

2020 年盐城高新区投资集团有限公司 公司债券（第一期）募集说明书

发行人



盐城高新区投资集团有限公司

牵头主承销商、簿记管理人



联席主承销商



二〇二〇年八月

声明及提示

一、发行人声明

发行人董事会已批准本期债券募集说明书，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。本期债券募投项目实施主体为发行人。本期债券偿债保障措施主要由募投项目收益、发行人自身经营收益构成。

二、发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人声明

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本期债券募集说明书中财务报告真实、完整。

三、主承销商勤勉尽责声明

主承销商中信建投证券股份有限公司和华福证券有限责任公司按照《中华人民共和国证券法》、《企业债券管理条例》及《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》等法律法规的规定及有关要求，已对本期债券发行材料的真实性、准确性、完整性进行了充分核查，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。

四、投资提示

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，并进行独立投资判断。主管部门对本期债券发行所作

出的任何决定，均不表明其对债券风险作出实质性判断。

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对本期债券各项权利义务的约定。

债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行承担。

五、其他重大事项或风险提示

除发行人和主承销商外，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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，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。

六、本期债券基本要素

（一）债券名称：2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期），简称“20 盐高新 01”。

（二）发行总额：人民币 6.7 亿元。

（三）债券期限：7 年期。

（四）债券利率：本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为 Shibor 基准利率加上基本利差〔Shibor 基准利率为发行公告日前 5 个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期 Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入〕，在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与簿记管理人按照国家有关规定协商一致确定，并报国

家有关主管部门备案。

本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（五）发行方式：本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行。

（六）发行对象：在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。

（七）上市安排：本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

（八）信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

（九）债券担保：本期债券无担保。

七、本期债券更名声明

本期债券名称由“2018 盐城高新区投资集团有限公司公司债券”、“2019 盐城高新区投资集团有限公司公司债券”变更为“2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券”，其中以“2018 盐城高新区投资集团有限公司公司债券”、“2019 盐城高新区投资集团有限公司公司债券”为债券名称签署的相关协议及其他相关未变更文件，持续具有法律效力。

目 录

释 义	5
第一条 债券发行依据	8
第二条 本期债券发行的有关机构	9
第三条 发行概要	15
第四条 认购与托管	18
第五条 债券发行网点	20
第六条 认购人承诺	21
第七条 债券本息兑付方法	23
第八条 发行人基本情况	25
第九条 发行人业务情况	41
第十条 发行人财务情况	68
第十一条 已发行尚未偿付的债券	144
第十二条 募集资金用途	159
第十三条 偿债保障措施	176
第十四条 风险提示	181
第十五条 信用评级	202
第十六条 法律意见	207
第十七条 其他应说明的事项	210
第十八条 备查文件	211

释 义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人/公司：指盐城高新区投资集团有限公司。

盐城市政府：指盐城市人民政府。

盐城市国资委：指盐城市人民政府国有资产监督管理委员会。

高新区管委会：盐城市高新区管理委员会。

本期债券：指发行人发行的总额为人民币 6.7 亿元的“2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）”。

本次发行：指本期债券的发行。

募集说明书：指发行人根据有关法律、法规为本期债券的发行而制作的《2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》。

簿记建档：指由发行人与主承销商确定本期债券的基本利差上限，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与主承销商根据申购情况确定本期债券最终发行规模及发行利率的过程，是国际上通行的债券销售形式。

簿记管理人：指制定簿记建档程序及负责实际簿记建档操作者。

主承销商：指牵头主承销商和联席主承销商。

牵头主承销商/簿记管理人：指中信建投证券股份有限公司。

联席主承销商：指华福证券有限责任公司。

承销团：指由主承销商为本次发行组织的，由主承销商和分销商

组成的承销团。

承销协议：指发行人与主承销商为本期债券发行签署的《2018年盐城高新区投资集团有限公司公司债券承销协议》。

承销团协议：指主承销商与承销团其他成员签署的《2018年盐城高新区投资集团有限公司公司债券承销团协议》。

余额包销：指承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入。

专项账户监管协议：指发行人与中信银行股份有限公司盐城分行、兴业银行股份有限公司盐城分行签订的《2018年盐城高新区投资集团有限公司公司债券专项账户监管协议》及相关补充协议。

债权代理协议：指发行人与债权人中信建投证券股份有限公司签订的《2019年盐城高新区投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

债券持有人会议规则：指《2019年盐城高新区投资集团有限公司公司债券持有人会议规则》。

中央国债登记公司：指中央国债登记结算有限责任公司。

中国证券登记公司：指中国证券登记结算有限责任公司。

国家发展改革委：指中华人民共和国国家发展和改革委员会。

江苏省发展改革委：指江苏省发展和改革委员会。

监管银行：兴业银行股份有限公司盐城分行。

债权人代理人：中信建投证券股份有限公司。

债券持有人：指本期债券的投资者。

审计机构/中兴华：指中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）。

评级机构：联合资信评估有限公司。

律师事务所：北京市盈科（南京）律师事务所。

控股股东：指盐城市人民政府。

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》。

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》。

《公司章程》：指《盐城高新区投资集团有限公司章程》。

元：指人民币元。

工作日：指北京市商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）。

法定及政府指定节假日或休息日：中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）。

第一条 债券发行依据

本期债券已经由国家发展改革委“发改企业债券[2020]70号”文件批准公开发行业。

本期债券于2018年6月20日经董事会批准同意发行；于2018年8月6日经股东批复同意发行。

第二条 本期债券发行的有关机构

一、发行人：盐城高新区投资集团有限公司

住所：江苏省盐城市盐都区振兴路1号

法定代表人：徐金根

联系人：郭靖

联系地址：江苏省盐城市盐都区振兴路1号

电话：0515-88638103

传真：0515-88607966

二、承销团

（一）牵头主承销商/簿记管理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、宋志清、吴敬云、李轩冕

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

电话：010-85130440

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（二）联席主承销商：华福证券有限责任公司

住所：福州市鼓楼区温泉街道五四路157号7-8层

法定代表人：黄金琳

联系人：黄幸、韩佳佳、余祥、傅煜、秦帅、石达鸣、康翠

联系地址：南京市玄武区中山路 18 号

电话：025-86619116

传真：025-57711802

邮政编码：210001

（三）副主承销商：东亚前海证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻
深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：田洪

联系人：钱熹炜

联系地址：上海市浦东新区世纪大道 1800 号陆家嘴金控广场 27
层

联系电话：021-38175668

传真：021-38175588

邮编：200000

（四）分销商：

1、国泰君安证券股份有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区商城路 618 号

法定代表人：杨德红

联系人：姚贺

联系地址：北京市海淀区知春路 7 号致真大厦 2 层

联系电话：010-59312968

传真：010-59312908

邮政编码：100033

2、东海证券股份有限公司

住所：江苏常州延陵西路 23 号投资广场 18 层

法定代表人：赵俊

联系人：高芳

联系地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 3 楼债券发行部

联系电话：021-20333395

传真：021-50783656

邮政编码：200125

三、托管机构

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 10 号

法定代表人：吕世蕴

联系人：张志杰

联系地址：北京市西城区金融大街 10 号

电话：010-88170733

传真：010-66168715

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

负责人：高斌

联系人：王博

联系地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 楼

电话：021-38874800

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所系统发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号

总经理：蒋锋

联系人：孙治山

联系地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68809228

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、发行人审计机构：中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

主要经营场所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

联系人：赵海珊

联系地址：江苏省南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 17 层

电话：025-83206026

传真：025-83206200

邮政编码：210000

六、信用评级机构：联合资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

法定代表人：王少波

联系人：王宇勍

联系地址 北京市朝阳区建国门外大街 2 号中国人保财险大厦 17 层

电话：010-85679696

传真：010-85679228

邮政编码：100022

七、发行人律师：北京市盈科(南京)律师事务所

住所：江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号新城科技园国际研发园总部园 5A 栋 11-12 层

负责人：寇海侠

联系人：曹舒

联系地址：江苏省南京市建邺区奥体大街 68 号新城科技园国际研发园总部园 5A 栋 11-12 层

电话：025-89601101

传真：025-89601099

邮政编码：210019

八、债权代理人：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

法定代表人：王常青

联系人：陈翔、宋志清、吴敬云、李轩冕

联系地址：北京市东城区朝内大街2号凯恒中心B、E座2层

电话：010-85130440

传真：010-65608445

邮政编码：100010

九、监管银行

兴业银行股份有限公司盐城分行

营业场所：盐城市世纪大道603号

负责人：姜海勇

联系人：李华荣

联系地址：盐城市世纪大道603号

电话：0515-89088980

传真：0515-89088988

邮政编码：224000

第三条 发行概要

一、**发行人：**盐城高新区投资集团有限公司。

二、**债券名称：**2020年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期），简称“20盐高新01”。

三、**发行总额：**人民币6.7亿元。

四、**债券期限：**7年期。

五、**债券利率：**本期债券采用固定利率形式，债券票面年利率为Shibor基准利率加上基本利差，〔Shibor基准利率为发行公告日前5个工作日全国银行间同业拆借中心在上海银行间同业拆放利率网（www.shibor.org）上公布的一年期Shibor（1Y）利率的算术平均数，基准利率保留两位小数，第三位小数四舍五入〕，在债券存续期内固定不变。本期债券的最终基本利差和最终票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定，并报国家有关主管部门备案。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

六、**发行价格：**债券面值100元，平价发行。以人民币1,000元为一个认购单位，债券认购人认购的债券金额为人民币1,000元的整数倍且不少于人民币1,000元。

七、**发行方式：**本期债券采用簿记建档、集中配售的方式，通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人和通过上海证券交易所向机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）公开发行。

八、**发行对象：**在承销团成员设置的发行网点发行对象为在中央国债登记公司开户的境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）；

在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

九、债券形式及托管方式：本期债券采用实名制记账式。投资者认购的通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的本期债券在中央国债登记公司登记托管；投资者认购的在上海证券交易所发行的本期债券在中国证券登记公司上海分公司登记托管。

十、上市或交易流通安排：本期债券发行结束后一个月内，发行人将申请在上海证券交易所市场和银行间市场上市或交易流通。

十一、簿记建档日：本期债券的簿记建档日为 2020 年 8 月 28 日。

十二、发行首日：本期债券发行期限的第 1 日，即 2020 年 8 月 31 日。

十三、发行期限：本期债券发行的期限为 2 个工作日，即 2020 年 8 月 31 日至 2020 年 9 月 1 日。

十四、起息日：本期债券自 2020 年 9 月 1 日开始计息，本期债券存续期限内每年的 9 月 1 日为该计息年度的起息日。

十五、计息期限：本期债券的计息期限自 2020 年 9 月 1 日起至 2027 年 8 月 31 日止。

十六、还本付息方式：本期债券每年付息一次，同时设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第 3、第 4、第 5、第 6 和第 7 个计息年度末偿还本期债券发行总额的 20%。最后五年本金随利息的支付一起兑付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。

十七、付息日：本期债券的付息日为 2021 年至 2027 年每年的 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十八、兑付日：本期债券的兑付日为 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年和 2027 年每年的 9 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日）。

十九、本息兑付方式：通过本期债券托管机构办理。

二十、承销方式：承销团余额包销。

二十一、承销团成员：主承销商为中信建投证券股份有限公司和华福证券有限责任公司，副主承销商为东亚前海证券有限责任公司，分销商为国泰君安证券股份有限公司和东海证券股份有限公司。

二十二、信用等级：经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为 AA+，本期债券信用等级为 AA+。

二十三、募集资金投向：本期债券募集资金 6.7 亿元人民币，其中 5.5 亿元拟用于智能终端产业园三期工业厂房项目，1.2 亿元拟用于补充流动资金。

二十四、担保方式：本期债券无担保。

二十五、税务提示：投资本期债券应缴纳的有关税款，按国家有关法律、法规规定，由投资者自行承担。

第四条 认购与托管

一、本期债券采用实名制记账式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构托管记载。本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行，具体申购配售办法请见发行前在相关媒体上刊登的《2020年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）申购区间与投资者申购提示性说明》。

二、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式企业债券登记和托管业务规则》的要求办理，该规则可在中国债券信息网（<http://www.chinabond.com.cn>）查阅或在本期债券承销团成员设置的发行网点索取。认购办法如下：

境内法人凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券；境内非法人机构凭加盖其公章的有效证明复印件、经办人身份证及授权委托书认购本期债券。如法律法规对本条所述另有规定，按照相关规定执行。

三、本期债券通过上海证券交易所发行部分由中国证券登记公司上海分公司登记托管，具体手续按《中国证券登记结算有限责任公司债券登记、托管与结算业务细则》的要求办理，该规则可在中国证券登记公司网站（www.chinaclear.cn）查阅。认购办法如下：

认购本期债券上海证券交易所公开发行的机构投资者须持有中国证券登记公司上海分公司合格的基金证券账户或A股证券账户，在发行期间与本期债券主承销商设置的发行网点联系，凭加盖其公章的营业执照（副本）或其他法人资格证明复印件、经办人身份证及授权委托书、在中国证券登记公司上海分公司开立的合格基金证券

账户卡或 A 股证券账户卡复印件认购本期债券。

四、投资者办理认购手续时，不须缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

五、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让和质押。

第五条 债券发行网点

一、本期债券通过承销团成员设置的发行网点向境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）公开发行人部分，其具体发行网点见附表一。

二、本期债券上海证券交易所公开发行人部分的具体发行网点见附表一中标注“▲”的发行网点。

第六条 认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买者和二级市场的购买者，下同）被视为做出以下承诺：

一、投资者接受本募集说明书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，投资者同意并接受这种变更。

三、本期债券发行结束后，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点协议发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，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。

四、在本期债券的存续期限内，若发行人依据相关法律法规将其在本期债券项下的债务转让给新债务人承继时，则在下列各项条件全部满足的前提下，投资者在此不可撤销地事先同意并接受这种债务转让：

（一）本期债券发行与上市交易（如已上市交易）或交易流通（如已交易流通）的批准部门对本期债券项下的债务变更无异议；

（二）就新债务人承继本期债券项下的债务，有资格的评级机构对本期债券出具不次于原债券信用等级的评级报告；

（三）原债务人与新债务人取得必要的内部授权后正式签署债务转让承继协议，新债务人承诺将按照本期债券原定条款和条件履行债务；

（四）原债务人与新债务人按照有关主管部门的要求就债务转让承继进行充分的信息披露。

五、投资者同意兴业银行股份有限公司盐城分行作为本期债券的监管银行，与发行人签订《2018年盐城高新区投资集团有限公司公司债券专项账户监管协议》及相关补充协议；同意中信建投证券股份有限公司作为债权代理人，与发行人签订《2020年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》），接受该等文件对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束。投资者购买本期债券即被视为接受上述协议之权利及义务安排。

六、本期债券的债权代理人依据有关法律、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，投资者同意并接受这种变更。

七、对于债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定做出的有效决议，所有投资者（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权，以及在相关决议通过后受让本期债券的投资者）均接受该决议。

第七条 债券本息兑付方法

一、利息的支付

（一）本期债券在存续期限内每年付息一次，最后五个计息年度每年的应付利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。本期债券的付息日为2021年至2027年每年的9月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券利息的支付通过本期债券托管机构办理。利息支付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的付息公告中加以说明。

（三）根据国家税收法律法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税款由投资者自行承担。

二、本金的兑付

（一）本期债券设置本金提前偿还条款，分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。本金按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。

本期债券本金的兑付日为2023年、2024年、2025年、2026年和2027年每年的9月1日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

（二）本期债券本金的兑付通过本期债券托管机构办理。本金兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在相关媒体上发布的兑

付公告中加以说明。

第八条 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：盐城高新区投资集团有限公司
法定代表人：徐金根
注册资本：300,000 万元
成立日期：2009 年 9 月 23 日
统一社会信用代码：913209006945497342
住所：江苏省盐城市盐都区振兴路 1 号
邮政编码：224000
电话：15862045799
传真：0515-88607966
企业类型：有限责任公司（国有独资）

发行人经营范围：授权范围内的国有资产经营管理;高新技术产业投资和运营;园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营;土地开发经营;房屋租赁;物业管理;建筑材料、电子产品批发、零售。(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)。

发行人是盐城高新区开发建设主体，对盐城高新区范围内的市政、道路、房产及绿化工程开展建设。此外，公司为入驻的企业提供经营性物业出租及相关配套服务，以及为园区内企业及人员提供污水处理、变电及公交等公共服务，推动了盐城高新区内制造业、高科技产业、创新创业等产业的迅猛发展。

公司 2019 年度经审计财务报告显示，截至 2019 年 12 月 31 日，公司总资产 539.02 亿元，总负债 361.66 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 177.35 亿元；2019 年度，公司实现营业总收入 20.82 亿元，利润总额 5.37 亿元，净利润 3.97 亿元。

二、发行人历史沿革

发行人于 2009 年 9 月 23 日成立，注册资本为 20,000 万元，由发行人股东盐城市人民政府根据其出具的《盐城市人民政府关于成立盐城风电装备产业投资发展有限公司的通知》（盐政发[2009]162 号）以货币方式全额出资，本次出资已由盐城中博华联会计师事务所出具“盐中博华验[2009]628 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2009 年 10 月 15 日，根据公司章程修正案，发行人实收资本由 5,000 万元变更为 20,000 万元，由发行人股东盐城市人民政府以货币方式出资，本次实缴注册资金 15,000 万元，本次实收资本变更已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2009]756 号”《验资报告》予以审验并依法完成工商登记。

2010 年 5 月 26 日，根据公司章程修正案与股东决定，发行人经营范围变更为“风电装备产业投资；授权范围内的国有资产管理；土地开发经营；园区基础设施投资、建设、管理”，公司法定代表人由戴荣江变更为单永红，上述变更已依法完成工商登记。

2014 年 5 月 15 日，根据公司章程修正案，发行人注册资本由 20,000 万元增加至 50,000 万元，发行人的名称由“盐城风电装备产业投资发展有限公司”变更为“盐城高新区投资发展有限公司”。实收资本未变化，仍为 20,000 万元。

2015 年 5 月 17 日，发行人名称由“盐城高新区投资发展有限公司”变更为“盐城高新区投资集团有限公司”，5 月 18 日，发行人的法定代表人由“单永红”变更为“戚思明”。上述变更已依法完成工商登记。

2015年10月，根据公司章程修正案，发行人注册资本由50,000万元增加至300,000万元，新增注册资本由发行人股东盐城市人民政府以货币方式于2035年4月29日前出资到位。盐城市人民政府分别于10月23日、10月27日和10月29日以货币增资40,000万元、44,000万元和44,000万元，增资后发行人实收资本为148,000万元。上述增资已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2015]232号”《验资报告》、“盐中博华验[2015]235号”《验资报告》和“盐中博华验[2015]239号”《验资报告》予以审验；2016年12月2日，发行人股东盐城市人民政府以货币增资100,000万元，增资后发行人实收资本为248,000万元，已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2016]320号”《验资报告》予以审验；2016年12月13日，发行人股东盐城市人民政府以货币增资20,000万元，增资后发行人实收资本为268,000万元，已由盐城中博华联合会计师事务所出具“盐中博华验[2016]325号”《验资报告》予以审验。

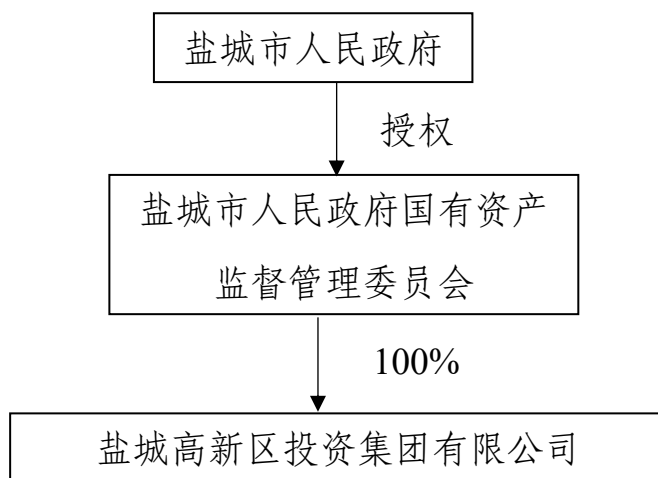
2018年9月12日，发行人的法定代表人由“戚思明”变更为“徐金根”，上述变更已经完成工商登记。

2018年12月18日，发行人经营范围变更为“授权范围内的国有资产经营管理;高新技术产业投资和运营;园区基础配套设施及市政公用设施投资、建设、运营;土地开发经营;房屋租赁;物业管理;建筑材料、电子产品批发、零售。(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)”；住所变更为“江苏省盐城市盐都区振兴路1号”。上述变更已经完成工商登记。

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本为人民币300,000万元，实收资本总额为人民币268,000万元。

三、发行人股东情况

截至 2019 年末，发行人的股权结构如下表所示。发行人系国有独资有限责任公司，出资人及实际控制人为盐城市人民政府，出资比例占公司注册资本的 100%，盐城市人民政府授权国有资产监督管理委员会履行出资人职责。发行股权结构图如下：



截至本募集说明书签署日，发行人注册资本总额为人民币 300,000 万元，实收资本人民币 268,000 万元，全部为国有资本，公司的出资人是盐城市人民政府，出资比例 100%。

截至募集说明书签署日，发行人的实际控制人无将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的公司治理和组织结构

（一）发行人公司治理机制

发行人严格按照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规，制订了《盐城高新区投资集团有限公司章程》，建立了完善的公司治理结构，公司不设股东会，公司设有董事会、监事会和经理层。

1、股东

公司不设股东会，由股东依照公司章程行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）委派和更换非职工代表出任的董事，指定董事长、副董事长，决定有关董事的报酬事项；
- （3）委派非职工代表出任的监事，指定监事会主席，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会的报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决定；
- （9）对股东向股东以外的人转让出资作出决定；
- （10）对公司合并、分立、变更公司形式、解散和清算事项作出决定；
- （11）修改公司章程。

2、董事会

公司设立董事会，由 3 名董事组成。董事会成员由股东委派或更换，1 名董事由职工代表大会选举产生和更换。董事会设董事长 1 名，为公司的法定代表人。董事每届任期三年，任期届满可连任。董事会行使下列职权：

- （1）向股东报告工作；

（2）执行股东的决定；

（3）制订公司的经营方针、经营计划、投资计划及投资方案，报股东批准；

（4）制定公司的年度财务预算方案、决算方案和清算方案；

（5）制定公司的利润分配方案和弥补亏损的方案；

（6）决定公司内部管理机构的设置；

（7）依照法定程序 and 规定收取国（公）有资产投资收益；

（8）对公司发行债券作出决议，报股东批准；

（9）聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名，聘任或解聘副总经理和财务负责人，并决定其报酬；

（10）拟定公司合并、分立、变更、终止和清算的方案，并作出决议，报股东批准；

（11）对公司增加或减少注册资本作出决议，报股东批准；

（12）对公司其他重大业务和行政事项作出决议。

3、监事会

公司设监事会，由5名监事组成。其中监事会设主席一人，职工代表两名。监事会成员由股东委派，职工代表由职工代表大会选举产生。监事的任期每届为三年，任期届满可连任。监事会行使下列职权：

（1）检查公司的财务；

（2）对董事、经理执行公司职务的行为进行监督，对违反法律法规、公司章程或者股东会会议决议的董事、总经理提出罢免的建议；

（3）当董事和经理的行为损害公司的利益时，要求董事和经理

予以纠正；

（4）提议召开临时股东会会议，在董事不履行召集和主持股东会会议职责时，召集和主持股东会会议；

（5）向股东提出议案；

（6）根据《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、经理提起诉讼；

（7）公司章程规定的其他职权。

4、经理层

公司设总经理1名，由董事会聘任或解聘，对董事会负责。董事经股东批准可以兼任总经理。总经理行使下列职权：

（1）主持并负责公司的经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）组织实施公司的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）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请聘任或解聘公司副经理、财务负责人和其他高级管理人员；

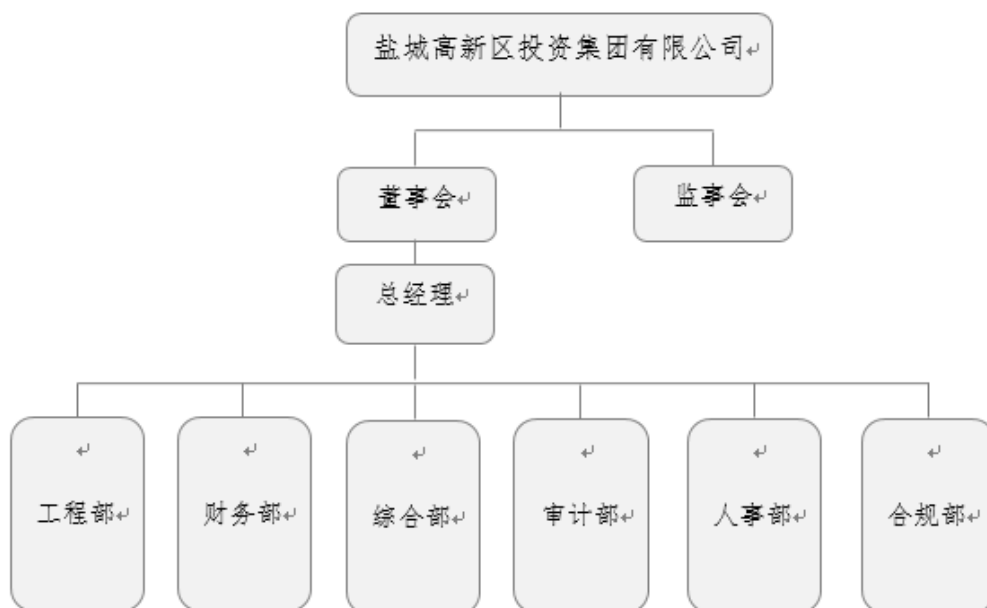
（7）聘任或者解聘应由董事会聘任或解聘以外的负责管理人员；

（8）董事会授予的其他职权；

（9）总经理列席董事会会议。

（二）组织机构及职能

截至本募集说明书签发之日，发行人组织结构如下：



发行人设有工程部、财务部、综合部、审计部、人事部和合规部等 6 个职能部门。

1、工程部

负责项目前期运作；工程开工前的准备及审查工作；工程项目和监理单位招投标工作；协调承包商、监理、设计及相关单位之间的关系；对承包商、监理、设计单位的管理工作；工程施工过程中质量、进度、现场及投资的控制管理；工程竣工验收及移交工作；对工程管理过程中的文件、资料进行管理；工地安全、卫生、消防的管理。

2、财务部

负责公司日常财务核算，参与公司的经营管理；根据公司资金运情况，合理调配资金，确保公司资金正常运转；搜集公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向总经理报告；组织各部门编制收支计划，编制公司的月、季、年度营业计划和财务计划，定期对执行情况进行检查分析；负责全公司各安财产的登记、核对、抽查的调拨，按规定计算折旧

费用，保证资产的资金来源；负责公司现有资产管理工作；经营报告资料编制。

3、综合部

负责拟订公司年度和季度工作计划；总结、传达公司领导的决策意见；协助公司领导组织、协调有关部门实施；检查督促计划、制度、批示决定的贯彻执行情况，并及时反馈信息，提出改进意见；组织公司年度工作会议、重要会议的主题报告和领导讲话，并负责组织会务工作，草拟审核、打印、装订、封发以公司名义上报和下发的各种文稿、简报及有关综合性材料；处理公司收到的各类文件、函件、电报、报刊和资料，落实催办并保持公文的正常流转；负责公司文书处理和文书档案的管理工作、保密工作；负责组织公司对外宣传工作和广告事宜。

4、审计部

负责公司及控股子公司企业的审计工作；开展过程审计或专项审计，向董事会和总经理提交审计工作计划和审计报告；评审企业内部控制制度的健全性和有效性以及风险管理并检查企业内部控制制度的执行情况，对其有效性、合理性、经济性进行评价，为企业优化管理提出审计意见和建议；跟踪企业的经营活动情况，防错纠弊；对审计中有关事项及审计中发现的问题召开调查会，并索取证明材料，提出制止、纠正违反企业制度规定等事项的意见，并提出改进建议；协助监事会工作；制订审计管理制度，经董事会审批后执行。

5、人事部

负责公司的人事调配、定岗、定员、定级、晋级、招聘和干部

的考核工作，并办理干部的聘用手续；专业技术人员的管理，办理专业技术人员的评聘手续；核定、编制员工劳动工资、奖金、福利等；组织管理干部员工和各类业务培训、文化学习；公司人事档案和专业技术干部档案和管理；拟定有关人事教育方面的规章制度；负责员工的奖励、惩罚等工作。

6、合规部

负责主持风控合规部全面工作；建立、健全并完善公司风险控制、合规管理体系；组织制定、优化风险控制、合规管理的制度和流程，并组织实施；对公司重大决策、非常规业务、创新业务、新业务、新产品方案等进行合规、风险审查和评估；对公司及其工作人员的经营管理扣执业行为的合规性进行监督、检查；定期评估各部门、分支机构风险管理和合规管理的有效性，主动发现、有效揭示问题并敦促相关单位及时纠正；统筹管理公司的法律事务工作。

五、发行人与下属公司的投资关系

截至 2019 年末，发行人纳入合并报表范围的有盐城咏恒投资发展有限公司、江苏帆顺旅游开发有限公司、盐城利之咏贸易有限公司、盐城新咏投资发展有限公司、盐城盐高市政工程有限公司、盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司等 19 家一级子公司。具体情况如下表所示：

表：2019 年末发行人一级子公司情况表

单位：万元、%

序号	子公司名称	注册资本	认缴出资额	表决权比例
1	盐城咏恒投资发展有限公司	108,000.00	108,000.00	100
2	江苏帆顺旅游开发有限公司	20,000.00	20,000.00	100
3	盐城利之咏贸易有限公司	160,000.00	81,600.00	51

4	盐城咏创建设发展有限公司	20,000.00	20,000.00	100
5	盐城新咏投资发展有限公司	180,000.00	180,000.00	100
6	盐城创咏新能源投资有限公司	25,000.00	15,000.00	60
7	盐城中咏投资发展有限公司	20,000.00	20,000.00	100
8	盐城盐高市政工程有限公司	10,000.00	10,000.00	100
9	盐城龙湖啤酒有限公司	8,000.00	8,000.00	100
10	盐城高新区中小企业信用担保有限公司	50,000.00	50,000.00	100
11	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有 限公司	200,000.00	200,000.00	100
12	盐城高新区咏信融资租赁有限公司	20,000.00	20,000.00	100
13	盐城咏恒资产管理有限公司	300,000.00	300,000.00	100
14	盐城高新区创业投资有限公司	60,000.00	60,000.00	100
15	盐城国创创业投资合伙企业（有限合伙）	100,000.00	9,900.00	99
16	盐城市盐龙水务有限公司	5,000.00	5,000.00	100
17	盐城智创文化特色小镇有限公司	60,000.00	60,000.00	100
18	盐城国智产业基金有限公司	100,000.00	40,000.00	80
19	盐城国达产业投资基金合伙企业（有限合 伙）	50,100.00	40,080.00	80

六、发行人纳入合并报表的主要子公司情况

（1）盐城咏恒投资发展有限公司（以下简称“咏恒公司”）

盐城咏恒投资发展有限公司成立于 2006 年 11 月 3 日，注册资本 10,000 万元，已于 2014 年 7 月份增资到注册资本 108,000 万元。经营范围有：经营授权范围内的国有资产、基础设施投资、建设、管理、对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理；房地产开发与经营，房屋建筑工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2018 年末，咏恒公司资产总额为 196.31 亿元，净资产为 46.86 亿元。2018 年度实现营业收入 5.56 亿元，净利润 0.59 亿元。2019 年末，咏恒公司资产总额为 201.01 亿元，净资产为 46.27 亿元。2019 年度实现营业收入 6.53 亿元，净利润 0.78 亿元。

（2）盐城藤咏建设有限公司（以下简称“藤咏建设”）

盐城藤咏建设有限公司成立于2016年8月2日，注册资本为180,000万元。经营范围有：市政公用工程、地基与基础工程、建筑装饰装修工程、园林绿化工程、城市及道路照明工程、水利水电工程、土石方工程施工，土地开发整理，基础设施开发建设，物业管理，房屋拆除，水电安装、空调安装，市政设施管理、维护。（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）。

2018年末，藤咏建设总资产为23.90亿元，净资产为20.40亿元。2018年度实现营业收入0.00万元，净利润14.59万元。2019年末，藤咏建设总资产为22.90亿元，净资产为20.40亿元。2019年度实现营业收入0.00万元，净利润-5.78万元。

（3）盐城创咏新能源投资发展有限公司（以下简称“创咏公司”）

盐城创咏投资发展有限公司成立于2014年10月22日，2016年10月11日申请变更名称为盐城创咏新能源投资发展有限公司，注册资本10,000万元，经营范围有：新能源项目投资、开发、管理，光伏电站的建设、运营管理，光伏设备安装、调试、维护，光伏科技、电力科技领域内的技术研究、技术咨询、技术转让和技术服务，基础设施投资、建设、管理，对外投资，水利水电工程施工，文化产业项目的投资与管理，光伏设备及元器件、电线电缆的销售，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品除外）。

2018年末，创咏公司资产总额为3.83亿元，净资产为2.57亿元。2018年度实现营业收入1,600.82万元，净利润426.01万元。2019年末，创咏公司资产总额为4.60亿元，净资产为2.64亿元。2019年度实现营业收入4,136.28万元，净利润749.95万元。

（4）盐城高新区中小企业信用担保有限公司（以下简称“盐高新担保”）

盐城高新区中小企业信用担保有限公司成立于 2015 年 9 月 25 日，截至 2017 年末注册资本为 20,000 万元，。经营范围有：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保。其他业务：与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务；以自有资金进行投资。（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）

2018 年末，盐高新担保总资产为 6.33 亿元，净资产为 4.96 亿元。2018 年度实现营业收入 622.25 万元，净利润-572.35 万元。2019 年末，盐高新担保总资产为 6.37 亿元，净资产为 5.12 亿元。2019 年度实现营业收入 1,004.18 万元，净利润 584.65 万元。

（5）盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司（以下简称“盐龙湖公司”）

盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司成立于 2013 年 3 月 20 日，注册资本为 10,000 万元，已于 2014 年 5 月份增资到注册资本 50,000 万元，于 2016 年 8 月份增资到注册资本 100,000 万元，于 2017 年 12 月份增资到注册资本 200,000 万元。经营范围有：土地开发经营，基础设施投资建设管理，实业投资，集体资产经营管理，现代高效农作物推广、种植、销售，现代高效农业项目开发，建筑材料、钢材批发、零售，花草、树木销售，水利工程、市政公用工程、道路工程、建筑装饰装修工程施工，房屋及场地出租。（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）

2018 年末，盐龙湖公司总资产为 69.03 亿元，净资产为 39.83 亿元。2018 年度实现营业收入 5.77 亿元，净利润 1.59 亿元。2019 年

末，盐龙湖公司总资产为 79.71 亿元，净资产为 41.51 亿元。2019 年度实现营业收入 6.46 亿元，净利润 1.68 亿元。

七、发行人董事、监事及高级管理人员情况

（一）现任董事、监事、高级管理人员概况

发行人高管人员的设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程的要求。

表-发行人董事、监事及高级管理人员情况

姓名	性别	任职年月	职务	是否公务员兼职	是否在公司领薪
徐金根	男	2018 年 8 月 10 日至今	董事长	否	是
戚思明	男	2018 年 8 月 10 日至今	董事	否	是
乐峰	男	2018 年 8 月 10 日至今	职工董事	否	是
徐秀成	男	2018 年 8 月 10 日至今	公司监事会主席	是	否
刘中文	男	2018 年 8 月 10 日至今	公司监事	是	否
刘建全	男	2018 年 8 月 10 日至今	公司监事	是	否
韩俊梅	女	2018 年 5 月 12 日至今	公司职工监事	否	是
蔡慧	女	2018 年 8 月 10 日至今	公司职工监事	否	是
徐金根	男	2018 年 8 月 15 日至今	总经理	否	是
王怡	女	2018 年 5 月 12 日至今	财务总监	否	是

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签发之日，发行人董事、监事、高级管理人员简历如下：

1、董事会成员

徐金根先生，1970 年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任盐城市郊区财政局南洋镇财政所副所长、盐都县财政局农业税征收管理局副局长、盐都区财政局工贸发展科科长、盐都区龙冈镇副镇长、盐都区盐龙街道副主任。现任盐城高新区投资集团有限公司董事长、总经理。

戚思明先生，1968 年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历

任盐都区北龙港镇财政所会计、副所长，盐都区盐龙财政工作部副所长，盐都区郭猛镇财政所所长，盐都区盐龙街道财政所所长，盐城咏恒投资发展有限公司常务副总经理、盐城高新区投资集团有限公司董事长。现任发行人董事。

乐峰先生，1978年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任盐都区盐龙街道办事处财政所办事员、盐都区盐龙街道办事处财政所土地经营部主任、盐城咏恒投资发展有限公司综合部主任、盐城高新区投资集团有限公司总经理助理。现任发行人董事。

2、监事会成员

徐秀成先生，1966年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任马沟工业国内公司科技员，马沟人武部干事，马沟人武部副部长，马沟人武干事，潘黄镇党政办科员，盐龙街道人武部长，盐龙街道人武部长，盐龙街道办事处纪委书记。现任盐龙街道办事处纪委书记兼任盐城高新区投资集团有限公司监事会主席。

刘中文先生，1962年出生，江苏盐城人，中共党员，大科学历。历任鞍湖乡施刘初级证中学教师，郭猛镇财政所会计，龙港镇财政所会计，鞍湖财政所副所长、所长，龙冈镇财政所所长，盐龙街道财政所所长，区财政局国资科科长，盐龙街道财政所所长。现任盐龙街道财政所所长兼任盐城高新区投资集团有限公司监事。

刘建全先生，1961年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任尚庄财政所会计、副所长、所长，盐龙街道办事处财政所副所长。现任盐龙街道办事处财政所副所长兼任盐城高新区投资集团有限公司监事。

韩俊梅女士，1989年生，江苏盐城人，中专学历。历任江苏盐城龙杰汽车4S店经销商主管，盐城盐都区盐龙街道财政所会计，盐

城咏恒投资发展有限公司投融资部副主任，盐城新咏投资发展有限公司财务部主任，盐城高新区投资集团有限公司人力资源部主任。现任发行人职工监事兼办公室办事员。

蔡慧女士，1985年生，江苏盐城人，本科学历。历任盐城市海兴投资集团有限公司小贷公司总账会计，盐城高新区中小企业信用担保有限公司办事员，盐城高新区投资集团有限公司合规部副主任。现任盐城高新区投资集团有限公司职工监事兼任合规部副主任。

3、高级管理人员

徐金根先生，1970年生，江苏盐城人，中共党员，本科学历。历任盐城市郊区财政局南洋镇财政所副所长、盐都区财政局农业税征收管理局副局长、盐都区财政局工贸发展科科长、盐都区龙冈镇副镇长、盐都区盐龙街道副主任。现任盐城高新区投资集团有限公司董事长、总经理。

王怡女士，1986年生，江苏盐城人，本科学历。历任盐城咏恒投资发展有限公司财务部会计、总账会计，盐城咏恒公司财务部主任，盐城咏恒公司副总经理，盐城市盐龙置业有限公司财务部主任。现任盐城高新区投资集团有限公司财务总监。

经核实，上述发行人董事、监事和高管人员均无海外永久居留权。发行人监事中存在公务员兼职情况，公务员兼职已获得相关部门批准，兼职人员未在发行人处领薪。

第九条 发行人业务情况

一、发行人地域经济情况

（一）盐城市经济概况

盐城市隶属于江苏省，地处中国东部沿海中部，江苏省中东部，位于长江三角洲北翼。盐城东临黄海，南与南通市接壤，西南与扬州市、泰州市为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。盐城市是江苏省面积最大的地级市，市域面积 1.7 万平方公里。全市常住人口 720 万人，户籍人口 824.7 万人，其中城镇人口 496.50 万人，乡村人口 328.20 万人，城镇化率 64.03%，比上年提高 1.13 个百分点；。盐城市下辖东台市 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海和响水 5 个县，市区下设盐都、亭湖、大丰 3 个区以及盐城高新区。

近年来盐城市经济稳定发展，2017-2019 年，全市分别实现地区生产总值(GDP)5,082.7 亿元、5,487.1 亿元和 5,702.3 亿元。2019 年，盐城市 GDP 总量稳居全省第八位，按可比价格计算同比增长 5.1%。其中第一产业实现增加值 619.9 亿元，比上年增长 2.9%；第二产业实现增加值 2,371.6 亿元，比上年增长 3.2%；第三产业实现增加值 2,710.8 亿元，比上年增长 7.5%。产业结构持续优化，三次产业增加值比例调整为 10.9:41.6:47.5。人均地区生产总值达 79149 元（按 2019 年年平均汇率折算约 11473 美元），比上年增长 5.3%。

盐城市固定资产投资保持较快增速，2017-2019 年，分别完成固定资产投资 4,278.5 亿元、4,680.68 亿元和 4910.03 亿元。2019 年度，投资结构进一步优化，全市第一产业投资同口径增长 2.5%，第二产业投资同口径增长 4.7%，第三产业投资同口径增长 5.3%。

稳定的经济增长使得盐城市的财政实力不断增强，2017-2019 年，盐城市分别实现一般公共预算收入 360.00 亿元、381.00 亿元和 383.00

亿元。同期，盐城市税收收入占一般公共预算收入的比重分别为75.5%、80.05%和77%。

近年来盐城招商引资力度一直较大，盐城经济得到了快速的发展，主要经济指标增幅一直位居全省前列，盐城的土地价格具有较大的升值空间。盐城作为三线城市，地价升值空间相对较大，受益于国家沿海开放及长三角计划，经济实力进一步增强，随着城市化进程步伐的加快，土地成交量有望缓慢平稳上行。

（二）盐城市主要基础设施建设企业情况

盐城市主要基础设施建设企业有盐城市城市资产经营有限公司（以下简称“盐城城资”）、盐城市国有资产投资集团有限公司（以下简称“盐城国投”）和盐城市交通控股集团有限公司（以下简称“盐城交通”）三家。

1、盐城市城市资产经营有限公司

盐城城资主要职能包括承担城市基础设施及其他项目的投资、建设和运营任务；国有土地的合作开发；从事授权范围内的国有资产经营管理和资本运作等。截至2019年末，该公司总资产762.44亿元，总负债499.69亿元，净资产262.75亿元，资产负债率65.54%；2019年度实现营业收入44.51亿元，净利润6.20亿元。

截至2019年末盐城城资存续债券情况如下：

表-2019年末盐城城资存续债券明细表

单位：亿元，%

序号	债券名称	发行金额	利率	起息日	到期日
1	19 盐城资产 PPN003	5.00	5.48	2019-06-17	2022-06-19
2	19 盐城资产 PPN002	5.00	5.68	2019-01-28	2022-01-30
3	19 盐城资产 MTN001	5.00	4.93	2019-01-17	2024-01-21

4	19 盐城资产 PPN001	5.00	6	2019-01-09	2022-01-11
5	18 盐城城资 PPN002	5.00	6.95	2018-11-14	2021-11-16
6	18 盐城城资 MTN003	5.00	5.3	2018-11-08	2023-11-12
7	18 盐城资产 PPN001	5.00	7.2	2018-09-04	2021-09-06
8	18 盐城资产 MTN002	5.00	5.5	2018-07-26	2021-07-30
9	18 盐城资产 MTN001	5.00	6.17	2018-03-27	2028-03-29
10	17 盐城资产 MTN002	10.00	6	2017-07-06	2022-07-07
11	17 盐城资产 MTN001	10.00	5.85	2017-02-15	2022-02-16
12	15 盐城资产 PPN001	10.00	5.39	2015-11-13	2020-11-16
	合计	75.00			

2、盐城市国有资产投资集团有限公司

盐城国投主要职能包括实业投资，风险投资，旅游酒店管理，政府授权的其他资产管理业务，房屋租赁，物业管理，房地产开发经营等。截至 2019 年末，该公司总资产 454.98 亿元，总负债 318.15 亿元，净资产 136.83 亿元，资产负债率 69.93%；2019 年度实现营业收入 187.52 亿元，净利润 3.85 亿元。

截至 2019 年末盐城国投存续债券情况如下：

表-2019 年末盐城国投存续债券明细表

单位：亿元，%

序号	债券名称	发行金额	利率	起息日	到期日
1	19 盐城国投 CP001	8.00	5.47	2019-12-25	2020-12-25
2	19 盐城国投 SCP004	6.00	5.00	2019-11-27	2020-08-23
3	19 盐城国投 MTN001	4.00	7.20	2019-09-06	2024-09-06
4	19 盐城 01	4.00	7.20	2019-09-04	2022-09-04
5	19 盐城国投 SCP003	4.00	5.66	2019-07-30	2020-04-25
6	19 盐城国投 SCP002	5.00	5.58	2019-04-24	2020-01-19
7	18 盐城 02	8.90	7.20	2018-12-25	2023-12-25

8	18 盐城 01	7.00	7.10	2018-03-29	2025-03-29
9	18 盐城国投 PPN001	5.00	7.10	2018-02-07	2021-02-07
10	16 盐国 03	10.00	6.80	2016-06-27	2021-06-27
11	16 盐国 02	10.00	7.00	2016-04-29	2021-04-29
	合计	71.90			

3、盐城市交通控股集团有限公司

盐城交通主要职能包括国有资产和国有股权的投资、经营、管理及资本运作，房屋建筑、港口基础设施、交通基础设施的投资、建设、管理，对运输业、制造业、广告业、餐饮酒店业、旅游业的投资等。截至 2019 年末，该公司总资产 380.43 亿元，总负债 248.69 亿元，净资产 131.75 亿元，资产负债率 65.37%；2019 年度实现营业收入 33.11 亿元，净利润 6.00 亿元。

截至 2019 年末盐城交通存续债券情况如下：

表-2019 年末盐城交通存续债券明细表

单位：亿元，%

序号	债券名称	发行金额	利率	起息日	到期日
1	19 盐交 01	10.00	4.90	2019-12-09	2024-12-09
2	19 盐城交通 MTN002	10.00	4.20	2019-11-27	2022-11-27
3	G19 盐交 1	5.00	4.95	2019-11-25	2024-11-25
4	19 盐城交通 CP001	10.00	4.00	2019-06-28	2020-06-28
5	19 盐城交通 MTN001	8.00	8.00	2019-02-27	2022-02-27
6	19 盐城交通 PPN001	10.00	6.30	2019-01-22	2022-01-22
7	18 盐城交通 PPN001	5.00	6.69	2018-01-17	2023-01-17
8	17 盐城交通 MTN001	15.00	5.82	2017-08-11	2022-08-11
	合计	73.00			

（三）盐城国家高新技术产业开发区概况

盐城国家高新技术产业开发区隶属于盐城市管辖，位于盐城市城西片区，规划面积 116 平方公里，下辖高新区（盐龙街道）、新区、潘黄街道、龙冈镇凤凰工业区。盐城高新区成立于 2006 年 4 月，前身为江苏省盐都经济开发区，2012 年 11 月 16 日，被省政府认定为省级高新区。2015 年 2 月 5 日，被国务院批准为国家级高新区。盐城高新区已累计招引亿元以上项目 186 个，集聚华锐风电、秦川机床、麦德龙等行业领军企业及上下游配套企业 300 多家。其中，规模以上工业企业 137 家、上市公司 15 家、外资企业 40 多家、国家高新技术企业 27 家，初步形成以智能终端产业、新能源、高端装备、现代服务业等四大主导产业集约集聚融合发展的格局。2019 年，盐城高新区实现 GDP368.63 亿元，比上年增长 17.68%。

作为盐城市主要的城市基础设施建设公司之一，发行人形成了以城市基础设施投资与建设为主的业务格局。从整体来看，发行人从事的行业关系国计民生、对区域经济发展具有全局性影响。

（四）政府对发行人的支持

公司作为盐城高新区唯一的基础设施投资建设主体，自成立以来得到了盐城市政府、盐都区政府在资金注入、资产划转、政府补助等方面的大力支持。

资金注入方面，2014 年 5 月根据股东会议，公司注册资本由 2.00 亿元增加至 5.00 亿元，由盐城市政府 2016 年 4 月 29 日前现金出资到位。2015 年 10 月，根据盐城市财政局对《盐城市盐都区人民政府关于盐城市高新区投资集团有限公司增资的请示》的批复，盐高新集团的注册资本将在未来三年内逐步增至 30.00 亿元；截至 2019 年末，公司注册资本已达 30.00 亿元。

资产划入方面，2014 年，根据盐城市盐都区国有资产监督管理

办公室（以下简称“盐都区国资办”）出具的都国资【2014】57号文件，盐都区国资办同意将盐城市盐州实业总公司下属子公司盐城都兴置业有限公司所拥有的企业之家大厦国有产权划转给公司子公司盐城咏恒投资发展有限公司，相关资产价值以评估价值入账。2017年，根据盐都区国资办出具的《关于将盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司股权无偿划转给盐城高新区投资集团有限公司的批复》，盐都区国资办同意将持有的盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司100%的股权划转给发行人。2018年，盐都区国资办同意将持有的盐城市盐龙水务有限公司100%的股权划转给发行人。

2017-2019年，公司分别获得政府补助2.96亿元、1.63亿元和2.55亿元，对公司利润形成有力补充。

二、发行人所在行业现状和前景

（一）我国城市基础设施建设行业的现状及前景

城市基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，城市基础设施的配套和完善对于改善城市投资环境、提高经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能有着重要意义。

《国家“十三五”规划纲要》中明确提出了我国城镇化发展目标，城镇化率提高3.9个百分点，城乡区域发展的协调性进一步增强，到2020年中国的城镇化率将由2015年末的56.1%提高到60%。截至2019年末，我国城镇化率已突破60%，达到60.60%，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，城市经济是我国GDP增长的重要动力来源。

随着城镇化发展水平的不断提高，城市基础设施建设的需求也不断增加。城市的范围将不断扩大，由原来中心城市过度承载的资源、交通、市政等压力将在经济发展过程中完成向郊区城市的转移，

城市功能将向具有明确分工的副中心城市演变，由此带来的旧城改造、新城建设、拆迁安置等工程也将带来大量的基础设施建设任务，这也是市政建设企业大发展的最佳历史时期。

近年来，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，有效促进了城市基础设施建设的快速发展。总体来看，城市基础设施建设行业面临着较好的发展前景。

（二）盐城市及盐城高新区基础设施建设的现状及前景

近年来，盐城市加大城市基础设施建设力度，改善城乡发展条件，全力推进中心城市建设。

城市建设方面，2019 年，盐城市全市交通基础设施建设完成投资 187 亿元，陆、海、空齐头并进的现代化综合交通网络体系逐步形成。2019 年市区“一环四射”内环高架快速路网建成通车，内环高架三期如期建成，全市快速路网总里程达 90 公里。盐城拥有南洋国际机场、大丰港、滨海港等 3 个国家一类开放口岸。高速铁路网建设全面推进，盐青高铁、徐宿淮盐高铁顺利开通，标志着盐城正式接入全国高铁网、全面迈进高铁时代。空港目前有 32 条在飞境内外航线，年旅客流量超过 200 万人次；盐城港“一港四区”累计建成 21 个万吨级以上码头泊位，货物通过能力突破亿吨。2019 年，区域供水通达全市所有乡镇，全市自来水深度处理率达 94.43%，完成了 10 座城市污水处理厂一级 A 提标改造工程，全市建制镇污水管网建设超过 300 公里。

生态环境方面，2019 年，盐城市始终坚持生态优先、绿色发展新理念，生态环境得到持续改善。全市新增成片林 15.6 万亩，改造既有林 20 万亩，造林面积全省第一，城镇绿化覆盖率 37.2%，创成

国家森林城市。全年空气质量优良天数 285 天，PM2.5 年均浓度下降至 39.5 微克/立方米，PM2.5 平均浓度和优良天数比例位居全省前列。在全省率先完成全市域水源地达标整治任务，新水源地及跨区域引水工程建成供水，让盐城人民喝上了优质水、放心水。率先在全省实现市域生活垃圾全量焚烧，生活垃圾无害化收运处理率、规模畜禽养殖场治理率 100%。全面推行河长制，对各类河道实施综合整治，市区 34 条黑臭水体完成整治任务，受到污染河流正重新变得清澈。

近年来，盐城高新区累计投入近 80 亿元用于基础设施建设，建成世纪大道、凤凰大道等“六纵六横”的主次干道，形成了对外互通，内部循环的“快速交通网”，配套推进供电、供水、供热、通信、排水等市政设施建设，居住、教育、医疗、商务商贸等功能配套一应俱全，五星级酒店、高端商务楼宇、综合购物广场等商务商贸设施正在加快建设。盐城高新区紧紧围绕产业创新需求，引导创新资源加速集聚，鼓励以企业为主体的创新活动，推动科技与产业耦合发展，先后建成国家能源海上风电技术装备研发中心、国家风电设备质量检测中心、国家级科技企业孵化器、国家风电装备评定中心等 4 个国家级研发平台，拥有省文化科技产业园、省创新创业示范基地、省知识产权保护示范园区等省级创新创业平台 43 个，与国内外近百所高校院所建立了合作关系，组建创投公司 5 家、风险担保公司 2 家、科技小贷公司 2 家，现有领军型人才团队 21 个、省“双创人才”项目 12 个，引进工程院院士 5 名，长江学者 5 名、其他高层次人才 300 余名，成为全省高层次人才创新创业基地。

三、发行人在行业中的地位和竞争优势

（一）发行人在行业中的地位

发行人是盐城市重要的市级基础设施建设主体之一，也是高新区唯一的基础设施投资建设主体，承担高新区范围内的城市基础设施建设和国有资产运营任务，是盐城市城市建设的龙头企业，其主要业务为城市基础设施。现阶段，高新区全面加快基础设施建设，大力推进道路建设、景观建设、环境建设、标志性工程建设和规模住宅区建设。因此，发行人在该区域具有绝对优势的行业地位。

（二）发行人核心优势

1、优越的区位环境

发行人经营所在地盐城市地处我国江淮平原东部，江苏省沿海地区中部，长三角辐射范围内，东临黄海，是江苏沿海生态城市、新兴工商业城市和长三角地区重要会员城市。目前，全市土地总面积 1.7 万平方公里，全市常住人口 720 万人，户籍人口 824.7 万人。盐城市滩涂资源丰富，目前沿海滩涂近 5000 平方公里，且每年以 10 多平方公里的速度向大海延伸，辖区内滩涂资源增长潜力显著。盐城市拥有 582 公里海岸线，是中国东部沿海未来重要的出海通道，辖区内沿海高速、盐徐高速、宁靖盐高速、新长铁路交错，与南洋国际机场、大丰港共同构建了盐城现代化的立体交通网络，地区区位优势明显。

近年来，随着江苏省沿海大开发战略的实施，沿海产业带建设步伐加快，这给盐城市带来了前所未有的发展机遇。上海、苏州等长江三角洲地带经济中心城市经济辐射效应及产业链转移也为盐城市招商引资提供了良好的外部环境，地区经济快速稳定发展。

2、地方政府的大力支持

发行人的发展一直得到盐城市人民政府和高新区管委会的大力支持，盐城高新区管委会对公司人事结构、资金安排、发展规划等

方面作出安排。作为发行人直接出资人，盐城市人民政府通过增资、专项补贴等方式增强发行人的营运能力和发展后劲；盐城高新区管委会授权发行人进行高新区内的土地开发整理业务和工程项目建设业务，使其获得稳定的收入来源；盐城市和盐城高新区不断增长的财政实力为发行人带来持久的发展动力。

3、区域内行业垄断优势

发行人是高新区内唯一的基础设施建设主体。盐城高新技术产业开发区管委会已明确未来仍将以发行人作为该区域内唯一的基础设施建设投融资载体，稳步推进高新区基础设施和配套设施建设。发行人上述业务范围市场相对稳定，服务刚性需求大，受宏观调控影响较小，具有持续稳定的盈利能力。发行人的业务规模将迅速扩大，在高新区内基础设施和配套设施建设领域的主导地位将进一步加强。

4、业务经验优势

自成立以来，发行人在城市基础设施项目建设运营管理方面积累了丰富的经验，建立了较为完善的投资决策、建造和运营管理体系，形成了一套有效降低投资成本、保证项目质量、缩短工程工期的高效管理程序，具备明显的业务优势。

5、银企合作密切

发行人与中信银行签署了战略合作协议，后者将牵头中信集团的金融资源，视盐城高新区重点领域和重点项目融资需求，提供城镇化建设、公用事业、基础设施、现代服务业等全方位、综合化的融资融智服务，力争未来5年内在盐城高新区新增投放总额不低于100亿元人民币。同时发行人与交通银行、工商银行、盐城农商行及其他金融机构建立了密切和广泛的合作关系，并且在银行内部信用

评级状况良好。良好的资信条件和融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，通过积极加强与商业银行及其他金融机构的合作，多渠道、全方位筹集城建资金，较好地保障了开发区建设的资金需求，并为发行人进一步开展资本市场融资奠定了坚实的基础。

四、发行人主营业务模式、状况和发展规划

（一）发行人主营业务情况

发行人作为盐城市高新区基础设施建设和国有资产经营主体，主要从事基础设施建设业务，同时从事物业管理服务，通过直接控股下属子公司，参与具体的经营活动，获得收益。作为盐城市高新区国有资产授权经营主体、基础设施建设投融资主体和市政公用设施维护及产品生产总承包商，也是盐城市高新区唯一的基础设施建设主体，发行人在高新区内独家从事基础设施建设融资和管理，市场地位稳固，在整个盐城市高新区基础设施建设中发挥着主力作用。

表-发行人近三年主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	111,788.80	68.56	88,084.25	70.92	83,921.54	91.19
物业管理	974.97	0.60	1,128.53	0.91	1,893.84	2.06
绿化工程	1,055.87	0.65	1,845.03	1.49	1,242.82	1.35
材料销售	42,735.58	26.21	29,963.30	24.13	2,871.97	3.12
其他	6,493.19	3.98	3,176.52	2.56	2,096.35	2.28
收入合计	163,048.41	100.00	124,197.64	100.00	92,026.51	100.00

目前，发行人的主营业务主要包括工程项目建设、物业管理、绿化工程、材料销售和其他等业务。近三年，发行人分别实现主营业务收入 92,026.51 万元、124,197.64 万元和 163,048.41 万元，发行人主营业务收入大部分为工程项目建设收入。

2019年公司主营业务收入163,048.41万元，其中，工程项目建设收入111,788.80万元，占比68.56%；材料销售收入42,735.58万元，占比26.21%；其他业务收入金额及占比均较小。

1、工程项目建设收入

发行人受盐城高新区管委会委托，承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

高新区管委会制定项目建设计划，批准市政建设规划，由发行人组织实施可行性研究、环评、设计、报批和招投标等工作，投入建设项目资本金，并负责项目全部工程的建设、运营，承担建设费用与风险。发行人已与盐城高新区管委会签署了《盐城高新技术产业开发区基础设施建设项目代建协议》，双方决定对盐城高新区基础设施建设项目采用代建模式，高新区管委会授权发行人对合作区基础设施项目进行投资、融资和施工建设，负责建设用地的征地、拆迁和补偿等工作，代建支付资金只能用于基础设施建设；代建项目总成本包括概算总价、管理成本、融资成本、税费以及其他费用，高新区管委会代建款由项目总成本和一定的利润加成构成，并按照财政预算进度及时支付。

根据审计报告，发行人在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。2017年-2019年发行人确认工程项目建设收入分别为83,921.54万元、88,084.25万元和111,788.80万元。

报告期内发行人主要工程项目建设情况如下：

发行人主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
------	-----	-----	-------	-------

城中村改造项目	5.18	5.18	0.00	0.00
盐都高级中学	3.99	3.99	0.00	0.00
风力发电	3.32	3.32	3.82	3.82
盐龙实验学校	3.82	3.82	0.23	0.23
农民公寓	2.63	2.63	3.02	3.02
居委会环境整治提升项目	1.84	1.84	0.00	0.00
风电产业园	4.53	4.53	1.46	1.46
社区服务中心	1.67	1.67	0.00	0.00
高新区高级中学周边三地块项目	2.28	2.28	0.02	0.02
合计	29.26	29.26	8.55	8.55

2、材料销售

发行人材料销售业务主要由子公司盐城利之咏贸易有限公司和盐城瑞阳科技有限公司开展，主要销售产品为煤炭、钢材等。近三年发行人材料销售收入分别为 2,871.97 万元、29,963.30 万元和 42,735.58 万元。

3、物业管理收入

发行人投资建设和运营管理的园区内办公楼、厂房等用于出租，包括研创大厦、文化产业园、风电产业园、农产品加工园区、韩资汽车配件产业园等。2014 年以前，由于招商引资优惠政策，出租房屋不收取租金；2014 年起入驻企业优惠政策陆续到期，发行人新增物业管理收入。目前发行人物业管理业务利润较低，未来发行人物业管理收入会逐年增长。近三年发行人物业管理收入分别为 1,893.84 万元、1,128.53 万元和 974.97 万元。

4、绿化工程

发行人绿化工程业务主要由子公司盐城恒茂园林绿化有限公司开展，盐城恒茂园林绿化有限公司成立于 2014 年 4 月 25 日，目前主要负责高新区内的园林绿化工程施工设计、施工。近三年发行人

绿化工程收入分别为 1,242.82 万元、1,845.03 万元和 1,055.87 万元。

发行人近三年主营业务成本及毛利情况如下所述：

表-发行人近三年主营业务成本情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	96,507.76	65.76	69,326.55	65.79	72,290.12	91.00
物业管理	2,462.35	1.68	2,609.16	2.48	1,646.59	2.07
绿化工程	1,075.19	0.73	1,766.25	1.68	1,366.81	1.72
材料销售	40,722.60	27.75	29,173.22	27.69	3,070.59	3.87
其他	5,989.42	4.08	2,494.10	2.37	1,065.48	1.34
成本合计	146,757.32	100.00	105,369.28	100.00	79,439.59	100.00

2017-2019 年，发行人主营业务成本分别为 79,439.59 万元、105,369.28 万元和 146,757.32 万元。2019 年发行人工程项目建设支出 96,507.76 万元，占主营业务成本的 65.76%。

表-发行人近三年主营业务毛利润情况

单位：万元、%

项目	2019 年		2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程项目建设	15,281.04	93.80	18,757.70	99.62	11,631.42	92.41
物业管理	-1,487.38	-9.13	-1,480.63	-7.86	247.25	1.96
绿化工程	-19.32	-0.12	78.78	0.42	-123.99	-0.99
材料销售	2,012.98	12.36	790.08	4.20	-198.62	-1.58
其他	503.77	3.09	682.42	3.62	1,030.87	8.19
毛利润合计	16,291.10	100.00	18,828.40	100.00	12,586.92	100.00

2017-2019 年，发行人主营业务毛利润分别为 12,586.92 万元、18,828.40 万元和 16,291.10 万元。2019 年度发行人工程项目建设业务实现毛利润 15,281.04 万元，占毛利润的 93.80%，是发行人的主要利润来源。

表-近三年主营业务毛利率情况

单位：%

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
工程项目建设	13.67	21.30	13.86
土地开发整理		0.00	0.00
物业管理	-152.56	-131.20	13.06
绿化工程	-1.83	4.27	-9.98
材料销售	4.71	2.64	-6.92
其他	7.76	21.48	49.17
综合毛利率	9.99	15.16	13.68

2017-2019 年发行人主营业务综合毛利率分别为 13.68%、15.16% 和 9.99%。其中，工程项目建设业务毛利率分别为 13.86%、21.30% 和 13.67%，呈现波动趋势。物业管理业务毛利率波动较大，2017-2018 年毛利率分别为 13.06%、-131.20% 和 -152.56%，2018-2019 年毛利率为负，主要系部分新增长期资产投入使用，尚未获取收益。

（二）发行人主营业务模式

1、工程项目建设

（1）基础设施建设项目

1) 业务概况

发行人作为盐城是高新区内唯一的运作主体，承担了所有园区内基础设施开发建设业务，通过项目代建模式开展基础设施开发建设业务将成为发行人最主要的业务之一。随着高新区所属面积规模的进一步扩大，未来园区内基础设施开发建设任务较大，发行人该项业务有较为广阔的发展空间。同时，随着园区逐步建设完善，入园企业逐步增多，高新区财政实力也会得到进一步提升，对于发行人承建的工程项目的回款也更加有保障。

表-发行人近三年主要已完工基础设施类项目回款情况

单位：万元、年

序号	项目名称	总投资	已投资	回购期	拟回购金额	已回购金额
----	------	-----	-----	-----	-------	-------

1	供电工程	16,553.04	16,553.04	2020-2021	2,478.18	16,560.12
2	盐都高级中学	39,927.55	39,927.55	2018-2023	45,916.68	18.46
3	盐龙实验学校	38,153.74	38,153.74	2017-2025	43,876.80	2,316.51
4	农民公寓	26,269.55	26,269.55	2016	30,209.98	30,209.98
5	风电产业园	45,306.15	45,306.15	2017-2025	52,102.07	9,576.30
6	社区服务中心	16,660.56	16,660.56	2017-2025	19,159.65	46.89
7	智能手机产业园项目	11,716.83	11,716.83	2017-2019	13,650.67	13,650.67
8	经四路北延及盐都中学项目	30,449.48	30,449.48	2017-2023	35,016.91	22.12
9	居委会环境整治提升项目	18,408.27	18,408.27	2017-2024	21,169.51	46.15
	合计	243,445.17	243,445.17		263,580.45	72,447.20

表-发行人 2019 年末主要在建基础设施类项目

单位：万元

序号	项目名称	总投资	已投资	建设期	已确认收入	已回款金额
1	新建污水处理厂污水管道工程	1,193.71	411.83	2019.5-2020.10	0.00	0.00
2	盐都区 2018 年度大马沟河整治项目(盐龙段)工程	2,428.17	837.72	2019.6-2020.12	0.00	0.00
3	振兴路及华锐路两侧景观绿化工程	1,887.53	377.51	2019.8-2021.6	0.00	0.00
4	盐城高新技术产业区新建华锐路、二支路污水管网工程	1,959.32	391.86	2019.7-2021.7	0.00	0.00
5	第一沟滨河绿地项目	1,540.39	308.08	2019.10-2021.10	0.00	0.00
6	盐龙街道棚户区改造及拆迁安置	128,600.00	128,600.00	2019-2021	0.00	0.00
7	高新区高级中学项目	50,000.00	49,555.18	2016-2020	0.00	0.00
8	盐都区基础设施建设项目（一期）	83,700.00	78,200.00	2015—2021	0.00	72,700.00
9	盐龙湖水源保护项目	81,400.00	72,900.00	2015—2021	11,000.00	44,800.00
10	盐龙湖保护区环境综合治理工程	24,000.00	3,300.00	2014-2022	0.00	1,000.00
	合计	376,709.12	334,882.18		11,000.00	118,500.00

2) 运作模式

发行人受盐城高新区管委会委托，承担盐城高新区范围内道路、绿化工程基础设施和配套工程等项目建设。

高新区管委会制定项目建设计划，批准市政建设规划，由发行人组织实施可行性研究、环评、设计、报批和招投标等工作，投入建设项目资本金，并负责项目全部工程的建设、运营，承担建设费用与风险。发行人已与盐城高新区管委会签署了《盐城高新技术产业开发区基础设施建设项目代建及回购合同》，双方决定对盐城高新区基础设施建设项目采用代建模式，高新区管委会授权发行人对合作区基础设施项目进行投资、融资和施工建设，负责建设用地的征地、拆迁和补偿等工作；代建项目总成本包括概算总价、管理成本、融资成本、税费以及其他费用，高新区管委会代建款由项目总成本和15%的利润构成，并按照财政预算进度及时支付。

除与高新区管委会签订的协议外，公司亦与盐城智能终端产业园区开发运营有限公司（以下简称“智能公司”）签订委托代建协议，收取的委托建设费用为实际建设投资额的15%-20%。2017年3月1日，高新区管委会与智能公司签订了《关于委托盐城智能终端产业园区开发运营有限公司担任高新区范围内基础设施建设委托人的决定》，约定由智能公司担任高新区内部分基础设施建设委托人，授权其与公司签订委托代建协议。

3) 工程项目建设的会计核算方法

资产负债表项目会计处理：工程项目建设过程中，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，企业代建项目列入会计科目“存货—工程施工”，并以各工程项目对象设立明细账予以核算。当工程项目确认收入时，形成对高新区管委会的应收款项。高新区管委会在每年末支付发行

人因工程项目建设形成对管委会的应收款项，实现了因工程项目建设形成的应收款项的当期资金回笼。

发行人工程项目根据施工进度按季度确认收入，计入“营业收入”科目；计提缴纳各项税金，计入“营业税金及附加”项目；同时将“存货”结转为相应的工程成本，计入“营业成本”项目。

（2）土地开发整理项目

1）业务概况

土地整理是高新区招商引资、发展建设的基础环节，伴随着高新区的不断发展，对土地使用的需求不断提高，土地整理业务的主体主要为发行人子公司盐城咏恒投资发展有限公司、盐城咏创建设发展有限公司等企业。

表-发行人土地开发整理业务情况

单位：亩、亿元

项目	2017	2018	2019
当期发生土地整理成本	3.85	4.71	8.51
当期整理土地面积	957.34	1,258.50	3,468

表-发行人拟开发土地情况

单位：亩、亿元

序号	项目名称	建设周期	地块面积	总投资
1	北港城中村 3#地块及乡村公路	2020.1-2020.12	130.00	0.75
2	大李城中村改造 1#地块	2020.1-2020.12	123.00	0.67
3	蟒南城中村改造 3#地块	2020.1-2020.8	121.00	0.54
4	孙吴城中村改造 2#地块	2020.1-2020.11	121.00	0.55
5	益民三治三化工业提升地块	2020.1-2020.12	139.00	0.60
6	环高速东生态走廊	2020.4-2022.12	1,184.00	2.93
7	北港城中村 4#、蟒南城中村改造 5#地块	2020.4-2022.12	117.00	0.44
8	孙吴城中村改造 3#地块	2020.4-2022.12	128.00	0.46
9	黄刘城中村 3#、吴徐城中村改造 3#地块	2020.4-2022.12	135.00	0.56
10	吴徐城中村改造 4#、乔庄城中村改造 3#地块	2020.4-2022.12	155.00	0.88
11	先锋城中村改造 4#地块	2020.4-2022.12	116.00	0.27

	合计		2,469.00	8.64
--	----	--	----------	------

2) 运作模式

公司土地一级开发业务主要由子公司咏恒投资和咏创建设负责运营与管理。业务模式方面，高新区管委会经过综合考虑高新区未来几年新增土地需求后，向盐城市政府汇报申请征收周边土地，得到盐城市政府批复之后，高新区管委会对计划土地进行合法征收，后委托公司对土地进行前期开发整理、完成所征收土地的全部动迁、拆迁工作以及相应安置和补偿工作。

结算方面，2016 年及以前，待计划土地完成拆迁安置和平整工作后，盐城市国土局将其公开招标出让，土地出让金上缴财政。高新区财政局在土地出让金扣除相关交易费用及财政应收取的收益金、税费后，根据公司的建设发展需要返还土地出让金，公司将返还的土地出让金确认为工程项目建设收入，同时，将相应的征地和拆迁等土地整理支出结转为工程项目建设成本。根据公司提供的《土地委托开发协议》，土地开发整理业务收入变更为成本加成模式，即在土地开发完成并经验收、审计后，由高新区管委会向公司支付公司土地整理成本支出（包括拆迁、整理、融资费用以及其他费用等），以及一定加成比例的利润（一般情况下为 15%）。同时，公司确认收入并结转相应成本。2017-2019 年公司未确认土地开发整理收入，以前年度尚未结算土地成本，待验收、审计完成后，按照成本加成模式进行结算。

2019 年度，公司发生的土地整理支出分别为 8.51 亿元。截至 2019 年末，公司拟开发的土地项目面积合计 2,469.00 亩，计划总投资 8.64 亿元。

发行人不在 2014 年土地专项审计的范围内，且不承担土地储备

职能，符合财综[2016]4号文及相关法律法规与有关政策规定。

3) 会计核算方法

土地整理过程中实际发生的土地整理成本，主要为征地安置补偿、房屋拆迁补偿等动迁补偿款。项目开始前，发行人向高新区财政局支付土地动迁和平整款项，高新区财政局再向各个街道拨付款项。各个街道完成动迁工作，向高新区管委会上报动迁补偿协议、收款收据等资料，高新区管委会根据上报资料确认动迁成本。发行人在支付款项给高新区财政局时，借记“其他应收款”，贷记“银行存款”。相关工作完成后，高新区财政局会根据实际支出和发行人进行结算，发行人再将剩余款项支付完毕，将形成的整理成本计入“存货-工程施工”，贷记“银行存款”。

土地整理完成后，通过盐城市国土局招拍挂进行出让。开发商通过国土局招拍挂的方式取得土地，并将土地出让金直接交到盐城市国土局，再由市财政将土地出让金返还到高新区财政局的账户，最后由高新区财政局根据发行人实际支出金额根据土地出让行情加上合理报酬后拨付给发行人。发行人为方便记录和高新区财政局的土地出让返还的往来款项，统一采用“其他应付款”科目。发行人在收到高新区财政局返还土地出让金时确认收入，在确认该收入时，借记“其他应付款”，贷记“营业收入”，同时结转相应的成本，该成本为发行人最终支付给高新区财政局的款项，借记“营业成本”，贷记“存货-工程施工”。

2、材料销售业务

发行人材料销售业务主要由子公司盐城利之咏贸易有限公司和盐城瑞阳科技有限公司开展。

盐城利之咏贸易有限公司成立于2016年9月19日，经营范围为：数控机床、建筑材料、金属材料(除贵稀金属)、锅炉产品、五金产品、建筑专用设备、纺织品、服装、电子产品、通讯设备(除卫星地面接收设施)、建材、日用品(除电动三轮车)销售，仪器仪表、连接线、自动化设备、治具及配件、通讯器材及配件、化工产品及原料、化工设备、家用电器、五金产品、导轨、滑台、气缸、气动元器件、包装材料、纸制品、液晶显示器、液晶屏、触摸屏、手机背光源、平板背光源、数码产品背光源、LED背光源、导光板、模具、SMT贴片、集成电路、电子元器件、音响设备、功放设备、电器设备、扬声器、手机、平板电脑、智能穿戴、蓝牙音箱、教学点读笔、医疗器械(一类、二类)、智能家居、通讯发射塔、风能发电机研发、生产及销售，手机主板、电脑主板、触控屏、摄像头、金属壳料、电源、充电器、数据线、耳机线、手机电池、喇叭、手机配件、智能家居、安防监控、摄像设备、计算机及耗材，光电子器件设备、高分子材料、木材、玻璃、混凝土、花草、树木销售。(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)。

盐城瑞阳科技有限公司开展成立于2014年9月26日，营业范围为：新能源技术研发，建材、钢材、混凝土、金属材料、大理石、花岗岩、五金产品、电子产品、电气设备、通用设备、塑料制品、日用品(除电动三轮车)、仪器仪表、阀门、化工产品(除农药及其它危险化学品)、纺织品、床上用品、家用电器、装潢材料(除危险化学品)、金属矿石、木材、消防设备、通讯设备(除卫星广播电视地面接收设施)、文具用品、体育用品(除射击器材)、一般劳动防护用品、煤炭、焦炭、汽车零部件销售，自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目，

经相关部门批准后方可开展经营活动)

发行人材料销售业务以自营方式进行，涉及煤炭、钢材、螺纹钢、盘螺等产品，发行人材料销售客户主要为盐城区域内地方国有企业，上述材料是区域内基础设施、房地产建设的重要原料。上游原材料采购方面，发行人面向全国进行原材料采购，基于成本控制原则，择优选择供应商。由于采购和销售实际发生的时间存在差异，发行人账上会产生一定数额的存货。

会计处理方面，在采购原材料时，借记“存货”，贷记“货币资金”或“应付账款”；向客户实际销售时，借记“货币资金”或“应收账款”，贷记“主营业务收入”，同时结转成本，借记“主营业务成本”，贷记“存货”。

3、物业管理业务

（1）物业管理业务概况

发行人投资建设和运营管理的园区内办公楼、厂房等用于出租，包括研创大厦、文化产业园、风电产业园、农产品加工园区等。2014年以前，由于招商引资优惠政策，出租房屋不收取租金及物业管理费；2014年起入驻企业优惠政策陆续到期，发行人新增物业管理收入。另外，2014年11月发行人获得的企业家之友大厦也用于出租。

表-2017-2019年物业管理业务收入情况

单位：万元

项目		2019年	2018年	2017年
物业管理	收入	974.97	1,893.84	952.85
	成本	2,462.35	1,646.59	898.37
	毛利	-152.56	247.25	54.48

表-发行人2019年末物业管理业务主要收入情况

单位：万平方米、%

房产名称	面积	物业费 (元/㎡/月)	出租率
爱菲尔厂房	0.95	2.2	100%
华旭光电厂房	2.85	2.2	100%
捷恒仓储	1.94	2.2	100%
锐毕利厂房	5.22	2.2	100%
秦川机床厂房	3.40	2.2	100%
神泰厂房	1.12	2.2	100%
中特厂房	2.02	2.2	100%
智能终端产业园厂房	20.74	2.2	66.71%
文化产业园	1.94	2.2	91%
中小文化企业园	27.16	2.2	19.59%
企业家之友	4.60	2.2	95.43%
研创大厦	4.58	2.2	97.38%
迈腾	2.23	2.2	100.00%
合计	78.75	-	-

（2）物业管理业务的业务模式

研创大厦：项目占地 30 亩，总建筑面积 4.58 万平方米，主楼十九层，裙楼三层，建设 300 多间办公及会议场所。研创大厦现已成为盐城高新区集高层次人才服务中心、企业及产品展示中心、科技信息发布中心、企业融资担保中心、会展及商务接待中心和企业总部为一体的多功能、综合性服务平台。创新型载体重抓产业配套能力的提升，研创大厦着眼科技银行、风投公司等科金结合项目的招引，已引进宁信科技银行、天津股权交易所、上海股权托管交易中心、中小企业应急互助基金协会等金融类项目，余热锅炉设计研究中心、爱乐科技（菌菇装备协会）等研发类平台的入驻。同时，大厦内已成功落户 10 余家海内外高层次人才创业的中小型科技企业，包括：东京农工大学博士、日本大生工业株式会社研发中心科研主管首席研究员程德林成立的盐城康林达生物科技有限公司；日本千叶大学博士、日本工学院副教授黄庆久创立的博升自动化科技有限公司；同济大学材料科技学与工程学院教授、博士生导师何国球创办的盐城恒威汽车新材料科技有限公司等。

企业家大厦：总建筑面积 3.27 万平方米，主楼十九层，裙楼三层。目前主要入驻的企业和单位为：江苏峰汇智能科技有限公司、盐城一米科技有限公司、盐城东洲科技有限公司、盐城华星光电技术有限公司、江苏好点机器人科技有限公司、江苏讯弘科技有限公司、浙江邮电工程建设公司、盐城超越电子科技有限公司、盐城三鼎电子科技有限公司、江苏央科科技有限公司、盐城壹瀚置业有限公司、盐都国土局、盐城环保企业、盐城大兴科技有限公司等。

文化产业园：文化产业园位于江苏盐城高新技术产业开发区腹部，是盐都区委、区政府为策应江苏沿海大开发战略而建设的非盈利性科技创业服务平台，是盐城唯一的创新型科技园区，规划面积 200 亩，建筑面积 20 万平方米，建有 12 幢四层钢混结构标准化工业厂房。

园区秉承培育科技型企业，孵化未来新兴产业，推动地方产业转型升级的宗旨，主要服务于初创期的科技型中小企业。从成立之初，就结合高新区产业特色和经济发展现状，采取政府投资，企业化运作，事业单位体制化管理结合的运行机制，搭建政务服务代理、党群服务平台、人力资源平台、技术支撑平台、投融资平台和网络信息服务平台等六大服务平台，建设 5 家省级以上研发机构，先后引进数百位财务、金融、科研等方面人才，为入园企业提供工商注册、税务登记、银行开户、机构代码审批，以及投融资、知识产权信息交易、人才交流、招工培训等服务，形成了一站式服务体系。2012 年 12 月，被认定为国家级科技企业孵化器。截止目前，入园企业已达 94 家，其中，在孵企业 53 家，毕业企业 26 家，涵盖数码电子开发、医疗器材、包装设计、网站制作等多个行业，入园企业先后申请专利 47 件未来，园区将围绕研发创新、孵化创业、科技创造

三大主题功能，全力打造以楼宇工业、观光工业为主要特色，全国知名的现代中小企业园。

锐毕利厂房：江苏中色中色锐毕利实业有限公司位于盐城高新区电子信息产业园，占地面积 126 亩，建筑面积 5.22 万平方米，主要从事铝铸件加工及高速喷印机研发与生产，已发展成为盐城电子信息产业园龙头企业。通讯器材铝铸件项目主要供货商为大唐移动、丹麦安弗施等公司。目前，公司正努力寻求和悦达起亚、江动等公司铝压铸加工的合作，积极拓展本地市场。

中小文化企业园：盐城高新区中小企业孵化器项目功能定位于为高新区内中小企业提供科技研发、企业孵化、以及总部经济、技术服务、金融服务、公共服务、商务办公、生活居住等功能的创新创业平台。项目位于盐城高新区的核心区，总用地面积约为 17.72 万平方米（折合 265.8 亩），用地分两块，分别位于华锐路的东西两侧。项目建设内容包括孵化、研发办公、配套用房及室外配套工程，建筑总面积共 27.16 万平方米。

（3）物业管理业务的会计核算方法

发行人根据与客户签订的合同，分期将当期应确认收入计入“营业收入”科目，将提供服务而支出的成本以及相关折旧费用计入“营业成本”科目。

4、绿化工程

发行人绿化工程业务主要由盐城恒茂园林绿化有限公司开展，公司成立于 2014 年 4 月 25 日，目前主要负责高新区内的园林绿化工程施工设计、施工。

2016 年-2018 年产生的绿化工程收入分别为 1,259.79 万元、

1,242.82万元和1,845.03万元，占主营业务收入的比重分别为1.79%、1.35%和1.49%，收入占比较小。2017年绿化工程收入主要是纬八路绿化提升工程（振兴路-冈沟河桥）、新水源项目绿化移植工程等。2018年绿化工程收入主要是青年路与盐靖高速节点绿化工程、振兴路及华锐路两侧景观绿化工程等。2019年绿化工程收入主要是智创园二支路（振兴路-华锐路）道路绿化工程、振兴路景观绿化工程、盐龙街道绿化苗木采购等。

（三）未来投资规划

1、发行人发展规划

（1）完善基础设施建设，构建良好的招商引资环境

发行人将不断拓展融资渠道，多途径、低成本筹集建设资金，继续完善区域内基础设施建设；提升盐城高新区的招商引资环境，构建功能项目、科创载体、工业载体和基础设施全面完善的投资环境。

（2）优化内部管理，建立现代企业制度

在企业制度建设方面，发行人将坚持政企分开的原则，按照建立现代企业制度的要求，切实创新内部管理机制，提高管理效能，增强发展活力。加快建立现代企业制度，建立有效的国有资本管理、监督和运营机制，以及以市场为导向构建相对完备的产业体系，推动国有资产的保值增值，不断壮大自身综合实力。

（3）进一步加强企业化运作，增强发行人市场化经营能力

发行人准备参照《公司法》关于国有独资公司的相关规定完善公司治理机制，并制订相应的议事规则和较为完善的财务管理及内部控制制度。发行人在业务管理、人员、机构设置、资产权属登记、

财务收支、纳税申报等方面均独立于盐城市政府与盐城高新区管委会。发行人是企业化运作的独立法人主体。

2、业务发展规划

发行人作为盐城高新区最重要的配套设施建设主体，将紧紧抓住盐城高新区升级为国家级高新区的历史机遇，秉承“用好城市资源，服务科区发展”的理念，整合土地、城建资源，盘活城市资产存量，多渠道筹措城市建设资金，形成政府主导、市场化运作，责权利统一的投融资管理体制，有效实现“融资-投入-收益-再融资-再投入-再收益”的经营运行机制，确保国有资产有效增值，促进盐城高新区城市建设又好又快发展。

第十条 发行人财务情况

公司执行企业会计准则及其补充规定。中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2017-2019 年财务报告进行了审计，出具了标准无保留意见的审计报告（中兴华审字[2018]第 021140 号、中兴华审字[2019]020840 号和中兴华审字[2020]第 021057 号）。

本文中 2017-2019 年的财务数据均来源于发行人经审计的财务报告。投资者在阅读下文相关财务信息时，请参阅发行人经审计的财务报告全文。

一、发行人 2017 年-2019 年财务报表

（一）合并资产负债表

单位：万元

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
流动资产：			
货币资金	1,046,332.59	1,275,262.61	1,302,365.59
交易性金融资产	-	4,000.00	320.00
应收票据及应收账款	45,240.28	102,830.99	109,614.69
预付账款	97,859.46	156,916.88	156,113.67
其他应收款	1,201,414.52	933,781.58	1,030,498.84
存货	1,653,520.77	1,375,908.23	1,132,020.52
其它流动资产	269,904.22	57,432.89	13,789.06
流动资产合计	4,314,271.84	3,906,133.17	3,744,722.36
非流动资产：			
可供出售金融资产	112,899.39	167,838.91	162,214.96
长期股权投资	78,393.06	69,656.78	14,456.17
投资性房地产	574,252.95	564,848.78	146,327.17
固定资产	75,459.47	22,452.23	78,443.16
在建工程	200,840.40	116,399.61	115,894.86
无形资产	16,091.92	15,028.66	13,947.91
长期待摊费用	695.67	593.71	742.14

项目	2019/12/31	2018/12/31	2017/12/31
递延所得税资产	2,451.41	1,262.10	1,665.11
其他非流动资产	14,800.00	26,800.00	-
非流动资产合计	1,075,884.27	984,880.77	533,691.49
资产总计	5,390,156.10	4,891,013.94	4,278,413.85
流动负债：			
短期借款	212,626.10	135,800.00	129,950.00
应付票据及应付账款	200,909.89	290,172.73	341,838.19
预收账款	1,391.15	5,840.77	197.54
应付职工薪酬	3.29	17.71	2.26
应交税费	57,960.12	40,877.45	31,108.66
其他应付款	74,572.74	80,572.44	112,747.79
一年内到期的非流动负债	829,323.39	626,010.47	181,688.00
其他流动负债	109,947.00	137,465.39	40,000.00
流动负债合计	1,486,733.68	1,316,756.97	841,227.05
长期负债：			
长期借款	1,080,135.30	1,239,412.19	1,388,632.70
应付债券	724,235.83	309,999.77	248,216.93
长期应付款	290,270.29	344,233.17	328,703.00
递延所得税负债	35,272.24	34,553.46	16,402.24
非流动负债合计	2,129,913.66	1,928,198.59	1,981,954.87
负债合计	3,616,647.34	3,244,955.56	2,823,181.93
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本	268,000.00	268,000.00	268,000.00
资本公积	859,065.14	763,457.05	689,259.90
其他综合收益	77,633.31	77,633.31	25,875.54
盈余公积	907.91	488.24	480.07
未分配利润	220,173.09	181,061.00	148,767.69
归属于母公司所有者权益合计	1,425,779.44	1,290,639.59	1,132,383.21
少数股东权益	347,729.33	355,418.79	322,848.71
股东权益合计	1,773,508.77	1,646,058.39	1,455,231.92
负债和股东权益总计	5,390,156.10	4,891,013.94	4,278,413.85

（二）合并利润表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业总收入	208,253.19	150,073.32	101,911.06
其中：主营业务收入	163,048.41	124,197.64	92,026.51
二、营业总成本	184,816.92	130,007.52	105,834.32
其中：营业成本	151,842.79	110,191.22	81,386.66
营业税金及附加	7,067.22	5,874.98	3,079.46
销售费用	170.62	-	11.09
管理费用	11,412.42	9,793.04	10,132.73
财务费用	9,768.24	5,759.25	7,669.69
资产减值损失	-4,555.64	-1,610.97	3,554.68
加：公允价值变动收益	2,875.10	2,168.60	1,070.67
投资收益	4,736.39	3,124.91	2,320.18
资产处置收益	-187.72	-61.54	-
其他收益	25,458.11	16,296.83	29,600.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	56,318.14	41,594.59	29,068.51
加：营业外收入	265.72	105.61	38.77
减：营业外支出	2,874.81	617.85	439.9
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,709.05	41,082.35	28,667.39
减：所得税费用	14,026.76	8,794.40	6,319.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,682.29	32,287.96	22,348.35
归属于母公司所有者的净利润	39,531.76	32,301.47	21,966.46
少数股东损益	150.53	-13.52	381.89
六、综合收益总额	39,682.29	84,045.72	22,348.35

（三）合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	272,809.43	171,743.68	72,338.77
收到税费返还	3,006.97	-	26.41
收到其他与经营活动有关的现金	658,729.18	901,670.46	1,014,912.39
经营活动现金流入小计	934,545.58	1,073,414.15	1,087,277.57
购买商品、接受劳务支付的现金	338,789.03	155,611.37	189,360.40
支付给职工以及为职工支付的现金	2,743.35	2,519.62	1,911.88
支付的各项税费	15,932.16	5,868.55	7,274.74

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
支付其他与经营活动有关的现金	758,079.55	759,444.40	802,191.12
经营活动现金流出小计	1,115,544.09	923,443.94	1,000,738.14
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	149,970.21	86,539.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	6,510.00	5,000.00	129,750.00
取得投资收益收到的现金	2,618.95	813.87	1,413.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,558.21	1.20	-
处置子公司及其他经营单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金	64,452.22	66,253.51	77,707.86
投资活动现金流入小计	76,139.38	72,068.58	208,871.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	136,033.55	140,069.51	75,624.95
投资支付的现金	31,303.98	120,519.82	225,903.88
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	131.59	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	179,700.10	214.99	55,621.63
投资活动现金流出小计	347,169.22	260,804.32	357,150.46
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-188,735.74	-148,279.21
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	2,160.00	45,061.98	10,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	45,061.98	
取得借款收到的现金	876,131.26	1,141,243.60	1,134,573.20
发行债券收到的现金	440,097.52	99,900.00	149,095.00
收到其他与筹资活动有关的现金	434,103.67	301,125.34	631,489.07
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	1,587,330.92	1,925,157.27
偿还债务支付的现金	992,076.47	904,030.45	615,873.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,870.11	139,107.03	98,684.01
支付其他与筹资活动有关的现金	421,647.84	352,914.42	772,149.09
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	1,396,051.90	1,486,706.74
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	191,279.03	438,450.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额	-304,130.32	152,513.49	376,710.75
加：期初现金及现金等价物余额	747,194.23	594,680.73	217,969.98

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
六、期末现金及现金等价物余额	443,063.90	747,194.23	594,680.73

二、主要财务数据

表-发行人近三年主要财务数据

单位：万元

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
资产总计	5,390,156.10	4,891,013.94	4,278,413.85
流动资产	4,314,271.84	3,906,133.17	3,744,722.36
负债合计	3,616,647.34	3,244,955.56	2,823,181.93
流动负债	1,486,733.68	1,316,756.97	841,227.05
所有者权益	1,773,508.77	1,646,058.39	1,455,231.92
归属母公司所有者权益	1,425,779.44	1,290,639.59	1,132,383.21
主营业务收入	163,048.41	124,197.64	92,026.51
主营业务成本	146,757.32	105,369.28	79,439.59
利润总额	53,709.05	41,082.35	28,667.39
净利润	39,682.29	32,287.96	22,348.35
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	149,970.21	86,539.42
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-188,735.74	-148,279.21
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	191,279.03	438,450.54

表-发行人近三年主要财务指标

项目	2019 年末/度	2018 年末/度	2017 年末/度
流动比率	2.90	2.97	4.45
速动比率	1.79	1.92	3.11
资产负债率	67.10%	66.35%	65.99%
净资产收益率	2.32%	2.08%	1.74%
应收账款周转率（次）	2.97	1.43	1.68
存货周转率（次）	0.10	0.10	0.08
EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.42	0.51

注：（1）流动比率=流动资产/流动负债×100%

（2）速动比率=（流动资产-存货-预付账款-待摊费用）/流动负债×100%

（3）资产负债率=总负债/总资产×100%

（4）净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]×100%

(5) 应收账款周转率=报告期主营业务收入/[(期初应收账款余额+期末应收账款余额)/2]

(6) 存货周转率=报告期主营业务成本/[(期初存货余额+期末存货余额)/2]

(7) EBITDA 利息保障倍数= (利润总额+财务费用中的利息支出+固定资产折旧+无形资产及其他资产摊销) / (财务费用中的利息支出+资本化利息)

三、发行人财务状况分析

(一) 财务概况

截至 2019 年末，公司总资产 539.02 亿元，总负债 361.66 亿元，所有者权益（含少数股东权益）合计 177.35 亿元；2019 年度，公司实现营业总收入 20.82 亿元，利润总额 5.37 亿元，净利润 3.97 亿元。发行人资产规模较大，财务状况良好，资产负债率保持在较合理范围，盈利能力较强，能够保证本期债券按时还本付息。

(二) 资产结构及变动分析

表-发行人近三年主要资产构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	1,046,332.59	19.41	1,275,262.61	26.07	1,302,365.59	30.44
交易性金融资产	-	-	4,000.00	0.08	320.00	0.01
应收票据及应收账款	45,240.28	0.84	102,830.99	2.11	109,614.69	2.56
预付账款	97,859.46	1.82	156,916.88	3.21	156,113.67	3.65
其他应收款	1,201,414.52	22.29	933,781.58	19.09	1,030,498.83	27.73
存货	1,653,520.77	30.68	1,375,908.23	28.13	1,132,020.52	26.46
其他流动资产	269,904.22	5.01	57,432.89	1.17	13,789.06	0.32
流动资产合计	4,314,271.84	80.04	3,906,133.17	79.86	3,744,722.36	87.53
可供出售金融资产	112,899.39	2.09	167,838.91	3.43	162,214.96	3.79
长期股权投资	78,393.06	1.45	69,656.78	1.42	14,456.17	0.34
投资性房地产	574,252.95	10.65	564,848.78	11.55	146,327.17	3.42
固定资产	75,459.47	1.40	22,452.23	0.46	78,443.16	1.83
在建工程	200,840.40	3.73	116,399.61	2.38	115,894.86	2.71
无形资产	16,091.92	0.30	15,028.66	0.31	13,947.91	0.33
长期待摊费用	695.67	0.01	593.71	0.01	742.14	0.02

递延所得税资产	2,451.41	0.05	1,262.10	0.03	1,665.11	0.04
其他非流动资产	14,800.00	0.27	26,800.00	0.55	-	-
非流动资产合计	1,075,884.27	19.96	984,880.77	20.14	533,691.49	12.47
资产总计	5,390,156.10	100.00	4,891,013.94	100.00	4,278,413.85	100.00

随着发行人市政工程代建业务规模的逐步扩大以及盐城市政府多次增资、资产划转，发行人的资产总额持续大幅增长。2017年末，发行人资产总额为4,278,413.85万元，同比增长52.28%；2018年末，发行人资产总额为4,891,013.94万元，同比增长14.32%；2019年末，发行人资产总额为5,390,156.10万元，同比增长10.21%。公司资产构成以流动资产为主，2017年-2019年末，公司流动资产占资产总额的比例分别为87.53%、79.86%和80.04%。

截至2019年末，发行人资产中不存在公立学校、公立医院、公共文化设施、公园、公共广场、机关事业单位办公楼、市政道路、非收费桥梁、非经营性水利设施、非收费管网设施等公益性资产及储备土地使用权。

流动资产主要由货币资金、其它应收款及存货构成，2019年末，上述三项资产占总资产的比例分别为19.41%、22.29%和30.68%。其中，其它应收款主要是往来款、资金拆借款、保证金等；存货主要是项目持续建设形成的开发成本。

1、货币资金

2017-2019年末，发行人货币资金分别为1,302,365.59万元、1,275,262.61万元和1,046,332.59万元，分别占当期总资产的比例为30.44%、26.07%和19.41%。近几年货币资金占总资产的比重处于较高水平，在一定程度上反映了公司货币资金充足，具备较好的偿债能力和支付能力。

截至 2019 年末，发行人货币资金主要为银行存款和其他货币资金，占比分别为 42.34%和 57.66%。

表-2018 年末货币资金构成情况表

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	现金	0.02	0.00
2	银行存款	443,063.88	42.34
3	其他货币资金	603,268.69	57.66
	合计	1,046,332.59	100.00

截至 2019 年末，发行人货币资金中，146,738.00 万元货币资金作为银行承兑汇票保证金；438,364.62 万元定期存单用于质押贷款和质押担保；18,166.07 万元货币资金作为其他保证金；发行人受限货币资金总计为 603,268.69 万元。

表-2018 年末货币资金受限情况

单位：万元

序号	项目	金额	使用受限制的原因
1	银行承兑汇票保证金	146,738.00	保证金
2	定期存单	438,364.62	质押担保/质押借款
3	其他保证金	18,166.07	保证金
	合计	603,268.69	

2、应收账款

2017-2019 年末发行人应收账款余额分别为 108,859.49 万元、100,612.89 万元和 39,487.54 万元，分别占当期总资产的 2.54%、2.06%和 0.73%。发行人应收账款均为经营性应收款。

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变

的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

表-2019 年末应收账款主要客户情况表

单位：万元

债务人名称	入账价值	账龄	性质
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	17,807.68	1 年以内	工程款
山东新智能源科技有限公司	3,982.23	1 年以内	材料款
张家港市丰驰物资有限公司	2,496.60	1 年以内	材料款
中铁二十五局集团第四工程有限公司	2,585.82	1 年以内	材料款
中铁广州工程局集团第三工程有限公司	2,764.13	1 年以内	材料款
合计	29,636.45		

2019 年末，江苏盐龙湖农业发展投资有限公司应付发行人 17,807.68 万元工程款，计划分别于 2020 年、2021 年和 2022 年支付 14,000.00 万元、3807.68 万元；山东新智能源科技有限公司、张家港市丰驰物资有限公司、中铁二十五局集团第四工程有限公司、中铁广州工程局集团第三工程有限公司均在 2020 年支付以上全部款项。

发行人应收账款主要客户在报告期内的回款情况如下：

表-2019 年末应收账款主要客户回款情况

单位：亿元

债务人名称	2016 年	2017 年	2018 年
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	2.61	4.76	9.17
山东新智能源科技有限公司	-	-	0.2628
张家港市丰驰物资有限公司	-	-	0.00
中铁二十五局集团第四工程有限公司	-	-	0.20
中铁广州工程局集团第三工程有限公司	-	-	0.15
合计	2.61	4.76	9.78

3、预付账款

2017-2019 年末，发行人预付账款为 156,113.67 万元、156,916.88 万元和 97,859.46 万元，占总资产的比例分别为 3.65%、3.21% 和 1.82%。

预付账款主要为发行人进行项目建设时预先支付给施工单位的工程预付款，因为工程未竣工尚未结算形成。

表-公司 2019 年末预付账款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	账面余额	占预付账款比
1 年以内	32,122.64	32.83
1-2 年	55,282.54	56.49
2-3 年	10,383.26	10.61
3 年以上	71.02	0.07
合计	97,859.46	100.00

表-2019 年末预付账款主要客户情况表

单位：万元、%

债务人名称	欠款金额	欠款年限	未结算原因
湖南华菱资源贸易有限公司	5,434.57	1 年以内	工程未竣工
盐城住友房地产开发有限公司	8,322.61	1 年以内、1-3 年	工程未竣工
盐城市腾达房地产开发有限公司	4,608.88	1-2 年	工程未竣工
江苏金贸建设集团有限公司	6,311.67	1 年以内、1-2 年	工程未竣工
盐城市健源置业房地产有限公司	9,086.98	1 年以内、1-3 年	工程未竣工
合计	33,764.71		

4、其他应收款

2017-2019 年末，发行人其他应收款分别为 1,030,393.97 万元、933,125.43 万元和 1,201,414.52 万元，占总资产的比例分别为 24.08%、19.08%和 22.29%。近年来发行人其他应收款规模呈上升趋势，其他应收款金额相对较大，主要原因是近年来高新区建设进入快速发展时期，市政项目逐年增加且金额较大。对于园区内部分项目的运营主体，发行人承担了一定的经营性拆借和借款，但期限多集中在 1 年以内，回收风险较小。

发行人通过对应收账款进行账龄分析并结合债务单位的实际财

务状况及现金流量情况确定应收款项的可收回金额，合理估计坏账准备并列入当期损益。

表-2019 年末其他应收款金额前五名客户情况表

单位：万元

债务人名称	入账价值	占比	账龄	性质
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	154,500.30	12.86	1年以内、1-3年及3年以上	代垫项目前期拆迁、开发资金
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	134,280.99	11.18	1年以内、1-2年	往来款
盐城市盐都区龙冈镇财政所	98,225.17	8.18	1年以内	往来款
盐城市盐都区西区管理委员会	97,010.86	8.07	1年以内、1-2年	代垫项目前期拆迁、开发资金、用地指标费
盐城市盐都区楼王镇财政所	61,788.91	5.14	1年以内	往来款
合计	545,806.23	45.43		

2019 年末，盐城智能终端产业园区开发运营有限公司应付发行人 15,4500.30 万元，计划分别于 2020 年、2021 年和 2022 年支付 41,079.63 万元、60,000.00 万元和 53,420.67 万元；江苏盐龙湖农业发展投资有限公司应付发行人 134,280.99 万元，计划于 2020 年支付 39,433.72 万元，于 2021 年支付 50,000.00 万元，于 2022 年支付 44,847.27 万元；盐城市盐都区龙冈镇财政所应付发行人 98,225.17 万元，计划于 2020 年支付 42,464.18 万元、于 2021 年支付 32,000 万元、于 2022 年支付 23,760.99 万元；盐城市盐都区西区管理委员会应付发行人 97,010.86 万元，计划于 2020 年支付 30,000.00 万元，于 2021 年支付 35,000.00 万元，于 2022 年支付 32,010.86 万元；盐城市盐都区楼王镇财政所应付发行人 61,788.91 万元，计划于 2020 年支付 30,000.00 万元，于 2021 年支付 31,788.91 万元。

发行人其他应收款主要客户在报告期内的回款情况如下：

表-2019 年末其他应收款主要客户回款情况

单位：亿元

债务人名称	2016 年	2017 年	2018 年
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	7.58	17.51	1.89
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	-	3.05	1.06
盐城市盐都区龙冈镇财政所	6.64	6.59	0.00
盐城市西区管理委员会	1.48	5.23	0.00
楼王财政所	-	-	-
合计	15.70	32.38	2.95

发行人其他应收款中涉及往来账款，决策权限、决策程序及定价机制如下：针对其他应收款往来的操作，发行人制定了专门的《资金拆借业务操作办法》，该办法中约定了资金拆借的审批权限和审批流程。具体为：单笔 100 万（含）以内的拆借由业务部、风控部签批后报公司的副总经理审批，单笔 100 万以上 5,000 万（含）以下的拆借由业务部、风控部签批后报公司董事长审批，单笔 5,000 万元以上的拆借采取公司董事会集体决策的方式审批，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过。

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照当地市场交易原则及交易价格进行交易，有国家定价时执行国家定价，没有国家定价时执行市场价格，没有市场价格时按双方协商定价。

5、存货

2017-2019 年末，发行人存货余额分别为 1,132,020.52 万元、1,375,908.23 万元和 1,653,520.77 万元，占总资产比例分别为 26.46%、28.13%和 30.68%。近三年末，公司存货占总资产比例呈波动下降趋势，但是存货金额呈增长的趋势。公司存货有工程施工和土地开发成本构成，近年来公司大力推进项目建设，且均处于投入期，使得存货

规模大幅增长。存货中土地全部为出让地。

表-发行人 2019 年末存货构成表

单位：万元

项目	2019 年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
工程施工	1,470,756.32	-	1,470,756.32
待开发土地成本	178,582.12	-	178,582.12
原材料	1,751.96	-	1,751.96
库存商品	1,148.23	-	1,148.23
消耗性生物资产	1,282.15	-	1,282.15
合计	1,653,520.77	-	1,653,520.77

发行人存货中主要项目运营情况

单位：亿元

项目名称	总投资	已投资	已确认收入	已回款金额
城中村改造项目	5.18	5.18	0.00	0.00
盐都高级中学	3.99	3.99	0.00	0.00
风力发电	3.32	3.32	3.82	3.82
盐龙实验学校	3.82	3.82	0.23	0.23
农民公寓	2.63	2.63	3.02	3.02
居委会环境整治提升项目	1.84	1.84	0.00	0.00
风电产业园	4.53	4.53	1.46	1.46
社区服务中心	1.67	1.67	0.00	0.00
高新区高级中学周边三地块项目	2.28	2.28	0.02	0.02
合计	29.26	29.26	8.55	8.55

6、可供出售金融资产

2017-2019 年末，发行人可供出售金融资产余额分别为 162,214.96 万元、167,838.91 万元和 112,899.39 万元，主要为权益类投资资产，占总资产的比例分别为 3.79%、3.43%和 2.09%。2019 年

末较 2018 年末减少 54,939.52 万元，主要系发行人减少对盐城正一农产品有限公司投资 36,400.00 万元、减少对盐城昶辉农产品有限公司的投资 38,400.00 万元等所致。

表-截至 2019 年末公司可供出售金融资产情况表

单位：万元、%

被投资单位名称	股权比例(%)	2019 年末
江苏汉印机电科技股份有限公司	6.25	1,000.00
江苏中色锐毕利实业有限公司	10.00	1,000.00
江苏中恒宠物用品有限公司	12.00	600.00
盐城平衡创业投资基金中心（有限合伙）	9.80	1,000.00
鹰潭市锦盐智产投资基金（有限合伙）	23.08	30,000.00
江苏金惠甫山软件科技有限公司	15.00	500.00
盐城高新投资基金（有限合伙）	20.00	15,000.00
数字鹰科技盐城有限公司	16.67	500.00
江苏数字鹰科技发展有限公司	7.14	1,500.00
江苏维尔思环境工程有限公司	12.00	600.00
江苏射阳农村商业银行股份有限公司	2.00	1,884.96
江苏盐城农村商业银行股份有限公司	2.00	10,000.00
盐城尚颀王狮汽车后市场产业投资基金(有限合伙)	6.05	520.00
江苏峰汇智联科技有限公司	6.25	1,000.00
上海玖道信息科技股份有限公司	8.87	1,970.00
盐城明匠智能产业投资基金中心（有限合伙）	33.00	480.48
江苏威马悦达智能装备有限公司	7.00	323.95
北京燕东微电子有限公司	7.91	40,000.00
南京宇都通讯科技有限公司	5.00	1,500.00
南京晟芯半导体有限公司	17.86	1,000.00
吉研智能科技产业有限公司	2.00	20.00
中建智云网络通信有限公司	10.00	1,000.00
江苏斯瑞达材料技术股份有限公司	6.00	1,500.00
合 计	-	112,899.39

7、投资性房地产

2017-2019年末，发行人投资性房地产余额分别为146,327.17万元、564,848.78万元和574,252.95万元，占总资产比例分别为3.42%、11.55%和10.65%。公司投资性房地产均按公允价值计量。

表-报告期末发行人投资性房地产情况

单位：万元

项目	账面成本	公允价值变动	账面价值
房屋、建筑物	532,520.77	2,759.73	535,280.50
土地使用权	38,857.08	115.37	38,972.45
在建工程	-	-	-
合计	571,377.85	2,875.10	574,252.95

8、在建工程

2017-2019年末，发行人在建工程余额分别为115,894.86万元、116,399.61万元和200,840.40万元，占总资产比例分别为2.71%、2.38%和3.73%。公司在建工程主要为自建自营的园区建设相关项目，拟建成后出租出售。

表-报告期末发行人在建工程主要项目情况

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	账面价值
1	智能终端产业园	园区厂房建设	2017-2021	出租出售	94,205.10
2	地下综合管廊工程	管廊建设	2017-2020	出租出售	10,453.67
3	智创园厂房光伏安装项目	建筑安装	2017-2020	出租出售	5,510.47
4	高新区高端装备产业园工业邻里中心	园区建设	2018-2020	出租出售	7,403.53
5	智创小镇	园区建设	2019-2022	出租出售	28,460.18
6	东山精密二期	园区厂房建设	2019-2023	出租出售	31,780.00
7	智创园	园区建设	2019-2021	出租出售	8,257.03
8	高通量数据中心	基础设施建设	2019-2021	出租出售	5,035.46
9	加氢站	基础设施建设	2019-2021	出租出售	937.11
10	高新区消防站	基础设施建设	2019-2021	出租出售	1,472.85

11	汇文公馆	基础设施建设	2019-2021	出租出售	2,385.11
12	污水处理站	基础设施建设	2019-2021	出租出售	2,256.89
13	小米科技标准化厂房	园区厂房建设	2019-2021	出租出售	1,467.46
	合计				199,624.86

（三）负债结构及变动分析

表-发行人近三年末主要负债构成情况

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	212,626.10	5.88	135,800.00	4.18	129,950.00	4.60
应付票据及应付账款	200,909.89	5.56	290,172.73	8.94	341,838.19	12.11
预收账款	1,391.15	0.04	5,840.77	0.18	197.54	0.01
应付职工薪酬	3.29	0.00	17.71	0.00	2.26	0.00
应交税费	57,960.12	1.60	40,877.45	1.26	31,108.66	1.10
应付利息	22,268.83	0.62	6,407.82	0.20	3,694.61	0.13
其他应付款	52,303.91	1.45	74,164.63	2.29	112,747.79	3.99
一年内到期的非流动负债	829,323.39	22.93	626,010.47	19.29	181,688.00	6.44
其他流动负债	109,947.00	3.04	137,465.39	4.24	40,000.00	1.42
流动负债合计	1,486,733.68	41.11	1,316,756.97	40.58	841,227.05	29.80
长期借款	1,080,135.30	29.87	1,239,412.19	38.20	1,388,632.70	49.19
应付债券	724,235.83	20.03	309,999.77	9.55	248,216.93	8.79
长期应付款	290,270.29	8.03	344,233.17	10.61	325,614.08	11.53
专项应付款	-	-	-	-	3,088.92	0.11
递延所得税负债	35,272.24	0.98	34,553.46	1.06	16,402.24	0.58
非流动负债合计	2,129,913.66	58.89	1,928,198.59	59.42	1,981,954.87	70.20
负债合计	3,616,647.34	100.00	3,244,955.56	100.00	2,823,181.93	100.00

2017-2019 年末，发行人负债总额分别为 2,823,181.93 万元、3,244,955.56 万元和 3,616,647.34 万元。从负债结构上看，近三年流动负债分别为 841,227.05 万元、1,316,756.97 万元和 1,486,733.68 万

元，占负债总额的比例分别为 29.80%、40.58%和 41.11%，非流动负债分别为 1,981,954.87 万元、1,928,198.59 万元和 2,129,913.66 万元，占比分别为 70.20%、59.42%和 58.89%。近年来公司负债规模呈逐年上升趋势，其中占比较高的是短期借款、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、应付债券、长期应付款等。

1、短期借款

2017-2019 年末，发行人短期借款余额分别为 129,950.00 万元、135,800.00 万元和 212,626.10 万元，占总负债的比例分别为 4.60%、4.18%和 5.88%。公司近三年的短期借款规模呈上升趋势，占总负债比重小幅波动，主要是公司根据自身经营发展调整借款结构而致。

表-发行人 2017-2019 年末短期借款结构明细表

单位：万元

借款类别	2019 年末余额	2018 年末余额	2017 年末余额
信用借款		-	-
保证借款	112,990.00	98,350.00	82,770.00
质押借款	78,036.10	34,450.00	47,180.00
抵押借款	21,600.00	3,000.00	-
合计	212,626.10	135,800.00	129,950.00

2、应付票据

2017-2019 年末，发行人应付票据余额分别为 295,750.00 万元、129,800.10 万元和 126,238.00 万元，占总负债的比例分别为 10.48%、4.00%和 3.49%，全部是银行承兑汇票，是公司在项目建设、原材料采购中使用银票支付结算所致。近年来随着发行人调整负债结构，应付票据余额随之减小。

3、应付账款

2017-2019 年末，发行人应付账款余额分别为 46,088.19 万元、160,372.63 万元和 74,671.89 万元，占总负债的比例分别为 1.63%、4.94%和 2.06%，全部是公司应付上游企业的工程款。

表-2019年末其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2019 年末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	25,592.81	34.27
1-2 年（含 2 年）	27,659.54	37.04
2-3 年（含 3 年）	3,757.64	5.03
3 年以上	17,661.90	23.65
合计	74,671.89	100.00

表-2019年末其他应付款金额前五大情况表

单位：万元、%

债权单位名称	2019 年末	占比	账龄
中科建工集团有限公司盐城高新区分公司	12,704.41	29.91	1 年以内、1-2 年
江苏华庆建设工程有限公司	13,737.92	32.34	2-3 年及 3 年以上
江苏华悦建设集团有限公司高新区分公司	9,527.21	22.43	1 年以内、1-2 年
江苏新景园建设集团有限公司	3,691.67	8.69	3 年以上
盐城住友房地产开发有限公司	2,813.59	6.62	1-2 年
合计	42,474.81	100.00	

4、其他应付款

2017-2019 年末，发行人其他应付款余额分别为 112,747.79 万元、74,164.63 万元和 52,303.91 万元，占总负债的比例分别为 3.99%、2.29%和 1.45%。款项内容主要是部分施工单位代垫的工程资金及应结未结的工程款项。公司 2019 年末其他应付款规模下降，主要系公司 2019 年度偿还施工单位工程资金所致。公司其他应付款明细项目列示如下表：

表-2019年末其他应付款账龄情况表

单位：万元、%

账龄	2019 年末余额	占比
1 年以内（含 1 年）	26,865.39	51.36
1-2 年（含 2 年）	3,196.89	6.11
2-3 年（含 3 年）	16,101.60	30.78
3 年以上	6,140.03	11.74
合计	52,303.91	100.00

表-2019年末其他应付款金额前五大情况表

单位：万元、%

债权单位名称	2019 年末	占比	账龄
盐城市创新创业投资有限公司	10,000.00	31.67	1 年以内
上海润鹤国际贸易有限公司	7,147.61	22.64	1 年以内
江苏大吉发电有限公司	6,608.36	20.93	1-2、2-3 年
盐城市盐都区楼王村镇建设综合开发有限公司	4,783.60	15.15	1 年以内
盐城市润物项目管理有限公司	3,034.93	9.61	1 年以内
合计	31,574.51	100.00	

5、一年内到期的非流动负债

2017-2019 年，公司一年内到期的非流动负债分别为 181,688.00 万元、626,010.47 万元和 829,323.39 万元，占总资产比例分别为 6.44%、19.29%和 22.93%。公司 2019 年末一年内到期的非流动负债金额大幅增加主要系公司一年内到期的长期借款、长期应付款增加所致。

表-发行人 2019 年末一年内到期的非流动负债结构明细表

单位：万元、%

借款类别	2019 年末	占比
一年内到期的长期借款	694,490.00	83.74
一年内到期的长期应付款	103,555.66	12.49
一年内到期的应付债券	31,277.73	3.77
合计	829,323.39	100.00

6、其他流动负债

2017-2019年，发行人其他流动负债余额分别为40,000.00万元、137,465.39万元和109,947.00万元，占总负债的比例分别为1.42%、4.24%和3.04%，2019年末发行人其他流动负债均为短期融资券。

7、长期借款

2017-2019年，公司长期借款分别为1,388,632.70万元、1,239,412.19万元和1,080,135.30万元，占总负债的比例分别为49.19%、38.20%和29.87%。2019年末发行人长期借款金额下降主要系部分长期借款将在一年内到期，归入一年内到期的非流动负债所致。

表-发行人2019年末长期借款结构明细表

单位：万元、%

借款类别	2019年末	占比
信用借款	209,200.00	19.37
保证借款	439,950.00	40.73
抵押借款	200,850.00	18.59
质押借款	230,135.30	21.31
合计	1,080,135.30	100.00

8、应付债券

2017-2019年，公司应付债券分别为248,216.93万元、309,999.77万元和724,235.83万元，占总资产比例分别为8.79%、9.55%和20.03%。

表-2019年末发行人应付债券明细表

单位：万元、年

序号	债券名称	发行金额	期末余额	起息日期	期限
1	2015年盐城高新区投资集团有限公司公司债券	100,000.00	59,619.67	2015.12.14	7
2	盐城高新区投资集团有限公司2017年度第一期中期票据	50,000.00	49,784.89	2017.07.21	5

3	盐城高新区投资集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	50,000.00	49,854.38	2017.08.30	5
4	盐城高新区投资集团有限公司 2018 年度第一期定向债务融资工具	50,000.00	49,965.33	2018.10.11	3
5	盐城高新区投资集团有限公司 2018 年度第二期定向债务融资工具	50,000.00	49,966.89	2018.12.20	3
6	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	50,000.00	49,666.61	2019.03.15	3
7	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）	40,000.00	39,560.43	2019.04.12	5
8	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第二期）（品种二）	50,000.00	49,784.44	2019.05.07	5
9	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（保障性住房）（第三期）	53,000.00	52,730.72	2019.08.26	5
10	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	50,000.00	49,667.46	2019.05.08	3
11	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	50,000.00	49,896.83	2019.01.25	3+N
12	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	50,000.00	49,880.20	2019.08.21	2
13	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第四期定向债务融资工具	50,000.00	49,677.28	2019.10.18	5
14	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第五期定向债务融资工具	50,000.00	49,878.24	2019.12.12	3
15	19 盐湖 01	25,000.00	24,302.46	2019.07.11	5
	合计	768,000.00	724,235.83		

9、长期应付款

2017-2019 年，公司长期应付款分别为 325,614.08 万元、344,233.17 万元和 290,270.29 万元，占总负债的比例分别为 11.53%、10.61%和 8.03%。主要是发行人应付融资租赁公司融资租赁款。

（四）所有者权益结构及变动分析

表-发行人近三年所有者权益结构表

单位：万元、%

项目	2019 年末		2018 年末		2017 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	268,000.00	15.11	268,000.00	16.28	268,000.00	16.28
资本公积	859,065.14	48.44	763,457.05	46.38	763,457.05	46.38
其他综合收益	77,633.31	4.38	77,633.31	4.72	77,633.31	4.72
盈余公积	907.91	0.05	488.24	0.03	488.24	0.03
未分配利润	220,173.09	12.41	181,061.00	11.00	181,061.00	11.00
少数股东权益	347,729.33	19.61	355,418.79	21.59	355,418.79	21.59
股东权益合计	1,773,508.77	100.00	1,646,058.39	100.00	1,646,058.39	100.00

2017-2019 年，所有者权益总额分别为 1,455,231.92 万元、1,646,058.39 万元和 1,773,508.77 万元，呈现逐年增长的趋势，主要是发行人资本公积增加及未分配利润累积所致。

1、实收资本

2017-2019 年实收资本分别为 268,000.00 万元、268,000.00 万元和 268,000.00 万元。2016 年 12 月，股东盐城市人民政府以现金形式增加实收资本 120,000.00 万元。发行人历次实收资本出资形式见下表：

表-发行人历次出资情况表

单位：万元

时间	出资金额	形式
2009 年 9 月	5,000.00	货币资金
2009 年 10 月	15,000.00	货币资金
2015 年 10 月	128,000.00	货币资金
2016 年 12 月	120,000.00	货币资金
截至 2019 年末实收资本小计	268,000.00	

2、资本公积

2017-2019 年，发行人资本公积分别为 689,259.90 万元、763,457.05 万元和 859,065.14 万元。大部分为公司接受政府部门拨款并指定计入资本公积的款项。报告期内发行人资本公积逐渐增加，主要系新增政府拨款转入所致。

3、其他综合收益

2017-2019 年，发行人其他综合收益分别为 25,875.54 万元、77,633.31 万元和 77,633.31 万元。2018 年公司其他综合收益大幅增加 51,757.77 万元，主要系 2018 年末投资性房地产首次采用公允价值计量增值部分计入其他综合收益所致。

4、未分配利润

2017-2019 年，发行人未分配利润分别为 148,767.69 万元、181,061.00 万元和 220,173.09 万元，呈稳步上升的趋势，主要是近年来公司持续盈利，净利润转入未分配利润所致。

截至本募集说明书出具日，发行人无未分配利润分配计划。

（五）重要财务指标分析

1、偿债能力分析

表-发行人近三年偿债能力主要指标

项目	2019 年末	2018 年末	2017 年末
资产负债率	67.10%	66.35%	65.99%
流动比率	2.90	2.97	4.45
速动比率	1.79	1.92	3.11
EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.42	0.51

（1）短期偿债能力

2017-2019 年，公司流动比率分别为 4.45、2.97 和 2.90，速动比率分别为 3.11、1.92 和 1.79。公司近三年流动比率及速动比率均呈下降趋势，主要系发行人部分长期借款、长期应付款将于一年内到期，

转入一年内到期的非流动负债导致流动负债规模大幅增加所致。发行人流动资产逐年增多，具备一定的可变现性，对短期债务具有一定的保障能力，发行人短期偿债能力逐年提升。

（2）长期偿债能力

2017-2019年，公司资产负债率分别65.99%、66.35%和67.10%，公司近年总资产规模逐年扩大，负债规模总量逐年增大，负债率仍控制在较为合理的水平。总体来看，资产负债结构较为合理。2017-2019年，EBITDA利息保障倍数分别为0.51、0.42和0.41，受建设项目增多，资本化利息支出增加，EBITDA利息保障倍数出现一定下降。考虑到政府的支持以及公司以后每年都有稳定的现金流入（以项目代建款为主），总体来说，公司的长期偿债能力尚处于合理水平，符合一般平台公司行业属性和特点。

2、盈利能力分析

表-发行人近三年盈利能力数据指标

单位：万元

项目	2019年末	2018年末	2017年末
营业收入	208,253.19	150,073.32	101,911.06
营业成本	151,842.79	110,191.22	81,386.66
毛利率	27.09%	26.58%	20.14%
营业外收入	265.72	105.61	38.77
营业外支出	2,874.81	617.85	439.9
利润总额	53,709.05	41,082.35	28,667.39
净利润	39,682.29	32,287.96	22,348.35
净资产收益率	2.32%	2.08%	1.74%
总资产净利率	0.77%	0.70%	0.63%

注：1、毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入

2、营业利润率=报告期营业利润/营业收入

3、总资产净利率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

4、净资产收益率=净利润/[（期初所有者权益+期末所有者权益）/2]

近几年随着发行人业务的拓展和经营规模扩张，营业收入总体呈现增长的态势，从业务板块来看，工程项目建设收入是公司营业收入的主要来源。2017-2019年，公司营业收入分别为101,911.06万元、150,073.32万元和208,253.19万元，营业成本分别为81,386.66万元、110,191.22万元和151,842.79万元，净利润分别为22,348.35万元、32,287.96万元和39,682.29万元。

2017-2019年，公司营业收入呈递增趋势，反映公司主营业务经营能力逐年增强，公司多年的基础设施建设逐步显现效益，此外，发行人2017-2019年期间政府补贴金额逐渐增加，对发行人整体经营能力起到了有效的保障。2017-2019年，发行人总资产净利率分别为0.63%、0.70%和0.77%，净资产收益率分别为1.74%、2.08%和2.32%，总体水平偏低，主要是公司资产规模总体偏大、近几年资产规模增幅较大，且大量项目处于建设期，没有产生相应的收入，这也是我国正处于城市化进程中，大多数城建企业所体现出的行业特征，并且近年来受到一定的宏观经济和政府调控政策影响，造成整体资产回报水平有所下降。

3、运营能力分析

表-发行人近三年运营能力指标

项目	2019年度	2018年度	2017年度
应收账款周转率（次）	2.97	1.43	1.68
存货周转率（次）	0.10	0.10	0.08

注：1、应收账款周转率=报告期主营业务收入/[（期初应收账款余额+期末应收账款余额）/2]

2、存货周转率=报告期主营业务成本/[（期初存货余额+期末存货余额）/2]

2016-2018年，发行人应收账款周转率为1.68、1.43和2.97，发行人存货周转率为0.08、0.10和0.10，主要是发行人主营业务模式导致存货余额较高，从而影响了存货的周转水平。

上述财务指标与发行人主要承担城市基础设施建设职能有关，发行人大量的资产计入存货，导致存货数量偏大，存货周转率因而偏低，对于承担高新区内及周边主要市政项目建设的发行人而言，这种情况是合理的，也是符合行业特点的，公司的资产周转率相对稳定，这主要是由于公司的行业性质以及所处的大规模发展阶段所决定的。

4、现金流指标分析

表-发行人近三年现金流指标

单位：万元

项目	2019 年度	2018 年度	2017 年度
经营活动现金流入小计	934,545.58	1,073,414.15	1,073,414.15
经营活动现金流出小计	1,115,544.09	923,443.94	923,443.94
经营活动产生的现金流量净额	-180,998.51	149,970.21	149,970.21
投资活动现金流入小计	76,139.38	72,068.58	72,068.58
投资活动现金流出小计	347,169.22	260,804.32	260,804.32
投资活动产生的现金流量净额	-271,029.84	-188,735.74	-188,735.74
筹资活动现金流入小计	1,752,492.45	1,587,330.92	1,587,330.92
筹资活动现金流出小计	1,604,594.42	1,396,051.90	1,396,051.90
筹资活动产生的现金流量净额	147,898.03	191,279.03	191,279.03

2017-2019 年，公司经营活动现金流入分别为 1,087,277.57 万元、1,073,414.15 万元和 934,545.58 万元，与当期营业收入之比分别为 10.67、7.15 和 4.49，体现了公司较强的现金获取能力。2017-2019 年，公司经营活动现金流出分别为 1,000,738.14 万元、923,443.94 万元和 1,115,544.09 万元，对公司经营活动现金流出影响较大的为公司各年支付的其他与经营活动有关的现金，形成原因主要为公司正常经营活动的支出。2017-2019 年，公司经营活动净现金流量分别为 86,539.42 万元、149,970.21 万元和 -180,998.51 万元，公司长久以来承担了高新区大量的土地开发整理和基础设施建设项目，该类业务具有投资规模

大，回款周期较长等特征，对现金流形成了一定的占用，发行人2019年度经营活动产生的现金流呈现净流出状态。

2017-2019年，公司投资活动净现金流分别为-148,279.21万元、-188,735.74万元和-271,029.84万元。公司投资活动现金净流量为负的原因是近年来公司肩负着于主营业务相关的高新区基础设施建设的任务，先后投资参与发行人主营有关的基础设施项目投资造成现金流出较大。

2017-2019年，公司筹资活动净现金流量分别是438,450.54万元、191,279.03万元和147,898.03万元。公司主要通过银行借款、发行债券等方式筹集资金，利用长期债务调整债务结构，整体来说仍处于合理、科学的范畴内。

四、重大资产情况分析

（一）土地资产

1、存货中土地使用权资产明细

表-发行人 2019 年末存货中土地资产情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	地块名称	土地使用权证号	面积	使用权类型	取得时间	用途	账面价值	单价	是否缴纳出让金
1	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会一组、跃马居委会五组	盐都国用（2013）第 013000185 号	47,548.00	出让	2013/12/16	商务金融用地	3,684.97	775	是
2	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会一组 188 号益民大楼 1 幢	苏（2017）盐城市不动产权第 0075890 号	10,601.00	出让	2017/9/29	批发零售用地	1,064.61	502.13	是
3	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会一组 188 号益民大楼地下车库 1 室	苏（2017）盐城市不动产权第 0076140 号	10,601.00	出让	2017/9/29	批发零售用地/车库			
4	盐城市盐都区盐龙街道办事处跃马居委会	盐都国用（2015）第 013000591 号	14,369.00	出让	2015/11/10	商务金融用地	1,293.53	900.22	是
5	盐城市盐都区盐龙街道办事处健仁居委会	盐都国用（2015）第 013000592 号	18,913.00	出让	2015/11/10	批发零售用地	2,366.87	1,251.45	是
6	盐都区西区健仁村	盐都国用（2016）013000053	15,916.00	出让	2016/3/9	批发零售用地	3,008.12	1,890.00	是
7	盐都区新区万胜村	苏（2017）盐城市不动产权第 0017426 号	16,388.00	出让	2017/3/10	城镇住宅用地	2,556.53	1,560.00	是

8	盐都区龙冈镇凤凰居委会	苏（2017）盐城市不动产权第 0017427 号	48,714.00	出让	2010/1/29	城镇住宅用地	7,818.79	1,605.04	是
9	盐都区西区方向居委会	苏（2017）盐城市不动产权第 0017425 号	71,081.00	出让	2017/3/10	城镇住宅用地	11,643.07	1,638.00	是
10	盐城市盐都区新区万胜村	盐都国用（2015）第 022002752 号	17,624.00	出让	2015/6/12	城镇住宅用地	3,436.68	1,950.00	是
11	盐城市盐都区新区万胜村	盐都国用（2015）第 022002214 号	23,161.00	出让	2015/5/22	城镇住宅用地	3,613.12	1,560.00	是
12	盐城市盐都区盐龙街道办事处跃马居委会	盐都国用（2015）第 013000527 号	81,604.00	出让	2015/10/22	城镇住宅用地	26,148.61	3,204.33	是
13	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会	盐都国用（2015）第 013000529 号	126,724.00	出让	2015/10/22	城镇住宅用地	39,966.98	3,153.86	是
14	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会二组、健仁居委会五组	苏（2016）盐城市不动产权第 0032262 号	23,740.00	出让	2016/8/15	商务金融用地	4,413.62	1,859.15	是
15	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会二组、健仁居委会五组	苏（2016）盐城市不动产权第 0032263 号	20,518.00	出让	2016/8/15	商务金融用地	3,814.60	1,859.15	是
16	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会二组、健仁居委会五组	苏（2016）盐城市不动产权第 0032261 号	10,563.00	出让	2016/8/15	商务金融用地	1,963.82	1,859.15	是
17	盐城市盐都区盐龙街道办事处健仁居委会二、四、五组	苏（2017）盐城市不动产权第 0029867 号	33,574.00	出让	2017/3/13	城镇住宅用地	6,677.63	1,988.93	是

18	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 1 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085309 号	173,050.00	出让	2018/10/31	科教用地	18,964.90	1,095.92	是
19	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 2 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085316 号		出让	2018/10/31	科教用地			
20	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 3 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085327 号		出让	2018/10/31	科教用地			
21	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 4 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085169 号		出让	2018/10/31	科教用地			
22	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 5 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085166 号		出让	2018/10/31	科教用地			
23	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 6 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085167 号		出让	2018/10/31	科教用地			
24	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 7 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085158 号		出让	2018/10/31	科教用地			
25	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 8 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085160 号		出让	2018/10/31	科教用地			
26	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 9 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085161 号		出让	2018/10/31	科教用地			
27	盐城市盐都区盐龙街道办事处古亭居委会四组 18 号 10 幢	苏（2018）盐城市不动产权第 0085386 号		出让	2018/10/31	科教用地			
28	盐城市盐都区盐龙街道办事处合心村三组，先锋村六	苏（2019）盐城市不动产权第 030787 号	37,102.00	出让	2019/1/10	工业用地	1,146.45	309	是

29	盐龙街道办事处古亭居委会五组、跃马居委会一、三组	苏（2019）盐城市不动产权第 0002488 号	97,204.00	出让	2019/1/10	城镇住宅用地	15,418.50	1,586.20	是
30	盐龙街道办事处古亭居委会五组、跃马居委会一、二、三组	苏（2019）盐城市不动产权第 0002489 号	97,267.00	出让	2019/1/10	城镇住宅用地	15,428.49	1,586.20	是
31	盐城市盐都区盐龙街道办事处孙吴居委会二组	苏（2019）盐城市不动产权第 0047114 号	63,485.00	出让	2019/1/10	城镇住宅用地	4,152.24	654.05	是
	合计		1,059,747.00						

2、无形资产中土地使用权明细

表-发行人 2019 年末无形资产中土地资产情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	座落	土地使用权证号	地类（用途）	使用权类型	面积	账面价值	单价	是否抵押
1	盐城市盐都区龙冈镇凤凰居委会	盐都国用（2013）第011000261号	城镇住宅用地	出让	37,622.00	2,020.28	536.99	是
2	盐城市盐都区龙冈镇凤凰居委会	盐都国用（2013）第011000262号	城镇住宅用地	出让	16,619.00	4,573.49	2,751.97	是
3	盐城市盐都区鞍湖街道办事处刘塔村二、三组	苏（2017）盐城市不动产权第0050860号	工业用地	出让	13,310.00	208.77	156.85	否
4	盐城市盐都区鞍湖街道办事处大顾居委会二组	盐都国用（2015）第017000011号	工业用地	出让	9,203.00	133.42	144.97	否
5	盐城市盐都区龙冈镇凤凰居委会惠民路西、干河路南	苏（2018）盐城市不动产权第0065257号	城镇住宅用地	出让	31,342.00	5,296.86	1,690.02	否
6	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄村三组	盐都国用（2013）第014000323号	工业用地	出让	73,408.00	1,111.33	151.39	否
7	盐城市盐都区西区乔庄村二组	盐都国用（2010）第014000097号	工业用地	出让	46,417.00	594.04	127.98	否
8	储巷村原供销社一宗地及大潘村原供销社一宗地	未办证				276.21	-	否
9	盐都区盐龙街道办事处方向居委会	未办证				471.24	-	否
10	盐城市盐都区盐渎街道办事处兴民居委会四组266号1幢	苏（2019）盐城市不动产权第0084962号	批发零售用地/站房	出让	宗地面积 6990/房屋建筑面积 838.96	1,273.55	1,821.96	否
11	盐城市盐都区盐渎街道办事处兴民居委会四组266号2幢	苏（2019）盐城市不动产权第0086179号	批发零售用地/加氢机罩棚	出让	宗地面积 6990/房屋建筑面积 186.69			否

12	盐城市盐都区盐渎街道办事处兴民居委会四组 266 号 3 幢	苏（2019）盐城市不动产权第 0086180 号	批发零售用地/压缩机罩棚	出让	宗地面积 6990/ 房屋建筑面积 61.11			否
	合计					15,959.19		

3、投资性房地产中土地使用权明细

表-发行人 2019 年末投资性房地产中土地资产情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	座落	土地使用权证号	地类（用途）	使用权类型	面积	账面价值	单价	是否抵押
1	盐都区西区北港村	盐都国用（2010）第 013000007 号	城镇住宅用地	出让	6,933.00	2,190.83	3,160.00	是
2	盐都区西区北港村	盐都国用（2010）第 013000006 号	城镇住宅用地	出让	12,331.00	3,896.59	3,160.00	是
3	盐都区西区大李村	盐都国用（2010）第 014000032 号	城镇住宅用地	出让	17,175.00	4,774.65	2,780.00	是
4	盐都区西区益民居委会	盐都国用（2009）第 013000005 号	城镇住宅用地	出让	11,644.00	4,464.31	3,834.00	是
5	盐都区西区益民居委会、健仁村	盐都国用（2014）第 013000016 号	城镇住宅用地	出让	48,537.00	20,094.32	4,140.00	是
6	盐城市盐都区龙冈镇青龙居委会三组	苏（2016）盐城市不动产权第 0001116 号	城镇住宅用地	出让	25,361.00	3,551.75	1,400.48	是
	合计				121,981.00	38,972.45		

（二）投资性房地产

截至 2019 年末，发行人投资性房地产明细如下：

表-发行人 2019 年末投资性房地产情况

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	证号	座落	证载用途	使用权面积	账面价值	单价	入账方式	是否抵押	是否出租
1	盐都国用（2016）第 013000108 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处健仁居委会三组、五组	工业用地	33,332.00	4,458.30	2,211.44	评估法	否	是
2	盐房权证市区都字第 0394614	市区都盐龙街道办事处建仁居委会三、五组 3 幢	工业用地	建筑面积 4459.79		2,211.44	评估法	否	是
3	盐房权证市区都字第 0394613	市区都盐龙街道办事处建仁居委会三、五组 2 幢	工业用地	建筑面积 3895.62		2,211.44	评估法	否	是
4	盐房权证市区都字第 0394612	市区都盐龙街道办事处建仁居委会三、五组 1 幢	工业用地	建筑面积 11804.76		2,211.44	评估法	否	是
5	苏（2016）盐城市不动产权第 0039982 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 1 幢	工业用地 / 工业	宗地面积 107674.00/房屋建筑面积 21823.32	29,550.03	2,350.00	评估法	是	是
6	苏（2016）盐城市不动产权第 0039983 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 2 幢	工业用地 / 工业	宗地面积 107674.00/房屋建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
7	苏（2016）盐城市不动产权第 0039984 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 3 幢	工业用地 / 工业	宗地面积 107674.00/房屋建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
8	苏（2016）盐城市不动产权第 0039985 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 5 幢	工业用地 / 工业	宗地面积 107674.00/房屋建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是

9	苏（2016）盐城市不动产权第 0039986 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 8 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
10	苏（2016）盐城市不动产权第 0039988 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 4 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
11	苏（2016）盐城市不动产权第 0039990 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 6 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2350	评估法	是	是
12	苏（2016）盐城市不动产权第 0039993 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 7 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
13	苏（2016）盐城市不动产权第 0039994 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 11 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
14	苏（2016）盐城市不动产权第 0039995 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 9 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
15	苏（2016）盐城市不动产权第 0039998 号	盐城市盐都区盐龙街道合心村二组 188 号 10 幢	工业用地 /工业	宗地面积 107674.00/房屋 建筑面积 10392.15		2,350.00	评估法	是	是
16	苏（2017）盐城市不动产权第 0014957 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处先锋居委会六组，合心居委会二、三组	工业用地	宗地面积 57784；房屋 建筑物 22424	5,045.40	2,250.00	评估法	否	是
17	苏（2017）盐城市不动产权第 0025974 号	盐城市盐都区盐龙街道健仁居委会三组 18 号	工业用地 /工业	宗地面积 38577；房屋 建筑物 18873.79	4,152.23	2,200.00	评估法	是	是

18	苏（2017）盐城市不动产权第 0029636 号	盐城市盐都区盐龙街道健仁村二组 111 号 1 幢	工业用地 /工业	宗地面积 103975；房屋 建筑物 28762.54	7,266.04	2,140.00	评估法	是	是
19	苏（2017）盐城市不动产权第 0029650 号	盐城市盐都区盐龙街道健仁村二组 111 号 2 幢	工业用地 /工业	宗地面积 103975；房屋 建筑物 1077.30		2,140.00	评估法	是	是
20	苏（2017）盐城市不动产权第 0029652 号	盐城市盐都区盐龙街道健仁村二组 111 号 3 幢	工业用地 /工业	宗地面积 103975；房屋 建筑物 3002.02		2,140.00	评估法	是	是
21	苏（2017）盐城市不动产权第 0029637 号	盐城市盐都区盐龙街道健仁村二组 111 号 4 幢	工业用地 /工业	宗地面积 103975；房屋 建筑物面积 1111.59		2,140.00	评估法	是	是
22	苏（2017）盐城市不动产权第 0059573 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处合心居委会一、二组。先锋居委会三组	工业用地	宗地面积 328067	85,537.77	2,607.33	评估法	是	是
23	苏（2018）盐城市不动产权第 0105195 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处先锋居委会四、五、六组	工业用地	宗地面积 252110	57,149.95	2,266.87	评估法	否	是
24	苏（2018）盐城市不动产权第 0014328 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处合心居委会四组 161 号 1 幢	工业用地 /研发楼	宗地面积 45337/房屋建 筑面积 5061.49	6,419.19	2,250.00	评估法	否	是
25	苏（2018）盐城市不动产权第 0014331 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处合心居委会四组 161 号 2 幢	工业用地 /厂房	宗地面积 45337/房屋建 筑面积 23468.25		2,250.00	评估法	否	是
26	苏（2018）盐城市不动产权第 0030620 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 1 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27	19,195.31	2,350.00	评估法	是	是
27	苏（2018）盐城市不动产权第 0030754 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 2 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是

28	苏（2018）盐城市不动产权第 0030757 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 3 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
29	苏（2018）盐城市不动产权第 0030758 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 4 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
30	苏（2018）盐城市不动产权第 0030761 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 5 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
31	苏（2018）盐城市不动产权第 0030768 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 6 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
32	苏（2018）盐城市不动产权第 0030771 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 7 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
33	苏（2018）盐城市不动产权第 0030772 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会二组 160 号 8 幢	工业用地 /工业	宗地面积 62372/房屋建 筑面积 10210.27		2,350.00	评估法	是	是
34	苏（2018）盐城市不动产权第 0099014 号	盐城市盐都区盐龙街道华锐南路 3 号 1 幢	工业用地 /厂房	宗地面积 38864/房屋建 筑面积 17034.73	6,546.67	3,843.13	评估法	是	是
35	苏（2018）盐城市不动产权第 0105028 号	盐城市盐都区盐龙街道盐渎路 1188 号 1 幢	工业用地 /厂房	宗地面积 78970/房屋建 筑面积 33730.53	14,651.06	2,886.04	评估法	是	是
36	苏（2018）盐城市不动产权第 0105029 号	盐城市盐都区盐龙街道盐渎路 1188 号 2 幢	工业用地 /厂房	宗地面积 78970/房屋建 筑面积 34413.94		2,886.04	评估法	是	是
37	盐都国用（2013）第 014000305 号	盐都区盐龙街道办事处乔庄村六组	工业用地	4,975.00	9,478.51	703.37	评估法	是	是

38	盐都国用（2013）第014000304号	盐都区西区乔庄村	工业用地	37,489.00		703.37	评估法	是	是
39	盐都国用（2013）第014000303号	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄居委会	工业用地	40,046.00		703.37	评估法	是	是
40	盐房权证市区都字第0187943号	市区都西区乔庄村	8#生产车间、8#附房	15,351.05		703.37	评估法	是	是
41	盐房权证市区都字第0187945号	盐龙街道办事处乔庄村六组7幢	车间	27,718.02		703.37	评估法	是	是
42	盐房权证市区都字第0187944号	市区盐龙街道办事处乔庄居委会4幢，2幢	工业	9,179.36		703.37	评估法	是	是
43	盐都国用（2015）第005000003号	盐都区义丰镇双龙居委会	工业用地	26,688.00	2,078.20	548.03	评估法	是	是
44	盐房权证市区都字第0265765号	市区都义丰镇双龙居委会1幢	非住宅	2,708.39		548.03	评估法	是	是
45	盐房权证市区都字第0265766号	市区都义丰镇双龙居委会2幢	非住宅	1,350.36		548.03	评估法	是	是
46	盐房权证市区都字第0265767号	市区都义丰镇双龙居委会3幢	非住宅	2,438.52		548.03	评估法	是	是
47	盐房权证市区都字第0265768号	市区都义丰镇双龙居委会4幢	非住宅	2,289.03		548.03	评估法	是	是
48	盐房权证市区都字第0265769号	市区都义丰镇双龙居委会5幢	非住宅	2,447.19		548.03	评估法	是	是
49	盐房权证市区都字第0385419号	市区咏恒投资发展有限公司（市区都盐龙街道办事处健仁居委会三组1幢	工业	9,505.25	2,167.20	2,280.00	评估法	是	是
56	盐都国用（2015）第013000421号	盐都区盐龙街道办事处益民居委会一组	其它商服用地	18,635.00	29,810.56	9,117.55	评估法	是	是
57	盐房权证市区都字第0352816号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢1107室，1幢1108室，1幢1109室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
58	盐房权证市区都字第0352817号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢610室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是

59	盐房权证市区都字第 0352818 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1110 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
60	盐房权证市区都字第 0352814 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1106 室，1 幢 1105 室，1 幢 1104 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
61	盐房权证市区都字第 0352815 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 606 室，1 幢 605 室，1 幢 604 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
62	盐房权证市区都字第 0352819 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1707 室，1 幢 1708 室，1 幢 1709 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
63	盐房权证市区都字第 0352820 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1201 室，1 幢 1203 室，1 幢 1202 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
64	盐房权证市区都字第 0352821 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1206 室，1 幢 1205 室，1 幢 1204 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
65	盐房权证市区都字第 0352822 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1710 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
66	盐房权证市区都字第 0352823 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1207 室，1 幢 1208 室，1 幢 1209 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
67	盐房权证市区都字第 0352824 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1801 室，1 幢 1803 室，1 幢 1802 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
68	盐房权证市区都字第 0352825 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1210 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是

69	盐房权证市区都字第 0352826 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2007 室，1 幢 2008 室，1 幢 2009 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
70	盐房权证市区都字第 0352827 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1301 室，1 幢 1303 室，1 幢 1302 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
71	盐房权证市区都字第 0352828 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1306 室，1 幢 1305 室，1 幢 1304 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
72	盐房权证市区都字第 0352829 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2010 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
73	盐房权证市区都字第 0352830 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1307 室，1 幢 1308 室，1 幢 1309 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
74	盐房权证市区都字第 0352831 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2101 室，1 幢 2102 室，1 幢 2103 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
75	盐房权证市区都字第 0352832 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1806 室，1 幢 1805 室，1 幢 1804 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
76	盐房权证市区都字第 0352833 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2106 室，1 幢 2105 室，1 幢 2104 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
77	盐房权证市区都字第 0352834 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1807 室，1 幢 1808 室，1 幢 1809 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是

78	盐房权证市区都字第 0352835 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2107 室, 1 幢 2108 室, 1 幢 2109 室	办公	375.11		9,117.55	评估法	是	是
79	盐房权证市区都字第 0352836 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1810 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
80	盐房权证市区都字第 0352837 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2110 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
81	盐房权证市区都字第 0352779 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 701 室, 1 幢 702 室, 1 幢 703 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
82	盐房权证市区都字第 0352780 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 102 室, 1 幢 101 室, 1 幢 103 室	办公	745.69		9,117.55	评估法	是	是
83	盐房权证市区都字第 0352781 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 202 室, 1 幢 201 室, 1 幢 203 室	办公	594.74		9,117.55	评估法	是	是
84	盐房权证市区都字第 0352782 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 301 室, 1 幢 303 室, 1 幢 302 室	办公	471.59		9,117.55	评估法	是	是
85	盐房权证市区都字第 0352783 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 706 室, 1 幢 705 室, 1 幢 704 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
86	盐房权证市区都字第 0352784 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 306 室, 1 幢 304 室, 1 幢 305 室	办公	355.04		9,117.55	评估法	是	是

87	盐房权证市区都字第 0352785 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 707 室, 1 幢 708 室, 1 幢 709 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
88	盐房权证市区都字第 0352786 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 710 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
89	盐房权证市区都字第 0352787 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 307 室, 1 幢 308 室, 1 幢 309 室	办公	377.36		9,117.55	评估法	是	是
90	盐房权证市区都字第 0352788 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 801 室, 1 幢 803 室, 1 幢 802 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
91	盐房权证市区都字第 0352789 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 806 室, 1 幢 805 室, 1 幢 804 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
92	盐房权证市区都字第 0352790 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 310 室	办公	83.14		9,117.55	评估法	是	是
93	盐房权证市区都字第 0352791 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 807 室, 1 幢 808 室, 1 幢 809 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
94	盐房权证市区都字第 0352792 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 406 室, 1 幢 404 室, 1 幢 405 室	办公	353.3		9,117.55	评估法	是	是
95	盐房权证市区都字第 0352793 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 810 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
96	盐房权证市区都字第 0352794 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 901 室, 1 幢 903 室, 1 幢 902 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是

97	盐房权证市区都字第 0352795 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 401 室, 1 幢 403 室, 1 幢 402 室	办公	469.29		9,117.55	评估法	是	是
98	盐房权证市区都字第 0352796 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 906 室, 1 幢 905 室, 1 幢 904 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
99	盐房权证市区都字第 0352797 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 407 室, 1 幢 408 室, 1 幢 409 室	办公	375.51		9,117.55	评估法	是	是
100	盐房权证市区都字第 0352798 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 907 室, 1 幢 908 室, 1 幢 909 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
101	盐房权证市区都字第 0352799 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 410 室	办公	112.98		9,117.55	评估法	是	是
102	盐房权证市区都字第 0352800 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 910 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
103	盐房权证市区都字第 0352801 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1006 室, 1 幢 1005 室, 1 幢 1004 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
104	盐房权证市区都字第 0352802 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1001 室, 1 幢 1003 室, 1 幢 1002 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
105	盐房权证市区都字第 0352803 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 501 室, 1 幢 502 室, 1 幢 503 室	办公	471.81		9,117.55	评估法	是	是

106	盐房权证市区都字第 0352804 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 504 室, 1 幢 506 室, 1 幢 505 室	办公	321.77		9,117.55	评估法	是	是
107	盐房权证市区都字第 0352805 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1310 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
108	盐房权证市区都字第 0352806 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1007 室, 1 幢 1008 室, 1 幢 1009 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
109	盐房权证市区都字第 0352807 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1401 室, 1 幢 1403 室, 1 幢 1402 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
110	盐房权证市区都字第 0352808 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 507 室, 1 幢 508 室, 1 幢 509 室	办公	377.53		9,117.55	评估法	是	是
111	盐房权证市区都字第 0352809 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1010 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
112	盐房权证市区都字第 0352810 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 510 室	办公	113.58		9,117.55	评估法	是	是
113	盐房权证市区都字第 0352811 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 601 室, 1 幢 603 室, 1 幢 602 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
114	盐房权证市区都字第 0352812 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1101 室, 1 幢 1102 室, 1 幢 1103 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
115	盐房权证市区都字第 0352813 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 607 室, 1 幢 608 室, 1 幢 609 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是

116	盐房权证市区都字第 0352778 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 205 室, 1 幢 104 室	商业	5,098.09		9,117.55	评估法	是	是
117	盐房权证市区都字第 0352859 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1706 室, 1 幢 1705 室, 1 幢 1704 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
118	盐房权证市区都字第 0352858 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1601 室, 1 幢 1603 室, 1 幢 1602 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
119	盐房权证市区都字第 0352857 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1510 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
120	盐房权证市区都字第 0352856 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1701 室, 1 幢 1702 室, 1 幢 1703 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
121	盐房权证市区都字第 0352855 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1507 室, 1 幢 1508 室, 1 幢 1509 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
122	盐房权证市区都字第 0352854 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1506 室, 1 幢 1505 室, 1 幢 1504 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
123	盐房权证市区都字第 0352853 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1610 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
124	盐房权证市区都字第 0352852 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1501 室, 1 幢 1502 室, 1 幢 1503 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
125	盐房权证市区都字第 0352851 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1607 室, 1 幢 1608 室, 1 幢 1609 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是

126	盐房权证市区都字第 0352850 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1410 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
127	盐房权证市区都字第 0352849 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1606 室，1 幢 1605 室，1 幢 1604 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
128	盐房权证市区都字第 0352848 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1407 室，1 幢 1408 室，1 幢 1409 室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
129	盐房权证市区都字第 0352847 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2006 室，1 幢 2005 室，1 幢 2004 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
130	盐房权证市区都字第 0352846 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1406 室，1 幢 1405 室，1 幢 1404 室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
131	盐房权证市区都字第 0352845 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2001 室，1 幢 2003 室，1 幢 2002 室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
132	盐房权证市区都字第 0352844 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2208 室，1 幢 2207 室，1 幢 2209 室	办公	615.72		9,117.55	评估法	是	是
133	盐房权证市区都字第 0352843 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 1910 室	办公	116.31		9,117.55	评估法	是	是
134	盐房权证市区都字第 0352842 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦 1 幢 2206 室，1 幢 2204 室，1 幢 2205 室	办公	345.9		9,117.55	评估法	是	是

135	盐房权证市区都字第0352841号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢1907室，1幢1908室，1幢1909室	办公	375.14		9,117.55	评估法	是	是
136	盐房权证市区都字第0352840号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢2202室，1幢2203室，1幢2201室	办公	354.55		9,117.55	评估法	是	是
137	盐房权证市区都字第0352839号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢1906室，1幢1905室，1幢1904室	办公	355.87		9,117.55	评估法	是	是
138	盐房权证市区都字第0352838号	市区都盐龙街道办事处益民居委会一组企业家之友大厦1幢1901室，1幢1902室，1幢1903室	办公	468.82		9,117.55	评估法	是	是
146	苏（2019）盐城市不动产权第0055972号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢101室	商务	598.26	37,468.86	19,351.00	评估法	否	是
143	苏（2019）盐城市不动产权第0055956号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢201室	商务	1,258.38		19,351.00	评估法	否	是
144	苏（2019）盐城市不动产权第0055964号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢301室	商务	1,172.31		19,351.00	评估法	否	是
145	苏（2019）盐城市不动产权第0055966号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢401室	商务	874.96		19,351.00	评估法	否	是
142	苏（2019）盐城市不动产权第0055984号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢501室	商务	903.41		19,351.00	评估法	否	是
141	苏（2019）盐城市不动产权第0055988号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B1幢601室	商务	903.41		19,351.00	评估法	否	是
140	苏（2019）盐城市不动产权第0055994号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园B2幢101室	商务	927.74		19,351.00	评估法	否	是

152	苏（2019）盐城市不动产权第 0055999 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 B2 幢 201 室	商务	1,239.54		19,351.00	评估法	否	是
153	苏（2019）盐城市不动产权第 00556000 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 B2 幢 301 室	商务	977.97		19,351.00	评估法	否	是
154	苏（2019）盐城市不动产权第 0056003 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 B2 幢 401 室	商务	781.99		19,351.00	评估法	否	是
155	苏（2019）盐城市不动产权第 0056024 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 B2 幢 501 室	商务	517.01		19,351.00	评估法	否	是
139	苏（2019）盐城市不动产权第 00556187 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 101 室	商务	693.02		19,351.00	评估法	否	是
156	苏（2019）盐城市不动产权第 0056244 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 201 室	商务	831.15		19,351.00	评估法	否	是
157	苏（2019）盐城市不动产权第 0056256 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 301 室	商务	831.15		19,351.00	评估法	否	是
158	苏（2019）盐城市不动产权第 0056261 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 401 室	商务	678.59		19,351.00	评估法	否	是
159	苏（2019）盐城市不动产权第 0056266 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 501 室	商务	678.59		19,351.00	评估法	否	是
160	苏（2019）盐城市不动产权第 0056302 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 601 室	商务	678.59		19,351.00	评估法	否	是
161	苏（2019）盐城市不动产权第 0056307 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C1 幢 601-1 室	商务	95.62		19,351.00	评估法	否	是
151	苏（2019）盐城市不动产权第 0056278 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C6 幢 101 室	商务	713.93		19,351.00	评估法	否	是

150	苏（2019）盐城市不动产权第 0056313 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C6 幢 201 室	商务	1,059.90		19,351.00	评估法	否	是
149	苏（2019）盐城市不动产权第 0056314 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C6 幢 301 室	商务	982.41		19,351.00	评估法	否	是
148	苏（2019）盐城市不动产权第 0056318 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C6 幢 401 室	商务	982.41		19,351.00	评估法	否	是
147	苏（2019）盐城市不动产权第 0056320 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会文化产业园 C6 幢 501 室	商务	982.41		19,351.00	评估法	否	是
162	盐都国用（2015）第 013000290 号	盐龙街道办事处益民居委会、方向居委会	商业用地	27,248.00	41,476.52	5,675.62	评估法	否	是
163	盐房权证市区都字第 0322769 号	市区都盐龙街道办事处益民居委会、方向居委会研创大厦 1 幢	商业	45,830.41		5,675.62	评估法	否	是
164	苏（2017）盐城市不动产权第 0091155 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会六组 180 号 3 幢	工业用地/仓储	宗地面积 23783/房屋建筑面积 8974.08	4,364.33	2,250.00	评估法	否	是
165	苏（2017）盐城市不动产权第 0091143 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会六组 180 号 1 幢	工业用地/仓储	宗地面积 23783/房屋建筑面积 5211.46		2,250.00	评估法	否	是
166	苏（2017）盐城市不动产权第 0091144 号	盐城市盐都区盐龙街道合心居委会六组 180 号 2 幢	工业用地/仓储	宗地面积 23783/房屋建筑面积 5211.46		2,250.00	评估法	否	是
167	苏（2016）盐城市不动产权第 0002975 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1204 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36	1,873.85	6,897.63	评估法	否	是
168	苏（2016）盐城市不动产权第 0002983 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1304 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是

169	苏（2016）盐城市不动产权第 0003019 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1402 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
170	苏（2016）盐城市不动产权第 0003023 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1403 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
171	苏（2016）盐城市不动产权第 0003035 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1404 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
172	苏（2016）盐城市不动产权第 0003074 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1501 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
173	苏（2016）盐城市不动产权第 0003081 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1502 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
174	苏（2016）盐城市不动产权第 0003089 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1503 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
175	苏（2016）盐城市不动产权第 0003188 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1103 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
176	苏（2016）盐城市不动产权第 0003189 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1102 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
177	苏（2016）盐城市不动产权第 0003191 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1104 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是

178	苏（2016）盐城市不动产权第 0003192 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1504 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
179	苏（2016）盐城市不动产权第 0003193 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1601 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
180	苏（2016）盐城市不动产权第 0003194 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1701 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
181	苏（2016）盐城市不动产权第 0003197 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1702 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
182	苏（2016）盐城市不动产权第 0003198 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1703 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
183	苏（2016）盐城市不动产权第 0003199 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1704 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
184	苏（2016）盐城市不动产权第 0003200 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1801 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
185	苏（2016）盐城市不动产权第 0003201 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1803 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 136.41		6,897.63	评估法	否	是
186	苏（2016）盐城市不动产权第 0003202 号	市区都盐龙街道办事处健仁村四组、方向村三组、益民村二组汇文花园 5 幢 1804 室	城镇住宅用地/住宅	宗地面积 68923.00/房屋建筑面积 135.36		6,897.63	评估法	否	是
187	苏（2016）盐城市不动产权第 0048171 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处益民居委会	商务金融用地	宗地面积 41333	34,855.44	—	评估法	否	是

188	苏（2018）盐城市不动产权第 0038841 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄村三组 1 幢	工业	22,731.05	4,110.93	1,800.00	评估法	否	是
189	苏（2018）盐城市不动产权第 0038839 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄村三组 2 幢	工业	46.85		1,800.00	评估法	否	是
190	苏（2018）盐城市不动产权第 0038838 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄村三组 3 幢	工业	39.22		1,800.00	评估法	否	是
191	苏（2018）盐城市不动产权第 0038837 号	盐城市盐都区盐龙街道办事处乔庄村三组 4 幢	工业	21.4		1,800.00	评估法	否	是
192	苏（2017）盐城市不动产权第 0054064 号	盐城市盐都区楼王镇北环镇 6 号	工业用地 / 工业	宗地面积 17636m ² /房屋建筑面积 9750.11 ²	2,002.70	2,054.05	评估法	否	是
193	苏（2017）盐城市不动产权第 0014068 号	龙韵新城 16 幢 201 室	其他商服用地	1,161.51	854.87	7,360.00	评估法	否	是
195	盐房权证市区都字第 0366401 号	龙韵新城 17 幢 118 室	商品房	1,217.13	1,338.84	11,000.00	评估法	否	是
197	盐房权证市区都字第 0366402 号	龙韵新城 17 幢 201	商品房	3,011.72	2,216.63	7,360.00	评估法	否	是
198	苏（2018）盐城市不动产权第 0080073 号	龙韵新城 17 幢 301 室	办公	106.6	62.79	5,890.00	评估法	否	是
199	苏（2018）盐城市不动产权第 0080075 号	龙韵新城 17 幢 302 室	办公	63.2	37.22	5,890.00	评估法	否	是
200	苏（2018）盐城市不动产权第 0080077 号	龙韵新城 17 幢 303 室	办公	68.09	40.11	5,890.00	评估法	否	是
201	苏（2018）盐城市不动产权第 0080079 号	龙韵新城 17 幢 304 室	办公	93.29	54.95	5,890.00	评估法	否	是
202	苏（2018）盐城市不动产权第 0080080 号	龙韵新城 17 幢 305 室	办公	129.24	76.12	5,890.00	评估法	否	是
203	苏（2018）盐城市不动产权第 0080084 号	龙韵新城 17 幢 306 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
204	苏（2018）盐城市不动产权第 0080087 号	龙韵新城 17 幢 307 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
205	苏（2018）盐城市不动产权第 0080088 号	龙韵新城 17 幢 308 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是

206	苏（2018）盐城市不动产权第 0080090 号	龙韵新城 17 幢 309 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
207	苏（2018）盐城市不动产权第 0080094 号	龙韵新城 17 幢 310 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
208	苏（2018）盐城市不动产权第 0080096 号	龙韵新城 17 幢 311 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
209	苏（2018）盐城市不动产权第 0080097 号	龙韵新城 17 幢 312 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
210	苏（2018）盐城市不动产权第 0080098 号	龙韵新城 17 幢 313 室	办公	46.64	27.47	5,890.01	评估法	否	是
211	苏（2018）盐城市不动产权第 0080099 号	龙韵新城 17 幢 314 室	办公	64.25	37.84	5,890.01	评估法	否	是
212	苏（2018）盐城市不动产权第 0080102 号	龙韵新城 17 幢 315 室	办公	64.25	37.84	5,890.01	评估法	否	是
213	苏（2018）盐城市不动产权第 0080104 号	龙韵新城 17 幢 316 室	办公	64.25	37.84	5,890.01	评估法	否	是
214	苏（2018）盐城市不动产权第 0080105 号	龙韵新城 17 幢 317 室	办公	64.25	37.84	5,890.01	评估法	否	是
215	苏（2018）盐城市不动产权第 0080246 号	龙韵新城 17 幢 401 室	办公	106.6	56.50	5,300.00	评估法	否	是
216	苏（2018）盐城市不动产权第 0080247 号	龙韵新城 17 幢 402 室	办公	63.2	33.50	5,300.00	评估法	否	是
217	苏（2018）盐城市不动产权第 0080248 号	龙韵新城 17 幢 403 室	办公	68.09	36.09	5,300.00	评估法	否	是
218	苏（2018）盐城市不动产权第 0080249 号	龙韵新城 17 幢 404 室	办公	93.29	49.44	5,300.00	评估法	否	是
219	苏（2018）盐城市不动产权第 0080251 号	龙韵新城 17 幢 405 室	办公	129.24	68.50	5,300.00	评估法	否	是
220	苏（2018）盐城市不动产权第 0080252 号	龙韵新城 17 幢 406 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
221	苏（2018）盐城市不动产权第 0080253 号	龙韵新城 17 幢 407 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
222	苏（2018）盐城市不动产权第 0080255 号	龙韵新城 17 幢 408 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是

223	苏（2018）盐城市不动产权第 0080257 号	龙韵新城 17 幢 409 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
224	苏（2018）盐城市不动产权第 0080258 号	龙韵新城 17 幢 410 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
225	苏（2018）盐城市不动产权第 0080259 号	龙韵新城 17 幢 411 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
226	苏（2018）盐城市不动产权第 0080260 号	龙韵新城 17 幢 412 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
227	苏（2018）盐城市不动产权第 0080261 号	龙韵新城 17 幢 413 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
228	苏（2018）盐城市不动产权第 0080262 号	龙韵新城 17 幢 414 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
229	苏（2018）盐城市不动产权第 0080263 号	龙韵新城 17 幢 415 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
230	苏（2018）盐城市不动产权第 0080264 号	龙韵新城 17 幢 416 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
231	苏（2018）盐城市不动产权第 0080266 号	龙韵新城 17 幢 417 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
232	苏（2018）盐城市不动产权第 0080267 号	龙韵新城 17 幢 506 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
233	苏（2018）盐城市不动产权第 0080268 号	龙韵新城 17 幢 507 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
234	苏（2018）盐城市不动产权第 0080269 号	龙韵新城 17 幢 508 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
235	苏（2018）盐城市不动产权第 0080271 号	龙韵新城 17 幢 509 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
236	苏（2018）盐城市不动产权第 0080272 号	龙韵新城 17 幢 510 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
237	苏（2018）盐城市不动产权第 0080273 号	龙韵新城 17 幢 511 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
238	苏（2018）盐城市不动产权第 0080274 号	龙韵新城 17 幢 512 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是
239	苏（2018）盐城市不动产权第 0080275 号	龙韵新城 17 幢 513 室	办公	46.64	24.72	5,300.00	评估法	否	是

240	苏（2018）盐城市不动产权第 0080276 号	龙韵新城 17 幢 514 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
241	苏（2018）盐城市不动产权第 0080277 号	龙韵新城 17 幢 515 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
242	苏（2018）盐城市不动产权第 0080278 号	龙韵新城 17 幢 516 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
243	苏（2018）盐城市不动产权第 0080279 号	龙韵新城 17 幢 517 室	办公	64.25	34.05	5,300.00	评估法	否	是
244	苏（2016）盐城市不动产权第 0001116 号	龙冈镇青龙居委会三组（房产价值）	其他商服用地	宗地面积 25361/ 11445.4	5,587.61	4,881.97	评估法	否	是
245		龙冈镇青龙居委会三组（房产价值）	其他商服用地	宗地面积 25361/ 5943	2,901.35	4,881.97	评估法	否	是
246		龙冈镇青龙居委会三组（房产价值）	其他商服用地	宗地面积 25361/ 1263.34	616.76	4,881.97	评估法	否	是
247		龙冈镇青龙居委会三组（房产价值）	其他商服用地	宗地面积 25361/ 783.88	382.69	4,881.97	评估法	否	是
248	盐都国用（2007）字第 011000008 号	丁晏居委会	工业用地（221）	12,481.00	0	——	评估法	否	是
249	盐房权证市区都字第 0346117 号	丁晏居委会 1 幢	宿舍	1,427.44	632.36	4,430.00	评估法	否	是
250		丁晏居委会 2 幢	宿舍	1,427.44	632.36	4,430.00	评估法	否	是
251		丁晏居委会 3 幢	宿舍	1,427.44	632.36	4,430.00	评估法	否	是
252	盐都国用（2012）第 011000036 号	丁晏居委会	工业用地	5,652.00	0	——	评估法	否	是
253	盐房权证市区都字第 0346118 号	丁晏居委会 4 幢	综合楼、教学楼	6,589.94	3,598.11	5,460.00	评估法	否	是
254		丁晏居委会 6 幢	综合楼、教学楼	3,236.85	2,489.62	7,691.48	评估法	否	是
255	盐房权证市区都字第 0346119 号	丁晏居委会 5 幢	会所、商务楼	4,390.86	1,835.29	4,179.81	评估法	否	是
256	苏（2018）盐城市不动产权第 0010914 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 104 室	批发零售用地/商用	120.63	102.54	8,500.37	评估法	否	是

257	苏（2018）盐城市不动产权第 0010912 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 105 室	批发零售用地/ 商用	120.63	102.54	8,500.37	评估法	否	是
258	苏（2018）盐城市不动产权第 0010913 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 111 室	批发零售用地/ 商用	132.73	112.82	8,499.96	评估法	否	是
259	苏（2018）盐城市不动产权第 0013844 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 112 室	批发零售用地/ 商用	120.63	102.54	8,500.37	评估法	否	是
260	苏（2018）盐城市不动产权第 0010906 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 302 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.41	4,829.93	评估法	否	是
261	苏（2018）盐城市不动产权第 0010896 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 303 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.41	4,829.93	评估法	否	是
262	苏（2018）盐城市不动产权第 0010911 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 304 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.41	4,829.93	评估法	否	是
263	苏（2018）盐城市不动产权第 0010910 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 305 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.41	4,829.93	评估法	否	是
264	苏（2018）盐城市不动产权第 0010897 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 306 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.41	4,829.93	评估法	否	是
265	苏（2018）盐城市不动产权第 0010901 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 404 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.72	4,859.63	评估法	否	是
266	苏（2018）盐城市不动产权第 0010931 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 405 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	50.72	4,859.63	评估法	否	是
267	苏（2018）盐城市不动产权第 0010902 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 506 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.04	4,890.29	评估法	否	是
268	苏（2018）盐城市不动产权第 0010937 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 602 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.35	4,920.00	评估法	否	是

269	苏（2018）盐城市不动产权第 0010908 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 606 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.35	4,920.00	评估法	否	是
270	苏（2018）盐城市不动产权第 0010940 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 701 室	城镇住宅用地/ 住宅	115.34	57.09	4,949.71	评估法	否	是
271	苏（2018）盐城市不动产权第 0010947 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 702 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.66	4,949.70	评估法	否	是
272	苏（2018）盐城市不动产权第 0010950 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 703 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.66	4,949.70	评估法	否	是
273	苏（2018）盐城市不动产权第 0010907 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 706 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.66	4,949.70	评估法	否	是
274	苏（2018）盐城市不动产权第 0010903 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 802 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.98	4,980.36	评估法	否	是
275	苏（2018）盐城市不动产权第 0010904 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 803 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.98	4,980.36	评估法	否	是
276	苏（2018）盐城市不动产权第 0010905 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 804 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.98	4,980.36	评估法	否	是
277	苏（2018）盐城市不动产权第 0010895 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 805 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.98	4,980.36	评估法	否	是
278	苏（2018）盐城市不动产权第 0010898 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 806 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	51.98	4,980.36	评估法	否	是
279	苏（2018）盐城市不动产权第 0010954 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 901 室	城镇住宅用地/ 住宅	95.04	44.48	4,680.13	评估法	否	是
280	苏（2018）盐城市不动产权第 0010899 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 902 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	48.85	4,680.46	评估法	否	是

281	苏（2018）盐城市不动产权第 0010900 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 903 室	城镇住宅用地/ 住宅	104.37	48.85	4,680.46	评估法	否	是
282	苏（2018）盐城市不动产权第 0010948 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0001 室	城镇住宅用地/ 车库	12.31	2.83	2,298.94	评估法	否	是
283	苏（2018）盐城市不动产权第 0010951 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0003 室	城镇住宅用地/ 车库	15.73	3.62	2,301.34	评估法	否	是
284	苏（2018）盐城市不动产权第 0010956 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0004 室	城镇住宅用地/ 车库	15.73	3.62	2,301.34	评估法	否	是
285	苏（2018）盐城市不动产权第 0010938 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0006 室	城镇住宅用地/ 车库	6.19	1.42	2,294.02	评估法	否	是
286	苏（2018）盐城市不动产权第 0010958 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0011 室	城镇住宅用地/ 车库	12.31	2.83	2,298.94	评估法	否	是
287	苏（2018）盐城市不动产权第 0010959 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0012 室	城镇住宅用地/ 车库	12.31	2.83	2,298.94	评估法	否	是
288	苏（2018）盐城市不动产权第 0010942 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0013 室	城镇住宅用地/ 车库	16.42	3.78	2,302.07	评估法	否	是
289	苏（2018）盐城市不动产权第 0010932 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0014 室	城镇住宅用地/ 车库	15.73	3.62	2,301.34	评估法	否	是
290	苏（2018）盐城市不动产权第 0010943 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0015 室	城镇住宅用地/ 车库	15.73	3.62	2,301.34	评估法	否	是
291	苏（2018）盐城市不动产权第 0010960 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0016 室	城镇住宅用地/ 车库	6.6	1.52	2,303.03	评估法	否	是
292	苏（2018）盐城市不动产权第 0010961 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0017 室	城镇住宅用地/ 车库	6.19	1.42	2,294.02	评估法	否	是

293	苏（2018）盐城市不动产权第 0010963 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0018 室	城镇住宅用地/车库	6.6	1.52	2,303.03	评估法	否	是
294	苏（2018）盐城市不动产权第 0010965 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0019 室	城镇住宅用地/车库	6.6	1.52	2,303.03	评估法	否	是
295	苏（2018）盐城市不动产权第 0010944 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0020 室	城镇住宅用地/车库	6.19	1.42	2,294.02	评估法	否	是
296	苏（2018）盐城市不动产权第 0010966 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0022 室	城镇住宅用地/车库	12.31	2.83	2,298.94	评估法	否	是
297	苏（2018）盐城市不动产权第 0010968 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0024 室	城镇住宅用地/车库	6.41	1.47	2,293.29	评估法	否	是
298	苏（2018）盐城市不动产权第 0010952 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0027 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是
299	苏（2018）盐城市不动产权第 0010969 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0028 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是
300	苏（2018）盐城市不动产权第 0010949 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0030 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是
301	苏（2018）盐城市不动产权第 0010946 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0033 室	城镇住宅用地/车库	13.25	3.05	2,301.89	评估法	否	是
302	苏（2018）盐城市不动产权第 0010970 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0035 室	城镇住宅用地/车库	10.37	2.39	2,304.73	评估法	否	是
303	苏（2018）盐城市不动产权第 0010972 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0036 室	城镇住宅用地/车库	10.37	2.39	2,304.73	评估法	否	是
304	苏（2018）盐城市不动产权第 0010977 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0040 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是

305	苏（2018）盐城市不动产权第 0011303 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0041 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是
306	苏（2018）盐城市不动产权第 0010979 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0043 室	城镇住宅用地/车库	5.55	1.28	2,306.31	评估法	否	是
307	苏（2018）盐城市不动产权第 0010980 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0044 室	城镇住宅用地/车库	6.41	1.47	2,293.29	评估法	否	是
308	苏（2018）盐城市不动产权第 0010939 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0045 室	城镇住宅用地/车库	13.25	3.05	2,301.89	评估法	否	是
309	苏（2018）盐城市不动产权第 0010935 号	盐城市盐都区楼王镇龙潭中路 118 号兴龙广场 1 幢 0048 室	城镇住宅用地/车库	10.37	2.39	2,304.73	评估法	否	是
310	未办证	华亭名居			112.72	——	评估法	否	是
311	苏（2018）盐城市不动产权第 0010731 号	盐城市盐都区楼王镇利民路 16 号 5 幢	工业用地/厂房	3,844.69	1,049.30	2,729.22	评估法	否	是
312	苏（2018）盐城市不动产权第 0010738 号	盐城市盐都区楼王镇利民路 16 号 6 幢	工业用地/厂房	3,844.69	1,049.30	2,729.22	评估法	否	是
313	苏（2018）盐城市不动产权第 0105253 号	盐城市盐都区楼王镇北环路 3 号 1 幢	工业用地/工业	6,776.00	1,422.13	2,098.78	评估法	否	是
314	都集有（2012）第 10786 号	盐城市盐都区楼王镇鱼塘		162,042.00	1,620.42	100	评估法	否	是
315	都集有（2012）第 10739 号	盐城市盐都区楼王镇鱼塘		1,107,820.00	11,078.20	100	评估法	否	是
316	未办证	汇文花园 6#住宅		建筑面积 9754.95	6,340.72	6,500.00	评估法	否	是
317	未办证	汇文花园 7#住宅		建筑面积 9754.95	6,340.72	6,500.00	评估法	否	是
318	未办证	汇文花园 16#住宅		建筑面积 25467.48	16,553.86	6,500.00	评估法	否	是
319	未办证	汇文花园 6#、7#地下车库（共 182 个车位）		建筑面积 2452.75	686.77	2,800.00	评估法	否	是
320	未办证	汇鑫大厦共 12 层加地下车库		建筑面积 22681.05	15,826.67	6,977.93	评估法	否	是

321	未办证	中小文化企业园 D1-D6;中小 企业园服务中心、地下车 库、文化产业园 A9-A11		77,427.16	36,663.43	4,735.22	评估法	否	是
合计					535,280.50				

（三）重要在建工程

截至 2019 年末，发行人在建工程账面价值合计为 200,840.40 万元，主要构成明细如下。

单位：万元

序号	项目名称	项目类型	建设期限	是否代建	账面价值
1	智能手机产业园（三期、四期、智创谷）	园区厂房建设	2017-2021	出租出售	130,922.31
2	高新区高端装备产业园工业邻里中心	管廊建设	2018-2021	出租出售	10,662.80
3	地下综合管廊	建筑安装	2017 - 2021	出租出售	10,453.67
4	小米科技标准化厂房	园区建设	2018-2022	出租出售	1,467.46
5	东山精密一期、二期	厂房建设	2018-2022	出租出售	95,142.84
	合计				248,649.08

五、负债情况分析

截至 2019 年末，发行人有息负债包括短期借款 21.26 亿元，长期借款 108.01 亿元，一年内到期的非流动负债 82.93 亿元、其他流动负债 10.99 亿元、应付债券 72.42 亿元和长期应付款 29.03 亿元，合计 324.65 亿元。

（一）直接融资方面

表-截至 2019 年末发行人直接融资明细表

单位：亿元、年

序号	债券名称	债券品种	发行主体	发行方式	发行金额	债券余额	利率	起息日	期限
1	2015 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券	企业债券	盐城高新区投资集团有限公司	公开发行	10.00	6.00	3.9	2015.12.14	7

2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书

2	盐城高新区投资集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	中期票据 (MTN)	盐城高新区投资 集团有限公司	公开发 行	5.00	5.00	5.52	2017.07.21	5
3	盐城高新区投资集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	中期票据 (MTN)	盐城高新区投资 集团有限公司	公开发 行	5.00	5.00	6.14	2017.08.30	5
4	盐城高新区投资集团有限公司 2018 年度第一期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	7.5	2018.10.11	3
5	盐城高新区投资集团有限公司 2018 年度第二期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	7.3	2018.12.20	3
6	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	中期票据 (MTN)	盐城高新区投资 集团有限公司	公开发 行	5.00	5.00	6.5	2019.1.25	5
7	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.69	2019.3.18	3
8	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	4.00	4.00	6.99	2019.4.11	5
9	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	5.95	2019.5.6	5
10	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)(第二期)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.6	2019.5.6	5
11	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.80	2019.8.21	2
12	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)(第三期)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.30	5.30	6.8	2019.8.26	5
13	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年美元债	境外债	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	8.02[注]	8.02	7.5	2019.10.15	1
14	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第四期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.0	5.0	6.5	2019.10.18	5

15	盐城高新区投资集团有限公司 2019年度第五期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.0	5.0	6.8	2019.12.12	3
16	盐城市盐龙湖生态风景保护区 开发建设有限公司2019年非 公开发行公司债券(第一期)	公司债券	盐城市盐龙湖生 态风景保护区开 发建设有限公司	非公开 发行	2.5	2.5	7.00	2019.07.11	5
	合计				84.82	80.82			

注：美元债发行金额为 1.15 亿美元，表中发行金额为根据中国外汇交易中
心于 2019 年 12 月 31 日公布的人民币汇率中间价“1 美元对人民币 6.9762 元”

(<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/ccprnoticecontent/#searchDate=2019-12-31>) 折算成的人民币金额。

(二) 间接融资方面

表-截至 2019 年末发行人主要借款明细

单位：万元

序 号	债权人	债务类 型	债务规模	利率	借款日期	到期日期	抵质押情况
1	渤海银行南通分行	贷款	100,000.00	4.99%	2017/1/16	2022/1/16	保证
2	盐城高新投资基金（有限 合伙）	贷款	73,700.00	5.38%	2016/5/16	2026/5/12	保证
3	徽商银行南京中山北路支 行	贷款	70,656.00	5.15%	2016/11/16	2024/11/16	质押
4	徽商银行南京中山北路支 行	贷款	50,000.00	6.65%	2018/1/22	2021/1/21	信用
5	徽商银行南京中山北路支 行	贷款	50,000.00	7.20%	2018/7/6	2021/7/6	信用
6	江苏省国际信托有限公司	贷款	50,000.00	8.50%	2018/9/6	2021/9/5	保证
7	工行盐城盐都支行	贷款	50,000.00	5.05%	2018/3/29	2027/3/28	抵押、质 押
8	光大银行南京分行	贷款	46,800.00	6.65%	2018/5/1	2023/3/1	保证
9	渤海银行苏州分行	贷款	41,000.00	5.23%	2017/4/1	2021/3/29	保证
	合计		532,156.00				

（三）债务偿还压力测算

表-截至 2019 年末发行人债务偿付压力测算

单位：亿元

年份	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 及以后
银行借款偿还规模	59.24	21.21	24.90	6.39	13.38	0.00	27.34
信托、租赁、资管计划、基金偿还规模	41.95	38.59	6.46	2.17	0.99	0.00	0.00
已发行债券偿还规模	8.12	25.23	44.76	0.00	2.43	0.00	0.00
有息负债当年偿付规模	109.31	85.03	76.12	8.56	16.80	0.00	27.34
本期债券偿付规模	0.00	0.00	0.00	3.00	3.00	3.00	6.00
合计	109.31	85.03	76.12	11.56	19.80	3.00	33.34

2019-2024 年、2025 年及以后，发行人待偿还债务金额（包括本期债券）分别为 109.31 亿元、85.03 亿元、76.12 亿元、11.56 亿元、19.80 亿元、3.00 亿元和 33.34 亿元，待偿还债务金额在本期债券存续期内有所波动，在 2020-2022 年度待偿还金额较高。发行人将做好存续债务管理及现金流管理，提前做好资金筹备工作，确保待偿还债务及时、顺利地兑付。

六、对外担保情况

（一）对外担保余额情况

截至 2020 年 6 月末，发行人及子公司对外担保余额总计为 91.88 亿元。

表-截至2020年6月末发行人对外担保明细表

单位：亿元

被担保单位名称	关联关系	经营状况	担保类型	担保余额	被担保债务	被担保债务到期时间
---------	------	------	------	------	-------	-----------

盐城市盐都区城市建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	10.00	借款	2021.1.13
盐城市盐都区交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	4.50	借款	2022.12.19
盐城维信电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	3.00	借款	2025.10.26
盐城盛州集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	3.00	借款	2020.11.27
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	3.00	借款	2022.06.29
盐城市盛州集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	3.00	借款	2022.04.08
盐城市盛州集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	3.00	借款	2022.12.28
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.50	借款	2021.7.31
盐城新润成建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.32	借款	2024.2.10
盐城市城镇化建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.00	借款	2032.6.8
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.00	借款	2022.1.28
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.00	借款	2021.9.1
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	2.00	借款	2023.1.6
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.80	借款	2020.12.1
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.70	借款	2021.12.9
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.60	借款	2020.12.11
盐城服务业聚集区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.43	借款	2024.10.15
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.20	借款	2020.12.10
盐城服务业聚集区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2024.11.7
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2020.9.12
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2021.9.1
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2021.5.24
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2020.12.3
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2022.1.24
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2022.1.29
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	1.00	借款	2024.12.20
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.95	借款	2023.1.4
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.90	借款	2032.6.8
盐城服务业聚集区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.85	借款	2024.11.15

盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.84	借款	2023.2.1
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.81	借款	2020.12.18
盐城维信电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.80	借款	2025.10.26
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.79	借款	2024.11.28
盐城元创投资发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.71	借款	2021.7.7
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.70	借款	2021.8.1
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.68	借款	2022.8.1
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.65	借款	2020.8.1
盐城市盐都交通建设发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.62	借款	2023.2.14
盐城东山精密制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.51	借款	2023.02.25
盐城泉章居农业发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2023.12.26
盐城和兴建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2020.12.25
盐城市大纵湖湖区资源开发有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2024.9.6
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2021.1.5
盐城智能终端产业园区开发运营有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2021.1.5
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2020.10.16
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2021.06.29
江苏大纵湖双新旅游开发有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2021.06.22
江苏大纵湖双新旅游开发有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2021.06.11
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.50	借款	2022.8.28
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.49	借款	2020.7.2
盐城东山精密制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.49	借款	2023.03.02
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.49	借款	2024.9.20
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.43	借款	2021.2.1
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.43	借款	2021.1.15
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.40	借款	2023.5.22
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.40	借款	2020.12.15
盐城市泾口生态旅游开发有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.40	借款	2021.06.22
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.36	借款	2020.9.23
盐城服务业集聚区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.35	借款	2022.2.1

盐城市双新建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.34	借款	2020.12.27
盐城服务业聚集区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.31	借款	2024.10.17
盐城元创投资发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.31	借款	2021.1.12
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.30	借款	2020.8.32
江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.30	借款	2020.10.11
盐城市润蒋建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.28	借款	2020.7.10
江苏杨侍农业生态园发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.25	借款	2021.01.11
盐城维信电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2025.10.26
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2020.7.2
盐城宝鼎电动工具有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2020.12.15
江苏德联达智能科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2020.10.15
江苏斯瑞达材料技术股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2020.7.15
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2020.7.25
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2023.5.13
盐城市赫烨新建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.01.02
盐城华旭光电技术有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.01.08
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.04.22
江苏兴宇控股集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.04.08
江苏鸿佳电子科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.05.20
江苏沃达视听科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.20	借款	2021.06.20
江苏维尔思环境工程股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.19	借款	2020.11.20
江苏苏力机械股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.18	借款	2021.03.24
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.18	借款	2021.7.25
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.17	借款	2021.7.18
盐城华旭光电技术有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.15	借款	2020.12.16
江苏新海科技发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.15	借款	2020.10.20
江苏博拓新型建筑材料股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.15	借款	2020.11.20
盐城华旭光电技术有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.15	借款	2020.11.13
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.15	借款	2020.12.07
江苏联合建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.13	借款	2020.12.10
盐城服务业聚集区投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.13	借款	2024.12.25
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.11	借款	2021.8.8
盐城市城镇化建设投资集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2032.6.8
江苏德联达智能科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.8.5
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.7.18
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.10.20
江苏鸿佳电子科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.10.15

江苏盐龙湖农业发展投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.10.11
盐城市尚湖旅游发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.05
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.16
盐城市胜鑫水利工程建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.15
江苏华盛电气股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.15
江苏德联达智能科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.03.10
盐城市尚湖旅游发展有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.03.10
江苏华盛电气股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.04.27
江苏华盛电气股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.04.20
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.04.22
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.05.19
江苏迪佳电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.04.8
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.10
江苏赛博宇华科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.06.03
江苏华盛电气股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2020.9.1
盐城新耀果林场景区开发有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.6.15
江苏龙杰汽车实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.01.07
江苏恒力组合机床有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.10	借款	2021.05.10
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2020.8.11
江苏涵邦健康管理有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2020.9.20
江苏柚雅家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2020.7.20
盐城市荣泰打捞疏浚工程有限责任公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2020.9.7
江苏赛博宇华科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2021.01.05
江苏涵邦健康管理有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2021.01.05
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2021.03.10
盐城市荣泰打捞疏浚工程有限责任公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2021.05.07
盐城市兰丰环境工程科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.09	借款	2021.04.20
江苏华盛电气股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.9.26
江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.7.28
江苏瑞洁环境工程科技有限责任公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.12.5
江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.9.24
江苏迪佳电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.7.7
江苏蔚联机械股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.7.2
江苏沃达视听科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.9.15
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2021.01.14
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2021.03.08
江苏亚一智能装备有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2021.03.24
江苏恒力组合机床有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2021.03.19

江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2021.06.18
盐城易快来科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.08	借款	2020.11.10
江苏迪佳电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2020.7.20
江苏蔚联机械股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2020.8.10
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2020.9.10
江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.01.05
盐城华都森林公园有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.03.10
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.03.10
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.03.15
盐城润富冈实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.03.15
江苏赛博宇华科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.06.18
盐城莱廷绍工业技术有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.07	借款	2021.05.20
江苏德联达智能科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.06	借款	2020.12.12
盐城市欢庆纺织有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.06	借款	2020.11.05
江苏赛博宇华科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.06	借款	2021.01.02
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.06	借款	2021.04.22
江苏联合建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.12.10
江苏恒隆通新材料科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.9.15
江苏恒隆通新材料科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.11.13
江苏泰盟科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.11.3
江苏博拓新型建筑材料股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.9.3
江苏中申智能装备有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.10.3
江苏明通福路流体控制设备有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.11.17
盐城莱廷绍工业技术有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.9.9
盐城市尚农绿化工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.11.27
江苏柚雅家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.7.18
江苏柚雅家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.7.21
江苏亚特电缆有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.9.3
江苏迪佳电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.7.15
江苏中申智能装备有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.01
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.06
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.05
盐城星晨科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.15
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.18
中运建设控股有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.02.23
盐城市尚农绿化工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.02.21
盐城市尚农绿化工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.03.10
江苏涵邦健康管理有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.03.24
盐城万周科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.04.13
盐城浩然科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.04.13

盐城兴冈建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.6.29
盐城市胜鑫水利工程建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.04.22
盐城市润烨新建设有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.07.30
江苏金贸建设集团有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.05.14
江苏柚雅家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.05.20
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.12.15
江苏柚尊家居制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.12.26
盐城宇都通讯科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.04.27
江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.05.31
江苏恒隆通新材料科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.05.10
江苏宏川源建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.06.15
江苏宏川源建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.06.15
江苏宏川源建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.06.15
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.01.17
江苏亚特电缆有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.9.5
盐城万福隆机械制造有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2021.3.25
江苏雨燕模业科技股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.10.27
江苏雨燕模业科技股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.05	借款	2020.8.20
盐城市大邗建设投资有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.8.1
盐城晟阳电子科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2020.11.10
江苏宏大高精机床有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2020.7.15
江苏德联达智能科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2020.07.07
江苏峰汇智联科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.01.05
盐城市奥康食品有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.01.12
江苏盛博建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2020.10.10
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.03.25
江苏涵邦健康管理有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.03.27
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.04.28
江苏中色锐毕利实业有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.04.28
江苏新启建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.01.08
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.01.21
江苏雨燕模业科技股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.06.22
盐城晟阳电子科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.04	借款	2021.04.10
法柯特科技（江苏）有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2020.8.6
江苏涵邦健康管理有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2020.10.14
三星智能科技盐城有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2021.01.06
江苏聚泰科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2021.01.05
江苏亚特电缆有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2021.01.16
江苏新启建设工程有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2021.06.11
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2020.10.29

江苏盛誉动力科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2020.12.22
盐城富民花卉园艺有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2021.01.14
江苏雨燕模业科技股份有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.03	借款	2020.09.16
盐城东方天成机械有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.9.8
盐城东方天成机械有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.9.3
江苏瑞洁环境工程科技有限责任公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.7.9
盐城呈祥园艺育苗有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.07.09
盐城呈祥园艺育苗有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2021.01.09
江苏亚特电缆有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2021.01.15
江苏沃达视听科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.10.20
江苏伽玛科技有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2021.05.15
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.02	借款	2020.11.10
盐城常玉服饰有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2020.8.10
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2020.10.16
盐城市昇众鑫机械有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2020.11.10
盐城市昇众鑫机械有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2020.11.3
盐城市昇众鑫机械有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2020.11.6
江苏盐芯微电子有限公司	非关联方	良好	保证担保	0.01	借款	2021.01.17
合计				91.88		

发行人对外担保主要由两部分构成，一部分是发行人本部对外提供的担保，被担保公司主要有盐城市盐都区城市建设发展有限公司、盐城市盐都交通建设发展有限公司、盐城服务业集聚区投资有限公司、盐城元创投资发展有限公司、盐城新润成建设有限公司、盐城盛州集团有限公司等，基本为盐城市当地的国有企业；另一部分是发行人子公司盐城高新区中小企业信用担保有限公司对外提供的担保，主要是对高新区内入驻的中小企业融资提供支持，被担保企业大部分为民营企业，担保较分散，笔数较多，单笔担保金额均较小。

（二）对外担保代偿情况

截至2020年6月末，发行人对外担保业务代偿共7笔，金额合计5,410.52万元，均为盐城市民营企业，具体明细如下。

表-截至2020年6月末发行人担保代偿明细表

单位：万元

被担保单位名称	企业性质	关联关系	代偿金额
盐城超亚风机制造股份有限公司	民营企业	非关联方	1,500.00
盐城乐洲科技有限公司	民营企业	非关联方	471.07
盐城泰康供应链有限公司	民营企业	非关联方	500.32
江苏金花朵电子科技有限公司	民营企业	非关联方	251.10
江苏康杰机械股份有限公司	民营企业	非关联方	1,573.24
盐城市美豪印务有限公司	民营企业	非关联方	614.80
盐城丽凯毛绒制品有限公司	民营企业	非关联方	500.00
合计			5,410.52

上述担保代偿情况，发行人在提供担保时已设置了风险缓释措施，包括不动产抵押、股东或其他单位提供反担保等。

七、受限资产情况

截至 2019 年末，发行人所有权和使用权受到限制的资产共计 123.26 亿元，详细情况如下：

单位：亿元

序号	资产名称	受限原因	账面价值	受限期限
1	货币资金	保证金、存单质押、	60.33	2016.3.17-2021.1.5
2	存货	抵质押借款	14.68	2015.10.23-2030.4.20
3	固定资产、在建工程、投资性房地产	抵质押借款	41.29	2015.11.6-2031.12.26
4	无形资产	对外担保	0.83	2016.12.29-2020.12.18
5	应收账款	信托质押借款	6.13	2017.5.25-2020.5.16
	合计		123.26	

注：上述资产科目内存在多笔受限情况，表中受限期限各笔受限资产的受限期限汇总。

1、货币资金中，14.67 亿元货币资金作为银行承兑汇票保证金，43.84 亿元定期存单用于质押贷款和质押担保，1.82 亿元货币资金作为其他保证金，发行人受限货币资金总计为 60.33 亿元。

2、盐龙湖公司于 2017 年 3 月与国投泰康信托有限公司签订国投泰康信托白鹭 297 号财产权信托合同，借款金额 3.70 亿元，预期年化收益率为 5.7%，到期日为 2020 年 3 月，以项下资产应收账款收益权（债务人为盐城市盐都区人民政府，委托代建项目为输变电环保产业园道路工程项目、盐龙湖水资源保护项目一期 3 标段）作为抵押，其金额为 6.13 亿元。

3、除上述受限资产外，由盐城高新区投资集团有限公司持有的盐城咏恒投资发展有限公司的股权 10.80 亿元质押给建行盐城盐都支行。

八、关联交易情况

（一）关联方关系

1、控股股东及最终实际控制人

控股股东及实际控制人	出资金额	实际出资金额	持股比例	表决权比例
盐城市人民政府	300,000 万元	268,000 万元	100%	100%

2、发行人的子公司情况

发行人子公司情况参照“第八条 发行人基本情况：五、发行人与下属公司的投资关系”。

3、合营及联营企业

合营及联营单位名称	持股比例（%）
盐城市盐都莘庄工业园投资管理有限公司	40.00
盐城高新区盐龙农村小额贷款有限公司	49.52
江苏腾果网络技术有限公司	30.00
江苏吉恒投资管理有限公司	50.00
盐城慕名搜索网络技术有限公司	30.00
西锐三维打印科技盐城有限公司	28.57
江苏赛博宇华科技有限公司	47.06
中建智云网络通信有限公司	20.00
江苏吉祥星智能科技有限公司	20.00
江苏巨匠智能系统有限公司	20.00
江苏泰盟科技有限公司	30.00
江苏斯瑞达材料技术股份有限公司	30.00
盐城黄海旅游产业投资基金合伙企业（有限合伙）	22.84
江苏蓝玻特玻璃仪器有限公司	48.54
江苏赐福科技有限公司	33.33
盐城金科咏恒物业服务有限公司	49.00

4、其他关联方

关联方名称	关联关系
-------	------

盐城华都森林公园有限公司	同一控制人
--------------	-------

（二）关联方交易情况

发行人关联交易遵循平等、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。发行人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；发行人与关联方之间的交易通过签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。根据发行人的章程规定，发行人的董事会有权对公司的重大生产经营活动作出决议。

发行人除下述关联方资金占用外，发行人不涉及其他关联交易。

发行人关于关联方的资金拆借，经发行人董事会充分讨论并作出决议通过。董事会授权发行人经营层签署相关拆借协议。发行人律师就本次债券发行出具的法律意见书认为：发行人的资金拆借行为的内部审批程序合法合规，依据《中华人民共和国合同法》第 52 条及《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》，借贷双方均为公司法人，借贷合同是借贷双方的真实意思表示，其借贷行为合法有效。

（三）关联方应收应付款

截至 2019 年末，发行人无关联方应收应付款情况。

第十一条 已发行尚未偿付的债券

一、存续债券产品

2015年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（简称“15盐高新债”）于2015年11月25日经国家发展和改革委员会核准通过，核准文号发改财金〔2015〕2739号。该笔债券于2015年12月18日成功发行，金额10亿元，期限7年，票面利率3.90%。该笔债权设置债券提前偿还条款：分别于本期债券的第3、第4、第5、第6和第7个计息年度末偿还本期债券发行总额的20%。

“15盐高新债”募集资金10亿元中，6亿元由于盐城高新区中小企业孵化器建设项目，2.5亿元用于盐城高新区公交枢纽项目，1.5亿元用于补充营运资金；截至2019年末，上述募集资金已按约定用途全部使用完毕。

截至2019年末，发行人存续的债券情况汇总如下：

单位：亿元，%，年

序号	债券名称	债券品种	发行主体	发行方式	发行金额	债券余额	利率	起息日	期限
1	2015年盐城高新区投资集团有限公司公司债券	企业债券	盐城高新区投资集团有限公司	公开发行	10.00	6.00	3.9	2015.12.14	7
2	盐城高新区投资集团有限公司2017年度第一期中期票据	中期票据（MTN）	盐城高新区投资集团有限公司	公开发行	5.00	5.00	5.52	2017.07.21	5
3	盐城高新区投资集团有限公司2017年度第二期中期票据	中期票据（MTN）	盐城高新区投资集团有限公司	公开发行	5.00	5.00	6.14	2017.08.30	5
4	盐城高新区投资集团有限公司2018年度第一期定向债务融资工具	定向债务融资工具（PPN）	盐城高新区投资集团有限公司	非公开发行	5.00	5.00	7.5	2018.10.11	3
5	盐城高新区投资集团有限公司2018年度第二期定向债务融资工具	定向债务融资工具（PPN）	盐城高新区投资集团有限公司	非公开发行	5.00	5.00	7.3	2018.12.20	3
6	盐城高新区投资集团有限公司2019年度第一期中期票据	中期票据（MTN）	盐城高新区投资集团有限公司	公开发行	5.00	5.00	6.5	2019.1.25	5

7	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.69	2019.3.18	3
8	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	4.00	4.00	6.99	2019.4.11	5
9	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	5.95	2019.5.6	5
10	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)(第二期)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.6	2019.5.6	5
11	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.00	5.00	6.80	2019.8.21	2
12	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券 (保障性住房)(第三期)	公司债券	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.30	5.30	6.8	2019.8.26	5
13	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年美元债	境外债	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	8.02[注]	8.02	7.5	2019.10.15	1
14	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第四期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.0	5.0	6.5	2019.10.18	5
15	盐城高新区投资集团有限公司 2019 年度第五期定向债务融 资工具	定向债务 融资工具 (PPN)	盐城高新区投资 集团有限公司	非公开 发行	5.0	5.0	6.8	2019.12.12	3
16	盐城市盐龙湖生态风景保护区 开发建设有限公司 2019 年非 公开发行公司债券(第一期)	公司债券	盐城市盐龙湖生 态风景保护区开 发建设有限公司	非公开 发行	2.5	2.5	7.00	2019.07.11	5
	合计				84.82	80.82			

注：美元债发行金额为 1.15 亿美元，表中发行金额为根据中国外汇交易中
心于 2019 年 12 月 31 日公布的人民币汇率中间价“1 美元对人民币 6.9762 元”
(<http://www.chinamoney.com.cn/chinese/ccprnoticecontent/#searchDate=2019-12-31>) 折算成的人民币金额。

除上述债券外，公司及其子公司没有其他已发行尚未兑付的公司

债券、中期票据及短期融资券，也没有逾期未兑付的公司债券、中期票据及短期融资券。

二、其他融资产品

截至 2019 年末，发行人及其合并报表范围内共有信托、租赁、其他融资产品借款余额合计 90.16 亿元。发行人承担了盐城高新区主要的建设、开发工作，在各公开市场均具有良好的资信情况，融资渠道较为通畅。未来发行人将进一步减少信托、资管计划等融资产品的规模，调整债务结构，降低财务费用。

高利融资借款系综合融资成本达到银行相同期限贷款基准利率 2 倍以上的借款，截至 2019 年末，发行人无高利融资借款。

表-截至 2019 年末发行人主要其他融资产品情况

单位：万元

序号	借款人	放款机构	借款余额	起始日期	到期日期	利率	担保方式
1	盐城高新区投资集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	2,250.00	2019/8/9	2020/8/8	8.30	保证
2	盐城高新区投资集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	260.00	2019/8/16	2020/8/8	8.30	保证
3	盐城高新区投资集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	4,530.00	2019/8/23	2020/8/8	8.30	保证
4	盐城高新区投资集团有限公司	上海爱建信托有限责任公司	2,960.00	2019/10/12	2020/8/8	8.30	保证
5	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	17 苏盐龙湖 ZR001	29,903.73	2017/12/12	2020/12/12	6.30	保证
6	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	国投泰康信托有限公司	27,000.00	2017/6/21	2020/6/21	7.00	保证
7	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	光大信托	9,000.00	2018/6/1	2020/6/1	7.41	保证
8	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	五矿国际信托有限公司	17,485.00	2019/11/8	2021/11/8	8.4;8.5	保证
9	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-4 期	55.00	2018/1/9	2020/1/9	6.90	保证

10	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-5 期	55.00	2018/1/15	2020/1/15	6.90	保证
11	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-5 期	9.00	2018/1/16	2020/1/16	6.90	保证
12	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-6 期	375.00	2018/2/2	2020/2/2	6.90	保证
13	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-7 期	487.00	2018/3/16	2020/3/16	6.90	保证
14	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-8 期	115.00	2018/3/27	2020/3/27	6.90	保证
15	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-9 期	93.00	2018/4/9	2020/4/9	6.90	保证
16	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-1 期	1,318.00	2018/12/21	2020/12/21	0.08	保证
17	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	江苏小微企业融资产品交易中心有限责任公司-1 期	607.00	2018/1/18	2020/1/18	6.90	保证
18	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-1 期	695.00	2017/11/17	2020/11/17	6.90	保证
19	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-1 期	949.00	2017/11/21	2020/11/21	6.90	保证

20	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-2期	256.00	2017/11/28	2020/11/28	6.90	保证
21	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-3期	215.00	2017/12/14	2020/12/14	6.90	保证
22	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-3期	404.00	2017/12/17	2020/12/17	6.90	保证
23	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-3期	210.00	2017/12/18	2020/12/18	6.90	保证
24	盐城高新区投资集团有限公司	江苏省国际信托有限公司	10,000.00	2017/1/10	2020/1/10	6.00	保证
25	盐城咏恒投资发展有限公司	博时资本管理有限公司（徽商）	20,000.00	2016/7/12	2020/6/21	6.00	质押
26	盐城咏恒投资发展有限公司	安徽国元信托有限公司	11,400.00	2017/5/27	2020/5/27	6.00	保证
27	盐城高新区投资集团有限公司	江苏省国际信托有限公司	20,000.00	2018/9/6	2020/12/5	8.50	保证
28	盐城高新区投资集团有限公司	兴业国际信托有限责任公司	20,000.00	2018/11/14	2020/11/14	8.20	保证
29	盐城高新区投资集团有限公司	中建投信托有限责任公司	30,000.00	2018/12/14	2020/12/20	8.50	保证
30	盐城高新区投资集团有限公司	中信资产管理有限公司	27,000.00	2018/12/18	2020/12/16	7.50	保证、抵押
31	盐城盐龙创业投资有限公司	私募债	1,374.00	2018/1/18	2021/5/4	7.27	债券
32	盐城高新区投资集团有限公司	江苏银行股份有限公司（债权融资计划）	70,000.00	2019/1/2	2020/7/2	7.35	信用

33	盐城高新区投资集团有限公司	五矿国际信托（江苏银行）	9,990.00	2019/1/30	2020/1/30; 2020/7/30; 2020/10/30	8.50	抵押
34	盐城高新区投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	5,000.00	2019/12/25	2020/12/31	8.50	信用
35	盐城高新区投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	10,000.00	2019/8/2	2020/8/1	8.50	信用
36	盐城高新区投资集团有限公司	广东粤财信托有限公司	2,970.00	2019/12/20	2020/12/20	8.30	保证
37	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	2,635.00	2019/4/12	2020/4/12	7.50	保证
38	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	2,773.00	2019.4.25	2020.4.25	7.50	保证
39	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	1,978.00	2019.5.9	2020.5.9	7.50	保证
40	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	3,009.00	2019.5.23	2020.5.23	7.50	保证
41	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	1,572.00	2019.5.30	2020.5.30	7.50	保证
42	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	2,063.00	2019.6.13	2020.6.13	7.50	保证
43	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	1,788.00	2019.6.29	2020.6.29	7.50	保证

44	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	4,095.00	2019.8.16	2020.8.16	7.50	保证
45	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	5,589.00	2019.9.5	2020.9.5	7.50	保证
46	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司	3,255.00	2019.9.20	2020.9.20	7.50	保证
47	盐城咏恒投资发展有限公司	博时资本管理有限公司（徽商）	20,000.00	2016/7/12	2021/6/21	6.00	质押
48	盐城咏恒投资发展有限公司	安徽国元信托有限公司	5,100.00	2017/5/27	2021/12/27	6.00	保证
49	盐城高新区投资集团有限公司	江苏省国际信托有限公司	20,000.00	2018/9/6	2021/9/5	8.50	保证
50	盐城咏恒投资发展有限公司	上海爱建信托有限责任公司	2,450.00	2020/1/8	2022/1/8	8.50	保证
51	盐城高新区投资集团有限公司	五矿国际信托（江苏银行）	40,000.00	2019/1/30	2021/1/30	8.50	抵押
52	盐城高新区投资集团有限公司	交银国际信托有限公司	26,700.00	2019/12/25	2021/12/31	8.80	信用
53	盐城高新区投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	9,140.00	2019/7/12	2021/7/11	7.30	信用
54	盐城高新区投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	420.00	2019/8/8	2021/8/8	7.30	信用
55	盐城高新区投资集团有限公司	上海国际信托有限公司	10,440.00	2019/8/2	2021/8/1	7.30	信用
56	盐城高新区投资集团有限公司	紫金信托有限责任公司	20,000.00	2019/12/12	2021/12/12	8.00	保证
57	盐城高新区投资集团有限公司	紫金信托有限责任公司	9,700.00	2019/11/8	2021/11/8	8.00	保证
58	盐城高新区投资集团有限公司	中信信托有限责任公司	8,605.00	2019/10/11	2022/4/11	8.60	保证、抵押

59	盐城高新区投资集团有限公司	中信信托有限责任公司	8,895.00	2019/11/13	2021/11/13	8.60	保证、抵押
60	盐城高新区投资集团有限公司	中信信托有限责任公司	3,000.00	2019/11/18	2021/11/18	8.60	保证、抵押
61	盐城高新区投资集团有限公司	广东粤财信托有限公司	7,030.00	2019/12/20	2021/12/20	8.00	保证
62	江苏帆顺旅游开发有限公司	中融国际信托有限公司	19,900.00	2019/9/15	2021/9/15	8.50	保证
63	江苏帆顺旅游开发有限公司	陆家嘴中际信托有限公司	5,000.00	2019/11/15	2021/11/15	8.50	保证
66	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	五矿国际信托有限公司	1,000.00	2019/11/8	2021/11/8	8.4;8.5	保证
67	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	2,300.00	2019/12/27	2021/12/27	9.00	保证
69	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-4 期	184.00	2018/1/9	2021/1/9	6.90	保证
72	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-5 期	30.00	2018/1/15	2021/1/15	6.90	保证
74	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-6 期	197.00	2018/2/2	2021/2/2	6.90	保证
76	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-7 期	479.00	2018/3/16	2021/3/16	6.90	保证

78	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-8 期	285.00	2018/3/27	2021/3/27	6.90	保证
80	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-9 期	83.00	2018/4/9	2021/4/9	6.90	保证
82	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-1 期	1,660.00	2018/12/21	2021/12/21	8.50	保证
83	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-2 期	580.00	2019/1/5	2021/1/5	8.00	保证
84	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-2 期	57.00	2019/1/5	2022/1/5	8.50	保证
85	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-3 期	100.00	2019/1/12	2021/1/12	8.00	保证
86	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	广东华侨金融资产交易中心定向融资-3 期	275.00	2019/1/12	2022/1/12	8.50	保证
87	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-1 期	625.00	2019/4/12	2021/4/12	8.00	保证
88	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-1 期	1,494.00	2019/4/12	2022/4/12	8.50	保证
89	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-2 期	367.00	2019/4/25	2021/4/25	8.00	保证

90	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-2 期	936.00	2019/4/25	2022/4/25	8.50	保证
91	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-3 期	456.00	2019/5/9	2021/5/9	8.00	保证
92	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-3 期	870.00	2019/5/9	2022/5/9	8.50	保证
93	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-4 期	1,055.00	2019/5/23	2021/5/23	8.00	保证
94	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-4 期	1,617.00	2019/5/23	2022/5/23	8.50	保证
95	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-5 期	511.00	2019/5/30	2021/5/30	8.00	保证
96	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-5 期	520.00	2019/5/30	2022/5/30	8.50	保证
97	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-6 期	241.00	2019/6/13	2021/6/13	8.00	保证
98	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-6 期	744.00	2019/6/13	2022/6/13	8.50	保证
99	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-7 期	1,119.00	2019/6/29	2021/6/29	8.00	保证

100	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-7 期	1,246.00	2019/6/29	2022/6/29	8.50	保证
101	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-8 期	1,364.00	2019/8/16	2021/8/16	8.00	保证
102	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-8 期	3,024.00	2019/8/16	2022/8/16	8.50	保证
103	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-9 期	1,750.00	2019/9/5	2021/9/5	8.00	保证
104	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-9 期	1,980.00	2019/9/5	2022/9/5	8.50	保证
105	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-10 期	502.00	2019/9/20	2021/9/20	8.00	保证
106	盐城市盐龙湖园林绿化管理有限公司	普惠金融交易中心（大连）有限公司定向融资-10 期	556.00	2019/9/20	2022/9/20	8.50	保证
108	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	江苏小微企业融资产品交易中心有限责任公司-1 期	188.00	2018/1/18	2021/1/18	6.90	保证
109	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	江苏小微企业融资产品交易中心有限责任公司-2 期	1,000.00	2018/4/19	2021/4/19	6.90	保证
110	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	江苏小微企业融资产品交易中心有限责任公司-3 期	764.00	2018/5/5	2021/5/5	6.90	保证

117	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-4 期	137.00	2018/1/3	2021/1/3	6.90	保证
118	盐城市盐都区龙冈水务有限公司	江苏开金互联网金融资产交易中心定向融资-4 期	166.00	2018/1/5	2021/1/5	6.90	保证
119	盐城高新区投资集团有限公司	盐城高新投资基金（有限合伙）	73,700.00	2016/5/12	2021/5/12	5.38	保证
120	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	中航国际租赁有限公司	4,000.00	2016/6/20	2021/6/20	5.30	保证
121	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	江苏淮海融资租赁有限公司	1,770.86	2017/9/29	2020/9/29	4.93	保证
122	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	南通国润融资租赁有限公司	1,958.42	2018/1/5	2023/1/5	6.70	保证
123	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	南通国润融资租赁有限公司	1,769.14	2019/10/29	2024/10/29	6.00	保证
124	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	山东汇通金融租赁有限公司	6,212.03	2018/8/22	2023/8/22	5.00	保证
125	盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	5,268.78	2019/11/26、 2019/8/30	2024/11/26、 2024/8/30	6.40	保证
126	盐城龙湖污水处理有限公司	远东国际租赁有限公司	8,000.00	2018/11/26	2021/11/26	7.00	保证
127	盐城市盐龙水务有限公司	中垠融资租赁有限公司	1,635.07	2018/7/19	2021/7/18	7.17	保 证：长

							期应付 款
128	盐城咏恒投资发展有限公司	皖江租赁	13,613.35	2016/12/28	2021/12/28	6.00	保证
129	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	中航国际租赁有限公司	2,000.00	2016/6/20	2021/6/20	5.30	保证
131	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	南通国润融资租赁有限公司	4,912.23	2018/1/5	2023/1/5	6.70	保证
132	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	南通国润融资租赁有限公司	8,230.86	2019/10/29	2024/10/29	6.00	保证
133	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	东航国际融资租赁有限公司	11,973.01	2018/1/19	2023/1/19	7.62	保证
134	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	山东汇通金融租赁有限公司	4,404.50	2018/8/22	2023/8/22	5.00	保证
135	盐城市盐龙湖生态风景保护区开 发建设有限公司	邦银金融租赁股份有限公司	24,731.22	2019/11/26、 2019/8/30	2024/11/26、 2024/8/30	6.40	保证
136	盐城龙湖污水处理有限公司	远东国际租赁有限公司	5,453.36	2018/11/26	2021/11/26	7.00	保证
137	江苏帆顺旅游开发有限公司	中航国际租赁有限公司	14,586.03	2018/7/25	2023/7/24	5.70	保证
138	盐城市盐龙水务有限公司	中垠融资租赁有限公司	1,693.62	2018/7/19	2021/7/18	7.17	保证
139	盐城高新区投资集团有限公司	平安国际融资租赁有限责任 公司	15,975.00	2019/7/31	2022/7/31	2.74	质押
140	盐城高新区投资集团有限公司	江苏腾海融资租赁有限公司	9,750.22	2016/11/19	2021/11/19	4.75	保证

141	盐城高新区投资集团有限公司	永赢金融租赁有限公司	21,000.00	2016/11/17	2022/11/17	4.40	保证
142	盐城高新区投资集团有限公司	冀银金融租赁股份有限公司	13,947.47	2017/9/25	2021/9/25	5.70	保证
143	盐城高新区投资集团有限公司	广州越秀融资租赁有限公司	16,000.00	2017/9/18	2022/9/18	4.88	保证
144	盐城中咏投资发展有限公司	中建投租赁（上海）有限责任公司	9,466.06	2019/9/14	2024/9/12	7.24	保证
145	盐城咏恒投资发展有限公司	江苏省再保融资租赁有限公司	6,984.72	2017/11/17	2022/11/17	7.50	保证
146	合计		901,600.68				

第十二条 募集资金用途

一、募集资金投向概况

本次债券拟募集资金 15 亿元，其中 5.5 亿元用于智能终端产业园三期工业厂房项目，8.0 亿元用于盐渎路南、振兴路东地块标准化工业厂房建设项目，1.5 亿元用于补充公司营运资金，用于偿还债务及公司日常经营资金周转等。具体用途及金额如下表所示：

表-募集资金投向项目明细表

单位：亿元

项目名称	项目总投资	募集资金投入	占项目总投资额的比例
智能终端产业园三期工业厂房项目	8.00	5.50	68.75%
盐渎路南、振兴路东地块标准化工业厂房建设项目	16.50	8.00	48.48%
小计	24.50	13.50	55.10%
补充公司营运资金		1.50	-
合计		15.00	-

本次债券拟分期发行，本期债券为第一期，拟募集资金 6.7 亿元，募集资金用途如下：

表-本期债券各期募集资金用途表

单位：亿元

项目名称	募集资金投入
------	--------

智能终端产业园三期工业厂房项目	5.50
补充流动资金	1.20
合计	6.70

发行人承诺不承担政府融资职能，发行人发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

发行人承诺，本期债券募集资金不用于盐渎路南、振兴路东地块标准化工业厂房建设项目的办公研发楼、食堂、宿舍等部分商业性建设内容。

二、募集资金使用情况

（一）智能终端产业园三期工业厂房项目

1、项目合法性文件

智能终端产业园三期工业厂房项目相关批复文件齐备，合法合规。具体如下：

文件名称	文号	发文机关	印发时间
《关于盐城高新区投资集团有限公司建设智能终端产业园三期工业厂房项目备案的通知》	都发改审[2016]185号	盐城市盐都区发展和改革委员会	2016-07-22
《关于盐城高新区投资集团有限公司新建智能终端产业园三期厂房项目的意见》	-	盐城市盐都区环境保护局	2017-9-21
《社会稳定风险评估评审表》	-	盐城市盐都区维护社会稳定工作领导小组	2016-07-01
《固定资产投资节能登记表》	-	盐城市盐都区发展和改革委员会	2017-05-17

《智能终端产业园三期工业厂房项目国有建设用地使用权》不动产权证	苏（2017）盐城市不动产权第 0026245 号	盐城市国土资源局	2017-03-29
	苏（2017）盐城市不动产权第 0077866 号		2017-09-13
《智能终端产业园三期工业厂房项目建设用地规划许可证》	地字第 320901201642098 号	盐城市规划局	2016-12-21
《智能终端产业园三期工业厂房项目建设用地规划许可证》	地字第 320901201742005 号	盐城市规划局	2017-02-17

2、项目建设背景

盐城高新区力图将智能终端产业打造成园区内的百亿级主导产业，实现产业规模、集聚程度和创新发展水平走在全国前列。以智能终端产业为核心，构建一个链条完整、内涵丰富、优势明显的产业体系，培育打造一个兼具较强研发能力和生产制造能力的产业集群。其功能定位为促进与智能终端产业发展相匹配的生产性企业入驻，为其提供生产制造的硬件配套条件，使其实现产品生产、制造加工、检验检测和仓储配送。

智能终端产业园总规划面积 6 平方公里，重点建设总部研发区、企业孵化区、生产制造区、综合服务区、生活配套区“一园五区”。智能终端产业园围绕建链、补链、强链，推动智能手机、智能穿戴、智能视听、智能安防、智能家居等上下游项目落户，包括 13 家整机、63 家核心部件、13 家研发设计、4 家供应链，构建从核心部件到品牌整机、从硬件生产到软件研发的全产业链条。智能终端产业园已与清华大学、南京大学、吉林大学等“双一流”高校，共建智能控制、电子商务、智能终端产业研究院，获批省移动终端产品质检中心。培育华旭光电、赛博宇华等 30 多家智能终端国家高新技术企业，专利申请占高新区总量 35%以上，拉动高新区国家高企突破 100 家。

发行人作为智能终端产业园的投资建设运营平台，主要负责园区内基础设施建设、工业厂房建设和相关配套，目前已完成了两期工业厂房项目，其中一期工业厂房建设期为2015年9月至2016年12月，建筑面积为12.57万平方米，截至2019年末出租率100%；二期工业厂房建设期为2016年12月至2018年4月，建筑面积为8.19万平方米，截至2019年末出租率90%。本期债券募投项目为第三期工业厂房项目。

2018年度，智能终端产业园实现开票收入74.61亿元，入库税收1.02亿元。2019年1-10月，智能终端产业园实现开票收入76.03亿元，入库税收1.31亿元。近年来，智能终端产业园区在有效地弥补盐城市汽车零部件行业销售下滑的基础上，拉动全区工业开票销售保持较高增长速度，累计建成投产项目66个，培育电子信息规上企业60家，规上企业数量和主营业务收入均占全市总量的四分之一以上，均列全市第一。

3、项目概况

该项目总投资80,000.00万元，拟从本次债券中投入募集资金55,000.00万元，投入募集资金占项目总投资的比例为68.75%。

该项目建设地点位于盐城市的西南部，盐城高新区振兴路以西，秦川路以东，纬八路以北、纬七路以南，总规划用地面积约17.1万平方米，总规划建筑面积21.33万平方米。项目主要建设20栋工业厂房、物管配电房及垃圾房、门卫等建筑，另外配套建设区内道路、绿化以及其他市政基础配套。项目具体建设内容情况如下。

表：项目建设内容情况表

单位：平方米、万元

建设内容	建筑面积	占比	建筑工程费用	占比
工业厂房	211,360.00	99.11	57,067.20	99.09
物管配电房及垃圾房	800.00	0.38	216.00	0.38
门卫	100.00	0.05	10.00	0.02
消防水池	1,000.00	0.47	300.00	0.52
合计	213,260.00	100.00	57,593.20	100.00

4、项目建设进度

项目前期审批手续已经办理完毕，项目资本金 2.4 亿元已到位，相关地块已缴纳土地出让金并办理土地证。分两标段建设，其中一标段工程共 14 幢工业厂房，二标段工程共 6 幢工业厂房。

项目建设进度 24 个月，原计划于 2017 年 11 月开工，由于项目相关批文办理进度相对较慢及项目资金未能及时到位等问题，实际于 2018 年 4 月开工。截止 2020 年 6 月末，一标段工程 14 幢工业厂房已经封顶，已完成实施外立面、道路、线路、管网等基础辅助工程建设，正在进行门窗安装、内部装饰以及室外绿化施工；二标段 6 幢工业厂房已经完成主体封顶，正在进行屋顶防水及室外管道、线路安装。项目累计已投资 5.2 亿元左右，占总投资的 65%，完成总工程进度 75% 左右。

5、项目效益

（1）项目价格定位与参考

根据项目可行性研究报告，项目建成后，工业厂房全部出租，研发办公用房部分租赁、部分出售。结合盐城市同类性质用房租售价格现状情况，通过类比进行本项目用房价格预测。

通过对盐城市现有工业厂房出租情况的调查，对意向企业对出租价格承受能力的分析，对 58 同城网、赶集网等网站提供的盐城地区工业厂房出租信息的分析，得出类似建设及配套标准的工业厂房租金标准为 0.8-1.2 元/m²/天。

表-工业厂房出租信息一览

序号	名称	位置	租金 (元/m ² /天)
1	盐城博通科技园	城南步湖路与西环路交汇处附近	1-1.2
2	盐南机电产业园	盐都区冈中街道 204 国道附近	1-1.2
3	射阳工业园	工业园区产业园北三环晓宏路	0.8-1
4	建湖高新技术经济区	建湖县南环路 999 号	0.8-1
5	盐城市经济开发区	步凤街道工业集中区	1
6	盐城亭湖区园区	人民北路 61 号附近	1

从工业厂房建设规模、配套服务设施水平等方面看，本项目与上述地区应基本相当，运营初期租金价格暂确定为 0.9 元/m²/天，并考虑每 5 年租金调整一次。

此外，按照企业入驻园区的意向合作书，入驻企业在运营情况良好的前提下，可在 5 年后以 4000 元/m²的价格购买相应租赁的厂房。

（2）项目效益分析

根据项目可行性研究报告，该项目建设完成后，主要收入来源为厂房的出租和出售。厂房出租价格按照 0.9 元/m²/天，根据当地厂房市场情况及项目意向协议签署情况，运营期出租率预测为 80%；厂房

转让价格按 4000 元/m²，在债券存续期内（前 7 年）合计实现收入约 11.33 亿元。

表-项目收入一览表

单位：亿元

收入项	合计	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年
厂房转让	8.53	-	-	-	-	-	-	8.53
厂房出租	2.80	-	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	-
单价（元/年/m ² ）	-	-	328					-
面积（万 m ² ）	-	-	17.07					-
总收入	11.33		0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	8.53

注：可研报告原始数据单位为万元，上表中单位调整为亿元，故表格数据可能存在四舍五入造成的些许数值出入。

表-项目净收益测算表

单位：亿元

	合计	1 年	2 年	3 年	4 年	5 年	6 年	7 年
经营收入	11.33	-	0.56	0.56	0.56	0.56	0.56	8.53
经营成本	0.60		0.11	0.11	0.11	0.11	0.11	0.04
营业税金及附加	0.69	-	-	-	-	-	-	0.69
净收益	10.04	-	0.45	0.45	0.45	0.45	0.45	7.80

经过测算，本项目净收益达 10.14 亿元，足以覆盖项目总投资。

6、意向协议签署情况

智能终端产业园三期工业厂房项目工业厂房建筑面积合计 21.33 万平方米，已签署租赁意向协议如下：

表：智能终端产业园三期工业厂房项目意向协议签署情况

合同签订方	企业性	签订面	占比	出租单价	租金合	出售单价	出售价合
-------	-----	-----	----	------	-----	------	------

	质	积（平方米）		（元/平方米/月）	计（万元/年）	（元/平方米）	计（万元）
复汉海志（江苏）科技有限公司	民企	35,000	16.41%	30	1,260	4,000	14,000
江苏云创智成信息技术有限公司	民企	10,000	4.69%	30	360	4,000	4,000
江苏群力技术有限公司	民企	50,000	23.44%	30	1,800	4,000	20,000
江苏峰汇智联科技有限公司	民企	45,000	21.10%	30	1,620	4,000	18,000
江苏聚泰科技有限公司	民企	5,000	2.34%	30	180	4,000	2,000
盐城市君杰精密科技有限公司	民企	5,000	2.34%	30	180	4,000	2,000
江苏聚龙显示科技有限公司	民企	5,000	2.34%	30	180	4,000	2,000
合计		155,000	72.67%	-		-	

部分拟入园项目简介:

（1）复汉海志芯片封装测试项目。项目总投资 2 亿元，固定资产投资 1.7 亿元，新上芯片封装测试和智能终端产品研发生产项目，全部投产达效后，可实现年产内存颗粒 10 亿颗、各类板卡 200 万套，预计年开票销售 6 亿元，利税 6000 万元。

（2）云创智成智能硬件和智能家居项目。项目用于智能硬件和智能家居制造，由江苏云创智成信息技术有限公司投资建设。项目总投资 1 亿元，需厂房及附属设施 1 万平方米，全部投产达效后，前三年预计实现应税开票销售 6 亿元。

（3）群晖摄像头模组项目。项目总投资 10 亿元，占地 80 亩，需厂房及附属设施 10 万平方米，采用 COB 封装测试技术，购置 SMT、摄像头贴合及封装设备约 500 台（套），新上 32 条 COB 前道组装生产线、16 条后道组装线、16 条 SMT 贴片线、16 条测试线。全部投产达效后，可年产各类摄像头模组 2 亿套，预计可实现年销售 30 亿元、税收 9000 万元。

（4）峰汇智联智能终端项目。江苏峰汇智联科技有限公司成立于2015年，注册资本3000万元，是首批入驻盐城国家高新区智能终端产业园的企业之一，并成为盐城市智能终端产业研究院执行单位。项目需一栋12层研发办公楼和两栋4层厂房，建筑面积45000平方米，项目总投资5亿元。项目全部建成投产后，可实现年产智能穿戴手表100万只、手机主板1000万片，手机整机800万台，智能物联网终端50万台，年销售额达15亿元、利税1.5亿元。

（二）盐渎路南、振兴路东地块标准化工业厂房建设项目

1、项目合法性文件

盐渎路南、振兴路东地块标准化工业厂房建设项目相关批复文件齐备，合法合规。具体如下：

文件名称	文号	发文机关	印发时间
《江苏省投资项目备案证》[注]	都发改备[2018]14号	盐城市盐都区发展和改革委员会	2018-03-08
《盐城市盐都区环境保护局建设项目环评审查意见》	都环审[2017]71号	盐城市盐都区环境保护局	2017-08-11
《社会稳定风险评估评审表》	-	盐城市盐都区维护社会稳定工作领导小组	2017-07-28
《固定资产投资节能登记表》	-	盐城市盐都区发展和改革委员会	2017-07-26
《不动产权证》	苏（2017）盐城市不动产权第0059573号	盐城市国土资源局	2017-07-25
《建设用地规划许可证》	地字第320901201742046号	盐城市规划局	2017-07-24

注：该项目已于2017年3月完成备案登记，获得了项目代码2017-320903-47-03-

507435，备案证为盐城市盐都区发展和改革委员会针对项目已完成备案出具的证明文件。

2、项目建设背景

盐城市“十三五”规划指出：加快创新型园区建设。围绕“三区两城”标志性产业创新高地建设，推动节能环保、新能源、新能源汽车、大数据、智能终端、文化创意等集聚发展，优化创新新布局和配套功能建设，打造创新型园区经济高地。建设本项目，将为企业提供良好的生产和工作环境，通过强化服务，增强吸引力，进一步扩大对外开放，强力拓展域内外市场，吸引市内外、省内外、国内外的资本、人才、技术以及先进的管理方法、经验集聚园区，从而使智能产业园成为盐城高新区招商引资和项目引进工作的平台，对外开放交流的窗口，大力推进招商引资工作。

项目建成后，将极大拓展了高新区的发展空间，进一步强园区的功能和作用，强力推进盐城高新产业集聚区的发展。将会使企业在园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，通过产业链条的拉长、地方税收的增加、土地的增值、创造就业机会等，有效拉动区域经济的增长。同时，在园区内降低门槛，放宽限制，完善政策，强化服务，激发各类主体投资建厂的积极性，通过优化环境催生一批，扩大招商引资引进一批，加速经济总量增长，从而拉动区域乃至全市经济快速增长，达到富民强市的发展目的。

3、项目概况

该项目总投资 165,000.00 万元，拟从本次债券中投入募集资金

80,000.00 万元，投入募集资金占项目总投资的比例为 48.48%。

该项目建设地点位于项目坐落于盐城市高新区内，盐渎路南、振兴路东地块，总规划用地面积约 492.10 亩。项目总建筑面积 61.65 万平方米，主要建设 5 幢工业厂房、1 幢办公研发楼、1 幢食堂、7 幢宿舍及其他辅助用房。其中：用于出租部分的工业厂房面积约 183438.94 平方米，生产辅助用房约 53260.14 平方米，办公研发楼约 26079.00 平方米，食堂约 13497.86 平方米，宿舍面积为 65066.20 平方米；用于出售的工业厂房 275158.42 平方米。

表：项目建设内容明细表

建设内容	面积（平方米）	占比
工业厂房（出租）	183,438.94	29.75%
生产辅助用房	53,260.14	8.64%
办公研发楼	26,079.00	4.23%
食堂	13,497.86	2.19%
宿舍	65,066.20	10.55%
工业厂房（出售）	275,158.42	44.63%
合计	616,500.56	100.00%

项目总投资 16.50 亿元，由建安工程费、配套工程费、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息构成，具体情况如下：

表：项目总投资构成表

项目	投资规模（万元）	占比
建安工程费	109,773.31	66.52%
配套工程费	18,063.46	10.95%
工程建设其他费用	16,745.90	10.15%
基本预备费	7,229.13	4.38%
建设期利息	13,200.00	8.00%
项目总投	165,011.80	100.00%

上述投资构成中，建安工程费 109,773.31 万元，为根据项目建设内容汇总所得，建安工程费构成如下：

表：项目建安工程费构成表

建设内容	投资规模（万元）	占比
工业厂房（出租+出售）	81,171.73	73.94%
生产辅助用房	9,054.22	8.25%
办公研发楼	6,258.96	5.70%
食堂	2,227.15	2.03%
宿舍	11,061.25	10.08%
合计	109,773.31	100.00%

发行人承诺本期债券募集资金不用于该项目的办公研发楼、食堂、宿舍等部分商业性建设内容。

4、项目建设进度

项目前期审批手续已经办理完毕，项目资本金 5.50 亿元已到位，相关地块已缴纳土地出让金并办理土地证。

项目建设进度 24 个月，原计划于 2017 年 12 月开工，由于项目相关批文办理进度相对较慢及项目资金未能及时到位等问题，实际于 2018 年 6 月开工。截止 2020 年 6 月末，5 幢工业厂房、1 幢食堂、7 幢宿舍以及配套用房已基本完成楼宇主体建设，目前正在外立面装饰及室内外管道安装；1 幢办公研发楼已完成地基工程，正在进行主体楼宇施工。项目累计投资 6.34 亿元左右，占总投资的 38%，完成总工程进度 65%左右。

5、项目效益

（1）项目价格定位与参考

根据项目可行性研究报告，项目建成后，包括面向中小型企业出租的工业用房以及面向大型企业出售的工业用房。因此，营业收入包括的出租收入以及出售收入。

1) 出租部分:

项目用于出租部分的工业厂房面积约 183,438.94 平方米；生产辅助用房约 53,260.14 平方米；办公研发楼约 26,079.00 平方米；食堂约 13,497.86 平方米；宿舍面积为 65,066.20 平方米。根据建设与拟入园企业前期达成的租赁意向，此项目厂房平均租金标准按 255.5 元/m²/年、生产辅助用房¹平均租金标准按 292 元/m²/年、办公研发楼平均租金标准按 1022 元/m²/年、食堂平均租金标准按 657 元/m²/年、宿舍平均租金标准按 438 元/m²/年的价格测算，营业收入稳定，且不考虑递增；鉴于厂房难以在第一年全部完成出租，保守起见，出租率第一年按 60%估计，第二年按 80%估计，第三年起达到 100%出租率。租金按每年收取一次进行测算。

2) 工业厂房出售部分:

项目建成后即可投入使用，工业厂房 275158.42 平方米分年度对外出售，出售价格约为 3500 元/m²-4500 元/m²。

本次测算遵循谨慎原则，以 3800 元/m²的价格测算，保守起见不考虑递增，分五年出售完毕。

(2) 项目效益分析

¹ 注：生产辅助用房主要为能源站、污水处理用房等，由于建设方（产权所有人）需要对生产辅助用房的管道设备等进行日常维护，成本较高，所以租金高于工业厂房。

根据项目可行性研究报告，该项目建设完成后，主要收入来源为厂房、食堂、宿舍、研发楼等的出租和厂房的出售。厂房租金按 255.5 元/m²/年、生产辅助用房租金按 292 元/m²/年、办公研发楼租金按 1022 元/m²/年、食堂租金按 657 元/m²/年、宿舍租金按 438 元/m²/年的价格测算，厂房出售价格按 3800 元/m²的价格测算，在债券存续期内（前 7 年）合计实现收入约 17.34 亿元。

表-项目收入一览表

单位：亿元

项 目	单位	合计	债券存续期						
			建设期	运营期					
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
收入	亿元	17.34		3.20	3.43	3.15	3.15	3.15	1.26
工业厂房出租收入	亿元	2.53	-	0.28	0.37	0.47	0.47	0.47	0.47
单价	元/m ²	255.50	-	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50	255.50
出租面积	万 m ²	99.05	-	11.01	14.68	18.34	18.34	18.34	18.34
生产辅助用房出租收入	亿元	0.85	-	0.09	0.12	0.16	0.16	0.16	0.16
单价	元/m ²	292.00	-	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00	292.00
出租面积	万 m ²	28.78	-	3.20	4.26	5.33	5.33	5.33	5.33
办公研发楼出租收入	亿元	1.45	-	0.16	0.21	0.27	0.27	0.27	0.27
单价	元/m ²	1022.00	-	1022.00	1022.00	1022.00	1022.00	1022.00	1022.00
出租面积	万 m ²	14.09	-	1.56	2.09	2.61	2.61	2.61	2.61
食堂出租收入	亿元	0.54	-	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
单价	元/m ²	657.00	-	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00	657.00
出租面积	万 m ²	8.10	-	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35	1.35
宿舍出租收入	亿元	1.52	-	0.17	0.23	0.28	0.28	0.28	0.28
单价	元/m ²	438.00	-	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00

出租面积	万m ²	35.15	-	3.90	5.21	6.51	6.51	6.51	6.51
厂房出售收入	亿元	10.44	-	2.40	2.40	1.88	1.88	1.88	
单价	元/m ²	3800.00	-	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	3800.00	
出售面积	万m ²	27.51	-	6.33	6.33	4.95	4.95	4.95	

注：可研报告原始数据单位为万元，上表中单位调整为亿元，故表格数据可能存在四舍五入造成的些许数值出入，经调整，确保总收入数值不变。

表-项目净收益测算表

单位：亿元

	合计	债券存续期						
		建设期	运营期					
		1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
经营收入	17.34		3.20	3.43	3.15	3.15	3.15	1.26
经营成本	0.57	-	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10	0.07
营业税金	0.41	-	-	-	-	-	0.27	0.14
净收益	16.36	-	3.10	3.33	3.05	3.05	2.78	1.05

经过测算，本项目所得税前的项目投资财务内部收益率为 9.10%，所得税后的项目投资财务内部收益率为 7.54%；所得税前投资回收期为 8.13 年（含建设期），在设定的期限内，项目能收回投资。

三、募集资金使用计划及管理制度

发行人将通过多种方式规范本期债券发行募集资金的管理、使用和偿还，以保障投资者的利益。

（一）募集资金的存放

为方便募集资金的管理、使用及对使用情况进行监督，发行人将实行募集资金的专项账户存储制度，在监管银行兴业银行股份有限公司盐城分行设立募集资金使用专项账户。

（二）募集资金使用计划

发行人已按照国家财经法规、制度的要求和《盐城高新区投资集团有限公司公司章程》的规定，制定了完善的资金管理制度，在经营过程中，将严格按照国家发展改革委批准的投向和募集说明书明确的投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。如果发行人未按照募集说明书中披露的经国家发展改革委批准的用途使用募集资金，监管银行有权拒绝发行人的提款要求。发行人在使用募集资金时，将严格履行申请和审批手续，在募集资金使用计划或公司预算范围内，由使用部门或子公司提出使用募集资金的报告。禁止对发行人拥有实际控制权的个人、法人或其他组织及其关联人占用募集资金。同时，发行人将设立偿债资金账户，用于归集偿还本期债券的本金和利息，确保募集资金的使用科学合理。

（三）募集资金使用情况的监督

发行人将安排专门部门负责本期债券募集资金的总体调度和安排，对募集资金使用情况及时做好相关会议纪录。专门部门将定期对各募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。

根据发行人与中信银行股份有限公司盐城分行、兴业银行股份有限公司盐城分行签订的《专项账户监管协议》及相关补充协议，兴业银行股份有限公司盐城分行担任本期债券的募集资金监管银行，将负责监督募集资金专项账户的情况，保证募集资金做到专款专用。如果出现发行人挪用募集资金的情况，监管银行将拒绝发行人的提款要求。

本期债券募集资金使用情况将由发行人指定专门部门进行日常监督，对募集资金支取及 Usage 情况进行不定期检查核实，并将检查核实情况报告公司董事会，保证募集资金使用的有效性和安全性。

第十三条 偿债保障措施

发行人将以良好的经营业绩为本期债券的到期偿还创造基础条件，并采取具体有效的措施来保障债券投资者到期兑付本息的合法权益。

一、自身偿付能力

2017-2019年，发行人主要偿债能力指标如下：

表-2016年-2018年偿债能力指标

项目	2019年末	2018年末	2017年末
资产负债率	67.10%	66.35%	65.99%
流动比率	2.90	2.97	4.45
速动比率	1.79	1.92	3.11
EBITDA 利息保障倍数	0.41	0.42	0.51
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%
利息偿付率（%）	100%	100%	100%

2017-2019年，公司流动比率分别为4.45、2.97和2.90，速动比率分别为3.11、1.92和1.79。公司近三年流动比率及速动比率均呈下降趋势，主要系发行人部分长期借款、长期应付款将于一年内到期，转入一年内到期的非流动负债导致流动负债规模大幅增加所致。发行人流动资产逐年增多，具备一定的可变现性，对短期债务具有一定的保障能力，发行人短期偿债能力逐年提升。

从长期偿债能力来看，2017-2019年，公司资产负债率分别为65.99%、66.35%和67.10%，公司近年总资产规模逐年扩大，负债规模总量逐年增大，负债率仍控制在较为合理的水平。总体来看，资产负债结构较为合理。2017-2019年，EBITDA利息保障倍数分别为0.51倍、0.42倍和0.41，受建设项目增多，资本化利息支出增加，EBITDA利息保障倍数出现一定下降。考虑到政府的支持以及公司以后每年都

有稳定的现金流入（以项目代建款为主），总体来说，公司的长期偿债能力尚处于合理水平，符合一般平台公司行业属性和特点。

综上所述，发行人各项与偿债相关的财务指标良好，且自身债务负担较轻，具备较强的偿债能力。

二、项目收益测算

募投项目详细收益测算明细请参考“第十二条 募集资金用途”。

本期债券募投项目在债券存续期内的合计净收益测算情况如下：

单位：亿元

	合计	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年
经营收入	28.67		3.76	3.99	3.71	3.71	3.71	9.79
经营成本	1.17	-	0.21	0.21	0.21	0.21	0.21	0.11
营业税金	1.10	-	-	-	-	-	-	0.83
净收益	26.40	-	3.55	3.78	3.50	3.50	3.23	8.85

本期债券募投项目在债券存续期内合计实现净收益 26.40 亿元，相对于募投项目的总投资额 24.50 亿元，覆盖倍数 107.76%；相对于本期债券中用于募投项目的资金规模 13.50 亿元，覆盖倍数达 195.56%。收益足够偿付本期债券本息。

三、具体偿债计划

（一）债券偿债计划

本期债券发行规模 6.7 亿元，在债券存续期的第 3-7 年分别按照债券发行总额 20%的比例偿还债券本金。债券偿付本息的时间明确，不可控因素较少，有利于提前制定相应的偿债计划。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券

的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

（二）偿债资金专项账户

为了保证本期债券本息按期兑付，保障投资者利益，发行人将在本期债券发行后在中信银行盐城分行建立专项偿债资金账户；本期债券偿债资金来源于发行人稳健经营产生的现金流、募集资金投向项目产生的现金流等。发行人将提前安排必要的还本付息资金，保证按时还本付息。兴业银行盐城分行将履行监管的职责，切实保障发行人按时、足额提取偿债资金。偿债资金专户内的资金除用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，不得用于其他用途。

（三）偿债计划的人员安排

发行人将安排专门人员负责管理本期债券的还本付息工作，自成立起到付息或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

针对公司未来的财务状况、本期债券自身的特征、募集资金使用项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为支撑的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。公司偿债资金将来源于发行人日常营运所产生的现金流，发行人将发挥整体的盈利能力和融资能力，为偿还债券本息提供有力保障。

（五）债权代理人

为维护全体债券持有人的合法权益，同时由于债券持有人具有不确定性，发行人特为债券持有人聘请中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，代理债券持有人监督公司经营状况，与公司之间进行谈判及债券持有人会议授权的相关事项。

发行人已与中信建投证券股份有限公司签订《债权代理协议》，协议主要内容为：

（1）如发生可能导致对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起在合理时间内及时以书面或其他有效方式通知债权代理人及全体债券持有人；

（2）债权代理人根据专项账户监管协议以及募集说明书的约定监督募集资金专项账户和偿债资金账户情况；

（3）债权代理人根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务；

（4）债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定；

（5）债权代理人可以自主或接受债券持有人会议的委托，就本协议下的有关债券事务进行必要调查，了解有关情况，查阅有关资料 and 文件，发行人应给予配合。

四、偿债保障措施

（一）发行人良好的盈利能力是本期债券按期偿付的良好基础

公司2019年度经审计财务报告显示，截至2019年12月31日，公司总资产539.02亿元，总负债361.66亿元，所有者权益（含少数

股东权益)合计 177.35 亿元; 2019 年度, 公司实现营业总收入 20.82 亿元, 利润总额 5.37 亿元, 净利润 3.97 亿元。发行人的经营效益一直保持在较高的水平, 盈利能力良好, 具有较强的偿债能力。公司良好的经营状况是本期债券按期偿付的基础。

(二) 项目投资收益是本期债券按期偿付的重要来源

本期债券募投项目主要为工业厂房, 收入来源为出租、出售。根据可研报告估算, 本次募投项目在债券存续期 7 年内合计预计实现净收益约 26.90 亿元, 是本期债券按期偿付的重要来源。

(三) 完善的偿债监管机制是本期债券偿付的重要安排

为确保本期债券还本付息, 维护全体债券持有人的合法权益, 公司聘请了兴业银行股份有限公司盐城分行担任本期债券的监管银行, 签署了专项账户监管协议; 聘请了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人, 签署了债权代理协议(附《债券持有人会议规则》)。监管银行和债权代理人将在本期债券存续期内对发行人募集资金的使用情况和偿债资金账户进行监督, 保证发行人专款专用并按时归集资金至偿债资金账户以用于偿还债券本息, 并将在发行人出现影响本期债券偿付的重大事项时, 根据债券持有人会议之决议履行相应的职责和义务。发行人将按照本期债券发行条款的约定, 凭借自身的偿债能力和融资能力筹措相应的偿还资金, 同时也将以良好的经营业绩、规范的运作, 履行到期还本付息的义务。

第十四条 投资人保护条款

为了切实保护本期债券投资人的合法权益，本期债券发行人聘请了中信建投证券股份有限公司担任本期债券的债权代理人，签署了《债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。

凡认购、购买或其他合法方式取得并持有本期债券的投资者均视为同意《债权代理协议》，认可《债权代理协议》双方依据《债权代理协议》之约定而享有的各项权利及所需承担的各项义务，且接受《债权代理协议》相关约定之约束。

一、债权代理协议主要条款

（一） 债权代理人主要债权代理事项相关权利义务如下：

1、 债权代理人应当按照相关法律、法规的规定以及本协议的约定恪尽职守，履行相应义务。

2、 根据债券持有人会议的授权，代理债券持有人与发行人之间的谈判及诉讼事务。

3、 债权代理人对与本期债券有关的事务享有知情权，但应对在履行义务中获知的发行人的商业秘密履行保密义务，遵守有关信息披露的规定。

4、 债权代理人应当按照债券持有人会议规则召集和主持债券持有人会议。

5、 债权代理人应当根据本期债券专项账户监管协议以及《募集说明书》的约定监督募集资金专项账户和偿债资金账户情况。

（二）发行人的权利和义务

1、发行人发行债券募集资金应当有确定的用途和相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合法律法规和国家发展和改革委员会的有关规定，不得用于禁止性业务和行为。

2、发行人享有自主经营管理权，不受债券持有人的干预。

3、发行人必须为支付债券的本金和利息设立专项偿债账户，明确账户资金的来源、提取方式及对账户的监督管理等事宜。

4、如发生可能对本期债券本息偿付产生影响的重大事项，发行人在知悉或者应当知悉该等事项发生之日起合理时间内应及时以书面或其他有效方式告知债券持有人及债权代理人。

5、发行人应为债权代理人履行本协议下义务提供方便和必要的信息、资料和数据。

6、发行人应当接受债券持有人及债权代理人对有关债券事务的合法监督。

7、发行人在债券存续期内，不得单方面变更《募集说明书》的约定。如因特殊情况需要变更的，应当及时通知债权代理人并取得债券持有人会议的同意。

（三）债券持有人的权利与义务

1、债券持有人有权按照约定期限取得利息、收回本金。

2、债券持有人有权对债券进行转让、抵押和继承。

3、债券持有人根据法律、行政法规的规定和《募集说明书》的约定行使权利，监督发行人和债权代理人的有关行为。

4、债券持有人有权按照债券持有人会议规则的规定参加债券持有人会议并享有表决权。

5、债券持有人会议有权监督债权人并有权更换不合格的债权人代理人。

6、债券持有人可通过债券持有人会议行使权利，当债券持有人无法通过债券持有人会议行使权利时，也可单独行使权利。

7、债券持有人应遵守本协议、债券持有人会议规则和债券持有人会议通过的合法、有效的决议。

8、债券持有人和债权人代理人应按照法律和《募集说明书》的规定行使监督权和办理有关债券事务，不应干预或影响发行人的经营活动。

二、 债券持有人会议规则主要内容

根据《债券持有人会议规则》规定，债券持有人会议行使如下职权：

1、享有《募集说明书》约定的各项权利，监督发行人履行《募集说明书》约定的义务；

2、了解或监督发行人与本期债券有关的重大事件；

3、根据法律法规的规定、《债权代理协议》的约定监督债权人代理人；

- 4、审议债券持有人会议参加方提出的议案，并作出决议；
- 5、审议发行人提出的变更《募集说明书》的申请并作出决议；
- 6、决定变更或解聘债权代理人；
- 7、修改《债券持有人会议规则》；
- 8、对发行人发生减资、合并、分立、解散及申请破产情形时应采取的债券保障措施作出决议；
- 9、当发行人未能按期支付债券利息和/或本金时，对是否同意相关解决方案作出决议；
- 10、当发生对债券持有人权益有重大影响的事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；
- 11、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；
- 12、享有法律法规规定的和本协议约定的其他权利。

根据《债券持有人会议规则》规定，在本期债券存续期间内，发生下列事项之一的，债权代理人应召集债券持有人召开债券持有人会议：

- 1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，并提供明确的议案的；
- 2、发行人在本期债券兑付兑息日后逾期一个月未偿还本息；
- 3、发行人减资、合并、分立、解散、停产及申请破产；
- 4、单独或合并持有本期未偿付债券本金总额10%以上面值的债

券持有人书面提出拟更换债权代理人、监管银行等明确议案，并缴纳召集会议所需费用的；

5、发生或可能发生其他可能影响债券持有人重大利益的情况，单独或合并持有本期未偿付债券本金总额的10%以上面值的债券持有人向债权代理人书面提议召开会议，并提供明确的议案、缴纳召集会议所需费用的。

出现并满足上述情形时，债权代理人应在收到议案及费用之日起二个工作日内向债券持有人、提交议案方和发行人发出召开会议的通知，并于六十日内召开会议。如果无人提出书面要求，债权代理人应在得知上述情形后二个工作日内向债券持有人和发行人发出召开会议的通知。

债权代理人在规定时间内不发出召开会议通知的，单独或合并持有本期未偿付债券本金总额10%以上面值的债券持有人，可以要求发行人召集或自行召集、召开债券持有人会议。

债券持有人以其所持有的本期未偿付债券行使表决权，每一张债券（面值为人民币100元）拥有一票表决权。发行人、债权代理人（但债权代理人亦为债券持有人的除外）及持有发行人10%以上股份的或与上述股东及发行人有关联关系的债券持有人，在债券持有人会议上，没有表决权。

三、 偿债资金监管人

为了保证按时偿还本期债券到期本金和利息，发行人聘请了兴业银行股份有限公司盐城分行担任担任本期债券的偿债资金监管人，签

署了专项账户监管协议。监管人的主要内容如下：

1、发行人应当在监管人的营业机构开设专项账户，账户实行专户管理，不得开通网银转账等电子支付手段、不得开通通兑业务，不办理支取现金业务，不购买可多余的转让凭证。

2、监管人应当对专项账户履行账户资金余额等信息通知职责、资金使用是否符合本期债券《募集说明书》要求的监管职责（指划款凭证记载信息是否符合相关用途的要求）、资金异常变动通知职责及本协议约定的其他职责。

3、监管人应切实履行监管银行职责。专项账户存放的债券募集资金必须按照本期债券《募集说明书》中披露的用途专款专用，如果发行人未按照本期债券《募集说明书》中披露的用途使用募集资金，监管人必须拒绝发行人的要求。

4、发行人及监管人应当共同遵守《中华人民共和国票据法》、《支付结算办法》、《人民币银行结算账户管理办法》等法律法规，保证专项账户在存续过程中处于合法的状态。

5、发行人必须按照本期债券《募集说明书》登载的还本付息金额和方式，及时筹集资金，保证按时还本付息。在本期债券的付息日（兑付日）的前五个工作日，发行人应归集当年需支付的债券本息金额至偿债资金账户。

第十五条 风险提示

投资者在评价和购买本期债券之前，应认真考虑下述各项风险因素及发行人在本募集说明书中披露的其他相关信息：

一、与本期债券有关的风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请。由于上市审批或核准的具体事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并且依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本期债券一定能够按照预期在既定交易场所上市流通。此外，本期债券上市后可能出现交易不活跃的情况，投资者可能会面临无法及时交易的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债券的存续期限内，受国家政策、法规、行业和市场等不可控因素的影响，发行人的经营活动可能没有带来预期的回报，进而使发行人不能从预期的还款来源获得足够的资金，可能影响本期债券本息的按时足额偿付。

（四）募投项目投资风险

尽管发行人本期债券募投项目已经经过严格的论证和测算，在经济、技术方面具有良好的可行性，但是项目总体投资规模较大、建设周期较长，如果建设期间材料、设备和劳动力价格上涨，将对建设成本造成一定影响，从而使得项目实际投资超过预算，建设期限也可能延长，影响项目如期竣工，从而影响发行人的盈利水平。

（五）违规使用债券资金的风险

为保证本期债券募集资金用于募集说明书中约定的用途，发行人开设了专项监管账户存放本期债券募集资金，并聘请兴业银行股份有限公司盐城分行本期债券的资金监管银行，对资金使用进行监管。若监管银行不能正常履行监管职责或发行人违规使用资金而监管银行未能发现，将会对募投项目的建设产生一定的影响，进而影响项目的收益及本期债券本息的偿还。

（六）信用评级变化的风险

在本期债券存续期间内，资信评级机构每年将对发行人的主体信用和本期债券进行一次跟踪评级。发行人目前的资信状况良好，偿债能力较强，但在本期债券存续期内，若出现任何影响发行人信用级别或债券信用级别的事项，评级机构调低发行人信用级别或债券信用级别，都将会对投资者利益产生一定的不利影响。

（七）偿债保障措施风险

尽管发行人设定了较为完善的偿债保障措施，以保障本期债券的按时偿付。在本期债券的存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对发行人的经营活动产生了负面影响，投

资项目收益及盈利能力下滑，发行人可能难以从预期的多种还款来源获得足够资金，这将可能影响本期债券本息的按时足额偿付，对投资者到期收回本息构成影响。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券采用固定利率且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

1、有息负债余额较高和集中偿付的风险

2017-2019年，发行人有息负债余额分别为231.41亿元、279.29亿元和324.65亿元，占同期总负债的比例分别为81.97%、86.07%和89.77%，同期发行人的资产负债率65.99%、66.35%和67.10%。发行人整体资产负债率呈现上升的态势，负债构成中有息负债余额占比较高。由于城市基础设施项目建设投入资金量大，建设周期长，发行人有息负债余额一直维持在较高水平，且有息债务在负债总额中的占比存在上升趋势，发行人面临有息负债余额较高的风险。

从有息负债的期限来看，中长期较多，发行人已制定了合理、科学的融资计划，在报告期内通过发行债券以及加深与银行的合作，置换了高息债务，拉长了有息债务期限，续期了部分短期债务，调整了债务结构。但2020-2022年，除本期债券外发行人仍有约109.31亿元、

85.03亿元、76.12亿元的有息债务待偿还，届时可能存在一定的集中兑付风险。

2、未来资本支出压力较大的风险

发行人的主营板块之一是市政基础设施代建，该板块业务前期资金投入量较大，建设周期较长，资金回笼周期相对较长。随着盐城市高新区的不断发展，发行人的代建业务不断增多，因此发行人面临着未来资本支出压力较大的风险。

3、其他应收款回收的风险

截至2019年末，发行人其他应收款余额为120.14亿元，多为发行人对于园区内部分项目运营主体的经营性拆借款，虽然其他应收款期限相对较短，回收风险较小，但如果该些企业经营情况出现波动，可能导致发行人的其他应收款及时回收存在一定的风险。

4、对外担保的风险

截至2020年6月末，发行人及子公司对外担保余额总计为91.88亿元。发行人对外担保对象多为园区内企业，单一企业担保金额较小，且被担保企业经营情况基本正常。如果未来被担保对象的经营状况发生变化，可能将对发行人的正常经营产生影响。

5、政府补助占利润的比例较大风险

2017-2019年公司分别获得政府补助2.96亿元、1.63亿元和2.55亿元，对公司利润形成有力补充。发行人2017-2019年的净利润分别为2.23亿元、3.23亿元和3.97亿元，同期政府补助占净利润的比例分别为

132.45%、50.47%和64.15%。目前发行人政府补助占净利润比重较高，若未来政府补助不到位，将对发行人的盈利水平和偿债能力产生一定的影响。

6、存货余额占比较高风险

2017-2019年末，发行人存货余额分别为113.20亿元、137.59亿元和165.35亿元，占总资产比例分别为26.46%、28.13%和30.68%。其存货主要是由市政基础设施项目建设成本以及开发成本构成。存货余额过高会对公司资金形成占用，进而影响资金周转速度；同时，该部分项目建成后分期结算收回成本，公司未对该资产计提跌价准备，公司可能面临存货跌价准备计提不足的风险。

7、经营性现金流波动的风险

2017-2019年，发行人经营活动净现金流量分别为86,539.42万元、149,970.21万元和-180,998.51万元。公司长久以来承担了高新区大量的土地开发整理和基础设施建设项目，该类业务具有投资规模大，回款周期较长等特征，对现金流形成了一定的占用，2019年度公司经营性现金流净额由正转负，若未来经营性现金流净额持续为负，将可能对发行人经营的稳定性产生影响，发行人面临经营性现金流波动的风险。

8、偿债能力弱化的风险

发行人近年来有息负债规模逐年增大，2017-2019年，发行人有息余额分别为231.41亿元、279.29亿元和324.65亿元，同期发行人的净利润分别为2.23亿元、3.23亿元和3.97亿元，发行人EBITDA保障倍数分

别为0.51、0.42和0.41，呈现逐年下降的趋势。发行人目前处于高速发展阶段，是盐城市政府的重要城建平台，盐城高新区也以全新的面貌承担着盐城乃至苏北地区的核心招商引资功能，但仍不排除未来发行人偿债能力的进一步下降，对于有息债务的偿付保障能力不足导致债务还本付息存在一定的风险。

9、融资成本波动风险

发行人地处盐城市高新区，主要从事新区经营业务和代建业务，接受政府委托从事新区内基础设施及配套公共设施的代建，属于前期投入资金量较大的开发类企业。公司的代建业务在新区政府回购之前需投入大量资金，自建的经营性物业也需要前期的大量资金投入。目前，发行人资金来源主要依靠银行借款和发行的债券。截至2019年末，发行人有息债务余额为324.65亿元，有息负债余额维持在较高水平，融资成本的波动将在一定范围内直接影响发行人经营业绩。

10、受限资产占比较高的风险

截至2019年末，发行人受限资产共计123.26亿元，其中用于开立银行承兑汇票、本票的保证金及用于存单质押贷款的货币资金合计60.33亿元、抵质押房产和土地合计55.97亿元，质押应收账款6.13亿元，对外担保的无形资产0.83亿元，受限资产占同期合并净资产的69.50%，受限资产占比较高。较大的受限资产规模将影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，且若公司无法按时偿还借款，相应的抵质押资产将面临转移风险，公司的正常经营将受到影响。

11、可供出售金融资产中的回购义务风险

截至2019年末，发行人可供出售金融资产中存在有限合伙基金，其中的鹰潭市锦盐智产投资基金（有限合伙），设立时间为2015年11月，存续期限5年，优先级有限合伙人出资10亿元，发行人作为劣后级有限合伙人出资3亿元。该基金约定了合伙份额收购事项：发行人作为劣后级有限合伙人，在出资份额之外，在有限合伙基金投资期届满时，承担向优先级有限合伙人收购其持有的全部投资份额的义务。

（二）经营风险

1、经济周期风险

宏观经济周期性波动以及国家宏观调控措施的变化对城市基础设施建设需求以及发行人的整体盈利水平会产生较大影响。如果未来经济增长放慢或出现衰退，地方政府可能改变基础设计建设规划，进而对发行人的整体盈利能力产生一定的影响。

2、地方财政风险

发行人的业务范围集中于盐城市内，其经营发展与盐城市的经济发展水平以及盐城市政府的财政收支状况有着密切的联系。盐城市位于江苏北部地区，近年来在江苏沿海发展战略以及长三角一体化战略的两个国家级区域发展战略的驱动下发展迅速，但目前整体上，地方财政仍处于大规模投入期，地方可支配财力相较于一线城市仍有较大差距。如果盐城市经济发展受到重大不利因素影响，或者当地政府出现严重的财政收支不平衡状况，将会对发行人的正常经营及偿债能力带来不利影响。

3、项目建设风险

发行人承建的城市基础设施项目建设周期较长，项目建设期间，不可抗拒的自然灾害、意外事故和突发状况等均有可能对工程进度以及施工质量造成较大影响，从而可能导致项目延迟交付、进展中断等情形，并增加建设成本。此外，土地整理拆迁成本上升、原材料价格波动及劳动力成本上涨等因素都可能导致总成本上升，从而影响项目的建设计划。

4、安全生产风险

安全生产是发行人正常生产经营的基础，也是取得经济效益的重要保障。虽然发行人在主营业务领域积累了丰富的安全生产管理经验，并严格执行国家相关安全标准，但是影响安全生产的因素很多，包括人为因素、设备因素、技术因素以及台风洪灾等外部因素，一旦发生安全生产事故，将对发行人正常生产经营造成不利影响。

5、当地财政收入增加放缓的风险

发行人是盐城市高新区主要的城市基础设施建设投资主体，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，部分建设资金来源及未来偿债资金来源主要依靠后续地方财政增长，因而公司执行投融资任务的顺利与否与市政状况联系紧密。在当前政策调控背景下，可能会影响公司获得财政支持的力度，在一定程度上增大了公司的资金压力。

6、合同履行风险

发行人是盐城市高新区主要的城市基础设施建设投资主体，公司和地方政府以及下游承包商签订了基础设施代建合同，而城市建设具有超前性，资金需求量大且投入集中，未来的还款主要依靠地方财政

的增长。在当前政策调控背景下，可能会影响公司获得财政支持的力度，在一定程度上增大了公司的资金压力，存在一定的合同履约风险。

7、原材料价格波动风险

市政工程代建是发行人重要的业务板块之一，该板块的基础设施建设业务以及园区的公用事业项目，都需耗用大量的建筑材料，对主要建筑材料市场价格较为敏感。目前，我国建筑材料价格以及劳动力成本均呈现明显上涨趋势，增加了发行人在建的基础设施项目施工成本。如果发行人不能采取有效措施缓解原材料等价格上涨带来的成本压力，发行人的盈利能力将受到一定的影响。因此，公司在未来经营过程中可能面临原材料价格波动的风险，进而对发行人部分板块的盈利能力造成一定影响。

8、市场竞争风险

发行人作为盐城市高新区开发建设的主体，在区内基础设施及配套公共设施代建方面占有主导地位，但随着政府鼓励在城市基础设施建设市场进行有序竞争，以及城市基础设施建设市场开发领域的扩大及开发程度的加深，城市基础设施建设的市场化进程必然进一步发展，发行人目前的行业地位可能面临挑战。

（三）管理风险

1、集团管理风险

截至2019年末，发行人纳入合并范围的一级子公司有19家，组织结构和管理体系较为复杂，对集团公司的内部控制和财务管理等多方面的管理能力要求较高。如果公司内部管理制度不完善、管理体系不

能正常运作或者效率低下，或者下属企业自身管理水平不高，均可能对公司的正常经营产生不利影响。

2、人力资源风险

发行人业务经营的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，高级管理人员的产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。如果发行人无法吸引或留任上述人员，且未能及时聘用具备同等资历的人员，公司的业务管理与日常经营将可能受到不利影响。

3、项目管理风险

由于发行人拥有基础设施建设项目投资等业务，投资项目规模较大，项目建设周期较长，如果在项目施工和运营管理中不当，则有可能影响项目按期竣工及投入运营。

4、投融资管理风险

发行人未来几年投资规模将不断扩大，融资规模也将进一步随之上升，从而增加了公司投融资管理难度和风险。

三、政策风险

（一）地方政府政策变化的风险

发行人作为高新区的国有资产投资经营主体，其运作有赖于政府政策的支持，包括及时获得足额的政府补贴和其他支持政策。若政府在财政金融、税收、土地、产业、环保、经营许可、外汇、价格等方面的政策发生不利变化，或者对方政府的补贴下降或者其他优惠政策变更，将对发行人的生产经营产生消极的影响。

（二）地方政府融资平台政策变化的风险

发行人作为高新区唯一的基础设施项目投资建设主体，肩负着在宏观调控和区域竞争条件下，做好基础设施开发建设、探索有效区域开发模式的重任。发行人充分发挥了资源整合和投融资平台的功能，采用商业贷款和资本市场融资相结合的模式，为高新区基础设施建设提供了极大支持。2016年下半年以来，财政部、发改委等国家部委陆续出台了关于政府融资平台的相关政策，涉及到代建业务、土地整理开发等具体业务的模式以及平台公司未来的转型方向。如果政府对于融资平台的政策发生进一步较为剧烈的变化，以及发行人及发行人所在区域的政府主管部门未能及时把握平台公司转型的机遇，将可能对发行人的生产经营产生消极影响。

四、风险对策

（一）与本期债券有关的风险对策

1、利率风险对策

本期债券的利率水平已充分考虑了对利率风险的补偿。此外，本期债券发行结束后，发行人将向有关证券交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，分散可能的利率风险。

2、流动性风险对策

本期债券发行结束后一个月内，发行人将积极推进本期债券上市或交易流通的申请工作，为投资者拓宽债券转让的渠道。同时，随着债券市场的发展，债券的场内外交易也会日趋活跃，未来的流动性风险将会有所降低。此外，公司将努力促进主营业务的发展，提高资产

的盈利性和流动性，进一步提升公司在信用市场中的认知度，从而提高公司债券的流通能力。

3、偿付风险对策

首先，发行人通过加强本期债券募集资金投资项目的管理，严格控制成本，保证工期，争取早日运营，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。同时，公司资产规模不断扩大，盈利能力不断增强，发行人将在现有基础上进一步加强公司管理，严格控制成本，创造效益，为本期债券按时足额兑付提供资金保证。本期债券发行方案设计时充分考虑了一次性本金兑付的压力，将本期债券的还本付息方式设定为：每年付息一次，分次还本，在债券存续期内的第3、4、5、6、7年末，分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金，到期利息随本金一起支付。分次还本的还本付息方式将减小本金的一次性兑付压力。

4、募投项目投资风险对策

发行人将加强项目管理，在项目前期进行科学评估和论证，在项目实施过程中，发行人将严格按照国家有关法律法规要求建立健全的质量保证体系，保障各项目如期保质竣工并投入运营。

5、违规使用债券资金的风险对策

为保障本期债券募集资金的合理使用，发行人已制定专门的制度规范本期债券发行募集资金的存放、使用和监督，以保障投资者利益。发行人将严格按照募集说明书承诺的投向和投资金额安排使用募集资金，实行专款专用。发行人财务部负责本期债券募集资金的总体调

度和安排，对募集资金支付情况建立详细的账务管理并及时做好相关会计记录，且将不定期现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时，发行人将实行募集资金的专用账户存储制度，并聘请兴业银行股份有限公司盐城分行担任本期债券的募集资金使用专户监管人，以确保募集资金用途与募集说明书中披露的一致。

6、信用评级变化的风险对策

本期债券存续期内，联合资信评估有限公司将对发行人进行持续跟踪评级，动态地反映评级主体的信用状况。针对可能影响信用等级重大事件，发行人将密切关注企业外部经营环境的变化，对于影响公司经营或财务状况的重大事项制定积极的应对措施；严格按照本募集说明书及相关协议的约定按时、足额提取偿债资金；保证偿债资金账户中有足够的资金满足本期债券本息的到期偿还，确保公司拥有一个良好的资信评级水平。

7、偿债保障措施风险对策

公司将继续保持良好的财务结构和资本结构，合理安排偿债计划。同时在本期债券存续期间，发行人还将进一步强化自身经营能力，通过此次技术改造和升级，巩固并提升自身在整个行业的地位，从而提升自身盈利水平及抗风险能力

（二）与发行人相关的风险对策

1、财务风险对策

发行人将进一步加强经营管理，提高自身的营业收入，通过多元化的经营全面提高公司的综合实力；通过编制经营性现金流预算，引

导各项经营性现金平稳有序地发生；积极扩展融资渠道，加强与各金融机构的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力，缓解筹资压力，凭借自身良好的信用条件争取低成本的融资；进一步做好存货的管理，做好统筹规划，防范对公司盈利能力和偿债能力产生一定的影响；逐步收回其他应收款，通过加强其他应收款的日常管理等一系列措施提升自身的其他应收款管理水平，确保自身经营状况不受其他应收款回款问题的影响；控制好对外担保以及受限资产的规模。

2、经营风险对策

发行人作为盐城高新区的主要城市基础设施建设运营主体，承担了较多的政府职能和社会职能。盐城市政府及高新区管委会根据发行人的经营情况，通过业务授权、财政专项补贴等多种形式给予发行人大力支持，成为发行人可持续经营的坚实后盾。同时，发行人今后将不断丰富业务类型、优化收入结构，不断提高公司整体运营实力，降低经营风险。

3、管理风险对策

发行人作为盐城高新区从事土地整理以及城镇基础设施建设主体，能够获得持续稳定的收入，并在当地政府部门的大力扶持和政策支持下，不断加强管理，提高公司整体运营实力。发行人将进一步密切与商业银行、政策性银行的业务联系，并以本期债券发行为契机，充分利用资本市场多渠道筹集建设资金，有效降低公司融资成本。发行人将进一步完善法人治理结构，建立健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，提高运营效率。

（三）政策风险对策

发行人在现有的政策条件下将加强综合经营与技术创新能力，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力。同时针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策的变化，并根据国家政策的变化制定出相应的发展策略，以降低行业政策和经营环境变动对公司经营和盈利造成的不利影响。

第十六条 信用评级

经联合资信评估有限公司综合评定，发行人主体长期信用等级为AA+，本期债券信用等级为AA+。

一、评级报告内容

（一）优势

1、公司持续保持专营优势。公司作为盐城高新区内唯一的区级基础设施建设及土地整理主体，跟踪期内继续保持区域专营优势。

2、公司外部发展环境良好，且公司获得有力的外部支持。2019年，盐城高新区实现地区生产总值36863亿元，较上年增长17.68%。同期，公司收到货币资金注入9.94亿元，收到财政补贴收入2.55亿元。

（二）关注

1、公司受限资产规模大，且货币资金受限严重。截至2019年底，公司受限资产合计123.26亿元，其中货币资金受限60.33亿元，公司受限资产占总资产比重为22.87%。

2、公司应收类款项规模大，存货占比高，整体资产流动性偏弱。截至2019年底，公司存货和应收类账款分别占总产总额比重为30.68%和23.02%，存货主要以代建项目投入成本为主，整体资产流动性偏弱。

3、公司有息债务有所增长，调整后全部债务规模较大，公司短期偿债压力大。截至2019年底，公司调整后全部债务33728亿元，

较上年底增长 15.40%，公司未受限现金类资产/调整后短期债务为 0.35 倍，公司短期偿债压力大。

二、跟踪信用评级安排

根据有关要求，联合资信将在本期公司债券存续期内每年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

盐城高新区投资集团有限公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。盐城高新区投资集团有限公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，盐城高新区投资集团有限公司应及时通知联合资信并提供相关资料。

联合资信将密切关注盐城高新区投资集团有限公司的经验管理状况及相关信息，如发现盐城高新区投资集团有限公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整信用等级。

如盐城高新区投资集团有限公司不能及时提供跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权终止信用等级。

在跟踪评级过程中，如信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送盐城高新区投资集团有限公司、主管部门、交易机构等。

三、发行人授信情况

截至 2020 年 6 月末，发行人授信总额共 264.35 亿元，已使用 173.61 亿元，剩余授信额度 90.74 亿元。

表：截至 2020 年 6 月末发行人授信明细

单位：亿元

银行名称	授信总额	已使用情况	剩余额度
渤海银行苏州分行	9.80	2.24	7.56
渤海银行南通分行	10.00	8.00	2.00
渤海银行南京分行	0.30	0.00	0.30
常熟银行盐城分行	0.67	0.39	0.28
民生银行盐城分行	9.70	9.50	0.20
富邦华一上海陆家嘴支行	2.25	1.90	0.35
工商银行盐城黄海支行	7.62	5.90	1.72
工商银行盐城分行	8.04	8.04	0.00
工商银行盐城开发区支行	0.19	0.10	0.09
杭州银行南京分行	7.60	0.00	7.60
华夏银行盐城分行	6.35	2.57	3.78
恒丰银行南京江北支行	6.02	5.80	0.22
徽商银行南京中山北路支行	25.17	20.67	4.49
建设银行盐城盐都支行	10.67	8.10	2.57
江苏银行	22.79	7.93	14.86
盐城农商行	1.53	1.17	0.36
南京银行盐城分行	14.40	11.95	2.45
宁波银行南京江阴支行	4.40	0.00	4.40
宁波银行南京下关支行	3.00	3.00	0.00
厦门国际银行上海分行	2.14	1.60	0.54

上海银行盐城分行	8.82	8.82	0.00
天津银行上海分行	6.16	0.00	6.16
兴业银行盐城分行	23.26	23.26	0.00
农发行盐城分行	8.00	0.72	7.28
农业银行高新区支行	3.90	3.66	0.24
邮政储蓄银行	0.20	0.10	0.10
招商银行盐城分行	2.00	1.00	1.00
浙商银行	2.09	2.09	0.00
中国银行盐城城中支行	4.80	0.33	4.47
中国银行	6.24	6.24	0.00
中信银行盐城分行	7.96	5.89	2.07
光大银行	8.01	6.14	1.87
广发银行南京分行	2.80	2.80	0.00
进出口银行南京分行	5.00	3.62	1.38
浦发银行盐城分行	2.30	2.19	0.11
交通银行盐城分行	8.00	0.00	8.00
苏宁银行	0.30	0.00	0.30
昆山农商行	1.27	1.27	0.00
射阳农商行	0.52	0.52	0.00
北京银行	4.00	0.00	4.00
广州银行	1.40	1.40	0.00
莱商	3.75	3.75	0.00
苏州银行	0.95	0.95	0.00
合计	264.35	173.61	90.74

四、发行人信用记录

经查询人民银行征信系统，发行人近三年未出现延迟支付债务本金及其利息的情况。

第十七条 法律意见

发行人聘请北京市盈科(南京)律师事务所担任本期债券发行人律师。盈科律所就本期债券发行出具了法律意见书，认为：

- 1、发行人依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规及其公司章程规定需要终止的情形，发行人具备发行本次债券的主体资格；
- 2、发行人已经取得了本次债券发行所需的其他批准和授权；
- 3、发行人申请发行本期债券符合相关法律、法规和规范性文件规定的实质条件；
- 4、发行人的设立、出资人及实际控制人符合相关法律、法规和规范性文件的规定；
- 5、发行人业务独立于出资人及其他关联方，拥有独立完整的资产，具有面向市场自主经营的能力；
- 6、发行人的业务与资信状况符合相关法律、法规和规范性文件的规定；
- 7、发行人与关联方不存在违规的重大关联交易，不存在同业竞争；
- 8、发行人对主要财产拥有合法的权利凭证，不存在权利纠纷或潜在纠纷；
- 9、发行人的重大债权债务对本次发行不构成实质法律障碍；
- 10、发行人设立以来的重大资产变化及股权变化符合当时法律、

法规和规范性文件的规定，已履行必要的法律手续；

11、发行人执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求，发行人近三年不存在需披露的重大税收违反行为；

12、发行人的生产经营活动和拟投资的项目符合有关环境保护的要求，发行人近三年未受到环境保护主管部门的行政处罚；

13、本次债券募集用途符合国家产业政策和行业发展规划，并已履行了必要的核准程序，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

14、发行人、发行人高级管理人员、发行人出资人及其实际控制人不存在尚未了结的或可预见的、且影响发行人持续经营的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；

15、《募集说明书》的形式和内容符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

16、本期债券的有关偿债保障措施符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

17、本期债券发行已经评级机构执行信用评级，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

18、发行人已经按照相关法律、法规和规范性文件的要求完成了本期债券发行的财务审计工作；

19、本期债券承销方式为承销团承销方式，符合相关法律、法规和规范性文件的规定；

20、参与本期债券发行的相关中介机构均具备从事公司债券发行

相关中介业务的法定资格和条件，符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

结论性意见：发行人本期债券发行符合《证券法》、《企业债券管理条例》等有关法律、法规和国家发改委的有关规定，符合企业债券发行条件，发行人不存在违法违规行为，《募集说明书》引用的法律意见书的内容适当。发行人已就本期债券的发行获得国家发改委核准，发行人需按照《证券法》、《企业债券管理条例》等法律、法规和规范性文件的规定履行信息披露义务。

第十八条 其他应说明的事项

一、税务说明

根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳有关税款由投资者自行承担。

二、上市或交易流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，通过上海证券交易所发行的部分将申请在上海证券交易所上市交易，通过承销团成员设置的发行网点公开发行的部分将申请在全国银行间债券市场交易流通，并由主承销商代为办理相关手续。

第十九条 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家有关部门对本期债券公开发行的核准文件。
- （二）2020年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书。
- （三）盐城高新区投资集团有限公司2017年、2018年度、2019年度审计报告。
- （四）联合资信评估有限公司为本期债券出具的信用评级报告。
- （五）北京市盈科（南京）律师事务所为本期债券出具的法律意见书。
- （六）发行人与中信建投证券股份有限公司签订的《2019年盐城高新区投资集团有限公司公司债券之债权代理协议》（附《债券持有人会议规则》）。
- （七）发行人与中信银行股份有限公司盐城分行、兴业银行股份有限公司盐城分行签订的《2018年盐城高新区投资集团有限公司公司债券专项账户监管协议》及相关补充协议。

二、查询地址

- （一）盐城高新区投资集团有限公司

联系地址：江苏省盐城市盐都区振兴路1号

联系人：郭靖

电话：0515-88682299

传真：0515-88638010

邮政编码：224000

（二）中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

联系人：陈翔、宋志清、吴敬云、李轩冕

电话：010-86451088

传真：010-65608445

邮政编码：100010

（三）华福证券有限责任公司

联系地址：南京市玄武区中山路 18 号

联系人：黄幸、韩佳佳、余祥、傅煜、秦帅、石达鸣、康翠

电话：025-86619116

传真：025-57711802

邮政编码：210001

此外，投资人可以在本期债券发行期内到如下互联网网址查阅本期债券募集说明书全文：

国家发展改革委网站：www.ndrc.gov.cn

中央国债登记公司网站：www.chinabond.com.cn

以上互联网网址所登载的其他内容并不作为《2020 年盐城高新区投资集团有限公司公司债券（第一期）募集说明书》的一部分。

如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一：

本期债券发行网点

序号	公司名称	发行网点名称	地址	联系人	联系电话
1	中信建投证券股份有限公司	固定收益部 ▲	北京市东城区朝阳门内大街 188	杜永良 谢 丹	010-85130668 010-85130660
2	华福证券有限责任公司	投行销售交易部	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号	秦 文	010-89926900