

宿迁市新城控股集团有限公司

2026 年度第一期中期票据募集说明书

发行人： 宿迁市新城控股集团有限公司

注册金额： 人民币拾亿元整（RMB1,000,000,000 元）

本期发行金额： 人民币陆亿捌仟捌佰万元整（RMB688,000,000 元）

发行期限： 2 年

担保情况： 无担保

发行人： 宿迁市新城控股集团有限公司



牵头主承销商/簿记管理人/存续期管理人：南京银行股份有限公司



联席主承销商：交通银行股份有限公司



二〇二六年十月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在交易商协会注册,注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价,也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债务融资工具的投资者,请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。

本公司及时、公平地履行信息披露义务,本公司及其全体董事、审计委员会、高级管理人员或履行同等职责的人员保证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。董事、审计委员会、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的,应披露相应声明并说明理由。全体董事、审计委员会、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债务融资工具发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

本公司董事会已批准本募集说明书,本公司全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整、及时。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债务融资工具的,均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。包括受托管理协议(如有)、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(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,本公司无其他影响偿债能力的重大事项。

目录

声明与承诺	2
重要提示	7
一、发行人主体提示	7
二、发行条款提示	8
三、投资人保护机制相关提示	8
四、主动债务管理	9
五、违约、风险情形及处置	10
第一章 释义	11
第二章 风险提示及说明	13
一、本期债务融资工具的投资风险	13
二、发行人相关风险	13
第三章 发行条款	24
一、主要发行条款	24
二、发行安排	25
第四章 募集资金运用	28
一、募集资金的使用	28
二、发行人承诺	29
三、募集资金的管理	29
四、偿债计划与偿债保障措施	30
第五章 发行人基本情况	33
一、发行人基本情况	33
二、发行人历史沿革及股本变动情况	34
三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人	36
四、发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务方面的独立性	37
五、发行人主要权益投资	38
六、发行人公司治理	40

七、发行人董事、审计委员会成员、高级管理人员及员工情况	47
八、 发行人业务状况	49
九、发行人主要在建和拟建项目情况	72
十、发行人的发展战略和发展目标	73
十一、发行人主营业务竞争优势	74
十二、发行人基础设施建设业务合法合规性情况	85
第六章 企业主要财务状况	89
一、发行人的财务数据	89
二、重大会计科目及财务指标分析	98
三、发行人财务能力分析	146
四、发行人有息债务情况	151
五、关联方关系及交易情况	160
六、重大或有事项	163
七、发行人受限资产情况	167
八、发行人衍生品投资情况	168
九、发行人理财产品投资情况	168
十、海外投资情况	168
十一、发行人及下属子公司直接债务融资计划	168
十二、其他需要说明的重要事项	169
第七章 发行人资信状况	170
一、发行人银行授信情况	170
二、债务违约情况	171
三、历史债务融资工具发行及偿还情况	171
四、其他资信重要事项	174
第八章 信用增进	175
第九章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况	176
一、发行人 2026 年 1-6 月财务报告编制及审计情况	176

二、发行人主营业务情况	176
三、发行人财务情况	179
四、发行人 2026 年 6 月末对外担保、有息负债及受限制资产情况	204
五、发行人 2026 年 6 月末授信情况	215
六、发行人其他重大事项情况	216
第十章 税项	217
一、增值税	217
二、所得税	217
三、印花税	217
第十一章 信息披露安排	219
一、发行人信息披露机制	219
二、信息披露安排	220
第十二章 持有人会议机制	224
一、持有人会议的目的与效力	224
二、会议权限与议案	224
三、会议召集人与召开情形	225
四、会议召集与召开	227
五、会议表决和决议	229
六、其他	231
第十三章 主动债务管理	233
一、置换	233
二、同意征集机制	233
第十四章 违约、风险情形及处置	238
一、违约事件	238
二、违约责任	238
三、发行人义务	238
四、发行人应急预案	239

五、风险及违约处置基本原则	239
六、处置措施	239
七、不可抗力	240
八、争议解决机制	240
九、弃权	240
第十五章 发行有关机构	241
一、发行人	241
二、主承销商/簿记管理人	241
三、联席主承销商	241
四、存续期管理机构	242
五、律师事务所	242
六、会计师事务所	242
七、登记、托管、结算结构	243
八、技术支持机构	243
第十六章 备查文件	245
一、备查文件	245
二、查询地址	245
三、网站	246
附录：主要财务指标计算公式	247

重要提示

一、发行人主体提示

（一）核心风险提示

1、其他应收款回收风险

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 706,531.32 万元、774,707.83 万元、690,993.36 万元和 699,976.27 万元，占流动资产比例 25.76%、26.82%、25.17%和 23.09%，主要为应收政府和国有公司的款项，包括宿迁骆马湖城市发展有限公司、宿迁三台山建设开发有限公司、宿迁新晟城市开发建设有限公司、宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市湖滨新城城市开发有限公司、宿迁滨源产业发展有限公司等。发行人对政府部门、国有公司的其他应收款均未计提坏账准备。虽然上述政府性往来款回收风险较小，但如果当地政府财力未达到预期增速，可能面临往来款不能按时收回的情况，对公司的正常经营产生不利影响。

2、有息负债余额较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债务分别为 184.58 亿元、195.17 亿元、195.17 亿元和 198.81 亿元，占资产总额的比例 52.85%、52.62%、54.66%和 55.44%，发行人有息债务占比较高。发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人面临有息债务规模较大的风险。财务费用的逐年增长，将进一步加重发行人的债务负担。

3、利润依赖政府补贴的风险

近三年及一期末，发行人分别实现利润总额为 39,154.55 万元、31,672.33 万元、31,095.37 万元和 7,593.93 万元，实现净利润 32,778.28 万元、28,986.31 万元、26,862.71 万元和 7,076.17 万元。近两年，发行人分别获得补贴收入 24,247.11 万元和 24,646.73 万元。补贴收入对发行人利润的贡献较大。若未来几年政府补贴出现波动甚至下滑，很有可能对发行人的利润产生不利影响。

（二）情形提示

近一年以来发行人不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，但涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形，详情如下：

1、发行人董事长、董事发生变动，取消监事会及设立审计委员会

发行人此前召开董事会、职工代表大会，会议一致通过免去臧森董事长职务，重新选举王海涛为董事长，由王海涛、臧森、丁刚担任董事会成员。

免去胡方成、胡春芹、刘苏的监事职务，以及陆稷民、王旺的职工监事职务，同意公司不设监事会或监事，设置审计委员会，由王海涛、臧森、丁刚担任审计委员会成员。

2025 年 11 月 11 日，发行人于宿迁市行政审批局完成工商信息变更。本次董事长、董事变动符合法律规定和公司章程的规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生影响，不影响发行人董事会决议的有效性。

二、发行条款提示

无。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书（包括基础募集说明书、补充募集说明书等，以下简称“本募集说明书”）在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，如涉及本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事

项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，如涉及变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；聘请、解聘、变更本期债务融资工具受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；除合并、分立外，发行人向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益等也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

四、主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征

集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

五、违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用第十三章“同意征集机制”实施重组。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、一般术语释义	
发行人/宿迁新城/公司/本公司	指宿迁市新城控股集团有限公司
债务融资工具	指按《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的规定，具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具/本期中期票据	指宿迁市新城控股集团有限公司2026年度第一期中期票据
本次发行	指本期债务融资工具的发行
主承销商	指南京银行股份有限公司
联席主承销商	指交通银行股份有限公司
承销商	指具备债务融资工具承销资质并已经签署《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，接受主承销商的邀请，共同参与本协议项下本期债务融资工具承销的承销机构
承销团	指主承销商为发行本期债务融资工具而与承销商组成的债务融资工具承销团队
承销团协议	指主承销商与承销团其他成员为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议》，该承销团协议的版本为交易商协会备案版本
余额包销	指本期债务融资工具的主承销商按承销协议约定在规定的发售期结束后将剩余债券全部自行购入的承销方式
募集说明书	指发行人为本期债务融资工具的发行而根据有关法律法规制作的《宿迁市新城控股集团有限公司2026年度第一期中期票据募集说明书》
人民银行	指中国人民银行
交易商协会	指中国银行间市场交易商协会
上海清算所	指银行间市场清算所股份有限公司
北京金融资产交易所/北金所	指北京金融资产交易所有限公司
注册额度/注册金额	指经交易商协会注册的本期债务融资工具金额，该金额在交易商协会《接受注册通知书》中确定
注册有效期	指交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
银行间市场	指全国银行间债券市场

承销协议	指发行人与主承销商为本次发行签订的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销协议》
簿记管理人	指受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期发行的簿记管理人为南京银行股份有限公司
集中簿记建档	指非金融企业债务融资工具发行人、簿记管理人、承销团成员（若有）等相关方，通过统一使用非金融企业债务融资工具集中簿记建档系统，实现所有簿记建档业务全流程线上化、电子化处理的发行方式。
工作日	指国内商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
节假日	指国家规定的法定节假日和休息日
《管理办法》	指中国人民银行令〔2008〕第1号文件公布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》
中国法律/法律	指在中华人民共和国（为本募集说明书之目的，在此不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区）境内有效实施的法律、法规、规章，以及具有立法、司法、行政管理权限或职能的机构依法发布的具有普遍约束力的规范性文件
元	如无特别说明，指人民币元
近三年及一期	指2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月
近三年及一期末	指2023年度、2024年度、2025年度及2026年1-3月
二、特定词语释义	
公司法	指《中华人民共和国公司法》
公司章程或章程	指宿迁市新城控股集团有限公司章程
宿迁湖滨新区管委会	指宿迁市湖滨新区管理委员会

第二章 风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债务融资工具，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。本期中期票据依法发行后，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务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、本期债务融资工具的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况和国家宏观政策的影响，市场利率存在波动的可能。在本期债务融资工具存续期限内，若市场利率波动，这将使投资者投资本期债务融资工具的收益水平带来不确定性。

（二）流动性风险

本期债务融资工具发行之后在银行间债券市场流通，但公司无法保证本期债务融资工具在债券市场交易流通的活跃性，从而可能影响其流动性。

（三）偿付风险

本期债务融资工具不设担保，按期足额兑付完全取决于发行人的信用。在本期债务融资工具的存续期内，如果由于不可控制的市场及环境变化，公司可能出现经营状况不佳，发行人的现金流与预期发生一定的偏差，从而影响本期债务融资工具的按期足额兑付。

二、发行人相关风险

（一）财务风险

1. 存货未计提跌价的风险

近三年及一期末，发行人存货余额分别为 1,528,453.92 万元、1,550,970.62

万元、1,610,679.80 万元和 1,614,920.72 万元，占流动资产的比例分别为 55.72%、53.69%、58.68%和 53.26%。发行人存货主要为未结算的工程和待开发土地。发行人未计提存货跌价准备，如果未来因为市场价格等因素波动造成存货跌价损失，可能对公司正常经营产生不利影响。

2.其他应收款回收风险

近三年及一期末，发行人其他应收款余额分别为 706,531.32 万元、774,707.83 万元、690,993.36 万元和 699,976.27 万元，占流动资产比例 25.76%、26.82%、25.17%和 23.09%，主要为应收政府和国有公司的款项，包括宿迁骆马湖城市发展有限公司、宿迁三台山建设开发有限公司、宿迁新晟城市开发建设有限公司、宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市湖滨新城城市开发有限公司、宿迁滨源产业发展有限公司等。发行人对政府部门、国有公司的其他应收款均未计提坏账准备。虽然上述政府性往来款回收风险较小，但如果当地政府财力未达到预期增速，可能面临往来款不能按时收回的情况，对公司的正常经营产生不利影响。

3.受限资产占比较大风险

截至 2025 年末，发行人所有权受到限制的资产为 13.36 亿元，占当期末净资产的比例为 8.56%，规模和占比较大。如果未来发行人抵质押借款出现违约，存在受限资产处置的可能性，从而影响发行人的正常经营及偿债能力。

4. 未来资本支出压力较大的风险

近两年，发行人工程建设业务投资规模较大，存在一定的资金压力。报告期内，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-114,616.80 万元和 182,367.16 万元。宿迁市城建工程的持续推进，在一定程度上保障了发行人工程建设业务的持续性，但项目建设资金由发行人自筹，大额的项目支出也使发行人面临较大的资金压力。

5.对外担保风险

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 353,977.50 万元，占发行人当期净资产的比例为 22.67%。发行人对外担保企业均为当地国有企业。后期发行人仍可能面临由于被担保企业出现异常情况，被担保企业财务状况、经营状况发生重

大变化或出现恶化所导致的连带责任法律诉讼，合同纠纷违约金赔偿，以及其他可能对发行人正常经营造成影响的风险。

6.利润依赖政府补贴的风险

近三年及一期末，发行人分别实现利润总额为 39,154.55 万元、31,672.33 万元、31,095.37 万元和 7,593.93 万元，实现净利润 32,778.28 万元、28,986.31 万元、26,862.71 万元和 7,076.17 万元。近两年，发行人分别获得补贴收入 24,247.11 万元和 24,646.73 万元。补贴收入对发行人利润的贡献较大。若未来几年政府补贴出现波动甚至下滑，很有可能对发行人的利润产生不利影响。

7.短期偿债压力较大的风险

近三年及一期末，发行人负债总额分别为 2,114,063.84 万元、2,174,699.71 万元、2,009,427.39 万元和 2,287,702.40 万元，其中流动负债分别 935,161.14 万元、751,563.22 万元、1,011,976.15 万元和 1,250,985.15 万元，流动负债占比分别为 44.24%、34.56%、50.36%和 54.68%。截至 2025 年末，短期借款余额为 133,486.42 万元、一年内到期的非流动负债 363,199.50 万元，存在短期兑付压力。若发行人出现资金周转困难且短期内无法取得足够的资金，可能给发行人短期偿债能力带来不利影响。

8.有息负债余额较大的风险

近三年及一期末，发行人有息债务分别为 184.58 亿元、195.17 亿元、195.17 亿元和 198.81 亿元，占资产总额的比例 52.85%、52.62%、54.66%和 55.44%，发行人有息债务占比较高。发行人未来几年融资规模还将继续扩大，发行人面临有息债务规模较大的风险。财务费用的逐年增长，将进一步加重发行人的债务负担。

9.筹资活动现金流净额波动风险

近三年及一期，发行人筹资活动现金流净额分别为 260,853.38 万元、95,446.03 万元、-256,426.33 万元和 194,388.19 万元，目前发行人筹资渠道较为丰富，包括银行借款、债券和融资租赁等多种融资方式，融资渠道通畅。若未来融资环境发生重大不利变化，可能会增加发行人短期偿债压力，对发行人生产经营产生一定不利影响。

10.盈利能力波动风险

发行人主营城市基础设施建设项目，项目具有投资规模大、投资回收期长的特点，因此发行人盈利能力也随之受到影响。近三年及一期，发行人营业利润分别为 39,295.52 万元、31,627.79 万元、31,006.90 万元和 7,566.89 万元。同时发行人补贴收入也是盈利来源的重要补充。若未来发行人主营业务中城市基础设施建设项目中应收账款未能及时回收，将会对发行人盈利及资金运转产生一定影响。

11.经营性现金流波动风险

近三年及一期，发行人经营活动现金流量净额分别为 12,969.93 万元、-114,616.80 万元、182,367.16 万元和 36,798.27 万元。公司经营活动现金流量净额的波动幅度较大，可能对公司在某些特定时点的即期偿债能力产生一定的不确定性影响。

12.子公司亏损风险

截至 2026 年 3 月末，发行人公司拥有子公司和孙公司共 39 家。其中核心一级子公司宿迁市黄墩湖实业发展有限公司、宿迁市隆腾城市开发建设有限公司和宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司等因企业项目处于建设期、或市场宏观环境等原因目前尚处于亏损状态或没有盈利，以上子公司未来经营情况若未好转，将对公司的整体盈利情况造成一定影响。

13.应收款项回收风险

截至 2026 年 3 月末，发行人应收账款为 311,136.25 万元，其他应收款余额为 699,976.27 万元，二者合计占流动资产的比重为 33.35%。其中应收款项中对手方为政府单位的余额为 357,429.28 万元，占流动资产的比重为 11.79%。虽然上述政府性应收款项回收风险较小，但如果当地政府财力未达到预期增速，可能面临往来款不能按时收回的情况，对公司的正常经营产生不利影响。

14.短期偿债压力较大风险

截至 2026 年 3 月末，发行人有息债务中短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债余额分别为 193,105.49 万元、366,330.21 万元、404,456.32 万

元，合计占有息负债的比重为 48.48%。虽然上述短期债务可通过银行到期后进行转贷，但如果银行转贷存在时间差或受制于授信额度等其他因素制约，将对发行人短期偿债压力产生一定影响。

15. 发行人母弱子强风险

2025 年，发行人母公司报表营业收入为 8.18 亿元，合并报表营业收入为 13.56 亿元，发行人子公司涉及公共基础设施及配套设施建设、房地产开发销售、房屋拆迁、旅游服务、酒店、供水和污水处理等业务板块，合并口径的收入及利润来源主要来自于下属子公司。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，若控股股东当地人民政府未来拟划转子公司的行为时，将严重影响发行人资产规模，将可能对发行人经营及偿债产生一定影响。

16. 来自政府支付的资金流入占比较大风险

发行人作为宿迁地区基础设施投资建设与运营的重要主体，宿迁市政府和湖滨区管委会在资金投入、财政补贴等方面均给予了公司较大程度的支持，发行人与政府性往来款主要是与宿迁市财政局和宿迁市湖滨新区管理委员会的往来款，截至 2026 年 3 月末，公司超过 90% 应收账款为应收政府部门及国有公司的款项，来自政府的应收款主要为对宿迁市湖滨新区财政局的应收账款，为委托建设工程款项，金额 182,604.46 万元，占比约 58.69%。发行人存在其他应收款政府性往来款占比较高，来自政府资金流入占比较大的风险。

17. 可用授信余额相对较低风险

截至 2026 年 3 月末，发行人共获得金融机构授信金额 177.48 亿元，已使用额度为 127.12 亿元，未使用额度为 50.36 亿元。公司剩余额度占授信总的比重为 28.38%，占比相对较低，存在一定风险。

18. 公务员兼职的风险

发行人监事会主席胡方成系国家公务员编制，但不在发行人领取薪酬，任职情况符合《公司法》及中组部《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》以及《公务员法》相关规定。上述高管人员的任命均符合公司章程要求，公务员任职均通过有关部门机构批准，合法合规。但如果后续政策变化，

可能会存在公务员兼职的风险。

19.其他权益工具投资公允价值下降风险

截至 2025 年末，发行人其他权益工具投资为 397,471.12 万元，占总资产的比例为 11.13%。发行人的其他权益工具投资主要为持有的宿迁市湖滨新城投资开发有限公司股权。因发行人无法对宿迁市湖滨新城投资开发有限公司实施控制，若宿迁市湖滨新城投资开发有限公司经营发生异常，发行人可能面临其他权益工具投资公允价值下降的风险。

（二）经营风险

1.经济周期风险

发行人的主要业务领域城市基础设施建设具有项目投资规模大、投资回收期长的特点。较长的投资回收期使得发行人的城市基础设施建设与宏观经济周期的变化息息相关。未来经济的周期性变化会导致发行人投资行为的膨胀或紧缩，从而影响发行人的经营业绩。

2.建设施工和工程管理的风险

发行人的项目投资规模较大、周期性长，存在部分较为复杂的系统工程，如果在项目建设过程中出现原材料价格以及劳动力成本上涨、征地拆迁成本上升以及工程建设安全等不确定问题，则有可能影响发行人项目投资建设的成本、工期和质量，并对项目收益的实现产生一定的不利影响。项目组也可能由于项目管理内容与工作环节较多、部分人员经验不足，给整个项目在计划组织、管理控制、配合协调等方面带来困难。

3.土地价格波动的风险

房地产开发业务主要是发行人从一级市场上取得土地使用权，经过整理，建设保障性安居住房，包括棚户区改造安置住房、限价商品房建设、经济适用房建设等，再对外部分销售形成房地产销售收入。发行人相关业务的收益依赖于土地和房地产市场走势，受宏观经济形势和调控政策影响未来土地价格可能出现较大波动，对发行人的资产质量、盈利能力、偿债能力等产生一定影响。

4.多元化经营风险

发行人营业收入主要由工程建设、公用事业和旅游服务构成，涉及的行业较为广泛。公司的多元化经营会在一定程度上分散管理层的注意力，分散企业的有限资源。如果公司在未来不能突出自身在主营业务上积累的经验和管理能力，将在管理控制力方面给公司带来新的风险。

5.安全生产风险

公司下属从事经营生产的子公司较多，安全生产是正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及自然条件等外部环境因素，一旦某个或某几个子公司发生安全生产的突发事件，将对公司的正常经营带来不利影响。

6.合同定价及履约风险

近年来，随着生产经营规模扩大，公司新签订合同日益增多。这将涉及到合同的合理定价问题。此外由于建筑工程施工过程存在设计变更、地下障碍物、自然气候变化、业主资金不到位等不确定因素，如果公司对这些不确定性因素不能有效控制或者控制不当，将会引致履约风险。

7.资产划转风险

发行人受宿迁市人民政府实际控制，如果宿迁市未来发展规划、管理要求有所变化，可能出现通过行政权力划转企业优质资产、改变企业业务范围的行为，这些行为可能导致企业资产状况，收入结构发生重大变化，进而对企业的经营业绩和财务状况造成重大影响。

8.工程委托方债务负担较重风险

发行人委托建设项目主要由政府作为工程委托方进行结算，而往来款的对象主要是宿迁市政府相关职能部门，回款率受财政资金拨付效率影响大。政府回款受政府当年财力等因素影响负担较重，若公司主要业务模式发生改变可能对公司的经营和财务状况产生一定影响。

9.委托方支付能力较弱风险

发行人委托建设项目主要由政府作为工程委托方进行结算，而往来款的对象

主要是宿迁市政府相关职能部门，回款率受财政资金拨付效率影响大。政府回款一般通过当地土地平衡、土地款扣除规费后的剩余返还、财政补贴、优质股权划入、资产注入等方式对发行人进行支付。若未来政府受制于当地财政因素制约，可能在支付能力上对发行人回款产生一定影响。

10.突发事件引发的经营风险

安全、有序经营是发行人正常经营的基础，但影响正常经营的因素较多，如人为因素、技术因素、设备因素等内在因素以及自然灾害、社会等外部因素。发行人虽已制定突发事件应急预案，但一旦发生突发事件还是可能会影响公司的正常经营。

11.业务结构单一风险

发行人主营业务收入以基础设施建设为主，单业务品种收入占主营收入超过 70%，业务结构比较单一，虽然较为单一的业务结构有利于发行人专业化经营，但随着基础设施行业的竞争日趋加剧，以及依赖地方区域性基础设施发展规划，发行人业务过于单一可能削弱公司生产经营的抗风险能力。

（三）管理风险

1.对下属公司管理风险

截至 2026 年 3 月末，发行人拥有 8 家控股子公司及 32 家孙公司。业务涵盖公共基础设施及配套设施建设、房地产开发销售、房屋拆迁、旅游服务、酒店、供水和污水处理等。虽然发行人已经建立起较为完善的子公司管理制度，但是随着发行人下属公司数目的增加和涉及行业的扩展，发行人的管理半径不断扩大，管理难度将不断增加。如果未来发行人对子公司的管理出现问题，将可能造成子公司经营效率的下降及经营风险的增加，从而影响公司的经营及未来发展。

2.多元化经营引发的管理风险

发行人是宿迁市重要的基础设施建设主体，公司业务主要分为工程建设、公用事业和旅游服务板块，具体包括基础设施建设、绿化工程、城市供水及污水处理、通水工程、垃圾清运、水质监测、旅游景区运营、酒店运营等，多元化的发展战略一定程度上分散管理层的注意力，增加管理层经营压力，分散企业的有限

资源，在管理控制上给发行人带来挑战和风险。

3.自然灾害和意外事故带来的风险

发行人的项目建设有可能造成对环境的污染和破坏，引发环境风险；另外还会因为意外事故的发生带来意外事故风险，主要包括人为意外事故风险和不可抗力意外事故风险。人为意外事故风险主要是在施工过程中操作不慎带来的意外事故风险，如停水、停电、停气、人员意外伤害等等。除此之外还有风灾、水灾、火灾、地震等不可抗拒的自然灾害给项目建设带来的潜在风险。

4.投资融资管理风险

发行人作为宿迁市重要的城建施工建设主体，承担了市区重要的市政工程建设任务。这些投资项目具有投入资金量大、投资建设期长和成本回收慢的特点。随着宿迁当地建设的加速发展，发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步上升，从而增加了发行人管理难度和风险。

5.项目管理的风险

发行人主要对城市基础设施建设、房地产开发等项目进行管理，具体的项目建设和施工管理主要委托第三方进行。如果第三方未能如预期履行其义务，有可能会直接影响项目的质量和进度；如果在项目的推进过程中出现拆迁纠纷、安全生产事故等问题，则有可能使得项目实际投入超出项目投资预算，影响项目的工期，给发行人相关业务的盈利能力带来负面影响。

6.突发事件引发的治理结构发生变动的风险

发行人的决策权、经营管理权分别属于宿迁市政府、总经理办公会，并按照公司章程有序运转。高管人员身体健康、失联等突发事件会对先行公司治理结构产生影响，从而改变发行人现有治理结构，可能影响发行人的正常运营。

（四）政策风险

1.宏观经济政策风险

城市基础设施建设行业项目投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。若国家宏观经济政策变动，可能对发行人所从事的基

基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同时，若国家政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2.产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施的建设和经营管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业，政府颁布的一系列关于基础设施建设的政策，如：《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发[2014]43号）》、《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金[2014]76号）、《关于妥善解决地方政府融资平台公司在建项目后续融资问题的意见》（国办法[2015]40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）、《关于坚决制止地方政府以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87号）等，但在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3.近期地方政府债务政策变化风险

2010年以来，国务院及有关部委陆续印发了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19号）、《关于加强2013年地方政府融资平台贷款风险监管的指导意见》（银监发[2013]10号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发[2012]162号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463号）、《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）等文件，对地方国企的融资、业务经营等方面要求予以了明确，对其规范性要求日益提高。发行人高度重视自身规范性工作，切实履行相关监管文件的要求，但是业务依然受到相关监管政策变动的影响。

4.信贷政策变动的风险

2010 年 6 月国务院发布了《关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发[2010]19 号），要求地方各级政府要对融资平台公司债务进行一次全面清理，并按照分类管理、区别对待的原则，妥善处理债务偿还和在建项目后续融资问题。预计未来商业银行对地方国有公司的信贷管理会更加谨慎，发行人的融资难度可能会上升，从而对发行人未来经营和财务状况产生一定的影响。

5.土地政策变化风险

近年来，中国政府颁布了一系列土地政策，如《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综[2016]4 号）等，这些政策的颁布和实施对发行人业务会产生影响，未来，随着国家颁布新的土地政策，发行人面临土地政策变化风险。

6.基础设施建设政策变化风险

发行人目前主要从事城市基础设施的投资和经营管理业务，是宿迁市重要城建项目的建设主体、城市基础设施和建设项目的建设主体。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方的产业政策会有不同程度的调整，因此发行人的经营将受到政策调整的影响，如果相关政策发生不利调整，则发行人的经营活动和盈利能力将可能受到影响。发行人在基础设施建设方面存在一定的政策变化风险。

7.行业政策风险

近年来，国家采取了多项重大举措对土地市场进行整顿规范，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控，各地也不断有新的土地政策出台。如我国未来继续执行严格的土地及财政政策，将对未来土地市场的供应产生较大影响，则存在影响发行人业务发展的风险。

发行人主要从事的保障房建设属房地产行业，行业周期性明显，对政策具有较强的敏感性，受国家宏观政策调控影响较大。近年来，虽宏观调控主要针对商品房市场，但棚户区改造在一定程度上也会受到影响。总体来看，房地产政策的宏观调整导致我国房地产市场面临较多的不确定性。

（五）特有风险

无。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

债务融资工具名称	宿迁市新城控股集团有限公司 2026 年度第一期中期票据
公司全称	宿迁市新城控股集团有限公司
主承销商/簿记管理人/本期债务融资工具存续期管理机构	南京银行股份有限公司
联席主承销商	交通银行股份有限公司
本期债务融资工具存续期管理机构	南京银行股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额 63.93 亿元，其中包括超短期融资券 15.91 亿元，短期融资券 12.77 亿元，私募债 35.25 亿元。
注册通知书文号	中市协注【2026】MTN334 号
注册金额	人民币拾亿元整（¥1,000,000,000 元）
本期发行金额	人民币陆亿捌仟捌佰万元整（¥688,000,000 元）
本期债务融资工具期限	2 年
计息年度天数	闰年为 366 天，非闰年为 365 天
面值	人民币壹佰元（即 100 元）
发行价格	本期债务融资工具按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行利率确定方式	本期债务融资工具票面利率根据集中簿记建档结果确定，采取固定利率方式。
发行方式	本期债务融资工具通过集中簿记建档、集中配售的方式面向银行间市场机构投资者发行。
托管方式	本期债务融资工具采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管。
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。
票面利率	本期债务融资工具的票面利率为固定利率，在本期债务融资工具存续期内固定不变；本期债务融资工具采取单利按年计息、不计复利。

承销方式	主承销机构以余额包销的方式主承销本期债务融资工具。
公告日期	2026 年 10 月 8 日
发行日期	2026 年 10 月 9 日
起息日	2026 年 10 月 12 日
缴款日	2026 年 10 月 12 日
债权债务登记日	2026 年 10 月 12 日
上市流通日	2026 年 10 月 13 日
付息日	在本期债务融资工具存续期内，每年的 10 月 12 日（如遇法定节假日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
兑付价格	按面值（人民币壹佰元）兑付。
兑付方式	本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作。
兑付日期	2028 年 10 月 12 日（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
偿付顺序	本期债务融资工具的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人其他同类型品种的待偿还债务融资工具。
担保情况及其他增信措施	无
信用评级机构及信用评级结果	无。
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司（即上海清算所）
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司（即北金所）
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债务融资工具所应缴纳的税款由投资者承担。
适用法律	本期债务融资工具的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期债务融资工具的簿记管理人为南京银行股份有限公司，本期债务融

资工具的承销团成员须在 2026 年 10 月 9 日 9:00 至 2026 年 10 月 9 日 18:00 通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《宿迁市新城控股集团有限公司 2026 年度第一期中期票据申购要约》（以下简称《申购要约》），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 100 万元（含 100 万元），申购金额超过 100 万元的必须是 100 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期债务融资工具的投资者应为全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的从其规定）。

2、上述投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立 C 类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年 10 月 12 日 16:00 前。

2、簿记管理人将通过集中簿记建档系统发送本期债务融资工具的配售确认及缴款通知书（以下简称《缴款通知书》），通知每个承销团成员获配本期债务融资工具的面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日 16:00 前，按照簿记管理人的《缴款通知书》中明确的承销额将对应的募集款项划至以下指定账户：

账号一：

开户名：南京银行股份有限公司

账号：01010125640000026

开户银行：南京银行债券承销专户

大额支付行号：313301008887

账号二：

户名：宿迁市新城控股集团有限公司

开户行：交通银行股份有限公司

账号：115500722

中国人民银行支付系统号：3012900000007

汇款用途：宿迁市新城控股集团有限公司2026年度第一期中期票据承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定，以及承销协议、承销团协议的有关条款办理。

4、本期债务融资工具发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行本期债务融资工具的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期债务融资工具以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期债务融资工具的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期债务融资工具进行债权管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

在本期债务融资工具债权登记日的次一工作日，本期债务融资工具即可在全国银行间债券市场按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行流通转让。

（六）其他需说明的安排

无。

第四章 募集资金运用

一、募集资金的使用

发行人本期中期票据注册金额为 10 亿元，首期拟发行金额 6.88 亿元。根据发行人的财务状况和资金需求情况，募集资金拟用于偿还发行人存量债务融资工具本金，募集资金用途如下：

表 4-1-1：募集资金用途情况表

单位：亿元、%

借款主体	债券简称	发行金额	借款用途	债券余额	利率	拟偿还本金/利息金额	担保方式	起止日	用款时间	是否属于政府一类债务
宿迁市新城控股集团有限公司	25 宿迁新城 CP002	6.88	偿还存量有息债务	6.88	1.82	6.88/0	信用	2025.10.17-2026.10.16	2026.10.16	否
合计		6.88	/	6.88	/	6.88/0	/	/	/	/

二、发行人承诺

发行人承诺，本期债务融资工具募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会新增地方政府债务，不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等，不用于长期投资。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

三、募集资金的管理

对于本期中期票据募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于中期票据募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。

本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。募集资金专项账户信息如下：

账户一：

户名：宿迁市新城控股集团有限公司

开户行：南京银行股份有限公司宿迁分行

账号：1306270000000674

中国人民银行支付系统号：313309013010

账户二：

户名：宿迁市新城控股集团有限公司

开户行：交通银行宿迁分行营业部

账号：398899991015003094571

中国人民银行支付系统号：301309000018

发行人承诺，已与银行类承销机构签署资金监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立专项账户，并在资金监管协议中约定，本期债务融资工具募集资金单独存放，不与其他债务融资工具募集资金及其他资金混同存放。在本期债务融资工具募集资金使用完毕前，专项账户不用于接收、存放、划转其他资金。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

四、偿债计划与偿债保障措施

发行人将按照本期债务融资工具发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作，履行到期还本付息的义务。

（一）偿债计划

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为本期债务融资工具的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿

债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

1、加强募集资金的使用管理

发行人根据国家政策和公司资金使用计划安排使用募集资金。依据公司内部管理制度，由发行人指定其内部相关部门和人员对募集资金使用情况进行不定期核查。确保募集资金做到专款专用，同时安排人员专门对募集资金使用情况进行日常监督。发行人已要求各有关部门协调配合，加强管理，确保募集资金有效使用和到期偿还。

2、偿债计划的人员安排

发行人将安排人员专门负责管理本期债务融资工具还本付息工作。自发行日起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、严格信息披露

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使发行人偿债能力、募集资金使用等情况受到本期债务融资工具投资者的监督，防范偿债风险。

（二）偿债保障措施

本期债务融资工具无担保，偿债资金来源为发行人营业收入、经营活动产生的现金流、外部融资渠道以及补贴收入。

1、稳定增长的营业总收入和经营性净利润

发行人作为宿迁市基础设施建设和投资主体，近三年来主营业务收入保持稳健的增长。近三年及一期，发行人实现主营业务收入分别为 177,243.43 万元、152,185.22 万元、135,634.62 万元和 32,181.34 万元。从主营业务收入的结构来看，发行人的主营业务收入主要来源于工程建设、公用事业和旅游服务等三大板块，2022 年增加了保障房销售板块。其中在城市基础设施工程建设方面，发行人是宿迁市城市基础设施建设的投资建设主体；在公用事业方面，发行人拥有宿迁市最大的国有自来水供水企业；在旅游服务方面，发行人是宿迁市骆马湖旅游度假

区唯一经营主体。因此，发行人稳步增长的营业收入，良好的盈利能力，是本期中期票据还本付息的根本性保障。

2、优良资信和较强的融资能力

企业自成立以来按照国家产业政策以及可持续发展的要求，以市场为导向，不断扩大经营规模，整体实力和竞争力日益增强。发行人拥有良好的资信条件，与各大金融机构也保持着良好的合作关系，与江苏银行、南京银行、兴业银行、农业发展银行、工商银行、华夏银行等建立了长期稳固的合作关系，保持着正常稳健的银行贷款融资能力，可以通过间接融资筹措本期中期票据还本付息所需资金。优良的资信和较强的融资能力可以为发行人提供补充偿债来源。

3、设立专门的偿付工作小组

发行人将组成偿付工作小组，负责本息偿付及与之相关的工作，保证本期债务融资工具本息偿付，保证债务融资工具投资人利益。

4、加强募集资金使用监管和还本付息资金落实情况

企业将根据内部管理制度及债务融资工具的相关条款，加强对本期募集资金的使用管理，提高本期募集资金的使用效率，并定期审查和监督资金的实际使用情况及本期债务融资工具利息及本金还款来源的落实情况，以保障到期时有足够的资金偿付本期债务融资工具本息。

5、其他保障措施

如果发行人出现了信用评级大幅度下降、财务状况严重恶化等可能影响投资者利益的情况，发行人将采取暂缓重大对外投资项目实施、变现优良资产等措施来保证本期债务融资工具的兑付，保护投资者的利益。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称:	宿迁市新城控股集团有限公司
法定代表人:	臧森
注册资本:	人民币 110,000.00 万元
实缴资本:	人民币 110,000.00 万元
成立日期:	2012 年 7 月 13 日
统一社会信用代码:	91321300050236580J
注册地址:	宿迁市湖滨新城玉兰路 9 号
邮政编码:	223800
电话:	0527-80806931
传真:	/
经营范围:	土地整理;农田水利工程建设;农业灌溉服务;房屋建筑;道路、桥梁工程建设;城市排水设施建筑;河湖治理及防洪设施工程建设;林木种植;对现代农业项目进行投资;对旅游项目进行投资。(上述经营范围均不含国家法律法规、国务院决定规定限制、禁止和许可经营以及需要审批的项目)(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) 关于“名股实债”情况

2016 年 1 月 26 日,根据公司股东决定,公司增资 30,000 万元,注册资本由 80,000 万元变更为 110,000 万元,新增注册资本由股东江苏省国际信托有限责任公司以货币形式缴足,本次的增资行为形式上构成了“名股实债”,但根据相关协议,未对公司的实质经营造成影响,也未对公司的实际控制权造成影响。增资后股权结构为:宿迁市人民政府出资为人民币 80,000 万元,占注册资本的 72.72%;江苏省国际信托有限责任公司出资为人民币 30,000 万元,占注册资本的 27.28%。

2018 年 10 月 31 日,根据公司股东决定,宿迁市人民政府归还江苏省国际信托有限责任公司 3 亿元,江苏省国际信托有限责任公司将股权转让给宿迁市政府,发行人企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司(国有独资)。根据股权转让协议,江苏省国际信托有限责任公司已完全退出,相关款项全部结清,因此自该时点起,发行人及合并范围内子公司不存在“名股实债”。

（二）发行人其他基本情况

发行人基础设施建设业务、保障性安居住房等业务均已签署相关协议，上述业务均已取得同级财政部门同意，业务符合国发[2010]19 号文、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、财综[2016]4 号文等国家相关规定；发行人不属于土地储备机构，无土地储备职能，无土地储备贷款，无土地开发整理业务。

截至本募集说明书签署之日，发行人未参与过 PPP 项目、政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务；根据宿政发【2015】112 号文，发行人获得政府授权从事代建业务，工程代建业务发行人与政府签署了相应的委托代建协议，符合财预【2012】463 号文和国发【2014】43 号文等文件的相关规定；此外，发行人不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形。发行人在“财预【2012】463 文”之后不再和宿迁市政府签订 BT 协议，无违反“财预【2012】463 文”等法律法规、规范性文件的要求，合法合规。发行人与政府间的应收款项均系工程业务背景，应收款项中不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，不会增加政府债务，符合国家相关规定。

发行人有息债务中，不存在由财政性资金直接偿还、为地方政府及其他主体举借债务或提供担保、以非经营性资产或瑕疵产权融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务。

发行人对外担保不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。经征询宿迁市财政局意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规。发行本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务，不存在虚假化债的情形。

发行人承诺：宿迁市人民政府作为出资人仅以出资额为限承担有限责任，相关举借债务由发行人作为独立法人负责偿还。发行人将进一步健全信息披露机制，公司不承担政府融资职能，自 2015 年 1 月 1 日起新增债务依法不属于地方政府债务。

二、发行人历史沿革及股本变动情况

（一）发行人设立概况

发行人由宿迁市人民政府于 2012 年 7 月 13 日出资建立的有限责任公司，成立时的注册资本为人民币 10,000 万元，全部由宿迁市人民政府出资，持股比例为 100%。上述实收资本经宿迁天园联合会计师事务所以天园验字[2012]252 号《验资报告》验证。

（二）增资情况

2012 年 7 月 26 日，根据公司股东决定，公司增资 20,000 万元，注册资本由 10,000 万元增加到 30,000 万元，新增注册资本由股东宿迁市人民政府以货币形式于 2012 年 7 月 26 日前缴清。增资后股权结构为：宿迁市人民政府出资 30,000 万元，持股比例为 100%。本次增资经宿迁天园联合会计师事务所以天园验字[2012]272 号《验资报告》验证。

2015 年 6 月 26 日，根据公司股东决定增资 50,000 万元，注册资本由 30,000 万元增加到 80,000 万元，新增注册资本由股东宿迁市人民政府以货币形式于 2015 年 7 月 31 日前缴足。增资后股权结构为：宿迁市人民政府出资 80,000 万元，持股比例为 100%。

2016 年 1 月 26 日，根据公司股东决定，公司增资 30,000 万元，注册资本由 80,000 万元变更为 110,000 万元，新增注册资本由股东江苏省国际信托有限责任公司以货币形式于 2016 年 2 月 20 日前缴足，其他股东放弃同比比例增资权。江苏省国际信托有限责任公司本次的增资行为构成了“名股实债”，但根据相关协议，未对公司的实质经营造成影响，也未对公司的实际控制权造成影响。本次增资后股权结构为：宿迁市人民政府出资为人民币 80,000 万元，占注册资本的 72.72%；江苏省国际信托有限责任公司出资为人民币 30,000 万元，占注册资本的 27.28%。

2018 年 10 月 31 日，根据公司股东决定，股东江苏省国际信托有限责任公司将全部股权转让给宿迁市人民政府。本次股权变更后，股权结构为：宿迁市人民政府出资为人民币 110,000 万元，占注册资本的 100%。当地政府归还江苏省国际信托有限责任公司 3 亿元贷款，江苏省国际信托有限责任公司将股权转让给宿迁市政府，发行人企业类型由有限责任公司变更为有限责任公司（国有独资）。根据股权转让协议，江苏省国际信托有限责任公司已完全退出，相关款项全部结清，因此自该时点起，发行人不再存在“名股实债”的问题。

2020 年 2 月 27 日，根据公司股东决定，发行人名称由宿迁市湖滨新城新农村开发建设有限公司变更为宿迁市新城控股集团有限公司。

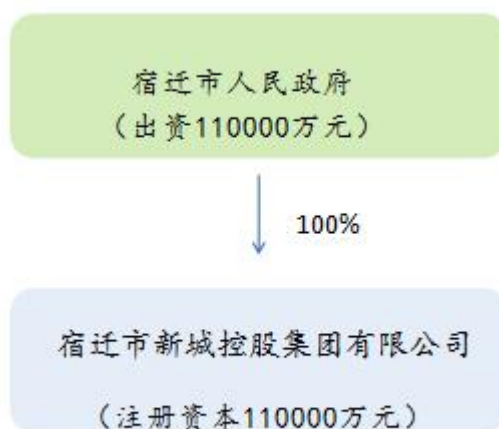
截至募集说明书签署日，发行人设立及历次增资均已出资到位，不存在虚假出资情况，也不存在以股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实等问题，不存在储备土地、划拨地、水库、林权、湖泊、盐田、滩涂以及非经营性资产等注资情况。

三、发行人股权结构、控股股东及实际控制人

（一）发行人股权结构

发行人是由宿迁市人民政府出资设立的国有独资的有限责任公司。发行人控股股东为宿迁市人民政府。宿迁市新城控股集团有限公司注册资本、实收资本均为 110,000.00 万元，均由宿迁市人民政府出资。实际控制人为宿迁市人民政府。发行人股权结构图如下：

图 5-3-1：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人情况

发行人是由宿迁市人民政府出资设立的国有独资的有限责任公司，实际控制人为宿迁市人民政府。

（三）发行人控股股东和实际控制人股权受限情况

截至本募集说明书签署日，宿迁市人民政府持有的发行人 100% 股权，无抵押质押等受限情况。

四、发行人与控股股东在资产、人员、机构、财务和业务方面的独立性

公司严格按照《公司法》、《证券法》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、人员、资产、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。

1、业务方面

宿迁市人民政府为发行人的控股股东和实际控制人，其作为机关法人本身仅行使行政管理职能并履行法律赋予的出资人职责，但并不实际从事经营业务。公司具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，能够独立自主地进行生产和经营活动，在主营业务范围内与股东之间不存在持续性的构成对股东重大依赖的关联交易；公司根据国家产业政策及其经济发展战略，审批全资和控股子公司的发展战略、经营方针和投融资计划，确保公司发展战略的实施。

2、人员方面

公司建立了独立的劳动、人事、工资及社保等人事管理制度，全部员工均签订了劳动合同，员工工资单独造册，单独发放。公司的董事、审计委员会及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生。发行人各业务部门负责人及业务人员均非公职人员，发行人的财务人员未在实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、资产方面

公司及下属企业合法拥有生产经营的资产，具备独立生产能力，不存在与股东共享生产经营资产的情况。公司没有以资产、权益为股东提供担保，不存在资产、资金被股东占用而损害本公司利益的情况。

4、机构方面

公司根据中国法律法规及相关规定建立了董事会、审计委员会、经营管理层等决策、监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范的法人治理结构。公司已建立适合自身业务特点的组织结构，运作正常有序，能独立行使经营管理职权。公司不存在与控股股东机构混同、合署办公的情况。

5、财务方面

公司设有独立的财务部门，聘有专职的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，并在银行独立开户，不存在与控股股东及下属子公司共用银行账户的情况；公司执行的税率均严格按照国家有关税收法律、法规的规定，自成立以来一直依法纳税；不存在控股股东及关联方违法违规占用公司资金的行为。

五、发行人主要权益投资

1、总体情况

截至 2026 年 3 月末，发行人拥有纳入合并报表范围的子公司 40 家，拥有纳入合并报表范围的一级子公司 8 家。发行人下属的子公司较多，母公司作为投资主体，主要负责资本经营，而子公司负责具体生产经营。发行人对下属子公司的管理具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控具有相对控制力。发行人也建立起了完善健全的组织结构，控股子公司在管理层的领导下正常有序运转，独立开展工作。

2、发行人子公司经营情况

表 5-5-1：截至 2026 年 3 月末发行人纳入合并范围一级子公司情况

序号	子公司名称	成立日期	持股比例 (%)
1	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	2011.12.06	78.79
2	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	2016.01.08	100.00
3	宿迁湖滨新城发展有限公司	2016.02.05	100.00
4	宿迁市隆腾城市建设发展有限公司	2012.06.21	95.50
5	宿迁市知谷科技发展有限公司	2010.12.13	100.00
6	宿迁市星华城市建设发展有限公司	2019.10.30	100.00
7	江苏上相湾城市建设有限公司	2017.03.22	90.00
8	江苏骆马湖水产科技集团有限公司	2020.02.27	100.00

报告期内，发行人不存在持股比例大于 50.00%但未纳入合并范围的持股公司，不存在持股比例小于 50.00%但纳入合并范围的持股公司。

截至 2026 年 3 月末，发行人重要一级子公司的情况介绍如下：

(1) 江苏骆马湖文化旅游发展有限公司

江苏骆马湖文化旅游发展有限公司（以下简称“骆马湖文旅”）成立于 2011

年 12 月 6 日，注册资本 165,000.00 万元，实收资本 165,000.00 万元，其中发行人、宿迁市湖滨新城投资开发有限公司和宿迁市国丰资产管理有限公司分别出资 130,000.00 万元、25,000.00 万元和 10,000.00 万元。公司经营范围：对文化旅游项目进行投资管理，城市基础设施建设投资，房地产开发经营，建材、游艇、摩托艇销售，水利工程施工，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，国内水路运输业务服务。

截至 2025 年末，该公司总资产 159.13 亿元，总负债 75.77 亿元，净资产 38.60 亿元。2025 年度，该公司营业收入 3.17 亿元，净利润-0.21 亿元。2025 年度，江苏骆马湖文化旅游发展有限公司净利润较上年度减少 1.39 亿元，减幅为 117.75%，主要系收到的政府补贴减少较多。

(2) 宿迁湖滨新城发展有限公司

宿迁湖滨新城发展有限公司（以下简称“新城发展”）成立于 2016 年 2 月 5 日，注册资本 50,000.00 万元，实收资本 50,000.00 万元，其中发行人出资 50,000.00 万元。公司经营范围：城市基础设施、交通轨道工程建设；建筑工程、道路桥梁工程、园林绿化工程、市政公用工程、城市管网泵站工程、隧道工程、给排水工程、港口航道工程、水利水电工程、通信工程、燃气工程、消防工程施工；集中供水；污水处理；土地整理；农业灌溉服务；对城市基础设施项目、现代农业、旅游项目进行投资；房地产开发、销售；园林绿化设计；花卉、苗木、草坪种植、销售；园林管理养护；物业管理；道路管养保洁；工程造价咨询；工程监理；项目管理。

截至 2025 年末，该公司总资产 114.38 亿元，总负债 140.95 亿元，净资产 18.18 亿元。2025 年度，该公司营业收入 0.93 亿元，净利润 0.14 亿元。2025 年度，宿迁湖滨新城发展有限公司营业收入和净利润较上年度分别减少 2.71 亿元和 0.47 亿元，减幅分别为 74.54%和 76.46%，主要系受政府安置规划影响，保障房收入减少较多。

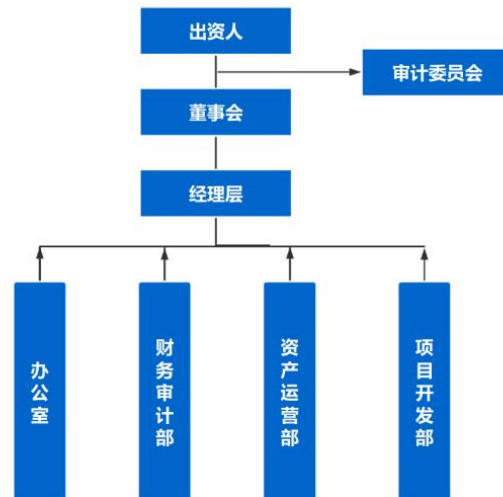
(3) 发行人主要参股公司经营情况

截至 2025 年末，发行人无重要的参股公司、合营企业和联营企业。

六、发行人公司治理

1、发行人组织结构图

图 5-6-1：发行人组织结构图



发行人主要职能部门的工作职责如下：

（1）办公室

办公室有以下职责：1）行政事务：负责筹备董事会会议、行政办公会等综合性会务，协助落实议定事项；负责起草、审核、发布各类综合性文稿，制定并组织实施综合性规章制度；负责公司各类证照和公章的管理工作；负责文件资料的传递、签收、登记、归档等工作。2）目标管理：制定工作目标计划，做好目标分解工作，监督目标运行情况。3）信息管理：负责公司信息对外发布工作；负责接收处理各类来访信息及对外联系接待工作。4）人力资源管理：协助人员招聘，办理档案转移及劳动合同的签订工作；拟定培训计划，执行员工考核和考勤、休假制度。5）后勤保障：负责设备的购置和维护，为各业务部门提供优质服务。6）公司办公室兼具投融资功能，因此负责公司信息披露事务的日常管理：负责宿迁新城信息披露事务管理，准备交易商协会要求的信息披露文件，保证宿迁新城信息披露程序符合交易商协会的有关规则和要求；负责牵头组织并起草、编制宿迁新城信息披露文件；拟订并及时修订宿迁新城信息披露事务管理制度，接待来访，回答咨询，联系投资者，向投资者提供宿迁新城已披露信息的备查文件，保证宿迁新城信息披露的真实、准确、完整、及时；负责宿迁新城重大信息

的保密工作，制订保密措施，在内幕信息泄露时，及时采取补救措施加以解释和澄清，同时按法定程序报告交易商协会并公告;对履行信息披露的具体要求有疑问的，及时向主承销商咨询;负责保管宿迁新城信息披露文件。

(2) 财务审计部

财务审计部有以下职责：1) 贯彻执行国家有关法律法规，并根据相关法律法规制订并落实公司财务相关制度。2) 负责公司财务会计核算及财务管理工作，进行财务指标汇总、分析、上报，对财务状况进行财务监督和评价，及时编制会计报表和工程资金收支进度表，为领导决策提供真实可靠的依据。3) 合理调度资金，监督、检查资金使用情况。严格按照国家有关现金管理和银行结算制度规定，办理款项的收付和银行结算业务，保管票据、支票、财务印章。4) 负责每月纳税申报工作。5) 严格费用支出审核，控制管理费用开支，及时编制公司每月管理费用明细表。6) 负责办理财务审计，同时协助行政部对办公设施的清查、管理。7) 负责制定并实施融资资产运作，完成投融资工作。8) 做好财务档案立卷，归档管理工作。

(3) 资产运营部

资产运营部有以下职责：1) 负责建立公司国有资产台账，做好档案管理、合同报审等工作。2) 加强公司国有资产安全管理，做好资产的消防、环境卫生等工作，避免公司财产的损坏、丢失和被盗。3) 加强对公司国有资产租赁管理，为租赁企业提供优质服务，规范经济行为，确保经营（租赁）资金回收。

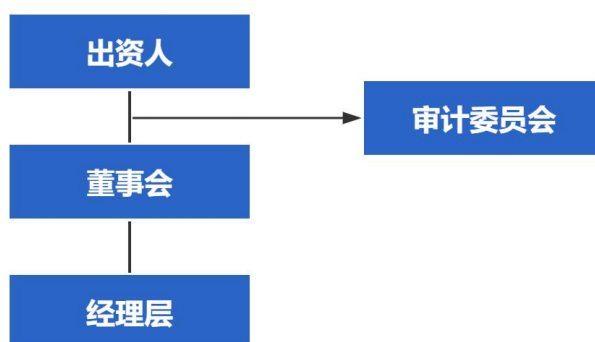
(4) 项目开发部

项目开发部有以下职责：1) 负责组织收集、研究与融资相关的国家法律、法规、方针、政策及金融信息，并提出相关对策与建议。2) 对公司短期及较长期的资金需求进行预测，制定并实施公司的融资方案。3) 执行公司的融资决策，及时报送融资所需的基础资料，及时跟进完善，及时解决其间的各种问题，确保审批的时效性。4) 建立融资台账，准确把握每一笔已批款的额度、利率、期限及抵押担保情况，确保贷款的及时发放，满足公司的用款需求，协助财务部做好利息、本金的偿付。

2、发行人治理情况

发行人公司经营决策体系由出资人、董事会、审计委员会和高管层组成。出资人为宿迁市人民政府；公司设董事会，由 3 名董事组成，设职工董事 1 人，由公司职工代表大会选举产生，董事会设董事长一人，由宿迁市人民政府指定，每届任期 3 年，董事会对出资人负责，依据法律法规和公司章程履行董事职务；公司设总经理 1 名，由董事会决定聘任或解聘，总经理对董事会负责，负责公司日常经营管理工作。

图 5-6-2：公司治理结构图



3、公司主要管理制度

公司自成立初就开始着手完善公司内部管理制度，已严格按照《公司法》及《公司章程》，建立了符合现代企业制度要求的法人治理结构和科学决策机制。

（1）财务结算制度

结算方面公司设立了独立的财务部门，配备了专门的财务人员从事会计记录和核算工作；制定了《财务结算制度》等规章制度，公司投资项目资金实行专户集中管理、统一支付、分项目核算、专款专用，确保建设资金的安全有效使用，不存在控股股东干预公司资金使用的情况，从而建立完善的会计核算体系和财务结算制度。公司应定期向市政府报送财务报表，并对当期的财务状况和经营成果做出分析说明。

（2）人力资源管理制度

公司为加快发展，强化人力资源管理，制定了《人力资源管理制度》，包括考勤管理、人事管理、绩效管理等相关方面的管理规定。加强了公司日常管理，

对员工的聘用、晋升等做出具体规定，设计合理的绩效考核制度，有效提高员工工作积极性和效率。

（3）目标考核管理制度

公司为全面了解、评估公司各部门、各子公司和全体员工的工作业绩，提高工作效率，并使公司广大员工始终朝着一个目标努力，制定了目标考核管理制度。公司根据市政府下达的业绩目标，结合自身的发展实际，在确保完成业绩目标的情况下，提出新的业绩目标，并进行层层分解，下达给公司各部门和子公司。目标由办公室组织制定，报董事会审议通过，办公室负责对员工业绩目标和行为目标完成情况的督查督办。

（4）财务管理制度

公司为加强公司的财务管理，规范公司财务行为，提高公司的财务管理水平，根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》和国家有关的财务管理办法，以及公司章程的有关规定，结合公司实际情况，制定财务管理制度。

公司设立财务审计部，主要负责公司的财务管理、经济核算、经济运行及成本分析，工程项目预算审查，决算终审，资金调度及管理，各子公司的财务监督和审计。制度对财务审计部人员配置做出标准要求，制定了财务管理的基本任务和原则，并对财务管理的基础工作、收支管理、管理费用支出、项目预决算、审计与监督的管理做出明确约定。

（5）资产管理制度

公司为提高公司国有资产运营效益，确保国有资产保值增值，依据国家的有关法律、法规和公司章程，制定了资产管理制度。公司对授权范围内的国有资产进行经营管理，行使所有者权利，公司经营的资产运作情况受出资人全面监督。

公司严格按照有关法律、法规和政策规定，通过控股、参股和股权交易等手段，实现资源的优化配置，促进生产要素的合理流动，防止国有资产流失，提高公司资产运营效益，达到公司资产保值增值的目的。资产管理制度在细则上对经营性和非经营性国有资产、经营性固定资产、土地、无形资产以及子公司的管理做了详细约定。

（6）内部监督审计制度

为了加强公司内部管理和审计监督，促进廉政建设，维护公司合法权益，保障公司经营活动健康发展，保证资产的增值保值，根据《中华人民共和国审计法》、《中华人民共和国审计法实施条例》、《公司章程》和公司的实际情况，制定了内部监督审计制度。

公司过审计、评价公司各部门及子公司有关经营活动及内部控制的适当性、合法性和有效性，改善经营管理，规避经营风险，增加公司效益。

（7）投融资管理制度

规范本公司投资及融资行为，降低投资及融资风险，提高投资效益，依照《公司法》、《合同法》等国家法律法规及《宿迁市新城控股集团有限公司章程》有关规定，制订相关制度。公司投融资管理制度规范范围包括对内投资、对外投资、权益资本融资和债务资本融资。公司投资必须遵守国家法律、法规，符合国家产业政策和公司发展战略，规模适度，采取审慎态度，坚持效益原则。公司融资以满足公司资金需要为宜，遵守国家法律、法规，统一筹措，分级使用，适度负债，防范风险原则。公司投融资管理制度同时对投融资审批程序、投融资风险管理做了详细规定。

（8）对外担保制度

为了维护投资者权益，规范公司的对外担保行为，有效控制公司资产运营风险，促进公司健康稳定地发展，根据《中华人民共和国担保法》和《宿迁市新城控股集团有限公司章程》等有关规定，公司制定了对外担保制度。

公司对外担保制度所称对外担保是指公司为他方提供的保证、抵押、质押及其它方式的担保，包括公司对控股子公司的担保，具体种类包括但不限于借款担保、银行开立信用证、银行承兑汇票担保、开具保函的担保等。公司财务审计部负责对申请担保单位的资信状况进行审查并对担保事项风险进行分析、评估。

（9）募集资金管理制度

为了规范公司募集资金的管理和使用，保护投资者的权益，依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律法规，结合公司实际情况，

特制定本制度。

公司募集资金管理制度明确了募集资金的存放、使用、募集资金项目变更、募集资金监督与管理等规定，确保做到募集资金使用的公开、透明和规范。

（10）关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》等有关法律法规以及《宿迁市新城控股集团有限公司章程》，制定了关联交易管理制度，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

（11）预算管理制度

发行人为了进一步提高财务管理工作，保证上报财务数据的准确性、真实性，使全面预算真正成为企业绩效考核的标准和日常经营管理的依据，成立了权威性和独立性较强的预算管理工作小组，根据预算工作小组确定的预算大纲，采取上下结合的方式，科学编制预算，保证目标的一致性。发行人在预算的执行过程中，严格监督，并对预算执行情况进行分析和评估，对企业经营活动全过程进行控制和管理，并对执行的业绩进行考核与评价。

（12）子公司管理制度

发行人为加强对子公司的管理控制，规范公司内部运行机制，维护公司合法权益，促进子公司规范运作和健康发展。规定公司以其持有的股权份额，依法对各下属子公司享有资产收益、重大决策、自主管理，合法有效地运作企业法人资产，自主经营，自负盈亏，同时应当执行公司对子公司的各项制度规定。发行人定期对下属子公司进行业务指导和监督，参照母公司相关管理制度的有关规定，对子公司进行考核评价。

（13）信息披露制度

发行人制定了《宿迁市新城控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，明确了信息披露责任人、信息披露事务管理部门和相关义

务人、各责任人及义务人职责、信息披露的内容与标准、信息披露的审核流程、信息披露相关文件及资料的档案管理、投资者关系活动等，特别是对定期报告、临时报告、重大事项的流转程序做出了严格的规定。

（14）突发事件应急处理制度

为应对可能对公司经营管理造成不利影响的突发事件，发行人设立了重大突发事件应急处置领导小组（以下简称“领导小组”），由总经理任组长，成员由其他高级管理人员、相关职能部门及子公司负责人组成。领导小组在董事会的领导下，负责研究决定和部署重大突发事件的应急处置工作，必要时派出工作组负责现场应急处置工作。如遇突发事件造成公司董事、审计委员会、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施无法履行职责的，公司将及时安排其他有权人员代为履行职责，并按法定要求进行选举或聘任，确保正常经营的开展和公司治理机制的运行。

（15）资金运营内控制度

发行人拥有较为健全的资金运营内控制度，人财务部门负责实施公司资金、资产的统筹管理，并监督考核各部门对资金管理制度的贯彻实施情况。发行人对资金实行滚动计划管理，每年年末都排定次年全年的资金预算，每月定期召开各单位经营分析会，分月实现资金计划。同时，在每月末都会排定次月的资金计划，确保资金流的平稳。已建立资金台账，对贷款、债券等进行及时兑付，至今未发生一例贷款欠息、逾期或债券未兑付的情况。发行人资金实施符合法律规定条件下的调节管理，对各子公司，实施资金统一管理。发行人有着较强的短期资金管理能力和经验，具备合理调配使用短期资金的能力和条件。

（16）资金管理模式

发行人在资金的使用和管理上制定了《资金收支管理办法》和相应考核办法，采取高度集中的资金管理模式，对集团资金实施收支两条线管理，一方面提高了资金使用效率，另一方面降低了资金分散管理导致的风险。对于重大资金使用计划，公司均有相关内部审批程序，确保资金使用合法合规并符合公司利益。

（17）短期资金调度应急预案

公司为了加强短期资金合理调度，制定短期资金调度应急预案。通过资金集中管理模式，实现公司资金集中运用和跟踪，加强对大额资金和重点资金的调度、运用和监控管理，避免出现资金短缺情况。公司还按照相关管理制度统一考虑资金安排，首先调用公司内部存量资金，如还存在缺口，由公司财务部完成缺口融资测算，充分利用充沛的银行授信额度，使用银行多种可选的融资产品进行短期资金筹措。

总体来看，公司现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。公司内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了公司经营活动的稳定进行。

七、发行人董事、审计委员会成员、高级管理人员及员工情况

表 5-7-1：发行人董事、审计委员会成员及高管人员简要情况表

董事会成员				
姓名	职务	任期起始日期	是否为公务员兼 职	是否在公司领取薪 酬
王海涛	董事长	2025.11.11-2028.11.11	否	是
臧森	董事	2025.11.11-2028.11.11	否	是
丁刚	董事	2026.8.16-2028.8.16	否	是
审计委员会成员				
王海涛	审计委员会成员	2025.11.11-2028.11.11	否	是
臧森	审计委员会成员	2025.11.11-2028.11.11	否	是
丁刚	审计委员会成员	2025.11.11-2028.11.11	否	是
高级管理人员				
姓名	职务	任期起始日期	是否为公务员兼 职	是否在公司领取薪 酬
臧森	总经理	2025.7.7-2028.7.7	否	是

1、发行人董事、审计委员会成员及高管人员简历

(1) 董事

王海涛先生，1981 年生，本科学历。历任宿迁市祥和社区财政所办事员、宿迁市财政局综合科副科长、宿迁市财政局综合科科长、宿迁市财政局金融办副主任，现任公司董事长。

臧森先生，1983 年出生，本科学历。历任经济发展局办事员、招商服务局科员、湖滨新区财政局金融办负责人。现任发行人董事、总经理，负责处理公司日常事务。

丁刚先生，男，汉族，1982 年 9 月生，历任宿迁市湖滨新区财政局办事员，湖滨新区皂河镇经济发展局局长、财政所所长，湖滨新区发展集团财务总监，现任公司董事。

(2) 审计委员会成员

王海涛先生，1981 年生，本科学历。历任宿迁市祥和社区财政所办事员、宿迁市财政局综合科副科长、宿迁市财政局综合科科长、宿迁市财政局金融办副主任，现任公司董事长。

臧森先生，1983 年出生，本科学历。历任经济发展局办事员、招商服务局科员、湖滨新区财政局金融办负责人。现任发行人董事、总经理，负责处理公司日常事务。

丁刚先生，1982 年出生，本科学历。历任宿迁市湖滨新区财政局办事员，湖滨新区皂河镇经济发展局局长、财政所所长，湖滨新区发展集团财务总监，现任公司董事。

(3) 高级管理人员

臧森先生，1983 年出生，本科学历。历任经济发展局办事员、招商服务局科员、湖滨新区财政局金融办负责人。现任发行人董事、总经理，负责处理公司日常事务。

公司的董事、审计委员会成员和高级管理人员任职情况符合《公司法》、《公务员法》以及中组部《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》等相关法律法规及公司章程的要求，不存在违反《公司章程》、《公务员法》和其他违规行为。

2、公司其他人员构成

截至 2026 年 3 月末，发行人在职员工总数 723 人，其中中级以上职称人数 205 人，占所有在职员工的 28.35%；大学本科及以上学历人数 425 人，占所有在职员工的 58.79%。具体员工结构如下表：

表 5-7-2：发行人在职人员职称构成

职称	员工人数	比例
高级	76	10.51%
中级	129	17.84%
初级及以下	518	71.65%
合计	723	100.00%

表 5-7-3：发行人在职人员学历构成

学历	员工人数	比例
硕士及以上	37	5.12%
大学本科	388	53.67%
大专及以下	298	41.22%
合计	723	100.00%

表 5-7-4：发行人在职人员年龄构成

年龄	员工人数	比例
40 岁以上	95	13.14%
30 岁至 40 岁	298	41.22%
30 岁以下	330	45.64%
合计	723	100.00%

备注：上述数据为发行人合并范围统计口径

八、发行人业务状况

（一）发行人经营范围

经营范围：土地整理；农田水利工程建设；农业灌溉服务；房屋建筑；道路、桥梁工程建筑；城市排水设施建筑；河湖治理及防洪设施工程建筑；林木种植；对现代农业项目进行投资；对旅游项目进行投资。（上述经营范围均不含国家法律法规、国务院决定规定限制、禁止和许可经营以及需要审批的项目）（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）

（二）发行人主营业务情况

发行人是宿迁市重要的基础设施建设和投资主体，主要从事宿迁市重大旅游项目周边拆迁及安置房建设和主要城区的城市供水及污水处理等业务，在宿迁市基础设施建设行业中处于重要地位。同时，发行人作为宿迁市重要的国有资产运营和管理主体，坚持市场化运作，积极拓展业务，实现多元化经营，增强企业自身造血功能，主营业务实现工程建设、公用事业、旅游服务等三大板块共同发展，未来将重点加大产业化板块的市场参与和经营力度。

截至 2026 年 3 月末，发行人主要包括三大主营业务板块：工程建设、公用事业、旅游服务，各业务板块近三年及一期的营业收入、成本和利润按业务分类情况如下表所示：

表 5-8-1：发行人近三年及一期主营业务收入构成情况表

业务板块	项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	26,068.08	81.00	109,513.89	80.74	97,114.50	63.81	100,345.13	56.61
	房地产	0.00	0	0.00	0	28,788.98	18.92	51,877.47	29.27
	绿化工程	76.23	0.24	358.75	0.26	1,555.02	1.02	624.76	0.35
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	-	-	-	82.26	0.05
	污水处理	516.47	1.60	2,297.49	1.69	2,256.93	1.48	2,095.38	1.18
	通水工程	23.79	0.07	215.46	0.16	262.09	0.17	1,709.21	0.96
	供水	929.89	2.89	3,965.39	2.92	3,701.94	2.43	3,142.29	1.77
旅游服务板块	酒店	580.95	1.81	3,019.89	2.23	4,017.72	2.64	3,831.53	2.16
	旅游	873.06	2.71	3,615.17	2.67	3,696.88	2.43	3,657.98	2.06
其它	物业管理及租赁	2,410.86	7.49	9,820.19	7.24	8,963.46	5.89	9,301.47	5.25
	水产收入	702.01	2.18	2,828.42	2.09	1,827.71	1.20	575.95	0.32
	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		32,181.35	100.00	135,634.65	100.00	152,185.22	100.00	177,243.43	100.00

单位：万元、%

近三年及一期发行人的主营业务收入分别为 177,243.43 万元、152,185.22 万元、135,634.65 万元和 32,181.35 万元。2024 年发行人主营业务收入降幅为 14.14%，主要系房地产销售收入减少及发行人承接的基础设施工程项目减少所致。2025 年发行人主营业务收入降幅 10.88%，主要系保障房工程业务收入减少，发行人保障房工程业务为保障房销售，受政府安置规划影响，销售规模有所波动。截至 2026 年 3 月末，发行人城建工程收入已达 26,068.08 万元。历年主营业务收入主要构成是城建工程业务收入，2025 年占比 80.74%，2026 年一季度占比 81.00%；2025 年度，发行人通水工程收入同比减少 46.63 万元，降幅 17.79%，主要系发行人主营业务结构调整导致的通水工程业务规模缩小所致；供水收入同比增加 263.45 万元，增幅 7.12%；旅游收入同比减少 81.71 万元，降幅 2.21%；物业管理及租赁收入同比增加 856.73 万元，增幅 9.56%。

表 5-8-2：发行人近三年及一期主营业务成本构成情况表

单位：万元、%

业务板块	项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	22,424.50	85.74	94,491.28	85.72	84,037.52	67.48	87,089.74	59.62
	房地产	0	0	0	0	24,397.35	19.59	43,631.97	29.87
	绿化工程	63.28	0.24	298.62	0.27	875.33	0.70	372.77	0.26%
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-		-	-	-	-
	污水处理	470.78	1.80	2,112.06	1.92	2,095.08	1.68	1,994.79	1.37
	通水工程	0.63	0	7.15	0.01	251.97	0.20	1,255.48	0.86
	供水	577.37	2.21	2,466.33	2.24	2,409.58	1.93	2,038.18	1.40
旅游服务板块	酒店	323.25	1.24	1,479.20	1.34	1,845.34	1.48	1,453.44	0.99
	旅游	358.79	1.37	1,496.20	1.36	1,722.33	1.38	2,141.04	1.47
其它	物业管理及租赁	1,589.38	6.08	6,484.62	5.88	5,647.48	4.54	4,792.14	3.48
	水产	345.90	1.32	1,395.32	1.27	1,262.17	1.02	1,309.15	0.94
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		26,153.88	100.00	110,230.79	100.00	124,544.15	100.00	146,078.69	100.00

近三年及一期发行人的主营业务成本分别为 146,078.69 万元、124,544.15 万元、110,230.79 万元和 26,153.88 万元。2024 年度发行人主营业务成本较 2023 年度减少 21,534.54 万元，降幅 14.74%，主要系受房地产业务规模缩减所致。2025 年度发行人主营业务成本较 2024 年度减少 14,313.33 万元，降幅 11.49%，主要系受房地产业务规模缩减所致。发行人主营业务成本主要构成是工程建设板块成本，2025 年度占比为 85.72%，2026 年 1-3 月占比为 85.74%。2025 年末，公共事业板块成本同比减少 171.09 万元，降幅 3.60%，主要系发行人主营业务结构调

整导致的通水工程业务规模缩小所致；旅游服务板块成本同比减少 592.27 万元，降幅 16.60%。

表 5-8-3：近三年及一期发行人各项业务毛利情况

单位：万元、%

业务板块	项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	3643.58	60.45	15,022.6	59.13	13,076.98	47.31	13,255.39	42.65%
	房地产	0	0	0	0	4,391.63	15.89	8,245.50	26.53%
	绿化工程	12.96	0.21	60.13	0.24	679.69	2.46	251.99	0.81%
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	-	-	-	-	-
	污水处理收入	45.70	0.76	185.43	0.73	161.85	0.59	100.59	0.32%
	通水工程收入	23.15	0.38	208.31	0.82	10.12	0.04	453.73	1.46%
	供水收入	352.51	5.85	1,499.05	5.90	1,292.36	4.68	1,104.11	3.55%
旅游服务板块	酒店	257.71	4.28	1,540.68	6.06	2,172.38	7.86	2,378.09	7.65%
	旅游	514.27	8.53	2,118.97	8.34	1,974.55	7.14	1,516.94	4.88%
其它	物业管理及租赁收入	821.48	13.63	3,335.57	13.13	3,315.98	12.00	4,509.33	14.51%
	水产收入	356.11	5.91	1,433.10	5.64	565.54	2.05	-733.20	-2.36%
	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		6,027.47	100.00	25,403.83	100.00	27,641.07	100.00	31,082.47	100.00%

近三年及一期发行人毛利润分别为 31,164.4 万元、27,641.07 万元、25,403.83 万元和 6,027.47 万元，其中工程建设板块业务毛利润占比分别为 63.42%、65.66%、59.13%和 60.45%。其中，2025 年度毛利润较 2024 年度减少 2,237.24 万元，降幅 8.09%，主要系房地产业务及通水工程业务规模缩减所致。2024 年度，工程建设板块业务、通水工程、供水工程、旅游、物业管理及租赁等变动增加较多，系疫情过去后业务的恢复，且上述业务归属于服务和旅游行业，第三产业高毛利的特点所致。

表 5-8-4：近三年及一期发行人各项业务毛利率

业务板块	项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
工程建设板块	城建工程	13.98%	13.98%	13.47%	13.21%
	房地产	0	0	15.25%	15.89%
	绿化工程	17.00%	16.76%	43.71%	40.33%
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	100%

	污水处理收入	8.85%	8.07%	7.17%	4.80%
	通水工程收入	97.33%	96.68%	3.86%	26.55%
	供水收入	37.91%	37.80%	34.91%	35.14%
旅游服务板块	酒店	44.36%	51.02%	54.07%	62.07%
	旅游	58.90%	58.61%	53.41%	41.47%
其它	物业管理及租赁收入	34.07%	33.97%	36.99%	48.48%
	水产收入	50.73%	50.67%	30.94%	-127.30%
	其他收入	-	-	-	-
合计		18.73%	18.73%	18.16%	17.58%

从毛利率来看，近三年及一期，发行人综合毛利率分别为 17.58%、18.16%、18.73%和 18.73%，发行人毛利率整体平稳，随着占比较高的工程建设板块和公用事业板块毛利率的变化而变化。其中，工程建设板块的毛利率整体较为平稳，波动较小。

从毛利率波动来看，2023 年度，发行人垃圾清运业务毛利率均为 100%，毛利率较高系发行人无运营成本，由于自 2020 年开始垃圾清运开始逐渐统一外包，所以这部分收入不断降低，直至 2025 年度已全部完成外包，该项业务对发行人总收入影响很小。近三年及一期，发行人污水处理业务毛利率分别为 4.80%、7.17%、8.07%和 8.85%，2025 年毛利率增长的原因主要为“双碳”下节能减碳奖励，额外收益；通水工程业务毛利率分别为 26.55%、3.86%、96.68%和 97.33%，毛利率增长的主要原因为施工工艺优化、机械化替代人工，台班效率提升，单位人工、机械成本下降所致；供水业务毛利率分别为 35.14%、34.91%、37.80%和 37.91%，供水业务毛利率总体趋于稳定；酒店业务毛利率分比为 62.07%、54.07%、51.02%和 44.36%，总体较为稳定；2025 年度发行人水产业务毛利率大幅提升主要系区域平台加大对水产品推广和宣传，带动公司水产业务发展所致。

（三）各业务板块经营情况

发行人是宿迁市重要的基础设施建设和投资主体，营业收入主要来自于工程建设板块。

A、工程建设板块

（1）基础设施建设

1) 施工主体

发行人作为宿迁市重要的基础设施建设和投资主体，主要从事宿迁市重大旅游项目周边拆迁及安置房建设，公司基础设施建设业务主要由公司本部、江苏骆马湖文化旅游发展有限公司（以下简称“骆马湖文旅”）、宿迁市湖滨新城市政工程有限公司（以下简称“新城市政”）、宿迁市黄墩湖实业发展有限公司（以下简称“黄墩湖实业”）等承担，业务具有较强的区域专营性。其中本部和新城市政主要负责项目承接及各种道路区域等基础设施建设；骆马湖文旅主要负责旅游开发相关基建业务；黄墩湖实业主要负责其他项目开发建设等项目。

公司工程建设板块包括基础设施建设和绿化工程业务，以基础设施建设为主。项目承接施工主体均具有相应资质，宿迁市湖滨新城市政工程有限公司具有市政公用工程施工总承包三级资质。

根据宿政发【2015】112 号文，发行人获得政府授权从事委托建设业务，工程建设业务发行人与政府签署了相应的委托建设协议，发行人工程建设业务符合国发【2010】19 号文、财预【2012】463 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文等法律法规与有关政策规定。

表 5-8-5：近三年及一期发行人工程建设板块收入及毛利率构成情况

单位：亿元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
工程建设板块	2.61	30.98	10.99	13.98	12.75	14.24	15.28	15.85
其中：基础设施建设	2.61	13.98	10.95	16.76	9.71	13.47	10.03	13.21
房地产	0	0	0	0	2.88	15.25	5.19	15.89
绿化工程	0	17.00	0.04	30.74	0.16	43.71	0.62	40.33

2) 业务模式

模式一：

发行人基础设施建设项目采用委托建设模式，项目建设资金主要为公司自筹。根据发行人本部 2015 年度与宿迁市人民政府签订的委托建设合同框架协议，在具体项目建设时，发行人与施工方签订具体项目协议，如发行人与宿迁市湖滨

新城市政工程有限公司签订的建设工程施工合同。宿迁市人民政府按照工程进度定期进行成本加成（一般为 15%~20%）与公司进行结算（其中包含建设期的融资成本），在项目建设期间的每季度末或年末，根据项目建设进度以及甲方结算资金安排，对项目的开发成本、结算金额进行确认，结算结果以经双方签署的具体结算确认书为准备，公司据此确认基础设施建设收入，并结转相应成本。此外，公司与宿迁市人民政府于 2018 年签订《委托补充协议》，协议约定宿迁市人民政府将就公司委托建设项目在原基础价格上增加 2.00%~4.00% 与公司进行结算。

模式二：

除上述方式外，发行人存在项目建设资金来源为政府资金和公司自筹相结合的方式，目前仅包括宿迁市湖滨新区“紫薇大道沿线片区”产城一体化项目。该项目主要是政府为了支持项目建设，增强公司运营建设能力拨付的资本金。由宿迁市人民政府与发行人签订的关于宿迁市湖滨新区“紫薇大道沿线片区”产城一体化项目委托协议书，与其他项目类似的，均按照工程进度定期进行成本加成（一般为 15%~20%）与公司进行结算（其中包含建设期的融资成本），在项目建设每季度或年末根据市场和政策情况，以项目结算书最终确认。此外，公司与宿迁市人民政府于 2018 年签订《委托补充协议》，协议约定宿迁市人民政府将就公司委托建设项目在原基础价格上增加 2.00%~4.00% 与公司进行结算。

3) 发行人会计处理

会计处理：发行人通过“委托建设”方式承接的基础设施项目，资产负债表及利润表处理情况为：

在工程建设期间，成本主要由公司自行筹措，以审批时所附工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，借记“存货—工程施工”，贷记“货币资金”或“应付账款”，并以各工程项目为对象设立明细账予以核算。

在项目完工且验收通过后的回款期，政府按照与发行人签订的项目委托建设协议支付计划支付款项。具体的账务处理按照下述原则进行：

一是，项目完工验收后，对于当年已达到政府支付节点的部分，每年年末向当地政府报备并等待批复，待得到批复后，按照政府实际批复的金额，借记“货币资金”或“应收账款”的款项，贷记“主营业务收入”和“应交税费—应交增值税”，同时相应结转确认成本，借记“主营业务成本”、贷记“存货—工程施工”。

二是，项目完工验收后，对于暂未达到当年支付节点的（即属于未来回款计划的部分），因暂时无法向政府报批，仍计入“存货-工程施工”中，不确认收入且不结转成本。待以后年度达到支付计划时间点时，向政府报批，待得到批复后，按照上述第一种情形确认收入并结转成本。

现金流量表项目会计处理情况为：发行人根据工程请款单支付工程建设款，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；在收到委托建设工程回收款时，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。

此外，模式二中，在政府出资时，账务处理具体为“借：银行存款，贷：资本公积。”其他阶段的会计处理方式与模式一相同。

4) 回款期限

发行人工程建设回款期限一般为 1-5 年不等，集中在 1-3 年。

5) 发行人已完工项目

截止 2026 年 3 月末，发行人已完工项目投资总额 121.46 亿元，拟回款金额 136.04 亿元，已结算金额 55.27 亿元，已确认回款金额 55.27 亿元（计入收入），未结算金额 80.77 亿元，已完工的基础设施建设项目如下：

表 5-8-6：截至 2026 年 3 月末发行人已完工基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资金额	是否签署协议	是否按协议回款	拟回款金额	已回款金额	已确认收入	2026 年 4-12 月回款计划	2027 年回款计划	2028 年回款计划
骆马湖沿岸环境综合整治工程	2017-2020	2020-2026	12.87	12.87	是	是	13.92	13.54	13.54	0.38	0	0

骆马湖沿岸环境综合治理及退渔还湖工程	2021-2025	2025-2035	15.58	15.58	是	是	17.9	1.2	1.2	1.2	1.5	1.5
宿迁市棚户区改造	2019-2021	2021-2026	15	15	是	是	16.95	13.69	13.69	3.26	0	0
骆马湖生态修复工程	2019-2021	2021-2026	5.96	5.96	是	是	6.37	4.88	4.88	1.49		0
彩塑园区征地拆迁工程	2019-2021	2021-2026	3.65	3.65	是	是	4.27	3.36	3.36	0.91		0
迎宾大道北段	2019-2021	2021-2026	3.3	3.3	是	是	3.73	2.91	2.91	0.82		0
运河文化城拆迁安置工程	2019-2022	2022-2027	5.64	5.64	是	是	6.59	4	4	0.9	1.69	
环湖大道	2018-2022	2022-2027	2.5	2.5	是	是	2.88	2.25	2.25	0.5	0.13	
宿迁市湖滨新区食品产业园项目	2020-2022	2022-2027	5.05	5.05	是	是	5.353	3.42	3.42	0.88	1.053	
晓店老街周边地块城市更新改造项目	2022-2025	2025-2030	10.32	10.32	是	是	12.38	1.9	1.9	2.5	2.5	2.5
宿迁大学城园区拆迁安置项目	2022-2025	2025-2030	15.23	15.23	是	是	16.9	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02
湖滨新区运河学校周边地块城市更新改造项目	2022-2025	2025-2030	11.56	11.56	是	是	12.48	1.03	1.03	1.5	1.5	1.5
园博园(湖滨公园)景区资产更新改造工程	2022-2025	2025-2030	13.65	13.65	是	是	15.02	0.87	0.87	1.3	1.3	1.3
宿迁市湖滨新区居民生活设施提升一期项目	2025-2026	2026-2031	1.15	1.15	是	是	1.3	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
合计	/	/	121.46	121.46	/	/	136.043	55.27	55.27	17.86	11.893	9.02

主要已完工项目简介如下：

①骆马湖沿岸环境综合治理工程

该项目计划总投资额 12.87 亿元，项目建设内容包括拆迁及拆迁安置工程、土方工程、护坡工程、绿化工程、道路改造工程和公共配套设施工程。该项目目前已完工。根据工程建设与开发委托协议，该项目由宿迁市人民政府以实际发生的开发费用为基础，加计 15%-20%的比例支付委托建设款项，截至 2026 年 3 月末已结算委托建设成本 13.54 亿元，未结算委托建设成本 0.38 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

②骆马湖沿岸环境综合治理及退渔还湖工程

骆马湖沿岸环境综合治理及退渔还湖工程计划总投资 15.58 亿元，于 2021 年开工，该项目由宿迁市人民政府以实际发生的开发费用为基础，加计 15%-20% 的比例支付委托建设款项，截至 2026 年 3 月末已结算委托建设成本 1.2 亿元，未结算委托建设成本 16.7 亿元。后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

③宿迁市棚户区改造

该项目计划总投资 15.00 亿元，该项目建设资金来源于公司自筹和外部融资，全区共计拆迁户数约为 5055 户。截至 2026 年 3 月末，该项目已完工，已投资 15.00 亿元，已结算委托建设成本 13.69 亿元，未结算委托建设成本 3.26 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

④骆马湖生态修复工程

该项目计划总投资 5.96 亿元，该项目已完工，截至 2026 年 3 月末已投资 5.96 亿元，已结算委托建设成本 4.88 亿元，未结算委托建设成本 1.49 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来一年内结算。

⑤彩塑园区征地拆迁工程

彩塑园区征地拆迁工程由发行人负责，为进一步发展彩塑园区，满足园区内企业的生产用地需要，计划拆迁征收土地 650 亩，总投资 3.65 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 3.65 亿元，已结算委托建设成本 3.36 亿元，未结算委托建设成本 0.91 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来一年内结算。

⑥迎宾大道北段

迎宾大道(北延段)项目由发行人子公司江苏骆马湖旅游发展有限公司负责，该项目全长 5.79 公里，设计标准为城市主干道，双向六车道，通车后，可南连环徐高速以及宿迁高铁站，北连新扬高速。项目计划总投资 3.30 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 3.30 亿元，已结算委托建设成本 2.91 亿元，未结算委托建设成本 0.82 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来一年内结算。

⑦运河文化城拆迁安置工程

运河文化城拆迁安置工程由发行人负责，计划总投资 5.64 亿元，计划拆除建筑面积约 23.00 万平方米，土地面积约 110 亩。截至 2026 年 3 月末已投资 5.64 亿元，已结算委托建设成本 4 亿元，未结算委托建设成本 2.59 亿元，后续根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

6) 在建项目

截至 2026 年 3 月末，发行人在建基础设施项目投资总额 118.23 亿元，已投入金额 78.33 亿元，主要在建项目情况如下。

表5-8-7：截至2026年3月末发行人在建基础设施建设项目情况

单位：亿元

项目	建设期间	回款期间	总投资额	已投资金额	自有资金比例	资本到位情况	是否签署协议	2026 年 4-12 月 投资计划	2027 年 投资计划	2028 年 投资计划	是否合法合规
宿迁湖滨新区奥体东侧片区城市更新改造项目	2023-2027	2027-2030	16.46	12.06	41%	是	是	2.2	2.2	0	是
宿迁市湖滨新区工业园区提档升级项目	2023-2027	2027-2030	10.74	6.64	100%	是	是	2.6	1.5	0	是
宿迁市湖滨嶂山片区城市更新改造项目	2023-2027	2027-2030	20.34	13.34	100%	是	是	3.5	3.5	0	是
宿迁市湖滨新区新建 145MW 分布式光伏发电项目	2023-2027	2027-2030	4.35	2.5	42%	是	是	1	0.85	0	是
宿迁市湖滨新区软件园存量资产升级改造改造项目	2025-2026	2026-2031	2.15	1.97	100%	是	是	0.18	0	0	是
宿迁学院拆迁安置工程	2023-2026	2026-2031	10.81	10.02	100%	是	是	0.79	0	0	是
黄墩湖滞洪区洼地治理项目	2023-2028	2028-2034	11.32	8.06	100%	是	是	1.1	1.1	1.06	是
合计			76.17	54.59				11.37	9.15	1.06	

主要在建项目简介如下：

①宿迁湖滨新区奥体东侧片区城市更新改造项目

宿迁湖滨新区奥体东侧片区城市更新改造项目于 2023 年开工，预计 2027 年完工。项目计划总投资 16.46 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 12.06 亿元，因尚未完工，该项目暂未进行结算，计划项目结束后根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

②宿迁市湖滨新区工业园区提档升级项目

宿迁市湖滨新区工业园区提档升级项目于 2023 年开工，预计 2027 年完工。项目计划总投资 10.74 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 6.64 亿元，因尚未完工，该项目暂未进行结算，计划项目结束后根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

③宿迁市湖滨嶂山片区城市更新改造项目

宿迁市湖滨嶂山片区城市更新改造项目于 2023 年开工，预计 2027 年完工。项目计划总投资 20.34 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 13.34 亿元，因尚未完工，该项目暂未进行结算，计划项目结束后根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

④宿迁市湖滨新区新建 145MW 分布式光伏发电项目

宿迁市湖滨新区新建 145MW 分布式光伏发电项目于 2023 年开工，预计 2027 年完工。项目计划总投资 4.35 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 2.5 亿元，因尚未完工，该项目暂未进行结算，计划项目结束后根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

⑤黄墩湖滞洪区洼地治理项目

黄墩湖滞洪区洼地治理项目于 2023 年开工，预计 2028 年完工。项目计划总投资 11.32 亿元，截至 2026 年 3 月末已投资 8.06 亿元，因尚未完工，该项目暂未进行结算，计划项目结束后根据政府资金安排及发行人资金需求在未来五年内逐期结算。

总体来看，公司在建投资规模较大，面临较大的资本支出压力。

上述项目建设均取得了相关政府的批复文件，合法合规，发行人基础设施建设业务符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预[2017]50 号文、财预[2017]87 号文、国办发[2018]101 号文的规定。

7) 拟建项目

发行人暂无拟建项目。

(2) 房地产业务

业务模式：

发行人的房地产业务主要为保障房工程。发行人自成立以来，2020 年以前并未参与过保障房工程，也未形成该板块的收入；发行人在建项目中，仅自 2020 年起增加了保障房项目，规模相对较小。系由市政府授权发行人子公司宿迁市润坤城市发展有限公司（曾用名：宿迁市骆马湖房地产置业有限公司）负责，自主开发，根据宿迁市统一规划，按照土地出让“招拍挂”流程取得建设用地，按照规定足额缴纳土地出让金，并按规划建设施工，由发行人自主开发，项目完工后，向市里统一报送计划，销售收入平衡开发成本，同时给予一定补贴，回款周期 3-5 年。该保障房建设、销售工作主要分为拆迁补偿阶段、保障房建设阶段和保障房销售阶段。市政府将按年制定保障房建设任务，保障房竣工验收后，由政府定价向拆迁户进行销售，发行人的保障房销售模式为定向市场化销售。发行人主要参与保障房建设和销售阶段。此外，政府会逐年根据保障房项目建设完成情况向发行人子公司拨付奖补资金。上述项目均已取得江苏省住房和城乡建设厅出具的《省住房城乡建设厅关于确认 2018 年宿迁市区部分棚户区改造项目的函》，并已列入了江苏省（2018）年保障性住房计划。宿迁骆马湖房地产置业有限公司具有二级开发资质，负责承建保障房项目。发行人子公司与发包人签订项目建设的合同金额，在该合同金额额度范围内，发行人子公司根据项目具体情况采用自行建设施工或分包给上游供应商建设施工。未来，宿迁市政府将通过统筹整合相关资金、均衡性转移支付和新增预算安排用于改善居民住房条件。

会计处理方面：

在前期建设阶段：建设资金全部由发行人自行解决，资金来源于股东增资的部分，均为货币出资，借记“货币资金”，同时贷记“资本公积”。发行人工程建设过程中通过逐级审批所形成的支出费用全部作为工程建设成本核算，并以工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货-开发成本”，借记：“存货-开发成本”，贷记：“银行存款”。

项目建设完工后销售阶段：验收通过后确认收入，借记：“银行存款”或“应

收账款”，贷记：“主营业务收入-某项目收入”，结转成本，借记：“主营业务成本-某项目成本”，贷记：“存货-开发成本”。

工程项目建设期间，发行人通过审批所形成的支出与费用，计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；项目销售阶段，发行人收到销售收入计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

项目情况：

发行人房地产业务主要由子公司宿迁市润坤城市发展有限公司（曾用名：宿迁市骆马湖房地产置业有限公司，以下简称“润坤发展”）承担。

根据润坤发展与政府单位签订的协议，保障房工程业务由润坤发展自主开发，建成后由政府单位出资购买。润坤发展具有房地产二级开发资质，负责承建保障房项目，委托润坤发展进行销售。

在前期建设阶段：建设资金全部由发行人自行解决，资金来源于股东增资的部分，均为货币出资，借记“货币资金”，同时贷记“资本公积”。发行人工程建设过程中通过逐级审批所形成的支出费用全部作为工程建设成本核算，并以工程项目为对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货-开发成本”，借记：“存货-开发成本”，贷记：“银行存款”。

项目建设完工后销售阶段：借记：“银行存款”或“应收账款”，贷记：“主营业务收入-某项目收入”，结转成本，借记：“主营业务成本-某项目成本”，贷记：“存货-开发成本”。

工程项目建设期间，发行人通过审批所形成的支出与费用，计入现金流量表“购买商品、接受劳务支付的现金”项目；项目销售阶段，发行人收到销售收入计入现金流量表“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

发行人房地产业务主要为运河雅苑保障房项目建设及销售，该项目为“江苏省和宿迁市区棚户区年度计划”项目，宿迁市湖滨新区经济发展局 2019 年 1 月 2 日出具了编号为宿滨经发【2019】1 号文件《关于运河雅苑项目建议书的批复》，计划总投资 11.50 亿元，于 2019 年 4 季度开工，已于 2022 年 8 月完工。该项目建设资金来源于发行人自筹和外部融资，截至 2025 年 3 月末已投资 11.50 亿元。

此项目为发行人子公司润坤发展自建项目，包括 8 栋 18F、16 栋 11F 的住宅，主体三层的商业、物业管理、社区配套用房以及单层的配电房组成的建筑群，最近三年及一期，房地产业务销售收入分别为 52,058.37 万元、51,877.47 万元、28,788.98 万元和 6,246.31 万元。

发行人工程建设业务板块中涉及房地产业务的经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”、财预【2017】87 号文等要求。

发行人保障房由发行人子公司宿迁市润坤城市发展有限公司负责。企业在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况；在实际经营过程中，企业诚信合法经营，未发生下述事项：（1）违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；（2）违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招牌挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；（3）拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；（4）土地权属存在问题；（5）未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；（6）项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；（7）所开发的项目的合法合规性有问题，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等；（8）存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

表5-8-8：截至2026年3月末发行人已完工保障房建设项目情况

单位：亿元、%、平方米

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目进度	建设期间	回款期间	总投资	已完成投资	计划回款金额	已回款金额	资金来源	是否按照合同/协议执行回款	未来投资计划			自有资金	资本金到位情况	预售面积	销售进度	项目是否合法合规
													2026 年	2027 年	2028 年					
宿迁市润坤城市发展有限公司	运河雅苑	保障房	宿迁市	已完工	2019-2022	2022-2025	11.50	11.50	13.90	13.90	自筹	是	0	0	0	11.50	是	155,504.51	100%	是
	合计						11.50	11.50	13.90	13.90			0	0	0	11.50				

表5-8-9：未来三年发行人已完工保障房项目回款计划

单位：亿元、%、平方米

项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	项目进度	建设期间	回款期间	总投资	已完成投资	计划回款金额	已回款金额	资金来源	是否按照合同/协议执行回款	未来回款计划		
													2026 年	2027 年	2028 年
宿迁市润坤城市发展有限公司	运河雅苑	保障房	宿迁市	主体已完工	2019-2022	2022-2025	11.50	11.50	13.90	13.90	自筹	是	0	0	0

截至 2026 年 3 月末，发行人已无在建和拟建保障房项目。

(3) 绿化工程

发行人绿化工程业务主要由子公司湖滨市政和子公司湖滨新城发展下属子公司宿迁市新景园林工程有限公司（以下简称“新景园林”）承担，其中湖滨市政公司具有市政工程三级资质，主要负责宿迁市部分路段及景区的花木种植和绿化维护工作。施工子公司具有合法资质，业务经营情况合法合规。

宿迁市湖滨新区管理委员会目前是发行人绿化工程的业务量最大的委托方，发行人子公司根据与委托单位签订的协议，由委托单位按照工程进度向公司支付工程款，并根据竣工后审定的面积按照施工委托建设费标准与公司进行结算，公司据此确认收入并结转成本。

近三年及一期，发行人实现绿化工程收入 1,484.68 万元、624.76 万元、1,555.02 万元和 426.97 万元，主要来自三台山公司森林公园、滨湖公园、环湖路等绿化维护工程；毛利率分别为 40.69%、40.33%、43.71%和 42.90%。发行人 2023 年末绿化工程毛利率较上年末有所下降，主要系公司受托承接的施工项目减少所致。

发行人绿化工程业务符合国家法律法规及有关政策规定。

B、公用事业板块

公司公用事业板块业务主要由子公司宿迁湖滨新城发展有限公司（简称“湖滨新城发展”）负责。湖滨新城发展成立于 2016 年 2 月 5 日，注册资本 5.00 亿元，下辖的子公司包括江苏新源水务有限公司（以下简称“新源水务”）、宿迁佳景水务投资有限公司（以下简称“佳景水务”）和宿迁市新景园林工程有限公司（以下简称“新景园林”）等。

2016 年 2 月 10 日，宿迁市人民政府将湖滨新城发展股权无偿划拨至公司，因此公用事业板块为公司 2016 年新增业务。公用事业板块主要涉及自来水供水、通水工程、污水处理、垃圾清运业务，其中垃圾清运业务收入规模较小。

表 5-8-11：发行人近三年及一期公用事业板块收入构成情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
公用事业板块	1,470.14	28.66	6,478.33	29.22	6,220.96	23.54	7,029.14	24.76
其中：供水	929.88	37.91	3,965.38	37.80	3,701.94	34.91	3,142.29	35.14
通水工程	23.79	97.33	215.46	96.68	262.09	3.86	1,709.21	26.55
污水处理	516.47	8.85	2,297.49	8.07	2,256.93	7.17	2,095.38	4.80
垃圾清运	-	-	-	-	-	-	82.26	100%

(1) 垃圾清运

发行人垃圾清运业务主要由新源水务下属的宿迁新源环卫保洁有限公司负责。该公司每年主要通过招投标方式对区域业务进行整体承包，业务内容主要包括湖滨新区范围内的道路保洁、绿化管养、建筑垃圾、水面保洁、公厕管理等，2023-2024 年度，发行人垃圾清运收入分别为 82.26 万元和 0 万元，由于自 2020 年开始垃圾清运开始逐渐统一外包，所以这部分收入不断降低，直至 2024 年度已全部完成外包，该项业务对发行人总收入影响很小。

盈利模式：发行人垃圾清运是按照垃圾处理单位所产生的垃圾总量并根据垃圾清运单价来计算收入，同时扣除一定成本后形成的该板块毛利收入。垃圾清运单价每吨在 4,000-5,000 元不等。

(2) 自来水供水

发行人自来水供水业务由新源水务负责，新源水务于 2010 年 2 月 8 日取得了《宿迁市湖滨新区管委会关于授予江苏新源水务有限公司供排水特许经营权的批复》，经营权分两阶段授予，第一期和第二期分别为 25 年；此外，2015 年 5 月 4 日，发行人取得了江苏省卫生厅颁发的《卫生许可证》，许可项目为集中式供水。

目前，该公司承担着宿迁市湖滨新区辖区 6 个乡镇共 46 个行政村及宿豫区部分乡镇（塘湖镇、井头镇等）共约 450 平方公里 40 万人和 180 余家企业的用水供应及污水处理，现有供水系统的最大设计产能为 9 万吨/天，目前负责区域内的管网接入已全覆盖，根据未来当地政府的政策规划，未来新源水务的业务面积将继续扩大，向宿豫区延伸。

供水区域为宿迁市宿豫区和湖滨新区。截至 2025 年末，新源水务拥有 1 座水厂，设计日供水能力为 9.0 万吨/日，服务面积 1,302 平方公里，服务人口近 25

万户。

表 5-8-12：2023-2025 年新源水务自来水供水业务情况

项目	2025 年	2024 年	2023 年
日供水能力（万吨）	9.00	9.00	9.00
自来水供水量（万吨）	2461.67	2413.41	2,302.86
自来水售水量（万吨）	2351.36	2305.26	2,264.61
供水管网漏损率（%）	5.13	5.15	5.14
水质综合合格率（%）	99.07	99.08	99.01
供水户数（万户）	25.83	25.74	25.57
管网长度（公里）	364.97	361.36	359.45

新源水务原水取自于骆马湖，自来水供水业务成本主要包括原水费、药品费、电费、人工费及其他费用。近三年及一期，自来水供水业务成本分别为 2,038.18 万元、2,409.58 万元、2,466.33 万元和 577.37 万元。

近三年及一期，发行人自来水供水业务收入分别为 3,142.29 万元、3,701.94 万元、3,965.39 万元和 929.88 万元；毛利率分别为 35.14%、34.91%、37.80%和 37.91%，供水业务收入和毛利率总体保持稳定。

1) 业务模式

发行人子公司新源水务通过水源地取水口泵站将浑水通过浑水管网输送至净水厂，经过净化等一系列处理，达到饮用标准后经过净水管网到用户。近年来随着城区居民人口的增长，用水量逐渐增加，发行人加大了自来水供应方面的布局，逐步提升自来水供应能力。同时严格做好供水水质检测，近年来，其水质合格率达 100 %。

2) 盈利模式

发行人子公司新源水务根据各用户用水量计算，并对民用自来水和工业用水分别按照物价局核定的价格标准进行收费。收费结算方式为直接面向工业客户或住户取自来水费，自收自支。新源水务供水成本主要是制水成本、输配成本，其中制水成本又包括原水费、原材料费、动力费、修理费和其他费用等，其次，湖滨新区管委会将每年给予新源水务补贴。

(3) 污水处理

发行人污水处理业务主要依托新源水务对宿豫区和湖滨新区的用水进行污水处理。新源水务于 2012 年 12 月 15 日取得了宿迁市湖滨新区关于授予江苏新源水务有限公司污水处理特许经营权的批复。2011 年 4 月，新源水务建成宿迁市新源污水处理厂（以下简称“新源污水处理厂”）并投入运营，成立之初污水处理能力为 1 万吨/日；2012 年 5 月，新源污水处理厂扩建工程完工并投运，污水处理能力达到 2 万吨/日，解决了辖区内污水处理达标排放的问题；2012 年 11 月，新源污水处理厂二期建成并投运，污水处理能力达到 7 万吨/日。

污水处理费收费标准方面，宿迁市居民生活用水和行政事业用水的污水处理费均为 0.98 元/吨；工业用水的污水处理费为 1.00 元/吨；特种行业用水的污水处理费为 1.10 元/吨。

污水处理业务收入方面，相关政府部门以及新源水务共同确定污水处理量，并根据污水类别按照不同的污水处理收费标准自行结算。近三年及一期，发行人污水处理收入分别为 0.21 亿元、0.23 亿元、0.23 亿元和 0.05 亿元，收入较为平稳。

表 5-8-13：2023-2025 年公司污水处理业务经营情况

项目	2025 年	2024 年	2023 年
管网长度（公里）	354.95	354.95	350.65
污水处理能力（万吨/日）	7.00	7.00	7.00
污水处理量（万吨/日）	3.03	3.03	2.98

截至 2025 年末，新源水务下设 1 个污水处理厂，系新源污水处理厂。该污水处理厂于 2011 年建成并投运，经过改扩建，污水处理能力达 7 万吨/日。根据宿迁市物价局《关于核定新源水务自来水价格及污水处理费的批复》（宿价工〔2011〕111 号），新源水务对居民生活用水、行政事业用水、工商服务业用水和特种用水分别收取 0.98 元/吨、0.98 元/吨、1.00 元/吨和 1.10 元/吨的污水处理费。

(4) 通水工程

发行人通水工程业务主要由新源水务和孙公司佳景水务下属的宿迁市新源

市政工程有限公司（以下简称“新源市政”）负责，业务内容包括宿迁市湖滨新区的水表及表前管网、管件的采购及安装。

根据委托单位与新源水务和新源市政签订的施工合同，委托单位按照工程进度向公司支付工程款，并根据合同中签订的决算金额与公司进行结算，发行人据此确认收入并结转成本。

近三年及一期，公司通水工程收入分别为 1709.21 万元、262.09 万元、215.46 万元和 23.79 万元，主要来自马窑居民集中居住区、三巨农民集中居住区和运河春天等通水工程。

发行人公用事业板块经营主体均取得了政府批复或相关资质，业务经营符合国家相关政策要求，合法合规。

C、旅游服务板块

发行人旅游服务板块主要包括旅游景区运营、酒店运营等业务。发行人及其下属子公司拥有相应的资质并获得批准，符合国家风景名胜区条例要求，业务合法合规。

表 5-8-14：近三年及一期发行人旅游服务板块收入构成情况

单位：亿元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率	收入	毛利率
旅游服务板块	0.15	53.09	0.66	55.16	0.77	53.75	0.75	52.1
其中：旅游（景区）	0.09	58.90	0.36	58.61	0.37	53.41	0.37	41.47
酒店	0.06	44.36	0.30	51.02	0.40	54.07	0.38	62.07

（1）旅游景区运营

发行人旅游景区运营业务主要由子公司骆马湖文旅本部及下属的宿迁市骆马湖动漫王国管理有限公司（以下简称“动漫王国管理公司”）和宿迁骆马湖游船有限公司（以下简称“骆马湖游船公司”）负责，旅游收入主要来自所经营景区的门票、旅游项目收费、景区内商铺租赁和活动赞助费等。

发行人负责的景区主要为皂河乾隆行宫和包括位于骆马湖旅游度假区区域

内的嬉戏谷动漫王国、园博园和罗曼园等；发行人负责的旅游项目主要为骆马湖水上游船旅游项目。

皂河乾隆行宫由骆马湖文旅本部负责运营，位于宿迁市西北 20 公里处的皂河古镇，是国家 AAAA 级旅游景区、世界文化遗产，于 2001 年被列为全国重点文物保护单位，票价为 60 元/人次。

嬉戏谷动漫王国由动漫王国管理公司负责建设及运营，位于宿迁市湖滨新区，是中国最大的市内动漫主题公园，距离宿迁市中心约 15 分钟车程。景区包括 7 大数字互动体验馆，目前门票价格为 120 元/人次。

园博园由骆马湖文旅本部负责建设及运营。园博园是为了承办江苏省第七届（2011 年）园艺博览会而建设的公园，位于湖滨新城骆马湖畔，主要分为主展区、罗曼园、艺术风情街、水生植物园、游艇码头、欢乐岛和沙滩运动区共 7 个功能区，目前票价为 30 元/人次。

骆马湖水上游船业务由骆马湖游船公司投资并负责运营。骆马湖是江苏省四大湖泊之一，位于宿豫区、宿城区西北部。该景区总面积 9.4 平方公里，包括马术俱乐部、国际游艇俱乐部等旅游配套项目。公司主营骆马湖区域的游船观光和豪华游艇观光等项目。其中，骆马湖观光游船每天三班船次，票价为 60 元/人次；豪华游艇票价为 3,800 元/次。

以上景点因其美学价值的自然景观，同时与文化融为一体，被列入风景名胜区。为有效保护与合理利用风景名胜资源，以上景点的管理均符合风景名胜管理条例的规定，以达到最优的管理效果。

近三年及一期，发行人旅游景区运营业务收入分别为 0.37 亿元、0.37 亿元、0.36 亿元和 0.09 亿元；毛利率分别为 41.47%、53.41%、51.16%和 53.09%。近三年及一期，发行人旅游景区运营收入及利润稳步增长，此外，发行人负责的景区多数位于骆马湖旅游度假区区域内，骆马湖旅游度假区游客主要来自宿迁市和苏北地区，缺乏在苏南地区及省外地区的游客中的知名度。未来发行人将进一步通过宣传等措施提高骆马湖旅游度假区认知度，期望带动主营景区的发展，提高旅游收入。

(2) 酒店业务

2016 年 12 月，宿迁市人民政府将宿迁星辰国际酒店有限公司无偿划拨至骆马湖文旅，酒店业务为公司 2016 年新增业务。发行人酒店业务毛利率较高，对发行人毛利润形成了重要的补充。

发行人酒店业务收入来自星辰酒店，该酒店位于骆马湖湖畔，被评为“宿迁市十大标杆酒店”，是一家集公务、商务、休闲、旅游度假型宾馆，入住率达到 80%。酒店距离徐州观音机场 60 公里，距离高速公路宿迁出口 10 公里，交通便捷；拥有客房 333 间，下属的国际会展中心拥有可容 800 人的剧院、500 人的功能会议室，具备三国语言同声翻译功能可容纳 148 人的国际会议厅和 30 多个会议室，能够满足大型会议用餐及喜庆宴会等不同的需求。近三年及一期，发行人酒店业务收入分别为 0.38 亿元、0.40 亿元、0.30 亿元和 0.06 亿元；毛利率分别为 62.07%、54.07%、51.02%和 44.36%。

发行人酒店运营业务符合国家有关法律法规和政策的规定，不存在违法违规行为。

D、物业管理及租赁板块

1) 物业管理及租赁业务基本情况及业务模式

公司租赁业务运营主体为宿迁市知谷科技发展有限公司。发行人子公司宿迁市知谷科技发展有限公司在湖滨新区区域内负责宿迁市保险小镇建设以及运营，保险小镇总建设面积 66 万平方米，目前已有 22 家大型保险企业入驻，其中国内前十强中已经有中国平安、中国大地、中国人保、中国太平、中国太保、中国人寿等 6 家地区总部机构入住保险小镇。发行人子公司宿迁市知谷科技发展有限公司主要负责保险小镇出租以及日常物业管理。2024 年物业管理及租赁业务收入为 8,963.46 万元，占发行人主营业务收入的 5.89%。预计随着保险小镇的招商以及大型保险公司的进驻发行人物业管理及租赁业务收入将逐步增加。

近三年及一期发行人物业服务及租赁业务收入分别为 9,301.47 万元、8,963.46 万元、9,820.19 万元和 2,410.86 万元。主要由子公司宿迁市知谷科技发展有限公司承担此项工作，对宿迁市软件园保险小镇园区招商引资的企业收取租金，所持物业均为自有资产，近三年来，发行人该项业务总体发展趋势较为平稳。

2) 会计处理方式及依据

发行人收到房屋租金或者物业费后，确认销售收入，即借记“货币资金”，贷记“营业收入”，并相应确认成本，由此形成利润。现金流方面，根据收到房屋租金或者物业费，记“销售商品、提供劳务收到的现金”。按照实际收到的货币资金与主营业务收入差额部分计入“应收账款”。公司实际收到现金时，冲减公司应收账款，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，现金流方面，计入“收到与经营活动相关的现金”。同时，根据投资性房地产每年折旧金额，计入投资性房地产折旧与摊销，并结转至相应成本。

发行人近三年及一期物业管理及租赁业务收入、成本及毛利润均有所上升。

本业务板块符合国家有关法律法规和政策的规定，不存在违法违规行为。

九、发行人主要在建和拟建项目情况

1、在建工程

截至 2026 年 3 月末，发行人在建工程已投资金额 4.40 亿元，主要在建项目情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目是否合规	是否签署协议	投资总额	已投资金额
1	山洼人家	是	是	25,381.08	7,861.42
2	蟹稻养殖生态农业	是	是	32,540.90	7,480.68
3	宿迁市湖滨新区优质葡萄产业园	是	是	31,281.86	5,692.96
4	宿迁市湖滨新区骆马湖东南片及三角区域生态修复工程	是	是	25,021.37	3,197.27
5	宿迁市霸王蟹生态养殖项目	是	是	10852.32	3,179.18
6	骆马湖渔业风情村一期	是	是	15327.21	3035.7
7	其他	是	是	251,236.26	13,545.81
	合计			391,641.00	43,993.02

主要在建项目基本情况如下：

(1) 山洼人家

宿迁山洼人家项目建设地址位于宿迁市湖滨新区三台山森林公园入口西侧。项目项目总规划用地 786666.67 平方米，其中民宿用地面积 320000 平方米，民宿建筑面积 80000 平方米；青年广场面积 10000 平方米，板栗园种植基地面积 180000 平方米。项目分为十大分区，包括主入口区，商业区、景观造型观赏园，

户外活动区，核心景观区，罗汉松及核桃园，核桃采摘区，药用植物园，栓皮栎园，森林冒险区。项目总投资额 2.53 亿元，已到位资金 0.79 亿元，项目建设计划 2021 年至 2026 年，目前尚在建设。

(2) 宿迁市湖滨新区优质葡萄产业园

“宿迁市湖滨新区优质葡萄产业园”项目建设地址位于宿迁市湖滨新区晓店镇。项目总用地面积为 4,520 亩，其中葡萄园 4,500 亩，其他配套设施用地 20 亩。项目新栽种 4,500 亩葡萄（其中：巨峰葡萄 1,200 亩、夏黑葡萄 1,000 亩、沪太八号 1,000 亩、藤稔 800 亩、其他品种 500 亩）、配套建设灌渠工程 10,200m、小桥梁 20 座、田间道路 25,450m²、农用电网 4,205m、灌溉涵管 5,450m、机井 50 口、监控设备 150 套。该项目建成后主要通过葡萄销售产生收益。项目总投资额 3.13 亿元，已到位资金 0.57 亿元，项目建设计划 2022 年至 2027 年，目前尚在建设。

(3) 蟹稻养殖生态农业项目

“蟹稻养殖生态农业”项目建设地址位于宿迁市湖滨新区皂河镇。项目拟在皂河镇闫南村、闫集村、要武村三个自然村建成高效节水灌溉蟹稻田 30,000 亩，并对农田进行整理及建设相关基础配套设施。该项目建成后主要通过对蟹稻田的经营（销售螃蟹、蟹稻米为主）产生收益。项目总投资额 3.25 亿元，已到位资金 0.75 亿元，项目建设计划 2021 年至 2027 年，目前尚在建设。

2、拟建项目

截止 2026 年 3 月末，发行人无拟建项目。

十、发行人的发展战略和发展目标

公司结合自身情况，制定了相应适合公司实际发展的战略，并且在保证完成政府任务及相应的建设项目的前提下，不断增强自身能力，以适应新的经济形势。公司主要发展战略如下：

(一) 积极配合政府整体规划

发行人结合城市发展的总体规划，积极参与城市道路、供水、污水管网、等基础设施建设项目。发行人还将通过参与合作建设，建成一批现代化高品位商业

综合体，不断壮大自身实力，展现国有资产的优势，努力营造政府主导、企业主体、市场化运作的经营模式。

（二）整合资源，积极推进融资工作，拓展融资渠道

公司将继续扩大和深化与银行等金融机构合作，有效利用银行贷款、债券、票据、信托等融资渠道，做好融资项目的介绍和汇报等工作，获得投资者对拟建工程的认可。同时，根据工程进度合理安排信贷资金发放，减少资金闲置，降低资金成本，努力提高自身盈利能力，降低财务风险。

（三）增强自身盈利能力

随着公司投资的商业综合体逐步建成，公司的自营能力将大幅提高，加上公司原有的旅游开发、酒店管理等，公司将转型为具备自主经营、有较强盈利能力的综合性集团公司。

（四）建立适应企业发展的人才队伍

发行人将按照强企的目标，围绕以人为本，打造一支知识上全面、业务上精通，懂市场、善经营、精管理的经营管理队伍。发行人将完善人才培养和引进机制，注重发现和培养内部人才，大力引进高层次人才，建立健全行之有效的选才用才机制，做到选得出人才，用得好人才，留得住人才，充分发挥各类人才在推动公司转型创新发展中的积极作用。

十一、发行人主营业务竞争优势

（一）发行人所在行业状况

发行人投资经营的领域包括城建工程行业、水务行业、酒店行业、旅游行业等。

1、城建工程行业

城市基础设施是国民经济持续发展的重要物质基础，是城市的载体和居民生活水平的物质保障。加大城市基础设施建设，对促进地区经济快速健康发展，提升城市综合服务功能，改善投资环境，加强区域交流与协作具有重要意义。因此，城市基础设施的建设发展一直以来都受到中央和地方各级政府的高度重视，并得到国家产业政策的重点扶持。

改革开放以来，随着基础设施建设的大力推进，我国城市化水平快速提高。2025 年末，我国总人口达到 14.05 亿元，城镇人口达到 9.54 亿元，城镇化水平 67.89%。城市化建设已成为推动我国经济增长、社会进步的重要手段。

随着城市化进程快速推进和消费结构不断升级，我国城市人口的急速膨胀和城市规模的迅速扩大与城市基础设施供给不足的矛盾逐渐显现。从总体上看，我国基础设施建设规模和服务水平仍落后于城市化要求，交通拥挤、居民居住条件差、环境和污水处理设施不足等问题在很大程度上影响着我国城市化进程的客观需要。城市基础设施建设滞后已成为制约我国城市发展的紧迫问题。

为提升我国城市基础设施建设水平，未来几年内我国仍将保持基础设施建设的投资力度。“十四五”期间，宿迁市深入实施城镇化战略，有序推进城乡建设，加速城镇化进程，完善统筹城乡社会保障制度，均衡配置城乡公共服务资源，持续推进土地制度改革，全市城镇化工作有序有效进展。

2、保障房行业

1、我国保障性住房行业的基本概况

保障性安居工程是一项重大的民生工程，也是完善住房政策和供应体系的必然要求。大规模实施保障性安居工程，是政府工作的一项重要任务，关系到经济社会发展全局。保障性安居工程是保障和改善民生的标志性工程。大规模实施保障性安居工程，是推动科学发展、加快转变经济发展方式的具体实践，具有重大的现实意义和深远的历史影响。

2025 年作为“十四五”规划收官之年，全国保障性住房建设取得了阶段性成果。据住建部数据，“十四五”期间全国累计建设筹集各类保障性住房和安置住房超 1,100 万套（间），惠及 3,000 多万群众。其中，保障性租赁住房建设持续提速，北京、上海、南京、杭州、成都、重庆等多个重点城市已超额完成“十四五”规划目标，2025 年全国新增供应规模同比大幅增长，为新市民、青年人提供了稳定的安居保障。

十四五期间，预计全国新增保障性住房 780 万套（间），小幅高于 40 个重点城市规划的 650 万套（间）。据住建部最新介绍，十四五期间，40 个重点城

市初步计划新增 650 万套（间）。从地区分布来看，根据目前已经公布的十四五期间保障房发展城市规划，可将全国 40 个重点城市分三类（北京、上海、广州、深圳 4 个一线城市；苏州、福州、南京、青岛等 18 个二线城市；扬州、东莞、温州、岳阳等 18 个三四线城市）。预计上述四十城市合计可供应 650 万套左右，保守估计全国保障房供应总量为 40 城的 1.2 倍，即十四五期间全国预计新增保障房 780 万套（间），预计可帮助 1300 万新市民、青年人等缓解住房困难。下一步，将加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给。整体来看，随着我国城市化进程的进一步展开，对房地产行业的需求未来仍将得到快速增长，其中保障性住房建设更将成为房地产行业发展的排头兵，整个房地产开发和保障性住房行业迎来了崭新的发展时期。

2、宿迁市保障性住房行业的发展现状和前景

江苏省人民政府办公厅发布了《关于印发江苏省“十四五”城镇住房发展规划的通知》，提出未来将增加租赁住房有效供应。支持人口净流入、住房租赁需求大的城市建立和完善租赁住房供应体系，通过新建、改建、购买、租赁等方式多渠道筹集房源，满足不断增长的住房租赁需求，促进职住平衡。“十四五”时期，全省计划改造棚户区 60 万套（户），完成投资 3000 亿元，帮助 180 余万居民实现“出棚进楼”。同时，加大对棚户区改造资金投入，积极争取中央补助资金，充分发展省级保障性住房专项引导资金的作用，坚决防止以棚户区改造的名义搞房地产开发。

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。

宿迁市自 2008 年起，持续推进经济适用住房、廉租住房、公共租赁住房等保障性住房建设，不断完善以公租房、保障性租赁住房、棚改安置房和住房补贴为核心的多层次住房保障体系，显著改善了全市住房困难家庭的居住条件。

2022 年，宿迁市出台《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，面向新市民、青年人等群体，取消户籍与收入门槛，租金优惠 15% 以上，进一步扩大住房保障覆盖面。2025 年，全市将 7 个保障房项目纳入中心城市重点工程，计划建设 6,000 余套房源，总投资近 50 亿元；市区计划筹集保障性租赁住房 2,962 套，同步推进人才公寓建设，计划到 2025 年底新增人才公寓 4,200 套。

在棚户区与城中村改造方面，宿迁市 2025 年启动实施 15 个城中村改造项目，完成签约 5,694 户，超额完成年度目标；通过推行房票安置、盘活近 3,000 套闲置安置房转化为人才公寓等创新举措，既保障了群众“住有所居、安居宜居”，又助力了城市引才聚智与房地产市场平稳发展。

宿迁表示省政府办公厅印发了《江苏省“十四五”城镇住房发展规划》，为今后五年全省住房发展指明了行动方向。

“十四五”时期的棚户区改造工作，优先安排城市危旧房，重点改造老城区“脏乱差”集中区，因地制宜调整棚改货币化安置政策，在五年期间基本完成城镇棚户区改造，到 2025 年城镇棚户区（危旧房）改造覆盖率达到 98%。“十三五”期间，全市棚户区改造新开工近 10 万套，有效实现了棚户区居民“出棚进楼”的美好愿望。“十四五”期间，宿迁市不断加大堆棚户区改造的资金投入，积极争取上级各类补助资金，争取棚改债券发行，并依法依规拓宽融资渠道，加快棚户区项目的改造和实施，让人民群众享受更舒适的居住条件，实现城市健康、安全、宜居发展，为“强富美高”新江苏建设提供坚实基础。

3、水务行业

改革开放以来，随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显，已经形成政府监管力度不断加大、政策法规不断完善，水务市场投资和运营主体多元化、水工程技术水平提升，供水管网分布日益科学合理、供水能力大幅增强，水务行业市场化、产业化程度加深，水务投资和经营企业发展壮大的良好局面。

我国的淡水资源总量为 2.80 万亿立方米，其中地表水 2.70 万亿立方米，地下水 0.83 万亿立方米，水资源总量占全球的 6.00%，居世界第六位。但我国水资源的人均占有量较低，仅为 2,100 立方米，约为世界人均的 1/3，在联合国可持续发展委员会统计的 164 个国家和地区中，排在第 118 位，并且还被列为了世界

13 个人均水资源最贫乏的国家之一。再加上水资源地区分布和年内年际分配的不均衡，我国的水资源缺乏情况较为普遍。与此相反，中国是世界上用水量最多的国家，用水量的不断增长导致供求危机。近年来，全国水污染仍呈发展趋势，工业发达地区水域污染尤为严重。日趋严重的水污染不仅降低了水体的使用功能，也进一步加剧了水资源短缺的矛盾，形成了很多实质性缺水城市。根据环境部门对全国河流、湖泊、水库的水质状况的监测，由于近年来工业废水和城镇生活污水的排放等原因，我国主要水系的水体都遭到了不同程度的污染，使得缺水情况进一步加剧。

2025 年我国完成水利建设投资 12,848.00 亿元，同比减少 5.0%，已实现连续四年突破万亿元。水利建设资金主要投向四大领域（官方未公布 2025 年分领域精确数据，以下为结构口径）：流域防洪工程体系建设、国家水网重大工程建设、河湖生态环境复苏、水文基础设施与智慧水利等其他项目。

2025 年新开工水利项目 4.76 万个，较 2023 年基本持平；全年开工 27 项重大水利工程，总投资约 2,038.00 亿元。

根据水利改革发展“十四五”规划收官部署及 2025 年全国水利工作会议精神，“十四五”时期水利改革发展主要目标已全面达成：到 2025 年，全国用水总量控制在 6,700 亿立方米以内；万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量较 2020 年分别下降 20%、25%（超额完成原 16% 目标）；农村规模化供水人口覆盖比例达 71%；河湖生态环境明显改善，重点河湖生态流量保障目标满足程度达 90% 以上，全国水土保持率提高到 73% 以上，地下水超采状况得到有效遏制。

2025 年，水利部聚焦高质量收官，重点推进以下工作：加快完善流域防洪、雨水情监测预报、水旱灾害防御三大体系；锚定“系统完备、安全可靠，集约高效、绿色智能，循环通畅、调控有序”目标，以联网、补网、强链为重点，提速国家水网建设（覆盖国土面积达 80.3%）；深化“千万工程”经验，强化水利保障，支撑粮食安全与和美乡村建设；坚持生态优先，完成 88 条（个）母亲河（湖）复苏任务，推进重点区域水土流失治理；大力发展数字孪生水利，提升水资源节约集约利用水平。

工程建设方面，2025 年加快推进黄河古贤、南水北调引江补汉、淮河入海水道二期等重大工程，确保年度投资完成率 90%以上；压茬推进防洪枢纽、重大引调水、新建大型灌区等项目，依法依规推动新工程开工，高质量完成“十四五”水利建设收官任务。

宿迁市境内河道纵横交错，河网密布。境内流域性河道 9 条，本市境内累计长 379.55km，堤防长 966.292km；区域性河道 14 条，境内累计长 643.4km；骨干排涝河道 39 条，累计长 738.54km。上述河道兼具防洪、通航、调水、灌溉等综合功能，为全市经济社会发展提供了重要支撑。

2025 年，全市水利工作聚焦高质量发展，重点实施 48 项水网先导区工程，年度计划投资 43.76 亿元，截至 6 月底已开工 43 项、完成投资 19.57 亿元。全力推进骆马湖—新沂河提标、淮河干流浮山以下段（溧河洼）治理、淮西洼地治理等流域性重大工程，总投资约 130 亿元，正加快前期审批；实施西民便河城区段治理（总投资 3.63 亿元）、柴米河、黄河故道中泓等中小河流治理，年内获批实施 5 项、投资 5.6 亿元。洪泽湖周边滞洪区近期建设工程完成主体施工，年度投资 5.69 亿元。

宿迁市全面提速现代水网建设。围绕国家市级水网先导区定位，构建“1235”水网体系（1 个核心、2 大体系、3 级网络、5 类工程），统筹推进水网“纲、目、结”建设。重点推进洪泽湖周边滞洪区、中小河流治理、大中型灌区改造（投资 11.33 亿元、改善灌溉面积 110 万亩）、中心城区运东/运西水网示范片区等工程。2025 年全市水网工程累计完成投资超 130 亿元，治理河道 130km、生态河道 2,381km，建成幸福河湖 442 条。

农村水利保障持续增强。2025 年投入 4500 余万元实施农村供水保障及管网改造工程，更新老旧管网 160km，城乡供水能力达 187.6 万吨/天。深化农业水价综合改革，改革面积 603.61 万亩，实现“应改尽改”。

根据《宿迁市水利工程建设“十四五”质量提升行动实施方案》， “十四五”期间全市水利建设质量目标保持全省第一方阵，力争大禹奖零突破，推广“四新”技术，减少质量通病，提升监督效能；至 2025 年末，省重点项目单位工程优良

率稳定达到 80%以上。

4、旅游行业

2025 年是旅游行业全面复苏并实现高质量增长的一年。据文化和旅游部及国家统计局统计，2025 年国内出游人次 65.22 亿，同比增长 16.2%，规模创历史新高；国内旅游收入（出游总花费）6.30 万亿元，同比增长 9.5%。入境旅游强势恢复，2025 年入境游客 1.545 亿人次，同比增长 17.1%；国际旅游收入 1,311 亿美元，同比增长 39.2%。从供给侧看，景区、度假区、酒店、民宿、旅行社及在线旅行平台等业态经营指标全面回归常态，部分领域实现结构性增长。

进入 2026 年，旅游经济延续回暖态势，消费预期理性向好、投资信心稳步增强、创新动能持续集聚，行业整体迈入高质量发展新阶段。截至 2026 年 3 月末，国内旅游开局平稳，国内出游人次 19.01 亿，同比增长 6.0%；国内旅游收入 1.86 万亿元，同比增长 2.9%。入出境旅游保持较快增长，一季度全国出入境人员 1.85 亿人次，同比增长 13.5%；其中入境外国人 2,133.3 万人次，同比增长 22.3%，国际旅游收入延续两位数增长态势。

2023 年 7 月 24 日，宿迁骆马湖国家级旅游度假区正式揭牌，成为全省第 7 家、苏北首家国家级旅游度假区。至 2025 年，度假区影响力持续攀升，清明假期深度游游客量位居全国 85 家国家级旅游度假区第 5 位，较上年提升 1 位。

度假区规划面积 39.6 平方公里，滨沿骆马湖 13 公里东岸线，坐拥 12.7 平方公里的三台山国家森林公园。区内集聚 4A 级景区 2 个、3A 级景区 2 个、全国重点文保单位 1 个、国家级水利风景区 1 个，周边分布大运河世界文化遗产点 2 处，生态与人文底蕴深厚。

围绕运动体验与康养旅居，度假区已建成骆马湖高尔夫球场、奔腾马术俱乐部、水上运动基地、葡萄酒庄园、丛林卡丁车、森林探险等多元业态；同时配套沐晨太空舱度假营地、房车露营地、碧湖银滩等休闲空间，文旅消费新场景持续丰富。

品牌节庆赛事影响力不断扩大，2025 年成功举办中国生态四项公开赛、三台山梨兰会、骆马湖国际沙雕节、沙滩音乐节、微型马拉松精英赛等活动，其中

梨兰会单日接待游客突破 6 万人次，沙雕节、无人机烟花秀等登上央视《新闻联播》。融合湿地文化、渔家文化、运河文化等元素，度假区正加快打造国际水准、国内知名的生态休闲度假目的地。

宿迁市持续推进骆马湖、洪泽湖、三台山等生态康养基地建设，大力发展健康养老、疗养康复、美容保健等现代服务业；深化时尚体育旅游发展，推动竞技赛事、健康休闲与旅游深度融合。加快生态旅游提质升级，开发特色水疗、中医药养生、食疗等康养产品；完善城市休闲公园、休闲街区与环城游憩带，丰富文化休闲游、民俗体验游、摄影采风游等产品，构建以自然山水观光、生态休闲度假为核心的高品质生态旅游产品集群。

5、物业管理及租赁行业状况

近年来，在城镇化持续推进、居民消费升级、鼓励性政策的推动下，叠加科技赋能与资本红利，物业管理行业迈入快速发展期。我国物业管理相关企业近年来数量快速增加。2025 年物业管理行业管理规模持续扩张，整体突破 327.36 亿平方米，同比增长 4.06%，2021-2025 年复合增长率达到 4.82%，行业整体管理规模实现稳步增长。但上游房地产市场继续承压、并购回归理性，增量市场空间有限，存量市场竞争愈发激烈，行业整体管理规模增速近年来略有放缓。

商业物业是指包括商业购物、餐饮住宿、娱乐休闲、银行健身等各种功能的经营场所，其具有商务性、经营性、公众性和服务性的特点。商业物业管理是对各类型商业楼宇及附属设施设备管理的总称，它是物业管理行业的主要发展方向。商业物业管理作为维护商业楼宇功能正常运作的基础，一方面担负着为消费者营造良好工作、购物、娱乐空间的重要责任，另一方面，在增加优质服务供给、提升消费者满意度的同时，还能延长消费时间，促进消费者消费。

由于商业物业具有业态多样、人流量大、功能齐全、设备高档等特征，面对现代商业百业繁杂、商业门店与娱乐休闲场所林立的现代化趋势，商业物业管理呈现出管理规模大、经营环境好、服务行业广的具体特征：一是商业物业建筑规模较大，加大了物业管理的难度；二是商业物业管理需要创建更加方便舒适的环境以迎合消费者的购物休闲需求；三是商业、餐饮、娱乐等行业，服务标准不尽相同，服务内容更加丰富与复杂。

近年来,我国商业物业面积持续增长,商业物业对物业管理的需求快速扩大,行业市场规模稳步增长。根据中指研究院数据,2025 年末,中国物业管理行业营收规模达到 1.83 万亿元,总管理面积达到 327.36 亿平方米。

公共建筑一般都是由公共财政或公益机构出资进行建设修建和运营维护,目前国家对于经济建设和国家财政资金使用的程序性和法规性限制比较严格,因此公共建筑的物业管理从运作方式的选择、项目的实施、经费的使用、人员的配备等事项,往往需要经过招投标等大量繁多的流程审批和批复手续,且在我国,公共建筑的上级主管部门或其他相关政府职能部门财政、人事、公安、消防、纪委、审计、卫生、文化、安监、工商、旅游、行政执法、街道等管理要求都各不相同,甚至有部分存在互相矛盾或不合理的规定,各方关系错综复杂,又必须力求面面俱到,因此在公共建筑物业管理实施过程中,受体制条件限制更多。

随着基础建设投资的加快,公共类物业管理的需求快速上升,我国物业管理行业正处在市场成长期,挖掘空间较大。随着下游需求量的不断扩大,未来几年国内物业管理行业的市场规模将趋于上升,行业市场整体发展趋势较好。

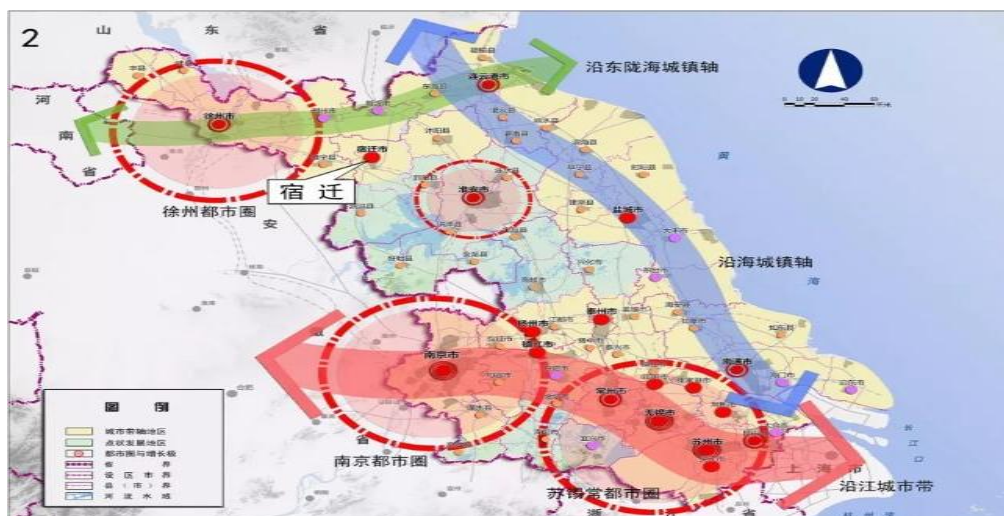
(二) 发行人所在行业地位及竞争优势

1、发行人的地位

宿迁市为江苏省下辖地级市,位于江苏省北部,是沿海地区向中西部辐射的重要门户城市,也是淮海经济圈、沿海经济带、沿江经济带的交叉辐射区,位于新兴的淮海经济区的中心区域,东临中国八大港口之一连云港,西临全国交通枢纽徐州市,交通条件相对便利。航空方面,从宿迁市区乘车至徐州观音国际机场、连云港白塔埠机场、淮安涟水机场均只需 1 小时车程。铁路方面,新长铁路穿境而过,宿淮铁路建成通车,徐宿淮盐高铁正在建设,目前已全面建成通车。公路上,京沪、宁宿徐高速公路纵贯南北,徐宿淮盐高速、宿新高速横穿东西。水运方面,京杭大运河是我国东部地区贯通南北的“黄金水道”,在宿迁境内长 112 公里,居沿河 18 个城市之首。截至 2024 年末,宿迁市下辖 2 区(宿城区、宿豫区)、3 县(沭阳县、泗阳县、泗洪县),并设有一个国家级经济技术开发区(宿迁经济技术开发区)、一个省级经济开发区(苏宿工业园区)、两个城市新区(宿迁市湖滨新区和宿迁市洋河新区);总面积 8,555 平方公里,常住人口约 498.00 万

人。

图 5-10-1：宿迁市区位图



较江苏省其他地级市，宿迁市经济总量较小，但近年来宿迁市经济增速高于同期全省平均水平，地区经济实力不断增强。2023-2025 年，宿迁市分别实现地区生产总值 4,398.07 亿元、4,801.85 亿元和 5,026.60 亿元，分别累计增长 6.96%、6.90%和 5.60%，2023-2024 年增速高于同期江苏省地区生产总值累计增长的 5.02%和 5.80%，2025 年全省增速为 5.3%。

2025 年，宿迁市 GDP(国内生产总值)总额为 5,026.60 亿元,同比增长 5.60%；2025 年宿迁市区实现土地出让面积约 1,520.00 万平方米，同比增长 5.54%，实现成交金额 205.60 亿元，平均土地出让价格每平方米 1,353 元。公司作为宿迁市重要的国有企业，是宿迁市主要的城市基础设施、旅游开发运营主体，担负着宿迁市诸多重大基础设施建设任务，业务具有行业及区域垄断性。

发行人作为宿迁市重要的国有企业，是宿迁市主要的城市基础设施、旅游开发运营主体，担负着宿迁市诸多重大基础设施建设任务，业务具有行业及区域垄断性。

宿迁市具有发债经验的国有资产运营主体有宿迁市城市建设投资（集团）有限公司、宿迁产业发展集团有限公司、宿迁市交通产业集团有限公司、宿迁水务集团有限公司等：

表 5-10-1：宿迁市发债企业 2025 年经营情况

单位：亿元

发行人名称	总资产	净资产	营业收入	净利润
宿迁市城市建设投资（集团）有限公司	532.15	186.72	18.35	0.92
宿迁产业发展集团有限公司	1,025.63	638.45	211.02	72.13
宿迁市交通产业集团有限公司	328.46	176.35	18.92	0.68
宿迁水务集团有限公司	142.58	101.24	5.93	1.27

上述国有资产运营主体分工明确。宿迁市城市建设投资（集团）有限公司主要负责宿迁市城市基础设施建设、政策保障性住房建设与销售、城市更新及片区综合开发等业务；宿迁产业发展集团有限公司聚焦白酒生产与销售、战略性新兴产业投资、国有资本运营等板块，是宿迁市产业发展的核心平台；宿迁市交通产业集团有限公司主要负责全市交通基础设施工程建设、公路运输、公共交通、港航物流等业务，支撑区域交通网络建设；宿迁水务集团有限公司主要负责水利基础设施建设、城乡供水、污水处理、建材及矿产销售等业务，为全市水安全与水环境治理提供保障。

近年来，公司经营规模和实力持续壮大，在城市建设开发投资领域的竞争力稳步提升，在区域内形成了较强的行业影响力与竞争优势，发展前景广阔。

2、发行人的竞争优势

（1）项目获取优势

2025 年，宿迁市实现地区生产总值（GDP）5,026.60 亿元，按不变价格计算同比增长 5.6%，增速位列全省前列。2025 年宿迁市土地出让总面积约 1,520.00 万平方米，同比增长 5.54%；其中，住宅用地出让 52 宗，面积约 271.30 万平方米，同比增长 5.47%；商服办公用地出让 16 宗，面积约 42.80 万平方米，同比增长 17.10%；工业仓储用地出让 362 宗，面积约 1,205.90 万平方米，同比增长 8.69%。

发行人是宿迁市人民政府出资成立的国有独资公司，定位为以城市基础设施建设、旅游开发运营为主业，2017 年起拓展公用事业板块业务职能。作为宿迁市基础设施投资、建设和运营的重要主体，发行人市场地位稳固，持续盈利能力较强，所经营资产具备长期稳定的投资收益。随着宿迁市经济高质量发展提速，

发行人有望获取更多城市基础设施、政策性住房及片区综合开发等重点项目，发展空间持续拓宽。

(2) 政策支持优势

鉴于发行人在宿迁市城市基础设施建设中的重要作用，股东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，进一步提升公司的综合竞争力。根据宿迁市的“十四五”规划，要加大保障性安居工程建设力度，加快棚户区改造，发展公共租赁住房，增加中低收入居民住房供给。总体上看，公司外部经营环境宽松，发展前景良好。

近三年及一期，发行人分别获得补贴收入 2.86 亿元、2.42 亿元、2.46 亿元和 1.33 亿元。

(3) 项目经验优势

发行人在宿迁国际会议中心、下江南大观园、宿迁市皂河游客服务中心、嬉戏谷、三台山片区新型城镇化建设、克先康居示范等市重点委托建设项目中积累了丰富的项目投资、建造和运营管理体系，为发行人未来经营的项目提供了有力的技术、管理支持。

(4) 较强的融资能力

发行人充分利用自身信用优势，在逐步扩大资产规模的同时，不断优化资产结构，积极拓展多元化的融资渠道，充分利用国家政策性银行贷款、商业银行贷款和发行企业债券等方式筹措建设资金。

多年来发行人与多家商业银行保持着长期良好的合作关系，有着优良的信用记录，获得了较高的银行综合授信额度，间接融资渠道畅通。发行人充足的银行授信保证正常的资金需求，提高了发行人财务管理的灵活性。截至 2026 年 3 月末，发行人共获得金融机构授信金额 177.48 亿元，已使用额度为 127.12 亿元，未使用额度为 50.36 亿元。

十二、发行人基础设施建设业务合法合规性情况

(一) 法律法规执行情况

1、发行人举借债务符合国办发[2015]40 号等相关政策文件要求，发行人举

借债务不会增加地方政府负有偿还责任的债务。

2、发行人从事委托代建业务符合国家相关法律法规规定。

3、发行人不存在违反其他法律法规的情形。

（二）政府融资职能剥离情况

1、发行人为自主经营的有限公司，自身不承担政府融资职能，所承担的政府委托代建项目均属自负盈亏，原有属于政府性债务的各项融资已通过地方债的形式置换。

2、发行人不存在一级土地开发业务，无土地储备职能，发行人不从事土地储备工作。

（三）募集资金用途情况

发行人本次发行债务融资工具募集资金用于偿还现有债务，包括项目贷款和流动资金贷款等，未用于市政项目、体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的公益性项目建设。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加地方政府债务，也不存在虚假化解或新增政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

发行人募集资金投向不用于体育中心、艺术馆、博物馆、图书馆等还款来源主要依靠财政性资金的非经营性项目建设；募集资金不用于金融投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款，不用于长期投资。

（四）公司规范运作情况

1、公司治理结构符合《公司法》规定；

2、公司对纳入合并范围子公司具有实际控制力；

3、公司财务制度健全，财务报告符合会计准则的要求；

4、发行人制定了《突发事件应急处理制度》，对突发事件的认定、突发事件的处理程序、应急管理预案、突发事件的对外信息披露和后续处置等作了详尽的规定，确保公司在突发事件发生后组织管理有序、处理措施得当、保障公司正常运营。

（五）公司生产经营情况

发行人的委托代建项目，均已签订相关委托代建协议，项目合法合规，有明确的回款安排。

公司拥有相应业务资质，主营业务合法合规，不存在土地一级开发，未参与过 PPP 项目、政府投资基金、回购其他主体项目的业务，发行人不存在 BT、政府购买服务、替政府项目垫资的情形。

（六）资产真实性及合规情况

发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、市政道路、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，发行人注册资本已足额到位，不存在虚增资产等情况。

（七）发行人融资情况

- 1、发行人不存在社会公众参与融资平台公司项目融资的情况。
- 2、发行人不存在通过 BT、违规集资等方式变相融资的情况。
- 3、发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。
- 4、发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。
- 5、发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（八）审计署审计情况

发行人所在的地区及发行人最近三年未直接受到审计署审计，不存在需整改的问题。发行人未受到国家审计署开展的土地出让金收支、土地征收、储备、供应、整治、耕地保护及土地执法等情况的相关审计，亦未收到相关整改通知。

综上，发行人在合法合规性、生产经营、公司治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发[2010]19 号文、财预[2010]412 号文、财预[2012]463 号文、财综[2016]4 号、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、国发[2014]43 号文、国办发[2015]40 号文、国办发[2015]42 号文、财预〔2017〕50 号、财预〔2017〕87 号、财预〔2017〕62 号、财金[2018]23 号、国办发[2018]101 号及“六真”原则要求，本次发行符合国家法律法规的要求及相关产业政策。

第六章 企业主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅本公司完整的财务报表、注释以及本募集说明书其他部分对于本公司财务数据和指标的解释。

本募集说明书中财务数据来源于发行人 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告及 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表。

本募集说明书中，部分合计数与各加数之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

一、发行人的财务数据

（一）财务报告编制及审计情况

1、财务报告编制规则

本公司财务报表以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 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其应用指南进行编制。

2、近三年财务报告审计情况

本部分财务数据来源于发行人已经披露的 2023 年经审计的合并财务报表、2024 年度经审计的合并财务报表和 2025 年度经审计的合并财务报表。天衡会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2023 年度、2024 年度和 2025 年度的财务报表进行了审计，均出具了标准无保留意见的《审计报告》（天衡审字（2024）01487 号、天衡审字（2025）00851 号和天衡审字（2026）01064 号）。

3、截至 2025 年末，公司纳入合并财务报表和合并范围的子公司较 2024 年新增合并主体 3 家，减少合并主体 4 家。具体情况如下：

2025 年度，新增划入合并主体 3 家，宿迁市新城城市更新有限公司、宿迁市新源产业发展有限公司、宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司；减少合并主体 4 家，其中：转让 2 家公司，分别为宿迁市润泰嘉城市发展有限公司、宿迁渔丰现代渔业发展有限公司；注销 2 家公司，分别为宿迁市新源市政工程有限公司、宿迁市骆马湖水务有限公司。

表 6-1-1-1：截至 2026 年 3 月末发行人纳入合并范围一级子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册资本 (万元)	直接持 股比例	间接持 股比例	表决权比 例	权益投资 金额
1	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	165,000.00	78.79%	/	78.79%	/
2	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	100,000.00	100.00%	/	100.00%	/
3	宿迁市星华城市建设发展有限公司	10,000.00	100.00%	/	100.00%	/
4	宿迁湖滨新城发展有限公司	50,000.00	100.00%	/	100.00%	/
5	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	20,000.00	95.50%	/	95.50%	/
6	宿迁市知谷科技发展有限公司	15,000.00	100.00%	/	100.00%	/
7	江苏上相湾城市建设有限公司	10,000.00	90.00%	/	90.00%	/
8	江苏骆马湖水产科技集团有限公司	1,000.00	100.00%	/	100.00%	/

4、2023-2025年度合并财务报表范围变动情况

(1) 2023 年末合并范围变化情况

发行人 2023 年末合并范围较 2022 年末增加 5 家孙公司宿迁市润翰城市发展有限公司、江苏骆马湖水产科技有限公司、宿迁市知水建设发展有限公司、宿迁银迪信科技有限公司、宿迁骆马湖水上游乐有限公司，减少 1 家孙公司宿迁渔丰现代渔业发展有限公司。

表 6-1-1-2:2023 年纳入合并报表范围的子公司变动情况

单位：万元

序号	变动时间	单位名称	注册资本	持股比例	取得方式
新增孙公司					
1	2023 年 12 月 29 日	宿迁市润翰城市发展有限公司	10,000	100%	其他
2	2023 年 11 月 06 日	江苏骆马湖水产科技有限公司	1,000.00	100%	购买
3	2023 年 03 月 23 日	宿迁市知水建设发展有限公司	2,000.00	100%	划入
4	2023 年 11 月 03 日	宿迁银迪信科技有限公司	500.00	100%	划入
5	2023 年 08 月 15 日	宿迁骆马湖水上游乐有限公司	30.00	100%	其他
减少孙公司					
1	2023 年 06 月 15 日	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	10,000	100%	划转

(2) 2024 年末合并范围变化情况

发行人 2024 年末合并范围较 2023 年末增加 2 家孙公司，为宿迁市润泰嘉城市发展有限公司和宿迁渔丰现代渔业发展有限公司。减少 5 家孙公司，其中，转让 3 家公司，分别为宿迁市新源市政工程有限公司、宿迁市骆马湖水务有限公司、宿迁新源环卫保洁有限公司；注销 2 家公司，分别为宿迁银迪信科技有限公司、宿迁新城酒店管理有限公司。

表 6-1-1-3:2024 年纳入合并报表范围的子公司变动情况

单位：万元

序号	变动时间	单位名称	注册资本	持股比例	取得方式
新增孙公司 2 家					
1	2024 年 03 月 29 日	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	20,000.00	100%	转入
2	2024 年 03 月 29 日	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	10,000.00	100%	转入
减少孙公司 5 家					
1	2024 年 07 月 26 日	宿迁市新源市政工程有限公司	10,000	100%	划转
2	2024 年 07 月 18 日	宿迁市骆马湖水务有限公司	20,000	100%	划转
3	2024 年 05 月 14 日	宿迁新源环卫保洁有限公司	50.00	100%	划转
4	2024 年 03 月 18 日	宿迁银迪信科技有限公司	500.00	100%	注销
5	2024 年 10 月 09 日	宿迁新城酒店管理有限公司	200.00	100%	注销

(3) 2025 年末合并范围变化情况

发行人 2025 年末合并范围较 2024 年末增加 1 家孙公司，为宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司；无减少公司。

表 6-1-1-4:2025 年纳入合并报表范围的子公司变动情况

单位：万元

序号	变动时间	单位名称	注册资本	持股比例	取得方式
新增孙公司 1 家					
1	2025 年 02 月 24 日	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	5,000.00	100%	设立

(4) 2026 年 3 月末合并范围变化情况

发行人 2026 年 3 月末合并范围较 2025 年末无变化。

发行人报告期内子公司股权处置事项未触发重大资产重组、丧失重要子公司

控制权、超过净资产 10%以上重大亏损或重大损失情形。

(二) 发行人历史财务数据

表 6-1-2-1：发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	341,934.31	68,685.02	200,298.58	165,072.33
应收票据	-	-	180.08	30.00
应收账款	311,136.25	310,713.68	294,903.50	252,572.96
预付款项	61,770.72	61,639.06	65,899.47	89,076.29
其他应收款	699,976.27	690,993.36	774,707.83	706,531.32
存货	1,614,920.72	1,610,679.80	1,550,970.62	1,528,453.92
其他流动资产	2,130.54	2,105.28	1,886.96	1,458.10
流动资产合计	3,031,868.82	2,744,816.20	2,888,847.03	2,743,194.92
非流动资产：				
其他权益工具投资	397,471.12	397,471.12	397,471.12	397,471.12
投资性房地产	172,159.67	172,159.67	171,767.08	172,887.29
固定资产	119,304.83	121,511.40	120,814.85	118,536.45
在建工程	43,993.02	43,428.45	39,148.08	46,913.62
无形资产	4,020.28	4,110.71	3,635.06	3,788.17
商誉	6,914.35	6,914.35	6,914.35	6,914.35
长期待摊费用	2,646.40	2,615.40	2,902.47	2,565.69
递延所得税资产	1,206.89	1,206.89	1,143.76	462.59
其他非流动资产	76,553.40	76,553.40	76,553.40	-
非流动资产合计	824,269.96	825,971.40	820,350.18	749,539.28
资产总计	3,856,138.78	3,570,787.60	3,709,197.22	3,492,734.20
流动负债：				
短期借款	193,105.49	133,486.42	105,656.69	72,744.05
应付票据	76,000.00	25,000.00	25,000.00	43,000.00
应付账款	39,000.01	38,791.84	39,539.40	45,201.48
合同负债	3,411.10	3,559.54	4,533.40	15,610.68
应付职工薪酬	210.85	208.49	232.02	309.62
应交税费	44,891.47	43,948.27	39,887.00	31,828.14
其他应付款	123,579.70	114,514.61	101,336.24	119,618.36
一年内到期的非流动负债	366,330.21	363,199.50	134,849.20	361,943.63
其他流动负债	404,456.32	289,267.48	300,529.26	244,905.17
流动负债合计	1,250,985.15	1,011,976.15	751,563.22	935,161.14
非流动负债：				
长期借款	924,561.93	885,370.91	1,010,218.08	865,709.38

应付债券	99,623.70	99,548.71	400,469.22	300,521.30
长期应付款	71.73	71.73	71.73	71.73
递延所得税负债	12,459.89	12,459.89	12,377.47	12,600.29
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,036,717.25	997,451.24	1,423,136.49	1,178,902.70
负债合计	2,287,702.40	2,009,427.39	2,174,699.71	2,114,063.84
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
资本公积金	1,030,419.23	1,030,419.23	1,030,419.23	904,973.59
其它综合收益	50,100.64	50,100.64	50,100.64	50,100.64
盈余公积金	7,918.72	7,918.72	6,516.90	5,166.92
未分配利润	231,294.53	224,821.73	199,498.94	174,797.28
归属于母公司所有者权益合计	1,429,733.11	1,423,260.32	1,396,535.70	1,245,038.43
少数股东权益	138,703.27	138,099.89	137,961.80	133,631.93
所有者权益合计	1,568,436.38	1,561,360.21	1,534,497.50	1,378,670.36
负债和所有者权益总计	3,856,138.78	3,570,787.60	3,709,197.22	3,492,734.20

表 6-1-2-2：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
营业总收入	32,181.35	135,634.62	152,185.22	177,259.35
营业收入	32,181.35	135,634.62	152,185.22	177,259.35
营业总成本	30,604.74	129,736.40	145,205.13	161,796.19
营业成本	26,153.88	110,230.79	124,544.15	146,079.81
税金及附加	339.70	2,258.16	1,085.32	278.47
销售费用	925.42	3,835.15	2,364.06	3,224.03
管理费用	2,128.11	8,732.51	12,104.25	9,452.05
财务费用	1,057.63	4,679.78	5,107.36	2,761.83
其中：利息费用	1,327.93	5,451.28	4,854.26	6,032.01
减：利息收入	293.17	1,166.62	1,247.84	3,398.34
加：其他收益	6,056.93	24,646.73	24,247.11	28,650.69
投资净收益	-	-	2,151.64	-299.15
公允价值变动净收益	-	392.59	-1,120.21	-1,826.34
信用减值损失	-66.65	317.04	-627.48	-2,692.85
资产处置收益	-	-247.69	-3.35	-
营业利润	7,566.89	31,006.90	31,627.79	39,295.52

加：营业外收入	33.30	405.77	61.57	40.61
减：营业外支出	6.25	317.30	17.03	181.69
利润总额	7,593.93	31,095.37	31,672.33	39,154.44
减：所得税	517.76	4,232.67	2,686.03	6,376.16
净利润	7,076.17	26,862.71	28,986.31	32,778.28
持续经营净利润	7,076.17	26,862.71	28,986.31	32,778.28
减：少数股东损益	603.38	138.09	2,934.67	3,894.29
归属于母公司所有者的净利润	6,472.80	26,724.61	26,051.64	28,883.99
加：其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-	26,862.71	28,986.31	32,778.28
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	138.09	2,934.67	3,894.29
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-	26,724.61	26,051.64	28,883.99

表 6-1-2-3：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	28,611.92	121,083.01	107,361.91	111,650.10
收到的税费返还	-	1.57	1.36	-
收到其他与经营活动有关的现金	245,882.76	1,009,246.63	1,005,344.43	1,055,055.67
经营活动现金流入小计	274,494.67	1,130,331.20	1,112,707.69	1,166,705.77
购买商品、接受劳务支付的现金	36,497.54	167,573.64	129,258.60	181,132.16
支付给职工以及为职工支付的现金	1,251.65	5,150.82	5,178.71	4,804.35
支付的各项税费	528.55	2,308.07	936.16	1,269.29
支付其他与经营活动有关的现金	199,418.67	772,931.52	1,091,951.02	966,530.04
经营活动现金流出小计	237,696.40	947,964.05	1,227,324.49	1,153,735.85
经营活动产生的现金流量净额	36,798.27	182,367.16	-114,616.80	12,969.93
投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.55	576.69	-
收到其他与投资活动有关的现金	94.00	227.69	170,000.00	-
投资活动现金流入小计	94.00	228.24	170,576.69	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,990.50	10,251.47	18,475.90
支付其他与投资活动有关的现金	-	9,400.00	110,000.00	170,000.00
投资活动现金流出小计	1,591.21	24,390.50	120,251.47	188,475.90
投资活动产生的现金流量净额	-1,497.21	-24,162.26	50,325.21	-188,475.90
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	53,654.00	72,000.00
取得借款收到的现金	159,145.00	368,076.00	425,298.00	646,430.00
收到其他与筹资活动有关的现金	10,000.00	13,000.00	55,000.00	95,000.00

发行债券收到的现金	154,100.00	385,600.00	507,700.00	502,500.00
筹资活动现金流入小计	323,245.00	766,676.00	1,041,652.00	1,315,930.00
偿还债务支付的现金	98,927.00	930,829.18	824,503.51	791,553.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	19,796.38	78,878.03	77,201.52	78,043.39
支付其他与筹资活动有关的现金	10,133.43	13,395.12	44,500.94	185,480.22
筹资活动现金流出小计	128,856.81	1,023,102.33	946,205.97	1,055,076.62
筹资活动产生的现金流量净额	194,388.19	-256,426.33	95,446.03	260,853.38
现金及现金等价物净增加额	229,689.25	-98,221.44	31,154.45	85,347.41
期初现金及现金等价物余额	41,946.35	140,167.78	109,013.33	23,665.92
期末现金及现金等价物余额	271,635.59	41,946.35	140,167.78	109,013.33

表 6-1-2-4：发行人近三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	2023 年末
流动资产：				
货币资金	193,359.36	16,512.40	117,831.16	74,122.05
应收票据及应收账款	103,997.39	103,997.39	95,606.01	72,590.31
应收账款	103,997.39	103,997.39	95,606.01	72,590.31
预付款项	-	-	-	23,000.00
其他应收款	845,649.38	983,376.81	965,277.07	947,028.66
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
存货	-	1,063,638.82	1,061,905.72	1,082,299.16
流动资产合计	2,207,862.24	2,167,525.42	2,240,619.97	2,199,040.18
非流动资产：				
其他权益工具投资	393,004.12	393,004.12	393,004.12	393,004.12
长期股权投资	251,100.00	251,100.00	251,100.00	271,100.00
投资性房地产	90,827.63	90,827.63	90,570.94	91,175.43
固定资产	14.18	14.61	13.62	0.09
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	450.00
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	734,945.93	734,946.36	734,688.68	755,279.68
资产总计	2,942,808.17	2,902,471.78	2,975,308.65	2,954,319.87
流动负债：				
短期借款	27,031.63	27,031.63	18,027.22	19,415.14

交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款		148.75	149.75	162.75
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	11,713.17
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	12,995.78	12,440.65	9,861.93	7,183.49
其他应付款	1,103,195.74	1,185,334.11	1,137,645.95	1,225,201.45
一年内到期的非流动负债	228,034.21	224,954.48	15,746.74	166,872.89
其他流动负债	404,104.93	288,898.89	300,125.64	243,523.20
流动负债合计	1,775,511.04	1,738,808.50	1,481,557.23	1,674,072.08
非流动负债：				
长期借款	39,000.00	39,000.00	82,250.00	35,697.00
应付债券	99,623.70	99,548.71	400,469.22	300,521.30
递延所得税负债	9,265.66	9,265.66	9,201.49	9,352.61
非流动负债合计	147,889.35	147,814.37	491,920.71	345,570.91
负债合计	1,923,400.39	1,886,622.87	1,973,477.94	2,019,642.99
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
资本公积金	796,678.22	796,678.22	796,678.22	743,024.22
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	28,686.77	28,686.77	28,686.77	28,686.77
盈余公积金	7,918.72	7,918.72	6,516.90	5,166.92
未分配利润	76,124.07	72,565.19	59,948.82	47,798.97
归属于母公司所有者权益合计	1,019,407.78	1,015,848.91	1,001,830.71	934,676.88
所有者权益合计	1,019,407.78	1,015,848.91	1,001,830.71	934,676.88
负债和所有者权益总计	2,942,808.17	2,902,471.78	2,975,308.65	2,954,319.87

表 6-1-2-5：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
营业收入	19,965.86	81,760.26	72,912.61	52,835.22
营业成本	17,086.26	70,313.83	62,704.84	45,438.29
税金及附加	21.28	325.39	140.27	96.15
销售费用	-	-	-	-
管理费用	65.00	415.93	245.60	116.72

研发费用	-	-	-	-
财务费用	349.17	2,031.61	1,019.20	1,077.72
加：其他收益	1,800.00	7,504.91	7,200.00	6,600.00
公允价值变动净收益	-	256.69	-604.48	-838.60
信用减值损失	-	-	0.18	-0.12
营业利润	4,244.15	16,435.10	15,398.40	11,867.62
利润总额	4,244.15	16,276.49	15,398.40	11,867.62
减：所得税	517.46	2,258.29	1,898.57	2,967.30
净利润	3,726.69	14,018.20	13,499.83	8,900.32
持续经营净利润	3,726.69	14,018.20	13,499.83	8,900.32
归属于母公司所有者的净利润	3,726.69	14,018.20	13,499.83	8,900.32
综合收益总额	3,726.69	14,018.20	13,499.83	8,900.32
归属于母公司普通股股东综合收益总额	3,726.69	14,018.20	13,499.83	8,900.32

表 6-1-2-6：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

报表类型	2026 年 1-3 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	17,912.08	73,712.27	49,387.96	21,833.92
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	239,000.47	991,703.18	1,015,057.21	977,725.27
经营活动现金流入小计	256,912.55	1,065,415.46	1,064,445.16	999,559.19
购买商品、接受劳务支付的现金	17,507.40	72,046.92	87.39	103,119.11
支付给职工以及为职工支付的现金	61.81	177.04	-	-
支付的各项税费	21.28	284.18	72.90	791.63
支付其他与经营活动有关的现金	169,227.99	906,090.96	1,097,090.33	840,334.81
经营活动现金流出小计	186,818.48	978,599.11	1,097,250.61	944,245.55
经营活动产生的现金流量净额	70,094.07	86,816.35	-32,805.45	55,313.64
投资活动产生的现金流量：				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	231.50	585.19	-	-
投资活动现金流出小计	-	19,402.65	-	-
投资活动产生的现金流量净额	231.50	-18,817.47	-	-
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	53,654.00	72,000.00
取得借款收到的现金	-	36,000.00	41,900.00	29,000.00

收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	28,000.00
发行债券收到的现金	154,100.00	385,600.00	507,700.00	502,500.00
筹资活动现金流入小计	154,100.00	421,600.00	603,254.00	631,500.00
偿还债务支付的现金	40,000.00	555,400.00	498,247.00	554,101.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,578.62	30,807.39	33,202.69	33,640.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	28,459.45
筹资活动现金流出小计	47,578.62	586,207.39	531,449.69	616,200.46
筹资活动产生的现金流量净额	106,521.38	-164,607.39	71,804.31	15,299.54
现金及现金等价物净增加额	176,846.95	-96,608.51	38,998.86	70,613.18
期初现金及现金等价物余额	16,512.40	113,120.92	74,122.05	3,508.87
期末现金及现金等价物余额	193,359.36	16,512.40	113,120.92	74,122.05

二、重大会计科目及财务指标分析

（一）资产结构分析

近三年及一期末，发行人财务报表资产的总体构成情况如下表所示：

表 6-2-1-1：发行人近三年及一期末资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	3,031,868.82	78.62	2,744,816.20	76.87	2,888,847.03	77.88	2,743,194.92	78.54
非流动资产	824,269.96	21.38	825,971.40	23.13	820,350.18	22.12	749,539.28	21.46
资产总计	3,856,138.78	100.00	3,570,787.60	100.00	3,709,197.22	100.00	3,492,734.20	100.00

近三年及一期末，公司资产总额分别为 3,492,734.20 万元、3,709,197.22 万元、3,570,787.60 万元和 3,856,138.78 万元。

2024 年末总资产较 2023 年末总资产增加 216,463.02 万元，主要系应收账款、其他应收款、存货增加所致。2025 年末公司总资产较 2024 年末减少 138,409.62 万元，降幅 3.73%。

截至 2026 年 3 月末，公司资产主要由货币资金、其他应收款、存货等流动资产和固定资产等非流动性资产构成。公司货币资金主要系筹资所得；其他应收款主要系委托建设款和日常资金周转过程中形成的往来暂借款；存货主要系未结算的工程和待开发土地；固定资产主要系构建的房屋建筑物和收费管网设施。

在发行人的资产构成中，近三年及一期末，流动资产占总资产的比例分别为

78.54%、77.88%、76.86%和 78.62%，流动资产占比较高，是总资产的主要组成部分，主要系发行人货币资金、应收账款、预付款项、存货和其他应收款金额较大。

1、流动资产结构分析

表 6-2-1-2：发行人近三年及一期末流动资产构成情况表

单位：万元、%

项目/时间	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	341,934.31	11.28	68,685.02	2.50	200,298.58	6.93	165,072.33	6.02
应收票据	-	-	-	-	180.08	0.01	30.00	-
应收账款	311,136.25	10.26	310,713.68	11.32	294,903.50	10.21	252,572.96	9.21
预付款项	61,770.72	2.04	61,639.06	2.25	65,899.47	2.28	89,076.29	3.25
存货	1,614,920.72	53.26	1,610,679.80	58.68	1,550,970.62	53.69	1,528,453.92	55.72
其他应收款	699,976.27	23.09	690,993.36	25.17	774,707.83	26.82	706,531.32	25.76
其他流动资产	2,130.54	0.07	2,105.28	0.08	1,886.96	0.07	1,458.10	0.05
流动资产合计	3,031,868.82	100.00	2,744,816.20	100.00	2,888,847.03	100.00	2,743,194.92	100.00

近三年及一期末，公司流动资产总额分别为 2,743,194.92 万元、2,888,847.03 万元、2,744,816.20 万元和 3,031,868.82 万元，占总资产的比例分别为 78.54%、77.88%、76.86%和 78.62%。2024 年末流动资产较 2023 年末增加 145,652.11 万元，增幅为 5.31%，2025 年度流动资产较 2024 年末减少 144,030.83 万元，降幅 4.99%。截至 2026 年 3 月末流动资产较 2025 年末增加 287,052.62 万元，增幅 10.46%，主要为货币资金、应收账款、其他应收款和存货科目增加所致。公司流动资产主要由货币资金、应收账款、存货和其他应收款等构成。

(1) 货币资金

表 6-2-1-3：发行人近三年及一期末货币资金构成情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
现金	14.23	8.37	8.00	39.53
银行存款	271,805.05	41,777.75	144,999.06	108,973.80
其他货币资金	70,115.03	26,898.90	55,291.52	56,059.00

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
合计	341,934.31	68,685.02	200,298.58	165,072.33

近三年及一期末，公司货币资金总额分别为 165,072.33 万元、200,298.58 万元、68,685.02 万元和 341,934.31 万元，占流动资产的比例分别为 6.02%、6.93%、2.50%和 11.28%。

2024 年末，货币资金较 2023 年末增加 35,226.25 万元，主要系银行存款和现金增加所致。2025 年末，货币资金较 2024 年末减少 131,613.56 万元，降幅为 76.18%，主要系 2025 年度偿还银行贷款等债务较多。截至 2025 年末，发行人因银行定存质押借款的原因，26,738.68 万元货币资金使用权受到限制，受限资金明细具体如表 6-2-1-4 所示：

表 6-2-1-4：发行人“受限资金”明细表

单位：万元

名称	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
承兑汇票保证金	-	-	-	6,000.00
定期存单	70,100.00	26,500.00	55,280.00	50,000.00
短期理财	-	-	-	
其他及保证金	198.72	238.68	4,850.80	35.65
合计	70,298.72	26,738.68	60,130.80	56,035.65

(2) 应收账款

近三年及一期末，公司应收账款净额分别为 252,572.96 万元、294,903.50 万元、310,713.68 万元和 311,136.25 万元，占流动资产的比例分别为 9.21%、10.21%、11.32%和 10.26%，占总资产比重分别为 7.23%、7.95%、8.70%和 8.07%。

从应收账款的账龄来看，公司应收账款较多集中在一年以内和 5 年以上的应收账款。2024 年应收账款较上年末增幅达到 16.76%，主要系公司与宿迁市财政局等政府部门因工程结算款确认收入而增加的款项所致。2025 年末较 2024 年末增加 15,810.18 万元，增幅为 5.36%。

表 6-2-1-5：发行人近一年及一期末应收账款分类情况

单位：万元，%

类别	2026 年 3 月末					2025 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	比例		金额	比例	金额	比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	311,266.02	100.00	129.77	0.04	311,136.25	310,840.46	100.00	126.78	0.04	310,713.68
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收账款	668.80	0.21	129.77	19.40	539.03	643.53	0.21	126.78	19.70	516.74
组合 2：政府部门、政府控股的国有公司的应收账款	310,597.22	99.79	-	-	310,597.22	310,196.94	99.79	-	-	310,196.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	311,266.02	100.00	129.77	0.04	311,136.25	310,840.46	100.00	126.78	0.04	310,713.68

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下表：

表6-2-1-6：发行人近一年及一期末应收账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末			2025 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	401.62	60.05	8.03	395.29	61.43	7.91
1 至 2 年	110.95	16.59	5.55	101.51	15.77	5.08
2 至 3 年	28.88	4.32	2.89	25.77	4.00	2.58
3 至 4 年	14.46	2.16	2.89	9.50	1.48	1.90
4 至 5 年	4.96	0.74	2.48	4.26	0.66	2.13
5 年以上	107.93	16.14	107.93	107.19	16.66	107.19
合计	668.80	100.00	129.77	643.53	100.00	126.78

公司应收账款核算的内容主要为工程款、自来水费等经营业务的产生的应收款项。应收款对象主要是国有公司，应收账款收回风险较小。

截至 2025 年末，发行人应收账款前五名金额合计为 291,958.92 万元，占应收账款总额的比例为 99.00%，内容均系工程款等经营业务产生的款项，主要包括宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室、湖滨新区管委会、宿迁市软件与服务外包产业园管理委员会以及宿迁市湖滨新区管委会党政办公室委托发行人委托建设工程的工程款。发行人不存在替政府融资等行为，不涉及关联交易方，也不涉及关联交易。其明细情况如下：

表6-2-1-7：发行人2025年末应收账款前五位明细情况

单位：万元、%

往来单位名称	与发行人关系	期末余额	项目内容	账龄	占总额比例	坏账准备期末余额
宿迁市湖滨新区财政局	非关联方	169,242.72	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	57.97	-
宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室	非关联方	92,220.78	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	31.59	-

宿迁市湖滨新区管理委员会	非关联方	28,004.84	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年	9.59	-
宿迁市软件与服务外包产业园管理委员会	非关联方	2,157.67	工程款	1 年以内	0.74	-
宿迁市湖滨新区管委会党政办公室	非关联方	332.90	工程款	1 年以内、1-2 年	0.11	-
合计	-	291,958.92	-	-	100.00	-

2025 年末，发行人应收账款合计 310,713.68 万元，内容主要是工程款、自来水费、餐饮住宿等经营业务的业务背景，主要包括宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室委托发行人委托建设工程的工程款；发行人子公司宿迁星辰国际酒店有限公司对宿迁市湖滨新城管委会党政办公室提供会议及相关活动等服务产生的餐饮住宿、场地租赁等应收账款。发行人不存在替政府融资等行为，不涉及关联交易方，也不涉及关联交易。发行人应收账款前五名金额合计为 291,958.92 万元，占应收账款总额的比例为 93.96%，其明细情况如下：

截至 2026 年 3 月末，公司应收账款前五大明细如下：

表6-2-1-8：截至2026年3月末发行人应收账款前五大明细表

单位：万元、%

往来单位名称	与发行人关系	期末余额	项目内容	账龄	占总额比例	坏账准备期末余额
宿迁市湖滨新区财政局	非关联方	182,604.46	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	58.69	—
宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室	非关联方	92,220.78	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	29.64	—
宿迁市湖滨新区管理委员会	非关联方	31,451.62	工程款	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	10.11	—
宿迁市软件与服务外包产业园管理委员会	非关联方	2,153.76	工程款	1 年以内、1-2 年	0.69	—
宿迁市湖滨新区管委会党政办公室	非关联方	251.29	餐饮住宿、场地租赁	1 年以内、1-2 年	0.08	—
合计		308,681.90			99.21	

截至 2026 年 3 月末，公司超过 90%应收账款为应收政府部门及国有公司的款项，来自政府的应收款主要为对宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市骆马湖现代生

态农业示范区征地拆迁安置办公室的应收账款，为委托建设工程款项，金额 311,136.25 万元，账龄在 1-3 年内不等，主要系受当地政府委托开展的委托建设业务产生，存在真实工程业务背景，不存在替政府融资的行为。整体来看公司应收账款规模及回收风险均不大。经征询宿迁市财政局，上述应收款项均具有真实的业务背景，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文等相关文件的规定，不存在替政府融资等行为，不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

公司依据以下方式计提坏账准备：

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项。将单项金额超过（且包含）200 万元的应收款项视为重大应收款项，经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的应收款项。以账龄为信用风险组合确认依据，通过账龄分析法计提应收账款坏账准备，其中应收政府部门、政府控股的国有公司的款项、合并范围内关联方款项不计提坏账准备。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项。单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(3) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款净额分别为 706,531.32 万元、774,707.83 万元 690,993.36 万元和 699,976.27 万元，占流动资产的比例分别为 25.76%、26.82%、25.17%和 23.09%，占总资产比重分别为 20.23%、20.87%、19.35%和 18.15%。公司其他应收款主要为委托建设款和日常资金周转过程中形成的暂借款。2024 年末公司其他应收款余额较 2023 年末增加 68,176.51 万元，增幅 9.65%，总体趋于平稳。2025 年末公司其他应收款余额较 2024 年末减少 83,714.47 万元，降幅 10.81%，总体趋于平稳。2026 年 3 月末较年初增加 8,982.91 万元，增幅 1.30%，较年初变化不大。

表6-2-1-9：发行人近一年及一期末其他应收账款分类情况

单位：万元、%

类别	2026 年 3 月末					2025 年末				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	705,137.14	100.00	5,160.87	0.73	699,976.27	696,154.22	100.00	5,160.87	0.74	690,993.36
组合 1：以账龄为信用风险特征的应收账款	6,614.86	0.94	5,160.87	78.02	1,454.00	6,614.86	0.95	5,160.87	78.02	1,454.00
组合 2：政府部门、政府控股的国有公司的应收账款	698,522.27	99.06	-	-	698,522.27	689,539.36	99.05	-	-	689,539.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	705,137.14	100.00	51,60.87	0.73	699,976.27	696,154.22	100.00	5,160.87	0.74	690,993.36

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款明细如下：

表 6-2-1-10：发行人近一年及一期末其他应收款按账龄分析情况表

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末			2025 年末		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	109.75	2.00	2.20	99.46	2.00	1.99
1 至 2 年	17.28	5.00	0.86	14.80	5.00	0.74
2 至 3 年	49.82	10.00	4.98	48.94	10.00	4.89
3 至 4 年	910.62	20.00	182.12	899.56	20.00	179.91
4 至 5 年	1,178.81	50.00	589.40	1,157.53	50.00	578.77
5 年以上	4,444.96	100.00	4,444.96	4,394.57	100.00	4,394.57
合计	6,711.24		5,224.53	6,614.86	-	5,160.87

表6-2-1-11：发行人2025年末其他应收款前五位明细情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
宿迁骆马湖城市发展有限公司	非关联方	往来款	331,860.19	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	47.67	/
宿迁三台山建设开发有限公司	非关联方	往来款	124,630.18	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	17.90	/
宿迁新晟产业发展有限公司	非关联方	往来款	60,770.75	1 年以内、1-2 年	8.73	/
宿迁市湖滨新区财政局	非关联方	往来款	47,730.71	1 年以内、1-2 年	6.86	/
宿迁滨源产业发展有限公司	非关联方	往来款	29,414.70	1 年以内	4.23	/
合计	-	-	594,406.53	-	85.39	-

截至 2025 年末，其他应收款前五名金额为 594,406.53 万元，占其他应收款总额的比例 86.02%。发行人其他应收款主要系资金临时周转形成的其他应收款，不存在替政府融资等行为，其他应收账款交易对手均不是关联交易方，不涉及关联交易。其中，发行人与宿迁骆马湖城市发展有限公司、宿迁三台山建设开发有

限公司、宿迁市湖滨新区财政局、宿迁市湖滨新城城市开发有限公司、宿迁新晟产业发展有限公司的其他应收款主要为日常经营周转临时往来款。与政府相关的往来款项，具有真实的业务背景，不存在替政府融资的行为。

截至 2026 年 3 月末，公司其他应收款前五大明细如下：

表6-2-1-13：发行人2026年3月末其他应收款前五位明细情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
宿迁骆马湖城市发展有限公司	非关联方	往来款	336,373.49	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	47.70	/
宿迁三台山建设开发有限公司	非关联方	往来款	126,138.20	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	17.89	/
宿迁新晟产业发展有限公司	非关联方	往来款	60,770.75	1 年以内、1-2 年	8.62	/
宿迁市湖滨新区财政局	非关联方	往来款	48,747.38	1 年以内、1-2 年	6.91	/
宿迁滨源产业发展有限公司	非关联方	往来款	29,414.70	1 年以内	4.17	/
合计	-	-	601,444.52	-	85.29	-

截至 2026 年 3 月末，发行人其他应收款合计 699,976.27 万元，主要包括委托建设款和资金临时周转形成的其他应收款，不存在替政府融资等行为，其他应收账款中交易对手均不是关联交易方，不涉及关联交易。2026 年 3 月末，公司其他应收款中应收政府款项金额合计 698,522.27 万元，占其他应收款总额的比例为 99.79%。

经征询宿迁市财政局，发行人与政府及区域内国企的往来款项具有真实的业务背景，不存在违规拆借行为，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文等相关文件的规定，不存在替政府融资等行为，不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

公司依据以下方式计提坏账准备：

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款。将单项金额超过（且包含）200 万元的其他应收款视为重大款项，经单独进行减值测试有客观证据表明发生减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独进行减值测试未发生减值的，将其划入具有类似信用风险特征的若干组合计提坏账准备。

2) 按组合计提坏账准备的其他应收款。以账龄为信用风险组合确认依据，通过账龄分析法计提其他应收款坏账准备，其中应收政府部门、政府控股的国有公司的款项、合并范围内关联方款项不计提坏账准备。

3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款。单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的其他应收款，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（4）预付账款

近三年及一期末，发行人预付账款分别为 89,076.29 万元、65,899.47 万元、61,639.06 万元和 61,770.72 万元，占流动资产的比例分别为 3.25%、2.28%、2.25% 和 2.04%，发行人的预付账款主要系在建项目对上游的预付款。2025 年末较 2024 年末降低 4,260.40 万元，降幅为 6.47%。

经征询宿迁市财政局意见，发行人预付账款中的政府性预付款是基于发行人实际业务所形成，存在真实经营业务背景，不会新增地方政府债务和隐性债务。发行人相关应收款项的核算合法合规，不存在替政府融资行为。

表6-2-1-14：发行人近一年及一期末账龄表

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,492.15	4.03	2,568.31	4.17
1-2 年	107.51	0.17	93.00	0.15
2-3 年	29,748.25	48.16	29,707.85	48.20
3-4 年	7,734.76	12.52	7,642.52	12.40

4-5 年	20,111.32	32.56	20,103.22	32.61
5 年以上	1,576.74	2.55	1,524.16	2.47
合计	61,770.72	100.00	61,639.06	100.00

表6-2-1-15：发行人2025年末预付账款前五位明细情况

单位：万元、%

序号	往来单位名称	期末余额	占预付账款 总额比例	是否为关联 方	款项性质
1	中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	60,816.98	98.67	非关联方	知谷小镇建 设工程款
2	江苏绿信置业有限公司	132.69	0.22	非关联方	预付保证金
3	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	65.73	0.11	非关联方	预付土方款
4	国家电网宿迁市供电公司	40.45	0.07	非关联方	预付土方款
5	宿迁市名扬建设工程有限公司	33.00	0.05	非关联方	预付往来款
	合计	61,088.85	99.12		

表6-2-1-16：发行人2026年3月末预付账款前五位明细情况

单位：万元、%

序号	往来单位名称	期末余额	占预付账款 总额比例	是否为关联 方	款项性质
1	中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	60,816.98	98.46	非关联方	知谷小镇建 设工程款
2	江苏绿信置业有限公司	134.41	0.22	非关联方	预付保证金
3	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	65.73	0.11	非关联方	预付土方款
4	国家电网宿迁市供电公司	40.45	0.07	非关联方	预付土方款
5	宿迁市名扬建设工程有限公司	33.00	0.05	非关联方	预付往来款
	合计	61,090.58	98.91		

(5) 存货

近三年及一期末，公司存货总额分别为 1,528,453.92 万元、1,550,970.62 万元、1,610,679.80 万元和 1,614,920.72 万元，占流动资产的比例分别为 55.72%、53.69%、58.68%和 53.26%。公司存货主要为未结算的工程和待开发土地。2024 年存货科目余额较 2023 年增加 22,516.70 万元，增幅 1.47%。2025 年末较 2024 年末增加 59,709.19 万元，增幅为 3.85%。

表6-2-1-17：发行人近一年及一期末存货构成表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
原材料	941.55	964.70
工程施工	1,298,371.19	1,294,100.62
库存商品	467.72	474.22
土地使用权	315,140.26	315,140.26
合计	1,614,920.72	1,610,679.80

其中，存货—工程施工具体明细如下表：

表6-2-1-18：截至2026年3月末发行人存货—工程施工明细表

单位：亿元

项目	建设期间	计划总投资额	2026年3月末已投资金额	2026年3月末余额
骆马湖沿岸环境综合整治工程	2017-2020	12.87	12.87	0.33
骆马湖沿岸环境综合治理及退渔还湖工程	2021-2025	15.58	15.58	14.53
宿迁市棚户区改造	2019-2021	15	15	3.05
骆马湖生态修复工程	2019-2021	5.96	5.96	1.35
彩塑园区征地拆迁工程	2019-2021	3.65	3.65	0.85
迎宾大道北段	2019-2021	3.3	3.3	0.76
运河文化城拆迁安置工程	2019-2022	5.64	5.64	2.35
环湖大道	2018-2022	2.5	2.5	0.57
宿迁市湖滨新区食品产业园项目	2020-2022	5.05	5.05	1.79

晓店老街周边地块城市更新改造项目	2022-2025	10.32	10.32	8.57
宿迁大学城园区拆迁安置项目	2022-2025	15.23	15.23	13.78
黄墩湖滞洪区洼地治理项目	2022-2025	11.56	11.56	10.41
园博园(湖滨公园)景区资产更新改造工程	2022-2025	13.65	13.65	12.86
宿迁市湖滨新区居民生活设施提升一期项目	2025-2026	1.15	1.15	0.92
宿迁湖滨新区奥体东侧片区城市更新改造项目	2023-2027	16.46	12.06	12.06
宿迁市湖滨新区工业园区提档升级项目	2023-2027	10.74	6.64	6.64
宿迁市湖滨嶂山片区城市更新改造项目	2023-2027	20.34	20.34	13.34
宿迁市湖滨新区新建145MW分布式光伏发电项目	2023-2027	4.35	2.5	2.5
宿迁市湖滨新区软件园存量资产升级改造项目	2025-2026	2.15	1.97	1.97
宿迁学院拆迁安置工程	2023-2026	10.81	10.02	10.02
黄墩湖滞洪区洼地治理项目	2024-2029	11.32	8.06	8.06
其他项目		5.32	3.13	3.13
合计		202.95	186.18	129.84

表 6-2-1-19：截至 2026 年 3 月末发行人存货—土地使用权明细表

序号	权属人	产权证编号	土地位置及名称	使用权类型	取得方式	取得时间	用途	面积（平方米）	账面价值（万元）	应缴土地出让金额（万元）	实缴土地出让金额（万元）	入账方法	单价（元/平方米）	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	土地性质
1	宿迁市新城控股集团有限公司	宿国用（2014）第 20806 号	湖滨新区祥和社区克先居委会	国有建设用地使用权	招拍挂	2014 年	商住用地	110,754.00	7,367.91	7,367.91	7,367.91	成本法	665.25	是	是	出让
2		苏（2020）宿迁市不动产权	湖滨新区祥和社区克先居委会	国有建设用地使用权	招拍挂	2014 年	商住用地	102,549.00	6,822.07	6,822.07	6,822.07	成本法	665.25	是	是	出让

		0030244号															
3		宿国用(2015)第 11197号	宿迁市湖滨新区祥和社区克先居委会	国有建设用地使用权	招拍挂	2015年	商住用地	92,830.00	16,976.79	16,976.79	16,976.79	成本法	1,828.80	是	是	出让	
4	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	宿国用(2012)第 1082号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012年	批发零售、城镇住宅	61,649.00	15,490.39	15,490.39	15,490.39	评估法	325.21	是	是	出让	
5		宿国用(2012)第 1083号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012年	批发零售、城镇住宅	79,913.00				评估法		是	是	出让	
6		宿国用(2012)第 1087号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012年	批发零售、城镇住宅	43,182.00				评估法		是	是	出让	

7		宿国用 (2012) 第 1088 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	20,984.00				评估 法		是	是	出让
8		宿国用 (2012) 第 2773 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	38,029.00				评估 法		是	是	出让
9		宿国用 (2012) 第 2774 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,133.00				评估 法		是	是	出让
10		宿国用 (2012) 第 2775 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,559.00				评估 法		是	是	出让
11		宿国用 (2012) 第 2777	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,738.00				评估 法		是	是	出让

		号	街道办)														
12		宿国用 (2012) 第 2778 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	28,299.00				评估 法		是	是	出让	
13		宿国用 (2012) 第 2780 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,826.00				评估 法		是	是	出让	
14		宿国用 (2012) 第 2781 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,457.00				评估 法		是	是	出让	
15		宿国用 (2012) 第 2783 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,552.00				评估 法		是	是	出让	

16		宿国用 (2016) 第 724 号	宿迁市湖滨新区晓店镇湖滨居委会紫薇大道雪松路北侧	国有建设用地使用权	招拍挂	2016 年	商住用地	29,682.00	4,588.54	4,588.54	4,588.54	成本法	1,545.90	是	是	出让
17		不动产权证正在办理中		国有建设用地使用权	招拍挂	2016 年	商住用地	50,886.00	6,294.09	6,294.09	6,294.09	成本法	1,236.90	是	是	出让
18		不动产权证正在办理中		国有建设用地使用权	招拍挂	2016 年	商住用地	56,154.00	8,680.85	8,680.85	8,680.85	成本法	1,545.90	是	是	出让
19	宿迁市新城控股集团有限公司	不动产权证正在办理中		国有建设用地使用权	招拍挂	2014 年	商住用地	2,305.00	207.45	207.45	207.45	成本法	900.00	是	是	出让
20	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	不动产权证正在办理中		国有建设用地使用权	招拍挂	2021 年	城镇住宅-普通商品住房	113,145.00	61,098.30	61,098.30	61,098.30	成本法	5,400.00	是	是	出让

21	公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	居住用地	70,390.00	31,676.20	31,676.20	31,676.20	成本法	4,500.10	是	是	出让
22	宿迁市润文腾房地产置业有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	城镇住宅-普通商品住房	74,992.00	65,243.04	65,243.04	65,243.04	成本法	8,700.00	是	是	出让
23	宿迁市润坤城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2021 年	居住用地	86,761.00	14,492.91	14,492.91	14,492.91	成本法	1,361.20	否	是	出让
24		不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	商服用地	14,107.00	2,538.98	2,538.98	2,538.98	成本法	1,799.80	是	是	出让
25		不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	商服用地	38,572.00	6,942.96	6,942.96	6,942.96	成本法	1,800.00	是	是	出让
26	宿迁市润翰城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2023 年	居住用地	67,058.00	35,204.78	35,204.78	35,204.78	成本法	5,249.90	是	是	出让

27	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2023 年	普通商品住房	52,525.00	31,515.00	31,515.00	31,515.00	成本法	6,000.00	是	是	出让
	合计	-	-	-	-	-	1,439,031.00	315,140.26	315,140.26	315,140.26	-	-			

注：发行人上述土地取得的手续合法合规。在存货科目核算的原因主要系根据招拍挂该土地历史账面价值（成本法）确定的，符合企业会计准则关于无形资产入账的会计处理依据，会计处理符合相关法律法规的要求。根据《企业会计准则第 1 号——存货》第二章确认：第四条存货同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；（二）该存货的成本能够可靠地计量。发行人购买的土地为后期待开发属于发行人正常经营活动持有。未来该土地存货有关的经济利益很可能流入企业；该土地的成本能够可靠地计量，符合存货准则中关于存货的确认条件。

未取得不动产权证的土地正在申请办理中，土地出让金为公司自有资金，不涉及虚增政府收入。

发行人土地主要在湖滨新区以及宿城区，宿迁市宿城区近期该区域商业用地土地均价为 4,500 元/平方米左右，核心地段商业用地土地均价为 6,000 元/平方米以上，城镇住宅用地均价 9,000 元/平方米。湖滨新区商业用地土地均价为 1,500 元/平方米左右，核心地段商业用地土地均价为 3,000 元/平方米以上，城镇住宅用地均价 2,000 元/平方米。

（6）其他流动资产

近三年及一期末，公司其他流动资产总额分别为 1,458.10 万元、1,886.96 万元、2,105.28 万元和 2,130.54 万元，占流动资产的比例分别为 0.05%、0.07%、0.07%和 0.07%。近三年及一期末其他流动资金均为待抵扣税款。

表 6-2-1-20：发行人近一年及一期末其他流动资产构成表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
待抵扣税款	2,130.54	2,105.28
委托贷款	-	-
理财产品	-	-
保险费	-	-
旅游协会会费	-	-
合计	2,130.54	2,105.28

2、非流动资产结构分析

表 6-2-1-21：发行人近三年及一期末非流动资产构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他权益工具投资	397,471.12	48.22	397,471.12	48.12	397,471.12	48.45	397,471.12	53.03
投资性房地产	172,159.67	20.89	172,159.67	20.84	171,767.08	20.94	172,887.29	23.07
固定资产	119,304.83	14.47	121,511.40	14.71	120,814.85	14.73	118,536.45	15.81
在建工程	43,993.02	5.34	43,428.45	5.26	39,148.08	4.77	46,913.62	6.26
无形资产	4,020.28	0.49	4,110.71	0.50	3,635.06	0.44	3,788.17	0.51
商誉	6,914.35	0.84	6,914.35	0.84	6,914.35	0.84	6,914.35	0.92
长期待摊费用	2,646.40	0.32	2,615.40	0.32	2,902.47	0.35	2,565.69	0.34
递延所得税资产	1,206.89	0.15	1,206.89	0.15	1,143.76	0.14	462.59	0.06
其他非流动资产	76,553.40	9.29	76,553.40	9.27	76,553.40	9.33	-	-
非流动资产合计	824,269.96	100.00	825,971.40	100.00	820,350.18	100.00	749,539.28	100.00

近三年及一期末，公司非流动资产总额分别为 749,539.28 万元、820,350.18 万元、825,971.40 万元和 824,269.96 万元，占总资产的比例分别为 21.46%、22.12%、23.13%和 21.38%。2024 年非流动资产增加的原因主要系流转的水域使用权计入其他非流动资产所致。2025 年末较 2024 年末增加 5,621.22 万元，增幅为 0.16%。

(1) 其他权益工具投资

近三年及一期末，公司其他权益工具投资总额分别是 397,471.12 万元、397,471.12 万元、397,471.12 万元和 397,471.12 万元（该科目 2021 年为可供出售金融资产科目，自 2022 年起按照新会计准则转入其他权益工具投资），占非流动资产的比例分别为 53.03%、48.45%、48.12%和 48.22%。公司其他权益工具投资主要是可供出售的权益投资。2023 至 2025 年度其他权益工具投资无变化。

截至 2026 年 3 月末，公司其他权益工具投资情况如下：

表 6-2-1-22：发行人 2026 年 3 月末其他权益工具投资构成表

单位：万元、%

被投资单位	期末余额	期初余额
宿迁市湖滨新区新城资产经营管理有限公司	49.00	49.00
宿迁青鸟教育信息咨询有限公司	147.00	147.00
宿迁同文教育科技有限公司	20.00	20.00
宿迁乐田生态旅游有限公司	1,100.00	1,100.00
中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	2,000.00	2,000.00
江苏三台山数据应用研究院有限公司	400.00	400.00
宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	254,046.63	254,046.63
宿迁皂河文旅发展有限公司	2,500.00	2,500.00
宿迁市上相房地产开发有限公司	800.00	800.00
宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	73,106.96	73,106.96
宿迁骆马湖高尔夫球场有限公司	63,301.53	63,301.53
合计	397,471.12	397,471.12

本报告期末其他权益工具余额较大，主要系发行人对多家非上市企业战略投资导致，为长期积累，投资标的集中于经营稳健、具备长期发展潜力的实体领域，投资期限偏长期，目前无坏账风险以及减值损失。对于这些公司的权益性投资，因其不符合基本借贷安排，也并非衍生工具投资，并且是非交易性的，记入了其他权益工具投资核算，根据会计准则，该科目不计提减值。持有期间的公允价值变动计入其他综合收益，目前被投资企业暂无相关风险。前三大明细如下：

1) 宿迁市湖滨新城投资开发有限公司

宿迁市湖滨新城投资开发有限公司成立于 2003 年 4 月 9 日，注册资本 175,190

万元，实缴资本 175,190 万元，发行人出资 85,843 万元，占比 49%。经营范围：管理市政府授权范围内的固定资产，承担经市政府批准的各类农业项目建设，负责投资、经营有收益权的农业开发项目、工程设施、农业产业化项目，土地资源开发，庄园休闲旅游开发，商务培训，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

截至 2025 年末，该公司总资产为 144.02 亿元，总负债为 73.79 亿元，所有者权益为 70.23 亿元，资产负债率为 51.24%。2025 年度，该公司实现营业收入 4.01 亿元，净利润 2.15 亿元。

2) 宿迁市湖滨新城城市开发有限公司

宿迁市湖滨新城城市开发有限公司成立于 2009 年 5 月 5 日，注册资本 50,000 万元，实缴资本 50,000 万元，发行人出资 23,000 万元，占比 46%。经营范围：经营有收益权的农业开发项目，工程施工，农业产业化项目土地资源开发，庄园休闲旅游开发，商务培训，户内外大型活动的组织策划、宣传、商务活动代理；组织文化艺术交流活动，会议服务，模特经纪服务，会议、展示展览服务；礼品承办；代理印刷品广告，文化艺术品交易。（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：智能农业管理；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；企业管理；园区管理服务；工程管理服务；防洪除涝设施管理；生态保护区管理服务；自然生态系统保护管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；公共事业管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2025 年末，该公司总资产为 29.14 亿元，总负债为 12.51 亿元，所有者权益为 16.63 亿元，资产负债率为 42.92%。2025 年度，该公司实现营业收入 0.22 亿元，净利润 0.01 亿元。

3) 宿迁骆马湖高尔夫球场有限公司

宿迁骆马湖高尔夫球场有限公司成立于 2010 年 12 月 24 日，注册资本 50,000

万元，实缴资本 50,000 万元，发行人出资 22,500 万元，占比 45%。经营范围：大型体育活动组织服务，高尔夫球手培训服务，餐饮服务，园林、绿化工程施工，草坪养护，体育器材销售，会展服务；餐饮服务；销售预包装和散装食品；健身娱乐服务；体育用品销售；草坪种植及销售。（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）。

目前宿迁骆马湖高尔夫球场有限公司经营宿迁唯一一家高尔夫球场，发行人为了落实文旅产业发展规划，完善旅游板块业务布局，拓展文旅业务产业链，提升运营能力与综合效益，进行战略投资。

截至 2025 年末，该公司总资产为 16.14 亿元，总负债为 3.56 亿元，所有者权益为 12.58 亿元，资产负债率为 22.04%。2025 年度，该公司实现营业收入 0.22 亿元，净利润-0.004 亿元。

(2) 投资性房地产

近三年及一期末，公司投资性房地产总额分别为 172,887.29 万元、171,767.08 万元、172,159.67 万元和 172,159.67 万元，占非流动资产的比例分别为 23.07%、20.94%、20.84%和 20.89%。2024 年较 2023 年减少 1,120.21 万元，降幅 0.65%。发行人以投资性房地产的公允价值为基础调整账面价值，公允价值与账面原值之间的差额计入当期损益。本项目土地不涉及举债储备土地及通过国企购地等方式虚增土地出让收入，符合财预【2022】126 号文。2025 年较 2024 年增加 392.59 万元，增幅 0.23%。

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
房屋、建筑物	81,332.05	81,332.05
土地使用权	90,827.63	90,827.63
合计	172,159.67	172,159.67

房屋建筑物明细如下表：

单位：万元

固定资产名称	类别	原值	评估价值	入账价值
知新科技广场	房屋建筑物	13,784.17	17,405.12	17,405.12
德俊公寓	房屋建筑物	2,483.26	3,441.70	3,441.70

嘉创大厦	房屋建筑物	15,667.95	23,914.92	23,914.92
博士兔 2、3 号写字楼	房屋建筑物	20,099.13	27,413.05	27,413.05
膜材料孵化中心厂房	房屋建筑物	7,102.59	9,157.25	9,157.25
合计		59,137.10	81,332.05	81,332.05

土地使用权明细如下表：

序号	权属人	产权证编号	土地位置及名称	使用权类型	取得方式	取得时间	用途	面积(平方米)	账面价值(万元)	应缴土地出让金额(万元)	实缴土地出让金额(万元)	入账方法	抵押银行	抵押期限	是否足额缴纳出让金	获取土地相关权益是否合法合规	土地性质
1	宿迁市新城控股集团有限公司	宿国用(2015)第 11247 号	湖滨新区祥和社区克先居委会	国有建设用地使用权	招拍挂	2015 年	商住用地	119,377.00	31,028.99	21,928.32	21,928.32	成本法	/	/	是	是	出让
2		2016(经)D 湖滨新区 09	宿迁市湖滨新区	国有建设用地使用权	招拍挂	2016 年	居住用地	139,566.65	59,798.64	31,402.35	31,402.35	成本法	/	/	是	是	出让
合计								258,943.65	90,827.63	53,330.67	53,330.67						

上述土地使用权取得的手续合法合规。上述土地所在区域位于宿迁市湖滨新区，截至 2026 年 3 月末土地出让地面均价约为 243.83 元/㎡，取得土地的资金为自有资金，不涉及虚增政府收入。

(3) 固定资产

近三年及一期末，公司固定资产净额分别为 118,536.45 万元、120,814.85 万元、121,511.40 万元和 119,304.83 万元，占非流动资产的比例分别为 15.81%、14.73%、14.71%和 14.47%。近三年公司固定资产变动不大。

公司固定资产主要由房屋建筑物、管网、办公设备、运输设备构成，不涉及公益性资产注资及融资行为，符合综[2017]50 号文等要求。近三年及一期末公司固定资产构成情况如下：

表 6-2-1-23：发行人近一年及一期末固定资产价值明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
房屋及构筑物	92,063.66	93,285.09
机器设备	1,306.28	1,429.08
运输设备	359.06	434.55
办公设备	693.68	800.78
专用设备	1,980.39	2,337.57
电子设备	199.40	225.19
管网	22,702.36	22,999.14
合计	119,304.83	121,511.40

其中，主要的房屋建筑物明细如下：

表 6-2-1-24：2026 年 3 月末发行人主要的房屋建筑物明细

单位：万元

固定资产名称	类别	入账日期	开始使用日期	原值	累计折旧	账面价值
宿迁市新源污水处理厂土建工程、挡土墙、围墙、集成设备、生化池	房屋建筑物	2015-12-31	2015-12-31	3,483.91	1,484.67	1,999.24
皂河污水处理厂	房屋建筑物	2018-2-28	2018-2-28	1,847.07	530.14	1,316.93
自来水厂一期建筑物构筑物	房屋建筑物	2018-12-31	2018-12-31	3,427.78	2,199.47	1,228.31
污水厂一期房屋及构筑物	房屋建筑物	2018-12-31	2018-12-31	1,385.16	1008.76	376.40
自来水厂房屋及构筑物	房屋建筑物	2018-12-31	2018-12-31	3,005.28	1,280.52	1,724.76
新源新水源厂房屋及构筑物	房屋建筑物	2018-12-31	2018-12-31	1,880.12	687.43	1,192.69
新源污水处理厂二期房屋及建筑物	房屋建筑物	2019-12-31	2019-12-31	2,513.59	465.66	2,047.93
水源地取水口延伸工程	房屋建筑物	2020-11-30	2020-11-30	6,941.57	598.1	6,343.47
A 馆及主展馆、BCDEFG 馆	房屋建筑物	2013-4-27	2013-4-27	1,846.76	1,240.22	606.54
商务大厦	房屋建筑物	2016-9-30	2016-9-30	60,536.09	16,590.52	43,945.57
膜材料孵化中心厂房	房屋建筑物	2020-11-30	2020-11-30	7,102.59	1,270.66	5,831.93
其他	房屋建筑物			31,790.08	6,340.19	25,449.89
合计				125,760.00	33,696.34	92,063.66

固定资产中的管网主要系发行人下属子公司江苏新源水务有限公司和宿迁佳景水务投资有限公司的固定资产，两家公司均从事生活用水、工业供水和污水处理、水质分析监测的功能，以新源水厂的管网为主。2007 年公司成立初期即取得原晓店乡水厂既有的管网资产，后陆续进行了改扩建和修缮，相关取得手续均合法合规。江苏新源水务有限公司成立于 2007 年 12 月，前身是 1984 年建厂的“晓店乡自来水厂”，除早期既有的管网外，发行人后续 10 年间也在不断进行管网的改扩建和修缮，在 2010 年 3 月，宿迁市新源自来水厂建成并投运。

截至 2026 年 3 月末，公司以用于借款抵押的固定资产价值 59,218.38 万元，该资产为发行人子公司星辰国际酒店名下的酒店固定资产和膜材料孵化中心厂房（苏（2019）宿迁市不动产权第 0059686 号）。除此之外，公司无其他使用权受到限制的固定资产。

（4）在建工程

近三年及一期末，发行人在建工程总额分别为 46,913.62 万元、39,148.08 万元、43,428.45 万元和 43,993.02 万元，占非流动资产的比例分别为 6.26%、4.77%、5.26%和 5.34%。2026 年 3 月末在建工程明细如下：

表6-2-1-25：发行人2026年3月末在建工程明细表

单位：万元

工程名称	期初余额	本年增加	本期减少		期末余额
			转固定资产	其他减少	
新源水厂工程建设及改造项目	2,241.92	152.14	-	-	2,394.06
水产集团园区道路、环境综合治理项目	908.57	-	-	-	908.57
“霸王蟹”实验及养殖设施安装工程	1,064.63	-	-	-	1,064.63
骆马湖水产交易市场工程建设	1,945.40	35.26	-	-	1,980.66
黄墩镇乡情馆	550.86	-	-	-	550.86
台优园区稻虾种养工程	52.29	-	-	-	52.29
生态农场提升改造工程	118.11	-	-	-	118.11
污水管网处理工程	220.06	20.36	-	-	240.42
水产集团零星工程	97.43	-	-	-	97.43
山洼人家	7,861.42	-	-	-	7,861.42
运河文化城公共基础设施及公建项目	29.70	-	-	-	29.70
新游客中心	0	-	-	-	0.00

骆马湖（碧湖银滩段）水上旅游工程	8.64	-	-	-	8.64
前期在建工程	456.74	-	-	-	456.74
邻里中心项目	2,497.29	-	-	-	2,497.29
骆马湖城市之家改造工程	299.02	-	-	-	299.02
芸香路项目	587.04	-	-	-	587.04
软件园、保险小镇	1,145.89	152.32	-	-	1,298.21
博士兔项目	757.65	-	-	-	757.65
骆马湖渔业风情村一期	3,035.70	-	-	-	3,035.70
宿迁市湖滨新区优质葡萄产业园	5,692.96	87.64	-	-	5,780.60
宿迁市湖滨新区骆马湖东南片及三角区域生态修复工程	3,197.27	116.85	-	-	3,314.12
蟹稻养殖生态农业	7,480.68	-	-	-	7,480.68
宿迁市霸王蟹生态养殖项目	3,179.18	-	-	-	3,179.18
合计	43,428.45	564.57	-	-	43,993.02

（5）无形资产

近三年及一期末，公司无形资产总额分别为 3,788.17 万元、3,635.06 万元、4,110.71 万元和 4,020.28 万元，占非流动资产的比例分别为 0.51%、0.44%、0.50% 和 0.49%。公司无形资产主要为土地使用权。近三年及一期末公司无形资产构成情况如下：

表 6-2-1-26：发行人近一年及一期末无形资产构成情况表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末
土地使用权	2,602.71	2,670.19

项目	2026年3月末	2025年末
软件	241.73	244.12
景区经营权	69.90	71.62
其他	1,105.94	1,124.79
合计	4,020.28	4,110.71

其中土地使用权明细如下：

表 6-2-1-27：截至 2026 年 3 月末发行人“无形资产-土地使用权”明细

单位：万元

序号	权属人	产权证编号	土地位置	使用权类型	用途	取得方式	取得时间	面积 (平方米)	账面价值 (万元)	应缴土地出让金额 (万元)	实缴土地出让金额 (万元)	入账方法
1	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	苏（2019）宿迁市不动产权第 0059686 号	宿迁市湖滨新区	出让	工业用地	招拍挂	2019 年	58,418.00	500.86	560.81	560.81	成本法
2	宿迁市知谷科技发展有限公司	宿国用（2014）第 2918 号	宿迁市湖滨新区	出让	商住用地	招拍挂	2014 年	20,615.00	865.55	1,003.02	1,003.02	成本法
3	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	正在办理	湖滨新区皂河镇	出让	工业用地	招拍挂	2020 年	17,235.00	101.9	116.34	116.34	成本法
4	宿迁市知源管理服务服务有限公司	苏（2018）宿迁市不动产权第 0011707 号	骆马湖农业示范区晓店镇湖滨居委会	出让	其他商服用地	招拍挂	2018 年	11,676.00	582.14	800.61	800.61	成本法
5	宿迁市知源管理服务服务有限公司	苏（2018）宿迁市不动产权第 0011870 号	骆马湖农业示范区晓店镇湖滨居委会	出让	其他商服用地	招拍挂	2018 年	4,463.00	100.59	135.26	135.26	成本法
6	宿迁市知创工程建设有限公司	苏（2022）宿迁市不动产权第 3353395 号	骆马湖农业示范区晓店镇湖滨居委会	出让	其他商服用地	招拍挂	2022 年	3,887.00	162.57	258.64	258.64	成本法

7	宿迁市知谷科技发展有限公司	苏（2024）宿迁市不动产权第	宿迁市湖滨新区	出让	其他商服用地	招拍挂	2024 年	28773	289.1	460.97	460.97	成本法
	合计	-	-	-	-			-	2,602.71	2,858.89	2,858.89	-

上述土地所在区域位于宿迁市湖滨新区，截至 2026 年 3 月末土地出让地面均价约为 243.83 元/m²，取得土地的资金为自有资金，不涉及虚增政府收入。

（6）商誉

近三年及一期末，发行人商誉总额分别为 6,914.35 万元、6,914.35 万元、6,914.35 万元和 6,914.35 万元，占非流动资产的比例分别为 0.92%、0.84%、0.84% 和 0.84%。具体明细如下：

表 6-2-1-28：发行人近一年及一期末商誉构成情况表

单位：万元

被投资单位	2026 年 3 月末	2025 年末
宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	444.05	444.05
宿迁市知谷科技发展有限公司	6,470.30	6,470.30
合并	6,914.35	6,914.35

（7）其他非流动资产

近三年及一期末，发行人其他非流动资产总额分别为 0 万元、76,553.40 万元、76,553.40 万元和 76,553.40 万元。

（二）负债结构分析

近三年及一期末，公司负债的总体构成情况如下：

表 6-2-2-1：发行人近三年及一期末负债结构分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债	1,250,985.15	54.68	1,011,976.15	50.36	751,563.22	34.56	935,161.14	40.74
非流动负债	1,036,717.25	45.32	997,451.24	49.64	1,423,136.49	65.44	1,178,902.70	59.26
负债总计	2,287,702.40	100.00	2,009,427.39	100.00	2,174,699.71	100.00	2,114,063.84	100

截至 2026 年 3 月末，发行人负债总额 2,287,702.40 万元，其中流动负债 1,250,985.15 万元，占负债总额的比重为 54.68%；非流动负债 1,036,717.25 万元，

占负债总额的比重为 45.32%；2025 年末公司负债总额为 2,009,427.39 万元，其中流动负债 1,011,976.15 万元，占负债总额的 50.36%；非流动负债 997,451.24 万元，占负债总额的 49.64%。近三年及一期末，发行人负债规模总体较为稳定。

截至 2026 年 3 月末，发行人负债主要由短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债等流动负债和长期借款等非流动负债构成。

1、流动负债结构分析

近三年及一期末，公司流动负债的构成情况如下：

表 6-2-2-2：发行人近三年及一期末流动负债构成情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月		2025 年		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	193,105.49	15.44	133,486.42	13.19	105,656.69	14.06	72,744.05	7.78
应付票据	76,000.00	6.08	25,000.00	2.47	25,000.00	3.33	43,000.00	4.60
应付账款	39,000.01	3.12	38,791.84	3.83	39,539.40	5.26	45,201.48	4.83
合同负债	3,411.10	0.27	3,559.54	0.35	4,533.40	0.60	15,610.68	1.67
应付职工薪酬	210.85	0.02	208.49	0.02	232.02	0.03	309.62	0.03
应交税费	44,891.47	3.59	43,948.27	4.34	39,887.00	5.31	31,828.14	3.40
其他应付款	123,579.70	9.88	114,514.61	11.32	101,336.24	13.48	119,618.36	12.79
一年内到期的非流动负债	366,330.21	29.28	363,199.50	35.89	134,849.20	17.94	361,943.63	38.70
其他流动负债	404,456.32	32.33	289,267.48	28.58	300,529.26	39.99	244,905.17	26.19
流动负债总计	1,250,985.15	100.00	1,011,976.15	100.00	751,563.22	100.00	935,161.14	100

近三年及一期末，发行人流动负债总额分别为 935,161.14 万元、751,563.22 万元、1,011,976.15 万元和 1,250,985.15 万元，占总负债的比例分别为 44.24%、34.56%、50.36%和 54.68%。2024 年末，公司流动负债较 2023 年末减少 183,597.92 万元，降幅 19.63%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。2025 年末，公司流动负债较 2024 年末增加 260,412.93 万元，增幅 34.65%。

截至 2025 年末，发行人应付票据 25,000.00 万元，较年初持平；应付账款

38,791.84 万元，较年初减少 747.56 万元，降幅为 1.89%，主要系应付工程款减少；一年内到期的非流动负债 363,199.50 万元，较年初增加 228,350.30 万元，增幅为 169.34%，主要系一年内到期的长期借款增加所致；其他流动负债 289,267.48 万元，较年初减少 11,261.78 万元，降幅 3.75%，主要系短期应付债券减少所致。

截至 2026 年 3 月末，公司流动负债主要由短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。

（1）短期借款

最近三年及一期末，发行人短期借款余额分别为 72,744.05 万元、105,656.69 万元、133,486.42 万元和 193,105.49 万元，分别占流动负债的 7.78%、14.06%、13.19%和 15.44%。

表 6-2-2-3：发行人近一年及一期末短期借款分类表

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末
信用借款	19,940.00	19,940.00
担保借款	121,155.00	87,100.00
质押借款	-	-
担保+质押借款	18,800.00	23,300.00
应付短期借款利息	210.49	146.42
合计	160,105.49	130,486.42

（2）应付票据及应付账款

最近三年及一期末，发行人应付票据余额分别为 43,000.00 万元、25,000.00 万元、25,000.00 万元和 76,000.00 万元，分别占流动负债的 4.60%、3.33%、2.47%和 6.08%。最近三年及一期末，公司应付票据全部为应付的银行承兑汇票。

最近三年及一期末，发行人应付账款余额分别为 45,201.48 万元、39,539.40 万元、38,791.84 万元和 39,000.01 万元，分别占流动负债的 4.83%、5.26%、3.83%和 3.12%。公司应付账款主要为应付工程款。

发行人应付票据及应付账款合法合规性：发行人应付票据和应付账款全部为有工程背景的工程款。发行人交易对手方的款项均有经营背景，不存在替政府融资等行为，符合国家相关规定。

表 6-2-2-4：发行人近一年及一期末应付票据及应付账款明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
应付票据	76,000.00	25,000.00
应付账款	39,000.01	38,791.84
合计	115,000.01	63,791.84

表 6-2-2-5：发行人近一年及一期末应付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,746.55	7.04	2,754.89	7.10
1 至 2 年	1,048.33	2.69	952.16	2.45
2 至 3 年	33,595.72	86.14	33,483.53	86.32
3 年以上	1,609.41	4.13	1,601.25	4.13
合计	39,000.01	100.00	38,791.84	100.00

截至 2025 年末，公司应付账款前五名金额合计为 34,499.92 万元，占应付账款总额的比例为 88.94%，公司应付账款前五大明细如下：

表 6-2-2-6：截至 2025 年末发行人应付账款前五大明细表

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	账龄	比例	性质
1	中铁城建集团第一工程有限公司	否	33,138.31	1 年以内	96.05	工程款
2	宿迁市湖滨新区蔡墩启水产经营部	否	383.67	1 年以内	1.11	工程款
3	江苏启安建设集团有限公司	否	359.67	1-2 年	1.04	工程款
4	宿迁保金商贸有限公司	否	313.99	1-2 年	0.91	工程款

5	繁荣养殖专业合作社	否	304.28	1-2 年	0.88	工程款
合计		-	34,499.92	-	100.00	-

截至 2026 年 3 月末，公司应付账款前五名金额合计为 34,499.92 万元，占应付账款总额的比例为 85.43%，公司应付账款前五大明细如下：

表 6-2-2-8：截至 2026 年 3 月末发行人应付账款前五大明细表

单位：万元、%

序号	名称	是否关联方	金额	账龄	比例	性质
1	中铁城建集团第一工程有限公司	否	33,138.31	1 年以内	84.97	工程款
2	宿迁市湖滨新区蔡墩启水产经营部	否	403.35	1 年以内	1.03	工程款
3	江苏启安建设集团有限公司	否	359.67	1-2 年	0.92	工程款
4	宿迁保金商贸有限公司	否	309.59	1-2 年	0.79	工程款
5	繁荣养殖专业合作社	否	316.76	1-2 年	0.81	工程款
合计		-	34,527.69	-	88.52	-

(3) 其他应付款

近三年及一期末，发行人其他应付款余额分别为 119,618.36 万元、101,336.24 万元、114,514.61 万元和 123,579.70 万元，分别占流动负债的 12.79%、13.48%、11.32%和 9.88%。2025 年末较 2024 年末增加 13,178.37 万元，增幅为 13.00%，主要为应付宿迁市新城农业开发有限公司往来款所致。

发行人 2026 年 3 月末较 2025 年末增加 9,065.09 万元，增幅为 7.92%，主要系宿迁三台山建设开发有限公司往来款增加所致。发行人其它应付款科目均具有真实业务背景，不存在违规拆借的情况，所有款项合法合规。

表 6-2-2-9：发行人近一年及一期末其他应付款情况表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
应付利息	0.00	0.00
其他应付款	123,579.70	114,514.61

合计	123,579.70	114,514.61
----	------------	------------

表 6-2-2-10：发行人近一年及一期末其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2026 年 3 月末		2025 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	92,412.28	74.78	83,129.22	72.59
1-2 年（含 2 年）	2,753.54	2.23	2,718.21	2.37
2-3 年（含 3 年）	1,168.01	0.95	1,042.87	0.91
3 年以上	27,245.87	22.05	27,624.32	24.12
合计	123,579.70	100	114,514.61	100

截至 2025 年末，公司其他应付款前五大明细如下：

表 6-2-2-12：截至 2025 年末发行人其他应付款前五大明细表

单位：万元、%

名称	是否关联方	金额	账龄	总额比例	性质
宿迁市新城农业开发有限公司	否	31,251.52	1-2 年	27.29	往来款
宿迁市湖滨新区改善农民群众住房条件指挥部办公室	否	19,667.91	1-2 年	17.18	往来款
宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室	否	9,934.95	1-2 年	8.68	往来款
宿迁市湖滨海门实验学校	否	7,300.00	1-2 年	6.37	往来款
宿迁市润锦城市发展有限公司	否	6,880.45	1-2 年	6.01	往来款
合计	-	75,034.83	-	65.53	-

截至 2026 年 3 月末，公司其他应付款前五大明细如下：

表 6-2-2-13：截至 2026 年 3 月末发行人其他应付款前五大明细表

单位：万元、%

名称	是否关联方	金额	账龄	总额比例	性质
宿迁市新城农业开发有限公司	否	31,990.62	1-2 年	25.89	往来款

宿迁市湖滨新区改善农民群众住房条件指挥部办公室	否	20,769.31	1-2 年	16.81	往来款
宿迁市骆马湖现代生态农业示范区征地拆迁安置办公室	否	9,795.86	1-2 年	7.93	往来款
宿迁市湖滨海门实验学校	否	7,300.00	1-2 年	5.91	往来款
宿迁市润锦城市发展有限公司	否	7,052.46	1-2 年	5.71	往来款
合计	-	76,908.25	-	62.25	-

公司其他应付款主要为日常周转的往来款项，为非经营性质。经征询宿迁市财政局，发行人上述往来款项具有真实的业务背景，不存在违规拆借行为，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文等相关文件的规定，不存在替政府融资等行为。

(4) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 361,943.63 万元、134,849.20 万元、363,199.50 万元和 366,330.21 万元，分别占流动负债的 38.70%、17.94%、35.89%和 29.28%。2024 年一年内到期的非流动负债较 2023 年度减少 227,094.43 万元，降幅 62.74%，主要系一年内到期的应付债券减少所致。截至 2025 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债主要为一年内到期的长期借款，占比 84.92%。2025 年末较 2024 年末增加 228,350.30 万元，增幅为 169.34%，主要为部分债券一年内到期，调整到一年内到期的非流动负债科目。

表6-2-2-14：近一年及一期一年内到期的非流动负债情况

单位：万元

借款类别	2026年3月末	2025年末
一年内到期的长期借款	153,785.93	153,604.95
一年内到期的应付债券	202,500.00	202,500.00
一年内到期的应付利息	10,044.28	7,094.55
合计	366,330.21	363,199.50

(5) 其他流动负债

近三年及一期末，发行人其他流动负债分别为 244,905.17 万元、300,529.26 万元、289,267.48 万元和 404,456.32 万元，分别占流动负债的 26.19%、39.99%、28.58%和 32.22%。2024 年其他流动负债同比增加 55,624.09 万元，增幅 22.71%，主要为短期应付债券增加所致。2025 年末较 2024 年末减少 11,261.78 万元，降幅为 3.75%。截至 2026 年 3 月末，发行人其他流动负债全部为一年内到期的应付债券及增值税-代转销项税。

表6-2-2-14：近一年及一期其他流动负债情况

单位：万元

借款类别	2026年3月末	2025年末
短期应付债券	404,104.93	288,898.89
增值税-待转销项税	351.38	368.60
合计	404,456.32	289,267.48

2、非流动负债结构分析

表 6-2-2-14：发行人近三年及一期末非流动负债结构数据表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	924,561.93	89.18	885,370.91	88.76	1,010,218.08	70.99	865,709.38	73.43
应付债券	99,623.70	9.61	99,548.71	9.98	400,469.22	28.14	300,521.30	25.49
长期应付款	71.73	0.01	71.73	0.01	71.73	0.01	71.73	0.01
递延所得税负债	12,459.89	1.20	12,459.89	1.25	12,377.47	0.87	12,600.29	1.07
非流动负债合计	1,036,717.25	100.00	997,451.24	100.00	1,423,136.49	100.00	1,178,902.70	100.00

近三年及一期末，发行人非流动负债总额分别为 1,178,902.70 万元、1,423,136.49 万元、997,451.24 万元和 1,036,717.25 万元，占总负债的比例分别为 55.76%、65.44%、49.64%元和 45.32%。发行人非流动负债主要为长期借款和应付债券。随着公司规模和业务的扩大，相应的融资需求也在扩大。

(1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款金额分别为 865,709.38 万元、1,010,218.08

万元、885,370.91 万元和 924,561.93 万元。长期借款金额较大主要是因为发行人及其子公司经营规模不断扩大，新投资项目不断增多，为支持公司发展，发行人利用银行贷款、信托、融资租赁等多种途径从市场融资，导致长期债务规模有所增加。发行人长期负债比例上升，有利于发行人长周期项目的投入和开展，实现资产和负债的优化配比，降低流动性不足的风险，减轻短期偿债压力，有利于公司的长期经营和稳定发展。

表 6-2-2-15：近三年及一期末发行人长期借款明细表

单位：万元

借款类别	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
信用借款	-	-	16,000.00	16,416.67
担保借款	963,397.86	925,775.86	1,044,116.03	1,010,570.58
担保+抵押借款	49,590.00	46,840.00	48,900.00	-
担保+质押借款	22,000.00	22,000.00	-	-
担保+抵押+质押借款	43,360.00	44,360.00	25,020.00	46,805.00
小计	1,078,347.86	1,038,975.86	1,134,036.04	1,116,534.55
其他：一年内到期的长期借款	153,785.93	153,604.95	123,817.96	250,825.17
长期借款净额	924,561.93	885,370.91	1,010,218.08	865,709.38

(2) 应付债券

近三年及一期末，发行人应付债券分别为 300,521.30 万元、400,469.22 万元、99,548.71 万元和 99,623.70 万元，主要包括存续的非公开发行公司债和中期票据。2024 年应付债券同比增加 99,947.92 万元，增幅 33.26%，主要系一年内到期的债券规模减少所致。2025 年末较 2024 年末减少 300,920.51 万元，降幅为 75.14%，主要为债券到期偿还所致。

表6-2-2-16：发行人2026年3月末应付债券明细

单位：万元

发行人	债券名称	期末余额	起息日	到期日
宿迁市新城控股集团有	25 宿迁新城 CP001	64,100.00	2025-4-25	2026-4-24

限公司	25 宿迁新城 SCP004	50,000.00	2025-8-15	2026-5-12
	25 宿迁新城 SCP005	30,000.00	2025-9-24	2026-6-21
	25 宿迁新城 CP002	68,800.00	2025-10-17	2026-10-16
	25 宿迁新城 CP003	33,900.00	2025-11-24	2026-11-24
	26 宿迁新城 SCP001	40,000.00	2026-1-29	2026-10-26
	26 宿迁新城 SCP002	64,100.00	2026-1-30	2026-10-27
	26 宿迁新城 SCP003	25,000.00	2026-3-16	2026-12-11
	26 宿迁新城 CP001	25,000.00	2026-3-17	2027-3-17
	23 宿新 01	39,500.00	2023-6-16	2026-6-16
	23 宿控 V1	39,500.00	2023-6-27	2026-6-27
	23 宿控 01	50,000.00	2023-10-11	2026-10-11
	24 宿新 01	100,000.00	2024-6-27	2027-6-27
合计	-	629,900.00	-	-

(3) 长期应付款

近三年及一期末，发行人长期应付款金额分别为 71.73 万元、71.73 万元、71.73 万元和 71.73 万元。经征询宿迁市财政局，发行人子公司知谷科技与软件园管委会的往来资金具有真实的业务背景，不存在违规拆借行为，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文等相关文件的规定，不存在替政府融资等行为。

(三) 所有者权益结构分析

近三年及一期末，发行人的所有者权益分别为 1,378,670.36 万元、1,534,497.50 万元、1,561,360.21 万元和 1,568,436.38 万元。2024 年末较 2023 年末增加 155,827.14 万元，增幅 11.30%，主要系政府无偿拨入项目资本金、新纳入合并子公司及购买子公司少数股东权益所致。2025 年末较 2024 年末增加 26,862.71 万元，增幅 1.75%，无较大变化。

具体明细详见下表：

表 6-2-3-1：发行人近三年及一期末所有者权益明细

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	110,000.00	7.01	110,000.00	7.05	110,000.00	7.17	110,000.00	7.98

资本公积	1,030,419.23	65.70	1,030,419.22	65.99	1,030,419.23	67.15	904,973.59	65.64
其他综合收益	50,100.64	3.19	50,100.63	3.21	50,100.64	3.26	50,100.64	3.63
盈余公积	7,918.72	0.50	7,918.72	0.51	6,516.90	0.42	5,166.92	0.37
未分配利润	224,821.72	14.33	224,821.72	14.40	199,498.94	13.00	174,797.28	12.68
归属于母公司所有者权益合计	1,429,733.11	91.16	1,423,260.32	91.16	1,396,535.70	91.01	1,245,038.43	90.31
少数股东权益	138,703.27	8.84	138,099.89	8.84	137,961.80	8.99	133,631.93	9.69
所有者权益合计	1,568,436.38	100.00	1,561,360.21	100.00	1,534,497.50	100.00	1,378,670.36	100.00

(1) 实收资本

近三年及一期末，发行人实收资本均为 110,000.00 万元，为股东“宿迁市人民政府”全额出资。具体增资过程及历史资本构成可参照“第五章发行人基本情况”的“二、发行人历史沿革及股本变动情况”部分。

发行人设立及历次增资均已出资到位，不存在虚假出资情况，也不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实等问题。

表6-2-3-2：截至本募集说明书签署日发行人实收资本明细表

项目	时间	详情	入账价值（万元）
货币出资	2012.07.13	宿迁市人民政府出资	10,000.00
货币出资	2012.07.26	宿迁市人民政府出资	20,000.00
货币出资	2015.06.26	宿迁市人民政府出资	50,000.00
货币出资	2016.01.26	江苏省国际信托有限责任公司出资	30,000.00
股权变动	2018.10.31	江苏省国际信托有限责任公司将全部股权转让给宿迁市人民政府，由宿迁市人民政府归还江苏省国信贷款	-
合计	-	-	110,000.00

(2) 资本公积

近三年及一期末，发行人的资本公积分别为 904,973.59 万元、1,030,419.23 万元、1,030,419.23 万元和 1,030,419.23 万元。2024 年末较 2023 年末资本公积增加 125,445.64 万元，增幅 13.86%，主要系宿迁市新城控股集团有限公司收到政府无偿拨入的项目资本金，增加资本公积 53,654.00 万元；宿迁渔丰现代渔业发展有限公司纳入合并范围导致资本公积增加 76,553.40 万元；宿迁市新源市政

工程有限公司划出合并范围导致资本公积减少 4,810.19 万元；购买子公司宿迁市新景园林工程有限公司少数股东权益合并增加资本公积 48.43 万元。

发行人资本公积中不存在公益性资产注入的情况，相关资本公积变动合法合规。

表 6-2-3-3：发行人近三年及一期末资本公积明细表

单位：万元

项目	2026年3月末	2025年末	2024年末	2023年末
资本溢价	-	-	-	-
其他资本公积	1,030,419.23	1,030,419.23	1,030,419.23	904,973.59
合计	1,030,419.23	1,030,419.23	1,030,419.23	904,973.59

其中关于资本公积-其他部分明细如下：

表 6-2-3-4：截至2026年3月末资本公积-其他资本公积明细表

项目	时间	详情	入账价值（万元）
拨入建设资本金	2024 年	财政拨款	53,654.00
	2023 年	财政拨款	72,000.00
	2022 年	财政拨款	48,000.00
	2022 年	财政拨款	15,644.08
	2022 年	财政拨款	57.3
	2021 年	财政拨款	4,810.19
划拨转入股权	2021 年	宿迁市知谷科技发展有限公司	7,917.26
拨入建设资本金	2020 年	财政拨款	30,660.00
	2020 年	财政拨款	800
划出存货	2020 年	存货划出	-19.98
划拨转增净资产	2019 年	财政拨款	152,277.69
	2019 年	财政拨款	37,600.00
	2019 年	财政拨款	227.3
	2019 年	财政拨款	26,700.71
	2017 年	财政拨款	29,400.00
	2017 年	财政拨款	15,300.00

	2016 年	财政拨款	26,436.60
	2016 年	财政拨款	31,200.00
	2015 年	财政拨款	22,800.00
股权资产注入	2018 年	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	10,949.62
	2024 年	宿迁市新景园林工程有限公司	48.43
划拨股权转让	2024 年	宿迁市新源市政工程有限公司	-4,810.19
	2023 年	宿迁银迪信科技有限公司	-208.28
	2022 年	宿迁市新景园林工程有限公司	-569.09
	2022 年	宿迁市知水建设发展有限公司	-2,000.00
	2016 年	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	-1,748.96
划拨转入股权	2018 年	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	254,048.76
	2016 年	宿迁市星辰国际酒店有限公司	37,605.29
	2016 年	宿迁湖滨新城发展有限公司	67,982.41
	2016 年	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	0.65
	2016 年	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	360.87
	2023 年	宿迁市星程迅达车辆服务有限公司	12.13
	2023 年	宿迁市知水建设发展有限公司	1,689.13
	2024 年	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	76,553.40
	2015 年	江苏新源水务有限公司	15,039.91
合计			1,030,419.23

2026 年 3 月末资本公积期末余额与较 2025 年末无变化。

2025 年末资本公积期末余额与较 2024 年末无变化。

2024 年新增及减少资本公积明细为：

- 1) 发行人收到政府无偿拨入项目资本金 53,654.00 万元；
- 2) 宿迁渔丰现代渔业发展有限公司增加资本公积 76,553.40 万元；
- 3) 宿迁市新源市政工程有限公司合并减少资本公积 4,810.19 万元；
- 4) 宿迁市新景园林工程有限公司增加资本公积 48.43 万元；

2023 年新增及减少资本公积明细为：

- 1) 发行人收到政府无偿拨入项目资本金 78,000.00 万元；
- 2) 宿迁市知水建设发展有限公司增加资本公积 1689.13 万元；
- 3) 宿迁市星程迅达车辆服务有限公司增加资本公积 12.13 万元；
- 4) 宿迁银迪信科技有限公司减少资本公积 208.28 万元；

2022 年度新增及减少资本公积明细为：

- 1) 发行人收到政府无偿拨入项目资本金 48,000.00 万元；
- 2) 宿迁湖滨新城发展有限公司收购宿迁市新景园林有限公司减少资本公积 569.09 万元；
- 3) 宿迁市知水建设发展有限公司划转到宿迁市宏泰市政工程有限公司减少资本公积 2,000.00 万元；
- 4) 宿迁市知创建设工程有限公司收到政府无偿拨入项目资本金 15,644.08 万元；
- 5) 宿迁市隆腾城市开发建设有限公司收到政府无偿拨入项目资本金 57.31 万元。

2021 年度新增资本公积明细为：

宿迁市新源市政工程有限公司收到政府无偿拨入项目资本金 4,810.19 万元；

划拨转入宿迁市知谷科技股份有限公司少数股东权益增加资本 7,917.26 万元。

2021 年 6 月 15 日政府拨入城建工程项目基本金，增加资本公积 30,000.00 万元；

2020 年度新增及减少资本公积明细为：

1)2020 年 10 月 21 日政府拨入城建工程项目基本金，增加资本公积 30,660.00 万元；

2) 2020 年 10 月 21 日政府拨入宿迁市软件园保险小镇项目建设资本金，增加资本公积 800.00 万元；

3) 宿迁市隆腾城市开发建设有限公司部分存货被无偿划拨，减少资本公积 199,821.92 元。

2019 年度新增资本公积明细为：

1) 2019 年 11 月 12 日政府拨入三台山片区拆迁安置工程政府出资部分，增加资本公积 152,277.69 万元；

2) 2019 年 10 月 1 日政府拨入棚户区改造工程政府资本金，增加资本公积 37,600.00 万元；

3) 2019 年 12 月 20 日政府拨入污水处理厂二期工程政府资本金，增加资本公积 227.30 万元；

4) 2019 年 10 月 20 日政府拨入宿迁市软件园保险小镇项目运营资本金，增加资本公积 26,700.71 万元。

2018 年度新增资本公积明细为：

1) 2018 年 11 月 29 日，根据宿迁市人民政府市长办公会议纪要第 37 号文件，将江苏双沟集团有限公司持有的宿迁市湖滨新城投资开发有限公司 49%的股权无偿划转至本公司，并于 2018 年 12 月 17 日完成工商变更，增加资本公积 254,046.63 万元；

2) 本公司对江苏骆马湖文化旅游发展有限公司非同比例增资, 增加资本公积 10,949.62 万元。

2017 年度新增资本公积明细为:

1) 宿迁市财政局拨入克先康居示范村一期工程项目政府资本金, 增加资本公积 29,400.00 万元;

2) 宿迁市财政局拨入江苏新源水务有限公司政府资本金 3 亿元, 按照持股比例 (51%) 确认归属母公司部分, 增加资本公积 15,300.00 万元。

2016 年度新增资本公积明细为:

1) 划拨宿迁市星辰国际酒店有限公司股权, 增加资本公积 37,605.29 万元;

2) 划拨宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司股权给江苏骆马湖文化旅游发展有限公司, 导致持股比例由 100 减少到 69.57, 减少资本公积 1,748.96 万元;

3) 政府拨入骆马湖沿岸环境综合治理工程政府出资部分, 增加资本公积 26,436.60 万元;

4) 划拨宿迁湖滨新城发展有限公司股权, 增加资本公积 67,982.41 万元;

5) 对江苏骆马湖文化旅游发展有限公司持股比例变动, 股东非同比例增资导致对所有者权益份额的变动, 增加资本公积 0.65 万元;

6) 宿迁市财政局拨入“紫薇大道沿线片区”产成一体化项目的政府资本金, 增加资本公积 31,200 万元;

7) 划拨入宿迁市湖滨新城市政工程有限公司 3 股权, 增加资本公积 360.87 万元。

(3) 未分配利润

近三年及一期末, 发行人未分配利润余额分别为 174,797.28 万元、199,498.94 万元、224,821.72 万元和 224,821.72 万元, 分别占所有者权益比例 12.68%、13.00%、14.40%和 14.33%, 均系发行人每年利润的正常结存。

(4) 少数股东权益

近三年及一期末，发行人少数股东权益分别为 133,631.93 万元、137,961.80 万元、138,099.89 万元和 138,703.27 万元，分别占所有者权益的比例为 9.69%、8.99%、8.84%和 8.84%。

截至 2026 年 3 月末，发行人所有者权益共计 1,568,436.38 万元，其中：实收资本金为 110,000.00 万元、资本公积为 1,030,419.23 万元、其他综合收益 50,100.64 万元，盈余公积为 7,918.72 万元、未分配利润为 224,821.72 万元、少数股东权益为 138,703.27 万元。

截至本募集说明书签署日，发行人不涉及的“名股实债”情况，不存在资产权属不明、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产情况。

三、发行人财务能力分析

表 6-3-1：发行人近三年及一期主要财务指标简表

项目	2026 年 3 月末 /2026 年 1-3 月	2025 年末/2025 年 度	2024 年末/2024 年 度	2023 年末 /2023 年度
流动比率（倍）	2.42	2.71	3.84	2.93
速动比率（倍）	1.13	1.12	1.75	1.3
资产负债率（%）	59.33	56.27	58.63	60.53
应收账款周转率（次/年）	0.83	0.45	0.56	0.81
存货周转率（次/年）	0.02	0.07	0.10	0.10
总资产周转率（次/年）	0.01	0.04	0.04	0.05
总资产收益率（%）	0.19	0.74	0.26	1.00
净资产收益率（%）	0.45	1.74	1.97	2.42
EBITDA（亿元）	-	4.62	4.46	9.91
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	0.59	9.35	8.89

1、偿债能力分析

（1）偿债能力分析

表 6-3-2：近三年及一期末主要偿债能力指标表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动比率（倍）	2.42	2.71	3.84	2.93
速动比率（倍）	1.13	1.12	1.78	1.3
资产负债率（%）	59.33	56.27	58.63	60.53
EBITDA（亿元元）	-	4.62	4.46	9.91

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
EBITDA 利息倍数 (倍)	-	0.59	9.35	8.89

短期偿债能力方面，近三年及一期末，公司流动比率分别为 2.93、3.84、2.71 和 2.42，速动比率分别为 1.30、1.75、1.12 和 1.13，发行人流动资产和速动资产对短期债务的保障程度总体整体处于较好水平。近两年末，发行人流动比率、速动比率均大于 1，流动资产、速动资产对短期债务的覆盖能力较强。

长期偿债能力方面，近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 60.53%、58.63%、56.27%和 59.33%，总体呈现上升趋势，主要由于发行人资产稳步增长，而负债水平变化不大，长期偿债能力有所改善。

近三年，发行人 EBITDA 分别达到 9.91 亿元、4.46 亿元、4.62 亿元，EBITDA 利息保障倍数分别为 8.89 倍、9.35 倍和 0.59 倍，公司经营业务收益对利息费用的覆盖逐渐增强。

综上所述，公司各项长短期偿债能力指标较为稳定，符合行业特性，偿债能力较强。

(2) 盈利能力分析

表 6-3-3：发行人近三年及一期盈利指标情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	32,181.35	135,634.62	152,185.22	177,259.35
营业成本	26,153.88	110,230.79	124,544.15	146,079.81
其他收益	-	24,646.73	24,247.11	28,650.69
其中：政府补助	6,056.93	24,646.73	24,247.11	28,650.69
投资收益	-	-	2,151.64	-299.15
营业利润	7,566.89	31,006.90	31,627.79	39,295.52
利润总额	7,593.93	31,095.37	31,672.33	39,154.44
净利润	7,076.17	26,862.71	28,986.31	32,778.28
总资产收益率 (%)	0.19	0.74	0.80	1.00
净资产收益率 (%)	0.45	1.74	1.99	2.42

近三年及一期，公司实现营业收入 177,259.35 万元、152,185.22 万元、135,634.62 万元和 32,181.35 万元，主要来源于城建工程收入。主要来源于基础设施工程收入。发行人基础设施工程业务主要采取委托代建模式，以成本加成的方式进行价款结算。近两年各类项目的加成比例较稳定。未来随着宿迁市城建项目建设进度的推进及先前项目陆续完工结算，预计发行人基础设施工程业务将为其创造持续、稳定的收入。

2025 年度，发行人的营业收入较上年度减少 16,550.60 万元，减幅为 10.88%，主要系保障房工程业务收入减少，发行人保障房工程业务为保障房销售，受政府安置规划影响，销售规模有所波动。

近三年及一期，公司收到的政府补贴收入分别为 28,650.69 万元、24,247.11 万元、24,646.73 万元和 6,056.93 万元。

近三年及一期，发行人取得的投资收益分别为-299.15 万元、2,151.64 万元、0.00 万元和 0.00 万元。

近三年及一期，公司分别实现净利润 32,778.28 万元、28,986.31 万元、26,862.71 万元和 7,076.17 万元。2024 年度较 2023 年度下降 3791.97 万元，降幅 11.57%，主要原因均系以公允价值计量的投资性房地产公允价值变动和信用减值损失坏账损失以及管理费用增加导致。2025 年度，发行人的净利润较上年度减少 2,123.60 万元，减幅为 7.33%。近三年及一期，公司总资产收益率分别为 1.00%、0.26%、0.74%和 0.19%，净资产收益率分别为 2.42%、1.97%、1.74%和 0.45%。

(3) 运营能力分析

表 6-3-4：发行人近三年及一期末营运指标情况表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率（次/年）	0.10	0.45	0.56	0.81
存货周转率（次/年）	0.02	0.07	0.08	0.10
总资产周转率（次/年）	0.01	0.04	0.04	0.05

近三年及一期末，发行人应收账款周转率分别为 0.81 次/年、0.56 次/年、0.45

次/年和 0.83 次/年，逐年下降的原因主要系发行人应收账款增速较快，而营业收入在稳步提高。2024 年末、2025 年末及 2026 年 3 月末应收账款周转率逐年下降主要系应收账款的账面余额受工程款回款进度影响数值较大所致。

近三年及一期末，发行人存货周转率分别为 0.10 次/年、0.08 次/年、0.07 次/年和 0.02 次/年，存货周转率变化不大。

近三年及一期末，发行人总资产周转率为 0.05 次/年、0.04 次/年、0.04 次/年和 0.01 次/年，发行人总资产周转率较平稳。

2、现金流量分析

表 6-3-5：发行人近三年及一期现金流量情况表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流入	274,494.67	1,130,331.20	1,112,707.69	1,166,705.77
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	28,611.92	121,083.01	107,361.91	111,650.10
收到的税费返还	-	1.57	1.36	-
收到其他与经营活动有关的现金	245,882.76	1,009,246.63	1,005,344.43	1,055,055.67
经营活动产生的现金流出	237,696.40	947,964.05	1,227,324.49	1,153,735.85
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	36,497.54	167,573.64	129,258.60	181,132.16
支付其他与经营活动有关的现金	199,418.67	772,931.52	1,091,951.02	966,530.04
经营活动产生的现金流量净额	36,798.27	182,367.16	-114,616.80	12,969.93
投资活动产生的现金流量净额	-1,497.21	-24,162.26	50,325.21	-188,475.90
筹资活动产生的现金流量净额	194,388.19	-256,426.33	95,446.03	260,853.38
现金及现金等价物净增加额	229,689.25	-98,221.44	31,154.45	85,347.41

（1）经营活动现金流量分析

近三年及一期，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 111,650.10 万元、107,361.91 万元、121,083.01 万元和 28,611.92 万元，2025 年度发行人销售商品、提供劳务收到的现金增加的原因主要系在建工程完工，确认收入所致。公司收到其他与经营活动有关的现金主要由补贴收入、往来款、利息收入等构成。近三年及一期，发行人收到其他与经营活动有关的现金分别为 1,055,055.67 万元、1,005,344.43 万元、1,009,246.63 万元和 245,882.76 万元，主要系收到的往来款，

其中部分为政府背景往来款项，形成原因为政府补贴收入、政府及国有企业间临时资金周转。

近三年及一期，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 181,132.16 万元、129,258.60 万元、167,573.64 万元和 36,497.54 万元，2024 年度较 2023 年度减少 51,873.56 万元，系因公司当年采购金额较大导致。发行人支付其他与经营活动有关的现金主要由往来款、保证金及备用金、利息支出等构成。近三年及一期，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 966,530.04 万元、1,091,951.02 万元、772,931.52 万元和 199,418.67 万元，变动原因主要系支付的往来款变动所致，其中部分为政府背景往来款项，形成原因为政府及国有企业间临时资金周转。

近三年及一期，发行人经营性现金流净额分别为 12,969.93 万元、-114,616.80 万元、182,367.16 万元和 36,798.27 万元。2024 年经营活动产生的现金流量净额较上年减少 127,586.73 万元，降幅达 983.71%，降幅较大主要系：（1）2023 年度发行人工程项目大量回款，2024 年度发行人收到的工程款回款总额相对减少；（2）发行人支付的工程结算往来款相对增多所致。2025 年经营活动产生的现金流量净额较上年由-114,616.80 增长至 182,367.16，报告期内，发行人收到其他与经营活动有关的现金流入占比较高，主要系由其经营业务特性及所处区域发展阶段所决定。近年来，随着宿迁市城市规划与建设步伐加快，市政设施提档升级等基础设施投资建设任务持续加重。发行人作为宿迁市重要的基础设施建设、公用事业运营及旅游开发主体，承担着当地城市开发运营、投融资、建设、运营及招商引资等综合性职能。在支持区域基础设施项目推进过程中，为配合本地其他国有企业业务开展，发行人与之发生经营性资金往来。该类往来款项的形成，与发行人的功能定位及战略发展规划相符，亦契合国家相关政策导向及地方经济发展与民生改善的实际需要，具备合理的业务背景及必要性，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

经征询宿迁市财政局，发行人与政府及区域内国企的往来款项具有真实的业务背景，不存在违规拆借行为，符合国发[2014]43 号文、财预[2017]50 号文等相关文件的规定，不存在替政府融资等行为。但随着发行人业务的逐渐开展，城建工程陆续进入结算期，预计发行人经营性现金流状况将有所改善。

（2）投资活动现金流量分析

近三年及一期，发行人投资性现金流净额分别为-188,475.90 万元、50,325.21 万元、-24,162.26 万元和-1,497.21 万元。发行人投资活动产生的现金流量净额主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及支付其他与投资活动有关的现金构成。最近两年，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 10,251.47 万元和 14,990.50 万元，支付其他与投资活动有关的现金分别为 110,000.00 万元和 9,400.00 万元。

发行人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主要为在建工程项目投资、购建固定资产投资等。

发行人报告期内购建固定资产投资的资金主要投向水产业务、旅游业务、物业管理业务以及公用事业业务等的配套设施建设或改造，均与发行人主营业务相关。相关项目回收周期较长。预计投资项目随着发行人的正常生产经营逐渐实现收入，项目的建设有利于发行人更好的实现收入，扩大收入来源，增强自身偿债能力。预计不会对发行人偿付能力产生重大不利影响。

（3）筹资活动现金流量分析

近三年及一期，发行人筹资性现金流净额分别为 260,853.38 万元、95,446.03 万元、-256,426.33 万元和 194,388.19 万元。2025 年较 2024 年转为净流出状态，主要由于当期较大规模偿还到期债券及银行借款，且新增融资规模低于债务偿还规模所致。

目前发行人筹资渠道较为丰富，包括银行借款、债券和融资租赁等多种融资方式，融资渠道通畅。筹资活动现金流量净额波动系发行人根据资金需求正常调整融资计划，预计不会对发行人的偿债能力构成重大不利影响。

四、发行人有息债务情况

（一）有息负债

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债合计 1,988,077.65 万元，较年初增加了 217,204.63 万元，其中短期借款 193,105.49 万元，一年内到期的非流动负债 366,330.21 万元，其他流动负债 404,456.32 万元，长期借款 924,561.93 万元，应

付债券 99,623.70 万元，具体明细如下：

表6-4-1-1：发行人近三年及一期有息负债情况表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
短期借款	193,105.49	133,486.42	105,656.69	72,744.05
一年内到期的非流动负债	366,330.21	363,199.50	134,849.20	361,943.63
其他流动负债	404,456.32	289,267.48	300,529.26	244,905.17
长期借款	924,561.93	885,370.91	1,010,218.08	865,709.38
应付债券	99,623.70	99,548.71	400,469.22	300,521.30
合计	1,988,077.65	1,770,873.02	1,951,722.45	1,845,823.53

前述不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资，地方政府或其部门不为发行人债务提供担保或还款承诺，未以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源，不存在被主管部门认定违规并要求整改的债务。

表6-4-1-2：发行人近一年及一期有息债务担保结构表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
信用借款	735,022.00	616,678.57
保证借款	1,086,082.40	1,014,481.00
抵押借款	/	/
质押借款	/	/
保证+抵押借款	52,665.20	49,919.67
保证+质押借款	40,852.42	45,361.46
担保+抵押+质押借款	73,455.63	44,432.33
合计	1,988,077.65	1,770,873.02

表 6-4-1-3：发行人近三年及一期有息负债期限结构表

单位：万元

期限	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	其他流动负债	合计
1 年以内	193,105.49	366,330.21	/	/	404,456.32	963,892.02
1-3 年期	/	/	173,593.70	99,623.70	/	273,217.40
3-5 年期	/	/	253,450.00	/	/	253,450.00
5 年以上	/	/	497,518.24	/	/	497,518.24
合计	193,105.49	366,330.21	924,561.93	99,623.70	404,456.32	1,988,077.65

（二）借款情况

截至 2026 年 3 月末，发行人借款主要情况如下表所示：

表6-4-2-1：截至2026年3月末发行人银行借款明细表

单位：万元

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
1	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-5-30	2026-5-30	3.50%	信用
2	宿迁骆马湖游船有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	3.15%	信用
3	宿迁骆马湖游船有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-23	2027-1-22	2.33%	信用
4	宿迁市知建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	10,000.00	2025-4-30	2026-4-26	5.50%	信用
5	宿迁市星宿产业招商发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	1,000.00	2025-5-21	2026-5-21	3.50%	信用
6	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-30	2026-9-30	3.15%	信用
7	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-29	2026-9-28	2.85%	信用
8	宿迁市新景园林工程有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-29	2026-9-28	2.85%	信用
9	宿迁星辰物业管理有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2026-1-27	2027-1-27	2.90%	信用
10	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	3.15%	信用
11	宿迁市润翰城市发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	3.15%	信用
12	宿迁市新城控股集团有限公司	光大银行南京分行	9,000.00	2025-6-25	2026-6-24	3.90%	保证
13	宿迁市新城控股集团有限公司	光大银行南京分行	9,000.00	2025-7-3	2026-7-2	3.90%	保证

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
14	宿迁市新城控股集团有限公司	光大银行南京分行	9,000.00	2025-12-9	2026-12-3	3.70%	保证
15	宿迁市星华城市建设发展有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-5	2026-12-31	3.00%	保证
16	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	3.00%	保证
17	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-3-27	2027-3-25	3.50%	保证
18	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	南京银行宿迁分行	450.00	2025-6-13	2026-6-9	3.60%	保证
19	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	南京银行宿迁分行	550.00	2025-7-15	2026-7-14	3.60%	保证
20	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-18	3.00%	保证
21	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	中国农业银行宿迁分行	1,000.00	2025-6-25	2026-6-24	3.25%	保证
22	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	3.00%	保证
23	宿迁骆马湖游船有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-25	3.00%	保证
24	宿迁骆马湖游船有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-31	3.00%	保证
25	宿迁佳景水务投资有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-10-31	2026-10-30	2.85%	保证
26	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-25	3.00%	保证
27	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2025-12-24	2026-12-23	3.00%	保证
28	宿迁星辰国际酒店有限公司	华夏银行南京分行	2,000.00	2026-1-21	2027-1-21	2.80%	保证
29	宿迁星辰国际酒店有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-24	2.90%	保证
30	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	苏州银行	1,000.00	2025-12-17	2026-12-16	3.00%	保证
31	宿迁骆马湖水上游乐有限公司	南京银行宿迁分行	500.00	2025-9-28	2026-9-25	3.00%	保证
32	宿迁星辰物业管理有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-27	2027-1-19	3.00%	保证
33	宿迁星辰物业管理有限公司	华夏银行宿迁分行	1,000.00	2025-6-26	2026-6-25	3.40%	保证
34	宿迁星辰物业管理有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-12-24	2026-12-22	3.00%	保证
35	宿迁星辰物业管理有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-23	2027-1-22	2.33%	保证
36	宿迁市星宿产业招商发展有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	2,500.00	2025-9-16	2026-9-11	3.80%	保证
37	宿迁湖滨新城发展有限公司	江苏银行宿迁分行	25,000.00	2025-6-25	2026-6-24	3.95%	保证
38	宿迁湖滨新城发展有限公司	华夏银行宿迁分行	1,000.00	2026-3-24	2027-3-24	2.80%	保证
39	江苏越仁建设有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-31	3.00%	保证
40	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	3.20%	保证
41	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	4,900.00	2025-9-16	2026-9-15	3.80%	保证

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
42	宿迁市知谷科技发展有限公司	江苏银行宿迁分行	10,000.00	2026-1-1	2026-10-23	3.50%	保证
43	宿迁市知水建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-4-17	2026-4-16	3.90%	保证
44	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	3.00%	保证
45	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	3.00%	保证
46	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-25	3.00%	保证
47	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-21	2027-1-20	3.20%	保证
48	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	3,800.00	2025-4-30	2026-4-29	3.40%	保证
49	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	5,000.00	2026-3-27	2027-3-12	3.20%	保证
50	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	南京银行宿迁分行	995.00	2026-1-30	2027-1-21	2.90%	保证
51	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	华夏银行宿迁分行	2,000.00	2025-6-24	2026-6-20	3.60%	保证
52	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	3.00%	保证
53	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	3.00%	保证
54	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	3.00%	保证
55	宿迁星辰国际酒店有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	3,000.00	2025-11-28	2026-11-14	3.50%	担保+质押
56	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	南京银行宿迁分行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	3.20%	担保+质押
57	宿迁市新景园林工程有限公司	南京银行宿迁分行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	3.20%	担保+质押
58	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	南京银行宿迁分行	2,800.00	2025-12-24	2026-12-16	3.20%	担保+质押
59	宿迁市星华城市建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	5,000.00	2026-3-4	2027-3-3	3.50%	担保+质押
60	宿迁佳景水务投资有限公司	南京银行宿迁分行	3,000.00	2025-12-25	2026-12-6	3.20%	担保+质押
61	宿迁市星宿产业招商发展有限公司	江苏银行宿迁分行	3,000.00	2025-6-13	2026-6-12	3.80%	担保+抵押
62	江苏越仁建设有限公司	南京银行宿迁分行	30,000.00	2026-3-27	2027-3-25	3.30%	担保+质押+抵押
63	宿迁市新城控股集团有限公司	江苏银行宿迁分行	22,900.00	2024-7-30	2028-12-24	5.50%	担保
64	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	9,675.00	2019-10-23	2028-10-15	6.30%	担保
65	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	7,925.00	2020-8-28	2028-10-15	6.30%	担保
66	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	3,825.00	2019-12-20	2026-10-17	6.70%	担保
67	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,337.50	2020-1-2	2026-10-17	6.70%	担保
68	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,337.50	2020-1-17	2026-10-17	6.70%	担保
69	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,221.00	2019-12-24	2026-12-20	6.70%	担保

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
	限公司						
70	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,327.60	2020-1-2	2026-12-20	6.70%	担保
71	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,401.40	2020-1-17	2026-12-20	6.70%	担保
72	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国工商银行宿迁分行	36,500.00	2023-3-17	2030-3-13	4.10%	担保
73	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	8,000.00	2025-3-27	2035-3-26	4.10%	担保
74			6,200.00	2025-4-22	2035-3-26	4.20%	担保
75	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	6,000.00	2025-1-1	2034-12-17	4.10%	担保
76			1,500.00	2025-1-17	2034-12-17	4.10%	担保
77	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-7-31	2031-7-25	4.70%	担保
78	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-8-10	2031-7-25	4.70%	担保
79	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	3,000.00	2023-9-1	2031-7-25	4.70%	担保
80	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2023-12-31	2031-7-25	4.70%	担保
81	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	11,000.00	2024-5-13	2031-7-25	4.80%	担保
82	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2024-1-6	2031-7-25	4.30%	担保
83	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行	3,000.00	2023-9-27	2031-7-25	4.70%	担保
84	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行	5,000.00	2024-1-12	2031-7-25	4.30%	担保
85	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行	4,500.00	2024-6-21	2031-7-25	4.70%	担保
86	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	24,000.00	2023-1-16	2031-1-8	4.70%	担保
87	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	1,000.00	2023-1-16	2031-1-8	4.70%	担保
88	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-1-30	2031-1-8	4.70%	担保
89	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2023-5-25	2031-1-8	4.70%	担保
90	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国民生银行宿迁分行	25,000.00	2023-1-12	2031-1-8	4.70%	担保
91	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国民生银行宿迁分行	20,000.00	2023-1-19	2031-1-8	4.70%	担保
92	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	7,875.00	2022-6-8	2027-6-7	5.65%	担保
93	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	4,990.00	2021-12-24	2026-12-20	5.80%	担保
94	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	12,142.86	2024-3-26	2030-12-20	5.50%	担保
95	宿迁市星华城市建设发展有限公司			2024-4-23	2030-12-20	5.50%	担保
96	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	5,800.00	2025-5-23	2035-5-22	4.20%	担保
97	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	2,800.00	2025-6-11	2035-5-22	4.20%	担保
98	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	中国银行宿迁城中支行	28,265.00	2020-7-23	2028-9-17	4.775%	担保

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
99	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	南京银行宿迁分行营业部	659.00	2019-12-13	2026-10-31	6.700%	担保
100	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司		26,253.00	2020-12-11	2026-10-31	6.700%	担保
101	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司		16,808.00	2020-1-10	2026-10-31	6.700%	担保
102	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	北京银行南京分行	32,265.00	2024-6-28	2028-12-21	4.150%	担保
103	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	交通银行宿迁分行	36,950.00	2025-9-15	2028-12-21	3.900%	担保
104	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	900.00	2024-12-25	2032-8-13	4.95%	担保
105	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	7,000.00	2024-8-21	2032-8-13	5.20%	担保
106	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	3,000.00	2024-10-30	2032-10-25	5.00%	担保
107	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	5,000.00	2025-1-1	2032-10-25	4.90%	担保
108	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	8,000.00	2025-1-1	2032-10-25	4.90%	担保
109	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	华夏银行宿迁分行营业部	2,000.00	2021-10-29	2026-10-29	4.65%	担保
110	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国农业发展银行宿迁分行	45,234.00	2023-3-2	2036-1-27	4.20%	担保
111	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	22,540.00	2023-6-14	2035-6-12	5.90%	担保
112	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	1,960.00	2024-1-1	2035-6-12	5.90%	担保
113	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	6,806.00	2024-1-2	2033-10-29	4.300%	担保
114	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	4,278.00	2023-10-31	2033-10-29	4.300%	担保
115	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	2,236.00	2024-2-1	2033-10-29	4.300%	担保
116	宿迁湖滨新城发展有限公司	中国工商银行宿迁分行公司金融业务部	35,000.00	2023-6-28	2030-6-26	4.33%	担保
117	江苏越仁建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	4,300.00	2025-12-19	2035-12-17	4.20%	担保
118	江苏越仁建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	5,200.00	2026-1-1	2035-12-17	4.20%	担保
119	宿迁市润翰城市发展有限公司	南京银行宿迁分行	7,500.00	2025-8-22	2033-8-21	4.70%	担保
120			500.00	2025-10-30	2033-8-21	4.70%	担保
121	宿迁市润翰城市发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	7,000.00	2025-3-28	2035-3-26	4.40%	担保
122			3,100.00	2025-4-22	2035-3-26	4.20%	担保
123	宿迁市润翰城市发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	5,000.00	2026-1-1	2034-11-20	4.20%	担保
124			1,500.00	2026-1-1	2034-11-20	4.20%	担保
125	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	交通银行宿迁分行	5,300.00	2025-1-20	2036-12-21	5.20%	担保
126			2,700.00	2025-3-20	2036-12-21	5.20%	担保
127			1,376.00	2025-3-26	2036-12-21	5.20%	担保
128	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2027-12-24	2.90%	担保
129	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	9,700.00	2026-1-1	2032-2-10	4.20%	担保
130	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	4,400.00	2026-1-1	2032-2-10	4.20%	担保

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
131	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	江苏银行宿迁分行	10,200.00	2023-1-1	2032-10-11	6.00%	担保
132	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	江苏银行宿迁分行	5,000.00	2022-10-13	2032-10-11	6.00%	担保
133	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	江苏银行宿迁分行	4,700.00	2022-12-1	2032-10-11	6.00%	担保
134	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	南京银行宿迁分行	7,500.00	2024-12-27	2032-12-27	5.20%	担保
135	宿迁瀚宏房地产置业有限公司	江苏银行宿迁分行	2,450.00	2022-10-27	2029-10-25	6.00%	担保
136	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	江苏银行宿迁分行营业部	20,000.00	2023-3-2	2031-3-1	4.80%	担保
137	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	江苏银行宿迁分行营业部	20,000.00	2023-9-4	2031-3-1	4.80%	担保
138	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	8,000.00	2023-4-21	2031-3-1	4.90%	担保
139	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	5,000.00	2023-5-29	2031-3-1	4.80%	担保
140	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	7,000.00	2023-5-31	2031-3-1	4.80%	担保
141	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	20,000.00	2023-6-19	2031-3-1	4.80%	担保
142	宿迁市知创建设发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	1,110.00	2024-6-28	2039-6-20	3.85%	担保
143	宿迁市知创建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	2,400.00	2022-10-28	2028-10-26	5.00%	担保
144	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	9,900.00	2022-9-9	2027-9-7	5.35%	担保
145	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	13,400.00	2024-5-28	2032-5-23	4.85%	担保
146	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	1,500.00	2024-9-23	2032-5-23	4.85%	担保
147	宿迁市润坤城市发展有限公司	中国农业发展银行宿迁市分行营业部	55,000.00	2023-5-1	2031-4-16	4.00%	担保
148	宿迁市润坤城市发展有限公司	南京银行宿迁分行	33,000.00	2023-9-22	2031-8-14	5.20%	担保
149			12,000.00	2024-1-1	2031-8-14	5.20%	担保
150	宿迁市新景园林工程有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	2,000.00	2026-1-1	2027-12-24	2.90%	担保
151	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	12,000.00	2026-1-1	2035-6-10	4.20%	担保
152	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-3-27	2041-3-18	4.00%	担保
153	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2027-12-24	2.90%	担保
154	宿迁星辰物业管理有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2027-12-24	2.90%	担保
155	宿迁市知水建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-1-1	2035-12-2	4.20%	担保
156	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	10,000.00	2026-1-1	2028-12-29	3.50%	担保
157	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	中国工商银行宿迁分行	3,200.00	2019-12-16	2029-11-25	3.90%	担保+抵押
158	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国工商银行宿迁分行营业部	15,500.00	2020-6-5	2030-6-1	3.75%	担保+抵押
159	宿迁市润坤城市发展有	华夏银行宿迁分行	500.00	2025-10-10	2035-9-29	4.50%	担保+抵

序号	借款人	借款行	借款余额	起期	至期	利率	担保方式
	限公司						押
160	宿迁市润坤城市发展有限公司	华夏银行宿迁分行	400.00	2025-8-8	2035-7-31	4.50%	担保+抵押
161	宿迁市润坤城市发展有限公司	华夏银行宿迁分行	2,900.00	2026-1-1	2035-7-31	4.50%	担保+抵押
162	宿迁市知水建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	6,300.00	2024-1-1	2033-12-20	5.30%	担保+抵押
163	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	13,000.00	2025-7-28	2035-7-21	4.57%	担保+抵押
164			1,000.00	2025-9-9	2035-7-21	4.57%	担保+抵押
165	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	6,790.00	2022-11-22	2032-11-16	4.10%	担保+抵押
166	宿迁星辰国际酒店有限公司	中国工商银行宿迁分行公司金融业务部	22,000.00	2025-3-31	2040-3-20	3.95%	担保+抵押+质押
167	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行营业部	8,560.00	2024-3-30	2034-3-20	3.85%	担保+抵押+质押
168		中国工商银行宿迁分行营业部	2,240.00	2024-4-1	2034-3-20	3.95%	担保+抵押+质押
169	宿迁市知创建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	3,900.00	2025-9-30	2040-9-20	4.00%	担保+抵押+质押
170	宿迁市知创建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	6,660.00	2024-6-27	2039-6-20	3.85%	担保+抵押+质押
171	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	4,500.00	2025-6-26	2032-6-25	4.10%	担保+质押
172	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	南京银行宿迁分行	17,500.00	2025-1-1	2032-12-27	5.20%	担保+质押
	合计		1,224,992.86				

表6-4-2-2：截至2026年3月末发行人非银行金融机构借款明细表

单位：万元

序号	借款人	借款行	借款金额	一年内到期金额	起期	至期	利率	担保方式
1	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	华融金融租赁股份有限公司	26,250.00	9,294.16	2020-11-27	2028-11-15	5.35%	保证
2	宿迁湖滨新城发展有限公司	平安国际融资租赁有限公司	10,000.00	4,000.00	2023-6-20	2028-6-20	4.20%	保证
3	宿迁湖滨新城发展有限公司	平安国际融资租赁有限公司	10,000.00	4,000.00	2023-6-20	2028-6-20	4.20%	保证
	合计		46,250.00	17,294.16				

根据以上表格可以看出，发行人主要与银行及租赁公司等金融机构合作。

（三）债务融资工具及其他债券发行情况

表 6-4-3：截至 2026 年 3 月末发行人存续债券明细表

单位：万元，%

序号	品种	债券名称	起息日	到期日	期限	发行金额	利率	余额
1	公司债	23 宿新 01	2023.6.21	2026.6.16	3 年	11.3	4.9	11.3
2	公司债	23 宿控 V1	2023.6.30	2026.6.27	3 年	3.95	5	3.95
3	公司债	23 宿控 01	2023.10.15	2026.10.11	3 年	5.0	3.6	5.0
4	公司债	24 宿新 01	2024.6.27	2027.6.27	3 年	10	2.37	10
5	短期融资券	25 宿迁新城 CP001	2025.4.25	2026.4.24	364 天	6.41	2.99	6.41
6	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP004	2025.8.15	2026.5.12	270 天	5.00	1.79	5.00
7	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP005	2025.9.24	2026.6.21	270 天	3.00	1.85	3.00
8	短期融资券	25 宿迁新城 CP002	2025.10.17	2026.10.16	364 天	6.88	1.82	6.88
9	短期融资券	25 宿迁新城 CP003	2025.11.24	2026.11.24	365 天	3.39	1.75	3.39
10	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP001	2026.1.29	2026.10.26	270 天	4.00	1.75	4.00
11	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP002	2026.1.30	2026.10.27	270 天	6.41	1.76	6.41
12	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP003	2026.3.16	2026.12.11	270 天	2.50	1.65	2.50
13	短期融资券	26 宿迁新城 CP001	2026.3.17	2027.3.17	365 天	2.50	1.69	2.50
合计						70.34		70.34

发行人有息负债不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

五、关联方关系及交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东及实际控制人

公司控股股东和实际控制人为宿迁市人民政府，出资比例为公司注册资本的 100%。

2、子公司及参股公司

公司子公司参见“第八条发行人基本情况”里的“五、发行人子公司情况”。公司参股公司参见“第十条发行人财务情况”里“三、发行人资产负债结构分析”部分对“可供出售金融资产”和“长期股权投资”的分析。

3、其他关联方

公司除上述关联方外，无其他关联方。

（二）关联交易

截至 2026 年 3 月末，除关联资金拆借和部分关联公司担保外，发行人未发生其他关联交易事项。

1、关联方应收款项与其他应收账款

无。

2、发行人与关联方担保情况

报告期内，发行人关联方如下：

序号	关联方名称	关联关系
1	宿迁市人民政府	控股股东及实际控制人
2	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	子公司
3	宿迁湖滨新城发展有限公司	子公司
4	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	子公司
5	宿迁市润翰城市发展有限公司	子公司
6	宿迁市润文腾房地产置业有限公司	子公司
7	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	子公司
8	宿迁市瀚宏房地产置业有限公司	子公司
9	江苏越仁建设有限公司	子公司
10	宿迁市润坤城市发展有限公司	子公司
11	宿迁市新城污水处理有限公司	子公司
12	宿迁市新源水务水质检测有限公司	子公司
13	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	子公司
14	宿迁佳景水务投资有限公司	子公司
15	江苏新源水务有限公司	子公司
16	宿迁市新景园林工程有限公司	子公司
17	江苏骆马湖水产科技集团有限公司	子公司
18	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	子公司

19	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	子公司
20	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	子公司
21	宿迁市新森农业科技有限公司	子公司
22	宿迁市知谷科技发展有限公司	子公司
23	宿迁市星宿产业招商发展有限公司	子公司
24	宿迁市群英人力资源管理有限公司	子公司
25	宿迁市知创建设发展有限公司	子公司
26	宿迁市知水建设发展有限公司	子公司
27	宿迁市星华城市建设发展有限公司	子公司
28	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	子公司
29	宿迁市湖滨新区曹瓦污水处理有限公司	子公司
30	江苏上相湾城市建设有限公司	子公司
31	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	子公司
32	宿迁市山湖保安服务有限公司	子公司
33	宿迁市星程迅达车辆服务有限公司	子公司
34	宿迁星辰物业管理有限公司	子公司
35	宿迁骆马湖游船有限公司	子公司
36	宿迁骆马湖水上游乐有限公司	子公司
37	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	子公司
38	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	子公司
39	宿迁星辰国际酒店有限公司	子公司
40	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	子公司
41	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	其他关联方

发行人不存在关联方交易。

3、关联担保

序号	被担保人名称	担保金额
1	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	138,075.00
2	宿迁瀚宏房地产置业有限公司	3,300.00
3	宿迁湖滨新城发展有限公司	87,995.00
4	宿迁佳景水务投资有限公司	6,719.35
5	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	1,000.00
6	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	5,200.00
7	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	80,000.00
8	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	21,900.00
9	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	5,500.00
10	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	105,540.00
11	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	35,050.00
12	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	72,001.00
13	宿迁市骆马湖水务有限公司	44,500.00
14	宿迁市润坤城市发展有限公司	100,000.00
15	宿迁市新景园林工程有限公司	7,800.00
16	宿迁市新源市政工程有限公司	10,500.00
17	宿迁市星华城市建设发展有限公司	145,500.00
18	宿迁市知创建设发展有限公司	25,500.00
19	宿迁市知谷科技发展有限公司	34,745.95
20	宿迁市知水建设发展有限公司	1,000.00
21	宿迁新淼农业科技有限公司	800.00
22	宿迁星辰国际酒店有限公司	14,625.00
23	宿迁星辰物业管理有限公司	1,000.00
合计		948,251.30

4、关联方应收款项与其他应收账款

无。

六、重大或有事项

（一）提供担保情况

截至 2025 年末，发行人对外担保余额为 353,977.50 万元，占发行人最近一年末净资产的比例为 22.67%。发行人对外担保主要系为区域内其他国企提供的担保，与被担保方均签订了担保合同，符合国家法律法规的规定，代偿风险较小。

截至本募集说明书签署之日，发行人对外担保合法合规，不存在代偿风险。

发行人提供担保情况如下：

表 6-6-1-1：截至 2025 年末发行人对外担保情况表

单位：万元

序号	被担保人	是否关联方	企业性质	担保类型	担保债务起始日期	担保债务到期日期	担保余额
1	宿迁滨水商贸有限公司	否	国企	保证	2025-12-24	2026-12-23	950.00
2	宿迁骆马湖城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-09-30	2040-09-18	30,000.00
3	宿迁骆马湖马术有限公司	否	国企	保证	2025-12-04	2032-11-25	3,500.00
4	宿迁骆马湖马术有限公司	否	国企	保证	2025-12-18	2026-12-17	1,000.00
5	宿迁骆马湖马术有限公司	否	国企	保证	2025-03-27	2026-03-26	1,000.00
6	宿迁骆马湖马术有限公司	否	国企	保证	2025-03-28	2026-03-28	500.00
7	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-26	2026-12-18	10,000.00
8	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2025-01-27	2034-01-26	8,000.00
9	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2021-03-08	2026-03-15	3,125.00
10	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-31	2033-06-30	3,000.00
11	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2025-04-25	2026-04-20	2,900.00
12	宿迁三台山建设开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-19	2034-01-26	1,000.00
13	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	否	国企	保证	2022-07-27	2027-07-26	5,900.00
14	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-19	2035-11-25	5,700.00
15	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-01	2035-11-25	3,500.00
16	宿迁市湖滨新区乾润商贸有限公司	否	国企	保证	2025-12-26	2026-12-18	960.00
17	宿迁市骆马湖水务有限公司	否	国企	保证	2022-01-30	2031-01-17	24,000.00
18	宿迁市骆马湖水务有限公司	否	国企	保证	2022-03-25	2029-03-23	12,787.50
19	宿迁市润嘉城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-07-31	2033-07-29	14,000.00

20	宿迁市润嘉城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-07-31	2035-07-28	5,200.00
21	宿迁市润嘉城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-09-23	2035-07-28	4,300.00
22	宿迁市润嘉城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-02-08	2026-02-02	1,000.00
23	宿迁市润嘉城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-11-28	2026-11-27	1,000.00
24	宿迁市润锦城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-12-25	2026-12-05	2,700.00
25	宿迁市润锦城市发展有限公司	否	国企	保证	2025-05-29	2026-05-20	800.00
26	宿迁市水杉大数据产业发展有限公司	否	国企	保证	2025-09-16	2026-09-01	1,000.00
27	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2025-09-16	2026-03-14	35,000.00
28	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2025-09-16	2026-03-14	35,000.00
29	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-04-11	2030-02-02	17,000.00
30	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-02-27	2030-02-02	15,000.00
31	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2025-03-14	2026-03-13	10,000.00
32	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-07-31	2030-02-02	10,000.00
33	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-06-02	2030-02-02	10,000.00
34	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-07-31	2030-02-02	8,500.00
35	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-07-19	2030-02-02	6,000.00
36	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2022-08-11	2028-08-10	5,250.00
37	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-02-10	2030-02-02	5,000.00
38	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2025-12-31	2026-12-29	5,000.00
39	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-05-31	2030-02-02	4,500.00
40	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2025-07-25	2026-07-24	3,000.00
41	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-03-31	2030-02-02	3,000.00
42	宿迁市新城农业开发有限公司	否	国企	保证	2023-09-22	2030-02-02	1,000.00
43	宿迁市新源市政工程有限公司	否	国企	保证	2023-01-01	2030-12-20	5,420.00
44	宿迁市新源市政工程有限公司	否	国企	保证	2025-09-26	2026-09-24	500.00

45	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2023-02-10	2030-02-09	6,200.00
46	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2023-12-12	2031-10-23	5,000.00
47	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2023-11-09	2031-10-23	5,000.00
48	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2023-11-23	2031-10-23	5,000.00
49	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2025-08-07	2028-07-31	1,490.00
50	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2025-06-10	2026-05-29	1,450.00
51	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2025-06-10	2026-05-29	1,450.00
52	宿迁市知山实业发展有限公司	否	国企	保证	2023-07-21	2030-02-09	1,395.00
	合计						353,977.50

截至 2025 年末，发行人对外担保企业中全部为国有公司，现将发行人对外担保企业情况介绍如下：

1、宿迁三台山建设开发有限公司

公司成立于 2014 年 9 月 1 日，注册资本 45,000 万元，法定代表人为朱帅，股东为宿迁市湖滨新区管理委员会，经营范围包括：旅游及相关产业开发、市政工程建设、房屋搬迁、环境整治、房屋租赁、设备租赁服务；企业理财服务咨询，经济信息咨询，计算机软硬件开发、销售，电子技术开发、技术转让，翻译服务，物业管理服务；建材、花卉、苗木、草坪、钢材、农副产品、五金、交电、仪器仪表、电动工具、建筑材料、化工原料（化学危险品除外）、日用百货、家用电器、针纺织品、床上用品、工艺美术品、化妆品销售；园林工程设计，酒店管理，投资管理，企业管理咨询，市场营销策划，会议及展览服务，组织文化艺术交流活动，家具的设计、研发和销售。（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：农业专业及辅助性活动；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），截至本募集说明书出具之日，公司经营正常。

2、宿迁市新城农业开发有限公司

公司成立于 2009 年 4 月 2 日，注册资本 10,000 万元，法定代表人为朱帅，股东为宿迁市湖滨新区管理委员会，经营范围包括：软件与服务外包产业园开发、

建设、管理和企业投资、管理、咨询及招商服务；计算机软硬件开发、销售，计算机软硬件技术咨询、技术转让及技术服务，计算机软硬件服务外包，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），截至本募集说明书出具之日，公司经营正常。

3、宿迁市湖滨新城城市开发有限公司

公司成立于 2009 年 5 月 5 日，注册资本 50,000 万元，法定代表人为朱帅，股东为宿迁市湖滨新城投资开发有限公司，经营范围包括：经营有收益权的农业开发项目，工程施工，农业产业化项目土地资源开发，庄园休闲旅游开发，商务培训，户内外大型活动的组织策划、宣传、商务活动代理；组织文化艺术交流活动，会议服务，模特经纪服务，会议、展示展览服务；礼品承办；代理印刷品广告，文化艺术品交易。（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：智能农业管理；农业专业及辅助性活动；土地整治服务；土壤污染治理与修复服务；企业管理；园区管理服务；工程管理服务；防洪除涝设施管理；生态保护区管理服务；自然生态系统保护管理；市政设施管理；城乡市容管理；城市绿化管理；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；公共事业管理服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)，截至本募集说明书出具之日，公司经营正常。

（二）未决诉讼仲裁情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无未决诉讼仲裁情况。

（三）重大承诺及其他或有事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无重大承诺及其他或有事项。截至募集说明书签署日，除已披露信息外，不存在其他影响偿债能力的重大事项。

七、发行人受限资产情况

截至 2025 年末，公司受限资产总额为 13.34 亿元，占当期末总资产的比例

为 3.73%，占当期末净资产的比例为 8.54%，具体明细如下：

表 6-7-2：截至 2025 年末发行人受限资产明细表

单位：亿元

项目	抵押/质权人	受限期限	受限原因	期末账面价值
货币资金	南京银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司	一年之内	保证金、银行定期存单及其他	2.67
存货	华夏银行股份有限公司	2025 年 8 月至 2035 年 9 月	抵押借款	1.63
投资性房地产	南京银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司	2024 年 6 月至 2039 年 6 月	抵押借款	3.08
固定资产	南京银行股份有限公司、江苏银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司	2025 年 3 月至 2040 年 3 月	抵押借款	5.96
合 计				13.34

除上述资产抵押、质押事项外，发行人不存在其他资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排，以及除此之外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

八、发行人衍生品投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无衍生品投资、交易。

九、发行人理财产品投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人没有股票债券投资、无基金投资业务、无银行理财产品。

十、海外投资情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无海外投资。

十一、发行人及下属子公司直接债务融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额 63.93 亿元，其中包括超短期融资券 15.91 亿元，短期融资券 12.77 亿元，私募债 35.25 亿元。无其他直接融资计划。

十二、其他需要说明的重要事项

1、发行人董事长、董事发生变动，取消监事会及设立审计委员会

发行人此前召开董事会、职工代表大会，会议一致通过免去臧森董事长职务，重新选举王海涛为董事长，由王海涛、臧森、丁刚担任董事会成员。

免去胡方成、胡春芹、刘苏的监事职务，以及陆稷民、王旺的职工监事职务，同意公司不设监事会或监事，设置审计委员会，由王海涛、臧森、丁刚担任审计委员会成员。

2025 年 11 月 11 日，发行人于宿迁市行政审批局完成工商信息变更。本次董事长、董事变动符合法律规定和公司章程的规定，不会对发行人日常管理、生产经营及偿债能力产生影响，不影响发行人董事会决议的有效性。

除上述事项外，发行人近一年以来未有其他不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托 管理）的其他情形。

第七章 发行人资信状况

一、发行人银行授信情况

截至 2026 年 3 月末，发行人共获得金融机构授信金额 177.48 亿元，已使用额度为 127.12 亿元，未使用额度为 50.36 亿元。

表 7-2：截至 2026 年 3 月末发行人金融机构授信情况明细表

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	光大银行	40,000.00	39,500.00	500.00
2	华夏银行	35,500.00	11,800.00	23,700.00
3	农业银行	134,800.00	94,800.00	40,000.00
4	江苏银行	299,000.00	181,315.00	117,685.00
5	民生银行	45,000.00	45,000.00	0.00
6	南京银行	485,800.00	340,165.00	145,635.00
7	苏州银行	4,000.00	4,000.00	0.00
8	工商银行	185,000.00	147,290.00	37,710.00
9	农业发展银行	152,450.00	100,234.00	52,216.00
10	中国银行	54,265.00	33,265.00	21,000.00
11	华融金融租赁股份有限公司	60,000.00	26,250.00	33,750.00
12	平安国际融资租赁有限公司	40,000.00	20,000.00	20,000.00
13	中国邮政储蓄银行	100,000.00	99,220.00	780.00
14	交通银行宿迁分行	50,000.00	46,326.00	3,674.00
15	北京银行	35,000.00	32,265.00	2,735.00
16	江苏民丰农村商业银行股份有限公司	50,000.00	45,852.86	4,147.14
17	宿迁东吴村镇银行	4,000.00	3,960.00	40.00

合计	1,774,815.00	1,271,242.86	503,572.14
----	--------------	--------------	------------

二、债务违约情况

经查询中国人民银行征信系统，发行人及子公司最近三年及一期均能按时归还银行借款本息，信誉良好，无债务违约情况发生。

截至募集说明书签署之日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

三、历史债务融资工具发行及偿还情况

表 7-4：截至本募集说明书签署日发行人债券融资明细一览表

单位：亿元，%

发行人	品种	债券名称	起息日	到期日	期限	发行金额	利率	余额	兑付状态
发行人本部	超短期融资券	20 宿迁新城 SCP001	2020-5-21	2020-11-16	270 天	5	3.19	0	已兑付
发行人本部	中期票据	20 宿迁新城 MTN001	2020-6-29	2025-6-29	5 年	10	5.42	0	已兑付
发行人本部	公司债	20 宿新 01	2020-7-15	2025-7-14	5 年	11.3	6.5	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	20 宿迁新城 CP001	2020-8-11	2021-8-11	1 年	5	3.64	0	已兑付
发行人本部	公司债	20 宿控 01	2020-10-16	2023-10-20	7 年	5	4.95	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	20 宿迁新城 SCP002	2020-10-28	2021-7-25	270 天	5	3.88	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	21 宿迁新城 SCP001	2021-02-04	2021-10-31	270 天	5	4.75	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	21 宿迁新城 SCP002	2021-7-30	2022-04-30	270 天	5	3.65	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	21 宿迁新城 CP001	2021-8-20	2022-8-20	1 年	5	3.65	0	已兑付
发行人本部	定向工具	21 宿迁新城 PPN001	2021-9-24	2024.9.24	2+1 年	5	5.80	0	已兑付
发行人本部	公司债	21 宿新 01	2021.11.18	2024.11.14	3 年	10	5.94	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	22 宿迁新城 SCP001	2022.1.10	2022.9.29	270 天	5	3.43	0	已兑付

发行人	品种	债券名称	起息日	到期日	期限	发行金额	利率	余额	兑付状态
发行人本部	超短期融资券	22 宿迁新城 SCP002	2022.5.13	2023.2.07	270 天	6.1	2.8	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	22 宿迁新城 SCP003	2022.6.22	2023.3.19	270 天	5.0	2.87	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	22 宿迁新城 SCP004	2022.9.30	2023.6.27	270 天	3.90	2.70	0	已兑付
发行人本部	中期票据	22 宿迁新城 MTN001	2022.9.15	2025.9.15	3+2 年	5.0	3.40	0	已兑付
发行人本部	中期票据	23 宿迁新城 MTN001	2023.1.19	2025.1.19	2+2+1 年	2.0	5.8	0	已兑付
发行人本部	中期票据	23 宿迁新城 MTN002	2023.2.3	2028.2.3	2+2+1 年	3.0	5.95	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	23 宿迁新城 SCP001	2023.2.21	2023.11.17	269 天	6.1	3.61	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	23 宿迁新城 CP001	2023.3.15	2024.3.14	1 年	6.0	3.42	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	23 宿迁新城 SCP002	2023.4.26	2024.1.19	1 年	5.0	5.0	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	23 宿迁新城 CP002	2023.6.27	2024.6.26	1 年	6.4	3.43	0	已兑付
发行人本部	公司债	23 宿新 01	2023.6.21	2026.6.16	3 年	11.3	4.9	0	已兑付
发行人本部	公司债	23 宿控 V1	2023.6.30	2026.6.27	3 年	3.95	5	0	已兑付
发行人本部	公司债	23 宿控 01	2023.10.15	2026.10.11	3 年	5.0	3.6	5.0	已兑付
发行人本部	短期融资券	23 宿迁新城 CP003	2023.09.26	2024.09.26	1 年	2.6	3.32	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	23 宿迁新城 SCP003	2023.09.21	2024.06.17	270 天	3.9	3.19	0	已兑付
发行人本部	定向工具	24 宿迁新城 PPN001	2024.1.4	2025.1.3	1 年	3.6	3.18	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP001	2024.1.10	2024.9.30	265 天	1.5	2.83	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP002	2024.3.6	2024.12.1	270 天	6.3	2.50	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP003	2024.3.20	2024.12.15	270 天	3.3	2.50	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	24 宿迁新城	2024.3.29	2025.3.29	365 天	3.7	2.49	0	已兑付

发行人	品种	债券名称	起息日	到期日	期限	发行金额	利率	余额	兑付状态
		CP001							
发行人本部	短期融资券	24 宿迁新城 CP002	2024.04.12	2025.04.12	365 天	1.5	2.4	0	已兑付
发行人本部	公司债	24 宿新 01	2024.6.27	2027.6.27	3 年	10	2.37	10	存续中
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP004	2024.7.19	2025.4.15	270 天	7.07	2.1	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	24 宿迁新城 CP003	2024.7.24	2025.7.24	365 天	6.41	2.08	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP005	2024.12.17	2025.9.12	269 天	2	1.98	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	24 宿迁新城 SCP006	2024.12.26	2025.9.22	270 天	2	1.98	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	24 宿迁新城 CP004	2024.12.27	2025.12.26	364	3.39	2.04	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP001	2025.1.13	2025.10.10	270	3	1.87	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP002	2025.2.20	2025.11.17	270	6.88	2.08	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	25 宿迁新城 CP001	2025.4.25	2026.4.26	364	6.41	1.99	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP003	2025.6.27	2026.3.24	270	4	1.84	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP004	2025.8.15	2026.5.12	270	5	1.79	0	已兑付
发行人本部	超短期融资券	25 宿迁新城 SCP005	2025.9.24	2026.6.21	270	3	1.85	0	已兑付
发行人本部	短期融资券	25 宿迁新城 CP002	2025.10.17	2026.10.16	364 天	6.88	1.82	6.88	存续中
发行人本部	短期融资券	25 宿迁新城 CP003	2025.11.24	2026.11.24	365 天	3.39	1.75	3.39	存续中
发行人本部	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP001	2026.1.29	2026.10.26	270 天	4	1.75	4	存续中
发行人本部	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP002	2026.1.30	2026.10.27	270 天	6.41	1.76	6.41	存续中
发行人本部	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP003	2026.3.16	2026.12.11	270 天	2.5	1.65	2.5	存续中

发行人	品种	债券名称	起息日	到期日	期限	发行金额	利率	余额	兑付状态
发行人本部	短期融资券	26 宿迁新城 CP001	2026.3.17	2027.3.17	1 年	2.5	1.69	2.5	存续中
发行人本部	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP004	2026.6.1	2027.2.26	270 天	3	1.50	3	存续中
发行人本部	公司债	26 宿新 01	2026.5.27	2029.5.26	3 年	15.25	1.88	15.25	存续中
发行人本部	公司债	26 宿新 02	2026.9.12	2029.9.11	3 年	5	1.75	5	存续中
合计						279.54		63.93	

上述发行情况，发行人均正常还本付息，未出现延迟支付本息的情形。

四、其他资信重要事项

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他资信重要事项。

第八章 信用增进

本期中期票据的注册发行无信用增进。

第九章 发行人 2026 年 1-6 月基本情况

一、发行人2026年1-6月财务报告编制及审计情况

1、会计编制基础

本公司财务报表以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 2006 年 2 月 15 日颁布的企业会计准则及其应用指南进行编制。

2、重大会计政策变化

2026 年二季度发行人会计政策较 2025 年末无变化。

3、2026 年二季度财务报告审计情况

2026 年二季度发行人财务报表未经审计。

4、2026 年二季度纳入合并范围子公司变化情况及影响分析

截至 2026 年 6 月 30 日，发行人合并范围较 2025 年末无变化。

二、发行人主营业务情况

表9-2-1：近三年及2026年1-6月发行人主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	57,719.66	82.27	109,513.89	80.74	97,114.50	63.81	100,345.13	56.61
	房地产	0.00	0	0.00	0	28,788.98	18.92	51,877.47	29.27
	绿化工程	142.40	0.20	358.75	0.26	1,555.02	1.02	624.76	0.35
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	-	-	-	82.26	0.05
	污水处理	999.90	1.43	2,297.49	1.69	2,256.93	1.48	2,095.38	1.18
	通水工程	61.84	0.09	215.46	0.16	262.09	0.17	1,709.21	0.96
	供水	1,846.75	2.63	3,965.39	2.92	3,701.94	2.43	3,142.29	1.77
旅游服务板块	酒店	1,198.51	1.71	3,019.89	2.23	4,017.72	2.64	3,831.53	2.16
	旅游	1,795.02	2.56	3,615.17	2.67	3,696.88	2.43	3,657.98	2.06
其他	物业管理及租赁	4,976.01	7.09	9,820.19	7.24	8,963.46	5.89	9,301.47	5.25
	水产收入	1,415.26	2.02	2,828.42	2.09	1,827.71	1.20	575.95	0.32
	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		70,155.34	100.00	135,634.65	100.00	152,185.22	100.00	177,243.43	100.00

近三年及 2026 年 1-6 月末，发行人的主营业务收入分别为 177,243.43 万元、152,185.22 万元、135,634.65 万元和 70,155.34 万元，城建工程项目取得的收入整体呈增加趋势，2023 年增幅为 21.74%，受市场影响，2024 年以来略有下降，2025

年度增幅为 12.77%，截至 2026 年 1-6 月末，发行人城建工程收入已达 57,719.66 万元。营业收入逐年减少主要系保障房工程业务收入减少，发行人保障房工程业务为保障房销售，受政府安置规划影响，销售规模有所波动。历年主营业务收入主要构成是城建工程业务收入，2023 年占比 56.61%，2024 年占比 63.81%，2025 年占比 80.74%，2026 年上半年占比 82.27%；2025 年度，发行人通水工程收入同比减少 46.63 万元，降幅 17.79%，主要系发行人主营业务结构调整导致的通水工程业务规模缩小所致；供水收入同比增加 263.45 万元，增幅 7.12%；旅游收入同比减少 81.71 万元，降幅 2.21%；物业管理及租赁收入同比增加 856.73 万元，增幅 9.56%。

表9-2-2：近三年及2026年1-6月发行人主营业务成本

单位：万元、%

业务板块	项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	48,954.89	86.66	94,491.28	85.72	84,037.52	67.48	87,089.74	59.62
	房地产	0	0	0	0	24,397.35	19.59	43,631.97	29.87
	绿化工程	117.63	0.21	298.62	0.27	875.33	0.70	372.77	0.26%
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	-	-	-	-	-
	污水处理	909.07	1.61	2,112.06	1.92	2,095.08	1.68	1,994.79	1.37
	通水工程	5.42	0.01	7.15	0.01	251.97	0.20	1,255.48	0.86
	供水	1,142.15	2.02	2,466.33	2.24	2,409.58	1.93	2,038.18	1.40
旅游服务板块	酒店	660.40	1.17	1,479.20	1.34	1,845.34	1.48	1,453.44	0.99
	旅游	736.95	1.30	1,496.20	1.36	1,722.33	1.38	2,141.04	1.47
其他	物业管理及租赁	3,270.95	5.79	6,484.62	5.88	5,647.48	4.53	4,792.14	3.28
	水产	694.91	1.23	1,395.32	1.27	1,262.17	1.01	1,309.15	0.90
	其他	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		56,492.37	100.00	110,230.79	100.00	124,544.15	100.00	146,078.69	100.00

近三年及 2026 年 1-6 月末，发行人的主营业务成本分别为 146,078.69 万元、124544.15 万元、110,230.79 万元和 56,492.37 万元。发行人主营业务成本主要构成是工程建设成本，2023 年度占比为 59.62%，2024 年占比为 67.48%，2025 年占比为 85.72%，2026 年 1-6 月占比为 86.66%。2025 年末，公共事业板块成本同比减少 171.09 万元，降幅 3.60%，主要系发行人主营业务结构调整导致的通水工程业务规模缩小所致；旅游服务板块成本同比减少 592.27 万元，降幅 16.60%。

表9-2-3：近三年及2026年1-6月发行人各项业务毛利情况

单位：万元、%

业务板块	项目	2026年1-6月		2025年度		2024年度		2023年度	
		金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设板块	城建工程	8,764.77	64.15	15,022.6	59.13	13,076.98	47.31	13,255.39	42.65%
	房地产	0	0	0	0	4,391.63	15.89	8,245.50	26.53%
	绿化工程	24.77	0.18	60.13	0.24	679.69	2.46	251.99	0.81%
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	-	-	-	-	-
	污水处理收入	90.83	0.66	185.43	0.73	161.85	0.59	100.59	0.32%
	通水工程收入	56.42	0.41	208.31	0.82	10.12	0.04	453.73	1.46%
	供水收入	704.60	5.16	1,499.05	5.90	1,292.36	4.68	1,104.11	3.55%
旅游服务板块	酒店	538.11	3.94	1,540.68	6.06	2,172.38	7.86	2,378.09	7.65%
	旅游	1,058.07	7.74	2,118.97	8.34	1,974.55	7.14	1,516.94	4.88%
其他	物业管理及租赁收入	1,705.06	12.48	3,335.57	13.13	3,315.98	12.00	4,509.33	14.51%
	水产收入	720.35	5.27	1,433.10	5.64	565.54	2.05	-733.20	-2.36%
	其他收入	-	-	-	-	-	-	-	-
合计		13,662.97	100.00	25,403.83	100.00	27,641.07	100.00	31,164.4	100.00%

近三年及 2026 年 1-6 月末发行人毛利润分别为 31,164.4 万元、27641.08 万元 25,403.83 万元和 13,662.97 万元，其中工程建设板块业务毛利润占比分别为 69.99%、65.66%、59.37%和 64.33%；其中，2024 年度毛利润较 2023 年度减少 3,523.67 万元，降幅 11.31%，主要系房地产业务及通水工程业务规模缩减所致。2023 年度，工程建设板块业务、通水工程、供水工程、旅游、物业管理及租赁等变动增加较多，系疫情过去后业务的恢复，且上述业务归属于服务和旅游行业，第三产业高毛利的特点所致。

表9-2-4：近三年及2026年1-6月发行人主营业务毛利率

单位：%

业务板块	项目	2026年1-6月	2025年度	2024年度	2023年度
工程建设板块	城建工程	17.90	13.72	13.47	13.21
	房地产	0	0	15.25	15.89
	绿化工程	21.06	16.76	43.71	40.33
公用事业板块	垃圾清运	-	-	-	100
	污水处理收入	9.99	8.07	7.17	4.80
	通水工程收入	91.24	96.68	3.86	26.55
	供水收入	61.69	37.80	34.91	35.14
旅游服务板块	酒店	81.48	51.02	54.07	62.07
	旅游	143.57	58.61	53.41	41.47

其他	物业管理及租赁收入	52.13	33.97	36.99	48.48
	水产收入	103.66	50.67	30.94	-127.30
	其他收入	-	-	-	-
合计		24.19	18.73	18.16	17.58

从毛利率来看,近三年及2026年1-6月末,发行人综合毛利率分别为17.58%、18.16%、18.73%和24.19%,发行人毛利率整体平稳,随着占比较高的工程建设板块和公用事业板块毛利率的变化而变化。其中,工程建设板块的毛利率整体较为平稳,波动较小。2026年1-6月末,发行人各项毛利率均小幅上升,主要系承建工程以及绿化工程毛利润增加所致。

从毛利率波动来看,2023年度,发行人污水处理业务毛利率分别为4.80%、7.17%、8.07%和9.99%,总体较为稳定;发行人垃圾清运业务毛利率均为100%,毛利率较高系发行人无运营成本,由于自2020年开始垃圾清运开始逐渐统一外包,所以这部分收入不断降低,直至2024年度已全部完成外包,该项业务对发行人总收入影响很小。近三年及2026年1-6月末,发行人通水工程业务毛利率分别为26.55%、3.86%和96.68%和91.24%,毛利率升高的主要原因通水工程业务规模较小,因业务需求具有一定不确定性,近年业务毛利率有较大波动;供水业务毛利率分别为35.14%、34.91%、37.80%和38.15%,供水业务毛利率较为稳定,逐年上升的主要原因为人口增长以及城市建设发展对用水量需求的增加所致;酒店业务毛利率分别为62.07%、54.07%、51.02%和81.48%,波动的主要原因为经营成本变动所致;水产业务毛利率分别为-127.30%、30.94%、50.67%和103.66%,2024年度发行人水产业务毛利率大幅提升主要系区域平台加大对水产品推广和宣传,带动公司水产业务发展所致。

三、发行人财务情况

(一) 发行人合并财务报表主要数据

表 9-3-1: 发行人近三年及一期末合并资产负债表

单位: 万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产:				
货币资金	209,356.43	68,685.02	200,298.58	165,072.33

应收票据	-	-	180.08	30.00
应收账款	319,039.11	310,713.68	294,903.50	252,572.96
预付款项	61,847.02	61,639.06	65,899.47	89,076.29
其他应收款	634,913.76	690,993.36	774,707.83	706,531.32
存货	1,644,807.60	1,610,679.80	1,550,970.62	1,528,453.92
其他流动资产	2,179.97	2,105.28	1,886.96	1,458.10
流动资产合计	2,872,143.90	2,744,816.20	2,888,847.03	2,743,194.92
非流动资产：				
其他权益工具投资	397,471.12	397,471.12	397,471.12	397,471.12
投资性房地产	172,159.67	172,159.67	171,767.08	172,887.29
固定资产	117,121.43	121,511.40	120,814.85	118,536.45
在建工程	45,324.65	43,428.45	39,148.08	46,913.62
无形资产	3,929.84	4,110.71	3,635.06	3,788.17
商誉	6,914.35	6,914.35	6,914.35	6,914.35
长期待摊费用	2,715.20	2,615.40	2,902.47	2,565.69
递延所得税资产	1,206.89	1,206.89	1,143.76	462.59
其他非流动资产	76,553.40	76,553.40	76,553.40	-
非流动资产合计	823,396.56	825,971.40	820,350.18	749,539.28
资产总计	3,695,540.46	3,570,787.60	3,709,197.22	3,492,734.20
流动负债：				
短期借款	277,735.93	133,486.42	105,656.69	72,744.05
应付票据	96,000.00	25,000.00	25,000.00	43,000.00
应付账款	39,363.31	38,791.84	39,539.40	45,201.48
合同负债	3,368.46	3,559.54	4,533.40	15,610.68
应付职工薪酬	211.40	208.49	232.02	309.62
应交税费	45,834.19	43,948.27	39,887.00	31,828.14
其他应付款	145,580.58	114,514.61	101,336.24	119,618.36
一年内到期的非流动负债	303,226.81	363,199.50	134,849.20	361,943.63
其他流动负债	289,453.59	289,267.48	300,529.26	244,905.17

流动负债合计	1,200,774.28	1,011,976.15	751,563.22	935,161.14
非流动负债：				
长期借款	754,634.33	885,370.91	1,010,218.08	865,709.38
应付债券	151,968.94	99,548.71	400,469.22	300,521.30
长期应付款	71.73	71.73	71.73	71.73
递延所得税负债	12,459.89	12,459.89	12,377.47	12,600.29
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	919,134.89	997,451.24	1,423,136.49	1,178,902.70
负债合计	2,119,909.17	2,009,427.39	2,174,699.71	2,114,063.84
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
资本公积金	1,030,419.23	1,030,419.23	1,030,419.23	904,973.59
其它综合收益	50,100.64	50,100.64	50,100.64	50,100.64
盈余公积金	7,918.72	7,918.72	6,516.90	5,166.92
未分配利润	238,146.11	224,821.73	199,498.94	174,797.28
归属于母公司所有者权益合计	1,436,584.70	1,423,260.32	1,396,535.70	1,245,038.43
少数股东权益	139,046.59	138,099.89	137,961.80	133,631.93
所有者权益合计	1,575,631.29	1,561,360.21	1,534,497.50	1,378,670.36
负债和所有者权益总计	3,695,540.46	3,570,787.60	3,709,197.22	3,492,734.20

表 9-3-2：发行人近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
营业总收入	70,155.34	135,634.62	152,185.22	177,259.35
营业收入	70,155.34	135,634.62	152,185.22	177,259.35
营业总成本	65,877.59	129,736.40	145,205.13	161,796.19
营业成本	56,492.37	110,230.79	124,544.15	146,079.81
税金及附加	740.55	2,258.16	1,085.32	278.47

销售费用	1,934.13	3,835.15	2,364.06	3,224.03
管理费用	4,532.88	8,732.51	12,104.25	9,452.05
财务费用	2,177.66	4,679.78	5,107.36	2,761.83
其中：利息费用	2,719.60	5,451.28	4,854.26	6,032.01
减：利息收入	688.07	1,166.62	1,247.84	3,398.34
加：其他收益	11,404.60	24,646.73	24,247.11	28,650.69
投资净收益	-	-	2,151.64	-299.15
公允价值变动净收益	-	392.59	-1,120.21	-1,826.34
信用减值损失	-143.71	317.04	-627.48	-2,692.85
资产处置收益	-	-247.69	-3.35	-
营业利润	15,538.64	31,006.90	31,627.79	39,295.52
加：营业外收入	61.94	405.77	61.57	40.61
减：营业外支出	12.18	317.30	17.03	181.69
利润总额	15,588.40	31,095.37	31,672.33	39,154.44
减：所得税	1,317.32	4,232.67	2,686.03	6,376.16
净利润	14,271.08	26,862.71	28,986.31	32,778.28
持续经营净利润	14,271.08	26,862.71	28,986.31	32,778.28
减：少数股东损益	946.70	138.09	2,934.67	3,894.29
归属于母公司所有者的净利润	13,324.38	26,724.61	26,051.64	28,883.99
加：其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-	26,862.71	28,986.31	32,778.28
减：归属于少数股东的综合收益总额	-	138.09	2,934.67	3,894.29
归属于母公司普通股股东综合收益总额	-	26,724.61	26,051.64	28,883.99

表 9-3-3：发行人近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
----	--------------	---------	---------	---------

经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	59,943.54	121,083.01	107,361.91	111,650.10
收到的税费返还	-	1.57	1.36	-
收到其他与经营活动有关的现金	376,446.50	1,009,246.63	1,005,344.43	1,055,055.67
经营活动现金流入小计	436,390.04	1,130,331.20	1,112,707.69	1,166,705.77
购买商品、接受劳务支付的现金	85,271.51	167,573.64	129,258.60	181,132.16
支付给职工以及为职工支付的现金	2,567.76	5,150.82	5,178.71	4,804.35
支付的各项税费	1,081.41	2,308.07	936.16	1,269.29
支付其他与经营活动有关的现金	272,866.73	772,931.52	1,091,951.02	966,530.04
经营活动现金流出小计	361,787.41	947,964.05	1,227,324.49	1,153,735.85
经营活动产生的现金流量净额	74,602.62	182,367.16	-114,616.80	12,969.93
投资活动产生的现金流量：				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.55	576.69	-
收到其他与投资活动有关的现金	152.49	227.69	170,000.00	-
投资活动现金流入小计	152.49	228.24	170,576.69	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	30,410.24	14,990.50	10,251.47	18,475.90
支付其他与投资活动有关的现金	-	9,400.00	110,000.00	170,000.00
投资活动现金流出小计	30,410.24	24,390.50	120,251.47	188,475.90
投资活动产生的现金流量净额	-30,257.75	-24,162.26	50,325.21	-188,475.90
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	53,654.00	72,000.00
取得借款收到的现金	320,765.00	368,076.00	425,298.00	646,430.00
收到其他与筹资活动有关的现金	68,600.00	13,000.00	55,000.00	95,000.00
发行债券收到的现金	336,600.00	385,600.00	507,700.00	502,500.00
筹资活动现金流入小计	725,965.00	766,676.00	1,041,652.00	1,315,930.00
偿还债务支付的现金	646,937.26	930,829.18	824,503.51	791,553.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,486.42	78,878.03	77,201.52	78,043.39
支付其他与筹资活动有关的现金	12,576.10	13,395.12	44,500.94	185,480.22
筹资活动现金流出小计	697,999.78	1,023,102.33	946,205.97	1,055,076.62

筹资活动产生的现金流量净额	27,965.22	-256,426.33	95,446.03	260,853.38
现金及现金等价物净增加额	72,310.09	-98,221.44	31,154.45	85,347.41
期初现金及现金等价物余额	41,946.35	140,167.78	109,013.33	23,665.92
期末现金及现金等价物余额	114,256.43	41,946.35	140,167.78	109,013.33

表 9-3-4：发行人近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 6 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	32,143.99	16,512.40	117,831.16	74,122.05
应收票据及应收账款	-	103,997.39	95,606.01	72,590.31
应收账款	108,655.88	103,997.39	95,606.01	72,590.31
预付款项	-	-	-	23,000.00
其他应收款	867,213.44	983,376.81	965,277.07	947,028.66
应收股利	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
存货	1,066,172.27	1,063,638.82	1,061,905.72	1,082,299.16
流动资产合计	2,074,185.58	2,167,525.42	2,240,619.97	2,199,040.18
非流动资产：				
其他权益工具投资	393,004.12	393,004.12	393,004.12	393,004.12
长期股权投资	251,100.00	251,100.00	251,100.00	271,100.00
投资性房地产	90,827.63	90,827.63	90,570.94	91,175.43
固定资产	13.76	14.61	13.62	0.09
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	450.00
其他非流动资产	-	-	-	-

非流动资产合计	734,945.51	734,946.36	734,688.68	755,279.68
资产总计	2,809,131.09	2,902,471.78	2,975,308.65	2,954,319.87
流动负债：				
短期借款	18,020.90	27,031.63	18,027.22	19,415.14
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款		148.75	149.75	162.75
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	11,713.17
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	13,451.73	12,440.65	9,861.93	7,183.49
其他应付款	1,118,826.64	1,185,334.11	1,137,645.95	1,225,201.45
一年内到期的非流动负债	167,496.38	224,954.48	15,746.74	166,872.89
其他流动负债	289,113.14	288,898.89	300,125.64	243,523.20
流动负债合计	1,607,060.66	1,738,808.50	1,481,557.23	1,674,072.08
非流动负债：				
长期借款	16,600.00	39,000.00	82,250.00	35,697.00
应付债券	151,968.94	99,548.71	400,469.22	300,521.30
递延所得税负债	9,265.66	9,265.66	9,201.49	9,352.61
非流动负债合计	177,834.60	147,814.37	491,920.71	345,570.91
负债合计	1,784,895.26	1,886,622.87	1,973,477.94	2,019,642.99
所有者权益(或股东权益)：				
实收资本(或股本)	110,000.00	110,000.00	110,000.00	110,000.00
资本公积金	796,678.22	796,678.22	796,678.22	743,024.22
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	28,686.77	28,686.77	28,686.77	28,686.77
盈余公积金	7,918.72	7,918.72	6,516.90	5,166.92

未分配利润	80,952.12	72,565.19	59,948.82	47,798.97
归属于母公司所有者权益合计	1,024,235.83	1,015,848.91	1,001,830.71	934,676.88
所有者权益合计	1,024,235.83	1,015,848.91	1,001,830.71	934,676.88
负债和所有者权益总计	2,809,131.09	2,902,471.78	2,975,308.65	2,954,319.87

表 9-3-5：发行人近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-6 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
营业收入	40,734.34	81,760.26	72,912.61	52,835.22
营业成本	34,753.45	70,313.83	62,704.84	45,438.29
税金及附加	46.04	325.39	140.27	96.15
销售费用	-	-	-	-
管理费用	137.35	415.93	245.60	116.72
研发费用	-	-	-	-
财务费用	748.26	2,031.61	1,019.20	1,077.72
加：其他收益	4,600.00	7,504.91	7,200.00	6,600.00
公允价值变动净收益	-	256.69	-604.48	-838.60
信用减值损失	-	-	0.18	-0.12
营业利润	9,649.23	16,435.10	15,398.40	11,867.62
利润总额	9,649.23	16,276.49	15,398.40	11,867.62
减：所得税	1,262.31	2,258.29	1,898.57	2,967.30
净利润	8,386.92	14,018.20	13,499.83	8,900.32
持续经营净利润	8,386.92	14,018.20	13,499.83	8,900.32
归属于母公司所有者的净利润	8,386.92	14,018.20	13,499.83	8,900.32
综合收益总额	8,386.92	14,018.20	13,499.83	8,900.32
归属于母公司普通股股东综合收益总额	8,386.92	14,018.20	13,499.83	8,900.32

表 9-3-6：发行人近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

报表类型	2026 年 1-6 月	2025 年末	2024 年末	2023 年末
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,414.17	73,712.27	49,387.96	21,833.92
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	376,650.13	991,703.18	1,015,057.21	977,725.27
经营活动现金流入小计	401,064.30	1,065,415.46	1,064,445.16	999,559.19
购买商品、接受劳务支付的现金	51,915.99	72,046.92	87.39	103,119.11
支付给职工以及为职工支付的现金	95.55	177.04	-	-
支付的各项税费	33.74	284.18	72.90	791.63
支付其他与经营活动有关的现金	285,271.75	906,090.96	1,097,090.33	840,334.81
经营活动现金流出小计	337,317.04	978,599.11	1,097,250.61	944,245.55
经营活动产生的现金流量净额	63,747.26	86,816.35	-32,805.45	55,313.64
投资活动产生的现金流量：				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	348.04	585.19	-	-
投资活动现金流出小计	-	19,402.65	-	-
投资活动产生的现金流量净额	348.04	-18,817.47	-	-
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	53,654.00	72,000.00
取得借款收到的现金	-	36,000.00	41,900.00	29,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	28,000.00
发行债券收到的现金	336,600.00	385,600.00	507,700.00	502,500.00
筹资活动现金流入小计	336,600.00	421,600.00	603,254.00	631,500.00
偿还债务支付的现金	368,800.00	555,400.00	498,247.00	554,101.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	16,263.72	30,807.39	33,202.69	33,640.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-

支付其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	28,459.45
筹资活动现金流出小计	385,063.72	586,207.39	531,449.69	616,200.46
筹资活动产生的现金流量净额	-48,463.72	-164,607.39	71,804.31	15,299.54
现金及现金等价物净增加额	15,631.59	-96,608.51	38,998.86	70,613.18
期初现金及现金等价物余额	16,512.40	113,120.92	74,122.05	3,508.87
期末现金及现金等价物余额	32,143.99	16,512.40	113,120.92	74,122.05

(二) 发行人2026年6月末财务情况

表9-3-2-1：发行人2026年6月末主要财务指标较期初（或同期）变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	增减额	变化幅度
资产总额	3,695,540.46	3,570,787.60	124,752.86	3.49
负债总额	2,119,909.17	2,009,427.39	110,481.78	5.50
所有者权益	1,575,631.29	1,561,360.21	14,271.08	0.91
科目	2026 年 1-6 月末	2025 年 1-6 月末	增减额	变化幅度
营业总收入	70,155.34	85,451.57	-15,296.23	-17.90
净利润	14,271.08	14,725.78	-454.70	-3.09
经营性现金流金额	74,602.62	15,137.63	59,464.99	392.83

截止 2026 年 6 月末，发行人资产总额为 3,695,540.46 万元，较年初增加 124,752.86 万元，增幅 3.49%。其中流动资产为 2,872,143.90 万元，占资产总额 77.72%；非流动资产为 823,396.56 万元，占资产总额的比例为 22.28%。

截止 2025 年 6 月末，发行人负债总额为 2,119,909.17 万元，较年初增加 110,481.78 万元，增幅 5.5%。其中流动负债 1,200,774.28 万元，占负债总额的比例为 56.64%；非流动负债为 919,134.89 万元，占负债总额的比例为 43.36%。

截止 2026 年 6 月末，发行人所有者权益为 1,575,631.29 万元，较年初增加 14,271.08 万元，增幅为 0.91%。

2026 年 1-6 月，发行人主营业务收入 70,155.34 万元，较上年同期下降 15,296.23 万元，降幅 17.90%；净利润 14,271.08 万元，较年初下降 454.70 万元，降幅 3.09%。

2026 年 1-6 月，发行人经营性现金流净额 74,602.62 万元，较去年同期增加 59,464.99 万元，增幅为 392.83%，主要系销售收入回笼现金所致。

表9-3-2-2:发行人2026年6月末主要资产科目较期初变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	增减额	变化幅度	原因
货币资金	209,356.43	68,685.02	140,671.41	204.81%	主要系银行存款及保证金增加
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00%	无变化
应收账款	319,039.11	310,713.68	8,325.43	2.68%	无重大变化
预付账款	61,847.02	61,639.06	207.96	0.34%	无重大变化
其他应收款	634,913.76	690,993.36	-56,079.60	-8.12%	无重大变化
存货	1,644,807.60	1,610,679.80	34,127.80	2.12%	无重大变化
其他流动资产	2,179.97	2,105.28	74.69	3.55%	无重大变化
其他权益工具投资	397,471.12	397,471.12	0.00	0.00%	无变化
投资性房地产	172,159.67	172,159.67	0.00	0.00%	无变化
固定资产	117,121.43	121,511.40	-4,389.97	-3.61%	无重大变化
在建工程	45,324.65	43,428.45	1,896.20	4.37%	无重大变化
无形资产	3,929.84	4,110.71	-180.87	-4.40%	无重大变化
商誉	6,914.35	6,914.35	0.00	0.00%	无变化
长期待摊费用	2,715.20	2,615.40	99.80	3.82%	无重大变化

表9-3-2-3:发行人2026年6月末主要负债和所有者权益科目较期初变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 6 月末	2025 年末	增减额	变化幅度	原因
短期借款	277,735.93	133,486.42	144,249.51	108.06	主要系银行借款增加所致
应付票据	96,000.00	25,000.00	71,000.00	284.00	主要系开立了全额的银行承兑汇票所致
应付账款	39,363.31	38,791.84	571.47	1.47	无重大变化
合同负债	3,368.46	3,559.54	-191.08	-5.37	无重大变化
应付职工薪酬	211.40	208.49	2.91	1.40	无重大变化
应交税费	45,834.19	43,948.27	1,885.92	4.29	无重大变化
其他应付款	145,580.58	114,514.61	31,065.97	27.13	主要系宿迁市新城农业开发有限公司、宿迁市湖滨新区改善农民群众住房条件指挥部办公室往来款项支付所致
一年内到期的非流动负债	303,226.81	363,199.50	-59,972.69	-16.51	主要系一年内到期的项目贷款减少所致
其他流动负债	289,453.59	289,267.48	186.11	0.06	无重大变化
长期借款	754,634.33	885,370.91	-130,736.58	-14.77	主要系项目贷款减少所致

应付债券	151,968.94	99,548.71	52,420.23	52.66	主要系当年新发的债券所致
长期应付款	71.73	71.73	0.00	0.00	无变化
递延所得税负债	12459.89	12459.89	0.00	0.00	无变化
实收资本	110,000.00	110,000.00	0.00	0.00	无变化
资本公积	1,030,419.23	1,030,419.23	0.00	0.00	无变化
其他综合收益	50,100.64	50,100.64	0.00	0.00	无变化
盈余公积	7,918.72	7,918.72	0.00	0.00	无变化
未分配利润	238,146.11	224,821.73	13,324.38	5.93	无重大变化
少数股东权益	139,046.59	138,099.89	946.70	0.69	无重大变化
所有者权益	1,575,631.29	1,561,360.21	14,271.08	0.91	无重大变化
负债和所有者权益总计	3,695,540.46	3,570,787.60	124,752.86	3.49	无重大变化

表9-3-2-4:发行人2026年1-6月主要利润表科目较去年同期变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 1-6 月末	2025 年 1-6 月末	增减额	变化幅度	原因
营业收入	70,155.34	85,451.57	-15,296.23	-17.90	主要系城建收入及房地产收入下降所致
营业成本	65,877.59	80,319.45	-14,441.86	-17.98	主要系收入下降所致
税金及附加	740.55	380.06	360.49	94.85	主要系营收下降了毛利增加了
销售费用	1,934.13	686.75	1,247.38	181.64	主要系集团加大了市场拓展投入
管理费用	4,532.88	5,468.72	-935.84	-17.11	主要系营收整体下降了
财务费用	2,177.66	3,090.78	-913.12	-29.54	主要系利息成本下降所致
其他收益	11,404.60	11,361.14	43.46	0.38	无重大变化
营业利润	15,538.64	15,811.48	-272.84	-1.73	无重大变化

表9-3-2-5:发行人2026年1-6月主要现金流量表科目较去年同期变动情况

单位：万元、%

科目	2026 年 1-6 月末	2025 年 1-6 月末	增减额	变化幅度	原因
经营活动现金流入小计	436,390.04	367,866.12	68,523.92	18.63	主要为其他经营活动有关的现金流入增加
经营活动现金流出小计	361,787.41	352,728.49	9,058.92	2.57	主要为支付其他经营活动有关的现金

经营活动产生的现金流量净额	74,602.62	15,137.63	59,464.99	392.83	主要为销售商品、提供劳务收到的现金增加所致
投资活动现金流入小计	152.49	0	152.49	100.00	主要系收到的其他与投资活动有关的现金
投资活动现金流出小计	30,410.24	2,873.58	27,536.66	958.27	主要系发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为在建工程项目投资、购建固定资产投资等。
投资活动产生的现金流量净额	-30,257.75	-2,873.58	-27,384.17	952.96	主要系购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金
筹资活动现金流入小计	725,965.00	342,046.00	383,919.00	112.24	主要系银行贷款、债券发行增加所致
筹资活动现金流出小计	697,999.78	321,396.34	376,603.44	117.18	主要系银行贷款、债券发行增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	27,965.22	20,649.66	7,315.56	35.43	主要系银行贷款、债券发行增加所致

表9-3-2-6：发行人2025年及2026年6月末存货明细表

单位：万元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	959.98		959.98	964.70		964.70
开发成本	1,301,057.45		1,301,057.45	1,294,100.62		1,294,100.62
库存商品	444.36		444.36	474.22		474.22
土地使用权	342,345.81		342,345.81	315,140.26		315,140.26
合计	1,644,807.60		1,644,807.60	1,610,679.80		1,610,679.80

表9-3-2-7：截至2026年6月末发行人存货—工程施工明细表

单位：亿元

项目	建设期间	计划总投资额	2026年6月末已投资金额	2026年6月末余额
骆马湖沿岸环境综合整治工程	2017-2020	12.87	12.87	0.29

骆马湖沿岸环境综合治理及退渔还湖工程	2021-2025	15.58	15.58	13.52
宿迁市棚户区改造	2019-2021	15	15	2.95
骆马湖生态修复工程	2019-2021	5.96	5.96	1.29
彩塑园区征地拆迁工程	2019-2021	3.65	3.65	0.83
迎宾大道北段	2019-2021	3.3	3.3	0.71
运河文化城拆迁安置工程	2019-2022	5.64	5.64	2.18
环湖大道	2018-2022	2.5	2.5	0.46
宿迁市湖滨新区食品产业园项目	2020-2022	5.05	5.05	1.79
晓店老街周边地块城市更新改造项目	2022-2025	10.32	10.32	7.25
宿迁大学城园区拆迁安置项目	2022-2025	15.23	15.23	10.21
黄墩湖滞洪区洼地治理项目	2022-2025	11.56	11.56	9.87
园博园(湖滨公园)景区资产更新改造工程	2022-2025	13.65	13.65	12.86
宿迁市湖滨新区居民生活设施提升一期项目	2025-2026	1.15	1.15	0.92
宿迁湖滨新区奥体东侧片区城市更新改造项目	2023-2027	16.46	13.56	13.56
宿迁市湖滨新区工业园区提档升级项目	2023-2027	10.74	7.18	7.18
宿迁市湖滨嶂山片区城市更新改造项目	2023-2027	20.34	16.26	16.26
宿迁市湖滨新区新建 145MW 分布式光伏发电项目	2023-2027	4.35	3.57	2.57
宿迁市湖滨新区软件园存量资产升级改造项目	2025-2026	2.15	2.15	2.15

宿迁学院拆迁安置工程	2023-2026	10.81	10.56	10.56
黄墩湖滞洪区洼地治理项目	2024-2029	11.32	8.74	8.74
其他项目		5.32	3.96	3.96
合计		202.95	187.44	130.11

表 9-3-5-2: 截至 2026 年 6 月末发行人存货—土地使	权属人	产权证 编号	土地位置 及名称	使用权 类型	取得 方式	取得 时间	用途	面积 (平 方米)	账面价 值 (万 元)	应缴土 地出让 金额 (万 元)	实缴土 地出让 金额 (万 元)	入账 方法	单价 (元/ 平方 米)	是否 足 额 缴 纳 出 让 金	获取土地相关权益是否合法合规
------------------------------------	-----	-----------	-------------	-----------	----------	----------	----	--------------	-------------------	---------------------------	---------------------------	----------	-----------------------	---------------------------------------	----------------

用 权 明 细 表 序 号															
1	宿迁市 新城控 股集团 有限公 司	宿国用 (2014) 第 20806 号	湖滨新区 祥和社区 克先居委 会	国有建 设用地 使用权	招拍 挂	2014 年	商住用 地	110,754.0 0	7,367.91	7,367.91	7,367.91	成本 法	665.25	是	是
2		苏 (2020) 宿迁市 不动产 权 0030244 号	湖滨新区 祥和社区 克先居委 会	国有建 设用地 使用权	招拍 挂	2014 年	商住用 地	102,549.0 0	6,822.07	6,822.07	6,822.07	成本 法	665.25	是	是
3		宿国用 (2015) 第 11197	宿迁市湖 滨新区祥 和社区克	国有建 设用地	招拍 挂	2015 年	商住用 地	92,830.00	16,976.7 9	16,976.7 9	16,976.7 9	成本 法	1,828. 80	是	是

		号	先居委会	使用权											
4	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	宿国用(2012)第 1082 号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012 年	批发零售、城镇住宅	61,649.00	15,490.39	15,490.39	15,490.39	评估法	325.21	是	是
5		宿国用(2012)第 1083 号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012 年	批发零售、城镇住宅	79,913.00				评估法		是	是
6		宿国用(2012)第 1087 号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012 年	批发零售、城镇住宅	43,182.00				评估法		是	是
7		宿国用(2012)第 1088 号	宿城区(河滨、项里、古城、幸福街道办)	国有建设用地使用权	作价出资	2012 年	批发零售、城镇住宅	20,984.00				评估法		是	是

		号	街道办)												
8		宿国用 (2012) 第 2773 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	38,029.00				评估 法		是	是
9		宿国用 (2012) 第 2774 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,133.00				评估 法		是	是
10		宿国用 (2012) 第 2775 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,559.00				评估 法		是	是

11		宿国用 (2012) 第 2777 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,738.00				评估 法		是	是
12		宿国用 (2012) 第 2778 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	28,299.00				评估 法		是	是
13		宿国用 (2012) 第 2780 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,826.00				评估 法		是	是
14		宿国用 (2012) 第 2781 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	33,457.00				评估 法		是	是

15		宿国用 (2012) 第 2783 号	宿城区 (河滨、 项里、古 城、幸福 街道办)	国有建 设用地 使用权	作价 出资	2012 年	批发零 售、城 镇住宅	34,552.00				评估 法		是	是
16		宿国用 (2016) 第 724 号	宿迁市湖 滨新区晓 店镇湖滨 居委会紫 薇大道雪 松路北侧	国有建 设用地 使用权	招拍 挂	2016 年	商住用 地	29,682.00	4,588.54	4,588.54	4,588.54	成本 法	1,545. 90	是	是
17		不动产权证正在办理 中		国有建 设用地 使用权	招拍 挂	2016 年	商住用 地	50,886.00	6,294.09	6,294.09	6,294.09	成本 法	1,236. 90	是	是
18		不动产权证正在办理 中		国有建 设用地 使用权	招拍 挂	2016 年	商住用 地	56,154.00	8,680.85	8,680.85	8,680.85	成本 法	1,545. 90	是	是
19	宿迁市 新城控 股集团	不动产权证正在办理 中		国有建 设用地	招拍 挂	2014 年	商住用 地	2,305.00	207.45	207.45	207.45	成本 法	900.00	是	是

	有限公司		使用权											
20	宿迁市恒宏房地产置业有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2021 年	城镇住宅-普通商品住房	113,145.00	61,098.30	61,098.30	61,098.30	成本法	5,400.00	是	是
21		不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	居住用地	70,390.00	31,676.20	31,676.20	31,676.20	成本法	4,500.10	是	是
22	宿迁市润文腾房地产置业有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	城镇住宅-普通商品住房	74,992.00	65,243.04	65,243.04	65,243.04	成本法	8,700.00	是	是
23	宿迁市润坤城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2021 年	居住用地	86,761.00	14,492.91	14,492.91	14,492.91	成本法	1,361.20	否	是
24		不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	商服用地	14,107.00	2,538.98	2,538.98	2,538.98	成本法	1,799.80	是	是

25		不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2022 年	商服用地	38,572.00	6,942.96	6,942.96	6,942.96	成本法	1,800.00	是	是
26	宿迁市润翰城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2023 年	居住用地	67,058.00	35,204.78	35,204.78	35,204.78	成本法	5,249.90	是	是
27	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2023 年	普通商品住房	52,525.00	31,515.00	31,515.00	31,515.00	成本法	6,000.00	是	是
28	宿迁市瀚宏房地产置业有限公司	不动产权证正在办理中	国有建设用地使用权	招拍挂	2026 年	普通商品住房	125,083.00	27,205.55	27,205.55	27,205.55	成本法	2,175.00	是	是
	合计	-	-	-	-	-	1,564,114.00	342,345.81	342,345.81	342,345.81	-	-		

注：发行人上述土地取得的手续合法合规。在存货科目核算的原因主要系根据招拍挂该土地历史账面价值（成本法）确定的，符合企业会计准则关于无形资产入账的会计处理依据，会计处理符合相关法律法规的要求。根据《企业会计准则第 1 号——存货》第二章确认：第四条存货同时满足下列条件的，才能予以确认：（一）与该存货有关的经济利益很可能流入企业；（二）该存货的成本能够可靠地计量。发行人购买的土地为后期待开发属于发行人正常经营活动持有。未来该土地存货有关的经济利益很可能流入企业；该土地的成本能够可靠地计量，符合存货准则中关于存货的确认条件。

未取得不动产权证的土地正在申请办理中，土地出让金为公司自有资金，不涉及虚增政府收入。

通过招拍挂方式出让的城镇住宅用地和商住用地的同区域近期起拍价为 200 万/亩。

表9-3-2-8：截至2026年2季度末资本公积-其他资本公积明细表

单位：万元

项目	时间	详情	入账价值（万元）
拨入建设资本金	2024 年	财政拨款	53,654.00
	2023 年	财政拨款	72,000.00
	2022 年	财政拨款	48,000.00
	2022 年	财政拨款	15,644.08
	2022 年	财政拨款	57.3
	2021 年	财政拨款	4,810.19
划拨转入股权	2021 年	宿迁市知谷科技发展有限公司	7,917.26
拨入建设资本金	2020 年	财政拨款	30,660.00
	2020 年	财政拨款	800
划出存货	2020 年	存货划出	-19.98
划拨转增净资产	2019 年	财政拨款	152,277.69
	2019 年	财政拨款	37,600.00
	2019 年	财政拨款	227.3
	2019 年	财政拨款	26,700.71
	2017 年	财政拨款	29,400.00
	2017 年	财政拨款	15,300.00
	2016 年	财政拨款	26,436.60
	2016 年	财政拨款	31,200.00
	2015 年	财政拨款	22,800.00
股权资产注入	2018 年	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	10,949.62
	2024 年	宿迁市新景园林工程有限公司	48.43
划拨股权转让	2024 年	宿迁市新源市政工程有限公司	-4,810.19
	2023 年	宿迁银迪信科技有限公司	-208.28
	2022 年	宿迁市新景园林工程有限公司	-569.09
	2022 年	宿迁市知水建设发展有限公司	-2,000.00
	2016 年	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	-1,748.96
划拨转入股权	2018 年	宿迁市湖滨新城投资开发有限公司	254,048.76
	2016 年	宿迁市星辰国际酒店有限公司	37,605.29
	2016 年	宿迁湖滨新城发展有限公司	67,982.41
	2016 年	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	0.65
		宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	360.87
	2023 年	宿迁市星程迅达车辆服务有限公司	12.13
	2023 年	宿迁市知水建设发展有限公司	1,689.13
	2024 年	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	76,553.40

	2015 年	江苏新源水务有限公司	15,039.91
合计			1,030,419.23

注：本年度较上年度资本公积未发生变化。

四、发行人 2026 年 6 月末对外担保、有息负债及受限制资产情况

（一）发行人 2026 年 6 月末对外担保情况

表 9-4-1: 发行人 2026 年 6 月末合并对外担保情况

单位：万元

担保人	被担保人	担保方式	担保种类	担保余额	是否互保
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市新城农业开发有限公司	保证	贷款	144,350.00	否
宿迁市知谷科技发展有限公司	宿迁骆马湖城市发展有限公司	抵押	贷款	40,000.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市骆马湖水务有限公司	保证	贷款	36,787.50	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市润嘉城市发展有限公司	保证	贷款	36,000.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁三台山建设开发有限公司	保证	贷款	32,800.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市湖滨新城城市开发有限公司	保证	贷款	28,100.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市知山实业发展有限公司	保证	贷款	25,535.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市润锦城市发展有限公司	保证	贷款	19,500.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	保证	贷款	14,400.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市新源市政工程有限公司	保证	贷款	23,620.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁骆马湖马术有限公司	保证	贷款	4,500.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁滨康城市建设开发有限公司	保证	贷款	3,000.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市水杉大数据产业发展有限公司	保证	贷款	1,000.00	否

宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁市湖滨新区乾润商贸有限公司	保证	贷款	960.00	否
宿迁市新城控股集团有限公司	宿迁滨水商贸有限公司	保证	贷款	950.00	否
合计				411,502.50	

(二) 发行人 2026 年 6 月末有息负债情况

截至 2026 年 6 月末，发行人借款主要情况如下表所示：

表9-4-2-1：截至2026年6月末发行人银行借款明细表

单位：万元，%

序号	借款人	借款行	期末余额	起期	至期	担保方式
1	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2026-6-26	2027-6-26	信用
2	宿迁骆马湖游船有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	信用
3	宿迁骆马湖游船有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-23	2027-1-22	信用
4	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-30	2026-9-30	信用
5	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-29	2026-9-28	信用
6	宿迁市新景园林工程有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-29	2026-9-28	信用
7	宿迁市新景园林工程有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-30	2027-6-22	信用
8	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-30	2027-6-12	信用
9	宿迁星辰物业管理有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2026-1-27	2027-1-27	信用
10	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	信用
11	宿迁市润翰城市发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	990.00	2025-9-29	2026-9-29	信用
12	宿迁市新城控股集团有限公司	光大银行南京分行	9,000.00	2025-7-3	2026-7-2	保证
13	宿迁市新城控股集团有限公司	光大银行南京分行	9,000.00	2025-12-9	2026-12-3	保证
14	宿迁市星华城市建设发展有限公司	宿迁东吴村镇银行		2026-1-5	2026-12-31	保证

			990.00			
15	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	保证
16	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-3-27	2027-3-25	保证
17	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	南京银行宿迁分行	2,400.00	2026-5-20	2027-5-19	保证
18	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-15	2027-6-14	保证
19	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-18	保证
20	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	中国农业银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-26	2027-6-25	保证
21	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	保证
22	宿迁龙马湖水产贸易有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-4-24	2027-4-22	保证
23	宿迁骆马湖游船有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-25	保证
24	宿迁骆马湖游船有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-31	保证
25	宿迁市新城污水处理有限公司	南京银行宿迁分行	2,000.00	2026-5-22	2027-5-20	保证
26	宿迁佳景水务投资有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2025-10-31	2026-10-30	保证
27	宿迁佳景水务投资有限公司	华夏银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-29	2027-6-23	保证
28	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2025-12-24	2026-12-23	保证
29	宿迁骆马湖国际旅行社有限公司	江苏银行宿迁分行	970.00	2026-6-30	2027-6-29	保证
30	宿迁星辰国际酒店有限公司	华夏银行南京分行	2,000.00	2026-1-21	2027-1-21	保证
31	宿迁星辰国际酒店有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-24	保证
32	宿迁星辰国际酒店有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-4-24	2027-4-22	保证
33	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2025-12-17	2026-12-16	保证
34	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	江苏银行宿迁分行	970.00	2026-6-30	2027-6-29	保证
35	宿迁骆马湖水上游乐有限公司	南京银行宿迁分行		2025-9-28	2026-9-25	保证

			500.00			
36	宿迁骆马湖水上游乐有限公司	南京银行宿迁分行	2,000.00	2026-5-26	2027-5-19	保证
37	宿迁星辰物业管理有限公司	江苏银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-27	2027-1-19	保证
38	宿迁星辰物业管理有限公司	华夏银行宿迁分行	1,000.00	2026-6-25	2027-6-25	保证
39	宿迁星辰物业管理有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-12-24	2026-12-22	保证
40	宿迁星辰物业管理有限公司	中国银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-23	2027-1-22	保证
41	宿迁市星宿产业招商发展有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	2,500.00	2025-9-16	2026-9-11	保证
42	宿迁湖滨新城发展有限公司	江苏银行宿迁分行	30,000.00	2026-5-29	2027-5-25	保证
43	宿迁湖滨新城发展有限公司	华夏银行宿迁分行	1,000.00	2026-3-24	2027-3-24	保证
44	江苏越仁建设有限公司	苏州银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-1	2026-12-31	保证
45	江苏越仁建设有限公司	江苏银行宿迁分行	30,000.00	2026-5-29	2027-5-28	保证
46	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	保证
47	宿迁市湖滨新城市政工程有限公司	江苏银行宿迁分行	970.00	2026-6-30	2027-6-20	保证
48	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	4,900.00	2025-9-16	2026-9-15	保证
49	宿迁市知谷科技发展有限公司	江苏银行宿迁分行	10,000.00	2026-1-1	2026-10-23	保证
50	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	保证
51	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	保证
52	宿迁湖畔渔歌酒店管理有限公司	南京银行宿迁分行	1,000.00	2025-9-28	2026-9-25	保证
53	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	1,000.00	2026-1-21	2027-1-20	保证
54	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	3,800.00	2026-4-29	2027-4-28	保证
55	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国农业银行宿迁分行	5,000.00	2026-3-27	2027-3-12	保证
56	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	南京银行宿迁分行		2026-1-30	2027-1-21	保证

			995.00			
57	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	保证
58	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	500.00	2025-9-29	2026-9-28	保证
59	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	宿迁东吴村镇银行	990.00	2026-1-14	2026-12-31	保证
60	宿迁星辰国际酒店有限公司	南京银行宿迁湖滨新区支行	3,000.00	2025-11-28	2026-11-14	保证+质押
61	宿迁市知水建设发展有限公司	工商银行宿迁分行	1,000.00	2026-04-30	2027-04-30	保证+质押
62	宿迁市知水建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	4,750.00	2026-05-29	2027-05-27	保证+质押
63	宿迁市知水建设发展有限公司	中国银行宿迁城中支行	1,000.00	2026-06-02	2027-08-01	保证+质押
64	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	南京银行宿迁分行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	保证+质押
65	宿迁市湖滨新城旅游开发有限公司	南京银行宿迁分行	10,500.00	2026-5-20	2027-4-23	保证+质押
66	宿迁市新景园林工程有限公司	南京银行宿迁分行	2,500.00	2026-1-19	2027-1-18	保证+质押
67	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	南京银行宿迁分行	10,000.00	2026-4-24	2027-4-22	保证+质押
68	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	南京银行宿迁分行	2,800.00	2025-12-24	2026-12-16	保证+质押
69	宿迁市星华城市建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	5,000.00	2026-3-4	2027-3-3	保证+质押
70	宿迁佳景水务投资有限公司	南京银行宿迁分行	3,000.00	2025-12-25	2026-12-6	保证+质押
71	宿迁佳景水务投资有限公司	南京银行宿迁分行	10,000.00	2026-4-27	2027-4-20	保证+质押
72	江苏越仁建设有限公司	南京银行宿迁分行	30,000.00	2026-3-27	2027-3-25	保证+质押+抵押
73	宿迁湖滨新城发展有限公司	南京银行宿迁分行	25,000.00	2026-4-29	2027-4-17	保证+质押+抵押
74	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	9,675.00	2019-10-23	2028-10-15	保证
75	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	7,925.00	2020-8-28	2028-10-15	保证
76	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	3,625.00	2019-12-20	2026-10-17	保证
77	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行		2020-1-2	2026-10-17	保证

			2,337.50			
78	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,337.50	2020-1-17	2026-10-17	保证
79	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,121.00	2019-12-24	2026-12-20	保证
80	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,327.60	2020-1-2	2026-12-20	保证
81	宿迁市新城控股集团有限公司	南京银行宿迁分行	2,401.40	2020-1-17	2026-12-20	保证
82	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国工商银行宿迁分行	36,500.00	2023-3-17	2030-3-13	保证
83	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	8,000.00	2025-3-27	2035-3-26	保证
84			6,200.00	2025-4-22	2035-3-26	保证
85	宿迁市隆腾城市开发建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	5,812.50	2025-1-1	2034-12-17	保证
86			1,500.00	2025-1-17	2034-12-17	保证
87	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-7-31	2031-7-25	保证
88	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-8-10	2031-7-25	保证
89	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	3,000.00	2023-9-1	2031-7-25	保证
90	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2023-12-31	2031-7-25	保证
91	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	11,000.00	2024-5-13	2031-7-25	保证
92	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2024-1-6	2031-7-25	保证
93	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	9,500.00	2023-1-16	2031-1-8	保证
94	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	1,000.00	2023-1-16	2031-1-8	保证
95	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	5,000.00	2023-1-30	2031-1-8	保证
96	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国农业银行宿迁宿城支行	10,000.00	2023-5-25	2031-1-8	保证
97	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行	3,000.00	2023-9-27	2031-7-25	保证
98	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行		2024-1-12	2031-7-25	保证

			5,000.00			
99	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国光大南京分行	4,500.00	2024-6-21	2031-7-25	保证
100	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国民生银行宿迁分行	25,000.00	2023-1-12	2031-1-8	保证
101	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国民生银行宿迁分行	20,000.00	2023-1-19	2031-1-8	保证
102	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	5,250.00	2022-6-8	2027-6-7	保证
103	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	2,495.00	2021-12-24	2026-12-20	保证
104	宿迁市星华城市建设发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	11,122.86	2024-3-26	2030-12-20	保证
105	宿迁市星华城市建设发展有限公司			2024-4-23	2030-12-20	保证
106	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	5,800.00	2025-5-23	2035-5-22	保证
107	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	2,800.00	2025-6-11	2035-5-22	保证
108	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	中国银行宿迁城中支行	28,265.00	2020-7-23	2028-9-17	保证
109	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	南京银行宿迁分行营业部	559.00	2019-12-13	2026-10-31	保证
110	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司		26,253.00	2020-12-11	2026-10-31	保证
111	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司		16,808.00	2020-1-10	2026-10-31	保证
112	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	北京银行南京分行	31,265.00	2024-6-28	2028-12-21	保证
113	江苏骆马湖文化旅游发展有限公司	交通银行宿迁分行	36,450.00	2025-9-15	2028-12-21	保证
114	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	900.00	2024-12-25	2032-8-13	保证
115	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	6,750.00	2024-8-21	2032-8-13	保证
116	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	2,750.00	2024-10-30	2032-10-25	保证
117	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	5,000.00	2025-1-1	2032-10-25	保证
118	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	南京银行宿迁分行	8,000.00	2025-1-1	2032-10-25	保证
119	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	华夏银行宿迁分行营业部	2,000.00	2021-10-29	2026-10-29	保证
120	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国农业发展银行宿		2023-3-2	2036-1-27	保证

		迁分行	45,234.00			
121	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	江苏银行宿迁分行	24,000.00	2023-6-14	2035-6-12	保证
122	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	江苏银行宿迁分行		2024-1-1	2035-6-12	保证
123	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,500.00	2024-1-2	2033-10-29	保证
124	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行		2023-10-31	2033-10-29	保证
125	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行		2024-2-1	2033-10-29	保证
126	宿迁湖滨新城发展有限公司	中国工商银行宿迁分行公司金融业务部	35,000.00	2023-6-28	2030-6-26	保证
127	宿迁湖滨新城发展有限公司	苏州银行宿迁分行	8,900.00	2026-6-17	2028-5-8	保证
128	江苏越仁建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	4,300.00	2025-12-19	2035-12-17	保证
129	江苏越仁建设有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	5,200.00	2026-1-1	2035-12-17	保证
130	宿迁市润翰城市发展有限公司	南京银行宿迁分行	7,500.00	2025-8-22	2033-8-21	保证
131			500.00	2025-10-30	2033-8-21	保证
132	宿迁市润翰城市发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	7,000.00	2025-3-28	2035-3-26	保证
133			3,100.00	2025-4-22	2035-3-26	保证
134	宿迁市润翰城市发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	5,000.00	2026-1-1	2034-11-20	保证
135			1,500.00	2026-1-1	2034-11-20	保证
136	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	交通银行宿迁分行	5,247.00	2025-1-20	2036-12-21	保证
137			2,673.00	2025-3-20	2036-12-21	保证
138			1,362.24	2025-3-26	2036-12-21	保证
139	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	990.00	2026-1-1	2027-12-24	保证
140	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	9,700.00	2026-1-1	2032-2-10	保证
141	宿迁渔丰现代渔业发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	4,400.00	2026-1-1	2032-2-10	保证
142	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	江苏银行宿迁分行		2023-1-1	2032-10-11	保证

	司		9,486.00			
143	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	江苏银行宿迁分行	4,650.00	2022-10-13	2032-10-11	保证
144	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	江苏银行宿迁分行	4,371.00	2022-12-1	2032-10-11	保证
145	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	南京银行宿迁分行	7,500.00	2024-12-27	2032-12-27	保证
146	宿迁瀚宏房地产置业有限公司	江苏银行宿迁分行	2,150.00	2022-10-27	2029-10-25	保证
147	宿迁市知创建设发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	1,080.00	2024-6-28	2039-6-20	保证
148	宿迁市知创建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	1,650.00	2022-10-28	2028-10-26	保证
149	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	5,000.00	2022-9-9	2027-6-7	保证
150	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	11,800.00	2024-5-28	2032-5-23	保证
151	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	1,400.00	2024-9-23	2032-5-23	保证
152	宿迁市润坤城市发展有限公司	中国农业发展银行宿迁市分行营业部	55,000.00	2023-5-1	2031-4-16	保证
153	宿迁市新景园林工程有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,990.00	2026-1-1	2027-12-24	保证
154	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	江苏民丰农村商业银行	12,000.00	2026-1-1	2035-6-10	保证
155	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-3-27	2041-3-18	保证
156	宿迁市润泰嘉城市发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	4,400.00	2026-4-23	2041-3-18	保证
157	宿迁骆马湖动漫王国管理有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	990.00	2026-1-1	2027-12-24	保证
158	宿迁星辰物业管理有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-1-1	2027-12-24	保证
159	宿迁市知水建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	10,000.00	2026-1-1	2035-12-2	保证
160	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	9,750.00	2026-1-1	2028-12-29	保证
161	宿迁市联盛经济技术开发区投资有限公司	中国工商银行宿迁分行	3,050.00	2019-12-16	2029-11-25	担保+抵押
162	宿迁市黄墩湖实业发展有限公司	中国工商银行宿迁分行营业部	14,000.00	2020-6-5	2030-6-1	担保+抵押
163	宿迁市润坤城市发展有限公司	华夏银行宿迁分行		2025-10-10	2035-9-29	担保+抵押

			500.00			
164	宿迁市润坤城市发展有限公司	华夏银行宿迁分行	400.00	2025-8-8	2035-7-31	担保+抵押
165	宿迁市润坤城市发展有限公司	华夏银行宿迁分行	2,900.00	2026-1-1	2035-7-31	担保+抵押
166	宿迁市知水建设发展有限公司	江苏银行宿迁分行	5,600.00	2024-1-1	2033-12-20	担保+抵押
167	宿迁市知谷科技发展有限公司	南京银行宿迁分行	13,000.00	2025-7-28	2035-7-21	担保+抵押
168			1,000.00	2025-9-9	2035-7-21	担保+抵押
169	宿迁市知创建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	10,000.00	2026-6-29	2045-6-29	担保+抵押
170	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	6,605.00	2022-11-22	2032-11-16	担保+抵押
171	宿迁星辰国际酒店有限公司	中国工商银行宿迁分行公司金融业务部	22,000.00	2025-3-31	2040-3-20	担保+抵押+质押
172	宿迁市星华城市建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行营业部	8,560.00	2024-3-30	2034-3-20	担保+抵押+质押
173		中国工商银行宿迁分行营业部	2,240.00	2024-4-1	2034-3-20	担保+抵押+质押
174	宿迁市知创建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	3,900.00	2025-9-30	2040-9-20	担保+抵押+质押
175	宿迁市知创建设发展有限公司	中国工商银行宿迁分行	6,480.00	2024-6-27	2039-6-20	担保+抵押+质押
176	宿迁市知创建设发展有限公司	南京银行宿迁分行	4,500.00	2025-6-26	2032-6-25	担保+质押
177	宿迁市知创建设发展有限公司	中国邮政储蓄银行宿迁市分行	1,000.00	2026-6-11	2036-6-8	担保+质押
178	宿迁市联盛经济技术开发投资有限公司	南京银行宿迁分行	17,400.00	2025-1-1	2032-12-27	担保+质押
	小计		1,147,143.60			
	减：一年内到期长期借款		135,654.26			
	合计		1,011,489.33			

表9-4-2-2：截至2026年6月末发行人非银行金融机构借款明细表

单位：万元，%

序号	借款人	借款行	借款金额	一年内到期金额	起期	至期	利率	担保方式
1	江苏骆马湖文化旅	华融金融租赁		7,000.00	2020-11-27	2028-11-15	5.35%	保证

	游发展有限公司		24,500.00					
2	宿迁湖滨新城发展有限公司	平安国际融资租赁有限公司	11,100.00	4,000.00	2023-6-20	2028-6-20	5.00%	保证
3	宿迁湖滨新城发展有限公司	平安国际融资租赁有限公司		4,000.00	2023-6-20	2028-6-20	5.00%	保证
	合计		35,600.00	15,000.00				

根据以上表格可以看出，发行人主要与银行及租赁公司金融机构合作。

表9-4-2-3：截至本募集说明书签署日发行人存续债券明细表

单位：亿元，%

序号	品种	债券名称	开始日期	还款日期	发行金额	利率	余额
1	公司债	23 宿控 01	2023-10-11	2026-10-11	5.00	3.60	5.00
2	公司债	24 宿新 01	2024-06-27	2027-06-27	10.00	2.37	10.00
3	短期融资券	25 宿迁新城 CP002	2025-10-17	2026-10-16	6.88	1.82	6.88
4	短期融资券	25 宿迁新城 CP003	2025-11-24	2026-11-24	3.39	1.75	3.39
5	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP001	2026-01-29	2026-10-26	4.00	1.75	4.00
6	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP002	2026-01-30	2026-10-27	6.41	1.76	6.41
7	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP003	2026-03-16	2026-12-11	2.50	1.65	2.50
8	短期融资券	26 宿迁新城 CP001	2026-03-17	2027-03-17	2.50	1.69	2.50
9	超短期融资券	26 宿迁新城 SCP004	2026-06-01	2027-02-26	3.00	1.50	3.00
10	公司债	26 宿新 01	2026-05-26	2029-05-26	15.25	1.88	15.25
11	公司债	26 宿新 02	2026-09-11	2029-09-11	5.00	1.75	5.00
合计					63.93		63.93

截至本募集说明书签署日，发行人待偿还债务融资余额 63.93 亿元，其中包括超短期融资券 15.91 亿元、短期融资券 12.77 亿元、私募债 35.25 亿元。

发行人有息负债不涉及由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源、被主管部门认定违规并要求整改的债务。

（三）发行人2026年6月末受限制资产情况

表9-4-3-1：发行人受限制资产情况表

单位：亿元

项目	具体资产	账面价值 (亿元)	受限期限	受限原因	抵/质押权人
货币资金-其他 货币资金	保证金、银行定期存单及 其他	9.51	一年以内	保证金、银行 定存等	-
存货-土地使用 权	苏（2020）宿迁市不动产权 0030244 号	1.63	至 2030 年 6 月	抵押借款	工商银行宿迁分行
投资性房地产	膜材料孵化中心厂房（苏 （2019）宿迁市不动产权第 0059686 号）等	3.08	至 2029 年 11 月	抵押借款	工商银行宿迁分行
固定资产-房屋 及建筑物	星辰酒店名下房产	5.87	至 2027 年 9 月	抵押借款	国际信托、工商银行 等
合计	-	20.09		-	-

五、发行人 2026 年 6 月末授信情况

发行人资信良好，与各银行均保持良好、稳定的授信关系，具有较强的简介融资能。截止 2026 年 6 月末，发行人在各家银行授信总额度为 187.16 亿元，其中已使用授信额度 118.27 亿元，尚未使用授信 68.89 亿元。

截止 2025 年 6 月末，发行人授信情况如下所示：

表9-5-1：截止2026年6月末发行人银行授信情况

单位：万元

序号	授信银行	授信额度	已使用额度	未使用额度
1	光大银行	35,000.00	30,500.00	4,500.00
2	华夏银行	35,500.00	10,800.00	24,700.00
3	农业银行	102,100.00	80,300.00	21,800.00
4	江苏银行	305,200.00	138,562.00	166,638.00
5	民生银行	85,600.00	45,000.00	40,600.00
6	南京银行	453,500.00	309,965.00	143,535.00
7	苏州银行	38,000.00	14,900.00	23,100.00

8	工商银行	208,000.00	155,275.00	52,725.00
9	农业发展银行	152,450.00	100,234.00	52,216.00
10	中国银行	54,265.00	34,265.00	20,000.00
11	华融金融租赁股份有限公司	60,000.00	24,500.00	35,500.00
12	平安国际融资租赁有限公司	40,000.00	11,100.00	28,900.00
13	中国邮政储蓄银行	135,000.00	101,582.50	33,417.50
14	交通银行宿迁分行	65,000.00	45,732.24	19,267.76
15	北京银行	50,000.00	31,265.00	18,735.00
16	江苏民丰农村商业银行股份有限公司	48,000.00	44,802.86	3,197.14
17	东吴村镇银行	4,000.00	3,960.00	40.00
	合计	1,871,615.00	1,182,743.60	688,871.40

六、发行人其他重大事项情况

截至本募集说明书出具之日，发行人无其他资信重要事项。

第十章 税项

本期中期票据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中期票据，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

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

二、所得税

根据 2022 年 7 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 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本期中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。公司无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本期中期票据交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

投资者所应缴纳的税项与本期中期票据的各项支付不构成抵销。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

（一）发行人信息披露机制

为规范发行人在银行间市场发行债务融资工具的信息披露行为,加强公司信息披露事务管理,保护投资者合法权益,促进公司依法合规运作,发行人根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等相关法律法规,制定了《宿迁市新城控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》。发行人信息披露部门按照上述规章制度的要求进行信息披露相关事务,确保披露信息真实、准确、完整、及时。

（二）信息披露事务管理机制

发行人信息披露事务的日常管理部门为公司投融资部门,公司董事为信息披露事务负责人,负责组织和协调公司信息披露事务。

（三）信息披露事务负责人

发行人将通过中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台向投资人进行信息披露。

信息披露事务负责人:

姓名: 臧森

职务: 总经理

联系地址: 宿迁市湖滨新区嘉创大厦 1107 办公室

电话: 0527-80806931

传真: /

邮箱: 296956817@qq.com

如有相关信息披露管理制度发生变化,公司将依据其变换对信息披露做出调

整。

二、信息披露安排

发行人将严格根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等文件的相关规定，进行发行及存续期的信息披露。披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间，信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，公司将依据其变化对信息披露作出调整。

（一）发行文件的信息披露

公司在本期中期票据发行日 1 个工作日前，过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、宿迁市新城控股集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书；
- 2、宿迁市新城控股集团有限公司 2026 年度第一期中期票据法律意见书；
- 3、宿迁市新城控股集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 4、宿迁市新城控股集团有限公司最近一期未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）存续期内定期报告的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期中期票据存续期内，通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息：

- 1、发行人应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。

年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3、发行人应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、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。

（三）存续期内重大事项的信息披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。

前款所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业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、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

(四) 存续期支付利息和兑付本金等事项的信息披露

公司将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定,在本期中期票据存续期内,通过中国货币网和上海清算所网站披露以下信息:

1、企业应当至少于债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

2、债务融资工具偿付存在较大不确定性的,企业应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

3、债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的,企业应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告;存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

4、债务融资工具违约处置期间,企业及存续期管理机构应当披露违约处置进展,企业应当披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的,应当在 1 个工作日内进行披露。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一)【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二)【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人(如有)产生效力。

二、会议权限与议案

(一)【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二)【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

（一）【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；
3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；
4. 单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1. 本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
2. 发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
3. 发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；
4. 发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；
5. 发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；
6. 发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
7. 发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
8. 发行人进行重大债务重组；
9. 发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变

化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至3784633819@qq.com或寄送至江苏省南京市建邺区江山大街88号南京银行总行，025-83079098，投资银行部收，或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

(三) **【补充议案】** 发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

(四) **【议案整理与合并】** 召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(五) **【最终议案发送及披露】** 最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

(六) **【参会权的确认与核实】** 持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。**债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加會議和参与表决。**

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七) **【列席机构】** 发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八)【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九)【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

(一)【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二)【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构;

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

(三)【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2,会议方可生效。

(四)【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决,不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

(五)【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册,核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票,无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的,视为该持有人放弃投票权,其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六)【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外,持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过;针对特别议案的决议,应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上,且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

(七)【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八)【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决,应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见,召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理,遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) **【决议答复与披露】**发行人应当对持有人会议决议进行答复,相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的,上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构,并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) **【承继方义务】**承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) **【保密义务】**召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务,不得利用参加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,损害他人合法权益。

(三) **【会议记录】**召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存档备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) **【档案保管】**召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复(如有)、法律意见书(如有)、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料,并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

(五) **【存续期服务系统】**本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第(四)条约定的档案材料等,债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等,发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、

投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后,可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的,方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案,可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日(含当日)至持有人递交同意回执截止日(含当日)的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前(含当日)将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的,持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前,单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人,书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的,本次同意征集终结,发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的,持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定,另行召集持有人会议。

(三) 同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决,其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具,否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的,相关方应承担相应法律责

任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施

施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。

议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2.国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；
- 3.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2.发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

发行人：宿迁市新城控股集团有限公司

注册地址：宿迁市湖滨新城玉兰路 9 号

法定代表人：臧森

联系人：侯伟

电话：0527-80806931

传真：/

二、主承销商/簿记管理人

名称：南京银行股份有限公司

注册地址：江苏省南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：史季青

电话：025-83079086

传真：/

邮政编码：210000

三、联席主承销商

名称：交通银行股份有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区银城中路 188 号

法定代表人：任德奇

联系人：陈惠宇

电话：025-83263022

传真：025-83263022

邮政编码：210019

四、存续期管理机构

名称：南京银行股份有限公司

注册地址：江苏省南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：姚卉

电话：025-83079098

传真：025-83079083

邮箱：njcbyh@163.com

五、律师事务所

律师事务所：江苏瀛玺律师事务所

联系地址：宿迁市宿城区洪泽湖路 601 号市供销合作社 3 楼

负责人：唐涌

联系人：唐涌

电话：0527-88810008

传真：0527-82180001

六、会计师事务所

审计机构：天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

注册地址：南京市建邺区江东中路 106 号 1907 室

执行事务合伙人：张书义

联系人：杨天志

电话：0516-85836092

传真：0516-83865281

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-23198888

传真：021-63326661

八、技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号楼2层0201、3层0301、4层0401

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

公司与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章 备查文件

一、备查文件

- 1、中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》；
- 2、宿迁市新城控股集团有限公司2026年度第一期中期票据募集说明书；
- 3、宿迁市新城控股集团有限公司2026年度第一期中期票据法律意见书；
- 4、宿迁市新城控股集团有限公司近三年经审计的合并及母公司财务报告及最近一期末未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

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、主承销商。

发行人:	宿迁市新城控股集团有限公司 住所: 宿迁市湖滨新城玉兰路9号 法定代表人: 臧森 联系人: 侯伟 联系地址: 宿迁市湖滨新城玉兰路9号 邮政编码: 223800 电话: 0527-80806931 传真: /
------	---

主承销商：	南京银行股份有限公司 法定代表人：谢宁 联系人：史季青 联系地址：江苏省南京市建邺区江山大街 88 号 邮政编码：210000 电话：025-83079086 传真：/
-------	---

三、网站

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本期中期票据发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产÷流动负债
速动比率	(流动资产-存货)÷流动负债
现金流量比率	经营性净现金流量÷流动负债平均余额
资产负债率	期末负债总额÷期末资产总额×期末资产总额
EBITDA	利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBITDA 利息保障倍数	EBITDA/利息支出(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)
盈利能力指标	
毛利率	(营业收入-营业成本)÷营业收入
营业利润率	营业利润÷营业收入
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)÷总资产平均余额
净资产收益率	净利润÷期初期末股东权益平均余额
经营效率指标	
应收账款周转率	营业总收入÷应收账款平均净额
存货周转率	营业成本÷存货平均净额
总资产周转率	营业收入÷总资产平均余额
其他	
短期债务	短期借款+应付票据+一年内到期的长期借款+其他流动负债

(本页无正文,为《宿迁市新城控股集团有限公司 2026 年度第一期中期票据募集说明书》之盖章页)

发行人:宿迁市新城控股集团有限公司



2026 年 10 月 8 日