.20	10.11	127,584.38	7.58
长期应付款	-	-	3,800.00	0.23	13,394.42	0.80
递延收益	13,159.06	0.75	13,388.52	0.80	16,532.28	0.98
递延所得税负债	15,267.04	0.87	15,128.91	0.90	15,394.13	0.91
非流动负债合计	769,563.70	43.86	770,386.44	45.95	664,996.93	39.51
负债总额	1,754,663.48	100.00	1,676,493.66	100.00	1,683,268.90	100.00

最近两年及一期末，公司负债总额分别为 1,683,268.90 万元、1,676,493.66 万元和 1,754,663.48 万元，其中流动负债总额分别为 1,018,271.96 万元、906,107.21 万元和 985,099.78 万元，占总负债的比例为 60.49%、54.05%和 56.14%；非流动负债总额分别为 664,996.93 万元、770,386.44 万元和 769,563.70 万元，占总负债的比例为 39.51%、45.95%和 43.86%。

公司流动负债主要由短期借款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，最近两年及一期末，上述流动负债占公司总负债的比例分别为

53.04%、41.06%和 42.79%。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，最近两年及一期末，上述非流动负债占公司总负债的 36.81%、44.02%和 42.24%。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款账面价值分别为 76,918.18 万元、95,582.15 万元和 98,927.72 万元，占各期末负债总额的比例分别 4.57%、5.70%和 5.64%。报告期各期末，发行人短期借款构成情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
质押借款	-	-	16,000.00
抵押借款	7,500.00	40,200.00	14,000.00
保证借款	91,400.00	55,330.00	46,837.00
信用借款	-	-	-
未到期应付利息	27.72	52.15	81.18
合计	98,927.72	95,582.15	76,918.18

2、合同负债

报告期各期末，公司合同负债余额分别为 75,889.86 万元、78,129.99 万元和 80,001.37 万元，占负债总额的比例分别为 4.51%、4.66%和 4.56%，主要为公司预收安置房和商品房的合同款。报告期内，公司合同负债整体呈现小幅上升趋势，主要系新增安置房及商品房预收合同款所致。

3、其他应付款

报告期各期末，公司其他应付款金额分别为 518,254.76 万元、330,829.24 万元和 423,435.65 万元，占负债总额的比例分别为 30.79%、19.73%和 24.13%，主要为与区域内国有及事业单位的往来款。发行人 2025 年末其他应付款较 2024 年末减少了 187,425.53 万元，降幅为 36.16%，2026 年 3 月末较 2025 年末增加了 92,606.41 万元，增幅为 27.99%。报告期内，发行人其他应付款有所波动，主要系与当地事业单位及国有企业的往来款余额在不同时点有所差异所致。截至 2026 年 3 月末，其他应付款余额前五大情况如下：

单位：万元、%

单位名称	金额	占其他应付款余额合计数的比例
宿城区财政局	88,000.92	20.54

单位名称	金额	占其他应付款余额合计数的比例
宿迁市首创贸易有限公司	56,999.83	13.30
宿迁众盛园林有限公司	35,240.00	8.23
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	27,247.95	6.36
宿迁市楚新建设有限责任公司	24,407.51	5.70
合计	231,896.21	54.13

4、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债账面余额分别为 221,757.37 万元、183,892.42 万元和 148,463.90 万元，占负债总额比重分别为 13.17%、10.97% 和 8.46%，主要为发行人一年内到期的长期借款和应付债券。报告期内发行人一年内到期的非流动负债持续下降，主要系债券及部分长期借款到期偿还所致。

5、长期借款

最近两年及一期末，公司长期借款余额分别为 492,091.72 万元、568,492.81 万元和 571,561.39 万元，占负债总额的比重分别为 29.23%、33.91%和 32.57%。发行人长期借款 2025 年末较 2024 年末增加 76,401.09 万元，增幅为 15.53%，主要系发行人保证借款和质押借款增加所致，2026 年 3 月末较 2025 年末保持相对稳定。报告期各期末，公司长期借款情况如下：

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末
质押借款	51,900.00	51,900.00	-
抵押借款	147,428.00	160,576.00	217,854.00
保证借款	470,783.60	491,844.72	393,593.18
信用借款	-	-	-
减：一年内到期的长期借款	98,550.21	135,827.91	119,355.46
合计	571,561.39	568,492.81	492,091.72

6、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券分别为 127,584.38 万元、169,576.20 万元和 169,576.20 万元，占负债总额的比例分别为 7.58%、10.11%和 9.66%。发行人 2025 年末应付债券余额较 2024 年末增加 41,991.81 万元，增幅为 32.91%，主要系借新还旧债券发行所致，2026 年 3 月末较 2025 年末保持稳定。

7、发行人有息债务情况

最近两年及一期末，发行人有息负债余额分别为 943,383.34 万元、1,062,758.87 万元和 1,039,156.55 万元，分别占各期末负债总额的 56.04%、63.39% 和 59.22%。2026 年 3 月末，发行人银行借款余额为 769,011.60 万元，占有息负债余额的比例为 74.00%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 854,632.35 万元，占有息负债余额的比例为 82.24%。

报告期各期末，发行人有息负债按会计核算科目划分情况如下：

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	98,900.00	9.52	95,530.00	8.99	76,837.00	8.14
一年内到期的非流动负债	144,934.29	13.95	180,212.00	16.96	215,738.82	22.87
其他流动负债 （有息部分）	54,184.67	5.21	45,147.86	4.25	17,737.00	1.88
长期借款	571,561.39	55.00	568,492.81	53.49	492,091.72	52.16
应付债券	169,576.20	16.32	169,576.20	15.96	127,584.38	13.52
长期应付款	-	0.00	3,800.00	0.36	13,394.42	1.42
合计	1,039,156.55	100.00	1,062,758.87	100.00	943,383.34	100.00

报告期各期末，发行人有息负债按融资渠道划分情况如下：

单位：亿元、%

项目	一年以内（含1年）		2026年3月末		2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
银行贷款	19.74	66.24	76.90	74.00	79.99	75.26	58.45	61.07
其中：担保贷款	19.74	66.24	76.90	74.00	79.99	75.26	58.45	61.07
其中：政策性银行	4.44	14.90	14.21	13.67	15.19	14.29	21.15	22.10
国有六大行	3.49	11.71	17.01	16.37	12.74	11.99	10.06	10.51
股份制银行	3.08	10.34	15.61	15.02	18.06	16.99	11.26	11.76
地方城商行	8.01	26.88	29.36	28.25	33.27	31.30	14.86	15.53
地方农商行	0.72	2.42	0.72	0.69	0.72	0.68	1.13	1.18
其他银行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资	3.90	13.09	20.86	20.07	20.86	19.63	24.10	25.17
其中：公司债券	3.90	13.09	12.29	11.83	12.29	11.56	12.54	13.10
企业债券	-	-	-	-	-	-	2.49	2.60
债务融资工具	-	-	8.56	8.24	8.56	8.05	9.07	9.48

项目	一年以内（含1年）		2026年3月末		2025年末		2024年末	
	金额	占比	金额	金额	金额	占比	金额	占比
非标融资	0.74	2.48	0.74	0.71	0.92	0.87	12.28	12.83
其中：信托融资	-	-	-	-	-	-	5.68	5.93
融资租赁	0.74	2.48	0.74	0.71	0.92	0.87	6.60	6.90
保险融资计划	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	5.42	18.19	5.42	5.22	4.51	4.24	0.88	0.92
其中：定融	-	-	-	-	-	-	-	-
供应链融资	5.42	18.19	5.42	5.22	4.51	4.24	-	-
保理融资	-	-	-	-	-	-	0.65	0.68
小额贷款	-	-	-	-	-	-	0.23	0.24
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	29.80	100.00	103.92	100.00	106.28	100.00	95.71	100.00

注：有息负债按融资渠道划分统计中，银行贷款金额不包含应付利息。

截至 2026 年 3 月末，发行人非标融资规模合计 7,400.00 万元，占当期末有息负债总额的比例为 0.71%，具体明细情况如下：

单位：万元、%

债权人	借款余额	借款起始日	借款终止日	利率
平安国际融资租赁（天津）有限公司	7,400.00	2022/8/10	2027/8/10	6.65
合计	7,400.00	-	-	-

发行人非标融资主要是融资租赁借款。近年发行人非标融资利率逐年降低，不存在显著利率异常情况。

报告期内，发行人不存在非标违约情况，亦不存在延迟支付本息等情况。

报告期内，发行人非标融资规模逐年减少，未来发行人将继续压降非标融资规模，降低融资成本。

（三）现金流量分析

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	171,017.28	397,269.80	412,105.84
经营活动现金流出小计	125,095.37	308,845.35	348,745.67
经营活动产生的现金流量净额	45,921.91	88,424.44	63,360.17
投资活动现金流入小计	500.00	3,865.27	461.86

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
投资活动现金流出小计	19,546.98	3,166.51	35,488.07
投资活动产生的现金流量净额	-19,046.98	698.75	-35,026.21
筹资活动现金流入小计	143,625.00	627,134.86	353,854.00
筹资活动现金流出小计	184,842.22	663,177.47	420,345.53
筹资活动产生的现金流量净额	-41,217.22	-36,042.60	-66,491.53
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-14,342.28	53,080.59	-38,157.57
期末现金及现金等价物余额	56,442.79	70,785.07	17,704.49

1、经营活动现金流分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 412,105.84 万元、397,269.80 万元和 171,017.28 万元，经营活动现金流出分别为 348,745.67 万元、308,845.35 万元和 125,095.37 万元，发行人经营性现金净流量分别为 63,360.17 万元、88,424.44 万元和 45,921.91 万元。报告期内，发行人经营活动现金净流量持续增加。

发行人目前保障房业务项目大部分处于资金回笼期，预计随着项目陆续完工并收到项目回款，将会给发行人带来较为充足的现金流入，能够给本期债券的到期偿付提供保障。发行人建筑服务业务、钢结构销售安装服务、PVC 管材销售服务回款情况良好，为发行人带来了良好的经营活动现金流入，能够给本期债券的到期偿付提供保障。发行人经营活动现金流量特征符合发行人的发展阶段，并且发行人有充足的资金维持目前的业务发展。

2、投资活动现金流分析

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 461.86 万元、3,865.27 万元和 500.00 万元，投资活动现金流出分别为 35,488.07 万元、3,166.51 万元和 19,546.98 万元，发行人投资活动现金净流量分别为-35,026.21 万元、698.75 万元和-19,046.98 万元。2025 年投资活动现金流量净额由负转正，主要系当期收回投资收到的现金增多所致。报告期内购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 1,853.51 万元、2,637.60 万元和 726.98 万元，主要流出具体的投向、预计收益实现方式、回收周期等具体情况列示如下：

单位：万元

发生期间	具体投向	金额	预计收益实现方式	预计收益实现方式
------	------	----	----------	----------

2026 年 1-3 月	龙安工业园区建设项目	591.11	建成后出租或出售产生运营收益	运营期间逐步回款
2025 年度	龙安工业园区建设项目	781.10	建成后出租或出售产生运营收益	运营期间逐步回款
2025 年度	投资性房地产-翰林国际花园	573.14	投资性房地产增值及租金收益	运营期间逐步回款
2025 年度	经营用固定资产购置	1,119.69	运营产生的销售收益	运营期间逐步回款
2024 年度	众安集团本部及下属子公司办公用固定资产、无形资产购置	227.29	运营收益	运营期间逐步回款
2024 年度	众安汽车经营用固定资产购置	140.34	全区公务用车平台收益	运营期间逐步回款
2024 年度	众信智能、众安激光自持的园区厂房购置及建设支出	166.83	投资性房地产增值及租金收益	运营期间逐步回款
2024 年度	众川现代农业园项目建设支出（自持物业项目）	295.98	投资性房地产增值及租金收益	运营期间逐步回款
2024 年度	众安物业改造支出	242.71	主要为出租收益	运营期间逐步回款
2024 年度	宿建集团投资性房地产-靳塘小区	779.40	投资性房地产增值及租金收益	运营期间逐步回款

3、筹资活动现金流分析

报告期，发行人筹资活动现金流入分别为 353,854.00 万元、627,134.86 万元和 143,625.00 万元，筹资活动现金流出分别为 420,345.53 万元、663,177.47 万元和 184,842.22 万元，发行人筹资性现金净流量分别为-66,491.53 万元、-36,042.60 万元和-41,217.22 万元。最近两年发行人筹资活动现金流量净额持续为负，主要系最近两年到期偿还的有息负债较多，且非标融资大幅减少，使得筹资活动现金流入减少所致。未来发行人将采取多种措施积极改善筹资活动现金流量，包括但不限于与各主要金融机构沟通增加授信额度，对于到期债务沟通借款机构保留授信额度通过续贷进行周转等。

（四）盈利能力分析

1、营业收入及营业成本分析

报告期内，发行人营业收入分别为 94,306.86 万元、118,342.13 万元和 19,785.85 万元，营业利润分别为 1,936.31 万元、5,221.94 万元和 339.65 万元，净利润分别为 1,711.88 万元、2,440.62 万元和 156.26 万元。总体来看，近两年发行人营业收入、营业利润、净利润均有所上升，主要系建筑施工收入和保障性定向安置房、商品房销售收入增加所致。

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度
营业收入	19,785.85	118,342.13	94,306.86
营业成本	17,154.17	105,830.99	82,270.65
销售费用	121.35	583.59	1,247.20
管理费用	1,115.45	6,082.46	6,599.91
财务费用	568.05	3,003.28	4,043.57
其他收益	0.28	1,899.84	208.71
投资收益	-	4,059.77	4,475.22
公允价值变动收益	-	-2,059.68	-753.41
信用减值损失	-9.07	668.70	-410.38
营业外收入	24.34	148.82	381.99
营业外支出	47.92	271.68	81.15
利润总额	316.07	5,099.08	2,237.14
净利润	156.26	2,440.62	1,711.88
营业毛利率（%）	13.30	10.57	12.76
加权平均净资产收益率（%）	0.02	0.33	0.24
平均总资产回报率（%）	0.03	0.32	0.27

2、期间费用

报告期内，发行人期间费用合计分别为 11,890.68 万元、9,669.34 万元和 1,804.84 万元，期间费用占营业收入的比例分别为 12.61%、8.17%和 9.12%，主要为管理费用及财务费用。报告期内发行人期间费用有所下降，主要系财务费用减少所致。

3、其他收益

最近两年，发行人其他收益分别为 208.71 万元和 1,899.84 万元，发行人其他收益占净利润的比例分别为 12.19%和 77.84%。发行人其他收益主要由获得的政府补助构成，近两年发行人其他收益对净利润的具有一定贡献，且保持了持续性。

4、投资收益

最近两年，发行人投资收益分别为 4,475.22 万元和 4,059.77 万元，发行人投资收益占净利润的比例分别为 261.42%和 166.34%。近两年，发行人投资收益构成情况如下：

单位：万元

项目	2025 年	2024 年
权益法核算的长期股权投资收益	-250.16	-165.23
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	448.61	461.86
处置长期股权投资产生的投资收益	3,861.32	4,178.58
合计	4,059.77	4,475.22

5、盈利指标分析

最近两年，发行人主营业务毛利率分别为 12.76%和 10.57%，加权平均净资产收益率分别为 0.24%和 0.33%，平均总资产回报率分别为 0.27%和 0.32%。2025 年度，发行人毛利率较上年同期有所下降，主要系收入占比较大的保障性定向安置房销售业务毛利率有所下降所致。最近两年，发行人加权平均净资产收益率、平均总资产回报率均有所上升，盈利能力有所上升，主要系 2025 年度发行人营业收入有所增加所致。

（五）偿债能力分析

报告期内，发行人主要偿债能力指标如下：

项目	2026 年 3 月末 /1-3 月	2025 年末/度	2024 年末/度
资产负债率（%）	68.14	68.52	69.69
流动比率	2.25	2.30	1.99
速动比率	0.58	0.57	0.53
债务资本比率（%）	57.69	59.54	56.91
EBITDA 全部债务比	0.00	0.01	0.01
EBITDA 利息倍数	0.11	0.20	0.14

报告期各期末，发行人的流动比率分别为 1.99、2.30 和 2.25，速动比率分别为 0.53、0.57 和 0.58，发行人流动比率保持平稳较高水平，速动比率稳定处于正常水平。发行人短期偿债能力指标保持良好，具备较强的短期偿债能力。

报告期各期末，发行人资产负债率分别为 69.69%、68.52%和 68.14%，资产负债率处于行业内较为合理的水平。本期债券的发行将有效调节发行人的债务结

构，减轻发行人的短期偿债压力。报告期各期末，发行人债务资本比率分别为 56.91%、59.54%和 57.69%，报告期保持稳定。最近两年，发行人 EBITDA 全部债务比分别为 0.01 和 0.01；EBITDA 利息倍数分别为 0.14 和 0.20，有所上升。总体来看，发行人长期偿债能力指标保持良好，具备合理的长期偿债能力。

三、发行人关联交易情况

（一）发行人的控股股东及实际控制人

请参见“第五章发行人基本情况”之“三、发行人控股股东及实际控制人”部分。

（二）发行人的子公司

请参见“第五章发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”之“（一）发行人全资及控股子公司”部分。

（三）发行人的参股公司、合营企业和联营企业情况

企业名称	与公司关系
宿迁市宿城区福禄寿殡葬服务有限公司	联营企业
宿迁融创众安置业有限公司	联营企业
宿迁市盛安房地产开发有限公司	联营企业
江苏世茂安康城市运营管理服务有限公司	联营企业
宿迁盛宏数字科技有限公司	联营企业
宿迁市楚众能源有限公司	联营企业

（四）其他关联方情况

发行人主要其他关联方情况如下：

企业名称	与公司关系
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市宿城文化旅游发展有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市城区开发投资有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	本公司控股股东的子公司
宿迁市润达信用融资担保有限公司	本公司控股股东的子公司
江苏博和建设工程有限公司	本公司控股股东的子公司

江苏润民环境集团有限公司	本公司控股股东的子公司
--------------	-------------

（五）关联方交易情况

1、采购商品/接受劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	采购商品	3,583.70	2,264.41
合计	-	3,583.70	2,264.41

2、出售商品/提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	2025 年	2024 年
宿迁市惠农产业发展股份有限公司	提供劳务	4,327.38	4,500.00
宿迁融创众安置业有限公司	提供劳务	5,106.23	41.31
宿迁市宿城文化旅游发展有限公司	提供劳务	21.36	-
宿迁市城区开发投资有限公司	提供劳务	0.11	-
江苏润民环境集团有限公司	提供劳务	23.68	-
合计	-	9,478.76	4,541.31

3、关联方应收项目

单位：万元

科目	关联方	2025 年	2024 年
应收账款	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	2,307.43	2,267.43
应收账款	宿迁市城区开发投资有限公司	0.22	-
应收账款	江苏润民环境集团有限公司	23.22	139.72
应收账款	宿迁融创众安置业有限公司	7,078.87	3,320.75
应收账款	宿迁市宿城文化旅游发展有限公司	0.05	-
其他应收款	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	14,148.41	8,350.00
其他应收款	江苏宿城国有资产经营管理有限公司		-
其他应收款	宿迁市宿城文化旅游发展有限公司	-	5,434.73

其他应收款	宿迁市城区开发投资有限公司	1,255.00	10,345.68
其他应收款	江苏润民环境集团有限公司	1.36	3,000.00
其他应收款	宿迁市润达信用融资担保有限公司	-	1,000.00
其他应收款	宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	-	1,150.00
其他应收款	宿迁市宿城区福禄寿殡葬服务有限公司	285.58	285.58
其他应收款	宿迁融创众安置业有限公司	7,964.68	10,701.04
其他应收款	宿迁市盛安房地产开发有限公司	5,310.26	69,781.11
其他应收款	江苏世茂安康城市运营管理服务服务有限公司	10.19	-
其他应收款	江苏博和建设工程有限公司	845.68	-

4、关联方应付项目

单位：万元

科目	关联方	2025 年末	2024 年末
应付账款	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	1,093.63	2,474.76
应付账款	江苏博和建设工程有限公司	0.50	-
应付账款	江苏宿城国有资产经营管理有限公司	-	3,779.29
预收款项	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	6.61	-
其他应付款	宿迁市惠农产业发展股份有限公司	27,247.95	-
其他应付款	江苏润民环境集团有限公司	21,400.00	2,474.20
其他应付款	宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	1,324.20	-
其他应付款	江苏宿城国有资产经营管理有限公司	-	3,015.75
其他应付款	江苏博和建设工程有限公司	14,925.00	-
其他应付款	宿迁市盛安房地产开发有限公司	12,990.38	-
其他应付款	宿迁市楚众能源有限公司	20.00	-

5、为关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	1,687.50	2029/12/19	否

宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	1,012.50	2029/12/19	否
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	4,387.50	2030/11/29	否
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	1,012.50	2030/11/29	否
宿迁市盛安房地产开发有限公司	18,000.00	2029/5/15	否
宿迁市楚众能源有限公司	100.00	2032/12/20	否
宿迁市楚众能源有限公司	200.00	2032/12/20	否
宿迁市润达信用融资担保有限公司	1,000.00	2026/12/4	否
合计	27,400.00	-	-

6、接受关联方提供担保情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宿迁市润达信用融资担保有限公司	500.00	2024/8/9	2025/8/8	否
宿迁市润达信用融资担保有限公司	500.00	2024/12/30	2025/12/29	否
宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司	4,100.00	2024/12/20	2025/12/19	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	35,390.00	2022/8/31	2027/8/30	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	15,776.00	2022/11/1	2025/10/30	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	45,416.00	2022/1/28	2027/1/27	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	32,000.00	2023/10/20	2026/1/31	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	2,250.00	2021/4/29	2025/12/21	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	40,000.00	2023/1/11	2030/12/31	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	42,900.00	2021/11/12	2030/8/12	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	9,998.00	2022/1/18	2027/1/1	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	8,737.64	2022/2/8	2027/1/22	否
江苏宿城国有资产经营管理有限公司	4,141.00	2022/6/29	2027/1/1	否

宿迁市惠农产业发展股份有限公司	36,000.00	2023/3/1	2028/1/27	否
江苏宿城国有资产经营管理 有限公司	51,000.00	2023/4/1	2031/4/21	否
江苏宿城国有资产经营管理 有限公司	50,000.00	2024/9/30	2031/5/30	否
江苏宿城国有资产经营管理 有限公司	20,000.00	2024/3/28	2031/9/24	否
江苏宿城国有资产经营管理 有限公司	6,000.00	2022/3/9	2027/3/6	否
宿迁市宿城区新农村建设投 资公司	1,500.00	2020/9/2	2025/8/4	否
江苏宿城国有资产经营管理 有限公司	10,000.00	2021/8/17	2026/7/8	否
合计	416,208.64	-	-	-

（六）关联交易决策权限、决策程序和定价机制

公司股东及董事会负责对关联交易进行监督管理，审批业务部门提交的关联交易事项。

有市场参考价格时，公司关联交易的价格确定主要遵循市场价格，确保关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。无市场参考价格时执行双方协议价格。

报告期内，发行人不存在资金被股东及关联方违规占用的情况。

四、资产负债表日后事项、或有事项及其他重要事项

（一）对外担保

截至 2025 年末，发行人对合并范围之外的企业提供担保余额合计 760,384.53 万元，占当期末净资产的比例为 98.73%，明细情况如下：

单位：万元

被担保公司	担保余额	到期日期	担保是否 已经履行 完毕
宿迁众盛园林有限公司	10,200.00	2034/12/25	否
宿迁众盛园林有限公司	4,300.00	2035/09/10	否
宿迁众盛园林有限公司	2,580.00	2035/09/10	否
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	1,687.50	2029/12/19	否
宿迁市耿车循环经济产业园投资发展有限公司	1,012.50	2029/12/19	否
宿迁众盛园林有限公司	2,910.00	2035/12/20	否

宿迁众盛园林有限公司	1,440.00	2034/09/10	否
宿迁众盛园林有限公司	2,580.00	2030/03/27	否
宿迁市首创贸易有限公司	2,480.00	2028/03/15	否
宿迁众盛园林有限公司	574.00	2030/03/27	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	49,700.00	2030/06/28	否
宿迁市众信园林有限公司	8,055.00	2032/06/10	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	20,000.00	2030/12/26	否
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	4,387.50	2030/11/29	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	34,800.00	2030/12/26	否
宿迁市众信园林有限公司	8,384.00	2030/12/20	否
宿迁市众信园林有限公司	8,707.00	2033/01/10	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	2,500.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	6,500.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	1,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	5,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	24,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	16,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	8,000.00	2030/06/21	否
江苏拓盛建设工程有限公司	1,154.03	2026/02/20	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	10,000.00	2030/06/21	否
江苏拓盛建设工程有限公司	8,000.00	2030/03/20	否
宿迁市宿城区新农村建设投资有限公司	1,012.50	2030/11/29	否
江苏拓盛建设工程有限公司	27,300.00	2030/03/20	否
江苏拓盛建设工程有限公司	3,000.00	2030/03/20	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	49,000.00	2030/12/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	30,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	10,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	9,200.00	2026/08/07	否
宿迁市众信园林有限公司	2,520.00	2030/12/20	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	3,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	7,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	5,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	5,500.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	30,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	13,000.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	7,000.00	2030/06/21	否
宿迁市盛安房地产开发有限公司	18,000.00	2029/05/15	否
宿迁市金樽坊文化产业发展有限公司	10,000.00	2034/10/15	否
宿迁市众信园林有限公司	4,350.00	2032/08/05	否
宿迁众盛园林有限公司	15,000.00	2032/12/23	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	10,000.00	2033/10/08	否
江苏拓盛建设工程有限公司	6,000.00	2034/11/10	否
宿迁市众信园林有限公司	4,000.00	2033/11/10	否
宿迁市金樽坊文化产业发展有限公司	4,500.00	2034/10/15	否
宿迁顺港贸易有限公司	1,980.00	2026/10/20	否
宿迁港荣开发建设有限公司	4,000.00	2032/11/10	否
宿迁众盛园林有限公司	10,000.00	2032/12/23	否
宿迁市开元文化发展有限公司	8,000.00	2040/01/08	否
宿迁市开元文化发展有限公司	500.00	2026/01/01	否
宿迁港荣开发建设有限公司	3,000.00	2032/11/10	否

宿迁市运河港区开发集团有限公司	6,000.00	2035/03/30	否
宿迁市运河港区开发集团有限公司	5,000.00	2026/03/05	否
宿迁市众信园林有限公司	4,500.00	2026/03/05	否
宿迁市开元文化发展有限公司	2,700.00	2040/01/08	否
宿迁港荣开发建设有限公司	1,700.00	2032/11/10	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	500.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	500.00	2030/06/21	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	500.00	2030/06/21	否
宿迁市首创贸易有限公司	500.00	2028/03/20	否
宿迁市开元文化发展有限公司	3,500.00	2040/01/08	否
宿迁市运河港区开发集团有限公司	2,823.30	2035/03/30	否
江苏拓盛建设工程有限公司	4,300.00	2026/05/24	否
江苏拓盛建设工程有限公司	3,500.00	2026/06/12	否
宿迁众盛园林有限公司	4,300.00	2026/08/02	否
宿迁市众信园林有限公司	990.00	2026/08/12	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	8,000.00	2026/09/03	否
宿迁众盛园林有限公司	1,000.00	2026/09/20	否
宿迁市首创贸易有限公司	1,000.00	2026/09/24	否
宿迁市首创贸易有限公司	990.00	2026/08/24	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	9,000.00	2026/11/26	否
江苏拓盛建设工程有限公司	1,000.00	2026/11/25	否
宿迁市首创贸易有限公司	1,000.00	2026/11/10	否
宿迁市开元文化发展有限公司	1,000.00	2026/11/20	否
宿迁众盛园林有限公司	9,900.00	2035/12/11	否
宿迁市众信园林有限公司	8,600.00	2033/11/10	否
宿迁众盛园林有限公司	4,500.00	2035/12/02	否
宿迁众盛园林有限公司	1,100.00	2035/12/11	否
宿迁市首创贸易有限公司	1,000.00	2026/12/10	否
宿迁市楚众能源有限公司	100.00	2032/12/20	否
宿迁市楚众能源有限公司	200.00	2032/12/20	否
宿迁市开元文化发展有限公司	1,000.00	2026/12/11	否
宿迁市龙韵旅游开发有限公司	2,500.00	2035/12/22	否
宿迁市首创贸易有限公司	4,000.00	2026/09/29	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	72,560.20	2038/12/31	否
宿迁市楚新建设有限责任公司	20,000.00	2026/03/22	否
宿迁市楚王旅游管理有限公司	1,000.00	2026/09/29	否
江苏宏宇重工科技有限公司	1,000.00	2026/06/25	否
江苏洁润管业有限公司	2,500.00	2026/12/22	否
江苏宏宇重工科技有限公司	2,000.00	2026/12/15	否
江苏宏宇重工科技有限公司	1,900.00	2026/11/20	否
江苏洁安建设有限公司	1,000.00	2026/10/08	否
江苏洁润管业有限公司	1,000.00	2026/08/20	否
江苏洁润管业有限公司	1,000.00	2026/12/19	否
江苏洁发建设有限公司	1,000.00	2026/06/17	否
宿迁市润达信用融资担保有限公司	1,000.00	2026/12/04	否
江苏洁发建设有限公司	1,000.00	2026/11/19	否
江苏宏宇重工科技有限公司	1,000.00	2026/09/11	否
江苏洁润管业有限公司	1,000.00	2026/03/19	否
江苏洁润管业有限公司	990.00	2026/02/28	否
江苏宏宇重工科技有限公司	990.00	2026/12/15	否

江苏洁润管业有限公司	967.00	2026/06/18	否
江苏洁润管业有限公司	960.00	2026/08/26	否
江苏洁润管业有限公司	900.00	2026/09/25	否
江苏宏宇重工科技有限公司	800.00	2026/09/02	否
江苏洁安建设有限公司	800.00	2026/06/26	否
合 计	760,384.53	-	-

发行人对外担保行为未设置反担保措施，主要对外担保方均为地方国有企业，被担保企业均正常经营，与发行人保持良好的合作关系，代偿风险较低。

截至最近一年末，发行人对宿迁市楚新建设有限责任公司（以下简称“楚新建设”）担保余额为 467,260.20 万元，占当期末净资产的比例为 60.67%，为重要被担保方，其具体情况如下：

楚新建设成立于 2015 年 4 月 24 日，注册资本 14,000.00 万元，控股股东及实际控制人为宿迁市宿城区市政工程服务中心。经营范围：水利工程、管道工程、通信线路工程、公路工程、环保工程、市政工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、桥梁工程施工，砼结构件制造，水利设施管理咨询，仓储服务，树木种植，水产养殖，农业技术开发，旅游资源开发，小城镇基础设施开发与建设，农村污水管网铺设，实业投资，资产投资管理，高新技术产业项目投资开发，科技、教育、文化产业项目投资管理，物业管理，自有房屋租赁，会展服务，黄金饰品销售。（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：建筑材料销售；机械设备销售；林业产品销售；花卉种植；花卉绿植租借与代管理；园区管理服务；农副产品销售；光伏发电设备租赁；光伏设备及元器件销售；太阳能发电技术服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，楚新建设总资产 619,102.91 万元，总负债 484,804.55 万元，净资产 134,298.35 万元；2025 年度实现营业收入 95,641.46 万元，实现净利润 5,604.44 万元。

截至目前，楚新建设经营状况良好，资信状况良好，未被列为失信被执行人，具有较强的履约能力，均能按期偿还到期债务，不存在代偿情形。

截至 2025 年末，发行人与被担保企业存在相互融资担保的情况，具体情况如下：

单位：万元

被担保公司	担保公司	担保余额	到期日期
-------	------	------	------

众安集团	宿迁市运河港区开发集团有限公司	14,400.00	2027/08/12
	宿迁市润达信用融资担保有限公司	900.00	2026/01/19
	宿迁众盛园林有限公司	18,000.00	2039/12/25
合计	-	33,300.00	-

截至 2025 年末，被担保企业为发行人提供担保余额为 33,300.00 万元，金额较小，债务交叉传导风险较小，对本期债券的偿付不构成重大不利影响。

（二）诉讼情况

截至报告期末，发行人无重大未决诉讼。

（三）其他重要事项

截至报告期末，发行人除上述已披露事项外，无其他可能对本期债券产生重大不利影响的重要事项。

五、发行人受限资产情况

截至 2025 年末，发行人受限资产账面价值总额 432,724.14 万元，占当期末总资产的比例为 17.69%，受限资产具体情况如下：

单位：万元

科目	账面价值	受限原因
货币资金	86,663.56	存单及质押担保
存货	152,876.60	抵押借款
投资性房地产	167,087.34	抵押借款
在建工程	26,096.64	抵押借款
合计	432,724.14	-

六、投资控股型架构相关情况

发行人为投资控股型企业，经营成果主要来自于下属子公司。报告期内，发行人母公司相关情况如下：

（一）母公司资产受限情况

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司口径所有权受到限制的资产共计 177,050.69 万元，主要为用于保证金及抵质押借款，占同期末母公司口径总资产的比例为 8.65%，受限资产占比较低。

（二）母公司的资金拆借情况

截至 2026 年 3 月末，发行人母公司口径其他应收款为 567,136.35 万元，占同期末母公司口径总资产的比例为 27.71%，主要为公司与当地其他企事业单位之间的项目开发合作款及往来款项，对手方资信状况良好，因此母公司对其的管控能力和回收能力均有良好的保证。

（三）母公司有息债务情况

发行人母公司承担着整个集团融资职能，以支持母公司及各子公司的业务开展。截至 2026 年 3 月末，母公司有息债务为 70.15 亿元，其中银行借款 44.65 亿元，非标融资和其他融资 4.64 亿元，有息债务占合并口径比例为 67.51%。

（四）对子公司控制力较强

发行人对子公司控股权较高，均为第一大股东，发行人对子公司控制力较强。

（五）核心子公司分红情况

报告期内，发行人子公司不存在分红情况。

（六）重要子公司股权质押情况

截至 2026 年 3 月末，发行人重要子公司股权不存在质押的情况。

综上所述，发行人虽为投资控股型企业，但报告期内发行人母公司财务状况良好，融资能力强，同时对主要子公司控制力强。因此，发行人控股型架构不会对本期债券的偿付产生不利影响。

七、城建类企业相关情况

报告期内，发行人主营业务涉及市政基础设施建设、保障房建设，属于城市建设企业。

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

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
拟开发土地	64,990.20	2.52	64,990.20	2.66	64,990.20	2.69
待结算的基础设施代建项目	1,184,313.52	45.99	1,184,451.66	48.41	1,129,354.48	46.76

应收地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	299,639.88	11.64	264,125.57	10.80	250,942.70	10.39
预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项	-	-	-	-	-	-
其他政府相关资产	-	-	-	-	-	-
小计	1,548,943.60	60.15	1,513,567.42	61.86	1,445,287.38	59.84
总资产	2,574,985.55	100.00	2,446,659.47	100.00	2,415,299.02	100.00

报告期各期末，总资产构成中，拟开发土地、待结算的基础设施代建项目、应收和预付地方政府或与政府相关联的企事业单位款项的金额分别为 1,445,287.38 万元、1,513,567.42 万元和 1,548,943.60 万元，占比分别为 59.84%、61.86%和 60.15%。最近两年，上述资产占比平均为 60.85%，超过 30%。

2、报告期内主营业务收入中委托代建业务、保障房业务收入的金额和占比，及贸易业务和来自上市公司子公司的收入金额和占比情况

报告期内，发行人主营业务收入中委托代建业务、保障房业务收入的金额和占比情况如下：

单位：万元、%

业务板块	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
委托代建	36.70	0.19	42.91	0.04	342.64	0.36
保障房业务	8,769.84	44.32	44,441.43	37.55	37,879.53	40.17
小计	8,806.54	44.51	44,484.34	37.59	38,222.17	40.53
合计	19,785.85	100.00	118,342.13	100.00	94,306.86	100.00

报告期内，发行人主营业务收入中委托代建业务、保障房业务收入的金额分别为 38,222.17 万元、44,484.34 万元和 8,806.54 万元，占比分别为 40.53%、37.59%和 44.51%。最近两年，上述业务收入占比平均为 39.06%，超过 30%。发行人主营业务不涉及贸易业务，亦不存在自上市公司子公司的收入。

3、报告期内净利润构成中地方政府补贴的金额和占比情况

最近两年，发行人其他收益分别为 208.71 万元和 1,899.84 万元，发行人其他收益占净利润的比例分别为 12.19%和 77.84%。最近两年，其他收益占净利润的比例平均为 45.02%，不超过 50%。

第七章 发行人资信状况

一、信用评级情况

发行人未聘请评级机构对本期债券进行信用评级。报告期内，发行人主体评级未发生变化，发行人主体评级情况如下：

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2026-06-26	AA	稳定	中证鹏元
2025-06-28	AA	稳定	中证鹏元
2024-11-20	AA	稳定	联合资信
2024-10-14	AA	稳定	中证鹏元
2024-06-26	AA	稳定	联合资信
2024-06-25	AA	稳定	中证鹏元
2023-11-27	AA	稳定	东方金城
2023-06-26	AA	稳定	中证鹏元
2023-06-26	AA	稳定	联合资信

二、银行授信情况

发行人与多家银行保持着良好的合作关系。截至 2026 年 3 月末，发行人授信总额 133.04 亿元，未使用授信余额为 32.38 亿元。

单位：万元

获得授信的主体	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
江苏众安建设投资（集团）有限公司	华夏银行	16,000.00	16,000.00	-
	建设银行	52,000.00	40,750.00	11,250.00
	江苏银行	102,000.00	39,764.00	62,236.00
	南京银行	130,000.00	118,300.00	11,700.00
	农发行	349,307.51	229,200.00	120,107.51
	苏州银行	40,000.00	40,000.00	-
	光大银行	15,000.00	15,000.00	-
	国开行	54,000.00	20,200.00	33,800.00
	兴业银行	43,000.00	43,000.00	-
	民生银行	51,900.00	51,900.00	-
	邮储银行	34,727.50	34,727.50	-

宿迁市众安文化旅游发展有限公司	南京银行	7,000.00	-	7,000.00
宿迁激光产业科技园建设发展有限公司	工商银行	20,000.00	20,000.00	-
	邮储银行	15,425.00	15,425.00	-
	中国银行	1,000.00	1,000.00	-
	建设银行	4,000.00	4,000.00	-
	南京银行	2,895.00	2,895.00	-
宿迁市众安汽车营运服务有限公司	张家港银行	990.00	990.00	-
	民生银行	1,000.00	1,000.00	-
	中国银行	1,000.00	1,000.00	-
	邮储银行	1,000.00	1,000.00	-
	江苏银行	900.00	900.00	-
	苏州银行	1,000.00	1,000.00	-
	建设银行	1,000.00	1,000.00	-
	工商银行	1,000.00	1,000.00	-
	交通银行	950.00	950.00	-
	南京银行	1,000.00	1,000.00	-
宿迁市建设工程（集团）有限公司	华夏银行	9,720.00	9,720.00	-
	浦发银行	7,000.00	7,000.00	-
	民丰银行	3,000.00	3,000.00	-
	苏州银行	7,500.00	7,500.00	-
	江苏银行	57,500.00	57,500.00	-
	兴业银行	23,000.00	-	23,000.00
	南京银行	3,000.00	3,000.00	-
	张家港银行	990.00	990.00	-
	农发行	80,000.00	48,000.00	32,000.00
宿迁众川现代农业科技发展有限公司	南京银行	8,000.00	8,000.00	-
	江苏银行	5,000.00	2,500.00	2,500.00
	工商银行	20,344.00	19,398.00	946.00
	建设银行	15,000.00	8,000.00	7,000.00
	交通银行	7,600.00	6,800.00	800.00
	民丰银行	8,000.00	2,240.00	5,760.00
	中国银行	1,000.00	1,000.00	-
	光大银行	15,000.00	15,000.00	-

江苏众信智能科技股份有限公司	工商银行	17,000.00	17,000.00	-
	民生银行	24,000.00	19,978.51	4,021.49
	邮储银行	8,865.00	8,865.00	-
	建设银行	3,000.00	3,000.00	-
	南京银行	29,000.00	28,800.00	200.00
宿迁市众安物业管理有限公司	交通银行	4,100.00	4,100.00	-
	邮储银行	2,700.00	2,700.00	-
	江苏银行	20,000.00	18,500.00	1,500.00
	苏州银行	1,000.00	1,000.00	-
	民生银行	1,000.00	1,000.00	-
合计		1,330,414.01	1,006,593.01	323,821.00

三、报告期内是否有债务违约记录

截至本募集说明书签署之日，发行人未发生重大债务违约情况；期末无已到期未偿还的短期借款、长期借款；发行人与各银行之间建立了良好的银企合作关系，在金融机构中的信誉较好，与金融机构关系融洽，还本付息正常。

四、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

截至募集说明书签署日，发行人合并口径累计发行境内外债券11只/58.17亿元，累计偿还债券37.30亿元。

截至募集说明书签署日，发行人合并范围内存量债券余额为20.87亿元，其中公司债券12.30亿元，债务融资工具8.57亿元。

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	起息日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	债券余额
1	21 众安 03	众安集团	2021/11/1	2023/11/1 2025/11/1	2026/11/1	2+2+1	2.00	5.80	2.00
2	24 众安 01	众安集团	2024/3/12	-	2027/3/12	3	3.00	2.98	3.00
3	25 众安 01	众安集团	2025/6/18	-	2028/6/18	3	5.40	2.24	5.40
4	26 众安 01	众安集团	2026/7/20	2029/7/20	2031/7/20	3+2	1.90	1.92	1.90
私募公司债券小计			-	-	-	-	12.30	-	12.30
公司债券小计			-	-	-	-	12.30	-	12.30

1	25 江苏众安 MTN001 (项目收益)	众安集团	2025/8/8	-	2030/8/8	5	8.57	2.69	8.57
债务融资工具小计			-	-	-	-	8.57	-	8.57
合计			-	-	-	-	20.87	-	20.87

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司不存在其他已获批尚未发行的债券。

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在正在其他交易场所申请非公开发行公司债券的情形，不存在前次获准非公开发行额度尚未募足的情形。

第八章 增信情况

一、担保人资信情况

1、基本情况

名称	宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司
统一社会信用代码	91321302MA1NU4RA8R
住所	宿迁市宿城区丽景湾华庭 14 幢三楼 311
法定代表人	余少微
注册资本	200,000.00 万元人民币
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
控股股东	宿迁市宿城区国有资产运行监测中心
成立日期	2017-04-21
经营范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；工程管理服务；园区管理服务；市政设施管理；土地使用权租赁；股权投资；信息技术咨询服务；融资咨询服务；工程造价咨询业务；组织文化艺术交流活动；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

保证人为宿迁市宿城区最重要的基础设施建设主体和国有资本投资运营主体，主营业务以基础设施代建、保障性住房建设和毛纺业务为主，还包括商品贸易业务、钢结构销售安装业务、租赁服务业务和其他主营业务等板块。依托于宿迁市宿城区人民政府的大力支持，在相关领域处于区域优势地位，主营业务具有较强的区域竞争力和广阔的发展前景。

2、主要财务数据及财务指标

宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司 2025 年度财务报告已经由中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由其出具了中审亚太审字（2026）第 005132 号审计报告，主要财务数据及指标如下：

财务指标	2025 年 12 月 31 日/2025 年度
总资产（万元）	9,133,561.50
总负债（万元）	6,313,387.26
净资产（万元）	2,820,174.23
营业总收入（万元）	457,328.29
净利润（万元）	25,503.84
资产负债率（%）	69.12
净资产收益率（%）	0.89

财务指标	2025 年 12 月 31 日/2025 年度
流动比率（倍）	2.04
速动比率（倍）	0.94

上述财务指标计算方法：

- 1、资产负债率=总负债/总资产
- 2、净资产收益率=净利润/[（期初净资产+期末净资产）/2]×100%
- 3、流动比率=流动资产/流动负债
- 4、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资信情况

根据中国人民银行征信中心出具的企业信用报告，宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司无不良信贷记录，过往债务履约情况良好。

根据联合资信评估股份有限公司于 2024 年 7 月 23 日评定，宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司主体长期信用等级为 AA+级，评级展望为稳定。

4、最近一期末累计对外担保情况

截至 2025 年末，宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司累计对外担保余额为 251.15 亿元，占其 2025 年末净资产的比例为 89.05%。

5、与发行人的关系

截至本募集说明书签署日，公司全资股东为江苏宿城国有资产经营管理有限公司，江苏宿城国有资产经营管理有限公司全资股东为宿城国控，发行人为保证人的二级子公司。

6、担保人偿债能力分析

担保人近几年一直保持稳健的发展，资产、经营规模不断扩大。截至 2025 年末，担保人资产总额为 9,133,561.50 万元，净资产为 2,820,174.23 万元，资产负债率为 69.12%。流动比率为 2.04 倍，速动比率为 0.94 倍，担保人短期偿债能力相对较好，短期资产可以对短期负债形成较好覆盖。2025 年度担保人实现营业收入 457,328.29 万元，实现净利润 25,503.84 万元。所有债务均按时还本付息，信用记录良好。综上，担保人具备较强的偿还保障，到期不能偿还的风险较低。

二、《担保函》主要内容

担保人已就本期债券的本息偿付出具无条件不可撤销的《宿迁宿城国有资本控股（集团）有限公司债券偿付保证担保函》。担保人在该《担保函》中承诺，对本期债券本息到期兑付提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担

保。担保人保证的范围包括本期债券的本金、其相应的票面利息、违约金、损害赔偿金、实现债权与担保权利而发生的费用等。

投资者认购本期债券即视为同意《担保函》全部条款并接受《担保函》项下全部权利与义务。《担保函》主要内容如下：

1、被担保的债券种类、数额

所担保的主债权为公司债券持有人因持有本期发行的公司债券而对发行人享有的债权，包括本期债券的本金和利息。被担保的主债权本金数额不超过本期公司债券实际发行的额度。

2、债券到期

本期债券的到期日由募集说明书具体规定。债券发行人应于本期债券的兑付和付息期限内偿还本期债券的全部本金和利息。

3、担保方式

在保证期内，保证人为本期债券提供全额无条件的不可撤销的连带责任保证担保。

4、保证责任的承担

在本期债券存续期内，如发行人未按本期债券《募集说明书》约定的时间、数额履行其应向债券持有人支付债券本金、利息、违约金、损害赔偿金的义务以及实现债权及担保权利费用的义务，即发生以下任一事件时，保证人应主动承担担保责任，将兑付资金划入债券登记托管机构或债券受托管理人指定账户。债券持有人可分别或联合要求保证人承担保证责任，债券受托管理人有权代表债券持有人要求保证人履行保证责任。

（1）债券存续期间，根据《募集说明书》的规定，在付息日前的第 5 个交易日偿债保障金专户内的资金不足以兑付当期利息；

（2）债券存续期间内，根据《募集说明书》的规定，在债券到期日（包括回售日、赎回日及提前兑付日等，下同）10 个交易日前，发行人未将应偿付或者可能偿付的债券本息的百分之二十以上存入偿债保障金专户，并在到期日 2 个交易日前，发行人未将应偿付或者可能偿付的债券本息全额存入偿债保障金专户的；

（3）债券存续期间，如债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》的规定通过了关于提前兑付本期债券的议案，且该议案对发行人产生法律效力而发行人无法偿还本期债券本金余额及未兑付的利息。

若发生上述第 1 项所述情况，保证人应在收到债券受托管理人的书面通知后 2 个交易日内将利息差额部分存入偿债保障金专户。

若发生上述第 2 项所述情况，保证人应在收到债券受托管理人的书面通知后 1 个交易日内将本息差额部分存入偿债保障金专户。

若发生上述第 3 项所述情况，保证人应在收到债券受托管理人的书面通知后 2 个交易日内将本息差额部分存入偿债保障金专户。

5、保证担保范围

保证担保范围包括本期债券的本金、其相应的票面利息、违约金、损害赔偿金、实现债权与担保权利而发生的费用等。实现债权和担保权利的费用包括但不限于催收费用、诉讼费、仲裁费、保全费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费、差旅费及其他费用。本期债券受托管理人除为行使或实现《担保函》项下的担保权实际发生的合理费用可列入前述规定的实现债权的费用外，其对发行人已经发生的（若有）或将来可能发生的任何其他债权、索赔权或请求权（包括但不限于本期债券承销商承销本期公司债券的任何费用及佣金、担任本期债券受托管理人发生的任何报酬和费用）均不在保证担保范围之内。

6、保证期间

保证人承担保证责任的期间为本期债券的存续期及本期债券兑付日起两年。债券持有人在此期间内未要求保证人承担保证责任的，或债券持有人在保证期间主张债权后未在担保期限内向保证人追偿的，保证人免除保证责任。前述本期债券兑付日是指《募集说明书》中载明的到期还本付息日，包括根据《募集说明书》约定的规则变更后的到期日。

7、债券的转让或出质

本期债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法方式导致债券持有人变更的，不影响保证人根据《担保函》承担的担保责任，该等变更也无需征得保证人的同意。

8、主债权的变更

如果《募集说明书》的约定发生任何合法变更，保证人同意对变更的《募集说明书》项下发行人的义务继续承担连带的保证担保责任，但未经保证人书面同意而实质性加重保证人保证责任的，保证人对加重部分不承担保证责任。

9、加速到期

本期债券到期之前，保证人发生合并、分立、停产停业等足以影响债券持有人利益的重大事项时，发行人应在一定期限内提供新的保证，发行人不提供新的保证时，债券持有人有权要求发行人、保证人提前兑付本期债券本息。

10、发行人、保证人、债券受托管理人、债券持有人之间的权利义务关系

保证人为发行人履行本期债券还本付息之义务提供担保。债券受托管理人有权代表债券持有人行使担保的权利。

11、不可撤销性

本函经保证人法定代表人签字（或盖章）并加盖单位公章后生效，除经本期债券持有人会议召开公司债券持有人会议审议同意外，保证人不得补充、修改、变更、解除或终止《担保函》。

12、法律适用及争议解决

本担保函适用中华人民共和国法律（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区、台湾地区的法律）。因本担保函发生争议协商解决不成，应向发行人所在地有管辖权的人民法院通过诉讼程序解决。

三、发行人承诺

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

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

（三）如保证人的资信状况发生重大不利变化导致其预计无法承担保证责任的，发行人承诺将及时采取必要措施以尽力维持本期债券增信措施的有效性。相

关措施包括但不限于在 10 个交易日内沟通、协调保证人尽快恢复其资信水平，并在 30 个交易日内落实相关安排。

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

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

发行人违反上述约定的保证承诺的，持有人有权要求发行人承担本募集说明书约定的继续履行或协商变更履行方式的违约责任。

第九章 税项

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

下列说明不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者如果准备购买本期债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵循相关税务规定的投资者，发行人建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据2008年1月1日生效的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起实施的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。但对公司债券在上海交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。投资者所应缴纳的税项与本期债券的各项支付不构成抵销。

第十章 信息披露

一、发行人承诺履行信息披露义务

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

二、发行人承诺制定信息披露事务管理制度

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

（一）总则

信息披露管理制度所称信息披露是指，将法律、法规、证券监管部门规定要求披露的已经或可能对公司证券交易价格产生重大影响的信息，在规定时间内、在规定的媒体上、按规定的程序、以规定的方式向社会公众公布，并按规定程序送达证券监管部门和证券交易所。

（二）信息披露的原则和一般规定

1、信息披露义务人应当真实、准确、完整、及时地披露信息，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。信息披露应当通过交易所固定收益品种业务专区或者以交易所认可的其他方式向专业投资者披露。

2、公司及公司的董事、和高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

3、在内幕信息依法披露前，任何知情人不得公开或者泄露该信息，不得利用该信息进行内幕交易。

4、公司及其他信息披露义务人依法披露信息，应当将公告文稿和相关备查文件报送证券交易所。

信息披露义务人不得在其内部刊物、内部网络或办公平台上刊载未公开重大信息，不得以新闻发布或者答记者问等任何形式代替应当履行的报告、公告义务，不得以定期报告形式代替应当履行的临时报告义务。

5、公司披露信息时，应当使用事实描述性语言，保证其内容简明扼要、通俗易懂，突出事件实质，不得含有任何宣传、广告、恭维或者诋毁等性质的词句。

6、公司披露的定期报告或临时报告（如有）如果出现任何错误、遗漏或误导，公司应当按照证券交易所的要求作出说明并公告。

7、公司应当配备信息披露所必要的通讯设备，并保证对外咨询电话的畅通。

8、信息披露文件采用中文文本。

（三）信息披露事项

1、在公司债券存续期间，公司应当履行以下信息披露义务：

（1）在债券存续期间，公司将在债券本息兑付日前5个工作日内，披露付息及本金兑付事宜；

（2）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；

（3）债券存续期间，发生下列可能影响公司偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于公司及其债券的重大市场传闻的，公司应当及时向交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括但不限于：

1）公司生产经营状况发生重大变化；

2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

3）公司涉及需要说明的市场传闻；

4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；

5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；

6）公司发生重大资产报废；

7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；

8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；

10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

12）公司股权、经营权涉及被委托管理；

- 13) 公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- 14) 公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- 15) 公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- 16) 公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- 17) 公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 18) 公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 19) 公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- 20) 公司三分之一以上董事、董事长、总经理发生变动；
- 21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- 22) 公司分配股利；
- 23) 公司名称变更；
- 24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- 25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- 26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

公司应当及时披露重大事项的进展和对公司偿债能力可能产生的影响。

公司财务部门应当在债券存续期内的每月月初，查询上月末借款余额和对外担保余额，如发现上月末借款余额/对外担保余额（合并口径）与上年末借款余额/对外担保余额（合并口径）的新增差额超过上年末净资产（合并口径）的20%，应及时向信息披露事务负责人披露相关信息。上述数据已经审计的，应当使用经审计的数据；未经审计的，应当符合真实准确完整的财务信息披露要求。

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

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

交易所同意的，公司可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过2个月。暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

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

公司可以自愿披露与投资决策有关的信息。自愿披露应当符合信息披露有关要求，遵守有关监管规定。

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

（四）信息披露的管理

1、公司信息披露工作由董事会授权总经理统一领导和管理：

（1）公司董事长为信息披露工作的第一责任人；

（2）董事会全体成员负有连带责任；

（3）公司董事长或指定人员作为信息披露事务负责人，负责协调和组织公司信息披露工作的具体事宜，负有直接责任。

2、信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

（1）信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露事务，汇集公司应予披露的信息并报告总经理，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

信息披露事务负责人有权参加董事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

（2）作为公司和证券交易所的指定联络人，信息披露事务负责人负责办理公司信息对外公布等相关事宜，包括督促公司执行制度、促使公司和相关信息披露义务人依法履行信息披露义务、办理定期报告和临时报告的披露工作。

（3）信息披露事务负责人负责协调公司与投资者关系，接待投资者来访、回答投资者咨询、向投资者提供公司披露的资料。

（4）信息披露事务负责人负责与公司信息披露有关的保密工作，促使公司相关信息披露义务人在有关信息正式披露前保守秘密，并在内幕信息泄露时，及时采取补救措施并向证券交易所报告。

（5）信息披露事务负责人负责信息披露相关文件、资料的档案管理，为信息披露相关文件、资料设立专门的文字档案和电子档案，档案的保存期与公司存续期相同。

3、董事和高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

（1）董事

1）董事应了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事项及其影响，主动调查、获取信息披露决策所需要的资料。

2）董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事会或有权机构及总经理，同时通知信息披露事务负责人。

3）未经董事会或有权机构授权，董事个人不得代表公司或董事会向投资者和媒体发布、披露公司未公开重大信息。

4）公司董事会全体成员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

（2）高级管理人员

1）高级管理人员应及时向董事会或有权机构和总经理报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露事项的进展或者变化情况及其他相关信息，同时知会信息披露事务负责人。

2）高级管理人员应答复董事会或有权机构对公司定期报告、临时报告和其他事项的询问。

3）当高级管理人员研究或决定涉及未公开重大信息时，应通知信息披露事务负责人列席会议，并提供信息披露所需资料。

4）公司财务负责人应当总体负责公司财务的管理和会计核算，对公司财务数据进行内部控制及监督，并对其提供的财务资料的真实性、准确性、完整性负有直接责任。公司财务负责人应当及时向董事会或有权机构和总经理报告有关公司财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息。

（3）公司各部门及分公司、子公司的负责人

1) 各部门、各分公司和子公司的主要负责人应当在重大事项发生的当日以书面形式向总经理报告，并告知信息披露事务负责人。

2) 各部门、各分公司和子公司应指派专人负责信息披露工作，及时向信息披露事务负责人报告本部门或本公司的重大信息。

3) 信息披露事务负责人向各部门、各分公司和子公司收集相关信息时，各部门、各分公司和子公司应当予以积极配合。

4) 各部门、各分公司和子公司对所提供的信息在尚未公开披露前负有保密责任。

5) 各部门、各分公司和子公司在对外宣传时，不得违反信息披露的相关法律、法规和公司的有关制度。

（五）重大信息内部报告

1、公司、分公司、子公司发生或者即将发生《信息披露管理制度》规定的情形或重大事项，且该等情形或者重大事项尚未公开时，信息披露义务人应当将相关信息及时以电话、传真或邮件方式向公司信息披露事务负责人报告。

公司信息披露的义务人对于某事项是否涉及信息披露有疑问时，应及时向信息披露事务负责人咨询。

2、信息披露事务负责人在收到公司信息披露义务人报告的重大信息后，应按照法律、法规等规范性文件以及公司章程的有关规定，对上报的内部重大信息及时进行分析并作出判断。如需履行信息披露履行义务的，信息披露事务负责人应及时提请公司履行相应审批和决策程序，并按照相关规定将信息予以公开披露。

3、公司重大信息内部报告责任人为信息披露事务负责人。信息披露义务人负有敦促本部门或单位信息收集、整理义务以及向信息披露事务负责人和相关部门报告其职权范围内所知悉的重大事项信息并提交经过其核对的相关文件材料的义务。

4、公司之分公司及控股子公司应指定一名高级管理人员或信息披露事务负责人负责实施重大事项内部报告工作。

5、各信息披露义务人应当保证其所提供的相关文件资料真实、准确、完整、及时，无重大隐瞒、重大遗漏、虚假陈述或引起重大误解之处。

（六）信息披露的审批程序

- 1、定期报告（如有）及临时报告的草拟、审核、通报和发布程序：
 - （1）报告文稿由信息披露事务负责人负责草拟，总经理负责审核；
 - （2）涉及收购、出售资产、关联交易、公司合并分立等重大事项的，按《公司章程》及相关规定，提请公司董事会或有权机构审批；
 - （3）信息披露事务负责人负责相关信息的披露工作。
- 2、公司信息发布应当遵循以下流程：
 - （1）信息披露事务负责人制作信息披露文件；
 - （2）总经理对信息披露文件进行审批；
 - （3）信息披露事务负责人将信息披露文件报送主承销商；
 - （4）主承销商协助公司在交易所业务专区披露；
 - （5）信息披露事务负责人对信息披露文件及公告进行归档保存。
- 3、公司发现已披露的信息（包括公司发布的公告和媒体上转载的有关公司的信息）有错误、遗漏或误导时，应及时发布更正公告、补充公告或澄清公告。
- 4、公司相关部门草拟内部刊物、内部通讯及对外宣传文件的，其初稿应提交信息披露事务负责人审核后方可定稿、发布，防止在宣传性文件中泄漏公司未经披露的重大信息。

（七）保密措施

- 1、信息披露的义务人及其他因工作关系接触到应披露信息的知情人负有保密义务，对其知情的公司尚未披露的信息负有保密的责任，不得擅自以任何形式对外泄露公司有关信息。
- 2、信息披露的义务人应采取必要措施，在信息公开披露前将其控制在最小范围内，重大信息应当指定专人报送和保管。
- 3、由于信息披露义务人或信息知情人因工作失职或违反制度规定，致使公司信息披露工作出现失误或给公司带来损失的，应查明原因，依照情节轻重追究当事人的行政和经济责任。
- 4、公司出现信息披露违规行为被中国证监会及派出机构、证券交易所公开谴责、批评或处罚的，公司董事会或有权机构应及时对信息披露管理制度及其实施情况进行检查，采取相应的更正措施，并对有关的责任人及时进行纪律处分。

5、对未经董事会或有权机构批准，擅自在公开场合、新闻媒体披露重大信息、经济指标等情况，公司董事会或有权机构将视情况轻重或对公司造成的损失和影响，追究有关当事人的行政和经济责任。

6、公司聘请的专业顾问、中介机构工作人员、关联人等若擅自披露或泄露公司信息，给公司造成损失或带来市场较大影响的，公司应追究其应承担的责任。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

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

四、本期债券存续期内重大事项披露

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

五、本期债券还本付息信息披露

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

第十一章 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。发行人承诺：在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、回售）前20个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的10%；在本期债券每次回售资金发放日前5个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的50%。

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

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

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前1个月内归集偿债资金的20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前5个交易日归集偿债资金的50%。

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

二、发行人行为限制承诺

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

（1）转让价格低于资产价格的30%以上转让资产（以资产的账面价值、评估价值和公开市场价格中的高者计算），资产价值超过发行人合并范围财务报表上年末净资产的15%。

（2）转让、委托管理重要子公司或变更、解除委托管理协议等，导致重要子公司不再纳入发行人合并财务报表（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）。

（3）新增明显无合理对价的重大债务承担行为（金额1亿元以上认定为重大债务）。

（4）发生超过总资产比例10%以上重大交易事项。

（5）因减资导致注册资本减少规模占原注册资本20%以上。

（6）资产负债率超过75%时，新增对外担保。

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

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

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

5、发行人违反行为限制承诺且未在上述第3条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“五、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

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

（2）发行人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，出现违反上述第1条约定的资信维持承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

4、发行人违反资信维持承诺且未在上述第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“五、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

四、交叉保护承诺

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

（1）金钱给付义务的种类：

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

（2）金钱给付义务的金额：

金额达到发行人合并财务报表最近一期末经审计净资产5%以上。

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

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

4、发行人违反交叉保护条款且未在上述第2条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照“五、救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

五、救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求，且未能在半年内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求（持有人向发行人提出要求时应一并告知受托管理人，受托管理人应监督发行人救济措施的采取情况），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15自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于30自然日内落实相关方案。

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

第十二章 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

1、以下情形构成本期债券项下的违约

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

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起90个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

发行人承诺以其应付的本期债券本息为基准，根据宽限期内实际得以宽限的时间，按照 $0.02\%/天 \times 逾期本息 \times 实际宽限期$ 标准向本期债券持有人进行补偿。

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

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

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

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

（6）发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、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。本期债券构成上述“1、以下情形构成本期债券项下的违约”第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。本期债券构成上述“1、以下情形构成本期债券项下的违约”第6项外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）支付逾期利息。本期债券构成上述“1、以下情形构成本期债券项下的违约”第1项、第2项、第3项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为 $0.02\%/天 \times 逾期利息 \times 逾期天数$ 。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

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

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为增信机构或其他主体已代为履行偿付义务。

三、纠纷解决机制

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：向本期债券的交易所在地上海地区有管辖权的法院提起诉讼。向上海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。

第十三章 债券持有人会议规则

为保证本期债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视为同意《债券持有人会议规则》并受之约束。

债券持有人会议决议对本期债券全体债券持有人具有同等的效力和约束力。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》系为本期债券发行统一签署的版本，其行为未考虑分期情况，本募集说明书根据本次发行情况对上述文件相关表述进行了明确，与上述文件的真实意思表示实质相符。

一、总则

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

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

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

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

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。

出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

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

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

（五）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。

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

（七）债券持有人会议规则中使用的已在《债券受托管理协议》中定义的词语，应具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

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

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

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

1、拟变更本期债券募集说明书的重要约定：

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

（5）新增发行人或者投资者（债券持有人）特殊发行条款所涉其他权利的。

2、拟修改债券持有人会议规则。

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

4、发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）拟实施募集说明书投资者保护机制部分约定的“行为限制承诺”事项，应召开债券持有人会议并经持有人会议同意。

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

（1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

（2）发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过5000万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产10%以上；

（3）发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付公司债券、企业债券、资产支持证券、银行间债务融资工具、境外债券、金融机构借款或其他有息负债的本金和/或利息，未偿金额超过5000万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产10%以上；

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

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

（6）发行人或其控股股东、实际控制人，及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目

30%以上的子公司）因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

（7）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

（8）发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的；

（9）发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

6、发行人提出重大债务重组方案（包括但不限于展期、延期付息、部分偿还本金和/或利息等）的。

7、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人书面提议召开的其他情形。

8、发行人触发违约情形，或募集说明书、受托管理协议约定需经持有人会议决议全额提前清偿的情形。

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

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

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

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

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

合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举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、受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

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

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

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

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

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

（三）会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7、债券持有人应当配合受托管理人召集持有人会议的相关工作，积极参加债券持有人会议，认真审议会议议案，审慎行使表决权，接受持有人会议通过的决议并配合推动决议的落实，依法理性维护自身合法权益。

8、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。

9、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第3.2.3条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

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

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

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

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

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

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

（三）债券持有人会议决议的生效

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

- （1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

（6）拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第（1）至（5）项目的；

（7）拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

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

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债券持有人会议规则第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。

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

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

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

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

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

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

（一）债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由出席会议的召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

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

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

3、会议议程；

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

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、每项议案的表决情况及表决结果；

7、法律、行政法规和部门规章规定应载入会议记录的其他内容。

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

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

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

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

（三）按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复或予以落实。

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

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。

（四）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债券持有人会议规则第4.1.7条约定，向之前未授权的

债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

（二）简化程序

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

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

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

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

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

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

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

2、发生债券持有人会议规则第6.2.1条（1）项至（3）项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

3、发生债券持有人会议规则第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债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

七、附则

（一）债券持有人会议规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

（四）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

（五）债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十四章 受托管理人

根据发行人与天风证券签署的《债券受托管理协议》，天风证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

投资者认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视为同意《债券受托管理协议》并受之约束。

在本期债券存续期限内，由债券受托管理人依照约定维护本期债券持有人的利益。债券受托管理人将为本期债券持有人的最大利益行事，不得与本期债券持有人存在利益冲突。

一、债券受托管理人基本情况

名称：天风证券股份有限公司

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

法定代表人：庞介民

联系人：金恬恬、左骥

联系电话：021-68815285

传真：021-50155671

二、债券受托管理人的聘任情况，与发行人是否有利害关系

发行人根据《债券受托管理协议》的规定聘任天风证券作为本期债券的受托管理人，天风证券接受该聘任。

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

三、发行人的权利和义务

（一）发行人及其董事和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。发行人董事和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。

（二）发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金，履行回售赎回、利率调整、分期偿还、债券置换、债券购回、债转股、到期兑付或其他承诺事项等义务。

（三）发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。本期债券募集资金约定用于偿还公司债券的，发行人使用募集资金时应当告知受托管理人。发行人不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

（四）发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如发行人拟变更募集资金的用途，应按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。除金融类企业外，债券募集资金不得转借他人。本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

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，按月度及时向受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

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

（五）本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人信息披露的时间应当不晚于其按照监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。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。

（六）债券存续期内，发行人应当按照以下规定披露定期报告。

1、应当在每个会计年度结束之日起四个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、应当在每个会计年度的上半年结束之日起两个月内披露半年度报告；

3、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表；

4、除上述定期披露义务外，发行人应按照法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行其他信息披露义务。

发行人无法按时披露定期报告的，应当于上述规定的披露截止时间前披露，未按期披露定期报告的说明文件，文件内容包括但不限于未按期披露的原因、预计披露时间等情况。发行人披露说明文件的，不代表豁免定期报告的信息披露义务。

（七）债券存续内，发行人发生可能影响偿债能力或者债券持有人权益的重大事项，发行人应当及时披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。同时，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。

前款所称重大事项包括但不限于：

1、发行人名称变更，股权结构、经营范围或生产经营状况发生重大变化；

2、发行人变更财务报告审计机构、资信评级机构；

3、发行人三分之一以上董事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

4、发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的管理人员无法履行职责或不能正常履行职责；

5、发行人控股股东或实际控制人变更；

6、发行人发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；

7、发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；

8、发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

9、发行人股权、经营权涉及被委托管理；

- 10、发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 11、发行人主体或债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况、其他偿债保障措施发生变化(包括但不限于保证人债务违约或者保证义务违约、担保物价值大幅减值或者偿债措施保障效力大幅降低、差额补偿人或担保人（如有）发生重大变化等情形）；
- 12、发行人转移债券清偿义务；
- 13、发行人一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- 14、发行人不能按期支付本息、未能清偿到期债务或进行债务重组；
- 15、发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- 16、发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- 17、发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 18、发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- 19、发行人分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 20、发行人涉及需要说明的市场传闻或发生被媒体质疑的重大事项；
- 21、发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- 22、发行人违反募集说明书约定的承诺或者其他可能影响其偿债能力或对投资者、债券持有人权益有重大影响的事项（包括但不限于法律、行政法规、规章及监管部门、自律性组织、交易场所的现行及不时修订、颁布的规定中的重大影响事项。）
- 23、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- 24、发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- 25、发行人拟变更债券募集说明书的约定；
- 26、发行人拟修改债券持有人会议规则；

27、发行人拟变更受托管理人或具有同等职责的机构或受托管理协议的主要内容；

28、发行人发生可能导致不符合债券挂牌条件的重大变化或本期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

29、其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

上述已披露事项出现重大进展或变化的，发行人应当及时履行信息披露义务（包括但不限于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。

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期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，配合受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，发行人应按照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。

（八）发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，不超过两个工作日（交易日）内，履行前款重大事项的信息披露义务。

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

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人也应当及时履行信息披露义务。

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

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

（十一）发行人在本期债券存续期间，应履行如下债券信用风险管理义务：

- 1、制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；
- 2、提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；
- 3、内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知受托管理人；
- 4、采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；
- 5、配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

（十二）预计不能偿还本期债券时，发行人应当及时告知受托管理人，发行人应当按照受托管理人要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。履行偿债保障措施由此产生的相关费用，由发行人承担。约定的偿债保障措施包括：

- 1、不向股东分配利润。
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施。
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金。
- 4、主要责任人不得调离。
- 5、届时发行人与受托管理人商定的其他偿债措施。

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

受托管理人有权选择以下财产保全措施：

第三人提供信用担保、物的担保或现金担保。

受托管理人预计发行人不能偿还债务时，在采取上述措施的同时告知证券交易场所和证券登记结算机构。

（十三）财产保全担保由受托管理人选择专业担保公司提供信用担保，由此产生的财产保全担保费及申请费等相关费用由发行人承担。

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

后续偿债措施包括：

- 1、部分偿付及其安排；
- 2、全部偿付措施及其实现期限；
- 3、由增信主体（如有）或者其他机构代为偿付的安排；
- 4、重组或者破产的安排。

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

当发行人未按时支付本期债券的本金、利息和/或逾期利息，或发生其他违约情况时，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索。受托管理人将依据《债券受托管理协议》在必要时根据债券持有人会议的授权，参与整顿、和解、重组或者破产的法律程序。

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

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

（十七）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。

（十八））发行人应当对受托管理人履行债券受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人曹军（职务：董事长、信息披露事务负责人，联系方式：0527-80901189）负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应在3个工作日内通知受托管理人。

（十九）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债券受托管理协议项下应当向受托管理人履行的各项义务。

（二十）在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌转让，如本期债券被暂停挂牌转让，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复挂牌转让的，必须事先经受托管理人书面同意。发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（二十一）发行人应当根据债券受托管理协议第二条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

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，相关费用可由受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

（二十二）如发行人发生本期债券募集说明书约定的债券持有人有权要求调研事项的，发行人应当积极配合并提供与调研相关的必要信息，并承诺及时做好以下相关工作：

1、发行人发生导致债券持有人有权调研的事项时，应当在2个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人；

2、发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的10个交易日内落实调研安排（会议事项除外）；

3、发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研；

4、对于有权调研主体要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料；

5、募集说明书要求发行人配合调研的其他事项。

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

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

（一）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及债券受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及债券受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人应当勤勉尽责，按照规定和约定公正履行受托管理职责，协助债券持有人维护法定或约定的权利，保护债券持有人的利益。受托管理人应当提示发行人按相关规定及约定履行债券存续期间的各项义务。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照证券登记结算机构的业务规则代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照月度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（二）受托管理人应当督促发行人及其董事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。受托管理人应核查发行人董事、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。

（三）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（担保物价值和权属情况）、内外部增信机制、投资者保护条款等投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

1、就债券受托管理协议第3.7条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议或获取相关会议纪要；

2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

3、每年调取发行人、增信主体银行征信记录；

4、每年对发行人和增信主体进行现场检查；

5、每年约见发行人或者增信主体进行谈话；

6、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；

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

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

（四）受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转情况进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议，并依据监管协议约定，由监管银行和受托管理人对专项账户进行共同监管。

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

（六）受托管理人应当至少提前二十个交易日掌握本期债券还本付息、赎回、回售、分期偿还等还本付息的资金安排，督促发行人按时履约，按照证券交易场所和证券登记结算机构相关要求将债券兑付资金安排等情况向其报告。

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

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

募集资金使用存在变更的，受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

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

（八）受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并通过有效途径向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

（九）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。

（十）出现债券受托管理协议第3.7条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，受托管理人应当问询发行人或者增信主体，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。

（十一）受托管理人应当根据法律、法规和规则、债券受托管理协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（十二）受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照债券受托管理协议的约定报告债券持有人。

（十三）受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人等履行募集说明书和债券受托管理协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照债券受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施，因财产保全措施费用、受托管理人选择专业担保公司提供信用担保产生的财产保全担保费及申请费等相关费用等，由发行人承担。

（十四）本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十五）发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

如发行人违反募集说明书投资者保护机制之相关承诺要求，且未能在募集说明书约定期限内恢复承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券30%以上的持有人要求发行人采取相应救济措施的，发行人应于收到救济措施要求后的次日告知受托管理人，受托管理人有权对发行人救济措施的采取情况进行监督。

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

（十七）发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信主体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。

发行人不能偿还债务的，受托管理人在采取上述风险处置措施时，应当于每个季度结束后及时向债券投资者披露违约处置进展、召开债券持有人会议（如有）等履行职责的情况。

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。因追加担保产生的相关费用等，由发行人承担。

（十八）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债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

（十九）受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（二十）受托管理人应当按照交易场所相关规定履行债券信用风险管理职责，并及时向交易场所报告债券信用风险管理中的重要情况，保护债券持有人合法权益。

（二十一）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于债券受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），以及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，保管时间不得少于本期债券债权债务关系解除后二十年。

（二十二）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

1、债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；

2、监管机构、市场自律组织、证券交易场所的要求、募集说明书以及债券受托管理协议、债券持有人会议规则规定或者约定的其他职责。

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规定。发行人履行募集说明书承诺须要受托管理人支持或配合的，受托管理人应当给予必要的支持。发行人履行投资者保护条款相关约定的保障机制详见募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

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

受托管理人在履行债券受托管理协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

（二十四）受托管理人有权依据债券受托管理协议的约定获得受托管理报酬。

（二十五）受托管理人有权要求发行人提供履行受托管理职责所需的相关材料。

五、受托管理事务报告

（一）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。

（二）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。

年度受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- 1、受托管理人履行职责情况；
- 2、发行人的经营与财务状况；
- 3、发行人募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- 4、内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- 5、发行人偿债保障措施的执行情况以及债券本息偿付情况；
- 6、发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- 7、债券持有人会议召开的情况；
- 8、偿债能力和意愿分析；

9、与发行人偿债能力和增信措施有关的其他事项及受托管理人采取的应对措施；

10、披露募集资金使用情况、相关项目（如有）进展情况及其产生的效益等。

（三）本期债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告。

1、受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；

2、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；

3、内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；

4、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；

5、现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；

6、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、纠正的；

7、出现债券受托管理协议第3.7条第（1）项至第（24）项等情形的；

8、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。

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

六、利益冲突的风险防范机制

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

1、受托管理人作为一家综合类证券经营机构，在其（含其关联实体）通过自营或作为代理人按照法律、法规和规则参与各类投资银行业务活动时，可能存在不同业务之间的利益或职责冲突，进而导致与受托管理人在债券受托管理协议项下的职责产生利益冲突。相关利益冲突的情形包括但不限于：受托管理人为发行人本次发行提供担保，发行人为受托管理人的实际控制人、控股股东、合并报表范围内子公司及其他关联方；

2、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，防范发生与债券受托管理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；

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

4、当受托管理人按照法律、法规和规则的规定以及债券受托管理协议的约定诚实、勤勉、独立地履行债券受托管理协议项下的职责，发行人以及本期债券的债券持有人认可受托管理人在为履行债券受托管理协议服务之目的而行事，并确认受托管理人（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。

（二）受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的合法权益。

（三）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。

（四）因发行人发现与受托管理人违反利益冲突防范机制对债券持有人造成直接经济损失的，由发行人发现与受托管理人按照各自过错比例，分别承担赔偿责任。

七、债券受托管理人的变更

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

1、受托管理人未能持续履行《公司受托管理人执业行为准则》或债券受托管理协议约定的受托管理人职责；

2、受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

3、受托管理人提出书面辞职；

4、受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券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。

发行人应自收到债券持有人会议决议之日起五个工作日内与新任受托管理人签署新的《债券受托管理协议》。自聘请新任受托管理人的提案经债券持有人会议决议通过并且发行人与新任受托管理人签署新的《债券受托管理协议》之日起，新任受托管理人被正式、有效地聘任，受托管理人的聘任终止，《债券受托管理协议》终止。自新任受托管理人被聘任且签署新的《债券受托管理协议》之日起五个工作日内，发行人应会同受托管理人向中国证券业协会报告受托管理人变更事宜，发行人应同时以公告形式通知全体债券持有人。

（二）债券持有人会议决议决定变更或者解聘受托管理人的，自新任受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和规则及债券受托管理协议项下的权利和义务，债券受托管理协议终止。

（三）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。

原任受托管理人职责终止的，应当自完成移交手续之日起五个交易日内，由新任受托管理人向协会报告，报告内容包括但不限于：新任受托管理人的名称、新任受托管理人履行职责起始日期、受托管理人变更原因以及资料移交情况。

（四）受托管理人在债券受托管理协议中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在债券受托管理协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

八、违约责任

（一）债券受托管理协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、债券受托管理协议的约定追究违约方的违约责任。

（二）违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

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

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

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

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

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项（包括但不限于抵押担保和/或质押担保承诺、财务限制承诺、资信维持承诺、行为限制承诺等）且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6、发行人被法院裁定受理破产申请，或被解散、注销；

7、发行人及合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目30%以上的子公司）已经或预计无法按期支付除本期债券以外的其他有息负债（包括但不限于债券、债务融资工具、金融机构借款、委托贷款、资管计划融资等），未偿金额超过5,000.00万元且达到发行人最近一期经审计净资产10%以上；

8、发行人不履行本期债券项下任何承诺、义务，或发行人及其控股股东、实际控制人、董事、高级管理人员以及发行人合并报表范围内子公司不履行或违反债券持有人会议的决议，经受托管理人或单独/合计持有本期债券未偿还面值总额10%及以上债券持有人通知，在通知所要求的合理期限内仍未纠正的；

9、发行人及本期债券其他信息披露义务人，未真实、准确、完整、及时、公平履行信息披露义务，损害债券持有人合法权益的；

10、其他对本期债券偿付存在重大不利影响的情形，如包括但不限于：发行人管理层不能正常履行职责/增信主体被撤销融资性担保机构经营许可证（如适用）/增信主体、增信措施及其他偿债保障措施发生重大不利变化（如适用）等；

11、任何适用的现行或将来的法律、法规、规章、规则、判决、措施，或立法机构、政府行政机构、司法机构、监管机构或任何权力部门的法令、指令或命令，或上述规定及其解释的变更导致发行人本期债券相关权利义务的履行被认定为不合法、不合规。

（三）违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担以下一项或多项违约责任：

（1）继续履行。如发生债券受托管理协议第【11.2】条第（6）项以外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）协商变更履行方式。如发生债券受托管理协议第【11.2】条第（6）项以外的其他违约情形的，发行人可以与本期债券持有人协商变更履行方式，以新达成的方式履行。

（3）支付逾期利息。如发生债券受托管理协议第【11.2】条第（1）至第（3）项、第（8）至第（9）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止，按照根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息计算方法为：就逾期应付未付的本金和利息，按照本期债券票面利率计算。

（4）支付违约金。如发生债券受托管理协议第【11.2】条第（1）至第（5）项、第（8）至第（9）项情形的，发行人应当自本期债券违约次日（含）至本期债券本金及利息、违约金实际足额清偿之日（含）止向本期债券持有人支付违约金，违约金具体计算方式为第①项：

①就逾期未付本金按照罚息利率计算违约金，就应付未付的利息按照罚息利率计算违约金。罚息利率为本期债券当前票面利率的1.5倍。

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

- a. 发行人违反资信维持承诺且未按照持有人要求落实救济措施。
- b. 发行人违反交叉保护条款且未按照持有人要求落实救济措施。
- c. 发生募集说明书约定的其他情形的。

（6）为救济违约责任所支付的合理费用，即赔偿受托管理人、债券持有人为实现债权或追究发行人违约责任等产生的所有费用和损失，包括但不限于诉讼费（或仲裁费）、财产保全担保费、执行费、律师费（含风险代理）、差旅费、公证费、公告费等。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（四）违约情形发生或受托管理人预计违约情形的将发生的，受托管理人有权依法或依据债券持有人会议决议向债券持有人公告、向证监机构及交易所报告、处置担保物、与发行人谈判、提起诉讼前财产保全措施、提起诉讼（仲裁）等。

（五）因发行人违反法律、法规、规则以及债券受托管理协议、募集说明书等（包括作为与不作为），导致受托管理人及其股东、董事、管理人员、员工或关联方产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括但不限于合理的律师费用），发行人应负责赔偿并使其免受损失。法律规则或经法院判决或仲裁机构仲裁要求受托管理人先行承担赔偿责任、补偿责任的，受托管理人有权向发行人追偿。

（六）受托管理人违反债券受托管理协议、募集说明书或者法律规则的行为（包括不作为），应当依法承担相关责任。

（七）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。

九、法律适用和争议解决

（一）债券受托管理协议受中国法律管辖，并根据中国法律解释。为债券受托管理协议之目的，中国法律仅指中国大陆地区法律、法规及规范性文件，不包括港澳台地区法律法规。

（二）发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行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，各方约定通过如下方式解决争议：

向发行人住所地有管辖权的法院提起诉讼。

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

（四）当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使债券受托管理协议项下的其他权利，并应履行债券受托管理协议项下的其他义务。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：江苏众安建设投资（集团）有限公司

住所：宿迁市宿城区文体中心9楼901室

法定代表人：曹军

联系人：陈鑫鑫

电话：0527-80901189

传真：0527-80901189

二、主承销商、受托管理人、簿记管理人

名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：庞介民

住所：武汉东湖新技术开发区高新大道446号天风证券大厦20层

联系人：金恬恬、左骥

联系地址：上海市虹口区东长治路855号北外滩金茂中心T1写字楼17楼

联系电话：021-68815285

传真：021-50155671

三、律师事务所

名称：江苏致邦律师事务所

住所：石头城路6号05幢

联系地址：南京市鼓楼区石头城6号05幢及15幢

负责人：朱网祥

联系人：陈强、周雷明

电话：025-68156199

传真：025-68156199

四、会计师事务所

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市嘉定工业区叶城路1630号5幢1088室

联系地址：昆明市盘龙区东风东路23号恒隆广场办公楼4202号

执行事务合伙人：陆士敏

经办会计师：徐毅、毕君涛

电话：021-63525500

传真：0871-65615317

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

联系地址：北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

执行事务合伙人：王增明

经办会计师：徐华燕、陈建超

电话：010-68211456

传真：010-68211456

五、登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路188号

负责人：周宁

电话号码：021-68873878

传真号码：021-68870064

六、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号上海证券大厦

负责人：邱勇

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

截至本募集说明书签署日，本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员和发行人之间都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

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

法定代表人（签字）：



曹军

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



曹军

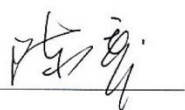
江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事、高级管理人员事签字：



陈秀

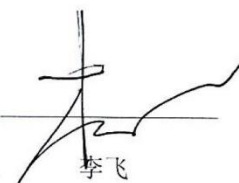
江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

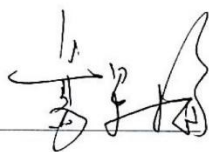

李飞

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



葛军梅

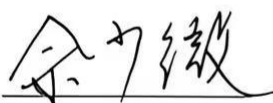
江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



余少微

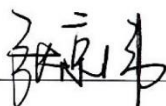
江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：

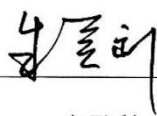

张京伟

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：



朱灵利

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字：_____



蔡少奇

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2024年9月18日

本公司全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

高级管理人员签字： 沈阳

沈阳

江苏众安建设投资（集团）有限公司（公章）



2026 年 9 月 28 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： 金恬恬
金恬恬

左骥
左骥

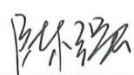
法定代表人签字（授权代表人）： 庞介民
庞介民



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）：



陈强



周雷明

律师事务所负责人（签字）：



朱网祥

江苏致邦律师事务所（公章）

2026 年 9 月 28 日



审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书，确认《江苏众安建设投资（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》与本所出具的 2024 年度审计报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的 2024 年度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）：    

徐毅 毕君涛

会计师事务所负责人（签字）：  

陆士敏

众华会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2026 年 9 月 28 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读《江苏众安建设投资（集团）有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第二期）募集说明书》，确认募集说明书与本所出具的中审亚太审字（2026）005055 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）：

徐华燕

徐华燕

陈健超

陈健超

会计师事务所负责人（签字）：

王增明

王增明

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）（公章）



2026 年 9 月 28 日

第十七章 备查文件和查询地址

一、备查文件

（一）发行人最近两年的财务报告及审计报告，最近一期财务报告或会计报表；

（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）上交所同意挂牌转让的无异议函。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人和主承销商。

（一）发行人

名称：江苏众安建设投资（集团）有限公司

地址：宿迁市宿城区文体中心 9 楼 901 室

联系人：陈鑫鑫

电话：0527-80901169

（二）主承销商

名称：天风证券股份有限公司

地址：上海市虹口区东长治路 855 号北外滩金茂中心 T1 写字楼 17 楼

联系人：金恬恬、左骥

联系电话：021-68815285