

淮安开发控股有限公司
(住所: 淮安经济技术开发区富誉路 3 号)
2023 年公开发行公司债券
(面向专业投资者) (第一期)
募集说明书

发行人:	淮安开发控股有限公司
注册金额:	人民币 40 亿元
本期发行金额:	不超过人民币 10 亿元
增信情况:	信用发行
信用评级机构:	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级结果:	主体: AA+

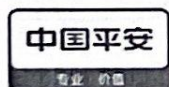
牵头主承销商/簿记管理人/债券受托管理人



国信证券股份有限公司
GUOSEN SECURITIES CO., LTD.

(深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层)

联席主承销商



平安证券
PING AN SECURITIES

(深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层)



德邦证券
Topsperity Securities

(上海市普陀区曹杨路 510 号南半幢 9 楼)



国融证券
GUORONG SECURITIES

(内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道 1 号四楼)

签署日期: 2023 年 1 月 31 日

声明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

1、有息负债余额较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务金额为 520.75 亿元，占总资产的比例为 49.92%。发行人有息负债占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，且有息负债在负债总额中的占比存在上升趋势，发行人面临有息负债余额较高的风险。

2、应收账款及其他应收款规模较大的风险

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 417,216.54 万元、612,135.47 万元、812,282.41 万元和 849,413.45 万元，占总资产比例分别为 5.09%、6.15%、8.00%和 8.14%，主要为应收淮安经开区财政局款项；发行人其他应收款余额分别为 4,438,384.80 万元、4,846,159.93 万元、3,895,122.68 万元和 3,994,071.89 万元，占总资产比例分别为 54.19%、48.71%、38.37%和 38.29%，主要为对淮安经开区财政局及区内国有企业的往来应收款。报告期内发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 42,769.26 万元、132,218.74 万元、240,527.04 万元和 96,802.35 万元，2019 年以来营业收入回款规模较小导致发行人应收账款上升。此外新增纳入合并报表的子公司，包括淮安科教产业投资控股有限公司、淮安开发金融控股集团有限公司、盱眙经发市政建设有限公司等，也导致应收账款的提高。报告期内发行人应收款项规模较大，且持续上升，存在应收账款及其他应收款项持续快速增长及回款较慢的风险。

3、存货占比较高的风险

报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,997,950.94 万元、2,545,423.78 万元、3,374,352.78 万元和 3,496,400.96 万元，占总资产比例分别为 24.39%、25.59%、33.24%和 33.52%。发行人存货主要为开发成本、代建工程成本、待开发土地成本。若发行人未来资金出现紧缺，资产短期内无法快速变现，将对其资金周转和业务运营造成不利影响。

4、对外担保的代偿风险

截至 2022 年 9 月末，发行人对合并报表范围外企业非经营性担保余额为 1,982,542.81 万元，占发行人 2022 年 9 月末净资产的比重为 44.62%。发行人的

对外担保比例较高，虽然被担保人主要为淮安地区国有企业，代偿风险较小。但若出现意外情况导致被担保人出现违约，仍将对发行人的偿债能力产生不利影响。此外，发行人孙公司淮安开发担保有限公司担保业务对手方为淮安开发区内中小企业，截至 2021 年末，发行人经营性对外担保余额 18.14 亿元，涉及被担保企业 170 家，截至 2021 年末，担保公司累计发生代偿余额 1,129.25 万元，尚在追讨中，另有 3,015 万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限公司追讨，若后续经营性担保业务新增大额代偿，可能对发行人的经营及偿债造成不利影响。

5、政府补贴波动的风险

最近三年，发行人分别收到政府补助 1.00 亿元、1.25 亿元和 4.47 亿元，报告期内政府补助波动较大且在利润总额中的占比较高。本次债券存续期内，政府补助的可持续性将对发行人净利润产生重大影响，进而影响发行人的偿债能力。

6、经营活动现金流量为负及波动较大的风险

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为 3,598.96 万元、956.08 万元、-96,901.24 万元和 29,728.92 万元。报告期内，发行人经营活动现金流量波动较大，2021 年现金净流量为负，主要系发行人代建业务持续大额投入导致。若未来发行人经营活动现金流无法改善，且无法获得足够的投资性及融资性现金流，则可能对本次债券偿还造成不利影响。

7、受限资产较多的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人所有权受限资产总额为 1,351,525.10 万元，占 2022 年 9 月末净资产比例为 30.42%，其中包括资产抵押 963,793.12 万元、货币资金 387,731.98 万元。公司受限资产较多，且随着融资增加，后续受限资产可能进一步增加，存在影响公司资产运营及变现的风险。

8、偿债压力增加的风险

报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.50、3.10、3.25 和 3.82；速动比率分别为 2.57、2.24、2.06 和 2.41，整体呈波动趋势。发行人流动资产以存货、其他应收款及货币资金为主，若其他应收款回款不及时且存货变现不及时，未来可能出现短期偿债压力增加的情形。

9、资产流动性偏弱的风险

发行人的应收账款、其他应收款、存货的资产占比高，资产流动性偏弱。2022年9月末，发行人应收账款84.94亿元，其他应收款399.41亿元，两者合计占总资产的46.43%，应收款项对手方主要为淮安经济技术开发区政府部门及国有企业；存货349.64亿元，大部分为土地项目和基建工程的成本。发行人上述主要资产的流动性偏弱，若后续无法及时变现，可能对公司的经营和偿债造成不利影响。

10、收入结构波动的风险

报告期内，发行人营业收入分别为210,527.00万元、186,398.86万元、394,133.67万元和140,022.35万元。从收入结构上看，以基础设施代建及土地开发收入为主，报告期内基础设施代建及土地开发收入规模及占比波动较大，主要系受到项目结算进度和土地市场行情的影响所致。2020年代建项目业务收入85,182.56万元，较2019年减少68,285.03万元，降幅较大，2021年度基础设施建设业务收入上升，存在代建项目收入下滑、收入结构波动的风险。

11、发行人重大未决诉讼

发行人存在与江苏宏景集团有限公司及中国瑞林工程技术股份有限公司的重大诉讼。其中与宏景集团诉讼已完结，发行人被判向原告宏景集团支付拖欠工程款、逾期利息款、损失费共计2,738.99万元。截至目前该诉讼已完结，相关款项将按照会计准则计入存货等科目，目前未计提预计负债；发行人与瑞林公司的诉讼已完结，发行人根据（2021）苏民终638号终审判决于2022年12月14日向瑞林公司支付工程款2,279,717.49元、相关利息17,371,063.15元，并退还13,009,288.15万元质保金，共计32,660,068.79元，发行人已自愿履行了判决义务，截至目前发行人无重大未决诉讼。

二、与本次债券相关的重大事项

1、本期债券为无担保债券。本次债券的主体信用评级结果为AA+，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。但在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

2、本期债券发行金额不超过人民币10亿元（含10亿元）。本期债券分为2个品种。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在发行总规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权（如某个品种的发行规模全额回拨至另一品种，则本期债券实际变更为单一品种）。

本期债券分为两个品种，品种一为2年期，品种二为2年期，附第1年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

3、本期债券设置交叉保护条款，募集说明书使用《投保指南》约定的投资者保护条款，投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间不存在冲突或重大遗漏。

4、发行人主体评级AA+，本期债券无债项评级，本期债券不符合质押式回购的条件。

5、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

6、本次债券的交易场所为上海证券交易所。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的注册，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，投资者可能会面临债券流动性风险。

7、本次债券仅面向专业投资者发行，专业投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

8、除特别说明外，本募集说明书引用的财务数据均为最近三年及一期公司合并财务报表口径。此外，为完整反映公司的实际情况和财务实力，在募集说

明书“第五节 发行人主要财务情况”中，公司亦以合并财务报表的数据为主进行财务分析。

9、遵照《公司法》、《管理办法》等法律、法规的规定及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本次公司债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等的效力和约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

10、明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了国信证券担任本次公司债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本次债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

11、发行人本次债券分期发行，并且债券发行跨年度，按照公司债券命名惯例，本次债券全称由“淮安开发控股有限公司2020年公开发行公司债券（面向专业投资者）”更名为“淮安开发控股有限公司2023年公开发行公司债券（面向专业投资者）”。本次债券分期发行，本期债券全称为“淮安开发控股有限公司2023年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）”。本次债券更名不改变原签订的与本次债券发行相关的申请材料及法律文件效力，原申请材料及相关法律文件中涉及债券名称中“2020年”自动视为“2023年”。前述相关法律文件包括但不限于：发行人与主承销商就本次公司债券签署的《承销协议》等。

目 录

声明	1
重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本次债券相关的重大事项	4
目 录	7
释义	10
第一节 风险提示及说明	13
一、与发行人相关的风险	13
二、本次债券的投资风险	22
第二节 发行条款	24
一、本期债券的基本条款	24
二、本期债券的特殊发行条款	26
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	27
第三节 募集资金运用	29
一、本期债券募集资金规模	29
二、本期债券募集资金使用计划	29
三、募集资金的现金管理	29
四、本期债券募集资金专项账户管理安排	29
五、募集资金运用对公司财务状况的影响	30
六、发行人承诺	31
七、发行人前次公司债券的募集资金使用情况	31
第四节 发行人基本情况	32
一、发行人概况	32
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	33
三、发行人的股权	35
四、重要权益投资情况及主要子公司介绍	35
五、发行人的治理结构等情况	45
六、发行人的董监高情况	52
七、发行人主营业务情况	54
八、其他与发行人主体相关的重要情况	77
第五节 发行人主要财务情况	78
一、发行人财务报告总体情况	78
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	84
三、发行人财务状况分析	95

第六节 发行人及本次债券的资信情况	165
一、资信评级机构及信用评级情况	165
二、发行人其他信用情况	166
第七节 增信情况	171
第八节 税项	172
一、增值税	172
二、所得税	172
三、印花税	172
第九节 信息披露安排	173
一、发行人信息披露事务管理制度主要内容	173
二、本次债券存续期内定期信息披露安排	177
三、本次债券存续期内重大事项披露	177
四、本次债券还本付息信息披露	177
第十节 投资者保护机制	178
一、交叉保护承诺	178
二、救济措施	178
三、偿债计划	179
四、偿债基础	179
五、偿债保障措施	180
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	182
一、违约情形及认定	182
二、违约责任及免除	182
三、争议解决方式	183
第十二节 持有人会议规则	184
一、总则	184
二、债券持有人会议的权限范围	185
三、债券持有人会议的筹备	187
四、债券持有人会议的召开及决议	190
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	194
六、特别约定	196
七、附则	198
第十三节、债券受托管理协议	200
第十四节 发行有关机构	217
一、本期债券发行的有关机构	217
二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	219

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明	220
第十六节 备查文件	231
一、备查文件	231
二、查询地址	231

释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/淮安开投/开发控股/公司	指	淮安开发控股有限公司
本次债券	指	发行人本次发行的淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）
本期债券	指	淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券而制作的《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）募集说明书》
牵头主承销商/受托管理人/国信证券	指	国信证券股份有限公司
联席主承销商/平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商/德邦证券	指	德邦证券股份有限公司
联席主承销商/国融证券	指	国融证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商组成的承销团
发行人律师	指	北京盈科（淮安）律师事务所
审计机构/会计师事务所/中兴华	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
评级机构/资信评级机构/中诚信评级	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
承销协议	指	主承销商与发行人为本次发行签订的《淮安开发控股有限公司 2020 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之承销协议》
专业投资者	指	符合《公司债券发行与交易管理办法》及相关法律法规规定的专业投资者
债券受托管理协议	指	发行人与受托管理人为本次债券的受托管理而签订的《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司

		债券（面向专业投资者）之受托管理协议》
债券持有人	指	根据债券登记托管机构的记录显示在其名下登记拥有本次债券的投资者
债券持有人会议规则	指	为保护本次债券债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）债券持有人会议规则》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
证券登记结算机构、债券登记机构、登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
余额包销	指	承销团成员按承销团协议所规定的各自承销本次债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部买入
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本次债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为
经开区/开发区/淮安经开区	指	淮安经济技术开发区
经开区财政局	指	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局
经开区管委会/管委会	指	淮安经济技术开发区管理委员会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）
最近三年	指	2019 年度、2020 年度及 2021 年度
最近三年末	指	2019 年末、2020 年末及 2021 年末
最近一期	指	2022 年 1-9 月
最近一期末	指	2022 年 9 月末
报告期	指	2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-9 月
元、万元、亿元	指	指人民币元、人民币万元、人民币亿元（如无特别说明）

交易日	指	指上海证券交易所的正常交易日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）
注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上存在差异，这些差异是由于四舍五入造成的。		

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和购买发行人本次债券时，应认真考虑下述各项相关风险因素：

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、应收账款及其他应收款规模较大的风险

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为 417,216.54 万元、612,135.47 万元、812,282.41 万元和 849,413.45 万元，占总资产比例分别为 5.09%、6.15%、8.00%和 8.14%，主要为应收淮安经开区财政局款项；发行人其他应收款余额分别为 4,438,384.80 万元、4,846,159.93 万元、3,895,122.68 万元和 3,994,071.89 万元，占总资产比例分别为 54.19%、48.71%、38.37%和 38.29%，主要为对淮安经开区财政局及区内国有企业的往来应收款。报告期内发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 42,769.26 万元、132,218.74 万元、240,527.04 万元和 96,802.35 万元，2019 年以来营业收入回款规模较小导致发行人应收账款上升。此外新增纳入合并报表的子公司，包括淮安科教产业投资控股有限公司、淮安开发金融控股集团有限公司、盱眙经发市政建设有限公司等，也导致应收账款的提高。报告期内发行人应收款项规模较大，且持续上升，存在应收账款及其他应收款项持续快速增长及回款较慢的风险。

2、存货占比较高的风险

报告期各期末，发行人存货余额分别为 1,997,950.94 万元、2,545,423.78 万元、3,374,352.78 万元和 3,496,400.96 万元，占总资产比例分别为 24.39%、25.59%、33.24%和 33.52%。发行人存货主要为开发成本、代建工程成本、待开发土地成本。若发行人未来资金出现紧缺，资产短期内无法快速变现，将对其资金周转和业务运营造成不利影响。

3、对外担保的代偿风险

截至 2022 年 9 月末，发行人对合并报表范围外企业非经营性担保余额为 1,982,542.81 万元，占发行人 2022 年 9 月末净资产的比重为 44.62%。发行人的对外担保比例较高，虽然被担保人主要为淮安地区国有企业，代偿风险较小。但若出现意外情况导致被担保人出现违约，仍将对发行人的偿债能力产生不利

影响。此外，发行人孙公司淮安开发担保有限公司担保业务对手方为淮安开发区内中小企业，截至 2021 年末，发行人经营性对外担保余额 18.14 亿元，涉及被担保企业 170 家，截至 2021 年末，担保公司累计发生代偿余额 1,129.25 万元，尚在追讨中，另有 3,015 万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限公司追讨，若后续经营性担保业务新增大额代偿，可能对发行人的经营及偿债造成不利影响。

4、偿债压力增加的风险

短期偿债能力方面，报告期各期末，发行人流动比率分别为 3.50、3.10、3.25 和 3.82；速动比率分别为 2.57、2.24、2.06 和 2.41，整体呈波动趋势。发行人流动资产以存货、其他应收款及货币资金为主，若其他应收款回款不及时且存货变现不及时，未来可能出现短期偿债压力增加的情形。

长期偿债能力方面，报告期各期末，发行人资产负债率分别为 54.90%、57.00%、56.75%和 57.41%，报告期内，发行人资产负债率有所提升。随着淮安经开区的快速发展以及未来发展规划的实施，发行人投资规模和资本支出也将扩大，发行人未来的有息债务规模和资产负债率可能进一步上升，偿债风险存在增加的趋势。

5、经营活动现金流量为负及波动较大的风险

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为 3,598.96 万元、956.08 万元、-96,901.24 万元和 29,728.92 万元。报告期内，发行人经营活动现金流量波动较大，2021 年现金净流量为负，主要系发行人代建业务持续大额投入导致。若未来发行人经营活动现金流无法改善，且无法获得足够的投资性及融资性现金流，则可能对本次债券偿还造成不利影响。

6、受限资产较多的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人所有权受限资产总额为 1,351,525.10 万元，占 2022 年 9 月末净资产比例为 30.42%，其中包括资产抵押 963,793.12 万元、货币资金 387,731.98 万元。公司受限资产较多，且随着融资增加，后续受限资产可能进一步增加，存在影响公司资产运营及变现的风险。

7、收入结构波动的风险

报告期内，发行人营业收入分别为 210,527.00 万元、186,398.86 万元、394,133.67 万元和 140,022.35 万元。从收入结构上看，以基础设施代建及土地

开发收入为主，报告期内基础设施代建及土地开发收入规模及占比波动较大，主要系受到项目结算进度和土地市场行情的影响所致。2020 年代建项目业务收入 85,182.56 万元，较 2019 年减少 68,285.03 万元，降幅较大，2021 年度基础设施建设业务收入上升，存在代建项目收入下滑、收入结构波动的风险。

8、政府补贴波动的风险

最近三年，发行人分别收到政府补助 1.00 亿元、1.25 亿元和 4.47 亿元，在利润总额中占比分别为 45.39%、41.10%和 63.16%。本次债券存续期内，政府补助存在一定的波动，同时财政补贴的可持续性将对发行人净利润产生重大影响，进而影响发行人的偿债能力。

9、子公司盈利能力较弱的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人共有 15 家一级子公司纳入合并报表范围。除淮安市高教园区投资实业有限公司和盱眙经发市政建设有限公司外，其他子公司盈利能力较弱，存在子公司盈利能力较弱的风险。

10、EBITDA 利息保障倍数较低的风险

2019-2021 年，发行人 EBTIDA 利息保障倍数分别为 1.35、1.53 和 0.40，随着公司资金需求的增加，融资规模及利益成本增加，公司 EBITDA 利息保障倍数相对较低，公司短期债务本息偿付压力较大。

11、收益率较低的风险

报告期各期末发行人净资产收益率分别为 0.68%、0.74%、1.28%和 0.49%；总资产回报率分别为 0.46%、0.54%、0.92%和 0.32%。发行人收益率相对较低，盈利能力较弱，存在盈利指标无法进一步改善、收益率持续较低的风险。

12、盈利依赖于政府的风险

报告期内发行人净利润分别为 21,347.25 万元、29,481.43 万元、55,443.54 万元和 21,657.52 万元，政府补贴分别为 10,020.30 万元、12,500.95 万元和 44,686.37 万元和 23,335.41 万元。2019-2021 年度发行人对政府补助的依赖有所下降，但近一年政府补助在净利润中占比大幅增加。若未来发行人主营业务盈利能力下降或对政府的依赖程度进一步提高，可能对本次债券偿付造成不利影响。

13、可用授信额度较少风险

截至 2022 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 200.79 亿元，其中已使用额度 170.94 亿元，尚未使用的授信额度为 29.85 亿元，未使用授信中项目贷款授信额度较大，可使用流动性贷款授信规模较少，若后续发行人授信情况无法改善，融资能力受到限制，可能对本次债券的偿付造成不利影响。

14、资产流动性偏弱的风险

发行人的应收账款、其他应收款、存货的资产占比高，资产流动性偏弱。2022 年 9 月末，发行人应收账款 84.94 亿元，其他应收款 399.41 亿元，两者合计占总资产的 46.43%，应收款项对手方主要为淮安经济技术开发区政府部门及国有企业；存货 349.64 亿元，大部分为土地项目和基建工程的成本。发行人上述主要资产的流动性偏弱，若后续无法及时变现，可能对公司的经营和偿债造成不利影响。

15、关联交易规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人关联担保合计 12.76 亿元，关联应收款项合计 70.37 亿元，关联应付款 1.00 亿元，发行人关联交易规模较大，若关联交易对手方经营状况恶化或发生违约事件，可能导致发行人资产损失，对公司的经营和偿债造成不利影响。

16、短期偿债压力较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人短期借款余额（有息部分）462,694.10 万元、一年内到期非流动负债（有息部分）1,060,499.57 万元、其他流动负债（有息部分）150,000.00 万元。截至 2022 年 9 月末，发行人短期有息债务 167.32 亿元，虽然发行人货币资金充沛、融资渠道通畅，仍存在一定的短期偿债风险。

17、房地产销售业务收入下降的风险

报告期内，发行人房产销售业务收入分别为 0.19 亿元、2.91 亿元、5.81 亿元和 2.23 亿元。发行人完工房地产项目已基本完成销售，若未来发行人无新增建设项目，则存在房地产销售板块业务收入下降的风险。

18、土地业务可持续性风险

报告期内，发行人土地开发业务收入分别为 1.22 亿元、1.98 亿元、6.84 亿元和 0.68 亿元。发行人该项业务收入为自持土地出让收入，受到当地土地需求影响较大，呈现波动趋势，加之后续可出让土地逐渐减少，发行人土地业务收入存在可持续风险。

19、资产租赁收入下降风险

报告期内，发行人资产租赁业务收入分别为 2.53 亿元、3.26 亿元、3.69 亿元和 2.73 亿元。资产租赁收入来源于房屋及管网租赁，主要资产租赁合同到期时间均在 5 年以内，到期后若无法顺利续租，则存在资产租赁业务收入规模下降的风险。

20、收入结算及回款周期较长的风险

截至 2021 年末，发行人存货开发成本 245.96 亿元，主要为代建项目投资成本。发行人为淮安经济技术开发区主要的城市基础设施及保障房建设企业，承接项目规模较大，收入结转及回款周期较长，若后续无法顺利结转收入并获得回款，将对发行人经营及偿债能力造成不利影响。

21、项目建设投入资金压力较大的风险

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

22、有息负债余额较大的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息债务金额为 520.75 亿元，占总资产的比例为 49.92%。发行人有息负债占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，且有息负债在负债总额中的占比存在上升趋势，发行人面临有息负债余额较高的风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

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

2、项目建设风险

发行人是承担淮安经开区土地开发和基础设施建设的主体，其经营业务具有投资大、建设周期长、成本回收慢的特点。在项目建设期间，可能因不可抗

拒的自然灾害、意外事故、突发状况等对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形。

3、安全生产风险

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

4、市场竞争风险

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

5、土地转让和房产销售价格波动的风险

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

6、多元化经营风险

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

7、建造成本上升风险

发行人基础设施建设代建业务、土地开发业务以及资产租赁都涉及到原材料、人工等建设成本，如果通货膨胀等各种因素造成市场价格变动，建设成本增加，将大大影响发行人项目的工程成本，对发行人资金筹措造成压力，极端

情况下还会造成无法完工的风险。虽然发行人做项目可研预算时，一般都会计提预备费用，对建造成本的变化具备一定的抗风险能力，但发行人仍然面临建造成本上升的风险。

8、已完工建设项目的结算风险

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

9、工程建设业务的回款风险

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

10、淮安市同类企业竞争的风险

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

11、金融服务业务经营风险

发行人于2019年并入淮安开发金融控股集团有限公司，合并范围新增类金融服务业务，业务主要包括担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等，服务对象主要为淮安市及经开区内的中小企业，若交易对手方未来资信状况恶化，将对发行人的经营造成不利影响。

12、资产划转风险

发行人实际控制人为地方政府，其经营的国有资产一定程度上有赖于政府政策的支持，存在按照实际控制人要求进行资产划转的风险。

13、疫情影响的风险

2020年年初以来，新型冠状病毒肺炎疫情在全球范围内蔓延，我国经济和贸易发展短期内受到一定冲击，并影响全球经济和贸易环境。受此次疫情影响严重的市场主体正面临严峻的生存压力，尤其是中小型制造业、服务业企业等。发行人酒店服务、餐饮服务受此次疫情影响，收入较同期相比下降较多，对

发行人的经营造成不利影响。但是长期来看，随着疫情的缓解，预计国内外经济和贸易将逐步恢复正常水平。

（三）管理风险

1、合同履行风险

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

2、下属子公司管理风险

截至2022年9月末，发行人合并范围内一级子公司共计15家，业务涵盖基础设施建设、租赁、酒店管理、金控等等，对此，发行人已经制定了严格的内控管理制度。若发行人未能有效地贯彻内部控制管理制度，未能对子公司进行有效的管理，导致子公司经营状况恶化，可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、在建工程及项目管理风险

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

4、投融资管理风险

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

5、合同定价风险

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

（四）政策风险

1、宏观经济政策风险

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

2、产业政策风险

发行人主要从事城市基础设施建设开发项目和土地开发的投资、建设、经营和管理，现阶段属于国家大力支持发展的行业。在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响发行人的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

3、环保政策风险

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

（五）不可抗力风险

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

二、本次债券的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

本次债券的存续期限较长。在本次债券存续期内，发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、行业景气周期，以及发行人本身的生产经营都存在一定不确定性，可能会对发行人的经营、财务状况造成重大不利影响，使得发行人不能按期、足额支付本次债券本金和利息，以致可能对债券持有人的利益造成一定影响。

（四）本次债券安排所特有的风险

发行人已根据实际情况安排了偿债保障措施来控制和保障本次债券按时还本付息，但是在存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定偿债保障措施不完全或无法履行，将对本次债券持有人的利益产生影响。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，不存在银行贷款延期偿付的状况。最近三年及一期公司与主要客户和供应商发生重要业务往来时，未发生严重违约行为。

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

（六）评级风险

发行人已由多家评级机构进行评级。惠誉国际信用评级有限公司采用新的评级标准后，于 2018 年 6 月先后下调了发行人在内的部分企业的信用评级，其中发行人的长期外币和本币违约评级由“BB+”下调为“BB-”，评级展望稳定。上海新世纪资信评估投资服务有限公司和中证鹏元资信评估股份有限公司目前仍对发行人维持 AA+主体评级，中诚信国际信用评级有限责任公司也已将发行人主体评级提升至 AA+，评级展望稳定。本期债券无债项评级。

考虑到信用评级机构对发行人的评级是一个动态评估的过程，如果未来信用评级机构调低对发行人主体的信用评级，本次债券的市场价格将可能随之发生波动从而给持有本次债券的投资者造成损失，甚至导致本次债券无法在证券交易场所进行交易流通。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本条款

（一）发行人全称：淮安开发控股有限公司。

（二）债券全称：淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）。本期债券分品种发行，其中品种一债券全称为“淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（品种一）”，品种二债券全称为“淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第一期）（品种二）”。

（三）注册文件：发行人于 2021 年 2 月 4 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意淮安开发控股有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2021〕395 号），注册规模为不超过 40 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行金额为不超过 10 亿元（含 10 亿元），不设置超额配售。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）债券期限：品种一债券期限为 2 年，品种二债券期限为 2 年，附第 1 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

本期债券品种二发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

（八）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商组织的承销团以余额包销承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 2 月 3 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十四）付息日期：

本期债券品种一付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 2 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二付息日为 2024 年至 2025 年间每年的 2 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息），若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券付息日为 2024 年 2 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

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

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

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

（十八）本金兑付日期：

本期债券品种一兑付日期为 2025 年 2 月 3 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

本期债券品种二的兑付日期为 2025 年 2 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。若债券持有人行使回售选择权，则回售部分债券兑付日为 2024 年 2 月 3 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果（如有）：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期

债券无债项评级。具体信用评级情况详见“第六节 发行人及本次债券的资信情况”。

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

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）票面利率调整选择权：

发行人有权在本期债券品种二存续期的第1年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券品种二的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的15个交易日披露关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度（如有）的公告。发行人承诺前款约定的公告将于本期债券品种二回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券品种二的票面利率继续保持不变。

（二）投资者回售选择权：

品种二债券持有人有权在本期债券品种二存续期的第1年末将其持有的全部或部分本期债券品种二回售给发行人。为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

1、发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券品种二持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

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

3、发行人承诺回售登记期原则上不少于3个交易日。

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

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

6、如本期债券品种二持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券品种二持有人承诺履行如下义务：

1、本期债券品种二持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券品种二交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本次回售选择权并继续持有本期债券品种二。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

2、发行人按约定完成回售后，本期债券品种二持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。发行人承诺将于原有回售登记期终止日前3个交易日，或者新增回售登记期起始日前3个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为1个交易日。如本期债券品种二持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1.发行公告日：2023年2月1日。

2.发行首日：2023年2月3日。

3.发行期限：2023年2月3日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

1.上市交易流通场所：上海证券交易所。

2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

经发行人董事会表决通过，经淮安经济技术开发区国有资产管理办公室批准，并经中国证监会注册（证监许可[2021]395号），本次债券注册总额不超过40亿元，采取分期发行。

本期发行规模不超过10亿元（含10亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债券。本期债券募集资金用款主体为发行人本部。

发行人本期债券募集资金拟偿还债务如下：

单位：年、亿元

证券名称	起息日	期限	回售日期	当前余额
20淮开02	2020-3-16	3+2	2023-3-16	10.00
合计				10.00

三、募集资金的现金管理

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

四、本期债券募集资金专项账户管理安排

（一）募集资金与偿债保障金专项账户的开立

发行人拟开设“募集资金与偿债保障金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本期债券募集款项的接收、存储及划转，以及本期债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户不得挪作他用。

专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

发行人将在本期债券募集资金到位前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议，中信银行淮安分行等为本次募集资金监管户开户行。

（二）债券受托管理人的持续跟踪和监督

债券受托管理人根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

债券受托管理人将会持续关注发行人的资信状况及偿债保障措施的实施情况，并全面调查和持续关注发行人的偿债能力和增信措施的有效性。债券受托管理人对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，并至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

五、募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券发行后，公司资产负债结构的变化是基于以下假设：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 9 月 30 日。
- 2、假设不考虑融资过程中产生的所有由公司承担的相关费用，募集资金净额为 10 亿元。
- 3、假设本期债券总额 10 亿元计入 2022 年 9 月 30 日的资产负债表，发行期限为两年，
- 4、假设本期债券募集资金全部用于偿还公司债券。
- 5、假设本期债券发行在 2022 年 9 月 30 日完成，并清算结束，且已执行前述募集资金用途。

本期债券发行后，公司合并资产负债结构的变化如下：

本次公司债券发行后公司资产负债结构的变化

单位：万元

项目	本期债券发行前	本期债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产合计	9,486,456.67	9,486,456.67	0.00
非流动资产合计	944,571.78	944,571.78	0.00
资产合计	10,431,028.45	10,431,028.45	0.00
流动负债合计	2,480,487.27	2,380,487.27	-100000.00
非流动负债合计	3,507,506.57	3,607,506.57	100000.00
负债合计	5,987,993.84	5,987,993.84	0.00
所有者权益合计	4,443,034.61	4,443,034.61	0.00
资产负债率（%）	57.41	57.41	0.00

流动比率	3.82	3.99	0.17
速动比率	2.41	2.52	0.11

以 2022 年 9 月末未经审计的财务数据为依据，以本期 10 亿元的发行规模计算，本期债券发行完毕后，发行人流动负债减少 10 亿元，非流动负债增加 10 亿元，资产负债率不变，流动比率增加 0.17，速动比率增加 0.11，发行人资产流动性有所优化，发行人偿债能力不会发生重大不利变化。

六、发行人承诺

本次发行公司债券募集资金仅用于募集说明书约定用途，不会转借他人使用，不直接或间接用于小贷业务和房地产业务，不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不涉及新增地方政府债务。不涉及新增地方政府隐性债务。本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地。

本次公司债券募集资金拟用于待回售公司债券的，将在确认回售金额后发行，用于回售部分的债券规模不超过拟回售总规模，本期债券偿还的部分不用于转售。

七、发行人前次公司债券的募集资金使用情况

发行人前次发行公司债券为 22 淮安 04，未出现违规使用募集资金的情况。同一批文前次已发行债券为 21 淮安 01、21 淮安 02、22 淮安 01、22 淮安 03、22 淮安 04，募集资金按照约定使用，未出现违规使用募集资金的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：	淮安开发控股有限公司
法定代表人：	徐铁
注册资本：	1,530,000.00 万元
实缴资本：	1,443,700.00 万元
成立日期：	2005 年 4 月 22 日
统一社会信用代码：	9132080077377346XE
公司类型：	有限责任公司（国有独资）
注册地址：	淮安经济技术开发区富誉路 3 号
邮政编码：	223005
电话：	0517-89080209
传真：	0517-83711622
信息披露事务负责人：	姓名：陈诚 职务：总经理助理 电话：15252395252 电子邮箱：chenc@hakfkg.com
所属行业：	综合（S90）
经营范围：	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；电子元器件与机电组件设备制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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

（二）发行人历史沿革

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

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

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

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

2009 年 12 月，淮安经开区管委会作出《关于增加淮安开发控股有限公司资本金的决定》（淮开管发〔2009〕222 号），同意增加发行人注册资本金人

民币 72,000 万元。经淮安新瑞会计师事务所审验并出具“淮瑞验字〔2009〕150 号”《验资报告》，截至 2009 年 12 月 29 日，发行人已收到股东缴纳的实收资本 72,000 万元。

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

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

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

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

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

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

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

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

（三）重大资产重组情况

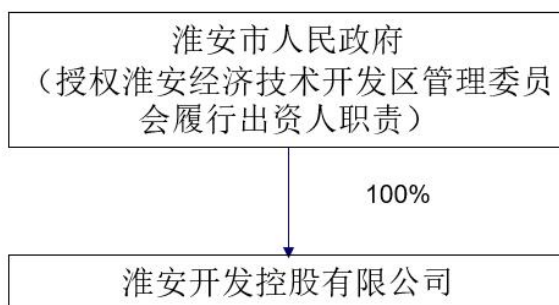
报告期内,发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权

（一）股权结构

发行人实际控制人为淮安市人民政府，报告期内，发行人不存在实际控制人发生变化的情况。截至募集说明书出具日，发行人股权结构如下图所示：

发行人股权结构图



发行人股权结构表

单位：人民币万元

股东	认缴注册资本额	出资比例（%）
淮安市人民政府（授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责）	1,530,000.00	100.00
合计	1,530,000.00	100.00

（二）控股股东基本情况

发行人为国有独资企业，淮安市人民政府为公司控股股东并授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责。淮安市人民政府持有发行人 100% 的股权，所持发行人股权无质押、冻结或权属争议。

四、重要权益投资情况及主要子公司介绍

（一）发行人一级子公司情况

截至2022年9月末，发行人纳入合并范围的控股一级子公司共15家。

发行人合并报表一级子公司明细表

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
1	淮安市高教园区投资实业有限公司	40,000.00	许可项目：建设工程设计；职业中介活动；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；销售代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；财务咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；建筑用石加工；住宅水电安装维护服务；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；家用电器销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	98.75
2	淮安安澜国际酒店有限公司	20,000.00	中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：免税商品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	99.50
3	淮安新区物业管理有限公司	2,000.00	物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧（限分	99.75

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			支机构经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)一般项目:公共事业管理服务;非居住房地产租赁;商业综合体管理服务;房地产经纪;停车场服务;城乡市容管理;市政设施管理;家政服务(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)	
4	香港翔宇投资集团有限公司	1,000.00 (港元)	-	100.00
5	淮安经开产业投资发展有限公司	100,000.00	一般项目:股权投资;创业投资(限投资未上市企业);以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);咨询策划服务;社会经济咨询服务(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)	100.00
6	淮安开发金融控股集团有限公司	300,000.00	对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务;投资与资产管理:企业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00
7	淮安科教产业投资控股有限公司	450,000.00	许可项目:各类工程建设活动;房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:园区管理服务;土地整治服务;土地使用权租赁;非居住房地产租赁;树木种植经营;花卉绿植租借与代管理;园林绿化工程施工;土石方工程施工;教育咨询服务(不含涉许可审批的教育培训活动);科技推广和应用服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;知识产权服务;以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;物业管理;金属材料销售;汽车零配件批发;汽车零配件零售;建筑材料销售;电子产品销售;日用百货销售(除依法须经批准的项目外	99.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)	
8	淮安朗东房地产开发有限公司	16,726.00	房地产开发、经营、管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00
9	淮安开发物流有限公司	1,000,000.00	普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。货物仓储、配载、装卸; 货运代理; 物流信息咨询服务; 仓库租赁; 工程机械租赁; 根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务; 建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务; 物流园区道路及标准化仓库的工程建设。(经营范围中涉及国家专项审批的须取得专项审批后方可经营)	95.00
10	淮安城市开发建设有限公司	10,000.00	房屋建筑工程施工; 建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计; 工程招标代理; 政府采购招标代理; 房地产营销策划及销售代理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00
11	淮安汇鼎地产有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目: 广告设计、代理; 广告发布(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)	100.00
12	淮安逸辰房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营; 物业管理; 房地产租赁经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00
13	淮安博先房地产开发有限公司(现淮安博先建设有限公司)	10,000.00	许可项目: 建设工程施工; 建设工程设计; 建筑物拆除作业(爆破作业除外); 公路管理与养护; 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 承接总公司工程建设业务; 对外承包工程; 园林绿化工程施工; 土石方工程施工; 规划设计管理; 土地整治服务; 城市绿化管理; 市政设施管理; 工程管理服务;	100.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			房屋拆迁服务；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；谷物种植；豆类种植；食用菌种植；花卉种植；蔬菜种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
14	淮安鹏升房地产开发有限公司	100.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	100.00
15	盱眙经发市政建设有限公司	16,000.00	城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程施工；绿化工程及养护；建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00

（二）子公司基本情况

1、淮安市高教园区投资实业有限公司（以下简称“高教园”）

淮安市高教园区投资实业有限公司成立于 2003 年 1 月 28 日，注册资本 40,000 万元。经营范围：对市政府划拨的园区土地进行资产运作；经营市区城南片区的房地产开发业务及道路两边的园林绿化；对拥有的园区路桥冠名、交通路线等无形资产进行有偿转让；高教园区回迁小区开发与建设；园区市政公用基础设施的建设；房地产销售、销售代理、中介、租赁；为招商引资项目、教育信息、财务管理、投资等提供咨询服务；物业管理；建筑、土石方、管道工程施工；水电设备安装、维修；建筑装潢设计、施工；金属材料（不含贵金属）；汽车配件、建筑材料、电器产品、日用百货批发、零售（不含食品）。

（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 2021 年末，该公司资产总额 845,878.15 万元，负债总额为 833,357.29 万元，所有者权益 12,520.86 万元；实现营业收入 5,932.41 万元、净利润-3,467.58 万元。公司 2021 年度净利润为负主要系营业成本较高所致。

2、淮安安澜国际酒店有限公司（以下简称“安澜酒店”）

淮安安澜国际酒店有限公司成立于 2007 年 1 月 31 日，注册资本 20,000 万元。经营范围：中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：免税商品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；物业管理；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 204,630.16 万元，负债总额为 194,996.21 万元，所有者权益为 9,633.94 万元；实现营业收入 398.76 万元、净利润-400.85 万元，主要系公司销售费用、营业成本、管理费用等规模较高。

3、淮安新区物业管理有限公司（以下简称“新区物业”）

淮安新区物业管理有限公司成立于 2003 年 7 月 21 日，注册资本 2,000 万元。经营范围：物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧（限分支机构经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 183,504.26 万元，负债总额为 181,486.15 万元，所有者权益为 2,018.11 万元；实现营业收入 1,847.77 万元、净利润 220.38 万元。

4、香港翔宇投资集团有限公司（以下简称“香港翔宇”）

香港翔宇投资集团有限公司成立于 2016 年 3 月，注册资本 1,000 万港元，折合人民币 894 万元。

截至 2021 年末，该公司资产总额 380,139.84 万元，负债总额为 319,668.37 万元，所有者权益为 60,471.47 万元；实现营业收入 3,364.94 万元、净利润-2,734.24 万元。

5、淮安经开产业投资发展有限公司（以下简称“经开产投”）

淮安经开产业投资发展有限公司成立于 2021 年 10 月 18 日，注册资本 100,000.00 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资（限投资未上市企业）；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；社会经济咨询服务（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）

6、淮安开发金融控股集团有限公司（以下简称“金控集团”）

淮安开发金融控股集团有限公司成立于 2015 年 11 月 17 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务；投资与资产管理；企业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 末，该公司资产总额 754,618.34 万元，负债总额为 623,603.33 万元，所有者权益为 131,015.02 万元；实现营业收入 8,116.33 万元、净利润 277.75 万元。

7、淮安科教产业投资控股有限公司（以下简称“科教产投”）

淮安科教产业投资控股有限公司成立于 2013 年 9 月 10 日，注册资本 300,000.00 万元。经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；树木种植经营；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司合并资产总额 903,437.69 万元，负债总额为 470,333.13 万元，所有者权益为 433,104.57 万元；实现营业收入 94,733.82 万元、净利润 10,410.16 万元。

8、淮安朗东房地产开发有限公司（以下简称“朗东地产”）

淮安朗东房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 10 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 76,241.71 万元，负债总额为 76,885.18 万元，所有者权益为-643.47 万元；实现营业收入 0.48 万元、净利润-242.89 万元，主要系公司管理费用较高所致。

9、淮安开发物流有限公司（以下简称“开发物流”）

淮安开发物流有限公司成立于 2011 年 3 月 10 日，注册资本 1,000,000.00 万元。经营范围：普通货运、货物专用运输(集装箱)、货物专用运输(冷藏保鲜)。货物仓储、配载、装卸；货运代理；物流信息咨询服务；仓库租赁；工程机械租赁；根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务；物流园区道路及标准化仓库的工程建设。

截至 2021 年末，该公司资产总额 1,484,228.67 万元，负债总额为 494,907.10 万元，所有者权益为 989,321.56 万元；实现营业收入 15.87 万元、净利润-71.28 万元。

10、淮安城市开发建设有限公司（以下简称“城开建设”）

淮安城市开发建设有限公司成立于 2019 年 8 月 7 日，注册资本 10,000.00 万元。经营范围：房屋建筑工程施工；建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计；工程招标代理；政府采购招标代理；房地产营销策划及销售代理。

截至 2021 年末，该公司资产总额 13,006.93 万元，负债总额为 12,630.62 万元，所有者权益为 376.31 万元；实现营业收入 21,386.38 万元、净利润 354.70 万元。

11、淮安汇鼎地产有限公司（以下简称“汇鼎地产”）

淮安汇鼎地产有限公司成立于 2019 年 6 月 28 日，法人代表：李红，注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：广告设计、代理；广告发布（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 2021 年末，该公司资产总额 32,070.25 万元，负债总额为 32,102.15 万元，所有者权益为-31.90 万元；2021 年度公司未实现营业收入，净利润-19.38 万元。

12、淮安逸辰房地产开发有限公司（以下简称“逸辰地产”）

淮安逸辰房地产开发有限公司成立于 2019 年 7 月 29 日，法人代表：李敏，注册资本人民币 5,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。暂无实际经营，无财务数据。

13、淮安博先房地产开发有限公司（以下简称“博先地产”，现名淮安博先建设有限公司）

淮安博先房地产开发有限公司成立于 2018 年 7 月 17 日，法人代表：李红，注册资本人民币 10,000.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。企业暂无实际经营，无财务数据。

14、淮安鹏升房地产开发有限公司（以下简称“鹏升地产”）

淮安鹏升房地产开发有限公司成立于 2020 年 7 月 15 日，法人代表：袁锦成，注册资本人民币 100.00 万元，实收资本 0，开发控股持股 100%。经营范围为：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，该公司资产总额 258.08 万元，负债总额为 16.74 万元，所有者权益为 241.34 万元；2021 年度未实现营业收入，净利润 241.40 万元，主要为投资收益。

15、盱眙经发市政建设有限公司（以下简称“盱眙经发”）

盱眙经发市政建设有限公司成立于 2013 年 9 月 25 日，法人代表：何东泽，注册资本人民币 16,000.00 万元，实收资本 16,000.00 万元，开发控股持股

100%。经营范围为：城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程
施工；绿化工程及养护；建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）
销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 987,400.49 万元，负债总额为 390,821.64
万元，所有者权益为 596,578.86 万元；实现营业收入 56,948.65 万元、净利润
8,018.41 万元。

（三）合营及联营企业

2022 年 9 月末发行人重要联营及合营公司情况表

名称	实收资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)		会计处 理方法
			直接	间接	
淮安创 欣商务 有限公 司	2,000.00	家具、农副产品、食品、健身 器材、五金、日用百货、针纺 织品、洗涤用品、化妆品、家 用电器、电子产品、玩具、卫 生洁具、包装材料、橡塑制 品、陶瓷制品、工艺品、纸制 品、床上用品、机械配件、建 筑材料、服装、鞋帽、电脑软 硬件及耗材、通讯器材、皮革 制品、办公用品、不锈钢制 品、铝合金制品、化工原料及 化工产品（危险化学品及易制 毒化学品除外）、防水保温材 料、水泥制品、管道、厨房用 具、钟表、眼镜、水晶玻璃制 品、电线电缆、酒店设备、音 响设备、消防设备、机电产 品、体育用品、冶金设备、环 保设备、金属材料、摄影照相 器材、电镀设备、工程机械设 备及配件、花卉、苗木、摩托 车、纸制品、家居装饰品、五 金工具、美容工具销售；设 计、策划、制作、安装、代 理、发布国内各类户外广告； 礼仪服务、赛事活动组织策 划、公关活动策划、展览展示 服务、婚庆礼仪服务、餐饮管 理服务；物业管理服务；自有 房屋租赁。（依法须经批准的	-	40.00	权益法

名称	实收资本	经营范围	持股比例（%）	会计处
		项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：门窗销售；金属门窗工程施工；门窗制造加工；智能家庭消费设备销售；人工智能行业应用系统集成服务；家居用品销售；电气设备销售；水质污染物监测及检测仪器仪表销售；气体、液体分离及纯净设备销售；汽车新车销售；新能源汽车整车销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）		

（四）主要参股企业

2021 年末发行人主要参股公司情况表

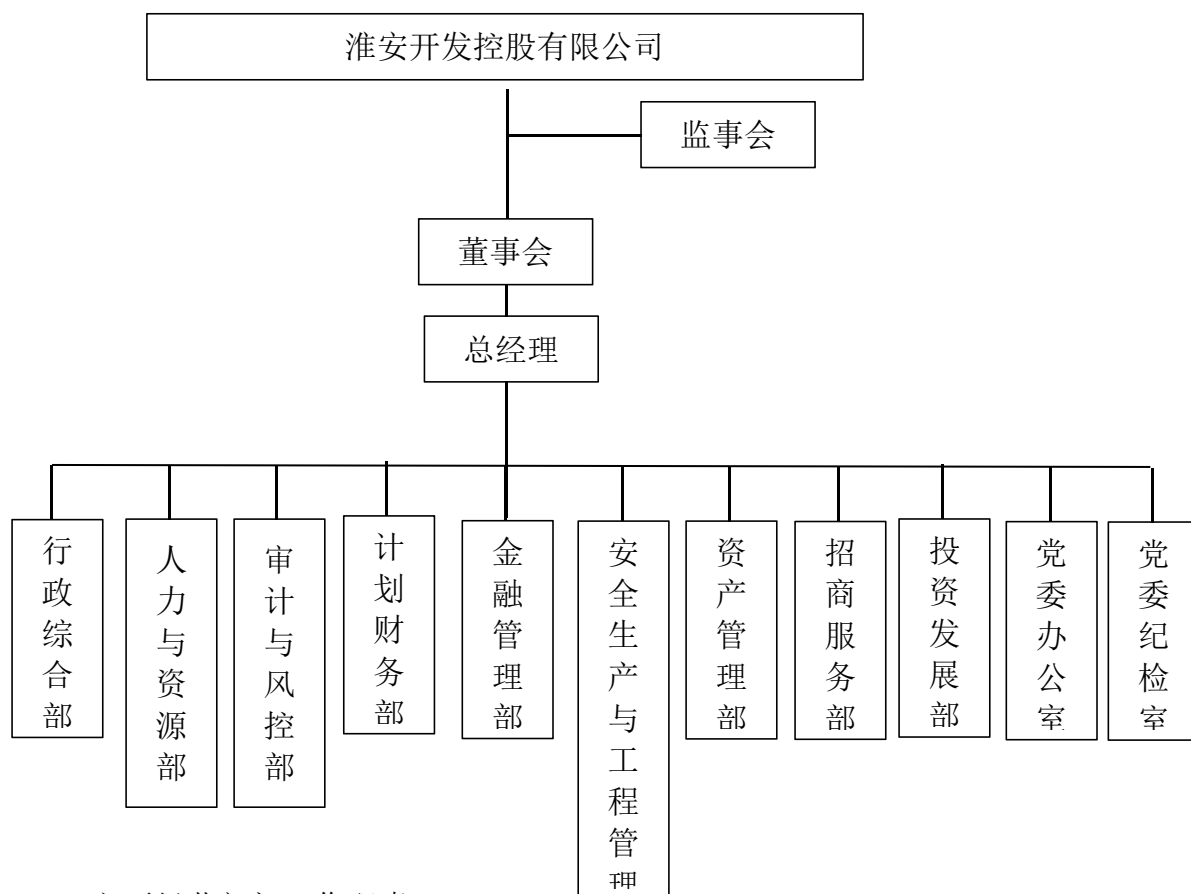
名称	持股比例（%）
淮安市二手车交易市场有限公司（曾用名：淮安市机动车交易服务有限公司）	40.86%
淮安市现代有轨电车经营有限公司	7.00%
淮安淮扬菜集团股份有限公司	1.67%
淮安留创园创业投资有限公司	30.00%
淮安新城投资控股有限公司	49.00%
淮安科创产业投资有限公司	10.00%

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

发行人内部组织结构如下图所示：

发行人内部组织结构图



1、主要经营部门工作职责

（1）行政综合部

行政综合部是在分管副总的直接领导下的一个综合管理办事机构，主要职能包括经营目标管理、行政综合事务、文秘管理、会务接待、印章证照、档案管理、制度流程、法务管理、宣传管理、企业文化、信息化管理建设和车辆后勤等工作。

（2）人力与资源部

人力与资源部在分管副总的直接领导下负责公司人力资源管理工作，并兼任公司党群工作，主要职能包括制定人力资源规划、处理员工关系和劳务纠纷、招聘管理、培训管理、薪酬管理、绩效管理和员工档案管理、党务群团管理等工作。

（3）计划财务部

计划财务部负责会计核算、报表管理、税务管理、债权债务管理、全面预算管理等工作管理归口部门，并履行投融资协同、审计协同、成本管理协同、内控体系建设及其他协控职能。

（4）金融管理部

金融管理部在分管副总的直接领导下负责公司投融资管理工作。主要职能包括：落实项目融资方案、拓展融资渠道、项目投资管理、政策和行业研究、资金管理和其他协同工作。

（5）安全生产与工程管理部

安全生产与工程管理部统筹管理工程管理工作，重点把控项目关键节点，做好项目技术协调和支持，组织工程进度、工程质量、工程安全和竣工验收等环节的监督管理工作，保证工程项目高质量如期完成。

（6）资产管理部

资产管理部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责资产管理部的业务发展和运营管理，主要职责包括资产管理机制构建、资产产权、资产台账、资产租赁、资产收购与处置、监督与维护、土地管理等管理职能，实现各项资产的保值增值。

（7）招商服务部

招商服务部在总部经营管理层的直接指导下，全面负责招商服务部的业务发展和运营管理。主要职责包括招商政策研究与办法制定、招商计划与方案制定、招商前期工作准备、招商服务管理、招商渠道拓展和客户资料维护等工作。

（8）投资发展部

投资发展部在总部经营管理层的直接领导下负责公司投资管理工作。主要职能包括：投资管理体系建设、投资计划管理、行业研究、投资可行性分析、投资项目评审、投资运作、投后管理、风险管理、投资项目管理和其他协同工作。

2、治理结构

公司经营决策体系由出资人、董事会、监事会和总经理组成。淮安市人民政府授权淮安市经济技术开发区管理委员会代行出资人职能。淮安经济技术开发区管理委员会授权发行人董事会行使股东的部分职权，决定发行人的重大事

项。董事会是公司的执行机构，由 7 人组成，对股东负责；监事会主要负有监督职责，由 5 人组成；公司设总经理一名由董事长兼任，实行董事会授权委托下的总经理负责制，负责公司日常经营管理工作。

(1) 出资人

- 1) 享有所有者的资产收益权，对国有资产实施监督管理；
- 2) 决定公司的经营方针和投资计划；
- 3) 向公司委派或更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬；
- 4) 审议批准董事会的报告；
- 5) 审议批准监事会的报告；
- 6) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 7) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 8) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- 9) 对发行人公司债券作出决议；
- 10) 决定公司合并、分立、解散和清算；
- 11) 修改公司章程。

2、董事会

公司设董事会，由 7 人组成，含职工董事 1 名，由出资人委派，职工董事由公司职工代表大会选举产生，董事任期三年，任期届满，可以连选连任，董事会对出资人负责，行使下列职权：

- 1) 执行出资人的决定；
- 2) 决定公司的经营计划和投资方案；
- 3) 制定公司年度财务预、决算方案和利润分配方案，弥补亏损方案；
- 4) 制定公司增加或减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- 5) 制定公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- 6) 决定公司内部管理机构的设置；
- 7) 决定聘任和解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；
- 8) 制定公司的基本管理制度；
- 9) 出资人授予的其他权利。

3、监事会

公司设立监事会，由 5 人组成（其中职工监事 2 名）；监事会成员由出资人委派，职工监事由公司职工代表大会选举产生，监事任期三年，届满可连选连任。监事会设主席一人，监事会主席由出资人委派或更换，负责召集和主持监事会议，监事会形成的决议须经由过半数以上的监事通过方可生效。监事会行使以下职权：

- 1) 检查公司财务；
- 2) 对董事、经理执行公司职务的行为进行监督；
- 3) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- 4) 国家规定的其他职权。

（4）总经理

公司总经理由董事会聘任或者解聘。董事可以兼任总经理。总经理对董事会负责，并负责公司的日常经营管理工作，行使下列职权：

- 1) 主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- 2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；
- 3) 拟定公司的内部管理机构设置方案；
- 4) 拟定公司的基本管理制度；
- 5) 拟定公司的基本规章；
- 6) 提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人；
- 7) 决定聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- 8) 董事会授予的其他职权。

（二）内部管理制度

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

1、财务制度

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

2、“三重一大”集体决策制度

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

3、对外投资管理

根据《对外投资管理制度》，投资额在 1,000 万元以下（不含 1,000 万元）的投资项目由公司董事长决定；投资额在 1,000 万元以上，5,000 万元以下（不含 5,000 万元）的投资项目应提交公司董事会审议，并按规定及时履行信息披露义务；投资额在 5,000 万元以上的投资项目，经董事会审议通过后还应当提交公司股东审议，并按规定及时履行信息披露义务。投资项目经董事会或股东审议通过后，由总经理负责实施。

4、信息披露制度

为加强公司的信息管理，确保对外信息披露工作的真实性、准确性、完整性与及时性，保护公司、股东、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《公司法》等有关政策法规中关于公司信息披露的规定，公司制定了《信息披露制度》，明确了信息披露的原则、各信息相关方的责任、应当披露的信息、信息传递的工作程序、信息披露的权限和职责分工、保密措施等。发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

5、对外担保制度

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

6、关联交易管理制度

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

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

1、业务方面

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

2、人员方面

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

3、资产方面

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

4、机构方面

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

5、财务方面

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

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至募集说明书出具日，发行人董监高成员情况如下：

发行人董事会成员简要情况

	姓名	性别	现任职务	任期
董 事 会	徐铁	男	董事长	2016年11月15日至今
	李敏	男	董事、总经理	2015年10月16日至今
	袁媛	女	董事	2015年10月16日至今
	仲伟权	男	董事	2017年9月22日至今
	唐国伟	男	董事	2019年9月2日至今
	汪伟	男	董事	2019年9月2日至今
	陈诚	男	职工董事	2019年9月2日至今
监 事 会	刘其炜	男	监事会主席	2015年10月16日至今
	徐娴	女	监事	2019年9月2日至今
	于梦媛	女	监事	2015年10月16日至今
	贺青	女	职工监事	2019年9月2日至今
	王仁杰	男	职工监事	2019年9月2日至今
经 理 层	李敏	男	总经理	2022年1月26日至今
	仲伟权	男	副总经理	2017年9月22日至今
	唐国伟	男	副总经理	2019年9月2日至今
	汪伟	男	副总经理	2019年9月2日至今
	袁媛	女	副总经理	2015年2月15日至今
	陈诚	男	总经理助理	2022年9月2日至今

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

1、董事会成员

徐铁先生，1984年10月出生，本科学历，中共党员。先后在上海富澜宇国际贸易有限公司、深圳市旗丰供应链服务有限公司上海分公司、上海万香日

化有限公司工作，曾任淮安开发控股有限公司常务副总、董事，现任公司董事长。

李敏先生，1979年8月出生，本科学历，中共党员。先后在中铁二十局第六工程处、淮安经济开发区经济发展总公司工作。现任公司董事、总经理。

袁媛女士，1977年1月出生，大专学历，中共党员。先后在江苏中央新亚百货股份有限公司、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。现任公司董事、副总经理。

仲伟权先生，1975年10月出生，本科学历，中共党员。仲伟权先后在淮安市富丽房地产开发公司任技术员、工程师、现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任现场代表，在江苏省淮安开发区经济发展总公司任建设工程部部长助理。现任公司董事、副总经理。

唐国伟先生，1962年7月出生，本科学历，中共党员。先后在江苏汤沟酒厂、淮阴市华侨友谊总公司、淮阴市文化用品有限公司、淮阴市宏泰贸易总公司、淮安市飞龙技术贸易公司、江苏新东南置业有限公司工作。现任公司董事、副总经理兼淮安安澜国际酒店有限公司总经理。

汪伟先生，1984年4月出生，硕士学历，中共党员。先后在中国建设银行淮安分行、中国建设银行盱眙支行、中国建设银行开发区支行工作。现任公司副总经理、董事。

陈诚先生，1981年9月出生，本科学历，民建会员。先后在中国农业银行淮安新区支行、淮安市高教园区投资实业有限公司工作。现任公司总经理助理、职工董事。

2、监事会成员

刘其炜先生，1964年5月出生，大专学历。先后在淮阴卷烟厂、淮安市五金机械总公司工作。现任公司监事会主席、综合管理部副经理。

徐娴女士，1981年9月出生，本科学历，民建会员。先后在淮安市金瑞医院、淮安市长江广告有限公司工作。现任公司资产经营管理部经理、监事。

于梦媛女士，1983年1月出生，本科学历，中共党员。曾就职于淮安市高教园区投资实业有限公司。现任公司监事、金融管理部经理。

贺青女士，1986年6月出生，本科学历，中共党员。曾就职于张家港市南丰镇人民政府。现任公司行政企划部经理、职工监事。

王仁杰先生，1986年11月出生，本科学历。曾就职于兴业证券股份有限公司。现任公司投资发展部经理、职工监事。

3、高级管理人员

李敏先生，参见上述董事会成员简介；

仲伟权先生，参见上述董事会成员简介；

唐国伟先生，参见上述董事会成员简介；

汪伟先生，参见上述董事会成员简介；

袁媛女士，参见上述董事会成员简介；

陈诚先生，参见上述董事会成员简介；

发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情况，符合《公司法》、《公务员法》以及《公司章程》等相关法律法规和规章制度要求。

（三）董事、监事、高级管理人员持有发行人股份及债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事、监事、高级管理人员中不存在持有发行人及其子公司股权及债券的情况。

（四）公司最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况

公司最近三年及一期内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

（五）董事、监事、高级管理人员最近三年及一期内违法违规及受处罚的情况

公司董事、监事、高级管理人员在最近三年及一期内不存在违法违规及受处罚的情况。

（六）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

截至本募集说明书出具日，公司董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》和《公司章程》中规定的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形，公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

七、发行人主营业务情况

（一）经营范围

发行人营业执照载明的经营范围：许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包（依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；房地产咨询；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；日用百货销售；电子元器件与机电组件设备制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）发行人主营业务分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-9 月，发行人营业收入、营业成本和毛利润情况如下：

近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	53,957.05	38.53	187,279.83	47.52	85,182.56	45.70	153,467.59	72.90
土地开发	6,776.70	4.84	68,355.79	17.34	19,839.47	10.64	12,184.65	5.79
房产销售	22,309.38	15.93	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
资产租赁	27,251.52	19.46	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	798.58	0.57	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	1,316.45	0.94	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	7,222.44	5.16	7,488.02	1.90	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
汽车销售	10,909.52	7.79	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他业务	1,909.83	1.36	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
主营业务收入合计	132,451.46	94.59	385,902.21	97.91	183,565.30	98.48	208,188.39	98.89
其他业务	7,570.89	5.41	8,231.46	2.09	2,833.56	1.52	2,338.62	1.11
合计	140,022.35	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	48,186.32	46.68	167,872.21	54.84	78,919.80	53.61	130,461.73	77.56
土地开发	7,237.40	7.01	42,637.08	13.93	14,941.14	10.15	8,554.23	5.09
房产销售	13,343.48	12.93	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
资产租赁	13,706.74	13.28	18,275.88	5.97	18,306.83	12.44	18,154.08	10.79
酒店服务	2,804.21	2.72	678.86	0.22	700.85	0.48	472.16	0.28
物业管理	1,001.07	0.97	1,402.93	0.46	1,679.10	1.14	2,110.54	1.25
金融服务	1,292.32	1.25	905.31	0.30	3,451.44	2.34	5,393.31	3.21
汽车销售	9,236.04	8.95	12,767.34	4.17	-	-	-	-

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务	1,301.76	1.26	8,797.33	2.87	2,897.80	1.97	537.25	0.32
主营业务成本合计	98,109.33	95.04	294,566.49	96.22	145,975.13	99.16	167,379.60	99.51
其他业务	5,122.73	4.96	11,573.00	3.78	1,237.83	0.84	821.78	0.49
合计	103,232.06	100.00	306,139.49	100.00	147,212.96	100.00	168,201.38	100.00

近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程建设	5,770.73	10.70	19,407.61	10.36	6,262.76	7.35	23,005.86	14.99
土地开发	-460.70	-6.80	25,718.71	37.62	4,898.33	24.69	3,630.42	29.80
房产销售	8,965.90	40.19	16,844.23	29.00	4,046.03	13.89	185.55	9.86
资产租赁	13,544.78	49.70	18,613.40	50.46	14,281.11	43.82	7,166.35	28.30
酒店服务	-2,005.63	251.15	399.77	37.06	576.02	45.11	518.06	52.32
物业管理	315.39	23.96	3,053.77	68.52	129.89	7.18	347.46	14.14
金融服务	5,930.11	82.11	6,582.71	87.91	6,412.07	65.01	2,271.27	29.63
汽车销售	1,673.48	15.34	942.81	6.88	-	-	-	-
其他业务	608.07	31.84	-227.30	-2.65	983.96	25.35	3,683.82	87.27
主营业务	34,342.13	25.93	91,335.72	23.67	37,590.17	20.48	40,808.79	19.60
其他业务	2,448.16	32.34	-3,341.54	-40.59	1,595.73	56.32	1,516.84	64.86
合计	36,790.28	26.27	87,994.18	22.33	39,185.90	21.02	42,325.63	20.10

发行人营业收入主要来源于土地开发及工程建设。土地开发业务为自有土地出让，受到土地市场需求的影响，报告期内收入规模及利润率波动较大。2020 年公司营业收入较 2019 年下降 2.41 亿元，降幅 11.46%，主要系当年结算的代建业务收入规模缩小所致，2021 年公司营业收入较 2020 年增加 20.77 亿元，增幅 111.45%，主要系当年结算的工程建设业务收入规模大幅增加，同时房产销售结算收入也有所增加所致。

(三) 主要业务板块经营情况

1、工程建设业务

(1) 业务模式

公司工程建设业务主要由发行人本部、子公司淮安科教产业投资控股有限公司、子公司盱眙经发市政建设有限公司、子公司淮安城市开发建设有限公司负责。工程建设的业务模式主要为代建模式：发行人及子公司接受淮安经开区管委会等委托方的委托，负责淮安经开区范围内的安置房和基础设施建设。公司自行筹集项目资金，组织实施项目前期准备工作，并自主选择工程建设施工方。淮安经开区管委会等委托方根据发行人出具的工程项目结算单按年与发行人子公司结算代建收入，代建收入由代建成本加管理费及税金等构成。2019年与淮安市科宇高新技术有限公司就梧桐苑等项目进行了结算，并确认了相应工程建设收入。报告期内工程建设业务毛利率介于7%-15%之间，2020年毛利率下降主要系当年结算的富士康安置小区项目加成比例较低所致，2021年毛利率有所回升。

（2）会计处理

资产负债表项目会计处理：发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货”科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”等。发行人根据代建回购计划，确认收入，同时结转相应的成本。

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

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

（3）经营情况

近三年发行人工程建设业务收入确认明细

单位：万元

年份	项目名称	委托方	已确认收入
2019年	徐扬安置小区	开发区管委会	10,153.89
	景会路南侧地块	淮安市科宇高新技术有限公司	36,576.33

年份	项目名称	委托方	已确认收入
	梧桐苑2号楼	淮安市科宇高新技术有限公司	52,127.00
	237省道跨海口路大桥工程	开发区管委会	10,777.43
	南马厂跨京沪高速大桥工程	开发区管委会	12,612.35
	通甫路大桥工程	开发区管委会	12,228.03
	康马路大桥工程	开发区管委会	6,401.37
	景会寺	开发区管委会	12,591.20
小计			153,467.59
2020年	富士康安置小区	开发区管委会	73,990.18
	其他	江苏盱眙经济开发区管理委员会等	11,192.38
小计			85,182.56
2021年	富士康安置小区	开发区管委会	39,359.47
	都梁大道建设工程	江苏盱眙经济开发区管理委员会	39,956.04
	江苏盱眙经发区道路改造升级一期项目	江苏盱眙经济开发区管理委员会	9,029.00
	产业园道路等基础设施项目	淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	12,453.26
	轮窑四期项目	淮安东城实业投资有限公司	14,950.00
	明远佳苑项目	淮安科城智慧建设有限公司	50,145.68
	其他	-	21,386.38
小计			187,279.83

发行人工程建设项目主要包括基础设施及安置房项目：

①安置房项目

截至2021年末发行人主要安置房项目

单位：亿元

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
盐化工安置小区	2008.11-2010.12	3	3	1.02	1.02	2015-2022	3.45	完工
新强安置小区一期	2008.09-2010.06	2.49	2.49	0.98	0.98	2015-2022	2.86	完工
新强安置小区二期	2009.11-2011.11	1.67	1.67	-	-	2020-2027	1.92	完工
黄元安置小区二	2006.06-	1.6	1.6	0.8	0.8	2013-	1.76	完工

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
期	2007.06					2024		
黄元安置小区三期	2008.09-2010.09	1.67	1.67	0.89	0.89	2013-2024	1.84	完工
黄元安置小区四期	2010.03-2011.08	0.63	0.63	0.63	0.63	2013-2024	0.69	完工
黄元安置小区五期I标段	2010.06-2012.05	2.2	2.2	0.97	0.97	2015-2024	2.53	完工
黄元安置小区五期II标段	2012.03-2014.12	2.57	2.57	-	-	2020-2027	2.96	完工
钵池山安置小区二期	2008.09-2010.12	0.39	0.39	-	-	2020-2027	0.45	完工
钵池山安置小区三期	2008.09-2010.12	3.45	3.45	0.67	0.67	2015-2022	3.80	完工
钵池山安置小区四期	2008.11-2011.10	1.57	1.57	1.40	-	2020-2027	1.81	完工
钵池山安置小区五期	2013.06-2014.12	2.23	2.23	0.06	0.06	2020-2027	2.56	完工
城东花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.27	3.27	2.05	2.05	2015-2022	3.53	完工
城东花园安置小区二期	2007.11-2009.01	1.52	1.52	0.95	0.95	2013-2020	1.66	完工
城东花园安置小区三期	2008.01-2009.01	0.59	0.59	0.65	0.65	2010-2015	0.65	完工
徐杨花园安置小区一期	2006.02-2007.05	3.35	3.35	2.76	2.76	2015-2022	3.79	完工
徐杨花园安置小区二期I标段	2010.10-2012.07	2.23	2.23	-	-	2020-2027	2.41	完工
徐杨花园安置小区二期II标段	2012.03-2014.12	2.65	2.65	0.71	-	2020-2027	3.05	完工
南方花园安置小区一期	2006.02-2007.05	1.31	1.31	2	-	2020-2027	2.00	完工
南方花园安置小区二期	2007.11-2009.01	0.64	0.64	0.69	0.69	2010-2015	0.69	完工
南方花园安置小区三期	2008.10-2010.04	1.71	1.71	1.88	1.88	2011-2016	1.88	完工
南方花园安置小区四期	2009.02-2010.09	1.59	1.59	1.75	1.75	2011-2016	1.75	完工
南方花园安置小区五期	2010.03-2011.12	1.81	1.81	2.74	0.74	2020-2027	2.74	完工

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
南方花园安置小区六期	2010.10-2013.05	3.79	3.79	1.17	-	2020-2027	4.36	完工
南方花园安置小区七期	2012.03-2014.12	3.44	3.44	-	-	2020-2027	3.96	完工
富士康安置小区一期、二期	2008.09-2010.04	3.48	3.48	3.79	1.99	2016-2022	3.79	完工
富士康安置小区三期	2010.04-2011.12	3.67	3.67	4.00	-	2016-2022	4.00	完工
富士康安置小区四期	2012.03-2014.12	1.83	1.83	2.10	-	2020-2027	2.10	完工
财经学院安置小区	2007.09-2011.12	1.6	0.84	-	-	2020-2027	0.97	完工
九龙湖安置小区二、三期	2009.07-2012.12	4.87	4.87	1.27	1.27	2016-2022	5.36	完工
南马厂安置小区一、二、三期	2008.09-2016.12	5.82	5.82	0.33	0.33	2017-2022	6.69	完工
新东安置小区一期	2008.09-2010.06	1.11	1.11	0.32	0.32	2015-2024	1.28	完工
新东安置小区二期	2010.06-2012.01	0.37	0.37	-	-	2020-2027	0.43	完工
新东安置小区三期I标段	2010.11-2012.05	0.94	0.94	-	-	2020-2027	1.08	完工
新东安置小区三期II标段	2011.09-2013.03	1.33	1.33	0.05	-	2014-2024	1.53	完工
嘉兴路安置小区	2011.03-2012.08	3.04	3.04	-	-	2020-2027	3.50	完工
枚乘路安置小区	2010.05-2012.12	7	6.63	-	-	2020-2027	7.62	完工
张码花园安置小区	2012.10-2015.10	2	1.25	-	-	2020-2027	1.44	完工
王高花园安置小区	2012.03-2014.03	2	0.06	-	-	2020-2027	0.07	完工
农业生态园安置小区二期	2013.03-2014.05	2.13	2.13	-	-	2020-2027	2.45	完工
高张花园安置小区一期	2012.03-2014.12	3.67	3.67	-	-	2020-2027	4.22	完工
厦门路安置小区	2012.03-2013.06	0.15	0.15	-	-	2020-2027	0.17	完工
南京路花园 18、19 号楼	2009.11-2011.06	0.15	0.15	-	-	2020-2027	0.17	完工

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	已确认收入金额	已回款	回款期间	预计总回款	项目状态
花河佳苑安置小区	2013.12-2016.12	3	3	-	-	2020-2027	3.45	完工
柯山花园安置小区	2011.02-2013.05	3.27	3.27	3.86	3.86	2014-2018	3.86	完工
明光路安置小区	2009.03-2009.12	1.05	1.05	1.24	1.24	2010-2016	1.24	完工
南马厂花园四期	2020.03-2023.12	8.8	1.76	-	-	2023-2028	10.12	在建
高张花园二期	2021.09-2024.12	9	1	-	-	2024-2029	10.35	在建
新东安置小区四期II标段	2018.03-2020.09	2.4	1.88	-	-	2021-2025	2.76	在建
南马厂安置小区三期二标段	2020.06-2023.12	2.3	0.45	-	-	2022-2026	2.65	在建
明远佳苑（一、二期I）	2020-2024	28.06	11.13	5.01	-	2022-2027	32.27	在建
小计	-	154.41	116.25	46.74	26.5	-	172.67	-

②基础设施项目

截至 2021 年末发行人主要基础设施项目明细

单位：亿元

项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	确认收入金额	已回款	回款期间	拟回款金额	项目状态
天津路大桥	2009.04-2009.12	1.63	1.63	1.87	1.87	2010-2015	1.87	完工
通甫路大桥	2009.04-2009.12	1.03	1.03	1.22	1.22	2010-2015	1.22	完工
运河南路	2010.02-2010.12	0.2	0.2	0.23	0.23	2010-2015	0.23	完工
柯山路	2010.02-2010.12	0.39	0.39	0.45	0.45	2010-2015	0.45	完工
明远路	2010.0	0.41	0.41	0.47	0.47	2010-	0.47	完工

项目名称	开竣工 时间	总 投资	已 投资	确认收入 金额	已回 款	回款期 间	拟回 款金 额	项目 状态
	2- 2010.1 2					2015		
S237 省道 跨海口路 大桥	2009.1 0- 2011.1 0	0.91	0.91	1.08	1.08	2012- 2016	1.07	完工
南马厂跨 京沪高速 大桥工程	2010.1 0- 2013.1 0	1.07	1.07	1.26	1.26	2014- 2018	1.26	完工
康马路大 桥	2011.0 5- 2012.1 2	0.54	0.54	0.64	0.64	2013- 2018	0.64	完工
景会寺一 期	2010.0 6- 2014.1 2	1.5	1.5	1.26	1.26	2015- 2021	1.73	完工
中华汉字 文化艺术 园一期	2010.0 9- 2015.0 8	3	3	-	-	2021- 2027	3.45	完工
东城综合 市场	2011.0 8- 2012.0 2	0.5	0.5	-	-	2021- 2027	0.58	完工
垂钓中心 (都市农 庄)	2010.0 6- 2011.0 5	1.2	1.2	-	-	2021- 2027	1.38	完工
开发区图 书馆	2013.0 6- 2015.0 6	0.4	0.4	-	-	2021- 2027	0.46	完工
东城青春 苑(徐杨 企业服务 中心)	2011.0 5- 2013.0 6	3.41	3.41	4.02	4.02	2014- 2018	4.02	完工
天津路小 学	2010.1 0- 2012.0 6	4.4	4.4	5.2	5.2	2013- 2018	5.2	完工
南京林业 大学南方	2009.1 1- 2011.1	10.9 9	10.9 9	12.97	12.97	2012- 2018	12.97	完工

项目名称	开竣工 时间	总 投资	已 投资	确认收入 金额	已回 款	回款期 间	拟回 款金 额	项目 状态
学院一、二期	1							
南京林业大学南方学院三期	2011.05-2013.05	6.75	6.75	7.97	7.97	2014-2018	7.97	完工
高职校	2012.10-2014.10	4.45	4.45	5.25	5.25	2015-2018	5.25	完工
中科院水生所	2015.06-2015.12	0.45	0.45	0.53	0.53	2016-2019	0.53	完工
书香花海	2016.08-2017.06	1	1	-	-	2021-2027	1.18	完工
深圳路小学	2017.02-2018.08	1	1	-	-	2021-2027	1.18	完工
开发区高级中学	2017.10-2019.09	3.5	3.5	-	-	2021-2027	4.13	完工
检察院装修	2018.02-2018.09	0.25	0.25	-	-	2021-2027	0.3	完工
法律咨询中心	2018.10-2020.06	1.5	1.50	-	-	2021-2027	1.75	完工
开发区工业产品展销中心	2019.01-2020.06	0.75	0.75	-	-	2021-2027	0.89	完工
常青学苑（老年大学）装修	2021.04-2021.10	0.20	0.1			2022-2028	0.23	在建
黄元菜场	2021.06-2021.12	0.6	0.03	-	-	2022-2028	0.69	在建

项目名称	开竣工 时间	总 投 资	已 投 资	确认收入 金额	已回 款	回款期 间	拟回 款金 额	项目 状态
都梁大道 建设工程	2018- 2020	9	7.53		4	2022- 2028	10.35	完工
盱眙经发 区道路改 造升级一 期项目	2017- 2022	5	3.5		0.9	2022- 2028	5.75	在建
国槐大道 南延建设 工程	2018- 2020	3	2.14			2022- 2028	3.45	完工
虎山路东 延建设工 程	2018- 2020	4	3.41			2022- 2028	4.6	完工
淮安智慧 谷科研成 果转化中 心项目	2021.2- 2022.1 0	1.78	0.50			2022- 2028	2.05	在建
江苏盱眙 经济开发 区 5G 物 流产业园	2021.1 2- 2023.6	12.8 9	0.69			2023- 2029	14.82	在建
合计	-	87.7	69.1 3	44.42	49.32	-	102.1 2	-

2、土地开发业务

（1）业务模式

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

（2）会计处理

资产负债表会计项目处理：确认土地出让收入借记“应收账款”、贷记“存货-待开发土地”，收到土地出让收入现金时借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

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

现金流量表项目会计处理：按正常的商品销售进行处理。

（3）经营情况

2019-2021年出让土地明细如下：

单位：平方米、万元

时间	地块位置	土地面积	转让价
2021 年	柯山路北侧、通甫路东侧	42,290.00	33,619.02
	合肥路东侧、汕头路北侧	21,113.60	13,804.90
	合肥路东侧、原变压器厂南侧	8,998.20	3,423.01
	合肥路东侧、大连路南侧	26,951.60	17,508.87
	小计	99,353.40	68,355.79
2020 年	韩泰路东侧地块	43,634.6	19,839.47
	小计	43,634.6	19,839.47
2019 年	青岛路商住地块	118,740.00	11,578.95
	机场路 10 号	1,666.67	605.70
	小计	120,406.67	12,184.65

3、房产销售

（1）业务模式

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

发行人用于商品房开发的土地全部系发行人通过“招、拍、挂”从二级市场取得的出让土地，并相应办理了《国有土地使用权证》。相关房地产开发项目均由发行人向专业建筑施工企业招标，发行人按项目开发进度将资金分批、分次支付外包建筑单位施工款。工程款支付根据现场实际完成进度及合同约定条款支付。

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

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

发行人房地产销售业务为自有业务，不涉及政府委托代建。

（2）会计处理

发行人以土地购买合同、工程合同、工程监理报告、发票等原始凭证为依据确定工程建设成本，列入资产负债表“存货”科目，即借记“存货”，贷记“银行存款”。房地产项目竣工验收合格后，“存货”转为“存货-库存商品”。预收房款时，借记：“银行存款”，贷记：“预收账款”，确认收入时，借记：“预收账款”，贷记“营业收入”。同时结转相应的成本，即借记“营业成本”，贷记“存货-库存商品”。最终形成经营的净利润。

（3）业务情况

截至 2021 年末，公司已竣工在售房地产项目总可售面积 386,716.48 万平方米，已出售 362,793.33 万平方米，部分房产留作自营，综合来看公司已完工房产去化程度良好，已基本售完。

截至 2021 年末发行人完工在售房产明细

单位：平方米，万元

项目	房产性质	总可售面积	累计已售面积	累计已售金额	可售面积	备注
东城佳园	商品房	86,933.34	86,853.80	29,267.58	-	剩余面积为自持物业
东城江南一、二期	商品房	102,039.54	102,039.54	59,935.04	-	已售出
东城国际写字楼	办公楼	22,102.66	12,146.38	8,306.88	-	除已售面积外，剩余部分用于出租，不对外销售
东城现代城商业区（大江户项目）	商业用房	23,751.06	11,240.37	8,429.53	-	除已售面积外，剩余部分用于自营

项目	房产性质	总可售面积	累计已售面积	累计已售金额	可售面积	备注
东城新锐园	商品房	29,036.13	29,036.13	16,180.7487	-	-
柯山花园一期商业用房1号楼	商业用房	3,853.93	3,561.18	2,647.57	-	剩余面积出租
柯山花园二期商业用房2号楼-4号楼	商业用房	12,244.52	12,244.52	5,458.28	-	-
新强（徐杨）商业街	商业用房	2,865.85	1,781.96	952.55	-	剩余面积出租
东城江南三期	商品房	103,889.45	10,3889.45	80,225.86	-	-
合计		386,716.48	362,793.33	211,404.04	-	

截至2021年末，发行人在建房地产项目主要为汇金云谷商业地产项目及东城千江月府住宅小区，明细如下：

单位：亿元、万平方米

项目	项目类型	总投资	已投资	开工时间	拟完工时间	总建筑面积	总可售面积	总已售面积	已售金额
汇金云谷一期	商务楼、商业楼、住宅楼和会展中心	10.60	7.04	2018.06	2022.12	20	-	-	-
东城千江月府	商业住宅	4.00	0.60	2021.01	2022.06	6.1	-	-	-

截至2021年末，发行人拟建房地产项目主要为汇金云谷二期项目及PCB产业园一期项目，明细如下：

单位：亿元、万平方米

项目	计划总投资	总建筑面积	投资计划
汇金云谷二期	19.6	17.7	待定
PCB产业园一期	8.2	10	拟于2022年开工

4、资产租赁

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

截至 2021 年末，发行人主要资产租赁业务情况如下：

单位：平方米，万元/年

出租标的	标的位置	出租方	承租人	建筑面积	租赁期限	年租金
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路 9 号	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安市科宇高新技术有限公司	18,200.00	2013/1/1-2022/12/31	720.00
办公楼	淮安市经济技术开发区迎宾大道 66 号	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安经济技术开发区项目审批服务中心	29,606.35	2013/1/1-2022/12/31	1,680.00
办公楼	淮安市经济技术开发区海口路南侧	淮安开发控股有限公司	淮安经济技术开发区实业投资有限公司	11,160.00	2013/1/1-2022/12/31	125.00
办公楼、公寓楼等	福地路东侧、景会路南侧	淮安市高教园区投资实业有限公司	淮安市科宇高新技术有限公司	131,000.00	2013/1/1-2022/12/31	2,400.00
办公楼等	软件园一期	淮安软件园管理发展有限公司	联创、浪强、易才、申锦等入园企业	-	按年签订	942.22
自来水、电力管网	开发区内自来水管网、电力管网	淮安开发控股有限公司	淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司/淮安市鑫力电力建设发展有限公司	-	2014/1/1-2024/1/1	15,000.00
办公用房	开发区内承德南路西侧、枚皋路西侧、淮安南路东侧等多地	淮安开发控股有限公司	淮安安澜企业管理发展有限公司	287,600.00	2020/1/1-2025/12/31	12,676.61

5、物业管理业务

公司物业管理业务由一级子公司淮安新区物业管理有限公司运营，该公司主要为淮安经开区范围内的工业园区、办公场所和住宅小区提供物业管理服务。报告期内，公司物业管理业务收入分别为 2,458.00 万元、1,808.99 万元、4,456.70 万元和 1,316.45 万元，2020 年受疫情等因素影响物业管理收入有所下降，2021 年随经济复苏，物业管理费用有所回升。

6、酒店服务业务

公司酒店服务主要由一级子公司淮安安澜国际酒店有限公司运营，旗下酒店包括安澜国际酒店、涟水机场空港宾馆。此外，发行人的下属子公司淮安港淮建设发展有限公司投资成立了淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司，淮安涟泉大江户温泉酒店管理有限公司负责运营大江户温泉度假酒店，大江户温泉度假酒店于 2020 年开始正式运营。

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，公司酒店服务业务收入分别为 990.22 万元、1,276.87 万元、1,078.64 万元和 798.58 万元。发行人酒店服务收入来自酒店的客房收入和餐饮收入等，大江户温泉度假酒店正式运营后该板块收入整体提高。

7、金融服务

2019-2021 年及 2022 年 1-9 月，发行人金融服务业务实现收入 7,664.58 万元、9,863.51 万元、7,488.02 万元和 7,222.44 万元。发行人金融服务收入来源于子公司淮安开发金融控股集团有限公司及子公司香港翔宇控股的孙公司江苏永泰融资租赁有限公司。

发行人下属子公司江苏永泰融资租赁有限公司自 2019 年开始进行售后回租融资租赁业务，主要客户为淮安市内国有单位。

2019 年 6 月，发行人获得淮安开发金融控股集团有限公司 100%的控制权，新增包括担保、小贷、典当、创投、不良资产收购等类金融业务。其中担保业务由金控公司子公司淮安开发担保有限公司（简称“担保公司”）负责，担保对象主要为淮安市中小企业，均要求提供反担保措施，截至 2021 年末，经营性担保业务担保余额 18.14 亿元。

截至 2021 年末，担保公司累计发生代偿余额 1,129.25 万元，尚在追讨中，另有 3,015 万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限公司追讨，发行人已计提担保赔偿准备金和未到期责任准备金。截至目前未发生坏账。

截至 2021 年末担保业务代偿明细

被担保单位	代偿余额（万元）	担保期限	追讨进展
江苏鑫鑫装饰工程有限公司	143.63	2017 年 3 月 9 号-2018 年 3 月 8 号	追讨中，收尾工作
江苏约特工具有限公司	25.62	-	追讨中，收尾工作
淮安乐岛商贸有限公司	500.00	-	追讨中
淮安和隆贸易有限公司	460.00	-	追讨中
上海胶带淮安实业有限公司	3,015	2016 年 4 月 13 日-2017 年 4 月 10 日	已将债权出售给淮安市淮融资产管理 有限公司，淮融资产管理公司尚在追讨中

8、汽车销售业务

2021 年，发行人新增汽车销售业务，来源于子公司淮安智晟汽车销售服务有限公司。公司成立于 2020 年 9 月 11 日，为淮安科教产业投资控股有限公司三级子公司，注册资本金 1,000 万元，实缴 900 万元，2020 年 11 月 16 日获得沃尔沃汽车销售（上海）有限公司授权，是集沃尔沃汽车全系销售(Sale)、售后服务(Service)、零配件供应(Spare part)、信息反馈(Survey)为一体的 4S 店。

(四) 发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业

(1) 我国城市基础设施建设业现状及前景

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

市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。因此，该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

改革开放三十多年以来，伴随我国社会经济的快速发展和财政收入的稳定增长，国家在保持财政资金对基础设施建设大力扶持的基础上，又相继出台了一系列优惠和引导政策，改革投融资体制，引入竞争机制，使得我国城市基础设施建设工作取得了显著成就，城市面貌也发生了翻天覆地的变化。

国家统计局发布的《中华人民共和国 2021 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2021 年末，初步核算，全年国内生产总值 1,143,670 亿元，比上年增长 8.1%。同时，全年全社会固定资产投资 552,884 亿元，比上年增长 4.9%。

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

（2）淮安市城市基础设施建设业现状及前景

2018 年，淮安市确立了“江淮生态经济区中心城市、淮河生态经济带引领城市、大运河文化带标志城市、东部沿海现代综合交通枢纽、现代绿色产业基地和生态文旅水城”的发展定位，在基础设施建设方面确立了重大项目。2021 年及过去五年，淮安被明确为全国性综合交通枢纽、京津冀——长三角主轴路径重要节点城市。宁淮铁路全线具备开工条件，沂淮铁路列入《长三角多层次轨道交通体系规划》，高铁快运物流基地铁路专用线列入国家重点项目。京沪高速扩建工程进展顺利，建成 247 省道金湖南段、429 省道淮安段、327 省道涟水绕城段等一批干线公路。淮安机场总体规划获批，机场三期扩建前期工作加快推进，开通淮安至越南河内首条国际全货机航线。与上港集团达成战略合作，建成启用海关新港监管中心，新开通 3 条集装箱航线。农村环境不断改善。创成省级特色田园乡村 17 个，新增省级传统村落 5 个。新建生态河道 162

条，更新改造农村供水管网 162 公里。推进镇污水处理厂达标运行，生活污水治理行政村、自然村覆盖率分别提高至 71.9%和 43.2%。开通交邮融合线路 140 条，县镇村三级物流服务点实现全覆盖，金湖创成全国“四好农村路”示范县。坚持统筹布局、一体推进，城乡融合步伐不断加快。中心城市建设成效明显。实施金融中心二期等城建重点项目 511 个，完成投资 876 亿元。精心编制江苏美丽中轴淮安行动等规划，全策全力推进大运河“百里画廊”规划建设，板闸遗址公园主体竣工。完成棚户区改造新开工 1.97 万套，改造老旧小区 108 个。完成 47 个小区雨污分流改造，建成 17 公里主城区市政管网。历史遗留的 166 个“问题楼盘”已化解 161 个，经验获国家住建部推介。

2、土地开发整理行业现状和前景

（1）我国土地开发整理行业现状和前景

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

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

（2）淮安市土地开发整理行业现状和前景

根据淮安市发展纲要，淮安市将以功能建设为重点，抓住江苏省运会举办的契机，全力推进生态新城、水渡口中央商务区、淮海中心商业区、清河新区

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

3、房地产销售行业现场和前景

（1）我国房地产行业现状和前景

根据国家统计局公布的全国商品房销售数据，2021 年全年商品房累计销售面积为 179,433 万平方米，同比增速 1.90%，销售额 181,930 亿，同比增速 4.8%。

在投资方面，全国房地产开发投资保持较高增速，2021 年全年全国房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%。各项指标较 2020 年有所回升，但当前房地产市场监管趋稳但不是松动。受调控影响，房企及其关联产业将持续面临增长压力。

（2）淮安房地产销售行业现状和前景

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

改善城乡居民住房条件方面，计划建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应保障体系，稳步推进保障性房源统筹建设、分类管理，扩大政策性租赁住房供给，缓解中低收入者和外来务工人员、新就业人员住房难问题。加快棚户区（危旧房）、老旧小区综合改造步伐，大力推行成品住房和住宅装配化装修，提升小区物业管理服务水平，在实现“住有所居”基础上向“住有宜居”迈进。到 2025 年，城镇常住人口保障性住房覆盖率、城镇棚户区（危旧

房）改造覆盖率分别达 33%、100%。有序推进农民集中居住区建设，全面提升农房改善项目品位和特色，打造一批功能现代、绿色环保、治理有效、宜居宜业的特色社区。

（五）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

1、发行人在行业中的地位

（1）在淮安市城市基础设施建设领域的地位

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

（2）在土地开发运作领域的地位

作为淮安经济开发区最大的基础设施建设企业，公司在淮安经济开发区一级经营性土地开发、出让领域具有较大优势。公司土地开发运营业务在开发区土地开发领域具有一定的垄断经营地位，通过土地运作，与开发区财政分享土地出让收益，收入及利润来源稳定。由于全国很多知名房企都纷纷在开发区拿地进行开发，导致开发区土地价格一路走高。该板块具有较好的前景，预期收入还会有大幅增长。

（3）房地产开发领域的地位

公司具备二级房地产开发资质，是开发区内重要的房地产开发企业。随着淮安市和开发区房价的不断走高，该板块将成为公司利润增长的重要支撑点。

2、发行人的竞争优势

（1）区域经济的迅速发展

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

高速公路淮安出口均在开发区境内。发达便捷的交通，使开发区不仅融入了上海经济圈，而且拉近了与国内大都市以及毗邻空港、通商口岸的时空距离。

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

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

2021 年，全年实现地区生产总值 4,550 亿元、同比增长 10%；规模以上工业增加值较上年增长 14.6%。投资结构持续改善。全市 220 个重大项目完成投资 878.9 亿元，新开工亿元以上产业项目 451 个、同比增加 20 个。新招引亿元以上项目 656 个、同比增加 134 个，其中 50 亿元以上项目 9 个，总投资 202 亿元的中天钢铁钢帘线、总投资 120 亿元的台华新材料等项目成功落地实施，实现百亿级项目招引历史性突破。

淮安经济技术开发区成立于 1992 年，经江苏省人民政府批准于 1993 年 10 月成为省级开发区；2010 年 11 月，经国务院办公厅[2010]159 号文批准，升级为国家级经济技术开发区。开发区内建有国家级综合保税区、国家级留学人员创业园、高等教育园区、盐化工集中区、物流园、海关通关点、台商工业园、淮安软件园等一批各具特色的功能区。开发区紧邻主城区东侧，位于淮安市城区未来发展的中心区域，截至 2018 年末常住人口 564.45 万人。

招商引资方面，随着区内基础设施趋于成熟，园区配套功能得到完善，产业结构日趋合理，已吸引了美国、日本、韩国和香港、台湾等 20 多个国家和地区的企业入驻，累计达到 4000 多家，外资企业 300 多家，园区重点发展了以敏实为代表的新能源汽车及零部件、以卧龙电机为代表的智能装备、以晟德药业为代表的生命健康三大战略性新兴产业和以富士康为代表的 IT、以台玻为代表的盐化新材料两大主导产业，形成“3+2”产业集聚发展的格局。服务业方面，园

区重点发展四个特色产业：以淮安掇蛋网为代表的电子商务，以华润苏果、普洛斯、宇培、新地等为代表的现代物流，以麦德龙、大润发、亿丰时代广场、建滔商业广场、仕泰隆、博德五金、锦绣国际装饰城为代表的综合商贸，以西游记主题乐园为代表的文化旅游产业。此外，园区内服务外包产业也快速发展，中国移动淮安呼叫中心、微软、搜狐、阿里巴巴、浙大网新等一批知名企业入驻园区。

（2）发行人市场地位

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

（3）发行人政策优惠

发行人的业务与开发区的发展有着密不可分的联系，在业务上得到开发区管委会的大力支持。根据开发区管委会《关于授权淮安开发控股有限公司进行资产运作的决定》（淮开管发[2010]249号），开发区管委会授权发行人对开发区经营性资产的管理、转让、开发；开发区经营性土地及“退二进三”项目进行运作，包括开发区经营性资产的管理、转让、开发；为招商引资项目提供相关资讯服务；负责开发配套相关工程建设业务。

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

3、发行人经营方针及战略

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

未来五年，发行人将进一步细化业务板块分类，进行精细化管理，进一步提升对区域开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力，在十四五期间为区域发展发光发热。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

无。

第五节 发行人主要财务情况

本章内容所涉及的公司财务数据来自于经中兴华（特殊普通合伙）审计的公司2019年度、2020年、2021年度合并及母公司审计报告以及未经审计的2022年1-9月财务报表。在阅读下面的财务报表中的信息时，应当参阅发行人经审计的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人的历史财务数据的说明。

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人近年财务报告适用的会计制度

1、2019 年度会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订，规定执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和该通知要求编制财务报表，发行人对该项会计政策变更涉及的报表科目采用追溯调整法进行调整。

2、2020 年度会计政策变更

本报告期无会计政策变更事项。

3、2021 年度会计政策变更

（1）执行新收入准则导致的会计政策财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会〔2017〕22 号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。执行新收入准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表科目	2021 年 1 月 1 日（变更后）		2020 年 12 月 31 日（变更前）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
合同负债	83,493.41	78,614.16	-	-
其他流动负债	157,707.90	153,930.71	153,533.23	150,000.00

报表科目	2021 年 1 月 1 日（变更后）		2020 年 12 月 31 日（变更前）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
预收款项	-	-	87,668.09	82,544.87

（2）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”）。本公司于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。执行新金融资产准则对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

单位：万元

报表科目	2021 年 1 月 1 日（变更后）		2020 年 12 月 31 日（变更前）	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
可供出售金融资产	-	-	51,325.80	9,661.65
其他权益工具投资	30,017.88	8,787.58	-	-
其他非流动金融资产	21,307.92	874.07	-	-

（3）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁（2018 年修订）》（财会〔2018〕35 号）（以下简称“新租赁准则”）。经本公司董事会决议，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更，本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则。

本公司对低价值资产租赁的会计政策为不确认使用权资产和租赁负债。根据新租赁准则的衔接规定，本公司在首次执行日前的低价值资产租赁，自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理，不对低价值资产租赁进行追溯调整。

4、2022 年 1-9 月会计政策无变更

（二）发行人近年财务报告审计情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2019 年、2020 年、2021 年的合并及母公司会计报表进行了审计，并分别出具了中兴华审字（2020）第 020714 号、中兴华审字（2021）第 021079 号、中兴华审字（2022）第 020970 号审计报告，审计报告意见类型均为标准无保留意见。中兴华会计师事务所

（特殊普通合伙）具备证券、期货从业资格。发行人 2022 年 1-9 月合并及母公司报表未经审计。

（三）发行人近年合并财务报表范围变动情况

1、2019年合并财务报表范围变化情况

2019 年，纳入当年合并报表的子公司共 16 家，与 2018 年相比，减少一户，增加十户。2019 年 11 月 29 日，发行人对淮安东部文化传媒有限公司丧失控制权，该户不在 2019 年合并报表。2019 年新增纳入合并报表的子公司为淮安科教产业投资控股有限公司、淮安开发金融控股集团有限公司、淮安城市开发建设有限公司、淮安瑞悦房地产开发有限公司、淮安致东房地产开发有限公司、淮安开发物流有限公司、淮安朗东房地产开发有限公司、淮安汇鼎地产有限公司、淮安逸辰房地产开发有限公司、淮安博先房地产开发有限公司。发行人于 2019 年 6 月 19 日通过划拨取得淮安科教产业投资控股有限公司 99%的股权，于 2019 年 6 月 28 日通过划拨取得淮安开发金融控股集团有限公司 100%的股权。

2、2020年合并报表范围变化

截至2020年末，发行人合并报表一级子公司15家，与2019年末相比，新增纳入合并范围子公司2家，为当期新设子公司淮安鹏升房地产开发有限公司、无偿划入子公司盱眙经发公司；当年合并范围减少3家子公司，子公司淮安经济技术开发区淮融新能源产业投资中心（有限合伙）被注销，子公司淮安瑞悦房地产开发有限公司、淮安致东房地产开发有限公司分别以76,948.31万元和65,937.48万元价款出售。

2020年发行人出售2家子公司，明细如下：

序号	单位名称	股权处置价款 (万元)	股权处置比例 (%)	股权处置方式
1	淮安瑞悦房地产开发有限公司	76,948.31	100.00	出售
2	淮安致东房地产开发有限公司	65,937.48	100.00	出售

2020年发行人新增2家子公司，明细如下：

序号	单位名称	股权取得方式	股权比例
1	盱眙经发市政建设有限公司	划拨	100.00
2	淮安鹏升房地产开发有限公司	设立	100.00

3、2021年合并报表范围变化

截至2021年末，发行人合并报表一级子公司15家，与2020年末相比，新增纳入合并范围子公司1家，为当期新设子公司淮安经开产业投资发展有限公司；当年一级合并范围减少1家子公司，发行人于2021年12月23日将子公司淮安软件园管理发展有限公司100%股权划拨至子公司淮安科教产业投资控股有限公司。

4、2022年1-9月发行人合并范围无变化。

截至2022年9月末发行人合并报表范围的一级子公司明细

单位：万元、%

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
1	淮安市高教园区投资实业有限公司	40,000.00	许可项目：建设工程设计；职业中介活动；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：自有资金投资的资产管理服务；园林绿化工程施工；市政设施管理；销售代理；租赁服务（不含许可类租赁服务）；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；财务咨询；以自有资金从事投资活动；物业管理；建筑用石加工；住宅水电安装维护服务；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；家用电器销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	98.75
2	淮安安澜国际酒店有限公司	20,000.00	中餐餐饮服务，烟零售，预包装食品销售，旅店服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：免税商品销售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：园林绿化工程施工；生态环境材料销售；建筑装饰材料销售；酒店管理；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；城市绿化管理；会议及展览服务；农副产品销售；水产品收购；水产品零售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除	99.50

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			外)；物业管理；日用百货销售(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)	
3	淮安新区物业管理有限公司	2,000.00	物业管理；物业管理招标、投标代理；室内外装饰、装修工程施工；水、电安装维修；机电设备维修保养；道路划线；房屋维修、绿化养护、保洁服务；日用百货销售；餐饮服务；预包装食品销售；烟零售；棋牌服务、茶吧(限分支机构经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目：公共事业管理服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；房地产经纪；停车场服务；城乡市容管理；市政设施管理；家政服务(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)	99.75
4	香港翔宇投资集团有限公司	1,000.00 (港元)	-	100.00
5	淮安经开产业投资发展有限公司	100,000.00	一般项目：股权投资；创业投资(限投资未上市企业)；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；咨询策划服务；社会经济咨询服务(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)	100.00
6	淮安开发金融控股集团有限公司	300,000.00	对金融机构进行非证券股权投资活动及相关咨询业务；投资与资产管理：企业管理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)	100.00
7	淮安科教产业投资控股有限公司	450,000.00	许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准) 一般项目：园区管理服务；土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；树木种植经营；花卉绿植租借与代管理；园林绿化工程施工；土石方工程施工；	99.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
			教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；科技推广和应用服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；知识产权服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	
8	淮安朗东房地产开发有限公司	16,726.00	房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00
9	淮安开发物流有限公司	1,000,000.00	普通货运、货物专用运输（集装箱）、货物专用运输（冷藏保鲜）。货物仓储、配载、装卸；货运代理；物流信息咨询服务；仓库租赁；工程机械租赁；根据委托合同对质押、抵押的实物资产提供监管服务；建筑材料、装饰材料、水暖器材、消防器材、机电设备代购服务；物流园区道路及标准化仓库的工程建设。（经营范围中涉及国家专项审批的须取得专项审批后方可经营）	95.00
10	淮安城市开发建设有限公司	10,000.00	房屋建筑工程施工；建设工程项目管理、工程监理、工程技术咨询、工程造价咨询、工程设计；工程招标代理；政府采购招标代理；房地产营销策划及销售代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00
11	淮安汇鼎地产有限公司	10,000.00	房地产开发、经营、管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：广告设计、代理；广告发布（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）	100.00
12	淮安逸辰房地产开发有限公司	5,000.00	房地产开发经营；物业管理；房地产租赁经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00

序号	单位名称	注册资本 (万元)	经营范围	持股比例 (%)
13	淮安博先房地产开发有限公司（现淮安博先建设有限公司）	10,000.00	许可项目：建设工程施工；建设工程设计；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；公路管理与养护；房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：承接总公司工程建设业务；对外承包工程；园林绿化工程施工；土石方工程施工；规划设计管理；土地整治服务；城市绿化管理；市政设施管理；工程管理服务；房屋拆迁服务；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；酒店管理；商业综合体管理服务；工程造价咨询业务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；谷物种植；豆类种植；食用菌种植；花卉种植；蔬菜种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；金属材料销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；建筑材料销售；电子产品销售；日用百货销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）	100.00
14	淮安鹏升房地产开发有限公司	100.00	许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）	100.00
15	盱眙经发市政建设有限公司	16,000.00	城市基础设施建设；道路设施建设及养护管理；土木工程施工；绿化工程及养护、建筑装饰；建筑材料、装潢材料（不含危险化学品）销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	100.00

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

以下数据均来自于发行人2019年度合并及母公司审计报告、2020年度经审计的合并及母公司审计报告、2021年度经审计的合并及母公司审计报告以及2022年1-9月未经审计的合并及母公司财务报表。

(一) 财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表

如下：

1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	837,742.69	850,863.83	956,891.63	476,730.13
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	2,768.00	-	66.00	61.69
应收账款	849,413.45	812,282.41	612,135.47	417,216.54
预付款项	293,044.94	270,948.37	166,231.29	146,729.17
其他应收款	3,994,071.89	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,384.80
存货	3,496,400.96	3,374,352.78	2,545,423.78	1,997,950.94
合同资产	-	-	-	-
持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,848.06	3,848.06	-	-
其他流动资产	9,166.68	7,822.75	10,800.41	27,769.52
流动资产合计	9,486,456.67	9,215,240.87	9,137,708.50	7,504,842.79
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	51,325.80	26,413.03
其他权益工具投资	31,566.06	27,958.90	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	22,253.99	22,253.99	-	-
长期应收款	33,861.64	26,552.32	9,933.21	-
长期股权投资	43,343.96	40,223.86	28,764.80	11,870.00
投资性房地产	415,691.27	422,287.16	221,423.25	25,541.87
固定资产	254,697.48	256,883.66	297,378.31	323,587.69
在建工程	19,977.03	13,458.65	28,412.14	30,740.01
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	46,197.55	46,965.63	102,074.66	262,184.20
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	10,306.61	10,679.95	170.57	44.09
递延所得税资产	1,209.95	1,256.26	976.13	91.28
其他非流动资产	65,466.24	66,556.66	70,093.02	5,000.00
非流动资产合计	944,571.78	935,077.04	810,551.87	685,472.17

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总计	10,431,028.45	10,150,317.91	9,948,260.38	8,190,314.95
流动负债:				
短期借款	463,039.25	422,196.20	360,080.44	240,370.00
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	207,375.89	125,390.68	95,860.00	21,524.58
应付账款	63,874.06	52,512.80	100,375.01	87,633.57
预收款项	-	-	87,668.09	43,231.57
合同负债	16,921.60	37,248.11	-	-
应付职工薪酬	150.18	216.42	171.41	179.35
应交税费	85,499.03	84,019.04	52,428.58	24,023.57
其他应付款	408,193.87	384,902.53	461,961.03	592,298.15
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	1,075,669.72	1,488,809.80	1,633,655.51	1,014,053.68
其他流动负债	159,763.68	239,737.62	153,533.23	123,128.21
流动负债合计	2,480,487.27	2,835,033.19	2,945,733.30	2,146,442.68
非流动负债:				
长期借款	1,190,132.53	1,141,720.33	1,164,120.02	942,846.00
应付债券	2,099,863.61	1,579,488.81	1,266,176.63	1,240,593.47
长期应付款	247,764.34	234,151.14	330,377.96	205,139.60
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-30,253.91	-30,253.91	-35,961.40	-38,413.43
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	3,507,506.57	2,925,106.36	2,724,713.22	2,350,165.64
负债合计	5,987,993.84	5,760,139.56	5,670,446.51	4,496,608.32
所有者权益（或股东权益）:				
实收资本（或股本）	1,443,700.00	1,424,500.00	1,424,500.00	1,424,500.00
其它权益工具	-	-	-	50,000.00
资本公积	2,480,394.95	2,478,020.67	2,419,349.97	1,831,724.91
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-5,918.68	4,965.08	5,064.83	-8,210.00
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	44,202.71	44,202.71	39,341.30	34,467.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	367,685.53	347,194.10	298,060.16	274,427.58
归属于母公司所有者权益合计	4,330,064.50	4,298,882.56	4,186,316.26	3,606,909.61
少数股东权益	112,970.11	91,295.80	91,497.60	86,797.03

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
所有者权益合计	4,443,034.61	4,390,178.35	4,277,813.86	3,693,706.63
负债和所有者权益总计	10,431,028.45	10,150,317.91	9,948,260.38	8,190,314.95

2、合并利润表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业总收入	140,022.35	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业收入	140,022.35	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业总成本	140,880.89	366,866.99	190,409.26	198,933.38
营业成本	103,232.06	306,139.49	147,212.96	168,201.38
税金及附加	9,839.14	12,294.32	10,252.27	16,222.21
销售费用	3,654.74	5,679.90	4,435.74	1,930.79
管理费用	11,630.78	22,200.57	13,970.40	15,357.47
研发费用	-	-	-	-
财务费用	12,524.17	20,552.71	14,537.88	-2,778.46
其中：利息费用	10,036.85	21,229.85	18,857.01	11,251.49
利息收入	2,676.05	2,215.58	6,524.26	14,432.66
加：其他收益	23,335.41	44,686.37	12,500.95	10,020.00
投资净收益	71.62	50.74	21,779.78	203.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-580.01	-2.96	3.02
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失	-10.36	-1,017.41	-	-
资产减值损失	-	-	-103.63	171.59
资产处置收益	-	21.24	670.29	-0.77
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	22,538.13	71,007.62	30,837.00	21,987.46
加：营业外收入	386.17	197.96	65.55	129.26
减：营业外支出	378.60	454.53	485.37	85.86
利润总额	22,545.69	70,751.04	30,417.18	22,030.85
减：所得税	888.17	15,307.50	935.75	683.61
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	21,657.52	55,443.54	29,481.43	21,347.25
减：少数股东损益	-71.41	-201.80	-675.33	-349.07
归属于母公司所有者的净利润	21,728.93	55,645.34	30,156.76	21,696.32

3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	96,802.35	240,527.04	132,218.74	42,769.26
收到的税费返还	2,334.38	293.91	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	620,871.70	1,032,495.50	580,693.41	599,582.67
经营活动现金流入小计	720,008.42	1,273,316.44	712,912.15	642,351.93
购买商品、接受劳务支付的现金	177,937.10	487,729.10	138,155.64	113,533.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,890.24	4,515.70	3,631.97	3,354.58
支付的各项税费	12,776.49	13,199.82	18,405.61	11,028.24
支付其他与经营活动有关的现金	495,675.68	864,773.06	551,762.86	510,836.19
经营活动现金流出小计	690,279.50	1,370,217.68	711,956.07	638,752.97
经营活动产生的现金流量净额	29,728.92	-96,901.24	956.08	3,598.96
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	284,405.93	233,112.24	12603.08	2,640.00
取得投资收益收到的现金	71.62	780.33	526.52	200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	33.93	22.53	17319.93	14,192.64
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	17.78	92,526.51	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	18287.01	-
投资活动现金流入小计	284,511.48	233,932.88	141,263.05	17,032.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,831.83	14,558.52	20,815.43	98,833.66
投资支付的现金	153,048.16	186,254.43	79,070.49	5,574.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	319,787.26	123,720.07
投资活动现金流出小计	215,879.98	200,812.95	419,673.18	228,128.63
投资活动产生的现金流量净额	68,631.50	33,119.93	-278,410.14	-211,095.99
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	19,200.00	50,645.99	5,375.90	24,500.00
取得借款收到的现金	2,075,682.25	2,669,446.46	2,385,312.51	2,202,086.40

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他与筹资活动有关的现金	70,875.10	33,477.48	73,191.69	283,681.89
筹资活动现金流入小计	2,165,757.35	2,753,569.93	2,463,880.10	2,510,268.29
偿还债务支付的现金	1,998,126.21	2,459,327.04	1,626,630.42	1,812,374.57
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,369.85	318,589.74	48,414.34	237,309.17
支付其他与筹资活动有关的现金	121,077.50	51,359.35	207,378.23	131,977.97
筹资活动现金流出小计	2,336,573.56	2,829,276.13	1,882,422.99	2,181,661.71
筹资活动产生的现金流量净额	-170,816.21	-75,706.20	581,457.11	328,606.58
汇率变动对现金的影响	508.50	3,775.27	3,076.64	2,884.03
现金及现金等价物净增加额	-71,947.29	-135,712.24	307,079.69	123,993.58
期初现金及现金等价物余额	493,118.58	628,830.83	321,751.13	197,757.56
期末现金及现金等价物余额	421,171.30	493,118.58	628,830.83	321,751.13

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

流量表如下：

1、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动资产：				
货币资金	353,679.91	475,933.02	424,921.53	251,656.08
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	61.69
应收账款	498,937.46	475,212.20	402,070.85	297,025.30
预付款项	225,823.87	209,672.50	150,797.06	135,285.02
其他应收款	3,325,774.08	3,217,521.87	3,993,860.26	3,416,040.82
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	2,716,493.48	2,648,119.53	1,881,043.63	1,899,481.28
合同资产	-	-	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
待摊费用	-	-	-	-
其他流动资产	27.88	28.17	24.78	27,525.05
其他金融类流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	7,120,736.68	7,026,487.28	6,852,718.14	6,027,075.23

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
以公允价值且其变动计入其他综合收益的金融资产	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产	-	-	-	-
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	9,661.65	10,140.88
其他权益工具投资	8,787.58	8,787.58	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	801.43	801.43	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,279,903.15	1,260,703.15	1,305,703.15	1,385,340.63
投资性房地产	171,454.38	175,827.73	129,766.43	20,305.13
固定资产	85,550.50	85,337.63	93,260.39	134,682.23
在建工程	2,177.22	1,784.14	1,743.82	1,643.82
工程物资	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,483.77	2,567.47	2,679.07	81,771.53
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	59.53	61.51	76.24	66.61
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,551,217.56	1,535,870.63	1,542,890.75	1,633,950.82
资产总计	8,671,954.24	8,562,357.91	8,395,608.89	7,661,026.06
流动负债：				
短期借款	216,400.00	117,260.00	134,750.00	176,120.52
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	15,000.00	28,100.00	5,324.58
应付账款	57,021.49	56,169.84	55,743.16	57,490.33
预收款项	-	-	82,544.87	40,188.83
合同负债	11,241.98	32,672.99	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	45,178.74	44,430.72	24,436.78	18,045.21
其他应付款	1,127,694.66	1,021,752.34	792,159.77	686,894.84
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负	852,954.22	1,165,495.06	1,557,585.44	998,253.68

项目	2022 年 9 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
债				
其他流动负债	150,562.10	231,633.65	150,000.00	120,000.00
流动负债合计	2,461,053.19	2,684,414.60	2,825,320.03	2,102,317.99
非流动负债：				
长期借款	624,035.00	624,910.00	801,853.00	874,701.10
应付债券	1,887,428.53	1,579,488.81	1,071,777.57	1,033,645.60
长期应付款	56,038.93	60,336.15	80,709.38	50,156.33
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益	-30,253.91	-30,253.91	-35,961.40	-38,413.43
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,537,248.55	2,234,481.05	1,918,378.55	1,920,089.60
负债合计	4,998,301.74	4,918,895.65	4,743,698.57	4,022,407.59
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	1,443,700.00	1,424,500.00	1,424,500.00	1,424,500.00
其它权益工具	-	-	0.00	50,000.00
资本公积	1,776,165.21	1,776,165.21	1,831,577.32	1,815,377.32
减：库存股	-	-	-	-
其它综合收益	-	-	-	-
专项储备	-	-	-	-
盈余公积金	44,202.71	44,202.71	39,341.30	34,467.12
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	409,584.58	398,594.34	356,491.69	314,274.03
所有者权益合计	3,673,652.50	3,643,462.26	3,651,910.31	3,638,618.46
负债和所有者权益总计	8,671,954.24	8,562,357.91	8,395,608.89	7,661,026.06

2、母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	58,220.96	201,388.27	143,572.35	187,203.95
营业收入	58,220.96	201,388.27	143,572.35	187,203.95
营业成本	34,300.69	132,624.11	117,285.83	153,014.93
税金及附加	6,447.78	6,879.58	6,860.90	12,602.88
销售费用	148.43	1,162.96	991.24	586.53
管理费用	824.23	7,706.22	3,306.25	8,461.39
研发费用	-	-	-	-
财务费用	4,121.70	5,863.65	-2,149.21	-7,557.63
其中：利息费用	4,388.98	5,851.98	1259.02	722.57
利息收入	270.70	-	3,446.76	8,299.27
加：其他收益	0.41	13,200.00	10,000.00	10,000.00

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资净收益	-	-	21,619.83	200.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7.90	58.92	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-0.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-38.52	86.10
汇兑净收益	-	-	-	-
营业利润	12,386.44	60,410.67	48,858.66	30,381.17
加：营业外收入	15.47	55.74	9.88	74.08
减：营业外支出	158.75	28.05	136.31	59.04
利润总额	12,243.15	60,438.36	48,732.22	30,396.22
减：所得税	15.41	11,824.31	-9.63	21.52
加：未确认的投资损失	-	-	-	-
净利润	12,227.74	48,614.06	48,741.85	30,374.69

3、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,525.05	88,627.99	83,709.59	20,879.49
收到的税费返还	339.24	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	179,217.55	495,859.80	114,654.90	173,894.92
经营活动现金流入小计	195,081.83	584,487.79	198,364.48	194,774.40
购买商品、接受劳务支付的现金	110,806.50	227,550.86	28,000.51	79,232.20
支付给职工以及为职工支付的现金	322.20	449.12	541.55	309.74
支付的各项税费	6,336.27	6,069.61	12,487.40	7,246.84
支付其他与经营活动有关的现金	14,425.41	8,896.10	541,145.49	91,716.90
经营活动现金流出小计	131,890.38	242,965.69	582,174.95	178,505.68
经营活动产生的现金流量净额	63,191.45	341,522.11	-383,810.47	16,268.72
投资活动产生的现金流				

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
量:				
收回投资收到的现金	149,381.60	60,419.81	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	200.00	200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	149,381.60	60,419.81	200.00	200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,062.35	627.63	3,162.72	91,471.24
投资支付的现金	59,183.99	88,847.17	55,162.68	111,493.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	67,246.34	89,474.80	58,325.40	202,964.72
投资活动产生的现金流量净额	82,135.26	-29,054.99	-58,125.40	-202,764.72
筹资活动产生的现金流量:				
吸收投资收到的现金	19,200.00	-	-	24,500.00
取得借款收到的现金	1,378,400.00	1,980,223.91	1,927,974.29	1,770,940.63
收到其他与筹资活动有关的现金	-	789.00	36,561.69	33,390.00
筹资活动现金流入小计	1,397,600.00	1,981,012.91	1,964,535.98	1,828,830.63
偿还债务支付的现金	1,368,854.77	1,999,409.28	1,384,176.14	1,302,268.58
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,527.36	245,621.62	17,059.47	223,411.25
支付其他与筹资活动有关的现金	8,461.85	12,872.87	174,973.41	-
筹资活动现金流出小计	1,555,843.99	2,257,903.77	1,576,209.02	1,525,679.82
筹资活动产生的现金流量净额	-158,243.99	-276,890.86	388,326.96	303,150.80
汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-12,917.28	35,576.25	-53,608.91	116,654.80
期初现金及现金等价物	227,222.38	191,646.13	245,255.05	128,600.24

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
余额				
期末现金及现金等价物余额	214,305.11	227,222.38	191,646.13	245,255.05

(二) 财务数据和财务指标情况

报告期内主要财务指标如下：

财务指标	2022 年 1-9 月/ 月末	2021 年度/ 末	2020 年度/ 末	2019 年度/ 末
总资产（亿元）	1,043.10	1,015.03	994.83	819.03
总负债（亿元）	598.80	576.01	567.04	449.66
全部债务（亿元）	518.61	498.76	467.34	358.25
所有者权益（亿元）	444.30	439.02	427.78	369.37
营业总收入（亿元）	14.00	39.41	18.64	21.05
利润总额（亿元）	2.25	7.08	3.04	2.20
净利润（亿元）	2.17	5.54	2.95	2.13
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.41	2.28	0.37	1.35
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	2.17	5.56	3.02	2.17
经营活动产生现金流量净额（亿元）	2.97	-9.69	0.10	0.36
投资活动产生现金流量净额（亿元）	6.86	3.31	-27.84	-21.11
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-17.08	-7.57	58.15	32.86
流动比率（倍）	3.82	3.25	3.10	3.50
速动比率（倍）	2.41	2.06	2.24	2.57
资产负债率（%）	57.41	56.75	57.00	54.90
营业毛利率（%）	26.27	22.33	21.02	20.10
贷款偿还率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
利息偿付率（%）	100.00	100.00	100.00	100.00
EBITDA（亿元）	4.72	12.70	10.28	6.10
债务资本比率（%）	53.86	53.19	52.21	49.24
应收账款周转率（次）	0.17	0.55	0.36	0.68
存货周转率（次）	0.03	0.10	0.06	0.08
EBITDA 全部债务比	0.01	0.03	0.02	0.02
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.22	0.40	1.53	1.35
总资产周转率（次）	0.01	0.04	0.02	0.03
平均总资产回报率（%）	0.32	0.92	0.54	0.46
加权平均净资产收益率（%）	0.49	1.28	0.74	0.68
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	-0.02	0.53	0.09	0.43

注：上述财务指标的计算方法：

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

加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益的加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2012年修订）计算

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务

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

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

应收账款周转率=营业收入/（（期初应收账款+期末应收账款）/2）

存货周转率=营业成本/（（期初存货+期末存货）/2）

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

资产负债率=负债总额/资产总额

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

平均总资产回报率=（利润总额+利息支出）/（（资产总额年初数+资产总额年末数）/2）

总资产周转率=营业收入/（（资产总额年初数+资产总额年末数）/2）

如无特别说明，本节中出现的指标均依据上述口径计算。

三、发行人财务状况分析

（一）资产情况分析

单位：万元，%

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	837,742.69	8.03	850,863.83	8.38	956,891.63	9.62	476,730.13	5.82
应收票据	2,768.00	0.03	-	-	66.00	-	61.69	-
应收账款	849,413.45	8.14	812,282.41	8.00	612,135.47	6.15	417,216.54	5.09
预付款项	293,044.94	2.81	270,948.37	2.67	166,231.29	1.67	146,729.17	1.79
其他应收款	3,994,071.89	38.29	3,895,122.68	38.37	4,846,159.93	48.71	4,438,384.80	54.19
存货	3,496,400.96	33.52	3,374,352.78	33.24	2,545,423.78	25.59	1,997,950.94	24.39
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	3,848.06	0.04	3,848.06	0.04	-	-	-	-
其他流动资产	9,166.68	0.09	7,822.75	0.08	10,800.41	0.11	27,769.52	0.34
流动资产合计	9,486,456.67	90.94	9,215,240.87	90.79	9,137,708.50	91.85	7,504,842.79	91.63
非流动资产：								
可供出售金融	-	-	-	-	51,325.80	0.52	26,413.03	0.32

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资产								
长期应收款	33,861.64	0.32	26,552.32	0.26	9,933.21	0.10	-	-
长期股权投资	43,343.96	0.42	40,223.86	0.40	28,764.80	0.29	11,870.00	0.14
其他权益工具投资	31,566.06	0.30	27,958.90	0.28	-	-	-	-
其他非流动金融资产	22,253.99	0.21	22,253.99	0.22	-	-	-	-
投资性房地产	415,691.27	3.99	422,287.16	4.16	221,423.25	2.23	25,541.87	0.31
固定资产	254,697.48	2.44	256,883.66	2.53	297,378.31	2.99	323,587.69	3.95
在建工程	19,977.03	0.19	13,458.65	0.13	28,412.14	0.29	30,740.01	0.38
无形资产	46,197.55	0.44	46,965.63	0.46	102,074.66	1.03	262,184.20	3.20
长期待摊费用	10,306.61	0.10	10,679.95	0.11	170.57	-	44.09	-
递延所得税资产	1,209.95	0.01	1,256.26	0.01	976.13	0.01	91.28	-
其他非流动资产	65,466.24	0.63	66,556.66	0.66	70,093.02	0.70	5,000.00	0.06
非流动资产合计	944,571.78	9.06	935,077.04	9.21	810,551.87	8.15	685,472.17	8.37
资产总计	10,431,028.45	100.00	10,150,317.91	100.00	9,948,260.38	100.00	8,190,314.95	100.00

报告期各期末，发行人资产总额分别为 8,190,314.95 万元、9,948,260.38 万元、10,150,317.91 万元和 10,431,028.45 万元，资产规模逐年增长。从资产结构看，报告期各期末，发行人流动资产分别为 7,504,842.79 万元、9,137,708.50 万元、9,215,240.87 万元和 9,486,456.67 万元，占总资产的比例分别为 91.63%、91.85%、90.79%和 90.94%。发行人流动资产规模保持平稳，以其他应收款、存货、货币资金和应收账款为主。报告期各期末，发行人非流动资产分别为 685,472.17 万元、810,551.87 万元、935,077.04 万元和 944,571.78 万元，占总资产的比例分别为 8.37%、8.15%、9.21%和 9.06%。

1、货币资金

报告期各期末，发行人货币资金余额分别为 476,730.13 万元、956,891.63 万元、850,863.83 万元和 837,742.69 万元，货币资金占总资产的比例分别为 5.82%、9.62%、8.38%和 8.03%。2020 年较 2019 年末增加了 480,161.50 万元，增幅为 100.72%，主要系融资增加暂未支出所致。截至 2021 年末，发行人货币资金为 850,863.83 万元，较上年末减少了 106,027.80 万元，降幅为 11.08%，主

要系银行存款减少所致。2022年9月末较2021年末减少了13,121.14万元，降幅为1.54%，主要系银行存款减少所致。

截至2021年末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	比例
现金	18.74	0.00
银行存款	493,025.23	57.94
其他货币资金	357,819.86	42.05
合计	850,863.83	100.00

截至2021年末，发行人货币资金中受限资金357,745.24万元，为开具银行承兑汇票而存入银行的保证金存款等，除此以外无因抵押、质押或冻结等使用有限制、或有潜在回收风险的款项。

2、应收账款

报告期各期末，发行人应收账款余额分别为417,216.54万元、612,135.47万元、812,282.41万元和849,413.45万元，占总资产比例分别为5.09%、6.15%、8.00%和8.14%，主要系委托代建业务形成的工程回购款，2019年工程代建收入上升且回款规模下降，此外租赁收入回款规模较小，导致应收账款增加。2020年末应收账款较2019年末增加194,918.93万元，增幅为46.72%，增长主要系2020年收入回款规模较小且新增合并盱眙经发市政建设有限公司导致应收账款余额增加。截至2021年末，发行人应收账款余额812,282.41万元，较2020年末增加200,146.94万元，增幅为32.70%，增长主要系2021年收入规模增长，暂未全部回款导致应收账款增加。2022年9月末应收账款较2021年末增加37,131.04万元，增幅为4.57%，增长主要系收入未全部回款。

截至2021年末，发行人应收账款基本情况如下所示：

单位：万元

类别	2021 年末				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 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	812,332.59	100.00	50.19	0.01	812,282.41
其中：账龄分析法组合	22,405.20	2.76	50.19	0.22	22,355.01
其他组合	789,927.39	97.24	-	-	789,927.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	812,332.59	100.00	50.19	0.01	812,282.41

截至 2021 年末，发行人应收账款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

债务人名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	361,103.83	44.45
淮安东城实业投资有限公司	108,506.05	13.36
淮安市科宇高新技术有限公司	97,207.90	11.97
江苏盱眙经济开发区管理委员会	81,989.52	10.09
淮安经济技术开发区科教产业发展办公室	52,659.65	6.48
合计	701,466.95	86.35

截至 2022 年 9 月末发行人应收账款前五大明细表如下：

单位：万元、%

序号	单位名称	金额	占比	是否关联方	内容
1	淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	364,689.64	42.93	否	工程款
2	淮安市科宇高新技术有限公司	97,207.90	11.44	否	工程款
3	江苏盱眙经济开发区管理委员会	71,952.13	8.47	否	工程款
4	淮安东城实业投资有限公司	56,856.00	6.69	否	工程款
5	淮安市鑫力电力建设发展有限公司	56,250.00	6.62	否	工程款
合计		646,955.67	76.15	-	-

3、其他应收款

报告期各期末，发行人其他应收款科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
其他应收款	3,994,071.89	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,381.05
应收利息	-	-	-	3.75
应收股利	-	-	-	-
合计	3,994,071.89	3,895,122.68	4,846,159.93	4,438,384.80

报告期各期末，发行人其他应收款余额分别为 4,438,384.80 万元、4,846,159.93 万元、3,895,122.68 万元和 3,994,071.89 万元，占总资产比例分别为 54.19%、48.71%、38.37%和 38.29%。发行人其他应收款主要是与非关联方淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司及关联方淮安新城投资控股有限公司等的往来款和其他款项，2022 年 9 月末其他应收款较 2021 年末略有增加。

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

截至 2021 年末，发行人其他应收款基本情况如下所示：

单位：万元

类别	2021 年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,900,011.52	100.00	4,888.84	0.13	3,895,122.68
其中：余额百分比组合	260,364.58	6.68	4,888.84	1.88	255,475.74
其他组合	3,639,646.94	93.32	-	-	3,639,646.94
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	3,900,011.52	100.00	4,888.84	0.13	3,895,122.68

截至 2021 年末，公司其他应收款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

单位名称	款项性质	与公司关系	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	回款安排
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	往来款等	非关联方	1,883,090.47	48.29	陆续回款
淮安东城实业投资有限公司	往来款等	非关联方	540,213.10	13.85	陆续回款
淮安新城投资控	往来款等	关联方	443,107.44	11.36	陆续回

股份有限公司					款
淮安诚意达商务策划有限公司	往来款等	非关联方	219,892.26	5.64	陆续回款
淮安科创产业控股有限公司	往来款等	关联方	138,828.76	3.56	陆续回款
合计		-	3,225,132.03	82.70	

公司其他应收款主要为往来款，报告期内，公司往来款回款情况良好，未发生违约情况。经营性其他应收款，主要系发行人及其相关子公司在日常经营活动中产生的、与生产经营相关的其他应收款项，如工程建设业务产生的质量保证金、备用金，购置土地产生的土地保证金，土地整理应收款项，房地产及物业业务产生的水电费垫付款，酒店业务产生的采购借款，金融板块业务产生的借款等；非经营性其他应收款，主要系发行人作为淮安经济技术开发区的主要基础设施建设的经营主体，为经开区基础设施的建设和发展提供的资金往来款。

截至 2021 年末，公司其他应收款按性质划分情况如下：

单位：亿元，%

分类	2021 年末	
	账面余额	占比
经营性款项	73.52	18.88
非经营性款项	315.99	81.12
合计	389.51	100.00

截至 2021 年末发行人主要经营性其他应收款明细如下：

单位：万元

公司名称	性质	是否为经营性	期末余额	占期末经营性往来款比例
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	土地收益、代付工程款、园区扶持基金等	是	422,269.47	78.33%
各银行金融机构	信托、租赁等保障金	是	41,517.40	7.70%
淮安安澜企业管理发展有限公司等	租赁等金融业务应收款	是	54,081.27	10.03%
保证金	担保公司存出保证金	是	21,211.42	3.93%
合计	-	-	539,079.56	100.00%

截至 2021 年末，发行人应收淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局经营性款项 422,269.47 万元，包括土地整理款项、代付工程款、土地保证金、园区扶持基金等。2017 年之前发行人协助开发区土地储备中心进行土地整理业务，整理完土地交付土地储备中心，应收成本及收益计入其他应收款，不计营业收入。后续收到回款后冲减其他应收款。

截至 2021 年末，发行人日常经营融资产生的应收信托、租赁等金融机构保障金 41,517.40 万元。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中应收融资租赁、中小企业互助业务款项等 54,081.27 万元，主要为江苏永泰融资租赁有限公司及淮安开发金融控股集团有限公司业务放款。

截至 2021 年末，发行人其他应收款中存出保证金 21,211.42 万元，为子公司淮安开发担保有限公司经营担保业务存出的保证金。

截至 2021 年末发行人非经营性其他应收账款明细如下：

单位：亿元，%

名称	是否是关联方	金额	非经营性往来款占比	是否占用募集资金	形成原因	回款安排
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	否	146.08	46.23	否	往来款	陆续回款
淮安东城实业投资有限公司	否	54.02	17.10	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安新城投资控股有限公司	是	44.31	14.02	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安诚意达商务策划有限公司	否	21.99	6.96	否	往来款、拆借款项	陆续回款
淮安科创产业投资有限公司	是	13.88	4.39	否	往来款、拆借款项	陆续回款
其他	-	35.71	11.30	否	往来款、拆借款	陆续回款
合计	-	315.99	100.00	-	-	-

发行人非经营性其他应收账款主要为与淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司、淮安诚意达商务策划有限公司和淮安科创产业控股有限公司发生的往来款。

发行人非经营性其他应收款对象主要为淮安市资信情况较好的国有企业或政府部门，产生坏账风险较小。

1) 除政府单位外发行人主要其他应收款对手方经营情况及信用资质情况

①淮安东城实业投资有限公司

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

东城实业的经营范围为：受政府委托从事环境整治、片区开发、资产运营管理和实业投资；水泥、木材、建筑材料、金属材料、苗木花卉销售。

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

②淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司（以下简称“新城控股”）成立于 2007 年 4 月，为有限责任公司，注册资本为 40,000.00 万元，法定代表人为陈钢，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

新城控股的经营范围为：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。

新城控股是淮安经济技术开发区基础设施建设承担主体之一，主要经营城市基础设施建设投资，土建市政及园林绿化工程施工，具备了完善的专业资质。该公司已参与多项园区内工程项目建设，截至目前新城控股经营稳定。随着淮安经开区不断扩大、优化基础设施建设，新城控股的业务发展态势良好。

③淮安诚意达商务策划有限公司

淮安诚意达商务策划有限公司（以下简称“诚意达商务”）成立于 2011 年 08 月 25 日，为有限责任公司，注册资本为 5,000.00 万元，法定代表人为杨哲，实际控制人为淮安经济技术开发区管理委员会。

诚意达商务的经营范围为：企业形象策划、市场营销策划；企业管理咨询、商务信息咨询（金融、证券、期货、保险信息咨询除外）；会务服务、展览展示服务、礼仪庆典服务；汽车租赁；水泥、木材、建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品、家用电器、针纺织品、日用百货、化工产品（不含危险化学品及易制毒化学品）、日用杂品销售，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和禁止进出口的商品及技术除外）；劳务派遣；物业管理服务；餐饮服务。

④淮安科创产业投资有限公司

淮安科创产业投资有限公司（以下简称“科创产业”）成立于 2011 年 12 月 16 日，为有限责任公司，注册资本为 40,000.00 万元，法定代表人为王仁杰，实际控制人为淮安市人民政府。科创产业的经营范围为：项目投资，土地租赁，资产运营管理，投资、融资咨询业务；机械设备制造及销售；汽车配件、建筑材料、电工电料、电子元器件的生产及销售；新能源汽车的研发；基础设施建设、公共基础设施经营与管理、企业管理服务；绿化工程、装饰装潢工程施工；创业投资服务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资顾问机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

发行人其他应收款及其他应收款中非经营性往来款项的主要对手方为淮安市相关政府部门及所属国有企业，发行人向上述企业提供资金往来主要系促进区域整体发展。相关企业经营稳健，不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，信用资质情况良好，信用风险较低，淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司已出具回款计划，预计按照回款计划回款。淮安诚意达商务策划有限公司、淮安科创产业投资有限公司暂未出具明确回款计划，发行人预计未来逐步回款。

2) 回款安排

上述主要其他应收款对手方中，淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局、淮安东城实业投资有限公司、淮安新城投资控股有限公司已作出回款安排，预计2022-2024年回款安排如下：

单位：万元

名称	2022 年	2023 年	2024 年	合计
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	231,897.45	231,897.45	231,897.45	695,692.35
淮安新城投资控股有限公司	57,323.39	57,323.39	57,323.39	171,970.17
淮安东城实业投资有限公司	50,469.17	50,469.17	50,469.17	151,407.51
合计	339,690.01	339,690.01	339,690.01	1,019,070.03

3) 决策程序及定价机制

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

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

发行人高度重视非经营性资金拆借问题，承诺在本次债券的存续期内不新增非经营性其他应收款的余额。

截至2022年9月末，发行人其他应收款余额较大，若未来未能按计划回款，可能会对发行人的偿债能力造成不利影响，但发行人其他应收款对手方主要为淮安市资信情况较好的国有企业或政府部门，产生坏账风险较小，预计其他应收款项不会对本次债券偿付造成重大不利影响。

4、存货

公司存货包括开发成本、代建工程成本、待开发土地成本、库存商品及低值易耗品，其中开发成本占主要部分，主要为公司代建安置房及自营房地产的开发成本，截至2021年末，发行人存货主要为待开发土地、库存商品及开发成本。报告期各期末，发行人存货余额分别为1,997,950.94万元、2,545,423.78万

元、3,374,352.78 万元和 3,496,400.96 万元，占总资产比例分别为 24.39%、25.59%、33.24%和 33.52%。2021 年公司存货规模同比增加 32.57%，主要系资本化利息规模增加，2022 年 9 月末存货规模较 2021 年末变动较小。近三年，发行人存货分类情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	账面余额	占比	账面余额	占比	账面余额	占比
库存商品	31,509.27	0.93	6,680.33	0.26	11,954.76	0.60
低值易耗品	1.41	0.00	49.21	0.00	20.98	0.00
开发成本	2,459,565.14	72.89	1,889,069.36	74.21	1,308,870.84	65.51
代建工程成本	36,043.25	1.07	39,970.02	1.57	39,890.95	2.00
待开发土地成本	847,183.03	25.11	609,593.01	23.95	637,213.41	31.89
原材料	50.68	0.00	61.84	0.00	-	-
合计	3,374,352.78	100.00	2,545,423.78	100.00	1,997,950.94	100.00

2020 年末，发行人存货待开发土地 60.96 亿元，较上年减少主要系转让韩泰路南侧地块获取土地出让收入。2021 年末，存货待开发土地 84.72 亿元，较 2020 年增加 23.76 亿元，涨幅 38.98%，2021 年末待开发土地明细如下：

截至 2021 年末发行人待开发土地情况表

单位：万元

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵质押
1	淮 K 国用（2006 出）第 307 号	178,024.40	出让	2006	商业住宅	102,533.54	是	是	否
2	淮 A 国用（2008 出）第 3993 号	5,102.30	出让	2018	商住用地	4,024.65	是	是	否
3	淮 A 国用（2009 出）第 2583 号	6,666.30	出让	2009	住宅	3,863.41	是	是	否
4	淮 A 国用（2009 出）第 2580 号	10,000.90	出让	2009	住宅	5,253.66	是	是	是
5	淮 A 国用（2009 出）第 3464 号	126,930.00	出让	2009	住宅	45,685.90	是	是	是
6	淮 A 国用（2011 出）第 703 号	27,889.50	出让	2011	商业	21,256.01	是	是	否
7	淮 A 国用（2011 出）第 4105 号	16,701.90	出让	2011	商住用地	16,995.20	是	是	是

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵押
8	淮 A 国用（2011 出）第 4107 号	23,379.10	出让	2011	住宅	8,562.45	是	是	否
9	淮 A 国用（2011 出）第 4432 号	33,011.40	出让	2011	商住用地	27,687.61	是	是	是
10	淮 A 国用（2013 出）第 3083 号	13,291.90	出让	2013	商住用地	9,899.49	是	是	是
11	淮 A 国用（2013 出）第 3079 号	77,611.90	出让	2013	商住用地	54,556.75	是	是	否
12	淮 A 国用（2013 出）第 3082 号	22,412.00	出让	2013	商住用地	16,570.17	是	是	是
13	淮 A 国用（2013 出）第 3080 号	34,452.40	出让	2013	商住用地	29,093.96	是	是	是
14	淮 A 国用（2014 出）第 34 号	58,806.20	出让	2014	商住用地	19,833.78	是	是	否
15	淮 A 国用（2014 出）第 32 号	35,721.50	出让	2014	商住用地	16,592.98	是	是	否
16	淮 A 国用（2014 出）第 31 号	28,408.70	出让	2014	商住用地	13,108.63	是	是	是
17	淮 A 国用（2014 出）第 26 号	925.7	出让	2014	其他商服用地	630.95	是	是	否
18	苏（2017）淮安市不动产第 0032882 号	41,475.70	出让	2017	城镇住宅用地、其他商服用地	39,079.33	是	是	否
19	淮国用（2016）8595 号	13,324.00	出让	2016	城镇住宅用地	9,887.66	是	是	否
20	淮国用（2016）8596 号	23,990.90	出让	2016	城镇住宅用地	17,140.35	是	是	是
21	淮国用（2016）8597 号	29,519.50	出让	2016	城镇住宅用地	21,646.72	是	是	否
22	淮国用（2016）第 9852 号	73,204.70	出让	2016	城镇住宅用地	53,924.42	是	是	是
23	淮 K 国用（2007 出）第 0001 号	67,104.90	出让	2007	住宅	19,002.54	是	是	否
24	淮 A 国用（2008 出）第 1813 号	6,252.00	出让	2008	商业	1,314.73	是	是	否
25	淮 A 国用（2012 出）第 2270 号	99,328.90	出让	2012	工业	4,490.79	是	是	否
26	苏（2017）淮安市不动产权第 0088381 号	10,420.40	出让	2017	商业	3,153.49	是	是	否
27	苏（2019）淮安市不动产权第 0009999 号	127,983.20	出让	2019	商业服务业、住宅	41,303.97	是	是	否
28	淮国用（2015）第 24032 号	27,641.00	出让	2015	城镇住宅、其他商服用地	20,084.62	是	是	否

序号	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	是否合法合规	抵质押
29	苏（2019）淮安市不动产权第 0010005 号	101,368.90	出让	2019	商业、住宅	31,699.55	是	是	否
30	苏（2019）淮安市不动产权第 0010025 号	111,006.40	出让	2019	商业、住宅	33,605.91	是	是	否
31	苏（2021）淮安市不动产权第 0012460 号	171,709.70	出让	2020	商业、住宅	59,467.93	是	是	否
32	苏（2021）淮安市不动产权第 0027216 号	20,111.50	出让	2020	商业、住宅	7,536.70	是	是	否
33	苏（2021）淮安市不动产权第 0105727 号	36,312.00	出让	2021	工业	3,786.67	是	是	否
34	苏（2021）淮安市不动产权第 0082241 号	72,407.20	出让	2021	商业、住宅	35,291.52	是	是	否
35	苏（2021）淮安市不动产权第 0082047 号	63,559.00	出让	2021	商业、住宅	30,579.43	是	是	否
36	苏（2021）淮安市不动产权第 0082158 号	35,336.90	出让	2021	商业、住宅	18,037.56	是	是	否
合计	-	-	-	-	-	847,183.03	-	-	-

5、其他权益工具投资/其他非流动金融资产/可供出售金融资产

报告期各期末，发行人可供出售金融资产分别为 26,413.03 万元、51,325.80 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占总资产的比重分别为 0.32%、0.52%、0.00%和 0.00%。2019 年末发行人可供出售金融资产较 2018 年增加 18,328.15 万元，增幅较大，主要系追加对外投资所致。2020 年末发行人可供出售金融资产较 2019 年增加 24,912.77 万元，主要系新增嘉兴盈隆五号投资合伙企业（有限合伙）14,460.44 万元，江苏勒克斯科技有限公司 5,957.16 万元所致。

2021 年起，发行人执行新金融工具准则，将可供出售的金融资产重分类至其他权益工具投资和其他非流动金融资产科目，2021 年末发行人其他权益工具投资及其他非流动金融资产合计 50,212.89 万元，占总资产 0.49%，较上年末可供出售金融资产金额变动较小。2022 年 9 月末发行人其他权益工具投资及其他非流动金融资产合计 53,820.05 万元，占总资产 0.52%，较上年末增加 7.18%，主要系其他权益工具投资增加所致。

6、固定资产

报告期各期末，发行人固定资产分别为 323,587.69 万元、297,378.31 万元、256,883.66 万元和 254,697.48 万元，占总资产比例分别为 3.95%、2.99%、2.53%和 2.44%，发行人固定资产主要由房屋及建筑物和管网设备构成，2020 年末固定资产较 2019 年末减少 26,209.38 万元，主要系部分资产转至投资性房地产。2021 年末固定资产较 2020 年末减少 40,494.65 万元，降幅 13.62%，变化较小，系处置软件园二期等房产所致。2022 年 9 月末固定资产较 2021 年末减少 2,186.18 万元，降幅 0.85%，变化较小。

最近两年末，发行人固定资产账面价值情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	190,425.29	74.13	224,998.58	75.66
机器设备	662.38	0.26	660.49	0.22
运输设备	245.43	0.10	230.50	0.08
电子及办公设备	726.57	0.28	786.91	0.26
管网设备	64,824.00	25.23	70,701.81	23.78
合计	256,883.66	100.00	297,378.31	100.00

截至 2021 年末，发行人主要固定资产房屋建筑物明细如下：

单位：万元

序号	资产名称	房产性质	2021 年末
1	海创空间大楼	办公楼	42,539.99
2	迎宾大道 66 号	办公楼	38,290.25
4	留学生创业园一期	办公楼	17,079.03
5	控股大厦	办公楼	10,639.42
6	水渡口大道 227 号	办公楼/厂房	13,130.89
7	南马厂大道柴米路 2 号	办公楼/厂房	8,670.32
8	学府旺角	商铺	4,876.38
9	旺旺路 89 号附属楼	商业用房	4,553.63
	旺旺路 89 号 4s 店	商业用房	
	旺旺路 89 号主楼	商业用房	
10	东城中小项目集中区二期	商铺	3,979.86
11	明发新城中心	办公楼	4,427.48
12	欧美一期、二期、三期	办公楼	7,425.25
13	水渡口大道 229 号	办公楼/厂房	3,331.13
14	东城国际三层	办公楼	1,079.32

-	合计	-	160,022.95
---	----	---	------------

7、投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产分别为 25,541.87 万元、221,423.25 万元、422,287.16 万元和 415,691.27 万元，占总资产比例分别为 0.31%、2.23%、4.16%和 3.99%，占比较小。投资性房地产主要为用于租赁的自有办公用房和商业用房。目前发行人用于出租的房产主要是位于淮安经开区内的软件园大楼一期、经济开发区明远东路 18-1 号 1 幢和承德南路 266 号办公楼等。2020 年投资性房地产增加 19.59 亿元，主要系固定资产及无形资产等资产转入，同时 2020 年合并盱眙经发市政建设有限公司，导致投资性房地产规模上升。2021 年末投资性房地产较年底上升 20.09 亿元，增幅 90.71%，主要系存货等资产转入。发行人投资性房地产采取成本计量模式。2022 年 9 月末投资性房地产较 2021 年底减少 6,595.89 万元，降幅 1.56%，变动较小。

最近一年投资性房地产构成明细

单位：万元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1、2021 年 1 月 1 日余额	272,041.42	272,041.42
2、本期增加金额	216,528.55	216,528.55
（1）外购	0.00	0.00
（2）存货\固定资产\在建工程转入	216,528.55	216,528.55
（3）企业合并增加	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021 年 12 月 31 日余额	488,569.97	488,569.97
二、累计折旧和累计摊销	0.00	0.00
1、2021 年 1 月 1 日余额	50,618.17	50,618.17
2、本期增加金额	15,664.64	15,664.64
（1）计提或摊销	15,664.64	15,664.64
（2）企业合并增加	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021 年 12 月 31 日余额	66,282.80	66,282.80
三、减值准备	0.00	0.00

项目	房屋、建筑物	合计
1、2021年1月1日余额	0.00	0.00
2、本期增加金额	0.00	0.00
3、本期减少金额	0.00	0.00
4、2021年12月31日余额	0.00	0.00
四、账面价值	0.00	0.00
1、2021年12月31日账面价值	422,287.16	422,287.16
2、2021年1月1日账面价值	221,423.25	221,423.25

截至2021年末发行人投资性房地产明细

单位：万元

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
1	软件园一期	淮房权证开字第D201205709	11,961.50	商业	17,173.93
		淮房权证开字第D201205712	13,592.90	商业	
		淮房权证开字第D201205713	13,592.20	商业	
		淮A国用(2012出)第4116号	21,182.00	商业	
2	富士康、东城青春苑、南林大一期二期	淮房权证开字第D201446128号	13,750.16	住宅	106,239.51
		淮房权证开字第D201446127号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446126号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446125号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446124号	13,183.92	住宅	
		淮房权证开字第D201446123号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446122号	15,263.98	住宅	
		淮房权证开字第D201446119号	783.35	商业	
		淮房权证开字第D201446120号	6,092.93	商业	
		淮房权证开字第D201446121号	953.31	商业	
		淮房权证开字第	11,288.44	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		D201446116 号			
		淮房权证开字第 D201446117 号	3,436.57	商业	
		淮房权证开字第 D201446118 号	2,290.15	商业	
		淮房权证开字第 D201446112 号	25,804.40	商业	
		淮房权证开字第 D201446113 号	4,131.34	商业	
		淮房权证开字第 D201446114 号	6,845.95	商业	
		淮房权证开字第 D201446115 号	5,813.34	商业	
		淮房权证开字第 D201446101 号	23,749.51	商业	
		淮房权证开字第 D201446102 号	8,915.63	商业	
		淮房权证开字第 D201446103 号	24,809.40	商业	
		淮房权证开字第 D201446104 号	14,741.61	住宅	
		淮房权证开字第 D201446105 号	14,596.04	住宅	
		淮房权证开字第 D201446106 号	5,789.67	商业	
		淮房权证开字第 D201446107 号	14,741.61	住宅	
		淮房权证开字第 D201446108 号	16,652.36	住宅	
		淮房权证开字第 D201446109 号	5,789.67	商业	
		淮房权证开字第 D201446110 号	4,123.95	商业	
		淮房权证开字第 D201446111 号	1,404.45	商业	
3	安特汽车	苏（2017）淮安市不动产权第 0026287 号	60,649.00	商业服务、住宅	14,764.94
4	富通科技	苏（2021）淮安市不动产权第 0089582 号	3,488.88	工业	5,675.88
		苏（2021）淮安市不动产权第 0089583 号	20,782.94	工业	
5	上海康城	苏（2019）淮安市不动产权第 0089583 号	3,563.09	商住用地	25,241.19

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		权第 0046288 号			
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047101 号	738.07	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047180 号	143.94	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046899 号	27.87	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047017 号	690.22	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0048453 号	2,059.20	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047178 号	2,264.63	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046454 号	2,053.85	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046318 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046379 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047092 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046443 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046304 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046273 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046267 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046305 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046300 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046906 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046274 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046295 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047185 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0047185 号	1,302.34	商住用地	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		权第 0046291 号			
		苏（2019）淮安市不动产权第 0045452 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046297 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046445 号	1,302.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0046266 号	1,365.31	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0050176 号	907.34	商住用地	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0099454 号	907.34	商住用地	
6	上海新城	苏（2019）淮安市不动产权第 0096213 号	111.17	城镇住宅用地/住宅	599.91
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096210 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096220 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096216 号	155.74	城镇住宅用地/住宅	
		苏（2019）淮安市不动产权第 0096208 号	111.17	城镇住宅用地/住宅	
7	江淮印象	苏（2018）淮安市不动产权第 0038376 号	286.58	住宅	2,600.71
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038372 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038369 号	355.6	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038377 号	286.53	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038381 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038387 号	285.01	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038353 号	355.6	住宅	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038355 号	361.35	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038365 号	361.35	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0038391 号	285.01	住宅	
8	林语美墅	苏（2018）淮安市不动产权第 0014999 号	323.4	住宅	2,314.14
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015002 号	320.4	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015024 号	322.46	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015015 号	321.61	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0014986 号	321.61	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0014993 号	323.4	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015005 号	335.74	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015010 号	322.46	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015018 号	324.21	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0015021 号	324.21	住宅	
9	城开御园	苏（2018）淮安市不动产权第 0080517 号	200.11	住宅	1,217.52
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080516 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080520 号	203.66	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080522 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080515 号	200.11	住宅	
		苏（2018）淮安市不动产权第 0080523 号	203.66	住宅	
10	经济开发区明园东路 18-1 号楼	淮房权证字第 09090280001006 号	442.21	商业	1,193.49
		淮房权证字第 09090280001007 号	124.10	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		淮房权证字第 09090280001015 号	334.27	商业	
		淮房权证字第 09090280001014 号	763.57	商业	
		淮房权证字第 09090280001016 号	574.66	商业	
		淮房权证字第 09090280001013 号	763.57	商业	
		淮房权证字第 09090280001012 号	702.31	商业	
		淮房权证字第 09090280001011 号	98.33	商业	
		淮房权证字第 09090280001010 号	98.33	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4897 号	32.80	商业	374.51
		淮 K 国用（2012 出）第 4898 号	254.50	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4899 号	254.50	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4900 号	147.40	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4901 号	234.10	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4902 号	191.60	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4903 号	111.40	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4904 号	32.80	商业	
		淮 K 国用（2012 出）第 4905 号	41.10	商业	
11	上海办公楼、商铺	沪（2018）闵字不动产权 第 030103 号	857.08	办公	82,014.22
		沪（2018）闵字不动产权 第 030464 号	10,558.57	办公	
12	广州万澈大楼	粤（2020）广州市不动产权 第 07065892 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权 第 07065893 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权 第 07065894 号	1,057.18	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
		粤（2020）广州市不动产权第 07065895 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065896 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065897 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065898 号	1,057.18	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065899 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065900 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065901 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065903 号	1,059.69	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065904 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065905 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065906 号	780.51	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065907 号	611.38	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065908 号	611.38	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065909 号	528.47	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065910 号	528.47	办公	
		粤（2020）广州市不动产权第 07065902 号	528.47	办公	
13	怡景园小区 D1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056409 号	1,593.49	商业	162,877.22
14	怡景园小区 D2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056426 号	936.30	商业	
15	怡景园小区 D3 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056423 号	1,841.65	商业	
16	怡景园小区 D4 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0056407 号	132.05	商业	
17	怡景园小区 C5 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055237 号	645.70	商业	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
18	怡景园小区 A7-A9 农贸市场 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055411 号	2,286.09	农贸市场	
19	怡景园小区 A1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0054985 号	288.44		
20	怡景园小区 A2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055199 号	431.18	商业	
21	怡景园小区 B1 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055412 号	919.73	商业	
22	怡景园小区 B2 幢 101 室	苏(2019)淮安市不动产权第 0055413 号	919.73	商业	
23	经济技术开发区承德南路 88 号 1 幢	淮房权证开字第 D201534560 号	1,608.60	商业及摊位	
24	经济技术开发区承德南路 88 号 2 幢	淮房权证开字第 D201534563 号	1,676.70	商业及摊位	
25	经济技术开发区承德南路 88 号 4 幢	淮房权证开字第 D201534573 号	1,197.71	商业及水果市场	
26	经济技术开发区承德南路 88 号 5 幢	淮房权证开字第 D201534576 号	1,525.31	小吃美食区	
27	经济技术开发区承德南路 88 号 6 幢	淮房权证开字第 D201534579 号	1,411.71	商业	
28	经济技术开发区承德南路 88 号 3 幢	淮房权证开字第 D201534570 号	231.26	消防泵房、柴油发电机房等	
29	经济技术开发区承德南路 88 号 7 幢	淮房权证开字第 D201534584 号	245.82	垃圾中转站	
30	智慧谷 A1 幢	未登记	21,775.56	办公	
31	智慧谷 A2 幢	未登记	29,652.34	办公	
32	智慧谷 A5 幢	未登记	18,681.12	办公	
33	智慧谷 B1 幢	未登记	32,040.45	办公	
34	智慧谷 B2 幢	未登记	11,696.04	办公	
35	智慧谷 B3 幢	未登记	9,408.75	办公	
36	智慧谷 B4 幢(食堂)	未登记	7,516.27	食堂	
37	智慧谷 B5 幢(公寓楼)	未登记	12,665.48	公寓楼	
38	智慧谷 A1 地下车库	未登记	165 个	车库	
39	智慧谷 A2 地下车库	未登记	189 个	车库	
40	智慧谷 A3 地下车库	未登记		车库	
41	智慧谷 A4 地下车库	未登记		车库	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	库				
42	智慧谷 A5 地下车库	未登记	205 个	车库	
43	智慧谷 B 区地下车库	未登记	264 个	车库	
44	智慧谷 B4 幢地下车库	未登记	28 个	车库	
45	智慧谷 B5 幢地下车库	未登记	24 个	车库	
46	经济技术开发区承德南路 266 号(软件园一期)1 幢、2 幢	苏(2018)淮安市不动产权第 0063912 号	23,243.19	研发楼	
47	经济技术开发区承德南路 266 号(软件园一期)3 幢	苏(2018)淮安市不动产权第 0063905 号	6,970.68	研发楼	
48	创业创意园一期 1 幢	未登记	16,663.44	办公	
49	创业创意园一期 2 幢	未登记	16,694.13	办公	
50	创业创意园一期 3 幢	未登记	10,933.06	办公	
51	创业创意园一期 4 幢	未登记	3,723.57	办公	
52	创业创意园一期 5、6 幢	未登记	8,189.29	办公	
53	创业创意园一期 7 幢	未登记	2,795.60	办公	
54	创业创意园一期 8 幢	未登记	3,308.60	办公	
55	创业创意园一期 9 幢	未登记	1,756.70	办公	
56	创业创意园一期 10 幢、11 幢、12 幢	未登记	5,358.21	办公	
57	创业创意园一期地下室	未登记	11,644.89	地下室	
58	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 401 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089435 号	131.23	住宅	
59	经济技术开发区枚皋东路 6 号(东城新锐园)1 幢 402 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089438 号	103.84	住宅	
60	经济技术开发区枚	苏(2017)淮安市不	127.65	住宅	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	皋东路6号(东城新锐园)1幢403室	动产权第0089436号			
61	经济技术开发区枚皋东路6号(东城新锐园)1幢502室	苏(2017)淮安市不动产权第0089434号	103.84	住宅	
62	经济技术开发区枚皋东路6号(东城新锐园)1幢503室	苏(2017)淮安市不动产权第0089437号	127.65	住宅	
63	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢101室	苏(2017)淮安市不动产权第0090996号	78.68	商业	
64	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢102室	苏(2017)淮安市不动产权第0090995号	64.75	商业	
65	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢103室	苏(2017)淮安市不动产权第0089088号	79.56	商业	
66	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢105室	苏(2017)淮安市不动产权第0089508号	74.24	商业	
67	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢106室	苏(2017)淮安市不动产权第0089134号	64.13	商业	
68	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢108室	苏(2017)淮安市不动产权第0089385号	64.25	商业	
69	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢110室	苏(2017)淮安市不动产权第0089358号	64.35	商业	
70	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢112室	苏(2017)淮安市不动产权第0089139号	58.97	商业	
71	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢116室	苏(2017)淮安市不动产权第0089198号	59.70	商业	
72	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢201室	苏(2017)淮安市不动产权第0089495号	82.59	办公	
73	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢202室	苏(2017)淮安市不动产权第0089130号	106.97	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
74	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢203室	苏（2017）淮安市不动产权第0089054号	81.38	办公	
75	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢205室	苏（2017）淮安市不动产权第0089442号	74.67	办公	
76	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢206室	苏（2017）淮安市不动产权第0089421号	89.04	办公	
77	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢207室	苏（2017）淮安市不动产权第0089380号	75.40	办公	
78	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢208室	苏（2017）淮安市不动产权第0089395号	88.96	办公	
79	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢210室	苏（2017）淮安市不动产权第0089220号	88.96	办公	
80	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢212室	苏（2017）淮安市不动产权第0089149号	81.78	办公	
81	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢216室	苏（2017）淮安市不动产权第0089418号	102.90	办公	
82	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢301室	苏（2017）淮安市不动产权第0089432号	1,859.00	办公	
83	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢302室	苏（2017）淮安市不动产权第0089229号	1,069.00	办公	
84	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢303室	苏(2017)淮子市不动产权第0089078号	81,238.00	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	室				
85	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢305室	苏(2017)淮安市不动产权第0089502号	74.67	办公	
86	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢306室	苏(2017)淮安市不动产权第0089124号	89.04	办公	
87	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢307室	苏(2017)淮安市不动产权第0089256号	75.40	办公	
88	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢308室	苏(2017)淮安市不动产权第0089132号	88.96	办公	
89	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢310室	苏(2017)淮安市不动产权第0089066号	88.96	办公	
90	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢312室	苏(2017)淮安市不动产权第0089408号	81.78	办公	
91	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢316室	苏(2017)淮安市不动产权第0089092号	102.90	办公	
92	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢401室	苏(2017)淮安市不动产权第0089514号	82.59	办公	
93	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢402室	苏(2017)淮安市不动产权第0089137号	106.97	办公	
94	淮安经济技术开发区科技路8号（浙大网新）1幢403室	苏(2017)淮安市不动产权第0089059号	81.38	办公	
95	淮安经济技术开发区科技路8号（浙	苏(2017)淮安市不动产权第0089492号	74.67	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	大网新) 1 幢 405 室				
96	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 馆 406 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089260 号	89.04	办公	
97	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 407 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089264 号	75.40	办公	
98	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 408 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089377 号	88.96	办公	
99	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 410 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089218 号	88.96	办公	
100	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 412 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089413 号	81.78	办公	
101	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 416 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089076 号	102.90	办公	
102	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 501 室	苏(2017)淮安市和不动产权第 0089352 号	82.59	办公	
103	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 502 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089105 号	106.97	办公	
104	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 503 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089308 号	81.38	办公	
105	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 505 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089448 号	74.67	办公	
106	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 506 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089127 号	89.04	办公	
107	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 507 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089208 号	75.40	办公	
108	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 508 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089368 号	88.96	办公	
109	淮安经济技术开发区	苏(2017)淮安市不	88.96	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 510 室	动产权第 0089141 号			
110	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 512 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089399 号	81.78	办公	
111	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 516 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089084 号	102.90	办公	
112	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 601 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089147 号	164.50	办公	
113	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 602 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089161 号	196.47	办公	
114	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 603 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089152 号	150.04	办公	
115	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 606 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089249 号	178.10	办公	
116	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 608 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089153 号	184.40	办公	
117	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 701 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089440 号	164.50	办公	
118	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 702 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089140 号	196.47	办公	
119	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 703 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089126 号	150.04	办公	
120	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 706 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089254 号	178.00	办公	
121	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新) 1 幢 708 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089155 号	184.40	办公	
122	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 801 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089485 号	164.50	办公	
123	淮安经济技术开发区	苏(2017)淮安市不	196.40	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	区科技路8号(浙大网新)1幢802室	动产权第0089096号			
124	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢803室	苏(2017)淮安市不动产权第0089071号	150.04	办公	
125	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢806室	苏(2017)淮安市不动产权第0089214号	178.10	办公	
126	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢808室	苏(2017)淮安市不动产权第0089156号	184.40	办公	
127	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢901室	苏(2017)淮安市不动产权第0089505号	164.50	办公	
128	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢902室	苏(2017)淮安市不动产权第0089120号	196.47	办公	
129	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢903室	苏(2017)淮安市不动产权第0089064号	150.04	办公	
130	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢906室	苏(2017)淮安市不动产权第0089365号	178.10	办公	
131	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢908室	苏(2017)淮安市不动产权第0089211号	184.40	办公	
132	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1001室	苏(2017)淮安市不动产权第0089522号	164.50	办公	
133	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1002室	苏(2017)淮安市不动产权第0089225号	196.47	办公	
134	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1003室	苏(2017)淮安市不动产权第0089222号	150.04	办公	
135	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1006室	苏(2017)淮安市不动产权第0089108号	178.10	办公	
136	淮安经济技术开发区科技路8号(浙大网新)1幢1008室	苏(2017)淮安市不动产权第0089201号	184.40	办公	
137	淮安经济技术开发区	苏(2017)淮安市不	873.69	办公	

序号	房产名称	权证号	面积	房产类型	账面价值
	区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 1101 室	动产权第 0089102 号			
138	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 1201 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089231 号	564.82	办公	
139	淮安经济技术开发区科技路 8 号(浙大网新)1 幢 1301 室	苏(2017)淮安市不动产权第 0089301 号	564.82	办公	
合计					422,287.16

8、在建工程

报告期各期末，发行人在建工程分别为 30,740.01 万元、28,412.14 万元、13,458.65 万元和 19,977.03 万元，占总资产比例分别为 0.38%、0.29%、0.13% 和 0.19%。2021 年末在建工程较 2020 年末减少 14,953.49 万元，降幅 52.63%，主要系创新创业园、大江户温泉工程等项目结转所致；2022 年 9 月末在建工程较 2021 年末增加 6,518.38 万元，增幅 48.43%，主要系甬林电子新建厂房、南大研究院、深圳东路 128 号（雨田）、飞耀南路 92 号（原统信电子）、喷涂中心环保项目、金控大厦（深圳路 46 号）、江苏盱眙经济开发区 5G 物流产业园项目等项目进度推进所致。近一年及一期末，发行人在建工程均未计提减值准备，账面价值明细如下：

单位：万元

项目	2022 年 9 月 30 日 账面价值	2022 年 1 月 1 日 账面价值
甬林电子新建厂房	2,177.22	1,784.14
南大研究院	6,609.34	2,186.44
南丰厂房水渡口大道 255 号	96.69	55.19
金控大厦（管委会旁）	72.58	4,648.59
淮融创业园水渡口大道 229 号（甬重钢管）	49.23	36.52
淮融创业园（富士康路 65 号）	29.95	358.02
开发区宏恒胜路 130 号（马克济远）	207.82	94.93
天润典当门面	6.20	5.96
深圳东路 128 号（雨田）	2,578.37	23.00
飞耀南路 92 号（原统信电子）	723.93	120.64
水渡口大道 227 号（多米诺）	92.87	1,883.99
柴米路 2 号（原威能汽车）	579.27	684.58
淮融创业园（富士康路 78 号）	27.51	326.08

项目	2022年9月30日 账面价值	2022年1月1日 账面价值
喷涂中心环保项目	2,103.05	1,112.72
金控大厦（深圳路46号）	344.54	5.48
江苏盱眙经济开发区5G物流产业园项目	4,154.36	132.37
科贷公司门面装修	0.19	-
深圳东路3号（大长江置业）	12.05	-
林语美墅商铺（101室-109室）	0.12	-
开发区南马厂大道柴米路2号（威能汽车）	111.74	-
合计	19,977.03	13,458.65

9、无形资产

报告期各期末，发行人无形资产账面价值分别为262,184.20万元、102,074.66万元、46,965.63万元和46,197.55万元，占总资产比例分别为3.20%、1.03%、0.46%和0.44%。发行人无形资产主要由土地使用权构成。2020年末无形资产较2019年末减少160,109.54万元，减幅61.07%，主要系转让子公司淮安致东房地产开发有限公司、淮安瑞悦房地产开发有限公司股权，合并土地减少；此外东城青春苑、南林大等建筑物出租后对应土地资产亦转至投资性房地产。2021年末无形资产较上年末减少5.51亿元，系出让地块。2022年9月末无形资产较上年末减少768.08万元，减幅1.64%，变动较小。

截至2021年末，发行人无形资产明细如下：

单位：万元

项目	土地使用权	软件	特许经营权	合计
一、账面原值				
1、2021年1月1日	108,009.64	1,008.46	94.34	109,112.44
2、本期增加金额	5,317.25	944.41	3,966.33	10,227.98
3、本期减少金额	63,594.32	934.99	-	64,529.31
4、2021年12月31日	49,732.57	1,017.87	4,060.67	54,811.11
二、累计摊销	-	-	-	-
1、2021年1月1日	6,055.04	956.01	26.73	7,037.78
2、本期增加金额	1,709.02	352.21	805.71	2,866.93
（1）计提	1,709.02	352.21	805.71	2,866.93
3、本期减少金额	1,124.24	934.99	-	2,059.24
4、2021年12月31日	6,639.81	373.23	832.44	7,845.48
三、减值准备	-	-	-	-
1、2019年12月31日	-	-	-	-
2、本期增加金额	-	-	-	-

3、本期减少金额	-	-	-	-
4、2021年1月1日	-	-	-	-
四、账面价值	-	-	-	-
1、2021年12月31日	43,092.76	644.65	3,228.23	46,965.63
2、2021年1月1日	101,954.60	52.45	67.61	102,074.66

截至 2021 年末发行人无形资产土地使用权明细表

单位：万元、平方米

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
1	淮安经济开发区青岛路南侧	淮 A 国用（2008 出）第 861 号	91,266.40	出让	2008	工业	1,923.58	是	否
2	淮安经济开发区大同路南侧、鸿海路西侧	苏（2017）淮安市不动产权第 0079329 号	58,750.10	出让	2017	工业用地	643.89	是	否
3	淮安经济技术开发区逢桥路东侧、正大路北侧	淮 A 国用（2014 出）第 67 号	56,956.00	出让	2014	商业	18,619.16	是	否
4	淮安经济技术开发区海口路北侧	淮 A 国用（2014 出）第 14 号	9,632.20	出让	2014	商业	799.10	是	否
5	淮安经济开发区和平东路南侧、大寨河西侧	淮 A 国用（2012 出）第 640 号	11,727.00	出让	2012	工业	252.78	是	否
6	服务中心一期	淮 A 国用（2014）	7,885.00	出让	2015	商务	1,835.94	是	是

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
		第 16 号							
7	淮国土（开）挂 2015 第 9 号服务中心二期	淮国用（2015）第 21556 号	6,766.80	出让	2015	商务金融用地	1,363.91	是	否
8	通甫路学校项目	苏（2019）淮安市不动产权第 0074941 号	49,834.80	出让	2019	科研用地	50.93	是	否
9	科研成果转化中心项目	苏（2020）淮安市不动产权第 0088794 号	10,613.30	出让	2020	科研用地	868.00	是	否
10	软件园土地使用权	苏（2020）淮安市不动产权第 0088794 号	31,293.10	出让	2020	商务	6,866.44	是	是
11	南大研究院土地使用权	无	-	-	-	商务	4,624.70	是	否
12	苏（2021）盱眙县不动产权第 0587146	苏（2021）盱眙县不动产权第 0587146	130,880.65	出让	2021	国有建设用	1,992.73	是	否

序号	地块名称	土地证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	出让金是否足额缴纳	抵押
	号	号				地			
13	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0587147号	80,353.74	出让	2021	国有建设用地	1,223.43	是	否
14	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595552号	44,946.89	出让	2021	国有建设用地	686.70	是	否
15	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595553号	43,633.55	出让	2021	国有建设用地	651.35	是	否
16	苏(2021)盱眙县不动产权第0587146号	苏(2021)盱眙县不动产权第0595554号	45,173.56	出让	2021	国有建设用地	690.12	是	否
-	合计	-	679,713.09	-	-	-	43,092.76	-	-

(二) 负债情况分析

单位：万元，%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债								

项目	2022 年 9 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	463,039.25	7.73	422,196.20	7.33	360,080.44	6.35	240,370.00	5.35
应付票据	207,375.89	3.46	125,390.68	2.18	95,860.00	1.69	21,524.58	0.48
应付账款	63,874.06	1.07	52,512.80	0.91	100,375.01	1.77	87,633.57	1.95
预收款项	-	-	-	-	87,668.09	1.55	43,231.57	0.96
合同负债	16,921.60	0.28	37,248.11	0.65	-	-	-	-
应付职工薪酬	150.18	0.00	216.42	0.00	171.41	0.00	179.35	0.00
应交税费	85,499.03	1.43	84,019.04	1.46	52,428.58	0.92	24,023.57	0.53
其他应付款	408,193.87	6.82	384,902.53	6.68	461,961.03	8.15	592,298.15	13.17
一年内到期的非流动负债	1,075,669.72	17.96	1,488,809.80	25.85	1,633,655.51	28.81	1,014,053.68	22.55
其他流动负债	159,763.68	2.67	239,737.62	4.16	153,533.23	2.71	123,128.21	2.74
流动负债合计	2,480,487.27	41.42	2,835,033.19	49.22	2,945,733.30	51.95	2,146,442.68	47.73
非流动负债								
长期借款	1,190,132.53	19.88	1,141,720.33	19.82	1,164,120.02	20.53	942,846.00	20.97
应付债券	2,099,863.61	35.07	1,579,488.81	27.42	1,266,176.63	22.33	1,240,593.47	27.59
长期应付款	247,764.34	4.14	234,151.14	4.07	330,377.96	5.83	205,139.60	4.56
递延收益	-30,253.91	-0.51	-30,253.91	-0.53	-35,961.40	-0.63	-38,413.43	-0.85
非流动负债合计	3,507,506.57	58.58	2,925,106.36	50.78	2,724,713.22	48.05	2,350,165.64	52.27
负债总额	5,987,993.84	100.00	5,760,139.56	100.00	5,670,446.51	100.00	4,496,608.32	100.00

由于公司业务规模不断扩大，资金需求不断增加，公司负债规模也保持增长。报告期各期末，公司负债总额分别为 4,496,608.32 万元、5,670,446.51 万元、5,760,139.56 万元和 5,987,993.84 万元。从负债构成看，报告期各期末，公司流动负债分别为 2,146,442.68 万元、2,945,733.30 万元、2,835,033.19 万元和 2,480,487.27 万元，占总负债比例分别为 47.73%、51.95%、49.22%和 41.42%；非流动负债分别为 2,350,165.64 万元、2,724,713.22 万元、2,925,106.36 万元和 3,507,506.57 万元，占总负债比例分别为 52.27%、48.05%、50.78%和 58.58%。公司负债主要构成为短期借款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等。

1、短期借款

报告期各期末，发行人短期借款余额分别为 240,370.00 万元、360,080.44 万元、422,196.20 万元和 463,039.25 万元，占总负债比例分别为 5.35%、6.35%、7.33%和 7.73%。2020 年末短期借款余额较 2019 年末增加 119,710.44 万元，增幅为 49.80%，主要系保证借款增加；2021 年末短期借款余额较 2020 年末增加 62,115.76 万元，增幅为 17.25%。2022 年 9 月末短期借款余额较 2021 年末增加 40,843.05 万元，增幅为 9.67%，主要系保证借款、信用借款和抵押借款增加所致。

2021 年末及 2022 年 9 月末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元，%

借款类别	2022 年 9 月末		2021 年末	
	金额	占比	金额	占比
质押借款	86,674.50	18.72	178,109.83	42.19
保证借款	254,634.60	54.99	207,050.00	49.04
信用借款	89,750.00	19.38	26,500.00	6.28
抵押借款	31,635.00	6.83	10,130.00	2.40
短期借款利息	345.15	0.07	406.37	0.10
合计	463,039.25	100.00	422,196.20	100.00

2、应付票据

报告期各期末，发行人应付票据分别为 21,524.58 万元、95,860.00 万元、125,390.68 万元和 207,375.89 万元，主要为银行承兑汇票，2021 年末较年初增加 2.95 亿元，主要系增加商业承兑汇票。2022 年 9 月末较 2021 年末增加 81,985.22 万元，增幅 65.38%，主要系增加商业承兑汇票和银行承兑汇票。

3、应付账款

报告期各期末，发行人应付账款余额分别为 87,633.57 万元、100,375.01 万元、52,512.80 万元和 63,874.06 万元，占总负债的比例分别为 1.95%、1.77%、0.91%和 1.07%。2020 年末公司应付账款较 2019 年末增加 12,741.44 万元，增幅为 14.54%；2021 年末公司应付账款较 2020 年末减少 47,862.21 万元，降幅为 47.68%，主要系对淮安永泰科技有限公司、淮安永祥实业有限公司等应付款项偿还所致。公司应付账款主要为未付的工程款项，债权人较为分散。2022 年 9 月末公司应付账款较 2021 年末增加 11,361.26 万元，增幅为 21.64%，系应付工程款增加，未到结算期。

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人应付账款按账龄分析情况如下：

单位：万元，%

项目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	18,639.86	35.50	41,708.44	41.55
1-2 年（含 2 年）	9,090.58	17.31	5,836.54	5.81
2-3 年（含 3 年）	1,368.62	2.61	2,511.94	2.50
3 年以上	23,413.74	44.59	50,318.10	50.13
合计	52,512.80	100.00	100,375.01	100.00

截至 2021 年末，发行人规模较大的应付账款基本情况如下：

单位：万元，%

项目	期末余额	占应付款总 金额的比例
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	17,593.46	33.50
淮安中茵置业有限公司	12,826.43	24.43
淮安新城投资控股有限公司	4,702.87	8.96
南京市建筑设计研究院有限责任公司	3,531.26	6.72
江苏文通建设有限公司淮安分公司	1,859.59	3.54
合计	40,513.61	77.15

截至 2022 年 9 月末，发行人规模较大的应付账款基本情况如下：

单位：万元，%

项目	期末余额	占应付款总 金额的比例
淮安经济技术开发区财政与国有资产管理局	17,599.74	27.55
淮安中茵置业有限公司	12,826.43	20.08
淮安新城投资控股有限公司	4,190.97	6.56
南京市建筑设计研究院有限责任公司	3,531.26	5.53
江苏文通建设有限公司淮安分公司	1,158.99	1.81
合计	39,307.39	61.54

4、预收账款/合同负债

近三年，发行人预收账款分别为 43,231.57 万元、87,668.09 万元、0.00 万元，占负债总额的比例分别为 0.96%、1.55%和 0.00%。由于执行新收入准则，发行人 2021 年起将预收账款重分类。截至 2021 年末，发行人合同负债 37,248.11 万元，在负债总额中占比 0.65%，主要为预收售房款，较 2020 年末减少主要系预收款结算为售房收入。截至 2022 年 9 月末，发行人合同负债

16,921.60 万元，在负债总额中占比 0.28%，占比较小，较 2021 年末减少 20,326.51 万元，降幅 54.57%，主要系收入结算后预收销售款减少所致。

5、应付职工薪酬

报告期各期末，发行人应付职工薪酬分别为 179.35 万元、171.41 万元、216.42 万元和 150.18 万元，占总负债比例较小，均为 0.00%。2022 年 9 月末应付职工薪酬较 2021 年末减少 66.25 万元，降幅 30.61%，主要系绩效工资波动所致。

6、应交税费

报告期各期末，发行人应交税费金额分别为 24,023.57 万元、52,428.58 万元、84,019.04 万元和 85,499.03 万元，占总负债比例分别为 0.53%、0.92%、1.46%和 1.43%，公司应交税费主要为增值税和房产税等。2021 年应交税费较 2020 年同期增长 60.25%，主要系营业收入增加所致。

7、其他应付款

报告期各期末，发行人其他应付款金额分别为 592,298.15 万元、461,961.03 万元、384,902.53 万元和 408,193.87 万元，占总负债比例分别为 13.17%、8.15%、6.68%和 6.82%。2020 年末发行人其他应付款金额较 2019 年末减少 130,337.12 万元，降幅为 22.01%，系偿还往来款项所致。截至 2021 年末，发行人其他应付款金额较 2020 年末减少 77,058.50 万元，降幅为 16.68%，变动较小。2022 年 9 月末发行人其他应付款金额较 2021 年末增加 23,291.35 万元，增幅 6.05%。发行人其他应付款科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
其他应付款	384,902.53	442,125.79	575,529.57
应付利息	-	19,835.24	16,768.57
应付股利	-	-	-
合计	384,902.53	461,961.03	592,298.15

截至 2021 年末，发行人主要其他应付款单位情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	期末余额	款项性质	占其他应付款总金额的比例
淮安经济技术开发区科教产业发展办公	78,617.73	往来款	20.43

室			
淮安经济开发区国有资产经营有限公司	51,882.46	往来款	13.48
淮安软件产业发展办公室	20,374.08	往来款	5.29
淮安永祥实业有限公司	10,000.00	往来款	2.60
淮安市淮润商贸有限公司	10,000.00	往来款	2.60
合计	170,874.27	-	44.39

8、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 1,014,053.68 万元、1,633,655.51 万元、1,488,809.80 万元和 1,075,669.72 万元，占总负债比例分别为 22.55%、28.81%、25.85%和 17.96%。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2019 年末增加 619,601.83 万元，增幅为 61.10%，主要系一年内到期的长期借款及应付债券规模提升。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2020 年末减少 144,845.71 万元，降幅为 8.87%，系一年内到期应付债券规模减少所致。2022 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2021 年末减少 413,140.08 万元，降幅为 27.75%，系一年内到期的长期借款及应付债券部分到期所致。

截至 2020 年末和 2021 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元，%

借款类别	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	601,648.76	40.41	617,491.10	34.56
一年内到期的应付债券	762,077.18	51.19	930,334.05	62.97
一年内到期的长期应付款	104,778.41	7.04	85,830.36	2.48
长期借款应付利息	1,380.46	0.09	-	-
应付债券应付利息	18,300.64	1.23	-	-
长期应付款应付利息	624.34	0.04	-	-
合计	1,488,809.80	100.00	1,633,655.51	100.00

9、其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债金额分别为 123,128.21 万元、153,533.23 万元、239,737.62 万元和 159,763.68 万元，占总负债比例分别为 2.74%、2.71%、4.16%和 2.67%。2020 年末其他流动负债金额较 2019 年末增加 30,405.02 万元，增幅为 24.69%。主要系 2020 年新增超短期融资券。2021 年末其他流动负债较 2020 年末增加 86,204.39 万元，增幅为 56.15%，主要系短期应

付债券增加。2022年9月末其他流动负债金额较2021年末减少79,973.94万元，减幅33.36%，主要系短期应付债券兑付所致。

10、长期借款

报告期各期末，发行人长期借款金额分别为942,846.00万元、1,164,120.02万元、1,141,720.33万元和1,190,132.53万元，占总负债比例分别为20.97%、20.53%、19.82%和19.88%。2020年末发行人长期借款余额较2019年末增加221,274.02万元，涨幅为23.47%，主要系2020年合并范围增加，长期借款规模增加。2021年末，发行人长期借款较2020年末减少22,399.69万元，降幅1.92%。2022年9月末发行人长期借款余额较2021年末增加48,412.20万元，增幅4.24%。

2020年末、2021年末及2022年9月末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末
质押借款	159,619.82	216,669.82	125,560.27
抵押借款	233,100.00	319,830.00	375,074.75
保证借款	1,254,099.70	1,032,499.26	1,196,536.10
信用借款	99,830.00	174,370.00	84,440.00
减：一年内到期的长期借款	556,517.00	601,648.76	617,491.10
总计	1,190,132.53	1,141,720.33	1,164,120.02

11、应付债券

报告期各期末，发行人应付债券余额分别为1,240,593.47万元、1,266,176.63万元、1,579,488.81万元和2,099,863.61万元，占总负债的比例分别为27.59%、22.33%、27.42%和35.07%。

截至2022年9月末，发行人应付债券明细如下（不包含一年内到期部分）：

单位：万元

债券名称	发行日	期限	余额	担保方式
中期票据（招行）	2017/9/27	7年	18,596.72	信用
20淮开03	2020/9/10	5年	19,901.20	信用
20淮开04	2020/9/9	5年	29,934.07	信用
20淮开06	2020/10/19	3年	107,713.97	信用
20淮开07	2020/11/24	3年	40,873.72	信用
21淮开01	2021/1/25	3年	120,578.21	信用

债券名称	发行日	期限	余额	担保方式
21 淮安开发 MTN001	2021/2/9	4 年	74,889.65	信用
21 淮安开发 PPN002	2021/3/11	5 年	19,906.31	信用
21 苏淮安控股 ZR002	2021/4/2	3 年	16,906.31	信用
21 淮开 02	2021/4/22	3 年	60,749.27	信用
21 淮安开发 MTN002	2021/6/9	3 年	69,936.87	信用
21 淮安 01	2021/6/18	3 年	29,891.71	信用
21 淮安 02	2021/8/9	3 年	65,739.84	信用
21 淮开 03	2021/8/26	3 年	82,228.92	信用
21 淮开 04	2021/9/16	5 年	59,629.86	信用
21 淮安开发 MTN003	2021/8/3	3 年	87,630.40	信用
21 淮开 05	2021/11/29	3 年	84,686.26	信用
21 淮安开发 PPN003	2021/11/25	3 年	49,947.91	信用
21 淮安开发 PPN004	2021/12/16	3 年	99,904.67	信用
21 淮安开发 MTN004	2021/12/23	2 年	59,809.45	信用
22 淮安开发 MTN001	2022/1/12	2 年	63,783.83	信用
22 淮安开发 MTN002	2022/3/22	3 年	49,684.61	信用
22 苏淮安控股 ZR001	2022/1/20	2 年	47,210.08	信用
22 淮安 01	2022/4/12	3 年	65,666.98	信用
22 淮开控债 01	2022/4/20	7 年	69,547.96	信用
22 淮安 03	2022/6/17	3 年	63,775.24	信用
22 淮开控债 02	2022/6/28	7 年	99,332.60	信用
22 淮安开发 MTN003	2022/7/29	2 年	99,540.78	信用
22 淮安开发 MTN004	2022/8/31	2 年	29,856.12	信用
22 淮安 04	2022/9/16	3 年	49,700.00	信用
22 苏淮安控股 ZR002	2022/8/15	3 年	49,875.00	信用
22 海外债第一期	2022/4/28	3 年	141,627.70	信用
22 海外债第二期	2022/6/2	3 年	70,807.38	信用
合计			2,099,863.61	

12、长期应付款

报告期各期末，发行人长期应付款分别为205,139.60万元、330,377.96万元、234,151.14万元和247,764.34万元，占负债总额的比例分别为4.56%、5.83%、4.07%和4.14%。长期应付款主要为应付融资租赁费、专项应付款等。2020年末发行人长期应付款较2019年末增加125,238.36万元，均主要系应付融资

租赁费增加，2021年末发行人长期应付款较2020年末减少96,226.82万元，降幅29.13%，主要系应付融资租赁费减少所致。2022年9月末发行人长期应付款较2021年末增加13,613.20万元，增幅5.81%。

最近两年及一期长期应付款情况表

单位：万元

借款单位及项目名称	2022年9月末	2021年末	2020年末
应付融资租赁费	392,141.87	336,173.78	424,843.46
未确认融资费用	-	-	-11,212.83
专项应付款	3,438.64	2,755.77	2,577.69
减：一年内到期的长期应付款	147,816.17	104,778.41	85,830.36
合计	247,764.34	234,151.14	330,377.96

13、有息债务

(1) 近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 376.15 亿元、490.18 亿元、508.15 亿元及 520.75 亿元，占同期末总负债的比例分别为 83.65%、86.45%、88.22%及 86.97%。最近一期末，发行人银行借款余额为 162.94 亿元，占有息负债余额的比例为 31.29%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 305.60 亿元，占有息负债余额的比例为 58.68%。

有息债务余额明细

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年度		2020年度		2019年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款（有息部分）	462,694.10	8.89	421,789.83	8.30	360,080.44	7.35	240,370.00	6.39
一年内到期非流动负债（有息部分）	1,060,499.57	20.36	1,468,504.35	28.90	1,633,655.51	33.33	1,014,053.68	26.96
其他流动负债（有息部分）	150,000.00	2.88	230,000.00	4.53	150,000.00	3.06	120,000.00	3.19
长期借款	1,190,132.53	22.85	1,150,310.06	22.64	1,164,120.02	23.75	942,846.00	25.07
应付债券（有息部分）	2,099,863.61	40.32	1,579,488.81	31.08	1,266,176.63	25.83	1,240,593.47	32.98
长期应付款（不含专项应付款）	244,325.71	4.69	231,395.37	4.55	327,800.28	6.69	203,628.71	5.41
合计	5,207,515.51	100.00	5,081,488.42	100.00	4,901,832.88	100.00	3,761,491.86	100.00

注：长期借款与报表差异系报表数扣除了手续费等。

(2) 有息债务期限结构

2022 年 9 月末发行人有息债务期限结构明细

单位：万元、%

还款时间	金额	占有息负债的比重
2022 年	474,365.68	9.11
2023 年	1,984,453.29	38.11
2024 年	1,286,875.78	24.71
2025 年	819,896.19	15.74
2026 年	120,771.31	2.32
2027 年及以后	521,153.26	10.01
合计	5,207,515.51	100.00

(3) 2022 年 9 月末已发行尚未兑付债券明细

截至 2022 年 9 月末发行人存续债券情况

单位：亿元、年、%

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	22 淮安 04	2022-09-14	-	2025-09-16	3	5.00	4.00	5.00
2	22 淮安 03	2022-06-20	-	2024-06-21	2	6.40	4.65	6.38
3	22 淮安 01	2022-04-12	-	2025-04-14	3	6.60	4.50	6.57
4	21 淮开 05	2021-11-29	2023-11-30	2024-11-30	2+1	8.50	5.80	8.47
5	21 淮开 04	2021-09-16	2024-09-17	2026-09-17	3+2	6.00	5.80	5.96
6	21 淮开 03	2021-08-26	2023-08-30	2024-08-30	2+1	8.25	5.50	8.22
7	21 淮开 02	2021-04-22	2024-04-23	2026-04-23	3+2	6.10	6.00	6.07
8	21 淮开 01	2021-01-25	2024-01-26	2026-01-26	3+2	12.10	5.99	12.06
9	20 淮开 07	2020-11-24	2023-11-26	2025-11-26	3+2	4.10	6.42	4.09
10	20 淮开 06	2020-10-19	2023-10-21	2025-10-21	3+2	10.80	5.78	10.77
11	20 淮开 04	2020-09-09	2023-09-10	2025-09-10	3+2	3.00	5.80	2.99
12	20 淮开 03	2020-09-09	2022-09-13	2025-09-10	3+2	2.00	5.59	1.99
13	20 淮开 02	2020-03-12	2023-03-16	2025-03-16	3+2	10.00	5.10	9.99

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	22 淮安 04	2022-09-14	-	2025-09-16	3	5.00	4.00	5.00
14	21 淮安 02	2021-08-09	-	2024-08-12	3	6.60	5.40	6.57
15	21 淮安 01	2021-06-18	-	2024-06-23	3	3.00	5.45	2.99
公司债券 债券小计	-	-	-	-	-	98.45	-	98.10
16	22 淮安 开发 MTN00 4	2022-08-29	-	2024-08-31	2	3.00	3.89	2.99
17	22 淮安 开发 SCP004	2022-08-25		2023-04-16	0.63	5.00	2.67	5.00
18	22 淮安 开发 MTN00 3	2022-07-27	-	2024-07-29	2	10.00	4.10	9.95
19	22 淮安 开发 SCP003	2022-06-28	-	2022-10-28	0.33	5.00	3.27	5.00
20	22 淮安开 发 SCP002	2022-04-29	-	2023-01-24	0.74	3.00	3.65	3.00
21	22 淮安开 发 MTN002	2022-03-22	-	2025-03-24	3	5.00	4.50	4.97
22	22 淮安开 发 SCP001	2022-01-26	-	2022-10-24	0.6575	2.00	4.10	2.00
23	22 淮安开 发 MTN001	2022-01-12	-	2024-01-14	2	6.40	5.20	6.38
24	21 淮安开 发 MTN004	2021-12-23	-	2023-12-24	2	6.00	5.30	5.98
25	21 淮安开 发 PPN004	2021-12-16	2022-12-17	2024-12-17	1+1+1	10.00	5.20	9.99
26	21 淮安开 发 PPN003	2021-11-25	-	2023-11-26	2	5.00	5.80	4.99

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	22 淮安 04	2022-09-14	-	2025-09-16	3	5.00	4.00	5.00
27	21 淮安开发 MTN003	2021-08-03	2023-08-05	2024-08-05	2+1	8.80	5.30	8.76
28	21 淮安开发 MTN002	2021-06-09	-	2024-06-11	3	7.00	5.50	6.99
29	21 淮安开发 PPN002	2021-03-11	-	2024-03-15	3	2.00	6.00	1.99
30	21 淮安开发 MTN001	2021-02-09	-	2024-02-09	3	7.50	5.50	7.49
31	20 淮安开发 PPN004	2020-09-10	-	2023-09-14	3	3.00	5.80	3.00
32	20 淮安开发 PPN003	2020-08-19	-	2023-08-21	3	3.00	5.80	3.00
33	20 淮安开发 PPN002	2020-05-29	-	2023-06-02	3	5.00	5.27	5.00
34	20 淮安开发 PPN001	2020-05-12	-	2023-05-14	3	5.00	5.27	4.99
35	18 淮安开发 MTN006	2018-08-03	2021-08-09	2023-08-07	3+2	6.00	5.20	1.20
36	17 淮安开发 MTN004	2017-09-25	2022-09-27	2024-09-27	5+2	8.00	5.71	1.86
债务融资工具小计	-	-	-	-	-	115.70	-	104.53
37	22 淮控 01/22 淮开控债 01	2022-04-20	-	2029-04-22	7	7.00	3.94	6.95
38	22 淮控 02/22 淮开控债 02	2022-06-28	-	2029-06-30	7	10.00	3.83	9.93
企业债券小计	-	-	-	-	-	17.00	-	16.89

序号	债券简称	发行日期	回售日	到期日期	债券期限	发行规模	利率	债券余额
1	22 淮安 04	2022-09-14	-	2025-09-16	3	5.00	4.00	5.00
39	22 海外债 第一期	2022-04-28	-	2025-04-28	3	13.36	5.00	14.16
40	22 海外债 第二期	2022-06-02	-	2025-06-02	3	6.68	-	7.08
其他小计	-	-	-	-	-	20.04	-	21.24
合计	-	-	-	-	-	251.19	-	240.76

截至募集说明书签署日，发行人所有已到期债务均按期偿还，没有逾期或违约情况。

（4）短期偿债安排

发行人短期偿债资金主要来源于自身流动资金、收入回款及新增融资等：

1) 资产变现。发行人财务结构稳健，注重对资产流动性的管理，必要时可通过对资产的快速变现来补充偿债资金。截至 2022 年 9 月末，发行人流动资产余额为 9,486,456.67 万元，不含存货的流动资产余额为 5,990,055.72 万元，其中货币资金余额 837,742.69 万元。公司可通过处置部分资产，从而在短时间内获得现金用于补充偿债资金缺口。

2) 经营收入。最近三年及一期发行人营业收入分别为 210,527.00 万元、186,398.86 万元、394,133.67 万元和 140,022.35 万元。净利润分别为 2.13 亿元、2.95 亿元、5.54 亿元和 2.17 亿元。近三年及一期发行人营业收入和利润稳定，经营情况良好，为发行人偿还短期债务提供基础。

3) 畅通的融资渠道。公司具有优良的信用记录，与多家银行保持着长期良好的合作关系。截至 2022 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 200.79 亿元，其中已使用额度 170.94 亿元，尚未使用的授信额度为 29.85 亿元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，继续保持在银行的授信额度，保持间接融资渠道畅通，以便于公司资金周转。直接融资方面，发行人主体评级 AA+，已发行企业债券、公司债券、债务融资工具、美元债等多种直接融资，得到投资者认可。最近三年及一期发行人筹资活动现金流入分别为 251.03 亿元、246.39 亿元、275.36 亿元和 216.58 亿元，发行人筹资活动现金流入丰沛，能够覆盖短期债务本息。

综上所述，发行人将通过资产变现、收入回款、新增融资等多种渠道偿还到期债务，具备短期债务偿付能力。

（三）所有者权益情况

报告期各期末，发行人的所有者权益结构分析如下：

单位：万元，%

项目	2022年9月30日		2021年12月31日		2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	1,443,700.00	32.49	1,424,500.00	32.45	1,424,500.00	33.30	1,424,500.00	38.57
其他权益工具	-	-	-	-	-	-	50,000.00	1.35
其中：永续债	-	-	-	-	-	-	50,000.00	1.35
资本公积	2,480,394.95	55.83	2,478,020.67	56.44	2,419,349.97	56.56	1,831,724.91	49.59
其他综合收益	-5,918.68	-0.13	4,965.08	0.11	5,064.83	0.12	-8,210.00	-0.22
盈余公积	44,202.71	0.99	44,202.71	1.01	39,341.30	0.92	34,467.12	0.93
未分配利润	367,685.53	8.28	347,194.10	7.91	298,060.16	6.97	274,427.58	7.43
归属于母公司所有者权益合计	4,330,064.50	97.46	4,298,882.56	97.92	4,186,316.26	97.86	3,606,909.61	97.65
少数股东权益	112,970.11	2.54	91,295.80	2.08	91,497.60	2.14	86,797.03	2.35
所有者权益合计	4,443,034.61	100.00	4,390,178.35	100.00	4,277,813.86	100.00	3,693,706.63	100.00

报告期各期末，发行人所有者权益总额分别为 3,693,706.63 万元、4,277,813.86 万元、4,390,178.35 万元和 4,443,034.61 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。具体情况如下：

1、实收资本

2016 年末，发行人实收资本 1,200,000.00 万元，2017 年公司获得货币增资 200,000.00 万元，实收资本变更为 1,400,000.00 万元。2019 年获得股东增资 2.45 亿元，截至 2021 年末，公司实收资本 1,424,500.00 万元，截至募集说明书签署日，已实缴 1,443,700.00 万元，均由淮安市人民政府实缴出资，并授权淮安经济技术开发区管理委员会履行出资人职责，股东将于 2030 年完成全部出资。

2、其他权益工具

2018、2019 年，发行人其他权益工具均为 50,000.00 万元，发行人其他权益工具为依照发行条款约定赎回之前可长期存在的永续中票“17 淮安开发

MTN002”。2020 年该笔永续中票到期，2021 年末及 2022 年 9 月末，公司其他权益工具余额为 0。

3、资本公积

报告期各期末，发行人资本公积分别为 1,831,724.91 万元、2,419,349.97 万元、2,478,020.67 万元和 2,480,394.95 万元。2020 年末发行人资本公积较 2019 年增加 587,625.06 万元，增幅 32.08%，系通过划拨方式无偿获得盱眙经发市政建设有限公司股权。

4、盈余公积

报告期各期末，发行人盈余公积分别为 34,467.12 万元、39,341.30 万元、44,202.71 万元和 44,202.71 万元。报告期内盈余公积持续增加，主要系按规定对净利润计提法定盈余公积增加所致。

5、未分配利润

报告期各期末，发行人未分配利润分别为 274,427.58 万元、298,060.16 万元、347,194.10 万元和 367,685.53 万元，在所有者权益中的比重分别为 7.43%、6.97%、7.91%和 8.28%。

（四）现金流量情况分析

近三年及一期发行人现金流量情况表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
经营活动现金流入小计	720,008.42	1,273,316.44	712,912.15	642,351.93
经营活动现金流出小计	690,279.50	1,370,217.68	711,956.07	638,752.97
经营活动产生的现金流量净额	29,728.92	-96,901.24	956.08	3,598.96
投资活动现金流入小计	284,511.48	233,932.88	141,263.05	17,032.64
投资活动现金流出小计	215,879.98	200,812.95	419,673.18	228,128.63
投资活动产生的现金流量净额	68,631.50	33,119.93	-278,410.14	-211,095.99
筹资活动现金流入小计	2,165,757.35	2,753,569.93	2,463,880.10	2,510,268.29
筹资活动现金流出小	2,336,573.56	2,829,276.13	1,882,422.99	2,181,661.7

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
计				1
筹资活动产生的现金流量净额	-170,816.21	-75,706.20	581,457.11	328,606.58

1、经营活动现金流分析

报告期内，发行人经营活动现金流入分别为 642,351.93 万元、712,912.15 万元、1,273,316.44 万元和 720,008.42 万元。其中销售商品、提供劳务收到的现金分别为 42,769.26 万元、132,218.74 万元、240,527.04 万元和 96,802.35 万元，报告期内营业收入收现比为 20.32%、70.93%、61.03%和 69.13%。收到其他与经营活动相关的现金分别为 599,582.67 万元、580,693.41 万元、1,032,495.50 万元和 620,871.70 万元。

报告期内，发行人经营活动现金流出分别为 638,752.97 万元、711,956.07 万元、1,370,217.68 万元和 690,279.50 万元。其中购买商品、接受劳务支付的现金分别为 113,533.96 万元、138,155.64 万元、487,729.10 万元和 177,937.10 万元。支付其他与经营活动有关的现金分别为 510,836.19 万元、551,762.86 万元、864,773.06 万元和 495,675.68 万元。发行人支出往来款对手方主要为淮安经开区财政局及淮安市内其他国有企业，违约概率较小，若发行人出现流动性困难，可迅速协调欠款方偿还往来款项，为公司经营及偿债提供保障。

报告期内，发行人经营活动现金流净额分别为 3,598.96 万元、956.08 万元、-96,901.24 万元和 29,728.92 万元。发行人经营活动产生的现金流量净额由正转负，主要系 2021 年购买商品、接受劳务支付的现金增加所致，系公司业务发展所需；而 2022 年 9 月末发行人经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要系支付其他与经营活动有关的现金减少使经营活动现金流出大幅减少所致。

2、投资活动现金流分析

报告期内，发行人投资活动现金流入分别为 17,032.64 万元、141,263.05 万元、233,932.88 万元和 284,511.48 万元；投资活动现金流出分别为 228,128.63 万元、419,673.18 万元、200,812.95 万元和 215,879.98 万元。

投资活动现金流净额分别-211,095.99 万元、-278,410.14 万元、33,119.93 万元和 68,631.50 万元。发行人投资活动现金流出净额由负转正，主要系 2021 年

度收回定期存单等导致投资活动现金流入增加，同时其他与投资活动有关的现金流出减少所致。

3、筹资活动现金流分析

报告期内，发行人筹资活动现金流入分别为 2,510,268.29 万元、2,463,880.10 万元、2,753,569.93 万元和 2,165,757.35 万元；筹资活动现金流出分别为 2,181,661.71 万元、1,882,422.99 万元、2,829,276.13 万元和 2,336,573.56 万元。筹资活动现金流净额分别为 328,606.58 万元、581,457.11 万元、-75,706.20 万元和-170,816.21 万元。

发行人筹资活动现金净流量呈波动趋势。主要因为发行人基础设施代建等业务前期投入较高，随着日益发展的业务需要，资金需求量大增，发行人融资渠道通畅，银行借款与债券发行等逐年增加，导致筹资活动产生的现金流入较多，2021 年度偿还债务及利息较多，导致筹资活动现金流规模有所下降。

（五）偿债能力分析

近三年及一期发行人主要偿债能力指标明细表

项目	2022 年 9 月 末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率（倍）	3.82	3.25	3.10	3.50
速动比率（倍）	2.41	2.06	2.24	2.57
资产负债率（%）	57.41	56.75	57.00	54.90
EBITDA（万元）	47,184.51	127,016.47	102,837.08	60,964.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.22	0.40	1.53	1.35

1、流动比率和速动比率

报告期各期末，公司流动比率分别为 3.50、3.10、3.25 和 3.82；速动比率分别为 2.57、2.24、2.06 和 2.41。公司流动比率及速动比率呈波动状态，但均大于 1，短期偿债能力较好。从流动资产构成来看，其中货币资金、应收账款、其他应收款和存货、合同资产等占比较大，公司流动资产具有较强的流动性。

2、资产负债率

报告期各期末，公司资产负债率分别为 54.90%、57.00%、56.75%和 57.41%。资产负债率有所上升是因为随着公司业务的不断发展，资金需求不断增多，公司通过银行贷款、信托借款、发行债券等方式借入资金，负债规模增

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

3、EBITDA、EBITDA 利息保障倍数

报告期各期末，发行人 EBITDA 分别为 60,964.34 万元、102,837.08 万元、127,016.47 万元和 47,184.51 万元；2019-2021 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 1.35、1.53 和 0.40，资本化利息规模增加导致利息保障倍数下降，发行人经营状况未发生重大不利变化。发行人 EBITDA 利息保障倍数较小主要系城建业务前期投入较大，融资需求较高。

4、最近三年平均可分配利润

最近三年发行人可分配利润分别为 21,696.32 万元、30,156.76 万元及 55,645.34 万元，均值为 35,832.81 万元，在正常市场环境下，足以覆盖本期债券一年的利息。

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

（六）盈利能力分析

1、营业收入、成本及利润情况

近三年及一期发行人营业收入、成本及利润明细表

单位：万元

项目	2022 年 1-9 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业总收入	140,022.35	394,133.67	186,398.86	210,527.00
营业总成本	140,880.89	366,866.99	190,409.26	198,933.38
营业利润	22,538.13	71,007.62	30,837.00	21,987.46

近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	53,957.05	38.53	187,279.83	47.52	85,182.56	45.70	153,467.59	72.90
土地开	6,776.70	4.84	68,355.79	17.34	19,839.47	10.64	12,184.65	5.79

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发								
房产销售	22,309.38	15.93	58,073.78	14.73	29,124.20	15.62	1,881.85	0.89
资产租赁	27,251.52	19.46	36,889.28	9.36	32,587.94	17.48	25,320.43	12.03
酒店服务	798.58	0.57	1,078.64	0.27	1,276.87	0.69	990.22	0.47
物业管理	1,316.45	0.94	4,456.70	1.13	1,808.99	0.97	2,458.00	1.17
金融服务	7,222.44	5.16	7,488.02	1.90	9,863.51	5.29	7,664.58	3.64
汽车销售	10,909.52	7.79	13,710.15	3.48	-	-	-	-
其他业务	1,909.83	1.36	8,570.02	2.17	3,881.76	2.08	4,221.07	2.01
主营业务合计	132,451.46	94.59	385,902.21	97.91	183,565.30	98.48	208,188.39	98.89
其他业务合计	7,570.89	5.41	8,231.46	2.09	2,833.56	1.52	2,338.62	1.11
合计	140,022.35	100.00	394,133.67	100.00	186,398.86	100.00	210,527.01	100.00

近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程建设	48,186.32	46.68	167,872.21	54.84	78,919.80	53.61	130,461.73	77.56
土地开发	7,237.40	7.01	42,637.08	13.93	14,941.14	10.15	8,554.23	5.09
房产销售	13,343.48	12.93	41,229.55	13.47	25,078.17	17.04	1,696.30	1.01
资产租赁	13,706.74	13.28	18,275.88	5.97	18,306.83	12.44	18,154.08	10.79
酒店服务	2,804.21	2.72	678.86	0.22	700.85	0.48	472.16	0.28
物业管理	1,001.07	0.97	1,402.93	0.46	1,679.10	1.14	2,110.54	1.25
金融服务	1,292.32	1.25	905.31	0.30	3,451.44	2.34	5,393.31	3.21
汽车销售	9,236.04	8.95	12,767.34	4.17	-	-	-	-
其他业务	1,301.76	1.26	8,797.33	2.87	2,897.80	1.97	537.25	0.32
主营业	98,109.33	95.04	294,566.49	96.22	145,975.13	99.16	167,379.60	99.51

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
业务成本合计								
其他业务合计	5,122.73	4.96	11,573.00	3.78	1,237.83	0.84	821.78	0.49
合计	103,232.06	100.00	306,139.49	100.00	147,212.96	100.00	168,201.38	100.00

近三年及一期发行人毛利润及毛利率情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率	金额	毛利率
工程建设	5,770.73	10.70	19,407.61	10.36	6,262.76	7.35	23,005.86	14.99
土地开发	-460.70	-6.80	25,718.71	37.62	4,898.33	24.69	3,630.42	29.80
房产销售	8,965.90	40.19	16,844.23	29.00	4,046.03	13.89	185.55	9.86
资产租赁	13,544.78	49.70	18,613.40	50.46	14,281.11	43.82	7,166.35	28.30
酒店服务	-2,005.63	-251.15	399.77	37.06	576.02	45.11	518.06	52.32
物业管理	315.39	23.96	3,053.77	68.52	129.89	7.18	347.46	14.14
金融服务	5,930.11	82.11	6,582.71	87.91	6,412.07	65.01	2,271.27	29.63
汽车销售	1,673.48	15.34	942.81	6.88	-	-	-	-
其他业务	608.07	31.84	-227.30	-2.65	983.96	25.35	3,683.82	87.27
主营业务	34,342.13	25.93	91,335.72	23.67	37,590.17	20.48	40,808.79	19.60
其他业务	2,448.16	32.34	-3,341.54	-40.59	1,595.73	56.32	1,516.84	64.86
合计	36,790.28	26.27	87,994.18	22.33	39,185.90	21.02	42,325.63	20.10

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

2020 年公司营业收入较 2019 年下降 2.41 亿元，降幅 11.46%，主要系当年结算的代建业务收入规模缩小所致，2021 年公司营业收入较 2020 年增加 20.77 亿元，

增幅 111.45%，主要系当年结算的工程建设业务收入规模大幅增加，同时房产结算收入也有所增加所致。

2、期间费用分析

近三年及一期发行人期间费用明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 1-9 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	3,654.74	13.14	5,679.90	11.73	4,435.74	13.46	1,930.79	13.31
管理费用	11,630.78	41.82	22,200.57	45.84	13,970.40	42.41	15,357.47	105.84
财务费用	12,524.17	45.04	20,552.71	42.44	14,537.88	44.13	-2,778.46	-19.15
合计	27,809.69	100.00	48,433.18	100.00	32,944.02	100.00	14,509.79	100.00
占营业收入比例	19.86		12.29		17.67		6.89	

报告期内，发行人期间费用分别为 14,509.79 万元、32,944.02 万元、48,433.18 万元和 27,809.69 万元。在营业收入中占比分别为 6.89%、17.67%、12.29%和 19.86%。发行人期间费用主要为管理费用及财务费用，近三年及一期管理费用分别为 15,357.47 万元、13,970.40 万元、22,200.57 万元和 11,630.78 万元，在期间费用中占比分别为 105.84%、42.41%、45.84%和 41.82%；报告期内发行人财务费用分别为-2,778.46 万元、14,537.88 万元、20,552.71 万元和 12,524.17 万元，2019 年发行人财务费用为负，主要系利息收入规模超过费用化利息成本规模，2019 年发行人利息收入为 14,432.66 万元。2020 年利息收入 6,524.26 万元，较上年同期减少；利息支出 18,857.01 万元、汇兑损失 1,856.63 万元，均较上年同期增加。

3、政府补贴

最近三年，发行人分别收到政府补助 1.00 亿元、1.25 亿元和 4.47 亿元，占利润总额的比例分别为 45.39%和 41.12%和 63.16%。

4、投资净收益

报告期内，发行人分别确认投资净收益 203.02 万元、21,779.78 万元、50.74 万元和 71.62 万元，占利润总额的比例分别为 0.92%、71.60%、0.07%和

0.32%，2020 年度确认的投资净收益较多，主要系发行人处置了持有的对淮安瑞悦房地产开发有限公司和淮安致东房地产开发有限公司股权所致。

5、收益率指标

财务指标	2022 年 1-9 月/末	2021 年度/末	2020 年度/末	2019 年度/末
总资产回报率 (%)	0.32	0.92	0.54	0.46
净资产收益率 (%)	0.49	1.28	0.74	0.68

报告期内，发行人净资产收益率分别为 0.68%、0.74%、1.28%和 0.49%；总资产回报率分别为 0.46%、0.54%、0.92%和 0.32%。发行人总资产回报率及净资产收益率相对较低，但近三年整体呈现上升趋势。

（七）资产运营效率分析

近三年及一期主要营运效率指标一览表

项目	2022 年 9 月末/2022 年 1-9 月	2021 年末/2021 年度	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度
应收账款周转率	0.17	0.55	0.36	0.68
存货周转率	0.03	0.10	0.06	0.08
总资产周转率	0.01	0.04	0.02	0.03

*注：季度数据未年化

报告期内，发行人经营效率有波动上升趋势，发行人具有区域垄断优势，主营业务及报告期内利润规模处于增长趋势，已完工项目将逐渐结算收入及回款。

（八）关联交易情况

1、关联方情况

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

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

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司。

(1) 发行人的控股股东、实际控制人

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

(2) 发行人的子公司

公司的子公司情况请参见“第四节 发行人基本情况—四、重要权益投资情况及主要子公司介绍”相关内容。

(3) 合营及联营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
淮安创欣商务有限公司	联营企业
淮安永祥实业有限公司	联营企业

(4) 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
淮安市二手车交易市场有限公司	参股企业
淮安新城投资控股有限公司	参股企业
淮安市现代有轨电车经营有限公司	参股企业
淮安淮扬菜集团股份有限公司	参股企业
淮安留创园创业投资有限公司	参股企业
淮安科创产业投资有限公司	参股企业
淮安淮融创业投资基金（有限合伙）	参股企业
易观亚太科技淮安有限公司	参股企业
苏华娱动力传媒科技有限公司	参股企业
淮安市信用再担保有限公司	参股企业
淮安金茂科创创业投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
淮安德瑞投资合伙企业(有限合伙)	参股企业
辽宁安岭经济发展有限公司	参股企业
淮安清河兴福村镇银行有限责任公司	参股企业
淮安市淮上英才股权投资基金一期中心（有限合伙）	参股企业
江苏盱眙元明环保科技有限公司	参股企业
旭兴生物（盱眙）有限公司	参股企业
江苏盱眙汉尔科技有限公司	参股企业

江苏中璟航天半导体实业发展有限公司	参股企业
嘉兴盈隆五号投资合伙企业（有限合伙）	参股企业
江苏勒克斯科技有限公司	参股企业
江苏欧迈威涡轮增压系统有限公司	参股企业
江苏盱眙三鑫科技有限公司	参股企业
江苏盱眙旺得福科技有限公司	参股企业
江苏凡钢绿建科技有限公司	参股企业
江苏启安包装新材料有限公司	参股企业

2、关联交易决策制度及定价原则

（1）关联交易决策制度

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

（2）关联交易定价原则

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

3、关联交易内容

截至2021年末，发行人关联交易明细如下：

（1）关联担保

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021/4/29	2022/4/26	否
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021/11/25	2022/11/25	否
淮安科创产业投资有限公司	28,000.00	2020/6/2	2025/12/20	否
淮安科创产业投资有限公司	20,250.00	2021/1/29	2022/1/28	否
淮安科创产业投资有限公司	4,000.00	2021/1/20	2022/1/19	否
淮安科创产业投资有限公司	1,722.00	2021/1/29	2022/1/29	否

淮安新城投资控股有限公司	9,500.00	2020/1/21	2022/1/21	否
淮安新城投资控股有限公司	2,000.00	2020/8/14	2024/7/14	否
淮安新城投资控股有限公司	18,333.00	2021/7/9	2024/7/9	否
淮安新城投资控股有限公司	8,500.00	2021/7/2	2024/7/1	否
淮安新城投资控股有限公司	14,266.00	2021/12/17	2023/12/17	否
淮安新城投资控股有限公司	15,000.00	2021/11/24	2022/11/24	否
淮安鑫方达实业有限公司	4,000.00	2021/11/9	2022/11/5	否
合计	127,571.00			

2、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：万元

项目名称	2021 年末余额		2020 年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
淮安新城投资控股有限公司	443,107.44	-	707,677.96	-
淮安创欣商务有限公司	121,724.91	-	156,140.00	-
淮安科创产业投资有限公司	138,828.76	-	-	-

(2) 应付项目

单位：万元

项目名称	2021 年末余额	2020 年末余额
应付账款：		
淮安新城投资控股有限公司	-	3,934.56
淮安永祥实业有限公司	10,000.00	10,820.97

(九) 发行人对外担保事项

截至2022年9月末，发行人对合并报表范围外企业非经营性担保余额为1,982,542.81万元；占发行人2022年9月末净资产的比重为44.62%。非经营性对外担保对手方主要为淮安市内国有企业，经营状况良好，预计不会对本期债券偿付造成重大不利影响，未计提担保准备金。

截至2021年末，发行人经营性担保业务担保余额18.14亿元，担保余额占2021年末净资产的比重为4.13%。截至2021年末，担保公司累计发生代偿余额1,129.25万元，尚在追讨中，另有3,015万元债权转让后由淮安市淮融资产管理有限公司追讨。子公司淮安开发融资担保有限公司已计提担保赔偿准备金和未

到期责任准备金。截至目前，发行人经营性担保业务规模较小，预计不会对本期债券偿付造成重大不利影响。

2022年9月末发行人为合并报表范围外企业提供非经营性担保明细表

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
淮安科创产业投资有限公司	3,600.00	2022/1/19	2023/1/18
淮安科创产业投资有限公司	28,000.00	2020/6/2	2025/12/20
淮安科创产业投资有限公司	3,600.00	2022/1/19	2023/1/18
淮安新城投资控股有限公司	18,333.00	2021/7/9	2024/7/9
淮安新城投资控股有限公司	8,500.00	2021/7/2	2024/7/1
淮安新城投资控股有限公司	14,266.00	2021/12/17	2023/12/17
淮安新城投资控股有限公司	15,000.00	2021/11/24	2022/11/24
淮安新城投资控股有限公司	19,999.00	2022/1/12	2024/1/22
淮安新城投资控股有限公司	7,000.00	2022/1/5	2022/11/24
淮安新城投资控股有限公司	9,500.00	2022/1/14	2023/1/4
淮安新城投资控股有限公司	3,000.00	2022/1/20	2023/1/18
淮安新城投资控股有限公司	10,000.00	2022/5/30	2024/5/30
淮安新城投资控股有限公司	10,000.00	2022/6/17	2024/6/17
淮安新城投资控股有限公司	5,000.00	2022/6/15	2023/6/15
淮安新城投资控股有限公司	3,420.00	2022/6/24	2024/6/24
淮安新城投资控股有限公司	13,809.22	2022/7/28	2025/7/5
淮安新城投资控股有限公司	5,670.00	2022/7/8	2024/7/8
淮安新城投资控股有限公司	5,000.00	2022/8/11	2025/8/5
淮安新城投资控股有限公司	4,030.00	2022/7/1	2024/7/1
淮安新城投资控股有限公司	3,500.00	2022/7/22	2024/7/22
淮安新城投资控股有限公司	1,670.00	2022/7/29	2024/7/29
淮安新城投资控股有限公司	1,400.00	2022/7/1	2024/7/1
淮安新城投资控股有限公司	900.00	2022/8/5	2024/8/5
淮安新城投资控股有限公司	600.00	2022/7/8	2024/7/8
淮安新城投资控股有限公司	600.00	2022/7/15	2024/7/15
淮安新城投资控股有限公司	300.00	2022/7/15	2024/7/15
淮安鑫方达实业有限公司	4,000.00	2021/11/9	2022/11/5
淮安鑫方达实业有限公司	3,500.00	2022/4/18	2023/4/15
淮安永祥实业有限公司	3,000.00	2022/1/18	2023/1/17
淮安港欣物业服务有限公司	2,500.00	2022/3/18	2023/3/15
淮安软件园管理发展有限公司	10,000.00	2022/7/1	2036/5/30
淮安诚意达商务策划有限公司	1,000.00	2021/11/24	2022/11/23
淮安诚意达商务策划有限公司	5,000.00	2022/5/30	2023/5/8
淮安诚意达商务策划有限公司	495.00	2022/4/20	2023/3/20
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2021/11/25	2022/11/25

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
淮安创欣商务有限公司	25,411.00	2022/1/28	2025/1/21
淮安创欣商务有限公司	1,000.00	2022/4/21	2023/4/18
淮安东城实业投资有限公司	4,250.00	2021/4/9	2023/4/8
淮安东城实业投资有限公司	12,614.00	2021/7/23	2024/7/23
淮安东城实业投资有限公司	16,000.00	2021/12/27	2022/12/26
淮安东城实业投资有限公司	8,990.00	2021/10/25	2022/10/24
淮安东城实业投资有限公司	7,500.00	2020/6/10	2028/12/10
淮安东城实业投资有限公司	8,000.00	2017/9/30	2024/9/29
淮安东城实业投资有限公司	10,000.00	2016/11/24	2028/6/23
淮安东城实业投资有限公司	21,000.00	2022/6/10	2028/12/10
淮安东城实业投资有限公司	9,400.00	2022/9/16	2023/9/15
淮安经济技术开发区国有资产经营有限公司	10,000.00	2022/1/13	2023/1/12
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	1,800.00	2021/3/30	2026/3/30
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	10,000.00	2021/5/14	2023/5/17
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,454.55	2021/6/7	2026/6/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	2,700.00	2021/5/7	2026/5/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	4,000.00	2021/7/14	2026/7/14
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,000.00	2021/9/1	2026/9/1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	49,000.00	2021/12/17	2023/12/21
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	8,990.00	2021/12/9	2022/12/9
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	23,900.00	2022/3/25	2023/3/3
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	18,000.00	2017/1/4	2027/1/13
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	5,000.00	2020/1/8	2023/1/7
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	10,000.00	2020/6/22	2023/6/22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	70,000.00	2020/3/10	2025/3/10
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	61,000.00	2020/12/2	2025/12/2

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	55,000.00	2020/5/29	2025/5/29
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	110,000.00	2022/2/22	2027/2/22
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	39,000.00	2021/3/1	2026/3/1
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	50,000.00	2021/12/28	2026/12/28
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	20,000.00	2021/12/10	2024/12/10
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	19,980.00	2022/9/5	2023/9/4
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	15,500.00	2022/8/22	2023/8/21
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	13,300.00	2022/8/2	2024/8/2
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	7,320.00	2022/9/20	2024/9/20
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	3,300.00	2022/7/26	2024/7/26
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	70,000.00	2020/3/10	2025/3/10
淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司	50,000.00	2022/6/17	2025/6/17
淮安空港产业园发展有限公司	3,600.00	2022/3/21	2023/3/20
淮安空港产业园发展有限公司	3,600.00	2022/4/1	2023/3/31
淮安空港新区实业有限公司	9,000.00	2021/9/10	2022/11/10
淮安空港新区实业有限公司	4,900.00	2021/12/23	2022/12/23
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	4,800.00	2021/1/15	2023/1/15
淮安龙宫大白鲸嬉水世界有限公司	5,000.00	2020/4/30	2023/4/29
淮安市东城园林绿化建设有限公司	4,000.00	2019/12/24	2022/12/23
淮安市东城园林绿化建设有限公司	4,000.00	2022/6/2	2023/6/1
淮安市东城园林绿化建设有限公司	2,000.00	2022/6/17	2023/6/16
淮安市东城园林绿化建设有限公司	15,000.00	2022/9/28	2025/9/28
淮安市花卉苗木发展经营有限公	4,940.00	2022/4/22	2024/4/22

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
司			
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	2,210.00	2022/5/7	2024/5/7
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	2,040.00	2022/4/29	2024/4/29
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	1,980.00	2022/6/10	2024/6/10
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	1,610.00	2022/5/13	2024/5/13
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	1,600.00	2022/5/27	2024/5/27
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	1,050.00	2022/5/20	2024/5/20
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	1,000.00	2022/6/17	2024/6/17
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	900.00	2022/6/2	2024/6/2
淮安市花卉苗木发展经营有限公司	300.00	2022/6/24	2024/6/24
淮安市交通控股有限公司	37,500.00	2021/11/25	2023/11/23
淮安市交通控股有限公司	19,990.00	2022/1/5	2023/1/5
淮安市交通控股有限公司	14,500.00	2022/1/29	2023/1/15
淮安市交通控股有限公司	10,000.00	2020/3/20	2023/3/17
淮安市交通控股有限公司	10,000.00	2022/4/2	2023/4/2
淮安市交通控股有限公司	3,000.00	2022/6/15	2023/6/13
淮安市康嘉实业有限公司	8,000.00	2020/2/28	2023/2/28
淮安市康嘉实业有限公司	9,000.00	2019/12/9	2022/11/27
淮安市康嘉实业有限公司	15,000.00	2022.5.30	2023-5.30
淮安市康嘉实业有限公司	5,000.00	2022/8/30	2023/7/20
淮安市利农生态农业有限公司	1,500.00	2021/6/24	2023/6/25
淮安市利农生态农业有限公司	7,200.00	2022/4/27	2023/4/26
淮安市利农生态农业有限公司	6,000.00	2022/5/5	2023/5/4
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	15,000.00	2019/12/11	2022/12/10
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	4,000.00	2019/12/25	2022/12/23
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	11,314.04	2020/6/2	2023/6/2
淮安市南马厂生态农业发展有限公司	5,000.00	2022/6/20	2023/6/19
淮安市鑫力电力建设发展有限公	5,000.00	2022/9/27	2023/9/26

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
司			
淮安市鑫力电力建设发展有限公司	1,000.00	2022/8/31	2023/8/30
淮安市展宇商贸有限公司	1,000.00	2022/8/31	2023/8/30
淮安西游产业集团有限公司	8,820.00	2022/7/7	2025/7/7
淮安西游产业集团有限公司	4,900.00	2021/3/11	2024/3/10
淮安西游产业集团有限公司	4,226.00	2021/5/31	2024/5/31
淮安西游产业集团有限公司	3,000.00	2021/5/28	2024/5/23
淮安西游产业集团有限公司	6,000.00	2021/12/28	2022/12/28
淮安西游产业集团有限公司	13,840.00	2022/1/13	2025/1/13
淮安西游产业集团有限公司	8,000.00	2022/2/28	2025/2/27
淮安西游产业集团有限公司	2,050.00	2022/1/17	2023/1/14
淮安西游产业集团有限公司	2,020.00	2022/1/7	2023/1/7
淮安西游产业集团有限公司	900.00	2022/1/21	2023/1/21
淮安西游产业集团有限公司	2,000.00	2022/1/18	2036/5/28
淮安西游产业集团有限公司	1,000.00	2022/3/22	2023/3/17
淮安西游产业集团有限公司	5,000.00	2017/1/13	2022/12/21
淮安西游产业集团有限公司	5,000.00	2019/11/26	2022/11/24
淮安西游产业集团有限公司	9,000.00	2022/4/27	2036/5/23
淮安西游产业集团有限公司	3,000.00	2022/5/1	2023/5/30
淮安新城投资开发有限公司	49,900.00	2021/1/1	2025/1/1
淮安新城投资开发有限公司	34,200.00	2021/1/1	2023/12/31
淮安新城投资开发有限公司	93,400.00	2021/1/1	2028/9/30
淮安新城投资开发有限公司	49,900.00	2022/1/4	2022/12/30
淮安新城投资开发有限公司	30,000.00	2022/3/23	2023/3/21
淮安新城投资开发有限公司	22,000.00	2022/3/21	2035/12/20
淮安新城投资开发有限公司	10,500.00	2022/1/29	2023/1/15
淮安新城投资开发有限公司	10,000.00	2022/2/9	2025/1/28
淮安新城投资开发有限公司	18,000.00	2019/5/31	2024/5/10
淮安新城投资开发有限公司	10,000.00	2019/12/2	2022/12/2
淮安新城投资开发有限公司	23,500.00	2022/4/29	2035/12/20
淮安新城投资开发有限公司	19,736.00	2022/6/24	2025/6/30
淮安新城投资开发有限公司	18,000.00	2022/4/1	2023/3/31
淮安新城投资开发有限公司	15,090.00	2022/6/2	2024/6/2
淮安新城投资开发有限公司	14,120.00	2022/5/18	2024/5/18
淮安新城投资开发有限公司	9,500.00	2022/6/24	2023/6/21
淮安新城投资开发有限公司	8,970.00	2022/6/15	2024/6/15
淮安新城投资开发有限公司	5,000.00	2022/5/23	2023/3/21
淮安新城投资开发有限公司	4,300.00	2022/6/22	2024/6/22
淮安新城投资开发有限公司	2,940.00	2022/4/1	2035/12/20
淮安新城投资开发有限公司	24,000.00	2022/8/4	2025/8/3

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日
淮安新城投资开发有限公司	15,660.00	2022/7/5	2024/7/5
淮安新城投资开发有限公司	1,760.00	2022/7/26	2024/7/26
淮安兴业控股有限公司	2,000.00	2015/4/14	2023/4/10
江苏淮安盐化学工业园有限公司	3,600.00	2022/5/12	2023/5/11
江苏淮安盐化学工业园有限公司	4,500.00	2022/7/1	2023/6/30
江苏淮安盐化学工业园有限公司	42,500.00	2019/6/19	2024/6/19
上海兴淮置业有限公司	8,575.00	2022/6/29	2029/6/22
合计	1,982,542.81	-	-

主要被担保公司介绍：

1、淮安新城投资开发有限公司

淮安新城投资开发有限公司成立于 2008 年 6 月 11 日，注册资本 1281,362.48 万元。经营范围：土地开发整理、市政道路建设、园林绿化建设、商业旅游开发和公共设施建设、水利设施建设、教育产业投资建设、物业服务、房屋租赁、市政府授权的其他项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 10,955,076.98 万元，负债总额为 7,286,863.70 万元，所有者权益为 3,708,213.29 万元。2021 年度营业收入 567,828.58 万元、净利润 51,718.15 万元。

2、淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司

淮安经济技术开发区经济发展集团有限公司成立于 1993 年 5 月 3 日，注册资本 710,000 万元。经营范围：一般项目：股权投资；创业投资；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；融资咨询服务；企业总部管理；园林绿化工程施工；企业管理咨询；园区管理服务；公共事业管理服务；供应链管理服务；酒店管理；餐饮管理；市政设施管理；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；建筑材料销售；商业综合体管理服务；水泥制品销售；建筑装饰材料销售；五金产品批发；建筑用钢筋产品销售；砖瓦销售；砼结构构件销售；轻质建筑材料销售；建筑砌块销售；地板销售；电线、电缆经营；建筑陶瓷制品销售；生态环境材料销售；城市绿化管理；土石方工程施工；工程管理服务；城市公园管理；自然生态系统保护管理；劳务服务（不含劳务派遣）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 3,976,144.67 万元，负债总额为 2,074,921.04 万元，所有者权益为 1,901,223.63 万元。2021 年度营业收入 151,538.49 万元、净利润 15,569.28 万元。

3、淮安新城投资控股有限公司

淮安新城投资控股有限公司成立于 2007 年 4 月 24 日，注册资本 40,000 万元。经营范围：房地产开发、销售；城市基础设施投资、经营与维护；园林绿化工程施工；工业园与市场建设、租赁；汽车配件销售；物业服务；建筑工程施工；市政工程施工；建筑装饰装修工程施工；水电设备安装、维修；建筑材料生产、加工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

4、淮安市交通控股有限公司

淮安市交通控股有限公司成立于 2003 年 2 月 16 日，注册资本 1,434,521.96 万万元。经营范围：淮安市政府授权的城市交通国有、国有控股企业和其他企业国有资产经营、管理、转让、投资、企业兼并与联合、资产重组、承包租赁以及所批准的其他业务；交通基础设施的投资、开发、建设、管理；旅游服务（旅行社经营业务除外）；广告牌租赁服务；钢材、水泥、建筑材料、工程设备物资的采购与销售；股权投资（非证券股权投资活动）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2021 年末，该公司资产总额 5,344,629.08 万元，负债总额为 3,081,908.49 万元，所有者权益为 2,262,720.59 万元。2021 年度营业收入 296,885.20 万元、净利润 7,000.81 万元。

5、淮安西游产业集团有限公司

淮安西游产业集团有限公司成立于 2013 年 12 月 2 日，注册资本 200,000 万元。经营范围：对旅游、文化、房地产、文艺演出、娱乐、酒店、动漫影视行业进行投资；自有房屋租赁；投资咨询服务；绿化管理及养护服务；市政府授权范围内对国有资产的经营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家禁止或限定经营的商品及技术除外）；建材销售；停车场服务管理。（上述经营范围中涉及国家专项审批规定的需办理审批后方可经营）

（十）发行人重大未决诉讼及仲裁事项

截至2022年末，发行人重大诉讼情况如下：

（1）与宏景集团的诉讼情况

江苏宏景集团有限公司因与发行人、淮安经济技术开发区管理委员会建设工程施工合同纠纷一案，向江苏省淮安市中级人民法院起诉。一审判决被告淮安开发控股有限公司向原告宏景集团支付拖欠工程款等合计23,681,365.02元。

原告对一审判决不服，申请上诉，该诉讼已经江苏省高级人民法院终审判决。根据法院于出具的（2019）苏民终187号民事判决，发行人被判向原告宏景集团支付拖欠工程款、逾期利息款、损失费共计2,738.99万元，于判决生效后十五日内完成支付。截至目前该诉讼已完结。

（2）与瑞林公司的诉讼情况

中国瑞林工程技术股份有限公司（下称“瑞林公司”）因与公司建设工程施工合同纠纷一案，向淮安市中院提起诉讼。原告中国瑞林工程技术股份有限公司申请判令被告淮安开发控股有限公司支付欠付工程款3,216,674.7元、工程款垫资利息968,205.50元、已到期质保金13,009,288.20元、应当计取的规费11,000,000.00元及各项损失等。

江苏省高级人民法院已对本案出具终审判决，发行人根据（2021）苏民终638号终审判决于2022年12月14日向瑞林公司支付工程款2,279,717.49元、相关利息17,371,063.15元，并退还13,009,288.15万元质保金，共计32,660,068.79元，发行人已自愿履行了判决义务。

截至目前发行人无重大未决诉讼。

（十一）承诺事项

截至2022年9月末，发行人及合并范围内子公司无重大承诺事项。

（十二）受限资产情况

截至2022年9月末，发行人所有权受限资产总额为1,351,525.10万元，占2022年9月末净资产比例为30.42%，其中包括资产抵押963,793.12万元、货币资金387,731.98万元。

1、重大资产抵押事项

截至2022年9月末，发行人资产抵押主要为银行和租赁公司融资提供的抵押，金额为963,793.12万元，占净资产比例为21.69%。具体明细如下：

图表 6-60：截至 2022 年 9 月末发行人资产抵押情况

单位：万元

抵押资产名称	抵押权人	账面金额	抵押金额
--------	------	------	------

抵押资产名称	抵押权人	账面金额	抵押金额
不动产权证、 土地使用权	民生银行淮安分行	197,833.19	45,000.00
土地使用权	江苏银行清浦支行	31,406.08	4,500.00
不动产权证	中国工商银行淮安楚 州开发区支行	19,160.92	1,180.84
不动产权证	中国工商银行股份有 限公司盱眙支行	144,881.01	79,500.00
不动产权证	中国工商银行股份有 限公司淮安市新区支 行	18,543.20	13,500.00
不动产权证	中国农业发展银行淮 安分行	47,387.49	11,393.90
房产证	中国农业银行淮安新 区支行	37,886.93	17,000.00
土地使用权	中国农业银行淮安新 区支行	10,534.39	8,000.00
土地使用权	上海浦东发展银行淮 安分行	9,650.63	4,700.00
不动产权证	上海浦东发展银行股 份有限公司淮安分行	4,714.95	13,000.00
土地使用权	中国银行淮安开发区 支行	13,108.63	13,100.00
不动产权证	中国银行股份有限公司 盱眙支行	4,829.76	5,950.00
不动产权证	国银金融租赁有限公 司	47,852.18	200,000.00
不动产权证、 土地使用权	交银国际信托有限公 司	102,212.83	60,000.00
不动产权证	上海国际信托有限公 司	33,092.83	22,000.00
土地使用权	江苏省信用再担保集 团有限公司	20,907.99	20,302.00
不动产权证	中国投融资担保股份 有限公司	41,945.68	100,000.00
土地使用权	江南农村商业银行股 份有限公司淮安分行	177,844.43	4,400.00
土地使用权	中国农业银行新区支 行		70,000.00
合计		963,793.12	693,526.74

2、受限资金事项

截至 2022 年 9 月末，发行人银行存款受限货币资金为 387,731.98 万元，主要为银行保证金。

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

第六节 发行人及本次债券的资信情况

一、资信评级机构及信用评级情况

（一）本次债券信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司评估，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望稳定，本期债券债项无评级。

（二）发行人历史债券信用评级情况

发行人历史主体评级情况表

评级标准	评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
主体评级	2022-07-29	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2022-06-28	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-08-26	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-07-30	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-07-14	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2021-03-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2021-01-15	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-10-23	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-08-12	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-08-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-07-28	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2020-06-29	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2020-03-27	AA+	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-11-08	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-09-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-07-26	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2019-06-28	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2019-06-26	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2018-08-08	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-07-27	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-06-25	AA+	稳定	中证鹏元
主体评级	2018-06-25	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2018-05-31	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2018-02-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-12-07	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-11-10	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-08-24	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-08-03	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-07-04	AA+	稳定	上海新世纪
主体评级	2017-06-26	AA	稳定	中诚信国际
主体评级	2017-06-25	AA+	稳定	中证鹏元

主体评级	2017-02-17	AA	稳定	中诚信国际
------	------------	----	----	-------

（三）信用评级差异的说明

报告期内上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司、鹏元资信评估有限公司（现“中证鹏元资信评估股份有限公司”）三家评级公司为发行人进行主体及债项评级。

2017年度-2019年度中诚信国际信用评级有限公司给予发行人主体评级 AA；2020年中诚信国际信用评级有限公司将对发行人的主体评级提升至 AA+，主要系地区经济增长良好、公司地位重要以及淮安经济技术开发区管理委员会对公司支持力度较大等方面的优势对发行人整体信用实力提供的有力支持。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司于 2017 年对发行人进行首次评级，给予主体评级 AA+，2018 年度至 2020 年度均维持 AA+ 评级。

鹏元资信评估有限公司（现“中证鹏元资信评估股份有限公司”）于 2016 年将发行人主体评级提升至 AA+，报告期内均维持 AA+ 评级。

2017-2019 年度发行人主体评级存在差异，主要系各评级公司标准差异。截至本募集说明书出具日，发行人最新主体评级均为 AA+。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得银行授信情况

截至2022年9月末，发行人银行授信额度总额达200.79亿元，其中已使用额度170.94亿元，尚未使用的授信额度为29.85亿元。上述尚未使用的授信额度不等同于不可撤销的贷款承诺。

截至 2022 年 9 月末发行人授信情况一览表

单位：万元

贷款银行	授信总额	已使用授信	授信余额
珠江银行	555.00	555.00	-
中信银行	77,000.00	44,480.00	32,520.00
中国银行	139,500.00	111,750.00	27,750.00
浙商银行	65,400.00	28,934.50	36,465.50
招商银行	10,000.00	10,000.00	-
邮储银行	24,430.00	18,430.00	6,000.00
盱眙珠江村镇银行	1,000.00	740.00	260.00
盱眙农商行	52,780.00	52,780.00	-
兴业银行	61,750.00	61,750.00	-
兴福村镇银行	495.00	495.00	-
苏州银行	25,000.00	20,200.00	4,800.00
首都银行	5,000.00	-	5,000.00

上海银行	20,000.00	19,900.00	100.00
厦门银行	22,000.00	-	22,000.00
浦发银行	19,000.00	8,000.00	11,000.00
农业银行	166,900.00	166,900.00	-
农发行	14,600.00	14,600.00	-
南京银行	122,400.00	69,400.00	53,000.00
民生银行	182,050.00	135,625.00	46,425.00
江阴农商行	14,235.00	14,235.00	-
江苏银行	50,580.00	48,580.00	2,000.00
江南农商行	43,570.00	36,750.00	6,820.00
建设银行	257,171.60	257,171.60	-
淮安农商行	61,145.00	61,145.00	-
华夏银行	54,789.82	39,789.82	15,000.00
恒丰银行	20,000.00	11,700.00	8,300.00
杭州银行	30,000.00	30,000.00	-
国开行	50,000.00	50,000.00	-
广发银行	59,300.00	59,300.00	-
光大银行	52,250.00	31,150.00	21,100.00
工商银行	305,012.70	305,012.70	-
合计	2,007,914.12	1,709,373.62	298,540.50

（二）最近三年及一期发行人与主要客户发生业务往来时债务违约情况

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时未发生债务违约情况。

（三）最近三年及一期发行人债务违约情况

根据2022年5月27日《企业信用报告》，发行人存在一笔欠息，系由于建设银行系统扣款账户关联问题导致当天利息未及时扣付，该笔贷款利息已结清。

（四）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至募集说明书签署日，发行人存续债券及其他债务融资工具如下表所示：

发行人已发行债券一览表

单位：亿元、%

证券名称	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别	担保情况	债项/主体评级
22 淮安开发 SCP007	2022/1/2/6	2023/5/5	1.00	1.00	4.00	超短期融资券	信用	-- /AA+
22 淮安开发 SCP006	2022/11/8	2023/4/21	4.00	4.00	2.90	超短期融资券	信用	-- /AA+
22 淮安开发 SCP005	2022/10/28	2023/4/26	5.00	5.00	2.97	超短期融资券	信用	-- /AA+
22 淮安 04	2022/9/16	2025/9/16	5.00	5.00	4.00	一般公司债	信用	-- /AA+

证券名称	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别	担保情况	债项/主体评级
22 淮安开发 MTN004	2022/8/31	2024/8/31	3.00	3.00	3.89	中期票据	信用	-- /AA+
22 淮安开发 SCP004	2022/8/29	2023/4/16	5.00	5.00	2.67	超短期融资券	信用	-- /AA+
22 淮安开发 MTN003	2022/7/29	2024/7/29	10.00	10.00	4.10	中期票据	信用	-- /AA+
22 淮开控债 02	2022/6/30	2029/6/30	10.00	10.00	3.83	企业债券	担保	AAA/ AA+
22 淮安 03	2022/6/21	2024/6/21	6.40	6.40	4.65	一般公司债	信用	-- /AA+
22 淮安开发 SCP002	2022/4/29	2023/1/24	3.00	3.00	3.65	超短期融资券	信用	-- /AA+
22 淮开控债 01	2022/4/22	2029/4/22	7.00	7.00	3.94	企业债券	保证	AAA/ AA+
22 淮安 01	2022/4/14	2025/4/14	6.60	6.60	4.50	一般公司债	信用	-- /AA+
22 淮安开发 MTN002	2022/3/24	2025/3/24	5.00	5.00	4.50	一般中期票据	信用	-- /AA+
22 淮安开发 MTN001	2022/1/14	2024/1/14	6.40	6.40	5.20	一般中期票据	信用	AA+/ AA+
21 淮安开发 MTN004	2021/12/24	2023/12/24	6.00	6.00	5.30	一般中期票据	信用	AA+/ AA+
21 淮开 05	2021/11/30	2024/11/30	8.50	8.50	5.80	私募债	信用	-- /AA+
21 淮安开发 PPN003	2021/11/26	2023/11/26	5.00	5.00	5.80	定向工具	信用	-- /AA+
21 淮开 04	2021/9/17	2026/9/17	6.00	6.00	5.80	私募债	信用	-- /AA+
21 淮开 03	2021/8/30	2024/8/30	8.25	8.25	5.50	私募债	信用	-- /AA+
21 淮安 02	2021/8/12	2024/8/12	6.60	6.60	5.40	一般公司债	信用	AA+/ AA+
21 淮安开发 MTN003	2021/8/5	2024/8/5	8.80	8.80	5.30	一般中期票据	信用	-- /AA+
21 淮安 01	2021/6/23	2024/6/23	3.00	3.00	5.45	一般公司债	信用	AA+/ AA+
21 淮安开发 MTN002	2021/6/11	2024/6/11	7.00	7.00	5.50	一般中期票据	信用	-- /AA+
21 淮开 02	2021/4/23	2026/4/23	6.10	6.10	6.00	私募债	信	AA+/ AA+

证券名称	起息日期	到期日期	发行规模	当前余额	票面利率	证券类别	担保情况	债项/主体评级
							用	
21 淮安开发 PPN002	2021/3/15	2024/3/15	2.00	2.00	6.00	定向工具	信用	-- /AA+
21 淮安开发 MTN001	2021/2/9	2024/2/9	7.50	7.50	5.50	一般中期票据	信用	AA+/ AA+
21 淮开 01	2021/1/26	2026/1/26	12.10	12.10	5.99	私募债	信用	-- /AA+
20 淮开 07	2020/11/26	2025/11/26	4.10	4.10	6.42	私募债	信用	-- /AA+
20 淮开 06	2020/10/21	2025/10/21	10.80	10.80	5.78	私募债	信用	-- /AA+
20 淮安开发 PPN004	2020/9/14	2023/9/14	3.00	3.00	5.80	定向工具	信用	-- /AA+
20 淮开 03	2020/9/10	2025/9/10	2.00	2.00	4.30	私募债	信用	-- /AA+
20 淮开 04	2020/9/10	2025/9/10	3.00	3.00	5.80	私募债	信用	-- /AA+
20 淮安开发 PPN003	2020/8/21	2023/8/21	3.00	3.00	5.80	定向工具	信用	-- /AA+
20 淮安开发 PPN002	2020/6/2	2023/6/2	5.00	5.00	5.27	定向工具	信用	-- /AA+
20 淮安开发 PPN001	2020/5/14	2023/5/14	5.00	5.00	5.27	定向工具	信用	-- /AA+
20 淮开 02	2020/3/16	2025/3/16	10.00	10.00	5.10	私募债	信用	-- /AA+
18 淮安开发 MTN006	2018/8/7	2023/8/7	6.00	1.20	5.20	一般中期票据	信用	AA+/ AA+
17 淮安开发 MTN004	2017/9/27	2024/9/27	8.00	1.90	3.71	一般中期票据	信用	AA+/ AA+
人民币债券合计			224.15	213.25	-	-	-	-
海外债	2022/4/28	2025/4/28	2 亿美元	2 亿美元	5.00	海外债	信用	-

截至募集说明书签署日，发行人不存在存续可续期债。

截至募集说明书签署日，发行人公募公司债券未发行额度 12.4 亿元。

截至募集说明书签署日，发行人公开发行公司债券 27.6 亿元，累计非公开发行公司债券余额 135.85 亿元。

截至2021年末，发行人净资产（含少数股东权益）为439.02亿元人民币，本次债券为面向专业投资者公开发行的公司债券，拟发行总额为不超过人民币40亿元（含40亿元），已发行27.6亿元，本期拟发行不超过10亿元，以10亿元的发行规模计算，发行人的累计公开发行公司债券及企业债券余额为54.6亿元，占发行人截至2021年末经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为14.99%。累计发行公司债券合计163.45亿元，占2021年末经审计合并财务报表口径净资产（含少数股东权益）的比例为37.23%。

第七节 增信情况

本次债券为无担保债券。

第八节 税项

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

投资者所应缴纳税项与公司债券的各项支付不构成抵销。

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

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推进营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36 号）及相关法律法规有关规定缴纳增值税。

二、所得税

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

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日实施的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则的规定，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的财产转让书据，均应缴纳印花税。

但对公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。截至本募集说明书之日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

第九节 信息披露安排

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

一、发行人信息披露事务管理制度主要内容

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

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

公司信息披露工作由董事会统一领导和管理，董事长是信息披露工作的第一责任人。陈诚董事为信息披露事务负责人，负责管理公司信息披露事务，在信息披露事务中的主要职责是：

- 1、应当了解并持续关注公司经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料；
- 2、准备和提交董事会所需要的报告和文件；
- 3、协调和组织公司信息披露事项，包括实施公司信息披露的制度、接待来访、回答咨询、向投资者提供公司公开披露的资料，促使公司及时、合法、真实和完整地进行信息披露；
- 4、列席涉及信息披露的有关会议。公司有关部门应当向信息披露事务管理部门及信息披露事务负责人提供信息披露所需要的资料和信息。公司在做出重大决议之前，应当从信息披露角度征询信息披露事务负责人的意见；
- 5、保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

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

7、董事会授予的其他职权。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件。

（三）董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

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

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

监事应当对企业董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；关注公司信息披露情况，发现信息披露存在违法违规问题的，应当进行调查并提出处理建议。

监事、监事会应履行如下工作职责：

1、应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2、检查公司财务；

3、对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程股东决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

4、当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

5、提议召开临时股东会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东会职责时召集和主持股东会；

6、向股东会提出提案；

7、发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担。

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

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告披露的一般程序为：

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

(2) 金融管理部负责将定期报告草案送达各董事、监事和高级管理人员审阅；

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

(4) 监事会负责审核董事会编制的定期报告，并签发审核意见；

(5) 金融管理部负责组织定期报告的送审与披露事宜，董事会应当授权金融管理部可以依照监管机构的审核意见，对已经公司董事会和监事会审核通过的定期报告进行合理的修订；

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

2、其他信息披露流程：

(1) 有关责任人制作信息披露文件；

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

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

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

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

(6) 由金融管理部对信息披露文件及公告进行归档保存。

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

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

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

公司子公司应当指定专人作为指定联络人，负责与信息披露管理部门的联络工作。

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

二、本次债券存续期内定期信息披露安排

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

三、本次债券存续期内重大事项披露

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

四、本次债券还本付息信息披露

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

第十节 投资者保护机制

一、交叉保护承诺

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

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

（2）金钱给付义务的金额：金额达到 5,000 万元，或占发行人合并财务白标最近一期未经审计净资产 10%以上。

2、发行人在债券存续期内，出现违反第 1 条约定的交叉保护承诺情形的，发行人将及时采取措施以在半年内恢复承诺相关要求。

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

4、发行人违反交叉保护条款且未在第 2 条约定期限内恢复承诺的，持有人有权要求发行人按照下述第二条约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“一、交叉保护承诺”第 2 条约定期限内恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券__30%__以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

1、在 30 个自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 个自然日内落实相关方案。

2、在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

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

三、偿债计划

本期债券利息和本金的支付通过债券登记机构和有关机构办理，具体事项将按照国家有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的付息公告中予以说明。

四、偿债基础

（一）偿债资金来源

1、企业经营收入为本次债券偿付基础

发行人偿付本期公司债券的资金主要来源于企业良好的主营业务收入。2019-2021 年发行人营业收入分别为 210,527.00 万元、186,398.86 万元和 394,133.67 万元。净利润分别为 2.13 亿元、2.95 亿元和 5.54 亿元。公司收入规模较大，为本次债券本息偿付提供基础。

2、流动资产变现为本次债券偿付提供保障

发行人财务结构稳健，注重对资产流动性的管理，必要时可通过流动资产的快速变现来补充偿债资金。截至 2021 年末，发行人流动资产余额为 9,215,240.87 万元，不含存货的流动资产余额为 5,840,888.09 万元，其中货币资金余额 850,863.83 万元。如果在本次债券到期前，公司出现持有现金不足以偿付本息，公司将处置部分流动资产，从而在短时间内获得足够的现金用于补充偿债资金缺口。

（二）偿债应急保障措施

1、丰富的融资渠道为本次债券偿付提供持续支持

公司具有优良的信用记录，与多家银行保持着长期良好的合作关系。截至 2022 年 9 月末，发行人银行授信额度总额达 200.79 亿元，其中已使用额度 179.94 亿元，尚未使用的授信额度为 29.85 亿元。发行人将继续巩固与银行的良好合作关系，继续保持银行的授信额度，保持间接融资渠道畅通，以便于公司资金周转。

直接融资方面，发行人主体评级 AA+，发行人资质较好，已发行企业债券、公司债券、债务融资工具、美元债等多种直接融资，得到投资者认可。

2、股东的大力支持

淮安经开区内共两家发债国有企业，发行人主体评级达 AA+，为开发区内唯一的土地运营主体，在业务范围、资产及收入规模等方面都具备显著优势。

五、偿债保障措施

为充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括制定《债券持有人会议规则》、充分发挥债券受托管理人的作用、成立专门的偿付工作小组、严格履行信息披露义务和公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》的具体内容，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

（二）聘请债券受托管理人

公司按照《公司债券发行与交易管理办法》聘请了国信证券股份有限公司担任本次债券的受托管理人，并签订了《债券受托管理协议》。在本次债券的存续期内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 债券受托管理协议”。

（三）设立专门的偿付工作小组

公司指定金融管理部牵头负责协调本次债券偿付工作，组成人员包括公司金融管理部等相关部门，具体负责利息和本金偿付及与之相关的工作。并通过公司其他相关部门在每年财务预算中落实本次债券本息兑付资金，保证本息如期偿付，保证债券持有人利益。

（四）严格的信息披露

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

（五）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（六）其他偿债保障措施

公司承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息及兑付债券本金。如果出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，根据中国法律、法规及有关监管部门等要求采取相应措施，包括但不限于：

- （1）不向股东分配利润；
- （2）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- （3）暂缓为第三方提供担保。

发行人应承担因追加担保、履行上述偿债保障措施或采取财产保全（包括提供财产保全担保）而发生的一切费用（包括受托管理人因此而产生的任何费用）。

（七）设立募集资金专户和专项偿债账户

发行人拟开设“募集资金与偿债保障金专项账户”，独立于发行人其他账户，专项用于本次债券募集款项的接收、存储及划转，以及本次债券付息、还本资金的提取和归集。专项账户不得挪作他用。发行人将在本次债券募集资金到位前与受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

专项账户的开立和使用应符合《现金管理暂行条例》、《人民币银行结算账户管理办法》、《支付结算办法》以及中国人民银行、中国银行业监督管理委员会的其他规定。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

发行人保证按照本次债券募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息及兑付本次债券本金。若公司未按时支付本次债券的本金和/或利息，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向公司进行追索。

一、违约情形及认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

- 1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；
- 2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；
- 3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；
- 4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；
- 5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；
- 6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

（一）违约责任

本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

- 1、继续履行。本期债券构成上文违约情形及认定第6项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

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

3、支付逾期利息。本期债券构成违约情形第1项、第2项、第3项违约情形的，发行人应自债券违约次日至实际偿付之日止，根据逾期天数向债券持有人支付逾期利息，逾期利息具体计算方式为：偿还利息发生逾期的，按照该未付利息对应本期债券的票面利率另计利息（单利）；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自本金支付日起，按照该未付本金对应本期债券的票面利率计算利息（单利）。

（二）违约责任免除

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

2、约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人及本期债券持有人通过协商自行约定。

三、争议解决方式

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

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

第十二节 持有人会议规则

一、总则

（一）为规范淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（以下简称本次债券）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）持有人会议规则》（以下简称“本规则”）。“本期债券”指本次债券项下任意一期债券（如涉及分期发行）；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

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

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

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

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

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

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

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

（五）债券持有人会议应当由律师见证。

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

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

二、债券持有人会议的权限范围

（一）本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则“债券持有人会议的权限范围”中的第二条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则“债券持有人会议的权限范围”中的第二条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

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

1、拟变更债券募集说明书的重要约定：

（1）变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；

（2）变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；

（3）变更债券投资者保护措施及其执行安排；

（4）变更募集说明书约定的募集资金用途；

（5）其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2、拟修改债券持有人会议规则；

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

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

（1）发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

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

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

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

（5）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

（6）发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

（7）增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

（8）发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

5、发行人提出重大债务重组方案的；

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

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

1、债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则“债券持有人会议的权限范围”中的第二条约约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额【30%】以上的债券持有人书面同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过【15】个交易日。

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

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

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举不超过 2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

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

（二）议案的提出与修改

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

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

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

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

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

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

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

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

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

5、召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合本规则“债券持有人会议的筹备”中“议案的提出与修改”中的第二条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议的表决”中的第六条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

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

（三）会议的通知、变更及取消

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

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

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

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

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

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

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

6、已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则“债券持有人会议的筹备”中的“会议的通知、变更及取消”中的第一条的约定。

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

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

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议的召开”中的第一条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

8、因出席人数未达到本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议的召开”中的第一条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

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

（1）前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

（2）本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

（3）本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

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

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7、受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持

有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

8、债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

（1）召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

（2）召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

（3）享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则“债券持有人会议的筹备”中的“议案的提出与修改”中的第三条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

（4）享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

1、债券持有人会议采取记名方式投票表决。

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

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

（2）本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

（3）债券清偿义务承继方；

（4）其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

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

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

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

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

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

6、发生本规则“债券持有人会议的筹备”中的“议案的提出与修改”中的第五条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

1、债券持有人会议对下列属于本规则“债券持有人会议的权限范围”中的第二条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上同意方可生效：

（1）拟同意第三方承担本期债券清偿义务；

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

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

（4）拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

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

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

（7）拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

2、除本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议决议的生效”的第一条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则“债券持有人会议的权限范围”的第二条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集【三】次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议的召开”中的第一条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第【三】次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的【二分之一】以上同意即可生效。

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

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

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

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

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

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

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

会议记录应当记载以下内容：

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

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

3、会议议程；

4、债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则“债券持有人会议的筹备”中的“议案的提出与修改”中的第三条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

5、表决程序（如为分批次表决）；

6、每项议案的表决情况及表决结果；

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

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

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

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

2、出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

3、各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

4、其他需要公告的重要事项。

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

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺

切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

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

（四）债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则“债券持有人会议的召开及决议”中的“债券持有人会议的召开”中的第七条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

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

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

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

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

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

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

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

（二）简化程序

1、发生本规则“债券持有人会议的权限范围”中的第二条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

（1）发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

（2）发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；

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

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

（5）受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的【二分之一】（如为“债券持有人会议的召开及决议”中的“第三节 债券持有人会议决议的生效”的第二条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的【三分之二】以上（如为“债券持有人会议的召开及决议”中的“第三节 债券持有人会议决议的生效”的第一条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意见案内容的；

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

2、发生本规则“特别约定”中的“简化程序”中的第一条的第1项至第3项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起【5】个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

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

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

3、发生本规则“特别约定”中的“简化程序”中的第一条的第4项至第6项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前【3】个交易日或者非现场会议召开日前【2】个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

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

七、附则

（一）本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

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

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

（四）对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当：

向深圳国际仲裁院提起仲裁。

（五）本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节、债券受托管理协议

投资者认购本次公司债券视作同意《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》。本节列示了《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。《债券受托管理协议》的全文置备于公司与债券受托管理人的办公场所。

（一）债券受托管理人聘任及债券受托管理协议签订情况

发行人聘请国信证券股份有限公司担任本次债券受托管理人，并签订了《淮安开发控股有限公司 2023 年公开发行公司债券（面向专业投资者）之受托管理协议》。

（二）债券受托管理人的名称及基本情况

名称：国信证券股份有限公司

住所：深圳市罗湖区红岭中路 1012 号国信证券大厦十六层至二十六层

法定代表人：张纳沙

联系人：杜秋熯

联系地址：北京市西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券大厦 3 层

联系电话：010-88005220

传真：010-88005099

邮政编码：100033

（三）债券受托管理人与发行人利害关系情况

截至募集说明书签署之日，发行人与债券受托管理人及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

（四）《债券受托管理协议》的主要内容

1、受托管理事项

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

(2) 在本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、受托管理协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

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

(3) 本期债券发行期间的代理事项：

向投资者提供有关受托管理人事务的咨询服务。

(4) 债券存续期间的常规代理事项：

1) 召集和主持债券持有人会议；

2) 督促发行人履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下发行人应当履行的各项职责和义务，持续关注债券持有人会议决议的实施情况，并按照主管机关的要求进行信息披露；

3) 根据债券持有人会议的授权，作为债券持有人的代表与发行人谈判关于本期债券的事项；

4) 按照相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定，提醒发行人履行有关信息披露义务；在发行人不能按相关法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定履行披露义务时，及时向债券持有人通报有关信息；

5) 根据持有人会议决议，代表债券持有人实现担保物权；

6) 根据持有人会议决议，代表债券持有人要求保证人承担保证责任。

(5) 特别授权事项：

1) 债券持有人会议授权受托管理人代表本期债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序时，受托管理人有权根

据债券持有人会议的特别授权，全权代表债券持有人处理相关事务，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、律师费、财产保全费用、破产程序费用等）由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

2) 代理债券持有人会议在债券存续期间授权的其他非常规事项。

3) 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受受托管理协议项下的相关约定，并受受托管理协议之约束。

2、发行人的权利和义务

(1) 发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

(2) 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。

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

本期债券募集资金约定用于偿还有息债务的，发行人使用募集资金时应当书面告知受托管理人。本期债券募集资金约定用于补充流动资金或募投项目的，发行人应当按季度将资金使用计划书面告知受托管理人。

(3) 本期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

发行人应当制定信息披露事务管理制度，并指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露事务，按照规定和约定履行信息披露义务。

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

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

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

- 18) 发行人出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;
- 19) 发行人分配股利, 作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定, 或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭;
- 20) 发行人涉及需要说明的市场传闻;
- 21) 发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金;
- 22) 发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响;
- 23) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项;
- 24) 发行人拟变更债券募集说明书的约定;
- 25) 发行人拟修改债券持有人会议规则;
- 26) 发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;
- 27) 其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项或证券交易所要求披露的事项。

就上述事件通知受托管理人同时, 发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明, 并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的, 发行人应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的, 还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

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

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

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

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

(7) 发行人在本期债券存续期间, 应当履行如下债券信用风险管理义务:

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

2) 提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

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

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

5) 配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

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

约定的偿债保障措施以募集说明书为准。

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

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

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

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

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

（10）发行人成立金融机构债权人委员会的，应当协助受托管理人加入其中，并及时向受托管理人告知有关信息。

（11）发行人应当对受托管理人履行受托管理协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应当指定专人【周岩、职员和 0517-89080231】负责与本期债券相关的事务，

并确保与受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知受托管理人。

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

（13）在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易或挂牌转让。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知受托管理人。

（14）发行人应当根据受托管理协议第 4.18 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

受托管理人因参加/召集债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

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

3、受托管理人的职责、权利和义务

（1）受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及受托管理协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对发行人履行募集说明书及受托管理协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权按照实际工作需要代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

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

1）就受托管理协议第 3.4 条约定的情形，列席发行人和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

- 2) 每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿;
- 3) 每年调取发行人、增信机构银行征信记录;
- 4) 每年对发行人和增信机构进行现场检查;
- 5) 每年约见发行人或者增信机构进行谈话;
- 6) 每年对担保物(如有)进行现场检查,关注担保物状况;
- 7) 每年查询相关网站系统或进行实地走访,了解发行人及增信机构的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容;
- 8) 至少每季度结合募集说明书约定的投资者权益保护机制(如有),检查投资者保护条款的执行状况。

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

(3) 受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督。在本期债券存续期内,受托管理人应当至少每年检查发行人募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

受托管理人应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个交易日,了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。

(4) 受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露受托管理协议的主要内容与债券持有人会议规则全文,并应当通过监管机构认可的方式,向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

(5) 受托管理人应当每年对发行人进行回访,监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况,并做好回访记录,按规定出具受托管理事务报告。

(6) 出现受托管理协议第 3.4 条情形的,在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内,受托管理人应当问询发行人或者增信机构,要求发行人或者增信机构解释说明,提供相关证据、文件和资料,并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的,受托管理人应当召集债券持有人会议。

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

(8) 受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照受托管理协议的约定报告债券持有人。

(9) 受托管理人预计发行人不能偿还本期债券时，应当要求发行人追加偿债保障措施，督促发行人履行募集说明书和受托管理协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照受托管理协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

因发行人追加偿债保障措施或履行约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施、受托管理人申请财产保全措施产生的费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。受托管理人无承担或垫付义务。

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

(11) 发行人为本期债券设定担保的，受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

(12) 发行人不能偿还本期债券时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。发行人不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，受托管理人可以要求再次追加担保。

因再次追加担保产生的相关费用由发行人承担，受托管理人因接受债券持有人委托提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有

人申请处置抵质押物、申请财产保全等措施产生的费用由发行人承担，发行人暂时无法承担的，相关费用可由持有人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。受托管理人无承担或垫付义务。

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

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

（15）受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于受托管理协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后五年。

（16）除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

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

受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，受托管理人应按照约定履行相关的保障措施。

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

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

（18）受托管理人有权依据受托管理协议的约定获得受托管理报酬。报酬为 0 元/年。

4、受托管理事务报告

（1）受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

(2) 受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

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

(3) 公司债券存续期内，出现以下情形的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- 1) 受托管理人与发行人发生利益冲突的；
- 2) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- 3) 发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- 4) 出现受托管理协议第 3.4 条第（一）项至第（二十三）项等情形的；
- 5) 出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致受托管理人无法履行受托管理职责，受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

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

5、利益冲突的风险防范机制

(1) 受托管理人将代表债券持有人，依照相关法律法规、部门规章的规定、受托管理协议的约定及债券持有人会议的授权行使权利和履行义务，维护债券

持有人的最大利益和合法权益，不得与债券持有人存在利益冲突，但受托管理人在其正常业务经营过程中与债券持有人之间可能发生、存在的利益冲突除外。

如受托管理人从事下列与发行人相关的业务，应将负责受托管理协议项下受托管理事务的部门和负责下列业务的部门及其人员进行隔离：

- 1) 自营买卖发行人发行的证券；
- 2) 为发行人提供证券投资咨询以及财务顾问服务；
- 3) 为发行人提供收购兼并服务；
- 4) 证券的代理买卖；
- 5) 开展与发行人相关的股权投资；
- 6) 为发行人提供资产管理服务；
- 7) 为发行人提供其他经中国证监会许可但与债券持有人存在利益冲突的业务服务。

发行人发现与受托管理人发生利益冲突的，应当及时书面告知受托管理人。

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

(3) 受托管理人及发行人双方违反利益冲突防范机制给债券持有人造成损失的，债券持有人可依法提出赔偿申请。

6、债券受托管理人的变更

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

- 1) 受托管理人未能持续履行受托管理协议约定的受托管理人职责；
- 2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- 3) 受托管理人提出书面辞职；
- 4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还份额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

(2) 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自新的受托管理协议生效之日，新任受托管理人承接受托管理人在法律、法规和

规则及受托管理协议项下的权利和义务，受托管理协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

(3) 受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

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

7、陈述与保证

(1) 发行人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

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

(2) 受托管理人保证以下陈述在受托管理协议签订之日均属真实和准确：

1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

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

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

8、不可抗力

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

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

9、违约责任

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

(2) 在本期债券存续期内，以下事件构成受托管理协议项下的违约事件：

1) 在本期债券到期、加速清偿（如适用）或回售（如适用）时，发行人未能偿付到期应付本金。

2) 发行人未能偿付本期债券的到期利息。

3) 发行人不履行或违反《受托管理协议》项下的任何承诺且将对发行人履行本期债券的还本付息义务产生实质或重大影响，且经受托管理人书面通知，或经单独或合计持有本期未偿还债券总额 10%以上的债券持有人书面通知，该违约仍未得到纠正。

4) 在债券存续期间内，发行人发生解散、注销、被吊销营业执照、停业、清算、丧失清偿能力、被法院指定接管人或已开始相关的诉讼程序。

5) 任何适用的现行或将来的法律、规则、规章、判决，或政府、监管、立法或司法机构或权力部门的指令、法令或命令，或上述规定的解释的变更导致发行人在《受托管理协议》或本期债券项下义务的履行变得不合法。

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

7) 其他对本期债券的按期付息兑付产生重大不利影响的情形。

(3) 发生本条所列违约事件时，受托管理人行使以下职权：

1) 在知晓发行人发生受托管理协议 10.2.1、10.2.2 项规定的未偿还本期债券到期本息的，受托管理人应当召集债券持有人会议，按照债券持有人会议决议明确的方式追究发行人的违约责任，包括但不限于向发行人提起民事诉讼或申请仲裁，参与破产等有关法律程序。在债券持有人会议无法有效召开或未能形成有效决议的情形下，受托管理人可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人与发行人进行谈判，向发行人提起民事诉讼、申请仲裁、参与破产等有关法律程序。

2) 在知晓发行人发生受托管理协议 10.2.1、10.2.2 项之外的其他情形之一的，并预计发行人将不能偿还债务时，受托管理人应当召集持有人会议，并可以要求发行人追加担保，及依法申请法定机关采取财产保全措施。

3) 及时报告证券交易所、中国证监会和/或当地派出机构等监管机构。

(4) 在本期债券存续期间，若受托管理人拒不履行、故意迟延履行受托管理协议约定的义务或职责，致使债券持有人造成直接经济损失的，受托管理人应当按照法律、法规和规则的规定及募集说明书的约定（包括受托管理人在募集说明书中作出的有关声明）承担相应的法律责任，包括但不限于继续履行、采取补救措施等方式，但非因受托管理人故意或重大过失原因导致其无法按照受托管理协议的约定履职的除外。

(5) 免责声明。受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，受托管理人不对本次募集资金的使用情况负责；除依据中国法律、法规、规范性文件及相关主管部门要求出具的证明文件外，受托管理人不对与本次债券有关的任何声明负责。为避免疑问，若受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不能免除受托管理人作为本次债券主承销商应承担的责任。

(6) 发行人违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

10、法律适用和争议解决

(1) 受托管理协议适用于中国法律并依其解释。

(2) 受托管理协议项下所产生的或与受托管理协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，各方同意，任何一方可将争议交由深圳国际仲裁院按其规则和程序，在深圳进行仲裁。各方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁的裁决为终局的，对各方均有约束力。

(3) 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使受托管理协议项下的其他权利，并应履行受托管理协议项下的其他义务。

11、协议的生效、变更及终止

(1) 受托管理协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券已成功发行并起息后生效。

(2) 除非法律、法规和规则另有规定，受托管理协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。受托管理协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。

任何补充协议均为受托管理协议之不可分割的组成部分，与受托管理协议具有同等效力。

(3) 在下列情况下，受托管理协议终止：

- 1) 在发行人履行完毕本期债券本息偿付事务后；
- 2) 经债券持有人会议决议更换受托管理人，且与新的受托管理人签订受托管理协议并生效。

12、通知

(1) 在任何情况下，受托管理协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到受托管理协议双方指定的以下地址。

发行人通讯地址：淮安市经济技术开发区富誉路 3 号

发行人收件人：周岩

发行人传真：0517-83711622

受托管理人通讯地址：北京市西城区兴盛街 6 号 3 层

受托管理人收件人：杜秋熡

受托管理人传真：010-88005099

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

(3) 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

- 1) 以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；
- 2) 以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；
- 3) 以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个工作日为有效送达日期。

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

13、附则

（1）受托管理协议对发行人及受托管理人均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在受托管理协议中的权利或义务。

（2）受托管理协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到受托管理协议整体效力的，则受托管理协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

（3）受托管理协议正本一式陆份，发行人、受托管理人各执壹份，其余肆份由受托管理人保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、本期债券发行的有关机构

1、发行人：	淮安开发控股有限公司
住所：	江苏省淮安经济技术开发区富誉路3号
法定代表人：	徐铁
信息披露事务联系人/经办人员/联系人：	陈诚
电话：	0517-83595031
传真：	0517-83711622
2、牵头主承销商：	国信证券股份有限公司
注册地：	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：	张纳沙
项目负责人：	杜秋熡
项目组成员：	王潇、杨子豪、马青云
电话：	010-88005220
传真：	010-88005099
3、联席主承销商：	
	平安证券股份有限公司
注册地：	广东省深圳市福田区福田街道益田路5023号平安金融中心B座第22-25层
法定代表人：	何之江
项目负责人：	曹岩波
项目组成员：	王美泰
电话：	0755-22627723
传真：	0755-82400862
	德邦证券股份有限公司
注册地：	上海市普陀区曹杨路510号南半幢9楼

法定代表人：	武晓春
项目负责人：	徐硕
项目组成员：	吕婧
电话：	021-68761616
传真：	021-68767880
	国融证券股份有限公司
注册地：	内蒙古自治区呼和浩特市武川县腾飞大道1号四楼
法定代表人：	张智河
项目负责人：	蒋秋林
项目组成员：	富斌
电话：	021-61984008
传真：	021-88086637
4、簿记管理人：	国信证券股份有限公司
注册地：	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：	张纳沙
项目负责人：	杜秋熳
项目组成员：	王潇、杨子豪、马青云
电话：	010-88005220
传真：	010-88005099
5、受托管理人：	国信证券股份有限公司
注册地：	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
法定代表人：	张纳沙
项目负责人：	杜秋熳
项目组成员：	王潇、杨子豪、马青云
电话：	010-88005220
传真：	010-88005099
6、发行人律师：	北京盈科（淮安）律师事务所

住所:	江苏省淮安市金融中心B4楼21-22层
负责人:	梅向荣
经办律师:	孙立君
电话:	0517-83757688
传真:	0517-83757688
7、财务审计机构:	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)
住所:	南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 楼
负责人:	李尊农
电话:	025-83421732
传真:	025-83206200
经办会计师:	赵紫娟、朱烨
8、公司债券登记、托管、结算机构:	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
住所:	中国(上海)自由贸易试验区杨高南路 188 号
总经理:	戴文桂
电话:	021-38874800
传真:	021-58754185
9、公司债券申请上市的证券交易场所:	上海证券交易所
住所:	上海市浦东南路 528 号
总经理:	蔡建春
电话:	021-68808888
传真:	021-68804868

二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

截至本募集说明书签署日,发行人与发行人聘请的与本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重大直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

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

公司法定代表人签名：

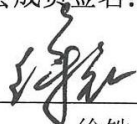

徐铁



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

董事会成员签名：


徐铁

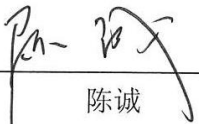

李敏


袁媛


仲伟权


唐国伟


汪伟


陈诚



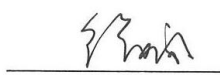
发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

全体监事签字：



刘其炜



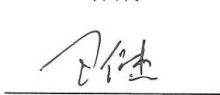
徐娴



于梦媛



贺青



王仁杰



发行人全体董事、监事及高级管理人员声明

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

非董事高级管理人员签名：

无



主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

杜秋嫒

杜秋嫒

法定代表人授权代表（签字）：

葛传立

国信证券股份有限公司（盖章）



2023年 1月31日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

曹新波

王美素

法定代表人（签字）：

何

平安证券股份有限公司（盖章）



2023 年 1 月 31 日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

陈硕

法定代表人（签字）：

孙明喜

德邦证券股份有限公司（盖章）



2023年1月31日

主承销商声明

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

项目负责人（签字）：

蒋秋林

法定代表人（签字）：

张

国融证券股份有限公司（盖章）



2023 年 1 月 31 日

会计师事务所声明

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

经办注册会计师（签字）：



周国胜



赵紫娟



任华贵



朱烨

会计师事务所负责人（签字）：

李尊农

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2023 年 1 月 31 日



发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对募集说明书中引用的法律意见书的内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京盈科（淮安）律师事务所（公章）



负责人：王圆英

承办律师：孙立君

孙立君

承办律师：王东娟

王东娟

2023年1月31日

第十六节 备查文件

一、备查文件

本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及下述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅部分相关文件，具体如下：

- （一）发行人最近三年的财务报告和审计报告，最近一期财务报表；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）中国证监会同意本次发行注册的文件。

二、查询地址

（一）发行人：淮安开发控股有限公司

法定代表人：徐铁

地址：淮安市清江浦区经济开发区富誉路3号

联系人：陈诚

联系电话：0517-83595031

传真：0517-83711622

邮政编码：223005

（二）牵头主承销商/受托管理人：国信证券股份有限公司

法定代表人：张纳沙

住所：广东省深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层

办公地址：北京市西城区兴盛街6号3层

电话：010-88005220

联系人：杜秋熋、王潇、马青云、杨子豪