



徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026年度第八期中期票据募集说明书

发行人：	徐州市新盛投资控股集团有限公司
注册金额：	人民币34.90亿元
本期发行金额：	人民币2.00亿元
发行期限：	5+5年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
担保情况：	无担保
存续期管理机构：	南京银行股份有限公司

发行人：徐州市新盛投资控股集团有限公司



主承销商、簿记管理人及存续期管理机构：

南京银行股份有限公司



联席主承销商：杭州银行股份有限公司



二〇二六年八月

声明与承诺

本企业发行本期债务融资工具已在交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不表明对债务融资工具的投资风险做出了任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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

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

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

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

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息，相关信息详见“第十六章备查文件”。

目录

声明与承诺	2
目录	3
重要提示	7
一、核心风险提示	7
二、情形提示	7
三、发行条款提示	9
四、投资者保护机制相关提示	9
第一章释义	12
一、常用名词释义	12
二、专业名词	13
第二章风险提示及说明	14
一、本期中期票据的投资风险	14
二、与发行人的相关风险	14
第三章发行条款	29
一、主要发行条款	29
二、发行安排	31
第四章募集资金运用	33
一、本期中期票据募集资金用途	33
二、募集资金的管理	36
三、发行人承诺	37
四、偿债计划及其他保障措施	38
第五章发行人基本情况	41
一、发行人概况	41
二、发行人基本情况与历史沿革	43
三、发行人控股股东和实际控制人情况	46

四、发行人独立性情况	46
五、发行人重要权益投资情况	47
六、发行人治理情况	57
七、发行人董事及高级管理人员情况	66
八、发行人经营范围及主营业务情况	72
九、发行人在建工程及拟建项目	134
十、发行人的发展战略	136
十一、发行人所在行业状况	138
十二、发行人其他重大事项	149
十三、发行人符合国家法律法规及相关产业政策要求的相关情况	152
十四、其他重大（重要）事项	155
第六章企业主要财务状况	156
一、发行人财务报告及审计意见	156
二、发行人近三年及一期主要财务数据及财务指标分析	159
三、发行人有息债务情况	214
四、发行人关联交易情况	225
五、发行人或有事项	229
六、受限资产情况	231
七、衍生产品情况	232
八、重大投资理财产品情况	232
九、海外投资情况	232
十、直接债务融资计划情况	232
十一、其它重要事项	232
第七章企业资信状况	234
一、发行人银行授信情况	234
二、发行人债务违约记录	235
三、发行人历史债务融资工具及其他直接债务融资情况	235
第八章债务融资工具信用增进	239

第九章税项	240
一、增值税	240
二、所得税	240
三、印花税	240
第十章主动债务管理	242
一、置换	242
二、同意征集机制	242
第十一章信息披露安排	247
一、本期债务融资工具发行前的信息披露	247
二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露	247
三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露	248
四、本期债务融资工具本息兑付信息披露	249
五、信息披露事务负责人	249
第十二章持有人会议机制	251
一、会议目的与效力	251
二、会议权限与议案	251
三、会议召集人与召开情形	252
四、会议召集与召开	254
六、其他	257
第十三章投资人保护条款	259
第十四章违约、风险情形与处置	260
一、违约事件	260
二、违约责任	260
三、发行人义务	260
四、发行人应急预案	260
五、风险及违约处置基本原则	261
六、处置措施	261
七、不可抗力	261

八、争议解决机制	262
九、弃权	262
第十五章发行有关机构	263
一、发行人	263
二、主承销商	263
四、公司法律顾问	264
五、审计机构	264
六、登记、托管、结算机构	264
七、集中簿记建档系统技术支持机构	265
第十六章备查文件	266
一、备查文件	266
二、查询地址	266

重要提示

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

一、核心风险提示

1、经营风险：棚户区改造与定销房建设风险

发行人承担的棚户区改造和定销房建设项目周期较长，在项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对棚户区改造进度以及施工进度造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设改造成本。此外，土地整理征收成本上升、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，从而影响项目的改造建设计划。

2、财务风险：有息债务余额较高的风险

由于发行人棚户区改造业务资金投入较大，近年来发行人有息债务呈逐年上升趋势。2026 年 3 月末，发行人有息负债余额 838.46 亿元，有息债务余额及占比整体呈上升的趋势。由于发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大，发行人业务性质导致有息债务余额难以快速下降，发行人面临有息负债余额较高的风险。

3、政策风险：基础设施建设政策变化风险

发行人部分主营业务涉及城市基础设施建设，在基础设施建设的过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开徐州市人民政府的大力支持，如果上述政策发生重大变化，将会影响到发行人未来的经营业绩和债务偿付能力。同时，城市基础设施业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

二、情形提示

近一年以来，发行人涉及 MQ.7 表（重要事项）的情形，不涉及 MQ.4 表（重大资产重组）、MQ.8 表（股权委托管理）的情形，具体情况如下：

（1）董事及监事人员变动

根据徐州市国资委《关于委派徐州市新盛投资控股集团有限公司董事的通知》（徐国资【2025】24号），免去张军、崔军立2名同志公司兼职外部董事职务，聘任李靖同志担任公司董事，聘任张卫华、张志成、宋皓3名同志担任公司兼职外部董事。本次人员变动是在徐州市人民政府统一组织下进行的人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生影响，不会对公司治理结构产生实质性影响。

（2）董事长、法定代表人变动

根据徐州市人民政府《市政府关于不再委派王向阳为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】29号）和《市政府关于委派张强同志为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】30号）文件，王向阳同志不再担任公司董事长职务，张强同志担任公司董事长。根据《公司章程》规定“董事长为公司的法定代表人”，即公司法定代表人变更为张强。上述人员变更已经有权机构批准，截至本募集说明书签署日，工商变更登记已完成。

本次相关人事变动系徐州市委市政府组织下的正常人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。本次相关人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

（3）经营活动产生的现金流量净额变动超 30%

发行人 2025 年度经营活动产生的现金流量净额为-692,918.86 万元，上年同期经营活动产生的现金流量净额为-467,546.12 万元，同比下降 225,372.74 万元，降幅 48.20%。发行人作为徐州市主要的棚户区改造投融资主体，承担着徐州市区绝大部分的棚户区改造、定销房建设销售工作。本期自建定销房建设和外购定销房回购支出增加较多，经营活动现金支出较大。发行人多数项目尚处于建设期，暂无法通过销售回笼现金，随着项目逐渐进入回款期，经营活动产生的现金净流量会呈现逐步回升的趋势。

（4）营业利润及净利润下降明显

2025 年，发行人营业利润 34,307.26 万元，较去年同期的 54,195.84 万元下降 19,888.58 万元，降幅 36.70%。2025 年，发行人净利润 16,696.42 万元，较去年同期的 24,942.60 万元下降 8,246.18 万元，降幅 33.06%。发行人营业利润及净利润大幅下降，主要是上期对应收款坏账转回以及确认子公司因拆迁产生的资产处置收益增加所致。

下一步，发行人将加强财务成本管控，提升经营效益，同时随着后续项目陆续完工且产生效益，预计发行人利润将会好转。

(5) 发行人撤销监事会及监事

根据《公司法》及公司章程规定，经发行人股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会批复，同意通过新《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》，公司不设监事会或监事，在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使《公司法》规定的监事会职权，审计委员会由 3-5 名董事组成，其中外部董事应占多数，且至少有一名熟悉财务、审计的外部董事。符合条件的职工董事可以成为审计委员会成员。

三、发行条款提示

本期债务融资工具全称为“徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据”，债务融资工具期限为 5+5 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。具体条款请参见“第三章发行条款”。

四、投资者保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，如涉及本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；发行人进行重大债务重组；发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件等情形发生时，自事项披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的持有人未满足 10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可

生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

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

本募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

（二）主动债务管理

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

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

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征

集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

本募集说明书在“同意征集机制”章节中设置了含权债的特别表决机制，已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，表决比例单独计算。

（三）违约、风险情形及处置

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

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

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

发行人/徐州新盛/本公司/公司	指	徐州市新盛投资控股集团有限公司
债务融资工具/非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具	指	发行金额为 2.00 亿元，发行期限 5+5 年的“徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据”
注册额度/注册金额	指	发行人在中国银行间市场交易商协会注册的最高待偿还余额为 34.9 亿元人民币的中期票据
注册有效期	指	交易商协会《接受注册通知书》中记载的本期债务融资工具注册额度的有效期
本次发行	指	本期中期票据的发行
募集说明书	指	公司为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及其他相关文件）
牵头主承销商	指	南京银行股份有限公司（以下简称“南京银行”）
联席主承销商	指	杭州银行股份有限公司（以下简称“杭州银行”）
集中簿记建档	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/投资人认购债务融资工具利率（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。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
簿记管理人	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构，本期中期票据发行期间由南京银行股份有限公司担任
承销团	指	主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	公司与主承销商签订的《徐州市新盛投资控股集团有限公司非金融企业债务融资工具承销协议》
承销团协议	指	银行间债券市场非金融企业债务融资工具承销团协议
余额包销	指	主承销商按照承销协议的规定，在承销期结束时，将售后剩余的本期中期票据全部自行购入的承销方式
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会

人民银行	指	中国人民银行
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司
综合服务平台	指	中国银行间市场交易商协会综合业务和信息服务平台
公司章程	指	徐州市新盛投资控股集团有限公司章程
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日，包含可能正常营业的周六、周日）
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元
近三年/末	指	2023 年度/末、2024 年度/末、2025 年度/末
近三年及一期、报告期	指	2023 年度、2024 年度、2025 年度和 2026 年 1-3 月
近一期末	指	2026 年 3 月末

二、专业名词

徐州市国资委	指	徐州市人民政府国有资产监督管理委员会
徐州市国土局	指	徐州市国土资源局
市住建局	指	徐州市住房和城乡建设局
十二五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年即 2011-2015 年
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年即 2016-2020 年
十四五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年即 2021-2025 年
十五五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年即 2026-2030 年
审计机构	指	众华会计师事务所（特殊普通合伙）

第二章风险提示及说明

本期债务融资工具无担保，风险由投资人自行承担。投资人购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真的考虑下列各种风险因素：

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

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

（二）流动性风险

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

（三）偿付风险

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

二、与发行人的相关风险

（一）财务风险

1、有息债务余额较高的风险

由于发行人棚户区改造业务资金投入较大，近年来发行人有息债务呈逐年上升趋势。2026 年 3 月末，发行人有息负债余额 838.46 亿元，有息债务余额及占比整体呈上升的趋势。由于发行人投资项目及规模持续快速增长，发行人的债务规模不断扩大，发行人业务性质导致有息债务余额难以快速下降，虽然发行人有息负债以银行贷款、标准化债券为主，结构较为合理，但发行人仍面临有息负债余额较高的风险。

2、资本支出压力较大风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 1,840,016.12 万元、1,360,632.69 万元、1,512,888.10 万元和 298,923.85 万元，主要用于棚户区改造、定销房等项目建设。发行人作为徐州市主要的棚户区改造投融资主体，承担着徐州市区绝大部分的棚户区改造、定销房建设销售工作，发行人的业务性质导致经营活动现金流出较大，发行人面临资本支出压力较大风险。

3、存货跌价风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的存货余额分别为 6,604,243.33 万元、7,274,476.77 万元、8,117,557.26 万元和 8,250,212.53 万元，占资产总额的比例分别为 60.72%、61.23%、62.74%和 61.43%。发行人的存货主要是棚户区改造支出和定销房建设支出。虽然发行人定销房有稳定的购买人，但房价仍然会受到房地产调控政策的影响，公司存货仍存在一定的跌价风险。

4、经营性现金流量净额波动的风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人的经营活动产生的净现金流量分别为-546,931.58 万元、-467,546.12 万元、-692,918.86 万元和-88,393.36 万元。经营性现金流净额波动幅度较大。主要由发行人的业务性质所致，经营活动产生的现金净流量随当期棚改和定销房投资及回款规模波动，可能给发行人带来一定的风险。

5、政府补贴收入占比较高风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人政府补贴收入分别为 3.00 亿元、0.50 亿元、0.55 亿元和 0.09 亿元。发行人的政府补贴收入主要为针对棚户区改造和定销房项目的补贴收入。如果未来棚户区改造政府补贴政策发生变化，都会对发行人的盈利水平和偿债能力造成一定影响。

6、资金周转风险

发行人主要涉及的棚户区改造业务具有开发周期较长，资金回笼相对较慢的特点，发行人如不能及时收回棚改项目收入，可能会给公司造成一定程度的资金周转风险。

7、对外担保风险

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额总计为 515,801.61 万元，占净资产的比例为 12.63%。虽然目前被担保公司经营状况良好，且多为国有企业或国有控股企业，但是仍不能排除未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险，发行人面临一定的对外担保风险。

8、资产受限风险

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产金额合计 74.97 亿元，占公司净资产的比例为 18.36%。较大比例的抵押资产规模将有可能影响公司未来正常的生产经营。

9、资产负债率上升的风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 68.35%、68.78%、69.78%和 69.59%，呈波动上升趋势。近年来由于发行人承担的保障性住房建设项目增加，前期资金投入量较大，公司负债规模迅速扩大。如未来企业资产负债率继续上升，企业将存在资产负债率较高而导致再融资水平受限的风险。

10、盈利能力不稳定的风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业毛利率分别为 17.94%、20.31%、25.93%和 15.53%，由于发行人业务受徐州市整体城市化进程、国家房地产调控政策、棚户区改造政策、可开发区域规划等因素影响，面临着盈利能力不稳定的风险。

11、未分配利润较大的风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 539,842.77 万元、516,754.24 万元、512,011.07 万元和 511,918.51 万元，占所有者权益的比重分别为 15.68%、13.93%、13.09%和 12.53%，余额及占比均较高。如果企业决定对未分配利润进行现金分配，则所有者权益将有可能减少，导致公司偿债压力增加。

12、期间费用占比较高的风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 217,342.63 万元、197,091.85 万元、201,362.70 万元和 29,151.90 万元，占营业收入的比重分别为 16.23%、16.95%、21.08%和 11.08%。期间费用支出较高，给发行人带来一定程度的成本压力，将直接影响发行人的盈利能力，利润增长可能面临一定的风险。

13、存货去库存风险

截至 2026 年 3 月末，发行人存货余额为 825.02 亿元，余额较高，主要为棚户区改造支出及定销房建设支出。定销房为棚户区改造配套建设，客户来源有保障，定销房销售情况较好。如果未来市场发生变化，发行人将面临着一定的存货去库存风险。

14、非经常性损益波动风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人政府补贴收入分别为 30,027.90 万元、4,972.02 万元、5,474.24 万元和 917.49 万元，投资收益分别为 9,620.83 万元、9,624.30

万元、6,523.45 万元和 91.73 万元，非经常性损益波动较大，可能对发行人盈利能力造成一定影响。

15、应收款项回收风险

随着近年来发行人业务规模不断扩大，所承担的各类项目数量和规模增加，产生较多的应收款项。发行人应收款项主要包括应收账款和其他应收款。2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款余额分别为 264,798.77 万元、309,438.00 万元、367,245.41 万元和 372,746.69 万元，其他应收款余额分别为 390,871.88 万元、344,105.94 万元、388,851.41 万元和 390,745.52 万元。虽然发行人应收账款债务人多为政府部门、事业单位及合作关系良好企业等，坏账可能性较小，但宏观经济增长放缓、地方政府财政支出压力增大等潜在风险的存在，部分应收款项也存在一定的回收风险。

16、短期偿债压力较大的风险

2026 年 3 月末，发行人短期借款余额为 1,236,013.38 万元，一年内到期的非流动负债余额为 1,431,303.98 万元。短期借款以及一年内到期的非流动负债金额较大。若发行人短期内资金周转出现困难，或因政策、法规或行业、市场等不可控因素造成公司无法获得足够的资金，发行人会面临短期偿债压力较大的风险。

17、经营性现金流对债务的保障能力较弱风险

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营性活动现金流净额分别为-546,931.58 万元、-467,546.12 万元、-692,918.86 万元和-88,393.36 万元，发行人经营活动现金流对于有息债务的偿债保障力度较弱，若未来发行人的经营活动现金流不能得到改善，发行人将面临较大的偿债压力。

18、政府购买服务和委托代建回款风险

发行人业务板块中，棚户区改造及市政水利设施施工建设及配套土地整理存在政府购买服务和委托代建两种业务模式，2023-2025 年度，发行人棚户区改造和市政水利设施施工建设及配套土地整理收入合计为 560,387.94 万元、200,969.02 万元和 181,507.44 万元，占营业收入比重为 41.84%、17.29%和 19.00%。若未来相关政策发生变化，可能对发行人营业收入带来一定影响。

19、来自政府支付的资金流入占比较大风险

近三年及一期，发行人来自政府支付的资金流入在经营活动产生的现金流入中的占比较大，表明发行人对政府财政性资金流入有一定依赖，主要原因是一方面发行人

承建项目较多；另外一方面发行人自身部分项目尚未正式投入运营或已投入运营但占比较小。随着发行人未来自营业务稳步增长，发行人对财政性资金依赖程度将逐步减弱。

20、投资性房地产公允价值变动风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的投资性房地产余额分别为 688,396.78 万元、668,802.60 万元、744,711.58 万元和 746,859.09 万元，在资产总额中的占比分别为 6.33%、5.63%、5.76%和 5.56%。发行人对用于租赁的资产作为投资性房地产核算，采用公允价值模式计量，公允价值高于或低于其账面余额的余额，计入公允价值变动损益科目。房地产行业的发展和价格变化具有很强的不可预测性，易引起采用公允价值计量投资性房地产的利润发生较大变动，若未来房地产政策变化或整体经济形势下行，有可能导致发行人投资性房地产公允价值下降，发行人将面临投资性房地产公允价值变动的风险。

21、应交税费余额较大风险

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应交税费余额分别为 100,505.78 万元、109,577.01 万元、110,095.37 万元和 105,502.68 万元，金额较大。应交税费余额主要由土地增值税及企业所得税构成，随着发行人业务规模的进一步加大，未来该科目可能会持续增长，将对发行人未来的短期偿债能力造成一定的影响，发行人存在应交税费余额较大的风险。

22、再融资风险

随着发行人业务规模的逐年扩大，为满足项目开发资金需求，发行人存在持续的融资需求。虽然发行人与多家银行均建立了良好的合作关系，并不断拓展融资渠道，但是如果宏观环境、行业政策或金融市场出现重大不利变化，将会导致发行人无法及时、足额筹集资金，进而影响发行人现金流和正常生产经营，发行人存在再融资风险。

（二）经营风险

1、经济周期风险

经济发展状况和经济周期会对发行人主营业务收益水平产生影响。受经济运行周期的影响，城市基础设施建设等行业呈现出明显的周期性。如果未来国家减少固定资产的投入或经济出现衰退，可能对公司的盈利能力产生不利影响，公司面临一定的经济周期波动风险。

2、棚户区改造与定销房建设风险

发行人承担的棚户区改造和定销房建设项目周期较长，在项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对棚户区改造进度以及施工进度造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设改造成本。此外，土地整理征收成本上升、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，从而影响项目的改造建设计划。

3、环保风险

棚户区改造和定销房建设会不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音。虽然发行人不断加强对项目的管理监控，并不断学习行业内先进的技术经验，但随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响发行人的盈利水平。

4、原材料价格波动风险

发行人筹建定销房的渠道之一为公司自建，主要由下属全资子公司徐州新盛房地产开发集团有限公司承建。工程建设的管材、钢筋、水泥、砂石等原材料价格存在一定的波动性，因此发行人经营过程中可能面临原材料价格波动的风险，可能对发行人盈利能力造成一定的影响。

5、建设施工和工程管理风险

发行人所承担的定销房筹建任务，可能受到各种不确定因素的影响，包括材料质量、工程进度、设计方案、气候等，对工程进度及施工质量造成一定影响，可能存在定销房建设工期延长、工程质量等风险。

6、项目投资风险

发行人保障房业务投资规模大、建设工期长，建设成本受水泥、建筑材料和劳动力价格等多种因素的影响，进而可能使项目实际投资超出项目投资预算，影响项目按期竣工和投入使用，对项目收益的实现产生不利影响。

7、房地产经营风险

房地产行业是受经济周期波动影响较为明显的行业之一，近年以来，政府针对房地产市场的调控政策陆续出台，未来并不排除房地产市场价格会出现大幅波动。发行人主要业务是保障房建设，受商业地产调控的影响较小，但如果未来我国保障房政策调整或地区保障房建设任务调整，将影响到发行人该板块经营，可能会对本公司利润

产生影响。

8、合同定价风险

发行人保障房业务收入及利润水平直接受到公共事业产品价格及地区土地价格的影响，且公共事业产品价格受政府主导定价，在公共事业产品价格下调情况下，若发行人无法依据生产要素价格波动而相应调整合约价格，将会对发行人盈利水平产生重要影响。

9、安全生产风险

安全生产风险即由未来可能发生的安全事故而引发的风险，房屋建筑施工业务是发行人主要业务之一，同时建筑业是安全事故多发的行业之一。建设部【2006】18 号文规定，取得安全生产许可证的建筑施工企业在本、外地区发生伤亡事故，安全生产许可证颁发机关应在 5 个工作日内暂扣企业安全生产许可证。该行业在开展经营活动过程中受到政府在安全生产、质量管理及环境保护等多方面的监管。发行人如无法完全满足相关方面的监管要求，可能导致项目无法通过竣工验收或者被暂停、终止相关的业务合同，甚至遭受罚款、暂停或吊销许可证照等行政处罚，从而直接影响发行人的业务经营活动。政府亦有可能出台新的关于安全生产、质量管理以及环境保护方面的法规与政策，导致发行人相应的成本费用增加，从而对发行人的利润产生不利影响。虽然发行人在安全生产管理方面较为严格，但一旦发生因工伤亡等重大安全事故，可能会对企业的社会信誉、正常的生产经营带来严重影响。

10、征地拆迁风险

随着国家征地拆迁占地政策的落实和赔偿标准的提高，以及发行人征地拆迁过程中拆迁难度加大、拆迁安置费用上升、审批手续流程较长等原因，一定程度上将影响工程进度并增加建造成本。如拆迁力度不足及政府资金无法及时足额到位，将影响工程进度和投资额，增大公司经营压力。

11、突发事件引发的经营风险

安全施工是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。影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事件，将对发行人的经营带来不利影响。

12、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人的控股股东为徐州市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人徐州

市人民政府。同时公司设董事会和管理层，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。但如果未来公司出现董事、高级管理人员重大违规、违法行为等突发事件，会引发公司治理结构突然变化的风险。

13、群体性事件突发风险

发行人的棚户区改造业务涉及征地拆迁，征地拆迁涉益群体众多，工作纷繁复杂。近年来，征地拆迁中的各类社会矛盾频发，征迁的土地及房屋是群众生活的基本保障，当其生活的根本受到威胁时，矛盾激化，扩大后最终表现为上访、群体上访甚至暴力上访，引发群体性恶性事件。如果不能很好的加以控制，影响恶劣的事件将会更加频繁的出现，将会影响发行人的棚户区改造工程进度，对公司生产经营带来不利影响。

14、项目完工的风险

发行人多个保障房项目同时开工建设，保障房项目建设周期长，资金投入大，建设过程中受工程承包方、市场、技术及环境等各种因素的影响，可能导致保障房项目无法完工、延期完工或完工后无法达到预期运行标准，因此发行人面临项目完工的风险。

15、定销房未销售面积较大的风险

截至 2026 年 3 月末，发行人已完工自建定销房未销售面积约 111.41 万平方米，占全部可销售面积的 41.04%，占比较高。虽然发行人在建棚户区改造项目较多，可以逐步消化存量定销房，但是未销售面积较大，将会影响发行人资金回笼，对公司生产经营带来不利影响。

16、资产划转风险

发行人作为徐州市国有独资企业，在资本金及资产注入、项目回购、财政补贴等方面得到当地政府的大力支持，根据徐州市人民政府对徐州市国有企业整体安排，未来存在资产被划转的风险，若资产划出，将对发行人经营收益产生一定影响。

17、业务结构单一风险

发行人目前主要承担徐州市棚户区改造及基础设施建设，综合来看其业务结构较为单一，伴随徐州市整体发展规划逐步成熟，如果未来地方政府财政预算及投资规模出现下降，将会对发行人的经营业绩造成较大影响。

18、合同履约风险

发行人基础设施建设项目与地方政府签订了委托代建协议，由于项目建设周期长、

金额大，加上经济增长放缓等因素影响；可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回款款项的情况，存在合同履约风险。

19、土地价格波动的风险

自 2011 年国家出台新“国八条”《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发【2011】1 号）加大房地产调控力度以来，各地土地市场均受到不同程度影响，土地出让数量和价格均呈不同程度下降，楼市及土地市场的不景气将直接影响到当地房地产、基础设施投资增速，从而影响到发行人基础设施板块业务发展。此外，土地价格下降可能会对发行人存量存货土地资产的价值产生不利影响。

20、合同定价风险

发行人作为徐州市最大的基础设施建设设施主体，在徐州市区区域内承担部分市政基础设施，均与地方政府签订了相关代建协议，合同内容中对项目建设内容、项目投资款项、项目回款金额以及双方权利义务进行约定，可能存在不按合同完工决算、确认收入和支付回款款项的情况，存在合同定价风险。

21、工程委托方支付能力较弱风险

发行人基础设施建设及棚户区改造业务的工程委托方主要是徐州市政府及其下属单位，工程委托方支付能力与地方区域经济和地方政府的财政实力有关，徐州市政府及其下属单位尚未出现拖欠或未按合同支付发行人工程款的现象。未来，如工程委托方支付能力弱化，可能对发行人的经营及财务情况造成一定影响。

22、工程委托方债务负担较重风险

发行人基础设施建设及棚户区改造业务的工程委托方主要为徐州市政府及其下属单位。未来，如果工程委托方债务负担持续加重，可能影响到对发行人工程款项的支付，并进一步影响发行人的现金流情况及偿债能力。

23、政府购买款不能按期支付的风险

在财综【2016】4 号文发布后，发行人棚户区改造项目主要通过政府购买服务模式开展，政府购买服务政府购买款按年支付并列入当年预算支出，但政府购买服务期限一般较长，若项目所在地政府预算收入下降，则一定程度上对政府购买服务回款产生不利影响，存在一定的政府购买款不能按期支付风险。

24、政府购买服务流程合法合规性风险

2017 年财政部发布了《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预【2017】87 号），财政部要求地方政府对政府购买流程进行规范，不排除未来对地方政府购买服务项目进一步提出规范要求。因此，发行人存量的政府购买服务项目存在一定的合法合规性风险。

25、货币化安置引发当地房地产市场波动的风险

大规模的货币化棚改安置项目，将会导致当地商品房库存规模下降，引起房地产市场升温。目前，发行人棚户区改造以实物安置为主，无集中大规模的在建货币化安置棚改项目。但未来若发行人集中推动大规模的货币化棚改安置项目，将有可能在一定程度上引发当地房地产市场波动风险。

26、项目收益与融资无法自平衡的风险

发行人从事定销房、商品房、水利水务项目建设运营，定位于徐州市的城市运营商。根据拟建项目的收益测算与未来融资平衡来决定是否承接项目，对于无法平衡的项目则会通过补贴实现平衡。但未来发行人所承接项目有可能收益不及预期。因此，发行人存在一定的项目收益与融资无法自平衡的风险。

27、房地产市场去库存的风险

“化解房地产库存，促进房地产业持续发展”被国家确定为 2017 年“三去一降一补”的重点任务之一。就当前的房地产宏观政策和区域房地产市场而言，发行人存在房地产市场去库存的风险。如果房地产库存压力持续增加，可能会对发行人定销房及商业房业务带来一定不利影响。

28、重大资产重组整合风险

2021 年 7 月 8 日，徐州市国资委下发了《关于协议收购维维股份 12.90% 股权并取得控制权的批复》（徐国资产【2021】44 号），同意发行人收购维维集团持有的维维股份 12.90% 的股权。2021 年 10 月 9 日，江苏省国资委下发了《江苏省国资委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司协议受让维维食品饮料股份有限公司部分股份并拥有控制权的批复》，原则同意本次收购事项，即发行人受让维维集团持有的维维股份 12.90% 的股权，并在本次协议受让完成后，拥有上市公司控制权。2021 年 11 月 25 日，本次协议转让的股权过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记有限责任公司出具的《过户登记确认书》。经确认，此次重大资产重组已完成。

截至募集说明书披露日，发行人已完成对维维股份的股权收购。本次收购将进一

步提高发行人的营业收入，净利润，资产规模有所提高，业务条线及布局更为广泛，对发行人后续发展有积极影响，能够更好保障债权人的利益，推动发行人做大做强，同时实现了新盛集团对维维股份的控股权，为维维股份的经营提供了国有企业规范化的管理优势和效率，为公司稳健发展赋能，维护了发行人大股东的权益。若发行人无法适应资产规模的快速扩张和不同子公司的业务差异，导致资产整合、重组未产生协同效应，可能对发行人正常经营造成不利影响，同时公司管理层面临一定的挑战，存在一定的不确定性。因此，发行人本次重大资产重组存在一定的业务整合风险。

29、发行人项目回款波动的风险

发行人棚户区改造项目均签署了《委托代建协议》或政府购买服务模式下的项目，该板块为发行人重要收入组成部分，项目体量较大，总投资超过 646.81 亿元，项目已回款 324.18 亿元，回款整体与工程进度、相关协议保持一致，发行人存在部分项目之间回款金额调整现象，板块项目整体回款金额无变化，发行人存在一定的项目回款波动的风险。

（三）管理风险

1、投融资管理风险

发行人投资运营的城市基础设施项目具有投入资金量大、投资建设周期长、成本回收慢的特点。“十四五”期间，随着徐州市经济和城市建设的快速发展，公司未来几年仍将处于投资高峰期，融资压力也将进一步加大，从而增加了公司投融资管理的难度和风险。

2、下属公司管控风险

截至 2026 年 3 月末，发行人全资及控股一级子公司 22 家、二级子公司 104 家、三级子公司 20 家、四级子公司 8 家，共计 154 家全部纳入合并报表范围。主要业务范围为定销房建设、商业地产开发、资产运营管理、投资管理咨询等。发行人在日常经营管理、投资决策、内部控制以及各种资源整合等方面面临一定的挑战。目前公司承担的日常管理任务较重，在相关投资决策及内部风险控制方面面临较大挑战，对于各种资源的整合能力有待进一步提高，可能面临因内控管理不到位等因素给公司经营带来不利影响的風險。

3、人力资源风险

发行人已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批较高素质的业务骨干

和核心人员，并不断吸引优秀人才，但发行人在快速发展过程中，产业链不断延伸，随着经营规模持续扩大和业务范围继续拓宽，对人力资源及其管理能力提出了更高的要求，对具有较高管理水平和较强专业技术能力的高素质人才需求也在不断增长，由于发行人地处江苏北部地区，在对高素质人才的吸引方面还处于相对劣势，可能给发行人的长远发展带来一定的影响。

4、业务管控能力风险

近年来，发行人处于快速发展期，业务范围及规模持续大幅增长，管理难度加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。如果发行人不能在业务的快速发展过程中持续健全、完善组织模式和管理制度，并对业务及资产实施有效的管理，将给发行人的持续发展带来风险。

5、在建工程及项目管理风险

发行人一般多个保障房项目同时开工建设，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，给发行人带来了一定的项目管理风险。

6、合并范围变化频繁风险

2023 年度发行人本期合并范围比上期增加 3 户，减少 5 户。2024 年度发行人本期合并范围比上期增加 3 户，减少 1 户。2025 年度发行人本期合并范围比上期增加 2 户，减少 10 户。发行人合并范围的变动，会对整个会计报表的资产规模、销售收入、净利润、现金流量产生影响，进而影响合并会计信息的一致性和可比性。如果发行人不能很好地对子公司进行管理，或者不能妥善处理合并、注销或出售子公司的相关事务，发行人将面临合并范围频繁变化的风险，会对公司生产经营产生一定影响。

7、项目用地超期开发被回收风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为

造成动工开发延迟的除外。若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

（四）政策风险

1、房地产政策风险

自 2009 年 12 月以来，中央政府对房地产业的调控力度逐渐加大。为稳定房价，促进房地产平衡发展，政府力求通过严格住房用地供应管理、上调存贷款利率及存款准备金率、加快保障性住房建设，强化差别化住房信贷政策、合理引导住房需求、同时上海、重庆等地试点征收房产税等手段，从土地供应、货币政策、税收政策、金融信贷等方面加强了对房地产市场的管控。此外国务院、财政部、国土资源部、人民银行以及各省市政府部门还陆续出台了一系列的房地产新政，这包括《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场平稳健康发展的通知》、《国务院办公厅关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》、《进一步加强土地出让收支管理的通知》、《营业税减免细则》、《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》、《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等。房地产新政的陆续出台将有可能对公司未来保障房业务板块的经营带来影响。

2、基础设施建设政策变化风险

发行人部分主营业务涉及城市基础设施建设，在基础设施建设的过程中，公司获得的迅速发展客观上离不开徐州市人民政府的大力支持，如果上述政策发生重大变化，将会影响到发行人未来的经营业绩和债务偿付能力。同时，城市基础设施业在国民经济发展中具有举足轻重的地位，国家及地方政府高度重视并给予诸多政策扶持，导致这些行业对政策变动高度敏感。如果在本期债券存续期内，国家宏观经济政策、产业发展政策、环保政策及地方扶持优惠政策等发生调整，将可能影响发行人的经营活动，并可能对发行人的经营业绩产生不利影响。

3、政府补贴政策风险

发行人承担的棚户区改造项目属于国家重点支持范围，这些项目投资额大，受国家棚户区改造政策调整的影响，项目的盈利能力呈现波动态势，因此，政府的财政投入和补贴收入是对发行人棚改项目的有效补充。2023-2025 年，发行人利润总额分别是 36,848.71 万元、45,426.96 万元和 34,870.62 万元，其中来自政府补贴收入分别为 30,027.90 万元、4,972.02 万元和 5,474.24 万元。后续补贴政策若发生变化，将对发行

人补贴收入产生一定影响。

4、国有资产管理风险

发行人对徐州市政府授权的国有资产进行运营管理，投资及经营主要取决于政府决策，对政府依赖程度较高。发行人的经营将受到国家关于国有资产管理体制、政府投融资体制及相关政策的影响。如果国有资产管理体制、政府投融资体制调整，将对发行人未来经营产生一定影响。

5、税收政策变动风险

政府的税收政策，尤其与土地增值税、企业所得税等相关的税收政策对房地产行业均有特殊要求。国家税务总局陆续颁布了《关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》、《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》及《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等规定，旨在加大税款缴纳力度，该项等税收政策将导致公司税款资金的提前支付，加大项目开发的资金压力，进而影响公司的盈利能力和资金运营效率。此外，政府也可通过对居民个人的购房等行为征收消费税、物业税、交易环节税等举措对个人购房行为加以调控，该等政策将影响潜在客户的购房意愿和能力，从而对公司的房地产销售造成一定的影响。

6、政府定价风险

发行人承担的保障房建设项目具有一定的公益性，其价格由政府审定和监管，政府在充分考虑当地社会经济发展水平和保证社会公共利益的前提下，遵循市场经济规律，根据行业平均成本兼顾企业合理利润的原则来确定保障房的价格，业务利润率较为固定。如果出现成本上涨而政府相关部门未及时相应调整价格的情况，将会对发行人盈利能力产生不利影响。

7、地方政府债务政策变动风险

发行人部分债务涉及地方政府债务，2014 年 10 月，国务院出台了国发【2014】43 号文，财政部等部门也相继出台了文件对地方政府的融资进行规范和限制，导致近期地方政府债务政策不断变化。地方政府债务政策的变化可能会影响发行人未来一段时间内的融资活动，不排除在一定时期内对发行人的经营情况产生影响，导致地方政府债务政策变化风险。

8、保障性安居工程建设相关政策风险

近年来保障性安居工程项目建设加快，发行人承担的保障房项目开始大量增长。

国务院办公厅先后发布了《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号）、《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发【2011】45号），国家住房和城乡建设部也发布了《关于进一步强化住宅工程质量管理的通知》（建市【2010】68号）和《关于加强保障性安居工程质量管理的通知》（建保【2011】69号）等多项规定，积极推进保障性住房建设。但保障房行业景气度和政策关联度较大，如果未来国家对于保障房支持力度减弱，会对发行人未来业务和盈利能力产生影响，发行人保障性安居工程建设业务存在一定的政策风险。

9、金融信贷政策变动的风险

发行人作为徐州市区棚户区改造、定销房建设等项目重要投融资主体，未来整体的发展规模将呈稳步增长趋势，故而对于外部融资的依赖程度较高。发行人已与当地金融机构建立起良好的合作关系，同时发行人积极通过直接融资方式促进未来的业务发展。但鉴于当前我国整体宏观经济形势发展不稳定、各类改革正在进入深水区，各类产业所配套的金融信贷政策未来也存在不确定的变动。如未来金融信贷政策一旦收紧，则发行人的融资能力必然有所下降，则会对发行人未来的偿债能力和长远规划产生一定的负面影响。

10、土地政策调整的风险

土地政策变化对发行人的经营会产生较大影响，国家对土地的政策调控包括土地供应方式、土地供应总量和结构、土地审批权限、土地使用成本等。如果国家实行严控的土地政策，将会对发行人的经营状况和盈利能力带来不利影响。

（五）特有风险

无。

第三章 发行条款

本期债务融资工具为实名记账式债券，其托管、兑付与交易须按照交易商协会有关自律规则及上海清算所、全国银行间同业拆借中心的有关规定执行。

本期债务融资工具的发行由主承销商负责组织协调，具体条款请参见以下条款说明：

一、主要发行条款

债务融资工具名称	徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据
发行人	徐州市新盛投资控股集团有限公司
主承销商兼簿记管理人	南京银行股份有限公司
联席承销商	杭州银行股份有限公司
存续期管理机构	南京银行股份有限公司
待偿还直接债务融资余额	截至本募集说明书签署日，发行人待偿还直接债务融资余额 222.13 亿元，其中包括中期票据 180.0 亿元；企业债 23.6 亿元；资产支持证券 18.53 亿元
《接受注册通知书》文号	中市协注〔2025〕MTN1261 号
本次注册额度	人民币叁拾肆亿玖仟万元整（¥3,490,000,000.00 元）
本期发行金额	人民币贰亿元整（¥200,000,000.00 元）
中期票据期限	5+5 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权
计息年度天数	非闰年为 365 天，闰年为 366 天
本期债务融资工具面值	人民币壹佰元（即¥100.00 元）
发行价格或利率确定方式	本期中期票据按面值平价发行，发行价格为人民币壹佰元
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团，通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
托管方式	本期中期票据采取实名制记账方式在上海清算所进行登记、托管
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
集中簿记建档	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/投资人认购债务融资工具利率（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。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
票面利率	本期中期票据前 5 年的票面利率采用固定利率方式，根

	据集中簿记建档结果确定，在本期中期票据存续期的前 5 年保持不变。在本期中期票据存续期内的第 5 年末，发行人可选择调整票面利率，票面利率为本期中期票据存续期前 5 年票面年利率加或减发行人选择调整的基点，在本期中期票据存续期后 5 年固定不变。
承销方式	组织承销团，主承销商余额包销
公告日期	2026 年【8】月【13】日
发行日期	2026 年【8】月【14】日-2026 年【8】月【17】日
起息日	2026 年【8】月【18】日
缴款日	2026 年【8】月【18】日
债权债务登记日	2026 年【8】月【18】日
上市流通日	2026 年【8】月【19】日
发行人调整票面利率选择权	发行人有权决定在本期中期票据存续期的第 5 个计息年度末调整本期中期票据后 5 年的票面利率，调整后的票面利率为本期中期票据存续期前 5 年票面年利率加或减发行人选择调整的基点。
投资者回售选择权	发行人做出关于是否调整本期中期票据票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期中期票据按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期中期票据。
发行人调整票面利率公告日	发行人将于本期中期票据第 5 个计息年度付息日前的第 30 个工作日刊登关于是否调整本期中期票据票面利率以及调整幅度的公告。
付息方式	本期债务融资工具付息日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《付息公告》，并于付息日由上海清算所代理完成付息工作。
付息日	本期债券存续期每年的【8】月【18】日；若投资者在本期中期票据存续期第 5 年末行使回售选择权，则投资者回售部分的本期中期票据的付息日为 2027 年至 2031 年每年的【8】月【18】日。（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
兑付价格	到期日按中期票据面值兑付
兑付方式	本期债务融资工具到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定通过指定的信息披露渠道披露《兑付公告》，并在到期日由上海清算所代理完成本金兑付工作。
兑付日	【2036】年【8】月【18】日；若投资者在本期中期票据存续期第 5 年末行使回售选择权，则投资者回售部分的本期中期票据的兑付日为【2031】年【8】月【18】日。（如遇法定节假日或休息日则顺延下一工作日，顺延期间不另计利息）。
偿付顺序	本期中期票据的本金和利息在发行人破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务

主体/债项评级	无
担保情况	本期中期票据无担保
信用增进情况	本期中期票据无信用增进
登记和托管机构	银行间市场清算所股份有限公司
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
税务提示	本期中期票据适用股息、红利企业所得税政策，发行人支付本期中期票据的利息支出不得在企业所得税税前扣除
适用法律	本期中期票据的所有法律条款均适用中华人民共和国法律。

二、发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期中期票据簿记管理人为南京银行股份有限公司，本期中期票据承销团成员须在 2026 年【8】月【14】日 9:00 至 2026 年【8】月【17】日 18:00，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

（二）分销安排

1、认购本期中期票据的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

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

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2026 年【8】月【18】日 16:00 前。

2、簿记管理人将在 2026 年【8】月【14】日或 2026 年【8】月【17】日通过集中簿记建档系统发送《徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据配售确

认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配中期票据面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于2026年【8】月【18】日16:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

资金开户行：【南京银行股份有限公司】

资金账号：【01010125640000026】

户名：【南京银行债券承销专户】

人行支付系统号：【313301008887】

汇款用途：徐州市新盛投资控股集团有限公司2026年度第八期中期票据承销款项

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

4、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行本期中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期中期票据以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。

上海清算所为本期中期票据的法定债权债务登记人，在发行结束后负责对本期中期票据进行债权债务管理、权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期中期票据在债权债务登记日的次一工作日（2026年【8】月【19】日），即可在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章募集资金运用

本期发行规模2.00亿元，全部用于偿还发行人到期债务融资工具本金。发行人募集资金用途符合相关法律法规及政策要求。

一、本期中期票据募集资金用途

发行人本期拟发行的募集资金用途明细

单位：万元

序号	项目名称	主承销商	起止日期	债券总额	债务余额	拟使用募集资金额度	拟使用日期	本息	是否属于一类债务	是否涉及商品房建设、土地整理、保障房建设	担保方式
1	21 徐州新盛 MTN005	中信银行、国开行	2021.9.6-2026.9.6	81,000.00	81,000.00	20,000.00	2026.9.6	本金	否	是	信用
合计						20,000.00					

发行人拟偿还的债务融资工具用途及对应项目情况如下表：

单位：亿元

序号	项目名称	金融机构	起止日期	拟使用募集资金额度	拟使用债券用途	对应项目	项目缺口
1	21 徐州新盛 MTN005	中信银行、国开行	2021.9.6-2026.9.6	2.00	外购定销房	彭祖大道南、新彭花园定销房项目	16.06
合计				2.00			16.06

(一) 项目资金缺口匡算情况

单位：亿元

板块	项目	项目总投资 (已外购) 总金额	已投资 (已外购) 金额	存量其他融资	累计回款情况	资本金	资本金是否到位	项目缺口
定销房板块	新彭花园	12.02	11.62	0.00	3.79	0.00	/	8.23
	彭祖大道南	13.71	13.44	0.00	5.88	0.00	/	7.83
合计		25.73	25.06	0.00	9.67	0.00	0.00	16.06

上述定销房项目均为外购项目，无需支付资本金。

本期中期票据涉及项目融资缺口为 16.06 亿元，大于本次募集资金总额 2.00 亿元，本次募集资金用途为借新还旧，因此存在合理的融资缺口。

(二) 涉及项目主要情况介绍

1、外购定销房项目合规性文件及项目介绍

1、彭祖大道南定销房项目

(1) 项目概况

发行人外购彭祖大道南定销房项目位于徐州市彭祖大道南侧、纬二路北侧，建筑面积 201,251.80 平方米，项目总投资 119,210.00 万元，项目实施单位为徐州金丰房地产发展有限公司（以下简称“徐州金丰”），该项目不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合国家相关规定。

(2) 批文情况

审批部门	名称	文号
徐州市行政审批局	《市行政审批局关于徐州金丰房地产发展有限公司徐州市 2019-117 号（彭祖大道南侧地块）定销房项目核准的批复》	徐审批复【2020】55 号
徐州市环保局	建设项目环境影响登记表	备案号：202032030300000152

(3) 四证情况

项目	出具部门	编号
不动产权证	徐州市自然资源和规划局	苏（2020）徐州市不动产权第 0134326 号
建设用地规划许可证	徐州市自然资源和规划局	地字第 320303202001020 号

建设工程规划许可证	徐州市自然资源和规划局	建字第 320303202050003 号
建筑工程施工许可证	徐州市住房和城乡建设局	建设项目编码 3203032011270101 施工许可证编号: 320303202011300301

2、新彭花园定销房项目

(1) 项目概况

发行人外购新彭花园定销房项目位于徐州市鼓楼区华润路西，三环北路，建筑面积 206,376.55 平方米，项目总投资 115,000.00 万元，项目实施单位为徐州中淮置业有限公司（以下简称“徐州中淮”），该项目不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题，符合国家相关规定。

(2) 批文情况

审批部门	名称	文号
徐州市鼓楼区经济发展局	《鼓楼区经发局关于徐州中淮置业有限公司 2019-27 号鼓楼工业园西南角定销房地块项目核准的批复》	徐鼓经发核发【2019】1 号
徐州市环保局	建设项目环境影响登记表	备案号：201932030200000097

(3) 四证情况

项目	出具部门	编号
不动产权证	徐州市自然资源和规划局	苏（2020）徐州市不动产权第 0006811 号
建设用地规划许可证	徐州市自然资源和规划局	地字第 320300201901081 号
建设工程规划许可证	徐州市自然资源和规划局	建字第 320300202001026 号
建筑施工许可证	徐州市住房和城乡建设局	建设项目编码 3203022003300102 施工许可证编号：320302202008040101

2021年4月29日发行人取得徐州市住房和城乡建设局出具的《关于新盛集团定销房项目已纳入保障房计划的确认函》，明确鼓楼工业园西南角定销房地块项目（新彭花园）、彭祖大道南、翠屏山D、徐矿城西定销房项目已纳入“十四五”保障性安居工程（定销房类）建设计划。

2、项目收益测算

发行人本次涉及的定销房项目均为外购定销房，外购定销房前期购地、项目立项手续及资金筹集等均由项目建设单位完成。定销房项目竣工验收合格后，根据与发行人签订的回购协议，由发行人回购后进行定向销售。项目建设单位在外购定销房前期购地时同样采取“限房价竞地价”方式进行，因此发行人回购定销商品房的价格为市国

土部门会同物价、房管、建设部门核定的限定价。发行人外购定销房包括两部分利润：一部分为差价利润。项目建设单位在外购定销房前期购地时同样采取“限房价竞地价”方式进行，发行人回购定销商品房的价格为市国土部门会同物价、房管、建设部门核定的限定价，徐州市定销商品房销售价格根据周边普通商品房市场价格下浮15-20%确定，销售时扣除回购成本后有一定的差价利润；另一部分为房价增值利润。

从全国房价行情平台网站查询徐州市近期新楼盘房价走势，2025 年度均价为 10400 元/平方米，2026 年 1 季度均价为 10800 元/平方米，2025 年 5 月均价为 10800 元/平方米。同时依据当前徐州市房地产市场现状以及项目所在区域的实际情况，同一供需圈、且区位条件相近的房产市场价格在 6000-8000 元/m²之间，定销房项目当前按照地域同档次商品房 15-20%优惠价格销售。

定销房项目具体收入测算如下表：

项目名称	名称	单位	数值	单价（万元/平方米）	销售价（万元）
新彭花园	住宅建筑及商铺面积	平方米	201,036.62	0.77	154,798.20
	可出售车位	个	911.00	6.00	5,466.00
彭祖大道南	住宅建筑及商铺面积	平方米	206,163.59	1.20	247,396.31
	地下储藏室建筑面积	平方米	5,255.29	0.16	840.85
	可出售车位	个	1,352.00	6.00	8,112.00
合计					416,613.36

根据上述预测，项目预计可获得 41.66 亿元项目销售，项目总投资为 25.73 亿元，收入投资覆盖倍数为 1.62，能够实现平衡。

二、募集资金的管理

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金设立募集资金专项账户。发行人承诺存续期将严格按照发行文件约定用途使用本期债务融资工具募集资金，保证募集资金专款专用，本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，核查是否涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工

对于本期债务融资工具的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于债务融资工具募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人指定南京银行股份有限公司和杭州银行股份有限公司作为募集资金监管行，在上述银行设定资金监管专项账户，并签订《账户监管协议》，专项账户信息如下：

南京银行股份有限公司

户名：徐州市新盛投资控股集团有限公司

开户行：南京银行股份有限公司徐州鼓楼支行

账号：1601250000003580

中国人民银行支付系统号：313303016150

杭州银行股份有限公司

户名：徐州市新盛投资控股集团有限公司

开户行：杭州银行股份有限公司南京分行

账号：3201041060000088613

中国人民银行支付系统号：313301014400

三、发行人承诺

发行人承诺本期中票募集资金用途符合法律法规和国家政策要求，募集资金不用于拿地、炒地等不符合政策规定的用途；募集资金需用于募集说明书披露的保障房项目建设；如变更募集资金用途，应及时披露相关信息，且募集资金仍用于符合要求的保障性安居工程类项目。

发行人募集资金投向不用于配套的商品房和经营性基础设施建设，不用于募投项目范围之外的工程建设及基础设施建设，不涉及项目重复建设、重复融资，不涉及违规举借政府性债务。发行人承诺募集资金不用于归还金融子公司的有息负债、对金融子公司出资；不直接用于参股公司、上市公司二级市场股票投资等。发行人承诺发行本期债务融资工具不涉及重复匡算募集资金用途的情况。

发行人举借该期债务募集资金用途符合国办发〔2018〕101 号文等文件支持的相关领域，符合党中央、国务院关于地方政府性债务管理相关文件要求，不会增加政府债

务或政府隐性债务规模，不会用于非经营性资产，不会划转给政府或财政使用，政府不会通过财政资金直接偿还该笔债务。

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

发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动；在债务融资工具存续期间变更资金用途前及时披露有关信息。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

四、偿债计划及其他保障措施

发行人将按照中期票据发行条款的约定，凭借自身的偿债能力和融资能力，筹措相应的偿还资金，同时也将以良好的经营业绩、规范的运作保障兑付。

（一）发行人其他融资渠道

发行人与国家开发银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、兴业银行、江苏银行、民生银行等金融机构均保持良好的业务合作关系。截至 2026 年 3 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度 848.84 亿元，已使用额度 633.37 亿元，剩余未使用额度 215.46 亿元，公司间接融资渠道畅通。发行人未使用的授信为本期中期票据本息的偿付也提供了保障。

（二）政府给予发行人大力支持

发行人作为徐州市区范围内棚户区改造重要投融资主体，在当前国家全力推进保障房建设的背景下，从政策、资金、税费减免等方面得到国家、省级地方政府的大力支持。

1、明确实施主体。2008 年 12 月 30 日徐州市人民政府出具《市政府办公室关于授权徐州市新盛建设发展投资有限公司为棚户区改造项目投融资主体的通知》（徐政办发[2008]157 号），明确发行人为棚户区改造项目投融资主体。

2、协调沟通机制。棚户区改造涉及发改、财政、国土等各有关部门，市政府专门成立棚户区改造工作领导小组，使全市棚户区改造工作在市棚户区改造领导小组的引导、协调下进行。

3、完善融资机制。棚户区改造需要较大的资金投入，市政府不断完善融资机制，开拓新的融资渠道，积极支持发行人利用债券市场筹集棚户区改造项目建设资金。

4、稳定补贴机制。国家、江苏省、徐州市高度重视棚户区改造及定销房建设情况，将棚户区改造视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力度不断加大。

5、税收优惠机制。按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）文件规定，发行人棚户区改造项目免收各项行政事业性收费和政府性基金。根据《财政部、国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税〔2010〕42号），土地使用税、印花税等获税收免征优惠。根据徐州市人民政府《关于印发〈徐州市棚户区改造实施方案〉的通知》（徐政发〔2009〕20号）意见，“用于棚户区改造的定销房建设涉及的税收地方留成部分全额返还给投资主体”。

6、注入优质资产。徐州市政府还通过向发行人注入优质资产，来增强发行人财务实力。徐州市政府2012年11月将2011年、2012年城建重点工程建设的部分道路强电管网资产按评估价格107,337万元注入本公司经营管理，管道总长度248,862米。此外，徐州市政府2012年11月将徐州市区范围内直管公房按评估价格342,694.65万元注入本公司经营管理。管网资产和直管公房均非公益性资产，管网资产和直管公房均对外租赁，产生租赁收入。2013年6月，经徐州市国资委同意，将徐州市公安局所属的徐州市保安服务有限公司和金盾保安公司100%股权按审计后净资产567.83万元和3,237.81万元注入发行人。2013年12月经徐州市国资委同意，将徐州宣武集团有限公司20%股权按审计后净资产1,960万元划转给发行人；2013年注入电力管网总长度352,334米，评估价格151,628万元。

7、资产整合。根据徐州市国资委《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》，同意将曾由市国资委持有的徐州水务集团有限公司股权经评估后以增资方式划转给新盛公司持有，水务集团成为新盛公司控股子公司。将徐州民源水务公司、徐州润源再生科技公司资产评估后，以增资方式划转给新盛公司。将水利系统其他生产经营性资产以及经清理后形成的城管系统经营性市政资产评估后，以增资方式划转给新盛公司。重组后的新盛公司由市国资委履行出资人职责，以城市基础设施的投资、建设和运营管理为主要方向，主要承担主城区棚户区改造、定销房建设、房地产开发、商业地产运营、水务基础设施的投资及建设、水环境整治和水务一体化

运营、城市产业及科技创新平台培育等职责。

为加快徐州市城市化进程，深入开展棚户区改造民生工程，未来政府将进一步加大对发行人的支持力度，不断增加优质资产的注入，持续增强发行人综合偿债能力。

（三）其他偿债配套保障措施

1、设立专门的偿付工作小组

自本次发行起，发行人将组成专门工作小组，负责管理本息偿付及相关工作。小组人员包括公司高管、财务部负责人等。自成立起至付息期限或兑付期限结束，偿付工作小组全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

2、严格的信息披露

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

3、建立本期中期票据偿债的财务安排

针对发行人未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。偿债资金将来源于项目自身产生的现金流。

4、加强本期中期票据募集资金使用的监督和管理

发行人将根据内部的财务管理制度，加强对募集资金的管理，保证募集资金的合理使用。财务部定期审查、监督本期中期票据募集资金的使用及还款来源的落实情况，保障到期足额偿付本息。

第五章 发行人基本情况

一、发行人概况

公司注册名称	徐州市新盛投资控股集团有限公司
法定代表人	张强
注册资本	人民币 400,000.00 万元
实缴资本	人民币 400,000.00 万元
成立日期	2007 年 3 月 21 日
统一社会信用代码	91320300799052396B
注册地址	徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1 号办公楼 1201
邮政编码	221006
电话	0516-85588976
传真	0516-85866598
经营范围	城市建设项目投资、管理；非金融性资产受托管理服务；投资管理信息咨询服务；对房地产项目、商业项目、文化项目投资；房屋、电力管网租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

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

经发行人征询徐州市财政局、徐州市住房和城乡建设局等相关主管部门，截至募集说明书签署日，发行人符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、财预【2017】50 号、财金【2018】23 号等相关文件规定要求，相关情况如下：

（1）发行人不存在“名股实债”的情况，除发行人子公司徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司（以下简称“新盛保障房公司”）注册资本中国开发展基金认缴出资 15,000.00 万元外，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金方式违规出资或出资不实的问题。

根据新盛保障房公司、发行人和国开发展基金签订的投资合同对投资收回约定，投资期满，国开发展基金持有的新盛保障房公司的股权均由发行人进行回购。对新盛保障房公司的实收资本不会产生影响，新盛保障房公司不具有不可避免的还款义务。

国开发展基金向新盛保障房公司出资 15,000.00 万元合法合规，不违反《公司章程》的约定；国开发展基金的注资行为发生在财金〔2018〕23 号文颁布之前，符合财金〔2018〕23 号文等国家法律法规的要求。

(2) 发行人及合并范围现有业务中包含土地开发整理业务、基础设施建设业务、保障性安居住房等业务。发行人的基础设施建设业务主要为水利板块，已与徐州市人民政府签订《徐州市水利（务）基础设施项目建设及回款协议》，业务开展合法合规，符合国家相关规定；发行人的安置房业务均为向棚户区改造居民定向销售的定销房，发行人定销房的土地证及土地出让合同明确用于定销房项目建设，从而确保定销房源不得流入商品房市场，符合国家相关规定；发行人的土地整理业务已经与徐州市棚户区改造工作领导小组办公室签订了《委托建设协议》，业务开展合法合规，不存在替政府项目垫资的情形，符合国发【2010】19 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财金【2018】23 号文和国办发【2018】101 号文及审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告的要求。

(3) 发行人参与了徐州国鼎盛和环境科技有限公司餐厨垃圾 PPP 项目、徐州鑫盛润环保能源有限公司第二垃圾焚烧发电厂 PPP 项目、徐州粤海水务有限责任公司骆马湖水源地 PPP 项目、徐州市迎宾快速路建设有限公司迎宾高架快速路 PPP 项目、徐州中冶城东快速路建设有限公司城东高架快速路 PPP 项目、徐州中建综合管廊建设投资有限公司综合管廊 PPP 项目、徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司综合管廊 PPP 项目、徐州市润建管廊建设管理有限公司综合管廊 PPP 项目，且已实际出资，发行人仅为参股方，不实际控制，该项业务的工程背景符合国家相关规定，相应的业务模式、会计处理方式均合法合规，且纳入财政部 PPP 项目库，发行人仅作为政府出资代表方。项目合规合法，发行人作为政府出资方参股的 PPP 项目，符合财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文，财金【2018】23 号文，国办发【2018】101 号文、财金【2019】10 号文等文件的要求。

发行人及合并范围未从事过政府投资基金、BT、回购其他主体项目的业务。

发行人及合并范围在建的以政府购买服务形式进行的棚户区改造项目，均已签署相关购买服务协议，且已纳入相关年度的政府预算，符合国家相关规定，除此之外，发行人不存在其他政府购买服务情形。发行人已向徐州市财政局进行了询证，发行人

存续的在建棚户区改造项目的政府购买服务业务开展合法合规。

发行人及合并范围不存在替政府项目垫资的情形。

截至 2026 年 3 月末，发行人来自地方政府的应收账款包括应收徐州市人民政府 104,162.01 万元，主要为发行人子公司徐州水务集团有限公司应收徐州市人民政府水利水务基础设施相关回款；应收徐州市水务局 122,016.83 万元，为应收水利工程款；应收丰县水务局 14,681.58 万元，主要为应收水费；应收徐州市泉山区财政局 13,257.67 万元，主要为符夹铁路项目安置房应收房款；应收沛县水务局 10,286.65 万元，主要为应收水费。截至 2026 年 3 月末，发行人来自地方政府的其他应收款包括应收徐州市房屋征收和房产保障管理中心 11,330.73 万元，主要为监管资金及保证金；应收徐州市财政局 3,650.00 万元，主要为往来款及保证金。上述款项的形成与业务开展有关，不存在违规情形。公司与政府间的应收款项存在工程背景，应收账款及其他应收款中不包含违规拆借款、不存在替政府融资行为，不会增加政府债务，符合国家相关规定。发行人对地方政府的应收账款，均对应水利基础设施等项目，业务背景真实、项目合法合规，不存在替政府部门违规融资的行为，符合国发【2014】43 号、财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文的相关规定。

(4) 发行人及合并范围不存在由财政性资金直接偿还、以非经营性资产或瑕疵产权资产融资、以储备土地或注入程序存在问题的土地融资、地方政府或其部门为发行人债务提供担保或还款承诺、以储备土地预期出让收入作为偿债资金来源的债务的情形。

(5) 发行人及合并范围不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情形。

经征询徐州市财政局意见，以上情况属实。有关财政部门未对发行人“名股实债”、“PPP”、“政府购买服务”等业务提出整改意见。若发行人收到相关整改要求，将积极配合整改。本期债务融资工具不会增加地方政府债务及地方政府隐性债务。

二、发行人基本情况与历史沿革

发行人于 2007 年 3 月 21 日根据徐州市人民政府 2006 年《市政府关于同意组建徐州市新盛建设发展投资有限公司的批复》设立，原注册资本人民币 20,000.00 万元，出资方式为货币出资。发行人为国有独资公司，由徐州市财政局履行出资人职责。根据徐州市国有资产监督管理委员会 2010 年《关于进一步规范市有关投资公司管理的通知》，徐州市将市级投资公司的监管、考核职能统一移交至徐州市国有资产监督管理

委员会，由徐州市国有资产监督管理委员会对发行人履行监管职责，进行经营业绩考核、薪酬管理等。

根据 2010 年 2 月 25 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 60,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 80,000.00 万元，注册资本全部为货币资金，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字【2010】第 032 号）验证。

根据 2013 年 1 月 10 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 120,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 200,000.00 万元，注册资本全部为货币资金，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字【2013】第 001 号）验证。

根据 2013 年 9 月 4 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 200,000.00 万元，由资本公积转增注册资本，变更后注册资本为人民币 400,000.00 万元，实收资本 400,000.00 万元，注册资本全部为货币资金，发行人股东情况不变。此次资本公积转增注册资本由徐州众合会计师事务所有限公司出具验资报告（徐众合验字【2013】第 042 号）验证。

根据 2014 年 12 月 23 日发行人股东决定，发行人原股东徐州市财政局将所持公司股权 400,000.00 万元全部划转给新股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会，并由其履行出资人职责。

发行人注册资本中不涉及储备土地、林权、探矿权、湖泊、盐田、滩涂以及其他非经营性资产。

根据徐州市人民政府国有资产监督管理委员会对发行人《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》（徐国资【2019】17 号），因公司经营发展需要，公司名称由“徐州市新盛建设发展投资有限公司”变更为“徐州市新盛投资控股集团有限公司”，2019 年 3 月 6 日，发行人已完成相关工商变更手续。同时，因徐州市委组织部人事调整，经徐州市人民政府国有资产监督管理委员会审议通过，对公司高管人员进行了调整，陈锋、张强不再担任公司副总经理，由马平、王善龙、任冬担任公司副总经理，任命孙惠风为公司党委书记。

发行人于 2021 年 7 月 9 日与维维集团股份有限公司（以下简称“维维集团”）签署了关于维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”或“上市公司”或“标的公司”）

的《股份转让协议》。根据《股份转让协议》，新盛集团将通过协议转让取得维维集团所持有的股份 215,688,000 股，占公司总股本的 12.90%，转让价格 4.26 元/股，合计 918,830,880.00 元。本次协议转让实施完成后，发行人将成为维维股份的控股股东。发行人本次投资事项已获新盛集团董事会审议通过，其股东徐州市国资委于 2021 年 7 月 8 日下发的《关于协议收购维维股份 12.90% 股权并取得控制权的批复》（徐国资产【2021】44 号），同意发行人收购维维集团持有的维维股份 12.90% 的股权。江苏省国资委于 2021 年 10 月 9 日下发了《江苏省国资委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司协议受让维维食品饮料股份有限公司部分股份并拥有控制权的批复》，原则同意本次收购事项，即发行人受让维维集团持有的维维股份 12.90% 的股权，并在本次协议受让完成后，拥有上市公司控制权。2021 年 11 月 25 日，本次协议转让的股权过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记有限责任公司出具的《过户登记确认书》。经发行人确认，本次重大重组已完成。

根据徐州市政府推荐文件、徐国资【2022】49 号文件的通知，为不断完善法人治理结构，有效防控经营风险，公司董事、高管、法定代表人发生人员变动：根据公司股东任免决定，免去孙惠风、马平公司董事职务，免去李道立公司外部董事职务，新任董事会由王向阳、卢深、郭军、刘敏和兼职外部董事孙坤、张宇航、张军、朱静，专职外部董事李中亚组成，王向阳为公司董事长、法定代表人（2022 年 9 月 16 日，发行人已完成法定代表人相关工商变更手续）。免去孙惠风公司党委书记、副董事长职务，胡建钰公司副总经理职务，李靖公司纪委书记职务。聘任王向阳为公司党委书记，卢深为公司党委副书记、总经理，郭军为公司党委副书记，韩维纲为公司副总经理，李江为公司纪委书记。

根据徐州市人民政府《市政府关于不再委派王向阳为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】29 号）和《市政府关于委派张强同志为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】30 号）文件，王向阳同志不再担任公司董事长职务，张强同志担任公司董事长。根据《公司章程》规定“董事长为公司的法定代表人”，即公司法定代表人变更为张强。

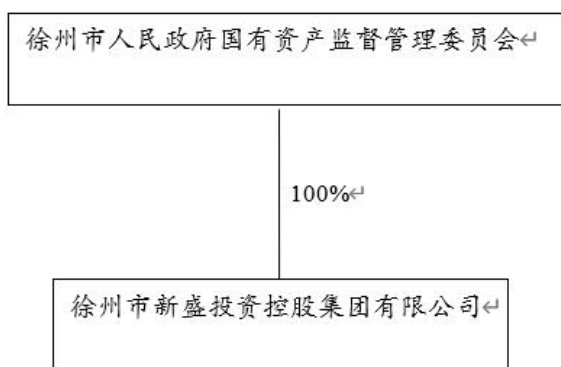
根据徐州市国资委《关于委派徐州市新盛投资控股集团有限公司董事的通知》（徐国资【2025】24 号），免去张军、崔军立 2 名同志公司兼职外部董事职务，聘任李靖同志担任公司董事，聘任张卫华、张志成、宋皓 3 名同志担任公司兼职外部董事。

本次人员变动是在徐州市人民政府统一组织下进行的人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生影响，不会对公司治理结构产生实质性影响。

三、发行人控股股东和实际控制人情况

（一）发行人股权结构

图表 5-1：发行人股权结构图



（二）发行人控股股东及实际控制人

发行人由徐州市人民政府授权徐州市人民政府国有资产监督管理委员会出资设立，并履行监管职责。发行人的实际控制人为徐州市人民政府。

截至募集说明书签署日，发行人的实际控制人无将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何股权争议情况。本次债务融资工具的发行已经得到徐州市国资委的有效授权。

四、发行人独立性情况

发行人在出资人徐州市人民政府国有资产监督管理委员会授权的范围内，进行资产的经营和管理，发行人与控股股东之间在业务、人员、资产、机构和财务上完全分开，完全做到了业务及资产独立、机构完整、财务独立，在经营管理各个环节保持应有的独立性。

（一）业务方面

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人是具有独立享有民事权利和承担民事义务的法人。发行人自主开展业务活动，具有独立完整的业务和自主经营能力。发行人的主营业务均独立于控制人。对于发行人与控股股东及其下属企业发生的关联交易，均明确双方的权利义务关系，实行公允、合理、规范地

运作，并及时履行信息披露义务。

（二）人员方面

发行人与控股股东在人员方面已经分开，公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

（三）资产方面

发行人资产独立完整、权属清楚，拥有独立的运营系统，与股东之间的资产产权界定明确，对各项财产拥有独立处置权，未发生控股股东挪用发行人资金问题，也不存在为控股股东担保事项。发行人以其全部资产对其债务承担有限责任。

（四）机构方面

发行人与控股股东在机构方面已经分开，不存在与控股股东合署办公情况。公司依据法律法规、规范性文件及公司章程规定设立了董事会等机构，同时建立了独立的内部组织结构，各部门之间职责分明，相互协调，独立行使经营管理职权。

（五）财务方面

发行人与控股股东在财务方面已经分开，发行人设有独立的财务管理部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系没有业务、人员上的重叠，依法独立核算并独立进行财务决策；公司拥有独立的银行账号和税务登记号，依法独立纳税。发行人能够独立作出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预发行人资金使用的情况。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人全资及控股子公司

截至 2026 年 3 月末，发行人全资及控股一级子公司 22 家、二级子公司 104 家、三级子公司 20 家、四级子公司 8 家，共计 154 家全部纳入合并报表范围。对于纳入合并范围内的子公司，发行人对子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营进行实质管控。各子公司简要情况如下表所示：

图表 5-2:2026 年 3 月末发行人纳入合并范围子公司情况表

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	公司层级
1	徐州新盛房地产开发集团有限公司	18,000.00	100.00	100.00	一级
2	徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司	5,000.00	100.00	100.00	一级

3	徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司	637,000.00	97.65	100.00	一级
4	徐州国盛阳光资产管理有限公司	50.00	50.98	50.98	一级
5	徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	120,000.00	100.00	100.00	一级
6	徐州市中桥拍卖有限公司	200.00	100.00	100.00	一级
7	徐州市新机场建设投资有限公司	50,000.00	100.00	100.00	一级
8	徐州市盛德实业发展有限公司	20,000.00	100.00	100.00	一级
9	徐州新盛云东置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级
10	徐州水务集团有限公司	89,916.00	100.00	100.00	一级
11	徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	10,000.00	69.00	69.00	一级
12	徐州新盛贝客公寓管理有限公司	100.00	51.00	51.00	一级
13	徐州市新盛中山置业有限公司	42,100.00	51.07	51.07	一级
14	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
15	徐州新盛粮食有限公司	1,000.00	100.00	100.00	一级
16	徐州市公共工程建设管理有限公司	600.00	100.00	100.00	一级
17	徐州市规划设计院有限公司	150.00	100.00	100.00	一级
18	徐州市水利工程建设监理中心有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
19	维维食品饮料股份有限公司	161,714.22	30.91	30.91	一级
20	徐州市新盛农业发展集团有限公司	20,000.00	100.00	100.00	一级
21	徐州市大郭庄建设发展有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
22	徐州市环保集团有限公司	55,000.00	53.90	53.90	一级
23	徐州嘉恒物资有限公司	20,000.00	100.00	100.00	二级
24	徐州新盛嘉和物业经营服务有限公司	301.00	100.00	100.00	二级
25	徐州市新盛商业管理有限公司	2,000.00	100.00	100.00	二级
26	徐州市新盛建发置业有限公司	11,000.00	100.00	100.00	二级
27	徐州新盛盛达建设管理有限公司	60,000.00	100.00	100.00	二级
28	徐州市新盛云东印巷商业管理有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
29	江苏融盛供应链管理有限公司	20,000.00	100.00	100.00	二级
30	徐州农香徐来品牌运营有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
31	徐州农香徐来农业发展有限公司	80.00	100.00	100.00	二级
32	徐州市新盛超华置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
33	徐州新盛云瑞置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
34	徐州新盛昱嘉置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
35	徐州新盛云昱置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
36	徐州新盛云宏置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
37	徐州新盛泉惠置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
38	徐州新盛泉昱置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
39	徐州新盛泉冠置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
40	徐州新盛云佳置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
41	徐州新盛泉瑞置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
42	徐州新盛泉达置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
43	徐州新盛泉怡置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
44	徐州新盛云泰置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
45	徐州新盛云彭置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
46	徐州新盛云翔置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
47	徐州新盛盛寓置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
48	徐州新盛隆寓置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
49	徐州新盛泉鼎置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级

50	徐州市豪雅酒店管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
51	徐州市新盛润彭建设发展有限公司	1,700.00	100.00	100.00	二级
52	徐州源盛环保材料有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
53	徐州鸿盛再生资源有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
54	徐州彭洁环保科技有限公司	4,500.00	100.00	100.00	二级
55	徐州彭新生物科技有限公司	1,500.00	100.00	100.00	二级
56	徐州彭源环境技术有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
57	徐州彭清环境科技有限公司	2,500.00	100.00	100.00	二级
58	徐州新盛绿源置业有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
59	徐州绿源中天固废处置有限公司	10,000.00	51.00	51.00	二级
60	徐州绿源天纵创能再生资源有限公司	2,400.00	60.00	60.00	二级
61	徐州绿源鑫邦再生资源科技有限公司	2,100.00	51.00	51.00	二级
62	徐州新盛绿源信息科技有限公司	300.00	100.00	100.00	二级
63	徐州绿源为海新型建材科技有限公司	1,000.00	51.00	51.00	二级
64	徐州新光绿保再生资源有限公司	12,500.00	60.00	60.00	二级
65	徐州市储备粮管理有限公司	6,140.00	100.00	100.00	二级
66	徐州市拾屯粮管所有有限公司	470.00	100.00	100.00	二级
67	徐州经济技术开发区大黄山粮油管理所有有限公司	380.00	100.00	100.00	二级
68	徐州经济技术开发区大庙粮油管理所有有限公司	160.00	100.00	100.00	二级
69	徐州市铜山区柳新镇粮油管理所有有限公司	913.00	100.00	100.00	二级
70	徐州市徐庄镇粮油管理所有有限公司	98.00	100.00	100.00	二级
71	徐州市润泰招投标代理有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
72	徐州市徐房房屋安全鉴定检测有限公司	10.00	100.00	100.00	二级
73	徐州市白蚁防治工程有限公司	740.00	100.00	100.00	二级
74	徐州市城市害虫防治研究所有有限公司	47.00	100.00	100.00	二级
75	徐州市新盛基础建设资产管理有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
76	徐州市彭盛建设发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
77	徐州新源水务有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
78	徐州核瑞新水污水处理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
79	徐州市清源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
80	徐州新水环境科技有限公司	6,000.00	100.00	100.00	二级
81	徐州盛源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
82	徐州常清水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
83	徐州市润源再生水科技有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
84	徐州智慧能源有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
85	徐州市民源水务有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
86	徐州市通源招标代理有限公司	200.00	100.00	100.00	二级
87	徐州市自来水有限公司	9,000.00	100.00	100.00	二级
88	徐州市水利物资有限公司	103.00	100.00	100.00	二级
89	徐州市彭佳信息科技工程有限公司	88.00	100.00	100.00	二级
90	徐州如日新能源有限公司	245.00	100.00	100.00	二级
91	徐州城建排水有限公司	4,000.00	100.00	100.00	二级
92	徐州市润徐检测科技有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
93	徐州市水利建筑设计研究院有限公司	6,700.00	100.00	100.00	二级
94	徐州新盛泉祥置业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
95	徐州市环保集团投资管理有限公司	20,000.00	100.00	100.00	二级
96	徐州市环保集团绿碳园区发展有限公司	1,000.00	60.00	60.00	二级

97	徐州市环保集团环境科技有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
98	徐州环新环境修复有限公司	2,000.00	100.00	100.00	二级
99	徐州市环保集团环境工程有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
100	徐州市危险废物集中处置中心有限公司	14,209.92	65.00	65.00	二级
101	徐州市贾汪环保集团有限公司	3,000.00	60.00	60.00	二级
102	徐州市环保集团环美技术（徐州）有限公司	500.00	60.00	60.00	二级
103	江苏彭城环卫有限公司	1,000.00	60.00	60.00	二级
104	徐州市环保集团生态工程有限公司	1,000.00	60.00	60.00	二级
105	维维乳业有限公司	24,802.00	100.00	100.00	二级
106	维维农牧科技有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
107	维维华东食品饮料有限公司	8,000.00	100.00	100.00	二级
108	维维创新投资有限公司	21,000.00	100.00	100.00	二级
109	泸州维维食品饮料有限公司	100.00	100.00	100.00	二级
110	维维东北食品饮料有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
111	绥化维维粮油储运有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
112	维维粮仓粮食储运有限公司	30,000.00	100.00	100.00	二级
113	维维粮油（正阳）有限公司	13,000.00	100.00	100.00	二级
114	江苏丰维智能包装科技股份有限公司	2,000.00	51.00	51.00	二级
115	西安维维食品饮料有限公司	23,980.00	100.00	100.00	二级
116	维维国际贸易有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
117	维维华山核桃产业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
118	衣单文化传媒有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
119	维维茗酒坊有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
120	宝兴堂面粉产业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
121	维维电子商务有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
122	维维（徐州）物业管理有限公司	50.00	100.00	100.00	二级
123	江苏维维新流运营管理有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
124	维维百分植食品科技（徐州）有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
125	江苏维维食品生物科技有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
126	徐州维维食品生物科技有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
127	徐州市环投园区环境治理有限公司	5,000.00	60.00	60.00	三级
128	徐州正恒邦农业科技有限公司	2,000.00	51.00	51.00	三级
129	丰县康达环保第三污水处理有限公司	300.00	100.00	100.00	三级
130	徐州市工程咨询中心有限公司	2,000.00	100.00	100.00	三级
131	济南维维乳业有限公司	6,000.00	100.00	100.00	三级
132	徐州维维牛奶有限公司	3,000.00	100.00	100.00	三级
133	新疆维维天山雪农牧科技有限公司	5,000.00	100.00	100.00	三级
134	新疆维维天山雪乳业有限公司	5,000.00	100.00	100.00	三级
135	武汉维维乳业有限公司	2,100.00	100.00	100.00	三级
136	徐州维维金澜食品有限公司	3,000.00	100.00	100.00	三级
137	湖南省怡清源茶业有限公司	3,521.99	93.27	93.27	三级
138	维维汤旺河生态农业有限公司	6,000.00	100.00	100.00	三级
139	珠海维维大亨乳业有限公司	7,891.73	70.00	70.00	三级
140	银川维维北塔乳业股份有限公司	4,447.45	68.07	68.07	三级
141	南京维维食品技术开发有限公司	500.00	100.00	100.00	三级
142	上海维维商贸有限公司	500.00	100.00	100.00	三级
143	维维电商（徐州）有限公司	500.00	100.00	100.00	三级

144	徐州汉源老酒坊酒业有限公司	500.00	100.00	100.00	三级
145	北京广为嘉业贸易有限公司	1,000.00	100.00	100.00	三级
146	北京维维商贸有限公司	500.00	100.00	100.00	三级
147	济宁维维乳业有限公司	3,000.00	100.00	100.00	四级
148	新疆维维西部农牧科技有限公司	300.00	100.00	100.00	四级
149	新疆维维农牧科技有限公司	1,000.00	100.00	100.00	四级
150	维维六朝松面粉产业有限公司	6,000.00	100.00	100.00	四级
151	湖南怡清源有机茶业有限公司	2,000.00	100.00	100.00	四级
152	安化怡清源茶业有限公司	1,000.00	100.00	100.00	四级
153	宁夏东方乳业有限公司	4,400.00	100.00	100.00	四级
154	宁夏维维农牧有限公司	1,319.01	100.00	100.00	四级

注：

1. 徐州新盛房地产开发集团有限公司由徐州新盛彭寓置业有限公司于 2025 年 12 月 8 日变更名称。
2. 徐州水务集团有限公司由徐州市新水国有资产经营有限责任公司于 2026 年 5 月 9 日变更名称。
3. 发行人持有维维食品饮料股份有限公司股权比例不足 50%，但实际持股比例为 30.91%，为第一大股东，拥有维维食品饮料股份有限公司控制权，因此发行人将其纳入合并范围管理。
4. 徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司注册资本 637,000 万元，发行人认缴出资 622,000 万元，持股比例 97.65%，国开发展基金有限公司认缴出资 15,000.00 万元，持股比例 2.35%，根据其《公司章程》股东会的表决程序约定，各类事项需经代表半数或三分之二以上表决权股东通过，发行人持股比例超过三分之二。

除上述发行人子公司徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司注册资本中国开发展基金认缴出资 15,000.00 万元外，不存在以“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金方式违规出资或出资不实的问题。

发行人重要子公司基本情况介绍：



图表 5-3：2026 年 3 月末发行人重要子公司情况表

单位：万元

序号	名称	类型	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	2025 年末总资产	2025 年末净资产（归属于母公司）	2025 年度收入	2025 年度净利润	2026 年 3 月总资产	2026 年 3 月末净资产（归属于母公司）	2026 年 1-3 月收入	2026 年 1-3 月净利润
1	徐州市新机场建设投资有限公司	全资	50,000.00	城市建设项目投资、管理	100.00%	100.00%	1,693,002.55	56,092.13	13.76	14.54	1,664,812.99	56,092.13	0.00	0.00
2	徐州水务集团有限公司	全资	89,916.00	水利（务）基础设施及项目投资	100.00%	100.00%	3,157,243.45	1,381,020.95	74,581.74	3,804.46	3,359,831.25	1,388,179.01	8,894.98	2,206.97
3	徐州新盛房地产开发有限公司	全资	18,000.00	房地产开发、销售	100.00%	100.00%	2,942,825.78	574,670.93	68,370.55	11,489.27	2,936,722.65	574,528.92	4,276.01	-142.00
4	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	全资	10,000.00	商业管理	100.00%	100.00%	733,671.48	341,014.77	48,548.87	-5,964.66	863,792.87	340,002.48	14,837.24	-1,012.29
5	维维食品饮料股份有限公司	控股	161,714.22	食品生产	30.91%	30.91%	500,156.44	362,292.74	334,865.19	33,130.21	490,748.67	375,750.75	94,896.31	8,361.25

1、徐州市新机场建设投资有限公司

徐州市新机场建设投资有限公司成立于 2013 年 1 月，由发行人与徐州新田投资发展有限责任公司共同发起设立，注册资本 12,000 万元，出资方式为货币出资。经营范围为：城市建设项目投资、管理；土地整理；旧城旧村改造和废弃闲置土地盘活利用；对房地产项目、商业项目投资；城乡基础设施建设项目投资；房屋租赁。截至 2018 年 3 月末，公司注册资本 50,000.00 万元，发行人直接持有该公司 100% 的股权。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 1,693,002.55 万元，归属于母公司的所有者权益为 56,092.13 万元。2025 年度实现营业收入 13.76 万元，净利润 14.54 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 1,664,812.99 万元，归属于母公司的所有者权益为 56,092.13 万元。2026 年 1-3 月实现营业收入 0.00 万元，净利润 0.00 万元，系项目建设期间本期暂无营业收入。

2、徐州新盛房地产开发集团有限公司

徐州新盛房地产开发集团有限公司成立于 2008 年 9 月，由徐州市高速铁路投资有限公司和徐州市国盛投资控股有限公司共同发起设立，注册资本 18,000 万元，出资方式为货币出资。2008 年 12 月，国盛公司将持有的房开集团 40% 的股权受让予徐州市高速铁路投资有限公司。2009 年 6 月，徐州市高速铁路投资有限公司将房开集团 100% 的股权受让予发行人。经营范围为：房地产开发、销售；土地整理；房屋租赁；房屋建筑工程、土石方工程、钢结构工程、园林绿化工程、水电安装工程、玻璃幕墙工程、地基与基础工程、室内外装饰工程设计、施工。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 2,942,825.78 万元，归属于母公司的所有者权益为 574,670.93 万元。2025 年度实现营业收入 68,370.55 万元，净利润 11,489.27 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 2,936,722.65 万元，归属于母公司的所有者权益为 574,528.92 万元。2026 年 1-3 月实现营业收入 4,276.01 万元，净利润-142.00 万元。

3、徐州市新盛仁和资产管理有限公司

徐州市新盛仁和资产管理有限公司成立于 2009 年 7 月，是徐州市属国有资本投资运营平台，主要负责城市基础设施建设的投融资、资产运营管理及产业投资等业务。

公司依托政府资源，参与市政工程、棚户区改造、土地整理等重大项目，同时涉足商业地产、产业园区等领域的资产运营。经营范围：非金融性资产受托管理服务；投资管理信息咨询服务；对房地产业、商业项目投资；房屋租赁；物业管理服务；企业营销策划；展览展示服务；会议服务；酒店企业管理服务；商业管理服务；企业管理信息咨询服务；图文设计、制作；国内各类广告设计、制作、发布、代理。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 733,671.48 万元，归属于母公司的所有者权益为 341,014.77 万元。2025 年度实现营业收入 48,548.87 万元，净利润-5,964.66 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 863,792.87 万元，归属于母公司的所有者权益为 340,002.48 万元。2026 年 1-3 月实现营业收入 14,837.24 万元，净利润-1,012.29 万元。

4、徐州水务集团有限公司

徐州水务集团有限公司成立于 2010 年 3 月。经营范围：徐州市水利（务）建设发展过程中形成的各类国有资产的经营管理；水利（务）基础设施及配套项目的投资、开发、建设；涉水建筑工程施工；水土资源及水上旅游项目的投资、开发、利用；房地产投资、开发、销售；污水处理及其再生利用；太阳能光伏发电项目建设运营；自来水供应。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 3,157,243.45 万元，归属于母公司的所有者权益为 1,381,020.95 万元。2025 年度实现营业收入 74,581.74 万元，净利润 3,804.46 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 3,359,831.25 万元，归属于母公司的所有者权益为 1,388,179.01 万元。2026 年 1-3 月实现营业收入 8,894.98 万元，净利润 2,206.97 万元。

5、维维食品饮料股份有限公司

发行人报告期内，存在 1 家发行人持股比例小于 50%但纳入合并范围的子公司，为维维食品饮料股份有限公司，发行人对维维食品饮料股份有限公司的持股比例为 30.91%，未超过 50%但纳入合并报表范围，对此说明如下：

2021 年 7 月 9 日，维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”）股东徐州

市新盛投资控股集团有限公司（以下简称“新盛集团”）与维维集团股份有限公司（以下简称“维维集团”）签署了《股份转让协议》，新盛集团将通过协议转让方式取得维维集团持有的维维股份 215,688,000 股的股份，占维维股份总股本的 12.90%，转让价格为 4.26 元/股，合计 918,830,880.00 元。本次权益变动后，新盛集团将持有维维股份 499,928,000 股股份，占维维股份总股本的 29.90%。本次协议转让的股份过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为 2021 年 11 月 25 日。

本次权益变动前维维股份无控股股东，无实际控制人。新盛集团在本次收购后持股比例远超维维股份第二大股东持股比例 6.26%且享有对董事会 5 名非独立董事的提名权，2 名独立董事的提名权，并由新盛集团提名董事担任董事长。

因此，本次权益变动后，新盛集团成为维维股份的控股股东，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会成为维维股份实际控制人。

2022 年 8 月 4 日，维维股份注销回购股份 54,857,820.00 股，回购股份注销完成后，维维股份的总股本由 1,672,000,000.00 股变更为 1,617,142,180.00 股，致徐州新盛持有维维股份的股份比例由 29.90%被动增加至 30.91%。本次权益变动未导致维维股份的控股股东及实际控制人发生变化，即发行人仍为维维股份控股股东，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会仍为维维股份的实际控制人。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 500,156.44 万元，归属于母公司的所有者权益为 362,292.74 万元。2025 年度实现营业收入 334,865.19 万元，净利润 33,130.21 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 490,748.67 万元，归属于母公司的所有者权益为 375,750.75 万元。2026 年 1-3 月实现营业收入 94,896.31 万元，净利润 8,361.25 万元。

（二）发行人主要参股企业

图表 5-4：截至 2026 年 3 月末发行人参股企业情况表

单位：万元

项目	持股比例	期末余额
徐州新盛绿城置业发展有限公司	40.00%	3,924.74
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	24.19%	2,859.73
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	30.00%	1,008.28

中新凯悦传媒集团有限公司	25.00%	8,232.82
徐州维维盛通新消费投资基金（有限合伙）	80.00%	2,127.85
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	35.00%	767.89
徐州鑫盛润环保能源有限公司	20.00%	5,855.83
徐州市建邦环境水务有限公司	49.00%	16,073.81
徐州粤海水务有限责任公司	49.00%	37,973.13
徐州市润水工程管理有限公司	49.00%	526.45
徐州首创水务有限责任公司	20.00%	14,577.22
中储粮绥化储备有限公司	40.00%	3,192.76
合计		97,120.51

注：发行人合并范围对徐州维维盛通新消费投资基金（有限合伙）持股比例为 80%，根据该企业全部合伙人签署的合伙协议，设立投资决策委员会对企业投资行为进行决策，该投资决策委员会共 5 名委员，其中国联通宝资本投资有限责任公司委派 2 名，发行人和维维股份分别委派 1 名，三方共同委派 1 名专家委员。按照合伙人权责划分，中国联通宝资本投资有限责任公司为合伙企业执行事务合伙人及基金管理人，负责按照投资决策委员会的决策意见管理实施企业投资业务，发行人不参与管理或控制合伙企业日常运营和投资业务，不对外执行合伙事务，因此发行人对盛通基金不具有控制权，未将其纳入合并范围，符合企业会计准则的规定。

发行人重要参股企业情况：

1、徐州粤海水务有限责任公司

徐州粤海水务有限责任公司 2016 年 4 月 20 日注册成立，注册资本 7.2 亿元，实收资本 7.2 亿元。其中广东粤海控股集团有限公司出资 49.00%，徐州水务集团有限公司出资 26.00%，江苏毅达汇景资产管理有限公司出资 25.00%。经营范围：原水供应；引水、提水设施管理服务；其他水利管理服务。注册地址：徐州市新沂市窑湾镇五墩村徐州骆马湖原水泵站。公司主要职能为运营维护徐州市第二水源地原水项目，为徐州市区输送原水。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 231,453.28 万元，总负债 147,635.55 万元，所有者权益 83,817.73 万元。2025 年度实现营业收入 19,749.45 万元，净利润 3,744.00 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 227,378.99 万元，总负债 142,445.01 万元，所有者权益 84,933.98 万元。2026 年一季度实现营业收入 4,816.52 万元，净利润 1,120.35 万元。

2、徐州建邦环境水务有限公司

徐州建邦环境水务有限公司成立于 2010 年 8 月 30 日，由徐州水务集团有限公司与北京建工环境发展有限责任公司共同出资组建，注册资金 20,000 万元，北京建工环境发展有限责任公司持股 51%，水务集团持股 49%。经营范围：污水处理，环保及市

政基础设施的投资管理、设计、咨询、工程施工、经营管理、环保技术咨询、污泥处理与处置及相关技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。建邦水务作为徐州水利局与北京建工集团对外投资的污水处理厂运营实体企业，其主要职能是前期收购徐州市 4 大污水处理厂（徐州市西区污水处理厂、徐州市龙亭污水处理厂、徐州新城区污水处理厂以及丁万河污水处理厂）的运营权，并逐步扩大徐州地区污水处理的运营范围，成为徐州污水处理行业的龙头企业。

截至 2025 年 12 月 31 日，该公司总资产为 42,463.12 万元，总负债 7,952.37 万元，所有者权益 34,808.96 万元。2025 年度实现营业收入 11,685.23 万元，净利润 2,926.32 万元。

截至 2026 年 3 月 31 日，该公司总资产为 41,511.18 万元，总负债 7,952.37 万元，所有者权益 33,558.82 万元。2026 年一季度实现营业收入 2,811.66 万元，净利润 749.86 万元。

六、发行人治理情况

（一）组织机构

发行人在组织机构设置方面，以高效、精简为原则，根据发行人定位、业务特点及业务需要设置了综合管理部、人力资源管理部、党群工作部、纪委、审计部、财务管理部、运营管理部、投融资部、开发招商部、工程管理部等 10 个职能部门。各职能部门之间在业务开展中既保持相互独立性又保持顺畅的协作。

发行人各部门主要职责如下：

1、综合管理部

负责公司外部综合协调相关工作、公司行政办公管理、档案资料管理、网络信息管理、后勤管理；负责会议组织、材料准备、学习安排以及公司新闻宣传工作、负责对下属子公司的综合管理工作进行指导、监督和检查等工作。负责公司法务体系建设、对公司经营提供法律支持并预防经营风险、合同审核审查、诉讼案件管理、建立、更新律师库以及外聘法律顾问选聘、管理和考核、负责对下属子公司法务人员的培训、管理、业务支出和业务考核、开展与公司业务经营有关的法律咨询，必要时出具书面法律意见、负责公司普法宣传及法规培训工作等。

2、人力资源管理部

负责人力资源管理体系建设、人员招聘与配置管理、薪酬福利管理、员工档案管理、员工培训与开发管理、员工档案管理、员工绩效考核、对下属子公司人力资源管理工作指导、监督、检查、考核等相关工作。

3、党群工作部

负责集团党建、工会和群团工作、思想政治工作、企业文化建设工作、上级党务部门、工会和群团组织安排的各项工作、指导下属子公司成立党群组织、开展工作等。

4、纪委

协助党委做好党风廉政建设工作、负责公司的纪律检查、效能监察等工作。

5、审计部

负责对集团公司及所属单位财务收支、经济活动、内部控制、风险管理实施独立、客观的监督、评价和建议。

6、财务管理部

负责资金管理、会计核算管理、税务管理及筹划、财务管理、内部审计和外部审计的协调配合等工作。

7、运营管理部

负责公司战略规划、经营计划、组织绩效、组织设计及制度、流程管理等工作。负责建立、健全安全质量监督管理体系、公司项目建设项目、运营项目的安全、维稳、质量的监督检查、考核工作、建设项目进度的监督、检查、考核等工作。

8、投融资部

负责集团公司中长期融资规划、年度投融资计划拟定并组织实施、公司投资和融资事项管理、各类金融业务发展、国家金融政策及相关金融产品研究、公司融资业务制度建设等。负责公司投资规划政策研究、对外拓展投资项目管理等工作。

9、开发招商部

负责编制项目征收年度投资计划、征收项目全过程成本控制、定销商品房的安置管理工作、投资的征收项目的土地上市、招商等工作。

10、工程管理部

负责开发项目的前期规划研究、工程设计的组织编制、报审工作、为开发项目提供专业技术支持、配合征收项目的前期准备工作等。负责公司招标采购的全面管理、

各类招标文件的审核及内部集中采购开标、评标组织、材料供应商的信息管理、工程项目成本的审核、监督、检查及控制工作、招投标相关制度宣贯、检查考核及外部联系等。

（二）治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规的要求，建立健全公司治理结构，强化内部管理，规范经营运作，目前已形成较为完善的公司治理结构。

发行人的股东为徐州市国资委。根据《公司法》和《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》相关规定，股东是发行人的权力机构，发行人设党委会、董事会和总经理，形成了决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、出资人

集团公司不设股东会，由出资人行使股东职权，对集团公司履行国有资产管理、监督国有资本保值增值的责任。

出资人享有如下权利：

- （1）决定集团公司经营方针和按照规定报出资人审批、备案的有关事项；
- （2）向集团公司委派或更换非由职工代表担任的董事，按干部管理权限任免集团公司董事、高级管理人员，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项；
- （3）按规定对集团公司高级管理人员进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准利润分配和弥补亏损方案；
- （6）决定集团公司合并、分立、解散、破产、清算或者变更公司形式；增加或者减少注册资本；
- （7）决定集团公司转让重大财产、进行大额捐赠；
- （8）集团公司终止，依法取得公司剩余财产；
- （9）制定、修改、审批集团公司章程；
- （10）国家法律、法规和市国资委规定的其他权利。

出资人对上述事项作出决定，按照有关规定应当报徐州市人民政府批准的，应报经审批。

出资人的义务:

- (1) 遵守法律、行政法规和集团公司章程;
- (2) 按期足额缴纳所认缴的出资;
- (3) 在集团公司成立后, 不得抽逃出资;
- (4) 法律、行政法规规定的其他义务。

2、党组织

集团公司设立党委。党委设书记 1 名, 其他党委成员若干。党委书记、董事长原则上由一人担任, 党员总经理兼任党委副书记, 设主抓党建工作专职副书记, 其他符合条件的党委成员可以通过法定程序进入董事会、经理层, 董事会、经理层成员中符合条件的党员可以依照有关规定和程序进入党委。同时按规定设立集团公司纪委。

集团公司党委要严格按照全面从严治党要求, 坚持党的领导, 加强党的建设, 承担全面从严治党主体责任, 领导集团公司思想政治工作、统战工作、精神文明建设、企业文化和工会、共青团、妇联等群团工作, 领导集团公司党风廉政建设, 支持纪委切实履行监督责任。

集团公司党委根据《中国共产党章程》等党内法规履行职责, 行使下列职权:

(1) 保证监督党和国家方针政策在集团公司的贯彻执行, 落实中央及省、市委重大战略决策, 落实出资人党委以及上级党组织有关重要工作部署。

(2) 坚持党管干部原则与董事会依法选择经营管理者及经营管理者依法行使用人权相结合, 对董事会或总经理提名的人选进行酝酿并提出建议, 或者向董事会、总经理推荐提名人选, 会同董事会对拟任人选进行考察, 集体研究提出意见建议。

(3) 研究决定集团公司党委领导班子成员分工, 研究决定集团公司干部人才队伍及后备干部队伍建设, 推荐各级党代表、人大代表、政协委员等初步人选。

(4) 研究决定集团公司中层及以上管理人员的选拔、任用、考核、奖惩、责任追究等事项, 并向董事会、经理层提出意见建议。

(5) 听取并研究集团公司改革发展战略、中长期规划、年度财务预决算、大额单项资金调动使用和涉及职工切身利益的重大问题等事项报告, 并提出意见建议。

(6) 研究决定重大安全责任事故、群访集访突发事件、重大违纪案件、重大法律诉讼(仲裁)、经济纠纷以及影响集团公司稳定的重大事件的处理意见。

(7) 其他需要党委会集体研究讨论或决定的重要事项。

3、董事会

集团公司董事会决定公司重大问题，应事先听取集团公司党委的意见。

集团公司设董事会。董事会董事成员 9 人，其中内部董事 4 人（含职工董事 1 人），外部董事 5 人；非职工董事由出资人委派；职工董事由集团公司职工代表大会选举产生。设董事长 1 人，由出资人指定。

董事每届任期三年，非职工董事任期届满经考核合格的可以连任，职工董事任期届满，可连选连任。

董事会享有中长期发展决策权、经理层成员选聘权、经理层成员业绩考核权、经理层成员薪酬管理权、职工工资分配管理权、重大财务事项管理权等 6 项职权。董事会对出资人负责，在法律、法规规定和出资人授权范围内行使以下职权：

- (1) 向出资人报告工作；
- (2) 执行出资人的相关规定、决议和决定；
- (3) 决定集团公司的经营计划和投资方案；
- (4) 决定集团公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订集团公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订集团公司增加或者减少注册资本的方案；
- (7) 制订集团公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (8) 决定集团公司发行公司债券等融资事项；决定下属子公司、分公司融资事项；
- (9) 决定集团公司、子公司、分公司担保事项；
- (10) 决定集团公司内部管理机构设置、职能和隶属关系；
- (11) 按企业负责人任免权限，决定聘任或者解聘集团公司总经理、副总经理等高层管理人员，决定其业绩考核和薪酬；
- (12) 根据企业效益增减情况和市国资委调控工资总额的要求决定职工工资总额，报出资人备案；
- (13) 制定、修改、废除集团公司的基本管理制度；
- (14) 出资人授予的其他职权。

董事会对上述事项作出决定，属于集团公司党委会参与重大问题决策范围的，应当事先听取党委会的意见和建议；按照有关规定应当报出资人批准（核准）或备案的，应当依照有关规定报送。

4、总经理

集团公司设总经理，由董事会按市属国有企业组织程序决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使以下职权：

- （1）主持集团公司日常生产经营管理工作、组织实施董事会决议；
- （2）组织实施集团公司年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订集团公司内部管理机构设置方案；
- （4）拟订集团公司的基本管理制度；
- （5）制定集团公司的具体规章；
- （6）拟订需提交董事会决策的投资方案；
- （7）根据董事会决定，对集团公司大额款项的调度和财务支出款项进行审批；
- （8）受董事长委托，代表集团公司对外洽谈、处理业务、签署合同和协议；
- （9）按企业领导人管理权限任免，向董事会提请聘任或者解聘副总经理等高级管理人员；
- （10）决定聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；
- （11）董事会授予的其他职权；

总经理在行使上述职权时，属于集团公司党委会参与重大问题决策事项范围的，应当事先听取党委的意见。

非董事会成员总经理列席董事会会议。

总经理应当根据董事会或审计委员会的要求，向董事会或者审计委员会报告集团公司合同的签订、执行情况、资金运用等经济运行情况和盈亏情况。

（三）公司内部控制制度

发行人内部管理制度涵盖综合管理制度、经营管理制度、财务管理制度、工程管理制度、棚户区项目成本控制管理制度等，确保各项工作有章可循。随着发行人业务的发展及外部环境的变化，发行人将不断完善各项管理制度。

1、综合管理制度

发行人制定了包括《车辆管理办法》、《员工公务出差费用管理办法》、《文印室管理办法》、《考勤管理办法》、《仓库管理规定》、《公司保密办法》、《信访工作制度》、《公司信息报送管理办法》、《大事记编写制度》、《工作程序管理》、《固定资产管理》、《人力资源管理》等在内的二十余项综合管理制度，分别从行政办公、后勤、人力资源、档案等方面对发行人各部门以及下属各子公司进行规范管理，有效保障了发行人内部管理的效率。

2、融资管理制度

发行人为规范融资行为、提高公司资源使用效率，降低资金风险，控制融资成本，制定融资管理制度。投融资部牵头管理，其他集团相关部室和子公司按照各自部门职责配合融资工作。融资包括直接融资和间接融资，规定融资的流程、决策方式和审批程序，同时注重融资风险管理，防止发生兑付风险。

3、投资管理制度

发行人投资管理制度规定出资形式为货币资金、实物资产或无形资产，投资项目分为政策性投资项目与经营性投资项目，政策性投资项目是指根据政府指令性计划进行的投资项目，经营性投资项目是指根据公司自身经营发展需要进行的投资项目。项目投资应坚持效益最大化、风险最小化和量力而行的原则。对于专业性强、技术含量高的投资项目，可聘请中介机构或组织有关专家进行投资决策分析。

4、担保管理制度

发行人为规范担保行为，确认资金安全，根据法律法规及相关规定，结合公司实际情况，制订本管理制度。公司担保包括对外担保及对控股子公司的担保。规定对外担保的对象、决策权限及审议程序，同时规定应在担保期内，对被担保方的经营情况及债务清偿情况进行跟踪、监督，对未执行本制度规定的，追究当事人的相应责任，造成损失的，应承担赔偿责任。

5、预算管理制度

为筹划、监督集团公司资金的运作，提高资金使用效率，提升集团公司整体经济运行质量和经营效益，健全经营管理体制，特制定本制度。按年度编制，根据市场状况及本单位的实际需要，逐月编制滚动预算，由公司计划财务部汇总审核，分级归口管理，并将预算执行情况作为制定、落实各预算单位绩效考核的重要依据。

6、计划财务管理制度

发行人制定了《资金管理制度》、《财务报销管理制度》、《会计资料管理制度》等一系列计划财务管理制度。发行人在财务管理制度中对现金及银行存款、资金内部检查、报销流程、会计资料管理等工作作了明确的规定，对规范发行人的财务行为，有效控制和合理配置公司的财务资源，实现公司价值的最大化起到重要作用。

7、工程管理制度

发行人非常重视工程建设管理，制定了《工程项目管理》、《洽商（签证）管理》、《合同付款管理》、《工程材料采购管理》、《工程会议管理》、《代建管理》、《工程类文件资料管理》等一系列工程管理制度，分别对工程前期规划、设计、工程建设、成本控制，工程质量、安全、进度管理及材料质量等进行规范管理，从关键节点着手强化控制，有效提高了发行人工程建设过程中的各项管理水平，使各项工程建设工作有序进行。

8、棚户区项目成本控制管理制度

发行人为进一步规范棚户区拆迁管理，有效控制拆迁成本，专门制定了《棚户区项目成本控制管理制度》，对拆迁成本控制原则及组织机构，特别是事前、事中、事后三个环节，对控制拆迁成本进行了规范。

9、关联交易制度

为规范发行人的关联交易行为，保护发行人和债权人的合法权益，发行人对其关联交易行为制定了《关联方交易》及决策制度，在发行人与关联方公司发生的关联担保、关联交易、关联债权债务往来方面进行严格审批管理。通过制度规定，发行人界定了关联交易的范围，明确了关联交易的决策权限等相关内容。

对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和关联交易定价方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。发行人将进一步加强产业结构的优化，调整各子公司的经营业务，努力减少关联交易。

10、子公司管理制度

公司对全资及控股子公司通过推荐董事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

11、信息披露管理制度

发行人为了规范和加强公司的信息披露管理，保护投资者、债权人及其他利益相关者的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及其他相关法律、法规和规定，制定了《徐州市新盛投资控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，其中囊括了公开发行和定向发行信息披露制度，将可能对投资者收益产生重大影响而投资者尚未得知的重大信息以及中国银行间市场交易协会要求披露的其他信息，在规定时间内按照要求进行披露。

12、突发事件应急预案制度

发行人在突发事件应急预案方面规定了以下几个方面：在原材料价格出现大幅度价格变动时候的预防机制，通过紧急物资储备等方式规避价格波动风险；发生重特大安全生产、环境污染等事件采取的疏散、紧急安全措施以及对外安抚制度，明确了生产现场、危险作业和安全环保设备的管理规定，对岗位人员责任、现场设备维护保养、职业健康安全、现场文明生产、危险作业操作流程制定了细则管理要求，对安全环保设备的配置、申购、使用、维护和校验进行了规范；重大社会舆论对发行人造成不利影响所带来的应急预案、高管人员应急选举方案以及对外应对措施等。一旦发行人高层管理发生变动或者突发事件对发行人的正常经营产生负面影响，发行人将会启动应急选举方案，组建临时董事会或其他临时权力机构，确保公司在突发事件期间及后续期间内企业的正常经营及解决方案，及时向相关部门报备。发行人同时按时、公开对外披露（方式主要有挂网公告、记者招待会、报刊声明等）其当前经营的真实情况及后续解决措施。

13、资金运营内控制度

发行人为了规范和加强公司的资金管理，提高公司资金管理能力和使用效率，降低资金风险，按照要求制定了有关资金使用管理办法以及操作办法等制度文件，严格

控制公司内部资金运营与使用，明确了公司融资管理、投资管理、资金预算管理、资金结算管理及各项目公司资金管理要求。

14、资金管理模式

发行人资金运营实行“集中管理、统一调度”的模式，即资金管理范围内的经济活动所需资金，由财务部根据公司年度资金预算及经营需要统筹安排，资金调度必须按照规定的程序和完整的凭证手续进行规范运作。发行人资金使用原则上坚持集体研究确定；年度资金预算由财务部负责编制，上报公司经营会议研究，董事会审定。

15、短期资金调度应急预案

发行人为了加强公司应对资金管理风险的能力，保证在公司资金管理遇到风险时，能够有序、有效、有力的控制风险，制定了短期资金调度应急预案。坚持及时发现、及时上报、果断处置、高效稳妥的原则，成立应急领导小组，保持信息渠道畅通，加强部门协作，组织召集相关会议，制定并严密协调落实相关处置方案。

七、发行人董事及高级管理人员情况

图表 5-5：截至募集说明书签署日发行人高管人员名单

序号	姓名	职务	性别	出生日期	单位内任职时间	是否为公务员 兼职	是否兼职领 薪
1	张强	党委书记、 董事长	男	1967 年	2024 年 9 月至今	否	否
2	卢深	党委副书 记、董事、 总经理	男	1972 年	2022 年 9 月至今	否	否
3	李靖	党委副书 记、董事、 副总经理	男	1971 年	2024 年 12 月至今	否	否
4	刘敏	职工董事	女	1973 年	2020 年 8 月至今	否	否
5	徐天宁	外部董事	男	1961 年	2024 年 5 月至今	否	否
6	刘长杰	外部董事	男	1986 年	2024 年 5 月至今	否	否
7	张卫华	外部董事	男	1979 年	2025 年 7 月至今	否	否
8	张志成	外部董事	男	1963 年	2025 年 7 月至今	否	否
9	宋皓宇	外部董事	男	1984 年	2025 年 7 月至今	否	否
10	李修虎	纪委书记	男	1975 年	2024 年 12 月至今	否	否
11	李江	副总经理	男	1969 年	2024 年 12 月至今	否	否
12	王善龙	副总经理	男	1968 年	2022 年 8 月至今	否	否
13	任冬	副总经理	男	1976 年	2022 年 8 月至今	否	否
14	刘萍萍	副总经理	女	1977 年	2023 年 10 月至今	否	否
15	赵峰	工会主席	男	1967 年	2022 年 8 月至今	否	否

（一）董事会成员

张强，党委书记、董事长：男，1967 年出生，中共党员。1985 年 12 月至 1993 年 3 月，任中国工商银行淮东办事处办事员；1993 年 3 月至 1995 年 10 月，任中国工商银行江苏信托投资公司证券交易员；1995 年 10 月至 1996 年 7 月，任中国工商银行江苏信托投资公司证券交易部副经理；1996 年 7 月至 1998 年 5 月，任徐州市东站信用社副主任；1998 年 5 月至 2003 年 2 月，调入徐州商业银行淮东支行工作，历任支行副行长、行长；2003 年 2 月至 2003 年 5 月，任徐州商业银行资产保全部副主任；2003 年 5 月至 2007 年 6 月，任徐州国盛阳光资产管理有限公司负责人；2007 年 6 月至 2009 年 3 月，任徐州市国盛投资控股有限公司投融资部副经理；2009 年 3 月至 2018 年 7 月，历任徐州市新盛建设发展投资有限公司资产运营部负责人、公司党委委员、副总经理；2018 年 7 月至 2020 年 10 月，任徐州市文化旅游集团有限公司党委副书记、总经理；2020 年 10 月至 2024 年 9 月，任徐州市文化旅游集团有限公司党委书记、董事长；2024 年 9 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委书记、董事长。

卢深，党委副书记、董事、总经理：男，1972 年出生，本科学历，中共党员，高级城市规划师、工程师。1994 年 8 月至 1997 年 7 月，任徐州市规划局办事员；1997 年 7 月至 2003 年 6 月，任徐州市规划局市政规划管理科科长；2003 年 6 月至 2004 年 3 月，任徐州市规划局政府规划管理处副主任科员；2004 年 3 月至 2006 年 6 月，任徐州市规划局用地规划管理处副处长；2006 年 6 月至 2010 年 8 月，任徐州市规划局用地规划管理处处长；2010 年 8 月至 2011 年 6 月，任徐州市规划局规划技术处处长；2011 年 6 月至 2015 年 12 月任徐州市吕梁山风景区管理处副处长；2015 年 12 月至 2022 年 8 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司副总经理、党委委员；2022 年 9 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

李靖，党委副书记、董事、副总经理：男，1971 年 8 月出生，中共党员，研究生学历，公共管理硕士。1997 年 7 月至 2001 年 1 月，任徐州市自来水公司宣传科干事；2001 年 1 月至 2002 年 3 月，任徐州市自来水公司经理助理；2002 年 3 月至 2002 年 7 月，任徐州市自来水公司副经理；2002 年 7 月至 2005 年 7 月，历任徐州市经贸委企业改革与管理处办事员、副主任科员；2005 年 7 月至 2010 年 7 月，任徐州市政府国资委副主任科员、发展改革处副处长；2010 年 7 月至 2015 年 12 月，任徐州市政府国资委

政策法规处处长，兼任发展改革处副处长；2015 年 12 月至 2018 年 8 月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司党委委员、纪委书记；2018 年 8 月至 2019 年 6 月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司党委委员、纪委书记、工会主席；2019 年 6 月至 2021 年 2 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、纪委书记、工会主席；2021 年 2 月至 2022 年 8 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、纪委书记；2022 年 8 月至 2024 年 12 月，任徐州市交通控股集团有限公司党委委员、副总经理；2024 年 12 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委副书记、董事、副总经理。

刘敏，职工董事。女，1973 年 5 月出生，中共党员，本科学历，高级会计师，注册税务师。1992 年 12 月至 1995 年 11 月，任徐州半导体器材研究所员工；1995 年 11 月至 2006 年 9 月，任江苏天宝电子集团有限公司主管会计；2006 年 9 月至 2010 年 2 月，任江苏天瑞税务师事务所有限公司鉴证部主任；2011 年 7 月至 2012 年 2 月，任江苏永嘉投资控股集团有限公司集团财务部经理；2012 年 3 月至 2013 年 7 月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司计划财务部业务主管；2013 年 7 月至 2018 年 8 月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司计划财务部副经理；2018 年 8 月至今任徐州市新盛投资控股集团有限公司财务管理部经理、职工董事。

徐天宁，兼职外部董事：男，1961 年 7 月出生，中共党员，硕士学历，高级工程师。1982 年 8 月至 2002 年 5 月，任徐州工程机械总工程师；徐工集团国际技术开发中心主任、徐工集团营销公司总经理、党委书记、徐工集团副总经理兼工程机械研究所所长、党委书记；2002 年 6 月至 2004 年 1 月，任徐州市对外经贸局局长兼招商局局长；2004 年 1 月至 2017 年 8 月，任徐州市经贸委（经信委）副书记、副主任。

刘长杰，兼职外部董事：男，1986 年 8 月出生，中共党员，硕士学历，公估师。2007 年 7 月至 2009 年 11 月，任太保产险徐州公司理赔查勘科查勘员；2009 年 12 月至 2010 年 12 月，任太保产险徐州公司理赔查勘科科长；2011 年 1 月至 2011 年 12 月，任太保产险徐州公司销售管理部副总经理；2012 年 1 月至 2012 年 6 月，任太保产险徐州公司车险管理部总经理；2012 年 7 月至 2012 年 12 月，任太保产险铜山公司副总经理；2013 年 1 月至 2016 年 11 月，任太保产险徐州公司理赔管理部副总经理；2016 年 11 月至 2017 年 8 月，任太保产险江苏省分公司理赔部总经理助理；2017 年 8 月至 2018 年 1 月，任太保产险江苏省分公司市场发展部总经理助理；2018 年 2 月至 2019 年 9 月，任

太保产险徐州公司销售总监；2019 年 9 月至 2020 年 7 月，任太保产险徐州公司总经理助理；2020 年 7 月至今，任太保产险徐州公司党委委员、副总经理；2020 年 12 月至 2023 年 6 月，任铜山区政府副区长（挂职）；2024 年 1 月至今，任徐州市台属联谊会副会长。

张卫华，兼职外部董事：男，1979 年 2 月出生，中共党员，博士学历，副教授。2005 年 9 月至 2014 年 12 月，任中国矿业大学经济管理学院电子商务系讲师；2015 年 1 月至今，任中国矿业大学经济管理学院电子商务系副教授。

张志成，兼职外部董事：男，1963 年 8 月出生，中共党员，硕士学历，会计工作者。1990 年 11 月至 2001 年 8 月，任徐矿集团财务处（部）成本科科员、副科长、科长；2001 年 8 月至 2006 年 10 月，任徐矿集团代记账公司经理（副处级）；2006 年 10 月至 2016 年 12 月，任徐矿集团财务部副部长、部长；2016 年 12 月至 2017 年 11 月，任徐矿集团新兴产业部部长楚汉新能源公司董事长；2017 年 11 月至 2018 年 5 月，任徐矿集团新兴产业部部长；2018 年 5 月至 2023 年 10 月，任徐矿集团审计部部长；2023 年 10 月至 2024 年 9 月，任徐矿集团专家顾问委员会委员。

宋皓宇，兼职外部董事：男，1984 年 4 月出生，中共党员，硕士学历，律师。2006 年 6 月至 2007 年 2 月，任新沂市新地不动产评估测绘有限公司文秘；2007 年 2 月至 2011 年 8 月，任新沂市财政局科员；2011 年 8 月至 2022 年 2 月，任徐州市财政局公职律师；2022 年 3 月至今，任江苏智临律师事务所执业律师。

（二）高级管理人员

卢深，总经理：见“董事会人员”简历。

李靖，副总经理：见“董事会人员”简历。

李江，副总经理：男，1969 年 2 月出生，中共党员，大专学历。1987 年 9 月至 1989 年 9 月，任兰州空军马兰场站通信营通信技师；1989 年 9 月至 1991 年 7 月，任兰州空军库尔勒场站通信连分队长；1991 年 7 月至 2006 年 3 月，历任中国人民解放军空军勤务学院政治部干部科干事、空军上尉、副营职干事、政治教导员；2007 年 2 月至 2009 年 12 月，任徐州市纪委第二纪检监察室科员；2009 年 12 月至 2013 年 10 月，任徐州市纪委第三纪检监察室副科级纪检监察员；2013 年 10 月至 2016 年 7 月，任徐州市纪委第一纪检监察室正科级纪检监察员；2016 年 7 月至 2018 年 7 月，任徐州市纪委

第一纪检监察室副主任；2018 年 7 月至 2019 年 12 月，任徐州市纪委第六纪检监察室副主任；2019 年 12 月至 2022 年 8 月，任徐州新田投资发展有限责任公司党委委员、纪委书记、监察专员；2022 年 8 月至 2024 年 12 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、纪委书记；2024 年 12 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、副总经理。

王善龙，副总经理：男，1968 年 12 月出生，中共党员，大学本科学历。1991 年 8 月至 1993 年 4 月，任徐州市煤炭建筑公司技术员，1993 年 4 月至 1993 年 7 月，任市开发公司开发部技术员，1993 年 7 月至 1995 年 5 月，任市建委房屋综合开发处办事员，1995 年 5 月至 2006 年 3 月，历任市房屋综合开发管理处办事员、科员、副处长、处长；2006 年 3 月至 2011 年 3 月，任市建设局村镇建设处处长（聘）、房地产业处副处长；2011 年 3 月至 2017 年 5 月，任江苏徐州物资（集团）总公司副总经理、党委委员；2017 年 5 月至 2018 年 7 月，任市铁路建设办公室副主任；2018 年 8 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司副总经理。

任冬，副总经理：男，1976 年 1 月出生，中共党员，大学本科学历，1995 年 8 月-2002 年 8 月，任徐州市财政证券公司办事员；2002 年 8 月至 2008 年 11 月，任信泰证券有限责任公司部门经理；2008 年 11 月至 2009 年 6 月，任徐州高铁置业有限公司职员；2009 年 6 月至 2011 年 3 月，任徐州高铁置业有限公司经营部副经理；2011 年 3 月至 2013 年 7 月，任徐州高铁置业有限公司采供部经理、营销部经理兼徐州市嘉睿建材贸易有限公司经理；2013 年 7 月至 2015 年 6 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司招标管理部经理兼徐州市嘉睿建材贸易有限公司经理；2015 年 6 月至 2016 年 6 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司投资管理部经理；2016 年 6 月至 2018 年 1 月，任徐州市新盛投资控股集团有限公司投资管理部经理、徐州市新盛基础建设资产管理有限公司总经理（兼）；2018 年 1 月至 2018 年 7 月，任徐州新盛建设发展有限公司投资管理部经理、徐州市新盛基础建设资产管理有限公司总经理（兼）、徐州市易泊停车管理有限公司总经理（兼）；2018 年 8 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、副总经理。

刘萍萍，副总经理：女，1977 年 1 月出生，中国国籍，中共党员，研究生学历，高级会计师。1999 年 7 月至 2000 年 2 月，任徐州中兴联合会计师事务所审计；2000 年

2 月至 2001 年 5 月，任徐州市人防房产开发公司会计；2001 年 5 月至 2005 年 8 月，任天安保险公司徐州中心支公司计划财务部经理兼内控专员；2005 年 8 月至 2007 年 8 月，任华安保险公司徐州中心支公司计划财务部经理；2007 年 8 月至 2009 年 3 月，任华安保险公司江苏分公司计划财务部副经理；2009 年 3 月至 2018 年 8 月，任徐州市新盛建设发展投资有限公司计划财务部经理；2018 年 8 月至 2019 年 3 月，任徐州市文化旅游集团有限公司筹备组资产财务组负责人；2019 年 3 月至 2019 年 11 月，任徐州市文化旅游集团有限公司资产财务部经理；2019 年 11 月至 2022 年 7 月，任徐州市文化旅游集团有限公司财务总监、资产财务部经理；2022 年 7 月至 2023 年 10 月，任徐州市国盛控股集团有限公司党委委员、副总经理；2023 年 10 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、副总经理。

李修虎，纪委书记：男，1975 年 10 月出生，中共党员，大学学历。2000 年 8 月至 2005 年 9 月，任徐州市贾汪区审计局办事员；2005 年 9 月至 2009 年 3 月，任徐州市贾汪区审计局财政金融审计科科长；2009 年 3 月至 2011 年 8 月，任徐州市贾汪区审计局党组成员、副主任科员；2011 年 8 月至 2013 年 12 月，任徐州市审计局经济责任审计与内部审计指导处科员；2013 年 12 月至 2019 年 7 月，任徐州市审计局经济责任审计与内部审计指导处副处长；2019 年 7 月至 2021 年 8 月，任徐州市审计局行政事业审计处处长；2021 年 8 月至 2023 年 2 月，任徐州市审计局财政金融审计处处长；2023 年 2 月至 2024 年 12 月，任徐州市审计局财政金融审计处处长、一级主管；2024 年 12 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司党委委员、纪委书记、监察专员。

赵峰，工会主席：男，1967 年出生，共产党员，本科学历，1988 年 8 月至 1997 年 10 月，历任徐州市宏达宾馆膳食部烹调师、班长、餐饮部副经理、餐饮部经理；1997 年 10 月至 2000 年 3 月，停薪留职自费在新加坡等地学习酒店管理；2000 年 3 月至 2002 年 4 月，徐州市接待办管理处借调工作；2002 年 4 月至 2014 年 1 月，任徐州中山饭店总经理；2014 年 1 月至 2019 年 11 月，任徐州中山饭店集团总经理；2019 年 11 月至 2020 年 12 月，任徐州市中山置业有限公司董事长、党总支书记；2020 年 12 月至 2021 年 2 月，任新盛集团党委委员；2021 年 2 月至今，任徐州市新盛投资控股集团有限公司工会主席。

（三）公务员兼职情况

发行人不存在公务员兼职、领薪情况，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》、《公务员法》及公司章程等相关要求。

（四）发行人员工构成情况

截至 2026 年 3 月末，发行人员工总数为 2024 人，员工的具体构成情况如下：

图表 5-6：截至 2026 年 3 月末发行人人员专业构成

专业类别	人数	占员工人数比例（%）
普通职工	1191	58.84%
初级	212	10.47%
中级	378	18.68%
高级	243	12.01%
合计	2024	100.00%
文化素质	人数	占员工人数比例（%）
大专及以下	814	40.22%
本科	1013	50.05%
研究生	197	9.73%
合计	2024	100.00%
年龄结构	人数	占员工人数比例（%）
30 岁以下	178	8.79%
30 岁—50 岁	1480	73.12%
50 岁以上	366	18.08%
合计	2024	100.00%

八、发行人经营范围及主营业务情况

（一）主营业务情况概述

自 2007 年成立至 2008 年，发行人主要业务是通过委托代建方式参与城市基础设施建设，取得代建收入。2008 年 12 月 30 日之后，徐州市政府授权发行人作为徐州市棚户区改造的投融资主体（《市政府办公室关于授权徐州市新盛建设发展投资有限公司为棚户区改造项目投融资主体的通知》徐政办发【2008】157 号），负责徐州市市区范围内（不含贾汪区、徐矿集团部分）的棚户区改造、定销房建设等保障性住房项目的投融资及成本控制等任务。发行人确立了“以棚户区改造、定销房建设为主，国有资产经营为辅”的业务结构，并通过市场化运作，统筹经营相关建设任务，在徐州市棚户区改造和保障房建设工作中发挥了重要作用。2019 年 1 月，根据《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》（徐国资【2019】17 号），徐州市国资委将徐州水务集团有限公司划拨至发行人，发行人的主营业务增加市政水利业务。

发行人当前营业收入主要来源于棚户区改造、定销房销售、商业房销售及商业运营、市政水利设施施工建设及水利水务运营、货物销售（含粮食）、维维股份业务等

业务收入，其中：1、棚户区改造由发行人本部负责，主要负责徐州市市区棚户区改造项目投资工作（不含贾汪区和徐矿集团部分）；2、定销房筹建来源于两类渠道：一是自建，二是外购。自建部分由发行人下属全资子公司徐州新盛房地产开发集团有限公司及徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司建设；外购部分由社会开发商建设，发行人本部统一回购。定销房由发行人负责销售；3、商业房销售由新盛公司下属子公司徐州市新盛超华置业有限公司、徐州国盛阳光资产管理有限公司及徐州润华置业有限公司等公司负责，目前已完工商业房项目为恒盛广场、丰和园、君盛广场、华茂嘉园、山外田园牧歌、新盛广场、尚和园、锦绣湖畔、蓝城蘭园、畅和园；4、商业运营由发行人全资子公司徐州市新盛仁和资产管理有限公司、徐州市新盛商业管理有限公司等公司负责，主要涉及商业开发、租赁、酒店及物业管理等业务；5、市政水利设施施工建设及配套土地整理、水利水务运营由发行人子公司徐州水务集团有限公司负责。

（二）营业收入、成本及利润分析

发行人的主营业务为棚户区改造、定销房筹建、商业房销售、商业运营、市政水利设施施工建设及配套土地整理、水利水务运营、货物销售（含粮食）和维维股份业务，发行人的营业收入由棚户区改造收入、定销房销售收入、商业房销售收入、商业运营、市政水利设施回款收入、水利水务运营、货物销售（含粮食）、维维股份业务和其他收入构成。其中商业运营包括商业项目租赁、酒店餐饮、物业管理、停车场、废弃物处置等多个业务板块。近三年又一期营业收入、成本、毛利润及毛利率的结构如下表所示：

图表 5-7：发行人近三年及一期营业收入结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	-	-	140,660.32	14.73	160,453.86	13.80	494,569.14	36.93
定销房销售	129,463.11	49.22	290,549.77	30.42	400,056.01	34.41	246,423.72	18.40
商业房销售	1,240.95	0.47	7,262.79	0.76	4,201.53	0.36	4,894.41	0.37
商业运营	12,239.67	4.65	51,908.94	5.43	54,087.37	4.65	44,460.49	3.32
市政水利设施施工建设及配套土地整理	-	-	40,847.12	4.28	40,515.16	3.48	65,818.80	4.91
水利水务运营	6,147.91	2.34	27,633.30	2.89	23,539.51	2.02	12,715.36	0.95

货物销售（含粮食）	17,556.60	6.67	56,968.11	5.96	68,134.88	5.86	65,236.11	4.87
维维股份业务	94,896.31	36.08	334,865.19	35.06	365,639.71	31.45	403,395.27	30.12
其他	1,495.07	0.57	4,505.44	0.47	45,946.12	3.95	1,704.76	0.13
合计	263,039.61	100.00	955,200.97	100.00	1,162,574.14	100.00	1,339,218.06	100.00

1、营业收入

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 1,339,218.06 万元、1,162,574.14 万元、955,200.97 万元和 263,039.61 万元。发行人 2024 年度营业收入较 2023 年度下降 13.19%，2025 年度营业收入较 2024 年度下降 17.84%，主要是发行人棚户区改造、商业房销售和市政水利设施施工建设及配套土地整理板块确认收入较上年度减少所致。

2023-2025 年度，其中（1）发行人棚户区改造相关的收入分别为 494,569.14 万元、160,453.86 万元和 140,660.32 万元，分别占当期营业收入的 36.93%、13.8%和 14.73%。2024 年度棚户区改造较 2023 年度减少 334,115.28 万元，降幅 67.56%，2025 年度棚户区改造较 2024 年度减少 19,793.54 万元，降幅 12.34%，主要系房地产市场下行影响，土地出让进度有所放缓导致棚户区改造收入大幅下降。（2）定销房销售收入分别为 246,423.72 万元、400,056.01 万元和 290,549.77 万元，分别占当期营业收入的 18.40%、34.41%和 30.42%。发行人 2024 年度定销房销售收入增长，主要是定向销售给安置户的定销房较多，集中上房结转收入所致。2025 年度较上年度减少 109,506.24 万元，降幅 27.37%，主要因系本期上房项目较少所致。（3）商业房销售收入分别为 4,894.41 万元、4,201.53 万元和 7,262.79 万元，分别占当期营业收入的 0.37%、0.36%和 0.76%。2025 年度商业房销售较 2024 年度增加 3,061.26 万元，增幅 72.86%，主要受国家提振消费政策落实影响，商品房投资及自营需求同步回升。（4）商业运营收入分别为 44,460.49 万元、54,087.37 万元和 51,908.94 万元，分别占当期营业收入的 3.32%、4.65%和 5.43%。2024 年度收入较 2023 年度增加 9,626.88 万元，主要系租金收入和酒店运营收入增加所致。2025 年度商业运营收入较上年度有所下降，主要系本期废弃物处置项目停产及酒店收入下降所致；（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理收入分别为 65,818.80 万元、40,515.16 万元和 40,847.12 万元，分别占当期营业收入的 4.91%、3.48%和 4.28%。2024 年度市政水利设施施工建设及配套土地整理收入较 2023 年度减少 25,303.64 万元，降幅 38.44%，主要系水利设施配套土地整理收入减少。（6）

水利水务运营收入分别为 12,715.36 万元、23,539.51 万元和 27,633.30 万元，分别占当期营业收入的 0.95%、2.02%和 2.89%。该项收入规模整体呈波动增长趋势。（7）货物销售（含粮食）收入分别为 65,236.11 万元、68,134.88 万元和 56,968.11 万元，分别占当期营业收入的 4.87%、5.86%和 5.96%。2025 年度货物销售（含粮食）收入较上年度减少 11,166.77 万元，降幅 16.39%，主要系建材销售和粮食销售业务规模缩小所致。

（8）维维股份业务收入分别为 403,395.27 万元、365,639.71 万元和 334,865.19 万元，分别占当期营业收入的 30.12%、31.45%和 36.08%。（9）其他收入分别为 1,704.76 万元、45,946.12 万元和 4,505.44 万元。2024 年度其他收入较 2023 年度增加 44,241.36 万元，主要为发行人下属子公司广告收入及咨询收入增长所致。2025 年度其他收入较 2024 年度减少 41,440.68 万元，降幅 90.19%，核心原因是上期处置投资性房地产形成。

2026 年 1-3 月，发行人营业收入为 263,039.61 万元，其中棚户区改造收入、定销房销售收入、商业房销售收入、商业运营收入、市政水利设施建设及配套土地整理收入、水利水务运营收入、货物销售（含粮食）收入、维维股份业务收入和其他业务收入分别为 0.00 万元、129,463.11 万元、1,240.95 万元、12,239.67 万元、0.00 万元、6,147.91 万元、17,556.60 万元、94,896.31 万元和 1,495.07 万元，占比分别为 0.00%、49.22%、0.47%、4.65%、0.00%、2.34%、6.67%、36.08%和 0.57%。2026 年 1-3 月，发行人的棚户区改造收入和市政水利设施施工建设及配套土地整理收入为 0.00 万元，主要为结算周期影响所致。

图表 5-8：发行人近三年及一期营业成本结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	-	-	58,160.90	8.22	66,569.59	7.18	407,219.35	37.06
定销房销售	124,878.32	56.21	252,463.27	35.68	387,672.16	41.84	214,852.01	19.55
商业房销售	1,156.44	0.52	5,311.56	0.75	3,936.70	0.42	1,112.11	0.10
商业运营	6,707.94	3.02	31,202.93	4.41	32,091.35	3.46	25,724.35	2.34
市政水利设施施工建设及配套土地整理	-	-	38,676.58	5.47	39,585.54	4.27	65,001.66	5.92
水利水务运营	4,817.54	2.17	22,515.06	3.18	20,678.26	2.23	8,776.93	0.80
货物销售（含粮食）	16,161.69	7.27	55,713.46	7.87	67,236.36	7.26	61,867.60	5.63
维维股份业务	67,566.24	30.41	238,978.19	33.78	266,202.26	28.73	313,223.24	28.50

其他	889.83	0.40	4,460.36	0.63	42,536.35	4.59	1,124.71	0.10
合计	222,177.99	100.00	707,482.31	100.00	926,508.58	100.00	1,098,901.97	100.00

2、营业成本

2023-2025 年度，发行人营业成本分别为 1,098,901.97 万元、926,508.58 万元和 707,482.31 万元，呈下降态势，主要受棚户区改造业务、定销房销售及维维股份业务成本的影响。其中（1）棚户区改造业务成本分别为 407,219.35 万元、66,569.59 万元和 58,160.90 万元，分别占当期营业成本的 37.06%、7.18%和 8.22%，2024 年度棚户区改造业务成本较 2023 年度减少 340,649.76 万元，降幅 83.65%，2025 年度棚户区改造业务成本较 2024 年度减少 8,408.69 万元，降幅 12.63%，主要受当年棚户区改造项目结转成本规模影响。（2）定销房销售成本分别为 214,852.01 万元、387,672.16 万元和 252,463.27 万元，分别占当期营业成本的 19.55%、41.84%和 35.68%，定销房销售业务成本随着销售收入的变动保持同向变动。（3）商业房销售成本分别为 1,112.11 万元、3,936.70 万元和 5,311.56 万元，分别占当期营业成本的 0.10%、0.42%和 0.75%；商业房开发成本和收入结转变化保持同向变动。（4）商业运营成本分别为 25,724.35 万元、32,091.35 万元和 31,202.93 万元，分别占当期营业成本的 2.34%、3.46%和 4.41%。商业运营成本随着收入的增加而增加。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理成本分别为 65,001.66 万元、39,585.54 万元和 38,676.58 万元，分别占当期营业成本的 5.92%、4.27%和 5.47%，与收入的变动一致。（6）水利水务运营成本分别为 8,776.93 万元、20,678.26 万元和 22,515.06 万元，分别占当期营业成本的 0.80%、2.23%和 3.18%，占比较小。（7）货物销售（含粮食）成本分别为 61,867.60 万元、67,236.36 万元和 55,713.46 万元，分别占当期营业成本的 5.63%、7.26%和 7.87%，与收入的变动一致。（8）维维股份业务系发行人 2021 年新增业务，近三年营业成本分别为 313,223.24 万元、266,202.26 万元和 238,978.19 万元，分别占当期营业成本的 28.50%、28.73%和 33.78%。（9）其他业务成本分别为 1,124.71 万元、42,536.35 万元和 4,460.36 万元，分别占当期营业成本的 0.10%、4.59%和 0.63%，与收入的变动一致。

2026 年 1-3 月，发行人营业成本为 222,177.99 万元，其中棚户区改造成本、定销房销售成本、商业房销售成本、商业运营成本、市政水利设施建设及配套土地整理成本、水利水务运营成本、货物销售（含粮食）成本、维维股份业务成本和其他业务成本分别为 0.00 万元、124,878.32 万元、1,156.44 万元、6,707.94 万元、0.00 万元、

4,817.54 万元、16,161.69 万元、67,566.24 万元和 889.83 万元，占比分别为 0.00%、56.21%、0.52%、3.02%、0.00%、2.17%、7.27%、30.41%和 0.40%。

图表 5-9：发行人近三年及一期营业毛利润结构情况

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
棚户区改造	-	-	82,499.41	33.30	93,884.27	39.77	87,349.79	36.35
定销房销售	4,584.79	11.22	38,086.51	15.37	12,383.85	5.25	31,571.71	13.14
商业房销售	84.51	0.21	1,951.23	0.79	264.83	0.11	3,782.29	1.57
商业运营	5,531.73	13.54	20,706.01	8.36	21,996.02	9.32	18,736.13	7.80
市政水利设施施工建设及配套土地整理	-	-	2,170.53	0.88	929.62	0.39	817.14	0.34
水利水务运营	1,330.38	3.26	5,118.23	2.07	2,861.25	1.21	3,938.43	1.64
货物销售（含粮食）	1,394.91	3.41	1,254.66	0.51	898.52	0.38	3,368.51	1.40
维维股份业务	27,330.08	66.88	95,887.00	38.71	99,437.45	42.12	90,172.03	37.52
其他	605.24	1.48	45.08	0.02	3,409.78	1.44	580.05	0.24
合计	40,861.63	100.00	247,718.66	100.00	236,065.57	100.00	240,316.09	100.00

3、营业毛利润

2023-2025 年度，发行人营业毛利润分别为 240,316.09 万元、236,065.57 万元和 247,718.66 万元。其中：（1）棚户区改造业务的毛利润分别为 87,349.79 万元、93,884.27 万元和 82,499.41 万元，分别占当期营业毛利润的 36.35%、39.77%和 33.30%，呈波动态势，该项业务收入毛利润与收入规模变化保持一致。（2）定销房销售毛利润分别为 31,571.71 万元、12,383.85 万元和 38,086.51 万元，分别占当期营业毛利润的 13.14%、5.25%和 15.37%，受定销房上房规模的变动，定销房业务的毛利润随规模的波动而波动。（3）商业房销售毛利润分别为 3,782.29 万元、264.83 万元和 1,951.23 万元，分别占当期营业毛利润的 1.57%、0.11%和 0.79%。近三年该板块毛利润大幅波动，主要受市场环境影响。（4）商业运营毛利润分别为 18,736.13 万元、21,996.02 万元和 20,706.01 万元，分别占当期营业毛利润的 7.80%、9.32%和 8.36%。（5）市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利润分别为 817.14 万元、929.62 万元和 2,170.53 万元，分别占当期营业毛利润的 0.34%、0.39%和 0.88%，占比较小。（6）水利水务运营毛利润分别为 3,938.43 万元、2,861.25 万元和 5,118.23 万元，分别占当期营业毛利润的 1.64%、1.21%和 2.07%，占比较小。（7）货物销售（含粮食）毛利润分别为 3,368.51

万元、898.52 万元和 1,254.66 万元，分别占当期营业毛利润的 1.40%、0.38%和 0.51%，呈波动态势。（8）维维股份业务系发行人 2021 年新增业务，近三年毛利润分别为 90,172.03 万元、99,437.45 万元和 95,887.00 万元，分别占当期营业毛利润的 37.52%、42.12%和 38.71%。（9）其他业务毛利润分别为 580.05 万元、3,409.78 万元和 45.08 万元，分别占当期营业毛利润的 0.24%、1.44%和 0.02%。

2026 年 1-3 月，发行人营业毛利润为 40,861.63 万元，其中棚户区改造业务毛利润、定销房销售毛利润、商业房销售毛利润、商业运营毛利润、市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利润、水利水务运营、货物销售（含粮食）毛利润、维维股份业务和其他业务毛利润分别为 0.00 万元、4,584.79 万元、84.51 万元、5,531.73 万元、0.00 万元、1,330.38 万元、1,394.91 万元、27,330.08 万元和 605.24 万元，占比分别为 0.00%、11.22%、0.21%、13.54%、0.00%、3.26%、3.41%、66.88%和 1.48%。

图表 5-10：发行人近三年及一期营业毛利率结构情况

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
棚户区改造	-	58.65	58.51	17.66
定销房销售	3.54	13.11	3.10	12.81
商业房销售	6.81	26.87	6.30	77.28
商业运营	45.20	39.89	40.67	42.14
市政水利设施施工建设及配套土地整理	-	5.31	2.29	1.24
水利水务运营	21.64	18.52	12.16	30.97
货物销售（含粮食）	7.95	2.20	1.32	5.16
维维股份业务	28.80	28.63	27.20	22.35
其他	40.48	1.00	7.42	34.03
合计	15.53	25.93	20.31	17.94

4、营业毛利率

2023-2025 年度，发行人营业毛利率分别为 17.94%、20.31%和 25.93%，发行人的毛利率呈上升趋势，保持在较好的规模。（1）棚户区改造业务毛利率分别为 17.66%、58.51%和 58.65%。棚户区改造项目受当年确认收入的棚户改造项目的征收成本影响较大，故存在波动。（2）定销房销售毛利率分别为 12.81%、3.10%和 13.11%，定销房项目受到所在地区整体均价和当期确认收入项目回购单价的影响，毛利率存在波动。（3）商业房销售毛利率分别为 77.28%、6.30%和 26.87%，发行人商业房项目主要在市区，因此毛利率较高。2024 年尾盘零星销售，对上年度成本结转金额的调整，导致毛利率

较低。(4) 商业运营业务毛利率分别为 42.14%、40.67%和 39.89%，报告期内较稳定，处于较高水平，发行人物业租赁、物业管理及餐饮等业务毛利率综合水平较好。(5) 市政水利设施施工建设及配套土地整理毛利率分别为 1.24%、2.29%和 5.31%，整体毛利率水平较低，但呈现波动增长态势。(6) 水利水务运营毛利率分别为 30.97%、12.16%和 18.52%，主要受自营水利项目成本增多的影响。(7) 货物销售（含粮食）业务毛利率分别为 5.16%、1.32%和 2.20%，主要受成本逐年增多的影响。(8) 维维股份业务毛利率分别为 22.35%、27.20%和 28.63%。(9) 其他业务毛利率分别为 34.03%、7.42%和 1.00%。

2026 年 1-3 月，发行人营业毛利率为 15.53%，其中棚户区改造业务、定销房销售、商业房销售、商业运营、市政水利设施施工建设及配套土地整理、水利水务运营、货物销售（含粮食）、维维股份业务及其他业务的毛利率分别为 0.00%、3.54%、6.81%、45.20%、0.00%、21.64%、7.95%、28.80%和 40.48%。

截至募集说明书签署日，发行人主营业务结构较前期无重大变化；主营业务收入无重大不利变化；无影响发行人投资决策的重大不利变化发生。

（三）主要板块经营情况

发行人作为徐州市区范围内棚户区改造重要投融资主体，在当前国家全力推进保障房建设的背景下，从政策、资金、税费减免等方面得到国家、省及地方政府的大力支持。

1、明确实施主体。2008 年 12 月 30 日徐州市人民政府出具《市政府办公室关于授权徐州市新盛建设发展投资有限公司为棚户区改造项目投融资主体的通知》（徐政办发【2008】157 号），明确发行人为棚户区改造项目投融资主体。

2、协调沟通机制。棚户区改造涉及发改、财政、国土等各有关部门，市政府专门成立棚户区改造工作领导小组，使全市棚户区改造工作在市棚户区改造领导小组的引导、协调下进行。

3、完善融资机制。棚户区改造需要较大的资金投入，发行人不断完善融资机制，开拓新的融资渠道，积极利用债券市场筹集棚户区改造项目建设资金。

4、稳定补贴机制。国家、江苏省、徐州市高度重视棚户区改造及定销房建设情况，将棚户区改造视为保民生、促发展的重要途径，各级政府对棚户区改造的财政支持力

度不断加大，为切实推进保障性安居工程建设，未来政府将继续采用投资补助方式对符合条件的项目予以支持。

5、税收优惠机制。按照《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号）和《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保【2009】295号）文件规定，发行人棚户区改造项目免收各项行政事业性收费和政府性基金。根据《财政部、国家税务总局关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关税收优惠政策的通知》（财税【2010】42号），土地使用税、印花税等获税收免征优惠。

6、注入优质资产。徐州市政府还通过向发行人注入优质资产，来增强发行人财务实力。徐州市政府2012年11月将2011年、2012年城建重点工程建设的部分道路强电管网资产按评估价格107,337万元注入本公司经营管理，管道总长度248,862米。此外，徐州市政府2012年11月将徐州市区范围内直管公房按评估价格342,694.65万元注入本公司经营管理。管网资产和直管公房均非公益性资产，管网资产和直管公房均对外租赁，产生租赁收入。2013年6月，经徐州市国资委同意，将徐州市公安局所属的徐州市保安服务有限公司和金盾保安公司100%股权按审计后净资产567.83万元和3,237.81万元注入发行人。2013年12月经徐州市国资委同意，将徐州宣武集团有限公司20%股权按审计后净资产1,960万元划转给发行人；2013年注入电力管网总长度352,334米，评估价格151,628万元。

7、资产整合。根据徐州市国资委《关于同意徐州市新盛投资控股集团有限公司重组整合方案的批复》，同意将曾由市国资委持有的徐州水务集团有限公司股权经评估后以增资方式划转给新盛公司持有，徐州水务集团有限公司成为新盛公司控股子公司。将徐州民源水务公司、徐州润源再生科技公司资产评估后，以增资方式划转给新盛公司。将水利系统其他生产经营性资产以及经清理后形成的城管系统经营性市政资产评估后，以增资方式划转给新盛公司。重组后的新盛公司由市国资委履行出资人职责，以城市基础设施的投资、建设和运营管理为主要方向，主要承担主城区棚户区改造、定销房建设、房地产开发、商业地产运营、水务基础设施的投资及建设、水环境整治和水务一体化运营、城市产业及科技创新平台培育等职责。

为加快徐州市城市化进程，深入开展棚户区改造民生工程，未来政府将进一步加

加大对发行人的支持力度，不断增加优质资产的注入，持续增强发行人综合实力。

1、棚户区改造业务板块

（1）经营模式

根据《市政府办公室关于授权徐州市新盛建设发展投资有限公司为棚户区改造项目投融资主体的通知》（徐政办发【2008】157号）规定，发行人为徐州市市区棚户区改造项目投融资主体，负责进行徐州市市区棚户区改造项目投融资管理工作（不含贾汪区和徐矿集团部分），公司对棚户区改造项目的资金筹措、管理、债务偿还进行全过程管理。

财综【2016】4号文发布前，根据《徐州市棚户区改造实施方案》（徐政发【2009】20号）的精神，徐州市棚户区改造基本原则是“政府主导、市场运作”。棚户区地块改造完成后，市政府优先将改造地块列入土地供应计划，通过土地市场招拍挂上市出让，相应土地出让收入在扣除相关规费后全额返还给发行人。发行人棚户区改造业务的收入即为土地出让返还收入。

发行人棚户区改造项目总投是按照征收居民房屋补偿货币化核算，不包括定销房建设成本。拆迁区域所在地街道办事处负责协调拆迁居民拆迁工作，发行人将拆迁补偿款支付到徐州市棚户区改造办公室。徐州市棚户区改造办公室及街道办事处根据拆迁居民的意愿进行货币化安置或产权安置。选择货币化安置的拆迁居民，收到拆迁款后，即完成拆迁安置工作。对于选择产权安置的拆迁居民，按照就地、就近、自愿的原则，可以在徐州市棚户区改造办公室指定的全市定销房房源库中自愿选择购买安置房。

财综【2016】4号文发布后，发行人棚户区改造模式主要有两种：

一是委托建设模式，二是政府购买服务模式。

为加快徐州市城市化进程，深入开展棚户区改造民生工程，未来政府将进一步加大对发行人的支持力度，不断增加优质资产的注入，持续增强发行人综合偿债能力。

发行人棚户区改造业务板块目前在建、拟建项目中无PPP项目。发行人委托代建模式的棚户区改造项目手续齐全，符合财综【2016】4号文件要求，项目合法合规；发行人政府购买服务模式下的棚户区改造项目手续齐全、流程合规，符合财预【2017】87号文件要求，项目合法合规。

(2) 棚户区改造业务模式（委托代建模式）

发行人与徐州市棚户区改造工作领导小组办公室签订了《徐州市棚户区改造项目（第一批次）委托建设协议》，发行人根据其要求，通过征地、拆迁和基础设施建设实现土地平整，符合挂牌出让条件，徐州市棚户区改造工作领导小组办公室根据与发行人按项目结算发行人土地整理收益，通常按照发行人实际支付的土地整理成本加成不低于15%的收益支付给发行人。

发行人目前采用在建委托代建棚户区改造项目的收入确认采用新老划断方式进行确认，已回款依据20号文土地出让金返还确认收入；对于尚未回款部分，重新签署委托代建补充协议，按照委托建设协议总额确认收入并回款。

(3) 棚户区改造会计处理（委托代建模式）

发行人土地开发过程中发生的相关成本，借记“存货”科目，贷记银行存款科目。土地整理完成，根据审计部门对每个项目审计结果确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。在收到政府的回款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。现金流量表项目会计处理：发行人根据审批确认的拆迁成本，支付拆迁款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到款项时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。

(4) 项目情况（委托代建模式）

近三年一期，发行人委托代建模式下主要已完工的棚户区改造项目6个，总投资57.25亿元；在建项目8个，总投资306.03亿元，该模式项下棚户区改造项目总回款238.91亿元。具体情况如下表：

图表 5-11：截至 2026 年 3 月末发行人主要已完工棚户区改造项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	项目总投资	已投资金额	是否签订合同或协议	项目批文	开工时间	完工时间	已确认收入	回款金额	回款时间	未来三年回款计划			是否按照合同或协议执行回款
											2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	
泉山区茶棚东棚户区改造项目	8.29	4.50	4.50	是	徐发改行政许可服务审字〔2010〕110 号	2012.7	2013.1	5.41	5.41	2013	-	-	-	是
鼓楼区兵工路二期棚户区改造项目	5.87	3.24	3.24	是	徐发改行政许可服务审字〔2010〕194 号	2012.5	2013.1	4.76	4.76	2014	-	-	-	是
鼓楼区南闫窝棚户区改造项目	22.35	7.77	7.77	是	徐发改行政许可服务审字〔2013〕62 号	2013.5	2016.1	1.72	1.72	2014-2028	0.30	1.22	1.22	是
泉山区韩山棚户区改造项目	38.14	13.19	13.19	是	徐发改投资〔2008〕662 号	2010.4	2018.12	28.15	28.15	2019-2025	-	-	-	是
庆云桥物资市场棚户区改造项目	12.20	12.52	12.52	是	苏发改投资发〔2014〕746 号	2015.1	2018.1	14.40	14.40	2019-2022	-	-	-	是

泉山区泰山村一期棚户区改造项目	25.30	16.03	16.03	是	徐发改行政许可服务审字〔2014〕200 号	2016.7	2020.12	16.20	16.20	2018-2028	0.50	1.00	1.00	是
合计		57.25	57.25					70.64	70.64					

图表5-12：发行人委托代建模式在建棚户区改造项目情况

单位：亿元、万平方米

项目名称	建筑面积	项目总投资	已投资	是否签订协议	项目批文	建设时间	投资计划			预计可实现收入	累计回款	已回款期间	自有资金比例	资本金到位情况
							2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年 及以后					
徐州市振兴老工业基地棚户区改造一期工程	58.29	24.36	23.96	是	徐发改投资〔2009〕9 号	2009.7-2026.12	0.12	0.28	-	28.01	18.92	2010-2025	0.20	已到位
徐州市振兴老工业基地棚户区改造二期工程	111.78	41.58	40.96	是	徐发改投资〔2009〕515 号	2009.9-2026.12	0.19	0.44	-	47.82	28.22	2009-2025	0.20	已到位
徐州市振兴老工业基地棚户区改造三期工程	76.79	40.37	39.24	是	徐发改行政许可服务审字〔2010〕143 号	2011.6-2026.12	0.34	0.34	0.45	46.43	30.48	2013-2017	0.20	已到位

徐州市振兴老工业基地棚户区改造四期工程	211.20	139.42	138.30	是	徐发政行政许可服务审字〔2013〕97 号	2015.7-2026.12	0.33	0.33	0.45	160.33	78.64	2016-2023	0.20	已到位
云龙区机场西骆驼山社区棚户区改造项目	34.10	10.72	10.56	是	徐发政行政许可服务审字〔2013〕65 号	2015.7-2026.12	0.05	0.11	-	12.33	2.56	2023	0.20	已到位
云龙区机场西狮子山社区棚户区改造项目	30.47	9.92	9.67	是	徐发政行政许可服务审字〔2013〕66 号	2015.7-2026.12	0.07	0.17	-	11.41	0.93	2022	0.20	已到位
泉山区泰山村二期棚户区改造项目	30.70	19.02	18.54	是	徐发政行政许可服务审字〔2014〕191 号	2016.7-2026.12	0.14	0.33	-	21.87	6.02	2017-2023	0.20	已到位
鼓楼区沈场村棚户区改造项目	27.76	20.64	19.81	是	徐发政行政许可服务审字〔2014〕188 号	2016.7-2027.12	0.25	0.25	0.33	23.74	2.50	2023	0.20	已到位
合计		306.03	301.05	--		--	1.49	2.26	1.23	351.93	168.27			

截至2026年3月末，发行人无拟建委托代建模式的棚户区改造项目。

经发行人征询徐州市财政局、徐州市住房和城乡建设局等相关主管部门，发行人的土地整理业务已经与徐州市棚户区改造工作领导小组办公室签订了《委托建设协议》，业务开展合法合规，不存在替政府项目垫资的情形，符合国发【2010】19号文、财预【2010】12号文、财预【2012】463号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文、财金【2018】23号文和国办发【2018】101号文及审计署2013年第24号和32号公告的要求。发行人财综【2016】4号发文之前的在建棚户区改造项目，通过土地出让金返还回款。2016年2月2日财综【2016】4号发文后，发行人在建的棚户区改造项目重新签署委托代建协议，约定了委托建设内容，价款及支付情况，约定待棚户区改造土地整理为净地后，按照发行人投入的前期成本给予不低于15%的投资利润确定委托建设支付价款，不再与土地出让金挂钩，发行人当前已完工与在建的委托代建项目，均为【2016】4号文之后重签协议项目。发行人委托代建项目建设符合财综【2016】4号文件要求，项目手续齐全、合法。

（5）棚户区改造业务模式（政府购买模式）

根据《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的建议》（国发【2015】37号）相关规定，徐州市城乡建设局通过竞争性磋商等采购方式，确定发行人子公司徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司作为项目服务的承接主体，与徐州市住房和城乡建设局（原“徐州市城乡建设局”）签订《政府购买服务协议》，徐州市住房和城乡建设局根据《政府购买服务协议》约定，分年向徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司支付政府购买服务价款。

（6）棚户区改造会计处理（政府购买模式）

发行人土地开发过程中发生的相关成本，借记“存货”科目，贷记银行存款科目。土地整理完成，根据审计部门对每个项目审计结果确认收入，借记“银行存款”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。在收到政府的回款后，借记“货币资金”，贷记“应收账款”。现金流量表项目会计处理：发行人根据审批确认的拆迁成本，支付拆迁款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到款项时在现金流量表上



徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书
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。

(7) 项目情况（政府购买模式）

发行人当前无已完工政府购买模式下的棚户区改造项目，在建项目5个，项目总投资365.98亿元，累计回款109.30亿元。

图表5-13：发行人政府购买模式在建棚户区改造项目情况

项目名称	项目期间	回款期间	项目总投资 (亿元)	自有资本 金比例	资本金是 否到位	已投资 (亿元)	占地面积 (亩)	是否签订 协议	未来投资计划 (亿元)			拟回款金 额 (亿 元)	累计回款 情况 (亿 元)	是否合法 合规
									2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年 及以后			
徐州市市 级 2013- 2017 年 棚户区 (危旧 房) 改造 二期工程	2016.7- 2027.12	2017- 2042	48.22	20%	是	43.40	1,899.56	是	0.72	0.96	3.13	55.45	32.02	是
徐州市市 级 2017 年棚户区 (危旧 房) 改造 一期工程	2017.1- 2027.12	2021- 2046	99.34	20%	是	79.47	4,967.53	是	2.98	3.97	12.91	114.24	21.14	是
徐州市市 级 2018 年棚户区 (危旧 房) 改造 一期工程 第一批 项目	2018.11- 2027.11	2020- 2045	114.65	20%	是	97.45	2,931.60	是	2.58	3.44	11.18	131.85	41.59	是



徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

徐州市市 级 2018 年棚户区 （危旧 房）改造 一期工程 第二批次 项目	2018.12- 2027.12	2021- 2046	84.10	20%	是	58.87	1,066.95	是	3.78	5.05	16.40	96.72	5.68	是
徐州市市 级 2018 年棚户区 （危旧 房）改造 一期工程 第三批次 项目	2018.11- 2027.11	2022- 2043	19.67	20%	是	8.85	936.4	是	1.62	2.16	7.03	22.62	8.87	是
合计			365.98			288.04			11.69	15.59	50.66	420.88	109.30	

(8) 拟投资项目

无。

(9) 土地专项审计情况及土地储备剥离情况

发行人目前未有土地专项审计情况，发行人不涉及土地储备业务。

发行人承诺上述土地整理项目在合法合规性、生产经营、偿债依赖政府等方面，符合国发【2010】19号文、财预【2010】412号文、财综【2016】4号文、审计署2013年第24号和32号公告、国发【2014】43号文、财预【2012】463号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、六真原则、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文、财金【2018】23号文的要求、“六真原则”等要求。发行人承担的土地整理业务为棚户区改造过程中的土地整理，棚户区改造项目纳入国家、省、市保障房计划，项目手续合法合规，符合国家法规和相关政策规定。发行人土地整理业务合法合规。

2、定销房业务板块

定销房是指由政府主导、市场化建设，以确定的销售价格、套型面积向棚户区改造等项目居民定向销售的商品住宅，具有完全产权。根据《徐州市市区定销商品房建设管理暂行办法》（徐政发【2007】24号），定销商品房价格由市物价部门会同房管、建设、国土部门依据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格下浮15%-20%确定，同时明确建设标准及室内配套设施。

发行人销售的定销房来源于两类渠道：一是自建，二是外购。

(1) 自建定销房

①业务模式

发行人自建定销房主要运作流程：（1）根据定销房建设计划，国土部门通过土地市场“招拍挂”将定销房建设用地带条件上市供应；（2）发行人摘牌后，缴纳土地出让金；（3）发行人办理项目建设手续；（4）发行人筹集资金，启动项目建设；（5）项目完成通过竣工验收，对棚户区改造项目居民进行定向销售。

开发资质证书编号	持证人	资质等级	有效期
建开企【2015】1603号	徐州新盛房地产开发集团有限公司	壹级	至 2027.8.20
徐州 KF15095	徐州新盛云瑞置业有限公司	贰级	至 2028.4.1
徐州 KF15207	徐州市新盛超华置业有限公司	贰级	至 2025.6.1
徐州 KF15542	徐州市九里湖建设开发发展有限公司	贰级	至 2027.5.5

自建定销房项目实施主体房地产资质证书具体情况如下表：

定销房项目的销售对象为全市范围内棚户区改造居民，徐州市棚户区改造办公室按照就地、就近、自愿的原则协调徐州市区范围内的定销房销售。定销房项目销售安置步骤及购房现金流情况：（1）选择购买定销房的拆迁居民向发行人提出购买申请，发行人完成符合购买定销房资格审核。（2）街道办事处及徐州市棚改办公室协调被征收居民与发行人签署购房合同。（3）被征收居民支付购房款并办理上房手续。

发行人自建定销房项目全部纳入江苏省保障性安居工程规划。

发行人自建定销房包括两部分利润：一部分为开发利润。徐州市定销商品房建设用地出让采取“限房价竞地价”方式进行，定销商品房用地出让底价由市国土部门会同物价、房管、建设部门按照定销商品房限定价核定。按照徐州市定销商品房建设土地出让价确定方式，自建定销商品房将有固定的5%-8%的开发利润；另一部分为房价增值利润。市物价部门每年会根据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格调整一次至两次定销商品房价格，依据所在区域同等类型普通商品房市场价格，按15%-20%的优惠幅度确定定销商品房价格。近年来徐州市普通商品房市场价格的走势基本为上涨，随着普通商品房价格的上涨，定销商品房也存在上涨的空间，因此定销商品房同时存在着房价增值的利润。

②会计处理

发行人定销房建设用地通过招拍挂方式获取，定销房建设用地出让公告及土地出让协议明确项目用地为定销房建设用地。土地出让金来源于自有资金。

在会计处理上，在定销房拿地及建设阶段，发行人在前期建设投入发生的相关成本，在资产负债表方面，借记“存货-开发成本”科目，贷记“货币资金”；定销房完工后陆续开始进入安置销售流程，发行人与拆迁居民签署购房合同并确认收入，资产负债表借记“货币资金”或“应收账款”科目，利润表贷记“营业收入”科目；同时结转成本，利润表借记“营业成本”科目，资产负债表贷记“存货”科目；收到购房款后，资产负债表借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表计入“经营性现金流入”。

③项目情况

目前，发行人自建定销房业务为自主开发，不存在合作开发等其他经营模式。截至2026年3月末，发行人通过自建方式先后开发了润和园、新泉佳苑、湖西雅苑、润宁佳苑、汉襄佳苑、云龙工业园三期（包含玉兰苑、玉棠苑、紫荆园及桂花园）、十里

村南等16个项目，总投资127.72亿元，供销售总面积271.44万平方米，已累计销售面积160.03万平方米，未销售面积111.41万平方米。

图表 5-14：近三年及一期发行人自建定销房情况表

年度	当年销售面积	当年取得收入
	(万平方米)	(亿元)
2023 年	4.77	3.16
2024 年	2.02	1.50
2025 年	9.86	6.68
2026 年 1-3 月	0.50	0.32
合计	17.16	11.66

报告期内，根据定销房所在区域、年限不同，定销房销售价格区间在5,000.00-12,000.00元/平方米。

图表5-15：截至2026年3月末已完工自建定销房情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目所在地	总投资	完工时间	可销售面积（万平方米）	已销售面积（万平方米）	销售进度	回款金额（亿元）	销售回款计划（亿元）		
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年及以后
1	徐州新盛房地产开发有限公司	润和园	鼓楼区二环北路北侧	3.20	2011 年	9.89	9.37	95%	3.66	0.05	0.05	0.23
2	徐州新盛房地产开发有限公司	尚景园	云龙区黄河东路以东、和平路以北	3.85	2014 年	11.12	9.19	83%	4.39	0.17	0.17	0.78
3	徐州新盛房地产开发有限公司	和风雅致	鼓楼区中山北路和祥和路交叉口东北角	4.88	2013 年	23.83	21.90	92%	9.95	0.13	0.13	0.62
4	徐州新盛房地产开发有限公司	嘉和雅苑	明珠路以南、纺织东路以东	2.29	2013 年	5.53	4.77	86%	2.67	0.07	0.07	0.35
5	徐州新盛房地产开发有限公司	枫情水岸	解放路东侧、溢洪道河南侧	1.44	2013 年	4.06	2.31	57%	1.82	0.23	0.23	1.08
6	徐州新盛房地产开发有限公司	新泉佳苑	泉山区迎宾大道以西、奎河东岸	5.55	2013 年	20.88	19.57	94%	10.51	0.08	0.08	0.39

7	徐州新盛房地产开发有限公司	湖西雅苑	泉山区三环路西、徐萧公路南（杏山子）A 地块	11.55	2014 年	27.50	21.04	77%	9.08	0.59	0.59	2.75
8	徐州新盛房地产开发有限公司	润宁佳苑	泉山区泰山南路太山村北	1.42	2016 年	2.97	2.97	100%	1.48	0.00	0.00	0.00
9	徐州市九里湖建设开发发展有限公司	玉潭佳苑	泉山区三环西路东侧	2.60	2014 年	14.12	12.59	89%	4.28	0.15	0.15	0.70
10	徐州市九里湖建设开发发展有限公司	汉襄佳苑	三环北路南侧，平山路西侧	1.10	2011 年	8.16	7.89	97%	1.54	0.03	0.03	0.12
11	徐州新盛房地产开发有限公司	云龙工业园三期	西至庆丰路、北至民富园	33.84	2021 年	63.10	33.47	53%	17.23	2.87	2.87	13.39
12	徐州新盛房地产开发有限公司	十里村南	十里东路西、姚庄西路北；十里西路东、豫苑中路南	20.57	2025 年	32.43	8.88	27%	6.12	6.30	0.46	4.13
13	徐州新盛绿源置业有限公司	安置房一期-彭新苑	大彭镇	3.90	2022 年	6.11	6.08	99%	2.12	0.50	0.50	0.22



徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

14	徐州新盛云瑞置业有限公司	畅和园	畅和园津浦东路东, 津浦东街南	6.59	2025 年	5.57	0.00	0%	0.00	1.30	1.70	0.70
15	徐州新盛云瑞置业有限公司	塘坊 B、D	塘坊商聚路东、黄河路南	15.23	2025 年	20.57	0.00	0%	0.00	5.80	5.50	2.00
16	徐州市新盛超华置业有限公司	溪月雅苑	鼓楼区九里片区	9.71	2025 年	15.60	0.00	0%	0.00	7.60	0.61	1.03
		合计		127.72		271.44	160.03		74.85	25.87	13.14	28.47

徐州市定销房建设由徐州市棚改办统一规划，全部纳入江苏省保障性安居工程规划，规划具有一定的前瞻性，建设后的定销房进入徐州市定销房房源库。定销房项目建成后，部分项目周边的棚改进度迟缓，未能产生充足的购房居民。同时，由于定销房的性质，该房源仅能对拆迁居民销售，不能流入商品房市场。因此，发行人部分定销房销售进度滞后。

为加快已建成定销房销售进度，徐州市棚改办将会在定销房建设供给和房源分配中，引导拆迁居民优先选择已建成的定销房项目，同时棚改办也将加大拆迁征收力度，为定销房的销售提供更多的销售对象。根据徐州市未来棚户区改造计划，已完工定销房项目周边棚户区改造将在5年内陆续开工实施，剩余房源分别用于定向销售给鼓楼区、泉山区、云龙区范围内的棚户区改造项目被征收居民。预计上述定销房剩余项目将会在未来5年内全部完成销售。

图表 5-16：截至 2026 年 3 月末已完工自建定销房合规性手续情况表

序号	项目名称	立项批复	环评	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
1	润和园	徐发改投资 [2008]700 号	徐环项[2008]114 号	徐土国用 (2009) 第 01501、01500 号	地字第 320300200901016 号	建字第 320300201101054 号	徐建施证 2009541	徐房售许字 (2011) 第 39 号
2	尚景园	徐发改行政许 可服务核字 [2010]46 号	徐环项表[2010]121 号	徐土国用 (2011) 第 07876-第 07878 号	地字第 320300201001182 号 320300201001148 号	建字第 20110211 号 20110239 号	徐建施证 2011015	徐房售许字 (2013) 第 35 号
3	和风雅致	徐发改行政许 可服务核字 [2010]47 号	徐环项书[2010]32 号	徐土国用 (2011) 第 05086 号	地字第 320300201001163 号	建字第 20100228 号、20110208 号	徐建施证 2011016、 2011017	徐房售许字 (2013) 第 73 号
4	嘉和雅苑	徐发改行政许 可服务核字 [2010]19 号	徐环项表[2010]028 号	徐土国用 (2010) 第 26180 号	地字第 320300201001087 号	建字第 20100126 号	徐建施证 2010370	徐房售许字 (2013) 第 85 号
5	枫情水岸	徐发改行政许 可服务核字 [2010]62 号	徐环项表[2010]135 号	徐土国用 (2011) 第 10135 号	地字第 320300201001183 号	建字第 20100246 号	徐建施证 2011124	徐房售许字 (2013) 第 9 号
6	新泉佳苑	徐发改投资 [2009]515 号	徐环项[2009]119 号	徐土国用 (2009) 第 29688 号	地字第 320300200901118 号	建字第 20090236 号	徐建施证 2010391	徐房售许字 (2013) 第 89 号
7	湖西雅苑	徐发改投资 [2009]515 号	徐环项[2009]120 号	徐土国用 (2009) 第 29690、第 29692 号-第 29700 号、徐土 国用 (2010)	地字第 320300200901117 号	建字第 20090235 号、20100146 号	徐建施证 2010369、 2011027、2011043、 2011067	徐房售许字 (2013) 第 221 号

				第 11756 号				
8	润宁佳苑	徐发改行政许可服务核字[2013]59 号	关于徐州高铁置业有限公司润宁佳苑项目环境影响报告书的批复	徐土国用(2014) 第 47809 号	徐市规地编号 20030089	建字第 320300201401050 号	徐建施证编号 2005286、2005287、2005288、2005289、2005290	徐房售许字 (X2016) 第 6 号
9	玉潭佳苑	徐发改行政许可服务核字[2010]14 号	徐环发[2010]019 号	徐土国用(2011) 第 22372 号	地字第 320300201001071 号	建字第 20100109 号、20100181 号、2011-230 号、20120035 号	徐建施证 2011115、2011116、2011117	徐房售许字 (2013) 第 76 号
10	汉襄佳苑	徐发改投资[2009]257 号	徐环发[2007]4 号	徐土国用(2009) 第 19263 号	地字第 320300200901054 号	建字第 320300201101121 号	徐建施证 2010001-2010021	徐房售许字 (2011) 第 144 号
11	云龙工业园三期	徐发改行政许可服务审字[2014]45 号	徐环函[2014]8 号-10 号	徐土国用(2014) 第 11046 号-11049 号	地字第 320300201401028 号	建字第 2014038 号 2015049 号 2015052 号 20140163 号	徐建施证 20150035、20150036、20150042	徐房售许字 (2017) 第 107、徐房售许字 (2017) 第 106、徐房售许字 (2017) 第 108
12	十里村南	徐审批复 (2020) 50 号	环境影响登记备案: 202032031100000129	苏 (2020) 徐州市不动产权第 0139411、0139414 和 0139416 号	地字第 320311202001007 号、地字第 320311202001008 号	建字第 320311202100019 号、建字第 320311202100020 号	施工许可证编号: 320311202107280101、320311202107140101	徐房售许字 (2022) 第 132 号、徐房售许字 (2022) 第 133 号、徐房售许字 (2022) 第 134 号

13	安置房一期-彭新苑	徐铜发改经济投核(2019)206号	环境影响登记备案:201932031200000131	苏(2019)铜山区不动产权第008683号	地字第320323201900016号	工程字32032320190034	施工许可编号:320323201909240201	未办
14	塘坊B、D两个项目	徐审批复[2021]43号、徐审批复[2021]44号	备案号:202132030300000053、202132030300000000	苏(2021)徐州市不动产权第0078377、0078378、0078381号	地字第320303202100016号、地字第320303202100017号	建字第320303202100018、320303202100019号	施工许可编号:320303202111300201、320303202111300000	徐房售许字(2023)第4号、徐房售许字(2023)第5号
15	构件厂地块	徐审批复[2021]104号	-	苏(2020)徐州市不动产权第0092687号	地字第320303202100040号	建字第320303202200012号	施工许可编号:320303202303160101	徐房售许字(2024)第38号
16	西月河中学西地块项目	徐审批复[2022]1号	-	苏(2022)徐州市不动产权第0021051号;	地字第320302202200005号	建字第320302202200024号	施工许可编号:320302202304200101	徐房售许字(2025)第46号

图表5-17：截至2026年3月末在建自建定销房情况表

单位：亿元、万平方米

序号	项目主体	项目名称	项目类别	项目所在地	自有资金（亿元）	自有资金比例	其他资金来源	总投资（亿元）	已投资（亿元）	建设期	可销售面积	剩余投资金额	已安置面积	回款金额	投资计划		
															2026年4-12月	2027年	2028年及以后
1	徐州新盛云瑞置业有限公司	纬一纬三路地块	住宅	纬一路南、纬三路南地块三环路西	2.06	20.00%	剩余资金拟通过银行贷款融资	10.32	4.58	2024.12-2027.09	15.51	5.74	-	-	0.71	1.40	3.63
2	徐州市新盛超华置业有限公司	徐矿城西 B-2 地块	住宅	徐州市鼓楼区三环北路北、龟山东路东	1.88	20.00%	剩余资金拟通过银行贷款融资。	9.38	3.45	2024.11-2027.11	13.90	5.93	-	-	2.12	1.98	1.83
3	徐州市新盛超华置业有限公司	九里变电站西 A、B 地块	住宅	徐州市鼓楼区三环北路南、马洪路西	3.82	20.00%	剩余资金拟通过银行贷款融资。	19.09	6.35	2024.10-2027.11	27.39	12.74	-	-	3.16	4.30	5.28
合计					7.76			38.79	14.38		56.80	24.41	0	0	5.99	7.68	10.74

图表 5-18：截至 2026 年 3 月末在建定销房合规性手续情况表

序号	项目名称	立项批复	环评	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
----	------	------	----	-----	-----------	-----------	-----------

1	纬一 纬三 路地 块	徐审批复 [2023]120 号、徐审批复 [2023]119 号	-	苏（2024）徐 州市不动产权 第 0031851、 0034015 号	地字第 320303202300019 号、 地字第 320303202300020 号	建字第 3203032024GG0016429 号、建字第 3203032024GG0015424 号	施工许可编号 320303202412110101、施工许 可编号 320303202412110201
2	徐矿 城西 B-2 地块	徐政服复 [2024]21 号	-	苏（2024）徐 州市不动产权 第 0045809 号	地字第 3203022024YG0027413 号	建字第 3203022024GG0052428 号	施工许可编号 320302202412240101
3	九里 变电 站西 A、 B 地 块	徐政服复 [2024]19 号、 徐政服复 [2024]20 号	-	苏（2024）徐 州市不动产权 第 0083688 号、苏 （2024）徐州 市不动产权第 0083692 号、 苏（2024）徐 州市不动产权 第 0083691 号	地字第 3203022024YG0024499 号、地字第 3203022024YG0026481 号	建字第 3203022024GG0051478、 建字第 3203022024GG0050456 号、	施工许可编号 320302202412300101、施工许 可编号 320302202502280101

④拟自建定销房

无。

(2) 外购定销房

①业务模式

发行人外购定销房业务运作流程：外购定销房前期购地、项目立项手续及资金筹集等均由项目建设单位完成。定销房项目竣工验收合格后，根据与发行人签订的回购协议，由发行人回购后进行定向销售。项目建设单位在外购定销房前期购地时同样采取“限房价竞地价”方式进行，因此发行人回购定销商品房的价格为市国土部门会同物价、房管、建设部门核定的限定价。

发行人外购定销房包括两部分利润：一部分为差价利润。项目建设单位在外购定销房前期购地时同样采取“限房价竞地价”方式进行，发行人回购定销商品房的价格为市国土部门会同物价、房管、建设部门核定的限定价，徐州市定销商品房销售价格根据周边普通商品房市场价格下浮15-20%确定，销售时扣除回购成本后有一定的差价利润；另一部分为房价增值利润。市物价部门每年会根据定销商品房所在区域同等类型普通商品房市场价格调整一次至两次定销商品房价格，市物价部门对定销房销售价格调整的幅度参考普通商品房价格上涨幅度，但调整后仍确保定销房销售价格低于周边市场商品房价格20%左右。近年来徐州市普通商品房市场价格的走势基本为上涨，随着普通商品房价格的上涨，定销商品房也存在上涨的空间，因此外购定销商品房同时存在着房价增值的利润。

外购定销房土地的出让公告及土地出让合同中明确了土地性质，约定定销房建设规模，约定定销房建成后由发行人进行回购，并约定购买价格。社会房地产企业在通过招拍挂流程获得定销房建设用地后，与发行人签署外购定销房回购协议，根据工程进度，发行人支付外购定销房建设资金。外购定销房项目建成后，移交给发行人，发行人用于对拆迁居民销售。

发行人外购定销房为自建定销房的有益补充，发行人在自身建设能力不足的情况下，充分利用市场上房地产建设力量，实现定销房项目的快速、高效建设。外购定销房的建设手续由社会房地产企业办理。发行人不负责项目立项手续，项目建成后，由发行人负责销售。外购定销房的建设主体相当于定销房的代建方，获得回购价格与代

建成本之间的差价收益。

发行人外购定销房项目均纳入江苏省保障性安居工程，销售对象与自建定销房一样，仅面向拆迁居民销售，通过面向拆迁居民销售实现回款。

②会计处理

在会计处理上，发行人外购定销房时，借记“存货”科目，贷记“货币资金”科目；保障房交付给被拆迁居民时确认收入，借记“货币资金”或“应收账款”科目，贷记“营业收入”科目；同时结转成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。

现金流量表项目会计处理：发行人根据合同约定的外购金额，支付外购款项，在进行会计核算的同时，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在收到购房款时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项目情况

近年来，发行人通过外购方式筹建的已完工定销房小区33个，总回购面积302.49万平方米，总回购金额105.90亿元，已全额支付，已销售271.15万平方米，累计实现销售收入114.57亿元。

图表5-19：近三年及一期发行人外购定销房销售情况表

年度	当年销售面积（万平方米）	当年销售收入（亿元）
2023 年	33.95	21.48
2024 年	58.69	38.51
2025 年	31.96	22.36
2026 年 1-3 月	15.60	12.62
合计	140.19	94.97

图表5-20：截至2026年3月末发行人完成回购款支付外购定销房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	回购总金额	已支付金额	完成回购时间	总回购面积	已销售面积	销售进度	项目累计销售收入	销售回款计划		
										2026年4-12月	2027年	2028年及以后
1	滨河花园	荆马河南	3.01	3.01	2012 年	15.76	15.62	99%	4.32	0.02	0.02	0.05
2	城市花园	九里区龟山汉墓西侧	0.46	0.46	2012 年	3.53	3.53	100%	0.66	0.00	0.00	0.00
3	水岸春天	奔腾大道北	0.24	0.24	2015 年	10.74	10.63	99%	2.16	0.01	0.01	0.04
4	碧水湾	泉山区泉新路东，南三环南	12.14	12.14	2016 年	48.83	48.83	100%	12.70	0.00	0.00	0.00
5	幸福家园	淮海西路，中级法院北	1.27	1.27	2011 年	5.98	5.51	92%	1.91	0.06	0.06	0.18
6	天瑞华府	泉山区二环西路以西	2.00	2.00	2016 年	4.90	4.18	85%	2.27	0.09	0.09	0.28
7	津东雅苑	津浦东街南侧	1.07	1.07	2016 年	3.17	2.85	90%	1.13	0.04	0.04	0.12
8	四季雅苑	云龙区郭庄路南侧，陇海铁路北	1.59	1.59	2014 年	6.83	6.62	97%	2.35	0.03	0.03	0.08
9	尚东名庭	云龙区郭庄路北	0.13	0.13	2010 年	1.17	1.17	100%	0.13	0.00	0.00	0.00
10	风景园	泉山区淮海客运站北侧	0.19	0.19	2014 年	0.70	0.69	99%	0.26	0.00	0.00	0.00

11	滨湖御景湾	泉山区御景路 1 号	0.72	0.72	2016 年	1.57	1.54	98%	0.77	0.00	0.00	0.01
12	鼎瑞雅居	矿山路以南、原解放军 4813 厂	0.87	0.87	2016 年	2.03	1.93	95%	0.89	0.01	0.01	0.04
13	翡翠城	泉山区姚庄村南侧、姚庄路东侧、欣欣路北	8.20	8.20	2017 年	20.50	20.38	99%	9.63	0.02	0.02	0.05
14	御林华府	鼓楼区观宇路东延长段以北、济空九里干休所以西	1.21	1.21	2017 年	2.54	1.96	77%	1.35	0.08	0.08	0.23
15	云泉佳苑	泉山区安全局东侧、泰山村西侧	2.92	2.92	2018 年	7.99	7.34	92%	3.36	0.08	0.08	0.25
16	宜居嘉园	中山北路延长线以东、八里路以南、荆马河路以北、徐运新河以西	4.71	4.71	2018 年	15.14	13.38	88%	5.88	0.23	0.23	0.69
17	三胞广场	泉山区解放南路西侧	2.93	2.93	2018 年	5.00	5.00	100%	2.93	0.00	0.00	0.00
18	雨润新城	徐商公路南	1.74	1.74	2018 年	4.67	2.37	51%	1.23	0.30	0.30	0.90
19	棕榈湾	徐州市鼓楼区奔腾大道	2.42	2.42	2018 年	5.49	5.49	100%	2.82	0.00	0.00	0.00

20	经房四期北	鼓楼区沈孟公路南侧	2.32	2.32	2019 年	10.47	9.56	91%	3.77	0.12	0.12	0.35
21	姚庄三期	欣欣路北、铁路东	11.27	11.27	2020 年	25.14	15.08	60%	10.83	1.31	1.31	3.92
22	翡翠花园	欣欣路北、科技大道西侧	5.95	5.95	2019 年	13.18	13.00	99%	7.14	0.02	0.02	0.07
23	徐矿城西	平山北路以西，西月河以北	13.16	13.16	2020 年	35.21	30.75	87%	11.60	0.58	0.58	1.74
24	泽惠家园	鼓楼区奔腾大道北、轻工路西	3.54	3.54	2020 年	10.98	8.73	80%	3.90	0.29	0.29	0.88
25	汉之源	郭庄路南侧铁路北侧	2.17	2.17	2020 年	7.29	5.08	70%	2.25	0.29	0.29	0.86
26	美邻小区	下淀煤机西村地块	1.63	1.63	2020 年	3.04	2.78	91%	2.04	0.03	0.03	0.10
27	万寨新苑	三环北路南、徐运新河东侧	5.84	5.84	2021 年	10.05	7.05	70%	4.40	0.39	0.39	1.17
28	(星湖尚苑)纺织厂北	煤建路南，纺织路西	1.01	1.01	2022 年	1.40	1.39	99%	1.00	0.00	0.00	0.00
29	柏丽华府	泉山区杨家巷地块	1.15	1.15	2025 年	1.58	1.15	73%	0.90	0.06	0.06	0.19
30	和润雅庭(白云东路)	瓦房村南侧，杨庄村西侧	1.37	1.37	2021 年	2.78	2.78	100%	1.42	0.00	0.00	0.00

31	和美佳苑	三环西路以西，九里山路以南	3.38	3.38	2025 年	6.89	6.89	100%	3.39	0.00	0.00	0.00
32	翡翠杏山	古黄河以北，二环西路以西	4.00	4.00	2025 年	6.53	6.53	100%	3.95	0.00	0.00	0.00
33	华东机械厂	环西路东、健康路北、黄河南路南	1.29	1.29	2025 年	1.41	1.36	96%	1.24	0.01	0.01	0.02
合计			105.90	105.90		302.49	271.15		114.57	4.08	4.08	12.25

图表5-21：截至2026年3月末发行人主要未完成回购款支付外购定销房项目情况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	位置	回购总金额	已支付金额	总回购面积	已销售面积	销售进度	项目销售收入	未支付回购款	回购款支付计划		
										2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年 及以后
1	奥都小区	新元大道以东，金沙路以西	0.50	0.40	0.88	0.88	100%	0.53	0.10	0.10	-	-
2	水悦华府东区、西区	罗台河西、九里山路北	8.59	8.50	13.03	3.05	23%	2.09	0.09	-	0.09	-

3	翠屏山 E	汉源大道以东、陇海铁路以北	13.50	13.23	18.97	17.49	92%	11.12	0.27	0.14	-	0.13
4	骆驼山 A	云龙区骆驼山工业园片区，纬二路北、三环东路高架西	5.60	5.49	7.12	6.31	89%	4.71	0.11	0.06	-	0.05
5	茶庵东区、西区	新元大道以东、潇湘路南	1.77	1.42	2.72	1.76	65%	1.04	0.35	0.35	-	0.00
6	徐矿城西 B-1	龟山东路西、李屯河南	7.79	7.63	11.70	5.23	45%	3.25	0.16	0.08	-	0.08
7	文澜雅苑（北站东）	物资市场北、北站东	10.84	10.18	16.02	5.14	32%	3.95	0.67	0.57	-	0.10
8	十里奎河西	十里东路东、姚庄西路南	4.17	3.96	5.31	0.00	0%	0.00	0.21	0.17	-	0.04
9	明润家园（吴庄）	泉山区明珠路南、吴庄路东、苏堤南路西	6.54	6.41	6.00	4.08	68%	5.25	0.13	0.07	-	0.07

10	翠屏山 C	云龙区汉源大道以东，陇海铁路以北	9.01	5.41	13.18	12.78	97%	9.45	3.60	3.42	-	0.18
11	中天仕名东	矿山路北、雁山路东	8.90	6.29	11.23	2.23	20%	1.89	2.61	2.43	0.09	0.09
12	中医院 A	迎宾大道南、沟棠路西	11.32	6.79	14.92	13.84	93%	10.64	4.53	4.30	-	0.23
13	刘楼工业园 B（华清尚苑）	刘楼工业园片区、华清路东	4.81	2.88	6.86	0.00	0%	0.00	1.92	1.83	-	0.09
14	东郭庄	庆丰路西、郭庄路南	5.85	2.63	6.65	0.00	0%	0.00	3.22	2.05	1.05	0.12
15	新彭花园二期	鼓楼区三环北路北、客运南路南	12.70	7.62	18.15	0.00	0%	0.00	5.08	4.83	-	0.25
16	翠屏山 M	云龙区和平路南、新元大道西	12.23	11.98	17.72	0.00	0%	0.00	0.24	-	-	0.24
17	淮塔东-骆驼 B	淮塔东路东延南、纬一路东	3.95	3.87	5.26	0.00	0%	0.00	0.08	-	-	0.08

18	翠屏山 L	云龙区和平路南、 汉源大道东	6.17	6.05	8.09	0.00	0%	0.00	0.12	-	-	0.12
	合计		134.24	110.75	183.82	72.79		53.92	23.49	20.39	1.23	1.87

发行人目前作为棚户区改造、定销房开发、建设及销售主体，下属子公司具备相应房地产开发相关资质，且在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，未受到行政处罚或受到刑事处罚；发行人及下属企业皆诚信合法经营，在棚户区改造前期的土地一级开发过程中不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，无受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。发行人在开发运营过程中，不存在以下情况：

- (1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；
- (2) 违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；
- (3) 拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；
- (4) 土地权属存在问题；
- (5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；
- (6) 项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4”等情况；
- (7) 所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等。

截至募集说明书签署日，该板块尚未出现房屋销售款延期支付的情况。

发行人定销房项目不存在替政府项目垫资的情形，符合国发【2010】19 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财金【2018】23 号文和国办发【2018】101 号文的要求。

发行人的上述主要已完工项目和在建工程已经取得相关部门的批准，实施主体依法设立，立项手续真实有效，项目通过市场化模式销售，现金流真实有效，符合“六真”原则。发行人从事的定销房筹建业务均纳入国家、江苏省和徐州市保障房计划，符合【2014】43 号文等国家有关政策规定。

3、商业房销售板块

商业房销售业务由发行人下属子公司徐州市新盛建发置业有限公司、徐州国盛阳光资产管理有限公司、徐州新盛房地产开发集团有限公司等经营。

图表 5-22：发行人商业房销售细分板块近三年及一期营业收入构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房销售	1,240.95	100.00	7,262.79	100.00	4,201.53	100.00	4,894.41	100.00
其中：住宅	951.77	76.70	5,178.49	71.30	997.90	23.75	838.57	17.13
商业地产	289.17	23.30	2,084.30	28.70	3,203.63	76.25	4,055.84	82.87

图表 5-23：发行人商业房销售细分板块近三年及一期营业成本构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房销售	1,156.44	100.00	5,311.56	100.00	3,936.70	100.00	1,112.11	100.00
其中：住宅	854.12	73.86	3,693.87	69.54	894.92	22.73	-347.99	-31.29
商业地产	302.31	26.14	1,617.70	30.46	3,041.78	77.27	1,460.10	131.29

图表 5-24：发行人商业房销售细分板块近三年及一期营业毛利润构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业房销售	84.51	100.00	1,951.23	100.00	264.83	100.00	3,782.29	100.00
其中：住宅	97.65	115.55	1,484.62	76.09	102.98	38.88	1,186.56	31.37
商业地产	-13.14	-15.55	466.61	23.91	161.85	61.12	2,595.74	68.63

图表 5-25：发行人商业房销售细分板块近三年及一期营业毛利率构成表

单位：%

项目	2026 年 1-3 月	2025 年	2024 年	2023 年度
商业房销售	6.81	26.87	6.30	77.28
其中：住宅	10.26	28.67	10.32	141.50
商业地产	-4.54	22.39	5.05	64.00

图表 5-26：发行人在建及拟建商业房项目实施主体房地产资质证书具体情况表

序号	开发资质证书编号	持证人	资质等级	有效期
----	----------	-----	------	-----

1	建开企【2015】1603 号	徐州新盛房地产开发集团有限公司	壹级	至 2027.8.20
2	徐州 KF15160	徐州新盛云东置业有限公司	贰级	至 2028.5.15
3	徐州 KF15207	徐州市新盛超华置业有限公司	贰级	至 2028.6.1
4	徐州 KF15095	徐州新盛云瑞置业有限公司	贰级	至 2028.4.1
5	徐州 KF15576	徐州新盛泉祥置业有限公司	贰级	至 2027.11.28
6	徐州 KF15544	徐州新盛泉冠置业有限公司	贰级	至 2027.7.4
7	徐州 KF15542	徐州市九里湖建设开发发展有限责任公司	贰级	至 2027.5.5

注：截至募集说明书签发日，徐州国盛阳光资产管理有限公司实施的项目均已完工并完成销售，后续暂无新增开发计划，开发资质暂不办理续期。

发行人不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

发行人在开发运营过程中，不存在以下情况：

- (1) 违反供地政策（限制用地目录或禁止用地目录）；
- (2) 违法违规取得土地使用权，包括以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议、转让未达到规定条件或出让主体为开发区管委会、分割等；
- (3) 拖欠土地款，包括未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证；
- (4) 土地权属存在问题；
- (5) 未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划；
- (6) 项目用地违反闲置用地规定，包括“项目超过出让合同约定动工日满一年，完成开发面积不足1/3或投资不足1/4”等情况；
- (7) 所开发的项目的合法合规性，如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等。
- (8) 存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

截至募集说明书签署日，该板块尚未出现房屋销售款延期支付的情况。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人商业房销售收入分别为 4,894.41 万元、4,201.53 万元、7,262.79 万元和 1,240.95 万元。

发行人近三年及一期完工商业房项目11个，分别为恒盛广场项目、丰和园项目、华茂嘉园项目、锦绣湖畔项目、君盛广场项目、蓝城蘭园、白塔湖（山外田园牧歌）、新盛广场、尚和园项目、云东文化广场、畅和园。其中，恒盛广场项目、丰和园项目、华茂嘉园项目、君盛广场项目、山外田园牧歌、新盛广场、尚和园、云东文化广场、畅和园为自主开发，锦绣湖畔项目、蓝城蘭园项目为合作开发。目前恒盛广场剩余房产自持正在出租，君盛广场剩余房产部分自持正在出租，新盛广场正在加大推广力度，尚和园尾盘正在销售，山外田园牧歌正在升级改造，云东文化广场、畅和园受当前房地产市场低迷的影响，销售较慢，未来将继续按照销售计划进行销售。其他项目已完成销售。在建项目全部为自主开发。

项目具体情况见下表：

图表5-27：截至2026年3月末发行人已完工自主开发商业房项目情况

项目名称	恒盛广场	君盛广场	丰和园	华茂嘉园	山外田园牧歌	新盛广场	尚和园	云东文化广场	畅和园
项目主体	徐州市新盛建发置业有限公司	徐州市新盛超华置业有限公司	徐州新盛房地产开发有限公司	江苏金月房地产集团有限公司	徐州白塔湖康养产业投资发展有限公司	徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州新盛房地产开发有限公司	徐州新盛云东置业有限公司	徐州新盛云瑞置业有限公司
项目所在地	徐州市泉山区建国西路 288 号	江苏省徐州市鼓楼区长山北路 324 号	徐州市泉山区梨园路 3 号	徐州市云龙区大龙湖街道汉源大道	徐州市铜山区徐州吕梁风景区	徐州市泉山区湖北路 1 号	徐州市泉山区开元路与临湖路西	徐州市云龙区云东路 1 号、2 号	徐州市云龙区津浦东路东，津浦东街南
工程款支付及结算方式	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付	按工程节点支付
总建筑面积（平方米）	77,260	102,093	28,824	28,286	120,167	288,000	173,011	86,658	42,448
建筑类别	商业、办公	商业、办公	住宅	住宅	商业	商业、办公	住宅、商业	办公、商业	住宅
开工时间	2011.08	2015.9	2013.02	2013.8	2014.8	2013.12	2019.4	2020.1	2022.04
竣工时间	2013.1	2018.3	2014.05	2016.2	2018.12	2022.8	2022.1	2023.8	2025.11
总投资额（亿元）	4.79	6.07	1.49	1.22	7.5	38.5	7.3	15.29	7.67
已确认收入金额（亿元）	5.98	3.65	2.15	1.38	0.56	8.58	10.18	0.25	0.29
销售进度	92.09%	76.95%	100%	100%	17.74%	99.50%	99.17%	3.00%	6.70%
未完成销售的原因	部分房产自持	部分房产自持	-	-	升级改造	尾盘销售，房地产市场低迷	部分房款未清，剩余少量房产、储藏室、车位未售。	房地产市场低迷	房地产市场低迷

后续销售安排	以租赁为主	写字楼租售并举	已清盘	已清盘	升级改造完毕后继续销售	继续加大推广力度	尾盘继续销售	继续加大推广力度	继续加大推广力度
资金回笼计划	租金收入	租金收入及销售房款收入	已清盘	已清盘	根据销售进度回款	根据销售进度回款	根据销售进度回款	根据销售进度回款	根据销售进度回款
立项	徐发改行政许可服务核字【2010】37号	徐发改行政许可服务核字【2013】82号	徐发改行政许可服务核字【2011】094号	徐发改行政许可服务核字【2011】047号	徐铜发改经济投核（2014）200号	徐发改行政许可服务核字【2012】072号	徐泉发改经济备（2018）31号	徐发改备【2020】21号	徐审批复[2021]104号
环评	徐环项表【2010】088号	徐环项表【2011】69号	徐环项表【2008】115号	徐环项表【2011】53号	关于徐州雨润太阳城投资发展有限公司 2013-114 号地块开发项目环境影响报告表审批意见	徐环项书[2012]53号	备案号 201832031100000287	备案号：202032030300000025	无
土地证	徐土国用【2010】第 09797 号	徐土国用【2013】第 49518 号	徐土国用【2009】第 01420 号	徐土国用【2011】第 36079 号	铜山区不动产权第 0011902 号	徐土国用【2013】第 50013 号、50012 号、50015 号	苏（2018）徐州市不动产权第 0083916、0083917、0083918、0083919 号	苏（2021）徐州市不动产权第 0120174 号、苏（2020）徐州市不动产权第 0027056 号	苏（2020）徐州市不动产权第 0092687 号



建设用地规划许可证	地字第 320300201 001130 号	地字第 32030020140106 8 号	地字第 320300200901 002 号	地字第 320300201103 069 号	铜规地字第 2014-036 号	地字第 320300201301003 号	地字第 32030020090111 7 号	地字第 32030320200100 1、 32030320200100 2	地字第 32030320210004 0 号
建设工程规划许可证	建字第 320300201 301163 号	编号 20140105	建字第 320300201501 024 号	XG2011024	编号 32032320180020 2、 32032320180012 0- 32032232018001 65	编号 20120205	建字第 32030020180117 1 号、 32030020180117 2 号、 32030020180117 3 号	建字第 32030320200103 1 号	建字第 32030320220001 2 号
建筑工程施工许可证	320300020 120007、 320300020 130089、 320300020 130142、 320300020 130143、 320300020 130144、 徐建施证 编号 2011174	编号 32030220150909 0101	3.203E+14	徐建施证新编 号 2013021	铜建施证 2018XK102 号、2015XK029 号-2015XK080 号	编号 3203112016042906 01、编号 3203112016061301 01	编号 32031120181229 0101 号、 32031120181229 0201 号	32030320201015 0101	编号： 32030320230316 0101

预售许可证	徐房售许字【2012】第 41 号	徐房售许字【2016】第 87 号 预售许可证	徐房售许字【2013】第 141 号	徐房售许字【2016】第 7 号	铜房售许字(2015)第 21 号、24 号、(2016)第 2 号、3 号	徐房售许字(2018)第 99 号	徐房售许字(2019)第 56、徐房售许字(2019)第 98 号、徐房售许字(2020)第 20 号	徐房售许字(2021)第 111 号、徐房售许字(2021)第 126 号、徐房售许字(2022)第 2 号、徐房售许字(2022)第 42 号	徐房售许字(2024)第 38 号
-------	-------------------	----------------------------	--------------------	------------------	--	-------------------	---	--	-------------------

图表 5-28：截至 2026 年 3 月末发行人已完工合作开发商业房项目情况

项目名称	锦绣湖畔	蓝城蘭园
项目主体	徐州国盛阳光资产管理有限公司	徐州国盛阳光资产管理有限公司
项目所在地	徐州市泉山区纺织东路与明珠路交叉口东北侧	徐州铜山区华山路与彭祖路交会处
工程款支付及结算模式	按工程节点支付	按工程节点支付
总建筑面积（平方米）	84,280	94,400
建筑类别	住宅	住宅
开工时间	2015.4	2018.6
竣工时间	2017.12	2020.12
总投资额（亿元）	10.80	6.47
已确认收入金额（亿元）	12.04	7.77
销售进度	100%	100%



收益分成	发行人分成 2,816.645 万元；徐州市国盛控股集团有限公司分成 2,708.355 万元	发行人分成 5,025.1 万元；徐州市国盛控股集团有限公司分成 4,831.9 万元
立项	徐发改行政许可服务核字【2012】047 号	徐铜发经备（2017）380 号
环评	徐项环表【2012】71 号	关于徐州国盛阳光资产管理有限公司 2004-12 号地块开发项目环境影响报告表审批意见
土地证	徐土国用【2014】第 00050 号	铜国用（2012）第 04565 号
建设用地规划许可证	地字第 320300201201097 号	铜规地字第 2012-059 号
建设工程规划许可证	编号 20120144	铜规工程字 320323201800168
建筑工程施工许可证	编号 320311201505190000	编号 320312201806080201
预售许可证	徐房售许字【2015】字第 129 号、徐房售许字【2016】字第 95 号、徐房售许字【2016】字第 70 号预售许可证	铜房售许字（2018）第 68 号

截至募集说明书签署日，发行人商业房在建工程项目均取得相关部门批准，手续齐备，在建项目申报手续合法合规，符合国家相关政策规定。目前在建项目4个，为翠屏山B、七里沟C地块、中山饭店地块、杏山子街坊中心，具体情况见下表：

图表5-29：截至2026年3月末发行人在建商业房项目情况

单位：亿元、万平方米

项目主体	项目名称	总建筑面积	项目类别	项目所在地	开工时间	总投资金额	截至报告期末已投资	未来三年投资支出	项目进度	资金来源（包括贷款、自筹等）	项目批文等合规性文件
------	------	-------	------	-------	------	-------	-----------	----------	------	----------------	------------

徐州新盛云瑞置业有限公司	翠屏山 B	14.41	住宅	徐州市云龙区长山西路西、翠屏山西路东、民富路南	2023 年 11 月	20.1	12.43	7.67	主体施工中	项目贷款	立项：徐云审批备[2022]28 号； 不动产证：苏（2022）徐州市不动产权第 0062095 号； 建设用地规划许可证：地字第 320303202200006 号； 建设工程规划许可证：建字第 320303202300020 号
徐州新盛泉冠置业有限公司	七里沟 C 地块	11.52	住宅	徐州市泉山区梨园路东、学院北路南	2024 年 10 月	15.2	7.65	7.55	主体施工中	项目贷款	立项：徐泉行审报备(2023)50 号； 不动产证：苏（2024）徐州市 0084260 号； 建设用地规划许可证：地字第 320311202300023 号； 建设工程规划许可证：建字第 3203112024GG0019479 号
徐州新盛泉祥置业有限公司	中山饭店地块	11.24	住宅/商业	徐州市泉山区建国西路南侧、中山南路西侧	2025 年 7 月	19.2	12.42	6.78	主体施工中	项目贷款	立项：徐泉行审报备(2024)27 号；不动产证：苏（2025）徐州市不动产权第 0098302 号； 建设用地规划许可证：地字第 3203112024YG0015418 号； 建设工程规划许可证：建字第 3203112025GG007531 号
徐州新盛房地产开发集团有限公司	杏山子街坊中心	3.55	商业	泉山区三环路西、徐萧公路南（杏山子）J、H 地块	2025 年 5 月	1.89	0.73	1.16	主体施工中	自筹资金及项目贷款	立项：徐发改核发[2015]20 号； 不动产证：徐土国用（2009）第 29698、29700 号； 建设用地规划许可证：地字第 320300200901117 号； 建设工程规划许可证：20150126； 施工许可证：



											320311202402290101
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------------

截至2026年3月末，发行人拟建商业房项目为七里沟地铁站南商业地块，总建筑面积2.88万平方米，总投资金额2.98亿元，2026年计划投资0.06亿元。

4、商业运营业务板块

为增强公司综合实力，市政府向公司注入并授权运营大量优质国有资产，目前通过市场化开发建设等方式，已持有商业街区、办公楼宇等运营物业面积 36.86 万平方米，涉及商业租赁、酒店餐饮、物业管理、工程服务、废弃物处置等多个业务板块，各资产的实际运营主体为资产产权人，其中涉及的子公司主要有徐州市新盛仁和资产管理有限公司、徐州市新盛建发置业有限公司、徐州新盛超华置业有限公司等。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月分别实现收入 44,460.49 万元、54,087.37 万元、51,908.94 万元和 12,239.67 万元。

(1) 商业资产运营

在会计处理上，发行人运营的租赁国有资产计入“投资性房地产”科目，采用公允价值模式计量，于每年的资产负债表日对房产进行评估确定公允价值，公允价值高于或低于其账面余额的金额，计入“公允价值变动损益”科目。取得收入计入“营业收入”科目，成本计入“营业成本”、“管理费用”科目。

图表5-30：截至2026年3月末发行人已经投入运营的商业资产主要项目的基本情况

序号	项目名称	产权人	项目位置	取得方式	项目总投资 (亿元)	业态	运营面积 (万平方米)	收益 (万元)					出租率
								收益来源	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 1-3 月	
1	滨湖新天地	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	6.48	娱乐、时尚休闲、文化艺术、餐饮	3.81	租金	1,901.42	1,721.88	1,321.07	187.55	0.69
2	徐州市音乐主题公园	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	0.80	餐饮、娱乐	1.44	租金	293.45	241.17	216.23	51.94	0.33
3	听云堂商业广场	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	徐州市泉山区	自建	0.51	餐饮、娱乐、办公	0.73	租金	384.25	442.47	474.35	0.00	1.00
4	大学生创业园（九州大厦）	徐州市新盛仁和资产管理有限公司	徐州市泉山区	自购、改造	0.95	办公	2.00	租金	55.14	38.94	70.98	16.00	0.73
5	恒盛广场（自持部分）	徐州市新盛建发置业有限公司	徐州市泉山区	自建	4.79	办公、餐饮、娱乐、零售	4.30	租金	1,204.18	1,023.66	851.19	175.43	0.65
6	君盛广场	徐州新盛超华置业有限公司	徐州市鼓楼区	自建	6.07	办公、餐饮、娱乐、零售	4.97	租金	1,286.15	1,090.72	781.12	269.11	0.93
7	新盛广场	徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州市泉山区	自建	15.00	餐饮、娱乐、办公	9.01	租金	94.17	1,749.18	1,084.18	174.21	0.47

8	万豪酒店	徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州市泉山区	自建	8.50	酒店	5.43	运营收入	8,275.13	7,943.92	8,271.16	1,889.47	0.71
9	途家盛捷酒店	徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州市泉山区	自建	4.09	酒店	1.36	运营收入	1,126.71	1,171.00	1,002.41	174.62	0.51
10	馨乐庭酒店	徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州市泉山区	自建		酒店	1.15	运营收入	1,117.48	1,113.00	865.90	152.88	0.34
11	云东境酒店	徐州新盛云东置业有限公司	徐州市云龙区	自建	2.41	酒店	1.37	运营收入	408.28	1,225.22	1,150.30	242.13	0.41
12	亚朵酒店	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	1.31	酒店	1.01	运营收入	-	599.85	746.96	145.50	0.61
13	珠山艺术街区	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	自建	9.00	文体娱乐、 商服	8.78	租金	154.23	112.44	84.19	35.57	0.80
14	云东印巷	徐州新盛云东置业有限公司	徐州市云龙区	自建	1.84	餐饮、娱乐、 办公	0.85	租金	102.68	176.18	339.14	125.81	0.92
15	三胞广场	徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市泉山区	购买	1.80	餐饮、娱乐、 办公	3.17	租金	437.40	440.03	379.24	121.39	0.50
合计					63.55		49.38		16,840.67	19,089.64	17,638.41	3,761.61	

5、市政水利设施施工建设及配套土地整理

该业务由发行人子公司徐州水务集团有限公司实施。模式为政府委托代建。

①业务模式

根据徐州市政府及水利局对徐州新水国资的职能定位，市政水利设施建设和维护是公司的重要职能，采用委托代建的方式，建设完毕后由政府支付回款，回款价格与建设成本的差价即为发行人的利润来源，回款价格根据具体项目成本加成10%-20%确定。水务集团与徐州市人民政府签订协议，该协议规定：徐州市人民政府不可撤销地对发行人投资并建设的所有项目进行回款，每年由徐州市人民政府办公室代表徐州市人民政府行使审核并确认项目费用结算的权利，审核无误后，于3年内支付项目回款。

②会计处理

当发行人进行委托开发基础设施时，形成的各种建设工程费用支出借记“预付账款”，贷记“货币资金”，同时现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

当核算预付的各项委托代建工程款时，待施工方将分包的工程项目施工完毕后，发行人以审批时所附工程合同、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，由预付账款转入会计科目“存货-开发成本”。

发行人在年底根据项目进度进行收入确认，收入一般按发行人实际投入成本外加10%-20%的委托代建酬劳计量，当工程项目确认收入时，形成对徐州市政府的应收款项，借记“应收账款”，贷记“营业收入”；同时，发行人根据实际发生的工程成本，借记“营业成本”科目，贷记“存货”科目。

当收到徐州市政府回款资金时，借记“货币资金”，贷记“应收账款”，同时现金流量表计入“销售商品、提供劳务收到的现金”。

③项目情况

截至2026年3月末，发行人主要已完工的水利项目包括徐州市骆马湖水源地及原水管线项目、刘湾水厂原水管线、丁万河水环境综合整治工程、故黄河征地等，总投资金额33.76亿元，拟回款金额37.91亿元，已回款金额35.66亿元。

发行人在建的代建项目为市区雨污分流工程，总投资金额49.20亿元，已投资金额17.39亿元。发行人主要委托建设水利项目情况如下所示：

图表 5-31：发行人主要已完工水利项目

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	是否签订合同	拟回款金额	已回款金额	未来回款安排			是否按合同执行
								2026 年 4-12 月	2027 年	2028 年	
徐州市骆马湖水源及原水管线项目	2015-2016	2017-2020	20.80	20.80	是	23.20	23.20	-	-	-	是
刘湾水厂原水管线	2015-2017	2017-2020	2.52	2.52	是	2.78	2.78	-	-	-	是
故黄河征地	2012-2014	2013-2014	2.10	2.10	是	2.41	2.41	-	-	-	是
刘湾水厂改扩建工程	2014-2016	2015-2017	1.17	1.17	是	1.27	1.27	-	-	-	是
丁万河水环境综合整治工程	2016-2020	2021-2023	3.70	3.70	是	4.26	2.52	-	1.74	-	是
北区补水线路工程	2016-2020	2021-2023	0.56	0.56	是	0.64	0.45	-	0.19	-	是

二坝窝 大沟综 合整治	2016-2020	2021-2023	0.46	0.46	是	0.53	0.43	-	0.10	-	是
故黄河 郑集河 补水线 路治理	2016-2020	2021-2022	0.47	0.47	是	0.54	0.54	-	-	-	是
骆马湖 水源地 达标工 程建设 一期	2018-2020	2021-2022	1.04	1.04	是	1.20	1.20	-	-	-	是
小沿河 水源地 扩大达 标工程	2018-2020	2021-2023	0.94	0.94	是	1.08	0.86	-	0.22	-	是
-	-	-	33.76	33.76		37.91	35.66	0.00	2.25	0.00	

④ 发行人主要在建委托建设项目情况

截至2026年3月末，发行人在建的代建项目为市区雨污分流工程，总投资金额49.20亿元，已投资金额17.39亿元。

图表 5-32：截至 2026 年 3 月末发行人在建委托代建水利项目情况

单位：亿元

项目名称	建设期间	回款期间	总投资额	已投资额	拟回款金额	是否签订合同或协议	自有资金比例	资本金到位情况	未来三年投资计划		
									2026年4-12月	2027年	2028年
市区雨污分流工程	2023-2027	2023-2028	49.20	17.39	54.12	是	1.00	部分到位	12.04	13.77	6.00
合计			49.20	17.39	54.12				12.04	13.77	6.00

市区雨污分流工程

发行人根据2020年与2021年市城建重点工程计划以及《市行政审批局关于奎河全地下式污水处理厂及市区雨污分流工程项目核准的批复》，以全资子公司徐州常清水务有限公司为项目公司投资建设了市区雨污分流工程，工程总投资49.2亿元，包含奎河片区、三八河片区、荆马河片区、丁万河片区99条道路，新建雨污水管网100.52公里；积水点治理工程涉及夹河街排涝泵站、西安路过河管重建、煤建一街排水工程等35项；达标区建设与完善工程，涉及云龙区、鼓楼区、泉山区，工程面积约21.31平方公里。

合法合规情况：

立项：《市行政审批局关于奎河全地下式污水处理厂及市区雨污分流工程项目核准的批复》徐审批复【2022】81号。

规划：《关于奎河片区雨污分流工程的规划意见》（2019年5月20日）

环评：《关于徐州奎河污水处理厂厂网一体化工程环境影响报告表的审批意见》（徐环项表【2019】19号）

发行人市政水利设施施工建设及配套土地整理项目符合国家法律法规及政策要求，相关建设和业务模式合法合规，不涉及新增地方政府债务，不涉及违规举借债务等问题，符合国发【2010】19号文、财预【2010】412号、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号

文、国办发【2018】101号文等文件要求。

截至2026年3月末，发行人市政水利设施施工建设业务板块无拟建项目。

6、水利水务运营

该业务由发行人子公司徐州水务集团有限公司实施。主要包含原水业务、污水处理经营权转让等。

(1) 原水业务

①业务模式

水务集团下属全资子公司盛源公司，负责运营丰沛原水项目，项目运营成立以来，不断应用先进管理模式，建设完善生产管理体系、管网管理体系、水质监督体系，全面覆盖原水生产各个领域。丰沛原水项目由微山湖小沿河取水口、微山湖小沿河取水泵站、敬安加压泵站及原水输送管线组成。原水输送管线为双管布置、压力输送。其中小沿河取水泵站至郑集水厂段双管管径 DN1400，长度 16.2 公里；郑集水厂至河口段双管道一根管径 DN1400，一根管径 DN1200，各 28.25 公里；河口水厂至丰县梁满路段双管管径 DN1000，长度 6.05 公里。下游用水方为丰县水务局、沛县水务局以及铜山区、徐州市水务局。盛源公司与下游用水方签订《供水协议》，约定按季度支付。丰沛原水项目计划供水规模 30 万吨/日，其中丰县 15 万吨/日、沛县 10 万吨/日、铜山郑集水厂 5 万吨/日。

②会计处理

原水水费收入由发行人全资下属运营公司每月确认，运营公司在抄表确认实际售水量并计算应收取金额后，现计入应收账款，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”，在收到水费时冲销应收账款，借记“银行存款”，贷记“应收账款”，同时现金流量表中计入“购买商品、接受劳务支付的现金”。

③项目情况

截至2026年3月末，水务集团已完工原水项目有：丰沛原水项目，建设期间为2017-2020年，总投资额8.35亿元，已投资额8.35亿元，资本金2.85亿元；徐州市区供水提质增量小沿河原水工程，建设期间为2022-2024年，总投资额4.98亿元，已投资额4.98亿元，资本金1.36亿元。随着发行人原水管网设施的不断增强，公司的原水板块收入将不断得到增强。发行人原水板块在建项目全部为发行人自建项目。（2）污水处理

经营权转让（TOT-Transfer-Operation-Transfer）

①业务模式

TOT主要指以一定价格获得设施一定时期的运营收益权，运营期满后无偿归政府所有的一种经营模式。2012年3月，水务集团与徐州市水利局、徐州建邦环境水务有限公司就发行人投资兴建的徐州市新城区、西区、龙亭和丁万河四座污水处理厂签订特许经营权协议，水务集团将上述四家污水处理厂特许经营权移交至徐州建邦环境水务有限公司。由徐州建邦环境水务有限公司对污水处理厂TOT进行特许经营，经营期限为协议签署日起30年。发行人获得特许经营权转让款合计22,531.49万元，特许经营权期满后，上述四家污水处理厂所有权归徐州市政府所有。近两年水务集团分别确认污水处理TOT收入744.93万元和744.93万元。

上述污水处理TOT的运作模式符合特许经营权等相关条例的规定，运作模式合法合规。

②会计处理

在会计处理上，项目建设期，发行人投入的工程建设费用借记“在建工程”，贷记“货币资金”，项目完工后，“在建工程”转入“固定资产”。针对上述TOT项目，取得特许经营权的公司向发行人支付特许经营费，发行人借记“货币资金”，贷记“长期应付款”。按照权责发生制，每年确认每年的污水处理TOT收入，借记“长期应付款”，贷记“主营业务收入”；同时根据固定资产折旧，借记“主营业务成本”，贷记“固定资产-累计折旧”。现金流量表方面，收到特许经营费，计入“销售商品提供劳务收到的现金流入”。

③项目情况

水务集团目前正在运营的TOT项目为丁万河污水处理厂、新城区污水处理厂、西区污水处理厂、龙亭污水处理厂以及其配套管网工程，现已全部完工并投入使用。具体情况如下：

项目	总投资金额（万元）	建设起始日	TOT 协议签署方	出售运营权收益	特许经营权开始日期	特许经营权结束日期	设计处理能力（吨/天）	2025 年度污水处理量（吨）	日均处理量（吨/天）
丁万河	4,687.00	2010-2012	徐州建邦环境水务有限公司	4,200.00	2010-12-23	2040-12-22	25,000.00	6,064,890.00	16,616.14
新城区一期	3,825.00	2008-2010	徐州建邦环境水务有限公司	4,087.32	2011-4-29	2041-4-28	20,000.00	9,125,000.00	25,000.00

西区一期	7,713.00	2009-2011	徐州建邦环境水务有限公司	3,244.17	2012-7-7	2042-7-6	20,000.00	7,300,000.00	20,000.00
龙亭一期	8,426.82	2009-2011	徐州建邦环境水务有限公司	11,000.00	2011-5-5	2041-5-4	45,000.00	17,931,200.00	49,126.58
合计	24,651.82	-	-	22,531.49				40,421,090.00	110,742.71

7、货物销售（含粮食）

该业务板块主要由发行人下属子公司徐州嘉恒物资有限公司、徐州新盛粮食有限公司负责实施，主要为建材贸易、粮食销售。

(1) 2020 年，发行人成立徐州嘉恒物资有限公司，注册资本为 4,000.00 万元，发行人 100% 持股，该公司以与发行人有业务往来的房地产项目为基础，开展钢材、工程设备、水泥等物资贸易业务。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月实现货物销售收入分别为 50,361.10 万元、29,584.95 万元和 11,075.28 万元。

账务处理方面，公司货物销售业务主要为钢材，结算方式主要为赊销。收入确认方面，按照销售合同和货物对账单每月确认销售收入，借记“应收账款”，贷记“主营业务收入”等，同时相应将确认的销售成本自“存货”结转至“主营业务成本”。在发行人收到销售货款时，借记“银行存款”，贷记“应收账款”。相应的现金流入计入“销售商品、提供劳务”。

图表 5-33：2026 年 1-3 月发行人物资贸易业务前五大上游供应商情况

单位：万元

项目	客户名称	采购金额	占比	是否关联方
1	江苏耘畅数科供应链管理有限公司	4,030.44	30.64%	否
2	成都世纪骏峰科技有限公司	3,548.02	26.97%	否
3	广州钢领钢铁供应链有限公司	1294.15	9.84%	否
4	上海晏池实业有限公司	1000.32	7.60%	否
5	上海贵辛供应链管理有限公司	761.74	5.79%	否
合计		10,634.67	80.84%	

图表 5-34：2026 年 1-3 月发行人物资贸易业务前五大下游客户情况

单位：万元

项目	客户名称	销售金额	占比	是否关联方
1	中国建筑第四工程局有限公司	3,540.72	26.21%	否
2	中建一局集团建设发展有限公司	3,159.46	23.39%	否
3	中建科工集团有限公司	1,416.80	10.49%	否
4	铜陵中色实业有限公司	1,001.09	7.41%	否
5	中国建筑第八工程局有限公司	726.38	5.38%	否

合计	9,844.45	72.87%	
----	----------	--------	--

(2) 2021 年，发行人成立徐州新盛粮食有限公司，注册资本为 1,000.00 万元，发行人 100% 持股，负责管理由发改委划转的徐州市储备粮管理有限公司等涉粮企业，开展粮食收购、销售、储运等业务。2024 年度、2025 年度及 2026 年 1-3 月实现粮食销售收入分别为 14,898.15 万元、16,063.92 万元和 1,884.38 万元，全年来看销售收入较稳定。

8、维维股份业务

(1) 主要业务

2021 年发行人完成对维维股份的收购，相应并入维维股份业务收入。近三年及一期维维股份并入业务收入分别为 403,395.27 万元、365,639.71 万元、334,865.19 万元和 94,896.31 万元。维维股份主要从事豆奶粉、植物蛋白饮料（液态豆奶）、乳品、茶叶等系列产品的研发、生产和销售，以及粮食收购、仓储、贸易、加工业务。

发行人收购维维股份后，新增业务其他业务板块有固体冲调饮料、动植物蛋白饮料、茶类、粮食初加工及储运、其他业务等。维维股份主要从事豆奶粉、植物蛋白饮料（液态豆奶）、乳品、茶叶等系列产品的研发、生产和销售，以及粮食收购、仓储、贸易、加工业务。旗下拥有“维维”豆奶粉、“维维”液态豆奶、“维维六朝松”面粉、“天山雪”乳品、“怡清源”茶叶等系列产品。公司持续精耕豆奶领域 30 年，“维维豆奶，欢乐开怀”家喻户晓，公司在豆奶领域处于行业领先地位。报告期内，公司的主营业务未发生重大变化。

图表 5-35：维维股份 2023-2025 年及 2026 年 1-3 月营业收入情况

单位：万元、%

项目	2023 年		2024 年		2025 年		2026 年 1-3 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
固体冲调饮料	196,888.69	48.79	190,942.43	52.22	180,338.02	53.85	51,739.70	54.52
动植物蛋白饮料	43,711.44	10.83	38,733.07	10.59	34,067.71	10.17	9,529.70	10.04
茶类	3,698.94	0.92	4,421.54	1.21	5,099.14	1.52	1,067.63	1.13
粮食初加工及储运	145,749.78	36.12	117,855.73	32.23	105,798.04	31.59	28,687.60	30.23
其他业务	13,516.20	3.34	13,686.94	3.74	9,562.29	2.86	3,871.69	4.08
合计	403,565.05	100.00	365,639.71	100.00	334,865.19	100.00	94,896.31	100.00

① 固体冲调饮料

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，固体冲调饮料销售收入为 196,888.69 万元、190,942.43 万元、180,338.02 万元和 51,739.70 万元，分别占当期板块总收入的 48.79%、52.22%、

53.85%和54.52%，为此板块中主要产品种类。具体产品包含豆奶粉、豆浆粉、麦片、芝麻糊等。

②动植物蛋白饮料

2023-2025年及2026年1-3月，动植物蛋白饮料销售收入为43,711.44万元、38,733.07万元、34,067.71万元和9,529.70万元，分别占当期板块总收入的10.83%、10.59%、10.17%和10.04%。具体产品包含豆奶、牛奶等。

(2) 经营模式

①采购模式

公司采购品类主要包括大豆、原料奶、白糖等大宗原材料，纸箱、外袋、内膜等包装物，其他原辅料以及设备、零部件等，实行公开招标、邀请招标、竞争性谈判、询价比价、单一来源、期货、商品交易所竞价等采购方式，按照零星采购定额化，批量采购集中化，开展采购业务。为实现资源共享、信息共享，降低采购成本，提高采购效率，发挥采购优势并兼顾采购灵活性，公司招标采购部统筹管理采购、招标、供应商管理等工作。对于采购需求较为集中的原辅料或金额较大的生产设备，由公司招标采购部统一进行采购；对于采购需求较小或物流调配成本较高的辅料、小额备品备件等，则子公司或生产单位可以根据生产计划经总公司审批同意后自行采购，其采购计划、采购申请、招标、订单下达、签订合同、付款等采购环节由公司招标采购部统一管控。

②生产模式

公司实施全国性产能布局，基于区位优势、市场特点及原料产地等因素，在华北、华中、华南、华东、西北、西南、东北等地区设立生产基地，产能布局广泛合理，形成“全域布局、联动高效、优势互补”的生产网络；公司采用“以销定产”的生产模式，以“销量+合理库存”确定产量。总公司根据发展战略、市场行情、总体产能等制定总体生产规划，然后将总体生产规划分解至各生产厂，各生产厂根据总体规划、客户需求、自身产能制定具体排产计划，组织实施日常生产活动。

③销售模式

公司根据业务模式及产品品类不同，分设食品事业部、乳饮事业部、粮油事业部、团购（电商）事业部，在总公司的战略统筹下，各事业部及子公司紧密围绕总公司下

达的经营目标，开展营销活动。公司主要采取经销和直销的销售模式，形成了经销与直销互为依托、优势互补、极限下沉、极限渗透的销售网络。公司在巩固传统销售渠道的同时，积极拥抱互联网新业态，积极打通线上线下，深度整合资源，推进线上线下一体化升级，积极探索全渠道融合发展模式。

9、其他业务

除发行人棚户区改造业务、定销房建设销售业务、商业房销售业务、商业运营业务、市政水利设施建设及配套土地整理业务、货物销售（含粮食）及维维股份业务收入外，其他所发生的业务列入其他业务，主要包括拍卖业务、担保业务、招投标业务等，该类业务收入金额较小，不确定性较高。

九、发行人在建工程及拟建项目

（一）发行人主要在建工程

截至2026年3月末，发行人主要在建工程介绍如下：

图表 5-36：截至 2026 年 3 月末发行人主要在建工程情况

单位：万元

序号	项目名称	开工时间	预计完工时间	总投资	自有资金规模	是否到位	截至 2026 年 3 月已投资额	未来三年投资计划		
								2026 年 4-12 月	2026 年	2027 年
1	市民文化活动商业广场	2011 年	2026 年	157,802.29	40,000.00	是	145,706.58	-	-	
2	雨污分流工程	2023 年	2027 年	492,000.00	492,000.00	部分到位	173,900.00	120,400.00	137,700.00	60,000.00
合计				649,802.29	532,000.00		319,606.58	120,400.00	137,700.00	60,000.00

图表 5-36（续表）：截至 2026 年 3 月末发行人主要在建工程情况

序号	项目名称	合规及批文情况		
		立项	土地	环评
1	市民文化活动商业广场	徐发改行政许可服务审字【2012】030 号	徐国土资预【2012】3 号	徐环项书【2012】6 号

2	雨污分流工程	立项：徐审批复 (2022) 81 号 变更立项批复：徐政 服复〔2025〕45 号	-	《关于徐州奎河污水处理厂厂网一体化工程环境影响报告表的审批意见》（徐环项表【2019】19 号）
---	--------	---	---	--

市民文化活动中中心项目位于徐州市云龙湖北侧，是徐州市文化产业发展的重要载体，项目实施对发展徐州群众文化产业，提升公众文化素质，实现可持续发展，具有重要的作用，本项目将打造成徐州城市中心的大型艺术建筑、地标性建筑。

市区雨污分流工程由发行人下属子公司常清水务进行建设，建设内容包括新建雨污水管网 100.52 公里、积水点治理 35 项和达标区建设与完成工程面积 21.31 平方公里等。该项目依据徐州市政府制定的《徐州市主城区雨污分流建设方案》实施，为解决徐州市主城区水环境和污水处理等方面问题。

（二）发行人主要拟建工程

截至 2026 年 3 月末，发行人主要拟建工程为“骆马湖水源地二期项目”，总投资 26.59 亿元，设计原水供应能力 60 万吨/日。拟建设内容主要包括：新建骆马湖水源地至徐庄水厂 2 根 DN1800 原水管线，扩建骆马湖取水泵站、土山增压泵站，规模 60 万吨/日，投资 19.95 亿元；新建徐庄水厂至解台闸泵站 1 根 DN1600 原水管线，新建解台闸泵站至刘湾水厂 2 根 DN1600 原水管线，新建徐庄增压泵站，规模 40 万吨/日，投资 6.64 亿元，建设完毕后拟面向整个徐州市区供应原水。

单位：亿元

项目名称	建设期间	总投资额	已投资额	资本金	是否签订合同或协议	未来三年投资计划		
						2025 年 4-12 月	2026 年	2027 年
骆马湖水源地二期项目	2027 年-2029 年	26.59	0.00	5.30	否	0.00	3.00	11.79
合计		26.59	0.00	5.30		0.00	3.00	11.79

合法合规情况：

批复：2022 年度为人民群众办好 8 类 52 件实事的通知（徐委发[2022]7 号）

《关于骆马湖原水二期项目投资测算情况的办理意见》（徐州市政府、国资委批

复)

发行人在建和拟建项目符合国家法律法规及政策要求，相关建设和业务模式合法合规，不涉及新增地方政府债务，不涉及违规举借债务等问题，符合财综【2016】4号、财预【2017】50号、财预【2017】87号、财综【2018】8号、财金【2018】23号国发【2010】19号文、财预【2012】463号文、国发【2014】43号文、国发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、审计署2013年第24号和32号公告等相关规定，符合“六真”原则，符合国家有关法规政策。

十、发行人的发展战略

根据中共徐州市委徐州市人民政府《关于深化市属国有企业改革工作的指导意见》（徐委发【2018】42号）及徐州市国资委《关于同意徐州市新盛控股集团有限公司重组整合方案的批复》（徐国资【2019】17号）相关文件精神，发行人完成了重组整合，以发行人作为主体，将徐州水务集团有限公司并入。将水利系统其它生产经营性资产及徐州民源水务公司、徐州润源再生水科技公司等单位整体划入。将城管系统经营性市政资产清理后划入。其它市级投资公司逐步退出房地产开发市场，统一由发行人对相关股权和资产（资质）进行整合。发行人以城市建设运营与服务、水利水务与环境治理、现代农业及健康食品为主要方向，主要承担城市基础设施投资建设、棚户区改造及城市更新、物业、酒店、公寓运营等配套服务；水利基础设施投资建设、水环境整治和水务一体化运营，循环经济产业投资运营；城市产业及科技创新平台培育；食品饮料制造及农产品储运、加工、销售等。根据2022年市委市政府《关于对部分市属国有企业实施重组整合的工作方案》，发行人未来将聚焦城乡开发建设运营服务（城市更新、基础设施建设运营、房地产业、水务一体化产业）、粮食食品产业（食品饮料制造及农副产品储运、加工销售）等两大领域，完善城市功能服务，助力乡村振兴。

（一）集团使命

“以产业力量推进城乡融合发展”阐明了新盛集团的企业使命。新盛集团围绕城市更新和乡村振兴两大战略，一体布局城建、水务环保、农粮三大产业，以产业融合促进城乡融合，助力建设人民城市和美好乡村。

（二）集团愿景

“打造一流的城乡建设服务运营商”的企业愿景，体现了新盛集团对于城乡建设和

发展的远见卓识，致力于成为行业领导者，通过创新和卓越的服务，推动城乡可持续发展，创造更美好的生活。

（三）发展思路

按照徐州市委、市政府要求，2018年、2022年、2023年新盛集团三次进行重组整合，形成了“城乡建设运营与服务、水利水务与生态环保、现代农业与健康食品”三大主业。

（四）发展目标

新盛集团布局城建、水务环保、农粮三大产业发展，城建产业践行“匠心筑城，品质筑家”的理念，以匠心精神致力于城市建设，以打造“新盛地产”“新盛公建”“新盛资管”品牌为核心，布局城建业务全产业链。注重细节和品质，追求卓越和完美，以品质和服务为市民提供舒适、安全、温馨的居住环境，为城市和家庭创造更美好的未来。

水务产业践行“水美彭城，水润万家”的理念，将水务产业发展与城市、社会发展紧密结合，新盛集团致力于推动水务一体化，打造水务全产业链，保护和改善城乡水环境，提供高效、安全、优质的水务服务，让一泓清水流进千家万户，确保用水安全，提高水资源循环利用效率，为群众创造更加美好的生活环境。环保产业践行“减污降碳，逐‘绿’向未来”的理念，主动贯彻减污降碳、绿色发展新发展理念，培育新质生产力的追求和导向。新盛集团致力于充分发挥环保板块业务优势，聚焦固体废物处置、大气治理、土壤修复资源化利用等业务，推动环保产业高质量发展，实现绿色、低碳、可持续的未来，为保护地球环境、实现可持续发展贡献力量。

农粮产业践行“为耕者谋利，为食者造福”的理念，把“政府放心、社会认可、群众满意”作为检验农粮业务好坏的标准。全力做好粮食收储加工、农副产品供应、农产品仓储加工、“农香徐来”区域公用品牌管理等业务，真心实意为广大涉农群体提供优质服务，让农民增量增收，打造“从田间地头到百姓餐桌”的农粮产业链，让人民群众吃上安全放心的农产品。

“十五五”期间，集团将坚持党中央“人民城市人民建、人民城市为人民”要求，深刻把握建设现代化人民城市的目标定位，主动作为、勇于担当，积极融入美丽徐州、农业强市与“强富美高”新徐州现代化建设，以增进民生福祉为己任，紧密围绕“国有资本投资运营商”“城市综合服务商”两大战略定位，以下属地产集团、环保集团、农发集团

为核心实施专业领域国有资本投资运营，以城商集团、水务集团为核心提升城市运营服务能力，以集团总部为核心实施资源统筹。专业赋能、资本运作，增强自身核心功能，提升核心竞争力，建设兼具国企责任担当与市场化核心竞争力的综合型集团。

十一、发行人所在行业状况

（一）棚户区改造的行业现状与前景

1、我国棚户区改造的行业现状和前景

根据国家统计局《人口总量平稳增长就业局势保持稳定——从十六大到十八大经济社会发展成就系列报告之三》，2002-2011年，我国城镇化率以平均每年1.35个百分点的速度发展，城镇人口平均每年增长2,096.00万人。2017年，我国城镇化率首次突破60%，达到60.24%，比2016年上升了1.4个百分点。根据“十四五”规划，到2025年，我国常住人口城镇化率达到65%。2022年末，中国城镇化率为65.22%，比上年末提高0.50个百分点，提前达成“十四五”规划目标。2023年末我国城镇化率达66.16%，较上年末提高0.94个百分点，标志着当前我国新型城镇化进程稳步推进，但进程逐步放缓，迈向城乡区域协调发展阶段；当前，中国城镇化率已高于55.3%的世界平均水平，达到中高收入经济体水平，但明显低于高收入经济体的81.3%，中国城镇化还有约15.1个百分点的空间。

棚户区改造是我国实施的一项民心工程，目的是为了改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件。它对改善城市功能、改善城市环境具有重大和深远意义。棚户区改造有利于消除居住安全隐患，提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，优化配置土地资源，促进土地合理利用，增加社会就业，促进地区的产业结构调整，协调经济社会全面发展，密切党与居民群众的感情，促进社会和谐，也为更好地规划建设城市和进一步可持续发展奠定良好的基础。棚户区改造涉及政府、居民、开发商等多方面的利益，只有协调实现多方面利益的统一，才能使棚户区改造真正成为民生工程。

国家对于棚户区改造一直十分重视，2007年国务院出台《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发【2007】24号），提出“以城市低收入家庭为对象，进一步建立健全城市廉租住房制度，改进和规范经济适用住房制度，加大棚户区、旧住宅区改造力度，力争到十一五期末，使低收入家庭住房条件得到明显改善，农民工等其他城市住房困难群体的居住条件得到逐步改善”。

2011年，保障性住房建设的概念逐步明朗、任务不断细化，现已明确保障性住房建设领域包括：公租房、廉租房、经济适用房、棚户区改造及限价商品房。《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（国办发【2011】1号）提出“2011年全国建设保障性住房和棚户区改造住房1,000万套”的任务。同年，时任中共中央政治局常委、国务院总理温家宝提出，今后5年国家计划新建保障性住房3,600万套，使保障房覆盖率达到20%，满足靠市场解决不了住房问题的困难群体的基本住房需求。

2013年7月4日，国务院出台了《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号），《意见》提出“2013年至2017年五年改造棚户区1,000万户及符合规定的地方政府融资平台公司、承担棚户区改造项目的企业可发行企业债券或中期票据，专项用于棚户区改造项目。对发行企业债券用于棚户区改造的，优先办理核准手续，加快审批速度。”。

2015年9月30日，国务院出台了《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发【2015】37号）。《意见》提出，按照推进以人为核心的新型城镇化部署，实施三年计划，2015-2017年改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套（其中2015年580万套），农村危房1,060万户（其中2015年432万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2021年3月，“十四五”规划首次明确提出将城中村改造纳入城市更新的范畴之中。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能。

2023年4月，中央政治局会议提出在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。

2023年7月，中央政治局会议提出要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。

2024年，棚户区改造工作在政策持续推动下稳步前行。住房城乡建设部数据显示，这一年城中村改造扩围至300多个城市，实施城中村改造项目1790个，改造城市危旧房7.4万套（间），众多城市借此进一步优化城市空间布局，提升居民生活质量。

在地方实践中，各地积极响应国家号召，不断创新改造模式与推进策略。成都持

续推进城镇老旧小区改造工程，2024 年改造小区 455 个，相较于上年增加 209.5%，通过完善基础设施、优化公共空间，让老旧小区重焕生机；上海加快推进“两旧一村”改造攻坚，全市完成零星旧改项目 13.6 万平方米，完成旧住房成套改造 31.11 万平方米，启动城中村改造项目 21 个，以改善民生为出发点，提升城市整体形象；天津则分类推进土地、工业、商业等各类资源盘活更新项目，已审定、招标城市更新项目 29 个，先农大院、第一机床总厂等 22 个项目已启动建设，激活城市存量资源，为城市发展注入新动力。

2026 年，按照全国住房城乡建设工作会议部署，我国将统筹谋划推进城市更新改造项目，有序推进城镇老旧小区改造提质工作，棚户区改造事业迈入全新发展阶段。当前城镇化建设稳步推进，发展潜力依然可观。棚户区改造对于改善人居环境、健全城市功能体系、推动房地产市场平稳健康发展，仍将发挥至关重要的作用。

2、徐州市棚户区改造的行业现状和前景

徐州市作为老工业基地和矿区，区域内存量更新需求持续存在。2026 年 4 月，《徐州市城市更新专项规划（2026-2030 年）》正式获批，徐州成为江苏首个获批城市更新专项规划的地级市。该规划总面积 340.72 平方公里，覆盖鼓楼、云龙、泉山、铜山、贾汪、经开区全域，共划定 67 个更新片区，未来五年聚焦“留改拆”并举，以保留保护为主，重点对象为“两旧一村”（旧区、旧住房、城中村）。配套政策方面，2026 年 4 月徐州市住建局、发改委、财政局、资规局等十部门联合出台《徐州市城市更新行动创新支持政策》，涵盖规划、土地、行政审批、资金筹集、不动产登记、税收支持、住房公积金支持七大核心领域，共 26 条举措，为城市更新项目落地提供系统性的政策支撑。

从“十四五”完成情况看，市区棚改定销房计划新开工约 6.1 万套，目标棚改覆盖率达到 98% 左右。徐州市区已实施多个新征迁项目，主城区、铜山区和贾汪区多个棚户区改造项目稳步推进。2025 年及 2026 年初，多个城市更新项目取得实质性进展：徐州高新区毕庄城市更新项目于 2025 年 7 月完成所有主体结构封顶，全面转入水电消防安装、室内外装饰装修阶段；铜山区岗叉楼安置房项目 22 栋楼主体结构全面封顶，建成后将提供 3080 套安置住房；徐州经开区“十四五”期间累计建成并交付安置房项目 16 个，提供住宅 30038 套，目前 10883 套在建安置住宅正在全速推进，预计 2026 年年底全面交付。2025 年，徐州 3 大片区征收方案获江苏省人民政府批复，总征收体量达 235 公顷，

包括金龙湖北片区、大湖东片区和大郭庄片区。2026年以来，铜山区葛楼城中村改造项目（一期）已列入年度城建重点工程计划并于3月启动征收；鼓楼区九里街道李屯、天齐、刘楼社区启动土地征收；云龙区大郭庄街道李庄社区、上河头社区21个地块成片开发持续推进，总面积约120公顷。

展望未来，随着《徐州市城市更新专项规划（2026-2030年）》的全面实施和26条创新支持政策的落地见效，徐州棚户区改造将从过往“大拆大建”模式转向“留改拆并举、分类施策、分区推进”的高质量城市更新模式，更加注重人居品质改善、产业提质升级与城市魅力保护，持续推动老工业基地城市功能迭代和空间品质升级。

（二）定销房的行业现状与前景

在安置方式方面，2025年4月徐州市政府印发《徐州市住宅房屋征收〈购房卡〉安置办法》（徐政规〔2025〕4号），进一步拓宽房屋征收安置渠道，减少过渡周期，满足被征收人多元化、跨区域安置需求，同时促进房地产市场健康发展。《购房卡》面值金额由被征收房屋评估价款和最高购房补贴金额（评估价款的20%）组成，被征收人可在“房源超市”中选购新建商品房。2026年以来，多个定销房项目取得重要进展：九里变电站西A地块定销房项目主体施工按计划推进；溪月雅苑小区（西月河中学西定销房）于2026年3月完成竣工验收备案并交付使用；塘坊二期东A地块定销房改造项目于2026年4月启动一期改造装修工程招标。

从国家政策层面看，2023年12月中央经济工作会议强调加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。2026年全国住房和城乡建设工作会议进一步提出“因城施策控增量、去库存、优供给”，推动收购存量商品房用作保障性住房、安置房、宿舍、人才房等。2026年政府工作报告明确“控增量、去库存、优供给”的房地产政策方向，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房。

展望2026年及未来，定销房行业前景广阔。随着我国城市化进程的持续推进和“三大工程”建设力度的加大，保障性住房供给将不断优化。中央政策推动收购存量商品房用作保障性住房等举措，将进一步丰富定销房的供给来源。徐州作为江苏首个获批城市更新专项规划的地级市，定销房建设将继续作为城市更新的重要手段和拆迁安置的核心载体，在满足被征收人安置需求的同时，推动区域配套设施完善、环境改善与城市品质提升。

（三）水利施工建设的行业现状与前景

城市供水及污水处理是全世界国家和地区最核心的城市基础设施之一。随着我国城市化进程的加快，水务行业的重要性日益凸显。“十四五”以来，在我国经济总量连跨大台阶、粮食产量连年丰收的情况下，全国用水总量实现零增长。据初步统计，2025年全国万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量较“十三五”末分别下降20%和25%，农田灌溉水有效利用系数从“十三五”末的0.565提升至0.583，非常规水利用水量较“十三五”末增长超过91%。水利部门数据显示，10年来全国用水总量总体稳定在6100亿立方米以内，万元国内生产总值用水量、万元工业增加值用水量分别下降42.8%、58.2%，重点领域节水取得显著实效。根据《国家节水行动方案》，到2035年，全国用水总量将严格控制在7000亿立方米以内，水资源节约和循环利用达到世界先进水平，形成水资源利用与发展规模、产业结构和空间布局等协调发展的现代化新格局。

在此基础上，《“十四五”规划和2035远景目标纲要》明确提出了至2025年单位GDP用水量下降16%左右的约束性目标。在城镇污水处理及资源化利用方面，《“十四五”城镇污水处理及资源化利用发展规划》明确，到2025年基本消除城市建成区生活污水直排口和收集处理设施空白区，全国城市生活污水集中收集率力争达到70%以上；城市和县城污水处理能力基本满足经济社会发展需要，县城污水处理率达到95%以上；全国地级及以上缺水城市再生水利用率达到25%以上，京津冀地区达到35%以上，黄河流域中下游地级及以上缺水城市力争达到30%；城市污泥无害化处置率达到90%以上。硬件建设方面，规划提出“十四五”期间新增和改造污水收集管网8万公里，新增污水处理能力2000万立方米/日，新建、改建和扩建再生水生产能力不少于1500万立方米/日，新增污泥无害化处理设施规模不少于2万吨/日。

展望未来，水务行业发展前景广阔。2025年中国水处理行业市场规模已突破6200亿元，年均复合增长率达8.4%；2026年延续稳健增长态势，预计增速维持在7.5%—8%，市场规模有望达6600—6700亿元，2030年将冲击9000亿元大关。增长动力呈现三大特征：存量改造成为核心引擎，老旧污水厂提标扩容、供排水管网修复、雨污分流改造年投资规模超1500亿元；资源化利用需求爆发，再生水、污泥等资源回收赛道增速达12%以上；工业废水处理市场持续扩容，化工、焦化、制药等高耗水行业环保督察趋严，高难度废水处理项目需求激增。在政策层面，水利部提出到2030年，全国万元国

内生产总值用水量、万元工业增加值用水量较2025年分别下降10%以上，农田灌溉水有效利用系数达到0.60以上，节水产业规模超过1.2万亿元，非常规水利用量超过300亿立方米，水资源严重短缺地区和水资源超载地区再生水利用率达到30%以上，黄河流域矿井水利用率达到70%以上。2026年水利部门着力完善水资源总量管理与全面节约制度，推进高质量节水型社会建设，构建现代化节水产业体系，为“十五五”节水工作开好局、起好步。与此同时，污水处理行业正从规模扩张向结构优化、从工程建设向运营服务、从单一治污向减污降碳协同增效转型，智慧水务、老旧管网改造、污水厂提标改造等细分领域需求持续释放。总体而言，在国家政策的持续支持下，我国水务行业将保持稳健增长，发展前景广阔。

徐州市水利建设的现状

1、徐州市区水厂包括中心城区水厂和镇村水厂

中心城区主要由徐州首创水务有限责任公司和其他自来水公司供水，徐州首创水务有限责任公司管辖刘湾水厂（地面水厂）、小山子水厂（地下水厂）和张集水厂。其他自来水公司（水厂）主要有铜山新区自来水公司、金山桥自来水公司、潘塘自来水厂、贾汪城区水厂（包括贾汪自来水厂、鹿楼水厂和夏桥水厂）、汴塘水厂，均为地下水水源。

徐州市区所辖范围内各镇用水主要由地下水供给。铜山区20个建制镇有深井196眼，供水能力22.14万 m^3/d ，其中自备水供水能力11.82 m^3/d 。

贾汪区7个建制镇有自来水深井53眼，自来水供水能力1.686万 m^3/d ，现状实际供水0.923万 m^3/d ；自备水供水能力9.71万 m^3/d （其中地表水自备水5.8万 m^3/d ，地下水3.91万 m^3/d ），地下水实际取水量为1.531万 m^3/d 。

2、输配水管现状

徐州市区已经建立了比较完善的环状输配水体系，据不完全统计，徐州市区供水管网总长1700多公里，包括首创水务、铜山自来水公司、经济开发区自来水公司、潘塘自来水厂、贾汪自来水公司的管网。

目前，徐州市已累计铺设输配水管网总长度约1500km，其中DN300以上干管310km；市区管网总密度7.55 km/km^2 ，其中DN300mm及以上干管密度1.97 km/km^2 。

贾汪区三个主要自来水公司累计铺设管径DN100以上管网195.72km。

根据《徐州市国民经济计划和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》，徐州市到2035年，城市供水水质综合合格率稳定在100%，主城区新建、改造雨水管网766公里，完成奎河17个片区雨污分流建设，市区60%以上面积建成污水处理提质增效达标区。

（四）房地产行业现状与前景

房地产行业属于顺周期性行业，受经济大环境影响较大。随着经济下行压力加大和人口红利的逐渐消失，房地产税和保障性住房等长效机制的建立和完善，未来行业发展将从高速发展转向中高速发展，从规模发展转向高质量发展。房地产投资增速将保持韧性，但市场销售方面可能会面临一定压力，产品去化难度将有所增加，对产品质量要求会进一步提升，市场竞争预计较为激烈。

2024年，全国房地产市场持续调整，多项关键指标呈现明显变化。从投资层面来看，全国房地产开发投资为100,280亿元，相较于2023年下降了10.6%。住宅投资作为房地产开发投资的重要组成部分，2024年达到76,040亿元，同比下降10.5%。房地产开发企业房屋施工面积在2024年降至733,247万平方米，较上一年下降了12.7%。其中住宅施工面积为513,330万平方米，下降幅度达13.1%。施工面积的大幅下降，一方面是由于新开工项目减少，另一方面也与开发商调整施工节奏，优先保障重点项目交付有关。

2025年，全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%。其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%，其中住宅销售面积下降9.2%。新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%，其中住宅销售额下降13.2%。商品房待售面积77932万平方米，比上年末增长3.5%。其中，住宅待售面积增长4.8%。

（五）维维股份所处行业现状与前景

饮料消费已成为当下快消品行业里的主力军，随着社会群体的喜好的改变、消费群体的不断扩大，可选择的饮料种类将越来越多。我国饮料类商品零售额呈现出波动增长趋势。国家统计局及中国饮料工业协会的数据显示，2024年饮料行业产量为1.88亿吨，同比增长7.5%，在经历了两年下滑后实现较大幅度增长，再创历史新高。总营收为5,348亿元，同比增长4.8%，保持了稳定增长。总利润为573亿元，同比增长

13.9%，利润水平位于历史高位。

总的来说，中国饮料行业市场规模将继续增长，随着个人消费能力的提高，饮料行业市场规模仍有巨大的潜力。未来几年，中国饮料行业将继续受到政府支持和外资企业的投资，并将进一步拓展新的空间，为消费者提供更多的选择，推动行业的发展。

豆奶产品具有广泛而良好的群众基础，随着消费升级浪潮的涌起，“健康”成了消费者的普遍诉求，国内豆奶消费需求增长态势已显现，行业增速明显加快，市场前景良好，各大消费巨头跨界资本纷纷入局，市场竞争进一步加剧，有利于将豆奶市场整体做大，释放巨大潜力。

（六）发行人所在行业分析及其在行业中的地位和竞争优势

发行人作为徐州市区棚户区改造主要投融资主体，业务具有区域垄断性。近年来，地方经济快速发展，徐州市财政收入持续稳定增长，地方财政实力明显增强。随着徐州市经济的发展，居民改善居住条件的需求不断增加，棚户区改造力度将会持续加大，发行人获得市政府的政策扶持强度不断提高，发行人在棚户区改造行业中的龙头地位将会进一步巩固和提升。

区域领先方面，首先徐州市作为淮海经济区中心城市、苏北重要城市，对带动淮海经济区的洼地崛起、促进老工业基地转型等都能起到引领作用。新盛集团作为徐州市规模最大的城建类国有企业，肩负着淮海经济区中心城市形象提升、城市功能提升、创新平台建设、环境保护等重大任务，为徐州市打造淮海经济区中心城市，统筹区域发展做出较大的贡献。

行业领先方面，首先徐州市作为江苏省保障性安居工程建设任务量最大的地级市，是唯一连续3年被住建部选为棚户区改造工作激励的城市，也是全国保障性安居工程建设的样板城市。新盛集团作为徐州市最主要的棚户区改造投融资主体，承担了大多数的保障性安居工程建设任务，持续改善民生，坚持品质保障，新盛集团在保障性安居工程投资建设行业领先。其次徐州市作为全国11家、江苏省唯一的“无废城市”建设试点城市，新盛集团投资建设的循环经济产业园项目为无废城市重要的支撑项目和平台载体，也是国家首批50个资源循环利用基地之一，国内11个项目已建成运营，新项目招商如火如荼，环保产业集聚效应初步彰显。按照国有企业主导、社会资本方参与的混合所有制合作模式，以市场机制为原则，为循环经济产业发展起到了试点带动作用，

为产业园区国有企业主导的市场化运营模式起到了一定示范作用。

大水务（环保）工程立足于联动水务产业与环保产业，实现优势互补、协同发展。先后投资建设徐州市城建水务重点项目50余项，承担了丰沛原水输送、奎河全地下式污水处理厂、小沿河原水工程等重点水务项目，无论是自身融资能力、建设能力、运营能力，都有长足的进步，具备了推进水务一体化，打造上游、中游、下游全生命周期水务产业链的综合能力。发行人作为徐州市区范围内唯一的水利水务基础设施建设企业，在水务、水利业务上具有垄断优势。在徐州市区范围内，发行人全面参与原水、自来水管网、自来水供应、污水管网、污水处理厂等项目建设或运营，具有丰富的建设和运营经验。

发行人在定销房业务具有极强垄断性，为徐州市政府授权的定销房建设和销售主体。同时，徐州市政府要求全市国有企业逐步退出商业地产项目建设，仅保留发行人作为唯一的商业地产项目建设和销售主体，在商业地产项目上发行人也具有较强的垄断性。从2013年开始，发行人连续6年荣获江苏省房地产企业综合实力50强，具有较强的定销房和商业地产项目建设能力。

“十五五”期间，新盛集团实施“双轮驱动、三核引领”的业务发展战略，坚持城市建设运营和产业转型发展双轮驱动的核心思路，推动集团形成城乡建设运营与服务板块、水利水务与生态环保板块、现代农业与健康食品板块的三大核心业务布局。

1、区位优势

徐州位于江苏省西北部，是江苏北部经济中心城市，历史文化悠久，土地总面积11,258.30平方公里，人口946.86万，下辖鼓楼区、云龙区、贾汪区、泉山区、铜山区五区，丰县、沛县、睢宁县三县，邳州市、新沂市二市和一个国家级经济技术开发区以及一个国家级高新技术产业开发区。徐州位于东部沿海与中部地带、环渤海经济圈与长三角经济圈结合部，地处苏、鲁、豫、皖四省交界，地理位置优越，北距济南270公里，南距南京290公里，东离连云港200公里，西离郑州280公里；徐州还是全国重要的交通枢纽，为京沪铁路、陇海铁路交界处和京沪高速铁路的主要节点，对于全国铁路交通有重要的战略作用。

徐州市拥有徐工集团、徐矿集团、维维集团、中能硅业、中烟工业公司徐州卷烟厂等一批全国知名企业，经济基础雄厚。近年来，在江苏省委、省政府的大力支持下，

徐州市经济社会发展继续保持平稳较快增长态势，城市化进程不断加快，工业经济结构“调新、调高、调优”工作取得重要进展，以工程机械和专用车辆为代表的装备制造业、以食品和农副产品加工为代表的食品产业、以煤化工、盐化工和精细化工为代表的化工产业进一步发展壮大，而通过打造新能源这一新兴产业，徐州市也一跃成为全国最大的多晶硅生产基地，徐州市地区生产总值、财政总收入和全社会固定资产投资等主要经济指标平稳增长。

徐州地区区位图



2025 年江苏省各主要市 GDP 情况

地域	GDP (亿)	GDP 增速 (%)
苏州	27,695.10	5.40
南京	19,428.78	5.20
无锡	16,689.14	5.80
南通	13,175.87	6.20
常州	11,509.65	6.10
徐州	10,045.63	6.00
扬州	8,143.50	6.00
盐城	8,134.73	5.50
泰州	7,335.42	5.10
镇江	5,795.12	5.90
淮安	5,653.23	7.10
宿迁	5,145.78	6.90
连云港	4,853.72	5.80

2、定销房相关政策支持

根据徐州市人民政府《关于印发〈徐州市棚户区改造实施方案〉的通知》（徐政发【2009】20号）意见，“用于棚户区改造的定销房建设涉及的税收地方留成部分全额

返还给投资主体”。

《徐州市区“十四五”住房发展规划》以《徐州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》和国家、省相关规划为指导，着重阐明“十四五”时期徐州市区城镇住房的发展目标、主要任务和保障措施，是指导未来五年城镇住房发展的行动纲领，是落实好城市主体责任的重要手段和配置关联资源的重要依据，是打造“住有宜居”民生幸福标杆城市的重要保障。徐州市将进一步发挥城市更新在老旧小区、棚户区改造等方面中的重要引领作用，建设宜居、绿色、韧性、智慧、人文城市。到2025年，完成老旧小区改造项目232个，2000年以前建成的老旧小区改造覆盖率100%。新建棚改安置房6.1万套。

3、政府支持优势

发行人作为徐州市重要的基础设施投资、建设和运营主体，主要承担徐州市主城区棚户区改造、保障性安居工程、水利基础设施的投资及建设、水环境整治和水务一体化运营、货物销售（含粮食）、维维股份等业务，在业务开展、资产划拨、资本金注入和财政补贴等方面持续获得股东及各级政府的有力支持。考虑到发行人在徐州市基础设施建设领域中的重要地位，预计徐州市政府未来仍将持续对发行人提供有力支持，从而对发行人提升经营能力、有息债务的偿还提供有力保障。

4、外部融资支持

发行人与包括国开行在内的国内多家大型银行建立了良好的合作关系，信用记录优良，截至2026年3月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度848.84亿元，已使用额度633.37亿元，剩余未使用额度215.46亿元，公司间接融资渠道畅通。

5、高效的管理运营能力

发行人管理层和专职人员学历水平普遍在本科以上，以中青年为主，具有较高的业务素质和工作经验。发行人高级管理人员有着丰富的金融行业从业经验，具备敏锐的市场洞察力和创新意识，确保了投资项目建设和运营的优质、高效和经济。发行人内部各项规章制度齐备，管理机制健全，确保了发行人目标的实现。此外，发行人推行市场化、专业化、规范化、透明化战略，建立健全运营模式，明确责任和权利关系，对保障公司的持续盈利能力，有效避免非市场性因素干扰，保证公司健康发展发挥了

突出作用。

发行人自身经营情况符合【2010】19号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文、财金【2018】23号文和国办发【2018】101号文及审计署2013年第24号和32号公告、符合财综【2016】4号文、财预【2017】50号文，财金【2018】23号文，国办发【2018】101号文、财金【2019】10号文等文件的要求、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策。

十二、发行人其他重大事项

（一）发行人涉及的 PPP 项目情况

1、徐州国鼎盛和环境科技有限公司餐厨垃圾PPP项目

徐州市餐厨废弃物资源化利用和无害化处理PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州国鼎盛和环境科技有限公司发行人持股35%，计入“长期股权投资”科目。项目采用BOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限25年，发行人仅作为政府出资方代表，未来根据股权比例参与分红。

2、徐州鑫盛润环保能源有限公司第二垃圾焚烧发电厂PPP项目

徐州市第二生活垃圾焚烧PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州鑫盛润环保能源有限公司发行人持股20%，计入“长期股权投资”科目。项目采用BOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限28年，发行人仅作为政府出资方代表，未来根据股权比例参与分红。

3、徐州粤海水务有限责任公司骆马湖水源地PPP项目

徐州市骆马湖水源地及原水管线PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州粤海水务有限责任公司发行人持股26%，计入“长期股权投资”科目。项目采用TOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限30年，发行人仅作为政府出资方代表，未来根据股权比例参与分红。

4、徐州市迎宾快速路建设有限公司迎宾高架快速路PPP项目

徐州市迎宾大道高架快速路工程PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公

开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州市迎宾快速路建设有限公司发行人持股30%，计入“可供出售金融资产”。项目采用BOT模式，收益方式为“政府付费”，合作期限12年，发行人仅作为政府出资方代表，出资资金由市财政拨付，发行人不参与分红。

5、徐州中冶城东快速路建设有限公司城东高架快速路PPP项目

徐州市城东大道高架快速路工程PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州中冶城东快速路建设有限公司发行人持股30%，计入“可供出售金融资产”。项目采用BOT模式，收益方式为“政府付费”，合作期限12年，发行人仅作为政府出资方代表，出资资金由市财政拨付，发行人不参与分红。

6、徐州中建综合管廊建设投资有限公司综合管廊PPP项目

徐州市新淮海西路综合管廊PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州中建综合管廊建设投资有限公司发行人持股20%，计入“可供出售金融资产”。项目采用BOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限21年，发行人仅作为政府出资方代表，出资资金由市财政拨付，发行人不参与分红。

7、徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司综合管廊PPP项目

徐州市杏山子大道（纵一路）综合管廊PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司发行人持股30%，计入“可供出售金融资产”。项目采用BOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限21年，发行人仅作为政府出资方代表，出资资金由市财政拨付，发行人不参与分红。

8、徐州市润建管廊建设管理有限公司综合管廊PPP项目

徐州建国东路、泉润大道（老徐萧路）和五山公园综合管廊PPP项目，由发行人作为政府出资方代表与通过公开招标采购确定的社会资本方合作，项目公司徐州市润建管廊建设管理有限公司发行人持股30%，计入“可供出售金融资产”。项目采用BOT模式，收益方式为“使用者付费+可行性缺口补助”，合作期限21年，发行人仅作为政府出资方代表，出资资金由市财政拨付，发行人不参与分红。

经发行人征询徐州市财政局等相关主管部门，截至募集说明书签署日，发行人符合国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财预【2017】50号、财金【2018】23号等相关文件规定要求，发行人参与的PPP项目已实际出资，发行人仅为参股方，不实际控制，该项业务的工程背景符合国家相关规定，相应的业务模式、会计处理方式均合法合规，且纳入财政部PPP项目库，发行人仅作为政府出资代表方。项目合规合法，发行人作为政府出资方参股的PPP项目，符合财综【2016】4号文、财预【2017】50号文，财金【2018】23号文，国办发【2018】101号文、财金【2019】10号文等文件的要求。发行人参与的PPP项目，作为政府方出资代表，履行政府方资本金出资义务，与中标单位合作成立SPV项目公司，以参股方式参与项目建设。发行人参与的PPP项目中不存在替政府垫资的情形，符合《财预【2012】463号文》、《国发【2014】43号文》、《财综【2016】4号文》、《财预【2017】50号文》、《财预【2017】87号文》、《财办金【2017】92号文》、《财金【2018】54号文》及《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、交通运输部、水利部、中国人民银行令第25号）、《国令第712号》和《财金【2019】10号》等文件中对于政府和社会资本合作的相关要求，不会增加地方政府隐性债务。

（二）发行人重大投资行为情况

为了巩固控制权，促进发行人转型发展，规范上市公司运作，提升维维食品饮料股份有限公司（以下简称“维维股份”或“上市公司”或“标的公司”）资产质量及盈利能力，发行人近期拟以协议转让的方式收购维维集团股份有限公司（以下简称“维维集团”）所持有的维维股份215,688,000股，占公司总股本的12.9%。

维维食品饮料股份有限公司成立于1994年5月12日，经江苏省市场监督管理局登记注册，注册资本16.72亿元，注册地址徐州市维维大道300号，2000年6月30日在上交所上市，股票代码600300。2020年末，维维股份属于食品加工业总资产67.19亿元，净资产16.72亿元，营业收入47.99亿元、净利润4.39亿元。

发行人与维维集团已签署《股份转让协议》（以下简称“本协议”），维维集团向新盛集团转让其所持维维股份215,688,000股股份，占上市公司股份总数的12.9%，转让

价款为918,830,880元，折合每股4.26元。本次收购进一步提高发行人的营业收入，净利润，资产规模有所提高，业务条线及布局更为广泛，对发行人后续发展有积极影响，能够更好保障债权人的利益，推动发行人做大做强，同时实现了新盛集团对维维股份的控股权，为维维股份的经营提供了国有企业规范化的管理优势和效率，为公司稳健发展赋能，维护了发行人大股东的权益。本次收购未对发行人的生产经营及偿债能力产生影响，预计收购完成后发行人资产规模、营业收入、净利润等将显著提升。

发行人与维维集团已签署《股份转让协议》（以下简称“本协议”），维维集团拟向新盛集团转让其所持维维股份215,688,000股股份，占上市公司股份总数的12.9%，转让价款为918,830,880元，折合每股4.26元。

发行人本次投资事项已获新盛集团董事会审议通过，其股东徐州市国资委于2021年7月8日下发的《关于协议收购维维股份12.90%股权并取得控制权的批复》（徐国资产【2021】44号），同意发行人收购维维集团持有的维维股份12.90%的股权。

江苏省国资委于2021年10月9日下发了《江苏省国资委关于徐州市新盛投资控股集团有限公司协议受让维维食品饮料股份有限公司部分股份并拥有控制权的批复》，原则同意本次收购事项，即发行人受让维维集团持有的维维股份12.90%的股权，并在本次协议受让完成后，拥有上市公司控制权。

2021年11月25日，本次协议转让的股权过户登记手续已完成，并取得了中国证券登记有限责任公司出具的《过户登记确认书》。

2022年8月4日，维维股份注销回购股份54,857,820.00股，回购股份注销完成后，维维股份的总股本由1,672,000,000.00股变更为1,617,142,180.00股，致徐州新盛持有维维股份的股份比例由29.90%被动增加至30.91%。本次权益变动未导致维维股份的控股股东及实际控制人发生变化，即发行人仍为维维股份控股股东，徐州市人民政府国有资产监督管理委员会仍为维维股份的实际控制人。

十三、发行人符合国家法律法规及相关产业政策要求的相关情况

发行人就适用国发【2010】19号文、国发【2014】43号文、国办发【2015】40号文、国办发【2015】42号文、财预【2010】412号文、财预【2012】463号文、财综【2016】4号文、财预【2017】50号文、财预【2017】87号文、财金【2018】23号文、审计署2013年第24号和32号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策的

自查情况进行补充，就有关情况说明如下：

（一）法律法规执行情况

经核实，发行人不在国家审计署2013年全国政府性债务审计涉及的7,170家融资平台名单范围内。根据国发【2010】19号文中融资平台的分类，结合公司自身的经营实际，江苏银监局地方政府融资平台清查工作领导小组认定公司贷款符合现金流全覆盖的条件，可调整为特殊公司类贷款。经核实，2013年6月后发行人新增债务不纳入审计署及财政部新增地方政府性债务统计范畴内。

发行人土地整理/一级开发业务、保障性安居工程等业务均符合国家相关法律法规政策要求。

截至本募集说明书签署之日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，发行人不存在影响发行人注册资本及股权结构的重大资产重组情况。发行人不存在“名股实债”的情况，除发行人子公司徐州市新盛保障性住房投资建设有限公司注册资本中国开发展基金认缴出资15,000.00万元外，不存在“名股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资金和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

发行人主营业务包括棚户区改造、定销房销售、商业房销售及国有资产运营等，在建项目手续齐全、环保批复齐全，主营业务合法合规，符合国家产业政策，不涉及产能过剩及落后产能问题。符合国发【2014】43号文等相关文件要求。

发行人涉及的政府购买服务标的、购买范围、协议的签订等相关事宜符合国发【2015】37号、国办发【2015】40号、财综【2016】11号、财预【2017】87号、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国政府采购法》、《国务院关于实行中期财政规划管理的意见》等法律法规实体和程序要求。相关模式在M5-9“在建项目”中有详细披露。

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

经征询财政部门意见，以上情况属实，发行人业务经营合法合规，发行本期中期票据不会新增地方政府债务以及地方隐性债务。

（二）政府职能剥离情况

徐州市政府明确已根据国发【2014】43号文的规范要求，组织市财政、审计等部门制定完善徐州市政府性债务管理机制，明确剥离发行人政府融资职能。

发行人举借债务符合国办发【2015】40号等相关政策文件要求，此次举借债务不会增加政府债务规模。

（三）公司规范运作情况

公司治理结构符合《公司法》规定，发行人对纳入合并范围子公司具有实际控制力，财务制度健全，财务报告符合会计准则或《企业会计制度》的要求，并设立了突发事件应急处理机制。

（四）企业生产经营情况

发行人作为徐州市棚户区改造的投融资主体，业务涉及棚户区改造、定销房筹建、商业房销售及国有资产运营等符合相关法律法规，不存在违反其他法律法规的情形。符合国发【2014】43号文等相关文件要求。

（五）资产真实性及合规性情况

发行人注册资本为40亿元，根据徐州众合会计师事务所有限公司出具的验资报告（徐众合验字【2013】第042号），发行人注册资本全部到位，不存在虚增资产等情况。经核实，发行人不存在学校、医院、公园、广场、党政机关及经费补助事业单位办公楼、水利设施、非收费管网设施等不能或不宜变现、不能带来经营性收入的资产、基础设施作为资本注入的情况，不存在注册资本未到位、虚增资产等情况。

（六）与政府相关的市场化安排

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

（七）发行人其他融资情况

1、发行人不存在社会公众参与公司项目融资的情况。

2、发行人通过信托融资方式投入资金的建设项目属于经营性项目，发行人亦将通过其经营性收益进行偿还，符合463号文件有关规范性要求，未来发行人将根据要求进

行融资。

3、发行人不存在财政性收入、国有资产对其融资行为提供担保的情况。

4、发行人不存在以虚假或不合法的抵（质）押物、高估抵押物价值等方式取得债务资金情况。

5、发行人不存在未按核准用途使用募集资金、闲置资金的情况。

（八）审计署审计情况

2012 年 11 月至 2013 年 2 月，审计署对 15 个省、3 个直辖市本级及其所属的 15 个省会城市本级、3 个市辖区，共计 36 个地方政府本级 2011 年以来的政府性债务情况进行了审计，对发行人本部进行了审计，未对发行人出具审计意见，也未提出需要整改的问题。另外，发行人所在地区 2014 年接受了审计署土地专项审计，发行人不在 2014 年土地专项审计范围内，未收到相关部门关于土地出让业务的整改通知。

（九）结论性意见

综上，经过充分尽职调查，发行人在合法合规性、生产经营、发行人治理、募集资金用途、偿债依赖政府等方面，符合国发【2010】19 号文、国发【2014】43 号文、国办发【2015】40 号文、国办发【2015】42 号文、财预【2010】412 号文、财预【2012】463 号文、财综【2016】4 号文、财预【2017】50 号文、财预【2017】87 号文、财金【2018】23 号文、审计署 2013 年第 24 号和 32 号公告、“六真”原则等国家相关法律法规及相关行业政策要求。

十四、其他重大（重要）事项

无。

第六章企业主要财务状况

本募集说明书中的财务数据来源于发行人2023年、2024年、2025年经审计的年度财务报告以及2026年一季度未经审计的财务报表。

投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人经审计或未经审计的财务报表、附注以及本募集说明书中其他部分对于发行人财务数据的说明。

除特别说明外，本募集说明书中所涉及的2023年、2024年、2025年经审计的年度财务报告以及2026年一季度财务数据均为发行人合并财务报表口径；财务数据部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，这些差异是由于四舍五入造成。

一、发行人财务报告及审计意见

（一）会计报表的编制基础及方法

2023-2025年以及2026年1-3月，发行人以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则-基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、会计准则解释及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制财务报表。

2023-2026年3月，发行人重大会计政策、主要会计估计变更情况如下：

1、重要会计政策变更

2023年度发行人在报告期内会计政策变更为：本公司自2023年1月1日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第16号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初至首次执行日之间发生的适用该规定的单项交易按该规定进行调整。对在首次执行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照该规定和《企业会计准则第18号——所得税》的规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

执行《企业会计准则解释第16号》的相关规定对本公司母公司报告期内财务报表未产生重大影响。

2023年10月25日，财政部发布了《企业会计准则解释第17号》（财会[2023]21

号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定，执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2024 年 12 月 6 日，财政部发布的《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号），规定保证类质保费用应计入营业成本。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 18 号的规定，执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

2、重要会计估计变更

2023-2025 年度，发行人主要会计估计未发生变更。

（二）近年财务报告审计情况

本章内容所涉及的发行人 2023 年-2025 年财务数据来自于众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人出具的审计报告；众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2023 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（众会字（2024）第 05888 号），并出具了标准无保留意见的审计报告。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2024 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（众会字（2025）第 05848 号），并出具了标准无保留意见的审计报告。众华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2025 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2025 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及财务报表附注进行了审计（众会字（2026）第 06878 号），并出具了标准无保留意见的审计报告。众华会计师事务所（特殊普通合伙）已经取得财政部、中国证券监督管理委员会审查批准的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》。

（三）近年合并财务报表范围变动情况

1、2026 年一季度合并报表范围变化情况

2026 年 1-3 月公司合并范围变化情况			
内容	企业名称	取得或减少原因	公司层级
增加	徐州新盛泉鼎置业有限公司	新设	二级
	徐州农香徐来农业发展有限公司	新设	二级

2、2025 年度合并报表范围变化情况

（1）新设子公司：新增设立江苏维维食品生物科技有限公司、徐州维维食品生物科技有限公司，持股比例为 100%，将其纳入本年度的合并范围。

(2) 本期无偿划出公司：根据徐州市国资委《关于新盛集团无偿划转下属全资子公司国通公司股权有关事项的批复》（徐国资产（2025）12号），将本公司持有的全资子公司徐州市国通资产管理有限公司100%股权无偿划转至徐州市国资委。2025年8月15日，徐州市国通资产管理有限公司修订公司章程并于2025年8月21日完成工商变更登记。

根据徐州市国资委《关于支持新盛集团资产盘活加快转型的请示》、徐州市人民政府办公室2024-691办文单，将本公司对园博园部分股权转让给国资委控股的公司。根据本公司与徐州汉元金桥商贸有限公司签订的《股权转让协议》、《园博园股权转让补充协议》，本公司将持有的21.1036%股权以0元转让给徐州汉元金桥商贸有限公司，股权权利及义务交割时间为2025年1月10日。

(3) 本期注销公司：本年度对徐州市融汇工程服务有限公司、江苏维维粮油科技有限公司、济南维维农牧发展有限公司、徐州贵泽商贸有限公司、徐州千家万汇商贸有限公司、徐州怡源会议服务有限公司及黑龙江维维商贸有限公司完成注销手续。

3、2024年度合并报表范围变化情况

(1) 同一控制下企业合并

①本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例（%）	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
徐州市环保集团有限公司及其子公司	51.78	徐州市国资委《关于环保集团移交至新盛集团的通知》（徐国资（2023）34号）	2024-1-1	实际控制日

(2) 其他原因的合并范围变动

①新设子公司：本期新增设立徐州农香徐来品牌运营有限公司，持股比例100%；徐州市新盛云东印巷商业管理有限公司，持股比例100.00%；徐州新盛泉祥置业有限公司，持股比例100%；维维百分植食品科技（徐州）有限公司，持股比例为100%，以上将其纳入本年度的合并范围。

②本期无偿划入公司：根据《市委办公室市政府办公室印发<关于对部分市属国有企业实施重组整合的工作方案>的通知》（徐委办（2023）85号）、《关于划转徐州市水利建筑设计研究院有限公司产权至新盛集团的通知》（徐国资改[2023]33号），本期

将市水务局所属的徐州市水利建筑设计研究院有限公司产权整体划转至本公司。

③本期注销公司：子公司徐州军安房地产开发有限公司于2024年7月25日注销。

4、2023年度合并报表范围变化情况

(1) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
徐州淮海科技融资担保有限公司	132,982,900.00	60.00	处置	2023-12-31	实际丧失控制权	-866,367.49
徐州盛康生态治理工程有限公司	1,189,900.00	50.98	处置	2023-12-27	实际丧失控制权	273,871.24

(2) 其他原因的合并范围变动

1) 新设子公司

子公司名称	注册资本 (万元)	持股比例	设立日
徐州新盛盛寓置业有限公司	10,000.00	100.00	2023-12-25
徐州新盛隆寓置业有限公司	10,000.00	100.00	2023-12-25

2) 本期无偿划入公司：根据徐州市国资委《关于市级机关事业单位所属企业脱钩移交划转方案的通知》（徐国资[2019]133号）文件，2020年3月5日，徐州城建排水有限公司无偿划转至新盛公司，给予城建排水公司3年过渡期，在过渡期内仍维持企业原运营模式，未纳入合并范围。2023年3月31日过渡期结束，移交给本公司，本期纳入合并范围。

3) 根据（2023）苏0312破申48号，江苏九迪农业生态科技有限公司以其资不抵债为由向江苏省徐州市铜山区人民法院申请破产申请，江苏省徐州市铜山区人民法院于2023年10月11日受理破产申请，并指定江苏彭邦律师事务所为破产管理人。本期至破产申请受理并指定破产管理人之日起不再纳入合并范围。

4) 徐州盛润再生资源有限公司，2020年5月13日成立，成立以来未开展业务，于2023年3月15日注销。

5) 子公司维维食品饮料股份有限公司下属子公司深圳维维商业配售有限公司未实际经营，工商状态为吊销未注销，本期未纳入合并范围。

二、发行人近三年及一期主要财务数据及财务指标分析

(一) 发行人2023年、2024年、2025年及2026年一季度合并及母公司资产负债表、利润表及现金流量表

图表 6-1：发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	998,565.81	697,702.88	568,811.82	392,804.30
交易性金融资产	7,502.88	7,501.60	7,500.81	9.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	2,415.14	4,628.84	1,221.31	1,498.43
应收账款	372,746.69	367,245.41	309,438.00	264,798.77
应收款项融资	30.95	62.42	81.58	183
预付款项	257,161.37	239,003.92	210,697.38	186,341.62
其他应收款	390,745.52	388,851.41	344,105.94	390,871.88
存货	8,250,212.53	8,117,557.26	7,274,476.77	6,604,243.33
合同资产	-	-	-	-
其他流动资产	100,619.19	95,241.18	93,869.55	76,815.98
流动资产合计	10,380,000.08	9,917,794.92	8,810,203.16	7,917,566.35
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	97,120.51	99,644.21	102,404.06	113,248.20
其他权益工具投资	345,878.67	342,576.89	342,565.90	233,244.49
其他非流动金融资产	1,015.60	1,191.65	1,332.51	2,350.91
投资性房地产	746,859.09	744,711.58	668,802.60	688,396.78
固定资产	700,869.12	709,004.67	722,028.35	701,974.02
在建工程	198,767.09	160,742.14	228,915.92	242,198.36
生产性生物资产	2,673.73	2,700.74	2,612.32	2,793.07
使用权资产	1,370.99	1,481.39	1,800.47	2,149.75
无形资产	138,186.53	139,985.57	153,238.36	183,063.27
开发支出	-	-	-	-
商誉	82,357.39	82,357.39	82,863.18	82,863.18
长期待摊费用	1,255.92	1,302.08	1,506.73	2,127.73
递延所得税资产	3,377.45	3,421.62	3,607.57	5,247.86
其他非流动资产	731,491.80	731,409.82	758,940.08	699,788.16
非流动资产合计	3,051,223.89	3,020,529.76	3,070,618.05	2,959,445.78
资产总计	13,431,223.98	12,938,324.67	11,880,821.22	10,877,012.14
流动负债：				
短期借款	1,236,013.38	989,882.73	656,786.68	580,304.34
应付票据	114,430.21	43,847.13	10,588.85	28,000.00

应付账款	240,331.00	239,089.06	263,630.92	162,048.74
预收款项	4,841.82	5,375.26	4,503.21	4,825.14
应付职工薪酬	6,947.66	13,879.27	13,230.88	12,255.17
合同负债	333,817.72	327,036.44	193,286.34	239,876.98
应交税费	105,502.68	110,095.37	109,577.01	100,505.78
其他应付款	129,868.93	151,773.24	122,285.99	193,357.74
一年内到期的非流动负债	1,431,303.98	1,502,261.16	1,360,942.55	973,522.77
其他流动负债	3,491.88	2,051.06	95,521.66	317,038.83
流动负债合计	3,608,048.55	3,385,492.92	2,830,494.89	2,613,931.61
非流动负债：				
长期借款	3,599,660.28	3,436,904.18	3,162,609.74	2,611,255.94
应付债券	1,043,886.36	1,097,019.13	1,424,070.12	1,503,221.71
租赁负债	1,230.53	1,423.82	1,640.06	1,844.54
长期应付款	564,296.29	240,914.04	45,994.14	29,921.03
长期应付职工薪酬	18.02	18.02	18.28	19.23
递延收益	10,412.66	10,678.77	11,141.88	10,191.99
递延所得税负债	69,422.81	69,434.81	63,524.59	61,247.34
其他非流动负债	449,658.41	785,843.97	632,586.47	602,463.20
非流动负债合计	5,738,861.64	5,642,513.02	5,341,585.27	4,820,164.97
负债合计	9,346,910.19	9,028,005.94	8,172,080.15	7,434,096.58
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	576,820.30	576,820.30	427,844.80	298,200.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	576,820.30	576,820.30	427,844.80	298,200.00
资本公积	2,136,047.45	1,967,047.67	1,931,348.17	1,806,356.16
其他综合收益	68,772.92	68,772.92	43,734.28	43,776.03
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	58,165.49	58,165.49	56,493.20	56,488.19
未分配利润	511,918.51	512,011.07	516,754.24	539,842.77
归属于母公司所有者权益合计	3,751,725.05	3,582,818.11	3,376,174.70	3,144,663.15
少数股东权益	332,588.73	327,500.62	332,566.37	298,252.41
所有者权益合计	4,084,313.79	3,910,318.73	3,708,741.06	3,442,915.56
负债和所有者权益总计	13,431,223.98	12,938,324.67	11,880,821.22	10,877,012.14

图表 6-2：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	263,039.61	955,200.97	1,162,574.14	1,339,218.06
二、营业总成本	254,182.97	927,128.88	1,140,878.26	1,338,650.22
营业成本	222,177.99	707,482.31	926,508.58	1,098,901.97

税金及附加	2,853.09	18,283.87	17,277.82	22,405.63
销售费用	10,341.47	27,856.10	27,186.38	31,296.96
管理费用	10,554.98	64,100.04	71,113.75	67,757.11
研发费用	431.31	1,547.42	1,394.05	1,021.29
财务费用	7,824.14	107,859.14	97,397.67	117,267.27
其中：利息费用	7,549.50	110,789.93	102,204.39	125,090.54
减：利息收入	173.39	3,921.41	5,040.84	7,957.66
加：其他收益	917.49	5,474.24	4,972.02	30,027.90
投资收益	91.73	6,523.45	9,624.30	9,620.83
净敞口套期收益	-	-	-	-
公允价值变动净收益	-1,295.81	-2,258.52	-2,825.18	2,326.61
资产减值损失	0.00	-2,762.63	-4,256.64	-5,535.84
信用减值损失	69.43	-652.93	8,420.47	-5,815.74
资产处置收益	178.36	-88.44	16,564.99	5,974.14
三、营业利润	8,817.84	34,307.26	54,195.84	37,165.75
加：营业外收入	86.14	1,012.98	2,463.19	597.26
减：营业外支出	228.01	449.61	11,232.06	914.30
四、利润总额	8,675.98	34,870.62	45,426.96	36,848.71
减：所得税	3,386.48	18,174.20	20,484.36	19,314.25
五、净利润	5,289.50	16,696.42	24,942.60	17,534.46
持续经营净利润	5,289.50	16,696.42	24,942.60	17,534.46
终止经营净利润	-	-	-	-
减：少数股东损益	5,088.66	16,068.12	24,805.70	-4,183.73
归属于母公司所有者的净利润	200.84	628.30	136.90	21,718.19
六、其他综合收益的税收净额	-	25,511.37	1,678.39	-
七、其他综合收益总额	5,289.50	42,207.79	26,620.99	12,942.70
减：归属于少数股东的综合收益总额	5,088.66	16,540.85	26,475.74	-9,412.78
归属于母公司普通股股东综合收益总额	200.84	25,666.93	145.25	22,355.48

图表 6-3：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	184,234.26	697,642.25	767,142.43	1,018,077.47
收到的税费返还	89.36	1,921.94	286.36	4,128.51
收到其他与经营活动有关的现金	26,206.86	120,405.06	125,657.78	270,878.57
经营活动现金流入小计	210,530.49	819,969.24	893,086.57	1,293,084.55

购买商品、接受劳务支付的现金	210,291.36	1,244,243.50	1,125,275.44	1,360,722.04
支付给职工以及为职工支付的现金	21,679.02	69,182.42	73,520.50	63,287.59
支付的各项税费	20,376.49	69,199.72	50,845.02	74,652.77
支付其他与经营活动有关的现金	46,576.97	130,262.45	110,991.74	341,353.72
经营活动现金流出小计	298,923.85	1,512,888.10	1,360,632.69	1,840,016.12
经营活动产生的现金流量净额	-88,393.36	-692,918.86	-467,546.12	-546,931.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	399.54	10,746.97	187,435.63	10,362.17
取得投资收益收到的现金	2,647.34	3,211.67	6,255.86	8,812.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	368.59	486.63	14,457.12	12,742.04
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	94,541.52	36,683.10	175,969.29	2,080.68
投资活动现金流入小计	97,956.99	51,128.36	384,117.90	33,997.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,813.23	32,978.76	67,568.31	88,457.18
投资支付的现金	5,737.85	8,786.00	70,390.15	25,775.64
支付其他与投资活动有关的现金	71,499.10	45,563.75	41,713.04	50,438.02
投资活动现金流出小计	94,050.18	87,328.51	179,671.50	164,670.84
投资活动产生的现金流量净额	3,906.82	-36,200.15	204,446.40	-130,673.58
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	171,050.00	253,712.25	427,971.90	49.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	12.25	14.70	49.00
取得借款收到的现金	884,307.77	3,625,047.00	2,962,560.96	1,717,558.31
收到其他与筹资活动有关的现金	349,310.56	224,626.16	336,133.22	336,125.94
筹资活动现金流入小计	1,404,668.33	4,103,385.41	3,726,666.08	3,144,686.76
偿还债务支付的现金	796,564.44	2,797,080.09	2,219,093.83	2,109,605.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	82,556.84	299,723.53	292,005.06	272,313.01
支付其他与筹资活动有关的现金	136,865.56	157,089.30	789,148.58	87,842.28
筹资活动现金流出小计	1,015,986.84	3,253,892.92	3,300,247.47	2,469,760.36
筹资活动产生的现金流量净额	388,681.48	849,492.49	426,418.61	674,926.40
四、汇率变动对现金的影响	0.00	-0.13	0.14	2.22
五、现金及现金等价物净增加额	304,194.94	120,373.35	163,319.03	-2,676.54
期初现金及现金等价物余额	688,878.18	568,504.83	405,185.81	395,183.26
六、期末现金及现金等价物余额	993,073.13	688,878.18	568,504.83	392,506.72

图表 6-4：发行人 2023-2025 年末及 2026 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	231,716.70	199,964.76	373,119.67	231,545.48
交易性金融资产	-	-	-	-
应收账款	1,552.33	1,268.50	855.48	248.15
预付款项	168,502.52	155,910.02	152,315.32	175,000.93
其他应收款	2,821,944.46	2,833,418.51	2,483,278.75	2,391,884.59
存货	3,983,286.55	3,969,350.00	3,589,528.08	3,306,797.54
其他流动资产	11.33	11.33	16.18	586.98
流动资产合计	7,207,013.88	7,159,923.13	6,599,113.47	6,106,063.67
非流动资产：				
债权投资	13,500.00	13,500.00	13,500.00	38,500.00
可供出售金融资产	-	-	-	-
其他权益工具投资	271,865.90	271,865.90	271,865.90	165,436.59

持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	3,002,926.37	3,004,526.37	2,922,471.24	2,788,705.51
投资性房地产	235,757.04	235,757.04	244,196.61	245,411.17
固定资产	24,341.06	24,800.75	26,529.57	-
在建工程	153,563.48	153,563.48	153,540.38	151,655.10
无形资产	111.86	117.76	159.67	210.13
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	56.03	56.03	38.31	49.99
其他非流动资产	1,183.99	1,193.65	792.85	402.53
非流动资产合计	3,703,305.73	3,705,380.98	3,633,094.52	3,415,260.66
资产总计	10,910,319.61	10,865,304.11	10,232,207.99	9,521,324.32
流动负债：				
应付票据	-	-	-	-
应付账款	110,264.31	68,583.47	148,038.85	45,046.81
预收款项	643.86	2,079.87	1,626.41	2,640.27
合同负债	133,230.44	305,930.33	306,493.91	358,263.10
应付职工薪酬	299.46	1,972.01	1,826.47	1,768.31
应交税费	62,539.70	62,676.99	58,616.12	58,676.24
其他应付款	2,268,334.70	2,228,083.65	1,731,339.80	1,744,519.06
一年内到期的非流动负债	856,434.50	957,511.75	908,220.34	672,249.15
流动负债合计	3,431,746.96	3,626,838.07	3,248,161.90	2,929,162.93
非流动负债：				
长期借款	2,644,697.47	2,517,535.06	2,175,009.86	1,831,182.34
应付债券	1,043,886.36	1,097,019.13	1,424,070.12	1,507,221.71
长期应付款	-	-	-	1,294.50
递延所得税负债	14,285.49	14,294.63	14,323.12	14,484.33
其他非流动负债	58,274.30	68,469.00	10,000.00	101,133.43
非流动负债合计	3,771,143.61	3,697,317.82	3,623,403.10	3,455,316.31
负债合计	7,202,890.58	7,324,155.89	6,871,565.00	6,384,479.24
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	400,000.00	400,000.00	400,000.00	400,000.00
其他权益工具	576,820.30	576,820.30	427,844.80	298,200.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	576,820.30	576,820.30	427,844.80	298,200.00
资本公积	2,236,217.84	2,067,218.06	2,043,496.38	1,920,420.87
其他综合收益	25,498.23	25,498.23	25,432.53	25,432.53
盈余公积	57,272.79	57,272.79	56,493.20	56,488.19
未分配利润	411,619.87	414,338.83	407,376.08	436,303.49
所有者权益合计	3,707,429.03	3,541,148.22	3,360,642.99	3,136,845.08
负债和所有者权益总计	10,910,319.61	10,865,304.11	10,232,207.99	9,521,324.32

图表 6-5：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司利润表

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	127,200.75	431,033.13	517,921.83	720,947.74
减：营业成本	122,817.46	322,208.75	438,041.52	612,325.01
税金及附加	207.50	2,613.56	5,676.03	8,193.15
管理费用	301.58	8,863.45	11,118.85	10,709.18
财务费用	6,180.60	79,762.64	78,152.70	84,818.81
其中：利息费用	6,015.29	79,380.47	79,838.65	88,635.92
减：利息收入	239.51	446.86	1,693.46	3,824.47
加：其他收益	0.00	17.60	740.04	25,533.96
投资收益	0.00	3,763.39	6,047.76	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	-2,636.13	435.97	241.51
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	-18.57	-277.11	-281.27
资产减值损失				
信用减值损失	0.00	-70.90	46.72	1,112.86
资产处置收益	0.00	-3.67	1.10	0.00
二、营业利润	-2,434.70	20,908.46	-8,629.99	37,292.44
加：营业外收入	0.00	115.74	31.79	100.05
减：营业外支出	0.00	11.82	1.07	8.00
三、利润总额	-2,434.70	21,012.39	-8,599.27	37,384.49
减：所得税	-9.14	4,289.56	-149.53	2,099.75
四、净利润	-2,425.56	16,722.82	-8,449.75	35,284.74
持续经营净利润	-2,425.56	0.00	0.00	0.00
五、综合收益总额	-2,425.56	16,788.52	-8,399.65	35,284.74

图表 6-6：发行人 2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,091.02	180,559.82	179,008.62	377,341.18
收到其他与经营活动有关的现金	10,515.19	59,335.16	210,624.35	126,717.84
经营活动现金流入小计	15,606.20	239,894.98	389,632.97	504,059.01
购买商品、接受劳务支付的现金	143,590.98	656,849.73	350,539.37	508,867.42
支付给职工以及为职工支付的现金	1,352.95	4,076.65	4,645.44	4,680.58
支付的各项税费	2,041.25	8,276.03	4,386.63	8,210.44
支付其他与经营活动有关的现金	9,146.95	78,265.97	204,482.69	127,584.94
经营活动现金流出小计	156,132.14	747,468.38	564,054.14	649,343.38

经营活动产生的现金流量净额	-140,525.93	-507,573.41	-174,421.16	-145,284.37
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	2,000.00	26,410.56	13,663.79
取得投资收益收到的现金	0.00	6,877.44	4,240.79	3,740.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.02	2.37	5.80	-
投资活动现金流入小计	77,179.95	139,474.87	425,872.52	1,001,220.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	12.89	717.39	2,975.74	8,666.19
投资支付的现金	0.00	44,997.00	28,950.00	754,211.74
投资活动现金流出小计	21,107.99	581,453.86	712,177.18	1,736,859.76
投资活动产生的现金流量净额	56,071.96	-441,978.99	-286,304.66	-735,639.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	171,050.00	253,700.00	427,957.20	
取得借款收到的现金	200,123.38	1,264,594.85	1,233,352.29	314,946.28
收到其他与筹资活动有关的现金	526,569.45	1,249,753.41	642,093.50	1,338,448.70
筹资活动现金流入小计	897,742.83	2,768,048.25	2,303,402.99	2,105,400.98
偿还债务支付的现金	376,564.72	1,203,100.65	739,397.96	589,044.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	54,514.76	180,312.76	180,500.21	188,375.67
支付其他与筹资活动有关的现金	350,457.44	608,237.37	781,203.30	409,155.46
筹资活动现金流出小计	781,536.92	1,991,650.77	1,701,101.47	1,186,575.78
筹资活动产生的现金流量净额	116,205.91	776,397.48	602,301.52	918,825.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	31,751.94	-173,154.91	141,575.70	37,901.75
加：期初现金及现金等价物余额	199,964.76	373,119.67	231,543.98	193,642.23
六、期末现金及现金等价物余额	231,716.70	199,964.76	373,119.67	231,543.98

（二）资产情况分析

图表 6-7：2023-2025 年末及 2026 年 3 月末发行人资产结构表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
----	-------------	---------	---------	---------

	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
货币资金	998,565.81	7.43	697,702.88	5.39	568,811.82	4.79	392,804.30	3.61
交易性金融资产	7,502.88	0.06	7,501.60	0.06	7,500.81	0.06	9.05	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	2,415.14	0.02	4,628.84	0.04	1,221.31	0.01	1,498.43	0.01
应收账款	372,746.69	2.78	367,245.41	2.84	309,438.00	2.60	264,798.77	2.43
应收款项融资	30.95	0.00	62.42	0.00	81.58	0.00	183.00	0.00
预付款项	257,161.37	1.91	239,003.92	1.85	210,697.38	1.77	186,341.62	1.71
其他应收款	390,745.52	2.91	388,851.41	3.01	344,105.94	2.90	390,871.88	3.59
存货	8,250,212.53	61.43	8,117,557.26	62.74	7,274,476.77	61.23	6,604,243.33	60.72
合同资产	-	-	-	-	-	-	-	-
其他流动资产	100,619.19	0.75	95,241.18	0.74	93,869.55	0.79	76,815.98	0.71
流动资产合计	10,380,000.08	77.28	9,917,794.92	76.65	8,810,203.16	74.15	7,917,566.35	72.79
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期股权投资	97,120.51	0.72	99,644.21	0.77	102,404.06	0.86	113,248.20	1.04
其他权益工具投资	345,878.67	2.58	342,576.89	2.65	342,565.90	2.88	233,244.49	2.14
其他非流动金融资产	1,015.60	0.01	1,191.65	0.01	1,332.51	0.01	2,350.91	0.02
投资性房地产	746,859.09	5.56	744,711.58	5.76	668,802.60	5.63	688,396.78	6.33
固定资产	700,869.12	5.22	709,004.67	5.48	722,028.35	6.08	701,974.02	6.45
在建工程	198,767.09	1.48	160,742.14	1.24	228,915.92	1.93	242,198.36	2.23
生产性生物资产	2,673.73	0.02	2,700.74	0.02	2,612.32	0.02	2,793.07	0.03
使用权资产	1,370.99	0.01	1,481.39	0.01	1,800.47	0.02	2,149.75	0.02
无形资产	138,186.53	1.03	139,985.57	1.08	153,238.36	1.29	183,063.27	1.68
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-
商誉	82,357.39	0.61	82,357.39	0.64	82,863.18	0.70	82,863.18	0.76
长期待摊费用	1,255.92	0.01	1,302.08	0.01	1,506.73	0.01	2,127.73	0.02
递延所得税资产	3,377.45	0.03	3,421.62	0.03	3,607.57	0.03	5,247.86	0.05
其他非流动资产	731,491.80	5.45	731,409.82	5.65	758,940.08	6.39	699,788.16	6.43
非流动资产合计	3,051,223.89	22.72	3,020,529.76	23.35	3,070,618.05	25.85	2,959,445.78	27.21
资产总计	13,431,223.98	100.00	12,938,324.67	100.00	11,880,821.22	100.00	10,877,012.14	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的资产总额分别为 10,877,012.14 万元、11,880,821.22 万元、12,938,324.67 万元和 13,431,223.98 万元，近年来，发行人资产总额整体呈逐年增长趋势，主要是棚户区改造投入及政府注入资产和并入子公司所致。2024 年末，公司资产总额较上年底增长 9.23%。2025 年末，发行人资产总额较 2024 年增长 1,057,503.45 万元，增幅 8.9%，主要是因为项目投入存货科目增加导致。

从资产构成来看，发行人流动资产占比较高，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，流动资产分别为 7,917,566.35 万元、8,810,203.16 万元、9,917,794.92 万元和 10,380,000.08 万元，在总资产中的占比分别为 72.79%、74.15%、76.65 % 和 77.28 %；发行人非流动资产的占比相对较低，2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，非流动资产分别为 2,959,445.78 万元、3,070,618.05 万元、3,020,529.76 万元和 3,051,223.89 万元，在总资产中的占比分别为 27.21%、25.85%、23.35% 和 22.72%。

1、流动资产分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动资产分别为 7,917,566.35 万元、8,810,203.16 万元、9,917,794.92 万元和 10,380,000.08 万元，在总资产中的占比分别为 72.79%、74.15%、76.65 % 和 77.28 %。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，具体情况如下：

(1) 货币资金

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的货币资金分别为 392,804.30 万元、568,811.82 万元、697,702.88 万元和 998,565.81 万元，在资产总额中的占比分别为 3.61%、4.79%、5.39% 和 7.43%。发行人货币资金余额和占总资产的比重均处于较高水平，在一定程度上反映了发行人货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。2024 年末发行人货币资金同比增加 176,007.52 万元，增幅 44.81%，主要系融资净流入所致。2026 年 3 月末发行人货币资金较上年末增加 300,862.93 万元，增幅 43.12%，主要系增强资金储备满足营运需求。

图表 6-8：发行人 2025 年末及 2026 年 3 月末货币资金构成表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末	
	余额	占比	余额	占比
库存现金	2.45	0.00	12.29	0.00
银行存款	990,229.38	99.17	686,262.37	98.36

其他货币资金	8,333.99	0.83	11,428.22	1.64
合计	998,565.81	100.00	697,702.88	100.00

2025年末及2026年3月末，货币资金受限金额分别为8,824.70万元和5,492.69万元，占比较小，受限原因主要是保证金及涉诉冻结资金。

(2) 应收账款

2023-2025 年末及2026年3月末，发行人应收账款余额分别为264,798.77万元、309,438.00万元、367,245.41万元和372,746.69万元，占资产总额的比例分别为2.43%、2.60%、2.84%和2.78%。发行人应收账款余额和占比相对较小。2025年末及2026年1-3月发行人应收账款主要为应收徐州市人民政府的水利水务基础设施回购款。

经征询徐州市财政局意见，发行人政府性应收账款存在工程背景，不存在替政府融资行为，不会增加政府债务。

2025年末及2026年3月末公司应收账款主要明细如下：

图表 6-9：发行人 2026 年 3 月末应收账款余额前五名明细表

单位：万元、%

债务单位	期末余额	占应收账款的比例	款项性质	是否为关联方
徐州市水务局	122,016.83	31.85	应收水利工程款	否
徐州市人民政府	104,162.01	27.19	水利水务基础设施回购款	否
丰县水务局	14,681.58	3.83	应收水费	否
沛县水务局	10,286.65	2.69	应收水费	否
徐州市泉山区财政局	13,257.67	3.46	符夹铁路项目安置房应收房款	否
合计	264,404.75	69.02		

图表 6-10：发行人 2025 年末应收账款余额前五名明细表

单位：万元、%

债务单位	期末余额	占应收账款的比例	款项性质	是否为关联方
徐州市水务局	119,310.36	31.58	应收水利工程款	否
徐州市人民政府	104,162.51	27.57	水利水务基础设施回购款	否
丰县水务局	14,306.21	3.79	应收水费	否
徐州市供排水管理中心	13,422.98	3.55	应收水费	否

徐州市泉山区财政局	13,257.67	3.51	应收水利工程款	否
合计	264,459.75	70.00		

图表 6-11：发行人 2025 年末按坏账计提方法分类的应收账款

单位：元，%

类别	2025 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	
单项计提坏账准备的应收账款	25,281,744.65	0.67	25,281,744.65	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	3,752,197,480.62	99.33	79,743,359.63	2.13	3,672,454,120.99
其中：政府及国有企业组合	3,203,603,648.50	84.80			3,203,603,648.50
关联方组合	2,146,849.92	0.06			2,146,849.92
应收贷款组合	546,446,982.20	14.47	79,743,359.63	14.60	466,703,622.57
合计	3,777,479,225.27	100.00	105,025,104.28	——	3,672,454,120.99

图表 6-12：发行人 2025 年末账龄分布及坏账计提情况

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内	2,091,302,707.67
1 至 2 年	156,097,390.86
2 至 3 年	146,589,945.01
3 至 4 年	158,823,918.45
4 至 5 年	17,666,366.88
5 年以上	1,206,998,896.40
小计	3,777,479,225.27
减：坏账准备	105,025,104.28
合计	3,672,454,120.99

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。2024 年及 2025 年末，发行人计提坏账准备分别为 9,866.1 万元和 10,502.51 万元。

a、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将单项金额超过 1000 万元的应收款项及单项金额超过 1000 万元的其他应收款视为重大应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

b、按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	确定组合的依据	坏账准备的计提方法
账龄组合	以账龄为信用风险特征划分组合	账龄分析法
政府部门、关联方组合	以与交易对象信誉、交易对象关系为信用风险特征划分组合	一般不计提坏账准备
押金、保证金组合	以款项的性质为信用风险特征划分组合	一般不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年）	5
1 至 2 年	10
2 至 3 年	30
3 至 4 年	50
4 至 5 年	50
5 年以上	100

c、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

（3）预付款项

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人预付款项分别为 186,341.62 万元、210,697.38 万元、239,003.92 万元和 257,161.37 万元，占资产总额的比例分别为 1.71%、1.77%、1.85% 和 1.91%，发行人预付款项占资产总额的比例处于相对较低水平。发行人的预付款项主要是征收款和预付货款等。

经征询徐州市财政局意见，发行人政府性预付账款存在工程背景，不存在替政府融资行为，不会增加政府债务。

图表 6-13：发行人 2026 年 3 月末预付款项前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付账款的比例	款项性质	是否为关联方
徐州市房屋征收和房产保障管理中心	222,955.23	86.70	征收款	否
维维供应商 1	15,370.32	5.98	预付货款	否
维维供应商 2	2,383.07	0.93	预付货款	否
江苏峰云慧能源贸易有限公司	2,000.00	0.78	预付货款	否

维维供应商 3	1,771.69	0.69	预付货款	否
合计	244,480.31	95.07		

图表 6-14：发行人 2025 年末主要预付款项明细表

单位：万元、%

单位名称	期末余额	占预付账款的比例	款项性质	是否为关联方
徐州市房屋征收和房产保障管理中心	210,360.23	88.01	征收款	否
维维供应商 1	6,898.26	2.89	预付货款	否
维维供应商 2	3,771.87	1.58	预付货款	否
维维供应商 3	2,087.13	0.87	预付货款	否
江苏峰云慧能源贸易有限公司	2,000.00	0.84	预付货款	否
合计	225,117.49	94.19		

注：预付徐州市城市房屋征收办公室款项主要为棚户区改造项目预付征收款。发行人主要负责徐州市市区棚户区改造项目投资工作。根据徐州市棚户区改造实施要求，征收款项由发行人拨付至徐州市城市房屋征收办公室用于项目实施，竣工结算前相应资金计入“预付款项”，结算后转入“存货”科目。

图表 6-15：发行人 2025 年末预付款项账龄表

单位：万元、%

账龄	2025 年末	
	余额	占比
1 年以内	134,501.23	56.28
1 至 2 年	50,465.35	21.12
2 至 3 年	54,025.96	22.60
3 年以上	11.39	0.00
合计	239,003.92	100.00

(4) 其他应收款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 390,871.88 万元、344,105.94 万元、388,851.41 万元和 390,745.52 万元，占资产总额的比例分别为 3.59%、2.90%、3.01% 和 2.91%，发行人其他应收款占资产总额的比例处于相对较低水平。发行人的其他应收款主要是借款和往来款等。

经征询徐州市财政局意见，发行人政府性其他应收款存在工程背景，不存在替政府融资行为，不会增加政府债务。

图表 6-16：发行人 2025 年末及 2026 年 3 月末主要其他应收款明细表

单位：万元

种类	2025 年末余额	2026 年 3 月末余额
其他应收款	385,015.92	388,408.50
应收利息	0.00	0.00

应收股利	3,835.49	2,337.02
合计	388,851.41	390,745.52

图表 6-17：发行人 2025 年末主要其他应收款账龄表

单位：万元

账龄	2025 年余额
1 年以内	51,004.81
1 至 2 年	29,312.68
2 至 3 年	28,453.51
3 至 4 年	27,600.93
4 至 5 年	7,628.65
5 年以上	251,920.29
小计	395,920.88
减：坏账准备	10,904.96
合计	385,015.92

注：其他应收款坏账计提方式同应收账款。

图表 6-18：发行人 2026 年 3 月末主要其他应收款明细表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占其他应收款的 比例	款项性质	是否为关 联方
德基广场（徐州）有限公司（原中央国际广场）	268,572.46	67.25	借款及利息	否
徐州市文化旅游集团有限公司	24,835.70	7.50	往来款	否
徐州中山饭店	22,753.65	5.70	借款及其他	否
徐州市房屋征收和房产保障管理中心	11,330.73	2.84	监管资金及保证金	否
徐州市财政局	3,650.00	0.91	往来款及保证金	否
合计	331,142.53	84.20		

图表 6-19：发行人 2025 年末主要其他应收款明细表

单位：万元，%

单位名称	期末余额	占其他应收款的 比例	款项性质	是否为关 联方
德基广场（徐州）有限公司	270,047.39	68.21	借款	否
徐州市文化旅游集团有限公司	24,835.70	6.27	往来款	否
徐州中山饭店	22,096.84	5.58	借款及其他	否
徐州市财政局	6,347.05	1.60	往来款及保证金	否
徐州市房屋征收和房产保障管理中心	5,831.20	1.47	往来款	否
合计	329,158.17	83.13		

(5) 存货

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的存货余额分别为 6,604,243.33 万元、7,274,476.77 万元、8,117,557.26 万元和 8,250,212.53 万元，占资产总额的比例分别为 60.72%、61.23%、62.74% 和 61.43%。2024 年末较 2023 年末，存货增长 10.15%，2025 年末较 2024 年末，存货增长 11.59%。发行人的存货主要为开发成本、开发产品和合同履约成本。近年以来，发行人根据棚户区改造计划，对棚户区改造和定销房建设投资较多，导致存货余额逐年增加。发行人存货结构明细见下表：

图表 6-20：发行人 2025 年末和 2026 年 3 月末存货结构明细表

单位：万元

类别	2026 年 3 月末账面余额	2025 年末账面余额
原材料	14,946.61	24,350.95
库存商品	65,720.84	57,859.21
开发成本	6,586,980.84	6,563,950.73
合同履约成本	321,578.07	310,672.56
开发产品	1,258,933.75	1,156,876.23
周转材料	1,808.21	2,803.03
自制半成品	237.46	963.85
在产品	6.75	80.7097
合计	8,250,212.53	8,117,557.26

期末，存货按成本与可变现净值孰低计价。由于存货遭受毁损、全部或部分陈旧过时和销售价格低于成本等原因造成的存货成本不可收回的部分，按单个存货项目的成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计量成本与可变现净值。预计的存货跌价损失计入当年度损益类账项。

图表 6-21：截至 2026 年 3 月末发行人开发成本明细表

单位：万元

序号	名称	金额
1	棚改项目	2,617,577.74
2	定销房项目	679,310.71
3	机场迁建项目	1,467,041.87
4	商品房项目	1,660,230.70
5	中山饭店地块	124,020.60
6	白塔湖康养项目	38,799.22
	合计	6,586,980.84

图表 6-22：截至 2026 年 3 月发行人开发产品明细表

单位：万元

序号	名称	金额
----	----	----

1	定销房项目	1,166,045.02
2	君盛广场	6,060.82
3	锦绣湖畔	2,066.39
4	新盛广场	1,207.73
5	蓝城蘭园	3,220.05
6	丰和园	475.14
7	尚和园	1,952.69
8	云东文化广场	77,905.90
	合计	1,258,933.75

图表 6-23：截至 2026 年 3 月末发行人开发成本中土地使用权明细

单位：万元、万平方米

土地取得方式	地块名称	土地权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金金额	实缴纳土地出让金金额	土地获得是否合法合规	土地资产所在区域	近期该区域土地均价（万/亩）
出让	绿源置业安置房二期地块	苏（2020）铜山区不动产权第 0009254 号	5.45	住宅用地	2020 年	自建定销房	6,754.03	购地成本	6,545.00	6,545.00	是	铜山区	300
出让	绿源置业安置房三期地块	苏（2020）铜山区不动产权第 0009157 号；苏（2020）铜山区不动产权第 0009155 号；苏（2020）铜山区不动产权第 0009169 号	4.63	住宅用地	2020 年		5,729.29	购地成本	5,552.00	5,552.00	是	铜山区	300
出让	绿源置业安置房四期地块	苏（2020）铜山区不动产权第 0009166 号；苏（2020）铜山区不动产权第 0009163 号	6.71	住宅用地	2020 年		8,306.92	购地成本	8,050.00	8,050.00	是	铜山区	300
出让	纬一路	苏（2024）徐州市不动产权第 0031851 号	3.45	住宅用地	2023 年		13,055.00	购地成本	12,670.00	12,670.00	是	云龙区	250
出让	纬三路	苏（2024）徐州市不动产权第 0034015 号	2.04	住宅用地	2023 年		8,068.00	购地成本	7,830.00	7,830.00	是	云龙区	250
出让	九里变电站西 B 地块	苏（2024）徐州市不动产权第 0083692 号、苏（2024）徐州市不动产权第 0083691 号	5.33	住宅用地	2023 年		15,687.98	购地成本	15,200.00	15,200.00	是	鼓楼区	200
出让	九里变电站西 A 地块	苏（2024）徐州市不动产权第 0083688 号	4.76	住宅用地	2023 年		14,769.96	购地成本	14,310.00	14,310.00	是	鼓楼区	200
出让	徐矿城西 B-2 地块	苏（2024）徐州市不动产权第 0045809 号	4.91	住宅用地	2023 年	住宅商品房	12,934.80	购地成本	12,530.00	12,530.00	是	鼓楼区	200
出让	翠屏山 B 地块	苏（2022）徐州市不动产权第 0062095 号	4.97	住宅用地	2022 年		98,374.52	购地成本	95,500.00	95,500.00	是	云龙区	1200
出让	苏堤北路 D 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049201 号	1.04	住宅用地	2022 年		11,161.40	购地成本	10,800.00	10,800.00	是	鼓楼区	700
出让	五山公园西北角 C 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049873 号	4.01	住宅用地	2022 年		56,916.25	购地成本	55,200.00	55,200.00	是	云龙区	1100

出让	新元大道东、丽水路南 A 地块项目	苏（2023）徐州市不动产权第 0049671 号	4.9	住宅用地	2022 年		106,219.31	购地成本	102,900.00	103,054.17	是	云龙区	1400
出让	新元大道东、丽水 B 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049672 号	2.28	住宅用地	2022 年		48,106.48	购地成本	46,600.00	46,672.01	是	云龙区	1400
出让	夹河街 B 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0136684 号	2.59	住宅用地	2022 年		65,599.21	购地成本	63,500.00	63,500.00	是	泉山区	1600
出让	七里沟 A 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0131517 号	6.42	住宅用地	2022 年		118,267.89	购地成本	114,500.00	114,500.00	是	泉山区	1100
出让	七里沟 C 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049466 号	3.92	住宅用地	2022 年		64,193.00	购地成本	62,200.00	62,200.00	是	泉山区	1100
出让	七里沟 E 地块项目	苏（2024）徐州市不动产权第 0034585 号	4.18	住宅用地	2022 年		73,224.75	购地成本	71,000.00	71,000.00	是	泉山区	1100
出让	七里沟 B 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0131520 号	2.47	住宅用地	2022 年		43,260.00	购地成本	42,000.00	42,000.00	是	泉山区	1100
出让	七里沟东南片区 D 地块	苏（2024）徐州市不动产权第 0084253 号	3.88	住宅用地	2022 年		67,980.00	购地成本	66,000.00	66,000.00	是	泉山区	1100
出让	西郭庄 A 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049670 号	2.98	住宅用地	2022 年		32,175.97	购地成本	31,200.00	31,200.00	是	云龙区	700
出让	翠屏山 G-1 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0054796 号	2.84	住宅用地	2022 年		61,842.63	购地成本	60,000.00	60,000.00	是	云龙区	1200
出让	西郭庄 B 地块	苏（2023）徐州市不动产权第 0049477 号	3.03	住宅用地	2022 年		32,794.24	购地成本	31,800.00	31,800.00	是	云龙区	700
出让	新生里	办理中	6.79	住宅用地	2023 年		105,209.48	购地成本	102,000.00	102,000.00	是	云龙区	1000
出让	龟山文博园东	办理中	4.86	住宅用地	2023 年		34,885.22	购地成本	33,800.00	33,800.00	是	鼓楼区	500
出让	中山饭店	办理中	3.41	住宅用地	2023 年		104,146.43	购地成本	101,000.00	101,000.00	是	泉山区	1900
出让	大郭庄中央活力起步区 C-3 地块	办理中	1.84	住宅用地	2024 年		17,367.59	购地成本	16,600.00	16,858.96	是	云龙区	600
出让	大郭庄中央活力起步区 D 地块	办理中	1.98	住宅用地	2024 年		18,761.41	购地成本	17,900.00	18,211.46	是	云龙区	600
出让	大郭庄中央活力起步区 C-1 地块	办理中	2.44	住宅用地	2024 年		23,054.30	购地成本	22,000.00	22,382.80	是	云龙区	600

出让	大郭庄中央活力起步区 C-2 地块	办理中	1.73	住宅用地	2024 年		16,347.74	购地成本	15,600.00	15,871.44	是	云龙区	600
出让	大郭庄中央活力起步区 B 地块	办理中	3.76	住宅用地	2024 年		34,934.44	购地成本	33,900.00	33,900.00	是	云龙区	600
出让	大郭庄中央活力起步区 C-4 地块	办理中	2.24	住宅用地	2024 年		10,090.58	购地成本	20,160.00	21,772.80	是	云龙区	600
出让	翠屏山 X 地块	办理中	2.89	住宅用地	2024 年		16,904.38	购地成本	33,774.00	36,492.81	是	云龙区	600
出让	翠屏山 Y 地块	办理中	3.87	住宅用地	2025 年		7,547.37	购地成本	37,733.00	41,566.64	是	云龙区	600
出让	大郭庄 G 地块	办理中	4.45	住宅用地	2025 年		8,015.38	购地成本	40,074.00	46,750.27	是	云龙区	600
出让	大郭庄 H 地块	办理中	4.8	住宅用地	2025 年		8,640.38	购地成本	43,200.00	50,587.20	是	云龙区	600
出让	拾屯新彭花园西 B-1 地块	办理中	2.21	住宅用地	2024 年		12,300.75	购地成本	11,938.00	11,938.00	是	鼓楼区	360
出让	拾屯新彭花园西 B-2 地块	办理中	3.15	住宅用地	2024 年		17,497.98	购地成本	16,981.00	16,981.00	是	鼓楼区	360
出让	拾屯新彭花园西拾屯 A 地块	办理中	4	住宅用地	2024 年		22,249.12	购地成本	21,593.00	21,593.00	是	鼓楼区	360
出让	九里新彭花园西 C 地块	办理中	3.1	住宅用地	2024 年		18,846.43	购地成本	16,733.00	18,292.49	是	鼓楼区	360
出让	市委党校 A 地块	办理中	3.42	住宅用地	2025 年		28,365.80	购地成本	25,240.00	27,534.08	是	泉山区	490
出让	市委党校 B 地块	办理中	1.09	住宅用地	2025 年		8,304.17	购地成本	7,516.00	8,060.54	是	泉山区	490
出让	大郭庄中央活力起步区 A 地块	办理中	3.51	A-1 商服 A-2 住宅	2024 年	商业/住宅	26,717.89	购地成本	25,540.00	25,938.42	是	云龙区	600
出让	翠屏山 V 地块	办理中	4.52	V-1 商服 V-2 住宅	2024 年		17,526.00	购地成本	35,016.00	35,261.11	是	云龙区	600
出让	七里沟地铁站南商业地	办理中	1.498	商业	2025 年	商业	2,777.91	购地成本	2,697.00	2,697.00	是	泉山区	120

	块												
出让	循环产业园 道路地块	苏（2020）铜山区不动产权 第 0024106 号	11.79	公路用地	2020 年	公路用地	4,679.34	购地成本	4,473.77	4,473.77	是	铜山区	300
出让	白塔湖康养 小镇	苏（2018）铜山区不动产权 第 0011902 号	12.02	其他商服 用地	2018 年	其他商服 用地	5,414.71	购地成本	5,050.00	5,050.00	是	铜山区	50
合计							1,536,006.43		1,626,405.77	1,655,126.97			

注：发行人不存在应缴未缴的土地出让金。

图表 6-24：截至 2026 年 3 月发行人开发产品中土地使用权明细

单位：万元、万平方米

土地取得方式	地块名称	土地权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金金额	实缴纳土地出让金金额	土地获得是否合法合规	土地资产所在区域	近期该区域土地均价（万/亩）
出让	润和园	徐土国用（2009）第 01501、01500 号	4.34	住宅用地	2009 年	自建定销房	10,440.04	购地成本	9,926.42	9,926.42	是	鼓楼区	450
出让	尚景园	徐土国用（2011）第 07876 号、07877 号、07878 号	3.5	住宅用地	2011 年		13,910.71	购地成本	13,480.00	13,480.00	是	云龙区	650
出让	和风雅致	徐土国用（2013）第 49511 号	10.39	住宅用地	2011 年		13,508.57	购地成本	12,829.23	12,829.23	是	鼓楼区	450
出让	嘉和雅苑	徐土国用（2010）第 26180 号	2.02	住宅用地	2010 年		9,283.86	购地成本	9,000.00	9,000.00	是	泉山区	500
出让	枫情水岸	徐土国用（2011）第 10135 号	1.53	住宅用地	2011 年		5,775.48	购地成本	5,600.00	5,600.00	是	泉山区	500
出让	新泉佳苑	徐土国用（2009）第 29688 号	10.57	住宅用地	2011 年		15,674.63	购地成本	15,148.79	15,148.79	是	泉山区	500

出让	湖西雅苑	徐土国用 (2009) 第 29690 号、29691 号、 29693 号、29696 号、29699 号、徐 土国用 (2010) 第 11756 号	13.0235	住宅用地	2009 年 2010 年		20,860.66	购地成本	20,196.60	20,196.60	是	泉山区	500
出让	润宁佳苑	徐土国用 (2014) 第 47809 号	1.58	住宅用地	2014 年		3,594.32	购地成本	3,156.00	3,156.00	是	泉山区	500
出让	玉潭佳苑	徐土国用 (2011) 第 22372 号	9.19	住宅用地	2011 年		4,253.34	购地成本	4,210.37	4,210.37	是	泉山区	450
出让	汉襄家园	徐土国用 (2009) 第 19263 号	5.67	住宅用地	2009 年		6,224.99	购地成本	2,830.37	2,830.37	是	鼓楼区	450
出让	云龙工业园 三期已完工 CE、I 地块	徐土国用 (2014) 第 11047 号、11048 号、 11049 号	14.53	住宅用地	2014 年		47,246.77	购地成本	45,840.00	45,840.00	是	云龙区	650
出让	云龙工业园 G 地块	徐土国用 (2014) 第 11046 号	10.79	住宅用地	2014 年		35,061.56	购地成本	34,010.00	34,010.00	是	云龙区	650
出让	绿源置业安 置房一期地 块	苏 (2019) 铜山 区不动产第 0008683 号	4.48	住宅用地	2019 年		4,993.42	购地成本	4,840.00	4,840.00	是	铜山区	300
出让	十里南地块	苏 (2020) 徐州 市不动产第 0139414 号; 苏 (2020) 徐州市 不动产第 0139411 号; 苏 (2020) 徐州市 不动产第 0139416 号	10.28	住宅用地	2020 年		47,004.41	购地成本	45,620.00	45,620.00	是	泉山区	300
出让	原构件厂地 块	苏 (2020) 徐州 市不动产第 0092687 号	6.63	城镇住宅用 地、商业用 地	2020 年		45,064.76	购地成本	43,620.00	43,620.00	是	云龙区	650

出让	塘坊地块	苏（2021）徐州市不动产权第0078377号；苏（2021）徐州市不动产权第0078381号；苏（2021）徐州市不动产权第0078378号	7.62	住宅用地	2021 年		39,043.52	购地成本	37,900.00	37,900.00	是	云龙区	650
出让	西月河中学地块	苏（2022）徐州市不动产权第0021051号	4.14	住宅用地	2021 年		24,333.66	购地成本	23,600.00	23,600.00	是	鼓楼区	450
出让	丰和园	徐土国用[2009]第01420号	1.8	住宅用地	2009 年	住宅商品房	3,663.08	购地成本	3,400.00	3,400.00	是	云龙区	650
出让	锦绣湖畔	徐土国用[2014]第00050号	3.01	城镇住宅用地、商务金融用地	2014 年		58,916.56	购地成本	55,774.88	55,774.88	是	泉山区	1000
出让	蓝城兰园地块	铜国用（2012）第04565号	5.07	住宅用地	2012 年		7,970.44	购地成本	6,771.51	6,771.51	是	铜山区	300
出让	尚和园地块	苏（2018）徐州市不动产权第0083917-0083919号	5.24	城镇住宅用地、医卫慈善用地	2018 年		9,546.77	购地成本	8,044.89	8,044.89	是	泉山区	1000
出让	君盛广场	徐土国用[2013]第49518号	2.72	批发零售用地、商务金融用地	2013 年	商业、商务金融用地	13,976.83	购地成本	13,804.46	13,804.46	是	鼓楼区	450
出让	新盛广场地块	徐土国用[2013]第50012号；50013号；50015号	9.94	文体娱乐用地、商服用地	2013 年		103,783.34	购地成本	100,561.52	100,561.52	是	泉山区	800
出让	云东文化广场地块	苏（2021）徐州市不动产权第0120174号；苏（2020）徐州市不动产权第0027056号	7.46	批发零售用地、商务金融用地	2020 年	商业、商务	62,955.86	购地成本	60,000.00	60,000.00	是	云龙区	800
	合计						607,087.58		580,165.04	580,165.04			

注：经发行人征询徐州市财政局、徐州市住房和城乡建设局等相关主管部门，土地使用权中的医卫慈善用地、文体娱乐用地、公路用地不属于公益性资产，发行人不存在公益性资产注入的情况。

图表 6-25：截至 2026 年 3 月发行人合同履约成本明细表

单位：万元

序号	名称	金额
1	刘湾水厂清水管网	38,024.41
2	第二地面水厂清水输配水管道一期工程	30,202.51
3	郑集水厂	17,692.08
4	水系贯通二环北路段工程	617.80
5	市城乡结合部供水改造工程	4,990.27
6	张集水厂	10,943.25
7	徐州市汉源大道（城东高架段）DN1000 供水管道迁改工程	33.86
8	城乡供水一体化市直工程	185,053.23
9	第二地面水厂配套清水管网二期工程	29,059.41
10	徐州市区奎河综合整治工程	139.48
11	市区窨井盖改造工程	
12	徐州市水务局雨污分流工程	1,270.23
13	奎河征地	3,292.99
14	环保产业-；垃圾、废气、污水项目	258.46
15	其他零星工程	0.07
	合计	321,578.07

（6）其他流动资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的其他流动资产余额分别为 76,815.98 万元、93,869.55 万元、95,241.18 万元和 100,619.19 万元，占资产总额的比例分别为 0.71%、0.79%、0.74% 和 0.75%。其他流动资产主要为发行人待抵扣进项税额、预交增值税、营业税等税费。

（7）交易性金融资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的交易性金融资产余额分别为 9.05 万元、7,500.81 万元、7,501.60 万元和 7,502.88 万元，占资产总额的比例分别为 0%、0.06%、0.06% 和 0.06%。2021 年开始执行新金融准则，购买的结构性存款计入交易性金融资产科目，2024 年新增结构性存款 7,500.00 万元。

2、非流动资产分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 2,959,445.78 万元、3,070,618.05 万元、3,020,529.76 万元和 3,051,223.89 万元，在资产总额中的占比分别为

27.21%、25.85%、23.35%和 22.72%。发行人非流动资产以投资性房地产、固定资产、在建工程、其他非流动资产为主。

(1) 可供出售金融资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人可供出售金融资产分别为0.00万元、0.00万元、0.00万元和0.00万元。根据2014年修订的企业会计准则规定，发行人将原长期股权投资核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资，调整至可供出售金融资产。发行人2021年可供出售金融资产科目调整为其他权益工具投资和其他非流动金融资产，故2021年后该科目余额为0。

(2) 其他非流动金融资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他非流动金融资产分别为2,350.91万元、1,332.51万元、1,191.65万元和1,015.60万元，整体金额较小。发行人其他非流动金融资产主要是发行人提用信托贷款存入的信托保障基金。2024年末，发行人其他非流动金融资产较2023年末减少1,018.40万元，降幅43.32%，主要原因是存量信托贷款到期后收回信托保障基金所致。2025年末，发行人其他非流动金融资产较2024年末减少140.86万元，降幅10.57%。

(3) 其他权益工具投资

2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他权益工具投资分别为233,244.49万元、342,565.90万元、342,576.89万元和345,878.67万元。因财政部修订企业会计准则，从2021年1月1日起，发行人执行新金融准则，原计入“可供出售金融资产”的权益工具金额变更计入“其他权益工具投资”科目。

图表 6-26：发行人 2025 年末和 2026 年 3 月末其他权益工具投资明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	持股比例
徐州农村商业银行股份有限公司	19,760.48	19,760.48	4.87
徐州盛通建设有限公司	22,800.00	22,800.00	30.00
徐州市迎宾快速路建设有限公司	14,400.00	14,400.00	30.00
国开精诚（北京）投资基金有限公司	467.84	467.84	0.73
徐州市树人初级中学	1,000.00	1,000.00	51.00
徐州市保安服务有限公司（曾用名：徐州市保安公司）	1,467.83	1,467.83	100.00

徐州宣武集团有限公司	1,960.00	1,960.00	20.00
徐州金盾保安服务中心	3,237.81	3,237.81	100.00
徐州市文化旅游集团有限公司	263,732.42	263,732.42	42.92
徐州市润捷水利工程管理服务有限公司	2,611.80	2,611.80	100.00
徐州市润建管廊建设管理有限公司	3,664.97	3,664.97	30.00
徐州市杏山子大道综合管廊建设管理有限公司	2,016.76	2,016.76	30.00
徐州中建综合管廊建设投资有限公司	1,112.34	1,112.34	20.00
江苏邳州农村商业银行股份有限公司	3,624.66	3,624.66	1.44
江苏沛县农村商业银行股份有限公司	156.60	156.60	0.12
江苏利民丰彩新材料科技有限公司	181.81	181.81	19.00
漵泉（徐州）农业发展投资基金（有限合伙）	381.58	381.58	
徐州大通建设集团有限公司	3,301.79	0.00	
合计	345,878.67	342,576.89	

（4）长期股权投资

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人长期股权投资余额为 113,248.20 万元、102,404.06 万元、99,644.21 万元和 97,120.51 万元。2026 年 3 月末发行人长期股权投资明细如下：

图表 6-27：发行人 2026 年 3 月末长期股权投资明细表

单位：万元、%

项目	持股比例	期末余额
徐州新盛绿城置业发展有限公司	40.00	3,924.74
徐州市盛融科技小额贷款有限公司	24.19	2,859.73
徐州市鼓楼高新区科技发展有限公司	30.00	1,008.28
中新凯悦传媒集团有限公司	25.00	8,232.82
徐州维维盛通新消费投资基金（有限合伙）	80.00	2,127.85
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	35.00	767.89
徐州鑫盛润环保能源有限公司	20.00	5,855.83
徐州市建邦环境水务有限公司	49.00	16,073.81
徐州粤海水务有限责任公司	49.00	37,973.13
徐州市润水工程管理有限公司	49.00	526.45

徐州首创水务有限责任公司	20.00	14,577.22
中储粮绥化储备有限公司	40.00	3,192.76
合计		97,120.51

(5) 投资性房地产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人的投资性房地产余额分别为688,396.78万元、668,802.60万元、744,711.58万元和746,859.09万元，在资产总额中的占比分别为6.33%、5.63%、5.76%和5.56%。

公司对用于租赁的房产作为投资性房地产核算，采用公允价值模式计量，于每年的资产负债表日对资产进行评估确定公允价值，公允价值高于或低于其账面余额的余额，计入公允价值变动损益科目。

图表 6-28：发行人 2026 年 3 月末投资性房地产中房产明细表

单位：万元

取得方式	地块名称	土地权证号	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据	应缴纳土地出让金金额	实缴纳土地出让金金额
出让	滨湖新天地商业街一期	徐土国用(2009)第 39857 号-徐土国用(2009)第 40096 号；徐房权证泉山第 167261 号-167328 号	商务金融用地	2009 年	投资性房地产用地	35,028.94	评估	10,200.00	10,200.00
出让	滨湖新天地商业街二期	苏（2024）徐州市不动产第 0017958 号-第 0017993 号	商务金融用地	2012 年	投资性房地产用地	34,012.11	评估	6,822.00	6,822.00
出让	凤鸣路便民早餐点	苏(2017)徐州市不动产权第 0009357 号	商务金融用地/商业服务	2017 年	投资性房地产用地	6,710.99	评估	1,288.00	1,288.00
出让	祥云路便民早餐点	苏(2017)徐州市不动产权第 0009557 号	商服用地、商业服务	2017 年	投资性房地产用地	12,370.86	评估	905.00	905.00
出让	音乐主题街区	苏(2019)徐州市不动产权第 0022848 号	批发零售用地	2019 年	投资性房地产用地	16,843.35	评估	2,800.00	2,800.00
购置	湖西雅苑商业	苏(2018)徐州市不动产权第 0039965 号	批发零售用地	2018 年	投资性房地产用地	2,538.41	评估	0.00	0.00
出让	公园印象	徐土国用(2011)第 40058 号、40059 号、40061 号、40063 号、40066 号、40068 号、40069 号 40070 号；徐房权证泉山第 195837 号-195844 号	商务金融用地	2011 年	投资性房地产用地	17,003.21	评估	3,240.00	3,240.00
出让	九州大厦	苏(2019)徐州市不动产权第 0007949 号	批发零售用地，商务金融用地/办公	2019 年	投资性房地产用地	13,660.89	评估	5,700.00	5,700.00
购置	中央百大悠沃时尚街区	徐土国用(2013)第 61841 号；徐土国用(2013)第 61849 号；徐土国用(2013)第 61852 号；徐土国用(2013)第 61853 号；徐土国用(2013)第 61831 号；国房权证徐州字第 SY0063673 号-SY0063677 号	商业用地	2013 年	投资性房地产用地	4,878.29	评估	0.00	0.00
注入	三环西路苏山办事处	-	-		投资性房地产用地	270.33	评估	0.00	0.00

注入	三环北路拾屯镇政府东	-	-		投资性房地 地产用地	49.55	评估	0.00	0.00
出让	尚和广场 3#楼（杏山 子 I 地块）	苏（2018）徐州市不动产权第 0083916 号	商务金融用 地	2018 年	投资性房 地产用地	8,389.78	评估	897.77	897.77
出让	恒盛广场	徐土国用(2015)第 22219 号；苏(2015)徐州市不动产权第 0052092 号、 第 0052089 号、第 0052085 号、第 0052080 号、第 0052079 号、第 0052076 号、第 0052070 号	商务金融用 地	2015 年	投资性房 地产用地	41,800.01	评估	16,740.00	16,740.00
出让	君盛广场	徐土国用(2013)第 49518 号；苏（2021）徐州市不动产权第 0095323、 28、32、35、38、40、43、44、46、50、52、57、59、62、67、70 号 等	批发零售用 地，金融用 地	2013 年	投资性房 地产用地	61,149.92	评估	13,804.46	13,804.46
购置	康馨园商业	苏(2019)徐州市不动产权第 0000151 号-苏(2019)徐州市不动产权第 0000831 号	商业用地	2019 年	投资性房 地产用地	13,026.46	评估	0.00	0.00
购置	津浦雅苑商 业	苏(2019)徐州市不动产权第 0012183 号；苏(2019)徐州市不动产权第 0012181 号；苏(2019)徐州市不动产权第 0012194 号；苏(2019)徐州市 不动产权第 0012177 号；苏(2019)徐州市不动产权第 0012184 号；苏 (2019)徐州市不动产权第 0012187 号；苏(2019)徐州市不动产权第 0012192 号	商业用地	2019 年	投资性房 地产用地	659.94	评估	0.00	0.00
购置	三胞广场 1 号楼商业	苏(2018)徐州市不动产权第 0101094 号	批发零售用 地	2018 年	投资性房 地产用地	27.62	评估	0.00	0.00
购置	三胞广场 2 号楼商业	苏(2018)徐州市不动产权第 0123986 号-苏(2018)徐州市不动产权第 0149336 号	批发零售用 地	2018 年	投资性房 地产用地	19,529.04	评估	0.00	0.00
购置	三胞广场 3 号楼商业		批发零售用 地		投资性房 地产用地	27,675.43	评估	0.00	0.00
购置	三胞广场 5 号楼商业	苏(2020)徐州市不动产权第 0027781 号；苏(2020)徐州市不动产权第 0027784 号	批发零售用 地，商业服 务	2020 年	投资性房 地产用地	223.26	评估	0.00	0.00
出让	珠山艺术街 区	苏(2016)徐州市不动产权第 0040722 号；苏(2020)徐州市不动产权第 0028783 号	文体娱乐用 地，商业用 地	2016 年	投资性房 地产用地	67,110.63	评估	42,500.00	42,500.00

购置	淮海新天地二街区	苏（2023）徐州市不动产权第 0078778 号，第 0078774 号，第 0078770 号，第 0078766 号，第 0078763 号，第 0078761 号，第 0078756 号，第 0078735-39 号，第 0078741 号，第 0078743-45 号，第 0078747-49 号，第 0078752 号、第 0078503 号、第 0078796 号、第 0078793 号、第 0078790 号、第 0078785 号、第 0078733 号、第 0078729 号、第 0078726 号、第 0078724 号、第 0078585 号、第 0078529 号、第 0078488 号	商业用地	2023 年	投资性房地产用地	8,457.35	评估	0.00	0.00
注入	滨湖新天地（新水）	徐土国用(2012)第 11824 号；徐土国用(2012)第 11825 号；徐土国用(2012)第 11820 号；徐土国用(2012)第 11823 号；徐土国用(2012)第 00095 号；徐土国用(2012)第 00094 号；徐土国用(2012)第 00093 号；徐房权证泉山字第 207155 号；徐房权证泉山字第 207156 号；徐房权证泉山字第 207157 号；徐房权证泉山字第 208081 号；徐房权证泉山字第 208082 号；徐房权证泉山字第 208083 号；徐房权证泉山字第 208084 号	商务金融用地	2012 年	投资性房地产用地	6,094.53	评估	0.00	0.00
注入	淮海西路 30 号	徐土国用(2010)第 40010 号；徐房权证泉山字第 178954 号；徐房权证泉山字第 178955 号；徐房权证泉山字第 178956 号	机关团体用地	2010 年	投资性房地产用地	5,010.46	评估	0.00	0.00
购置	贾汪区滨河美景别墅	-	住宅	2025 年	投资性房地产用地	213.65	评估	0.00	0.00
购置	贾汪区康馨园商铺	-	商业用地	2025 年	投资性房地产用地	261.73	评估	0.00	0.00
出让	新盛广场	徐土国用（2013）第 50015 号、苏（2022）徐州市不动产权第 0035993 号-0036002 号、0037506 号-0037515 号、0036937 号-0036946 号、0037518 号-0037537 号、0036003 号-第 0036012 号等，苏（2023）徐州市不动产权第 0056723 号、苏（2023）徐州市不动产权第 0056721 号、苏（2024）徐州市不动产权第 0113397 号-0113384 号等。	文体娱乐用地、商服用地	2013 年	投资性房地产用地	150,013.65	评估	100,561.52	100,561.52
购置	龙域花园	苏（2023）徐州市不动产权第 0037997 号第 0038002 号第 0038005 号第 0038009 号第 0038018 号第 0038020 号第 0038021 号第 0038023 号第 0038028 号第 0038029 号第 0038031 号第 0037743 号第 0037752 号第 0037756 号第 0037759 号第 0037762 号第 0037764 号第 0037766 号第 0037770 号第 0037771 号第 0037773 号第 0037775 号第 0037729 号第 0037986 号	住宅	2022 年	投资性房地产用地	3,640.02	评估	0.00	0.00



购置	凤凰山庄 23#	暂未办理	城镇住宅用地	2022 年	投资性房地 地产用地	907.92	评估	0.00	0.00
购置	绅士花园	苏（2023）徐州市不动产权第 0153112 号	城镇住宅用地	2022 年	投资性房地 地产用地	261.63	评估	0.00	0.00
购置	康馨园商服	苏（2023）徐州市不动产权第 0153108 号-0153110 号	商服用地、 商业服务	2022 年	投资性房地 地产用地	363.12	评估	0.00	0.00
出让	云东文化街 区	苏（2021）徐州市不动产权第 0120174 号；苏（2020）徐州市不动 产权第 0027056 号	文体娱乐用 地、商服用 地	2020 年	投资性房地 地产用地	47,082.88	评估	15,891.45	15,891.45
购置	定销房底商		商业用地	2025 年	投资性房地 地产用地	80,315.57	评估	0.00	0.00
出让	绿源科研宣 教区	苏（2026）铜山区不动产权第 0009386 号	科教用地	2020 年	投资性房地 地产用地	24,037.83	评估	2,090.39	2,090.39
购置	户部山商城 房产	徐土国用（2014）第 19231 号，徐房权证云龙字第 48110 号	商业用地	2004 年	投资性房地 地产用地	188.18	评估	0.00	0.00
购置	碧螺山房产	徐土国用（2011）第 39224 号，国徐房权证经济开发区字第 20603 号	商业用地	2013 年	投资性房地 地产用地	140.37	评估	0.00	0.00
购置	东城丽景小 区房产	苏（2020）徐州市不动产权第 0158160 号	批发零售用 地	2015 年	投资性房地 地产用地	238.42	评估	0.00	0.00
自建	河清路 5 号 办公楼	土地证号：徐土国用（2000）字第 6584 号，无房产证	商业用地	2000 年	投资性房地 地产用地	2,666.41	评估	0.00	0.00
购置	绿地商务城 办公楼	苏（2023）徐州市不动产权第 0166097 号、苏（2023）徐州市不动 产权第 0166098 号	商业用地	2023 年	投资性房地 地产用地	188.15	评估	0.00	0.00
购置	维维股份投 资性房地产				投资性房地 地产用地	33,818.20			
合计						746,859.09		223,440.59	223,440.59

注：九里拨入资产三环西路苏山办事处和三环北路拾屯镇政府东为政府注入资产，2011 年根据评估报告入账，无相关不动产权证。

(6) 固定资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人固定资产分别为701,974.02万元、722,028.35万元、709,004.67万元和700,869.12万元，占资产总额的比例分别为6.45%、6.08%、5.48%和5.22%。2024年末公司固定资产较2023年末增加20,054.33万元，较上年底增长2.86%，主要系部分项目完工转固及转让万豪酒店综合影响所致，公司固定资产主要包括维维股份相关资产以及管网设备及电力通道等。2026年3月末公司固定资产较2025年末减少8,135.55万元，主要原因为房屋及建筑物和管网设备及电力通道累计折旧增加。2025年末及2026年3月末发行人固定资产明细表如下：

图表 6-29：发行人 2025 年末及 2026 年 3 月末固定资产明细表

单位：万元

项目名称	2026 年 3 月末	2025 年末
房屋及建筑物	332,120.64	335,613.87
管网设备及电力通道	273,188.36	274,265.46
机器设备	89,033.13	92,245.29
办公及其他设备	2,351.96	2,589.96
运输设备	2,185.54	2,300.60
固定资产装修	1,989.50	1,989.50
合计	700,869.12	709,004.67

(7) 在建工程

2023-2025年末及2026年3月末，发行人在建工程分别为242,198.36万元、228,915.92万元、160,742.14万元和198,767.09万元，占资产总额的比例分别为2.23%、1.93%、1.24%和1.48%。2024年末发行人在建工程较上年末下降5.48%，主要为循环经济产业园区完工转固所致，公司在建工程主要包括市民文化活动商业广场及水务集团的水利项目投资。2025年末发行人在建工程较上年末下降29.78%，减少68,173.78万元，核心原因是奎河全地下式污水处理厂项目建成投用并完成资产结转。2026年3月末发行人在建工程项目明细如下表：

图表 6-30：发行人 2026 年 3 月末在建工程项目明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末余额
市民文化活动商业广场	145,706.58
珠山艺术馆	6,209.46
新盛企业展厅	276.18
雨污分流工程	37,438.70

奎河全地下式污水处理厂景观绿化及泥区工程	213.60
新水大厦改造工程	281.18
三八河污水处理厂三期提标改造项目	10.71
循环经济产业园区	590.23
绿源起步区智慧园区建设项目	2,046.07
张集产业园厂房改造工程	77.38
维维其他零星工程	4.31
柳新粮食仓储项目	3,337.36
丰县康达二期扩容工程建设项目	1,253.02
环保农业科技在建项目	26.56
白塔湖农场的改造	102.77
危废零星工程	5.19
工程物资	1,187.78
合计	198,767.09

(8) 无形资产

2023-2025年末及2026年3月末，发行人无形资产分别为183,063.27万元、153,238.36万元、139,985.57万元和138,186.53万元，占资产总额的比例分别为1.68%、1.29%、1.08%和1.03%。发行人无形资产由土地使用权及软件构成，各期末存在一定波动主要是土地使用权的摊销、购置或转出。2024年末发行人无形资产较上年末下降16.29%，2025年末发行人无形资产较上年末下降8.65%，两年下滑均主要源于公司对外处置部分土地使用权。

近年来发行人无形资产整体保持较稳定，发行人2026年3月末无形资产明细如下：

图表 6-31：截至 2026 年 3 月末发行人无形资产中土地使用权明细表

土地证编号	取得时间	地块名称	土地面积 (m²)	账面价值 (万元)	入账依据	土地使用 权类型	取得方式	土地性质	应缴土地 出让金金 额(万元)	实缴土地 出让金金 额(万元)	获取土地 是否合法 合规	土地资产 所在区域	近期该区 域土地均 价(万/ 亩)
T32031220200013370	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-8 地块	11,933.00	662	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	734	734	是	铜山区	40
T32031220200008345	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-9 地块	3,996.00	228.65	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	246	246	是	铜山区	40
苏(2022)铜山区不动产权第 0015833 号	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-6 地块	16,049.00	897.06	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	987	987	是	铜山区	40
T32031220200013371	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-7 地块	30,616.00	1,711.29	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	1883	1883	是	铜山区	40
苏(2024)铜山区不动产权第 0044227 号	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-14 地块	22,102.00	1,235.66	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	招拍挂	工业	1359	1359	是	铜山区	40

苏（2025）铜山区不动产权第 0001792 号	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-15 地块	92,648.00	5,181.75	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	5699	5699	是	铜山区	40
T32031220200010978	2020.04	大彭镇大彭村 XT2020-13 地块	11,474.00	641.64	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	706	706	是	铜山区	40
苏（2023）铜山区不动产权第 0027073 号	2020.4	大彭镇大彭村 XT2020-11 地块	24,667.00	1,379.31	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	1517	1517	是	铜山区	40
苏(2025)铜山区不动产权第 0001222 号	2020.4	大彭镇大彭村、夹河村地块	60,000.00	3,355.13	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	3690	3690	是	铜山区	40
苏（2023）铜山区不动产权第 0030932 号	2020.4	徐州市铜山区大彭镇循环经济产业园内 XT2020-12 地块	12,000.00	671.02	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	工业	738	738	是	铜山区	40
苏（2020）铜山区不动产权第 0020556 号	2020.12	大彭镇大彭村 XT2020-38 地块	72,354.00	2,776.44	国有建设用地使用权出让合同及相关税金单据	出让	挂牌	科教用地	3014.61	3014.61	是	铜山区	40

苏 2022 铜山区 0035464	2022.7	大彭镇循环 经济产业园 XT2022-12 地块	65,834.00	3,877.63	国有建设 用地使用 权出让合 同及相关 税金单据	出让	挂牌	工业	4060	4060	是	铜山区	40
	2005.10	凤凰山水 厂、小沿河 原水泵站土 地等	161,445.28	3,610.47	评估价	划拨	协议	公共设施 用地	0	0	是	铜山区	100
徐土国用（2012）第 10020 号	2012.4	104 国道南 孙店村	20,305.70	9	评估价	划拨	协议	仓储用地	0	0	是	云龙区	住宅 700 万/亩
徐土国用（2004）第 33440 号	2004.7	下淀路 174 号	64,831.46	604	评估价	划拨	协议	仓储用地	0	0	是	鼓楼区	住宅 700 万/亩
苏 2017 徐州市不动产 权第 0048999	2017.6	大庙危废土 地	53,119.00	961.72	国有建设 用地使用 权出让合 同及相关 税金单据	出让	购买	工业	958.27	958.27	是	经济技术 开发区	50
丰土国用（2014）第 02440 号	2014.6	丰县康达环 保第三污水 处理有限公 司	11,813.50	94.01	评估价	划拨	协议	公共设施 用地	0	0	是	丰县电动 车产业园	15
维维股份土地使用权	-	维维股份土 地使用权	-	72,634.78	-	-	-	-	734	734	是	铜山区	40
合计			735,187.94	100,531.56					26,325.88	26,325.88			

注：经发行人征询徐州市财政局、徐州市住房和城乡建设局等相关主管部门，发行人无形资产科目中划拨的公共设施用地不属于公益性资产，发行人不存在公益性资产注入的情形。

(9) 其他非流动资产

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他非流动资产分别为 699,788.16 万元、758,940.08 万元、731,409.82 万元和 731,491.80 万元，占资产总额的比例分别为 6.43%、6.39%、5.65% 和 5.45%。发行人其他非流动资产 2024 年末较 2023 年末增长 8.45%，系龟山地块的前期投资由存货转入所致。近一年及一期该科目规模整体趋于平稳，变动幅度相对有限。

发行人的其他非流动资产主要为直管公房，系徐州市人民政府 2012 年 11 月将徐州市区范围内直管公房资产按评估价格 342,694.65 万元注入发行人。根据徐州市人民政府《市政府关于将直管公房注入徐州市新盛建设发展投资有限公司经营的批复》，徐州市政府 2012 年 11 月将徐州市区范围内直管公房按评估价格 342,694.65 万元注入本公司经营管理，目前发行人无直管公房的所有权，仅有经营管理权。

云龙区六堡水库地块土地使用权、吕梁村地块土地使用权、倪园村地块土地使用权、徐庄水厂土地使用权、刘湾水厂土地使用权均未办理土地使用权证，暂记在其他非流动资产。

图表 6-32-1：发行人 2025 年末及 2026 年 3 月末其他非流动资产明细表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末
直管公房	342,694.65	342,694.65
云龙区六堡水库地块	69,947.02	69,947.02
徐庄水厂土地	3,556.80	3,556.80
刘湾水厂土地	741.60	741.60
徐州市荆马河污水处理厂三期扩建工程	6,727.70	6,696.58
龙亭污水处理厂	48.60	0.00
水利科技研发中心大楼工程	800.00	800.00
汇邻湾街坊中心	235.29	235.29
预付设备款	1,082.44	1,072.29
循环经济产业园征地预存款	13,820.18	13,820.18
生态补水工程	42,981.72	42,981.72
丁楼南望净水厂征迁及供电工程	8,707.73	8,707.73
老旧小区改造及市区管网工程	30,653.89	30,653.89
截污排涝管网维修工程	4,800.27	4,800.27
水环境治理工程	28,557.63	28,557.63
龟山地块	97,517.98	97,525.87
大众一二期资产	3,156.12	3,156.12
绿源基础配套	75,447.07	75,447.07

其他（押金）	15.11	15.11
合计	731,491.80	731,409.82

图表 6-32-2：发行人 2026 年 3 月末其他非流动资产中土地使用权明细如下

单位：万元、亩

序号	使用权类型	地块名称	取得时间	土地面积	入账依据	位置	用途	入账价值	应缴纳土地出让金金额	实缴纳土地出让金金额	土地权证号	获取土地的合法合规性	取得方式
1	划拨	云龙区六堡水库地块	2015	317.6	评估	云龙区潘塘村六堡水库北侧	商务金融、城镇住宅	69,947.02	无	无	正在办理中	合法合规	政府注入
2	划拨	徐庄水厂土地	2014	211.4	评估	开发区徐庄镇毛庄村	公共设施用地	3,556.80	无	无	正在办理中	合法合规	政府注入
3	划拨	刘湾水厂土地	2013	28	评估	徐州经济开发区金港路东 200 米处	公共设施用地	741.6	无	无	正在办理中	合法合规	政府注入
4	协议出让	龟山土地	2019	118.42	出让价	鼓楼区龟山东路西，九里山东路北，龟山南路南	住宅商品房	97,517.98	65,140.00	65,140.00	已注销	合法合规	协议出让
	合计							171,763.40					

(三) 负债结构分析

图表 6-33：发行人近三年又一期负债结构一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
短期借款	1,236,013.38	13.22	989,882.73	10.96	656,786.68	8.04	580,304.34	7.81
应付票据	114,430.21	1.22	43,847.13	0.49	10,588.85	0.13	28,000.00	0.38
应付账款	240,331.00	2.57	239,089.06	2.65	263,630.92	3.23	162,048.74	2.18
预收款项	4,841.82	0.05	5,375.26	0.06	4,503.21	0.06	4,825.14	0.06
应付职工薪酬	6,947.66	0.07	13,879.27	0.15	13,230.88	0.16	12,255.17	0.16
合同负债	333,817.72	3.57	327,036.44	3.62	193,286.34	2.37	239,876.98	3.23
应交税费	105,502.68	1.13	110,095.37	1.22	109,577.01	1.34	100,505.78	1.35
其他应付款	129,868.93	1.39	151,773.24	1.68	122,285.99	1.50	193,357.74	2.60
一年内到期的非流动负债	1,431,303.98	15.31	1,502,261.16	16.64	1,360,942.55	16.65	973,522.77	13.10
其他流动负债	3,491.88	0.04	2,051.06	0.02	95,521.66	1.17	317,038.83	4.26
流动负债合计	3,608,048.55	38.60	3,385,492.92	37.50	2,830,494.89	34.64	2,613,931.61	35.16
长期借款	3,599,660.28	38.51	3,436,904.18	38.07	3,162,609.74	38.70	2,611,255.94	35.13
应付债券	1,043,886.36	11.17	1,097,019.13	12.15	1,424,070.12	17.43	1,503,221.71	20.22
租赁负债	1,230.53	0.01	1,423.82	0.02	1,640.06	0.02	1,844.54	0.02
长期应付款	564,296.29	6.04	240,914.04	2.67	45,994.14	0.56	29,921.03	0.40
长期应付职工薪酬	18.02	0.00	18.02	0.00	18.28	0.00	19.23	0.00
递延收益	10,412.66	0.11	10,678.77	0.12	11,141.88	0.14	10,191.99	0.14
递延所得税负债	69,422.81	0.74	69,434.81	0.77	63,524.59	0.78	61,247.34	0.82
其他非流动负债	449,658.41	4.81	785,843.97	8.70	632,586.47	7.74	602,463.20	8.10
非流动负债合计	5,738,861.64	61.40	5,642,513.02	62.50	5,341,585.27	65.36	4,820,164.97	64.84
负债合计	9,346,910.19	100.00	9,028,005.94	100.00	8,172,080.15	100.00	7,434,096.58	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的负债合计分别为 7,434,096.58 万元、8,172,080.15 万元、9,028,005.94 万元和 9,346,910.19 万元，负债总额与资产规模的变动一致。其中流动负债占总负债的比重分别为 35.16%、34.64%、37.50% 和 38.60%，非流动负债占比分别为 64.84%、65.36%、62.50% 和 61.40%，近三年及一期发行人非流动负债趋于平稳，主要是由于近年来发行人棚户区改造、定销房建设等原投资项目较多且项目建设规模较大、周期较长。

1、流动负债分析

2023-2025年末，发行人流动负债分别为2,613,931.61万元、2,830,494.89万元和3,385,492.92万元，占总负债比重分别为35.16%、34.64%和37.50%，发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、其他应付款及一年内到期的非流动负债构成。

2026年3月末，发行人流动负债余额为3,608,048.55万元，占负债总额的38.60%，较年初增加222,555.63万元。

(1) 短期借款

2023-2025年末及2026年3月末，发行人短期借款分别为580,304.34万元、656,786.68万元、989,882.73万元和1,236,013.38万元，占负债总额的比例分别为7.81%、8.04%、10.96%和13.22%，近年来发行人短期借款金额逐年增加。2025年末较2024年末增加333,096.05万元，增幅50.72%，主要因企业增强资金储备满足短期营运需求导致。

图表6-34：发行人近三年及一期末短期借款担保结构表

单位：万元、%

借款类别	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	134,594.02	10.89	103,718.23	10.48	25,353.71	3.86	32,840.33	5.66
保证借款	1,056,402.70	85.47	827,289.15	83.57	616,734.00	93.90	539,292.02	92.93
抵押借款	40,000.00	3.24	40,000.00	4.04	3,300.00	0.50	1,000.00	0.17
贴现借款	5,000.00	0.40	17,800.00	1.80	10,500.00	1.60	6,526.37	1.12
未至计息日借款利息	16.66	0.00	1,075.36	0.11	898.97	0.14	645.62	0.11
合计	1,236,013.38	100.00	989,882.73	100.00	656,786.68	100.00	580,304.34	100.00

(2) 应付票据

2023-2025年末及2026年3月末，发行人应付票据期末余额分别为28,000.00万元、10,588.85万元、43,847.13万元和114,430.21万元，占总负债的比例分别为0.38%、0.13%、0.49%和1.22%，主要为商业承兑汇票及银行承兑汇票，规模较小，2025年末及2026年3月末发行人应付票据金额变动幅度较大，主要系公司经营结算需求提升，新增开立商业承兑汇票所致。

(3) 应付账款

2023-2025年末及2026年3月末，发行人应付账款分别为162,048.74万元、263,630.92万元、239,089.06万元和240,331.00万元，占负债总额的比例分别为2.18%、

3.23%、2.65%和2.57%，发行人应付账款主要是未结算工程款和定销房回购款。2025年末较2024年末减少24,541.86万元，降幅9.31%，主要是因为支付应付定销房回购款、工程款，应付货款余额减少。

2025年末及2026年3月末，发行人应付账款主要明细如下：

图表 6-35：发行人 2026 年 3 月末主要应付账款明细表

单位：万元，%

债权单位	期末金额	占应付账款的比例	款项性质
江苏华美建设投资集团有限公司	46,161.18	19.21	应付定销房款
徐州云盛建设发展投资集团有限公司	36,043.90	15.00	应付定销房款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司	15,268.12	6.35	其他
中国建筑第二工程局有限公司	17,211.74	7.16	应付工程款
中铁上海工程局集团有限公司	12,947.97	5.39	应付工程款
合计	127,632.90	53.11	

图表 6-36：发行人 2025 年末主要应付账款明细表

单位：万元，%

项目	期末余额	占应付账款的比例	款项性质
中建八局第三建设有限公司	36,260.57	15.17	应付工程款
徐州市鼓楼区新彭建设发展有限公司	15,268.12	6.39	应付项目款
中铁上海工程局集团有限公司	13,976.32	5.85	应付工程款
中建科技集团有限公司	11,366.87	4.75	应付工程款
中国建筑第二工程局有限公司	9,743.78	4.08	应付工程款
合计	86,615.66	36.23	

图表 6-37：发行人 2025 年末应付账款账龄表

单位：万元，%

账龄	2025 年末	
	金额	占比
1 年以内	177,300.86	74.16
1-2 年	26,718.03	11.17
2-3 年	28,080.64	11.74
3 年以上	6,989.52	2.92
合计	239,089.06	100.00

(4) 预收款项

2023-2025年末及2026年3月末，发行人预收款项分别为4,825.14万元、4,503.21万元、5,375.26万元和4,841.82万元，分别占负债总额的0.06%、0.06%、0.06%和0.05%。发行人的预收款项主要为预收租金款。发行人无账龄超过1年的重要预收款项。

图表 6-38：发行人 2026 年 3 月末主要预收款项明细表

单位：万元，%

项目	期末余额	占预收款项的比例
预收租金	4,841.82	100.00
其他	0.00	0.00
合计	4,841.82	100.00

(5) 合同负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人合同负债分别为 239,876.98 万元、193,286.34 万元、327,036.44 万元和 333,817.72 万元，分别占负债总额的 3.23%、2.37%、3.62% 和 3.57%。发行人的合同负债主要为履约的预收房款和未履约的预收土地开发费。

图表 6-39：发行人 2026 年 3 月末主要预收款项明细表

单位：万元，%

项目	期末余额	占预收款项的比例	是否关联方
未履约的预收房款	39,541.88	11.85	否
未履约的预收土地开发成本	269,161.31	80.63	否
未履约预收销售款及其他	25,114.52	7.52	否
合计	333,817.72	100.00	

(6) 其他应付款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的其他应付款余额分别为 193,357.74 万元、122,285.99 万元、151,773.24 万元和 129,868.93 万元，占负债总额的比例分别为 2.60%、1.50%、1.68% 和 1.39%。发行人的其他应付款主要是往来款和收取建设单位的保证金。

2026 年 3 月末发行人其他应付款主要明细如下：

图表 6-40：发行人 2026 年 3 月末主要其他应付款明细表

单位：万元，%

种类	2026 年 3 月末余额	占比
应付利息	0.00	-
应付股利	3,213.24	2.47
其他应付款	126,655.68	97.53
合计	129,868.93	100.00

图表 6-41：发行人 2026 年 3 月末其他应付款前五名明细表

单位：万元，%

债权单位	期末金额	占其他应付款的比例	款项性质
徐州新盛园博园建设发展有限公司	11,957.77	9.44	往来款

徐州市国通资产管理有限公司	10,551.02	8.33	借款及利息
南京合信房地产有限公司	8,912.38	7.04	借款及利息
南京中央商场股份有限公司	8,548.06	6.75	往来款
中建八局第三建设有限公司	4,682.74	3.70	保证金
合计	44,651.97	35.25	

(7) 一年内到期的非流动负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 973,522.77 万元、1,360,942.55 万元、1,502,261.16 万元和 1,431,303.98 万元，占负债总额的比例分别为 13.10%、16.65%、16.64% 和 15.31%。近年来发行人一年内到期的非流动负债呈波动趋势，主要受到期的长期借款影响。

发行人 2026 年 3 月末的该科目明细如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
长期借款	616,158.14	43.05
应付债券	480,532.56	33.57
其他非流动负债	233,181.00	16.29
1 年内到期的长期应付款	90,464.49	6.32
1 年内到期的租赁负债	213.58	0.01
1 年内到期的借款利息	10,754.21	0.75
合计	1,431,303.98	100.00

(8) 其他流动负债

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他流动负债分别为 317,038.83 万元、95,521.66 万元、2,051.06 万元和 3,491.88 万元，占负债总额的比例分别为 4.26%、1.17%、0.02% 和 0.04%，2025 年末较 2024 年末减少 93,470.60 万元，降幅 97.85%，主要是因为发行人发行超短期融资券到期所致。2026 年 3 月末较 2025 年末增加 1,440.82 万元，增幅 70.25%，系待转销项税额增加所致。

2、非流动负债分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 4,820,164.97 万元、5,341,585.27 万元、5,642,513.02 万元和 5,738,861.64 万元，占总负债的比重分别为 64.84%、65.36%、62.50% 和 61.40%，非流动负债主要为长期借款、应付债券和其他非

流动负债，近年来发行人非流动负债规模比较稳定。

(1) 长期借款

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的长期借款分别为 2,611,255.94 万元、3,162,609.74 万元、3,436,904.18 万元和 3,599,660.28 万元，占负债总额的比例分别为 35.13%、38.70%、38.07% 和 38.51%。发行人近年来的长期借款逐年增加，主要受发行人棚户区改造和定销房建设资金需求的影响。

发行人 2026 年 3 月末的（按担保方式）该科目明细如下：

借款类别	2026 年 3 月末	
	金额（万元）	占比（%）
抵押借款	345,278.23	9.59
质押借款	1,252,255.85	34.79
保证借款	1,218,219.25	33.84
信用借款	783,906.95	21.78
合计	3,599,660.28	100.00

(2) 应付债券

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的应付债券分别为 1,503,221.71 万元、1,424,070.12 万元、1,097,019.13 万元和 1,043,886.36 万元，占负债总额的比例分别为 20.22%、17.43%、12.15% 和 11.17%。

图表 6-42：截至 2026 年 3 月末发行人应付债券余额明细表

单位：万元

项目	期末余额
21 徐州新盛债 01	23,910.12
21 徐州新盛 MTN001	0.00
21 徐州新盛 MTN003	0.00
21 徐州新盛 MTN005	0.00
21 徐州新盛 MTN006	0.00
22 徐州新盛债 01	59,787.92
22 新盛 MTN003	71,797.40
23 徐州新盛债 001	139,679.51
23 徐州新盛 MTN001	0.00
23 徐州新盛 MTN002	0.00
23 徐州新盛 MTN003	0.00
23 徐州新盛 MTN004	0.00
24 新盛 MTN001	0.00
24 新盛 MTN003	99,968.63
24 新盛 MTN004	104,965.17
24 新盛 MTN008	79,967.99
24 新盛 MTN009	119,976.12

24 新盛 MTN010	44,959.05
25 徐州新盛 MTN001	148,939.59
25 徐州新盛 MTN002	62,973.44
25 徐州新盛 MTN004	39,961.42
26 徐州新盛 MTN001	47,000.00
合计	1,043,886.36

注：发行人一年内到期的应付债券余额为48.05亿元。

(3) 其他非流动负债

2023-2025年末及2026年3月末，发行人其他非流动负债分别为602,463.20万元、632,586.47万元、785,843.97万元和449,658.41万元，占负债总额的比例分别为8.10%、7.74%、8.70%和4.81%。发行人其他非流动负债主要核算的是各类其他融资借款，包括信托借款及保险债权投资计划等。

图表 6-43：发行人 2026 年 3 月末其他非流动负债明细表

单位：万元

类型	金额
信托借款	213,732.70
保险债权投资计划	80,000.00
资产支持专项计划（CMBS）	58,274.30
资产支持专项计划（ABS）	76,000.00
国家重点项目建设基金	15,000.00
粮油附营业务停息挂账占用贷款	6,507.94
维维股份待转销项税额、合同负债	143.47
合计	449,658.41

注：以上债务均非一类债务。

(四) 股东权益结构分析

图表 6-44：发行人近三年及一期股东权益结构一览表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	余额	比例	余额	比例	余额	比例	余额	比例
实收资本	400,000.00	9.79	400,000.00	10.23	400,000.00	10.79	400,000.00	11.62
其他权益工具	576,820.30	14.12	576,820.30	14.75	427,844.80	11.54	298,200.00	8.66
其中：优先股	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
永续债	576,820.30	14.12	576,820.30	14.75	427,844.80	11.54	298,200.00	8.66
资本公积	2,136,047.45	52.30	1,967,047.67	50.30	1,931,348.17	52.08	1,806,356.16	52.47
其他综合收益	68,772.92	1.68	68,772.92	1.76	43,734.28	1.18	43,776.03	1.27
专项储备	-	0.00	-	0.00	-	0.00	-	0.00
盈余公积	58,165.49	1.42	58,165.49	1.49	56,493.20	1.52	56,488.19	1.64
未分配利润	511,918.51	12.53	512,011.07	13.09	516,754.24	13.93	539,842.77	15.68

归属于母公司所有者权益合计	3,751,725.05	91.86	3,582,818.11	91.62	3,376,174.70	91.03	3,144,663.15	91.34
少数股东权益	332,588.73	8.14	327,500.62	8.38	332,566.37	8.97	298,252.41	8.66
所有者权益合计	4,084,313.79	100.00	3,910,318.73	100.00	3,708,741.06	100.00	3,442,915.56	100.00

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人的所有者权益合计分别为 3,442,915.56 万元、3,708,741.06 万元、3,910,318.73 万元和 4,084,313.79 万元。所有者权益中归属于母公司所有者权益分别为 3,144,663.15 万元、3,376,174.70 万元、3,582,818.11 万元和 3,751,725.05 万元，占所有者权益比重分别为 91.34%、91.03%、91.62% 和 91.86%；少数股东权益分别为 298,252.41 万元、332,566.37 万元、327,500.62 万元和 332,588.73 万元，占所有者权益比重分别为 8.66%、8.97%、8.38% 和 8.14%。

(1) 实收资本

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人实收资本分别为 400,000 万元、400,000 万元、400,000 万元和 400,000 万元。

发行人于 2007 年 3 月 21 日根据徐州市人民政府 2006 年《市政府关于同意组建徐州市新盛建设发展投资有限公司的批复》设立，原注册资本人民币 20,000 万元。发行人为国有独资公司，由徐州市财政局履行出资人职责。2015 年度股东由徐州市财政局变更为徐州市人民政府国有资产监督管理委员会。

根据 2010 年 2 月 25 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 60,000 万元，变更后注册资本为人民币 80,000 万元，发行人股东情况不变。

根据 2013 年 1 月 10 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 120,000 万元，变更后注册资本为人民币 200,000 万元，发行人股东情况不变。

根据 2013 年 9 月 4 日发行人股东决定，发行人增加注册资本人民币 200,000 万元，变更后注册资本为人民币 400,000 万元，发行人股东情况不变。

截至募集说明书签署日，发行人注册资本及股权结构未发生变化，发行人不存在影响发行人注册资本及股权结构的重大资产重组情况。

图表 6-45：发行人 2026 年 3 月末实收资本构成情况

单位：万元、%

时间	形成原因	出资方式	余额	占比
2007.3	出资	货币	20,000.00	5.00
2010.2	增资	资本公积转增	60,000.00	15.00
2013.1	增资	资本公积转增	120,000.00	30.00
2013.9	增资	资本公积转增	200,000.00	50.00

合计	400,000.00	100.00
----	------------	--------

(2) 其他权益工具

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 298,200.00 万元、427,844.80 万元、576,820.30 万元和 576,820.30 万元。发行人其他权益工具全部为长期限含权中期票据，截至 2026 年 3 月末，发行人计入其他权益工具的永续中期票据情况如下：

债券简称	余额 (亿元)	起息日	票面利率	期限设置	清偿顺序	利率调整机制
24 徐州新盛 MTN002	12.60	2024-1-8	3.18%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
24 徐州新盛 MTN005	11.10	2024-4-19	2.60%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
24 徐州新盛 MTN006	13.40	2024-9-26	2.43%	5+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 6 个计息年度起，票面利率每 5 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
24 徐州新盛 MTN007	5.70	2024-11-4	2.50%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。

25 徐州新盛 MTN003	4.90	2025-3-5	2.56%	5+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 6 个计息年度起，票面利率每 5 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
25 徐州新盛 MTN007	3.00	2025-12-25	2.20%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
25 徐州新盛 MTN006	3.50	2025-12-24	2.21%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。
25 徐州新盛 MTN005	3.50	2025-12-19	2.21%	3+N	本期中期票据在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。

(3) 资本公积

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资本公积分别为 1,806,356.16 万元、1,931,348.17 万元、1,967,047.67 万元和 2,136,047.45 万元，占所有者权益的比重分别为 52.47%、52.08%、50.30%和 52.30%。

图表 6-46：发行人 2026 年 3 月末资本公积构成情况

单位：万元、%

科目	形成原因	金额	占比	是否公益性资产
资本公积	政府注入资产—直管公房	342,694.65	16.04	否
资本公积	政府注入资产—管网资产	154,822.16	7.25	否
资本公积	政府注入资产—保安公司、金盾公司、宣武集团	5,765.64	0.27	否

资本公积	政府注入股权—水务集团、国鼎盛和、危险废物处置中心、中桥拍卖、军安、城建排水、润捷、水利设计院、环保集团等	383,342.23	17.95	否
资本公积	联营公司资本公积变动-盛融	69.67	0.00	否
资本公积	政府置换债转入	746,750.00	34.96	否
资本公积	维维股份资本公积变动	-416.09	-0.02	否
资本公积	政府拨入款项	562,627.13	26.34	否
资本公积	股权转让变动-国通、园博园	-59,607.96	-2.79	
合计		2,136,047.45	100.00	

注：经征询徐州市财政局等相关主管部门，发行人资本公积中政府注入的管网资产不属于公益性资产，发行人不存在公益性资产注入的情形。

(4) 盈余公积

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 56,488.19 万元、56,493.20 万元、58,165.49 万元和 58,165.49 万元，占所有者权益的比重分别为 1.64%、1.52%、1.49%和 1.42%，余额和占比均相对较小。

(5) 未分配利润

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 539,842.77 万元、516,754.24 万元、512,011.07 万元和 511,918.51 万元，占所有者权益的比重分别为 15.68%、13.93%、13.09%和 12.53%，余额及占比均较高，主要是发行人的利润逐年积累所致。未来三年发行人暂无利润分配计划。

(五) 现金流量分析

图表 6-47：发行人近三年及一期现金流量表主要科目一览表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	210,530.49	819,969.24	893,086.57	1,293,084.55
经营活动现金流出小计	298,923.85	1,512,888.10	1,360,632.69	1,840,016.12
经营活动产生的现金流量净额	-88,393.36	-692,918.86	-467,546.12	-546,931.58
投资活动现金流入小计	97,956.99	51,128.36	384,117.90	33,997.26
投资活动现金流出小计	94,050.18	87,328.51	179,671.50	164,670.84
投资活动产生的现金流量净额	3,906.82	-36,200.15	204,446.40	-130,673.58
筹资活动现金流入小计	1,404,668.33	4,103,385.41	3,726,666.08	3,144,686.76
筹资活动现金流出小计	1,015,986.84	3,253,892.92	3,300,247.47	2,469,760.36
筹资活动产生的现金流量净额	388,681.48	849,492.49	426,418.61	674,926.40
现金及现金等价物净增加额	304,194.94	120,373.35	163,319.03	-2,676.54

1、经营活动现金流量净额分析

发行人经营活动现金流主要核算发行人主营业务棚户区改造、定销房销售、商品房销售及商业运营业务等的现金流入与流出。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人的经营活动产生的净现金流量分别为-546,931.58 万元、-467,546.12 万元、-692,918.86 万元和-88,393.36 万元。2025 年较 2024 年经营性现金流量净额下降 225,372.74 万元，降幅 48.20%，主要受项目周期影响，当期购买商品、接受劳务支付的现金增加所致。2025 年发行人经营性现金仍有大额净流出，但规模有所收窄。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流入分别为 1,293,084.55 万元、893,086.57 万元、819,969.24 万元和 210,530.49 万元，主要为棚户区改造收入、商品房及定销房销售收入、维维股份收入产生的现金流入。2023 年棚户区改造现金流入较少。2024 年发行人经营活动现金流入同比下降 30.93%，其中销售商品、提供劳务收到的现金 767,142.43 万元，主要为棚户区改造、定销房以及维维股份销售商品的回款，收到其他与经营活动有关的现金 125,657.78 万元，主要为往来款、拍地保证金退回、财政补贴等。2025 年发行人经营活动现金流入同比减少 73,117.33 万元，降幅 8.19%，主要因销售商品、提供劳务收到的现金减少所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流出分别为 1,840,016.12 万元、1,360,632.69 万元、1,512,888.10 万元和 298,923.85 万元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 1,360,722.04 万元、1,125,275.44 万元、1,244,243.50 万元和 210,291.36 万元，2024 年度较 2023 年度减少 235,446.60 万元，主要系棚户区改造支出及商品房拿地减少导致。2025 年度较 2024 年度增加 152,255.41 万元，主要系当期棚户区改造项目及定销房建设支出增加所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人的经营活动产生的净现金流量分别为-546,931.58 万元、-467,546.12 万元、-692,918.86 万元和-88,393.36 万元。发行人经营活动产生的净现金流均为负，主要由于发行人棚户区改造及定销房建设等项目大幅增加，经营活动现金支出较大，而这类项目具有建设周期长、投资余额高的特征，发行人多数项目尚处于建设期，暂无法通过销售回笼现金。报告期内发行人经营活动产生的现金流量净额波动属于行业正常现象，随着项目逐渐进入回款期，经营活动产生的现金

净流量会呈现逐步回升的趋势，预计对发行人偿债能力不会造成重大不利影响。

2、投资活动现金流量净额分析

投资活动现金流主要反映与发行人承担投资性房地产、自用固定资产投资及购买银行理财产品相关的现金流入及流出。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金净流量分别为-130,673.58 万元、204,446.40 万元、-36,200.15 万元和 3,906.82 万元；投资活动产生的现金流入分别为 33,997.26 万元、384,117.90 万元、51,128.36 万元和 97,956.99 万元；投资活动产生的现金流出分别为 164,670.84 万元、179,671.50 万元、87,328.51 万元和 94,050.18 万元。2024 年度发行人投资活动产生的净现金流量较上年增加 335,119.98 万元，增幅 256.46%，主要为股权转让款（主要为转让雅颂华庭（3 家酒店）、融资担保公司、徐州农商行的股权）的回收、理财产品的赎回等。2025 年度发行人投资活动产生的净现金流量较上年减少 240,646.55 万元，降幅 117.71%，主要系上期股权转让款的回收、理财产品的赎回等原因。

发行人投资活动现金流出中投资支付的现金主要为结构性存款，期限较短，收益方式为到期赎回；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金主要为循环产业园、水利设施、园博园等商业在建项目支出，相关项目由发行人自主运营实现收益，实现收益周期较长。总体来看，发行人投资活动现金流出情况对发行人偿债能力基本无负面影响。

3、筹资活动现金流量净额分析

筹资活动现金流主要反映发行人筹集资金及还款的现金流入与流出。2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人的筹资活动产生的现金净流量分别为 674,926.40 万元、426,418.61 万元、849,492.49 万元和 388,681.48 万元。2024 年发行人筹资活动产生的现金净流量较去年同期减少 248,507.79 万元，主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加 701,306.30 万元。2025 年度发行人筹资净额较 2024 年度增加 423,073.88 万元，增幅 99.22%，主要系本期支付其他与筹资活动有关的现金大幅减少所致。

（六）盈利能力分析

1、营运能力分析

图表 6-48：发行人近三年又一期主要营运效率指标一览表

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
应收账款周转率（次）	0.71	2.82	4.05	5.95

存货周转率（次）	0.03	0.09	0.13	0.17
总资产周转率（次）	0.02	0.08	0.1	0.13

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人应收账款周转率分别为 5.95、4.05、2.82 和 0.71，棚户区、定销房等民生工程政府支持力度大，应收账款回笼较快。发行人应收账款周转率近三年变化较小。发行人的总资产周转率、存货周转率较小，不足 1 次/年，发行人从事的棚户区改造和定销房建设的项目周期较长，符合发行人所在行业的特殊性。

2、盈利能力分析

（1）盈利情况分析

图表 6-49：发行人近三年又一期主要盈利能力指标一览表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业总收入	263,039.61	955,200.97	1,162,574.14	1,339,218.06
营业毛利润	40,861.62	247,718.66	236,065.56	240,316.09
营业总成本	254,182.97	927,128.88	1,140,878.26	1,338,650.22
其中：营业成本	222,177.99	707,482.31	926,508.58	1,098,901.97
其他收益	917.49	5,474.24	4,972.02	30,027.90
投资收益	91.73	6,523.45	9,624.30	9,620.83
公允价值变动净收益	-1,295.81	-2,258.52	-2,825.18	2,326.61
营业利润	8,817.84	34,307.26	54,195.84	37,165.75
利润总额	8,675.98	34,870.62	45,426.96	36,848.71
净利润	5,289.50	16,696.42	24,942.60	17,534.46
总资产报酬率	0.49%	1.14%	1.25%	1.45%
净资产收益率	0.02%	0.02%	0.00%	0.69%

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人实现营业总收入分别为 1,339,218.06 万元、1,162,574.14 万元、955,200.97 万元和 263,039.61 万元，近三年及一期呈整体下降态势，主要系发行人棚户区改造业务、定销房销售、商业房销售收入减少的影响。

2023-2025 年及 2026 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 240,316.09 万元、236,065.56 万元、247,718.66 万元和 40,861.62 万元，利润总额分别 36,848.71 万元、45,426.96 万元、34,870.62 万元和 8,675.98 万元，净利润分别为 17,534.46 万元、24,942.60 万元、16,696.42 万元和 5,289.50 万元，整体呈波动下降状态。

2023-2025 年末及 2026 年 1-3 月末，发行人总资产报酬率分别为 1.45%、1.25%、1.14%和 0.49%，净资产收益率分别为 0.69%、0.00%、0.02%和 0.02%。发行人总资产报酬率和净资产收益率均较低，主要是由于发行人主要从事棚户区改造及定销房建设

业务具有一定的公益性特点，且收入受国家房地产调控、土地出让计划及征收政策的影响所致。发行人从事的棚户区改造等业务在当地具有垄断地位，尽管盈利水平不高，但这些业务为发行人提供了稳定的收入来源，有利于发行人的长期稳定发展。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人公允价值变动收益分别为 2,326.61 万元、-2,825.18 万元、-2,258.52 万元和 -1,295.81 万元。发行人公允价值变动收益科目核算内容主要为按公允价值计量的投资性房地产，2024 年和 2025 年按公允价值计量的投资性房地产变动收益为 -2,685.21 万和 -2,057.11 万元，产生较大变动。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 9,620.83 万元、9,624.30 万元、6,523.45 万元和 91.73 万元。发行人 2025 年度投资收益较上年有所减少，主要为权益法下核算的长期股权投资收益和持有其他非流动资产期间取得的投资收益下降所致。

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人其他收益分别为 30,027.90 万元、4,972.02 万元、5,474.24 万元和 917.49 万元。2017 年度开始，发行人针对政府补助与企业日常经营活动相关性进行了区分，与企业日常经营活动有关的补助计入其他收益，与企业日常经营活动无关的政府补助，包括税收返还、旅游项目专项补贴等计入营业外收入，由于发行人的棚户区改造业务具有一定的公益性质且毛利率偏低，为平衡发行人收支，增强发行人盈利能力，徐州市政府根据发行人的项目完成情况对发行人进行财政补贴。

（2）期间费用分析

图表 6-50：发行人近三年又一期期间费用分析表

单位：万元、%

项目	2026 年 1-3 月		2025 年度		2024 年度		2023 年度	
	余额	占比	余额	占比	余额	占比	余额	占比
销售费用	10,341.47	35.47	27,856.10	13.83	27,186.38	13.79	31,296.96	14.4
管理费用	10,554.98	36.21	64,100.04	31.83	71,113.75	36.08	67,757.11	31.18
研发费用	431.31	1.48	1,547.42	0.77	1,394.05	0.71	1,021.29	0.47
财务费用	7,824.14	26.84	107,859.14	53.56	97,397.67	49.42	117,267.27	53.96
期间费用合计	29,151.90	100	201,362.70	100	197,091.85	100	217,342.63	100
期间费用/营业收入	11.08		21.08		16.95		16.23	

2023-2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 217,342.63 万元、197,091.85 万元、201,362.70 万元和 29,151.90 万元，占营业收入的比重分别为 16.23%、16.95%、21.08%和 11.08%。发行人的期间费用合计呈波动趋势，主要受融资规模和项

目完工进度的影响。

3、偿债能力分析

图表 6-51：发行人近三年又一期主要偿债能力指标一览表

主要财务指标	2026 年 3 月末 /1-3 月	2025 年度/末	2024 年度/末	2023 年度/末
流动比率（倍）	2.88	2.93	3.11	3.03
速动比率（倍）	0.59	0.53	0.54	0.5
资产负债率（%）	69.59	69.78	68.78	68.35
贷款偿还率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
贷款偿付率（%）	100	100	100	100
利息偿付率（%）	100	100	100	100
应收账款周转率（次）	0.72	2.82	4.05	5.95
存货周转率（次）	0.03	0.09	0.13	0.17
EBITDA 利息倍数（倍）	2.05	1.33	1.47	1.31

（1）短期偿债能力分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人流动比率分别为 3.03、3.11、2.93 和 2.88，速动比率分别为 0.50、0.54、0.53 和 0.59，流动比率和速动比率有所波动，整体处于较好水平，发行人流动资产对流动负债的覆盖能力较强。从流动资产构成来看，货币资金、预付账款占比较高。总体来说，发行人流动资产具有较强流动性，发行人具备较强短期偿债能力。

（2）长期偿债能力分析

2023-2025 年末及 2026 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 68.35%、68.78%、69.78%和 69.59%，总体来看，发行人资产负债率处于稳定水平，资产负债结构较为合理。总体来说，发行人具有较强的长期偿债能力。

三、发行人有息债务情况

截至 2026 年 3 月末，发行人有息负债为 838.46 亿元。

（一）发行人有息债务及其偿付情况

图表 6-52：发行人近一年及一期末有息负债明细表

单位：万元、%

项目	2026 年 3 月末	占比	2025 年末	占比
短期借款	1,201,702.54	14.33	936,930.33	11.70
应付票据	118,658.04	1.42	59,435.51	0.74
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00

一年内到期的非流动负债	1,422,303.63	16.96	1,516,153.16	18.94
长期借款	3,609,660.28	43.05	3,446,904.18	43.06
应付债券	1,045,000.00	12.46	1,156,569.00	14.45
其他非流动负债	434,207.00	5.18	649,822.70	8.12
长期应付款	553,062.75	6.60	238,744.93	2.98
合计	8,384,594.25	100.00	8,004,559.81	100.00

截至募集说明书签署之日，发行人债务偿还情况正常，无不良信用记录。

（二）发行人有息债务余额情况

图表 6-53：2026 年 3 月末发行人有息债务信用融资和担保融资结构表

单位：万元

	信用借款	保证借款	抵押借款	质押借款	其他借款	合计
短期借款	148,557.89	1,003,144.66	50,000.00	0.00	-	1,201,702.54
应付票据	51,000.00	67,658.04	0.00	0.00	-	118,658.04
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00
一年内到期的非流动负债	835,042.68	531,794.18	27,413.74	28,053.04	-	1,422,303.63
长期借款	783,906.95	1,263,219.25	70,657.23	1,491,876.85	-	3,609,660.28
应付债券	1,045,000.00	0.00	0.00	0.00	-	1,045,000.00
其他非流动负债	189,347.00	244,860.00	0.00	0.00	-	434,207.00
长期应付款	282,900.00	270,162.75	0.00	0.00	-	553,062.75
合计	3,335,754.52	3,380,838.88	148,070.97	1,519,929.89	0.00	8,384,594.25

图表 6-54：2026 年 3 月末发行人有息负债期限结构表

单位：万元

项目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上	合计
短期借款	1,201,702.54						1,201,702.54
应付票据	118,658.04						118,658.04
其他流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,422,303.63						1,422,303.63
长期借款		428,869.67	1,121,273.83	516,419.95	231,776.93	1,311,319.90	3,609,660.28
应付债券		364,000.00	237,000.00	312,000.00	0.00	132,000.00	1,045,000.00
其他非流动负债		291,064.30	71,632.80	1,392.40	1,581.20	68,536.30	434,207.00
长期应付款		104,040.72	84,676.48	26,556.92	16,138.64	321,650.00	553,062.75
合计	2,742,664.22	1,187,974.68	1,514,583.11	856,369.27	249,496.76	1,833,506.20	8,384,594.25
占比	32.71%	14.17%	18.06%	10.21%	2.98%	21.87%	100.00%

（三）发行人有息债务明细

图表 6-55：截至 2026 年 3 月末发行人主要银行贷款明细一览表

单位：万元

机构	项目融资主体	债务余额	开始	结束	利率	增信措施
交通银行	徐庄粮管所	800.00	2025-5-29	2026-5-28	2.95%	保证
江苏银行	城建排水	1,000.00	2025-5-27	2026-5-26	3.40%	保证
工商银行	城建排水	1,000.00	2026-3-12	2027-3-12	2.75%	保证
江苏银行	环保环境工程	1,000.00	2025-7-29	2026-7-20	3.00%	保证
工商银行	环保环境工程	1,000.00	2025-10-9	2026-10-9	2.80%	保证
兴业银行	环保环境工程	821.00	2025-12-30	2026-12-29	2.20%	保证
宁波银行	环保环境工程	1,000.00	2026-1-6	2027-1-5	3.80%	保证
建设银行	环保环境工程	1,000.00	2026-3-5	2027-3-5	2.75%	保证
兴业银行	供应链	12,000.00	2025-4-1	2026-4-14	2.55%	保证
南京银行	供应链	2,000.00	2025-5-15	2026-5-12	3.80%	保证
交通银行	供应链	8,000.00	2025-7-24	2026-7-23	3.65%	保证
华夏银行	供应链	3,000.00	2025-12-29	2026-12-10	3.90%	信用
中信银行	供应链	5,000.00	2026-2-12	2027-2-11	3.30%	保证
工商银行	公建公司	1,000.00	2026-1-22	2027-1-21	2.85%	保证
招商银行	新盛仁和资产管理	20,000.00	2025-6-16	2026-10-12	3.40%	保证
光大银行	新盛仁和资产管理	3,000.00	2025-6-27	2026-6-26	3.90%	保证
光大银行	新盛仁和资产管理	7,000.00	2025-6-27	2026-6-26	3.90%	保证
南京银行	新盛仁和资产管理	20,000.00	2025-7-31	2026-7-30	3.98%	抵押
渤海银行	新盛仁和资产管理	10,000.00	2025-8-27	2026-8-26	4.20%	保证
广发银行	新盛仁和资产管理	20,000.00	2025-9-29	2026-9-28	3.60%	保证
南京银行	新盛仁和资产管理	7,000.00	2025-10-21	2026-10-19	3.98%	保证
华夏银行	新盛仁和资产管理	5,000.00	2025-10-30	2026-6-20	3.80%	保证
华夏银行	新盛仁和资产管理	5,000.00	2025-10-30	2026-10-20	3.99%	保证
宁波银行	新盛仁和资产管理	10,000.00	2026-1-1	2026-11-30	4.00%	保证
浙商银行	新盛仁和资产管理	10,000.00	2026-1-23	2026-7-22	3.95%	保证
中国银行	新盛仁和资产管理	10,000.00	2026-2-11	2027-2-10	2.85%	保证
民生银行	新盛仁和资产管理	5,000.00	2026-3-27	2027-3-22	3.95%	保证
北京银行	新盛仁和资产管理	5,000.00	2026-3-31	2026-11-17	3.80%	保证
光大银行	粮食公司	1,000.00	2024-6-28	2026-6-23	3.90%	保证
徐州农商行	粮食公司	3,920.00	2024-12-18	2026-6-16	3.90%	保证
兴业银行	粮食公司	8,000.00	2025-4-17	2026-4-16	2.55%	保证
招商银行	粮食公司	5,000.00	2025-6-16	2026-6-16	3.40%	保证

交通银行	粮食公司	5,000.00	2025-7-18	2026-7-17	3.65%	保证
恒丰银行	粮食公司	960.00	2025-8-19	2026-8-18	2.85%	保证
江苏银行	粮食公司	1,000.00	2025-12-10	2026-12-9	3.30%	保证
华夏银行	粮食公司	6,000.00	2026-1-1	2026-12-20	3.90%	保证
中信银行	粮食公司	3,000.00	2026-1-22	2026-7-26	3.80%	保证
建设银行	绿源信息科技	1,000.00	2025-12-19	2026-12-17	2.80%	保证
工商银行	绿源信息科技	1,000.00	2025-12-24	2026-12-22	2.75%	保证
交通银行	绿源信息科技	800.00	2026-1-29	2027-1-26	2.80%	保证
江苏银行	绿源信息科技	1,000.00	2026-3-13	2027-3-12	3.40%	保证
工商银行	鸿盛再生资源	1,000.00	2026-1-1	2027-1-1	2.75%	保证
江苏银行	如日新能源	1,000.00	2026-1-1	2026-12-15	3.20%	保证
交通银行	商管	6,000.00	2025-7-11	2026-6-26	3.65%	保证
民生银行	商管	990.00	2026-1-8	2027-1-8	3.00%	保证
工商银行	商管	1,000.00	2026-3-16	2027-3-16	2.75%	保证
工商银行	清源水务	1,000.00	2026-3-12	2027-3-11	2.75%	保证
江苏银行	清源水务	1,000.00	2026-3-13	2027-3-12	3.40%	保证
工商银行	绿源彭源环境	1,000.00	2025-12-4	2026-12-3	2.75%	保证
建设银行	绿源彭源环境	1,000.00	2025-12-30	2026-12-29	2.80%	保证
建设银行	绿源彭新生物	1,000.00	2026-1-22	2027-1-20	2.80%	保证
工商银行	绿源彭新生物	1,000.00	2026-2-25	2027-2-25	2.75%	保证
江苏银行	润源再生	1,000.00	2026-1-1	2026-12-15	3.20%	信用
工商银行	润源再生	1,000.00	2026-1-14	2027-1-12	2.75%	信用
华夏银行	常清水务	3,000.00	2025-5-30	2026-5-10	3.90%	保证
光大银行	常清水务	10,000.00	2025-6-19	2026-6-18	3.90%	保证
交通银行	常清水务	15,000.00	2025-6-20	2026-6-19	3.65%	保证
招商银行	常清水务	350.00	2025-9-30	2026-9-29	3.40%	保证
招商银行	常清水务	300.00	2025-11-11	2026-11-11	3.40%	保证
民生银行	常清水务	990.00	2025-11-27	2026-11-26	3.00%	保证
建设银行	常清水务	8,000.00	2025-12-31	2026-12-30	3.10%	保证
华夏银行	常清水务	4,000.00	2026-3-13	2027-3-10	3.70%	保证
恒丰银行	常清水务	13,000.00	2026-3-13	2027-3-12	3.70%	保证
工商银行	绿源天纵	1,000.00	2025-6-20	2026-6-20	2.75%	保证
建设银行	绿源彭清环境	1,000.00	2025-12-23	2026-12-18	2.80%	保证
工商银行	绿源彭清环境	1,000.00	2025-12-24	2026-12-22	2.75%	保证
交通银行	绿源彭清环境	800.00	2026-1-28	2027-1-20	2.80%	保证
建设银行	农发农香徐来	1,000.00	2026-3-2	2027-3-1	2.80%	保证
工商银行	盛源水务	1,000.00	2025-8-1	2026-7-31	3.00%	信用
民生银行	盛源水务	1,000.00	2025-9-28	2026-9-27	3.00%	保证
交通银行	盛源水务	10,000.00	2026-1-28	2027-1-20	3.65%	保证
江苏银行	盛源水务	1,000.00	2026-3-13	2027-3-12	3.40%	保证
工商银行	环保环境科技	1,000.00	2025-9-22	2026-9-22	2.80%	保证
江苏银行	环保环境科技	1,000.00	2025-9-28	2026-9-15	2.80%	保证
宁波银行	环保环境科技	1,000.00	2026-1-4	2027-1-4	3.80%	保证
交通银行	环保环境科技	800.00	2026-1-29	2027-1-20	2.80%	保证
建设银行	环保环境科技	1,000.00	2026-3-25	2027-3-24	2.80%	保证

农业发展银行	国家粮库	2,899.33	2023-6-25	2026-6-15	2.62%	信用
农业发展银行	国家粮库	5,055.66	2024-6-11	2026-6-10	2.70%	信用
农业发展银行	国家粮库	5,224.26	2025-6-9	2026-6-5	2.70%	信用
农业发展银行	国家粮库	6,300.00	2025-10-20	2026-10-19	2.70%	信用
南京银行	水务集团	10,000.00	2025-4-3	2026-4-1	3.96%	保证
中国银行	水务集团	4,000.00	2025-4-21	2026-4-20	3.85%	保证
光大银行	水务集团	15,000.00	2025-4-29	2026-4-28	3.80%	保证
南京银行	水务集团	10,000.00	2025-5-12	2026-5-11	3.96%	保证
江苏银行	水务集团	20,000.00	2025-5-28	2026-5-27	3.60%	保证
广州银行	水务集团	14,000.00	2025-6-12	2026-6-12	3.80%	保证
光大银行	水务集团	20,000.00	2025-6-13	2026-6-12	3.90%	保证
光大银行	水务集团	10,000.00	2025-6-26	2026-6-25	3.90%	保证
平安银行	水务集团	30,000.00	2025-8-19	2026-8-19	3.85%	保证
华夏银行	水务集团	17,000.00	2025-8-27	2026-8-15	3.99%	保证
南京银行	水务集团	10,000.00	2025-9-19	2026-9-16	3.98%	抵押
上海银行	水务集团	8,500.00	2025-9-22	2026-8-7	3.85%	保证
广发银行	水务集团	10,000.00	2025-9-26	2026-9-25	3.60%	保证
浙商银行	水务集团	10,000.00	2025-10-9	2026-4-8	4.00%	保证
浦发银行	水务集团	15,000.00	2025-10-24	2026-10-7	3.98%	保证
浙商银行	水务集团	10,000.00	2025-10-30	2026-4-29	4.00%	保证
华夏银行	水务集团	3,400.00	2025-11-25	2026-8-15	3.90%	保证
北京银行	水务集团	10,000.00	2025-12-25	2026-9-23	3.90%	保证
邮储银行	水务集团	10,000.00	2025-12-25	2026-12-23	3.70%	信用
中信银行	水务集团	10,000.00	2025-12-29	2026-12-28	3.80%	保证
浙商银行	水务集团	10,000.00	2025-12-30	2026-6-29	4.00%	保证
宁波银行	水务集团	30,000.00	2026-1-1	2026-4-9	4.00%	信用
北京银行	水务集团	14,000.00	2026-1-4	2026-5-4	3.90%	保证
华夏银行	水务集团	15,100.00	2026-1-9	2027-1-9	3.80%	信用
招商银行	水务集团	6,000.00	2026-1-30	2027-1-29	3.90%	保证
江苏银行	水务集团	40,000.00	2026-2-6	2027-2-5	3.69%	保证
浙商银行	水务集团	11,000.00	2026-2-10	2026-8-7	3.85%	保证,抵押
浙商银行	水务集团	10,000.00	2026-2-10	2026-8-7	3.85%	保证
北京银行	水务集团	6,000.00	2026-2-11	2027-2-10	3.90%	保证
南京银行	水务集团	30,000.00	2026-3-11	2027-3-9	3.85%	保证
莱商银行	水务集团	10,000.00	2026-3-24	2027-3-23	3.85%	保证
光大银行	水务集团	10,000.00	2026-3-24	2027-3-23	3.70%	保证
光大银行	水务集团	5,000.00	2026-3-24	2027-3-23	3.70%	保证
国家开发银行	水务集团	40,000.00	2026-3-25	2027-3-24	3.05%	保证
交通银行	新水环境科技	800.00	2025-5-29	2026-5-28	3.45%	保证
工商银行	新水环境科技	1,000.00	2025-8-4	2026-7-31	3.00%	信用
江苏银行	新水环境科技	1,000.00	2026-3-13	2027-3-12	3.40%	保证
中国银行	绿源中天固废	980.00	2025-7-11	2026-7-10	2.91%	信用
邮储银行	绿源	773.66	2025-8-14	2026-7-29	2.85%	保证
工商银行	绿源	1,000.00	2026-1-26	2027-1-26	2.75%	保证
邮储银行	云瑞	14,170.44	2025-1-26	2027-2-8	3.11%	信用

邮储银行	云瑞	1,418.20	2025-5-28	2026-5-28	3.70%	信用
交通银行	黄山粮油	6,000.00	2025-4-30	2026-4-29	3.65%	保证
招商银行	农发集团	5,000.00	2025-6-27	2026-6-26	3.40%	信用
江苏银行	农发集团	7,000.00	2025-7-10	2026-7-9	3.70%	保证
交通银行	农发集团	8,000.00	2025-11-19	2026-6-26	3.65%	保证
广发银行	农发集团	5,000.00	2026-2-10	2027-2-9	3.60%	保证
中国银行	农发集团	25,000.00	2026-2-14	2027-2-11	2.85%	保证
中国银行	农发集团	5,000.00	2026-2-26	2027-2-26	2.85%	保证
工商银行	农发集团	1,000.00	2026-3-17	2027-3-16	2.75%	信用
江苏银行	彭佳信息	1,000.00	2026-1-9	2027-1-8	3.20%	信用
工商银行	彭佳信息	1,000.00	2026-3-12	2027-3-11	2.75%	保证
工商银行	环保咨询中心	1,000.00	2025-8-12	2026-8-12	3.00%	保证
宁波银行	环保咨询中心	1,000.00	2026-1-4	2027-1-4	3.80%	保证
建设银行	环保咨询中心	1,000.00	2026-1-14	2027-1-13	2.80%	保证
交通银行	环保咨询中心	800.00	2026-3-24	2027-3-22	2.80%	保证
交通银行	拾屯粮管所	10,000.00	2026-3-19	2027-3-17	3.55%	保证
兴业银行	嘉恒物资	20,000.00	2025-4-17	2026-4-17	2.55%	保证
南京银行	嘉恒物资	1,000.00	2025-5-15	2026-5-12	3.80%	保证
交通银行	嘉恒物资	8,000.00	2025-5-22	2026-5-20	3.65%	保证
中信银行	嘉恒物资	3,000.00	2025-7-1	2026-6-30	3.80%	保证
江苏银行	嘉恒物资	4,500.00	2025-8-28	2026-8-15	3.70%	保证
光大银行	嘉恒物资	4,000.00	2025-12-29	2026-12-28	3.80%	保证
华夏银行	嘉恒物资	4,000.00	2026-1-1	2026-12-20	3.90%	保证
民生银行	嘉恒物资	3,000.00	2026-1-29	2027-1-29	3.40%	保证
光大银行	嘉恒物资	2,000.00	2026-2-12	2027-2-11	3.50%	保证
进出口银行	嘉恒物资	15,000.00	2026-2-28	2027-2-28	3.46%	保证
莱商银行	嘉恒物资	5,000.00	2026-3-10	2027-3-9	3.85%	保证
华夏银行	嘉恒物资	2,000.00	2026-3-10	2027-3-10	3.70%	保证
徐州农商行	豪雅	12,740.00	2024-12-12	2026-6-10	3.90%	保证
华夏银行	豪雅	1,900.00	2026-1-6	2027-2-4	3.90%	保证
南京银行	豪雅	1,000.00	2026-2-11	2027-2-9	3.80%	保证
工商银行	豪雅	1,000.00	2026-3-19	2027-3-11	2.80%	保证
江苏银行	环保集团	9,000.00	2025-7-10	2026-7-9	3.70%	保证
南京银行	环保集团	5,000.00	2025-8-26	2026-8-25	3.60%	保证
南京银行	环保集团	2,000.00	2025-9-10	2026-9-8	3.40%	保证
光大银行	环保集团	8,000.00	2025-10-24	2026-4-23	3.80%	保证
交通银行	环保集团	8,000.00	2025-10-30	2026-10-29	3.65%	保证
浙商银行	环保集团	9,000.00	2025-11-7	2026-11-5	4.00%	保证,抵押
莱商银行	环保集团	5,000.00	2026-2-12	2027-2-10	3.50%	保证
交通银行	环保集团	10,000.00	2026-3-27	2027-3-19	3.29%	保证
招商银行	环保集团	1,800.00	2026-3-30	2027-3-30	3.00%	保证
工商银行	环新环境	1,000.00	2026-2-2	2027-2-2	2.75%	保证
交通银行	柳新粮管所	10,000.00	2025-12-26	2026-12-18	3.65%	保证
农业发展银行	柳新粮管所	500.00	2026-1-12	2026-9-11	2.80%	信用
工商银行	绿源彭洁环保	1,000.00	2025-12-1	2026-11-24	2.75%	保证

建设银行	绿源彭洁环保	1,000.00	2026-1-8	2027-1-7	2.80%	保证
交通银行	智慧	800.00	2025-5-30	2026-5-29	3.45%	保证
江苏银行	智慧	1,000.00	2026-1-1	2026-12-15	3.20%	信用
工商银行	智慧	1,000.00	2026-1-13	2027-1-12	2.75%	信用
南京银行	嘉和物业	1,000.00	2026-1-9	2027-1-7	3.70%	保证
华夏银行	云东印巷商管	2,000.00	2025-6-24	2026-6-15	3.90%	保证
工商银行	云东印巷商管	1,000.00	2026-3-13	2027-3-13	2.75%	保证
工商银行	绿源源盛环保	1,000.00	2025-8-13	2026-8-13	3.00%	保证
江苏银行	绿源源盛环保	1,000.00	2025-9-29	2026-9-15	2.80%	保证
建设银行	绿源源盛环保	1,000.00	2025-12-16	2026-12-10	2.80%	保证
南京银行	绿源源盛环保	500.00	2026-1-9	2027-1-7	3.00%	保证
交通银行	绿源源盛环保	800.00	2026-1-29	2027-1-20	2.80%	保证
南京银行	绿源源盛环保	500.00	2026-2-12	2027-2-10	3.00%	保证
中国银行	城建排水	960.00	2024-12-20	2027-12-19	2.90%	保证
昆山农商行	环保环境工程	2,990.00	2026-1-1	2028-12-19	3.98%	保证
中国银行	环保环境工程	1,000.00	2026-1-30	2029-1-29	2.75%	保证
农业银行	环保环境工程	9,500.00	2026-3-30	2029-3-29	2.75%	保证
张家港银行	供应链	790.00	2023-12-19	2026-12-17	4.10%	保证
徐州农商行	供应链	2,940.00	2024-12-18	2026-6-16	3.90%	保证
邮储银行	供应链	1,874.00	2025-4-1	2027-3-27	3.80%	保证
建设银行	环保彭城环卫	207.71	2023-6-25	2026-6-24	3.40%	信用
江苏银行	泉祥置业	12,352.00	2025-8-29	2030-8-15	2.51%	保证
邮储银行	泉祥置业	10,968.19	2025-9-12	2030-9-9	2.51%	保证
交通银行	泉祥置业	19,308.83	2025-9-19	2030-9-17	2.51%	保证
中国银行	粮食公司	980.00	2025-9-8	2028-8-21	2.80%	保证
中国银行	绿源信息科技	960.00	2024-12-20	2027-12-19	2.80%	保证
宁波银行	绿源信息科技	1,000.00	2026-1-1	2029-1-1	3.80%	保证
国家开发银行	超华	25,422.83	2023-4-21	2027-4-20	2.85%	保证
国家开发银行	超华	147,752.63	2024-12-27	2029-6-30	2.29%	保证
宁波银行	鸿盛再生资源	1,000.00	2026-1-1	2029-1-1	3.80%	保证
中国银行	鸿盛再生资源	1,000.00	2026-1-30	2029-1-29	2.75%	保证
交通银行	绿源鑫邦	1,530.08	2020-9-9	2026-12-21	3.21%	保证,抵押
中国银行	绿源鑫邦	960.00	2025-2-25	2028-2-20	2.80%	保证
宁波银行	新源水务	1,000.00	2026-1-15	2028-12-25	3.80%	保证
北京银行	商管	35,000.00	2025-11-25	2040-10-29	4.20%	抵押
昆山农商行	商管	999.00	2026-3-23	2029-3-2	3.88%	保证
中国银行	清源水务	960.00	2025-2-21	2028-2-20	2.90%	保证
南京银行	清源水务	1,000.00	2026-1-1	2028-12-27	3.70%	保证
中国银行	绿源彭源环境	960.00	2025-2-28	2028-2-21	2.80%	保证
宁波银行	绿源彭源环境	1,000.00	2026-1-1	2028-12-26	3.80%	保证
中国银行	绿源彭新生物	960.00	2025-2-28	2028-2-21	2.80%	保证
宁波银行	绿源彭新生物	1,000.00	2026-3-12	2029-3-12	3.80%	保证
中国银行	润源再生	960.00	2024-12-23	2027-12-19	2.90%	保证
宁波银行	润源再生	1,000.00	2026-1-15	2028-12-25	3.80%	保证
光大银行	常清水务	17,575.00	2024-9-2	2026-8-28	3.88%	保证

光大银行	常清水务	925.00	2024-11-22	2026-8-28	3.63%	保证
中国银行	常清水务	912.00	2025-3-28	2028-3-27	2.90%	保证
南京银行	常清水务	1,000.00	2026-1-29	2029-1-26	3.70%	保证
民生银行	绿源天纵	2,725.89	2021-1-29	2032-1-26	4.35%	保证,抵押
中国银行	绿源天纵	960.00	2025-2-14	2028-2-13	2.80%	保证
无锡农商行	绿源天纵	400.00	2025-10-23	2028-10-17	3.40%	保证
中国银行	绿源彭清环境	960.00	2024-12-20	2027-12-19	2.80%	保证
昆山农商行	绿源彭清环境	998.00	2025-12-10	2028-12-9	3.98%	保证
宁波银行	绿源彭清环境	1,000.00	2026-1-1	2029-1-1	3.80%	保证
中国银行	农发农香徐来	960.00	2025-2-20	2028-2-20	2.85%	保证
光大银行	房开集团	55,000.00	2023-11-29	2028-11-27	3.28%	保证
国家开发银行	房开集团	60,353.12	2024-8-28	2028-8-20	2.85%	保证
光大银行	房开集团	130.00	2026-2-9	2031-12-28	3.90%	保证
徐州农商行	房开集团	875.23	2026-2-12	2037-12-7	3.50%	保证
宁波银行	民源水务	1,000.00	2026-1-15	2028-12-25	3.80%	保证
中国银行	盛源水务	940.00	2025-3-28	2028-3-21	2.90%	保证
南京银行	盛达建设	33,750.00	2024-12-27	2034-12-25	4.50%	抵押
中国银行	环保环境科技	220.25	2022-12-30	2027-12-21	3.20%	保证
中国银行	环保环境科技	627.20	2025-8-20	2028-7-17	2.80%	保证
昆山农商行	环保环境科技	998.00	2025-12-11	2028-12-10	3.98%	保证
兴业银行	水务集团	1,200.00	2016-9-28	2026-9-26	3.75%	保证
江苏银行	水务集团	1,000.00	2017-1-24	2027-1-15	3.85%	保证
兴业银行	水务集团	7,500.00	2017-2-4	2027-2-6	3.75%	保证
中国银行	水务集团	24,000.00	2017-7-24	2029-6-30	3.10%	保证
工商银行	水务集团	2,450.00	2020-1-1	2028-6-15	3.85%	保证
恒丰银行	水务集团	37,500.00	2023-7-13	2026-7-12	3.70%	保证
张家港银行	水务集团	750.00	2023-12-18	2026-12-14	4.10%	保证
徐州农商行	水务集团	9,800.00	2023-12-20	2026-11-29	4.35%	保证
国家开发银行	水务集团	56,894.00	2024-7-15	2034-7-14	3.33%	保证
苏州银行	水务集团	29,700.00	2025-1-2	2026-12-31	4.10%	保证
国家开发银行	水务集团	74,118.00	2025-5-6	2040-4-28	3.30%	保证
苏州银行	水务集团	10,000.00	2026-1-1	2028-12-31	3.95%	保证
上海银行	水务集团	11,500.00	2026-3-26	2029-3-25	3.60%	保证
中国银行	环境科技	900.00	2025-3-24	2028-3-19	2.90%	保证
宁波银行	环境科技	960.00	2025-9-30	2028-9-30	3.80%	保证
国家开发银行	绿源	14,916.00	2020-11-30	2033-11-20	3.55%	保证,质押,抵押
国家开发银行	绿源	190,687.00	2020-11-30	2040-11-29	3.55%	保证,质押,抵押
国家开发银行	绿源	13,620.00	2021-6-17	2040-11-29	3.55%	保证,质押,抵押
国家开发银行	绿源	27,365.00	2021-6-17	2034-11-20	3.55%	保证,质押,抵押
恒丰银行	绿源	22,500.00	2023-7-13	2026-7-12	3.70%	保证
徐州农商行	绿源	1,960.00	2024-12-18	2026-12-16	3.90%	保证
华夏银行	绿源	1,900.00	2026-1-6	2029-1-6	3.70%	保证

光大银行	云瑞	15,000.00	2022-12-28	2027-1-27	4.90%	保证,抵押
邮储银行	云瑞	18,159.69	2024-2-4	2027-1-9	2.93%	保证
华夏银行	云瑞	44,229.90	2024-2-6	2029-12-27	2.95%	保证
徐州农商行	云瑞	45,065.00	2024-3-21	2031-12-22	3.90%	抵押
邮储银行	农发集团	3,000.00	2026-1-1	2027-12-31	3.70%	保证
中国银行	新水彭佳信息	864.00	2024-12-27	2027-12-19	2.90%	保证
中国银行	环保咨询中心	960.00	2025-1-7	2027-12-21	2.80%	保证
昆山农商行	环保咨询中心	998.00	2025-12-11	2028-12-10	3.98%	保证
宁波银行	机场	1,000.00	2026-1-14	2028-12-20	3.80%	保证
交通银行	泉冠置业	29,059.97	2024-11-20	2029-12-26	3.20%	保证
邮储银行	泉冠置业	14,122.76	2025-1-1	2029-12-24	3.18%	保证
张家港银行	嘉恒物资	790.00	2023-12-18	2026-12-17	4.10%	保证
徐州农商行	嘉恒物资	4,851.00	2024-12-12	2026-6-10	3.90%	保证
邮储银行	嘉恒物资	2,800.00	2025-2-28	2027-2-20	3.80%	保证
中国银行	嘉恒物资	610.00	2025-3-28	2028-3-21	2.90%	保证
昆山农商行	嘉恒物资	999.00	2026-3-23	2029-3-2	3.88%	保证
国家开发银行	新盛	175,850.00	2016-5-27	2041-5-26	3.65%	保证,质押
国家开发银行	新盛	401,037.00	2017-10-26	2042-10-25	3.67%	保证,质押
国家开发银行	新盛	169,650.85	2017-10-26	2042-10-25	3.90%	保证,质押
国家开发银行	新盛	310,040.00	2018-10-15	2043-10-14	3.64%	保证,质押
华夏银行	新盛	9,165.00	2018-10-19	2028-4-19	4.80%	保证
国家开发银行	新盛	106,244.00	2018-12-11	2035-9-20	3.62%	保证,质押
中信银行	新盛	110,520.04	2018-12-27	2030-12-25	3.78%	保证,质押
江苏银行	新盛	44,700.00	2021-12-24	2028-11-15	3.35%	信用
民生银行	新盛	20,145.19	2021-12-28	2028-12-10	3.50%	信用
国家开发银行	新盛	122,457.28	2022-12-27	2031-12-10	2.82%	信用
江苏银行	新盛	186,361.35	2023-6-26	2026-6-15	3.98%	信用
国家开发银行	新盛	54,240.01	2023-10-13	2028-10-10	2.86%	信用
平安银行	新盛	10,705.00	2024-1-11	2028-11-14	3.10%	信用
北京银行	新盛	100,000.00	2024-2-27	2028-12-31	3.95%	保证
江苏银行	新盛	128,371.00	2024-3-8	2028-12-15	4.05%	保证
邮储银行	新盛	22,383.55	2024-7-1	2028-12-8	3.05%	信用
国家开发银行	新盛	474,829.43	2024-9-26	2029-9-25	2.19%	信用
民生银行	新盛	11,796.30	2024-11-19	2028-10-18	3.60%	保证
中信银行	新盛	42,750.00	2024-12-30	2031-12-21	3.85%	信用
中国银行	新盛	32,111.62	2025-3-5	2028-12-21	3.00%	保证
邮储银行	新盛	30,000.00	2025-4-1	2030-3-30	3.50%	信用
民生银行	新盛	8,989.11	2025-4-23	2028-12-10	3.50%	信用
江苏银行	新盛	32,762.00	2025-6-20	2028-12-15	3.10%	保证
民生银行	新盛	18,000.00	2025-6-24	2028-10-23	3.60%	保证
邮储银行	新盛	26,538.41	2025-6-25	2028-6-5	3.95%	保证
工商银行	新盛	110,000.00	2025-12-30	2030-10-12	2.89%	保证
工商银行	新盛	150,000.00	2025-12-30	2030-12-25	2.90%	保证
民生银行	新盛	100,000.00	2026-1-15	2028-10-28	3.20%	保证
中国银行	环保集团	980.00	2025-5-30	2028-5-21	2.80%	保证

中国银行	环新环境	1,000.00	2026-1-30	2029-1-28	2.75%	保证
中国银行	绿源彭洁环保	960.00	2025-2-28	2028-2-21	2.80%	保证
宁波银行	绿源彭洁环保	1,000.00	2026-3-12	2029-3-12	3.80%	保证
宁波银行	智慧	1,000.00	2026-1-15	2028-12-25	3.80%	保证
徐州农商行	嘉和物业	2,940.00	2024-12-18	2026-6-16	3.90%	保证
昆山农商行	嘉和物业	999.00	2026-3-23	2029-3-2	3.88%	保证
中国银行	云东印巷商管	960.00	2025-3-10	2028-3-6	2.90%	保证
中国银行	绿源源盛环保	960.00	2024-12-20	2027-12-19	2.80%	保证
昆山农商行	绿源源盛环保	998.00	2025-12-11	2028-12-10	3.98%	保证
合计		5,297,810.96				

图表 6-56：截至 2026 年 3 月末发行人直接融资明细表

单位：亿元、年、%

证券简称	起息日期	到期日期	发行期限	当前余额(亿元)	最新债项评级	票面利率(发行时)%	证券类别
26 徐州新盛 MTN001	2026-03-30	2036-03-30	10.00	4.70	--/AAA	1.98	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN007	2025-12-25	2028-12-25	3.00	3.00	--/AAA	2.20	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN006	2025-12-24	2028-12-24	3.00	3.50	--/AAA	2.21	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN005	2025-12-19	2028-12-19	3.00	3.50	--/AAA	2.21	永续中期票据
新盛 1C	2025-12-09	2045-09-26	19.80	0.01	--/AAA	--	证监会主管 ABS
新盛 1A	2025-12-09	2043-09-25	17.79	5.88	AAA/AAA	2.35	证监会主管 ABS
25 徐州新盛 MTN004	2025-08-08	2035-08-08	10.00	4.00	--/AAA	2.40	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN002	2025-03-07	2030-03-07	5.00	6.30	--/AAA	2.21	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN003	2025-03-05	2030-03-05	5.00	4.90	--/AAA	2.56	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN001	2025-01-06	2035-01-06	10.00	14.90	--/AAA	1.97	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN010	2024-12-27	2034-12-27	10.00	4.50	--/AAA	2.56	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN009	2024-12-20	2027-12-20	3.00	12.00	--/AAA	2.00	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN008	2024-12-16	2029-12-16	5.00	8.00	--/AAA	2.09	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN007	2024-11-04	2027-11-04	3.00	5.70	--/AAA	2.50	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN006	2024-09-26	2029-09-26	5.00	13.40	--/AAA	2.43	永续中期票据

24 徐州新盛 MTN005	2024-04-19	2027-04-19	3.00	11.10	--/AAA	2.60	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN004	2024-03-28	2029-03-28	5.00	10.50	--/AAA	2.89	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN003	2024-01-19	2029-01-19	5.00	10.00	--/AAA	3.01	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN002	2024-01-08	2027-01-08	3.00	12.60	AAA	3.18	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN001	2024-01-03	2027-01-03	3.00	10.00	--/AAA	2.99	一般中期票据
23 徐州新盛 MTN004	2023-07-19	2026-07-19	3.00	4.50	--/AAA	2.98	一般中期票据
23 徐州新盛 MTN003	2023-06-30	2026-06-30	3.00	5.00	--/AAA	3.10	一般中期票据
新盛次	2023-04-25	2028-04-20	4.99	1.35	--/AAA	--	证监会主管 ABS
新盛优 05	2023-04-25	2027-10-20	4.49	7.60	AAA/AAA	2.7	证监会主管 ABS
新盛优 04	2023-04-25	2026-10-20	3.49	3.70	AAA/AAA	2.58	证监会主管 ABS
23 徐州新盛债 01	2023-03-06	2028-03-06	5.00	14.00	-/AAA	3.65	一般企业债
22 徐州新盛 MTN003	2022-04-28	2027-04-28	5.00	7.20	--/AAA	3.40	一般中期票据
22 徐州新盛债 01	2022-04-20	2029-04-20	7.00	6.00	--/AAA	3.60	一般企业债
21 徐州新盛债 01	2021-09-06	2028-09-06	7.00	3.60	--/AAA	3.68	一般企业债
21 徐州新盛 MTN005	2021-09-06	2026-09-06	5.00	8.10	--/AAA	3.68	一般中期票据
21 徐州新盛 MTN006	2021-09-06	2026-09-06	5.00	4.60	--/AAA	3.68	一般中期票据
合计				214.14			

注：上表为 2026 年 3 月末发行人存续的直接融资情况

图表 6-57：截至 2026 年 3 月末发行人主要其他融资明细表

单位：万元

融资主体	贷款品种	机构	债务余额	开始	结束	利率	增信措施
水务集团	信托贷款	张家港银行	2,960.00	2026-2-6	2027-8-6	4.50%	保证
水务集团	信托贷款	交通银行	30,000.00	2026-1-23	2027-2-1	3.90%	信用
水务集团	信托贷款	兴业银行	15,000.00	2026-1-8	2028-1-8	4.00%	保证
水务集团	信托贷款	华夏银行	6,200.00	2026-1-5	2027-1-26	4.20%	保证
水务集团	信托贷款	华夏银行	5,000.00	2026-1-5	2027-1-18	4.20%	保证
水务集团	信托贷款	紫金信托	6,813.00	2025-12-30	2027-5-30	4.80%	保证
水务集团	信托贷款	紫金信托	9,000.00	2025-12-26	2027-3-26	4.80%	保证
水务集团	信托贷款	平安银行	51,000.00	2025-12-25	2028-12-24	4.75%	保证
水务集团	信托贷款	紫金信托	11,000.00	2025-12-24	2027-6-27	4.80%	保证
水务集团	信托贷款	紫金信托	7,000.00	2025-12-19	2027-5-19	4.80%	保证

水务集团	信托贷款	紫金信托	16,187.00	2025-12-19	2027-4-29	4.80%	保证
水务集团	信托贷款	宁波银行	10,000.00	2025-12-12	2027-1-12	4.70%	信用
水务集团	信托贷款	华夏银行	15,000.00	2025-12-5	2027-1-4	4.20%	保证
水务集团	信托贷款	苏州银行	14,972.70	2025-9-19	2027-9-19	4.99%	信用
水务集团	信托贷款	江苏银行	9,650.00	2025-9-5	2027-3-5	4.95%	信用
水务集团	信托贷款	中信银行	10,000.00	2025-8-29	2027-8-29	4.99%	信用
水务集团	信托贷款	南京银行	15,000.00	2025-8-22	2027-8-22	4.99%	信用
绿源	信托贷款	宁波银行	10,000.00	2025-6-30	2027-6-30	5.00%	保证
水务集团	信托贷款	民生银行	3,000.00	2025-5-28	2028-5-28	5.15%	保证
水务集团	信托贷款	民生银行	1,500.00	2025-5-9	2028-5-9	5.15%	保证
水务集团	信托贷款	民生银行	15,000.00	2025-4-30	2028-4-30	5.15%	保证
常清水务	专项债	上级财政	85,000.00	2025-4-9	2055-4-1	2.07%	信用
水务集团	信托贷款	平安银行	25,800.00	2025-3-14	2027-3-14	5.25%	保证
水务集团	信托贷款	平安银行	50,500.00	2024-11-22	2026-11-22	5.25%	保证
常清水务	专项债	上级财政	18,800.00	2024-11-11	2054-9-28	2.38%	信用
清源水务	专项债	上级财政	4,000.00	2024-7-1	2034-6-20	2.31%	信用
常清水务	专项债	上级财政	77,000.00	2024-3-22	2034-3-20	2.38%	信用
清源水务	专项债	上级财政	6,000.00	2024-3-22	2034-3-20	2.38%	信用
清源水务	专项债	上级财政	4,000.00	2023-6-30	2038-6-27	2.89%	信用
清源水务	专项债	上级财政	12,000.00	2023-3-13	2038-3-13	3.13%	信用
常清水务	专项债	上级财政	62,100.00	2023-3-13	2038-3-13	3.13%	信用
清源水务	专项债	上级财政	4,000.00	2022-11-14	2037-11-14	2.93%	信用
新盛	专项债	上级财政	10,000.00	2020-11-2	2027-11-2	3.53%	信用
合计			623,482.70				

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

四、发行人关联交易情况

（一）公司关联交易公允性保障措施

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》等有关规定，制定了《徐州市新盛建设发展投资有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，明确以市场价格为主旨的关联交易定价原则和方法，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

发行人关联交易采用市场定价的原则，均按一般商业业务条件并根据公平原则进行，该等交易对发行人而言均属公平合理，符合股东的整体利益。

（二）关联方交易

1、关联方关系

（1）控股股东及最终控制方

发行人的实际控制人为徐州市人民政府国有资产监督管理委员会，为政府部门，公司最终控制方为徐州市人民政府。

（2）子公司、合营企业及联营企业

截至 2026 年 3 月末，发行人全资及控股企业情况请参见第五章“五、发行人重要权益投资情况”中“（一）发行人全资及控股子公司”。

（3）合营企业及联营企业

截至 2026 年 3 月末，发行人全资及控股企业情况请参见第五章“五、发行人重要权益投资情况”中“（二）发行人主要参股企业”。

2、关联方交易

（1）2025 年末，发行人采购商品、接受劳务情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额
徐州市保安服务有限公司	接受服务	9,213,604.81
徐州首创水务有限责任公司	给水工程服务及水费	21,980,458.71
徐州粤海水务有限责任公司	小沿河泵站费用	1,503,690.73
徐州建邦环境水务有限公司	电费	22,396.99
徐州博田酒店管理有限公司	福利产品	269,358.53
徐州紫薇园旅游开发有限公司	绿化工程	290,337.80
徐州市兴吕园林绿化有限公司	绿化服务	36,320.75
徐州新盛园博园建设发展有限公司	绿化服务及其他	68,399.96

2025 年末发行人销售商品、提供劳务情况如下：

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额
江苏利民丰彩新材料科技有限公司	销售商品	986,813.37
中储粮绥化储备有限公司	仓储服务	151,308.29
中央储备粮绥化直属库有限公司	仓储服务	377,882.40
徐州建邦环境水务有限公司	发电收入	1,222,796.95
徐州建邦环境水务有限公司	提供劳务	344,398.40
徐州粤海水务有限责任公司	发电收入	213,990.81

徐州粤海水务有限责任公司	提供劳务	391,743.28
徐州国鼎盛和环境科技有限公司	销售货物、污水及废弃物处置	203,593.09
徐州金盾物业管理有限公司	销售商品	519,449.54
徐州博田酒店管理有限公司	洗涤服务	348,403.35
徐州博田酒店管理有限公司	物业服务	353,024.33
徐州博田酒店管理有限公司	销售产品	45,600.00
徐州新盛园博园建设发展有限公司	物业服务	3,287,125.26
徐州新盛园博园建设发展有限公司	设计服务	330,188.68
徐州新盛园博园建设发展有限公司	培训服务	15,235.09

(2) 关联担保情况

截至 2025 年末，发行人作为担保方的关联担保情况如下：

被担保方	担保余额（万元）	担保到期日	担保是否已经履行完毕
徐州新盛园博园建设发展有限公司	112,000.00	2043-10-20	否
徐州新盛园博园建设发展有限公司	88,665.00	2043-10-20	否
徐州市兴吕园林绿化有限公司	3,413.76	2027-12-19	否
徐州市兴吕园林绿化有限公司	10,241.28	2028-1-6	否
徐州新盛园博园建设发展有限公司	79,335.00	2043-10-20	否
徐州新盛园博园建设发展有限公司	4,800.00	2026-2-10	否
徐州市兴吕园林绿化有限公司	1,000.00	2026-2-24	否
徐州紫薇园旅游开发有限公司	960.00	2028-2-21	否
徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	2026-3-25	否
徐州博田酒店管理有限公司	1,000.00	2026-3-25	否
徐州博田酒店管理有限公司	1,000.00	2026-5-22	否
徐州新盛园博园建设发展有限公司	4,000.00	2026-1-21	否
徐州新盛园博园建设发展有限公司	960.00	2026-7-21	否
徐州博田酒店管理有限公司	1,500.00	2026-6-6	否
徐州市兴吕园林绿化有限公司	500.00	2028-9-29	否

(3) 关联方资金拆借

图表 6-58：发行人与关联方 2025 年资金拆借情况表

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	说明
拆出：			
徐州中山饭店	179,160,000.00	资金实际到账日	年利率 4.75%、4%
拆入：			
南京合信房地产有限公司	62,672,036.82	资金实际到账日	年利率 5.22%

(4) 关联方应收应付款项

图表 6-59：近两年应收应付项目

单位：元

项目名称	2025 年末		2024 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
青岛奇异果电子商务有限公司	377,995.72	377,995.72	377,995.72	338,701.72
江苏利民丰彩新材料科技有限公司			337,116.00	10,113.48
徐州粤海水务有限责任公司	559,571.82		0.00	
徐州建邦环境水务有限公司	367,452.51		146,370.91	
徐州首创水务有限责任公司	47,635.50		570,029.82	
合计	1,352,655.55	377,995.72	1,431,512.45	348,815.20
预付账款：				
徐州首创水务有限责任公司	42,355.76		7,110.00	
合计	42,355.76		7,110.00	
应收股利：				
徐州粤海水务有限责任公司	14,984,685.38			
徐州首创水务有限责任公司	22,901,594.40			
中储粮绥化储备有限公司	468,610.86			
合计	38,354,890.64			
其他应收款：				
徐州市文化旅游集团有限公司	248,356,977.32		139,194,089.40	
徐州中山饭店	220,968,352.79		212,188,157.50	
徐州建邦环境水务有限公司	48,208.68		240,000.00	
徐州粤海水务有限责任公司			357,000.00	
徐州首创水务有限责任公司	22,631,285.66		21,485,179.16	
南京合信房地产有限公司	195.07		195.07	
徐州市润捷水利工程管理服务有限公司	35,646.00			
徐州新盛园博园建设发展有限公司	36,437,341.34			
徐州雅颂华庭酒店管理有限公司	1,170,000.00			

徐州国鼎盛和环境科技有限公司	960.00			
徐州市花园饭店	19,717,873.77			
合计	549,366,840.63		373,464,621.13	

(续)

项目名称	2025 年末	2024 年末
预收账款:		
徐州粤海水务有限责任公司	166,825.24	
合计	166,825.24	
应付账款:		
徐州粤海水务有限责任公司	77,367.85	
徐州新盛园博园建设发展有限公司	62,299.91	
徐州市保安服务有限公司	3,749,794.49	249,900.00
徐州建邦环境水务有限公司	48,046,235.37	1,507,422.23
欧尔东（朝阳）环保集团股份有限公司	446,939.98	
徐州博田酒店管理有限公司	137,291.00	
徐州紫薇园旅游开发有限公司	14,662.06	
合计	52,534,590.66	1,757,322.23
其他应付款:		
南京合信房地产有限公司	88,305,947.48	84,961,304.12
维维天山雪乳业（上海）有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
欧尔东（朝阳）环保集团股份有限公司	3,915,353.84	
徐州首创水务有限责任公司	1,219.22	
徐州市保安服务有限公司	9,210,126.72	10,000.00
徐州雅颂华庭酒店管理有限公司	267,696.00	
徐州维维中富置业有限公司		10,000.00
合计	103,700,343.26	86,981,304.12

五、发行人或有事项

（一）发行人对外担保事项

截至 2026 年 3 月末，发行人对外担保余额总计为 515,801.61 万元，占净资产的比例为 12.63%，被担保企业多为国有企业或国有控股企业。

图表 6-60：截至 2026 年 3 月末发行人对外担保明细情况表

单位：万元

担保单位	被担保单位	担保余额	担保到期日
徐州市新盛投资控股集团有限公司	贾汪城市建设投资有限公司	91,650.00	2040-3-26
徐州水务集团有限公司	徐州市交通控股集团有限公司	83,035.34	2041-12-20
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	112,000.00	2043-10-20
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	88,665.00	2043-10-20

徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	3,004.99	2027-12-19
徐州新盛绿源循环经济产业投资发展有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	10,241.28	2028-1-6
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	79,335.00	2043-10-20
徐州新盛盛达建设管理有限公司	徐州紫薇园旅游开发有限公司	920.00	2028-2-21
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州博田酒店管理有限公司	1,000.00	2026-5-22
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	960.00	2026-7-21
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州博田酒店管理有限公司	1,500.00	2026-6-6
江苏融盛供应链管理有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	490.00	2028-9-29
徐州水务集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	4,500.00	2026-11-30
徐州水务集团有限公司	徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	2029-1-1
徐州水务集团有限公司	徐州博田酒店管理有限公司	1,000.00	2029-1-1
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	15,000.00	2029-1-15
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	15,000.00	2029-1-15
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州新盛园博园建设发展有限公司	3,500.00	2026-7-20
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州市兴吕园林绿化有限公司	1,000.00	2027-2-9
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州博田酒店管理有限公司	1,000.00	2027-3-12
徐州市新盛投资控股集团有限公司	徐州紫薇园旅游开发有限公司	1,000.00	2027-3-12
合计		515,801.61	

发行人主要对外担保企业情况如下：

(1) 徐州市交通控股集团有限公司

徐州市交通控股集团有限公司成立于 2008 年 5 月，公司注册资本 30 亿元，法定代表人贾泉涌，注册地址：徐州市三环南路 26 号。经营范围：受托非金融性资产管理；受托从事市级交通项目开发形成的国有资产经营管理；从事交通及基础设施、新能源、物流、公路项目的投资；通用航空服务；市政建设工程施工；房地产开发；汽车租赁、维修；公路工程、桥梁工程、隧道工程、钢结构工程的设计、施工、监理服务；国内广告设计、制作、发布；物业管理服务。

(2) 徐州市贾汪城市建设投资有限公司

徐州市贾汪城市建设投资有限公司成立于 2005 年 6 月，由贾汪区人民政府发起设立，注册资本 108,400 万元，注册地：徐州市贾汪区康馨园小区 1 号楼 301 室，法定代表人王健。营业范围为：房地产开发经营；城市建设项目、农业基础设施建设项目投资开发；市场管理服务；建筑工程施工。

(3) 徐州新盛园博园建设发展有限公司

徐州新盛园博园建设发展有限公司成立于 2013 年 5 月，注册地址位于徐州市铜山区伊庄镇吕梁湖北侧(吕梁风景区管理处园内)，法定代表人杨斌。经营范围：房地产开发经营;各类工程建设活动;餐饮服务;高危险性体育运动(滑雪);洗浴服务;住宿服务;酒吧

服务(不含演艺娱乐活动);食品销售;旅游业务等。

(二) 发行人未决诉讼及仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在尚未了结或可预见的、影响公司持续经营的重大诉讼、仲裁案件。

(三) 重大承诺事项

截至本募集说明书签署日，发行人无重大承诺事项。

(四) 其他事项

截至本募集说明书签署日，发行人无其他或有事项。

六、受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，发行人受限资产金额合计 749,681.27 万元，占公司净资产的比例为 18.36%。资产受限情况如下表所示：

图表 6-61：发行人 2026 年 3 月末资产抵质押明细表

单位：万元

受限资产名称	科目	受限金额	受限原因	抵押权人	抵押期限
土地资产	存货	170,771.60	抵押给银行用于融资业务	兴业银行徐州分行	2024.10.28-2026.10.28
	存货	47,402.71	抵押给银行用于融资业务	浙商银行徐州分行营业部	2025.11.7-2026.11.5
	存货	35,639.52	抵押给银行用于融资业务	南京银行股份有限公司徐州分行	2025.9.19-2026.9.16
	存货	80,785.75	抵押给银行用于融资业务	南京银行股份有限公司徐州分行	2025.7.31-2026.7.30
	无形资产	1,387.15	抵押给银行用于融资业务	交通银行徐州分行	2020.9.9-2026.12.21
	无形资产	671.02	抵押给银行用于融资业务	民生银行徐州分行	2021.1.29-2032.1.26
	无形资产	12,604.51	抵押给银行用于融资业务	国家开发银行	2020.11.30-2040.11.29
	无形资产	481.11	中央储备粮新蔡直属库开展粮食收储业务	中央储备粮新蔡直属有限公司	抵押到期、暂未解押
	无形资产	587.36	抵押给银行用于融资业务	中国银行松雅湖支行	2025.6.18-2030.6.18
房屋建筑物及设备	固定资产	761.29	抵押给银行用于融资业务	长沙银行星沙支行	2024.4.18-2027.4.18
	固定资产	852.38	抵押给银行用于融资业务	中国银行松雅湖支行	2025.6.18-2030.6.18
	固定资产	21,437.34	抵押给银行用于融资业务	国家开发银行	2025.8.29-2040.11.29
	投资性房地产	24,037.83	抵押给银行用于融资业务	国家开发银行	2020.11.30-2040.11.29
	投资性房地产	9,342.40	中央储备粮新蔡直属库开展粮食收储业务	中央储备粮新蔡直属有限公司	抵押到期、暂未解押
	投资性房地产	138,987.96	抵押用于融资业务	华泰证券（上海）资产管理有限公司	2025.12.9-2043.9.25
	投资性房地产	34,012.11	抵押给银行用于融资业务	徐州农村商业银行股份有限公司	2024.3.21-2031.12.22
	投资性房地产	2,734.68	抵押给银行用于融资业务	中国光大银行徐州分行	2022.12.28-2027.1.27
	投资性房地产	147,291.85	抵押给银行用于融资业务	北京银行股份有限公司南京分行	2025.11.25-2030.10.29
银行存款	货币资金	5,492.69	保证金及冻结资金	/	/
合计		735,281.27			
受限资产名称	科目	受限金额	受限原因	质押权人	抵押期限

称					
徐州市迎宾快速路建设有限公司 30%股权	其他权益工具投资	14,400.00	质押给银行用于迎宾快速路公司的融资业务	国家开发银行	2018.10.30-2028.10.29
合计		14,400.00			
总计		749,681.27			

截至本募集说明书签署日，发行人资产抵押、质押、其他被限制处置事项无重大变化。

截至本募集说明书签署日，发行人无其他任何资产抵押、质押、担保和其他限制用途安排，以及除此以外的其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

七、衍生产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无参与重大衍生产品情况。

八、重大投资理财产品情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无重大投资理财产品情况。

九、海外投资情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无海外投资情况。

十、直接债务融资计划情况

截至本募集说明书签署之日，发行人后续拟继续发行 9 亿元中期票据，此外暂其他直接债务融资计划。

十一、其它重要事项

（1）董事及监事人员变动

根据徐州市国资委《关于委派徐州市新盛投资控股集团有限公司董事的通知》（徐国资【2025】24 号），免去张军、崔军立 2 名同志公司兼职外部董事职务，聘任李靖同志担任公司董事，聘任张卫华、张志成、宋皓 3 名同志担任公司兼职外部董事。本次人员变动是在徐州市人民政府统一组织下进行的人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生影响，不会对公司治理结构产生实质性影响。

（2）董事长、法定代表人变动

根据徐州市人民政府《市政府关于不再委派王向阳为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】29 号）和《市政府关于委派张强同志为市新盛投资控股集团有限公司董事长的通知》（徐政干【2024】30 号）文件，王向阳同志不再

担任公司董事长职务，张强同志担任公司董事长。根据《公司章程》规定“董事长为公司的法定代表人”，即公司法定代表人变更为张强。上述人员变更已经有权机构批准，截至本募集说明书签署日，工商变更登记已完成。

本次相关人事变动系徐州市委市政府组织下的正常人事调整，不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。本次相关人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

（3）经营活动产生的现金流量净额变动超 30%

发行人 2025 年度经营活动产生的现金流量净额为-692,918.86 万元，上年同期经营活动产生的现金流量净额为-467,546.12 万元，同比下降 225,372.74 万元，降幅 48.20%。发行人作为徐州市主要的棚户区改造投融资主体，承担着徐州市区绝大部分的棚户区改造、定销房建设销售工作。本期自建定销房建设和外购定销房回购支出增加较多，经营活动现金支出较大。发行人多数项目尚处于建设期，暂无法通过销售回笼现金，随着项目逐渐进入回款期，经营活动产生的现金净流量会呈现逐步回升的趋势。

（4）营业利润及净利润下降明显

2025 年，发行人营业利润 34,307.26 万元，较去年同期的 54,195.84 万元下降 19,888.58 万元，降幅 36.70%。2025 年，发行人净利润 16,696.42 万元，较去年同期的 24,942.60 万元下降 8,246.18 万元，降幅 33.06%。发行人营业利润及净利润大幅下降，主要是上期对应收款坏账转回以及确认子公司因拆迁产生的资产处置收益增加所致。

下一步，发行人将加强财务成本管控，提升经营效益，同时随着后续项目陆续完工且产生效益，预计发行人利润将会好转。

（5）发行人撤销监事会及监事

根据《公司法》及公司章程规定，经发行人股东徐州市人民政府国有资产监督管理委员会批复，同意通过新《徐州市新盛投资控股集团有限公司章程》，公司不设监事会或监事，在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使《公司法》规定的监事会职权，审计委员会由 3-5 名董事组成，其中外部董事应占多数，且至少有一名熟悉财务、审计的外部董事。符合条件的职工董事可以成为审计委员会成员。

第七章企业资信状况

一、发行人银行授信情况

发行人与国开行、中信银行、南京银行、工商银行等金融机构均保持良好的业务合作关系，截至 2026 年 3 月末，发行人及下属子公司共获得国内各家银行有效授信额度 848.84 亿元，已使用额度 633.37 亿元，剩余未使用额度 215.46 亿元，公司间接融资渠道畅通。以下是截至 2026 年 3 月末发行人主要合作银行授信使用情况表：

图表 7-1：截至 2026 年 3 月末发行人银行授信情况

单位：亿元

银行名称	综合授信总额度	已使用额度	剩余额度
国开行	400.31	297.02	103.29
浦发银行	1.50	1.50	0.00
上海银行	2.00	2.00	0.00
中信银行	66.60	27.54	39.06
光大银行	23.00	22.51	0.49
农业发展银行	2.04	2.04	0.00
农业银行	0.95	0.95	0.00
工商银行	29.40	29.40	0.00
建设银行	2.04	2.04	0.00
民生银行	24.75	19.75	5.00
进出口银行	1.50	1.50	0.00
邮储银行	43.75	17.21	26.54
中国银行	18.94	18.93	0.01
交通银行	22.83	16.34	6.49
兴业银行	8.33	8.33	0.00
北京银行	21.00	21.00	0.00
华夏银行	22.64	14.64	8.00
南京银行	13.95	13.95	0.00
宁波银行	5.50	5.50	0.00
平安银行	10.50	10.50	0.00
广发银行	3.50	3.50	0.00
广州银行	1.40	1.40	0.00
徐州农商行	9.40	8.88	0.52
恒丰银行	9.40	9.40	0.00
招商银行	5.17	5.15	0.02
张家港银行	0.29	0.29	0.00

昆山农商行	1.00	1.00	0.00
无锡农商行	0.04	0.04	0.00
江苏银行	86.13	60.07	26.06
浙商银行	7.00	7.00	0.00
渤海银行	1.00	1.00	0.00
苏州银行	1.00	1.00	0.00
莱商银行	2.00	2.00	0.00
合计	848.84	633.37	215.46

二、发行人债务违约记录

发行人及其子公司的债务性筹资渠道主要包括银行借款、债券等。截至本债务融资工具募集说明书签署之日，发行人均能按时或提前归还各项债务本金并足额支付利息，无不良信用记录。

三、发行人历史债务融资工具及其他直接债务融资情况

截至本募集说明书出具日，发行人及其子公司尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

表 7-2：发行人及其子公司尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况表

单位：亿元、年、%

证券简称	起息日期	到期日期	发行期限	当前余额 (亿元)	最新债项评级	票面利率	证券类别
26 徐州新盛 MTN006	2026-06-24	2036-06-24	10	4.50	--/AAA	2.43	一般中期票据
26 徐州新盛 MTN005	2026-06-12	2036-06-12	5+5	3.00	--/AAA	1.83	一般中期票据
26 徐州新盛 MTN004	2026-06-10	2036-06-10	5+5	2.00	--/AAA	1.82	一般中期票据
26 徐州新盛 MTN003	2026-04-09	2036-04-09	10	4.00	--/AAA	1.94	一般中期票据
26 徐州新盛 MTN002	2026-04-02	2036-04-02	10	4.00	--/AAA	1.95	一般中期票据
26 徐州新盛 MTN001	2026-03-30	2036-03-30	10	4.70	--/AAA	1.98	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN007	2025-12-25	2028-12-25	3	3.00	--/AAA	2.20	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN006	2025-12-24	2028-12-24	3	3.50	--/AAA	2.21	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN005	2025-12-19	2028-12-19	3	3.50	--/AAA	2.21	永续中期票据
新盛 1C	2025-12-09	2045-09-26	19.81	0.01	--/AAA	--	证监会主管 ABS

新盛 1A	2025-12-09	2043-09-25	17.81	5.87	AAA/AAA	2.35	证监会主管 ABS
25 徐州新盛 MTN004	2025-08-08	2035-08-08	10	4.00	--/AAA	2.40	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN002	2025-03-07	2030-03-07	5	6.30	--/AAA	2.21	一般中期票据
25 徐州新盛 MTN003	2025-03-05	2030-03-05	5	4.90	--/AAA	2.56	永续中期票据
25 徐州新盛 MTN001	2025-01-06	2035-01-06	10	14.90	--/AAA	1.97	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN010	2024-12-27	2034-12-27	10	4.50	--/AAA	2.56	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN009	2024-12-20	2027-12-20	3	12.00	--/AAA	2.00	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN008	2024-12-16	2029-12-16	5	8.00	--/AAA	2.09	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN007	2024-11-04	2027-11-04	3	5.70	--/AAA	2.50	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN006	2024-09-26	2029-09-26	5	13.40	--/AAA	2.43	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN005	2024-04-19	2027-04-19	3	11.10	--/AAA	2.60	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN004	2024-03-28	2029-03-28	5	10.50	--/AAA	2.89	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN003	2024-01-19	2029-01-19	5	10.00	--/AAA	3.01	一般中期票据
24 徐州新盛 MTN002	2024-01-08	2027-01-08	3	12.60	AAA	3.18	永续中期票据
24 徐州新盛 MTN001	2024-01-03	2027-01-03	3	10.00	--/AAA	2.99	一般中期票据
新盛次	2023-04-25	2028-04-20	4.99	1.35	--/AAA	--	证监会主管 ABS
新盛优 05	2023-04-25	2027-10-20	4.49	7.60	AAA/AAA	2.70	证监会主管 ABS
新盛优 04	2023-04-25	2026-10-20	3.49	3.70	AAA/AAA	2.58	证监会主管 ABS
23 徐州新盛债 01	2023-03-06	2028-03-06	5	14.00	AAA	3.65	一般企业债
22 徐州新盛 MTN003	2022-04-28	2027-04-28	5	7.20	--/AAA	3.40	一般中期票据
21 徐州新盛债 01	2021-09-06	2028-09-06	7	3.60	AAA	3.68	一般企业债
22 徐州新盛债 01	2022-04-20	2029-04-20	7	6.00	AAA	3.60	一般企业债
21 徐州新盛 MTN006	2021-09-06	2026-09-06	5	4.60	AAA	3.68	一般中期票据
21 徐州新盛 MTN005	2021-09-06	2026-09-06	5	8.10	AAA	3.68	一般中期票据
合计				222.13			

图表 7-3：截至本募集说明书出具日发行人存续永续债明细

单位：亿元

债券简称	余额	发行日	期限	利率	利率调整机制	清偿顺序	是否计入所有者权益
24 徐州新盛 MTN002	12.60	2024-1-4	3+N	3.18%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	本期债券在破产清算时的清偿顺序劣后于发行人普通债务	是
24 徐州新盛 MTN005	11.10	2024-4-19	3+N	2.60%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
24 徐州新盛 MTN006	13.40	2024-9-26	5+N	2.43%	本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 6 个计息年度起，票面利率每 5 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
24 徐州新盛 MTN007	5.70	2024-10-31	3+N	2.50%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
25 徐州新盛 MTN003	4.90	2025-3-5	5+N	2.56%	本期中期票据前 5 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 5 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 6 个计息年度起，票面利率每 5 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是

25 徐州新盛 MTN005	3.50	2025-12-19	3+N	2.21%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
25 徐州新盛 MTN006	3.50	2025-12-24	3+N	2.21%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
25 徐州新盛 MTN007	3.00	2025-12-25	3+N	2.20%	本期中期票据前 3 个计息年度的票面利率将通过集中簿记建档、集中配售方式确定，在前 3 个计息年度内保持不变。如果发行人不行使赎回权，则自第 4 个计息年度起，票面利率每 3 年重置一次，每次利率重置后，票面利率将在前一期票面利率的基础上上调 300BP。	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	是
合计	57.70						

四、发行人、并表子公司、对外担保债务及对外担保主体的债务情况

发行人本部及全部并表子公司均无逾期债务，发行人及子公司所担保债务无逾期情况，被担保主体无债务逾期情形。发行人本部及全部并表子公司均不涉及失信被执行人。

截止募集说明书签署日，发行人均按时兑付利息，没有出现延期付息和未付息的情况。

第八章 债务融资工具信用增进

本期中期票据的发行无信用增进。

第九章 税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税务事项”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作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税务事项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳的下列税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

一、增值税

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

二、所得税

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

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日起施行的《中华人民共和国印花税法》，在中国境内书立应税凭证、进行证券交易的个人或单位为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法暂行条例》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、赠予或继承中期票据而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期中期票据所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十章主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件 and 协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1. 变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
2. 新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
3. 聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
4. 除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
5. 变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。
6. 其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1. 同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

- (1) 本期债务融资工具基本信息；
- (2) 同意征集的实施背景及事项概要；
- (3) 同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；
- (4) 征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；
- (5) 发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；
- (6) 相关中介机构及联系方式（如有）；
- (7) 一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2. 同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3. 同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4. 同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5. 同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同

意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6. 同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1. 持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2. 发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3. 发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4. 除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】的持有人同意，本次同意征集方可生效。

5. 因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。召集人应在涉及单独表决方案的同意征集公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（四）同意征集结果的披露与见证

1. 发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2. 发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1. 除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

2. 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3. 满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1. 征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2. 发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或



约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十一章信息披露安排

公司按照中国银行间市场交易商协会的信息披露要求，已制定《徐州市新盛投资控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》，并由财务管理部具体负责和协调债务融资工具存续期间各类财务报表及与公司经营相关的所有重大信息的披露事项。

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日 1 个工作日前，通过中国货币网和上海清算所网站披露如下文件：

- 1、徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书；
- 2、徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据法律意见书；
- 3、徐州市新盛投资控股集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；
- 4、徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；
- 5、中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、本期债务融资工具存续期内的定期信息披露

在本期债务融资工具存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

（一）企业应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

（二）企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

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

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

三、本期债务融资工具存续期内重大事项披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

(一) 企业名称变更；

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

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

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

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

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

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

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

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理；

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权；

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更；

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务；

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

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

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

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

(二十) 企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻；

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化；

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本期债务融资工具本息兑付信息披露

发行人将在本期债务融资工具本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站公布本金兑付和付息事项。

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

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

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

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人

根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《徐州市新盛



XINSHENG GROUP

徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

投资控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的相关规定，
发行人的信息披露事务负责人为：

职务：财务管理部经理、董事

姓名：刘敏

电话：0516-85588976

电子邮件：1057196887@qq.com

联系地址：徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1 号办公楼

如发行人的信息披露事务负责人发生变化，发行人将按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》和《徐州市新盛投资控股集团有限公司非金融企业债务融资工具信息披露事务管理制度》的相关规定另行公告。

第十二章持有人会议机制

一、会议目的与效力

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

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

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

本期债务融资工具设有选择权等条款，可能导致存续期持有人对发行人及相关方享有不同请求权。具有相同请求权的持有人可以分别就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决，有效表决结果对持有相同请求权的持有人均具有约束力。

二、会议权限与议案

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

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

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】存续期管理机构为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

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

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

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

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

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

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

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

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

1. 发行人未按照约定按期¹足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4. 单独或合计持有 30% 以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5. 法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%

¹债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件

以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

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

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10% 的比例要求，或前期已就同一事项召开会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

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

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

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

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至 3784633819@qq.com 或寄送至南京市建邺区江山

大街 88 号南京银行总行，025-83079098，投资银行部收 或通过“NAFMII 综合业务和信息服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

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

四、会议召集与召开

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

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

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

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

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

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

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

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

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

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债

券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加會議和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

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

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

(二) 【关联方回避】 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) 【会议有效性】 参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】，会议方可生效。

(四) 【表决要求】 持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(五) 【表决统计】 召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

(六) 【表决比例】 除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权【超过 1/2】通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权【2/3 以上】，且经本期债务融资工具总表决权【超过 1/2】通过。

因债务融资工具持有人行使回售选择权或者其他法律规定或本募集说明书约定的权利，导致已行权和未行权的持有人对发行人及相关方享有的请求权不同的，具有相同请求权的持有人可以就仅涉及自身在该债务融资工具项下权益的事项进行单独表决。表决比例以享有相同请求权的持有人单独计算。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

(七) 【决议披露】 召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效

性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管

本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 投资人保护条款

本期债务融资工具不设置投保条款。

第十四章 违约、风险情形与处置

一、违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1. 在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；
2. 因发行人触发本募集说明书中相关条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；
3. 在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；
4. 本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人（如有）代为追索。

(二) 【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约

及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1. 将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2. 重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3. 发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1. 自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
2. 国际、国内金融市场风险事故的发生；交易系统或交易场所无法正常工作；

3. 社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1. 不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2. 发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

八、争议解决机制

1. 任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

2. 各方也可以申请金融市场机构投资者纠纷调解中心就本募集说明书相关的争议进行调解。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 发行有关机构

一、发行人

名称：徐州市新盛投资控股集团有限公司

地址：徐州市泉山区解放南路26-8号三胞国际广场1号办公楼1201

法定代表人：张强

联系人：刘敏

联系电话：0516-85866976

传真：0516-85866598

邮政编码：221004

二、主承销商

（一）牵头主承销商及簿记管理人

名称：南京银行股份有限公司

地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：王小榛

电话：025-86776296

传真：025-83079083

邮政编码：210008

（二）联席主承销商

名称：杭州银行股份有限公司

地址：杭州市上城区解放东路168号

法定代表人：宋剑斌

联系人：王心悦

电话：0571-87094968

传真：0571-85129113

三、存续期管理机构

名称：南京银行股份有限公司



XINSHENG GROUP

徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书
地址：南京市建邺区江山大街88号

法定代表人：谢宁

联系人：钱力

电话：025-86776297

传真：/

邮政编码：210008

电子邮箱：3784633819@qq.com

四、公司法律顾问

名称：江苏义行律师事务所

地址：徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼14层

负责人：吴丽娜

联系人：陈洁

联系电话：0516-83713999

联系地址：徐州市云龙区解放南路246号文峰大厦北楼14层

传真：0516-83737308

邮政编码：221004

五、审计机构

名称：众华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：上海市虹口区东大名路 1089 号北外滩来福士广场东塔楼 18 楼

执行事务合伙人：陆士敏

联系人：王宇璵

电话：13951609485

传真：021-63525566

邮政编码：210000

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区北京东路 2 号

法定代表人：马贱阳



联系人：发行岗

联系电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

联系电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

截至本募集说明书签署日，发行人与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都不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十六章备查文件

一、备查文件

(一) 中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注〔2025〕MTN1261 号）；

(二) 徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书；

(三) 徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据法律意见书；

(四) 徐州市新盛投资控股集团有限公司 2023-2025 年度经审计的合并及母公司财务报告；

(五) 徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年一季度未经审计的合并及母公司财务报表；

(六) 中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或簿记管理人。

(一) 徐州市新盛投资控股集团有限公司

联系地址：徐州市泉山区解放南路 26-8 号三胞国际广场 1201

法定代表人：张强

联系人：刘敏

电话：0516-85866976

传真：0516-85866598

(二) 南京银行股份有限公司

联系地址：南京市建邺区江山大街 88 号

法定代表人：谢宁

联系人：王小榛

电话：025-86776296

传真：025-83079083

投资者可通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）或上海清算所网站（<http://www.shclearing.com.cn>）下载本募集说明书，或在本期中期票据发行期内工作日的办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：财务指标计算公式

- 1、所有者权益总额=少数股东权益+归属于母公司的股东权益
- 2、净利润=母公司股东权益净利润+归属少数股东净利润
- 3、流动比率=流动资产/流动负债
- 4、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
- 5、流动负债现金比率=货币资金/流动负债
- 6、资产负债率=负债总额/资产总额×100%
- 7、应收账款周转期(天)=360/(营业收入/(平均应收账款+平均应收票据))
- 8、存货周转期(天)=360/(营业成本/平均存货)
- 9、营业周期=存货周转天数+应收账款周转天数
- 10、应付账款周转期(天)=360/(营业成本/(平均应付账款+平均应付票据))
- 11、总资产周转率=主营业务收入/平均总资产×100%
- 12、流动资产周转率=主营业务收入/平均流动资产×100%
- 13、主营业务毛利率=(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入
- 14、三项费用比率=(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入
- 15、营业利润率=营业利润/营业收入
- 16、净利润率=归属于母公司的净利润/营业收入
- 17、总资产报酬率=EBIT/平均资产总额
- 18、净资产收益率=归属于母公司的净利润/平均净资产(不含少数股东权益)
- 19、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
- 20、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/(长期债务+短期债务)
- 21、利息保障倍数=(报告期利润总额+报告期列入财务费用的利息支出)/(报告期列入财务费用的利息支出+报告期资本化利息支出)



徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书

(本页无正文，为《徐州市新盛投资控股集团有限公司 2026 年度第八期中期票据募集说明书》之盖章页)

徐州市新盛投资控股集团有限公司

2026 年 8 月 12 日

