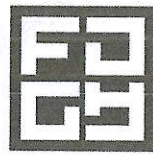


江苏法德东恒律师事务所

关于

江苏园博园建设开发有限公司
2026 年度第三期中期票据

的



南京市玄武区红山南路2号法德东恒大厦

Add: TAN LAW Building A, No.2 Hongshan South Road,

Xuanwu District, Nanjing Zip:210037

Tel: 025-83657365/83237688 Fax:025-83657366 Web: www.fddhlaw.com

二〇二六年 八 月

江苏法德东恒律师事务所
关于江苏园博园建设开发有限公司
2026 年度第三期中期票据
的法律意见书

(2026) 法东南京非字第 0075 号 0009 号

致：江苏园博园建设开发有限公司：

江苏法德东恒律师事务所（以下简称本所）接受江苏园博园建设开发有限公司（以下简称发行人）的委托，担任发行人注册发行 2026 年度第三期中期票据（以下简称本次发行）的专项法律顾问，就本次发行及相关问题出具本法律意见书。

本所根据《中华人民共和国公司法》（以下简称公司法）、中国人民银行颁布的《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》（以下简称管理办法）等有关法律、法规和规范性文件，按照中国银行间市场交易商协会（以下简称交易商协会）发布的《非金融企业债务融资工具注册发行规则（2023 版）》（以下简称注册发行规则）、《非金融企业债务融资工具注册工作规程（2023 版）》（以下简称注册工作规程）、《非金融企业中期票据业务指引》（以下简称业务指引）、《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系》（交易商协会〔2020〕5 号公告，以下简称注册文件表格体系）、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具中介服务规则（2020 版）》（交易商协会〔2020〕13 号公告，以下简称中介服务规则）等规则指引以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

对本所出具的本法律意见书，本所特作如下声明和承诺：

一、本所仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实以及我国现行法律、法规和规则指引发表法律意见。

二、发行人及其他中介服务机构已经提供了本所认为出具本法律意见书所必需的全部有关事实材料、副本材料或者口头证言，且保证所提供材料的真实性、完整性和准确性，无重大遗漏及误导性陈述，所提供的复印件与原件具有一致性。

三、本所仅就本次发行及发行文件所涉及的法律问题发表意见。在本法律意见书中如涉及会计、审计、信用评级、偿债能力和现金流分析等内容，均为对发行人制作之发行文件及有关中介机构出具之专业报告中刊载之数据、结论的严格引述。该等引述并不构成本所对这些内容的真实性、准确性作出任何明示或默示的保证。

四、出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所律师只能依赖于发行人的口头陈述与承诺以及有关政府职能部门的公示或其他证明文件。

五、本所及本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

六、本所同意本法律意见书作为本次注册发行所必备的法律文件随同其他材料一同向交易商协会进行报送，愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

基于以上前提，本所现出具法律意见如下：

一、发行主体

（一）发行人的现状

根据发行人现持有的《营业执照》，发行人的基本情况如下：

名称	江苏园博园建设开发有限公司
统一社会信用代码	91320115MA1WWPLW6E
住所	南京市江宁区汤山街道湖上路8号
法定代表人	刘涛
注册资本	人民币 60.00 亿元
公司类型	有限责任公司

经营范围	许可项目：高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；烟草制品零售；生活美容服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营；食品经营（销售预包装食品）；各类工程建设活动；住宿服务；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：礼品花卉销售；化妆品零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；汽车租赁；科普宣传服务；酒店管理；养生保健服务（非医疗）；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；会议及展览服务；健身休闲活动；棋牌室服务；洗染服务；洗烫服务；园区管理服务；土地整治服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；停车场服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；打字复印；票务代理服务；物业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务
成立日期	2018年7月17日
营业期限	2018-7-17 至 无固定期限

经本所律师核查，发行人为有限责任公司，是经批准依法设立并有效存续的企业法人，具有法人资格。

（二）发行人为非金融企业

经本所核查，发行人的经营范围为许可项目：高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；烟草制品零售；生活美容服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；食品经营；食品经营（销售预包装食品）；各类工程建设活动；住宿服务；旅游业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：礼品花卉销售；化妆品零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；汽车租赁；科普宣传服务；酒店管理；养生保健服务（非医疗）；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；会议及展览服务；健身休闲活动；棋牌室服务；洗染服务；洗烫服务；园区管理服务；土地整治服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；停车场服务；信息

咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；打字复印；票务代理服务；物业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务。

本所律师认为，发行人为非金融企业法人。

（三）发行人为交易商协会会员

根据交易商协会网站公开信息，发行人具有交易商协会的会员资格，自愿接受交易商协会自律管理。

（四）发行人的历史沿革

1、发行人的设立

发行人系由南京牛首山文化旅游集团有限公司、南京汤山建设投资发展集团有限公司、南京江宁城市建设集团有限公司和南京江宁交通建设集团有限公司共同作为出资人，于2018年7月17日依法成立的有限责任公司。发行人注册资本为人民币100,000.00万元，实缴出资100,000.00万元，住所位于南京市江宁区汤山街道湖上路8号，企业统一社会信用代码为91320115MA1WWPLW6E。

发行人成立时的股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	出资金额	出资比例
南京牛首山文化旅游集团有限公司	60,000.00	60.00
南京汤山建设投资发展集团有限公司	20,000.00	20.00
南京江宁城市建设集团有限公司	10,000.00	10.00
南京江宁交通建设集团有限公司	10,000.00	10.00
合计	100,000.00	100.00

发行人的公司名称为“江苏园博园建设开发有限公司”，注册资本为：600,000万（元），经营范围：许可项目：各类工程建设活动；住宿服务；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；烟草制品零售；生活美容服务；酒吧服务（不含演艺

娱乐活动)；食品经营；食品经营(销售预包装食品)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)一般项目：土地整治服务；园区管理服务；游览景区管理；名胜风景区管理；休闲观光活动；城市公园管理；城市绿化管理；公园、景区小型设施娱乐活动；娱乐性展览；停车场服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；打字复印；票务代理服务；物业管理；礼品花卉销售；化妆品零售；针纺织品销售；体育用品及器材零售；日用百货销售；园林绿化工程施工；工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外)；非居住房地产租赁；汽车租赁；科普宣传服务；酒店管理；养生保健服务(非医疗)；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；会议及展览服务；健身休闲活动；棋牌室服务；洗染服务；洗烫服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动) 限分支机构经营：餐饮服务。

2、2019 年股东变更

根据江宁区政府安排，发行人股东南京牛首山文化旅游集团有限公司变更为南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会。南京牛首山文化旅游集团有限公司与南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会签订了《股权转让协议》，约定由江宁区财政出资收购南京牛首山文化旅游集团有限公司持有的发行人 60%的股权。上述变更事项于 2019 年 6 月 25 日完成工商变更登记。

变更后的发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	出资金额	出资比例
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	60,000.00	60.00
南京汤山建设投资发展集团有限公司	20,000.00	20.00
南京江宁城市建设集团有限公司	10,000.00	10.00
南京江宁交通建设集团有限公司	10,000.00	10.00
合计	100,000.00	100.00

3、发行人 2020 年股东增资

2020年12月，发行人注册资本增加至300,000.00万元，发行人股东实缴出资257,000.00万元，其中南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会新增认缴出资40,000.00万元，南京江宁经济技术开发区集团有限公司新增认缴出资30,000.00万元，南京江宁交通建设集团有限公司新增认缴出资30,000.00万元，南京江宁城市建设集团有限公司新增认缴出资30,000.00万元，南京江宁科学园发展集团有限公司新增认缴出资30,000.00万元，南京汤山建设投资发展集团有限公司新增认缴出资20,000.00万元，南京未来科技城经济发展有限公司新增认缴出资20,000.00万元。上述变更事项于2020年12月8日完成工商变更登记。

变更后的发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	出资金额	出资比例
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会	100,000.00	33.33
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	50,000.00	16.67
南京江宁交通建设集团有限公司	40,000.00	13.33
南京江宁城市建设集团有限公司	40,000.00	13.33
南京江宁科学园发展集团有限公司	30,000.00	10.00
南京汤山建设投资发展集团有限公司	20,000.00	6.67
南京未来科技城经济发展有限公司	20,000.00	6.67
合计	300,000.00	100.00

4、发行人2021年股东增资

根据2021年6月股东会决议，全体股东一致同意将发行人注册资本由300,000.00万元增至600,000.00万元，新增注册资本中150,000.00万元由股东南京汤山建设投资发展集团有限公司出资；新增注册资本75,000.00万元由南京江宁城市建设集团有限公司出资；新增注册资本75,000.00万元由南京江宁交通建设集团有限公司出资。上述变更事项于2021年2月18日完成工商变更登记。

变更后的发行人股权结构如下表所示：

单位：万元、%

出资人	出资金额	出资比例
南京汤山建设投资发展集团有限公司	170,000.00	28.33

出资人	出资金额	出资比例
南京江宁交通建设集团有限公司	115,000.00	19.17
南京江宁城市建设集团有限公司	115,000.00	19.17
南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室	100,000.00	16.67
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	50,000.00	8.33
南京江宁科学园发展集团有限公司	30,000.00	5.00
南京未来科技城经济发展有限公司	20,000.00	3.33
合计	600,000.00	100.00

5、发行人 2024 年股东变更

南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室出具《关于划转区国资办、汤山建投公司所持有园博园公司股权的通知》（江宁国资〔2024〕8号），将南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室、南京汤山建设投资发展集团有限公司分别持有的江苏园博园建设开发有限公司的16.67%股权无偿划转至江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室。上述变更事项于2024年3月29日完成工商变更登记。

变更后的发行人股权结构如下表所示：

单位：%

股东名称	持股比例	实际控制人
江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室	33.33%	江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理委员会办公室履行出资人职责）
南京江宁城市建设集团有限公司	19.17%	
南京江宁交通建设集团有限公司	19.17%	
南京汤山建设投资发展集团有限公司	11.67%	
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	8.33%	
南京江宁科学园发展集团有限公司	5.00%	
南京未来科技城经济发展有限公司	3.33%	

6、发行人 2025 年股东变更

2024 年 12 月 18 日，发行人股东江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室作出股东决定如下：决定江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室将其持有的江苏园博园建设开发有限公司 33.3333%的股权（认缴注册资本为 20 亿元，已经实缴 10 亿元）向南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司出资，以达到增资效果和目的。出资完成后，南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司注册资本金由 5 亿元增加至 15 亿元，即增加注册资本 10 亿元。江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室与南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司签订

《企业国有产权划转协议》，约定根据《中华人民共和国公司法》《企业国有资产法》《企业国有产权无偿划转管理暂行办法》（国资发产权〔2005〕239号）等法规制度，以及十四届江宁区区委第126次常委会和区政府第66次常务会精神要求，并经双方协商一致，江苏省南京汤山温泉旅游度假区管理办公室将其持有的发行人33.3333%的股权无偿划转给南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司。上述变更事项于2025年1月26日完成工商变更登记。

变更后的发行人股权结构如下表所示：

单位：%

股东名称	持股比例	实际控制人
南京汤山温泉文化旅游产业集团有限责任公司	33.33	江宁区人民政府（授权南京市江宁区人民政府国有资产监督管理局履行出资人职责）
南京江宁城市建设集团有限公司	19.17	
南京江宁交通建设集团有限公司	19.17	
南京汤山建设投资发展集团有限公司	11.67	
南京江宁经济技术开发区集团有限公司	8.33	
南京江宁科学园发展集团有限公司	5.00	
南京紫金山科技城经济发展有限公司	3.33	

经本所律师核查，本所律师认为，发行人设立、历次变更办理了登记手续，发行人历史沿革合法合规。

（五）发行人的持续经营

根据发行人现行有效的《营业执照》，发行人的成立日期为2018年7月17日，经营期限为长期，经本所律师核查并经发行人确认，发行人并未出现资不抵债、不能偿还到期债务或明显缺乏清偿能力的情况，不存在依据法律、法规或公司章程的规定需要破产、清算等应当终止的情形。

综上，本所认为，发行人为合法设立并有效存续的非金融类有限公司，其设立和历次变更符合公司法以及其他法律、法规的规定并取得有权机关的批准，发行人依法有效存续，历史沿革合法合规，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定的终止情况，发行人已在交易商协会注册并取得会员资格，接受交易商协会自律管理；发行人具备本次发行的主体资格。

二、发行程序及内容

2026年7月9日，发行人召开董事会并通过决议如下：同意发行人向中国银行间市场交易商协会统一注册债务融资工具不超过人民币9.6亿元（含人民币9.6亿元），本期债务融资工具后续发行的产品类别、期限、金额、用途等相关要素以主管部门的批复为准。同意授权公司总经理或其授权人士根据需要进行市场条件全权处理本次发行债务融资工具的相关事宜，包括但不限于聘请主承销商以外的其他中介机构、办理债务融资工具的注册、发行，确定发行时机、发行额度、发行期数、发行利率等，签署所有必要的法律文件，办理信息披露及其他必要手续等。

经本所律师核查发行人《公司章程》第九条第（九）款规定，发行人股东会授权董事会对发行公司债券作出决议。经本所律师核查发行人2025年8月21日的《关于授权江苏园博园建设开发有限公司董事会对发行公司信用类债券作出决议的股东会决议》等材料，发行人股东会同意授权发行人董事会对发行人发行公司信用类债券作出决议。上述公司信用类债券包括但不限于公司债券、债务融资工具、境外债等。

就上述股东会决议的表决效力，经本所律师进一步核查：发行人共有股东7名，本次股东会决议获得4名股东盖章同意，合计持有发行人表决权比例为67.5%。根据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过；股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本、以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式等事项方须经代表三分之二以上表决权的股东通过。授权董事会对发行公司信用类债券作出决议，不属于法定或章程规定的特别决议事项，适用一般决议规则，即经代表过半数表决权的股东通过即可。本次股东会决议获得67.5%表决权同意，已超过半数，故该股东会决议合法有效。

就上述董事会决议的表决效力，经本所律师进一步核查：发行人董事会共 9 名董事，本次董事会会议实到董事 5 名，并在决议上签字同意。根据《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的相关规定，董事会会议应当有过半数的董事出席方可举行，董事会作出决议须经全体董事过半数通过。本次董事会出席及签字同意的董事人数为 5 名，已达到全体董事的过半数，因此董事会决议合法有效。

2026 年 7 月 30 日，交易商协会出具了《接受注册通知书》(中市协注[2026]PDFI23 号)。交易商协会接受发行人债务融资工具的注册，注册额度为 9.6 亿元；注册额度在《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效，由兴业证券股份有限公司、兴业银行股份有限公司、南京银行股份有限公司、北京银行股份有限公司、苏州银行股份有限公司和宁波银行股份有限公司联席主承销。发行人在注册有效期内可分期发行超短期融资券、短期融资券、中期票据、永续票据。

综上，本所律师认为，根据发行人《公司章程》第九条第（九）款规定，股东会有权授权董事会对发行公司债券作出决议；根据发行人 2025 年 8 月 21 日的《股东会决议》，发行人股东会已明确授权董事会对发行人发行公司信用类债券作出决议。据此，本次拟发行的债务融资工具有权决议机构为发行人董事会，该等决议出具机构与公司章程规定及股东会决议要求一致。发行人董事会就本次发行作出的决议合法有效，决议内容符合相关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定，因此发行人本次统一注册债务融资工具已取得了内部有效授权和批准，并已在交易商协会注册。本期发行金额为 3.6 亿元，属于在交易商协会注册额度内发行。

三、发行文件及有关发行机构

（一）本次发行的募集说明书

经本所核查，本次发行的《募集说明书》由释义、风险提示及说明、发行条款、募集资金运用、发行人基本情况、发行人主要财务状况、发行人资信状况、

债务融资工具信用增进、税项、主动债务管理、信息披露安排、持有人会议机制、投资人保护条款、违约和风险情形及处置、发行有关机构、备查文件等主要内容组成。

本所认为，本次发行的《募集说明书》的编制及内容符合相关法律、法规和规范性文件的有关规定，本次中期票据的发行安排等内容合法合规。

(二) 本次发行的有关机构

1、主承销商

本期中期票据的主承销商为兴业证券股份有限公司（以下简称兴业证券），联席主承销商为兴业银行股份有限公司（以下简称兴业银行）。经本所律师核查，兴业证券依法持有《营业执照》《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，兴业银行依法持有《营业执照》《中华人民共和国金融许可证》，兴业证券、兴业银行均具有从事中期票据主承销商的资格，均为交易商协会会员，自愿接受交易商协会自律管理；兴业证券、兴业银行均为交易商协会会员且与发行人不存在关联关系，符合中介服务规则的规定。

2、会计师事务所及签字注册会计师

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称中兴华）对发行人 2023 年度、2024 年度的会计报表进行了审计，并分别出具了中兴华审字〔2024〕第 021373 号和中兴华审字〔2025〕第 021583 号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）（以下简称众华）对发行人 2025 年年度的会计报表进行了审计，出具了众会字（2026）第 07067 号标准无保留意见的审计报告。

经本所律师核查，中兴华自 2023 年 1 月 1 日至本法律意见书出具日，曾被交易商协会、中国证券监督管理委员会（简称证监会）及派出机构采取行政处罚、行政监管措施，主要情况如下：

(1) 在光智科技股份有限公司 2021 年财务报表审计中, 因存在相关审计程序执行不到位等情形, 2023 年 3 月 31 日, 黑龙江证监局向中兴华出具了〔2023〕4 号警示函。(2) 在泰禾集团股份有限公司 2021 年财务报表审计中, 因存在执行收入分析程序时未对重大差异进行调查等情形, 2023 年 5 月 23 日, 福建证监局向中兴华出具了〔2023〕21 号警示函。(3) 在北京东方园林环境股份有限公司 2021 年财务报表审计中, 因存在相关审计程序执行不到位等情形, 2023 年 5 月 30 日, 北京证监局向中兴华出具了〔2023〕92 号采取监管谈话措施决定书。

(4) 在西藏徒河食品股份有限公司 2020 年财务报表审计中, 因存在未对异常销售收入保持职业怀疑等情形, 2023 年 6 月 14 日, 西藏证监局向中兴华出具了〔2023〕11 号警示函。(5) 在新疆天富集团有限责任公司 2020 年财务报表审计、2021 年财务报表审计中, 因存在相关审计程序执行不到位等情形, 2023 年 7 月 12 日, 新疆证监局向中兴华出具了〔2023〕17 号警示函。(6) 在福建绿田股份有限公司 2017-2021 年财务报表审计中, 因存在函证程序执行不到位等情形, 2023 年 9 月 28 日, 福建证监局向中兴华出具了〔2023〕83 号警示函。(7) 在华仪电气股份有限公司 2022 年财务报表审计中, 因存在相关审计程序执行不到位等情形, 2023 年 11 月 7 日, 浙江证监局向中兴华出具了〔2023〕178 号警示函。(8) 在希努尔男装股份有限公司 2018、2019 年财务报表审计中, 因存在未勤勉尽责、出具的审计报告存在虚假记载、审计项目质量控制执行不到位等情形, 2023 年 11 月 3 日, 证监会向中兴华出具了〔2023〕79 号行政处罚决定书。(9) 在北京证监局开展的独立性专项检查中, 因存在或有收费安排、员工买卖审计客户股票等问题, 2023 年 12 月 18 日, 北京证监局向中兴华出具了〔2023〕248 号警示函。(10) 在浙江众成包装材料股份有限公司 2022 年财务报表审计中, 因存在控制测试程序不到位等情形, 2023 年 12 月 19 日, 浙江证监局向中兴华出具了〔2023〕219 号警示函。(11) 在艾格拉斯股份有限公司 2019 年财务报

表审计中，因出具的审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责情形，2023年12月11日，证监会向中兴华出具了〔2023〕153号行政处罚决定书。（12）在内蒙古额尔敦羊业股份有限公司2016-2021年财务报表审计中，因没有实施有效审计程序，没有充分识别、评估被审计对象关联方关系及关联交易，2024年3月4日，内蒙古证监局向中兴华出具了〔2024〕7号警示函。（13）在福州达华智能科技股份有限公司2021年至2023年财务报表审计中，因预付账款及货币资金审计程序执行不到位，投资收益审计程序执行不到位，在建工程审计程序执行不到位，2024年12月27日，福建证监局向中兴华出具了〔2024〕135号监管谈话措施的决定。

（14）在雏鹰农牧集团股份有限公司2017年财务报表审计中，因出具的审计报告存在虚假记载、未勤勉尽责情形，2024年12月30日，河南证监局向中兴华出具了〔2024〕5号行政处罚决定书，对中兴华责令改正，没收业务收入，对李菊洁、张丽萍给予警告等。（15）在银江技术股份有限公司2021-2023年财务报表审计中，因房产抵押情况审计不到位，工程项目收入审计不到位，2024年12月30日，浙江证监局向中兴华出具了〔2024〕292号警示函。中兴华会计师事务所收到上述行政监管措施决定书之后，按照相关法律、行政法规和证监会的要求及时进行了全面整改，对相关部门和人员进行了问责。（16）在鼎龙文化股份有限公司2021年财务报表审计中，因对存货科目风险评估不严谨，生产与仓储循环审计程序存在缺陷，其他审计程序存在瑕疵，2025年1月6日，广东证监局向中兴华出具了〔2025〕3号警示函。（17）在证监会深圳专员办对中兴华进行全面检查中，因存在内部治理、质量控制和职业道德方面以及执业质量方面的问题，2025年1月23日，证监会深圳专员办向中兴华出具了〔2025〕10号警示函。（18）在山东玉皇化工有限公司2018年财务报表审计中，因存在未勤勉尽责、出具的审计报告存在虚假记载情形，2025年3月20日，山东证监局向中兴华出具了〔2025〕4号行政处罚决定书，对中兴华责令改正，没收业务收入，对

郑国庆、林希忠给予警告等。(19) 中兴华作为赣州建控投资控股集团有限公司(以下简称“赣州建控”)、德阳经开区发展(控股)集团有限公司(以下简称“德阳经开”)2家债务融资工具发行人的年报审计机构,在赣州建控2021-2023年报审计中存在对赣州建控投资性房地产风险评估程序、实质性审计程序执行不到位,未对异常情况保持职业怀疑情形;在德阳经开2022-2023年报审计中存在对德阳经开贸易业务风险评估程序、实质性审计程序执行不到位,未有效识别关联关系、保持职业怀疑情形。2025年6月16日交易商协会向中兴华出具〔2025〕27号业务通报书,予以通报批评。(20)在广东太安堂药业股份有限公司2018-2020年财务报表审计中,因存在未勤勉尽责,出具了含有虚假记载的审计报告情形,2025年8月13日,广东证监局向中兴华出具了〔2025〕13号行政处罚决定书。

(21) 在洛娃科技实业集团有限公司2017年财务报表审计中,因出具的审计报告存在虚假记载,在审计过程中未勤勉尽责,2025年9月28日,证监会向中兴华出具了〔2025〕120号行政处罚决定书。(22) 在聚石化学股份有限公司2022年财务报表审计中,因存在计划审计工作不规范,控制测试不规范,函证审计程序不规范,实质性程序执行不规范情形,2025年10月22日,广东证监局向中兴华出具了〔2025〕115号警示函。(23) 在山东朗进科技股份有限公司2024年度财务报表审计中,因存在风险评估程序执行不到位、控制测试执行不到位、实质性程序执行不到位情形,2025年11月24日,山东证监局向中兴华出具了〔2025〕93号警示函。(24) 在银江技术股份有限公司2021、2022年度财务报表审计中,因存在审计过程中未勤勉尽责、审计报告存在虚假记载情形,2026年1月8日,浙江证监局向中兴华出具了〔2026〕1号行政处罚决定书。(25) 在湖南德众汽车服务销售股份有限公司2024年度财务报表审计中,因在关联方审计方面、预付款项审计方面、存货审计方面、在建工程审计方面相关审计程序未执行到位,2026年1月26日,湖南证监局向中兴华出具了〔2026〕4号警示

函。(26) 在江苏精研科技股份有限公司 2021 年和 2023 年度财务报表审计项目以及深圳市安特信技术有限公司 2019 年、2020 年 1 月至 10 月财务报表审计项目, 因中兴华存在对精研科技 2021 年关联方及关联交易、2023 年公允价值变动损益、资本公积等事项审计程序执行不到位; 对安特信 2020 年 1 月至 10 月营业成本、关联方及关联交易等事项审计程序执行不到位情形。2026 年 4 月 22 日, 江苏证监局向中兴华出具了〔2026〕37 号警示函。

经本所律师核查, 众华自 2023 年 1 月 1 日至本法律意见书出具日, 曾被证监会及派出机构采取行政处罚、行政监管措施, 并被上海证券交易所深圳证券交易所采取自律监管措施, 主要情况如下:

(1) 2023 年 2 月, 山东证监局作出〔2023〕5 号行政监管措施决定书, 因众华在对山东新潮能源股份有限公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务报表审计中, 函证程序执行不到位, 检查和询问程序执行不到位, 故采取出具警示函措施的决定。(2) 2023 年 2 月 20 日, 吉林证监局作出吉证监决〔2023〕5 号行政监管措施决定书, 因众华在对吉林华微电子股份有限公司 2020 年度财务报表审计中货币资金审计程序不到位; 2021 年度财务报表审计中, 重大错报风险应对措施缺乏有效性、货币资金检查程序执行不到位、在建工程及其他非流动资产审计程序执行不到位, 预付账款审计程序不到位, 故采取出具警示函措施的决定。2023 年 4 月 21 日, 上海证券交易所作出〔2023〕21 号监管措施决定书, 因上述事项, 对众华和注册会计师奚晓茵、吴聪、李明予以监管警示。(3) 2023 年 1 月, 上海证监局作出沪证监决〔2023〕41 号行政监管措施决定书, 因众华内部治理、质量控制、独立性, 以及执业项目存在问题, 故采取出具警示函措施的决定。2023 年 5 月 26 日, 上海证券交易所作出〔2023〕24 号监管措施决定书, 因众华及注册会计师在上海海欣集团股份有限公司 2021 年度审计项目中存在控制测试程序执行不到位、函证程序执行不到位、暂估工程款审计程序执行不到位、

新增贸易业务审计程序执行不到位、推广服务供应商审计程序执行不到位等审计职责履行不到位的情形,对众华及注册会计师何亮亮、王小红予以监管警示。(4) 2024年8月28日,上海证监局作出沪证监决〔2024〕333号行政监管措施决定书,因众华在执行上海至纯洁净系统科技股份有限公司2022年度财务报表审计项目过程中存在问题:预付账款审计程序执行不到位、函证程序执行不到位、存货审计程序执行不到位、应付职工薪酬审计程序执行不到位,审计工作底稿记录不到位,故采取出具警示函措施的决定。(5) 2025年1月3日,证监会作出〔2025〕2号行政处罚决定书,因众华在对苏州天沃科技股份有限公司提供年报审计业务时,出具的2017年至2021年年度审计报告存在虚假记载;在营业收入、存货检查等实质性审计程序中未勤勉尽责;在对关联方及关联方交易审计中未勤勉尽责,故采取责令改正、没收审计业务收入并罚款的行政处罚。2025年11月13日,深圳证券交易所作出深证上〔2025〕1243号纪律处分决定书,因众华及注册会计师在苏州天沃科技股份有限公司2017年至2021年年度财务报表审计业务中,存在虚假记载、未勤勉尽责等情形,对凌松梅、郭卫娜给予公开谴责的处分;对众华给予通报批评的处分;对郝世明、付声文给予通报批评的处分。(6) 2026年1月29日,重庆证监局作出〔2026〕1号行政监管措施决定书,因众华在执行重庆顺博铝合金股份有限公司2024年度财务报表审计项目过程中存在风险评估程序执行不到位、函证程序执行不到位、收入截止性测试程序执行不到位、应收项目减值测试程序执行不到位、存货跌价测试程序执行不到位、替代测试程序执行不到位等问题,故采取出具警示函措施的决定。(7) 2026年2月,山东证监局作出〔2026〕8号行政监管措施决定书,因众华在执行山东龙大美食股份有限公司2024年度财务报表审计项目过程中存在未发现公司对于在建工程利息资本化相关会计处理不符合企业会计准则规定的情形、未将在建工程相关利息费用

资本化或费用化的准确性识别为关键控制点并进行控制测试、未见对异常指标予以充分关注并实施进一步审计程序等问题，故采取出具警示函措施的决定。

经本所律师核查，中兴华为发行人出具 2023 年度和 2024 年度审计报告的签字注册会计师为赵紫娟、李霞、时莉，众华为发行人出具 2025 年度审计报告的签字注册会计师为李娟、徐露珍，以上会计师均未参与上述被采取行政监管措施项目的审计工作。中兴华、众华所涉及的行政处罚、监管措施也不涉及限制其从事本次发行业务。因此，中兴华、众华作为本次发行的审计机构，对本次发行不会造成实质性不利影响或法律障碍。另经本所律师核查，发行人 2023、2024 年度审计报告中部分三级签章为形式不一的黑色名章。经核查，《公开发行注册文件表格体系》及相关法律法规未对签章颜色作出强制性要求，因此黑色名章不影响文件的真实性和有效性，不构成本次发行的实质性法律障碍。

综上，本所律师认为，为发行人提供审计服务的中兴华、众华依法持有《营业执照》《会计师事务所执业证书》等开展业务所需资质文件，且签字注册会计师均持有执业证书，相关证照均已经最新一期年度检验，会计师事务所及签字注册会计师与发行人均不存在关联关系，符合中介服务规则的规定。

3、律师事务所及签字律师

发行人委托本所提供本次发行的法律服务，本所持有江苏省司法厅颁发的统一社会信用代码为 313200006340624818 的《律师事务所执业许可证书》，本所为交易商协会会员，本所签字律师均持有执业证书，本所及签字律师的相关证照均已经最新一期年度检验，本所及签字律师与发行人均不存在关联关系，符合中介服务规则的规定。

综上，本所认为，本次发行的发行文件符合交易商协会自律规则的有关规定，为本次发行提供服务的有关机构具备相关资质，且与发行人均不存在关联关系，均符合法律、法规、规范性文件以及中介服务规则的规定。

四、与本次发行有关的重大法律事项及潜在法律风险

(一) 本次发行募集资金用途

根据发行人《募集说明书》之披露，发行人本次注册规模不超过9.6亿元，首期中期票据本期发行金额为3.6亿元，募集资金拟全部用于偿还发行人即将到期的债务融资工具本金。具体偿还计划如下：

单位：万元、%

序号	债券名称	借款用途	金融机构 (主承销商)	借款金额	借款余额	利率	起息日	到期日	担保方式	拟使用日期	拟使用募集资金偿还债务本金	是否政府一类债务
1	25 园博园 CP003	偿还有息债务	宁波银行, 国泰海通	36,000.00	36,000.00	1.94	2025-9-4	2026-9-4	信用	2026-9-4	36,000.00	否
合计				36,000.00	36,000.00						36,000.00	

同时，根据《募集说明书》中发行人承诺：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开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具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

发行人承诺本次发行债务融资工具所募集的资金将用于符合国家法律法规及政策要求的生产经营活动，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；不用于金融投资、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、不用于上市公

司二级市场股票投资、土地一级开发，不用于普通商品房建设或偿还普通商品房项目贷款，不用于保障房（含棚户区改造）项目建设或偿还保障房（含棚户区改造）项目贷款。不用于长期投资，不用于购买理财等金融投资业务，本次发行的债务融资工具所偿还资金均未用于保障房或棚户区改造项目。

发行人本次发行债务融资工具募集资金用途合法合规，符合中央关于防范化解地方债务风险的政策要求和隐债管理要求，不涉及隐性债务、不会新增地方政府债务、不涉及虚假化解或新增地方政府隐性债务。

发行人承诺，发行人募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的流动资金需要，不得用于长期投资。

发行人承诺，发行本期债务融资工具不涉及重复匡算资金用途的情况。

本所认为，本次发行的中期票据的募集资金用途符合相关法律法规、国家产业政策及《业务指引》第四条的规定。

（二）发行人的治理情况

1、发行人的法人治理机构及议事规则

发行人按照《中华人民共和国公司法》的要求，设立了包括股东会、董事会、经理在内的法人治理结构。因公司规模较小或股东较少，经全体股东同意，不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。公司的机构及其产生办法、职权、议事规则如下。

发行人设股东会，股东会由全体股东组成，是公司的权力机构，行使下列职权：（1）决定公司的战略和发展规划；（2）决定公司的经营方针和投资计划；（3）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；（4）审议批准董事会的年度报告；（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；（8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；（9）

股东会授权董事会对发行公司债券作出决议；(10) 制定或批准公司章程和公司章程修正方案；(11) 批准公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动事项；(12) 批准公司会计政策和会计估计变更方案等重大财务事项；(13) 对公司年度财务决算和重大事项进行抽查检查, 并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；(14) 审计批准业绩考核和重大收入分配事项；(15) 法律、行政法规或章程规定的其他职权。

发行人设董事会, 由 9 名董事组成, 其中非职工代表董事 8 名、职工代表董事 1 名。非职工代表董事由公司股东会选举和更换, 职工代表董事由职工代表大会选举产生。董事每届任期三年, 董事任期届满, 连选可以连任。董事会设董事长一名, 董事长、执行公司事务的董事由董事会选举和更换。董事会的职权, 会议召集程序、议事方式、表决程序按《公司法》相关规定执行。董事会对股东会负责, 行使下列职权: (1) 召集股东会会议, 执行股东会的决定, 向股东会报告工作; (2) 制订公司战略和发展规划; (3) 制订公司年度投资计划, 决定公司投资方案; (4) 制订公司的年度财务预算和决算方案; (5) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案; (6) 制订公司增加或者减少注册资本的方案; (7) 制订发行公司债券方案; (8) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案; (9) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案; (10) 制订公司国有资产转让、部分子企业国有产权变动方案; (11) 制定公司的基本管理制度; (12) 决定公司内部管理机构的设置, 决定分公司、子公司等分支机构的设立或撤销; (13) 根据授权, 决定公司内部有关重大改革重组事项, 或者对有关事项作出决议; (14) 根据有关规定和程序, 聘任或解聘公司总经理, 根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师等公司高级管理人员, 根据董事长提名聘任或解聘董事, 按照有关规定, 决定高级管理人员的经营业绩考核和薪酬等事项; (15) 制订公司的重大收入分配方案, 包括公司工资总额预算与清算方案等; 批准公司职工收入分配

方案、公司年金方案；(16) 决定公司的风险管理体系、内部控制体系、违规经营投资责任追究工作体系、法律合规管理体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，建立审计部门向董事会负责的机制，董事会依法批准年度审计计划和重要审计报告，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理、内部控制和法律合规管理制度及其有效实施进行总体监控和评价；(17) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；(18) 决定公司的对外融资、资产处置以及对外捐赠或者赞助；(19) 决定公司所有对外担保事项；(20) 制定董事会的工作报告；(21) 决定公司行使所投资企业的股东权利所涉及的事项。

因公司规模较小或股东较少，经全体股东同意，发行人不设立监事、监事会或审计委员会等公司监督机构。

发行人设经理一名，由董事会决定聘任或解聘，经理对董事会负责，根据董事会的授权行使职权。经理列席董事会会议。

2、发行人的董事、高级管理人员任职情况

部门	姓名	职务	任职期限
董事会	刘涛	董事长	2026 年 4 月-至今
	杨扬	董事	2025 年 1 月-至今
	张红峰	外部董事	2020 年 12 月-至今
	尹兴华	外部董事	2021 年 7 月-至今
	张媛	外部董事	2021 年 7 月-至今
	易蓉	外部董事	2026 年 4 月-至今
	王雪	外部董事	2020 年 12 月-至今
	潘登	外部董事	2020 年 12 月-至今
	王明园	职工董事	2025 年 1 月-至今
高级管理人员	杨扬	总经理	2025 年 1 月-至今

综上，本所认为，发行人设立了包括股东会、董事会在内的法人治理结构。其中股东会由全体股东组成，是公司的权力机构；董事会是发行人的执行机构，

成员为 9 人, 董事会中职工董事人数为 1 人, 对股东会负责; 发行人设经理一名, 由董事会决定聘任或解聘, 对董事会负责。发行人下设综合秘书部、财务管理部、工程建设部、安全生产监督管理部、招标管理部、审计管理部、国土规划部、拆迁安置部、城市管理部、组织人事部等部门, 各部门分工明确, 各司其职。发行人的该等组织机构均符合公司法等相关法律、法规和国有资产监督管理的相关规章、规范性文件的规定。发行人的组织结构较为健全, 可以维持公司各项生产经营和决策活动; 发行人的董事和高级管理人员的任职合法合规, 发行人不存在政府公务员兼职高管以及违反《公务员法》和中组部《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》的其他情形。

(三) 业务运营情况

1、发行人及合并报表范围内子公司的业务运行情况如下:

(1) 根据发行人的《营业执照》及本所律师核查, 发行人现持有南京市江宁区行政审批局颁发的统一社会信用代码为 91320115MA1WWPLW6E 的《营业执照》, 发行人的经营范围为许可项目: 高危险性体育运动(游泳); 洗浴服务; 烟草制品零售; 生活美容服务; 酒吧服务(不含演艺娱乐活动); 食品经营; 食品经营(销售预包装食品); 各类工程建设活动; 住宿服务; 旅游业务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准) 一般项目: 礼品花卉销售; 化妆品零售; 针纺织品销售; 体育用品及器材零售; 日用百货销售; 园林绿化工程施工; 工艺美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外); 非居住房地产租赁; 汽车租赁; 科普宣传服务; 酒店管理; 养生保健服务(非医疗); 礼仪服务; 婚庆礼仪服务; 餐饮管理; 会议及展览服务; 健身休闲活动; 棋牌室服务; 洗染服务; 洗烫服务; 园区管理服务; 土地整治服务; 游览景区管理; 名胜风景区管理; 休闲观光活动; 城市公园管理; 城市绿化管理; 公园、景区小型设施娱乐活动; 娱乐性展览; 停车场服务; 信息咨询服务(不含

许可类信息咨询服务)；打字复印；票务代理服务；物业管理；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：餐饮服务。发行人主营业务涵盖景区门票、酒店运营等业务。截至本法律意见书出具之日，发行人及合并报表子公司的经营范围及主营业务合法合规，符合国家产业政策。

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人纳入合并范围内的全资及控股子公司¹共计 10 家，具体情况如下：

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例		经营范围
				直接	间接	
1	南京慧辰文化旅游发展有限公司	商务服务业	5,000.00	100.00	-	许可项目：演出经纪；旅游业务；住宿服务；演出场所经营；网络文化经营；营业性演出；餐饮服务；烟草制品零售；歌舞娱乐活动；食品经营；电影放映；游艺娱乐活动；洗浴服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：会议及展览服务；城市公园管理；游览景区管理；休闲观光活动；名胜风景区管理；公园、景区小型设施娱乐活动；知识产权服务；园林绿化工程施工；广告制作；自然生态系统保护管理；文物文化遗址保护服务；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代理；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；文化娱乐经纪人服务；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；照相机及器材销售；游艺用品及室内游艺器材销售；玩具销售；文具用品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；商业综合体管理服务；社会经济咨询服务；专业设计服务；礼仪服务；文艺创作；健身休闲活动；停车场服务；酒店管理；物业管理；餐饮管理；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；互联网数据服务；信息系统集成服务；汽车租赁；城市绿化管理；花卉绿植租借与代管理；共享自行车服务；仓储设备租赁服务；品牌管理；柜台、摊位出租；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；婚庆礼仪服务；

¹ 截至本法律意见书出具之日，发行人存在一家持股比例超过 50%但未纳入合并范围的子公司，发行人作为有限合伙人持有南京德杉文化产业股权投资合伙企业（有限合伙）79.99%股权，普通合伙人深圳金杉资本管理有限公司，由其代表合伙企业对外活动，负责合伙企业投资、经营和日常事务管理，发行人仅享受合伙企业财产收益分配，不参与合伙企业事务，故发行人未将南京德杉文化产业股权投资合伙企业（有限合伙）纳入合并范围。

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例		经营范围
				直接	间接	
						日用杂品销售；市场营销策划；广告设计、代理；平面设计；图文设计制作；规划设计管理；影视美术道具置景服务；信息技术咨询服务；宠物服务（不含动物诊疗）；特种作业人员安全技术培训；园艺产品种植；农业园艺服务；企业管理；从事艺术培训的营利性民办培训机构（除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训）；植物园管理服务；单位后勤管理服务；生态保护区管理服务；娱乐性展览；企业管理咨询；企业形象策划；票务代理服务；游乐园服务；电影摄制服务；摄影扩印服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；体育经纪人服务；露营地服务；养生保健服务（非医疗）；礼品花卉销售；农副产品销售；日用百货销售；针纺织品销售；箱包销售；鞋帽零售；皮革制品销售；洗烫服务；棋牌室服务；花卉种植；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；船舶租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
2	南京汤山景区运营管理有限公司	公共设施管理业	1,000.00	-	100.00	综合公园管理服务；商务信息咨询服务；票务代理；汽车租赁服务；翻译服务；展览展示服务；旅游工艺品、百货、电器、珠宝、纺织品、家具用品、办公用品、食品、初级农产品销售；会议会展服务、景区管理；商业管理；物业管理；游乐场开发、建设与经营；室内外娱乐活动；游乐设备的安装、维护及保养；文化活动策划；餐饮服务；餐饮器皿和设备的租赁；自有场地租赁；动漫形象设计及相关产品研发、销售；图书销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：非居住房地产租赁；体育用品设备出租；停车场服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；安全咨询服务；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；市场营销策划；体育赛事策划；体验式拓展活动及策划；体育竞赛组织；旅游开发项目策划咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
3	南京慧谷融汇资产运营有限公司	商务服务业	50,511.86	98.99	-	许可项目：烟花爆竹零售；演出经纪；住宿服务；演出场所经营；网络文化经营；营业性演出；餐饮服务；烟草制品零售；歌舞娱乐活动；食品销售；电影放映；游艺娱乐活动；洗浴服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：资产评估；物业管理；餐饮管理；企业管理咨询；商业综合体管理服务；会议及展览服务；休闲观光活动；公园、景区小型设施娱乐活动；知识产权服务（专利代理服务除外）；广告制作；文物文化遗址保护服务；组织文化艺术交流活动；其他文化艺术经纪代

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例		经营范围
				直接	间接	
						理；非物质文化遗产保护；文化场馆管理服务；文化娱乐经纪人服务；玩具、动漫及游艺用品销售；游艺及娱乐用品销售；照相机及器材销售；游艺用品及室内游艺器材销售；玩具销售；文具用品零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；社会经济咨询服务；专业设计服务；礼仪服务；文艺创作；健身休闲活动；人工智能公共服务平台技术咨询服务；人工智能公共数据平台；互联网数据服务；信息系统集成服务；花卉绿植租借与代管理；共享自行车服务；仓储设备租赁服务；品牌管理；柜台、摊位出租；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；婚庆礼仪服务；日用杂品销售；市场营销策划；广告设计、代理；平面设计；图文设计制作；规划设计管理；影视美术道具置景服务；信息技术咨询服务；宠物服务（不含动物诊疗）；园艺产品种植；农业园艺服务；企业管理；植物园管理服务；娱乐性展览；企业形象策划；票务代理服务；游乐园服务；电影摄制服务；摄影扩印服务；体育赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；体育经纪人服务；露营地服务；礼品花卉销售；农副产品销售；日用百货销售；针纺织品销售；箱包销售；鞋帽零售；皮革制品销售；洗烫服务；棋牌室服务；花卉种植；园区管理服务；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；船舶租赁；养生保健服务（非医疗）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
4	南京慧谷园林工程有限公司	土木工程建筑业	5,000.00	100.00	-	园林绿化工程施工；园林绿化设计；园林景观设计；苗木、盆景租赁；生态园林管理服务、森林防火服务；林产品初加工；林木、竹木培育、种植；花卉苗木种植及销售；林产品采集；百货零售；停车场管理服务；旅游项目开发；林业开发与旅游观光服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）
5	南京慧谷酒店管理有限公司	商务服务业	1,000.00	100.00	-	许可项目：住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；生活美容服务；食品销售；酒类经营；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；游览景区管理；休闲观光活动；园区管理服务；会议及展览服务；停车场服务；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；洗染服务；洗烫服务；棋牌室服务；票务代理服务；化妆品零售；针纺织品销售；打字复印；体

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例		经营范围
				直接	间接	
						育用品及器材零售；日用百货销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；健身休闲活动；礼品花卉销售；小微型客车租赁经营服务；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；商务代理代办服务；初级农产品收购；电子、机械设备维护（不含特种设备）；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；家政服务；旅客票务代理；服装服饰零售；单用途商业预付卡代理销售；职工疗休养策划服务；养生保健服务（非医疗）；母婴生活护理（不含医疗服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）限分支机构经营：酒吧服务（不含演艺娱乐活动）
6	南京慧谷半山酒店管理有限公司	住宿业	500.00	-	100.00	许可项目：住宿服务；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；生活美容服务；食品销售；酒类经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；停车场服务；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；棋牌室服务；票务代理服务；打字复印；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；宠物服务（不含动物诊疗）；宠物食品及用品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
7	南京慧谷园博村酒店管理有限公司	住宿业	500.00	-	100.00	许可项目：烟草制品零售；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）；住宿服务；高危险性体育运动（游泳）；生活美容服务；食品销售；酒类经营；洗浴服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；停车场服务；棋牌室服务；票务代理服务；打字复印；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；洗染服务；洗烫服务；宠物服务（不含动物诊疗）；宠物食品及用品零售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
8	南京慧谷丽笙酒店管理有限公司	住宿业	500.00	-	100.00	许可项目：住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；生活美容服务；食品销售；酒类经营；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；停车场服务；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；棋牌室服务；票务代理服务；打字复印；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
9	南京慧谷黄花岗酒店管	住宿业	200.00	-	100.00	许可项目：住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；生活美容服务；食品销

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例		经营范围
				直接	间接	
	理有限公司					售；酒类经营；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；停车场服务；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；棋牌室服务；票务代理服务；打字复印；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
10	南京慧谷悦榕庄酒店管理有限公司	住宿业	500.00		100.00	许可项目：住宿服务；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；洗浴服务；生活美容服务；食品销售；酒类经营；餐饮服务；酒吧服务（不含演艺娱乐活动）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：酒店管理；停车场服务；礼仪服务；婚庆礼仪服务；餐饮管理；洗染服务；洗烫服务；棋牌室服务；票务代理服务；打字复印；食品互联网销售（仅销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

(2) 根据《募集说明书》及本所核查，发行人营业收入主要来自景区服务收入和商业配套收入。2023 年、2024 年、2025 年度及 2026 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 29,544.15 万元、31,894.33 万元、32,168.35 万元和 7,438.89 万元。

①园区运营业务

江苏园博园景区由发行人建设运营，园博园景区位于南京市江宁区汤山街道，规划面积合 247 公顷，总投资 188 亿元，于 2021 年 9 月 29 日正式对外运营，但景区内部分游玩设施及酒店因尚未全部完工，一直在陆续开放中。发行人园区运营业务收入来源主要包括景区入园门票、景区内交通票和酒店经营收入等。

②景区业务

园博园景区内主要景点包括四大精美花谷、紫东阁、地质科普馆、小火车、崖壁剧院及《百年石光》崖壁演出等。园博园景区收入主要为入园门票收入、园区内交通票（小火车、缆车、摆渡车）、包车服务、自营商业、商业出租、其他收入等。其中门票及交通票收入主要来自个人及团体游客，结算主要有两种方式，一种是现场付款，一般以散客和小型旅行社为主；一种是针对与发行人具有长期

合作关系的大型旅行社或网络平台公司（飞猪、携程、美团、大众点评等），大型旅行社允许有一定账期，一般采用月度对账现款结算，网络平台公司一般 1 个月内到账。发行人门票收入由发行人本部收取，网络平台公司收取一定的销售服务费，从票务收入中扣除后计入营业收入。园博园景区由发行人进行市场化自主经营，门票收入不涉及上交地区财政情形。

③商业配套业务

商业配套收入主要为园博园景区内酒店住宿收入、餐饮收入、会务收入等。园博园景区内建有 7 家酒店，分别引进了多家知名酒店管理品牌进行管理，分别为“威斯汀”、“傲途格”、“丽笙酒店”、“悦榕庄”、“园博村 VOCO”、“黄花岸客栈”和“英迪格酒店”（半山酒店），上述 7 家酒店全部为发行人自有资产，发行人向品牌管理方支付基础管理费以及一定的利润分成，其余酒店经营收入为发行人所有。截至 2026 年 3 月 31 日，上述酒店已全部对外营业，其中“园博村 VOCO”酒店于 2022 年 6 月 30 日正式对外营业。

2、根据发行人提供的资料和《募集说明书》，截至 2026 年 3 月 31 日，发行人在建工程项目为园博园一期项目，项目基本情况如下：

单位：亿元

在建项目名称	预计总投资	已投资金额	建设期间	自有资本金比例	资本金到位情况
江苏园博园（一期）项目等	188.00	248.38	2019-2027	30%	已到位
合计	188.00	248.38	-		-

截至 2026 年 3 月 31 日，发行人在建项目合规性文件如下：

可行性研究批复	建设工程规划许可证	建设用地规划许可证	土地证	施工许可证
江宁审 批投字 [2019] 292 号	建字第 320115202100247 号、建 字第 320115202100234 号、建字第 320115202100233 号、建 字第 320115202100236	地字第 320115202100101 号、地 字第 320115202100067 号、地字第 320115202100060 号、地 字第 320115202100066	苏 (2021) 宁江不动产权第 0024029 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024038 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024045 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024054 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024060 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024062 号、	32011520210 4141201、 3201152021041 41301、 3201152021041 51101

可行性 研究 批复	建设工程规划 许可证	建设用地规划许可证	土地证	施工许可证
	号、建字第 320115202100246 号、建 字第 320115202100237 号、建字第 320115202100238 号、建 字第 320115202100239 号、建字第 320115202100235 号、建 字第 320115202100240 号、建字第 320115202100241 号、建 字第 320113202100185 号、建字第 320115202100244 号、建 字第 320115202100245 号、建字第 320115202100249 号、建 字第 320115202100243 号、建字第 320115202100242 号	号、地字第 320115202100061 号、地 字第 320115202100063 号、地字第 320115202100059 号、地 字第 320115202100055 号、地字第 320115202100053 号、地 字第 320115202100062 号、地字第 320115202100054 号、地 字第 320115202100065 号、地字第 320115202100057 号、地 字第 320115202100058 号、地字第 320115202100056 号、地 字第 320115202100064 号	苏 (2021) 宁江不动产权第 0024129 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024164 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024189 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024152 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024133 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024167 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024209 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024174 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024197 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024162 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024184 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024171 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024124 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024146 号、 苏 (2021) 宁江不动产权第 0024227 号	

本所认为，发行人及其合并报表范围内子公司的在建工程已经取得相关部门的批准，合法合规，不存在对本次发行构成实质性法律障碍的违法违规情形。

3、根据发行人提供的《募集说明书》及本所核查：(1) 发行人及其合并报表范围内子公司不存在违规担保、吸收公众存款、违规融资、承担土地储备职能、与政府信用挂钩的误导性宣传等违法违规情形以及被主管部门通报的情形；(2) 发行人及其合并报表范围内子公司不存在以“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，不存在将权属不明的资产、注入过程存在法律瑕疵的资产、公益性资产等注入发行人的情况；(3) 发行人的园区运营业务、租赁业务等运营合法合规；发行人自身经营情况符合国发〔2014〕43 号文等国家有关政策规定、“六真原则”等要求；(4) 发行人未作为政府方实施机构或社会资本方参与 PPP 项目，不承担 PPP 项目合同中约定的具体权利义务。发行人不存在 BT 情形及回购其他主体项目的情形，不存在政府购买服务、替政府项目垫资的情形，不存在政府投资基金情形；(5) 发行人不存在土地开发整理业务、保障性安居住房业务；(6) 发行人及其合并报表范围内子公司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；(7) 发行人及其合并报表范围内子公司不存在为地方政府及其他主体举借债务或提供担保的情况。

4、经本所核查，自 2023 年 1 月 1 日至今，发行人因违法占地、未公开招标等行为，受到南京市江宁区城乡建设局、南京市江宁区文化和旅游局、南京市生态环境局、南京市规划和自然资源局等相关主管部门作出行政处罚二十二次，具体情况如下：

(1) 2023 年 5 月 6 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕6 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的 7.81 亩土地上新建的建筑物和其他设施；②对公司非法占用的 7.81 亩土地的行为处以罚款人民币 48,641 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》，2023 年 6 月 5 日，发行人已经缴清上述罚款 48,641 元。

(2) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕5 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 50.58 亩土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的 20.47 亩农用地上新建的建构物和其他设施；②对公司非法占用的 50.58 亩土地罚款 191,046 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 191,046 元。

(3) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕7 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 96.4 亩土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的 39.44

亩农用地上新建的建筑物和其他设施；②对公司非法占用的 96.4 亩土地罚款 392,920 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 392,920 元。

(4) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕8 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 74.91 亩土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的 29.55 亩农用地上新建的建筑物和其他设施；②对公司非法占用的 74.91 亩土地罚款 265,187 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 265,187 元。

(5) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕18 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 3.18 亩土地，并对发行人处以罚款 10,604 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 10,604 元。

(6) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚〔2023〕19 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 40.77 亩土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的不符合规划的 0.5 亩农用地上新建的建筑物和其他设施；②对公司非法占用的 40.77 亩土地罚款人民币 161,425 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 161,425 元。

(7) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚

[2023] 20 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 83.57 亩土地，并对发行人处以罚款 290,203 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 290,203 元。

(8) 2023 年 7 月 21 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源江宁罚[2023] 21 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用的 9.73 亩土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司非法占用的 0.29 亩农用地上新建的建筑物和其他设施；②对公司非法占用的 9.73 亩土地罚款人民币 648,688 元。

根据发行人提供的《中国工商银行业务回单（付款）》，2023 年 7 月 28 日，发行人已经缴清上述罚款 648,688 元。

(9) 2023 年 10 月 10 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源执决[2023] 2 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用建设停车场的 7,424 平方米（约 11.14 亩）土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司建设停车场非法占用符合土地利用总体规划 7,424 平方米（约 11.14 亩）土地上新建的建筑物和其他设施；②对公司违法占地行为处以罚款 37,520 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2023 年 11 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 37,520 元。

(10) 2023 年 10 月 13 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源执决[2023] 3 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用一号口广场的 41,078 平方米（约 61.62 亩）土地，并对发行人作出处罚如下：①没收公司建设一号口广场非法占用符合土地利用总体规划 41,078 平方

米 (约 61.62 亩) 土地上新建的建筑物和其他设施; ②对公司违法占地行为处以罚款 420,945 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2023 年 11 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 420,945 元。

(11) 2023 年 10 月 13 日，南京市规划和自然资源局作出宁规划资源执决〔2023〕4 号《行政处罚决定书》，认为发行人非法占用土地，责令发行人退还非法占用建设一号口游客中心的 3,374 平方米 (约 5.06 亩) 土地，并处罚款 16,870 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2023 年 11 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 16,870 元。

(12) 2024 年 1 月 5 日，南京市江宁区文化和旅游局作出 (宁江) 文综罚字〔2023〕13 号《行政处罚决定书》，认为发行人在文物保护单位的建设控制地带内进行工程建设，其工程设计方案未经文物行政部门同意的行为，违反了《中华人民共和国文物保护法》，责令发行人立即完善相关文物审批手续，取得相应文物行政部门的同意和批准，对违法行为立即改正，并处以罚款 500,000 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 1 月 17 日，发行人已经缴清上述罚款 500,000 元。

(13) 2024 年 1 月 5 日，南京市江宁区文化和旅游局作出 (宁江) 文综罚字〔2023〕15 号《行政处罚决定书》，认为发行人在全国重点文物保护单位的保护范围内进行其他工程建设或爆破、钻探、挖掘等作业，未经省人民政府批准，未征得国务院文物行政部门同意的行为，违反了《中华人民共和国文物保护法》，

责令发行人立即完善相关文物审批手续，取得相应文物行政部门的同意和批准，对违法行为立即改正，并处以罚款 500,000 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 1 月 17 日，发行人已经缴清上述罚款 500,000 元。

(14) 2024 年 1 月 9 日，南京市生态环境局作出宁环罚〔2024〕15071 号《行政处罚决定书》，认为发行人违反建设项目三同时及验收制度，责令发行人立即改正违法行为，并处罚款 290,000 元。

根据发行人提供的《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 1 月 17 日，发行人已经缴清上述罚款 290,000 元。

(15) 2024 年 1 月 19 日，南京市江宁区文化和旅游局作出（宁江）文综罚字〔2023〕17 号《行政处罚决定书》，认为发行人在地下文物埋藏区以外占地面积五万平方米以上的建设工程未按照规定的程序申请考古调查、勘探的行为，违反了《江苏省文物保护条例》，责令发行人改正，并处以罚款 150,000 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 1 月 23 日，发行人已经缴清上述罚款 150,000 元。

(16) 2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决〔2023〕99 号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应招未招”的行为，对发行人处以合同总价款（203,314.25 万元）10‰的罚款即 2033.1425 万元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 2033.1425 万元。

(17) 2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决〔2023〕103 号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应招未招”的行为，对发行人处以合同总价款（14,331.155265 万元）10‰的罚款即 143.311553 万元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 143.311553 万元。

(18) 2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决〔2023〕106 号《行政处罚决定书》，认为发行人江苏园博园（一期）项目存在“应招未招”的行为，对发行人处以合同总价款（427,733,100 元）10‰的罚款即 4,277,331 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 4,277,331 元。

(19) 2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决〔2024〕1 号《行政处罚决定书》，认为发行人江宁区圣湖路 8 号建设园博园杆线迁移工程等 8 个电力项目存在“应招未招”的行为，对发行人处项目累计合同金额（28,072.754583 万元）10‰的罚款即 2,807,275.46 元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 2,807,275.46 元。

(20) 2024 年 3 月 18 日，南京市江宁区城乡建设局作出苏宁江宁建执罚决〔2024〕6 号《行政处罚决定书》，认为发行人建设的 2 号便道工程、指挥部东侧土方平整工程、七乡河桥梁工程项目存在“应招未招”的行为，对发行人处以

合同总价款 (1,040 万元) 10‰的罚款即 10.4 万元。

根据发行人提供的《南京市罚没缴款通知单》《中国工商银行网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据》，2024 年 4 月 1 日，发行人已经缴清上述罚款 10.4 万元。

(21) 2024 年 9 月 25 日，南京市生态环境局作出宁环罚〔2024〕15258 号《行政处罚决定书》，认为发行人未按照规定进行土壤污染状况调查的行为，违反了《中华人民共和国土壤污染防治法》，责令发行人立即改正违法行为，并处罚款 184,400 元。

根据发行人提供的《宁波银行网上交易凭证》，2024 年 10 月 15 日，发行人已经缴清上述罚款 184,400 元。

(22) 2024 年 10 月 29 日，南京市生态环境局作出宁环罚〔2024〕15277 号《行政处罚决定书》，认为发行人违反了建设项目三同时制度以及环境影响评价制度，违反了《建设项目环境保护管理制度》，责令发行人立即改正违法行为，并处罚款 368,000 元。

根据发行人提供的《宁波银行网上交易凭证》，2024 年 11 月 11 日，发行人已经缴清上述罚款 368,000 元。

综上，经本所律师核查《行政处罚告知书》《行政处罚决定书》《南京市罚没缴款通知单》《网上银行电子回单》《江苏省罚没款专用收据（电子）》等材料，发行人已按照相关行政处罚及监管措施通知积极整改，并已缴清罚款。综上，本所认为，发行人及其合并范围内子公司近三年内虽然受到过行政处罚，但发行人已积极整改并完成罚款缴纳，上述处罚事项对发行人生产经营不存在重大不利影响。因此，本所律师认为，发行人上述行政处罚及行政监管措施对本次发行不构成实质法律障碍。

(四) 受限资产

根据发行人《募集说明书》披露并经本所律师核查，截至 2026 年 3 月 31 日，发行人受限资产账面价值总额为 1,125,930.08 万元，占 2026 年 3 月 31 日总资产的比例为 39.50%，占 2026 年 3 月 31 日净资产的比例为 180.41%。受限资产明细如下：

单位：万元

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,531.66	司法冻结
投资性房地产	994,845.48	借款抵押
在建工程	129,552.94	借款抵押
合计	1,125,930.08	

截至2026年3月31日，发行人受限资产明细如下：

单位：万元

序号	项目	账面价值	对应科目	受限权利人	受限原因	受限期限
1	江苏园博园（一期）项目	12,000.00	在建工程	国银金融租赁股份有限公司	融资租赁售后回租	2021.10.20-2026.10.20
2	江苏园博园（一期）项目	12,600.00	在建工程	江苏金融租赁股份有限公司	融资租赁售后回租	2025.07.11-2026.07.10
3	江苏园博园（一期）项目	21,549.35	在建工程	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁售后回租	2024.07.24-2029.07.24
4	江苏园博园（一期）项目	13,583.12	在建工程	长江联合金融租赁有限公司	融资租赁售后回租	2025.02.28-2028.02.27
5	江苏园博园（一期）项目	920.46	在建工程	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁售后回租	2025.12.31-2028.12.15
6	江苏园博园（一期）项目	39,000.00	在建工程	华融金融租赁股份有限公司	融资租赁售后回租	2026.1.9-2029.1.15
7	江苏园博园（一期）项目	29,900.00	在建工程	浙江浙银金融租赁股份有限公司	融资租赁售后回租	2026.2.6-2031.2.6
8	投资性房地产	292,543.30	投资性房地产	中国农业发展银行南京江宁支行	抵押	2021.06.24-2041.03.30
9	投资性房地产	317,758.35	投资性房地产	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行	抵押	2022.06.10-2047.06.06
10	投资性房地产	384,543.83	投资性房地产	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行	抵押	2024.01.01-2048.12.25
11	货币资金	1,531.66	货币资金	光大银行股份有限公司江宁支行	冻结	-
合计		1,125,930.08				

截至2026年3月31日，发行人应收账款质押明细如下：

单位：万元

贷款主体	受限资产	受限种类	质押年限	质押账面价值	贷款银行/抵押权人
发行人	江苏园博园（一期）基础设施部分经营收入	质押	2021-04-09 至 2041-03-30	1,246,685.90	中国农业发展银行南京市江宁区支行
发行人	江苏园博园（一期）项目商业配套设施部分经营收入	质押	2022-06-06 至 2047-06-06	500,553.00	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行
南京汤山景区运营管理有限公司	景区未来营业收入	质押	2025-12-31 至 2044-06-29	97,594.00	中国工商银行股份有限公司南京江宁支行
合计				1,844,832.90	

综上，本所律师认为，发行人及合并报表范围内子公司上述资产受限不会对本次发行构成实质法律障碍。发行人及合并报表范围内子公司不存在其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

（五）或有事项

1、对外担保

根据发行人《募集说明书》披露并经本所律师核查，截至2026年3月31日，发行人对外担保余额为231,180.00万元，占2026年3月31日总资产的8.12%，占2026年3月31日净资产的37.04%，具体担保明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保结束日	担保方式
江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	46,250.00	2024-12-2	2027-12-1	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	19,180.00	2024-11-27	2027-11-26	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	20,000.00	2025-12-10	2026-12-10	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京牛首山文化旅游集团有限公司	25,500.00	2024-12-2	2027-12-1	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京农副产品物流配送中心有限公司	49,500.00	2026-3-24	2027-3-23	保证
江苏园博园建设	南京紫金山科技城	17,000.00	2024-9-13	2027-9-13	保证

担保单位	被担保单位名称	担保金额	担保起始日	担保结束日	担保方式
开发有限公司	经济发展有限公司				
江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山建设投资发展集团有限公司	8,750.00	2025-5-16	2028-5-15	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山东部建设工程有限公司	10,000.00	2026-3-17	2027-3-18	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山旅游发展有限公司	23,000.00	2025-8-29	2045-8-14	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山旅游发展有限公司	7,000.00	2025-9-11	2045-8-14	保证
江苏园博园建设开发有限公司	南京汤山旅游发展有限公司	5,000.00	2025-12-8	2045-8-14	保证
合计		231,180.00			

经本所核查，发行人及合并报表范围内子公司所涉担保事项合法合规，不会对发行人本次发行构成实质法律障碍。

2、重大诉讼、仲裁

根据发行人提供的资料及说明，以及本所在国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn/index.html>）、中国裁判文书网（<http://wenshu.court.gov.cn/>）、中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）、信用中国网站（<https://www.creditchina.gov.cn/>）等信息公示系统对发行人及其子公司的公示信息进行核查，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在对自身财务状况、经营成果、声誉、业务活动、未来前景等可能产生实质影响的重大未决诉讼或仲裁事项，公司不属于失信被执行人。

经本所核查及发行人确认，截至本法律意见书出具之日，发行人不存在需予披露的尚未了结的对正常经营和财务产生实质性不利影响的重大诉讼、仲裁或行政处罚事项。

本所认为，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司的上述或有事项均系日常经营活动产生，合法合规，不会对本次发行构成影响。

3、重大承诺及其他或有事项

经本所核查及发行人确认，截至本法律意见书出具之日，发行人及其合并报表范围内子公司无对外重大承诺事项及其他或有事项。

(六) 重大资产重组情况

经本所核查及发行人确认，报告期内，发行人及其合并报表范围内子公司无已完成的重大资产重组及正在进行的或拟进行的重大资产重组事项。

(七) 信用增进情况

发行人本次发行无信用增进安排。

(八) 存续债券的情况

截至本法律意见书出具之日，发行人及合并报表范围内子公司发行的债券及债务融资工具的情况如下：

单位：亿元、%

证券简称	债券类型	起息日	回售日	到期日	发行规模	债券余额	当期利率	是否已兑付
20 苏园 01	私募公司债	2020-06-02	2023-06-02	2038-06-02	12.00	0.00	3.20	是
20 苏园 02	私募公司债	2020-06-02	2023-06-02	2038-06-02	3.00	0.00	3.60	是
20 苏园 03	私募公司债	2020-08-04	2023-08-04	2038-08-04	6.00	0.00	3.00	是
20 苏园 04	私募公司债	2020-08-04	2023-08-04	2038-08-04	5.00	0.00	3.00	是
22 园博园 PPN001 (绿色)	定向工具	2022-01-20	-	2025-01-20	3.30	0.00	5.80	是
22 园博园 PPN002	定向工具	2022-03-21	-	2025-03-21	3.30	0.00	5.60	是
22 园博园 PPN003	定向工具	2022-04-25	-	2025-04-25	3.00	0.00	5.55	是
22 园博园 PPN004	定向工具	2022-04-29	-	2025-04-29	5.00	0.00	3.90	是
22 园博园 PPN005	定向工具	2022-04-29	-	2025-04-29	4.50	0.00	3.90	是
23 园博园 SCP001	超短期融资券	2023-01-17	-	2023-10-14	5.80	0.00	4.65	是
23 园博园 SCP002	超短期融资券	2023-02-28	-	2023-07-28	6.00	0.00	4.50	是
23 苏园 01	私募公司债	2023-05-22	-	2026-05-22	15.00	0.00	3.97	是
23 园博园 SCP003	超短期融资券	2023-07-21	-	2024-04-16	3.00	0.00	3.50	是
23 苏园 02	私募公司债	2023-07-20	-	2026-07-21	3.00	0.00	3.70	是
23 苏园 03	私募公司债	2023-07-20	-	2026-07-21	3.00	0.00	3.75	是

证券简称	债券类型	起息日	回售日	到期日	发行规模	债券余额	当期利率	是否已兑付
23 苏园 04	私募公司债	2023-07-27	-	2026-07-28	5.00	0.00	3.69	是
23 园博园 SCP004	超短期融资券	2023-09-20		2024-06-16	5.90	0.00	3.58	是
24 园博园 SCP001	超短期融资券	2024-03-29		2024-12-24	3.00	0.00	2.79	是
24 园博园 SCP002	超短期融资券	2024-04-22		2025-01-17	3.50	0.00	2.39	是
24 园博园 SCP003	超短期融资券	2024-05-07		2025-02-01	3.00	0.00	2.48	是
24 园博园 CP001	短期融资券	2024-11-29	-	2025-11-29	3.00	0.00	2.19	是
25 园博园 CP001	短期融资券	2025-01-07	-	2025-10-04	6.60	0.00	2.14	是
25 园博园 MTN001	中期票据	2025-01-13	-	2028-01-13	3.20	3.20	2.32	否
25 园博园 MTN002	中期票据	2025-02-14	-	2027-02-14	3.30	3.30	2.23	否
25 园博园 MTN003	中期票据	2025-03-18	-	2028-03-18	3.00	3.00	2.87	否
25 园博园 MTN004	中期票据	2025-03-24	-	2027-03-24	3.20	3.20	2.48	否
25 园博园 MTN005	中期票据	2025-04-01	-	2028-04-01	3.30	3.30	2.62	否
25 园博园 MTN006	中期票据	2025-04-14	-	2027-04-14	3.00	3.00	2.29	否
25 园博园 CP002	短期融资券	2025-08-29	-	2026-08-29	3.00	3.00	1.97	否
25 园博园 CP003	短期融资券	2025-09-04	-	2026-09-04	3.60	3.60	1.94	否
25 园博园 CP004	短期融资券	2025-11-03	-	2026-11-03	3.00	3.00	1.89	否
26 苏园 D1	私募公司债	2026-03-25	-	2027-03-24	3.00	3.00	1.75	否
26 苏园 01	私募公司债	2026-04-13	-	2028-04-13	3.00	3.00	1.95	否
26 苏园 02	私募公司债	2026-04-22	-	2029-04-22	3.00	3.00	2.00	否
26 苏园 D2	私募公司债	2026-04-24	-	2027-04-24	3.00	3.00	1.65	否
26 苏园 03	私募公司债	2026-05-15	-	2028-05-15	3.00	3.00	1.89	否
26 苏园 04	私募公司债	2026-05-28	-	2029-05-28	3.00	3.00	1.96	否
26 苏园 GY01	私募公司债	2026-05-29	-	2029-05-29	5.00	5.00	1.97	否
26 苏园 GY02	私募公司债	2026-06-09	-	2029-06-09	5.00	5.00	1.93	否
26 苏园 D3	私募公司债	2026-06-18	-	2027-06-18	3.00	3.00	1.73	否
26 苏园 05	私募公司债	2026-06-24	-	2028-06-24	3.00	3.00	1.85	否
26 苏园 06	私募公司债	2026-07-09	-	2029-07-09	2.00	2.00	1.98	否
合计	-	-	-	-	175.50	64.60	-	

经核查，本所律师认为，发行人不存在已发行的债券、债务融资工具或其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态。发行人上述存续期的债券及债务融资工具均按时偿付利息及兑付。

五、对投资人保护相关内容

(一) 违约处理及争议解决

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》第十四章“违约、风险情形及处置”中对违约事件、违约责任、偿付风险、发行人义务、发行人应急预案、风险及违约处置基本原则、处置措施、不可抗力、争议解决机制、弃权进行了披露，上述内容符合法律法规、规范性文件及银行间交易商协会的自律规则，合法有效。

(二) 债券持有人会议机制

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》第十二章“持有人会议机制”中对会议目的与效力、会议权限与议案、会议召集人与召开情形、会议召集与召开、会议的表决和决议、其他进行了披露，本所律师认为，上述内容符合法律法规、规范性文件及自律规则，合法有效。

(三) 主动债务管理

经本所律师核查，发行人在《募集说明书》第十章“主动债务管理”中对置换、同意征集机制进行了披露，本所律师认为，上述内容符合法律法规、规范性文件及交易商协会的自律规则，合法有效。

六、结论意见

综上所述，本所认为，发行人具备发行本期中期票据的主体资格，本次中期票据已获得了内部有效授权和批准，并已在交易商协会注册；发行人本次发行文件及发行有关机构符合相关法律、法规和规范性文件的要求；募集资金用途符合法律法规、国家产业政策及《业务指引》的规定；本次发行对投资人保护的相关内容符合法律法规、规范性文件及交易商协会的自律规则，合法有效；发行人及其合并报表范围内子公司不存在违反国发〔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、32号公告和“六真”原则等国家相关法律法规及相关监管规定的情形，发行人的发行不会增加政府债务或政府隐性债务规模。发行人本次发行合法合规，符合法律、行政法规以及交易商协会的规则指引，不存在潜在法律风险。

(以下无正文)

(本页无正文，为《江苏法德东恒律师事务所关于江苏园博园建设开发有限公司
2026 年度第三期中期票据的法律意见书》的签字盖章页)



经办律师: 李解
李 解

燕雪姣
燕雪姣

二〇二六年八月十二日