

盐城东方投资开发有限公司  
2020年公开发行公司债券（第二期）  
募集说明书摘要  
（面向合格机构投资者）

发行人

盐城东方投资开发有限公司

（注册地址：盐城开发区松江路18号）

主承销商、债券受托管理人、簿记管理人



（住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路1777号海信南方大厦21层、22层）

募集说明书摘要签署日期：2020年06月10日

## 声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书的全部内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书摘要封面载明日期，本募集说明书摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证本募集说明书摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

主承销商已对募集说明书摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书摘要及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

受托管理人承诺，在受托管理期间因其拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书摘要及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

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

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本期债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

除发行人、主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书摘要中列明的信息和对本募集说明书摘要作任何说明。投资者若对本募集说明书摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑募集说明书第二节所述的各项风险因素。

## 重大事项提示

一、本期债券评级为 AA+级，截止 2020 年 3 月末，发行人未经审计的净资产为 2,180,859.45 万元（截至 2020 年 3 月 31 日合并报表中所有者权益合计），合并报表口径的资产负债率为 59.25%（母公司口径资产负债率为 59.90%）；发行人 2017-2019 年度实现的年均可分配利润为 25,233.96 万元（2017-2019 年度经审计合并财务报表中归属于母公司所有者的净利润的平均值），预计不少于本期债券一年利息的 1.5 倍。本期债券发行及上市交易安排请参见发行公告。

二、本期债券仅面向合格投资者中的机构投资者发行，合格投资者中的机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》。

三、经上海新世纪评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。上述信用等级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。在本期债券评级的信用等级有效期内，若因不可控制的因索如市场环境发生较大变化等，发行人不能如期从预期的还款来源中获得足够资金，将可能会影响本期债券的本息按期兑付。联合信用关注的主要风险请参见募集说明书之“第三节发行人及本期债券的资信状况”相关内容。

四、2019 年 7 月 9 日，联合信用评级有限公司出具了《盐城东方投资开发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望稳定，拟公开发行的 2019 年公司债券信用等级为 AA，与上海新世纪评定的发行人主体长期信用等级及本期债券信用等级存在评级差异。

五、在本期债券评级的信用等级有效期内，资信评级机构将对本期债券进行持续跟踪评级，持续跟踪评级包括持续定期跟踪评级与不定期跟踪评级。跟踪评级期间，资信评级机构将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响发行人经营或财务状况的重大事件、发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，以动态地反映本期债券的信用状况。

六、由于市场利率受国内外宏观经济状况、国家施行的经济政策、金融政策以及国际环境等多种因素的综合影响，市场利率水平的波动存在一定的不确定性。在本期公司债券存续期内，可能跨越多个利率波动周期，市场利率的波动使本期公司债券投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

七、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市申请事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券上市后持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

八、本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人存续公司债券。发行人承诺，本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务，本期债券募集资金用途不用于偿还地方政府债务或不产生经营性收入的公益性项目；本期债券偿债资金主要来源为公司日常经营所产生的现金流，发行人已为本期债券的偿还设置了多层次的保障措施。

九、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，无表决权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受发行人为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》并受之约束。

十、本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

十一、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人合并报表口径负债规模分别为 2,251,411.73 万元、2,355,124.95 万元、2,956,161.27 万元和 3,171,326.61 万元，资产负债率分别为 58.92%、57.06%、57.29%和 59.25%。截至 2019 年末，发行人有息债务金额为 2,672,936.74 万元，占 2019 年末总资产的比重为 51.80%，有息债务规模较大，未来财务费用将有所增长，对净利润产生一定影响，未来还款压力较大。但因发行人的信用记录较好，持有大量变现能力良好的流动资产，且和银行等金融机构保持了良好的关系，必要时可以通过银行渠道继续融资和资本市场直接融资缓解发行人的债务风险。

十二、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人应收账款科目期末净额分别为 454,310.25 万元、505,160.38 万元、616,361.84 万元和 630,349.85 万元，占总资产比重分别为 11.89%、12.24%、11.94%和 11.78%，金额较大且较为集中，主要欠款方为开发区财政局。开发区财政局应收账款未来发生坏账损失的可能性较小，但如果开发区财力的增长低于预期，将可能影响发行人资金的正常收回，而发行人应收账款账龄较长将影响公司整体资产的流动性，从而在一定程度上对公司的资金周转造成较大的压力。

十三、截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他应收款期末净额分别为 1,034,624.19 万元、1,113,191.83 万元、1,084,303.58 万元和 1,083,068.31 万元，占总资产比重分别为 27.08%、26.97%、21.01%和 20.24%，发行人其他应收款余额大且占资产总额的比重较高。其他应收款的主要欠款方为开发区财政局，主要是开发区财政局因园区运营和建设向公司的临时借款及利息和公司临时代财政支付的各项款项等，发生坏账准备的可能性较小。但如果发行人对往来款项管理不当，或不能及时进行结算处理，可能影响公司资金周转，进而将对公司的经营产生不利影响。

十四、截至 2019 年末，东方担保应收代位追偿款 3166.54 万元。东方担保已通过诉讼程序进行了追偿。尽管发行人在承保时会对客户还款能力和意愿进行调查评估、设置反担保措施进行风险控制，但如果反担保措施未能执行到位，可能导致担保公司业务开展及经营业绩受到不利影响。

十五、截至 2019 年末，发行人受限资产总额为 1,284,026.53 万元，占 2019

年末总资产的比例为 24.88%，占净资产的比例为 58.26%。发行人受限资产占比较大，一定程度上影响发行人对于资产的运用，特别是在极端情况下银行等债权人享有抵押资产优先受偿的权利可能会影响债券持有人权利的行使。

十六、截至 2019 年末，发行人将已发行的永续中票、可续期债权融资计划合计 226,000.00 万元，计入其他权益工具，对资产负债率等财务指标的计算产生影响，请投资者关注。

十七、2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别 92,877.34 万元、3,824.76 万元、51,068.58 万元和 11,119.38 万元，投资活动产生的现金流量净额分别为-379,367.63 万元、-237,048.26 万元、-554,337.03 万元和-122,110.53 万元，投资活动现金净流出额较大。近年来公司资金缺口主要通过外部筹资弥补，近三年及一期筹资活动产生的现金流量净额分别为 195,116.49 万元、74,557.20 万元、658,756.01 万元和 91,669.74 万元，整体来看，公司经营活动产生的现金流量净额相对有限，投资需求主要通过筹资活动满足。如果未来投资活动现金流入不佳，可能对偿还债务产生不利影响。

十八、2017 年-2019 年发行人分别获得政府补贴 31,215.34 万元、40,380.69 万元和 28,050.90 万元，占当期净利润的比例分别为 125.96%、153.65%和 89.81%，发行人净利润对补贴依赖程度较高。发行人获得的补助为园区公用设施和基础设施等的开发建设补助，后期具有一定的可持续性。但是如果上述情况发生变化，将对公司的偿债能力产生不利影响。

十九、发行人所处的盐城经济技术开发区是盐城市唯一的国家级经济技术开发区，是我国“一带一路”战略重要支点平台、中韩盐城产业园核心区。2015 年来，中韩自由贸易协定签署、中韩盐城产业园正式获批设立及江苏省外资提质增效相关意见的出台，均为经开区后续招商、建设创造了有利的政策环境，但 2017 年受“萨德”事件影响，中韩两国政治摩擦加剧，2018 年以来双边关系有所回温。未来若中韩贸易关系因政治摩擦恶化，可能会对发行人业务运营产生负面影响。

二十、截至 2020 年 3 月 31 日，发行人合并报表的总资产为 5,352,186.07 万

元，总负债 3,171,326.61 万元，净资产为 2,180,859.45 万元；2020 年 1-3 月，发行人实现营业总收入 55,208.55 万元，净利润 4,595.12 万元；公司经营活动产生的现金流量净额为 11,119.38 万元，投资活动产生的现金流量净额为-122,110.53 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 91,669.74 万元。截至 2020 年 3 月 31 日，发行人各项财务指标未发生重大不利变化，仍符合公司债券发行及上市条件。

二十一、本期债券设置了投资人保护条款，具体见募集说明书“第四节增信机制、偿债计划及其他保障措施六、违约责任及解决措施（一）本期债券违约的情形之 2、投资者保护机制”。

## 目 录

声 明.....	1
重大事项提示 .....	3
目 录.....	8
释 义.....	10
<b>第一节 发行概况 .....</b>	<b>12</b>
一、本期债券的基本情况 .....	12
二、本期债券的主要条款 .....	13
三、本期债券发行相关日期及上市安排 .....	16
四、本期发行的有关机构 .....	16
五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系 .....	19
六、投资者承诺 .....	19
<b>第二节 发行人及本次债券的资信状况 .....</b>	<b>20</b>
一、信用评级情况 .....	20
二、发行人的资信情况 .....	22
<b>第三节 发行人基本情况 .....</b>	<b>28</b>
一、发行人概况 .....	28
二、发行人的设立及最近三年及一期实际控制人变化情况 .....	28
三、发行人前十大股东情况 .....	33
四、发行人对其他企业的重要权益投资情况 .....	33
五、发行人控股股东及实际控制人基本情况 .....	42
六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况 .....	42
七、发行人主营业务情况 .....	47
八、发行人法人治理结构及其运行情况 .....	84
九、发行人关联交易情况 .....	91
十、发行人控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金情况 .....	96
十一、发行人内部管理制度的建立及运行情况 .....	96
十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排 .....	98
十三、报告期内发行人重大违法、违规、受罚情况 .....	103
<b>第四节 财务会计信息 .....</b>	<b>104</b>
一、最近三年及一期的财务报表 .....	104
二、最近三年及一期的财务报表范围的变化情况 .....	114
三、最近三年及一期的主要财务指标 .....	118
四、重要会计政策、会计估计变更及其影响 .....	120
五、管理层讨论与分析 .....	122
六、最近一年末有息债务 .....	161
七、其他重要事项 .....	162
八、资产权利限制情况分析 .....	163

<b>第五节 募集资金运用 .....</b>	<b>164</b>
一、本期公司债券募集资金规模 .....	164
二、本期发行公司债券募集资金的使用计划 .....	164
三、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响 .....	165
四、前次发行公司债券的募集资金使用情况 .....	166
五、募集资金的现金管理 .....	167
六、发行人关于本期公司债券募集资金使用的承诺 .....	167
七、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施 .....	168
<b>第六节 备查文件 .....</b>	<b>170</b>

## 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人、本公司、公司、东方集团、集团公司	指	盐城东方投资开发集团有限公司
开发区管委会、管委会	指	盐城经济技术开发区管理委员会
控股股东、股东	指	盐城市人民政府
董事会	指	盐城东方投资开发集团有限公司董事会
监事会	指	盐城东方投资开发集团有限公司监事会
经济技术开发区、开发区、经开区、园区	指	盐城经济技术开发区
开发区财政局、财政局	指	盐城经济技术开发区财政局
本次债券	指	总额为不超过人民币25亿元的盐城东方投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券
本期公司债券、本期债券	指	盐城东方投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）
本次发行	指	本次公司债券的公开发行
本期发行	指	本期公司债券的公开发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《盐城东方投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《盐城东方投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理人签署的《盐城东方投资集团有限公司与中山证券有限责任公司关于在中国境内公开发行公司债券之债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》	指	《盐城东方投资开发集团有限公司2019年公开发行公司债券债券持有人会议规则》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券业协会	指	中国证券业协会
登记结算机构、债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
上交所、交易所	指	上海证券交易所
主承销商、债券受托管理人、簿记管理人、中山证券	指	中山证券有限责任公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
发行人律师	指	江苏世纪同仁律师事务所
审计机构、会计师事务所	指	苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）

评级机构、上海新世纪	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
东方置业	指	江苏沿海东方置业股份有限公司
东方市政	指	江苏沿海东方市政建设股份有限公司
东方担保	指	盐城市东方担保有限公司
东方租赁	指	江苏东方融资租赁有限公司
新城建设	指	江苏东方新城建设投资有限公司
兴宇软件	指	东方兴宇软件产业有限公司
东方搜好车	指	盐城东方搜好车汽车服务有限公司
永泰投资	指	盐城永泰投资发展有限公司
东方资本	指	ORIENTALCAPITALCOLTD
东方水务	指	江苏东方水务有限公司
东方转贷	指	盐城市东方转贷服务有限公司
燕舞酒店	指	盐城燕舞酒店管理有限公司
曦浦置业	指	上海曦浦置业有限公司
雁炜置业	指	上海雁炜置业有限公司
燕楷置业	指	上海燕楷置业有限公司
中信物业	指	盐城东方中信物业管理有限公司
君邦合伙	指	嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）
近三年及一期、报告期	指	2017年度、2018年度、2019年度和2020年1-3月
报告期期末	指	2017年12月31日、2018年12月31日、2019年12月31日和2020年3月31日
《公司章程》	指	《盐城东方投资开发集团有限公司章程》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定假日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定假日）。
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本募集说明书摘要中，部分合计数与各分项数直接相加之和在尾数上有可能略有差异，这些差异是因四舍五入造成的。

## 第一节 发行概况

### 一、本期债券的基本情况

#### （一）发行人基本情况

公司名称：盐城东方投资开发集团有限公司

法定代表人：张振国

成立日期：2003 年 8 月 5 日

注册资本：95.00 亿人民币元

实缴资本：95.00 亿人民币元

注册地址：盐城开发区松江路 18 号

办公地址：盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号软件园 6 号楼

邮政编码：224007

信息披露事务负责人：聂伟虎

信息披露事务联系人：聂伟虎

联系电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

所属行业：综合（S90）

统一社会信用代码：913209917520470982

经营范围：授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料(除砂石)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)

#### （二）公司债券发行的批准、核准情况

2019 年 3 月 21 日，发行人召开董事会会议，审议通过了本次公开发行公司债券的相关议案，并将该等议案提请股东审议。

2019 年 4 月 19 日，发行人股东审议通过了有关发行公司债券的议案，内容包括本期债券的发行规模、发行方式、债券期限、募集资金用途、还本付息、决定的有效期以及对法定代表人的授权等事项。

本次债券将以公开方式向符合《管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行总额不超过 250,000.00 万元（含 250,000.00 万元）的公司债券。

### （三）本期债券发行的核准情况

2020 年 1 月 8 日，经中国证监会“证监许可【2020】54 号”文件核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行不超过 25 亿元（含 25 亿元）公司债券。本次债券将分期发行，本期债券为第二期发行。

## 二、本期债券的主要条款

**发行主体：**盐城东方投资开发集团有限公司。

**债券名称：**盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）。

**本期债券发行金额：**本期债券发行总规模不超过 50,000.00 万元（含 50,000.00 万元）。

**债券票面金额及发行价格：**本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

**债券期限：**本期债券为 5 年期（附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和债券持有人回售选择权）。

**发行人调整票面利率选择权：**发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券的票面利率。发行人将于本期债券第 3 个计息年度付息日前的第 20 个交易日披露是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人

未行使调整票面利率选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

**投资者回售选择权：**发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人有权选择在公告的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人；若债券持有人未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**回售登记期：**投资者选择将持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人的，须于发行人调整票面利率公告的回售登记期内进行登记，若投资者未做登记，则视为继续持有本期债券并接受上述调整。

**还本付息方式：**本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

**起息日：**本期债券的起息日为【2020】年【6】月【17】日。

**计息期限：**本期债券的计息期限为 2020 年【6】月【17】日至 2025 年【6】月【16】日，若投资者于存续期的第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年【6】月【17】日至 2023 年【6】月【16】日。

**利息登记日：**本期公司债券付息的债权登记日为每年付息日的前 1 个交易日。本期债券品的利息登记日为 2021 年至 2025 年每年【6】月【17】日之前的第 1 个交易日，若投资者于存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的利息登记日为【2021】年至【2023】年每年【6】月【17】日之前的第 1 个交易日；在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就所持本期债券获得该利息登记日所在计息年度的利息（最后一个计息年度的利息随本金一起支付）。

**付息日：**本期债券的付息日期为【2021】年至【2025】年每年的【6】月【17】日，若投资者在本期债券存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为【2021】年至【2023】年每年的【6】月【17】日。（如遇非交易日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间付息款项不另计利息）。

**到期日：**本期债券的到期日为【2025】年【6】月【17】日。若投资者在存

续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为【2023】年【6】月【17】日。

**兑付登记日：**【2025】年【6】月【17】日之前的第 1 个交易日为本期债券本金及最后一期利息的兑付登记日，若投资者于存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付登记日为【2023】年【6】月【17】日之前的第 1 个交易日。

在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得所持本期债券的本金及最后一期利息。

**兑付日：**本期债券的兑付日期为【2025】年【6】月【17】日，若投资者于存续期的第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为【2023】年【6】月【17】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

**付息、兑付方式：**本期债券本息支付将按照登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照登记机构的相关规定办理。

**支付方式及金额：**本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面年利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的本期债券票面总额的本金。

**债券利率或其确定方式：**本期债券为固定利率债券，不超过同期银行贷款利率的 3 倍，在此前提下最终的票面利率由发行人和承销商通过市场询价协商确定。

**担保情况：**本期债券不设担保。

**信用级别及资信评级机构：**经上海新世纪评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券信用等级为 AA+级。

**主承销商：**中山证券有限责任公司。

**债券受托管理人：**发行人聘请中山证券有限责任公司作为本期债券的债券受托管理人。

**发行方式：**本期债券采取网下面向合格投资者中的机构投资者询价配售的方式，由公司和主承销商根据利率询价情况进行债券配售。具体发行安排将根据上交所的相关规定进行。

**发行对象：**本期债券发行对象为符合《管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017 年修订）》规定条件的可以参与债券认购和转让的合格投资者中的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

**配售规则：**本期债券不向发行人股东优先配售。

**承销方式：**本期债券由主承销商负责组建承销团，以余额包销的方式承销。

**上市安排：**本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

**募集资金专项账户：**发行人计划开立本期债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储和划拨。

**募集资金用途：**本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人存续公司债券。

**质押式回购：**发行人主体信用等级为 AA+，本期债券的信用等级为 AA+，本期债券不满足进行质押式回购交易的基本条件，无法进行质押式回购。

**税务提示：**根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

### 三、本期债券发行相关日期及上市安排

1、发行首日：2020 年【6】月【16】日

2、发行期限：2020 年【6】月【16】日-2020 年【6】月【17】日

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。

### 四、本期发行的有关机构

（一）发行人：盐城东方投资开发集团有限公司

住所：盐城开发区松江路 18 号

法定代表人：张振国

联系人：聂伟虎

联系地址：盐城经济技术开发区希望大道南路 5 号软件园 6 号楼

电话：0515-68029364

传真：0515-68029364

**（二）主承销商、债券受托管理人：中山证券有限责任公司**

住所：深圳市南山区粤海街道蔚蓝海岸社区创业路 1777 号海信南方大厦 21 层、22 层

办公地址：上海市浦东新区世纪大道 210 号二十一世纪大厦 10 楼

法定代表人：林炳城

联系人：周作尘、何世伟

联系电话：021-50801138

传真：021-50801139

**（三）律师事务所：江苏世纪同仁律师事务所**

住所：南京市北京西路 26 号

负责人：吴朴成

联系人：吴朴成、沈义成

联系地址：江苏省南京市中山东路 532-2 号金蝶科技园 D 栋五楼

电话：025-83308731

传真：025-83329335

**（四）会计师事务所：苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：江苏省南京市中山北路 105-6 号 2201 室

负责人：詹从才

联系人：黄青芳

联系地址：南京市中山北路 105-6 号中环国际广场 22-23 层

电话：025-83312769

传真：025-83319371

**（五）资信评级机构：上海新世纪资信评估投资服务有限公司**

住所：上海市杨浦区控江路1555号A座103室K-22

联系地址：上海市汉口路398号华盛大厦14F

法定代表人：朱荣恩

评级分析师：王静茹、滕冕

电话：(021) 63501349

传真：(021)63500872

**（七）主承销商收款银行：中国银行股份有限公司前海蛇口分行**

账户名称：中山证券有限责任公司

银行账户：743266867955

汇入行地点：深圳市蛇口太子路 18 号海景广场

汇入行人行支付系统号：104584001119

电话：0755-22338717

传真：0755-26811846

联系人：庄昕宇

**（八）本期债券申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

总经理：蒋锋

住所：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**（九）本期债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

营业场所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-38874800

传真：021-58754185

## 五、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人与本期发行有关的中介机构及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

## 六、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

## 第二节 发行人及本次债券的资信状况

### 一、信用评级情况

#### （一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+级，本期债券的信用等级为 AA+级。上述信用等级表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

#### （二）评级报告的内容摘要

##### 1、主要优势

（1）业务地位进一步突出。盐城东方在盐城经开区的开发建设领域处于核心地位，2019 年下半年公司股东变更为盐城市政府，在盐城市区域内的地位进一步提升，能够得到政府在财政补贴、资本金注入等方面的有力支持。

（2）资本实力持续增强。近年来盐城东方持续获得股东增资和股权划入，资本实力进一步增强。

（3）业务经营多元化。盐城东方主要负责经开区内基础设施、安置房等项目建设，同时从事租赁及物业管理、贸易、融资租赁等自营性业务，多元化的业务有助于拓宽收入来源。

##### 2、主要风险

（1）外部环境波动风险。盐城经开区韩资企业布局相对集中，近年来中韩双边关系保持稳定，但 2020 年初新冠肺炎疫情在中韩两国蔓延，未来仍需关注中韩贸易关系走势和新冠疫情对经开区内韩资企业经营等的影响。

（2）即期债务偿付压力较大。近年来，盐城东方刚性债务规模持续增加，目前短期债务规模较大，加之受限货币资金规模较高，公司面临较大的即期债务偿付压力。

（3）应收款项回收风险。近年来，盐城东方应收经开区财政局款项处于较

大规模，未来回款进度存在一定不确定性。

（4）或有债务风险。盐城东方经营性担保业务及非经营性担保规模较大，存在一定或有债务风险。

### （三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和上海新世纪的业务操作规范，在本期公司债存续期（本期公司债发行日至到期兑付日止）内，上海新世纪将对其进行跟踪评级。

定期跟踪评级报告每年出具一次，跟踪评级结果和报告于发行人年度报告披露后 2 个月内出具，且不晚于每一会计年度结束之日起 6 个月内。定期跟踪评级报告是上海新世纪在发行人所提供的跟踪评级资料的基础上做出的评级判断。

在发生可能影响发行人信用质量的重大事项时，上海新世纪将启动不定期跟踪评级程序，发行人应根据已作出的书面承诺及时告知上海新世纪相应事项并提供相应资料。

上海新世纪的跟踪评级报告和评级结果将对发行人、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

在持续跟踪评级报告出具 5 个工作日内，上海新世纪将把跟踪评级报告发送至发行人，并同时发送至交易所网站公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，上海新世纪将根据相关主管部门监管的要求和上海新世纪的业务操作规范，采取公告延迟披露跟踪评级报告，或暂停评级、终止评级等评级行动。

### （四）评级差异情况

2019 年 7 月 9 日，联合信用评级有限公司出具了《盐城东方投资开发集团有限公司 2019 年公开发行公司债券信用评级报告》，评定发行人主体长期信用等级为 AA，评级展望稳定，拟公开发行的 2019 年公司债券信用等级为 AA，与上海新世纪评定的发行人主体长期信用等级及本期债券信用等级存在评级差异。

根据上海新世纪出具的《新世纪评级关于上调盐城东方投资开发集团有限公司信用等级的公告》，上海新世纪将发行人主体信用等级由 AA 调整为 AA+，本期债券信用等级评为 AA+级，主要基于以下几点考虑：

1、发行人区域地位进一步提升。公司在盐城经济技术开发区（简称“盐城经开区”）的开发建设领域处于核心地位，盐城经开区成立于 1992 年并于 2010 年提升为国家级经济技术开发区，2017 年获国务院批准设立中韩（盐城）产业园；2019 年，盐城经开区预计实现地区生产总值 380 亿元、同比增长 6%，完成规模以上工业增加值 170 亿元、增长 6%，区域经济稳步发展。2019 年 8 月，为加快建设中韩（盐城）产业园区产城融合核心区，提升公司发展质量和效益，经盐城市人民政府（简称“盐城市政府”）同意，公司股东有盐城经济技术开发区管理委员会变更为盐城市人民政府，公司成为盐城市政府下属国有独资公司，有利于公司长远发展。

2、发行人资本实力显著提升。公司在盐城经开区的开发建设领域处于核心地位，业务地位突出，能够持续在资金注入、股权划拨和财政补贴等方面得到股东的有力支持。公司近年来多次获得货币资金和股权增资，2016-2018 年及 2019 年前三季度公司累计获得货币增资 35.00 亿元，本部及下属子公司累计获得股权划拨约 2.3 亿元，公司资本实力得到显著提升；2016-2018 年，公司分别获得政府补助 1.81 亿元、3.12 亿元和 4.04 亿元。

## 二、发行人的资信情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况、使用情况

发行人与银行等金融机构具有良好的合作关系，在多家银行拥有较高的授信额度，融资能力较强。

截至2019年末，发行人及下属子公司共获得国内各家金融机构综合授信额度 150.15 亿元人民币，已使用授信额度为 118.16 亿元人民币，剩余未使用额度为 31.99 亿元人民币。

单位：亿元

授信机构	综合授信额度	已使用数额	未使用额度
中国建设银行股份有限公司	8.19	8.19	0.00

江苏银行股份有限公司	18.07	18.07	0.00
宁波银行股份有限公司	0.50	0.50	0.00
中国银行股份有限公司	19.55	15.35	4.20
南京银行股份有限公司	14.88	2.86	12.02
中信银行股份有限公司	3.80	1.80	2.00
中国民生银行股份有限公司	12.70	9.10	3.60
中国农业银行股份有限公司	8.90	8.00	0.90
上海浦东发展银行股份有限公司	8.48	8.48	0.00
中国工商银行股份有限公司	21.19	21.19	0.00
浙商银行股份有限公司	5.19	2.19	3.00
射阳农商银行	1.00	1.00	0.00
上海银行股份有限公司	2.30	0.30	2.00
盐城农商银行	0.80	0.80	0.00
华夏银行股份有限公司	10.10	7.51	2.59
广东发展银行股份有限公司	3.90	3.90	0.00
厦门国际银行	2.52	2.52	0.00
兴业银行股份有限公司	0.80	0.80	0.00
渤海银行股份有限公司	1.50	1.50	0.00
光大银行股份有限公司	3.00	3.00	0.00
交通银行股份有限公司	1.68	0.00	1.68
苏宁银行股份有限公司	1.10	1.10	0.00
<b>合计</b>	<b>150.15</b>	<b>118.16</b>	<b>31.99</b>

## （二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，均遵守合同约定，未发生过严重违约现象。

## （三）最近三年及一期发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司近三年一期已发行债券不存在延迟支付本息的情况。截至本募集说明书摘要签署日，发行人存续期债券、其他债务融资工具情况如下所示：

序号	证券名称	发行日期	证券类别	发行期限（年）	当前余额（亿）
1	17 盐城东方 MTN001	2017/8/29	一般中期票据	3+3+N	5.00
2	19 盐城东方 MTN001	2019/1/24	一般中期票据	3+3+N	5.00
3	19 盐城东方 MTN002	2019/4/23	一般中期票据	3+3+N	10.00
4	19 盐城东方 MTN003	2019/4/23	一般中期票据	3	5.00
5	19 盐城东方 MTN004	2019/6/26	一般中期票据	3	5.00

序号	证券名称	发行日期	证券类别	发行期限（年）	当前余额（亿）
6	14 盐城东方债	2014/9/12	一般企业债	7	4.80
7	20 盐城东方 SCP001	2020/1/20	超短期融资券	0.61	5.00
8	16 盐城 01	2016/6/15	私募债	5	17.50
9	16 东方 02	2016/9/2	私募债	5	5.80
10	15 东方 02	2015/11/5	私募债	5	1.50
11	17 盐城 01	2017/4/10	私募债	5	7.75
12	16 东方 01	2016/3/18	私募债	5	5.20
13	16 东方 03	2016/11/4	私募债	5	2.05
14	19 盐投 01	2019/4/26	私募债	3	10.00
15	15 盐城东方 PPN001	2015/7/29	定向工具	5	10.00
16	17 盐城东方 PPN001	2017/9/19	定向工具	3	5.00
17	19 盐城东方 PPN001	2019/8/28	定向工具	3	3.00
18	17 苏东方投资 ZR001	2017/9/8	债权融资计划	3	2.00
19	18 苏东方投资 ZR001	2018/1/5	债权融资计划	3	3.00
20	境外美元债	2019/10/17	境外债	3	28.26
21	20 盐城东方(疫情防控债) SCP002	2020/3/3	超短期融资券	0.73	2.00
22	20 盐投 D1	2020/3/18	私募债	1	5.00
23	20 盐投 01	2020/4/2	一般公司债	5	10.00
24	20 盐城东方 PPN001	2020/4/24	定向工具	3	4.00
25	20 盐城东方 SCP003	2020/5/28	超短期融资券	0.73	3.00
<b>合计</b>					<b>164.86</b>

发行人于 2015 年 11 月 5 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“15 东方 02”，债券代码“118425.SZ”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 3 月 22 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（深圳），债券简称“16 东方 01”，债券代码“118559.SZ”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 6 月 15 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 盐城 01”，债券代码“135549.SH”，发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 9 月 2 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 东方 02”，债券代码“118845.SZ”，发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 11 月 4 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期），债券简称“16 东方 03”，债券代码“114041.SZ”，发行规模 5 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2017 年 4 月 10 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“17 盐城 01”，债券代码“145442.SH”，发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2019 年 4 月 26 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“19 盐投 01”，债券代码“151526.SH”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2020 年 3 月 18 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年非公开发行短期公司债券（第二期），债券简称“20 盐投 D1”，债券代码“162156.SH”，发行规模 5 亿元。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2020 年 4 月 2 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期），债券简称“20 盐投 01”，债券代码“163342.SH”，发行规模 10 亿元。截至本募集说明书签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人均已经按时偿还上述债务融资工具中到期应付的本金、利息，不存在债务违约和延迟支付利息的情况。

**（四）本期发行后的累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比**

## 例

发行人本期公开发行公司债券的发行规模为不超过人民币 5 亿元；截至本募集说明书出具之日，发行人及下属子公司发行在外尚未到期的公开发行公司债券、企业债券余额为人民币 14.80 亿元，在发行人依照本期公开发行公司债券的发行规模上限人民币 5 亿元全额发行完毕后，发行人公开发行债券累计余额将为 19.80 亿元，占发行人 2020 年 3 月末合并报表口径净资产的比例为 9.08%。

## （五）最近三年及一期主要偿债指标（合并报表口径）

项目	2020 年 1-3 月/2020 年 3 月末	2019 年/末	2018 年/末	2017 年/末
总资产（亿元）	535.22	516.01	412.73	382.13
总负债（亿元）	317.13	295.62	235.51	225.14
全部债务（亿元）	275.68	268.89	208.69	202.20
所有者权益（亿元）	218.09	220.39	177.21	156.99
营业总收入（亿元）	5.52	20.63	17.42	14.78
利润总额（亿元）	0.51	3.59	3.16	2.74
净利润（亿元）	0.46	3.12	2.63	2.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	0.36	0.48	-2.66	-1.05
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	0.47	2.79	2.29	2.49
经营活动产生现金流量净额（亿元）	1.11	5.11	0.38	9.29
投资活动产生现金流量净额（亿元）	-12.21	-55.43	-23.70	-37.94
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	9.17	65.88	7.46	19.51
流动比率	2.53	2.98	2.48	5.05
速动比率	2.08	2.45	1.95	3.88
资产负债率（%）	59.25	57.29	57.06	58.92
债务资本比率（%）	55.91	54.13	54.08	56.29
营业毛利率（%）	22.25	22.34	22.54	22.36
总资产回报率（%）	-	1.32	1.55	1.68
所有者权益收益率（%）	0.84	1.57	1.57	1.64
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.66	0.24	-1.59	-0.70
EBITDA（亿元）	-	8.08	8.69	8.49
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.04	0.04

EBITDA 利息倍数	-	3.20	2.20	2.22
应收账款周转率	0.35	0.37	0.36	0.35
存货周转率	0.33	0.30	0.24	0.19

注：2020 年 1-3 月部分财务指标已经过年化处理。

上述主要财务指标的计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债合计/资产总计；
- (4) 贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- (5) 利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- (6) 利息保障倍数=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；
- (7) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；
- (8) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)；

### 第三节 发行人基本情况

#### 一、发行人概况

公司名称	盐城东方投资开发集团有限公司
法定代表人	张振国
注册资本	95.00 亿元人民币
实缴资本	95.00 亿元人民币
成立日期	2003 年 8 月 5 日
注册地址	盐城开发区松江路18号
办公地址	盐城经济技术开发区希望大道南路5号软件园6号楼
邮政编码	224007
信息披露事务负责人和联系人	聂伟虎
电话	0515-68029364
传真	0515-68029364
所属行业	综合（S90）
经营范围	授权范围内的国有资产投资、经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务；金属材料、建筑材料(除砂石)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)
统一社会信用代码	913209917520470982

#### 二、发行人的设立及最近三年及一期实际控制人变化情况

##### （一）发行人历史沿革

##### 1、发行人设立情况

盐城东方投资开发集团有限公司原名盐城市东方投资开发有限公司，于2003年8月经盐城市人民政府批准，由盐城经济技术开发区管理委员会（原名为江苏省盐城经济开发区管理委员会）根据盐开管【2003】111号文全额出资成立，设立登记时注册资本为1.50亿元。发行人设立时的股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	150,000,000.00	100.00
合计	150,000,000.00	100.00

##### 2、发行人历次工商注册变更事项

## (1) 2006年11月22日和12月20日，变更注册资本

2006年11月22日和12月20日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会分别以货币形式向公司增资1.50亿元和2.00亿元。增资后，公司注册资本由1.50亿元变更为5.00亿元。该次出资已经盐城中博华联合会计师事务所有限公司于2006年11月22日和2006年12月20日分别出具的盐中博华验[2006]546号《验资报告》和盐中博华验[2006]602号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	500,000,000.00	100.00
合计	<b>500,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) 2007年1月5日、1月8日、1月9日，变更注册资本

2007年1月5日、1月8日和1月9日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币形式向公司增资1.50亿元、2.00亿元和1.50亿元。增资后，公司注册资本由5.00亿元变更为10.00亿元。该次出资已经盐城中博华联合会计师事务所有限公司于2007年1月5日、1月8日和1月9日分别出具的盐中博华验[2007]016号《验资报告》、盐中博华验[2007]020号《验资报告》和盐中博华验[2007]022号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	1,000,000,000.00	100.00
合计	<b>1,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (3) 2007年3月14日，变更注册资本

2007年3月14日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以土地使用权形式向公司增资1.00亿元。增资后，公司注册资本由10.00亿元变更为11.00亿元。该次出资已经江苏正道会计师事务所有限公司于2007年3月14日出具的苏正验字[2007]005号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	1,100,000,000.00	100.00
合计	<b>1,100,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

## (4) 2008年9月26日，变更注册资本

2008年9月26日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以土地使用权形式向公司增资9.00亿元。增资后，公司注册资本由11.00亿元变更为20.00亿元。

该次出资已经江苏正中会计师事务所有限公司于2008年9月26日出具的苏正验[2008]09号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	2,000,000,000.00	100.00
合计	<b>2,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(5) 2009年4月27日，变更注册资本

2009年4月27日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币资金和土地使用权形式向公司增资2.00亿元和16.00亿元。增资后，公司注册资本由20.00亿元变更为38.00亿元。该次出资已经苏州天永会计师事务所有限公司于2009年4月27日出具的苏永会验字[2009]118号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	3,800,000,000.00	100.00
合计	<b>3,800,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(6) 2010年9月4日，变更注册资本

2010年9月4日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币资金和土地使用权形式向公司增资3.00亿元和9.00亿元。增资后，公司注册资本由38.00亿元变更为50.00亿元。该次出资已经盐城山川会计师事务所有限公司于2010年9月4日出具的盐山川验字[2010]28号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	5,000,000,000.00	100.00
合计	<b>5,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(7) 2011年1月25日，变更注册资本

2011年1月25日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币资金和土地使用权形式向公司增资5.50亿元和4.50亿元。增资后，公司注册资本由50.00亿元变更为60.00亿元。该次出资已经盐城山川会计师事务所有限公司于2011年1月25日出具的盐山川验字[2011]3号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
------	---------	------

江苏省盐城经济开发区管理委员会	6,000,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>6,000,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(8) 2011年3月11日，变更注册资本

2011年3月11日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币形式向公司增资6.00亿元。增资后，公司注册资本由60.00亿元变更为66.00亿元。该次出资已经盐城山川会计师事务所有限公司于2011年3月11日出具的盐山川验字[2011]10号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	6,600,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>6,600,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(9) 2011年12月29日，变更注册资本

2011年12月29日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会以货币资金、土地使用权和房产形式向公司增资2.00亿元、13.00亿元和4.00亿元。增资后，公司注册资本由66.00亿元变更为85.00亿元。该次出资已经盐城中博华联合会计师事务所有限公司于2011年12月29日出具的盐中博华验[2011]263号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	持股比例
江苏省盐城经济开发区管理委员会	8,500,000,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>8,500,000,000.00</b>	<b>100.00</b>

(10) 2014年5月27日，变更法定代表人

2014年5月27日，公司法定代表人由王连春变更为李兴国。

(11) 2016年6月1日，变更法定代表人

2016年6月1日，公司法定代表人由李兴国变更为张振国。

(12) 2018年6月，控股股东更名

2018年6月22日，公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会更名为盐城经济技术开发区管理委员会。

(13) 2019年7月26日、8月5日，变更注册资本

公司股东江苏省盐城经济开发区管理委员会分别于2019年7月26日、8月5日

以货币资金形式分别向公司增资5.00亿元。增资后，公司注册资本由85.00亿元变更为95.00亿元。该次出资已经江苏苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）于2019年7月29日出具的苏亚盐验[2019]7号《验资报告》及2019年8月5日出具的苏亚盐验[2019]8号《验资报告》验证。本次增资后，发行人股权结构如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
江苏省盐城经济开发区管理委员会	9,500,000,000.00	100.00
合计	9,500,000,000.00	100.00

#### （14）2019年8月，控股股东及实际控制人变更

根据《盐城市人民政府常务会议纪要》（第9号）及盐城市人民政府出具的《关于同意变更盐城东方投资开发集团有限公司出资人的批复》，同意将公司出资人由市开发区管委会变更为盐城市人民政府。本次变更后，盐城市人民政府持有公司100%股权，为公司控股股东和实际控制人。公司已于2019年8月19日完成相关工商变更登记手续。

截至本募集说明书摘要签署之日，公司注册资本为95.00亿元，实收资本为95.00亿元。公司股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
盐城市人民政府	9,500,000,000.00	100.00
合计	9,500,000,000.00	100.00

#### （二）最近三年及一期实际控制人的变化情况

发行人实际控制人原为盐城经济技术开发区管理委员会。盐城经济技术开发区管理委员会成立于1992年，为国家授权投资机构，主要负责盐城经济技术开发区范围内的行政管理、招商引资等职能。

根据2019年6月14日盐城市人民政府办公室印发的《盐城市人民政府常务会议纪要》（第9号），盐城市常务会议原则同意盐城市经济技术开发区管理委员会（以下简称“市开发区管委会”）关于调整盐城东方投资开发集团有限公司（以下简称“公司”）出资人的申请，同意将公司出资人由市开发区管委会变更为盐城市人民政府。本次变更后，盐城市人民政府持有公司100%股权，为公司控股股东和实际控制人。公司已于2019年8月19日完成相关工商变更登记手续。

#### （三）最近三年及一期重大资产重组情况

发行人报告期内未发生导致发行人主营业务发生实质变更的重大资产购买、出售和置换的情况。

### 三、发行人前十大股东情况

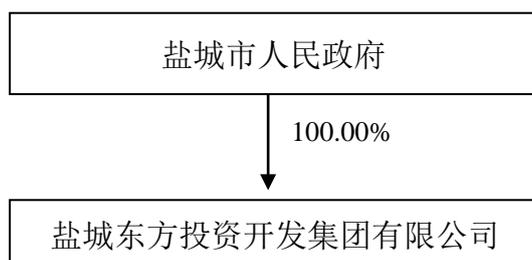
截至本募集说明书摘要签署之日，盐城市人民政府持有发行人 100.00% 股权。

股东名称	出资金额（元）	出资比例（%）
盐城市人民政府	9,500,000,000.00	100.00
合计	9,500,000,000.00	100.00

### 四、发行人对其他企业的重要权益投资情况

#### （一）发行人股权结构图

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股权结构图如下：



#### （二）发行人重要权益投资情况

##### 1、发行人全资及控股子公司

截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的全资及控股子公司 50 家，各子公司简要情况如下表所示：

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
1	江苏沿海东方置业股份有限公司	盐城市	盐城市	基础设施建筑工程、市政、土木工程等	98.70	1.30	设立
2	江苏沿海东方市政建设股份有限公司	盐城市	盐城市	政公用工程、公路工程、桥梁工程等	95.00	5.00	设立
3	盐城市东方融资担保有限公司	盐城市	盐城市	票据承兑担保、贸易融资担保等	90.00	10.00	设立
4	盐城市东方物业管理有限公司	盐城市	盐城市	物业管理等	100.00	-	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
5	东方兴宇软件产业有限公司	盐城市	盐城市	软件园投资与管理等	100.00	-	设立
6	盐城市东方资产管理有限公司	盐城市	盐城市	太阳能产品制造、销售；太阳能项目投资	100.00	-	设立
7	盐城市同创物资贸易有限公司	盐城市	盐城市	建材、金属制品、五金交电、日用品、通用设备批发、零售	99.50	-	设立
8	东方投资控股有限公司	香港	香港	贸易和技术服务、会展服务	100.00	-	设立
9	盐城富汇东方基础设施有限公司[注 1]	盐城市	盐城市	道路、桥梁、绿化、管网、路灯工程施工，建材销售，信息技术咨询服务	7.39	92.61	设立
10	盐城东投新能源汽车技术服务有限公司	盐城市	盐城市	充电站安装与销售、车辆安全运营检测、充电器材配送等有关服务	-	60.00	设立
11	江苏东方新城建设投资有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；房屋建筑工程施工；基础设施建设；市政公用事业项目的投资、运营、管理；实业投资	55.00	-	设立
12	盐城东方园林工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪、盆景培育、销售；园林技术咨询；相关信息服务；环境卫生清洁服务。	100.00	-	设立
13	盐城智益工程建设有限公司[注 2]	盐城市	盐城市	市政建设；工程技术咨询；一般建筑材料进出口业务。	-	100.00	设立
14	盐城东方新天地置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发、销售；物业管理；项目开发；建筑材料销售；货物仓储；房屋租赁	51.00	-	设立
15	燕舞集团有限公司	盐城市	盐城市	实业投资；投资管理及相关信息咨询服务；机械设备、五金产品、电子产品、建筑材料、文件用品销售；展览展示策划；会务会议服务	100.00	-	设立
16	盐城燕舞仁宝贸易有限公司	盐城市	盐城市	机械设备、五金交电、建筑材料、办公用品批发零售；自营和代理各类	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
				商品和及时的进出口业务			
17	盐城燕舞新能源科技有限公司	盐城市	盐城市	新能源技术研发	-	100.00	设立
18	盐城燕舞人力资源有限公司	盐城市	盐城市	设计、制作、发布、代理国内户外广告、印刷品广告；代理国内报刊、影视广告业务；企业经营策划；会议及展览服务	100.00	-	设立
19	盐城燕舞航空科技有限公司	盐城市	盐城市	民用飞机制造、生产、装配、销售；整机成套组件的进出口业务；航空自研技术和引进技术的转让、咨询服务	-	100.00	设立
20	盐城燕舞金宝置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房产销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务	-	100.00	设立
21	盐城燕舞储运有限公司	盐城市	盐城市	普通货物道路运输；普通货物仓储；承办海运、陆运、空运、快递进出口货物的国际运输代理业务	-	100.00	设立
22	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	盐城市	盐城市	二手车经纪业务；汽车零部件销售；汽车租赁；汽车技术开发、转让、咨询、服务；汽车维修服务；商品展示展览服务；代理、发布国内户外广告。	60.00	-	设立
23	盐城市东方安通交通安全设施有限公司	盐城市	盐城市	道路信号灯维护、物业管理、道路设施维护	100.00	-	设立
24	盐城永泰投资发展有限公司	盐城市	盐城市	国有资产和国有股权的投资、经营、管理；对银行、证券、保险、信托、基金、租赁、典当、担保、创投、高新技术、新能源及医疗行业的投资；交通、水利、市政基础设施、水源建设公共项目的投资；房屋租赁；建材（除砂石）销售	57.14	-	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
25	江苏东方融资租赁有限公司	盐城市	盐城市	融资租赁业务；租赁业务；购买租赁资产；租赁交易咨询	-	100.00	设立
26	江苏悦华物流有限公司	盐城市	盐城市	货物运输、仓储	-	100.00	收购
27	ORIENTALCAPITALCOLTD	香港	香港		-	100.00	设立
28	盐城永泰财会服务有限公司	盐城市	盐城市	会计代理记账（此项是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）；财务咨询、税务咨询、企业管理咨询。	100.00	-	设立
29	燕舞东方实业发展有限公司	上海市	上海市	建筑智能化建设工程设计施工一体化，商务信息咨询，信息、数据、计算机、生物技术领域内从事技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，从事货物及技术的进出口业务，道路货物运输。	95.00	5.00	设立
30	上海曦浦实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。	100.00	-	设立
31	上海雁炜实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。	100.00	-	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
32	上海燕楷实业有限公司	上海市	上海市	普通道路货物运输代理，自有房屋租赁，办公用品销售，物业管理，停车场经营，企业管理咨询，市场信息咨询与调查（不得从事社会调查、社会调研、民意调查、民意测验），市场营销策划，房地产咨询，房地产营销策划，工程项目管理。	100.00	-	设立
33	盐城东方中信物业管理有限公司	盐城市	盐城市	物业管理；房产租赁；企业营销策划；房产信息咨询。	100.00	-	设立
34	盐城东进教育咨询有限公司	盐城市	盐城市	教育信息咨询；会议及展览服务；平面设计；设计、制作、代理发布国内户外广告；物业管理；餐饮服务（按许可证核定的项目经营）。	100.00	-	设立
35	盐城东旌置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发（按许可证核定的项目经营）；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	-	100.00	设立
36	江苏燕舞东方房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	100.00	-	设立
37	盐城燕舞酒店管理有限公司	盐城市	盐城市	酒店管理；住宿服务（凭许可证经营）；餐饮服务（凭许可证经营）；会议服务。	-	100.00	设立
38	盐城东方出行服务有限公司	盐城市	盐城市	网络预约出租车客运；汽车租赁；汽车及汽车零部件销售；汽车技术开发、转让、咨询、服务；汽车维修服务；二	-	99.99	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
				手车经纪业务；车辆信息咨询服务；代办汽车上牌、过户、年检、贷款服务；商品展示展览服务；代理、发布国内户外广告。			
39	燕舞投资（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询；建筑工程（凭资质经营）；商务信息咨询；计算机信息、计算机数据、生物技术领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；国内贸易；从事货物及技术的进出口业务。	-	100.00	设立
40	江苏东方水务有限公司	盐城市	盐城市	水污染治理；固体废物治理（除危险品）；危险废物治理（凭许可证经营）。	100.00	-	设立
41	盐城市东方转贷服务有限公司	盐城市	盐城市	为小微企业提供转贷资金服务、发放小额贷款。	70.00	30.00	设立
42	盐城经济技术开发区人力资源有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	100.00	-	设立
43	盐城东泰房地产开发有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、室内装饰施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	-	100.00	设立
44	盐城经济技术开发区东方智道工程建设有限公司	盐城市	盐城市	房屋建筑工程、基础设施工程、建筑装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务；房地产开发；房屋销售；物业管理；酒店管理。	-	100.00	设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
45	盐城市东卓置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	-	100.00	设立
46	盐城市东向置业有限公司	盐城市	盐城市	房地产开发经营；物业管理；酒店管理；房屋建筑工程、基础设施工程、建筑室内装饰工程施工；建筑钢结构、预制构件工程安装服务。	-	100.00	设立
47	江苏东进控股有限公司	盐城市	盐城市	实业投资；投资管理；投资咨询服务；贸易代理；智能消费设备制造；机械设备、电子产品、五金产品（除电动三轮车）、建筑材料（除砂石）销售；展览展示策划；会议服务。	100.00	-	设立
48	盐城市东方保安服务有限公司	盐城市	盐城市	门卫、巡逻、守护（不含武装守护）、区域秩序维护等保安服务；物业管理。	-	100.00	设立
49	上海合谷汇物业管理有限责任公司	上海市	上海市	物业管理，从事计算机、网络信息科技专业领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，自有设备租赁，企业管理咨询，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，建筑智能化建设工程与施工，停车场管理；销售建筑材料。	-	100.00	设立
50	盐城东方绿恒工程有限公司	盐城市	盐城市	园林工程、景观工程设计、施工、养护；苗木、花卉、草坪销售；盆景培育销售；园林技术咨询及相关信息服务；食品销售（食盐限零售，凭许可证经营）。	-	100.00	设立

截至本募集说明书摘要签署日，发行人子公司最近一年末/度基本财务信息

如下：

单位：万元

序号	子公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	江苏沿海东方置业股份有限公司	1,052,953.47	557,678.69	495,274.78	78,196.15	5,072.46
2	盐城东旌置业有限公司	0.42	10.00	-9.58	-	-0.05
3	江苏悦华物流有限公司	1,567.31	450.18	1,117.13	-	-62.83
4	江苏沿海东方市政建设股份有限公司	636,617.92	565,292.14	71,325.78	14,083.95	3,269.12
5	盐城市东方融资担保有限公司	51,031.43	9,580.92	41,450.52	2,314.63	2,453.63
6	盐城市东方物业管理有限公司	9,099.98	2,327.96	6,772.02	2,711.48	562.70
7	盐城东方中信物业管理有限公司	100.41	0.25	100.16	-	0.23
8	东方兴宇软件产业有限公司	18,960.24	9,660.28	9,299.97	108.22	-41.94
9	盐城市同创物资贸易有限公司	449,694.44	412,013.93	37,680.52	64,803.92	-210.56
10	盐城市东方资产管理有限公司	20,567.42	20,759.07	-191.66	116.59	-5,463.53
11	盐城东投新能源汽车技术服务有限公司	510.50	-0.63	511.13	-	-157.21
12	盐城东方园林工程有限公司	17,228.94	5,428.74	11,800.20	1,893.70	585.33
13	东方投资控股有限公司	269,727.18	239,231.44	30,495.74	-	-1,661.69
14	盐城智益工程建设有限公司	13,928.10	-	13,928.10	-	11.29
15	盐城富汇东方基础设施有限公司	20,581.16	0.21	20,580.95	-	0.43
16	江苏东方融资租赁有限公司	281,044.89	59,524.42	221,520.47	13,200.33	5,596.84
17	ORIENTALCAPITALCOLTD	255,731.34	280,582.09	-24,850.75	-	-2,363.06
18	江苏东方新城建设投资有限公司	104,575.48	102,869.34	1,706.14	2,130.11	-16.64
19	燕舞集团有限公司	28,696.24	-	28,696.24	-	-212.79
20	盐城燕舞仁宝贸易有限公司	31,046.57	26,002.73	5,043.84	-	-14.30
21	盐城燕舞新能源科技有限公司	4,901.82	4,461.94	439.88	-	133.10
22	盐城燕舞航空科技有限公司	1,001.36	54.83	946.53	-	0.42
23	盐城燕舞金宝置业有限公司	1,500.02	9.77	1,490.25	-	-13.02
24	盐城燕舞储运有限公司	1,496.75	-	1,496.75	-	0.00
25	盐城燕舞酒店管理有限公司	1,399.37	421.04	978.33	-	-21.13
26	盐城燕舞人力资源有限公司	570.56	771.57	-201.01	444.95	-177.42
27	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	1,623.72	976.21	647.51	4,438.86	-218.97
28	盐城东方出行服务有限公司	90.60	15.49	75.11	130.52	-24.89
29	盐城市东方安通交通安全设施有限公司	2,490.62	1,273.13	1,217.49	1,151.19	189.52
30	盐城永泰投资发展有限公司	231,268.21	154,090.16	77,178.05	581.57	317.07
31	盐城永泰财会服务有限公司	32.82	0.16	32.66	-	-65.06
32	燕舞东方实业发展有限公司	1,015.60	12.67	1,002.93	-	-503.64
33	燕舞投资（深圳）有限公司	35.98	-	35.98	-	1.33
34	上海曦浦实业有限公司	117,873.08	125,126.14	-7,253.06	3,135.56	-2,932.42
35	上海雁炜实业有限公司	22,985.66	22,592.41	393.25	795.08	101.15
36	上海燕楷实业有限公司	23,863.53	24,867.50	-1,003.96	478.61	-634.26
37	盐城东进教育咨询有限公司	107,587.96	102,554.01	5,033.95	-	1.42
38	燕舞东方实业发展有限公司	14,031.90	11,353.01	2,678.88	-	-87.00
39	盐城东方新天地置业有限公司	8,981.11	5,894.43	3,086.68	244.02	1,355.64

序号	子公司名称	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
40	江苏东方水务有限公司	66,250.89	57,922.98	8,327.90	1,575.98	-641.27
41	盐城市东方转贷服务有限公司	10,879.13	2.12	10,877.01	465.21	663.79
42	盐城燕舞人力资源有限公司	919.21	1.28	917.93	114.77	-75.97
43	盐城东泰房地产开发有限公司	6,280.12	6,280.00	0.12	-	0.23
44	盐城经济技术开发区东方智造工程建设有限公司	3,395.64	34.50	3,361.14	-	-38.86
45	盐城市东卓置业有限公司	4,716.34	4,723.34	-7.00	-	-7.00
46	盐城市东向置业有限公司	1.24	1.00	0.24	-	0.24
47	江苏东进控股有限公司	34,330.29	34,378.76	-48.48	-	-98.48
48	盐城市东方保安服务有限公司	200.10	-	200.10	-	0.10
49	上海合谷汇物业管理有限责任公司	9.99	0.00	9.99	-	-0.01
50	盐城东方绿恒工程有限公司	29,999.93	30,000.02	-0.09	-	-0.09

## 2、发行人联营公司基本情况

截至 2019 年末，发行人主要联营企业合计 22 家，简要情况如下：

序号	联营企业名称	主要	注册地	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
		经营地		直接	间接	
1	东方赛普物联网产业研究有限公司[注 1]	盐城市	盐城市	-	58.00	权益法
2	盐城市国燕新能源有限公司	盐城市	盐城市	-	20.00	权益法
3	盐城云杉光伏发电有限公司	盐城市	盐城市	-	20.00	权益法
4	盐城京师置业有限公司	盐城市	盐城市	-	20.00	权益法
5	盐城浦上燕舞智能装备有限公司	盐城市	盐城市	-	29.63	权益法
6	江苏燕舞腾华基金管理有限公司	盐城市	盐城市	-	20.00	权益法
7	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	盐城市	盐城市	-	25.00	权益法
8	江苏悦达东方汽车销售服务有限公司	盐城市	盐城市	-	40.00	权益法
9	江苏悦达东方汽车部件有限公司	盐城市	盐城市	40.00	-	权益法
10	盐城东南创业投资有限公司	盐城市	盐城市	49.00	-	权益法
11	盐城漕河泾园区开发有限公司	盐城市	盐城市	40.00	-	权益法
12	上海临港东方君和股权投资管理有限公司	上海	上海	24.19	-	权益法
13	盐城市妇幼保健医院管理有限公司	盐城市	盐城市	30.00	-	权益法
14	江苏悦达东方智慧能源有限公司	盐城市	盐城市	20.00	-	权益法
15	盐城津信东方置业有限公司	盐城市	盐城市	20.00	-	权益法
16	长三角动力电源盐城有限公司[注 2]	盐城市	盐城市	12.50	-	权益法
17	山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）[注 3]	山南市	山南市	99.88	-	权益法
18	江苏立霸实业股份有限公司	无锡市	无锡市	14.08	-	权益法

序号	联营企业名称	主要	注册地	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
		经营地		直接	间接	
19	盐城东新能源有限公司	盐城市	盐城市	47.62	-	权益法
20	盐城悦善产业投资基金（有限合伙）[注 3]	盐城市	盐城市	99.99	-	权益法
21	嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）[注 3]	盐城市	盐城市	99.84	-	权益法
22	盐城悦达智创新能源汽车有限公司	盐城市	盐城市	11.32	-	权益法

注1：公司子公司东方兴宇软件产业有限公司出资58,000万元持有东方赛普物联网产业研究有限公司58%股权，根据投资合同将其中的18,000万元作为股权激励，公司不再享有对应的收益权及其表决权，也不对其实施控制。

注2：根据投资协议，公司向长三角动力电源盐城有限公司委派董事，能够对其实施重大影响。

注3：根据合伙协议，公司作为有限合伙人，不执行合伙事务，不对外代表合伙企业，不能对该合伙企业实施控制。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人重要联营公司最近一年末/度基本财务信息如下：

单位：万元

序号	公司名称	2019年12月31日			2019年度	
		总资产	总负债	归属于母公司所有者权益	营业收入	净利润
1	江苏立霸实业股份有限公司	120,944.17	47,769.41	73,174.76	128,426.83	13,219.70
2	山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	76,963.79	-	76,963.79	-	-1,199.71

## 五、发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人为国有独资公司，控股股东和实际控制人为盐城市人民政府，出资额占公司注册资本的100.00%。

截至本募集说明书摘要签署之日，盐城市人民政府持有的发行人100.00%股权均不存在被质押或冻结等情况。

## 六、发行人董事、监事、高级管理人员基本情况

### （一）基本情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人现任的董事、监事、高级管理人员的基本情况如下表：

姓名	职务	性别	出生年月	任期
张振国	董事长	男	1966 年 9 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
王旭东	董事、总经理	男	1973 年 11 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
吴将	董事、副总经理	男	1970 年 12 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
王成林	董事、副总经理	男	1975 年 7 月	2017 年 12 月-2020 年 12 月
华小军	董事、党委委员	男	1983 年 1 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
唐晓丽	董事	女	1980 年 5 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
聂伟虎	职工董事	男	1986 年 6 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
张敏	监事会主席	女	1985 年 2 月	2020 年 3 月-2023 年 3 月
王雷	监事	男	1972 年 2 月	2020 年 3 月-2023 年 3 月
刘加军	监事	男	1983 年 7 月	2020 年 3 月-2023 年 3 月
陈海滨	职工监事	男	1971 年 7 月	2017 年 9 月-2020 年 9 月
蒋石秀	职工监事	男	1977 年 1 月	2018 年 6 月-2021 年 6 月
王建旭	副总经理	男	1985 年 9 月	2017 年 7 月-2020 年 7 月
孙为军	总会计师	男	1973 年 3 月	2017 年 8 月-2020 年 8 月
许荣伟	副总经理	男	1977 年 7 月	2019 年 5 月-2022 年 5 月

## （二）现任董事、监事、高级管理人员简历

### 1、董事会成员

张振国先生，本科学历。曾任盐城市财政局科员；盐城经济技术开发区财政局副局长、党支部书记；盐城市经济技术开发区财政局局长。现任盐城东方投资开发集团有限公司董事长。

王旭东先生，研究生学历。曾任亭湖区黄尖镇办公室科员；射阳县委组织部组织员、科长；射阳县洋马镇镇长；射阳县黄沙港镇镇长；射阳县耦耕镇党委书记；射阳县河海镇党委书记；射阳港经济区分主任、书记；射阳县商务局局长。现任盐城东方投资开发集团有限公司董事、总经理。

吴将先生，研究生学历。曾任响水县七套中学教师；响水县陈港镇办公室文书、组织干事；响水县双港乡监察干事、兴太村党支部书记；响水县机关党委秘书、组织部组织员、企工委科长；盐城经济开发区组织科科长、行政审批中心副主任、汽车产业发展办公室副主任、新能源汽车及汽车零部件产业园管理办副主任、软件园和国际服务外包基地管理办主任。现任盐城东方投资开发集团有限公司董事、副总经理。

王成林先生，研究生学历。曾任盐城经济开发区财政局预算科办事员、会计中心副主任、财监科科长、综合科科长；盐城市东南创业投资有限公司总经理；盐城东方投资开发集团有限公司总经理助理；盐城国际软件园管理办副主任；盐城经济技术开发区软件招商局副局长。现任盐城东方投资开发集团有限公司董事、副总经理。

华小军先生，研究生学历。曾任盐城经济技术开发区财政局资金营运科办事员；本公司融资部副经理；江苏省信用再担保有限公司高级经理、主管助理；盐城市东方担保有限公司总经理；盐城永泰投资发展有限公司总经理；江苏中韩盐城产业园投资有限公司副总经理。现任盐城东方投资开发集团有限公司党委委员兼公司董事。

唐晓丽女士，研究生学历。曾任连云港市灌南民政局工作办公室文员；发行人办公室副主任（主持工作）、主任、党群办（纪检组）负责人。现任盐城东方投资开发集团有限公司人力资源管理部（党群工作部）部长兼公司董事。

聂伟虎先生，本科学历。曾任盐城经济开发区财政局资金运营科科员。现任盐城东方投资开发集团有限公司融资部经理，兼任公司职工董事。

## 2、监事会成员

张敏女士，研究生学历。曾任中大集团汽车销售公司办公室副主任；盐城东方投资开发集团有限公司综合管理部副部长。现任盐城东方投资开发集团有限公司人力资源管理部（党群工作部）副部长兼监事会主席。

王雷先生，本科学历。曾任盐城市苏嘉房地产开发有限公司工程开发部经理；盐城市浩安房地产开发有限公司副总经理；盐城市海兴投资有限公司华世置业副总经理，现任盐城东方建设投资股份有限公司副总经理及发行人监事。

刘加军先生，本科学历。曾任中铁四局集团房地产公司财务负责人、盐城东方投资开发集团有限公司财务部部长。现任盐城东方投资开发集团有限公司资产管理部部长兼监事。

陈海滨先生，本科学历。曾任江苏八菱集团有限公司下属公司-盐城电煤公司财务科会计、副科长、科长；悦达集团香港公司-云南项目公司-保山飞龙公司

总会计师；悦达集团香港公司-昆明管理总部-市场部副部长；悦达集团香港公司-云南项目公司-腾冲瑞士公司总会计师；中汽中心盐城汽车试验场有限公司财务总监兼财务部部长。现任盐城东方投资开发集团有限公司财务部副部长兼公司职工监事。

蒋石秀先生，本科学历。曾任江苏天虹建设集团有限公司经营部预算员；盐城城南区管委会审计室科员；盐城市中南世纪房地产公司成本核算部主管。现任盐城东方投资开发集团有限公司审计部部长兼公司职工监事。

### 3、高级管理人员

王旭东先生任发行人总经理，简历详见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

吴将先生任本公司副总经理，简历详见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

王成林先生任本公司副总经理，简历详见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

王建旭先生，本科学历。曾任江苏省响水中学；解放军 73211 部队舟桥排长；响水县委办公室综合科秘书；盐城市政府办公室行政人事处科员；盐城市政府办公室秘书四处副主任科员；盐城市政府办公室秘书四处副处长。现任盐城市东方投资集团有限公司副总经理。

华小军先生任本公司党委委员，简历详见本节“现任董事、监事、高级管理人员简历”中董事会成员。

孙为军先生，本科学历，注册会计师。曾任江苏天虹建设集团办事员、副总经理；盐城方天园会计师事务所审计经理；布雷维尼（盐城）流体动力有限公司财务总监；江苏高精机电装备有限公司财务总监。现任江苏盐城东方投资开发集团有限公司总会计师。

许荣伟先生，研究生学历。曾任盐都区鞍湖财政所财政专户会计、政府单位预算会计；盐都区龙岗财政所农税会计；亭湖区财政局预算科办事员；盐城经济

技术开发区财政局财监科办事员；盐城经济技术开发区财政局财监科科长、综合科科长；盐城经济技术开发区财政局副局长；盐城经济技术开发区国库支付中心主任；盐城经济技术开发区大丰港产业园副主任；盐城经济技术开发区临港投资股份有限公司董事长、总经理。现任江苏盐城东方投资开发集团有限公司副总经理。

### （三）董事、监事及高级管理人员对外兼职情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事及高级管理人员对外兼职情况如下：

姓名	现任职务	兼职单位	兼职职务
张振国	董事长	盐城成大实业总公司	法定代表人
		盐城悦达成大进出口服务有限公司	董事
		江苏立霸实业股份有限公司	董事
王旭东	董事、总经理	江苏立霸实业股份有限公司	董事
陈海滨	职工监事	江苏中汽研酒店有限公司	监事
许荣伟	副总经理	江苏立霸实业股份有限公司	监事

发行人按照《中华人民共和国公司法》及其它相关法律法规要求，建立了由董事会、监事会、管理层组成的法人治理结构体系，形成集中控制、分级管理、责权分明的管理机制。

### （四）董事、监事及高级管理人员持有公司股份或债券的情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人董事、监事和高级管理人员无持有本公司股份或债券的情形。

### （五）董事、监事、高级管理人员的任职是否符合《公司法》及《公司章程》的规定

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。公司董事、监事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。发行人董事、监事、高级管理人员任职符合《公司章程》中的相关规定。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人的主营业务及所属行业

根据 2017 年发布的《国民经济行业分类》的行业划分标准，发行人属于“综合（S90）”。

发行人营业执照载明的经营范围：授权范围内的国有资产投资经营、管理；产业投资；基础设施建设及市政公用事业项目的投资、运营、管理；土地开发、整理；会议及展览服务；信息咨询服务。（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）。

目前发行人的主营业务主要分为四大板块：基础设施建设开发（该板块 2019 年实现的收入占发行人 2019 年收入总额的 5.81%）、房屋销售（占 25.02%）、租赁及物业管理（占 25.57%）和贸易（占 31.13%）。其中基础设施建设、贸易和租赁及物业管理为公司收入来源的最重要板块，其概况如下：

业务板块	概要介绍
基础设施建设开发	发行人作为盐城经济技术开发区基础设施建设的主要投资和运营主体，承担了开发区内所有基础设施的建设工作。项目工程一般采取政府委托发行人代建的方式运作，项目立项后，公司负责筹集其余建设资金并组织对外发包及施工建设，待项目建成验收后，开发区管委会对该项目实施回购。
房屋销售	报告期内，公司房屋销售业务仍主要以安置房为主。由于盐城经济技术开发区土地整治开发涉及原有居民的拆迁、安置工作，提供拆迁安置房、保障性住房关系到开发区的土地整治开发能否顺利进行。公司承担了开发区内安置房的建设任务，按照管委会规划建设安置房并自行对外销售。公司不负责前期土地整理工作，项目土地通过公开市场“招拍挂”方式取得，建成后面向符合一定条件的业主按照区管委会核定的价格销售。
租赁及物业管理	发行人租赁及物业管理业务主要包括母公司负责的物业租赁业务、子公司江苏沿海东方置业股份有限公司负责的物业租赁业务、子公司盐城市东方物业管理有限公司负责的物业管理业务等。

贸易	<p>贸易业务主要由子公司盐城市同创物资贸易有限公司负责运营。公司贸易业务主要利用经开区内国家级综合保税区的优势，目前从事有色金属电解铜的国内贸易，化工原料、矿产品等产品的贸易正在逐步推进中。公司贸易业务上下游客户均处于江苏、浙江和上海等华东地区，交易方式以现货交易为主。根据公司规划，贸易业务将打造为公司主要业务板块之一。</p>
----	--

## （二）发行人所在行业现状及前景

### 1、城市基础设施建设行业

#### （1）我国城市基础设施建设业现状及前景

城市基础设施建设通常是指包括电力建设、交通运输、邮电通信、公用事业及市政建设等五大块基础性设施的总称。作为推动国民经济发展的基础性和先导性行业，城市基础设施建设对促进地方经济持续健康发展、改善城市生活环境与投资环境、提升城市综合服务功能及加强区域经济交流与协作有着积极的作用。中国城镇化进程的推进，必然带来对城市基础设施建设行业的巨大需求。伴随着我国城市化水平的迅速提高和城市建设投融资体制改革的不断深入，城市基础设施建设资金的来源和渠道也更加丰富，从单一财政投资向多层次、多渠道筹措建设资金转变。因此，在城市基础设施需求迅速增长、国家财政资金大力支持以及民间资本积极参与的背景下，未来 10-20 年间，我国的城市化进程将进入加速发展阶段，城市人口保持快速增长，对城市基础设施建设的需求不断增加。因此，该行业的发展一直受到中央和地方政府的高度重视，是国家政策重点支持并鼓励发展的重要行业。

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

国家统计局发布的《中华人民共和国 2019 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2019 年底，初步核算，全年国内生产总值 990,865 亿元，按可比价格计算，比上年增长 6.1%。同时，全年全社会固定资产投资 560,874 亿元，比上年增长 5.1%。《全国城镇体系规划（2006-2020）》数据显示，预计到 2020 年，

全国人口总数将达到 14.5 亿人，城镇人口将达到 8.1-8.4 亿，城镇化率也预计将达到 56%-58%。

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

## （2）盐城市城市基础设施建设业现状及前景

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市接壤，西部和西南部分别与扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。全市总面积 1.7 万平方公里，是江苏省面积最大的城市。市区规划面积 1,862 平方公里，下辖盐都区和亭湖区两个行政区、盐城经济技术开发区和盐城国家高新技术产业开发区两个国家级开发区，2 个代管县级市和 5 个县。

2016 年 7 月 29 日，江苏省人民代表大会常务委员会通过《关于在新的起点上推进我省沿海地区开发开放的决议》，提出要坚持新型工业化和新型城镇化互动并进，以深化国家新型城镇化综合试点为抓手，积极有序推进沿海地区新型城镇化，统筹推进城乡一体化发展。完善城镇体系规划，加快形成以南通、盐城、连云港三大区域中心城市为支撑，以沿海综合交通通道为纽带，以近海临港城镇为支点的城镇化协调发展的新格局。中心城市要统筹优化空间布局，完善现代基础设施和公共服务设施，加快产业和人口集聚，着力提升城市综合承载能力和区域辐射带动能力。中小城市和重点中心镇要合理确定功能定位和产业发展方向，彰显个性特色，增强发展活力。新兴临港城镇要加快建设现代新兴海滨城区，促进港口、园区、城镇相互配套，加速集聚优质要素，努力成为沿海地区发展的新亮点。

盐城经济技术开发区是盐城市唯一的国家级经济技术开发区，是盐城对外开放的重要窗口和经济发展的重要阶梯，对盐城地区经济发展的意义重大。随着区域经济的不断发展，盐城市、开发区对于基础设施的需求将不断增大，发行人基

基础设施建设业务面临着良好的发展机遇。

## 2、保障性住房建设

保障性住房是指政府为中低收入住房困难家庭所提供的限定标准、限定价格或租金的住房，一般由经济适用住房、廉租住房、棚户区危旧房改造安置住房、限价商品房和公共租赁住房构成。住房保障是社会保障的重要组成部分，改善城市中低收入居民的居住条件，既是重要的民生问题，又是关系经济健康发展、社会稳定和谐的经济问题和社会问题。

从经济社会发展的阶段和政策调控的措施来看，保障民生将成为未来的重点发展方向。2012 年 2 月，国家发改委颁布《关于发展改革系统要继续加大工作力度切实做好 2012 年保障性安居工程建设工作的通知》，要求各级发展改革部门从全局和战略的高度，进一步提高认识，加大保障性安居工程建设投资计划落实力度，保证保障性住房建设项目的落实。2014 年 3 月 28 日，国务院法制办公室发布关于《城镇住房保障条例(征求意见稿)》公开征求意见的通知，意见稿指出政府应当将城镇住房保障资金纳入财政预算，在土地出让收益中提取一定比例的资金用于城镇住房保障，并对保障性住房的建设、运营和收购实行税收优惠、提供金融支持，确保土地供应。在我国政府对保障性住房建设的大力扶持下以及政策导向的持续向好，保障性住房建设将在未来一段时期蓬勃发展，拥有广阔的发展空间和良好的发展机遇。

### （三）发行人面临的主要竞争状况、经营方针及战略

#### 1、发行人在行业中的地位

盐城经济技术开发区位于盐城大市区东南部，成立于 1992 年 7 月，1993 年被省政府批准为省级开发区，2010 年经国务院批准升格为国家级经济技术开发区，2012 年成功获批盐城综合保税区，是江苏长江以北首家实现“千亿工业销售、百亿财政收入”的开发区；2015 年 7 月，被确定为中韩盐城产业园核心区；2016 年 9 月，获批国家生态工业示范园区。现有辖区面积 250 平方公里，常住人口 20 万人。目前已吸引各类企业 1500 多家，其中外商投资企业 180 家，世界 500 强企业 10 多家，外资合作领域涉及日韩、港台、欧美等 20 个国家和地区。经过 20 多年的发展，初步形成了以汽车产业为支柱，光电光伏产业、智能制造产业、

未来科技产业等新兴产业为主导，现代服务业为配套的现代产业体系。拥有盐城综合保税区和新能源汽车产业园、国际软件园、光电产业园、韩资工业园等 6 个特色产业园区，重点发展汽车、新能源汽车、“互联网+”、智能装备制造、光伏光电、跨境电商、现代服务业等合作产业。这将为发行人提供了良好的外部发展环境，发行人作为开发区内最主要的建设、运营、资产管理主体，全面负责开发区内的基础设施建设、房屋销售、租赁及物业管理、工业地产建设运营等业务，在开发区内上述业务领域具有不可替代的地位，区域性垄断优势突出。

## 2、发行人的竞争优势

### （1）较强的融资能力优势

发行人凭借开发区最主要的建设、运营和资产管理主体的优势和良好的信用，已经与中国银行、中国建设银行、江苏银行、南京银行等国内外 20 多家银行建立了良好的信贷合作关系，在偿还银行债务方面从未发生过违约现象。强大的持续融资实力将有效增强发行人的偿债能力。未来，发行人将综合利用结构化融资、专项产业投资基金等创新融资模式，进一步盘活存量资产，整合园区的经营性基础资源，逐步实现由“间接融资为主”向“间接融资、直接融资并举”的转变。

### （2）多元化的产业投资

发行人已初步形成股权投资、地产开发、市政配套、类金融服务、燕舞实业、现代服务业等六大板块。发行人大力投资发展金融板块，目前已投资设立融资担保公司、融资租赁公司、资产管理公司，收购控股一家小贷公司，参股中韩产业投资基金、京东金融等；发行人积极参与科技企业的投资发展，目前已参股区内新三板企业星月测绘、华生恒业等；发行人子公司东方搜好车已与 20 多家汽车经销商合作，新车、二手车、汽车服务已初具规模。发行人多元化的产业投资有望在未来取得稳定投资收益，将对发行人主营业务收入起到很好的补充作用。

### （3）人员素质及开发经验优势

发行人拥有一大批经验丰富、素质较高的经营管理团队和专业技术人才，人力资源十分丰富。发行人作为盐城经济技术开发区国有独资企业，在园区开发与基础设施建设中积累了丰富的行业经验。公司治理规范，且具有很强的经营管理

能力。

#### （4）产业链优势

随着国民经济从资源驱动向创新驱动的转变，经济技术开发区的竞争已由过去的优惠政策、廉价土地竞争，向产业链竞争、投资环境竞争等方向发展。较完整的产业链能使园区内企业相互依存并实现低成本、高效率的发展。目前以东风悦达起亚汽车有限公司为核心的众多韩资企业已经落户园区，并已形成了一定的产业规模和产业链。园区已经形成的汽车及汽车零部件、新能源装备为主导产业结构为发行人的业务发展带来了广阔的市场空间。

### 3、经营方针及战略

发行人作为开发区内最主要的投资、建设和运营主体，承担着园区工业用房的建设运营、基础设施建设、安置房等项目的投资与运营；另一方面，公司同时开展产业投资、租赁及物业管理等新兴业务，完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。

未来 5 年，公司要形成开发建设、公用事业、现代服务业及科技创新等四大产业板块，进一步提升对园区开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力，争取做到三年倍增发展，五年成功上市，十年做大做强，并通过四到五年的努力，将公司建成江北一流、全市前列、全省领先的企业集团并成功运作上市。

#### （四）营业收入、成本及利润分析

##### 1、营业收入分析

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月实现营业收入分别为 147,820.05 万元、174,161.21 万元、206,254.61 万元和 55,208.55 万元，近三年发行人营业收入保持在稳步增长的状态。营业收入结构方面，房屋销售、租赁及物业管理以及贸易是营业收入的三个主要构成部分，占 2019 年度营业收入的比重分别为 25.02%、25.57% 以及 31.13%。发行人主营业务清晰，在盐城经济技术开发区建设中保持重要地位。

发行人 2017-2019 年度和 2020 年 1-3 月营业收入分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	6,207.53	11.24	11,985.24	5.81	10,727.44	6.16	37,180.26	25.15
租赁及物业管理	11,602.60	21.02	52,747.09	25.57	54,930.60	31.54	45,667.31	30.89
贸易	11,491.42	20.81	64,203.04	31.13	69,161.20	39.71	46,450.94	31.42
房产销售	17,553.34	31.79	51,596.62	25.02	22,978.97	13.19	7,836.99	5.30
资金占用费	1,541.32	2.79	6,642.87	3.22	2,559.06	1.47	4,064.77	2.75
汽车销售及服务	162.85	0.29	4,318.05	2.09	2,939.89	1.69	4,335.91	2.93
担保	108.96	0.20	449.47	0.22	580.46	0.33	308.53	0.21
融资租赁	5,032.74	9.12	10,207.40	4.95	9,663.60	5.55	1,975.34	1.34
其他	1,507.79	2.73	4,104.84	1.99	619.98	0.36	0.00	0.00
<b>合计</b>	<b>55,208.55</b>	<b>100.00</b>	<b>206,254.61</b>	<b>100.00</b>	<b>174,161.21</b>	<b>100.00</b>	<b>147,820.05</b>	<b>100.00</b>

公司收入来源主要为基础设施建设开发收入、房屋销售收入、租赁及物业管理收入和贸易收入，公司业务模式日趋多元化，收入结构也更加合理。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人基础设施建设开发收入分别为 37,180.26 万元、10,727.44 万元、11,985.24 万元和 6,207.53 万元，占营业收入比例分别为 25.15%、6.16%、5.81%和 11.24%，2017 年度，发行人承接开发区的基础设施建设业务量增长明显，2018 年、2019 年收入规模明显缩小，主要是发行人验收结算的基础设施建设项目有所下降所致。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人房屋销售收入分别为 7,836.99 万元、22,978.97 万元、51,596.62 万元和 17,553.34 万元，占营业收入比例分别为 5.30%、13.19%、25.02%和 31.79%。随着前期安置房建设项目中舍花园二期集中于 2016 年交付，2017 年房屋销售收入较 2016 年下降幅度较大。2018 年房屋销售收入主要来自于公司交付中舍花园三期悦欣花园项目 1#、13#楼及转让盐渎东路 68#1 号、2 号房产。2019 年房屋销售收入较 2018 年度增加 28,617.65 万元，增幅为 124.54%，主要来自悦欣花园的销售收入。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人租赁及物业管理收入分别为 45,667.31 万元、54,930.60 万元、52,747.09 万元和 11,602.60 万元，占营业收入比例分别为 30.89%、31.54%、25.57%和 21.02%。该板块收入呈现逐渐增长趋势，成为了发行人主营收入新的增长板块，主要是因为发行人自

有物业逐步建成及外购物业出租，其收入随着租赁物业的增加有明显增长。

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人贸易收入分别为 46,450.94 万元、69,161.20 万元、64,203.04 万元和 11,491.42 万元，占营业收入的比例分别为 31.42%、39.71%、31.13%和 20.81%。报告期内，发行人贸易业务逐步发展成熟，主要由子公司盐城市同创物资贸易有限公司负责运营，主要利用经开区内国家级综合保税区的优势，目前从事有色金属电解铜、矿产品、有色金属等产品的国内贸易，贸易品种及贸易规模均有所增长，贸易收入在报告期内稳步增加，已成为公司的主要收入来源之一，可为公司带来较为稳定的现金流。

## 2、营业成本分析

发行人近三年及一期营业成本分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	5,636.56	13.13	10,548.28	6.59	8,983.14	6.66	31,134.69	27.13
租赁及物业管理	7,274.10	16.95	31,757.87	19.83	31,355.50	23.24	29,573.39	25.77
贸易	11,263.63	26.24	63,593.40	39.70	68,479.09	50.76	45,990.18	40.07
房产销售	12,549.23	29.23	42,802.41	26.72	19,514.73	14.47	4,108.53	3.58
资金占用费	-	-	-	-	-	-	-	-
汽车销售及服务	141.78	0.33	4,245.92	2.65	2,730.51	2.02	3,964.70	3.45
担保	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	4,714.34	10.98	4,291.15	2.68	3,425.85	2.54	-	-
其他	1,346.16	3.14	2,934.31	1.83	417.77	0.31	-	-
<b>合计</b>	<b>42,925.80</b>	<b>100.00</b>	<b>160,173.34</b>	<b>100.00</b>	<b>134,906.60</b>	<b>100.00</b>	<b>114,771.49</b>	<b>100.00</b>

与公司业务结构转变相对应，公司营业成本构成也向多元化方向发展。随着公司承接的基础设施建设项目下降，2019 年公司基础设施建设开发成本占营业成本比例下降至 6.59%。随着公司租赁及物业管理及贸易业务的不断拓展，租赁及物业管理、贸易业务占营业成本比重分别增至 19.83%和 39.70%。房产销售营业成本占比为 26.72%。

## 3、营业利润分析

发行人近三年及一期业务毛利及毛利率如下表所示：

单位：万元、%

业务类别	2020 年 1-3 月			2019 年度		
	毛利	毛利占比	毛利率	毛利	毛利占比	毛利率
基础设施建设开发	570.97	4.65	9.20	1,436.96	3.12	11.99
租赁及物业管理	4,328.50	35.24	37.31	20,989.22	45.55	39.79
贸易	227.79	1.85	1.98	609.64	1.32	0.95
房产销售	5,004.11	40.74	28.51	8,794.21	19.08	17.04
资金占用费	1,541.32	12.55	100.00	6,642.87	14.42	100.00
汽车销售及服务	21.07	0.17	12.94	72.13	0.16	1.67
担保	108.96	0.89	100.00	449.47	0.98	100.00
融资租赁	318.40	2.59	6.33	5,916.25	12.84	57.96
其他	161.63	1.32	10.72	1,170.53	2.54	28.52
<b>合计</b>	<b>12,282.75</b>	<b>100.00</b>	<b>22.25</b>	<b>46,081.27</b>	<b>100.00</b>	<b>22.34</b>

(续上表)

业务类别	2018 年			2017 年度		
	毛利	毛利占比	毛利率	毛利	毛利占比	毛利率
基础设施建设开发	1,744.30	4.44	16.26	6,045.57	18.29	16.26
租赁及物业管理	23,575.10	60.06	42.92	16,093.92	48.70	35.24
贸易	682.11	1.74	0.99	460.76	1.39	0.99
房产销售	3,464.24	8.83	15.08	3,728.46	11.28	47.58
资金占用费	2,559.06	6.52	100.00	4,064.77	12.30	100.00
汽车销售及服务	209.38	0.53	7.12	371.21	1.12	8.56
担保	580.46	1.48	100.00	308.53	0.93	100.00
融资租赁	6,237.75	15.89	64.55	1,975.34	5.98	100.00
其他	202.21	0.52	32.62	0.00	0.00	-
<b>合计</b>	<b>39,254.61</b>	<b>100.00</b>	<b>22.54</b>	<b>33,048.56</b>	<b>100.00</b>	<b>22.36</b>

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人营业毛利总额分别为 33,048.56 万元、39,254.61 万元、46,081.27 万元和 12,282.75 万元，发行人营业毛利总体保持稳定。从营业毛利看，发行人营业毛利主要来自于基础设施建设开发、房屋销售、租赁及物业管理和融资租赁业务。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，基础设施建设开发毛利分别为 6,045.57 万元、1,744.30 万元、1,436.96 万元和 570.97 万元，占综合毛利的比例分别为 18.29%、4.44%、3.12%和 4.65%，毛利规模及占比变动主要随当年基础设施建设业务确认收入波动而变动。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，房屋销售业务报告期内分别产生毛利 3,728.46 万元、3,464.24 万元、8,794.21 万元和 5,004.11 万元，占比分别为 11.28%、8.83%、19.08%和 40.74%，毛利规模及占比随收入规模波动。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，租赁及物业管理业务产生毛利分别为 16,093.92 万元、23,575.10 万元、20,989.22 万元和 4,328.50 万元，占当期总毛利的比例为 48.70%、60.06%、45.55%和 35.34%，毛利规模及占比逐步达到稳定，主要系发行人自有物业及新增外购物业组建成熟，盈利能力趋于稳定。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，融资租赁业务产生毛利分别为 1,975.34 万元、6,237.74 万元、5,916.25 万元和 318.40 万元，占当期总毛利的比例为 5.98%、15.89%、12.84%和 2.59%，毛利规模及占比呈快速增长趋势，主要系报告期内发行人融资租赁业务规模快速增长，毛利规模相应增加。2019 年毛利及占比下降，主要是随着业务深入，该业务新增通道业务模式，该业务模式下有成本产生，导致当期毛利及占比下降。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司业务综合毛利率分别为 22.36%、22.54%、22.34%和 22.25%。报告期内发行人综合毛利率保持稳定，并且处于行业的较高水平。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人基础设施建设开发业务毛利率分别 16.26%、16.26%、11.99%和 9.20%。基础设施建设开发主要为代建模式，根据已有协议，利润空间一般在 20%左右，较为稳定。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，房产销售业务毛利率分别为 47.58%、15.08%、17.04%和 28.51%。2018 年房产销售业务毛利率下降主要系 2017 年之前销售的房产多为建设或购买时间久远，土地取得成本较低，且房产市场价格上升幅度较多导致 2017 年毛利率较高。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，租赁及物业管理业务毛利率分别为 35.24%、42.92%、39.79%和 37.31%，基本保持稳定。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，汽车销售及服务业务毛利率分别为 8.56%、7.12%、1.67%和 12.94%，毛利率总体呈下降趋势，主要系报告期内受汽车市场影响汽车价格下降压缩利润空间，同时发行人暂停了利润率较高的二手车销售业务。

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，融资租赁业务毛利率分别为 100.00%、64.55%、57.96%和 6.33%，毛利率呈下降趋势，主要系 2017 年融资租赁业务资本金为自有资金，随着业务深入，该业务新增通道业务模式，该业务模式下有资金成本产生，导致毛利率下降。

## （五）发行人主要板块经营情况

### 1、基础设施建设开发

发行人受开发区管委会委托建设的项目均采用代建模式，开展基础设施建设开发业务。主要由其全资子公司江苏沿海东方市政建设股份有限公司负责实施。

#### （1）代建项目的运作模式

根据发行人已签订的项目代建协议，发行人首先与开发区管委会签订委托代建协议，由发行人负责项目的融资、建设（建设主要由发行人将工程承包给建筑公司，发行人工程部负责工程管理、验收等），并在规定时限内将竣工后的项目交付开发区管委会。经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及代建协议约定的时间进行结算，结算金额按照代建项目实际总投资加上管委会给予的一定收益空间确认。2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人基础设施建设开发业务收入分别为 37,180.26 万元、10,727.44 万元、11,985.24 万元和 6,207.53 万元，毛利润及毛利率分别为 6,045.57 万元、1,744.30 万元、1,436.96 万元和 570.97 万元及 16.26%、16.26%、11.99%和 9.20%。

在收入确认方面，基础设施建设开发业务由于多以片区为项目单位，每个片区项目中涉及到多个道路、桥梁等子工程，因此这些子工程具备单独竣工结算的条件，发行人在项目建设过程中会对已完工的单个道路、桥梁工程进行验收交付，确认收入。因此发行人基础设施建设开发项目可能在整个项目未完工前，部分工程已确认收入，当工程项目确认收入时，形成对开发区财政局的应收款项，在资

产负债表上归入“应收账款”科目。

## （2）代建项目的会计核算方法

资产负债表项目会计处理：代建项目建设过程中，以工程合同、工程监理报告、工程款支付审批单、发票等原始凭证为依据作为工程建设成本核算，列入会计科目“开发成本”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”科目。当整个代建项目建成并审计完毕后，按工程审定金额，由“开发成本”转为“开发产品”，同样在资产负债表上归入“存货”科目。当工程项目确认收入时，形成对开发区财政局的应收款项，在资产负债表上归入“应收账款”科目。

损益表项目会计处理：发行人代建项目一般在完工交付后，根据审计结果确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“税金及附加”科目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”科目。

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

发行人作为盐城经济技术开发区基础设施建设的主要投资和运营主体，承担了开发区内所有基础设施的建设工作。基础设施建设开发业务主要以“代建项目”的模式，与盐城经济技术开发区管委会签订委托代建协议，对开发区范围内的市政、道路、桥梁、污水管网及绿化工程等基础设施及公共配套设施开展建设，代建项目竣工后由开发区管委会在项目经审计的建设成本上加付一定利润的方式结算确认，形成发行人的营业收入。

(3) 发行人基础设施建设开发业务中已完工项目情况如下表所示：

### 发行人 2017 年度确认收入的已完工项目情况

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	投资总额	已投资金额（截至 2017 年末）	开工时间	竣工决算时间	是否签订协议	2017 年确认收入金额
1	盐城市新景市政工程有限公司	东区盐渎路等十三条道路建设项目	42,359.92	42,359.92	2011.04	2017.12	委托代建协议	15,665.90
2	江苏华实市政建设集团有限公司	普陀山路（南环路-步湖路）工程	6,489.12	6,489.12	2012.08	2017.08	委托代建协议	3,984.15
3	盐城市市政建设集团有限公司	中圩河北侧（南环路-天山路）等道路工程	6,032.39	6,032.39	2014.07	2017.07	委托代建协议	2,885.26
4	江苏华实市政建设集团有限公司	五台山路（步湖路-方向河）道路工程	2,458.75	2,458.75	2013.09	2017.08	委托代建协议	1,226.59
5	扬州燎原电气工程有限公司	盐渎路以南路灯工程	892.63	892.63	2016.11	2017.11	委托代建协议	937.02
6	扬州城市绿化工程建设有限责任公司	希望大道及南环路（DYK 二厂周边区域）景观绿化工程（一标段）工程	1,669.74	1,669.74	2014.01	2017.01	委托代建协议	695.69
7	江苏稳进建设工程有限公司	开发区五台山路（嘉陵江路-步湖路）工程	4,533.06	4,533.06	2012.08	2017.08	委托代建协议	649.43
8	江苏无锡交通设施有限公司	希望大道等交通设施	708.42	708.42	2012.01	2017.05	委托代建协议	538.11
9	江苏瀛洲市政建设有限公司	湘江路（五台山路-峨眉山路）工程	771.71	771.71	2011.03	2017.03	委托代建协议	374.05
10	江苏同隆建设集团有限公司	钱塘江路（希望大道-迎春	860.68	860.68	2013.01	2017.01	委托代建协议	324.81

序号	施工单位	项目名称	投资总额	已投资金额（截至 2017 年末）	开工时间	竣工决算时间	是否签订协议	2017 年确认收入金额
		河路）工程						
11	阜宁县市政工程有限公司	光电产业园西潮河桥及桥头接线工程	580.10	580.10	2013.02	2017.03	委托代建协议	301.32
12	江苏纬昊建设工程有限公司	中圩河北侧支路东段工程	426.27	426.27	2015.05	2017.05	委托代建协议	230.97
13	江苏钵池山园林建设工程有限公司	九华山路（岷江路—赣江路）绿化工程	417.90	417.90	2014.03	2017.03	委托代建协议	227.88
14	江苏同隆建设集团有限公司	崂山路（盐渎路-赣江路）道路工程	1,410.83	1,410.83	2011.12	2017.12	委托代建协议	216.84
15	江苏盐城二建集团有限公司	开发区五台山路 2#、4# 污水提升泵站及附属工程（二标段）	314.00	314.00	2012.07	2017.07	委托代建协议	196.32
16	苏州盛通市政工程有限公司	标厂物流项目保税区南北向主干道工程	512.70	512.70	2011.02	2017.02	委托代建协议	191.17
17	盐城市市政建设集团有限公司	希望大道工程（嘉陵江路-南安龙河）	1,205.56	1,205.56	2012.01	2017.02	委托代建协议	186.69
18	江苏金拓建设工程有限公司等	其他零星工程	7,925.78	7,925.78	2012.01	2017.12	委托代建协议	3,223.37
-	<b>合计</b>	-	<b>79,569.56</b>	<b>79,569.56</b>	-	-	-	<b>32,055.57</b>

### 发行人 2018 年度确认收入的已完工项目情况

单位：万元

序	施工单位	开发产品明细	投资总额	已投资金额（截至	开工时间	竣工决算	是否签订协议	2018 年确
---	------	--------	------	----------	------	------	--------	---------

号				2018 年末)		时间		认收入
1	南京建工集团有限公司	东环路南段工程	5752.20	5752.20	2007.7	2018.12	委托代建协议	1,293.81
2	江苏东瓯市政工程有限公司	湘江路（天山路-希望大道）修复工程	607.14	607.14	2016.3	2018.9	委托代建协议	399.05
3	江苏文永建设工程有限公司	新生河路（兴西河-漓江路）道路工程	430.60	430.60	2016.3	2018.6	委托代建协议	346.15
4	江苏淮安交通勘察设计研究院有限公司	2011 年项目市政道路 BT 设计	455.95	455.95	2011.1	2018.6	委托代建协议	337.14
5	江苏中路交通发展有限公司	盐渎路以南道路标线、标志牌等城市家具工程	352.94	352.94	2016.7	2018.1	委托代建协议	268.57
6	江苏纬昊建设工程有限公司	嘉陵江路东延（普陀山路-曙光路）道路工程	320.68	320.68	2016.9	2018.1	委托代建协议	260.36
7	江苏新景源建设集团有限责任公司	盐渎路等十三条道路 BT 建设项目岷江路（崂山路-普陀山路）人行道工程	239.73	239.73	2016.3	2018.8	委托代建协议	245.04
8	盐城市爱达建筑工程有限公司	开发区东环路完善工程	306.49	306.49	2016.4	2018.2	委托代建协议	192.95
9	江苏合丰建设工程有限公司开发区分公司	南环路高速入口道路改造工程	197.40	197.40	2017.6	2018.1	委托代建协议	154.06

10	盐城至远交通工程检测有限公司	开发区交通工程材料等常规检测服务二标段	139.63	139.63	2014.9	2018.1	委托代建协议	143.55
11	盐城汇津水务有限公司(盐城市自来水有限公司)	综合保税区接水工程(一期主管道)	264.61	264.61	2011.3	2018.1	委托代建协议	142.33
12	江苏中天园林建设有限公司	九华山路(赣江路-湘江路)绿化工程	370.69	370.69	2014.11	2018.3	委托代建协议	133.07
13	江苏昊威建设工程有限公司等	其他零星工程	4,529.49	4,529.49	-	-	委托代建协议	1,747.11
		<b>合计</b>	<b>13,967.56</b>	<b>13,967.56</b>				<b>5,663.19</b>

### 发行人 2019 年度确认收入的已完工项目情况

单位：万元

序号	施工单位	已完工项目名称	投资总额	开工时间	竣工决算时间	是否签订协议	2019 年确认收入
1	江苏同隆建设集团有限公司盐城开发区分公司	盐渎路(希望大道-东环路)改造项目	2161.18	2017/8/24	2019/7/22	委托代建协议	1,615.06
2	江苏科晟园林景观建设工程有限公司	普陀山路(盐渎路-南环路)绿化工程	1026.28	2016/3/1	2019/1/30	委托代建协议	606.05
3	江苏擎宇建设工程有限公司开发区分公司	武夷山路(珠江路-湘江路)道路工程	601.29	2017/9/1	2019/1/29	委托代建协议	507.61
4	江苏宝丰建设有限公司盐城开发区分公司	柳江路道路工程	356.81	2018/1/15	2019/6/28	委托代建协议	429.25
5	盐城汇成建设工程有限公司开发区分公司	天山路(南环路-柳江路)道路完善工程	517.25	2018/5/28	2019/5/5	委托代建协议	426.34
7	盐城嘉创建筑智能化工程有限公司	南环路高速出口 LED 显示屏设备	432.72	2018/1/1	2019/6/28	委托代建协议	311.88

	盐城开发区分公司	采购及安装等相关伴随服务项目					
8	江苏景欣建设工程有限公司	九华山路（湘江路-南环路）绿化工程	601.63	2014/11/10	2019/6/10	委托代建协议	294.87
9	江苏纬昊建设工程有限公司盐城开发区分公司	湘江路及峨眉山道路完善工程	289.13	2018/1/10	2019/1/16	委托代建协议	254.95
10	江苏省建工集团有限公司	东环路北段工程	4477.25	2007/7/1	2019/12/19	委托代建协议	183.47
11	盐城市华辰园林建设有限公司	漓江路（希望大道-天山路）绿化工程	251.12	2015/12/5	2019/5/20	委托代建协议	149.61
12	中节能城市照明节能管理有限公司	新能源产业园周边道路路灯工程	1707.52	2010/11/26	2019/11/28	委托代建协议	129.02
13	盐城市东方物业管理有限公司	南环路高速出入口高杆灯安装工程	89.58	2017/9/16	2019/2/19	委托代建协议	107.49
14	江苏盛达园林绿化有限公司等	其他零星项目	-	-	-	委托代建协议	1,091.27
		<b>合计</b>					<b>6,106.89</b>

（4）发行人基础设施建设开发业务中在建项目情况如下表所示：

### 发行人 2017 年度确认收入的在建项目情况

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	计划投资总额	已投资金额（截至 2017 年末）	开工时间	预计竣工时间	后续投资	是否签订协议	2017 年确认收入金额
1	南京建工集团有限公司	东环路南段工程	5,752.20	5,457.00	2015.07	2018.12	295.20	委托代建协议	1,440.00
2	江苏科晟园林景观建设工程有限公司	普陀山路（盐渎路-南环路）绿化工程	1,258.99	355.00	2016.03	2019.12	903.99	委托代建协议	255.60
3	中节能城市照明节能管理有	新能源产业园周边道路路灯工程	4,675.00	1,600.00	2014.04	2019.01	3,075.00	委托代建协议	228.00

序号	施工单位	项目名称	计划投资总额	已投资金额 (截至 2017 年末)	开工时间	预计竣工 时间	后续投 资	是否签订协议	2017 年确 认收入金额
	限公司								
4	宜兴市神州市政园林绿化工程有限公司	盐渎路行道树改造（天山路至普陀山路）工程	877.43	556.00	2017.04	2019.04	321.43	委托代建协议	216.00
5	江苏东瓯市政工程有限公司	湘江路（天山路-希望大道）修复工程	611.99	327.00	2016.03	2018.07	284.99	委托代建协议	188.40
6	江苏文永建设工程有限公司	新生河路（兴西河-漓江路）道路工程	430.60	236.90	2016.03	2018.06	193.70	委托代建协议	170.57
7	江苏中路交通发展有限公司	盐渎路以南道路标线、标志牌等城市家具工程	352.94	215.22	2016.07	2018.06	137.72	委托代建协议	154.96
8	中宏建兴建设集团有限公司	崂山路（赣江路-湘江路）道路工程	467.90	214.88	2017.06	2018.12	253.02	委托代建协议	154.71
9	江苏长宏园林建设有限公司	盐渎路改造段分隔带绿化工程（一标段）	546.03	435.00	2012.04	2018.02	111.03	委托代建协议	151.20
10	扬州市江都区园林工程有限公司	希望大道及南环路（DYK 二厂周边区域）景观绿化工程（二标段）	986.76	980.00	2014.01	2018.01	6.76	委托代建协议	144.00
11	江苏中天园林建设有限公司	九华山路（赣江路-湘江路）绿化工程	370.69	325.00	2014.11	2018.06	45.69	委托代建协议	135.12
12	江苏景欣建设工程有限公司等	其他零星工程	7,638.09	4,387.09	2013.08	2019.12	3,251.00	委托代建协议	2,067.50
-	合计	-	<b>23,968.62</b>	<b>15,089.09</b>	-	-	-	-	<b>5,306.06</b>

### 发行人 2018 年度确认收入的在建项目情况

单位：万元

序号	施工单位	项目名称	计划投资总额	已投资金额（截 至 2018 年末）	开工时间	预计竣工 时间	是否签订协议	2018 年确 认收入
1	江苏同隆建设集团有限公司	盐渎路（希望大道-东环路）改造项	2,506.00	2,506.00	2017.8	2018.4	委托代建协议	917.51

	盐城开发区分公司	目						
2	江苏展欣生态环境工程集团有限公司盐城开发区分公司	黄浦江路（东环路-五台山路）道路工程	3,603.00	1,026.00	2017.1	2019.6.15	委托代建协议	671.20
3	江苏科晟园林景观建设工程有限公司	普陀山路（盐渎路-南环路）绿化工程	1,026.00	1,026.00	2016.0	2016.1	委托代建协议	370.56
4	中宏建兴建设集团有限公司开发区分公司	崂山路（赣江路-湘江路）道路工程	850.00	850.00	2017.2	2017.9.9	委托代建协议	257.85
5	江苏锦盛园林建设工程有限公司盐城分公司	南环路高速出入口道路绿化工程	761.00	761.00	2017.1	2018.1	委托代建协议	225.79
6	江苏擎宇建设工程有限公司开发区分公司	武夷山路（珠江路-湘江路）道路工程	663.00	663.00	2017.9	2018.6.8	委托代建协议	213.98
7	宜兴市神州市政园林绿化工程有限公司	盐渎路行道树改造（天山路至普陀山路）工程	638.00	638.00	2015.1	2015.1	委托代建协议	212.40
8	盐城汇成建设工程有限公司开发区分公司	天山路（南环路-柳江路）道路完善工程	649.00	649.00	2018.5	2018.8.16	委托代建协议	195.82
9	盐城嘉创建筑智能化工程有限公司盐城开发区分公司	南环路高速出口 LED 显示屏设备采购及安装等相关伴随服务项目	468.00	468.00	2017.1	2018.1.1	委托代建协议	195.73
10	江苏展业建设工程有限公司盐城开发区分公司	黄浦江路（九华山路-普陀山路）道路工程	1,600.00	800.00	2018.4	2019.6.15	委托代建协议	156.91
11	中节能城市照明节能管理有限公司等	其他零星工程	<b>32,375.49</b>	<b>22,606.21</b>	-	-	委托代建协议	1,992.70
		<b>合计</b>	<b>45,139.49</b>	<b>31,993.21</b>				<b>5,410.46</b>

### 发行人 2019 年度确认收入的在建项目情况

单位：万元

序号	施工单位	在建项目名称	计划投资总额	已投资金额（截至 2019 年末）	开工时间	预计竣工时间	2019 年确认收入
1	江苏展欣生态环境工程集团有限公司盐城开发区分公司	黄浦江路（东环路-五台山路）道路工程	3418.16	1709.08	2017/12/28	2018/12/12	896.93
2	江苏展业建设工程有限公司盐城开发区分公司	黄浦江路（九华山路-普陀山路）道路工程	1598.2	799.1	2018/4/15	2019/8/10	472.66
3	南通丰汇建设有限公司盐城分公司	盐渎路（希望大道-天山路）改造工程	2578.07	710.68	2019/8/1	2019/12/28	469.44
4	江苏锦盛园林建设工程有限公司盐城分公司	南环路高速出入口道路绿化工程	1128.9	587.5	2017/4/22	2017/6/10	335.42
5	江苏宝丰建设有限公司盐城开发区分公司	福汇纺织新建污水管道工程	782.48	391.24	2018/12/1	2019/5/15	257.02
6	江苏宏都建设有限公司	五台山路（嘉陵江路-步凤港）两侧绿化工程（二标段）	953.57	299.6	2018/4/9	2018/12/31	196.51
7	江苏盛达园林绿化有限公司	崂山路（赣江路-湘江路）绿化工程	215.59	81.6	2018/4/14	2018/6/14	195.46
8	湖南怡人园林绿化有限公司	五台山路（步凤港-步湖路）两侧绿化工程（三标段）	1021.77	261.4	2018/4/9	2018/12/31	172.67
9	滕王阁建工集团股份有限公司盐城分公司	南环路桥头公园景观绿化工程	761.58	228	2017/9/19	2018/5/10	159.38
10	江苏双德环境建设有限公司盐城开发区分公司	五台山路（盐渎路-南环路）人行道完善工程	744.34	223.3	2019/8/16	2019/12/15	156.09
11	江苏三联环境建设有限公司	五台山路（南环路-嘉陵江路）两侧绿化工程（一标段）	1271.85	218.9	2018/4/9	2018/12/31	153.02

12	江苏建和建设工程有限公司盐城开发区分公司	盐渎路（希望大道-东环路）绿化工程	267.98	157.93	2018/3/10	2018/4/20	110.40
13	盐城天翔工程造价咨询有限公司	其他零星工程					1,392.52
		<b>合计</b>					<b>4,967.53</b>

注：上述表格中“2017 年确认收入金额”、“2018 年确认收入金额”、“2019 年确认收入金额合计金额”均为含税收入。

（5）发行人基础设施建设开发业务中拟建项目情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	概算总投资额	建设周期
赣江路（综保区）改造及地下通道	1.50	2020.10-2021.10
盐渎路以南道路完善	0.30	待定
五台山路（乌江路-赣江路）人行道及绿化工程	0.17	2020.09-2020.12
珠江路南侧绿化工程	0.13	2020.09-2020.12
<b>合计</b>	<b>2.10</b>	<b>--</b>

发行人受开发区管委会委托建设的项目均采用代建模式，开展基础设施建设开发业务。发行人首先与开发区管委会签订委托代建协议，由发行人负责项目的融资、建设（建设主要由发行人将工程承包给建筑公司，发行人工程部负责工程管理、验收等），并在规定时限内将竣工后的项目交付开发区管委会。经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及代建协议约定的时间进行结算，结算金额按照代建项目实际总投资加上管委会给予的一定收益空间确认。

报告期内，发行人基础设施建设开发业务根据项目建设进度确认投资成本。根据上述原则，2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人基础设施建设开发业务确认收入分别为 37,180.26 万元、10,727.44 万元、11,985.24 万元和 6,207.53 万元。回购款通常在项目决算后 3 年内支付，如遇特殊情况需要延期支付回购款项，需相应增加贷款利息。2016 年至 2018 年末，盐城经开区财政局累计支付 57,150.00 万元回购款。盐城经济技术开发区财政局将逐步落实偿付资金，发行人应收账款将陆续得到回款。

#### （6）发行人说明

发行人基础设施建设开发项目为盐城市经济技术开发区管理委员会委托代建的项目，符合《预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预[2012]463 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

《预算法》规定：经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

财预[2012]463 号文规定：除法律和国务院另有规定外，地方各级政府及所属机关事业单位、社会团体等不得以委托单位建设并承担逐年回购（BT）责任等方式举借政府性债务。对符合法律或国务院规定可以举借政府性债务

的公共租赁住房、公路等项目，确需采取代建制建设并由财政性资金逐年回购（BT）的，必须根据项目建设规划、偿债能力等，合理确定建设规模，落实分年资金偿还计划。

发行人报告期内已建、在建项目均通过代建方式开展，发行人与开发区管委会签订委托代建协议，由发行人负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目交付开发区管委会。经双方验收合格后，开发区财政局按照确认金额及代建协议的约定进行结算，结算金额按照代建项目实际总投资加上管委会给予的一定收益空间确认。不存在由财政性资金逐年回购的 BT 项目。综上，发行人所开展的基础设施建设项目符合《预算法》、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）等关于地方政府债务管理的有关规定。

## 2、房屋销售

报告期内，发行人房屋销售业务仍主要以安置房为主。发行人承担了开发区内安置房的建设，主要由其全资子公司江苏沿海东方置业股份有限公司负责实施。随着前期安置房建设项目中舍花园二期集中于 2016 年交付，2017 年房屋销售收入较 2016 年下降幅度较大，2017 年度发行人房屋销售收入为 7,836.99 万元，主要是发行人自持物业对外销售产生。2018 年度发行人房屋销售收入为 22,978.97 万元，主要来自于公司交付中舍花园三期悦欣花园项目 1#、13#楼及转让盐渎东路 68#1 号、2 号房产。2019 年发行人房屋销售收入为 51,596.62 万元，均为中舍花园三期销售收入。中舍花园项目是发行人通过公开市场“招拍挂”方式取得土地，按照管委会规划建设并对外销售，项目建设完工后，通过与业主签订协议，将安置房直接销售给业主获取收益。

报告期内，发行人形成收入的已完工安置房项目 2 项，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目类别	批复文件	建设工期	总投资	累计确认收入
中舍花园二期	安置房小区	立项（盐开经发（2011）79 号）	2012.08-2015.10	90,463.81	152,168.56
		（土地证）盐国土资建（2011）第 215 号			

		(建设施工许可证) 建字第 320901201130209-320901201130236 号			
		(建设规划许可证) 地字第 320901201130034 号			
中舍花园三期 (悦欣花园)	安置房小区	立项 (盐开经审 (2016) 106 号)	2017.01-2020.07	119,629.69	69,825.13
		土地证 (苏 (2017) 盐城不动产权第 0021971 号)			
		环评 (盐开环表复 (2016) 94 号)			
		建设用地规划许可证 (地字第 320901201330015 号)			
		建筑工程施工许可证 (320904201710130101)			

截至 2020 年 3 月末, 发行人在建安置房项目 1 项, 总投资 16.00 亿元, 具体情况如下:

单位: 万元

项目名称	项目类别	批复文件	建设工期	总投资	已投资额
中舍花园四期	安置房及商品房	立项 (盐开行审经审 (2019) 63 号)	2019.8-2022	160,000.00	12,931.01

截至 2020 年 3 月末, 发行人拟建安置房项目 1 项, 总投资 7.00 亿元, 具体情况如下:

单位: 万元

项目名称	项目类别	建设工期	总投资
阳光水岸花苑	安置房及商品房	2020-2022	70,000.00

### 3、租赁及物业管理

#### (1) 租赁业务模式

发行人及下属多家子公司均从事租赁及物业管理业务。发行人租赁业务主要包括工业地产出租和商业地产出租, 工业地产出租主要为通过建设工业标准厂房、实验中心、孵化基地等园区物业, 并将其对外出租, 实现租赁收益; 商业地产出租主要为发行人购买的上海三处写字楼, 将其对外出租, 实现租赁收益。未来公司将把租赁及物业管理业务作为主营业务大力发展, 随着发行人逐步改变经营方式, 通过建设或购买物业收取租金的方式获得稳定长期的经营性收入, 未来

该部分收入将明显增长，成为发行人主要收入来源之一。

(2) 发行人目前租赁业务经营情况

2018 年度和 2019 年度，发行人主要租赁物业的具体情况见下表：

单位：万元、万平方米、%

物业名称	2018 年度				2019 年			
	物业面积	租金收入	出租率	租金水平 (元/平方米/月)	物业面积	租金收入	出租率	租金水平 (元/平方米/月)
招商大厦	4.04	1,966.67	100.00	43.00	4.00	2,113.03	100.00	44.00
会展中心	4.20	5,327.59	100.00	110.00	4.24	4,882.01	100.00	96.00
软件园 1#4#办公楼	6.09	1,298.06	100.00	30.00	6.09	1,306.88	100.00	30.00
韩资工业园	45.66	11,587.22	100.00	18.00/30.00	45.66	11,254.16	100.00	18.00/30.00
综合保税区	36.33	9,484.81	100.00	18.00/65.00	36.33	14,235.71	100.00	18.00/65.00
光电产业园	3.84	891.78	100.00	18.00/42.00	3.84	711.01	100.00	18.00/42.00
新能源汽车产业园	7.25	2,455.46	100.00	18.00/32.00	7.25	1,926.76	100.00	18.00/32.00
软件园 2 期	3.95	813.06	92.30	30.00	7.44	745.10	95.12	30.00
步凤镇汽车零部件产业园	2.40	157.14	100.00	10.00	2.42	162.77	100.00	10.00
中舍花园物管综合楼	1.63	522.50	100.00	28.00	1.63	532.82	100.00	28.00
上海中信广场	1.53	3,142.72	87.40	285.00	1.53	3,021.58	87.40	303.00
上海金融街静安中心	2.47	3,134.31	82.20	195.00/450.00	2.47	3,432.34	73.60	193.00/351.00
上海保利绿地广场	2.71	3,833.82	86.40	180.00/285.00	2.71	4,409.25	82.60	206.00/315.00
新嘉源	-	-	-	-	2.10	244.02	95.00	10.00
其他零星项目		814.19	-	-		240.56	-	
合计	<b>122.10</b>	<b>45,429.33</b>	--	--	<b>124.20</b>	<b>49,218.00</b>	-	-

盐城经济技术开发区招商大厦、国际会展中心、软件园 1#4#办公楼为较早建成的物业，主要开发区管委会承租后转租给入驻园区的企业以及会展场地出租。2017 年新增上海中信广场、上海金融街静安中心和上海保利绿地广场三处租赁物业。

盐城软件园：是盐城市发展软件和服务外包产业的重要载体，园区集聚了国家物联网产业研究院、软通动力、宝信软件、东华软件、华生恒业、艾克玛特等国内外软件行业知名企业，世纪龙科技、华恒兄弟动漫等本土企业也得到快速发展。园区工业互联网、生物信息产业得到快速发展，物联网类和文化创意类企业也稳健发展。盐城软件园先后被授予“江苏省科技企业孵化器”、“江苏省软件和信息服务产业园”、“江苏省国际服务外包示范区”、“江苏省现代服务业集聚区”、“江苏省重点文化产业园”、“江苏省物联网产业基地”、“国家级科技企业孵化器”、“国家级软件特色产业基地”等称号。

截至 2019 年末，软件园 1#4#楼对外出租情况如下：

序号	承租单位	位置
<b>一、软件园 1#楼</b>		
1	汽车智慧产业园展示馆	1 层 101、102
2	新韩银行（中国）有限公司盐城分行	1 层 103
3	盐城百味堂餐饮有限公司	2 层
4	盐城人才金港教育科技有限公司	401-403、中庭
5	盐城泓程信息有限公司	407
6	盐城弘农谨信科技有限公司	406
7	翔客城办公室及创新工场	416、417
8	驾驶人安全教育学校	5 层北面
9	盐城国有资本运营发展有限公司	602、603
10	万和证券（刘刚）	604
11	艾克玛特（盐城）信息技术有限公司	7 层
12	盐城泰邦环保科技有限公司	801 南
13	江苏华康伟业基因科技有限公司	801 北
14	江苏万高汽车服务有限公司	804
15	维真盐城信息技术有限公司	1002
16	盐城嘉逸汽车销售有限公司	1003
17	江苏智车科技有限公司	1101
18	江苏盐城农村商业银行股份有限公司	1103
19	盐城悦行达物流运输有限公司(刘军)	1104 北
20	吴天燕	1104 南
21	江苏异博科技发展有限公司	1203-1
22	盐城市龙方汽车技术服务有限公司	1301
23	江苏衡鼎（盐城）律师事务所	1302、1303
24	江苏中鸿企业孵化器有限公司	1304
25	汉思科特（盐城）减震技术有限公司	1401 西
26	江苏南海建设有限公司	1403
27	江苏华加翔供应链管理有限公司	1404 北
28	上海都市建筑设计有限公司江苏兆联分公司	1404 南

序号	承租单位	位置
29	江苏世纪龙科技有限公司	1503
30	江苏世纪龙科技有限公司	1504
<b>二、软件园 4#楼</b>		
1	中国农业银行股份有限公司盐城分行	101
2	交通银行股份有限公司盐城分行	106
3	消防控制室	消防控制室
4	江苏世纪新城投资控股集团有限公司（食堂）	2 层部分
5	展示馆	2 层
6	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	3 层
7	盐城芯时代半导体有限公司	403-405,407-416
8	盐城芯时代半导体有限公司	406
9	中波动光工业通信（江苏）有限公司	501
10	江苏惠万嘉科技有限公司	503
11	江苏图码信息科技有限公司	504 北
12	盐城蓝领汇才人力资源有限公司	504 南
13	盐城赛博盈科物联网科技有限公司	601
14	盐城市加资铁塔信息公司	602
15	江苏永基劳务有限公司	603
16	江苏贝因康生物科技有限公司	604 北
17	江苏润海环保工程有限公司	703
18	江苏联宏创能信息科技有限公司	801
19	江苏华生基因科技股份有限公司	9 层
20	江苏华生基因科技股份有限公司	10 层
21	盐城旷盈信息科技有限公司	1101
22	盐城鹤鸣亭传媒股份有限公司	1102
23	盐城津信东方置业有限公司	1103
24	东方赛普物联网产业研究有限公司	1104
25	中电盐城信息港发展有限公司	1201
26	中电盐城信息港发展有限公司	1202、1203
27	盐城市金榜科技小额贷款有限公司	1204
28	江苏所罗门兄弟医学科技有限公司	13 层
29	江苏华生基因科技股份有限公司	15 层

新能源汽车产业园：本项目规划面积 20 平方公里，起步区面积 2.21 平方公里，位于东环路以东、五台山路以西、赣江路以南、漓江路以北。目前，已完成汽车产业园区“四纵四横”主次道路和 800 米园区景观轴建设，建成 4 幢共约 1.3 万平方米研发中心，全国首家新能源汽车主题规划展示馆，12 幢共 5.52 万平方米的孵化中心，园区绿化、供水、供电、蒸汽、排污、通讯等配套设施全部到位。该园区是江苏省首家新能源汽车产业基地、中国汽车零部件特色产业基地、中国

产学研合作创新示范基地、江苏省新型工业化示范基地和江苏省特色产业园。

截至 2019 年末，新能源汽车产业园对外出租情况如下：

序号	物业名称	租赁单位
<b>一、标准厂房</b>		
1	1#标准厂房	江苏鸿凌达科技有限公司
2	3#标准厂房	江苏奥新新能源汽车有限公司
3	3#标准厂房	东南大学
4	5#标准厂房	江苏奥新新能源汽车有限公司
5	4#6#标准厂房含搭建	平和精工汽车配件（盐城）有限公司
6	4#与 6#厂房之间搭建	平和精工汽车配件（盐城）有限公司
7	7#标准厂房	瀚博自动化科技（盐城）有限公司
8	9#标准厂房	江苏金锐达汽车配件有限公司
9	11#标准厂房	江苏长伦世纪汽车零部件有限公司
10	8#标准厂房	利富高（盐城）精密树脂制品有限公司
11	10#标准厂房	利富高（盐城）精密树脂制品有限公司
12	12#标准厂房	利富高（盐城）精密树脂制品有限公司
<b>二、研发楼、展示馆</b>		
1	研发楼 1#、2#楼	新能源园区管理办
2	研发楼 3#楼	新能源园区管理办
3	研发楼 4#楼	新能源园区管理办
4	展示馆	新能源园区管理办
5	展示馆	江苏奥新新能源汽车有限公司

韩资工业园：该园区起步区总规划面积 3 平方公里，建于峨眉山路以东、盐渎路以南，沿海高速以西、赣江路以北，该园区是全省首家韩资工业主题园区，是江苏省韩国产业转移集聚和示范区，中韩产业园地方合作推荐城市，并连续三年全省 144 家省级特色园区考核中位居第一。

截至 2019 年末，韩资工业园对外出租情况如下：

序号	物业名称	租赁单位
<b>一、韩资园一期</b>		
1	一期 2#厂房	盐城浦上燕舞智能装备有限公司
2	一期 2#厂房	东方物业办公用房
3	一期 4#厂房	盐城新岩汽车配件有限公司
4	一期 4#厂房	公用配电房
5	一期 6#厂房	盐城新岩汽车配件有限公司
6	一期 7#厂房	伟巴斯特东熙汽车配件（盐城）有限公司
7	一期 7#-2 厂房	伟巴斯特东熙汽车配件（盐城）有限公司
<b>二、韩资园二期</b>		

序号	物业名称	租赁单位
1	二期 8# 厂房	盐城拓福汽车零部件有限公司
2	二期 8#-2 厂房	江苏日兴汽车配件有限公司
3	二期 9# 厂房	盐城奔达齿轮有限公司
4	二期 10# 厂房	盐城市禾望电气股份有限公司
5	二期 11# 厂房	盐城新岩汽车配件有限公司
7	二期 15# 厂房	江苏吉爱斯希汽车配件有限公司
8	二期 15# 厂房	江苏德卡医疗器械有限公司
9	二期 16# 厂房	盐城君盈科技有限公司（真太克）
10	二期 17# 厂房	盐城宝高汽车配件有限公司
11	二期 17# 厂房	盐城宝高汽车配件有限公司
12	二期 18# 厂房	江苏格瑞节能建材有限公司
13	二期 18# 厂房	盐城拓福汽车零部件有限公司
14	二期 19# 厂房	盐城艾斯爱汽车配件有限公司
15	二期 19# 厂房	盐城艾斯爱汽车配件有限公司
16	20#（阿现特）厂房	江苏阿现特传感器有限公司
17	20#（阿现特）厂房	江苏阿现特传感器有限公司
18	二期 20# 厂房	盐城顶力高分子材料有限公司
19	二期 20# 厂房	江苏麦吉尔自动化科技有限公司
20	二期 21# 厂房	盐城万泰克机电设备有限公司
21	二期 22# 厂房	江苏星光俊海汽车配件有限公司
22	23 标准厂房	江苏金红达实业有限公司
<b>三、韩资园三期</b>		
1	三期 1# 厂房	江苏韩一真择涂装有限公司
2	三期 2# 厂房	江苏韩一真择涂装有限公司
3	三期 2# 厂房	公共配电房
4	三期 3# 厂房	盐城动益汽车配件有限公司
5	三期 4# 厂房	江苏斗天汽车配件有限公司
6	三期 5# 厂房	盐城现山机电设备工程有限公司
7	三期 5# 厂房	盐城动益汽车配件有限公司
8	三期 6# 厂房	大黄汽车配件（盐城）有限公司
9	三期 7# 厂房	江苏斗天汽车配件有限公司
10	三期 8# 厂房	盐城启悦汽车部件有限公司
11	三期 9# 厂房	进永尔恩斯汽车零部件（盐城）有限公司
12	三期 9# 厂房	江苏英诺迪汽车配件有限公司
<b>四、韩资园四期</b>		
1	四期 1# 厂房	江苏永进汽车配件有限公司
2	四期 2# 厂房	江苏永进汽车配件有限公司
3	四期 3# 厂房	盐城三松汽车部件有限公司
4	四期 4# 厂房	江苏韩技工汽车挂件有限公司
5	四期 5# 厂房	江苏三永汽车部件有限公司
6	四期 6# 厂房	盐城升韩汽车配件有限公司
7	四期 7# 厂房	盐城瑞荣机械有限公司

序号	物业名称	租赁单位
8	四期 8# 厂房	盐城市玛尔斯机电制造有限公司
<b>五、电子厂房</b>		
1	1#电子厂房	盐城冰天美帝食品有限公司
2	2#电子厂房	江苏斯当特动漫设备制造有限公司
3	2#电子厂房	汉思克特（盐城）减震技术有限公司
4	3#电子厂房一层	盐城乔克兄弟三维科技有限公司
5	3#电子厂房一层	皓圣（江苏）口腔医疗科技有限公司
6	3#电子厂房二层	盐城范麦迪斯医疗器械有限公司
7	3#电子厂房三层	江苏天仪医学检验有限公司
12	4#电子厂房四层	盐城千载圣斯电子商务有限公司
13	5#电子厂房一层	江苏宇信安全系统有限公司
14	5#电子厂房一层	江苏固镁通讯科技有限公司
15	5#电子厂房二层	江苏宇信安全系统有限公司
16	5#电子厂房二层	江苏宇信安全系统有限公司
17	5#电子厂房三层	江苏固镁通讯科技有限公司
18	5#电子厂房四层	江苏固镁通讯科技有限公司
19	6#电子厂房一层	江苏摩臣智联科技股份有限公司
20	6#电子厂房一层	江苏安蒲光学科技有限公司
21	6#电子厂房二层	江苏摩臣智联科技股份有限公司
22	6#电子厂房三层	江苏安蒲光学科技有限公司

综合保税区：2012 年 6 月 16 日，盐城综合保税区经国务院批准为国家级综合保税区，规划面积 2.28 平方公里，项目东至阀门项目西界址、希望大道、摩比斯项目西界址，南至湘江路，西至天山路，北至盐渎路。盐城综合保税区是集保税加工、保税物流、进出口贸易、国际采购、分销和配送、国际中转、金融服务、检测维修、研发制造、展示展览等 10 项功能于一体的特殊监管区域，是具有口岸作业、保税物流、保税加工、国际贸易等多种功能、配套服务完善的综合保税区，为上海海港和空港及大丰国际深水港、盐城南洋国际空港在内陆地区的喂给、疏散港，最终将发展成为长三角地区制造集群的生产服务业基地和重要的国际货物集散地。

截至 2019 年末，综合保税区对外出租情况如下：

序号	物业名称	租赁单位
<b>一、综保区一期</b>		
<b>(一) 标准厂房</b>		
1	1#标准厂房	耀威光电（盐城）有限公司
2	3#标准厂房	耀威光电（盐城）有限公司
3	3#标准厂房	耀威光电（盐城）有限公司

序号	物业名称	租赁单位
4	7#标准厂房	耀威光电（盐城）有限公司
5	9#标厂第一层及南楼跃层	奥夫食品股份有限公司
6	11#标准厂房	盐城晶美应用材料有限公司
7	12#标准厂房	盐城晶美应用材料有限公司
	<b>(二) 仓库</b>	
1	1#保税仓库	盐城港隆纺织有限公司
2	2#保税仓库	盐城华棉纺织品有限公司
3	3#保税仓库	江苏雷宸供应链管理有限公司
4	4#保税仓库	江苏菲斯腾智能装备有限公司
5	5#保税仓库	盐城华印织宝纺织有限公司
6	6#保税仓库	盐城华印万达纺织有限公司
7	7#保税仓库（东侧）	盐城悦达成大进出口服务有限公司
8	7#保税仓库（西侧）	盐城市垣铭赢嘉国际物流有限公司
9	8#保税仓库	盐城顺天物流有限公司
10	9#保税仓库	盐城市翔宇物流有限公司
11	10#保税仓库	盐城市翔宇物流有限公司
	<b>(三) 电子厂房</b>	
1	1#电子厂房	江苏飞亚同创科技有限公司
<b>二、综保区二期</b>		
	<b>(一) 标准厂房</b>	
1	赣江路3号1幢1、2层	江苏固得沃克微电子有限公司
2	赣江路3号2幢1、2层	江苏天基电子科技有限公司
3	赣江路3号3幢	江苏天基电子科技有限公司
4	4幢2、3、4层及1层配电房	江苏煜昇科技有限公司
5	赣江路3号7幢	盐城晶宇显光电有限公司
6	赣江路3号8幢1、2层	江苏智牛科技有限公司
7	赣江路3号9幢	值班室
8	赣江路3号10幢	值班室
	<b>(二) 仓库</b>	
1	赣江路1号7幢南半边	邦瓷电子科技（盐城）有限责任公司
2	赣江路1号9幢北半边	盐城中煜汽车配件有限公司
3	赣江路1号9幢南半边	上海迈泰汽车配件有限公司盐城分公司
4	赣江路1号10幢	值班室
5	赣江路1号11幢	值班室

光电产业园：园区规划面积 11.2 平方公里，建设光伏产业基地、LED 产业基地、光显示产业基地、科技研发区、生产性服务区和生活配套区等六大功能区。目前，科技研发区一期建成，一期工程包括规划展示馆、孵化中心，建设标准厂房 6 栋、展示馆 1 栋。

截至 2019 年末，光电产业园对外出租情况如下：

序号	物业名称	租赁单位
<b>一、标准厂房</b>		
1	1#孵化中心厂房	江苏新能源汽车研究院有限公司
2	2#孵化中心厂房	盐城提迈克电力电子有限公司
3	3#孵化中心厂房	江苏新能源汽车研究院有限公司
4	4#孵化中心厂房一楼	江苏华祥电子有限公司
5	4#孵化中心厂房二楼	江苏英弗德电子有限公司
6	5#孵化中心厂房一层	江苏弘瑞包装制品有限公司
7	5#孵化中心厂房二楼东侧	盐城东紫光电科技有限公司
8	6#孵化中心厂房	江苏贝尔光电有限公司
<b>二、研发楼、展示馆</b>		
1	光电园规划馆展厅	江苏新能源汽车研究院有限公司

上海中信广场：中信广场位于虹口区四川北路 859 号（四川北路以西、塘沽路以北、江西北路以东、海宁路以南），是北外滩及四川北路核心区域的一座国际 5A 标准甲级写字楼。整个项目由街区型商业设施与一栋超高层办公楼组成。发行人持有中信广场 36、37、38、41、42、50 层。2019 年度实现收入约 3,021.58 万元。

步凤镇汽车零部件产业园位于盐城经济技术开发区下辖唯一的乡镇步凤镇。汽车零部件产业园一期 2.4 万平方米标准厂房已全部建成，其中前进座椅、星知塑料、东远模具、金圣汽配 4 家入园企业全部投产；汽车零部件产业园二期工程正处于建设过程中。

中舍花园物管综合楼为中舍花园一期安置小区的配套设施。中舍花园一期安置小区占地面积为 208.73 亩，建筑面积 19.22 万平方米，绿化面积 77.23 亩。小区建有 29 幢小高层安置楼，2 座配电房、一所 10 轨制幼儿园、一幢社区综合楼、一幢农贸市场、两间监控机房、两个值班室、车位 1000 位左右。目前该综合楼的承租单位主要为开发区人民法院。

上海金融街静安中心位于静安区核心区域，万航渡路 800 号，近康定路。项目毗邻静安寺，南京西路，中山公园三大商圈，共由 4 栋主体建筑组成，包含 2 栋高端办公，1 栋国际公寓，1 栋墅级公馆。发行人持有其中 2 栋高端办公楼，小面积标准层设计，2019 年度实现收入 3,432.34 万元。

保利绿地广场位于杨浦区长阳路 668 号，商办部分接近 22 万平米，为 B1-B4 及 A1-A2 六栋办公楼和 C1-C7 七栋商业。发行人持有其中 2 栋办公楼和 1 栋商

业，2019 年度实现收入约 4,409.252 万元。

#### 4、贸易

公司贸易业务主要由子公司盐城市同创物资贸易有限公司负责。贸易业务主要利用区内国家级综合保税区的优势，从事大宗商品、矿产品、有色金属、化工原料、燃料油、建材物资等的国内外贸易，未来该部分业务收入将保持稳定增长，成为公司业务收入主要板块之一。公司贸易业务上下游客户均处于江苏、浙江和上海等华东地区，交易方式以现货交易为主。根据公司规划，贸易业务将打造为公司主要业务板块之一。

##### （1）主要商品

目前公司开展的主要是业务风险低的供应链业务，公司主要为工厂客户的生产，做一些生产原材料的储备，从事有色金属电解铜的国内贸易，以及 2017 年下半年逐步开展电解镍板、红土镍矿等产品的贸易。2017 年度、2018 年度和 2019 年，发行人贸易业务收入分别为 46,450.94 万元、69,161.20 万元和 64,203.04 万元。

最近三年，发行人的贸易业务经营情况如下：

单位：吨、万元、万元/吨

产品	年份	采购数量	平均采购单价	采购金额	平均销售单价	销售金额
电解铜	2016 年	8,632.97	3.9334	33,956.89	3.9342	33,964.27
	2017 年	10,804.76	3.9932	43,145.66	4.0274	43,514.57
	2018 年	5,004.02	4.2596	21,315.30	4.2605	21,319.61
红土镍矿	2017 年	107,484.00	0.0265	2,844.52	0.0273	2,936.37
	2018 年	173,803.00	0.0354	6,148.22	0.0367	6,379.75
	2019 年	140,052.00	0.0289	4,043.39	0.0295	4,131.49
电解镍板	2018 年	4,414.48	9.2911	41,015.57	9.3922	41,461.84
	2019 年	5,717.84	9.5134	54,395.87	9.5959	54,867.80
镍豆	2019 年	490.00	10.5187	5,154.14	10.6199	5,203.75

##### （2）业务模式

###### 1) 电解铜业务

发行人电解铜贸易业务均根据其取得的销售定单来确定采购量，相关采购合同与销售合同签订后，由发行人根据合同向供货商支付货款，供货商向发行人转

移货权。发行人取得货权后委托物流公司持提货单到供应商指定仓库提货，发行人委托物流公司将货物送到下游客户指定的地点进行交货。货物交货完成后，经双方确认最终结算后，根据最终结算金额发行人向供应商向发行人全额开具相应的采购发票。

下游客户在合同签订后会根据合同向发行人支付货款，发行人按合同约定将货物发运到客户指定仓库并验收，经双方确认后最终结算。根据最终结算，发行人向客户全额开具相应的销售发票。发行人客户获取对该货物收取货款的权利，发行人据此确认销售商品收入的实现。

## 2) 电解镍板业务

发行人根据客户的生产储备需要进行采购，采购后与第三方物流企业签订《货物储运协议》，委托第三方物流仓储企业将货物从上海的金属仓库提货后，发运至客户的工厂客户周边的仓库进行存储。下游客户会在约定的时间内根据生产需要向发行人付款提货，发行人收款后将根据付款金额，向其出具等值的货权转移通知书，客户自行前往仓库提货，货权转移后发行人即完成交货任务。

## 3) 红土镍矿业务

发行人经营的红土镍矿产品属于进口的大宗散货产品，一般都是堆放于港口提供的露天堆场进行仓储，与第三方物流企业签订《监管协议》，委托第三方物流企业对货物的货权进行监管。目前都是上游供货商将货物进口报关、报检、完税后，在港口的货物堆场通过货权监管人以书面的转移货权的形式完成交货。发行人收到对应货物的发票、货权转移确认后向供货商付款；根据销售合同的约定，发行人的下游客户会在约定的时间内向发行人付款提货。下游客户支付货款后，根据付款情况出具等值的书面的货权转移证明向下游客户转移货权，下游客户自行前往仓库办理提货，完成货物的交接。

### (3) 结算模式

在商品贸易业务中，发行人与上游厂商的成交价是在市场价格的基础上商定的。发行人会以预付款的形式通过电汇或银行承兑汇票方式向上游供应商支付货款。发行人同下游客户进行贸易的交易价格主要是根据与下游客户交付产品期间的市场行情确定的。与下游客户结算时，下游客户需要以现金

或银行承兑汇票方式交付全款。

发行人贸易业务主要通过赚取贸易差价来取得利润。发行人的商品贸易业务采用传统的批发兼零售销售模式，利用略低于市场价格的优势获取大额的销售量，通过大额订单增加其向供应方的议价能力从而降低购买价格，通过买卖差价赚取收入和利润。

#### （4）上下游情况

在电解铜方面，供应商主要是贵州省能矿进出口有限公司；销售客户主要是宁波金田投资控股有限公司、上海金田铜业有限公司、上海嵘嵩贸易有限公司和上海鼎济贸易有限公司等。

在红土镍矿方面，供应商主要是江苏德龙镍业有限公司，江苏德龙镍业有限公司位于江苏盐城响水沿海经济技术开发区，利用海外公司取得的出口资质将东南亚国家的红土镍矿及生产的不锈钢基料进口到国内用于国内生产，将进口回来后富余部分对外销售。销售客户主要为响水康阳贸易有限公司，响水康阳贸易有限公司是国内较大的不锈钢生产基料供应链服务商，为国内很多大型不锈钢企业提供生产原材料。

在电解镍板方面，供应商主要是宁波智宸贸易有限公司、上海慧鸿国际贸易有限公司、上海正宁国际贸易有限公司等；销售客户主要为响水康阳贸易有限公司。

2018 年度，发行人前五名供应商情况如下：

公司名称	产品名称	金额（万元）	占比
宁波智宸贸易有限公司	电解镍板	13,507.37	19.72%
上海慧鸿国际贸易有限公司	电解镍板	12,399.82	18.11%
贵州省能矿进出口有限公司	电解铜	8,426.70	12.31%
江苏德龙镍业有限公司	红土镍矿	6,148.22	8.98%
上海正宁国际贸易有限公司	电解镍板	4,518.82	6.60%
<b>合计</b>		<b>45,000.92</b>	<b>65.71%</b>

2018 年度，发行人前五名客户情况如下：

公司名称	产品名称	金额（万元）	占比
响水康阳贸易有限公司	电解镍板、红土镍矿	47,841.59	69.17%
宁波金田投资控股有限公司	电解铜	8,586.58	12.42%

公司名称	产品名称	金额（万元）	占比
上海金田铜业有限公司	电解铜	8,408.12	12.16%
上海崧嵩贸易有限公司	电解铜	1,731.73	2.50%
上海鼎济贸易有限公司	电解铜	1,731.34	2.50%
<b>合计</b>		<b>68,299.36</b>	<b>98.75%</b>

2019 年，发行人前五名供应商情况如下：

供应商名称	产品名称	金额（万元）	占比
上海正宁国际贸易有限公司	电解镍板、镍豆	32,626.00	56.21%
上海慧鸿国际贸易有限公司	电解镍	11,726.00	20.20%
无锡高端金属贸易有限公司	电解镍	5,297.00	9.13%
厦门信达股份有限公司	电解镍	4,353.00	7.50%
江苏德龙镍业有限公司	镍矿	4,043.00	6.97%
<b>合计</b>		<b>58,045.00</b>	<b>100.00%</b>

2019 年，发行人客户情况如下：

公司名称	产品名称	金额（万元）	占比
江苏兴通富润贸易有限公司	电解镍板、镍豆	10,272.40	16.00%
响水康阳贸易有限公司	电解镍板、镍豆、镍矿	53,930.64	84.00%
<b>合计</b>		<b>64,203.04</b>	<b>100.00%</b>

## 5、其他业务

发行人其他业务收入主要包括担保业务、资金占用费以及融资租赁收入。

(1) 发行人担保业务由子公司盐城市东方担保有限公司负责运营。东方担保主要为开发区内企业提供贷款、票据承兑、贸易及项目融资等担保服务及与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务。报告期内，东方担保均已取得江苏省经济和信息化委员会颁发的《融资性担保机构经营许可证》，持证经营。最近三年末，发行人担保业务运营情况如下：

单位：万元，%

项目	担保企业数量	年末担保余额	年末代偿余额	平均费率	担保代偿率	当年代偿金额	当年代偿回收情况	累计代偿回收率
2017 年末	12	13,576.77	19,367.25	1.04	24.54	9,900.00	4,751.00	25.90
2018 年末	13	10,584.62	6,734.79	0.92	39.16	7,822.33	20,454.79	33.43
2019 年末	29	25,150.00	3,166.54	1.45	4.74	634.23	4,202.48	40.03

注：担保代偿率=本年度累计担保代偿额/本年度累计解除的担保额×100%

(2) 发行人资金占用费收入主要来源于其他公司对本公司资金占用的补偿，公司以年末贷款余额加权平均利率作为当年资金占用费的计算利率。报告期内，

发行人该业务主要对手方为盐城京师置业有限公司、盐城悦达东方置业有限公司、盐城临港投资股份有限公司、汉创企业中国有限公司、江苏世纪新城投资控股集团有限公司等。

(3) 发行人融资租赁业务由子公司江苏东方融资租赁有限公司负责运营。东方租赁成立于 2016 年 10 月，由子公司燕舞集团有限公司和香港子公司东方投资控股有限公司共同设立，于 2017 年开始实际运营。东方租赁主要以售后回租模式开展业务，其营业收入主要包括融资租赁业务净利息收入和融资租赁手续费收入等。报告期内，发行人融资租赁业务资本金主要自有资金，客户主要为盐城市当地企业，租赁标的主要为管网资产，租赁期限一般为 3-5 年，租赁到期后租赁资产以约定价格出售给承租人。报告期内，发行人融资租赁业务未发生逾期情况。

截至 2019 年末，发行人租赁资产余额合计 155,715.75 万元，具体如下：

单位：万元

序号	承租人	主营业务	租赁标的物	2019 年末租赁资产余额	租赁期限	业务类型
1	潍坊水务投资有限责任公司	投资、建设、经营供水工程;原水供应;观光旅游项目开发	管网资产	12,562.01	2017.7.19-2022.7.19	售后回租
2	悦达融资租赁公司	融资租赁业务	沅东应收账款	9,063.01	2017.8.1-2022.2.1	售后回租
3	大丰城建国有资产公司（2017 年管网）	房地产开发经营	管网资产	12,727.01	2017.7.25-2022.7.25	售后回租
4	大丰城建国有资产公司（2018 年管网）	房地产开发经营	管网资产	9,029.01	2018.1.23-2021.1.23	售后回租
5	盐城市现代物流园开发有限公司	市政公用工程施工	管网资产	4,333.86	2018.2.10-2021.2.10	售后回租
6	滨海交通控股集团有限公司	公路、桥梁等基础设施项目投资	管网资产	64,364.20	2018.3.28-2023.3.27	售后回租
7	成都市新都区兴城建设投资有限公司	房地产开发经营	管网资产	9,305.59	2018.6.29-2021.6.29	售后回租
8	建湖县开发区建设投资有限公司	项目投资、基建开发	管网资产	6,086.05	2019.1.21-2022.1.21	售后回租
9	盐城成大实业总公司		管网资产	27,502.89	2019.12.13-2021.12.13	售后回租
10	个人客户	-	汽车	742.11	-	汽车直租
	<b>合计</b>			<b>155,715.75</b>		

公司目前融资租赁业务参照银行贷款对应收融资租赁款实行五级分类，将租赁资产分为正常类、关注类、次级类、可疑类和损失类，后三类合称为不良贷款。五级分类的标准为：（1）正常类。借款人生产经营正常，有把握收回全部贷款本金。（2）关注类。尽管借款人目前存在一些可能对偿还产生不利影响的因素，但是依靠其经营收入或执行担保后能足额收回贷款本金。（3）次级类。借款人生产经营或担保措施出现明显问题，完全依靠其正常经营收入已无法足额偿还贷款本金，即使执行担保，也不能足额收回贷款本金。（4）可疑类。借款人无法足额偿还贷款本金，即使执行担保，也只能收回部分贷款本金。（5）损失类。在采取所有可能的清收措施之后，贷款本金只能收回极少部分或无法收回。

从资产风险五级分类的情况看，公司融资租赁资产质量处于良好水平。截至 2019 年末，公司融资租赁资产五级分类情况如下：

单位：万元、%

项目	应收租赁款余额	占比
正常类	155,715.75	100.00
关注类	-	-
次级类	-	-
可疑类	-	-
损失类	-	-
合计	155,715.75	100.00

此外，2016 年公司新增汽车销售及服务业务，该业务主要由东方搜好车服务有限公司负责运营，东方搜好车依托互联网平台，综合线上及线下两种交易模式，主营新车批发零售及二手汽车回收与零售。此外，东方搜好车还向用户提供新车销售、二手车交易、汽车金融、汽车保险、检测鉴定、租赁置换、维修改装和汽车零部件等配套的汽车后市场服务。

## 八、发行人法人治理结构及其运行情况

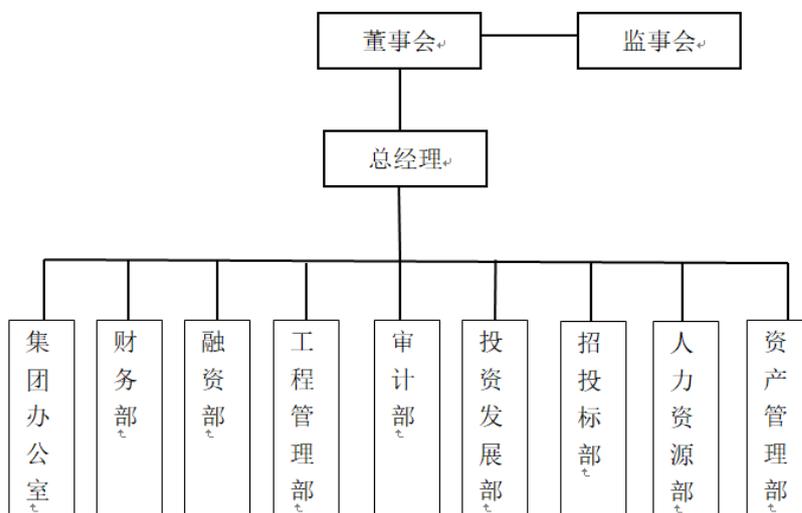
发行人是由盐城经济技术开发区管理委员会出资设立，具有独立的企业法人资格，在国家宏观调控和行业监管下，自主经营，独立核算，自负盈亏，自主作出业务经营、战略规划和投资等方面的决策。作为国有独资企业，发行人不断完善公司治理结构，规范公司运作，确保国有资产保值增值。

### （一）发行人组织结构

## 1、发行人组织结构图

发行人组织结构如下图所示：

发行人组织结构图



## 2、发行人各部门主要职责

### (1) 集团办公室

负责集团公司部署的各项工作执行情况检查、督办、协调；协助集团公司领导处理有关重大事项和突发事件；负责集团公司各种文字材料的起草、印发和以集团公司名义下发文件的审核、印发，负责上级机关文件的收发、转发、传阅、催办、归档等工作；负责集团公司全局性会议和活动的组织安排；负责集团公司对外宣传和新闻报道工作；负责集团公司接待、后勤服务、安全保卫、考勤考绩等工作；承办集团公司和上级有关部门交办的其他工作事项。

### (2) 财务部

贯彻、执行国有企业的财务政策及公司章程制度；协助建立健全并严格执行财务管理制度，履行财务监督职能，接受公司监事会及财政、税务、审计等部门的检查；编制调整公司年、季、月度财务计划，填报各类财务报表，建立财会档案，履行财务汇报职能；协助公司各部门进行投资项目的评估和立项论证，协助公司各部门做好各类经济、技术合同的履约工作；负责资金管理，保障资金使用准确，运行安全；负责公司重点项目的财务管理工作；负责向各子公司委派财务

会计，编制合并报表，对子公司进行必要的财务监督；完成领导交办的其他工作。

### （3）融资部

负责集团公司融资渠道的建立、拓展与维护，融资成本控制；根据集团公司战略规划，负责资本市场及相关金融工具的分析、研究；结合集团公司资源与能力现状，进行资本运作及项目运作相关研究，推进集团公司上市工作前期的调研与准备工作；领导交办的其他工作。

### （4）工程管理部

负责集团公司年度重点工程计划编制、报建、施工管理工作；协助对工程招投标、施工队伍资格、合同文本进行预审；负责项目工程竣工验收、预决算初审工作；定期对工程的进度、质量、投资及工程有关情况向公司领导汇报；负责工程技术资料的管理，及相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其它工作。

### （5）审计部

负责公司财务审计、工程审计、制度审计、经济责任审计；负责建立完善公司及下属公司的审计制度和相关工作规范；负责组织对公司及下属公司的项目运作及内部控制制度进行审计；负责对公司和下属公司的财务收支及经济活动进行内部审计和监督。

### （6）投资发展部

负责制定集团公司年度投资与发展计划，建立有效的投资管理机制，规范集团公司对外投资行为；制定公司投资管理制度，通过严格的工作标准和流程，保障资金投资的安全性和收益性，提高集团的盈利能力和抗风险能力；选择投资合作项目，建立项目库，起草市场调研报告、合作意向书、合作协议等文件；负责对外投资项目的投后跟踪管理。

### （7）招投标部

负责按照招投标有关规定，组织建设工程各种形式的招投标活动,并审查招投标文件，搜集潜在投标人信息；在相关部门的配合下，负责编制招标程序文件及招投标书工作；负责到政府或有关部门办理工程招投标登记手续，发布工程

招投标通告；受理投标单位的报名工作，负责对拟投标单位进行资质审查，按照相关办法和程序确定邀标单位；负责全部招投标资料及过程文件的整理、归档及招标信息的统计、公示。

#### （8）人力资源部

负责建立、健全公司人力资源管理系统；制订公司用工制度、人力资源管理制度、劳动工资制度、人事档案管理制度等规章制度；公司人员的档案进行统一管理；依据公司的人力资源需求计划，组织各种形式的招聘工作；员工薪酬方案的制定、实施和修订；建立公司的培训体系，制定公司的年度培训计划；负责劳动合同的签定与管理；负责员工日常劳动纪律、考勤、绩效考核工作，并办理员工晋升、奖惩等人事手续；同时兼负公司工会职能。

#### （9）资产管理部

负责制定对集团公司所有国有资产的总量、结构、分布进行登记、统计、评价和动态管理，建立管理台帐，保管档案资料；负责经营、保管、维护集团公司资产，实现保值、增值；组织实施集团公司资产清查、统计、产权登记、年度普查等管理工作。

### （二）发行人公司治理结构

为维护盐城东方以及股东的合法权益，规范公司的组织和行为，公司制定了《盐城东方投资开发集团有限公司章程》。章程明确了股东、董事会、监事会和总经理的权责范围和工作程序。根据章程规定，发行人设立董事会、监事会、经理层。董事会是公司的决策机构，负责处理公司重大事项；监事会处于监督评价的核心地位；经理层负责公司的日常经营管理。另外，公司建立了完善的岗位责任制度和岗位规范管理措施，各业务部门、各级分支机构在规定的业务、财务、人事等授权范围内行使相应的经营管理职能。

#### 1、股东

盐城经济技术开发区管理委员会为公司的股东，根据《盐城东方投资开发集团有限公司章程》，股东享有以下权利：

##### （1）决定公司的经营方针和投资计划；

(2) 委派和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

(3) 审议批准董事会的报告；

(4) 审议批准监事会的报告；

(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的方案；

(7) 对公司增加或者减少注册资本作出决定；

(8) 对发行公司债券作出决定；

(9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决定；

(10) 修改公司章程；

(11) 公司章程规定的其他职权。

## 2、董事会

根据《中华人民共和国公司法》和《公司章程》设立了董事会，董事会是经营管理的决策机构，对股东负责，决定公司的重大事项。董事会由 7 名董事组成。其中设董事长 1 人，由盐城经济技术开发区管理委员会委派。董事长为公司的法定代表人；设职工代表 1 人，职工代表由公司职工代表大会选举产生。董事任期 3 年。

根据《公司章程》规定，董事会行使的职权包括：

(1) 向股东报告工作；

(2) 执行股东的决定；

(3) 决定公司的经营计划和投资方案；

(4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

(5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

(6) 制订公司增加或者减少注册资本以及发行公司债券的方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；

(8) 决定公司内部管理机构的设置；

(9) 决定聘任或者解聘公司经理及其报酬事项，并根据经理的提名决定聘任或者解聘公司副经理、财务负责人及其报酬事项；

(10) 制定公司的基本管理制度；

(11) 在发生战争、特大自然灾害等紧急情况下，对公司事务行使特别裁决权和处置权，但这类裁决权和处置权须符合公司利益，并在事后向股东报告。

### 3、监事会

公司设监事会，监事会为公司的监督机构。监事会由 5 名监事组成。其中：职工代表 2 人，由职工代表大会选举产生；其他监事会成员由股东委派。监事任期 3 年。

根据《公司章程》规定，监事会行使的职权包括：

(1) 检查公司财务；

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

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

(4) 向股东提出提案；

(5) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼。

### 4、经营管理机构

根据公司章程，发行人设总经理 1 名，总理由董事会聘任，总经理对董事会负责。

根据《公司章程》规定，总经理行使的职权包括：

- （1）主持公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；
- （2）组织实施企业年度经营计划和投资方案；
- （3）拟订公司内部管理机构设置方案；
- （4）制定公司的基本管理规章、制度；
- （5）提请聘任或者解聘公司副经理、财务部门负责人；
- （6）聘任或者解聘除应由董事会聘任或者解聘以外的负责管理人员；
- （7）提出所聘人员报酬增减的方案报董事会批准后执行；
- （8）参与融资工作；
- （9）公司章程和董事会授予的其它职权。

报告期内，发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露的重大违法违规行为，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。

### （三）发行人独立经营情况

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

#### 1、业务方面

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

#### 2、人员方面

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

的程序。

### 3、资产方面

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

### 4、机构方面

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

### 5、财务方面

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

## 九、发行人关联交易情况

### （一）发行人关联方及关联关系

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

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

发行人的关联方为其控股股东、实际控制人、子公司以及联营公司。

## 1、发行人的控股股东、实际控制人

发行人的控股股东和实际控制人均为盐城市人民政府，具体情况参见本募集说明书摘要“第三节、五、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

## 2、发行人的子公司

本公司的子公司情况请参见本募集说明书摘要“第三节、四、（二）、1，发行人全资及控股子公司”相关内容。

## 3、其他关联方

公司合营及联营企业的情况详见本募集说明书摘要“第三节、四、（二）、2，发行人主要联营公司基本情况”。

### （二）关联方交易

#### 1、关联方担保

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人关联方担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
盐城东方投资 开发集团有限 公司	江苏沿海东方置业股份有限公司	770.00	2016/1/22	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	7,320.00	2016/10/25	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	2,400.00	2017/2/17	2027/2/16
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,480.00	2017/2/24	2026/8/14
	江苏沿海东方置业股份有限公司	19,000.00	2018/1/30	2028/6/30
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,000.00	2018/1/1	2021/12/31
	江苏沿海东方置业股份有限公司	19,950.00	2019/1/2	2032/12/31
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2019/6/28	2025/12/26
	江苏沿海东方置业股份有限公司	15,000.00	2019/7/1	2032/12/27
	江苏沿海东方置业股份有限公司	6,500.00	2019/7/3	2035/6/27
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2017/11/23	2019/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2018/1/2	2019/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	7,500.00	2018/1/2	2020/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	7,500.00	2018/2/13	2020/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	10,000.00	2018/8/29	2021/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2018/9/29	2021/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	8,000.00	2017/11/14	2020/4/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	2,000.00	2019/2/26	2029/2/20

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
	江苏沿海东方置业股份有限公司	3,000.00	2019/2/27	2029/2/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2019/4/1	2029/4/1
	江苏沿海东方置业股份有限公司	3,000.00	2019/4/30	2029/2/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2019/5/22	2029/2/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,500.00	2019/7/24	2029/2/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	33,000.00	2019/6/25	2022/6/8
	盐城市同创物资贸易有限公司	5,000.00	2019/7/2	2020/7/2
	盐城市同创物资贸易有限公司	3,000.00	2019/4/12	2020/4/12
	盐城市同创物资贸易有限公司	4,000.00	2019/1/2	2020/1/1
	盐城市同创物资贸易有限公司	4,750.00	2019/1/21	2020/1/21
	盐城市同创物资贸易有限公司	2,000.00	2019/9/4	2020/8/9
	盐城市同创物资贸易有限公司	2,000.00	2019/9/27	2020/9/20
	江苏沿海东方市政股份有限公司	10,000.00	2017/3/27	2020/1/20
	江苏沿海东方市政股份有限公司	4,300.00	2018/8/28	2020/2/20
	江苏沿海东方市政股份有限公司	1,820.00	2018/9/27	2020/3/15
	江苏沿海东方市政股份有限公司	18,000.00	2019/3/26	2020/3/26
	江苏沿海东方市政股份有限公司	4,000.00	2019/12/26	2020/12/25
	江苏沿海东方市政股份有限公司	950.00	2019/7/16	2020/7/16
	江苏沿海东方市政股份有限公司	12,000.00	2019/8/29	2020/8/21
	江苏沿海东方市政股份有限公司	7,500.00	2019/9/27	2020/9/15
	江苏东方新城建设投资有限公司	5,100.00	2017/5/1	2027/4/30
	江苏东方新城建设投资有限公司	200.00	2014/10/22	2020/6/10
	盐城永泰投资发展有限公司	990.00	2017/3/1	2019/3/1
	江苏东方水务有限公司	6,000.00	2019/3/15	2029/2/25
	江苏东方水务有限公司	12,000.00	2019/4/4	2027/2/25
	江苏东方水务有限公司	15,000.00	2019/3/29	2028/3/26
	江苏东方水务有限公司	10,000.00	2019/9/3	2024/9/3
	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	500.00	2019/9/26	2020/9/25
	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	300.00	2019/9/30	2020/9/29
<b>小计</b>	-	<b>317,330.00</b>	-	-
江苏沿海东方置业股份有限公司	盐城东方投资开发集团有限公司	20,000.00	2018/11/30	2019/11/29
<b>小计</b>	-	<b>20,000.00</b>	-	-

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人关联方担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
盐城东方投资开发集团有限公司	江苏沿海东方置业股份有限公司	770.00	2016/1/22	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	7,320.00	2016/10/25	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	2,400.00	2017/2/17	2027/2/16

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,480.00	2017/2/24	2026/8/14
	江苏沿海东方置业股份有限公司	19,000.00	2018/1/30	2028/6/30
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,000.00	2018/1/1	2021/12/31
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2017/11/23	2019/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	10,000.00	2018/2/13	2020/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2018/3/2	2020/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2018/8/29	2021/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	10,000.00	2018/9/29	2021/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	5,000.00	2018/1/3	2021/7/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	8,000.00	2017/11/14	2020/4/20
	盐城市同创物资贸易有限公司	2,000.00	2018/9/26	2019/7/2
	盐城市同创物资贸易有限公司	5,000.00	2018/4/8	2019/4/8
	盐城市同创物资贸易有限公司	3,000.00	2018/7/30	2019/7/2
	江苏沿海东方市政股份有限公司	2,640.00	2017/3/2	2019/3/2
	江苏沿海东方市政股份有限公司	660.00	2017/3/1	2019/3/1
	江苏沿海东方市政股份有限公司	7,250.00	2017/9/1	2019/8/28
	江苏沿海东方市政股份有限公司	10,000.00	2017/3/27	2020/1/20
	江苏沿海东方市政股份有限公司	6,000.00	2018/10/25	2019/10/24
	江苏东方新城建设投资有限公司	4,500.00	2018/6/27	2019/6/26
	江苏东方新城建设投资有限公司	7,100.00	2017/5/1	2027/4/30
	江苏东方新城建设投资有限公司	700.00	2014/10/22	2020/6/10
	盐城永泰投资发展有限公司	990.00	2017/3/1	2019/3/1
	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	82.74	2018/08/21	2019/08/09
	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	309.68	2018/08/27	2019/08/26
	盐城东方搜好车汽车服务有限公司	302.20	2018/10/12	2019/10/11
<b>小计</b>	-	<b>136,504.62</b>	-	-
江苏沿海东方置业股份有限公司	盐城东方投资开发集团有限公司	20,000.00	2018/11/30	2019/11/29
<b>小计</b>	-	<b>20,000.00</b>	-	-

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人关联方担保情况如下表所示：

单位：万元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
盐城东方投资开发集团有限公司	江苏沿海东方置业股份有限公司	894.00	2016/12/20	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	8,440.00	2016/10/25	2023/12/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	2,400.00	2017/2/17	2027/2/16
	江苏沿海东方置业股份有限公司	4,480.00	2017/2/24	2026/8/14
	江苏沿海东方置业股份有限公司	10,000.00	2017/11/23	2019/1/20
	江苏沿海东方置业股份有限公司	8,000.00	2017/11/14	2020/4/20
	江苏沿海东方市政股份有限公司	3,440.00	2017/3/2	2019/3/2

担保方名称	被担保方名称	担保金额	担保起始日	担保到期日
	江苏沿海东方市政股份有限公司	860.00	2017/3/1	2019/3/1
	江苏沿海东方市政股份有限公司	10,250.00	2017/9/1	2019/8/28
	江苏沿海东方市政股份有限公司	10,000.00	2017/3/27	2020/1/20
	江苏东方新城建设投资有限公司	5,000.00	2017-6-6-	2018/6/5
	盐城永泰投资发展有限公司	990.00	2017/3/1	2019/3/1
	盐城永泰投资发展有限公司	2,000.00	2017/4/21	2018/4/20
小计	-	<b>66,754.00</b>		
江苏沿海东方置业股份有限公司	盐城东方投资开发集团有限公司	20,000.00	2017/10/30	2018/10/29
小计	-	<b>20,000.00</b>	-	-

## 2、关联方应收应付款项

单位：万元

项目	关联方名称	2019 年末	2018 年末	2017 年末
应收账款	东方赛普物联网产业研究有限公司	2.61	-	-
	盐城漕河泾园区开发有限公司	16.92	-	-
	小计	<b>19.52</b>	-	-
其他应收款	盐城经济技术开发区财政局	584,691.70	665,648.51	
	盐城漕河泾园区开发有限公司	6.26	6.26	4,906.80
	盐城东南创业投资有限公司	1,875.33	1,875.33	1,534.48
	盐城经济技术开发区步凤镇财政	22,072.08	21,272.08	
	盐城津信东方置业有限公司	18,578.11	16,978.11	
	盐城京师置业有限公司	7,480.35	26,120.10	-
小计	<b>634,703.82</b>	<b>731,900.38</b>	<b>6,441.28</b>	
应付账款	盐城东南创业投资有限公司	4.60	-	-
	小计	<b>4.60</b>	-	-
其他应付款	盐城经济技术开发区步凤镇财政所	1,844.66	1,785.94	
	香港富汇国际有限公司	6.70	0.00	-
	智益科技发展有限公司	0.01	0.00	
	东方赛普物联网产业研究有限公司	196.40	196.40	200.00
	长三角动力电源盐城有限公司	1,000.00	1,000.00	-
小计	<b>3,047.77</b>	<b>2,982.34</b>	<b>200.00</b>	

## 3、关联方资金拆借

关联方名称	2019 年	2018 年	2017 年
<b>拆入资金</b>			
东方赛普物联网产业研究有限公司	196.40	196.40	200.00

长三角动力电源盐城有限公司	1,000.00	1,000.00	-
盐城经济技术开发区步凤镇财政所	1,844.66	1,785.94	-
香港富汇国际有限公司	6.70	-	-
智益科技发展有限公司	0.01	-	-
<b>拆出资金</b>			
盐城东南创业投资有限公司	1,875.33	1,875.33	1,534.48
盐城漕河泾园区开发有限公司	6.26	6.26	4,906.80
盐城京师置业有限公司	7,480.35	26,120.10	-
盐城经济技术开发区步凤镇财政所	22,072.08	21,272.08	-
盐城津信东方置业有限公司	18,578.11	16,978.11	-
盐城经济技术开发区财政局	584,691.70	665,648.51	-

### （三）关联交易的决策权限、决策程序及定价机制

关联方决策权限和程序：公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

关联方定价机制：公司关联方往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款以公开的市场价格为依据进行的，遵照公平、公正的市场原则进行。

## 十、发行人控股股东、实际控制人及其关联方违规占用资金情况

发行人最近三年及一期内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情形，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供违规担保的情形。

## 十一、发行人内部管理制度的建立及运行情况

### （一）内部管理制度的建立

发行人根据《公司法》、《证券法》等有关法律法规的规定，明确了股东行使职责的方式，以及董事会、监事会的议事规则和程序，确保发行人重大决策等行为合法、合规、真实、有效。为了加强内部管理，发行人还进行了公司法人治理结构配套的制度规划和设计，建立健全了一系列的内部控制制度。发行人制订的内部管理与控制制度以公司的基本控制制度为基础，涵盖了会计核算、财务管理、

风险控制、重大事项决策、人力资源管理、印章管理和使用等整个公司经营管理过程，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。

## （二）制度运行情况

### 1、会计核算、财务管理

为完善会计核算和加强企业财务管理，发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《会计基础工作规范》中的有关规定，结合公司生产经营特点，制定了财务管理类制度，从公司财务管理体制、机构设置、岗位职责、会计报表、会计档案管理等方面进行规定，明确公司财务在总经理的领导下，负责企业日常财务活动的计划、组织、指挥和控制。近年来，公司会计核算和财务管理严格按照相关制度执行。

### 2、风险控制

为防范或有效管理公司面临的各类风险，保障公司经营管理的的安全，保护投资者合法权益，公司制定了风险控制制度。制度规定投资项目的选择应经过充分调查研究，并经实地考察和调查研究后，提出项目建议，编制可行性报告及实施方案，报送公司董事会审议，并按规定报股东审批。在关联交易方面，应在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联方所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

### 3、重大事项决策

公司制定《董事会议事规则》并结合《公司章程》，建立了公司制法人治理结构，针对公司重大事项作出决策，保证了公司的正常运作。

### 4、人力资源管理制度

人力资源管理方面，为保证人力资源管理工作有序进行，为企业生产经营需要和战略发展提供有效人力资源支持，根据《劳动法》及相关法律法规，发行人编制了《公司员工行为规范》、《薪酬管理制度》、《人事管理制度》，制度对人员的招聘、培训、绩效考核、薪酬管理等均作了详细的规定，并通过相应的岗位职责使各个部门职能明确、权责清晰，避免相互推诿现象的发生，保证了公司的有效运转。

### 5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据有关规范关联交易的法律和行政法规

的规定、中华人民共和国财政部《企业会计准则-关联方关系及其交易披露》、《公司章程》的有关规定，制定了《盐城东方投资开发集团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，确保关联交易在公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

#### 6、募集资金管理与使用制度

为规范公司债券募集资金的使用与管理，提高募集资金使用效益，保护投资者的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《公司债券发行与交易管理办法》等制度和规范性文件，制定了《盐城东方投资开发集团有限公司募集资金管理与使用制度》，对公司通过发行公司债券筹集的募集资金的存储、使用、投向变更及管理监督等方面作了详尽规定，确保募集资金按照募集说明书的约定合规管理与使用。

#### 7、信息披露管理制度

为规范公司的信息披露行为，加强信息披露事务管理，促进公司依法规范运作，维护公司及投资者的合法权益，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等国家有关法律、法规及《上海证券交易所公司债券上市规则》等有关规定，制定了《盐城东方投资开发集团有限公司信息披露管理制度》，对信息披露的内容及披露标准、信息披露责任人与职责、信息披露程序等方面做了详尽规定，确保公司对公司债券存续期内应披露事项进行合规、及时、准确披露。

发行人现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应发行人管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。发行人内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了发行人财务收支和经营活动的合法性和规范化。

## 十二、发行人信息披露事务及投资者关系管理的相关制度安排

### （一）信息披露的具体内容

#### 1、定期披露事项

本期债券存续期内，发行人应就本期债券相关信息向投资人进行披露，应定期披露以下信息：

每年4月30日以前，披露上一年度经具有证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的年度报告；每年8月31日前，披露当年度中期报告（可未经审计）。每年6月30日以前，受托管理人将在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向投资者披露上一年度的受托管理事务报告。

## 2、临时披露事项

本期债券存续期间，发生下列可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在对发行人及其发行的债券重大市场传闻的，发行人应当及时向上交所提交并向投资者披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。重大事项包括：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；
- （6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；
- （8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；
- （9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；
- （10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；
- （11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

(12) 发行人主体或债券信用评级发生变化；

(13) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(14) 其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

(15) 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上海证券交易所要求的其他事项。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

发行人应当在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

债券附利率调整条款的，发行人应当在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

债券附赎回条款的，发行人应当在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，发行人应当在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，发行人应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

债券附回售条款的，发行人应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，发行人应当及时披露债券回售情况及其影响。

## **(二) 信息披露的具体方式**

1、发行人指定专人负责信息披露事务，中山证券指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

2、信息披露应当在上交所网站专区或上交所认可的其他方式向合格投资者定向披露。

## **(三) 暂缓及不予披露情况**

### **1、暂缓披露情况**

拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者上交所认可的其他情

形的，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，发行人可以向上交所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

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

取得上交所同意后，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限一般不超过两个月。

暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

## 2、不予披露情况

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

### （四）信息披露其他注意事项

1、发行人披露的信息涉及审计、资信评级、法律、资产评估等事项的，应当由会计师事务所、资信评级机构、律师事务所和资产评估机构等审查验证，并出具书面意见。

发行人和资信评级机构应当于每一会计年度结束之日起6个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。资信评级机构应当充分关注可能影响评级对象信用评级的各种重大因素，及时开展不定期跟踪评级，及时披露跟踪评级结果。

### （五）投资者关系管理

#### 1、本期债券认购及转让范围

参与本期债券认购和上市交易的投资者包括：合格投资者；发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东；本期债券的承销商。

### （1）合格投资者

1) 经有关金融监管部门批准设立的金融机构，包括证券公司、期货公司、基金管理公司及其子公司、商业银行、保险公司、信托公司、财务公司等；经行业协会备案或者登记的证券公司子公司、期货公司子公司、私募基金管理人。

2) 上述机构面向投资者发行的理财产品，包括但不限于证券公司资产管理产品、基金管理公司及其子公司产品、期货公司资产管理产品、银行理财产品、保险产品、信托产品、经行业协会备案的私募基金。

3) 社会保障基金、企业年金等养老基金，慈善基金等社会公益基金，合格境外机构投资者（QFII）、人民币合格境外机构投资者（RQFII）。

4) 同时符合下列条件的法人或者其他组织：

①最近1年末净资产不低于2,000万元；

②最近1年末金融资产不低于1,000万元；

③具有2年以上证券、基金、期货、黄金、外汇等投资经历。

5) 中国证监会和上交所认可的其他投资者。

上述所称金融资产，是指银行存款、股票、债券、基金份额、资产管理计划、银行理财产品、信托计划、保险产品、期货及其他衍生产品等。

### （2）其他投资者

1) 发行人的董事、监事、高级管理人员及持股比例超过5%的股东；

2) 本期债券承销商。

### 2、本期债券认购及转让约束条件

（1）参与本期债券认购和转让的投资者应符合《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法（2017年修订）》规定的投资者适当性管理相关条件；

（2）凡认购、受让并持有本期债券的投资者，均视同自愿接受本募集说明书摘要对本期债券各项权利义务的约定。

### 十三、报告期内发行人重大违法、违规、受罚情况

最近三年及一期，发行人及合并范围内的子公司无重大违法、违规、受罚情况。

## 第四节 财务会计信息

本募集说明书摘要所载最近三年及一期的财务报告均按照《企业会计准则》的规定编制。

本公司最近三年财务报告经苏亚金诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（[2018]727 号、[2019]749 号、[2020]553 号）。非经特别说明，本募集说明书摘要中引用的财务会计数据摘自本公司财务报告，其中关于本公司 2017 年度、2018 年度、2019 年度财务数据均摘自经审计的财务报告，2020 年 1-3 月财务数据摘自本公司 2020 年未经审计的 1-3 月财务报告。

投资者如需了解本公司的详细财务会计信息，请参阅本公司 2017 年度至 2019 年度经审计的财务报告及 2020 年 1-3 月未经审计的财务报告，以上报告已刊登于指定的信息披露网站。为完整反映本公司的实际情况和财务实力，在本节中，本公司以合并财务报表的数据为主，并结合母公司财务报表来进行财务分析以作出简明结论性意见。

### 一、最近三年及一期的财务报表

#### （一）最近三年及一期的合并报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的合并资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月的合并利润表、合并现金流量表如下：

#### 合并资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	685,722.01	584,864.00	251,108.49	311,111.45
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	203.04	276.33	242.01	3,048.00
应收账款	630,349.85	616,361.84	505,160.38	454,310.25

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
预付款项	2,515.25	1,040.85	5,647.00	2,931.06
其他应收款	1,083,068.31	1,084,303.58	1,113,191.83	1,034,624.19
存货	541,481.87	512,952.05	542,253.93	592,265.59
持有待售资产	-	-	-	152.31
一年内到期的非流动资产	50,060.91	51,430.08	58,483.42	25,731.76
其他流动资产	37,224.52	38,349.73	39,053.98	132,411.05
<b>流动资产合计</b>	<b>3,030,625.76</b>	<b>2,889,578.46</b>	<b>2,515,141.05</b>	<b>2,556,585.66</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	452,433.86	442,586.36	320,962.12	102,866.92
持有至到期投资	3,101.00	3,101.00	-	-
长期应收款	79,444.57	86,247.96	107,339.42	56,918.54
长期股权投资	571,289.21	566,289.21	165,058.51	151,891.54
投资性房地产	940,263.09	947,534.72	806,436.68	818,663.78
固定资产	18,586.67	18,888.17	1,166.60	1,262.88
在建工程	248,188.10	197,058.47	205,949.08	124,062.68
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	6,024.94	6,553.51	3,964.60	1,813.68
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	28.44	37.31	61.92	65.49
递延所得税资产	2,187.90	2,187.90	1,181.89	1,745.38
其他非流动资产	12.52	12.52	12.52	5,408.04
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,321,560.31</b>	<b>2,270,497.14</b>	<b>1,612,133.36</b>	<b>1,264,698.94</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,352,186.07</b>	<b>5,160,075.61</b>	<b>4,127,274.41</b>	<b>3,821,284.60</b>

合并资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	276,400.00	246,400.00	74,819.62	60,915.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	27,000.00	16,000.00	26,000.00	50,000.00
应付账款	43,541.97	41,870.90	44,861.11	55,274.31
预收款项	6,949.82	414.58	1,606.49	361.76
应付职工薪酬	998.84	502.08	459.19	507.00
应交税费	44,008.23	49,986.08	55,202.31	66,643.45
其他应付款	103,918.20	102,786.82	99,103.16	92,734.04

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	574,897.72	477,606.91	549,430.11	61,952.78
其他流动负债	120,434.22	32,765.62	162,510.13	118,104.22
<b>流动负债合计</b>	<b>1,198,149.00</b>	<b>968,332.99</b>	<b>1,013,992.11</b>	<b>506,493.33</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	738,674.00	744,474.00	263,630.00	219,179.52
应付债券	1,078,165.85	1,085,841.25	1,013,000.00	1,519,990.29
长期应付款	156,337.76	157,513.03	64,502.84	5,748.59
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,973,177.61</b>	<b>1,987,828.28</b>	<b>1,341,132.84</b>	<b>1,744,918.40</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,171,326.61</b>	<b>2,956,161.27</b>	<b>2,355,124.95</b>	<b>2,251,411.73</b>
所有者权益(或股东权益)：	-	-	-	-
实收资本（或股本）	950,000.00	950,000.00	850,000.00	850,000.00
其他权益工具	200,000.00	226,000.00	126,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	200,000.00	226,000.00	126,000.00	100,000.00
资本公积	477,274.54	477,274.54	277,274.54	271,131.68
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	20,249.63	20,249.63	2,515.11	174.85
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	23,695.93	23,695.93	21,198.65	16,826.87
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	255,627.82	252,611.64	241,046.92	228,510.29
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,926,847.92</b>	<b>1,949,831.74</b>	<b>1,518,035.21</b>	<b>1,466,643.70</b>
少数股东权益	254,011.53	254,082.60	254,114.24	103,229.16
<b>所有者权益合计</b>	<b>2,180,859.45</b>	<b>2,203,914.34</b>	<b>1,772,149.46</b>	<b>1,569,872.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>5,352,186.07</b>	<b>5,160,075.61</b>	<b>4,127,274.41</b>	<b>3,821,284.60</b>

## 合并利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	55,208.55	206,254.61	174,161.21	147,820.05
减：营业成本	42,925.80	160,173.34	134,906.60	114,771.49
税金及附加	1,355.32	12,818.36	11,619.72	8,654.15
销售费用	73.87	583.13	803.20	985.91
管理费用	3,006.79	10,611.90	8,542.98	5,430.39

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
研发费用	-	-	-	-
财务费用	3,824.26	16,540.02	35,107.62	24,925.63
加：其他收益	168.14	28,028.76	40,111.54	31,215.34
投资收益（损失以“-”号填列）	740.40	9,299.12	7,586.65	3,991.07
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-9,928.59	355.78	892.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	1,232.51	1.87	-1,966.52
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,931.04</b>	<b>34,159.66</b>	<b>31,236.94</b>	<b>27,184.46</b>
加：营业外收入	219.51	1,836.67	1,359.51	493.13
减：营业外支出	34.85	145.33	1,028.00	313.02
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>5,115.70</b>	<b>35,851.01</b>	<b>31,568.46</b>	<b>27,364.57</b>
减：所得税费用	520.58	4,618.40	5,287.19	2,582.92
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>4,595.12</b>	<b>31,232.60</b>	<b>26,281.27</b>	<b>24,781.65</b>
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,595.12	31,232.60	26,281.27	24,781.65
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	4,666.18	27,939.26	22,908.40	24,854.21
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-71.07	3,293.34	3,372.88	-72.56
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>17,734.52</b>	<b>2,340.26</b>	<b>12.71</b>
<b>归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b>	<b>-</b>	<b>17,734.52</b>	<b>2,340.26</b>	<b>12.71</b>
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	17,734.52	2,340.26	12.71
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	17,734.52	2,340.26	12.71
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>4,595.12</b>	<b>48,967.12</b>	<b>28,621.53</b>	<b>24,794.36</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,666.18	45,673.78	25,248.65	24,866.92
归属于少数股东的综合收益总额	-71.07	3,293.34	3,372.88	-72.56

## 合并现金流量表

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	54,179.34	217,189.18	209,165.44	141,698.34
收到的税费返还		3.52	-	1,684.88
收到其他与经营活动有关的现金	42,588.41	168,720.51	439,560.27	401,722.82
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>96,767.75</b>	<b>385,913.21</b>	<b>648,725.71</b>	<b>545,106.05</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	45,886.32	162,453.14	253,366.77	200,984.72
支付给职工以及为职工支付的现金	3,811.93	8,448.77	7,757.82	4,920.00
支付的各项税费	16,904.75	28,000.72	27,583.65	16,997.02
支付其他与经营活动有关的现金	19,045.37	135,942.01	356,192.71	229,326.97
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>85,648.37</b>	<b>334,844.63</b>	<b>644,900.95</b>	<b>452,228.71</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,119.38</b>	<b>51,068.58</b>	<b>3,824.76</b>	<b>92,877.34</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	16,597.00	60,357.12	317,727.2	263,743.84
取得投资收益收到的现金	1,976.00	9,569.19	8,307.69	4,671.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	669.65	18,431.49	473.74	1,666.67
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	10,583.31	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	639.43
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>19,242.65</b>	<b>88,357.80</b>	<b>337,092.01</b>	<b>270,721.29</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,146.32	73,923.13	111,963.54	238,511.59
投资支付的现金	80,206.87	568,771.70	462,133.83	411,577.33
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>141,353.18</b>	<b>642,694.83</b>	<b>574,097.38</b>	<b>650,088.92</b>

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
投资活动产生的现金流量净额	-122,110.53	-554,337.03	-237,005.37	-379,367.63
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	400,000.01	176,000.00	100,020.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	0.01	150,000.00	20.00
取得借款收到的现金	203,250.00	1,111,755.00	600,219.62	644,551.24
发行债券收到的现金	190,000.00	566,885.45	210,000.00	460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	56,000.00	15,535.89	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>393,250.00</b>	<b>2,134,640.46</b>	<b>1,001,755.51</b>	<b>1,204,571.24</b>
偿还债务支付的现金	225,657.61	1,105,002.41	670,759.77	851,025.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,922.65	133,194.60	147,695.35	126,840.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	3,325.00	3,325.00	3,425.00
支付其他与筹资活动有关的现金	-	237,687.44	108,743.18	31,588.39
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>301,580.26</b>	<b>1,475,884.45</b>	<b>927,198.31</b>	<b>1,009,454.74</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>91,669.74</b>	<b>658,756.01</b>	<b>74,557.20</b>	<b>195,116.49</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>20.25</b>	<b>-2,006.72</b>	<b>892.95</b>	<b>6,076.73</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-19,301.16</b>	<b>153,480.84</b>	<b>-157,730.45</b>	<b>-85,297.07</b>
加：期初现金及现金等价物余额	272,711.39	119,230.55	276,961.00	362,258.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>253,410.23</b>	<b>272,711.39</b>	<b>119,230.55</b>	<b>276,961.00</b>

## （二）最近三年及一期的母公司财务报表

发行人 2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 3 月 31 日的母公司资产负债表，以及 2017 年度、2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月的母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 母公司资产负债表

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	375,263.56	377,279.06	109,268.74	161,011.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	46,839.44	44,981.76	3,874.40	4,600.75
预付款项	775.27	774.47	2,186.45	1,178.71

其他应收款	2,294,859.47	2,078,266.16	2,103,116.16	1,764,049.69
存货	492,507.81	492,507.81	491,696.65	558,663.28
持有待售资产			-	152.31
一年内到期的非流动资产			-	-
其他流动资产	10,189.24	10,278.55	16,752.71	23,351.12
<b>流动资产合计</b>	<b>3,220,434.80</b>	<b>3,004,087.81</b>	<b>2,726,895.10</b>	<b>2,513,006.90</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	230,983.34	210,272.84	173,748.60	107,149.51
持有至到期投资	3,101.00	3,101.00	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	946,056.30	970,956.30	607,807.30	567,046.51
投资性房地产	328,851.06	331,502.52	342,108.36	351,699.59
固定资产	110.05	117.21	134.63	94.34
在建工程	44.40	44.40	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,572.20	2,733.00	2.60	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	1,125.65	1,125.65	674.62	1,267.89
其他非流动资产	-	-	-	5,395.52
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,512,844.01</b>	<b>1,519,852.93</b>	<b>1,124,476.11</b>	<b>1,032,653.37</b>
<b>资产总计</b>	<b>4,733,278.81</b>	<b>4,523,940.74</b>	<b>3,851,371.21</b>	<b>3,545,660.27</b>

## 母公司资产负债表（续）

单位：万元

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
<b>流动负债：</b>				
短期借款	205,000.00	159,000.00	69,400.00	52,500.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,940.12	2,829.32	2,748.93	2,269.17
预收款项	144.35	144.35	215.02	114.72
应付职工薪酬	324.97	18.72	11.94	11.94
应交税费	29,667.69	30,086.09	30,250.79	30,704.02
其他应付款	676,691.09	656,920.01	596,257.84	382,244.91

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	498,420.08	387,763.63	314,200.00	51,000.00
其他流动负债	120,000.00	30,000.00	160,000.00	110,000.00
<b>流动负债合计</b>	<b>1,533,188.30</b>	<b>1,266,762.13</b>	<b>1,173,084.53</b>	<b>628,844.76</b>
<b>非流动负债：</b>	-	-	-	-
长期借款	484,720.00	499,470.00	166,800.00	156,000.00
应付债券	797,500.00	809,500.00	1,013,000.00	1,326,000.00
长期应付款	19,739.19	22,546.38	1,517.32	1,517.32
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,301,959.19</b>	<b>1,331,516.38</b>	<b>1,181,317.32</b>	<b>1,483,517.32</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,835,147.49</b>	<b>2,598,278.50</b>	<b>2,354,401.85</b>	<b>2,112,362.08</b>
<b>所有者权益(或股东权益)：</b>	-	-	-	-
实收资本(或股本)	950,000.00	950,000.00	850,000.00	850,000.00
其他权益工具	200,000.00	226,000.00	126,000.00	100,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	200,000.00	226,000.00	126,000.00	100,000.00
资本公积	545,496.75	545,496.75	345,634.01	348,020.82
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	20,249.63	20,249.63	2,515.11	174.85
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	23,695.93	23,695.93	21,198.65	16,826.87
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	158,689.00	160,219.91	151,621.60	118,275.65
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>	<b>1,898,131.32</b>	<b>1,925,662.23</b>	<b>1,496,969.36</b>	<b>1,433,298.19</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>	<b>4,733,278.81</b>	<b>4,523,940.74</b>	<b>3,851,371.21</b>	<b>3,545,660.27</b>

## 母公司利润表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
一、营业收入	5,270.24	23,610.65	16,630.48	24,525.52
减：营业成本	2,204.05	13,036.24	12,543.17	13,183.82
税金及附加	280.71	4,386.58	4,484.13	5,032.03
销售费用	-	0.12	-	23.59
管理费用	853.69	6,055.02	3,824.93	2,603.55

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
研发费用	-	-	-	-
财务费用	1,184.08	8,921.34	1,365.80	6,900.79
加：其他收益	4.92	27,015.23	40,006.24	28,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-595.22	8,348.83	7,370.83	3,734.90
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-1,931.39	2,373.11	-1,216.11
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.26	-
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>157.42</b>	<b>24,644.03</b>	<b>44,162.88</b>	<b>27,300.54</b>
加：营业外收入	2.39	1.15	172.54	98.10
减：营业外支出	1.03	123.37	24.42	119.42
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>158.78</b>	<b>24,521.82</b>	<b>44,311.00</b>	<b>27,279.22</b>
减：所得税费用	39.69	-451.04	593.28	-304.03
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>119.08</b>	<b>24,972.86</b>	<b>43,717.73</b>	<b>27,583.24</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	119.08	24,972.86	43,717.73	27,583.24
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	-	17,734.52	2,340.26	12.71
<b>（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
<b>（二）以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	-	17,734.52	2,340.26	12.71
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-	17,734.52	2,340.26	12.71
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>119.08</b>	<b>42,707.38</b>	<b>46,057.98</b>	<b>27,595.95</b>

## 母公司现金流量表

单位：万元

项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
----	-----------	--------	--------	--------

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,092.41	25,016.82	25,006.53	23,200.04
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	154,073.85	489,585.25	474,306.35	342,877.66
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>159,166.26</b>	<b>514,602.07</b>	<b>499,312.88</b>	<b>366,077.70</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,278.13	3,409.00	2,104.02	2,734.99
支付给职工以及为职工支付的现金	1,212.34	2,498.99	2,570.99	1,682.12
支付的各项税费	8,724.17	4,885.89	5,528.38	5,286.12
支付其他与经营活动有关的现金	137,565.42	256,855.21	387,667.77	305,909.56
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>149,780.05</b>	<b>267,649.08</b>	<b>397,871.16</b>	<b>315,612.79</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>9,386.21</b>	<b>246,952.98</b>	<b>101,441.72</b>	<b>50,464.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	947.00	45,394.70	147,098.21	206,143.84
取得投资收益收到的现金	8.12	9,329.35	7,874.56	3,654.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	2.62	1,666.67
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	-	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>955.12</b>	<b>54,724.05</b>	<b>154,975.39</b>	<b>211,465.09</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3.24	65.96	4,913.40	88,555.38
投资支付的现金	25,447.50	425,971.03	235,042.99	315,878.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>25,450.74</b>	<b>426,036.99</b>	<b>239,956.39</b>	<b>404,433.49</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-24,495.62</b>	<b>-371,312.94</b>	<b>-84,981.00</b>	<b>-192,968.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	400,000.00	26,000.00	100,000.00
取得借款收到的现金	135,800.00	679,730.00	407,400.00	509,500.00
发行债券收到的现金	190,000.00	287,000.00	270,000.00	460,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	10,005.89	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>325,800.00</b>	<b>1,366,730.00</b>	<b>713,405.89</b>	<b>1,069,500.00</b>
偿还债务支付的现金	157,462.28	843,935.38	649,500.00	755,840.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,419.89	99,359.42	122,103.02	110,133.65
支付其他与筹资活动有关的现金	94,788.30	162,664.88	55,500.00	28,810.10
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>312,670.46</b>	<b>1,105,959.67</b>	<b>827,103.02</b>	<b>894,783.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,129.54</b>	<b>260,770.33</b>	<b>-113,697.13</b>	<b>174,716.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1.32</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-1,979.88</b>	<b>136,410.38</b>	<b>-97,236.42</b>	<b>32,211.44</b>

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
加：期初现金及现金等价物余额	171,374.91	34,964.53	132,200.95	99,989.50
六、期末现金及现金等价物余额	169,395.03	171,374.91	34,964.53	132,200.95

## 二、最近三年及一期的财务报表范围的变化情况

发行人的报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年及一期发行人财务报表范围变化情况如下：

### （一）2020 年 1-3 月合并报表范围变化情况

截至 2020 年 3 月末，发行人纳入合并范围的子公司共 49 家，较 2019 年末纳入合并范围的减少 1 家，发行人持有的燕舞集团有限公司 100% 股权无偿划转至盐城市人民政府。

### （二）2019 年合并报表范围变化情况

截至 2019 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 50 家，较 2018 年末纳入合并范围的新增 7 家，减少 1 家，情况如下：

单位：万元

公司名称	持股比例 (%)		注册资本	取得/处置方式
	直接	间接		
<b>增加</b>				
盐城经济技术开发区东方智造工程建设有限公司	-	100.00	20,000.00	新设立
盐城市东卓置业有限公司	-	100.00	2,000.00	新设立
盐城市东向置业有限公司	-	100.00	2,000.00	新设立
江苏东进控股有限公司	100.00		50,000.00	新设立
盐城市东方保安服务有限公司		100.00	1,000.00	新设立
上海合谷汇物业管理有限责任公司		100.00	100.00	新设立
盐城东方绿恒工程有限公司		100.00	1,000.00	新设立
<b>减少</b>				
盐城弘辉建设开发有限公司				注销

1、公司子公司江苏沿海东方置业股份有限公司于 2019 年 1 月 21 日设立盐城经济技术开发区东方智造工程建设有限公司，注册资本 20,000 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，实际出资 3,400 万元，持有 100% 股权，公司对盐城经济技术开发区东方智造工程建设有限公司实施控制并纳入合并范围。

2、公司子公司江苏燕舞东方房地产开发有限公司于 2019 年 4 月 28 日设立盐城市东卓置业有限公司，注册资本 2,000 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

3、公司子公司江苏燕舞东方房地产开发有限公司于 2019 年 4 月 28 日设立盐城市东向置业有限公司，注册资本 2,000 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

4、公司于 2019 年 7 月 3 日设立江苏东进控股有限公司，注册资本 50,000 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

5、公司子公司盐城市东方物业管理有限公司于 2019 年 10 月 21 日先期出资 200 万元设立盐城市东方保安服务有限公司，公司对其实施控制并纳入合并范围。

6、公司子公司上海曦浦实业有限公司于 2019 年 11 月 1 日设立上海合谷汇物业管理有限责任公司，注册资本 100 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，实际出资 10 万元，公司对其实施控制并纳入合并范围。

7、公司子公司盐城东方园林工程有限公司设立盐城东方绿恒工程有限公司，注册资本 1,000 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，尚未实际出资，公司对其实施控制并纳入合并范围。

8、公司子公司盐城弘辉建设开发有限公司于 2019 年 8 月进行了工商注销，不再纳入合并范围。

### （三）2018 年合并报表范围变化情况

截至 2018 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 44 家，较 2017 年末纳入合并范围的减少 1 家，增加 7 家，情况如下：

单位：万元

公司名称	持股比例 (%)		注册资本	取得/处置方式
	直接	间接		
<b>增加</b>				
江苏东方水务有限公司	-	100.00	9,000.00	设立
盐城东方出行服务有限公司	-	99.99	100.00	设立

盐城燕舞酒店管理有限公司	-	100.00	1,000.00	设立
燕舞投资（深圳）有限公司	-	100.00	10,000.00	设立
盐城市东方转贷服务有限公司	70.00	30.00	10,000.00	设立
盐城经济技术开发区人力资源有限公司	100.00	-	1,000.00	设立
盐城东泰房地产开发有限公司	-	100.00	2,000.00	设立
<b>减少</b>				
嘉兴君邦投资管理合伙企业(有限合伙)	23.77	-	-	股权转让

1、盐城东方投资开发集团子公司燕舞集团有限公司于 2018 年 2 月 24 日出资设立盐城燕舞酒店管理有限公司，注册资本 1000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，燕舞集团有限公司实际出资 500 万元，公司对燕舞酒店管理有限公司实施控制并纳入合并范围。

2、公司子公司盐城东方搜好车汽车服务有限公司与江政军共同设立盐城东方出行服务有限公司，注册资本 100 万元，盐城东方搜好车汽车服务有限公司承诺出资比例 99.99%。截至 2018 年 12 月 31 日，设立双方均未实际出资，公司对盐城东方出行服务有限公司实施控制并纳入合并范围。

3、公司子公司燕舞集团有限公司于 2018 年 2 月 7 日设立燕舞投资（深圳）有限公司，注册资本 10000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，实际出资 50 万元，公司对燕舞投资（深圳）有限公司实施控制并纳入合并范围。

4.公司子公司江苏沿海东方市政建设股份有限公司设立江苏东方水务有限公司，注册资本 9000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，实际出资 4500 万元，公司对江苏东方水务有限公司实施控制并纳入合并范围。

5.公司与子公司盐城永泰投资发展有限公司于 2018 年 5 月 11 日共同设立盐城市东方转贷服务有限公司，注册资本 10000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，公司实际出资 7000 万元，盐城永泰投资发展有限公司实际出资 3000 万元，公司对盐城市东方转贷有限公司实施控制并纳入合并范围。

6.公司于 2018 年 9 月 10 日设立盐城经济技术开发区人力资源有限公司，注册资本 1000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日，实际出资 200 万元，公司对盐城经济技术开发区人力资源有限公司实施控制并纳入合并范围。

7.公司子公司江苏盐渎东方房地产开发有限公司于 2018 年 1 月 4 日设立盐城东泰房地产开发有限公司，注册资本 2000 万元。截至 2018 年 12 月 31 日未实际出资，公司对盐城东泰房地产开发有限公司实施控制并纳入合并范围。

8.公司转让嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）87.56%股权，转让后持股 23.77%，对嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）不再实施控制，不再纳入合并范围。

#### （四）2017 年合并报表范围变化情况

截至 2017 年末，发行人纳入合并范围的子公司共 38 家，较 2016 年末纳入合并范围的增加 11 家，情况如下：

单位：万元

公司名称	持股比例（%）		注册资本	取得方式
	直接	间接		
盐城永泰财会服务有限公司	100.00	-	500.00	设立
燕舞东方实业发展有限公司	95.00	5.00	10,000.00	设立
上海曦浦置业有限公司	100.00	-	5,000.00	设立
上海雁炜置业有限公司	100.00	-	5,000.00	设立
上海燕楷置业有限公司	100.00	-	10,000.00	设立
盐城东方中信物业管理有限公司	100.00	-	100.00	设立
嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）	99.85	-	-	设立
盐城东进教育咨询有限公司	100.00	-	5,000.00	设立
盐城东旌置业有限公司	-	100.00	19,000.00	设立
江苏盐渎东方房地产开发有限公司	100.00	-	50,000.00	设立
盐城弘辉建设开发有限公司	100.00	-	19,184.47	收购

1、公司于 2017 年 3 月 15 日出资设立盐城永泰财会服务有限公司，注册资本 500.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日公司实际出资 100.00 万元。公司对盐城永泰财会服务有限公司实施控制并纳入合并范围。

2、公司与子公司燕舞集团有限公司共同出资于 2017 年 3 月 15 日设立燕舞东方实业发展有限公司，注册资本 10,000.00 万元，公司认缴 9,500.00 万元，燕舞集团公司认缴 500.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日公司实际出资 2,000.00 万元。公司对燕舞东方实业发展有限公司实施控制并纳入合并范围。

3、公司于 2017 年 1 月 12 日出资设立上海曦浦置业有限公司，注册资本 5,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日公司实际出资 250.00 万元。公司对曦浦置业实施控制并纳入合并范围。

4、公司于 2017 年 1 月 12 日出资设立上海雁炜置业有限公司，注册资本 5,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日公司实际出资 100.00 万元。公司对雁炜

置业实施控制并纳入合并范围。

5、公司于 2017 年 1 月 12 日出资设立上海燕楷置业有限公司，注册资本 10,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日公司实际出资 100.00 万元。公司对燕楷置业实施控制并纳入合并范围。

6、公司于 2017 年 4 月 21 日出资设立盐城东方中信物业管理有限公司，注册资本 100.00 万元，实际出资 100.00 万元。公司对中信物业实施控制并纳入合并范围。

7、公司与上海新生股权投资资金管理有限公司、上海临芯投资管理有限公司于 2017 年 3 月 3 日共同出资设立嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙），公司出资比例为 99.85%。公司对君邦合伙实施控制并纳入合并范围。

8、公司设立盐城东进教育咨询有限公司，注册资本 5,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚未实际出资。公司对盐城东进教育咨询有限公司实施控制并纳入合并范围。

9、公司子公司江苏沿海东方置业股份有限公司设立盐城东旌置业有限公司，注册资本 1,9000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚未实际出资。公司对盐城东旌置业有限公司实施控制并纳入合并范围。

10、公司于 2017 年 11 月 13 日设立江苏盐渎东方房地产开发有限公司，注册资本 50,000.00 万元，截至 2017 年 12 月 31 日尚未实际出资。公司对江苏盐渎东方房地产开发有限公司实施控制并纳入合并范围。

11、盐城弘辉建设开发有限公司系由发行人、弘辉建设（中国）有限公司、G-POWER 投资有限公司、丰青有限公司四方共同出资设立，公司通过收购其他三方股权，成为盐城弘辉公司唯一出资人。公司对盐城弘辉建设开发有限公司实施控制并纳入合并范围。

### 三、最近三年及一期的主要财务指标

项目	2020 年 1-3 月 /2020 年 3 月末	2019 年/末	2018 年/末	2017 年/末
总资产（亿元）	535.22	516.01	412.73	382.13
总负债（亿元）	317.13	295.62	235.51	225.14
全部债务（亿元）	275.68	268.89	208.69	202.20
所有者权益（亿元）	218.09	220.39	177.21	156.99

项目	2020 年 1-3 月 /2020 年 3 月末	2019 年/末	2018 年/末	2017 年/末
营业总收入（亿元）	5.52	20.63	17.42	14.78
利润总额（亿元）	0.51	3.59	3.16	2.74
净利润（亿元）	0.46	3.12	2.63	2.48
扣除非经常性损益后 净利润（亿元）	0.36	0.48	-2.66	-1.05
归属于母公司所有者 的净利润（亿元）	0.47	2.79	2.29	2.49
经营活动产生现金流 量净额（亿元）	1.11	5.11	0.38	9.29
投资活动产生现金流 量净额（亿元）	-12.21	-55.43	-23.70	-37.94
筹资活动产生现金流 量净额（亿元）	9.17	65.88	7.46	19.51
流动比率	2.53	2.98	2.48	5.05
速动比率	2.08	2.45	1.95	3.88
资产负债率（%）	59.25	57.29	57.06	58.92
债务资本比率（%）	55.91	54.13	54.08	56.29
营业毛利率（%）	22.25	22.34	22.54	22.36
总资产回报率（%）	-	1.32	1.55	1.68
所有者权益收益率 （%）	0.84	1.57	1.57	1.64
扣除非经常性损益后 加权平均净资产收益 率（%）	0.66	0.24	-1.59	-0.70
EBITDA（亿元）	-	8.08	8.69	8.49
EBITDA 全部债务比	-	0.03	0.04	0.04
EBITDA 利息倍数	-	3.20	2.20	2.22
应收账款周转率	0.35	0.37	0.36	0.35
存货周转率	0.33	0.30	0.24	0.19

注：2020 年 1-3 月部分财务指标已经过年化处理。

上述主要财务指标的计算方法如下：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债；
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- （3）资产负债率=负债合计/资产总计；
- （4）贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- （5）利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；
- （6）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）

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

(7) 应收账款周转率=营业收入\*2/（期初应收账款+期末应收账款）；

(8) 存货周转率=营业成本\*2/（期初存货+期末存货）；

(9) 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

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

(12) 总资产周转率=营业收入/资产总额平均余额；

(13) 总资产报酬率=（利润总额+利息支出）/平均资产总额×100%；

(14) 平均净资产收益率=净利润/平均净资产×100%；

## 四、重要会计政策、会计估计变更及其影响

### （一）重要会计政策变更

#### 1、2019 年度重要会计政策变更

根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），发行人对财务报表项目进行了以下修订：

资产负债表：将原“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”及“应收账款”项目；将原“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”及“应付账款”项目。

利润表：“资产减值损失”行调至增加项部分。

单位：元

调整前		调整后	
资产减值损失	-3,557,766.03	资产减值损失（损失以“—”号填列）	3,557,766.03

2018年12月31日受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

单位：元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	5,054,023,983.04	应收票据	2,420,136.28
		应收账款	5,051,603,846.76
应付票据及应付账款	708,611,073.86	应付票据	260,000,000.00
		应付账款	448,611,073.86

#### 2、2018 年重要会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），发行人对财务报表项目进行了以下

修订：

1.资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

2.利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

2017 年 12 月 31 日/2017 年度受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

单位：元

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	30,480,000.00	应收票据及应收账款	4,573,582,455.95
应收账款	4,543,102,455.95		
应收利息	-	其他应收款	10,346,241,942.81
应收股利	-		
其他应收款	10,346,241,942.81		
固定资产	12,626,366.03	固定资产	12,628,802.68
固定资产清理	2,436.65		
在建工程	1,240,626,826.48	在建工程	1,240,626,826.48
工程物资	-		
应付票据	500,000,000.00	应付票据及应付账款	1,052,743,093.86
应付账款	552,743,093.86		
应付利息	336,251,309.58	其他应付款	927,340,418.96
应付股利	-		
其他应付款	591,089,109.38		
长期应付款	2,312,684.86	长期应付款	57,485,884.86
专项应付款	55,173,200.00		
管理费用	54,303,874.04	管理费用	54,303,874.04
		研发费用	-

2016年12月31日/2016年度受影响的合并财务报表项目明细情况如下：

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据	723,531.70	应收票据及应收账款	3,898,616,804.84
应收账款	3,897,893,273.14		
应收利息		其他应收款	10,335,645,646.26

调整前		调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收股利			
其他应收款	10,335,645,646.26		
固定资产	28,065,220.97	固定资产	28,065,220.97
固定资产清理			
在建工程	1,021,814,495.83	在建工程	1,021,814,495.83
工程物资			
应付票据		应付票据及应付账款	775,003,143.03
应付账款	775,003,143.03		
应付利息	404,412,090.76		
应付股利		其他应付款	720,740,215.05
其他应付款	316,328,124.29		
长期应付款		长期应付款	25,173,200.00
专项应付款	25,173,200.00		
管理费用	38,616,444.15	管理费用	38,616,444.15
		研发费用	

## （二）重要会计估计变更

报告期内，发行人无重大会计估计变更。

## 五、管理层讨论与分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下重点讨论与分析。

### （一）发行人财务分析（合并口径）

#### 1、资产情况分析

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例
货币资金	685,722.01	12.81%	584,864.00	11.33%	251,108.49	6.08%	311,111.45	8.14%
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	203.04	0.00%	276.33	0.01%	242.01	0.01%	3,048.00	0.08%
应收账款	630,349.85	11.78%	616,361.84	11.94%	505,160.38	12.24%	454,310.25	11.89%
预付款项	2,515.25	0.05%	1,040.85	0.02%	5,647.00	0.14%	2,931.06	0.08%
其他应收款	1,083,068.31	20.24%	1,084,303.58	21.01%	1,113,191.83	26.97%	1,034,624.19	27.08%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例
存货	541,481.87	10.12%	512,952.05	9.94%	542,253.93	13.14%	592,265.59	15.50%
持有待售资产	-	-	-	-	-	-	152.31	0.00%
一年内到期的非流动资产	50,060.91	0.94%	51,430.08	1.00%	58,483.42	1.42%	25,731.76	0.67%
其他流动资产	37,224.52	0.70%	38,349.73	0.74%	39,053.98	0.95%	132,411.05	3.47%
<b>流动资产合计</b>	<b>3,030,625.76</b>	<b>56.62%</b>	<b>2,889,578.46</b>	<b>56.00%</b>	<b>2,515,141.05</b>	<b>60.94%</b>	<b>2,556,585.66</b>	<b>66.90%</b>
可供出售金融资产	452,433.86	8.45%	442,586.36	8.58%	320,962.12	7.78%	102,866.92	2.69%
持有至到期投资	3,101.00	0.06%	3,101.00	0.06%	-	-	-	-
长期应收款	79,444.57	1.48%	86,247.96	1.67%	107,339.42	2.60%	56,918.54	1.49%
长期股权投资	571,289.21	10.67%	566,289.21	10.97%	165,058.51	4.00%	151,891.54	3.97%
投资性房地产	940,263.09	17.57%	947,534.72	18.36%	806,436.68	19.54%	818,663.78	21.42%
固定资产	18,586.67	0.35%	18,888.17	0.37%	1,166.60	0.03%	1,262.88	0.03%
在建工程	248,188.10	4.64%	197,058.47	3.82%	205,949.08	4.99%	124,062.68	3.25%
无形资产	6,024.94	0.11%	6,553.51	0.13%	3,964.60	0.10%	1,813.68	0.05%
长期待摊费用	28.44	0.00%	37.31	0.00%	61.92	0.00%	65.49	0.00%
递延所得税资产	2,187.90	0.04%	2,187.90	0.04%	1,181.89	0.03%	1,745.38	0.05%
其他非流动资产	12.52	0.00%	12.52	0.00%	12.52	0.00%	5,408.04	0.14%
<b>非流动资产合计</b>	<b>2,321,560.31</b>	<b>43.38%</b>	<b>2,270,497.14</b>	<b>44.00%</b>	<b>1,612,133.36</b>	<b>39.06%</b>	<b>1,264,698.94</b>	<b>33.10%</b>
<b>资产总计</b>	<b>5,352,186.07</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,160,075.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,127,274.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,821,284.60</b>	<b>100.00%</b>

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人资产总额分别为 3,821,284.60 万元、4,127,274.41 万元、5,160,075.61 万元和 5,352,186.07 万元，随着园区建设的推进，基础设施建设需求的不断增多，公司租赁及物业管理业务发展快速，公司业务规模不断扩大，资产规模随之持续增长。

从资产结构看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人流动资产分别为 2,556,585.66 万元、2,515,141.05 万元、2,889,578.46 万元和 3,030,625.76 万元，占总资产的比重分别为 66.90%、60.94%、56.00%和 56.62%。发行人流动资产规模保持平稳，以货币资金、应收账款、其他应收款和存货为主。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 1,264,698.94 万元、1,612,133.36 万元、2,270,497.14 万元和 2,321,560.31 万元，占总资产的比重分别为 33.10%、39.06%、44.00%和 43.38%。非流动资产金额增长显著，以投资性房地产和长期股权投资为主。

#### （1）货币资金

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 20120 年 3 月末，公司的货币资金

余额分别为 311,111.45 万元、251,108.49 万元、584,864.00 万元和 685,722.01 万元，货币资金占总资产的比例分别为 8.14%、6.08%、11.33 %和 12.81%。2017 年末较 2016 年末减少了 60,696.30 万元，降幅为 16.32%，主要系 2017 年公司业务发展对资金消耗较大，导致年末货币资金余额减少。2018 年末公司的货币资金余额较 2017 年末减少了 60,002.96 万元，降幅为 19.29%，主要系发行人 2018 年对外投资增加导致银行存款下降。2019 年末公司的货币资金余额较 2018 年末增加 333,755.51 万元，增幅为 132.91%，主要系公司 2019 年度筹资活动产生的现金流量净额大幅增加导致银行存款大幅增加。

2017-2019 年末，发行人货币资金明细如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	比重	金额	比重	金额	比重
现金	0.00	0.00%	9.90	0.00%	0.02	0.00%
银行存款	252,910.88	43.24%	119,220.65	47.48%	276,960.98	89.02%
其他货币资金	331,953.11	56.76%	131,877.95	52.52%	34,150.45	10.98%
其中：受限制货币资金	331,952.61	56.76%	131,877.95	52.52%	34,150.45	10.98%
<b>合计</b>	<b>584,864.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>251,108.49</b>	<b>100.00%</b>	<b>311,111.45</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年末，公司货币资金合计 584,864.00 万元；其中受限制货币资金包括存出保证金 79,562.61 万元，借款质押 252,390.00 万元，合计 331,952.61 万元。

## （2）应收账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人应收账款科目期末净额分别为 454,310.25 万元、505,160.38 万元、616,361.84 万元和 630,349.85 万元，占总资产比重分别为 11.89%、12.24%、11.94%和 11.78%。2018 年末应收账款较 2017 年末增加 50,850.13 万元，增幅为 11.19%，一方面由于发行人回购信托计划项下基础资产应收账款，导致应收账款冲回账面，另一方面因为基础设施建设项目形成的工程回购款。2019 年末的应收账款较 2018 年末增加 111,201.46 万元，增幅为 22.01%，主要系因基础设施建设项目对盐城经开区财政局形成的工程回购款。2020 年 3 月末的应收账款较 2019 年末新增 13,988.01 万元，增幅为 2.27%，增幅不大。

2017-2019 年末，发行人应收账款基本情况如下所示：

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的应收账款：				
账龄组合	2,001.95	0.32	369.48	18.46
其他组合	614,729.37	99.68	0.00	0.00
合计	<b>616,731.32</b>	<b>100.00</b>	<b>369.48</b>	<b>0.06</b>

(续上表)

类别	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的应收账款：								
账龄组合	836.94	0.17	198.79	23.75	1,976.83	0.43	214.59	10.86
其他组合	504,522.24	99.83	-	-	452,548.00	99.57	-	-
合计	<b>505,359.18</b>	<b>100.00</b>	<b>198.79</b>	<b>0.04</b>	<b>454,524.84</b>	<b>100.00</b>	<b>214.59</b>	<b>0.05</b>

除应收开发区财政局及其他政府部门款项按照个别认定法不计提坏账准备，公司按应收款项账龄计提坏账准备。2019 年末按账龄计提坏账准备的应收账款中，账龄 1 年以内的占 61.65%，不能收回的可能性较低，应收账款整体风险较小。

2017-2019 年末，采用账龄分析法应收账款账龄情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,234.11	61.65%	24.68	323.75	38.68%	6.47	1,290.64	65.29%	25.81
1-2 年（含 2 年）	444.76	22.22%	22.24	88.94	10.63%	4.45	448.20	22.67%	22.41
2-3 年（含 3 年）	0.64	0.03%	0.13	295.47	35.30%	59.09	89.52	4.53%	17.90
3 年以上	322.44	16.11%	322.44	128.78	15.39%	128.78	148.46	7.51%	148.46
合计	<b>2,001.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>369.48</b>	<b>836.94</b>	<b>100.00%</b>	<b>198.79</b>	<b>1,976.83</b>	<b>100.00%</b>	<b>214.59</b>

截至 2019 年末，发行人应收账款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	账龄	金额	业务内容	占应收账款总额的比例
盐城经济技术开发区财政局	非关联方	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	608,838.44	项目款	98.72%
盐城经济技术开发区拆迁办	非关联方	2-3 年	3,605.51	拆迁款	0.58%

债务人名称	与本公司关系	账龄	金额	业务内容	占应收账款总额的比例
东风悦达起亚汽车有限公司	非关联方	1 年以内、1-2 年	1,245.77	房租	0.20%
盐城经济技术开发区建设局	非关联方	1 年以内	280.00	项目款	0.05%
房屋住宅销售款	非关联方	1 年以内、1-2 年	150.97	销售款	0.02%
合计			<b>614,120.69</b>		<b>99.58%</b>

2016-2018 年，发行人对盐城经开区财政局的应收账款实际回款情况如下：

单位：万元

	2016 年	2017 年	2018 年
财政局回款	38,379.00	43,492.82	65,993.97

盐城经开区财政局根据代建协议制定了回款计划表，发行人将按计划表进行催收。

### （3）预付款项

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人预付款项余额分别为 2,931.06 万元、5,647.00 万元、1,040.85 万元和 2,515.25 万元，占总资产的比重分别为 0.08%、0.14%、0.02%和 0.05%。公司预付款项主要为公司承接各类项目的工程预付款项和预交税金，公司预付款项金额较小，占资产总额比例较小。总体来看公司预付款项较少，上游企业对公司资金占用少，公司在与上游企业的交易中占据主导地位。

公司预付款项整体账龄较短，主要为 1 年以内预付款项，最近三年末，预付款项账龄情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	266.13	25.57%	4,805.94	85.11%	1,690.75	57.68%
1-2 年（含 2 年）	38.48	3.70%	45.44	0.80%	391.78	13.37%
2-3 年（含 3 年）	31.70	3.05%	91.68	1.62%	440.47	15.03%
3 年以上	704.54	67.69%	703.94	12.47%	408.06	13.92%
合计	<b>1,040.85</b>	<b>100.00%</b>	<b>5,647.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,931.06</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年末，发行人预付账款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	业务内容	金额	占预付账款总额的比例
无锡高端金属贸易有限公司	非关联方	货款	2,699.75	47.81%
盐城市华阳教育咨询有限公司	非关联方	品牌使用费	1,415.09	25.06%
广州博粤汽车贸易有限公司	非关联方	货款	290.29	5.14%
盐城东信造价工程事务所	非关联方	工程款	150.00	2.66%
江苏伟业项目管理有限公司	非关联方	工程款	143.00	2.53%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,698.14</b>	<b>83.20%</b>

截至 2019 年末，发行人预付账款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

债务人名称	与本公司关系	业务内容	金额	占预付账款总额的比例
深圳勃飞科技有限公司	非关联方	汽车销售	170.48	16.38%
盐城东信造价工程事务所	非关联方	工程款	150.00	14.41%
江苏伟业项目管理有限公司	非关联方	工程款	143.00	13.74%
江苏恒业工程管理咨询有限公司	非关联方	工程款	79.00	7.59%
盐城市宏天工程咨询有限公司	非关联方	工程款	70.00	6.73%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>612.48</b>	<b>58.84%</b>

#### （4）其他应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他应收款科目期末净额分别为 1,034,624.19 万元、1,113,191.83 万元、1,084,303.58 万元和 1,083,068.31 万元，占总资产比重分别为 27.08%、26.97%、21.01%和 20.24%。发行人其他应收款主要是与开发区财政局的往来款以及代财政局支付的各项款项。2018 年末较 2017 年末余额增加 78,567.63 万元，增幅为 7.59%。2019 年末较 2018 年末余额减少 28,888.25 万元，减幅为 2.60%。发行人其他应收款集中度较高，且其他应收款对手方主要为政府部门及其控制下的国有企业，资信情况良好，偿还能力较强，预计不会发生偿付风险。2020 年 3 月末较 2019 年末余额减少 1,235.27 万元，降幅为 0.11%，变动较小。

2017-2019 年末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）基本情况如下所示：

单位：万元、%

类别	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的其他应收款：				

账龄组合	85,392.40	7.74	19,002.40	22.25
其他组合	1,017,891.18	92.26	0.00	0.00
合计	<b>1,103,283.58</b>	<b>100.00</b>	<b>19,002.40</b>	<b>1.72</b>

(续上表)

类别	2018 年 12 月 31 日				2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	比例	坏账准备	计提比例	账面余额	比例	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备的其他应收款：								
账龄组合	20,670.43	1.85	7,054.45	34.13	27,318.42	2.62	7,394.43	27.07
其他组合	1,099,575.84	98.15	0.00	-	1,014,700.20	97.38	-	-
合计	<b>1,120,246.28</b>	<b>100.00</b>	<b>7,054.45</b>	<b>0.63</b>	<b>1,042,018.62</b>	<b>100.00</b>	<b>7,394.43</b>	<b>0.71</b>

2017-2019 年末，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			2017 年 12 月 31 日		
	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备	金额	占比	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	61,258.95	71.74%	1,225.18	6,083.44	29.43%	121.67	2,510.27	9.19%	50.21
1-2 年(含 2 年)	5,725.70	6.71%	286.28	1,507.44	7.29%	75.37	5,864.01	21.47%	293.20
2-3 年(含 3 年)	1,146.01	1.34%	229.20	7,777.68	37.63%	1,555.54	14,866.40	54.42%	2,973.28
3 年以上	17,261.73	20.21%	17,261.73	5,301.87	25.65%	5,301.87	4,077.74	14.93%	4,077.74
合计	<b>85,392.40</b>	<b>100.00%</b>	<b>19,002.40</b>	<b>20,670.43</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,054.45</b>	<b>27,318.42</b>	<b>100.00%</b>	<b>7,394.43</b>

截至 2018 年末，发行人其他应收款按款项性质分类情况见下表：

单位：亿元

项目	金额	占比
经营性	5.01	4.62%
非经营性	103.42	95.38%
合计	<b>108.43</b>	<b>100.00%</b>

非经营性其他应收款主要为资金拆借款、代垫款和项目借款。

截至 2019 年末，公司非经营性其他应收款的前五名基本情况如下所示：

单位：万元

单位名称	性质或内容	与本公司关系	金额	占其他应收款 (不含应收利息和应收股利) 比例	账龄
盐城经济技术开发区财政局	往来款	非关联方	584,691.70	53.00%	1 年以内 59,029.32 万元；1-2 年 171,902.97 万元；2-3 年 344,857.45 万元；3 年以上 8,901.96 万元
盐城成大实业总公司	往来款	非关联方	269,020.59	24.38%	1 年以内

单位名称	性质或内容	与本公司关系	金额	占其他应收款 (不含应收利息和应收股利) 比例	账龄
上海善达投资管理有限公司	往来款	非关联方	28,183.03	2.55%	1 年以内
盐城经济技术开发区步凤镇 财政所	往来款	非关联方	22,072.08	2.00%	1 年以内 18,300.00 万 元； 2-3 年 3,772.08 万元
盐城津信东方置业有限公司	往来款	非关联方	18,578.11	1.68%	1 年以内 1,600.00 万 元；1-2 年 180.00 万元；2-3 年 16,798.11 万元
<b>合计</b>	-	-	<b>922,545.50</b>	<b>83.62%</b>	

### （1）盐城经济技术开发区财政局

发行人与盐城经济技术开发区财政局形成的非经营性往来款主要系发行人作为盐城经开区重要基础设施建设主体和国有资产运营主体，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分闲置资金暂时支援经开区当地项目建设和发展，与经开区财政局形成的往来款、项目代垫款以及与财政局所发生的各项应收款所累计产生的利息。

发行人向经开区财政局拆借的资金均为发行人闲置自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况，且款项均为计息款项。盐城经开区财政局为政府单位，信用风险较小，不能收回的可能性较低。2016-2018 年，经开区财政局分别回款 19.43 亿元、11.67 亿元和 6.18 亿元。为控制回收风险，盐城经开区财政局针对与发行人的往来款余额制定了回款计划表，2020-2024 年每年分别回款 10.00 亿元、10.00 亿元、12.00 亿元、12.00 亿元、14.47 亿元。发行人将按照此回款计划积极向经开区财政局进行催收。

### （2）盐城成大实业总公司

盐城成大实业总公司其他应收款主要为资金拆借款和项目借款。盐城成大实业总公司成立于 1992 年 8 月 21 日，股东和实际控制人为盐城市人民政府，为盐城经开区重要基础设施建设主体，为提高资金使用效率，在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，公司将部分闲置资金向开发区内国有企业盐城成大实业总公司提供暂时资金拆借，支持开发区园区建设和发展。

发行人向盐城成大实业拆借的资金均为发行人自有资金，不存在占用公司债

券募集资金的情况。盐城成大实业总公司为国有企业，股东和实际控制人为盐城市人民政府，信用风险较小，不能收回的可能性较低，截至 2018 年末总资产为 58.98 亿元，净资产为 3.51 亿元，2018 年度营业收入为 6.72 亿元，净利润 0.46 亿元。2016-2018 年，成大实业分别回款 4 亿元、6.4 亿元和 3 亿元。为控制回收风险，盐城成大实业总公司针对与发行人的往来款余额，制定了回款计划表，2020-2024 年每年分别回款 5.00 亿元、5.00 亿元、5.00 亿元、5.00 亿元、6.90 亿元。发行人将按照此回款计划积极向成大实业进行催收。

### （3）上海善达投资管理有限公司

发行人与上海善达投资管理有限公司所形成的非经营性往来款主要系形成的资金拆借款。发行人与上海善达投资管理有限公司签订了借款协议，就还款安排作出了约定。发行人向上海善达投资管理有限公司拆借的资金均为发行人自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。发行人将按照此借款协议约定的还款安排对该笔款项进行催收。

### （4）盐城经济技术开发区步凤镇财政所

发行人与盐城经开区步凤镇财政所形成的非经营性往来款主要系形成的资金拆借款。发行人与盐城经开区步凤镇财政所签订了借款协议，就还款安排作出了约定。发行人向盐城经开区步凤镇财政拆借的资金均为发行人自有资金，不存在占用公司债券募集资金的情况。盐城经开区步凤镇财政为政府单位，信用风险较小，不能收回的可能性较低。发行人将按照此借款协议约定的还款安排对该笔款项进行催收。

### （5）盐城津信东方置业有限公司

盐城津信东方置业有限公司系公司与天津市房地产信托集团有限公司共同设立，成立于 2017 年 9 月 27 日，作为“海河湾”住宅楼项目的项目公司，前期建设资金来源于股东借款。截至 2018 年末，津信东方置业总资产 16.67 亿元，净资产 0.97 亿元。发行人与津信东方置业形成的非经营性往来款主要是发行人以股东借款形式向津信东方置业提供“海河湾”住宅楼项目的前期建设资金。该项目预计于 2020 年对外销售，届时将逐步回款。

综上所述，发行人非经营性其他应收款主要为公司在日常经营中与盐城

经开区内政府单位及其他国有企业之间的往来款项。公司在满足自身运营和债务偿付的资金需求前提下，将部分富余资金暂时拆借给开发区内其他国有企业，以支持其短期资金周转，上述款项的发生均履行了内部决策程序，且大部分往来款均为计息款，对发行人财务无重大不利影响，有利于发行人充分利用闲置资金，有利于区域经济发展。非经营性其他应收款主要对手方为政府单位及国有企业，不存在失信、重大诉讼、债务违约等情况，资信情况良好，信用风险较好，且均出具了还款承诺和还款计划，未来将逐步收回上述往来款项。发行人上述资金拆借不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

根据发行人出具的《盐城东方投资开发集团有限公司关于控制非经营性其他应收款余额的承诺函》，发行人承诺：公司将积极控制非经营性往来款规模，在本期债券存续期内，公司承诺非经营性其他应收款余额不超过 2018 年末非经营性其他应收款余额（105.32 亿元）。

本期债券存续期内，发行人将认真履行信息披露义务，在定期报告中对非经营性其他应收款的新增情况进行定期披露。

2) 发行人报告期内大额非经营性往来占款或资金拆借的决策程序及定价机制：

非关联方决策权限和程序：公司非关联方往来占款或资金拆借应遵循平等、自愿、公平、公开、公允的原则，不得损害债权人的合法权益。公司与非关联方资金往来款项性质若为委托贷款，详细了解交易标的的真实状况，充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；单笔金额超过 1 亿元的，应上报董事会审批，审批通过后方可进行资金借出，同时公司建立健全的资金管理机制并合理预判能够按时收回，对于逾期未归还借款的债务人，公司对债务人收取资金占用费，对于长期未归还的借款应通过法律程序保障自身的利益。公司与非关联方资金往来款项性质若为项目代垫款，公司应根据与债务人签订的合同垫款安排进行资金垫资，单笔金额超过 1 亿元的，应上交董事会审批。同时，公司应严格控制非关联方资金拆借的规模。

非关联方定价机制：公司与公司非关联方往来占款或资金拆借应严格合同双方约定的价格，同时对于逾期未能归还的借款要设立偿债保障措施，在收取资金占用费的同时加收逾期费用。

关联方决策权限和程序：公司关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。公司在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易标的的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；公司与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发生因关联方占用或转移公司资金、资产或其他资源而给公司造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。

关联方定价机制：公司关联方往来占款或资金拆借等非经营性其他应收款以公开的市场价格为依据进行的，遵照公平、公正的市场原则进行。

截至 2019 年末，发行人其他应收款中存在非经营性款项，发行人预计在本期债券存续期内可能新增非经营性款项。本期债券存续期内，若发行人出现新增非经营性往来占款或资金拆借事项，发行人承诺将严格按照相关内部控制制度等的要求履行决策程序，并根据中国证券监督管理委员会、上海证券交易所等监管机构要求，履行信息披露义务。

### 3) 前次公司债券关于新增非经营性往来占款或资金拆借的承诺事项：

通过查阅发行人历次发行时的募集说明书，“15 东方 01”、“15 东方 02”、“16 东方 01”、“16 东方 02”、“16 东方 03”和“19 盐投 01”未有新增非经营性往来占款或资金拆借的承诺事项。

“16 盐城 01”、“17 盐城 01”承诺如下：“如果发行人根据实际情况，确需新增非经营性其他应收款，则其开展的前提是新增部分经合理预判能够按时收回。发行人建立了健全的资金管理机制，若发行人未来确需新增非经营性其他应收款，需履行公司资金管理的必要程序。债券存续期内，如有新增非经营性往来占款或资金拆借事项的，发行人将在定期报告中对非经营性其他应收款的新增情况进行披露。”

发行人新增非经营性其他应收款部分已履行公司资金管理的必要程序：财务部门（或经办部门）提出申请——分管领导审批——总经理审批——董事长审议（或董事会）通过。发行人年度报告、半年度报告，发行人均在定期报告中对非经营性其他应收款的新增情况进行了披露，已履行上述承诺。

### 4) 为保障本期债券的募集资金按照规定使用，公司已经制定了充分的机

制和保障措施，具体如下：

A、制定募集资金管理制度。发行人制定了募集资金管理制度，对募集资金的存放、使用、用途变更、管理与监督进行了明确的规定，保证规范使用募集资金。募集资金管理制度第九条明确规定：“公司使用募集资金不得有如下行为：

a、持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司；

b、通过质押、委托贷款或其他方式变相改变募集资金用途；

c、将募集资金直接或者间接提供给控股股东、实际控制人等关联人使用，为关联人利用募投项目获取不正当利益提供便利；

d、违反募集资金管理规定的其他行为。

B、设置募集资金账户及偿债资金专户。本期债券发行人设置募集资金账户、偿债资金专户来保证发行人按照募集说明书的要求合法合规使用募集资金并确保及时足额支付到期应偿还的本金及利息。

C、引入第三方机构监管。发行人与监管行签订《募集资金账户及资金三方监管协议》，监督募集资金的使用情况。

D、制定债券受托管理人制度。本期债券制定了债券受托管理人制度，由牵头主承销商担任本期债券的受托管理人，债券受托管理人将代表债券持有人对本期债券募集资金的使用情况进行监督，保护债券持有人的正当利益。

E、严格履行信息披露义务。债券受托管理人和发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按中国证监会、上海证券交易所等有关规定对募集资金使用情况进行定期披露，披露形式为债券受托管理报告，使得本期债券募集资金使用等情况受到债券持有人、股东的监督，防范风险。

F、制定募集资金使用计划。本期债券发行前，发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，财务部对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东决定并按照募集说明书披露的用途使用。

G、出具募集资金使用说明。经发行人内部程序审议通过，发行人出具《盐城东方投资开发集团有限公司关于本次公开发行公司债券募集资金使用的说明》，承诺本次募集资金在扣除发行费用后拟全部用于偿还公司有息债务，不转借他人，不用于偿还政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目。

综上所述，发行人已建立有效措施，确保本期债券募集资金不得转借他人。

#### 5) 发行人说明

发行人应收盐城经济技术开发区财政局和盐城经济技术开发区步凤镇财政所的款项为往来款及利息和代垫款，上述单位借款投向符合国家的政策导向以及当地经济发展需要。

发行人对盐城经济技术开发区财政局和盐城经济技术开发区步凤镇财政所的应收款项符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50号）、《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[2018]87号）等关于地方政府债务管理的有关规定，具体如下：

《预算法》规定：地方各级预算按照量入为出、收支平衡的原则编制，除本法另有规定外，不列赤字。经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。除前款规定外，地方政府及其所属部门不得以任何方式举借债务。除法律另有规定外，地方政府及其所属部门不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国务院财政部门对地方政府债务实施监督。

《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发[2014]43 号）规定：地方政府举债采取政府债券方式。没有收益的公益性事业发展确需政府举借一般债务的，由地方政府发行一般债券融资，主要以一般公共预算收入偿还。有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。剥离融资平台公司政府融资职能，融资平台公司不得新增政府债务。地方政府新发生或有债务，要严格限定在依法担保的范围内，并根据担保合同依法承担相关责任。对企业的注资、财政补贴等行为必须依法合规，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。以 2013 年政府性债务审计结果为基础，结合审计后债务增减变化情况，经债权人与债务人共同协商确认，对地方政府性债务存量进行甄别。对甄别后纳入预算管理的地方政府存量债务，各地区可申请发行地方政府债券置换。对项目自身运营收入能够按时还本付息的债务，应继续通过项目收入偿还。对项目自身运营收入不足以还本付息的债务，可以通过依法注入优质资产、加强经营管理、加大改革力度等措施，提高项目盈利能力，增强偿债能力。

《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号）规定：督促相关部门、市县加强与社会资本方的平等协商，依法完善合同条款，分类妥善处置，全面改正地方政府不规范的融资担保行为。金融机构为融资平台公司等企业提供融资时，不得要求或接受地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保。推动融资平台公司尽快转型为市场化运营的国有企业、依法合规开展市场化融资，地方政府及其所属部门不得干预融资平台公司日常运营和市场化融资。融资平台公司在境内外举债融资时，应当向债权人主动书面声明不承担政府融资职能，并明确自 2015 年 1 月 1 日起其新增债务依法不属于地方政府债务。地方政府不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司，不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源。地方政府不得以借贷资金出资设立各类投资基金，严禁地方政府利用 PPP、政府出资的各类投资基金等方式违法违规变相举债。不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低

收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。

《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)规定：政府购买服务内容应当严格限制在属于政府职责范围、适合采取市场化方式提供、社会力量能够承担的服务事项，重点是有预算安排的基本公共服务项目。严格按照《中华人民共和国政府采购法》确定的服务范围实施政府购买服务，不得将原材料、燃料、设备、产品等货物，以及建筑物和构筑物的新建、改建、扩建及其相关的装修、拆除、修缮等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将铁路、公路、机场、通讯、水电煤气，以及教育、科技、医疗卫生、文化、体育等领域的基础设施建设，储备土地前期开发，农田水利等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。

发行人非经营性其他应收款中应收盐城经济技术开发区财政局和盐城经济技术开发区步凤镇财政所款项，主要是因园区运营和建设产生的往来款及利息和公司临时代财政支付各类款项等，这些往来款和代垫款发生的业务实质是因园区建设产生。上述款项未纳入地方政府债务管理，同时上述款项无地方政府及其所属部门以担保函、承诺函、安慰函等任何形式提供担保，不涉及新增政府债务、不涉及政府购买服务。故发行人对盐城经济技术开发区财政局和盐城经济技术开发区步凤镇财政所的应收款项符合《预算法》、《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)及《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》(财预〔2017〕50号)、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》(财预〔2018〕87号)等关于地方政府债务管理的有关规定。

#### (5) 存货

公司存货包括开发成本、开发产品、原材料和低值易耗品，其中开发成本占主要部分，主要为公司持有的土地和安置房开发成本。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人存货期末余额分别为 592,265.59 万元、542,253.93 万元、512,952.05 万元和 541,481.87 万元，占总资产比例分别为 15.50%、13.14%、9.94%和 10.12%。2018 年末较 2017 年末减少 50,011.66 万元，

降幅为 8.44%，主要系部分完工项目确认收入所致。2019 年末较 2018 年末减少 29,301.88 万元，减幅为 5.40%，主要系开发成本结转所致。2020 年 3 月末较 2019 年末增加 28,529.82 万元，增幅为 5.56%。

最近三年及一期末，发行人存货分类情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	账面价值	占比	账面价值	占比	账面价值	占比
原材料	74.29	0.01%	40.32	0.01%	26.85	0.00%
库存商品	2,931.58	0.57%	4,182.08	0.77%	234.91	0.04%
低值易耗品	34.44	0.01%	16.85	0.00%	9.97	0.00%
开发成本	499,982.05	97.47%	534,884.30	98.64%	591,609.32	99.89%
开发产品	4,754.13	0.93%	102.71	0.02%	135.46	0.02%
工程施工	5,175.57	1.01%	3,027.67	0.56%	249.08	0.04%
<b>合计</b>	<b>512,952.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>542,253.93</b>	<b>100.00%</b>	<b>592,265.59</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年末，存货中开发成本为 499,982.05 万元，占存货总额的 97.47%。开发成本主要为土地使用权及保障性安置房建设成本，保障性安置房主要为盐城经济技术开发区中舍花园三期。

截至 2019 年末，发行人开发成本中土地使用权明细如下：

单位：万元

编号	土地使用权证号	坐落地	地类(用途)	使用权类型	面积(平方米)	2019 年末账面价值	入账方式
1	盐开国用(2011)第(D)0018号	盐城经济开发区巨墩村七组	商业、住宅	出让	30,369	8,125.32	成本入账 (土地出让金+税费)
2	盐开国用(2015)第1416号	盐城经济技术开发区新城街道阳光社区居委会、悦河社区居委会	商业、住宅	出让	111,041	26,970.41	
3	盐开国用(2008)第1340号	盐城经济开发区江西村十四组	商业、住宅	出让	51,660	12,028.36	
4	盐开国用(2011)第(D)0017号	盐城经济开发区巨墩村、界河村	商业、住宅	出让	193,838	45,700.80	
5	盐开国用(2010)第(D)0028号	盐城经济开发区江西村五、十四组	商业、居住	出让	154,382	45,745.54	
6	盐开国用(2011)第1744号	盐城经济开发区江西村	商业、居住	出让	73,634	26,216.45	
7	盐开国用(2011)第1745号	盐城经济开发区蔡尖、界河村	商业、居住	出让	34,904	13,127.49	
8	盐开国用(2011)第	正丰村	商业、居住	出让	37,997	13,187.02	

编号	土地使用权证号	坐落地	地类(用途)	使用权类型	面积(平方米)	2019 年末账面价值	入账方式
	1746 号						
9	盐开国用(2011)第 1747 号	盐城经济开发区蔡尖、正丰村	商业、居住	出让	98,637	34,233.85	
10	盐开国用(2011)第 1748 号	盐城经济开发区巨墩、江西村	商业、居住	出让	46,922	18,840.62	
11	盐开国用(2011)第 1749 号	盐城经济开发区巨墩、江西村	商业、居住	出让	16,679	6,465.71	
12	盐开国用(2013)第 0114 号	盐城经济开发区悦河社区居委会	商业、居住	出让	53,333	55,829.14	
13	盐开国用(2013)第 0115 号	盐城经济开发区悦河社区居委会	商业、居住	出让	13,333		
14	盐开国用(2013)第 0116 号	盐城经济开发区悦河社区居委会	商业、居住	出让	55,530		
15	盐开国用(2012)第 0799 号	盐城经济开发区德喜村	商业、居住	出让	35,333	13,101.48	
16	盐开国用(2012)第 0801 号	盐城经济开发区南舍村、蔡墩村	商业、居住	出让	58,000	21,506.40	
17	盐开国用(2012)第 0802 号	盐城经济开发区南舍村、正丰村	商业、居住	出让	93,333	34,607.88	
18	盐开国用(2012)第 0803 号	盐城经济开发区德喜村、正丰村	商业、居住	出让	26,667	9,788.41	
19	盐开国用(2012)第 0804 号	盐城经济开发区正丰村	商业、居住	出让	71,333	26,450.28	
20	盐开国用(2012)第 0805 号	蔡墩村	商业、居住	出让	33,333	12,359.88	
21	盐开国用(2012)第 0806 号	盐城经济开发区蔡墩村	商业、居住	出让	66,667	24,720.12	
22	盐开国用(2012)第 0807 号	蔡墩村	商业、居住	出让	32,667	12,112.92	
23	盐开国用(2014)第 0097 号	盐城经济技术开发区步凤镇仁智村	商业、居住	出让	10,339	1,119.34	
24	盐开国用(2014)第 0098 号	盐城经济技术开发区新城街道正丰村、德喜村、南舍村	商业、居住	出让	89,106	12,402.35	
25	盐开国用(2014)第 0102 号	盐城经济技术开发区步凤镇仁智村	商业、居住	出让	78,320	8,479.21	
26	盐开国用(2014)第 0103 号	盐城经济技术开发区步凤镇兆顺村	商业、居住	出让	86,273	9,340.23	
	<b>合计</b>				<b>1,653,630</b>	<b>492,459.19</b>	

发行人计入存货的土地使用权均已足额缴纳了土地出让金并办理了土地使用权证，土地性质为出让，用途为商业、住宅或商业、居住，按照土地出

让金和税金组成的价值，即成本入账。目前盐城经开区的地价较发行人取得上述土地时上涨明显，发行人可根据安置房建设、房地产市场情况进行开发，同时也可根据资金压力情况进行转让。目前发行人账面土地尚未有明确开发、转让计划。

#### （6）其他流动资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他流动资产分别为 132,411.05 万元、39,053.98 万元、38,349.73 万元和 37,224.52 万元，占总资产比例分别为 3.47%、0.95%、0.74% 和 0.70%。发行人其他流动资产主要包括子公司东方担保的应收代位追偿款、银行理财产品和税金。

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
应收代位追偿款	3,528.93	6,734.79	19,367.25
理财产品	400.68	-	91,362.11
税金	32,420.12	30,319.19	21,681.69
委托贷款	2,000.00	2,000.00	-
<b>合计</b>	<b>38,349.73</b>	<b>39,053.98</b>	<b>132,411.05</b>

#### （7）长期股权投资

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人长期股权投资分别为 151,891.54 万元、165,058.51 万元、566,289.21 万元和 571,289.21 万元，占总资产比例分别为 3.97%、4.00%、10.97% 和 10.67%。2018 年末长期股权投资余额较 2017 年末增加 13,166.97 万元，增幅为 8.67%，变动较小。2019 年末长期股权投资余额较 2018 年末增加 401,230.70 万元，增幅为 243.08%，主要系增加了对股权投资类基金的投资所致。

截至 2019 年末，发行人长期股权投资情况如下：

单位：万元、%

序号	被投资单位	账面价值	占比	持股比例
1	山南嘉实弘盛创业投资合伙企业（有限合伙）	76,867.70	13.57	99.75
2	江苏中韩盐城产业园投资有限公司	50,401.91	8.90	25.00
3	东方赛普物联网产业研究有限公司	5,260.62	0.93	58.00
4	江苏悦达东方汽车部件有限公司	4,311.07	0.76	40.00
5	盐城市妇幼保健医院管理有限公司	26,782.72	4.73	30.00
6	盐城东南创业投资有限公司	5,001.63	0.88	49.00
7	盐城漕河泾园区开发有限公司	5,055.05	0.89	40.00

8	盐城津信东方置业有限公司	1,894.29	0.33	20.00
9	长三角动力电源盐城有限公司	1,000.25	0.18	12.50
10	江苏悦达东方智慧能源有限公司	719.47	0.13	20.00
11	盐城京师置业有限公司	1,027.79	0.18	20.00
12	上海临港东方君和股权投资管理有限公司	1,049.64	0.19	24.19
13	盐城浦上燕舞智能装备有限公司	1,825.11	0.32	29.63
14	盐城云杉光伏发电有限公司	1,373.96	0.24	20.00
15	盐城市国燕新能源有限公司	300.06	0.05	20.00
16	江苏燕舞滕华基金管理有限公司	60.53	0.01	20.00
17	江苏立霸实业股份有限公司	66,706.14	11.78	14.08
18	盐城东新能源有限公司	99,994.33	17.66	53.25
19	盐城悦善产业投资基金（有限合伙）	200,012.34	35.32	99.9995
20	嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）	11,648.69	2.06	99.87
21	盐城悦达智创新能源汽车有限公司	4,995.91	0.88	11.32
	<b>合计</b>	<b>566,289.21</b>	<b>100.00</b>	

#### （8）投资性房地产

投资性房地产主要是公司用于出租的房产，按照历史成本确认账面价值。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人投资性房地产金额分别为 818,663.78 万元、806,436.68 万元、947,534.72 万元和 940,263.09 万元，占总资产的比重分别为 21.42%、19.54%、18.36%和 17.57%。2018 年末，发行人投资性房地产金额较 2017 年末减少 12,227.10 万元，变动较小。2019 年末较 2018 年投资性房地产增加 141,098.04 万元，增幅为 17.50%，主要系外购和在建工程转入所致。2017 年-2019 年度，投资性房地产每年计提折旧或摊销分别为 23,563.79 万元、24,697.91 万元和 22,649.22 万元。

截至 2019 年末，发行人投资性房地产分项目明细如下：

单位：万元

项目	2019 年末账面价值	取得方式	初始成本	计价依据
招商大厦	28,748.05	自建	37,448.65	历史成本
会展中心	41,155.15	自建	58,934.11	历史成本
软件园 1#4#楼	26,044.41	自建	36,106.43	历史成本
中信广场	94,480.26	购买	103,052.22	历史成本
金融街融汇广场	138,940.16	购买	150,305.00	历史成本
保利广场	155,542.36	购买	164,616.25	历史成本
北京东城区贡院西街 6 号 03A	2,168.14	购买	2,321.28	历史成本
新能源产业园园区	15,261.36	自建	20,204.54	历史成本
综合保税区园区	78,745.77	自建	96,671.84	历史成本
综合保税区二期	56,383.20	自建	57,585.49	历史成本

项目	2019 年末账面价值	取得方式	初始成本	计价依据
韩资工业园园区	6,887.03	自建	8,977.26	历史成本
综合保税区商务楼	21,656.82	自建	27,084.69	历史成本
光电产业园园区	8,529.36	自建	10,815.68	历史成本
软件园二期	42,390.32	自建	52,190.89	历史成本
综合保税区多层光电厂房	19,236.50	自建	22,740.72	历史成本
韩资工业园二期	20,095.55	自建	23,727.85	历史成本
步凤镇汽车产业园	4,656.68	自建	5,552.60	历史成本
韩资工业园服务中心	6,964.60	自建	8,441.94	历史成本
韩资工业园三期	9,909.96	自建	11,809.13	历史成本
韩资工业园四期	10,847.99	自建	12,400.74	历史成本
韩资工业园邻里中心	31,696.10	自建	34,212.26	历史成本
步凤镇汽车零部件产业园二期	92.97	自建	92.97	历史成本
韩资园东方电子厂房	19,152.10	自建	21,036.58	历史成本
大学科技园	823.63	自建	851.26	历史成本
北师大盐城附校	105,754.00	购买	105,754.00	历史成本
新嘉源公寓	1,372.25	自建	3,316.20	历史成本
<b>合计</b>	<b>947,534.72</b>		<b>1,076,250.58</b>	

注：发行人按照建造或购置成本确认投资性房地产的初始成本，初始成本与账面价值存在差异是由于后续计量中计提的折旧和摊销所致。

截至 2019 年 12 月 31 日，投资性房地产中账面价值为 585,360.66 万元的房屋建筑物已用于借款抵押。

#### （9）固定资产

公司固定资产主要为房屋建筑物、办公设备，运输设备等，规模较少，占总资产的比例也较小。截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人固定资产金额分别为 1,262.64 万元、1,166.60 万元和 18,888.17 万元和 18,586.67 万元，占总资产的比重分别为 0.03%、0.03%和 0.37%和 0.35%。2019 年末固定资产较 2018 年增加 17,721.57 万元，增幅较大，主要系部分在建工程转入固定资产，导致房屋及建筑物增加所致。

2017-2019 年末，发行人固定资产明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
房屋及建筑物	18,097.92	454.40	467.17
机器设备	21.13	18.26	24.97
运输设备	322.39	366.30	519.39
电子设备	320.84	216.66	168.39

其他设备	125.88	110.99	82.71
<b>合计</b>	<b>18,888.17</b>	<b>1,166.60</b>	<b>1,262.64</b>

## (10) 在建工程

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人在建工程金额分别为 124,062.68 万元、205,949.08 万元、197,058.47 万元和 248,188.10 万元，占总资产比重分别为 3.25%、4.99%、3.82% 和 4.64%。2018 年末在建工程余额较 2017 年末增加 81,886.40 万元，增幅为 66.00%，主要是加大了韩资工业园五期、中韩盐城产业园东方之洲、大学科技园、综合保税区二期等重点项目建设投资所致。2019 年末在建工程余额较 2018 年末减少 8,890.61 万元，减幅为 4.32%，主要系部分在建工程转入固定资产所致。

2017-2019 年末，发行人在建工程明细表如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
东方财富广场	25,198.66	24,004.56	22,839.00
美食一条街	-	1.54	1.30
工业邻里中心	18,872.47	18,039.11	17,158.65
韩资工业园四期	-	-	4.55
韩资工业园邻里中心	-	-	-
步凤镇汽车零部件产业园二期	-	306.20	92.48
韩资园东方电子厂房	-	-	-
大学科技园	46,751.77	39,232.73	29,201.53
亭湖区法院执行局房屋维修工程	127.66	237.53	237.53
综合保税区二期	-	44,546.96	12,927.75
中韩盐城产业园东方之洲	53,178.47	38,176.96	15,331.00
泰和会所	-	-	-
大学科技园二期	26,609.88	8,490.07	1,863.55
瑞博达不动产	837.44	837.44	4,523.31
韩资园五期	18,943.15	10,182.70	3,767.58
韩资园国际邻里中心	569.17	536.85	352.15
考克兰项目	-	15,273.06	15,762.30
东方智能信息产业园	13.64	4,435.85	-
开发区岷江路 7 号 1 幢	1,345.20	1,647.54	-
东方制造信息产业园	3,376.55	-	-
东方集团智慧园区运营管理平台建设项目	44.40	-	-
开发区污水处理厂 6 万吨/天扩能工程	16.37	-	-
科技绿洲 2A 标准厂房	104.95	-	-
综合保税区 11#A、B、C、D 仓库	9.93	-	-
未来科技城北区	13.76	-	-

燕舞酒店装修工程	1,044.98	-	-
<b>合计</b>	<b>197,058.47</b>	<b>205,949.08</b>	<b>124,062.68</b>

### （11）可供出售金融资产

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人可供出售金融资产账面价值分别为 102,866.92 万元、320,962.12 万元、442,586.36 万元和 452,433.86 万元，占总资产比重分别为 2.69%、7.78%、8.58% 和 8.48%。2018 年末可供出售金融资产较 2017 年末增加 218,095.20 万元，增幅为 212.02%。2019 年末可供出售金融资产较 2018 年末增加 121,624.24 万元，增幅为 37.89%，主要系主要系可供出售债务工具增加所致。报告期内，发行人可供出售金融资产规模呈快速增加趋势，主要系发行人紧握省、市政府倾力推进中韩（盐城）产业园的机遇，充分发挥资产、资本等优势，积极牵头或参与相关产业基金的设立，高效推进多个股权投资项目。

截至 2019 年末，发行人可供出售权益工具明细如下：

单位：万元

序号	被投资单位	2019 年末 账面价值	本期增加	本期减少	2019 年末 账面价值	投资比例 (%)	2019 年度 现金红利
1	上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	99,893.33	0.00	0.00	99,893.33	35.56	8,918.72
2	上海榕祺投资中心（有限合伙）	10,000.00	0.00	0.00	10,000.00	46.87	8.69
3	盐城市国能投资有限公司	8,000.00	0.00	0.00	8,000.00	8.00	0.00
4	盐城经济技术开发区东方金钥匙农村小额贷款有限公司	3,530.00	0.00	0.00	3,530.00	34.99	0.00
5	江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金一期(有限合伙)	3,000.00	0.00	1,033.76	1,966.24	6.75	0.00
6	江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金二期(有限合伙)	2,500.00	0.00	0.00	2,500.00	10.00	0.00
7	江苏盐城黄海农村商业银行股份有限公司	2,002.00	0.00	0.00	2,002.00	1.40	94.38
8	盐城市中小企业服务有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	20.00	0.00
9	盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金（有限合伙）	2,900.00	2,500.00	0.00	5,400.00	52.67	0.00
10	新生基金股权壹号私募基金	1,720.00	0.00	0.00	1,720.00	80.00	0.00
11	盐城热电有限责任公司	1,642.00	0.00	0.00	1,642.00	18.92	0.00
12	江苏华生基因数据科技股份有限公司	1,249.35	0.00	0.00	1,249.35	6.15	0.00
13	江苏星月测绘科技股份有限公司	1,200.00	0.00	0.00	1,200.00	7.14	0.00
14	盐城鹤鸣亭传媒股份公司	842.69	0.00	0.00	842.69	10.00	0.00
15	平安-盐城东方-新生东进 1 号私募基金	500.00	0.00	0.00	500.00	100.00	0.00

序号	被投资单位	2019 年末 账面价值	本期增加	本期减少	2019 年末 账面价值	投资比例 (%)	2019 年度 现金红利
16	盐城悦达东方置业有限公司	314.82	0.00	0.00	314.82	3.00	14.80
17	悦达资本股份有限公司	150,000.00	0.00	0.00	150,000.00	19.87	0.00
18	盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）（募集）	9,900.00	0.00	0.00	9,900.00	99.99	0.00
19	江苏大丰港疏港高速公路有限公司	5,000.00	0.00	0.00	5,000.00	6.90	0.00
20	中电盐城信息港发展有限公司	3,000.00	0.00	0.00	3,000.00	30.00	0.00
21	农银金穗（苏州工业园区）投资管理有限公司（盐城东方半导体产业基金私募基金）	2,880.00	0.00	2,880.00	0.00	0.00	0.00
22	盐城元润新能源产业投资基金（有限合伙）	4,000.00	6,000.00	0.00	10,000.00	49.75	0.00
23	上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,000.00	8,000.00	0.00	10,000.00	13.42	0.00
24	盐城市中小企业贷款担保有限公司	2,000.00	0.00	0.00	2,000.00	4.00	0.00
25	嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）	792.00	11,400.00	12,192.00	0.00	0.00	0.00
26	盐城伯乐高新技术有限公司	64.17	0.00	0.00	64.17	10.00	0.00
27	上海新生股权投资基金管理有限公司	21.76	0.00	0.00	21.76	10.00	0.00
28	上海申创浦江股权投资管理中心（有限合伙）	10.00	40.00	0.00	50.00	10.00	0.00
29	盐城经济技术开发区华人运通新能源汽车产业投资基金（有限合伙）	0.00	6,300.00	0.00	6,300.00	35.00	0.00
30	盐城经济技术开发区东海岸智能交通产业投资合伙企业（有限合伙）	0.00	7,500.00	0.00	7,500.00	29.70	0.00
31	江苏新能源汽车研究院有限公司	0.00	50.00	0.00	50.00	10.00	0.00
32	盐城东方半导体产业基金私募基金	0.00	11,430.00	11,430.00	0.00	0.00	0.00
33	鹰潭市锦盐工业投资基金（有限合伙）	0.00	940.00	0.00	940.00	0.93	0.00
<b>合计</b>		<b>320,962.12</b>	<b>54,160.00</b>	<b>27,535.76</b>	<b>347,586.36</b>		<b>9,036.59</b>

[注 1]公司投资的上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）、上海榕祺投资中心（有限合伙）、盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金（有限合伙）合伙企业、盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）、盐城元润新能源产业投资基金（有限合伙）、盐城经济技术开发区华人运通新能源汽车产业投资基金（有限合伙）、盐城经济技术开发区东海岸智能交通产业投资合伙企业（有限合伙）仅作为有限合伙人参与，根据相关的合伙协议，公司不执行合伙事务，不对外代表合伙企业。公司对该七家合伙企业不能够实施控制，也不具有重大影响。

[注 2]根据投资协议，对于新生基金股权壹号私募基金、平安-盐城东方-新生东进 1 号私募基金，公司仅作为投资人，不参与具体的投资决策。公司对该两项基金不能够实施控制，也不具有重大影响。

[注 3]根据投资协议，公司持有盐城经济技术开发区东方金钥匙农村小额贷款有限公司

股份，其投资收益按照固定收益收取资金占用费，公司对其不具有重大影响。

[注 4]公司子公司盐城永泰投资发展有限公司（以下简称永泰投资公司）出资盐城市中小企业服务有限公司（以下简称中小企业服务公司），永泰投资公司未参与中小企业服务公司经营管理，也未在其董事会中派有代表。公司对中小企业服务公司不具有重大影响。

[注 5] 公司子公司燕舞集团有限公司（以下简称燕舞集团）出资中电盐城信息港发展有限公司（以下简称信息港发展有限公司），燕舞集团不参与信息港发展有限公司经营管理，也不参与分取红利。经营满 5 年后，由上海十里河电子商务有限公司以同期出资的资金和根据其使用年限按年利率 5% 计算的价格回购，燕舞集团对信息港发展有限公司不具有重大影响。

近三年及一期，发行人主要投资的有限合伙企业主要从事对外部单位的股权投资，发行人投资有限合伙企业的资金，均为集团日常经营活动所得的自有资金，不存在利用外部融资方式为上述有限合伙企业提供资金。

截至 2019 年末，发行人主要投资有限合伙企业情况如下：

单位：万元

企业名称	主要投资方式	投资项目	投资项目退出方式	2018 年度现金红利	2019 年度现金红利
上海临港东方君和科创产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资	分众传媒（退出）、裕同科技	转让退出	6,862.47	8,918.72
上海榕祺投资中心（有限合伙）	股权投资	航天云网科技发展有限公司	转让退出	-	-
江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金一期（有限合伙）	股权投资	华大基因	转让退出	110.96	-
江苏悦达善达紫荆沿海股权投资母基金二期（有限合伙）	股权投资	江苏海四达电源股份有限公司	转让退出	-	-
上海申创浦江股权投资基金合伙企业（有限合伙）	股权投资				
盐城经济技术开发区东方金泰高新技术创投基金（有限合伙）	股权投资	江苏星月测绘科技股份有限公司、盐城鹤鸣亭传媒股份有限公司	转让退出	-	-
盐城经济技术开发区燕舞半导体产业基金（有限合伙）	股权投资	澜起科技股份有限公司	转让退出	-	-
盐城元润新能源产业投资基金（有限合伙）	股权投资	苏州润阳光伏科技有限公司	转让退出	-	-
嘉兴君邦投资管理合伙企业（有限合伙）	股权投资	中微半导体（上海）	转让退出	-	-

企业名称	主要投资方式	投资项目	投资项目退出方式	2018 年度现金红利	2019 年度现金红利
		有限公司			
合计				6,973.43	8,918.72

### （12）长期应收款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人长期应收款账面价值分别为 56,918.54 万元、107,339.42 万元、86,247.96 万元和 79,444.57 万元，占总资产比重分别为 1.49%、2.60%、1.67%和 1.48%。发行人长期应收款主要系子公司江苏东方融资租赁有限公司开展融资租赁业务形成的融资租赁款。发行人长期应收款分类情况如下表所示：

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
融资租赁款	86,247.96	107,339.42	56,918.54
合计	86,247.96	107,339.42	56,918.54

报告期内，发行人长期应收款账面价值快速增长，主要系发行人融资租赁业务规模快速发展。

## 2、负债情况分析

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例	金额（万元）	占总负债比例
短期借款	276,400.00	8.72%	246,400.00	8.34%	74,819.62	3.18%	60,915.77	2.71%
应付票据	27,000.00	0.85%	16,000.00	0.54%	26,000.00	1.10%	50,000.00	2.22%
应付账款	43,541.97	1.37%	41,870.90	1.42%	44,861.11	1.90%	55,274.31	2.46%
预收款项	6,949.82	0.22%	414.58	0.01%	1,606.49	0.07%	361.76	0.02%
应付职工薪酬	998.84	0.03%	502.08	0.02%	459.19	0.02%	507.00	0.02%
应交税费	44,008.23	1.39%	49,986.08	1.69%	55,202.31	2.34%	66,643.45	2.96%
其他应付款	103,918.20	3.28%	102,786.82	3.48%	99,103.16	4.21%	92,734.04	4.12%
一年内到期的非流动负债	574,897.72	18.13%	477,606.91	16.16%	549,430.11	23.33%	61,952.78	2.75%
其他流动负债	120,434.22	3.80%	32,765.62	1.11%	162,510.13	6.90%	118,104.22	5.25%
<b>流动负债合计</b>	<b>1,198,149.00</b>	<b>37.78%</b>	<b>968,332.99</b>	<b>32.76%</b>	<b>1,013,992.11</b>	<b>43.05%</b>	<b>506,493.33</b>	<b>22.50%</b>
长期借款	738,674.00	23.29%	744,474.00	25.18%	263,630.00	11.19%	219,179.52	9.74%
应付债券	1,078,165.85	34.00%	1,085,841.25	36.73%	1,013,000.00	43.01%	1,519,990.29	67.51%
长期应付款	156,337.76	4.93%	157,513.03	5.33%	64,502.84	2.74%	5,748.59	0.26%
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,973,177.61</b>	<b>62.22%</b>	<b>1,987,828.28</b>	<b>67.24%</b>	<b>1,341,132.84</b>	<b>56.95%</b>	<b>1,744,918.40</b>	<b>77.50%</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,171,326.61</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,956,161.27</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,355,124.95</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,251,411.73</b>	<b>100.00%</b>

由于公司业务规模不断扩大，资金需求不断增加，公司负债规模也保持增长。

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司负债总额分别为 2,251,411.73 万元、2,355,124.95 万元、2,956,161.27 万元和 3,171,326.61 万元。从负债构成看，截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司流动负债分别为 506,493.33 万元、1,013,992.11 万元、968,332.99 万元和 1,198,149.00 万元，占总负债比重分别为 22.50%、43.05%、32.76%和 37.78%；非流动负债分别为 1,744,918.40 万元、1,341,132.84 万元、1,987,828.28 万元和 1,973,177.61 万元，占总负债比重分别为 77.50%、56.95%、67.24%和 62.22%。公司负债主要构成为短期借款、应付票据、应付账款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款和应付债券。

#### （1）短期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人短期借款余额分别为 60,915.77 万元、74,819.62 万元、246,400.00 万元和 276,400.00 万元，占总负债比重分别为 2.71%、3.18%、8.34%和 8.72%。2018 年末短期借款余额较 2017 年末增加 13,903.85 万元，增幅为 22.82%，主要系因业务需要新增银行短期借款。2019 年末短期借款余额较 2018 年末增加 171,580.38 万元，增幅为 229.33%，主要系公司因业务需要新增银行短期借款。

2017-2019 年末，发行人短期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	81,600.00	33.12%	33,150.00	44.31%	10,000.00	16.42%
保证借款	63,000.00	25.57%	40,194.62	53.72%	50,915.77	83.58%
抵押借款	101,800.00	41.31%	1,475.00	1.97%	-	-
<b>合计</b>	<b>246,400.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>74,819.62</b>	<b>100.00%</b>	<b>60,915.77</b>	<b>100.00%</b>

#### （2）应付账款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人应付账款余额分别为 55,274.31 万元、44,861.11 万元、41,870.90 万元和 43,541.97 万元，占总负债的比重分别为 2.46%、1.90%、1.42%和 1.37%。2018 年末公司应付账款较 2017 年末减少 10,413.20 万元，降幅为 18.84%；2019 年末公司应付账款较年初减少 2,990.21 万元，减幅 6.67%。公司应付账款主要为未付的工程款项，应付账款规模较小，且债权人较为分散。

2016-2018 年末，发行人应付账款按账龄分析情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	18,522.38	44.24%	11,649.13	25.97%	15,392.82	27.85%
1-2 年（含 2 年）	2,879.30	6.88%	6,015.56	13.41%	25,123.36	45.45%
2-3 年（含 3 年）	12.06	0.03%	16,044.56	35.76%	14,097.81	25.51%
3 年以上	20,457.16	48.86%	11,151.85	24.86%	660.32	1.19%
合计	<b>41,870.90</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,861.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>55,274.31</b>	<b>100.00%</b>

截至 2019 年末，发行人应付账款的前五名基本情况如下：

单位：万元

名称	款项性质	金额	占应付账款总金额的占比
杭州萧宏建设环境集团有限公司盐城分公司	工程款	6,341.14	15.14%
科盛环保科技股份有限公司	工程款	2,217.51	5.30%
江苏省天悦建设工程有限公司	工程款	1,028.72	2.46%
江苏国涟金盛建设工程集团有限公司	工程款	914.00	2.18%
江苏同隆建设集团有限公司盐城开发区分公司	工程款	637.48	1.52%
合计		<b>11,138.85</b>	<b>26.60%</b>

### （3）应交税费

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人应交税费金额分别为 66,643.45 万元、55,202.31 万元、49,986.08 万元和 44,008.23 万元，占总负债比重分别为 2.96%、2.34%、1.69%和 1.39%，公司应交税费主要为应交营业税和应交企业所得税等。

### （4）其他应付款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他应付款金额分别为 92,734.04 万元、99,103.16 万元、102,786.82 万元和 103,918.20 万元，占总负债比重分别为 4.12%、2.94%、3.48%和 3.28%。2018 年末发行人其他应付款金额较 2017 年末增加 6,369.12 万元，增幅为 6.87%，基本保持稳定。2019 年末发行人其他应付款金额较 2018 年末增加 3,683.66 万元，增幅为 3.72%。

2017-2019 年末，发行人其他应付款科目明细情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付利息	39,148.73	38.09%	35,979.24	36.30%	33,625.13	36.26%
应付股利	0.00	0.00%	-	-	-	-
其他应付款	63,638.09	61.91%	63,123.93	63.70%	59,108.91	63.74%
<b>合计</b>	<b>102,786.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>99,103.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>92,734.04</b>	<b>100.00%</b>

截至 2018 年末，发行人其他应付款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

名称	款项性质	金额	占其他应付款总金额的占比
盐城国泰投资有限公司	股权投资款	6,500.00	10.30%
盐城东方港务发展有限公司	往来款	5,861.54	9.29%
盐城怡乐商贸有限公司	往来款	4,186.82	6.63%
江苏恒建建设集团有限公司	保证金	3,002.77	4.76%
天津旌泰国际贸易有限公司	往来款	2,880.00	4.56%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>22,431.13</b>	<b>35.54%</b>

截至 2019 年末，发行人其他应付款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元

名称	款项性质	金额	占其他应付款总金额的占比
盐城国泰投资有限公司	股权投资款	13,000.00	20.43%
宁波金融资产管理股份有限公司	股权投资款	9,386.81	14.75%
DYK 商品车专用线路桥工程回购款	工程回购款	8,966.09	14.09%
中电盐城信息港发展有限公司	往来款	2,500.00	3.93%
盐城经济技术开发区步凤镇财政所	安置房认购款	1,844.66	2.90%
<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>35,697.56</b>	<b>56.09%</b>

#### （5）一年内到期的非流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债金额分别为 61,952.78 万元、549,430.11 万元、477,606.91 万元和 574,897.72 万元，占总负债比重分别为 2.75%、23.33%、16.16%和 18.13%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2017 年末增加 487,477.33 万元，增幅为 786.85%，主要是长期借款、应付债券等有息债务即将到期，重分类至该科目所致。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债金额较 2018 年末减少 71,823.20 万元，减幅为 13.07%，主要是一年内到期的应付债券到期所致。2020 年 3 月末一年内到期的非流动负债金额较 2019 年末增加 97,290.81 万元，增幅为 20.37%，主要系一年内到期的应付债券增加所致。

2017-2019 年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

单位：万元

借款类别	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的长期借款	219,696.00	46.00%	184,430.00	33.57%	13,720.00	22.15%
一年内到期的应付债券	209,000.00	43.76%	360,487.87	65.61%	48,000.00	77.48%
一年内到期的长期应付款	48,910.91	10.24%	4,512.24	0.82%	232.78	0.38%
<b>合计</b>	<b>477,606.91</b>	<b>100.00%</b>	<b>549,430.11</b>	<b>100.00%</b>	<b>61,952.78</b>	<b>100.00%</b>

#### （6）其他流动负债

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他流动负债金额分别为 118,104.22 万元、162,510.13 万元、32,765.62 万元和 120,434.22 万元，占总负债比重分别为 5.25%、6.90%、1.11% 和 3.80%。2018 年末其他流动负债金额较 2017 年末增加 44,405.91 万元，增幅为 37.60%，主要系公司发行超短期融资券所致。2019 年末其他流动负债金额较 2018 年末减少 129,744.51 万元，降幅为 79.84%，主要系 18 盐城东方 SCP002 和 18 盐城东方 SCP003 到期偿还所致。2020 年 3 月末其他流动负债金额较 2019 年末增加 87,668.60 万元，增幅为 267.56%，主要系 2020 年一季度发行人新发行“20 盐城东方（疫情防控债）SCP002”和“20 盐投 D1”。

#### （7）长期借款

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人长期借款金额分别为 219,179.52 万元、263,630.00 万元、744,474.00 万元和 738,674.00 万元，占总负债比重分别为 9.74%、11.19%、25.18% 和 23.29%。2018 年末发行人长期借款余额较 2017 年末增加 44,450.48 万元，增幅为 20.28%，主要系公司当期新增抵押借款。2019 年末发行人长期借款余额较 2018 年末增加 480,844.00 万元，增幅为 182.39%，主要系公司因业务开展需要新增了质押借款、抵押借款及保证借款所致。

截至 2019 年末，发行人长期借款明细如下：

单位：万元

借款类别	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
质押借款	30,000.00	4.03%	-	-	20,000.00	9.12%
抵押借款	474,074.00	63.68%	199,970.00	75.85%	50,094.00	22.86%

借款类别	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	240,400.00	32.29%	63,460.00	24.07%	142,990.00	65.24%
信用借款	0.00	0.00%	200.00	0.08%	6,095.52	2.78%
<b>合计</b>	<b>744,474.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>263,630.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>219,179.52</b>	<b>100.00%</b>

### （8）应付债券

截至2017年末、2018年末、2019年末和2020年3月末，发行人应付债券余额分别为1,519,990.29万元、1,013,000.00万元、1,085,841.25万元和1,078,165.85万元，占总负债的比例分别为67.51%和43.01%、36.73%和34.00%。

截至 2019 年末，发行人应付债券明细如下：

单位：万元，%

借款机构	借款主体	借款时间	还款时间	金额（万元）	利率	担保方式
“14 盐城东方债”	东方集团	2014-09-15	2021-09-15	24,000.00	6.48%	信用
16 东方 01	东方集团	2016-03-22	2021-03-22	52,000.00	7.50%	信用
16 盐城 01	东方集团	2016-06-15	2021-06-15	175,000.00	7.50%	信用
16 东方 02	东方集团	2016-09-02	2021-09-02	58,000.00	7.50%	信用
16 东方 03	东方集团	2016-11-07	2021-11-07	20,500.00	4.32%	信用
17 盐城 01	东方集团	2017-04-10	2022-04-10	200,000.00	5.77%	信用
18 苏东方投资 ZR001	东方集团	2018-01-05	2021-01-05	30,000.00	7.00%	信用
19 东方盐城 MTN003	东方集团	2019-04-24	2022-04-24	50,000.00	7.40%	信用
19 盐投 01	东方集团	2019-04-29	2021-04-29	100,000.00	7.50%	信用
19 盐城东方 MTN004	东方集团	2019-06-28	2022-06-28	50,000.00	7.35%	信用
19 盐城东方 PPN001	东方集团	2019-08-29	2022-08-29	30,000.00	7.30%	信用
19 第一期理财直融	东方集团	2019-11-4	2022-11-4	20,000.00	-	信用
香港投资-4 亿美元债	东方集团	2019-10-15	2022-10-15	<b>276,341.25</b>	-	信用
<b>合计</b>				<b>1,085,841.25</b>		

### 3、所有者权益分析

报告期内，发行人的所有者权益结构分析如下：

单位：万元

项目	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日	
	金额	占所有者 权益比例	金额	占所有者 权益比例	金额	占所有者 权益比例	金额	占所有者 权益比例
实收资本（或股本）	950,000.00	43.56%	950,000.00	43.11%	850,000.00	47.96%	850,000.00	54.14%
其他权益工具	200,000.00	9.17%	226,000.00	10.25%	126,000.00	7.11%	100,000.00	6.37%
其中：永续债	200,000.00	9.17%	226,000.00	10.25%	126,000.00	7.11%	100,000.00	6.37%

项目	2020年3月31日		2019年12月31日		2018年12月31日		2017年12月31日	
	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例	金额	占所有者权益比例
资本公积	477,274.54	21.88%	477,274.54	21.66%	277,274.54	15.65%	271,131.68	17.27%
其他综合收益	20,249.63	0.93%	20,249.63	0.92%	2,515.11	0.14%	174.85	0.01%
盈余公积	23,695.93	1.09%	23,695.93	1.08%	21,198.65	1.20%	16,826.87	1.07%
一般风险准备	-	-	-	0.00%	-	-	-	-
未分配利润	255,627.82	11.72%	252,611.64	11.46%	241,046.92	13.60%	228,510.29	14.56%
归属于母公司所有者权益合计	<b>1,926,847.92</b>	<b>88.35%</b>	<b>1,949,831.74</b>	<b>88.47%</b>	<b>1,518,035.21</b>	<b>85.66%</b>	<b>1,466,643.70</b>	<b>93.42%</b>
少数股东权益	254,011.53	11.65%	254,082.60	11.53%	254,114.24	14.34%	103,229.16	6.58%
所有者权益合计	<b>2,180,859.45</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,203,914.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,772,149.46</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,569,872.87</b>	<b>100.00%</b>

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人所有者权益总额分别为 1,569,872.87 万元、1,772,149.46 万元、2,203,914.34 万元和 2,180,859.45 万元。所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润组成。具体情况如下：

#### （1）实收资本

截至 2020 年 3 月末，发行人实收资本为 950,000.00 万元。截至 2019 年末，公司实收资本中货币出资额为 38.50 亿元，房产出资额为 4.00 亿元，土地出资额为 52.50 亿元，公司土地取得的方式全部为出让。

#### （2）其他权益工具

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人其他权益工具分别为 100,000.00 万元、126,000.00 万元、226,000.00 万元和 200,000.00 万元。截至 2019 年末，发行人其他权益工具为依照发行条款约定赎回之前可长期存在的永续中票“17 盐城东方 MTN001”、“19 东方盐城 MTN001”、“19 盐城东方 MTN002”和可续期债权融资计划“18 苏东方投资 ZR002”，账面价值合计为 226,000.00 万元。

#### （3）资本公积

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人资本公积分别为 271,131.68 万元、277,274.54 万元、477,274.54 万元和 477,274.54 万元。

2016-2018 年末和 2019 年末，资本公积变动情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
----	---------	---------	---------

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资本溢价	220,419.39	220,419.39	220,419.39
其他资本公积	256,855.15	56,855.15	50,712.29
合计	<b>477,274.54</b>	<b>277,274.54</b>	<b>271,131.68</b>

2018 年度，根据盐城经济技术开发区管理委员会《关于将江苏大丰港疏港高速公路有限公司 6.90%的国有股权划拨给盐城东方投资开发集团有限公司的通知》（盐开管[2016]62 号），将盐城成大实业总公司持有的江苏大丰港疏港高速公路有限公司 6.90%的国有股权无偿划拨给公司持有，相应增加公司资本公积 5,000.00 万元。

2018 年度，根据盐城经济技术开发区管理委员会《关于将盐城市中小企业贷款担保有限公司 4.00%的国有股权无偿划转给盐城永泰投资发展有限公司的批复》（盐开管复[2018]6 号），将盐城经济技术开发区管委会持有的盐城市中小企业贷款担保有限公司 4.00%的国有股权无偿划转给盐城永泰投资发展有限公司持有，增加永泰投资资本公积 2,000.00 万元。公司持有永泰投资 57.14%股权，相应确认资本公积 1,142.85 万元。

2019 年度，根据盐城经济技术开发区管理委员会盐东开[2019]94 号文，区管委会于 2019 年内以增加盐城东方注册资本及划拨资金的方式予以不少于 30.00 亿元的支持，其中 10.00 亿为注册资本，20.00 亿元为资本公积。

#### （4）盈余公积

截至 2017 年末，发行人盈余公积 16,826.87 万元，截至 2018 年末，发行人盈余公积 21,198.65 万元，较 2017 年末增加 4,371.77 万元，主要原因系 2018 年提取法定盈余公积 4,371.77 万元。截至 2019 年末，发行人盈余公积 23,695.93 万元，较 2018 年末新增 2,497.28 万元，主要原因系 2019 年提取法定盈余公积 2,497.28 万元。

#### （5）未分配利润

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 228,510.29 万元、241,046.92 万元、252,611.64 万元和 255,627.82 万元，占所有者权益的比重分别为 14.56%、13.60%、11.46%和 11.72%，未分配利润呈逐年增加的趋势，系每年净利润正常结转所致。

#### 4、现金流量分析

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月现金流情况如下：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	96,767.75	385,913.21	648,725.71	545,106.05
经营活动现金流出小计	85,648.37	334,844.63	644,900.95	452,228.71
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>11,119.38</b>	<b>51,068.58</b>	<b>3,824.76</b>	<b>92,877.34</b>
投资活动现金流入小计	19,242.65	88,357.80	337,092.01	270,721.29
投资活动现金流出小计	141,353.18	642,694.83	574,097.38	650,088.92
投资活动产生的现金流量净额	-122,110.53	-554,337.03	<b>-237,005.37</b>	<b>-379,367.63</b>
筹资活动现金流入小计	393,250.00	2,134,640.46	1,001,755.51	1,204,571.23
筹资活动现金流出小计	301,580.26	1,475,884.45	927,198.31	1,009,454.74
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>91,669.74</b>	<b>658,756.01</b>	<b>74,557.20</b>	<b>195,116.49</b>
汇率变动对现金及现金等价物的影响	20.25	-2006.72	892.95	6,076.73
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-19,301.16</b>	<b>153,480.84</b>	<b>-157,730.45</b>	<b>-85,297.07</b>

##### （1）经营活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 92,877.34 万元、3,824.76 万元、51,068.58 万元和 11,119.38 万元。2017-2019 年经营活动现金流量净额持续为正，表明经营活动中大量资金回笼，经营状况良好。2018 年度，公司经营活动产生的现金流量净额下降明显，主要因为随着公司基础设施建设业务的推进，前期支出较大，已完工的工程尚未完全结算回款，现金流入较少。未来随着代建收入、补贴收入等增加，公司经营性现金流入情况将得到有效改善。2019 年度，公司经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度大幅上升，主要系支付的往来款大幅降低所致。

##### （2）投资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-379,367.63 万元、-237,005.37 万元、-554,337.03 万元和 -122,110.53 万元，公司近年来投资活动现金流净额表现为净流出，主要是购建固定资产、无形资产、其他长期资产以及投资支付的现金较多所致。投资活动现金流出主要是公司在购买写字楼及工业园区开发方面的投入，最终将形成投资性房地产，作为自持资产出租。2018 年度，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系投资支付的现金规模较大，一方面由于公司经营扩张需要，对工业园区的投入逐步加大所致，另一方面系公司长期股权投资和可供出售金融资产投

资额较大。2019 年度，公司投资活动产生的现金流量净额持续为负，系公司在 2019 年度增加了对可供出售金融资产和股权投资项目的投资，使得 2019 年度用于投资活动支付的现金较 2018 年度大幅增加。

### （3）筹资活动产生的现金流量分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 195,116.49 万元、74,557.20 万元、658,756.01 万元和 91,669.74 万元。2019 年公司筹资活动产生的现金流量金额较 2018 年度增加 584,198.81 万元，增幅为 783.56%，主要系随着公司基础设施、保障房和自有物业项目的建设开发，对资金的需求量较大，发行人 2019 年加大了融资力度，使得筹资活动产生的现金流净额大幅增加。随着公司不断拓宽融资渠道，公司的筹资活动产生的现金流较为充沛，能够较好的支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

总体来看，公司的现金流量结构较为合理，经营活动现金流量净额基本为正数，投资活动现金流量净额为负数，筹资活动现金流量净额为正数，说明发行人处于高速发展期。为了扩大市场份额，企业仍需要大量追加投资，而仅靠经营活动现金流量净额可能无法满足所需投资，必须筹集必要的外部资金作为补充。

## 5、盈利能力分析

最近三年及一期，公司的经营情况如下表所示：

项目	2020 年 1-3 月 /2020 年 3 月末	2019 年度/末	2018 年度/末	2017 年度/末
总资产（万元）	5,352,186.07	5,160,075.61	4,127,274.41	3,821,284.60
营业收入（万元）	55,208.55	206,254.61	174,161.21	147,820.05
营业成本（万元）	42,925.80	160,173.34	134,906.60	114,771.49
销售费用（万元）	73.87	583.13	803.20	985.91
管理费用（万元）	3,006.79	10,611.90	8,542.98	5,430.39
财务费用（万元）	3,824.26	16,540.02	35,107.62	24,925.63
营业利润（万元）	4,931.04	34,159.66	31,236.94	27,184.46
营业外收入（万元）	219.51	1,836.67	1,359.51	493.13
营业外支出（万元）	34.85	145.33	1,028.00	313.02
利润总额（万元）	5,115.70	35,851.01	31,568.46	27,364.57
净利润（万元）	4,595.12	31,232.60	26,281.27	24,781.65
总资产报酬率（%）	-	1.32	1.55	1.68
净资产收益率（%）	0.84	0.02	1.57	1.64

### （1）营业收入、营业成本及毛利率的分析

单位：万元

业务类别	2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
基础设施建设开发	11,985.24	10,548.28	10,727.44	8,983.14	37,180.26	31,134.69
租赁及物业管理	52,747.09	31,757.87	54,930.60	31,355.50	45,667.31	29,573.39
贸易	64,203.04	63,593.40	69,161.20	68,479.09	46,450.94	45,990.18
房产销售	51,596.62	42,802.41	22,978.97	19,514.73	7,836.99	4,108.53
资金占用费	6,642.87	0.00	2,559.06	0.00	4,064.77	0.00
汽车销售及服务	4,318.05	4,245.92	2,939.89	2,730.51	4,335.91	3,964.70
担保	449.47	0.00	580.46	0.00	308.53	0.00
融资租赁	10,207.40	4,291.15	9,663.60	3,425.85	1,975.34	0.00
其他	4,104.84	2,934.31	619.98	417.77	-	-
<b>合计</b>	<b>206,254.61</b>	<b>160,173.34</b>	<b>174,161.21</b>	<b>134,906.60</b>	<b>147,820.05</b>	<b>114,771.49</b>

发行人 2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月实现营业收入分别为 147,820.05 万元、174,161.21 万元、206,254.61 万元和 55,208.55 万元；2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月营业成本分别为 89,748.53 万元、114,771.49 万元、134,906.60 万元、160,173.34 万元和 42,925.80 万元。最近三年及一期发行人营业收入及成本总体均呈上升趋势。

#### ① 营业收入分析

发行人主营业务主要包括盐城经济技术开发区基础设施建设业务、安置房建设、租赁及物业管理和贸易销售等业务。近几年来，发行人积极拓展产业投资、租赁及物业管理、担保、贸易等业务，将其作为公司未来的主营业务模式的一部分。

发行人 2017-2019 年度和 2020 年 1-3 月营业收入分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	6,207.53	11.24	11,985.24	5.81	10,727.44	6.16	37,180.26	25.15
租赁及物业管理	11,602.60	21.02	52,747.09	25.57	54,930.60	31.54	45,667.31	30.89
贸易	11,491.42	20.81	64,203.04	31.13	69,161.20	39.71	46,450.94	31.42
房产销售	17,553.34	31.79	51,596.62	25.02	22,978.97	13.19	7,836.99	5.30
资金占用费	1,541.32	2.79	6,642.87	3.22	2,559.06	1.47	4,064.77	2.75
汽车销售及服务	162.85	0.29	4,318.05	2.09	2,939.89	1.69	4,335.91	2.93
担保	108.96	0.20	449.47	0.22	580.46	0.33	308.53	0.21
融资租赁	5,032.74	9.12	10,207.40	4.95	9,663.60	5.55	1,975.34	1.34
其他	1,507.79	2.73	4,104.84	1.99	619.98	0.36	0.00	0.00

合计	55,208.55	100.00	206,254.61	100.00	174,161.21	100.00	147,820.05	100.00
----	-----------	--------	------------	--------	------------	--------	------------	--------

公司收入来源主要为基础设施代建收入、房屋销售收入、租赁及物业管理收入和贸易销售收入，公司业务模式日趋多元化，收入结构也更加合理。基础设施建设开发及房屋销售板块收入规模随当年竣工决算的基建项目及安置房项目而波动。租赁及物业管理和贸易板块日益成熟，报告期内收入稳定增长。汽车销售和融资租赁等业务板块亦呈现快速发展态势。

## ② 营业成本分析

发行人 2017-2019 年度和 2020 年 1-3 月营业成本分种类明细如下表所示：

单位：万元、%

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设开发	5,636.56	13.13	10,548.28	6.59	8,983.14	6.66	31,134.69	27.13
租赁及物业管理	7,274.10	16.95	31,757.87	19.83	31,355.50	23.24	29,573.39	25.77
贸易	11,263.63	26.24	63,593.40	39.70	68,479.09	50.76	45,990.18	40.07
房产销售	12,549.23	29.23	42,802.41	26.72	19,514.73	14.47	4,108.53	3.58
资金占用费	-	-	-	-	-	-	-	-
汽车销售及服务	141.78	0.33	4,245.92	2.65	2,730.51	2.02	3,964.70	3.45
担保	-	-	-	-	-	-	-	-
融资租赁	4,714.34	10.98	4,291.15	2.68	3,425.85	2.54	-	-
其他	1,346.16	3.14	2,934.31	1.83	417.77	0.31	-	-
合计	42,925.80	100.00	160,173.34	100.00	134,906.60	100.00	114,771.49	100.00

与公司业务结构转变相对应，公司营业成本构成也向多元化方向发展。随着公司承接的基础设施建设项目下降，2019 年公司基础设施建设开发成本占营业成本比例下降至 6.59%。随着公司租赁及物业管理及贸易业务的不断拓展，租赁及物业管理、贸易业务占营业成本比重分别增至 19.83% 和 39.70%。房产销售营业成本占比为 26.72%。

## ③ 毛利及毛利率分析

发行人 2017-2019 年度和 2020 年 1-3 月营业毛利及毛利率情况如下表所示：

单位：万元

业务类别	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率	毛利	毛利率
基础设施建设开发	570.97	9.20	1,436.96	11.99	1,744.30	16.26	6,045.57	16.26
租赁及物业管理	4,328.50	37.31	20,989.22	39.79	23,575.10	42.92	16,093.92	35.24
贸易	227.79	1.98	609.64	0.95	682.11	0.99	460.76	0.99

房产销售	5,004.11	28.51	8,794.21	17.04	3,464.24	15.08	3,728.46	47.58
资金占用费	1,541.32	100.00	6,642.87	100.00	2,559.06	100.00	4,064.77	100.00
汽车销售及服务	21.07	12.94	72.13	1.67	209.38	7.12	371.21	8.56
担保	108.96	100.00	449.47	100.00	580.46	100.00	308.53	100.00
融资租赁	318.40	6.33	5,916.25	57.96	6,237.75	64.55	1,975.34	100.00
其他	161.63	10.72	1,170.53	28.52	202.21	32.62	0.00	-
<b>合计</b>	<b>12,282.75</b>	<b>22.25</b>	<b>46,081.27</b>	<b>22.34</b>	<b>39,254.61</b>	<b>22.54</b>	<b>33,048.56</b>	<b>22.36</b>

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司业务综合毛利率分别为 22.36%、22.54%、22.34% 和 22.25%。发行人报告期内毛利率保持平稳且维持在较高水平。

## （2）期间费用分析

2017 年度、2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月，公司的期间费用情况如下表所示：

单位：万元

项目	2020 年 1-3 月		2019 年度		2018 年度		2017 年度	
	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例	金额	占期间费用比例
销售费用	73.87	1.07%	583.13	2.10%	803.20	1.81%	985.91	3.15%
管理费用	3,006.79	43.55%	10,611.90	38.26%	8,542.98	19.22%	5,430.39	17.33%
财务费用	3,824.26	55.38%	16,540.02	59.64%	35,107.62	78.98%	24,925.63	79.53%
<b>期间费用合计</b>	<b>6,904.92</b>	<b>100.00%</b>	<b>27,735.05</b>	<b>100.00%</b>	<b>44,453.80</b>	<b>100.00%</b>	<b>31,341.93</b>	<b>100.00%</b>
<b>期间费用占营业收入比例</b>	<b>12.51%</b>		<b>13.45%</b>		<b>25.52%</b>		<b>21.20%</b>	

2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人期间费用合计分别为 31,341.93 万元、44,453.80 万元、27,735.05 万元和 6,904.92 万元，占营业收入的比例分别 21.20%、25.52%、13.45% 和 12.51%。2018 年发行人期间费用较 2017 年增加 13,111.87 万元，主要是由于随着公司业务规模的扩大，负债不断增多，财务费用及管理费用增长较明显。2019 年发行人期间费用较 2018 年减幅较大，主要是融资成本下降所致。

2017 年度、2018 年度和 2019 年度和 2020 年 1-3 月，发行人财务费用在期间费用中占比分别为 79.53%、78.98%、59.64% 和 55.38%，为期间费用的主要构成。公司为保证各项项目的按期建设完成，通过各方渠道融入资金投入项目建设，负债规模随公司业务规模不断扩大，财务费用占期间费用比重维持在较高水平

## 6、偿债能力分析

公司最近三年及一期主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动比率（倍）	2.53	2.98	2.48	5.05
速动比率（倍）	2.08	2.45	1.95	3.88
资产负债率（%）	59.25	57.29	57.06	58.92
债务资本比率（%）	55.91	54.13	54.08	56.29
项目	2020年1-3月	2019年度	2018年度	2017年度
利息保障倍数（倍）	-	2.12	1.56	1.59
EBITDA（万元）	-	80,806.08	86,860.43	84,898.04
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	3.20	2.20	2.22

### （1）流动比率和速动比率

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司流动比率分别为 5.05、2.48、2.98 和 2.53；速动比率分别为 3.88、1.95、2.45 和 2.08。2018 年流动比率、速动比率下降，主要是由于公司部分长期借款和“12 盐城东方债”、“14 盐城东方债”和“14 盐城东方 MTN001”等债券在一年内到期，导致公司流动负债增加。从流动资产构成来看，其中货币资金、其他应收款、存货占比较大，公司流动资产具有较强的流动性，公司具备较强的短期偿债能力。

### （2）资产负债率和债务资本比率

截至 2017 年末、2018 年末、2019 年末和 2020 年 3 月末，公司资产负债率分别为 58.92%、57.06%、57.29% 和 59.25%，公司的债务资本比率分别为 56.29%、54.08%、54.13 % 和 55.91 %。公司近年来资产规模逐年扩大，负债规模却相对稳定。自 2017 年以来，资产负债率和债务资本率有所上升是因为随着公司业务不断发展，资金需求不断增多，公司通过银行贷款、信托借款、发行债券等方式借入资金，负债规模增大。但公司负债水平始终控制在合理水平内，同时公司不断开拓资本市场融资渠道，优化负债结构，降低融资成本，未来业务发展预期稳定，因此公司长期偿债能力有足够保障。

### （3）EBITDA、EBITDA 利息保障倍数和利息保障倍数

2017 年度、2018 年度和 2019 年度，EBITDA 分别为 84,898.04 万元、86,860.43 万元和 80,806.08 万元，呈小幅波动趋势；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.22、2.20 和 3.20，利息保障倍数分别为 1.59、1.56 和 2.12，EBITDA 利息保障倍数、利息保障倍数均保持正常水平。公司债务结构较为合理，与各大金融机构建立了良好的合作关系，企业信用记录良好，融资渠道畅通，公司偿债能力有较强保障。

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

## （二）未来业务目标及盈利能力的可持续性分析

### 1、未来业务目标

公司作为开发区内最主要的投资、建设和运营主体，承担着园区工业用房的建设运营、基础设施建设、安置房等项目的投资与运营；另一方面，公司通过开展股权投资、金融服务、租赁及物业管理等新兴业务，完善现代企业制度，进一步提高公司市场化运营水平。未来 5 年，公司要形成地产开发、市政建设、金融服务、股权投资、资产管理、国际贸易等多个行业板块，进一步提升对园区开发建设的保障能力、持续发展的盈利能力、资本运作能力和优质资源配套能力。

根据园区总体发展规划及公司发展战略，未来几年，公司开发建设涉及范围包括中舍花园四期、东方之洲、大学科技园、综合保税区三期等市、区重点工程项目，包括路桥、绿化、管廊管线建设等。为实现以上发展目标，公司将充分利用金融服务业保障性功能，降低融资成本，为公司发展提供强有力的支持。此外，在人力资源管理方面，继续实施以人为本的人才观念，持续推进薪酬制度改革；通过“内培外引”、有效配置人力资源，建设一支能够适应市场竞争和公司发展需要的人才队伍。在企业文化建设方面，围绕现代企业规范化建设目标，制定东方标准、提升东方文化、创树东方品牌。公司将进一步完善法人治理结构，加强公司经营决策的科学性、民主性和公正性，建立严格明确的授权及目标责任和相应的约束及激励机制，以增进公司管理层和员工的工作积极性，促进公司高效运转。

发行人所在地盐城经济技术开发区是盐城市唯一的国家级经济技术开发区，是盐城对外开放的重要窗口和经济发展的重要阶梯，对盐城地区经济发展的意义重大。盐城经济技术开发区目前处于发展壮大阶段，已入驻以东风悦达起亚为核心的汽车及汽车零部件等相关企业，且正在逐步加大光伏光电、新能源、电子信息等非车产业发展，2015 年中韩签署自贸协定，开发区作为中韩盐城产业园的核心区面临较好的发展机遇。

### 2、盈利能力的可持续性分析

公司坚持市场化、实体化的运作方向，通过整合资产资源、完善运作机制，着力成长为一家主业突出、业绩优良、具有较高行业地位、能持续发展的市场化

运作公司。在房屋建设方面，发行人除完成管委会分派的安置房建设任务外，逐渐向商业地产建设方向发展。在租赁及物业业务方面，发行人将其作为主要业务进行发展，这些项目将在未来几年为发行人带来稳定的收入。

发行人经营的资产均具有长期稳定的投资收益。发行人拥有丰富的财务资源，优质的实体资产以及良好的资信条件，与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。同时，公司内部将继续深化改革，提升公司经济效益和经济实力，为公司的持续发展注入动力。

## 六、最近一年末有息债务

### （一）有息债务总余额

截至 2019 年末，公司有息债务总额 2,672,936.74 万元，具体情况如下：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	
	金额	占比
短期借款	246,400.00	9.22%
其他流动负债	30,000.00	1.12%
一年内到期的非流动负债	469,103.54	17.55%
长期借款	744,474.00	27.85%
应付债券	1,085,841.25	40.62%
长期应付款（有息部分）	97,117.95	3.63%
<b>合计</b>	<b>2,672,936.74</b>	<b>100.00%</b>

公司有息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券和长期应付款。债务融资方式较为多样，融资渠道畅通。

### （二）有息债务期限结构

截至 2019 年末，公司有息债务结构期限如下：

单位：万元

项目	短期借款	其他流动负债 (CP、SCP)	一年内到期的 非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计	占比
一年以内	246,400.00	30,000.00	469,103.54	-	-	-	745,503.54	27.89%
一年以上	-	-	-	744,474.00	1,085,841.25	97,117.95	1,927,433.20	72.11%
<b>合计</b>	<b>246,400.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>469,103.54</b>	<b>744,474.00</b>	<b>1,085,841.25</b>	<b>97,117.95</b>	<b>2,672,936.74</b>	<b>100.00%</b>

从债务期限结构看，截至 2019 年末，公司一年以内到期的有息债务为 745,503.54 万元，占有息债务总余额的比例为 27.89%，短期还款压力较大。随着开发区的快速发展和公司业务的不拓展，长期来看公司对资金的需要量较大。公司拟通过发行公司债券继续调整债务期限结构，进一步提高中长期债务的比例，以满足长期资产投资的需求，保障公司在建拟建项目的资金需要。

### （三）有息债务信用融资与担保融资的结构分析

截至 2019 年末，公司有息债务信用融资与担保融资的结构如下：

单位：万元

项目	短期借款	其他流动负债	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	长期应付款	合计
保证借款	63,000.00	-	157,872.71	240,400.00	-	36,737.29	498,010.00
质押借款	81,600.00	-	37,000.00	30,000.00	-	-	148,600.00
抵押借款	101,800.00	-	65,230.83	474,074.00	-	60,380.66	701,485.49
信用借款	-	30,000.00	209,000.00	-	1,085,841.25	-	1,324,841.25
<b>合计</b>	<b>246,400.00</b>	<b>30,000.00</b>	<b>469,103.54</b>	<b>744,474.00</b>	<b>1,085,841.25</b>	<b>97,117.95</b>	<b>2,672,936.74</b>

## 七、其他重要事项

### （一）或有事项

截至 2019 年末，发行人子公司盐城市东方融资担保有限公司提供经营性担保总额为 25,150.00 万元；截至 2019 年末，发行人及其子公司对合并范围外企业提供非经营性担保总额合计 600,974.28 万元，明细如下：

单位：万元

担保单位	被担保单位	是否存在关联关系	担保总额	担保是否履行完毕
盐城东方投资开发集团有限公司	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	否	266,720.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	盐城河东新城物资贸易有限公司	否	18,000.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	盐城东方港务发展有限公司	否	55,000.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	盐城国泰投资有限公司	否	30,000.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	盐城市国有资产投资集团有限公司	否	210,000.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	盐城津信东方置业有限公司	否	18,000.00	否
盐城东方投资开发集团有限公司	江苏盐新汽车产业投资发展有限公司	否	2,500.00	否
盐城东方搜好车汽车服务有限公司	东方搜好车融资租赁客户	否	754.28	否
<b>合计</b>			<b>600,974.28</b>	<b>-</b>

## （二）重大承诺事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无需披露的重大承诺事项。

## （三）资产负债表日后事项

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人无资产负债表日后事项。

## 八、资产权利限制情况分析

截至 2019 年 12 月 31 日，发行人受限资产为 1,284,026.53 万元，占 2019 年末总资产的比例 24.88%。资产权利受限制具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 12 月 31 日	占比	受限原因
货币资金	331,952.61	25.85%	其中存出保证金 79,562.61 万元；借款质押 252,390.00 万元
存货	344,300.70	26.81%	借款抵押
在建工程	20,717.02	1.61%	借款抵押
投资性房地产	585,360.66	45.59%	借款抵押
无形资产	1,695.54	0.13%	借款抵押
<b>合计</b>	<b>1,284,026.53</b>	<b>100.00%</b>	

## 第五节 募集资金运用

### 一、本期公司债券募集资金规模

根据《管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经本公司董事会审议通过，并经股东批准，本次公司债券发行总规模不超过 25 亿元人民币（含 25 亿元人民币）。

本期债券发行总规模不超过 5.00 亿元（含 5.00 亿元）。

### 二、本期发行公司债券募集资金的使用计划

经公司董事会会议审议通过，并经股东《关于同意盐城东方投资开发集团有限公司申请发行公司债券的批复》文件批准，本次公司债券拟发行总额为不超过 25 亿元（含 25 亿元），募集资金在扣除发行费用后用于偿还公司有息债务、补充流动资金的一种或多种。

发行人拟将本期债券募集资金扣除发行费用后全部用于偿还发行人存续公司债券，以降低财务费用并优化债务结构。本期债券募集资金拟将用于偿还公司债券如下表所示：

单位：万元

拟偿还公司债券	债务人	借款时间	行权/到期时间	回售/到期本金	拟用款金额	备注
17 盐城 01	东方集团	2017/4/10	2020/4/10 (行权)	122,500.00	34,940.00	注 1
15 东方 02	东方集团	2015/11/5	2020/11/5 (到期)	15,000.00	15,000.00	
<b>合计</b>				<b>137,500.00</b>	<b>49,940.00</b>	

注 1：“17 盐城 01”于 2020 年 4 月 10 日进行回售，回售本金为 12.25 亿元，当年利息 1.154 亿元。发行人已于 2020 年 4 月 3 日发行盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券(第一期)(品种一)，债券简称“20 盐投 01”，募集资金 10 亿元，扣除承销费用后已使用募集资金 9.91 亿元偿还“17 盐城 01”回售本金。发行人拟使用本期债券募集资金 3.494 亿用于置换已支付的“17 盐城 01”回售本金及利息。

如遇公司无法直接以本期债券募集资金于上述公司债券行权/到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式偿还上述公司债券，待本期债券募集资金到位后予以替换。在募集资金到账后但计划偿还的公司债券行权/到期日前，可将募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），以提高资金使用效率；补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

### 三、本期公司债券募集资金运用对公司财务状况的影响

本期债券募集资金将全部用于偿还公司存续公司债券。本期公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

#### （一）对发行人资产负债结构的影响

本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，在不考虑发行费用，不发生其他重大资产、负债和权益变化的情况下，公司的资产负债率（合并财务报表口径下）保持不变；非流动负债占总负债的比例（合并财务报表口径下）保持不变。本期债券发行不会对发行人偿债能力构成重大影响，有利于发行人对资金进行中长期的统筹安排和对公司战略目标的稳步实施。

#### （二）对于发行人财务成本的影响

本期债券的募集资金将全部用于偿还发行人存续公司债券，由于该部分借款利率相对较高，财务成本较大，本期债券的成功发行将有利于发行人降低财务成本。此外，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定财务成本，避免贷款利率波动风险。

综上所述，本期债券的发行将进一步优化公司的财务结构，增强公司短期偿债能力，并降低公司长期资金融资成本，从而为公司业务发展提供稳定的中长期资金支持，既满足了公司的流动资金需求，又保证公司正常的生产及运营的需要，符合公司和股东的利益，使公司更有能力面对市场的各种挑战，保持主营业务持续稳定增长，提高公司盈利能力和核心竞争能力，促进公司的健康发展。

#### 四、前次发行公司债券的募集资金使用情况

发行人于 2015 年 10 月 26 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“15 东方 01”，债券代码“118391.SZ”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2015 年 11 月 5 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2015 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“15 东方 02”，债券代码“118425.SZ”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 3 月 22 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期）（深圳），债券简称“16 东方 01”，债券代码“118559.SZ”，发行规模 10 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 6 月 15 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 盐城 01”，债券代码“135549.SH”，发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 9 月 2 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“16 东方 02”，债券代码“118845.SZ”，发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2016 年 11 月 4 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券（第三期），债券简称“16 东方 03”，债券代码“114041.SZ”，发行规模 5 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于 2017 年 4 月 10 日发行了盐城东方投资开发集团有限公司 2017 年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“17 盐城 01”，债券代码“145442.SH”，

发行规模 20 亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于2019年4月26日发行了盐城东方投资开发集团有限公司2019年非公开发行公司债券（第二期），债券简称“19盐投01”，债券代码“151526.SH”，发行规模10亿元，截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于2020年3月18日发行了盐城东方投资开发集团有限公司2020年非公开发行短期公司债券（第二期），债券简称“20盐投D1”，债券代码“162156.SH”，发行规模5亿元。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

发行人于2020年4月2日发行了盐城东方投资开发集团有限公司2020年公开发行公司债券（第一期），债券简称“20盐投01”，债券代码“163342.SH”，发行规模10亿元。截至本募集说明书摘要签署之日，上述募集资金已按照募集说明书约定用途使用。

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人均已经按时偿还上述债务融资工具中到期应付的本金、利息，不存在债务违约和延迟支付利息的情况。

## 五、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。本期债券的受托管理人将在年度受托管理事务报告中披露本年发行人的募集资金使用情况，本公司将严格按照募集说明书摘要的指定用途使用募集资金，且向受托管理人提供募集资金使用的相关支付凭证。

## 六、发行人关于本期公司债券募集资金使用的承诺

发行人承诺将在《募集说明书》规定的资金用途范围内使用募集资金，且保

证募集资金不进入证券、期货市场等国家规定禁入领域，本期债券发行不涉及新增地方政府债务，募集资金不用于偿还地方政府债务以及其他地方政府融资平台，不用于不产生经营性收入的公益性项目，不用于购置土地及房地产业务，不转借他人。发行人将制定专门的债券募集资金使用计划，相关业务部门对资金使用情况将进行严格检查，切实做到专款专用，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面的顺畅运作，并确保本期债券募集资金根据股东会决议并按照《募集说明书》披露的用途使用。

## 七、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

因本期债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，若公司无法直接以本期债券募集资金于上述公司债券行权/到期日进行偿还，公司将本着有利于优化公司债务结构、尽可能节省财务费用的原则通过自筹资金方式先偿还上述公司债券，待本期债券募集资金到位后予以替换。

上述借款若无法实行还款，将灵活替换为其他拟偿还有息负债。若发行人在债券存续期间变更偿还借款明细，发行人将根据本期债券股东决定的授权，由公司法定代表人签字确认并披露临时公告。

## 八、本期债券募集资金专项账户的管理安排

为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，公司将在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照本募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书披露的用途，除此之外不得用于其他用途。

本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。

同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、中

证协、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、发行人 2017 年度至 2019 年度审计报告及 2020 年 1-3 月财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、发行人评级机构出具的评级报告；
- 5、《债券持有人会议规则》；
- 6、《债券受托管理协议》；
- 7、中国证监会核准本次发行的其他文件。

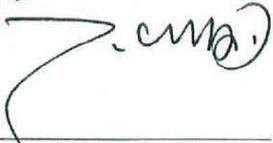
在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

### 二、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人及主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）查阅募集说明书及摘要。

（以下无正文，为《盐城东方投资开发集团有限公司 2020 年公开发行公司债券（第二期）募集说明书摘要》之签章页）

法定代表人：

  
\_\_\_\_\_

张振国

盐城东方投资开发集团有限公司

2020 年 06 月 16 日

