



盐城市海兴集团有限公司

(住所：盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢)

2022 年公开发行人公司债券（面向专业投资者） （第三期） 募集说明书摘要

本期发行金额	不超过 3 亿元（含 3 亿元）
担保情况	无担保
资信评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AA+

牵头主承销商、债券受托管理人



(住所：哈尔滨市香坊区赣水路 56 号)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层)

签署日期：2022 年 9 月 7 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本期发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）及其他相关主管部门指定网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

目 录

声 明.....	1
释 义.....	4
第一节 发行概况	7
一、本次发行的内部批准情况及注册情况	7
二、本期债券的基本发行条款	7
三、本期债券的特殊发行条款	9
四、本期债券发行及上市安排	11
五、认购人承诺	11
第二节 募集资金运用	13
一、募集资金运用计划	13
二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化	15
三、发行人前次公司债券的募集资金使用情况	16
第三节 发行人基本情况	18
一、发行人概况	18
二、发行人历史沿革及重大资产重组情况	19
三、发行人的股权结构	21
四、发行人重要权益投资情况	22
五、发行人公司治理和组织框架	25
六、发行人董事、监事、高级管理人员情况	37
七、发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚情况	41
八、发行人主要业务基本情况	42
九、发行人所在行业现状及发展前景	68
十、发行人竞争优势和发展战略	74
十一、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排	77
十二、媒体质疑事项	78
第四节 财务会计信息	79
一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响	79
二、合并报表范围的变化	83

三、最近三年及一期财务报表	86
四、发行人最近三年及一期主要财务指标	96
五、发行人财务状况分析	98
六、发行人有息负债情况	142
七、关联方及关联交易	149
八、重大或有事项或承诺事项	152
九、资产抵押、质押和其他限制用途安排	153
第五节 发行人及本期债券的资信情况	154
一、本期债券的信用评级情况	154
二、公司债券信用评级报告主要事项	154
三、发行人主要资信情况	157
第六节 备查文件	161
一、盐城市海兴集团有限公司	161
二、江海证券有限公司	161

释 义

在本募集说明书摘要中，除非文中另有规定，下列词汇具有如下含义：

发行人、公司、海兴集团	指	盐城市海兴集团有限公司，曾用名“盐城市海兴投资有限公司”
控股股东、股东	指	盐城市人民政府
实际控制人	指	盐城市人民政府
本次债券	指	经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过人民币 30 亿元（含人民币 30 亿元）的公司债券
本期债券	指	盐城市海兴集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《盐城市海兴集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）募集说明书》
发行公告	指	发行人根据有关法律、法规为本期债券发行而制作的《盐城市海兴集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）发行公告》
牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、江海证券	指	江海证券有限公司
联席主承销商、中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
审计机构、中兴财光华	指	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	国浩律师（南京）事务所
评级机构、新世纪评级	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
华世置业	指	盐城华世置业投资有限公司，系发行人子公司
苏汇工程	指	盐城苏汇工程建设有限公司，系发行人子公司
海融农贷	指	盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司，曾用名“大丰市海融农村小额贷款有限公司”，系发行人子公司
海鑫物业	指	盐城市海鑫物业服务有限公司，系发行人子公司
新海物资	指	盐城新海物资贸易有限公司，系发行人子公司，2020 年注销
新滩水务	指	盐城新滩水务有限公司，系发行人子公司
国港实业	指	盐城市海兴国港实业有限公司，系发行人子公司
海兴园林绿化	指	江苏海兴园林绿化有限公司，系发行人子公司
润海置业	指	江苏润海置业有限公司，系发行人 2018 年并表子公司
灌东经开	指	盐城市灌东经济开发投资有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司

灌东贸易	指	盐城市灌东贸易有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司，2020 年注销
浦港置业	指	盐城市浦港置业有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司
灌东水务	指	盐城市灌东水务建设发展有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司
浦港物业	指	盐城市浦港物业服务服务有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司，2021 年注销
灌东盐场	指	盐城市灌东盐场发展有限公司，2019 年一季度被划拨给发行人，系发行人子公司
茂恒建筑	指	盐城茂恒建筑工程有限公司，系发行人 2019 年新设子公司
兴东投资	指	盐城市兴东投资发展有限公司，系发行人参股公司
悦新物业	指	盐城悦新物业管理有限公司，系发行人参股公司
苏盐沿海	指	江苏苏盐沿海合作开发有限公司，系发行人参股公司
沿海开发	指	江苏省沿海开发（东台）有限公司，系发行人参股公司
兆鑫小贷	指	盐城市城南新区兆鑫农村小额贷款有限公司，系发行人参股公司
国信灌东	指	江苏国信灌东光伏发电有限公司，系发行人参股公司
国能灌东	指	盐城市国能灌东新能源开发有限公司，系发行人参股公司
新滩开投	指	盐城市新滩经济开发投资有限公司
新滩贸易	指	盐城市新滩贸易有限公司
登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有本期债券的投资者
公司章程	指	《盐城市海兴集团有限公司章程》
董事会	指	盐城市海兴集团有限公司董事会
监事会	指	盐城市海兴集团有限公司监事会
《公务员法》	指	《中华人民共和国公务员法》
《债券持有人会议规则》	指	为保障公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《盐城市海兴集团有限公司 2019 年公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《盐城市海兴集团有限公司与江海证券有限公司关于盐城市海兴集团有限公司 2019 年公开发行公司债券债券受托管理协议》及其变更和补充
《募集资金使用承诺书》	指	《盐城市海兴集团有限公司关于 2019 年公开发行公司债券之募集资金的相关承诺》
报告期、最近三年及一期	指	2019 年、2020 年、2021 年和 2022 年 1-3 月
工作日	指	中华人民共和国商业银行对非个人客户的营业日（不包括法定节假日）

交易日	指	上海证券交易所营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
《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》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《投资者适当性管理办法》	指	《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》
元	指	如无特别说明，指人民币元

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 发行概况

一、本次发行的内部批准情况及注册情况

1、2019 年 8 月 1 日，发行人董事会审议通过了关于面向合格投资者公开发行公司债券的有关事项。依据《盐城市海兴集团有限公司董事会关于同意面向合格投资者公开发行公司债券的决议》，发行人拟申请发行不超过 30 亿元（含 30 亿元）公司债券，期限不超过 5 年（含 5 年）。2019 年 8 月 16 日，发行人股东审议通过了公开发行公司债券事宜，并出具了《盐城市国资委关于同意申请额度不超过 30 亿元公开发行公司债发行方案的批复》（盐国资（2019）171 号）。

2、2020 年 6 月 29 日，经中国证监会“证监许可[2020]1292 号”文核准，发行人获准在中国境内面向合格投资者公开发行面值总额不超过 30 亿元的公司债券。公司将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

二、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：盐城市海兴集团有限公司。

（二）债券全称：盐城市海兴集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）。

（三）发行金额：不超过 30,000.00 万元（含 30,000.00 万元）。

（四）债券期限：本期债券期限为 3 年。本期债券设置投资者回售选择权，债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（五）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

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

调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”。

（七）发行对象：本期债券面向专业投资者公开发行。

（八）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（九）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十）起息日期：本期债券的起息日为 2022 年 9 月 13 日。

（十一）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

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

（十三）付息日期：本期债券的付息日为 2023 年至 2027 年间每年的 9 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息。

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

（十五）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

（十七）本金兑付日期：本期债券的兑付日期为 2027 年 9 月 13 日，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利

息。若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2025 年 9 月 13 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间兑付款项不另计利息。

（十八）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十九）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AA+。具体信用评级情况详见“第五节 发行人及本期债券的资信情况”。

（二十一）募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券的本金。具体募集资金用途详见“第二节 募集资金运用”。

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

三、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人调整票面利率选择权

发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末调整本期债券后续计息期间的票面利率。发行人决定行使票面利率调整选择权的，自票面利率调整生效日起，本期债券的票面利率按照以下方式确定：调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。

发行人承诺不晚于票面利率调整实施日前的 1 个交易日披露关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度（如有）的公告。

若本期债券投资者享有回售选择权的，发行人承诺前款约定的公告将于本期债券回售登记期起始日前披露，以确保投资者在行使回售选择权前充分知悉票面利率是否调整及相关事项。

发行人决定不行使票面利率调整选择权的，则本期债券的票面利率在发行人行使下次票面利率调整选择权前继续保持不变。

（二）投资者回售选择权

债券持有人有权在本期债券存续期的第 3 年末将其持有的全部或部分本期债券回售给发行人。为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

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

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

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

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

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

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

为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

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

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本次回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回

售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本次回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

四、本期债券发行及上市安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告披露日期：2022 年 9 月 7 日。

发行首日：2022 年 9 月 9 日。

预计发行期限：2022 年 9 月 9 日至 2022 年 9 月 13 日，共 2 个交易日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

1、上市交易流通场所：上海证券交易所。

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

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

五、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书对债券持有人的权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关

主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市流通，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。

第二节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

（一）本期债券的募集资金规模

经发行人股东审议通过，并经中国证监会核准（证监许可[2020]1292 号），本次债券发行总额不超过 30 亿元，采取分期发行。

本期债券发行规模为不超过 30,000.00 万元（含 30,000.00 万元）。

（二）本期债券募集资金使用计划

1、本期募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还回售公司债券的本金。

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。拟用于偿还回售的公司债券明细如下所示：

表 2-1 发行人拟偿还回售的公司债券的具体明细

单位：亿元、%、年

证券名称	证券类别	债券期限	发行日期	回售行权日	到期日	债券余额	票面利率	本期债券拟使用金额
20 海兴 04	私募债	1+1+1+2	2020/09/18	2022/09/22	2025/09/22	9.00	5.30	3.00
合计								3.00

注：20 海兴 04 于 2022 年 8 月 30 日结束回售登记期，回售规模为 9 亿元，回售结果不可撤销。发行人承诺 20 海兴 04 不实施转售。

如因发行时间及相关债券兑付、回售时间等因素导致募集资金到账时间晚于相关债券兑付或回售时间，发行人将以募集资金置换用于偿付债券的自有资金；如募集资金到账日早于相关债券兑付日、回售日，发行人将在不影响偿债的前提下，将闲置的债券募集资金用于临时补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月），并在相关债券兑付日、回售日之前将募集资金归还至募集资金专

户。

发行人承诺：若本期债券募集资金拟用于回售公司债券，发行人保证本期债券偿还的部分不进行转售。

（三）募集资金的现金管理

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

（四）募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

本期债券的募集资金使用计划调整需经公司董事会审议通过后执行。

（五）本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。

（六）募集资金运用对发行人财务状况的影响

1、对发行人负债结构的影响

以 2022 年 3 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金全部用于偿还回售的公司债券本金。在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的资产负债率将维持为 47.03%。

2、对发行人短期偿债能力的影响

以 2022 年 3 月末发行人财务数据为基准，假设本期债券全部发行完成，募集资金全部用于偿还回售的公司债券本金。在不考虑融资过程中所产生相关费用的情况下，发行人财务报表的流动比率和速动比率将维持为 2.83 和 1.88。

（七）发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息。

发行人按照市场化的经营模式开展业务，拥有健全的法人治理结构和公司组

织架构，能够通过主营业务获取稳定的经营收入，公司所有债务均依靠自身收益偿还，未来投融资根据自身经营情况运作。

1、本期发行公司债券将不会上报地方政府债务管理系统，不会新增地方政府债务，公司将以自身经营性现金流及时筹措偿债资金；

2、本期债券的募集资金将严格按照本期债券《募集说明书》中披露的募集资金用途使用，不转借他人，不直接或间接用于房地产业务，不用于非生产性用途，不用于不产生经营性收入的公益性项目；

3、在本期债券存续期内，发行人将积极规避新增非经营性往来占款或资金拆借事项，并承诺不违规新增非经营性往来占款，不违规新增非经营性资金拆借，确保对本期债券发行期间利息支付和到期债券偿付不产生重大影响。如遇特殊情况，发行人将按照《盐城市海兴集团有限公司章程》以及公司有关制度履行决策程序，并根据本期债券《募集说明书》、《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》约定及相关政策法规规定履行持续信息披露；

4、本期债券募集资金不用于住宅房地产；

5、本期债券募集资金不直接或间接用于购置土地；

6、本期债券募集资金不用于偿还地方政府隐性债务。

二、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2022 年 3 月 31 日；

2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 30,000.00 万元；

3、假设本期债券募集资金净额 30,000.00 万元计入 2022 年 3 月 31 日的资产负债表；

4、本期债券募集资金全部用于偿还公司债券；

5、假设公司债券发行在 2022 年 3 月 31 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并报表财务结构的影响如下表：

表 2-2 发行人本期债券发行前后资产负债结构情况

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日（发行前）	2022 年 3 月 31 日（发行后）
流动负债	774,184.15	774,184.15
非流动负债	1,837,162.42	1,837,162.42
负债总额	2,611,346.57	2,611,346.57
流动资产	2,193,007.44	2,193,007.44
总资产	5,552,080.34	5,552,080.34
资产负债率	47.03%	47.03%

三、发行人前次公司债券的募集资金使用情况

1、前次公司债券募集资金使用情况

（1）发行人非公开发行面值不超过 30 亿元的公司债券经上海证券交易所出具的无异议函（上证函（2016）595 号）批准。根据该次债券募集说明书的约定，发行人拟将募集资金总额 300,000.00 万元中的约 150,000.00 万元用于偿还借款，剩余 150,000.00 万元用于补充营运资金。截至 2018 年 3 月 19 日，发行人实际已将本次债券募集资金总额的 170,916.67 万元用于偿还借款，116,610.00 万元用于补充营运资金，发行人用于偿还借款的金额大于本次债券募集说明书中约定的金额。此外，根据“17 海兴 01”债券募集说明书，发行人拟将当期债券募集资金的 25,000.00 万元用于偿还借款，35,000.00 万元用于补充营运资金，截至 2018 年 3 月 19 日，发行人实际已将募集资金的 47,416.67 万元用于偿还借款，将 11,700.00 万元用于补充营运资金（其中，超出募集资金的金额为 16.67 万元，系利息收入），发行人当期债券募集资金用于偿还借款的金额大于约定的金额。前次公司债券受托管理人中山证券于 2018 年 3 月 19 日向发行人出具《关于盐城市海兴投资有限公司非公开发行公司债券募集资金使用整改的建议函》，建议发行人退回 23,000.00 万元用于偿还借款的资金至“17 海兴 01”监管账户，并确保该资金后续全部用于补充营运资金，以符合债券募集说明书的约定。

发行人在收到建议函后，于 2018 年 3 月 21 日将 23,000.00 万元款项退回至“17 海兴 01”募集资金监管账户，并承诺后续将该笔资金全部用于补充营运资金。发行人后续募集资金使用符合约定用途。

(2)除上述事项外，前次公司债券募集资金与募集说明书披露的用途一致，具体使用情况如下：

报告期至本募集说明书签署日，发行人共发行了 10 支公司债券。截至本募集说明书摘要签署日，发行人报告期内发行的公司债券及其募集资金使用情况具体如下：

单位：年、亿元

序号	债券简称	债券期限	发行方式	发行日期	发行规模	约定募集资金用途
1	22 海兴 G2	3+2	公开发行	2022/07/25	5	置换偿还回售公司债券本金的自有资金
2	22 海兴 G1	3	公开发行	2022/01/20	8.5	偿还到期公司债券的本金
3	21 海兴 G1	5（2+2+1）	公开发行	2021/08/06	3.5	用于公司已发行公司债券的偿还及回售
4	21 海兴 01	5（2+2+1）	非公开发行	2021/02/05	4	偿还发行人有息债务
5	20 海兴 04	5 (1+1+1+2)	非公开发行	2020/09/18	9	补充公司流动资金与偿还公司借款
6	20 海兴 03	5（3+2）	非公开发行	2020/06/11	5	偿还公司借款、补充公司流动资金.
7	20 海兴 02	5（3+2）	非公开发行	2020/04/21	6	偿还公司借款、补充公司流动资金
8	19 海兴 02	5（2+2+1）	非公开发行	2019/09/04	5	偿还借款
9	19 海兴 01	5（3+2）	非公开发行	2019/07/05	5	偿还借款
10	G19 海兴 1	5（3+2）	非公开发行	2019/03/22	6.24	用于盐城市新滩片区水库及水环境整治项目建设

综上所述，截至本募集说明书摘要签署日，发行人募集资金使用情况符合前次债券募集说明书的约定。本次批文项下已发行公司债券募集资金按核准用途使用。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：盐城市海兴集团有限公司

法定代表人：杨亚成

注册资本：200,000.00 万元人民币

实缴资本：200,000.00 万元人民币

设立（工商注册）日期：2009 年 9 月 7 日

统一社会信用代码：91320900694480597H

注册地址：盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢

办公地址：江苏省盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢 14 层

邮政编码：224001

电话：0515-86662616

传真号码：0515-69959599

信息披露事务负责人及联络人：王益军

所属行业：E 建筑业

经营范围：实业投资；政府授权的沿海滩涂资源开发利用、国有资产经营与管理；土地开发经营；投资服务；信息咨询；沿海城市基础设施建设；物业服务。

（以上项目有专项审批规定的项目除外）。（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；旅游业务；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；金属材料销售；以自有资金从事投资活动；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人历史沿革及重大资产重组情况

（一）公司设立

盐城市海兴集团有限公司（曾用名：盐城市海兴投资有限公司）系按照 2009 年 8 月 23 日盐城市人民政府《关于成立盐城市海兴投资有限公司的通知》（盐政发[2009]第 161 号）要求，于 2009 年 9 月 7 日投资设立的国有独资有限责任公司，盐城市人民政府国有资产监督管理委员会受盐城市人民政府委托行使国有资产出资人的职责。公司成立时，盐城市人民政府以货币资金方式出资 10,000.00 万元。经盐城山川会计师事务所验资，出具盐山川验字（2009）第 22 号验资报告。发行人设立时的股权结构为：

表 3-1 发行人设立时股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
盐城市人民政府	10,000.00	10,000.00	100.00
合计	10,000.00	10,000.00	100.00

（二）历次增资及股权变更

2009 年 11 月 18 日，根据盐城市人民政府国有资产监督管理委员会《关于同意市海兴投资有限公司增加注册资本金的批复》（盐国资复[2009]18 号），由盐城市人民政府以货币资金方式向发行人增资 190,000.00 万元，变更后的累计注册资本为 200,000.00 万元，实收资本为 200,000.00 万元。经盐城山川会计师事务所验资，出具盐山川验字（2009）第 26 号验资报告。增资后的股权结构为：

表 3-2 发行人首次增资后股权结构

单位：万元

股东	认缴出资额	实缴出资额	出资比例（%）
盐城市人民政府	200,000.00	200,000.00	100.00
合计	200,000.00	200,000.00	100.00

（三）公司名称变更

为加快推进滨海港工业园区建设，更好地服务全市经济社会发展，经市委、市政府研究决定，发行人公司名称由“盐城市海兴投资有限公司”变更为“盐城市海兴集团有限公司”。2018 年 12 月 26 日，发行人完成了工商登记等手续。

（四）经营范围变更

为优化公司业务结构，公司经营范围自“实业投资；政府授权的沿海滩涂资源开发利用、国有资产经营与管理；土地开发经营；投资服务；信息咨询；沿海城市基础设施建设；物业服务。（以上项目有专项审批规定的项目除外）。（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）”变更为“实业投资；政府授权的沿海滩涂资源开发利用、国有资产经营与管理；土地开发经营；投资服务；信息咨询；沿海城市基础设施建设；物业服务。（以上项目有专项审批规定的项目除外）。（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动；旅游业务；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；金属材料销售；以自有资金从事投资活动；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”。2020 年 7 月 22 日，发行人完成了工商登记等手续。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本为 200,000.00 万元，盐城市人民政府为发行人唯一股东。

（五）最近三年重大资产重组情况

2019 年 3 月 7 日，根据盐城市国资委盐国资（2019 年）43 号文件，盐城市灌东经济开发投资有限公司整体资产被划入海兴集团。根据灌东经开 2018 年经审计合并财务报告，2018 年末合并总资产为 1,424,507.26 万元，合并净资产为 1,030,648.44 万元，2018 年度营业收入为 50,229.30 万元；根据发行人追溯调整前 2018 年经审计合并财务报告，2018 年末合并总资产为 1,949,654.00 万元，合并净资产为 1,094,284.58 万元，2018 年度营业收入为 114,222.05 万元。由于划入的灌东经开资产总额和净资产等均达到发行人最近一个会计年度经审计的合并

财务报告期末相关指标的比例 50%以上，因此构成重大资产重组。相关划入资产未经评估，按账面净资产价值计入海兴集团资本公积。

截至 2020 年末，灌东经开注册资本 200,000.00 万元，2020 年末合并总资产为 2,245,791.19 万元，合并净资产为 1,505,834.68 万元，2020 年度营业收入为 57,567.57 万元。2020 年末，灌东经开纳入合并范围的子公司共 4 家。

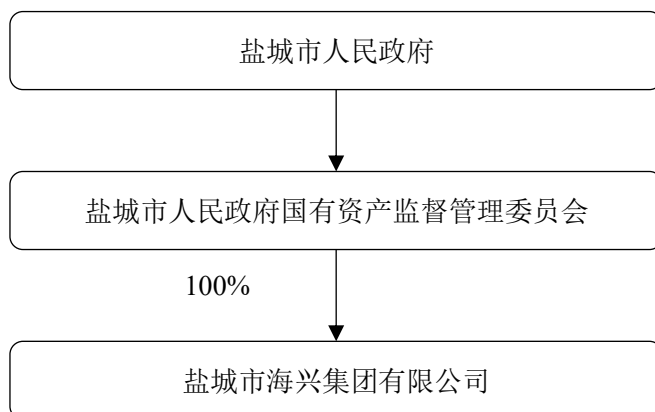
上述重大资产重组事项完成后，2019 年末，纳入海兴集团合并范围的控股子公司共计 15 家。随着合并范围的扩大，公司资产和净资产规模大幅增加，同时新增了盐产品销售等业务板块。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构图

截至本募集说明书摘要签署日，发行人注册资本 200,000.00 万元。盐城市人民政府委托盐城市人民政府国有资产监督管理委员会代行出资人职能，持有发行人 100%股权。发行人股权结构如下图所示：

图 3-1 发行人股权结构



（二）控股股东及实际控制人情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人均为盐城市人民政府，由盐城市人民政府国有资产监督管理委员会代行出资人职能。

盐城市人民政府国有资产监督管理委员会系根据《中共盐城市委盐城市人民

政府关于印发《盐城市人民政府机构改革实施意见》的通知》（盐委[2010]8 号）设立，为盐城市人民政府工作部门，其主要职责为：

1、依照国家相关法律法规规定，根据市政府授权，履行市属企业的国有资产出资人职责；负责市国有资产基础管理工作，研究制定市国有资产监督管理制度，监管市属企业的国有资产。

2、负责市属企业国有资产的保值增值，建立和完善国有资产保值增值指标体系，制定考核标准，对企业国有资产保值增值情况进行统计、稽核等。

3、负责推动国有经济布局 and 结构的优化调整，指导推进市属企业改革和发展，推进国有企业现代企业制度建设，完善公司法人治理结构。

4、按照法定程序和市委规定的干部管理权限，对市属企业领导人进行任免、考核和奖惩；按照社会主义市场经济体制和现代企业制度的要求，建立选人用人机制，完善激励和约束制度。

5、负责督促市属企业上缴国有资本收益，参与制定国有资本经营预算管理的制度和办法；按照规定，负责国有资本经营预决算编制和执行等工作。

6、负责指导市属企业工资分配工作，拟订市属企业负责人收入分配政策并组织实施；按照有关规定，管理市属企业派出监事会。

7、依法指导县（市、区）国有资产监督管理工作。负责城镇集体企业的资产监督管理工作。

8、承办市政府交办的其他事项。

截至本募集说明书摘要签署日，发行人控股股东和实际控制人未将发行人的股权进行质押，也不存在任何其他股权争议情况。

四、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况介绍

截至 2021 年末，纳入公司合并范围的控股子公司共计 23 家，其中一级子公司 11 家，二级子公司 11 家，三级子公司 1 家，基本情况如下：

表 3-3 截至 2021 年末发行人子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	子公司层级
1	盐城华世置业投资有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
2	盐城苏汇工程建设有限公司	2,000.00	100.00	100.00	一级
3	盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司	12,000.00	86.00	86.00	一级
4	盐城市海鑫物业服务有限公司	50.00	100.00	100.00	二级
5	盐城新滩水务有限公司	10,000.00	100.00	100.00	一级
6	盐城市海兴国港实业有限公司	50,000.00	100.00	100.00	一级
7	江苏海兴园林绿化有限公司	3,000.00	100.00	100.00	一级
8	盐城市灌东经济开发投资有限公司	200,000.00	100.00	100.00	一级
9	盐城市浦港置业有限公司	20,000.00	70.00	100.00	二级
10	盐城市灌东水务建设发展有限公司	7,000.00	100.00	100.00	二级
11	盐城市灌东盐场发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	二级
12	盐城茂恒建筑工程有限公司	5,000.00	51.00	100.00	三级
13	盐城市海兴港产投资有限公司	100,000.00	100.00	100.00	一级
14	盐城市海兴港城开发有限公司	200,000.00	51.00	51.00	一级
15	盐城市海兴滨港资产管理有限公司	50,000.00	100.00	100.00	一级
16	滨海县苏港市政工程有限公司	10,000.00	100.00	100.00	二级
17	江苏月亮湾文化旅游发展有限公司	10,000.00	51.00	100.00	二级
18	滨海县港润贸易有限公司	30,000.00	100.00	100.00	二级
19	盐城悦海国际大酒店有限公司	900.00	51.00	100.00	二级
20	盐城市海兴污水处理有限公司	500.00	100.00	100.00	二级
21	盐城市滨港建设工程有限公司	1,000.00	100.00	100.00	二级
22	江苏滨海港港务有限公司	20,000.00	100.00	100.00	二级
23	盐城市新滩盐场实业发展有限公司	5,000.00	100.00	100.00	一级

发行人重要子公司详细介绍如下：

1、江苏海兴园林绿化有限公司

江苏海兴园林绿化有限公司成立于 2016 年 4 月 21 日，注册地址：盐城市盐都区世纪大道 617 号中远世纪广场 D 栋 15 楼（B）；注册资本：3,000.00 万元；

法定代表人：钱礼。经营范围：园林绿化工程设计、施工，绿化养护，盐碱地土壤改良技术开发及技术应用推广，花卉、树木种植，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）许可项目：各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；电力设施承装、承修、承试；建筑劳务分包（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：工程管理服务；工程和技术研究和试验发展（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

截至 2021 年末，该企业总资产 65,672.96 万元，总负债 28,153.65 万元，净资产 37,519.31 万元。2021 年度，实现营业收入 26,121.98 万元，净利润 7,763.58 万元。

2、盐城市灌东经济开发投资有限公司

盐城市灌东经济开发投资有限公司成立于 2012 年 6 月 28 日，注册地址：盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢，注册资本：200,000.00 万元，法定代表人：丁伟程，经营范围：国有资产投资经营与管理，基础设施投资，农业项目投资开发；土地开发；房屋建筑工程、水利工程、市政公用工程、园林绿化工程施工；物业管理服务；普通货物仓储；国内普通货物道路运输代理；信息咨询服务（国家有专项规定的项目除外）。（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）

灌东经开原为盐城市人民政府全资持股公司，系盐城市沿海开发重要的主体，主要负责滨海港工业园区灌东片区开发建设，业务涉及基础设施建设、房地产开发业务、土地租赁、盐产品销售等。灌东经开主要在灌东片区内开展基础设施建设业务，主要通过委托代建的方式开展，委托方主要为新滩开投等，建设资金由灌东经开前期投入，根据协议内容收回工程费用；房地产开发业务的安置房建设面，灌东经开先后投建了银都小区一期（灌东雅苑）、银都小区二期（灌东馨园），均为国家级棚户区改造工程，目前均已完工，处于销售阶段；标准厂房建设及租赁业务方面，灌东经开投资建设了位于灌东新材料产业园的盐民创业园一期和二期，目前均已完工，处于招租阶段；土地租赁业务方面，灌东经开将部分土地租赁给一些水产养殖企业或者个人来获取租赁收入；盐产品销售方面，灌东经开下属盐场公司持有灌东盐场，通过海水蒸发形成盐结晶用于销售。

截至 2021 年末，灌东经开本部总资产 1,798,287.15 万元，总负债 599,937.11 万元，净资产 1,198,350.04 万元。2021 年度，实现营业收入 93,579.71 万元，净利润 17,538.80 万元。

3、滨海县港润贸易有限公司

滨海县港润贸易有限公司成立于 2017 年 10 月 31 日，注册地址：盐城市滨海县滨海港经济开发区颐航大道 18 号，2021 年末注册资本：30,000.00 万元人民币，法定代表人：卞汝兵，经营范围：建材、钢材、金属材料、金属制品、不锈钢制品、机械设备及配件、五金产品（除电动三轮车）、家用电器、日用品（除电动三轮车）、针织品、橡胶制品、塑料制品、文具用品、仪器仪表、服装、电线电缆、阀门、水暖配件、劳保用品、电气设备、涂料（除危险化学品）、照明器材、灯具、消防器材、模具、床上用品、皮革制品、箱包、包装材料、纸制品、通讯设备（除卫星广播电视地面接收设备）、花卉（除种苗）、化妆品、珠宝首饰、玻璃制品、洗涤用品、清洁用品、厨房设备、空气能设备、太阳能设备、室内装饰材料、卫生间用具、化工产品（除农药及其他危险化学品）、煤炭、化工生产专用设备及配件、木材、矿产品、燃料油（除危险化学品）、润滑油、焦炭、废旧金属（除危险废物）、纺织品、电子产品、玩具、食品（食盐限零售）、农产品、油料作物、饲料及饲料添加剂批发、零售；食品生产；食品生产技术开发及技术转让；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）

截至 2021 年末，该企业总资产 138,898.09 万元，总负债 108,609.97 万元，净资产 30,288.12 万元。2021 年度，实现营业收入 191,247.67 万元，净利润 1,345.01 万元。

（二）发行人参股公司情况介绍

截至 2021 年末，发行人不存在账面价值占公司总资产的比重超过 10%，或产生投资收益占公司同期实现营业收入超过 10%的重要参股公司、联营企业。

五、发行人公司治理和组织框架

（一）公司治理结构

发行人严格按照《公司法》等有关法律法规的要求，不断完善公司治理结构，强化内部管理，规范公司经营运作。根据《公司法》、《盐城市海兴集团有限公司章程》，发行人设立董事会、监事会和总经理，形成决策、监督和执行相分离的管理体系。

1、股东

公司不设股东会。盐城市人民政府委托盐城市人民政府国有资产监督管理委员会履行对发行人的监督管理职责，为发行人唯一股东，行使如下权利：

（1）审核公司的发展战略规划、年度投资计划和按规定报市国资委备案的投资计划；

（2）按规定的权限和程序委派和更换非由职工代表担任的董事、监事和高级管理人员，审定董事、高级管理人员在其他企业兼职事项；

（3）按规定对管理者进行年度和任期考核，并依据考核结果决定对其奖惩，确定其薪酬标准；

（4）审议批准董事会的报告；

（5）审议批准监事会的报告；

（6）审核公司的年度财务预算、决算方案；审议批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；聘用或解聘承办公司审计业务的会计师事务所；

（7）按规定决定公司合并、分立，增减注册资本、发行债券，以及解散、申请破产、改制、上市；

（8）决定公司为他人提供大额担保、转让重大财产、进行大额捐赠的制度规定；

（9）审定法律法规规定由履行出资人职责的机构决定的与关联方的交易行为；

（10）制定、修改或审定公司章程；

（11）法律、法规、规章和规范性文件规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，成员 10 人，其中外部董事、职工董事各 1 人。职工董事由公司职工代表大会或其他民主方式选举产生。董事每届任期三年，任期届满可以连任。董事会设董事长 1 名，由盐城市人民政府国有资产监督管理委员会从董事会成员中指定。董事会行使下列职权：

- （1）执行市国资委的规定、决议和决定，并向其报告工作；
- （2）制定公司发展战略规划和年度投资计划；按规定的权限和程序决定公司投资计划；决定公司的经营计划和投资方案；
- （3）制订公司的年度财务预算、决算方案；
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （5）制订公司增减注册资本、发行债券方案；
- （6）制订公司合并、分立、解散、申请破产、改制、上市方案；
- （7）决定公司内部管理机构的设置；制订公司基本管理制度；
- （8）按规定的权限和程序决定聘任或解聘公司经理或副经理、财务负责人、其他高级管理人员，并决定其报酬事项；
- （9）按规定的权限和程序决定公司资本性投资、为他人提供担保、转让财产、进行捐赠事项；
- （10）拟定修改公司章程的方案；
- （11）“三重一大”以及其他应由董事会审议和决定的事项。

董事会决定公司重大问题，应当事先听取公司党委的意见。

3、监事会

公司设立监事会，成员为 5 人，盐城市人民政府国有资产监督管理委员会委派 3 人；职工代表 2 人，由公司职工代表大会选举产生。监事会设主席 1 人，由盐城市人民政府国有资产监督管理委员会指定。监事每届任期三年，任期届满可以连任。监事会行使下列职权：

- （1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、公司章程或者市国资委决定的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（4）列席董事会会议，并对董事会决议事项提出质询或者建议；列席总裁办公会及研究经济工作的党委会，以及决策“三重一大”事项的其他会议。研究“三重一大”事项应与监事会事先沟通；

（5）提议召开临时董事会会议；

（6）法律、法规规定和市国资委授予的其他职权。

4、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。公司设总经理、副总经理，总经理、副总经理组成公司高级管理机构，负责公司日常经营管理工作。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持并向董事会报告公司生产经营管理工作，组织实施董事会决议；

（2）拟定公司重大投资、重大资产转让、资本运营及融资方案，提交董事会审议；

（3）拟定公司战略发展规划和年度经营计划，提交董事会审议；

（4）拟定公司年度财务预算、决算、利润分配及亏损弥补方案，提交董事会审议；

（5）拟定公司内部管理机构设置和基本管理制度，提交董事会审议；

（6）制定公司具体管理制度；

（7）拟定公司薪酬、福利、奖惩制度及人力资源发展规划，提交董事会审议；

（8）聘任或解聘除应由出资人、董事会聘任或者解聘以外的其他管理人员；

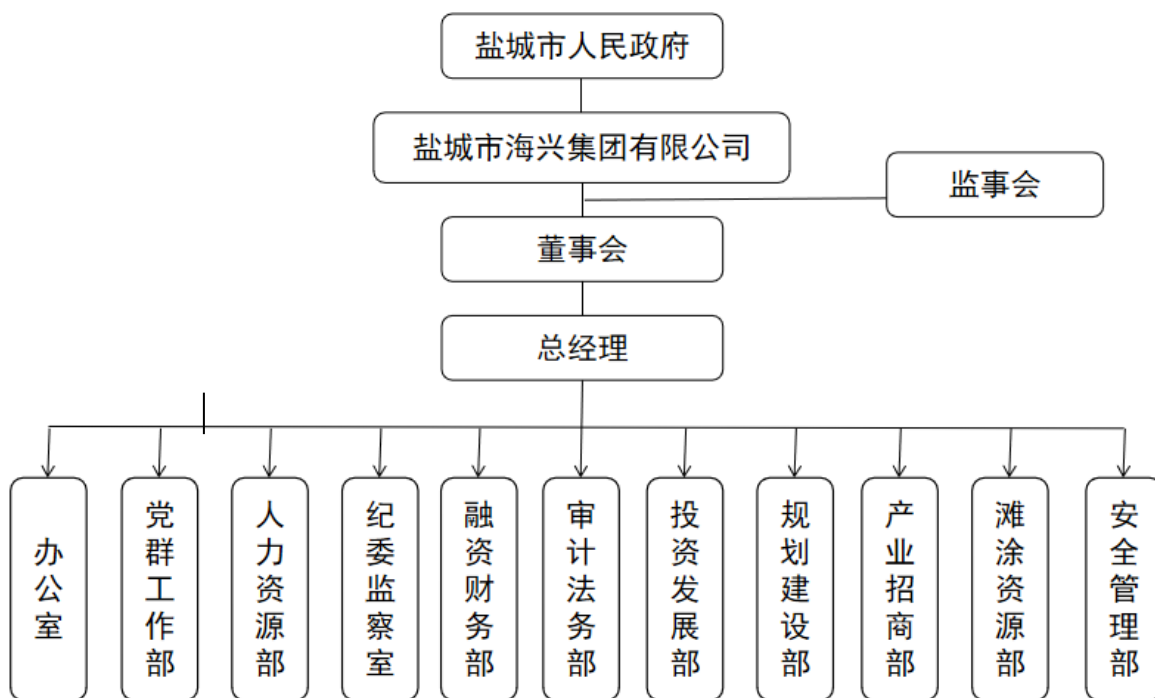
（9）根据董事会或董事长的委托，代表公司签署合同等法律文件或者其他业务文件；

（10）董事会授予的其他职权。

（二）组织机构设置及其运行情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人根据《公司章程》等相关规定，主要设置办公室、党群工作部、人力资源部、融资财务部、审计法务部和投资发展部等 11 个职能部门。各部门职责明确，配合有效。设立的组织结构如下图所示：

图 3-2 发行人组织架构



各职能部门具体职责如下：

1、办公室

办公室综合协调公司行政事务，负责公司的上情下达、下情上传工作，保证政令畅通；对领导交办的重要任务，做好传达、催办、督察工作；负责公司文稿的起草工作、公司司信息化工作；负责制定并督促实施公司内部管理制度，优化工作流程；负责公司非经营性资产、办公用品、档案、印章、信访、保密等工作；做好公司企业文化建设；负责宣传报道、信息报送、外部联络工作；负责车辆、接待、食堂等后勤管理工作等工作。

2、党群工作部

抓好公司干部、职工的政治理论学习，努力提高公司干部的思想、政治素质和勤政廉政能力；加强基层党组织建设，负责党员的组织关系接转，以及党费的收缴；负责公司党员的发展工作，加强对入党积极分子的教育、培养和考察；做好党员民主评议工作；做好公司各部门干部的考核和民主评议工作，并对公司干部的任免和奖惩提出意见。

3、人力资源部

人力资源部负责公司的人力资源规划，根据公司业务发展要求，在工作调查和职位分析的基础上，分析企业人力资源现状和未来一段时间内人力资源的供需情况，编制公司人力资源规划及实施方案；培训开发工作，组织开展培训需求调查，制定并组织实施培训计划，落实培训评估等工作；劳动关系管理，负责员工聘用、劳动合同、社会保险、调动、退休、离职、解聘及人事档案等日常管理，组织员工职称与技术等级评聘，负责公司人力资源信息系统的维护工作。

4、纪委监察室

纪委监察室宣传党的纪律和党风廉政建设，贯彻落实廉政建设责任制；贯彻执行党内监督条例，完善监督机制，落实监督制度；监督监察“三重一大”制度执行情况；查办或协办有关部门查办工作人员违反廉洁自律规定案件、不作为乱作为问题和工作人员过错责任；接单反映工作人员党风廉政建设和工作效能方面的来信来访，负责调查落实并回复信访人；承办上级领导交办的其他工作。

5、融资财务部

负责定期编制公司财务预算、决算方案，及时分析财务运营状况；编制公司年度财务收支计划，加强资金统筹管理；建立和完善财务管理制度，加强内部规范化管理；制定公司对下属单位和控股公司的财务管理办法，加强监督检查；参与对下属单位和建设工程的内部审计工作。根据公司年度财务收支计划和投资建设计划，制定公司的投融资计划；研究拓宽融资渠道，制订公司融资方案并组织实施；负责公司融资风险管理与控制；努力降低融资成本。

6、审计法务部

审计法务部负责对公司有关规章制度的制定，参与公司重大经济合同的签订，为领导的重大经济决策提供政策把关；编制年度审计工作计划，经公司领导批准

后实施；组织开展各经济实体的专项审计；组织开展公司投资项目跟踪审计或专题审计；参与监督招投标和重要经营管理工作；完成上级纪检、监察、审计、国资等部门交办的工作。

7、投资发展部

制定公司发展规划。收集经济信息，把握市场取向，筛选投资项目，为公司投资决策提供依据。参与公司投资项目的调研论证，进行建设项目的投资评估，做好公司投资项目的招投标，参与重大经济合同的谈判与签订，跟踪掌握重大项目、重要合同的实施执行情况。负责公司的资产经营与资本运作。

8、规划建设部

负责编制公司工程项目投资建设计划书；负责组织开展建设项目的前期论证、规划设计、项目实施和竣工验收等全流程工作；承担公司开发建设项目的实施；负责安全管理、质量管理、工期管理、投资控制和成本控制。做好项目资料的收集、整理、归档和保管，提供相关信息备索。

9、产业招商部

负责公司中长期招商活动的规划和年度重大招商引资活动方案的制定工作。负责组织实施各类招商引资和项目洽谈活动，抓好重大项目的落实工作。负责招商引资目标计划的制定和招商引资成果的统计奖励工作。负责公司招商引资项目推介和签约工作。

10、滩涂资源部

负责公司参与沿海滩涂资源合作围垦的谈判以及协议起草、审批以及相关前期工作；负责与合作方共同组织围垦项目的实施；负责公司滩涂资源开发利用与经营；负责公司滩涂资产的管理。

11、安全管理部

安全管理部主要职责：认证贯彻和执行国家、行业和上级有关安全生产方针、政策、法律、法规、指示和标准；经常对员工进行安全意识和安全知识的宣传教育，组织进行各种类型的安全培训，定期进行安全考核。建立特种作业人员和员工的安全教育档案；负责组织制定、修订本企业安全生产管理制度，参与制定、

修定安全操作规程，负责编制安全生产年度计划，提出安全措施方案，监督检查考核各部门的执行情况；负责定期组织企业安全大检查；协助和督促有关部门对事故隐患制定防范措置，检查落实事故隐患整改工作；经常进行现场检查，督促并协助解决有关安全生产问题，纠正、处理违章指挥、违章作业、违反劳动纪律的各种行为；遇有危机安全生产的紧急情况，有权责令其停止工作或生产，并立即报告有关领导处理；负责“三同时”工作中安全设施的审查和验收，使其符合安全生产要求；负责重大危险作业的审批，经常监督检查危险作业管理制度的执行情况；负责并监督对重大危险源和事故隐患的管理、监控和整改；参与各类事故的抢救，并负责事故的调查、处理、上报、分析和结案工作，并建立事故档案；组织开展安全生产宣传和竞赛活动，总结交流安全生产先进经验，提出表彰奖励安全生产先进部门和人员的意见；定期向企业主要负责人报告安全生产情况，建立企业安全台账；承办公司领导交办的其他工作。

（三）公司内控制度

发行人结合自身特点和管理需要，在财务管理、投融资管理、预算管理、担保管理、关联交易管理、子公司管理和信息披露管理等方面制定了较为完善的内部管理制度，以加强内部控制，确保公司的正常运营。

1、财务管理制度

为规范公司财务行为，加强财务管理，发行人按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定，制定了《盐城市海兴集团有限公司财务管理制度》。通过规范、完整的财务管理控制制度以及相关的操作规程，做好各项财务收支的计划、控制、核算、分析和考核等财务基础工作，依法合理筹集资金，如实反映公司财务状况和经营成果，依法计算缴纳国家税收，有效利用公司各项资产，努力提高经济效益，保证投资者权益不受侵害，并完成以下基本任务：统筹资金和有效使用资金，监督资金正常运行，维护资金安全，努力提高公司经济效益；做好财务管理基础工作，建立健全财务管理制度，认真做好财务收支的计划、控制、核算、分析和考核工作；加强财务核算的管理，以提高会计资讯的及时性和准确性；监督公司财产的购建、保管和使用，协助综合办公室定期进行财产清查；按期编制各类会计报表和财务说明书，做好分析、考核工作。

2、投融资管理制度

为进一步规范投融资流程管理，建立健全投融资运行体系，实现投资项目多元化，融资方式市场化，促进公司规范、高效、健康发展，发行人制定了《对外投资管理制度》、《盐城市海兴集团有限公司融资管理制度》，制度规定公司的对外投资活动应在授权、执行、会计记录以及资产保管等职责方面有明确的分工；一般对外投资必须经董事会讨论通过，单项对外投资活动达到一定金额的，必须实行财务总监联签；在进行重大对外投资项目决策之前，必须进行可行性研究；实施对外投资城建工程项目，必须获得相关的授权批准文件（或立项批复），并附有经审批的对外投资预算方案和其他文件；已批准实施的对外投资活动，应由公司相关部门具体负责实施，并定期向总经理室提供投资分析报告；投融资项目要经过充分的认证，如投融资项目不能平衡的应形成建议方案，及时报公司董事会。公司在投融资过程中，必须遵守国家制定的法规和制度，认真执行各项投融资、使用、归还资金的工作程序，保证公司各项权益及信誉。融资对象必须经过公司业务部门充分了解、审查、考察，重点对投融资对象组织机构、资产状况、运转实力等核心要素审核其合法性。公司投融资项目的资金拨付，应符合审计、财务等部门及公司财务管理规定。

3、预算管理制度

为了促进公司建立健全内部约束机制，进一步规范公司及各子公司预算管理行为，明确公司及各子公司在预算中的权责和关系，确保公司预算管理体系的有效运行，发行人制定了《盐城市海兴集团有限公司预算管理制度》，利用预算对公司内部各部门、各单位的各种财务及非财务资源进行分配、考核、控制，以便有效的组织和协调企业的生产经营活动，完成既定的经营目标。公司各子公司的经营预算、资本预算、筹资预算和财务预算共同构成公司的全面预算。公司的预算管理运用分级归口管理的方法，遵循坚持效益优先、积极稳妥、权责对等的原则。

4、对外担保管理制度

发行人制定了《盐城市海兴集团有限公司对外担保制度》，根据公司章程规定，公司董事会对公司大额对外担保按规定的权限和程序进行决议。单项对外担

保活动超过净资产 10%或 500 万元以上的，必须实行联签制度。同时公司会对被担保单位的经营、管理等方面的情况进行持续跟踪，以控制或有风险。公司对外担保业务，按规定的审批程序报批后，由计划财务部登记后才能正式对外签发，据此纳入公司或有负债管理，在担保期满后及时督促有关业务部门撤销担保。

5、关联交易管理制度

为规范自身关联交易行为，发行人根据《中华人民共和国公司法》、《公司章程》的有关规定及国家财政部发布的相关规则，制定了《盐城市海兴集团有限公司关联交易管理制度》，对公司关联交易的原则、关联人和关联关系、关联交易的决策程序、披露程序等作了详尽的规定，确保了关联交易在“公平、公正、公开、等价有偿及不偏离市场独立第三方的价格或收费标准”的条件下进行，保证公司与各关联人所发生的关联交易的合法性、公允性、合理性。

《盐城市海兴集团有限公司关联交易管理制度》中规定：（1）公司与关联方发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5% 以上的关联交易，应当及时交董事会审议；（2）公司与关联方人发生的交易金额在 30,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的关联交易应当聘请相关中介机构，对交易标的进行审计或者评估。与公司日常经营相关的关联交易所涉及的交易标的，可以不进行审计或者评估。

6、往来款管理制度

为规范公司非经营性资金往来或资金拆借行为，发行人制定的《盐城市海兴集团有限公司往来款项管理制度》明确了往来占款和资金拆借等非经营性款项的决策程序和定价机制：（1）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以下的，需通过法定代表人或其授权代表批准；（2）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以上，应当提交董事会审议；（3）与股东发生的往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东批复抄送实际控制人。

发行人子公司非经营性往来或者资金拆借的决策程序亦根据上述标准执行。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向市场披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非

经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向市场披露。

发行人指定由财务总监专人负责总体往来款项管理工作，所属各单位的负责人、财务负责人负责该机构的往来款项的管理，并建立往来款项责任制，严格执行催款制度；往来款项经办人为第一责任人，经办人及经办部门应做好往来款项的登记备查工作，并定期和财务部核对，做到该收的资金及早收回，该付的资金合理支付；外部往来款项每季度核对一次，查清拖欠原因，减少不合理占用和可能的坏账损失，责任部门应配合财务部门及时对应收款项进行清理回收，减少不合理占用和可能的坏账损失，并配合财务部门做好催缴记录，定期及每年度终了对应收款项进行检查；借出往来款必须经内部流程批准通过，在不违背公平、公正的原则下借出往来款，确保投资人的权益不受损害；对坏账准备的计提制定严格的标准，对于确定无法收回的应收款项作为坏账损失处理；加强信息交流与沟通，公司财务部门、相关业务部门及管理部门应定期进行交流，相互配合，上传下达，共同做好往来账款的管理工作。

7、子公司管理制度

发行人依据公司的经营策略和风险管理政策，制定了《盐城市海兴集团有限公司子公司管理办法》，进一步明确了公司及下属各分公司、全资及控股子公司资金预算、投资资金、融资资金、营运资金管理及相关监督的原则、程序和相关规定，明确要求子公司在经营运作、风险管理、人事、财务、资金、担保、投资、内审、信息等事项上，履行公司报告流程和审议程序，及时向公司分管负责人报告重大业务事项，同时定期向公司计划财务部上报财务和经营情况书面资料，公司人力资源部、计划财务部等职能部门共同负责对子公司进行绩效考核和管理，从而保证了对子公司日常营运和经营风险的控制。上述规定对于加强公司资金控制与管理，完善内控制度体系，确保高效治理、管控有效、运转协调，提高盈利能力和抗风险能力，保障公司和全体投资者的合法权益起到了积极作用。公司对控股子公司通过推荐董事、监事、高级管理人员，实现对控股子公司的治理监控。公司通过建立重大经营及财务数据报告等制度，及时准确掌握下属全资和控股子公司经营动态，并由公司定期考核。

8、工程建设管理制度

为保证各项工程建设任务的顺利完成，提高工程项目现场管理水平，规范工程项目现场管理行为，保证工程施工的安全，公司制定了《盐城市海兴集团有限公司工程建设管理制度》，制度从项目开发计划的确认、项目前期控制、项目实施控制、现场管理、现场签证、工程会议制度、档案管理等各个环节规范了项目工程建设的实施行为。

9、安全生产管理制度

为加强安全生产监管工作，及时有效地处理安全生产事故，公司制定了《盐城市海兴集团有限公司安全生产管理制度》，制度规定公司和子公司的法人代表是安全生产事故报告的责任人。生产经营单位发生生产安全事故后，事故现场有关人员应当立即报告本单位负责人，单位负责人接到事故报告后，应当立即赶赴事故现场，了解有关情况，启动相应应急预案，采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并按照国家有关规定立即如实报告负有安全生产监督管理职责的部门。

综上，发行人根据现代企业制度设立了董事会、监事会、高级管理人员等健全的法人治理结构体系。在组织架构方面，设置了办公室、党群工作部、人力资源部、融资财务部、审计法务部和投资发展部等 11 个职能部门。在内部控制制度方面，建立了财务管理制度、投融资管理制度、预算管理制度、工程建设管理制度等内控制度。发行人自成立以来均采用市场化运作方式，所有交易的决策均按照《中华人民共和国公司法》和公司章程等相关规定履行必要的内部决策程序。

（四）发行人独立性

1、业务独立情况

发行人是由盐城市人民政府 100%控股的企业，在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动；发行人具有独立完整的业务体系，在项目建设、投融资管理等各环节各方面的经营与运作均独立于控股股东、实际控制人。

2、资产独立情况

发行人拥有独立的有形资产和无形资产。发行人的控股股东、实际控制人及

其控制的企业不存在违规占用发行人的非经营性资金、资产和其他资源的情况。

3、人员独立情况

发行人董事、监事、高级管理人员均依据《公司法》及《公司章程》等有关规定产生。发行人有独立的劳动、人事、工资管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。

4、财务独立情况

发行人设置了独立的财务部门，并建立了独立的会计核算体系和财务管理制度；发行人独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。发行人财务与控股股东、实际控制人完全分开，实行独立核算，不存在控股股东干预发行人资金使用的情况；发行人在银行独立开户，依法独立纳税。发行人财务机构负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理。

5、机构独立情况

发行人的办公机构和生产经营场所与控股股东、实际控制人完全分开，不存在与控股股东及其关联企业混合经营、合署办公的情况，也不存在控股股东、实际控制人干预发行人机构设置的情况。发行人根据实际需要及发行人发展战略建立完整的内部组织架构和职能分布体系，各部门间职责清晰明确，业务开展有序，部门间互相协作。

因此，发行人的业务、资产、人员、财务、机构等方面均独立于控股股东及实际控制人。

六、发行人董事、监事、高级管理人员情况

（一）公司董事、监事、高级管理人员基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员基本情况如下表所示：

表 3-4 公司董事、监事、高级管理人员基本情况

类别	姓名	性别	职务	任职起止时间
董事	杨亚成	男	董事长	2019 年 6 月-至今

类别	姓名	性别	职务	任职起止时间
	王益军	男	董事	2019 年 6 月-至今
	范业锋	男	职工董事	2019 年 6 月-至今
	蔡柏良	男	外部董事	2020 年 10 月-至今
	王龙琪	男	外部董事	2022 年 4 月-至今
	王文法	男	外部董事	2022 年 4 月-至今
	李小虎	男	外部董事	2022 年 4 月-至今
监事	姜惠	女	监事会主席	2021 年 11 月-至今
	陈正山	男	监事	2021 年 11 月-至今
	徐栋华	男	监事	2021 年 11 月-至今
	袁智	男	职工监事	2021 年 11 月-至今
	郑阿勤	女	职工监事	2021 年 11 月-至今
高级管理人员	王益军	男	总经理	2019 年 6 月-至今

（二）董事、监事及高级管理人员简历

1、董事会成员

杨亚成，男，1969 年 12 月出生，汉族，江苏滨海人，中共党员，研究生学历。历任滨海县职中教师、团委书记；滨海县县委办事员、学少部副部长、部长；滨海县蔡桥镇副镇长；滨海县招商局副局长；滨海县正红镇党委副书记、镇长；滨海县滨淮镇党委副书记、镇长；滨海县界牌镇党委书记、人大主席；盐城滨海新区管委会副主任。现任盐城市海兴集团有限公司党委书记、董事长。

王益军，男，1963 年 11 月出生，汉族，江苏阜宁人，中共党员，本科学历。历任盐城市电化厂技术员、车间主任、副科长；盐城市计经委科员、副科长、处长；盐城市融达资产管理有限公司总经理、党组书记；盐城市海兴集团有限公司董事、副总经理。现任盐城市海兴集团有限公司党委副书记、董事、总经理。

蔡柏良，男，1963 年 7 月生，汉族，江苏昆山人，中共党员，教授，硕士生导师。原任盐城师范学院教务处处长，现为盐城师范学院商学院教授、江苏省特色专业建设点会计学专业负责人，兼任盐城市金融研究院院长、江苏省重点智库沿海发展智库专家。聘为盐城市海兴集团有限公司外部董事。

范业锋，男，1980 年 7 月出生，汉族，江苏滨海人，中共党员，本科学历。

历任连云港市中昊计算机有限公司技术员；丹阳市捷诚眼镜有限公司业务员；滨海县瓯华化工有限公司职员；江苏省银宝盐业有限公司新滩盐场办事员、党委组织员、党委秘书、青工委副主任、党政办公室副主任、行政秘书、办公室主任、信访办主任；盐城市新滩经济开发投资有限公司办公室副主任、机关第三党支部书记。现任盐城市海兴集团有限公司职工董事、办公室主任。

王龙琪，男，1964 年 5 月出生，汉族，中共党员，本科学历，高级经济师；自工作以来，曾任江苏省射阳盐场副科级秘书、盐城市电化厂办公室副主任、江苏悦达集团行政部副主任、徐州通达公路有限公司副总经理、陕西西铜高速公路有限公司副总经理、山西汾平高速公路有限公司董事长、山西京大高速公路有限公司董事长、江苏悦达南方控股有限公司副董事长，现任江苏悦达集团有限公司专务、盐城市城市资产投资集团有限公司董事、盐城市国有资产投资集团有限公司董事、盐城市海兴集团有限公司外部董事。

王文法，男，1965 年 2 月出生，本科学历。1984 年 9 月参加工作，曾任盐城市建筑安装工程总公司党委办主任、盐城市建筑安装工程总公司党委书记和副总经理、盐城建筑工程学校副校长、盐城市公共交通总公司党委书记和总经理。现任盐城市海兴集团有限公司外部董事。

李小虎，男，1974 年 8 月出生，汉族，中国共产党党员，本科学历，经济师，1997 年 8 月工作，曾任盐城市国有资产投资经营公司工作办事员、副总经理；盐城市国有资产投资集团有限公司办公室办事员、副主任（主持工作）；现任盐城市国有资产投资集团有限公司党委委员和总会计师、盐城市海兴集团有限公司外部董事。

2、监事会成员

姜惠，女，1968 年 3 月生，汉族，江苏宝应人，大专学历。历任盐城市电化厂分析员，盐城市海兴（新滩）公司计划财务部副经理，盐城市海兴（新滩）公司审计法务部部长，2019 年 4 月至今任盐城市海兴集团有限公司审计法务部部长。现任盐城市海兴集团有限公司监事会主席。

陈正山，男，1972 年 3 月生，汉族，江苏滨海人，中共党员，大学学历。历任银宝盐业有限公司新滩盐场安全科副科长，银宝盐业有限公司新滩盐场机电设

备公司经理，2021 年 1 月起任盐城市海兴集团有限公司安全管理部部长。现任盐城市海兴集团有限公司监事。

徐栋华，男，1978 年 7 月生，汉族，江苏滨海人，中共党员，高级会计师，高级经济师。历任江苏双灯集团财务部职员，胜达集团江苏双灯纸业有限公司财务部副经理，滨海县滨海港投资开发公司副总经理，2021 年 1 月起任盐城市海兴集团有限公司融资部部长。现任盐城市海兴集团有限公司监事。

袁智，男，1992 年 4 月生，汉族，江苏盐都人，大学学历。历任江苏鼎泰置业有限公司合约部副经理，盐城市海兴集团有限公司投资运营部主管，2021 年 2 月起任盐城市海兴集团有限公司成本控制部副部长。现任盐城市海兴集团有限公司职工监事。

郑阿勤，女，1967 年 6 月出生，江苏射阳人，大专学历，中共党员。历任射阳县木材公司总保管、总帐会计、副经理；射阳县工商局个体劳动者协会市场管理主任；射阳县海涂开发有限公司办公室主任、工会主席。现任盐城市海兴集团有限公司党群工作部副部长、职工监事。

3、高级管理人员

王益军，简历见“董事会成员”介绍部分。

（三）董事、监事、高级管理人员兼职情况

1、公务员兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员不存在公务员兼职情况。

2、在其他单位兼职情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人董事、监事、高级管理人员在其他单位的兼职情况如下：

表 3-5 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位兼职情况

姓名	企业名称	职务
杨亚成	江苏苏盐沿海合作开发有限公司	董事
	江苏省沿海开发（东台）有限公司	副董事长

姓名	企业名称	职务
王益军	盐城市滨港建设工程有限公司	执行董事、总经理、法定代表人
	欧冶云商股份有限公司	监事
蔡柏良	江苏盐城港控股集团有限公司	董事
王龙琪	盐城市城市资产投资集团有限公司	董事
	盐城市国有资产投资集团有限公司	董事
王文法	盐城市城市资产投资集团有限公司	董事
姜惠	盐城市兴东投资发展有限公司	监事
	江苏省沿海开发（东台）有限公司	监事
徐栋华	盐城市兴东投资发展有限公司	监事
袁智	盐城市灌东经济开发投资有限公司	董事

（四）公司董事、监事、高级管理人员持有公司股票及债券情况

截至本募集说明书摘要签署日，公司董事、监事、高级管理人员不存在持有发行人股权及发行人已发行债券的情形。

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

发行人董事、监事、高级管理人员不存在《公司法》第一百四十六条第一款所列情形。发行人董事、高级管理人员不存在最近 36 个月内受到中国证监会的行政处罚的情形，不存在最近 12 个月内受到交易所的公开谴责的情形，也不存在因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被证监会立案调查的情形。

发行人董事、监事及高管人员的任职符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定。

七、发行人最近三年内是否存在违法违规及受处罚情况

1、生产安全责任事故

2018 年 6 月 12 日，位于盐城市灌东盐场区域内的盐城市灌东高效生态农业项目一期市政综合工程一标段附属道路西段桥梁工程，在梁板吊装作业过程中，

发生一起触电事故，造成 1 人死亡，直接经济损失约 140 万元。

盐城市政府“6·12”事故调查组认定该事故是一起一般生产安全责任事故，并认定桥梁板运输车驾驶员及汽车吊驾驶员对事故发生负有直接责任；相关承包及分包施工单位（江苏恒顺泰公司、江苏豪鑫建设公司）等负有主要责任；江苏华实市政公司作为总承包单位因未按照与灌东经开签订的施工合同约定派驻项目负责人及安全管理人员等原因而对事故发生负有次要责任；盐城监理中心因未正确履行监理工作职责等负次要责任。灌东经开作为项目建设业主对施工单位安全生产工作统一协调、管理不力，安全检查及隐患排查整治不到位，对事故的发生负有次要责任。

盐城市应急管理局认定灌东经开行为违反了《安全生产法》第四条、第四十六条的规定，并依据《安全生产法》第一百条第二款“生产经营单位未与承包单位、承租单位签订专门的安全生产管理协议或者未在承包合同、租赁合同中明确各自的安全生产管理职责，或者未对承包单位、承租单位的安全生产统一协调、管理的，责令限期改正，可以处五万元以下的罚款”和《江苏省安全生产行政处罚自由裁量适用细则》的规定，盐城市应急管理局对灌东经开处以罚款人民币 3.5 万元的行政处罚。

根据上述调查组及监管机构认定，相关事故为一般生产安全责任事故，造成的影响相对较小，且直接责任和主要责任均非灌东经开，灌东经开已接受行政处罚并缴纳相应罚款，并进行相应整改。因此上述行政处罚事项对发行人本期债券的发行不构成实质障碍。

因此，报告期内发行人不存在重大违法违规情况。

八、发行人主要业务基本情况

（一）经营范围

发行人的经营范围为：实业投资；政府授权的沿海滩涂资源开发利用、国有资产经营与管理；土地开发经营；投资服务；信息咨询；沿海城市基础设施建设；物业服务。（以上项目有专项审批规定的项目除外）。（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）许可项目：房地产开发经营；各类工程建

设活动；旅游业务；港口经营；道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；园区管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；建筑材料销售；金属材料销售；以自有资金从事投资活动；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）主营业务总体情况

目前发行人主营业务为滨海港工业园区基础设施建设，同时开展土地租赁、小额贷款、房地产开发和盐产品销售等经营性业务，在盐城市具有较强的区域专营优势。其中：工程代建主要由发行人本部及子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司负责，土地租赁由发行人本部、子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司和子公司盐城市灌东盐场发展有限公司负责，小额贷款业务由发行人子公司盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司负责，盐产品销售业务主要由发行人子公司盐城市灌东盐场发展有限公司负责，安置房及标准厂房建设等业务由发行人子公司盐城市浦港置业有限公司负责。2021 年一季度发行人新增了国际贸易业务板块，由子公司滨海县港润贸易有限公司负责经营。

1、营业收入情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现的营业总收入分别为 173,217.36 万元、199,898.29 万元、438,343.08 万元和 98,065.67 万元，报告期内营业总收入保持增长。

发行人营业总收入中占比最大的板块为工程代建，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，该板块占营业总收入的比例分别为 87.28%、87.31%、47.11%和 25.16%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，土地租赁业务分别占营业总收入的 11.84%、12.30%、5.00%和 5.89%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人盐产品销售业务分别占营业总收入的 0.58%、0.20%、0.23%和 0.00%，2021 年发行人新增了国际贸易业务板块，2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人贸易业务收入占营业收入的比例分别为 43.63%和 67.33%。发行人其余业务板块占比较小。

表 3-6 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业总收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
工程代建	24,669.74	25.16	206,507.21	47.11	174,528.31	87.31	151,183.54	87.28
土地租赁	5,775.75	5.89	21,916.90	5.00	24,578.78	12.30	20,510.15	11.84
自来水业务	12.35	0.01	30.37	0.01	23.14	0.01	26.39	0.02
小额贷款业务	16.98	0.02	159.29	0.04	221.57	0.11	427.37	0.25
物业管理业务	-	-	-	-	-	-	11.21	0.01
盐产品销售业务	-	-	1,006.13	0.23	404.11	0.20	1,006.88	0.58
国际贸易	66,029.60	67.33	191,247.67	43.63	-	-	-	-
其他	1,561.24	1.59	17,475.50	3.99	142.38	0.07	51.82	0.03
合计	98,065.67	100.00	438,343.08	100.00	199,898.29	100.00	173,217.36	100.00

2、营业成本情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 113,924.66 万元、133,688.85 万元、345,831.60 万元和 85,701.27 万元。从营业成本的构成情况来看，工程代建业务和国际贸易业务板块的成本占比最高，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，工程代建业务成本分别占营业成本总额的 97.12%、94.24%、44.36% 和 23.35 %。2021 年度和 2022 年 1-3 月，发行人贸易业务成本占营业成本的比例分别为 53.77%和 73.73 %。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，土地租赁业务成本为 1,719.49 万元、7,042.12 万元、2,669.95 万元和 0.00 万元，发行人土地租赁的成本主要为相关土地的零星整理费用等，分别占营业成本总额的 1.51%、5.27%、0.77%和 0.00%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人的小额贷款业务成本均为 0.00 万元，主要系该业务主要由发行人下属子公司海融农贷公司开展，发放资金为小贷公司自有注册资本金，无资金成本，该子公司人员工资均进入管理费用，因此无业务成本。发行人其余业务板块成本占比较小。

表 3-7 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
工程代建	20,013.80	23.35	153,422.15	44.36	125,985.45	94.24	110,639.43	97.12
土地租赁	0.00	0.00	2,669.95	0.77	7,042.12	5.27	1,719.49	1.51
自来水业务	12.17	0.01	83.32	0.02	74.01	0.06	48.55	0.04
小额贷款业务	-	-	-	-	-	-	-	-
物业管理业务	-	-	-	-	-	-	10.36	0.01
盐产品销售业务	-	-	640.20	0.19	587.26	0.44	1,476.73	1.30
国际贸易	63,183.59	73.73	185,970.80	53.77	-	-	-	-
其他	2,491.71	2.91	3,045.18	0.88	-	-	30.10	0.03
合计	85,701.27	100.00	345,831.60	100.00	133,688.85	100.00	113,924.66	100.00

3、营业毛利润和毛利率情况

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业毛利润分别为 59,292.70 万元、66,209.44 万元、92,511.48 万元和 12,364.40 万元，毛利率分别为 34.23%、33.12%、21.10%和 12.61%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，工程代建业务板块的毛利率分别为 26.82%、27.81%、25.71%和 18.87%，较为稳定，主要原因系工程代建业务的委托方在支付发行人工程代建费时，以发行人成本加成一定比例支付建设服务费，建设服务费即发行人工程代建的毛利。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，土地租赁业务的毛利润分别为 18,790.66 万元、17,536.66 万元、19,246.95 万元和 5,775.75 万元，毛利率分别为 91.62%、71.35%、87.82%和 100.00%，该业务毛利率较高。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，自来水业务毛利润分别为-22.16 万元、-50.87 万元、-52.95 万元和 0.19 万元，毛利率分别为-83.97%、-219.84%、-174.34%和 1.51%，毛利率变动主要系 2018 年自来水业务为初运营阶段，自来水业务成本已纳入到前期工程成本中，2019 年以来按实际进行核算，水厂建成之初，是由水厂统一计价收费，后对新滩盐场按成本价计价。2019-2021 年度，盐产品销售业务毛利润为-469.85 万元、-183.15 万元和 365.93 万元，毛利率为-46.66%、-45.32%和 36.37%，该业务持续亏损，主要系人力成本不断提升，而盐产品的销售价格较低所致，随着库存盐产品的加速去化，2021 年度盐产品销售收入大幅

增长，毛利率转正。

表 3-8 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业毛利润情况

单位：万元、%

项目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
工程代建	4,655.95	37.66	53,085.06	57.38	48,542.86	73.32	40,544.11	68.38
土地租赁	5,775.75	46.71	19,246.95	20.80	17,536.66	26.49	18,790.66	31.69
自来水业务	0.19	0.00	-52.95	-0.06	-50.87	-0.08	-22.16	-0.04
小额贷款业务	16.98	0.14	159.29	0.17	221.57	0.33	427.37	0.72
物业管理业务	-	-	-	-	-	-	0.85	0.00
盐产品销售业务	-	-	365.93	0.40	-183.15	-0.28	-469.85	-0.79
国际贸易	2,846.01	23.02	5,276.88	5.70	-	-	-	-
其他	-930.47	-7.53	14,430.32	15.60	142.38	0.22	21.72	0.04
合计	12,364.40	100.00	92,511.48	100.00	66,209.44	100.00	59,292.70	100.00

表 3-9 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业毛利率情况

项 目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
工程代建	18.87%	25.71%	27.81%	26.82%
土地租赁	100.00%	87.82%	71.35%	91.62%
自来水业务	1.51%	-174.34%	-219.84%	-83.97%
小额贷款业务	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
物业管理业务	-	-	-	7.58%
盐产品销售业务	-	36.37%	-45.32%	-46.66%
国际贸易	4.31%	2.76%	-	-
其他	-59.60%	82.57%	100.00%	41.91%
合计	12.61%	21.10%	33.12%	34.23%

（三）各业务板块业务情况介绍

1、工程代建业务

（1）工程代建业务的业务模式

发行人工程代建业务为公司的主要收入来源。2019-2021 年度及 2022 年 1-3

月，该业务板块收入分别为 151,183.54 万元、174,528.31 万元、206,507.21 万元和 24,669.74 万元，占发行人营业总收入的比例分别为 87.28%、87.31%、47.11% 和 25.16 %。报告期内，经营主体主要为发行人本部及子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司。

报告期内，发行人工程代建业务项目主要为盐城市新滩产业园及灌东产业园的市政工程项目、滨海港港城建设项目等，代建委托方为盐城市新滩经济开发投资有限公司和江苏盐阜港口集团有限公司，业务模式详细情况如下：

①发行人与代建委托方签订《工程代建协议》，在协议中约定项目建设的范围、施工地点、施工内容、工期、工程质量标准、工程代建费等双方权利义务关系，通常委托方需要支付实际工程施工费用一定比例的建设服务费。

②发行人与代建委托方签订《工程代建协议》后，在正式施工前，需要向代建委托方缴纳工程保证金。支付工程保证金时，发行人借记资产负债表“其他应收款”科目，贷记“货币资金”科目。工程保证金在项目建设过程中陆续退回，通常在项目建设完成后 1-2 年结清。

③若发行人本部或者盐城市灌东经济开发投资有限公司作为项目业主，则通过合法招标流程确定工程代建项目的具体施工方，与施工方签订相应的《工程施工协议》。由发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司代建的项目则由其自行施工，不进行委托。

④项目建设期间，由发行人的规划建设部对工程项目的质量、安全、进度等多方面进行监督、管理。发行人遵照施工合同按项目进度和实际投入成本向施工单位支付工程款，同时借记资产负债表“存货”科目，贷记“货币资金、应付账款、应付票据”等相关科目，并在现金流量表上形成“经营活动现金流出”，归入“购买商品、接收劳务支付的现金”项目。

⑤在收入和成本确认方面，每个季度末，发行人组织项目跟踪审计单位和监理单位针对项目工程完工量进行评估，出具“完工工程量统计报表”。代建委托方根据“完工工程量统计报表”确认发行人当期的实际投入成本，并根据实际投入成本计算需支付的工程代建费，工程代建费包括发行人的实际投入成本与建设服务费。发行人依据代建委托方应付的工程代建费确认“营业收入-代建收入”，同时将

“存货”结转为“营业成本”。

⑥代建委托方通常在代建项目开始建设后的 3-5 年内结清应付发行人的工程代建费。

（2）工程代建业务的经营情况

截至 2021 年末，发行人已完成盐城市黄海经济区新滩片区基础设施综合开发项目、新滩石化产业园基础设施工程和盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目（新滩石化产业园基础设施工程和盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目均为《关于盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目建议书的批复》（响发改审〔2016〕10 号）下的工程组成部分，以下合并统称为“新滩代建项目”）、灌东产业园区新材料产业园基础设施工程和灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目。其中，盐城市黄海经济区新滩片区基础设施综合开发项目的被委托方为发行人本部，项目内容包括盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程、工业邻里中心一期、绿化工程和亮化工程及辅助道路等，新滩代建项目的被委托方为发行人子公司灌东经开。灌东产业园区新材料产业园基础设施工程的被委托方为发行人本部，灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目的被委托方为发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司。发行人在建的项目为滨海港港城建设项目、灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目和先进装备制造产业园设施项目工程一期项目，其中滨海港港城建设项目的被委托方为发行人本部，灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目的被委托方为发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司，先进装备制造产业园设施项目工程一期项目的被委托方为发行人子公司灌东经开。项目的具体情况如下：

①盐城市黄海经济区新滩片区基础设施综合开发项目

该项目位于盐城滨海港西侧，是盐城新滩盐场的一部分。在盐城市加快沿海发展的相关政策推动下，发行人受新滩开投的委托，在滨海港区进行新滩产业园区的开发建设。园区的产业定位为冶金、石化、装备制造机械制造，以配套滨海港港口产业发展，形成港区联动。该项目计划投资总额约为 415,100.00 万元，建设内容主要是场地平整工程、道路工程、桥梁工程和市政公用工程，项目分块分期实施，包括盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程、工业邻里中心一期、绿化工程和亮化工程及辅助道路等。

新滩开投已取得由盐城市发展和改革委员会于 2013 年 11 月 21 日出具的《关于盐城市黄海经济区新滩片区基础设施综合开发项目可行性研究报告的批复》（盐发改审[2013]162 号），盐城市环境保护局于 2013 年 12 月 26 日出具的《关于<盐城市新滩经济开发投资有限公司盐城市黄海经济新滩片区基础设施综合开发项目环境影响报告书>的审批意见》（盐环审[2013]54 号）。该项目已开工的工程包括盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程、工业邻里中心一期、绿化工程、亮化工程及辅助道路，新滩开投作为委托方已就前述工程分别与发行人签订《工程代建协议》。因此，该项目由新滩开投委托发行人建设具有合理性。

②新滩代建项目

该项目是为了响应盐城市人民政府沿海大开发号召，提升新灌片区的整体形象，增强新灌片区对外的招商引资能力而开发建设。该项目总面积约 10 万亩，计划投资总额约为 150 亿元，建设内容包括场地平整工程、道路工程、桥梁工程、河道整治工程、园林绿化和市政公用工程等。

根据响水县发展和改革委员会于 2016 年 1 月 10 日出具的《关于盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目建议书的批复》（响发改审〔2016〕10 号），同意新滩开投实施盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目。此处的新滩代建项目均为该批准项目的组成部分，新滩开投作为委托方已就该项目与发行人子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司签订《工程代建协议》。因此，该项目由新滩开投委托发行人建设具有合理性。

③灌东产业园区新材料产业园基础设施工程

盐城市灌东新材料产业园于 2013 年 4 月 25 日经盐城市人民政府批准同意设立，总规划面积约 26.35 平方公里。园区重点发展新能源材料、复合材料、新型建筑材料、金属新材料和先进装备制造等战略性新兴产业。灌东产业园区新材料产业园基础设施工程的承包范围包括标准道路 12 条以及主要桥梁 3 座，计划投资总额 154,000.00 万元。

根据响水县发展和改革委员会于 2016 年 1 月 10 日出具的《关于盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目建议书的批复》（响发改审〔2016〕10 号），同意新滩开投实施盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目。盐城市灌东新材料产业园基

基础设施工程为该批准项目的组成部分，新滩开投作为委托方已就该项目与发行人签订《工程代建协议》。因此，该项目由新滩开投委托发行人建设具有合理性。

④ 灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目

该项目位于盐城市灌东新材料产业园，建设内容为：拟在灌东垦区范围内湖滨西路等 6 条道路两侧、浦港河等七条河道两侧实施土壤改良、苗圃式绿化种植和部分区域景观绿化提升，绿化总面积 5,123.56 亩，其中，改造提升景观绿化面积 1,324.34 亩，同时实施土壤改良面积 3,799.22 亩。该项目的通运大道及湖滨大道西路部分由发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司作为被委托方负责项目承建及施工。2020 年 1 月，发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司接受新滩开投委托，开展灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目。

根据响水县发展和改革委员会于 2016 年 1 月 10 日出具的《关于盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目建议书的批复》（响发改审〔2016〕10 号），同意新滩开投实施盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目。灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目为该批准项目的组成部分，新滩开投作为委托方已就该项目与发行人子公司江苏海兴园林绿化有限公司签订《工程代建协议》。因此，该项目由新滩开投委托发行人建设具有合理性。

⑤ 滨海港港城建设项目

该项目按照市委、市政府确定的“服务滨海港工业园区开发建设，服务淮河生态经济带发展”的功能定位而建设，位于滨海港境内，是为了进一步完善港城基础配套功能，提升港城服务保障水平。建设内容包括：路网建设、新建服务用房、六合大道立面改造、月亮湾景观绿化工程、月堤海景公园、海滨浴场、灵龙湖景区提升等。

江苏盐阜港口集团有限公司（该公司前身为滨海县滨海港投资开发公司）已取得由滨海县发展和改革委员会于 2018 年 10 月 26 日出具的《关于滨海县滨海港投资开发公司滨海港港城建设工程项目建议书变更的批复》（滨发改审〔2018〕140 号）。江苏盐阜港口集团有限公司作为委托方已与发行人签订《工程代建协议》。因此，该项目由江苏盐阜港口集团有限公司委托发行人建设具有合理性。

⑥ 先进装备制造产业园设施项目工程项目

该项目位于灌东盐场境内，建设内容为先进装备制造产业园工程及附属设施项目工程建设。2020 年 3 月，发行人子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司接受新滩开投委托，开展先进装备制造产业园设施项目工程一期项目。

根据响水县发展和改革委员会于 2016 年 1 月 10 日出具的《关于盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目建议书的批复》（响发改审〔2016〕10 号），同意新滩开投实施盐城市新灌片区盐田综合开发整治项目。先进装备制造产业园设施项目工程项目为该批准项目的组成部分，新滩开投作为委托方已就该项目与发行人子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司签订《工程代建协议》。因此，该项目由新滩开投委托发行人建设具有合理性。

2019-2021 年度，发行人已建及在建项目的具体情况如下：

表 3-10 2019-2021 年度已建及在建项目的具体情况

单位：万元

项目名称	代建方	委托方	开工年月	（计划）完工年月	工程地点	截至 2021 年末累计投资金额	截至 2021 年末累计确认收入
盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程	盐城市海兴集团有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2013 年 8 月	2015 年 8 月	滨海县新滩盐场	120,659.45	164,503.25
新滩产业园工业邻里中心一期	盐城市海兴集团有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2015 年 9 月	2017 年 8 月	滨海县新滩盐场	75,000.00	102,234.64
新滩产业园工业邻里中心绿化工程	盐城市海兴集团有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2015 年 11 月	2017 年 5 月	滨海县新滩盐场	40,000.00	53,918.37
新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路	盐城市海兴集团有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2015 年 11 月	2017 年 2 月	滨海县新滩盐场	40,000.00	54,322.94
灌东产业园区新材料产业园基础设施工程	盐城市海兴集团有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2017 年 8 月	2019 年 12 月	响水县灌东盐场	154,000.00	203,834.74
灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目	江苏海兴园林绿化有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2017 年 7 月	2019 年 12 月	响水县灌东垦区	24,600.00	43,182.31
新滩代建项目	盐城市灌东经济开发投资有限公司	盐城市新滩经济开发投资有限公司	2014 年	2017 年	滨海县新滩盐场	105,768.14	123,658.68
滨海港港城建设项目	盐城市海兴集团有限公司	江苏盐阜港口集团有限公司	2020 年 1 月	2021 年 12 月	滨海县滨海港	153,954.95	197,283.80

项目名称	代建方	委托方	开工年月	（计划）完工年月	工程地点	截至 2021 年末累计投资金额	截至 2021 年末累计确认收入
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	江苏海兴园林绿化有限公司	盐城市新滩经济开发区投资有限公司	2020 年 1 月	2021 年 12 月	响水县灌东垦区	26,500.00	50,343.68
先进装备制造产业园设施项目工程一期项目	盐城市灌东经济开发区投资有限公司	盐城市新滩经济开发区投资有限公司	2020 年 3 月	2023 年 2 月	响水县灌东盐场	90,863.57	121,642.73
合计	-	-	-	-	-	831,346.11	1,114,925.14

（续表）

项目名称	截至 2021 年末已回款金额	未来回款计划		项目（预期）收益
		2022 年	2023 年及以后	
盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程	164,503.26	-	-	43,843.80
新滩产业园工业邻里中心一期	102,234.64	-	-	27,234.64
新滩产业园工业邻里中心绿化工程	53,918.37	-	-	13,918.37
新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路	54,322.94	-	-	14,322.94
灌东产业园区新材料产业园基础设施工程	203,834.74	-	-	49,834.74
灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目	43,182.31	-	-	18,582.31
新滩代建项目	123,658.68	-	-	17,890.54
滨海港港城建设项目	133,684.93	42,502.62	-	47,605.50
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	25,964.13	12,351.79	-	29,453.72
先进装备制造产业园设施项目工程一期	102,578.52	30,154.51	-	41,915.60
合计	1,007,882.52	85,008.92	-	304,602.16

（续表）

项目名称	项目的回购及结算安排
盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程	发行人与盐城市新滩经济开发区投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 164,503.25 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。

项目名称	项目的回购及结算安排
新滩产业园工业邻里中心一期	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 102,234.64 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
新滩产业园工业邻里中心绿化工程	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 53,918.37 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 54,322.94 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
灌东产业园区新材料产业园基础设施工程	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 203,876.49 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 43,182.31 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
新滩代建项目	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 86,375.28 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
滨海港港城建设项目	发行人与江苏盐阜港口集团有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 207,105.43 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 55,953.72 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。
先进装备制造产业园设施项目工程	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 500,000.00 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。

上述已建项目中，截至 2021 年末，发行人已收回盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程、新滩产业园工业邻里中心一期项目、新滩产业园工业邻里中心绿化工程、新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路项目、灌东产业园区新材料产业园基础设施工程、灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目和新滩代建项目的全部合同价款。

截至 2021 年末，发行人尚未完工决算的在建项目以及拟建项目的具体投资计划如下：

表 3-11 截至 2021 年末发行人工程代建业务的投资计划

单位：万元

项目名称	(计划)开工年月	工程地点	(计划)完工年月	计划总投资	已完成投资	投资计划		
						2022 年	2023 年	2024 年及以后
滨海港港城建设项目	2020 年 1 月	滨海县滨海港	2021 年 12 月	159,500.00	153,954.95	5,545.05	-	-
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	2020 年 1 月	响水县灌东垦区	2021 年 12 月	26,500.00	26,500.00	-	-	-
先进装备制造产业园设施项目工程一期	2020 年 3 月	响水县灌东盐场	2023 年 2 月	165,000.00	90,863.57	32,176.41	29,701.31	12,258.71
冶金循环经济产业区	2022 年 10 月	滨海县新滩盐场	2024 年 10 月	139,400.00	-	11,000.00	28,400.00	100,000.00
合计	-	-	-	490,400.00	117,363.57	48,721.46	58,101.31	112,258.71

(续表)

项目名称	项目的回购及结算安排	项目预期收益
滨海港港城建设项目	发行人与江苏盐阜港口集团有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 207,105.43 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。	47,605.50
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 55,953.72 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。	29,453.72
先进装备制造产业园设施项目工程	发行人与盐城市新滩经济开发投资有限公司签订的《工程代建协议》中约定本合同价款为 500,000.00 万元，以现金方式结算，按工程进度付款。	41,915.60
冶金循环经济产业区	由于项目计划于 2022 年开工，暂未签订《工程代建协议》。	-
合计	-	118,974.82

报告期内，发行人代建项目的资金来源中约 30%为自有资金，70%为银行贷款及债券融资。发行人与各代建委托方签订的工程代建协议中均未约定详细的付款时间安排，但发行人工程代建项目均能在项目开工后的 3-5 年后全部收回合同价款，不存在付款方应付未付金额较大、逾期支付时间较长等未按约定履行合同的情形。上述表格中发行人所述的回款计划为根据历年来项目回款情况并与委托方协商的结果。

2、土地租赁业务

（1）土地租赁业务的业务模式

发行人土地租赁业务的经营主体为发行人本部、子公司灌东经开和子公司灌东盐场。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现土地租赁收入 20,510.15 万元、24,578.78 万元、21,916.90 万元和 5,775.75 万元。

土地租赁业务的业务模式为：发行人直接与养殖企业或个人签订租赁协议，租赁期限均为一年，即每一年签约一次，租赁价格基本保持稳定，一般在协议签约后一个月内结算租金，租金收入按照权责发生制原则按月确认。

（2）土地租赁业务的经营情况

截至 2022 年 3 月末，发行人可供出租的土地面积为 19.55 万亩。考虑到土地资源闲置和管理困难，发行人将部分可出租的工矿仓储土地以鱼塘形式出租，报告期内的出租对象包括淮安通威饲料有限公司和滨海新昇水产养殖有限公司等公司。

报告期内发行人可供出租的土地包括投资性房地产中的土地和存货中的土地。投资性房地产中可供出租的土地主要为盐城市海兴集团有限公司本部持有，存货中可供出租的土地主要为子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司持有。由于 2020 年发行人将灌东经开原本计入存货的部分土地转为投资性房地产核算，截至 2022 年 3 月末，发行人可供出租的土地全部为投资性房地产中的土地。截至 2022 年 3 月末发行人可供出租土地面积共 19.55 万亩，实际出租土地面积 15.80 万亩，2021 年度及 2022 年 1-3 月发行人确认土地租赁业务收入为 21,916.90 万元和 5,775.75 万元。

2019-2021 年度，发行人土地租赁业务的出租对象如下所示：

表 3-12 2019-2021 年度发行人土地租赁业务的出租对象

单位：万元

企业名称	租赁收入	是否为关联方
2019 年度		
淮安通威饲料有限公司	14,957.82	否
滨海新昇水产养殖有限公司	3,750.00	否
颜传虎	1,802.34	否
2020 年度		

企业名称	租赁收入	是否为关联方
淮安通威饲料有限公司	18,251.09	否
滨海新昇水产养殖有限公司	4,312.50	否
颜传虎	2,015.19	否
2021 年度		
淮安通威饲料有限公司	15,589.21	否
滨海新昇水产养殖有限公司	4,312.50	否
颜传虎	2,015.19	否

上述租赁方中，滨海新昇水产养殖有限公司为在盐城地区从事养殖业的地方企业，由于发行人所有的土地位于沿海地区，符合前述企业开展养殖业的需求，因此自主向发行人租用土地。淮安通威饲料有限公司系发行人在开展新滩产业园招商引资过程中引进的客户。上述租赁方均不是发行人的关联方。

（3）土地租赁业务涉及的土地资产

截至 2022 年 3 月末，发行人存货中土地主要为响国用（2005）第 12636 号，土地证载用途为农用地建设未利用地，位于盐城市响水县灌东盐场；投资性房地产中核算土地证载用途为工矿仓储用地、工业用地和采矿用地等，位于盐城市滨海县新滩盐场和盐城市响水县灌东盐场。待钢铁产业及金光纸业等项目入驻滨海港后，上述两个盐场均位于滨海港启动区范围内，是滨海港开发的重要土地资源。

根据《企业会计准则第 1 号——存货》，存货是指“企业在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等”，报告期内，前期发行人存货科目中核算的土地资产主要系因合并灌东经开产生，灌东经开既往有丰富的基础设施建设及盐产品销售经验，由于存货中相关土地地理范围靠近滨海港，发行人拟通过对存货中的土地使用权开展基础设施建设业务、安置房建设业务、盐业销售等方式加以利用，为钢铁产业及金光纸业等项目形成配套的同时增加经营性收入。由于存货中土地是发行人开展上述业务过程需要耗用的资源之一，因此发行人前期将其计入存货科目计量。考虑到港区开发时间造成土地资源暂时闲置的原因，发行人将部分可出租土地出租，以暂时为发行人带来租赁收入。2020 年末发行人将灌东经开原本计入存货的土地调整至投资性房地产，继续用于出租。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，“投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产”，具体是指“（一）已出租的土地使用权、（二）持有并准备增值后转让的土地使用权”等。报告期内，发行人投资性房地产中持有的土地均为已出租或准备资本增值后进行出让的土地使用权。

根据发行人子公司灌东经开 2020 年 12 月通过的股东决定，将灌东经开原本计入存货的部分土地调整至投资性房地产。由于管理层有明确的出租意图，且相关资产能够产生经济利益，且成本能够可靠计量，因此符合投资性房地产的确认准则。报告期内，发行人未进行土地出让。在本期债券的存续期内，发行人暂未制定土地开发计划，但有增值后将土地出让的意愿。

目前，发行人出租的土地主要是投资性房地产中的土地。截至 2022 年 3 月末发行人可供出租土地面积共 19.55 万亩，实际出租土地面积 15.80 万亩。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分别实现土地租赁收入 20,510.15 万元、24,578.78 万元、21,916.90 万元和 5,775.75 万元，租赁收入明细如下。

表 3-13 报告期内土地租赁收入明细

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年	2020 年	2019 年
存货部分土地	-	-	17,391.28	14,260.16
投资性房地产	5,775.75	21,916.90	7,187.50	6,250.00
租赁收入	5,775.75	21,916.90	24,578.78	20,510.16

目前，除存货中一宗划拨地响国用（2005）第 12636 号土地未缴纳土地出让金，其余出让地已缴纳出让金，必要时均可变现。截至 2021 年末，发行人存货中土地资产账面金额为 51.15 亿元，土地面积为 7,905.26 万平方米（约 11.86 万亩），平均每亩土地金额约 4.31 万元/亩；发行人目前投资性房地产中土地资产金额为 265.73 亿元，土地面积 11,686.89 万平方米（约 17.53 万亩），每亩土地金额约 15.16 万元/亩。根据对滨海港现在的工矿仓储用地的出让成交价格进行查询，出让价格均在 15 万元/亩以上，发行人存货的计量价值相对保守，投资性房地产中评估价值与当地实际出让价格比较接近。

与发行人上述投资性房地产相邻或相似地块的市场价格情况举例如下：

表 3-14 土地市场价格情况举例

资源编号	使用权面积	规划用途	地块位置	成交价格	时间
港区 2018-5 号	123,076.2 平方米	仓储用地	滨海港经济区 海堤公路西侧	15.9413 万元/亩	2018 年 2 月 27 日
港区 2018-10-1 号	16,639.2 平方米	仓储用地	滨海港经济区 海油路北侧	20 万元/亩	2019 年 2 月 27 日
港区 2019-1 号	107,073.9 平方米	工业用地	滨海港经济区 二洪盐场境内	23 万元/亩	2019 年 4 月 26 日

综上，发行人存货中的土地使用权未来能够通过发行人的经营带来一定的商业价值，且目前发行人存货中土地所在区域价格较为稳定，未来随着盐城市滨海港工业园区基础设施的不断完善，土地价格仍有进一步上升的空间。发行人相关的土地资产中未发现需要计提存货跌价准备的情形。同时，发行人投资性房地产采用公允价值计量，通过与市场招拍挂土地价格的对比，评估价值合理。

3、小额贷款

发行人小额贷款业务的经营主体为子公司盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司，其贷款业务以短期为主，且大多有较充足的抵质押物担保或保证担保，整体风险可控。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，海融农贷分别实现利息收入 427.37 万元、221.57 万元、159.29 万元和 16.98 万元。报告期内海融农贷利息收入整体呈下降趋势，主要是受政策影响，企业对小额贷款业务的投放企业和行业做了进一步调整和限制。截至 2021 年末，海融农贷账面的小额贷款均足额收回本金和利息。2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人发放贷款账面余额为 2,100.00 万元，账面净额为 2,079.00 万元。

2021 年末发放贷款及垫款具体情况如下：

表 3-15 发行人 2021 年末发放贷款及垫款具体情况

单位：万元、%

名称	是否为关联方	融资金额	期末余额	减值准备	账面净额	占比
滨海远志贸易有限公司	否	600.00	600.00	6.00	594.00	28.57
江苏永宁实业投资集团有限公司	否	1,500.00	1,500.00	15.00	1,485.00	71.43

名称	是否为关联方	融资金额	期末余额	减值准备	账面净额	占比
合计	-	2,100.00	2,100.00	21.00	2,079.00	100.00

发行人对发放贷款及垫款按风险特征组合的分类依据如下：

表 3-16 发行人发放贷款及垫款按风险特征组合的分类依据

贷款类别	确定组合的依据
正常类	借款人能够履行合同，没有足够理由怀疑贷款本息不能按时足额偿还
关注类	尽管借款人目前有能力偿还贷款本息，但存在一些可能对偿还产生不利影响的因素
次级类	借款人的还款能力出现明显问题，完全依靠其正常营业收入无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也可能会造成一定损失
可疑类	借款人无法足额偿还贷款本息，即使执行担保，也肯定要造成较大损失
损失类	在采取所有可能的措施或一切必要的法律程序之后，本息仍然无法收回，或只能收回极少部分

发行人根据《银行贷款损失准备计提指引》规定，贷款损失准备年末余额应不低于年末贷款余额的 1%，发行人贷款损失准备计提比例按年末贷款余额的 1% 计提。截至 2021 年末，发行人发放贷款及垫款按上述标准的分类情况如下：

表 3-17 发行人 2021 年末发放贷款及垫款按风险特征组合的分类情况

单位：万元

贷款类别	账面余额
正常类	2,100.00
关注类	-
次级类	-
可疑类	-
损失类	-

截至 2021 年末，发行人账面全部为正常类贷款，不存在关注类、次级类、可疑类和损失类贷款的账面余额占比较高的情况，因此未作重大事项提示。2019-2021 年末，发行人发放贷款及垫款的减值准备计提情况如下：

表 3-18 发行人 2019-2021 年末发放贷款及垫款的减值准备计提情况

单位：万元

项目	2021 年末			2020 年末			2019 年末		
	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额	账面余额	减值准备	账面净额
短期农户贷款	-	-	-	-	-	-	-	-	-
短期非农业贷款	2,100.00	21.00	2,079.00	3,600.00	36.00	3,564.00	600.00	6.00	594.00
合计	2,100.00	21.00	2,079.00	3,600.00	36.00	3,564.00	600.00	6.00	594.00

4、盐产品销售

发行人盐产品销售业务的经营主体为子公司盐城市灌东盐场发展有限公司。基本生产流程为利用抽泵将海水引入盐田，通过蒸发浓缩提高饱和度，之后在结晶池继续蒸发析出原盐晶体，用于销售。公司销售的盐产品属于盐粗品，销售后由下游客户业务加工成工业盐或食盐。目前盐场公司拥有的盐田资源主要位于海堤工区和三圩工区，盐田面积合计为 913.49 公顷，其中，海堤工区盐田面积为 313.49 公顷，三圩工区盐田面积为 600.00 公顷，盐产品主要为海盐。2020 年，公司盐产品的产量为 0 万吨，销量为 1.92 万吨。2021 年，公司盐产品的产量为 0 万吨，销量为 4.75 万吨。目前，该公司主要在清理盐产品库存，后续或将根据滨海港工业园区统一规划调整该项业务。2019-2021 年度实现业务收入分别为 1,006.88 万元、404.11 万元和 1,006.13 万元。

表 3-19 发行人 2019-2021 年度盐产品产销情况

单位：万吨、元/吨

年度	产量	销量	平均销售单价
2019 年	11.02	4.82	209
2020 年	0.00	1.92	210
2021 年	0.00	4.75	212

5、房地产业务：安置房及标准厂房开发

发行人房地产开发业务经营主体为子公司盐城市浦港置业有限公司。自成立以来，浦港置业先后承建了银都小区一期（灌东雅苑）、银都小区二期（灌东馨

园）、邻里中心、盐民创业园一期和二期等项目。

其中，银都小区一期和二期系国家级棚户区改造项目，银都小区一期项目概算总投资额为 2.00 亿元，可销售面积 7.60 万平方米，共有 840 户，已于 2016 年完工。截至 2022 年 3 月末实际投资 2.00 亿元，截至 2022 年 3 月末累计已销售 644 套，已销售面积 5.60 万平方米，实现销售金额 0.77 亿元。受权证办理进度影响，仅确认销售面积 2 万平方米的收入。银都小区二期分为南、北两个区，北区建筑面积约为 13 万平方米，共 1,360 户。南区建筑面积约为 8 万平方米，共 640 户。项目概算总投资为 3.96 亿元，已于 2018 年完工。截至 2022 年 3 月末实际投资 3.96 亿元，截至 2022 年 3 月末银都小区二期尚未开始销售。未来公司计划将上述已完工的安置房项目采用租售相结合的经营方式获取一定收益。

盐民创业园项目主要是为鼓励盐民创业、为外来投资项目提供生产经营场所，建设内容主要为标准厂房等，未来主要以标准厂房租金收入平衡项目投资，项目分为两期建设，概算总投资额合计为 5.70 亿元，占地面积 28.46 万平方米，总建筑面积 26.93 万平方米，截至 2022 年 3 月末项目合计已投资 5.70 亿元，为保障盐城市滨海港工业园区招商引资大规模用房需求，公司暂未将盐民创业园对外出租。未来随着企业入驻，盐民创业园的出租将对公司租赁收入形成有益补充。

邻里中心项目主要用于园区配套，建设内容包括公寓、便民中心等，项目概算总投资为 5.94 亿元，截至 2022 年 3 月末累计已投资 5.94 亿元，未来主要通过物业租售实现资金回笼。公司已完工安置房及标准厂房项目租售情况整体不太理想，资金回笼存在一定不确定性。

截至 2022 年 3 月末，发行人在建项目为灌东雅苑二期项目。灌东雅苑二期项目总投资额约 10 亿元，截至 2022 年 3 月末累计已投资 10 亿元，规划总建筑面积 21 万平方米，地上建筑面积 17 万平方米，其中住宅 16 万平方米、商业及配套 1 万平方米；地下建筑面积 4 万平方米。未来公司计划将上述安置房项目采用租售相结合的经营方式获取一定收益。

不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目为江苏德龙镍业有限公司 200 万吨不锈钢加工项目配套建设相关标准厂房。该项目预计总投资 18.20 亿元，总建筑面积 25.34 万平方米，建设内容为 8 个标准车间，建设完成后可满足年加工 50 万

吨不锈钢拉丝制品深加工项目需要。其中不锈钢加工一期项目用地面积约 800 亩，计划投资 6.20 亿元，截至 2021 年末已投资 6.10 亿元。

表 3-20 发行人截至 2022 年末安置房及标准厂房项目情况

单位：亿元、万平方米

期间	概算总投资	可租/售面积	已租/售面积	已确认收入 (2016 年确认)	已收到销售款
银都小区一期	2.00	7.60	5.60	0.77	0.07
银都小区二期	3.96	13.00	-	-	-
盐民创业园一期	1.60	11.71	-	-	-
盐民创业园二期	4.10	13.32	-	-	-
邻里中心	5.94	14.31	-	-	-
灌东雅苑二期	10.00	15.30	-	-	-
不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目	18.20	25.34	-	-	-
合计	45.80	100.58	5.60	0.77	0.07

发行人上述已完工房地产项目均未计提存货跌价准备。根据《企业会计准则第 1 号——存货》，“资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。”目前发行人存货中的上述房地产项目所在区域土地价格较为稳定，未来随着盐城市滨海港工业园区基础设施的不断完善，土地价格仍有进一步上升的空间。发行人相关的土地资产及开发成本中未发现需要计提存货跌价准备的情形。

6、国际贸易业务

根据市委、市政府确定的主责主业，发行人主要服务于滨海港工业园区基础设施建设和支持钢铁产业发展。发行人目前在寻求与江苏德龙镍业有限公司合作，计划在灌东片区新上 200 万吨不锈钢加工项目。经与江苏德龙镍业有限公司协商，拟为其开展镍铁进贸易业务，服务盐城市进出口总额提升，进一步提高盐城市对外开放水平。自 2021 年开始，发行人通过子公司滨海县港润贸易有限公司开展国际贸易业务。滨海县港润贸易有限公司经营范围包括建材、钢材、金属材料、金属制品、不锈钢制品、机械设备及配件、五金产品（除电动三轮车）、家用电器、日用品（除电动三轮车）、针织品、橡胶制品、塑料制品、文具用品、

仪器仪表、服装、电线电缆、阀门、水暖配件、劳保用品、电气设备、涂料（除危险化学品）、照明器材、灯具、消防器材、模具、床上用品、皮革制品、箱包、包装材料、纸制品、通讯设备（除卫星广播电视地面接收设备）、花卉（除种苗）、化妆品、珠宝首饰、玻璃制品、洗涤用品、清洁用品、厨房设备、空气能设备、太阳能设备、室内装饰材料、卫生间用具、化工产品（除农药及其他危险化学品）、煤炭、化工生产专用设备及配件、木材、矿产品、燃料油（除危险化学品）、润滑油、焦炭、废旧金属（除危险废物）、纺织品、电子产品、玩具、食品（食盐限零售）、农产品、油料作物、饲料及饲料添加剂批发、零售；食品生产；食品生产技术开发及技术转让；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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）。

目前该业务的主要收入来源为镍铁相关原材料的贸易。发行人国际贸易业务的主要供应商为香港拓威贸易有限公司；主要客户为响水恒生不锈钢铸造有限公司。2021 年度，国际贸易业务收入为 191,247.67 万元。但由于贸易板块业务简单，毛利率低，目前并未对公司的整体业务和利润产生较大影响。目前公司贸易业务仍处于早期探索阶段，业务范围主要集中在镍铁，所需资金均由公司负责并整体安排，贸易业务回款平均账期为 90 天。

（四）发行人业务资质

1、小额贷款业务资质

发行人子公司盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司从事小额贷款业务，其注册资本为 12,000.00 万元，成立日期为 2011 年 10 月 13 日，统一社会信用代码为 91320982583747105U，经营范围：面向“三农”发放贷款、提供融资性担保、开展金融机构业务代理以及经过监管部门批准的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

江苏省人民政府金融工作办公室于 2011 年 10 月 10 日出具了《关于同意大丰市海融农村小额贷款有限公司开业的批复》（苏金融办复[2011]296 号），批准盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司开业。

（五）发行人主要在建及拟建项目介绍

1、发行人在建自营项目

目前，发行人在建的自营项目为盐城市黄海经济区新滩水厂建设项目（以下简称“新滩水厂项目”）和灌东现代渔业园。

表 3-21 发行人截至 2021 年末在建自营项目情况

单位：万元

序号	项目名称	开竣工时间	总投资	已投资	投资计划	
					2022 年	2023 年及以后
1	黄海经济区新滩水厂建设项目	2015-2023 年	90,000.00	29,997.00	5,000.00	55,003.00
2	灌东现代渔业园	2018-2022 年	200,000.00	158,533.81	41,466.19	-
3	新滩片区水库及水环境整治工程	2019-2021 年	110,000.00	105,845.67	4,154.33	-
4	不锈钢拉丝制品深加工主厂房（一期）	2021-2022 年	62,000.00	60,998.54	1,001.46	-
合计		-	462,000.00	355,375.02	51,621.98	55,003.00

①黄海经济区新滩水厂建设目

截至 2021 年末，发行人已建成“盐城市新滩产业园启动区水厂一期工程”，该项目系“盐城市新滩片区水厂建设项目”的一期工程，项目于 2018 年第二季度开始试运营。

“盐城市新滩片区水厂建设项目”已取得盐城市发展和改革委员会出具的立项批复、滨海县住房城乡建设局出具的选址意见书以及滨海县环境保护局的环评批复。该项目在发行人自有土地进行建设，具体情况和合规性文件如下：

表 3-22 盐城市新滩片区水厂建设项目合规性情况

项目名称	盐城市新滩片区水厂建设项目
项目选址	位于盐城市新滩盐场内，其中：水厂水源为中山河；水源厂位于中山河东岸、沿海工业园上游 1.5km 处，占地 10.5 亩；净水厂位于裕华路与开发大道交叉口，占地 102 亩。
项目建设内容	该项目拟建设供水量为 20 万吨/天的水厂，包括取水水程（水源厂）、浑水管线工程、净水厂工程及供水管网。项目建设期 2 年。
项目投资及资金来源	项目估算总投资 90,000.00 万元，其中建设投资 84,390.55 万元，建设期利息 4,539.15 万元，铺地流动资金 1,070.30 万元，所需资金由发行人筹措解决。

项目批文	盐发改审[2015]83 号《关于盐城市黄海经济区新滩水厂建设项目核准的批复》
	选字第 320922201500138 号《中华人民共和国建设项目选址意见书》
	滨环管[2016]69 号
项目用地	苏（2016）滨海县不动产权第 0006204 号、苏（2016）滨海县不动产权第 0006206 号第 0006206 号-第 0006213 号（系发行人自有土地，计在“无形资产”中）
项目环评	滨环管[2015]021 号《关于对<盐城市新滩产业园启动区水厂一期 6 万吨/天供水项目环境影响报告书>的审批意见》

“盐城市新滩片区水厂建设项目”的一期工程“盐城市新滩产业园启动区水厂一期工程”于 2015 年 2 月开工建设，计划总投资 30,000.00 万元，设计供水量 6 万吨/天，供水服务区域 25.47 平方公里，服务人口 6.13 万人。水厂的供水将服务于新滩产业园内的居住、公共设施和工业用水，以工业用水为主。自来水供应的收费标准初定为 3.5 元/吨，预计年供水总量为 2,190 万吨，将给发行人带来约 7,000.00 万元的年收入。

截至 2021 年末，“盐城市新滩产业园启动区水厂一期工程”累计投资 29,997.00 万元，计入“固定资产”，已建设完毕，项目于 2018 年第二季度开始试运营，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月公司分别实现供水业务收入 26.39 万元、23.14 万元、30.37 万元和 12.35 万元。

“盐城市新滩片区水厂建设项目”由发行人自主投资建设，发行人已分别与江苏新东方建设工程有限公司、江苏新景源建设集团有限责任公司、江苏亨泰建设工程有限公司、苏州利达市政工程有限公司等签订了《建设工程施工合同》。发行人将“盐城市新滩产业园启动区水厂一期工程”的水源厂、净水厂、浑水管线、自来水厂、给水管网等工程承包给江苏新东方建设工程有限公司、江苏新景源建设集团有限责任公司、江苏亨泰建设工程有限公司、苏州利达市政工程有限公司等进行施工。“盐城市新滩产业园启动区水厂一期工程”及“盐城市新滩片区水厂建设项目”建设完成后，形成的资产权属归发行人所有。

发行人供水业务的具体经营模式为：发行人在上述水厂项目建成后持有水厂项目相关资产，并通过全资子公司盐城新滩水务有限公司运营供水业务，上述水厂项目的供水业务仅服务于新滩产业园内的居民、企业或公共设施，拟通过与用水客户签订《供水协议》的模式直接向用水客户收取自来水水费。

②灌东现代渔业园项目

灌东现代渔业园项目概算总投资为 200,000.00 万元，建设面积为 15 万亩，其中现代渔业示范园区概算总投资 118,992.41 万元，建设面积为 5 万亩，现代渔业示范园计划打造万亩绿色高标准水产养殖示范区，区内建设综合检验、检测、种苗繁育等中心，后续主要采取出租的形式实现资金平衡，截至 2021 年末累计投资 104,005.79 万元。

“灌东现代渔业园项目”已取得响水县发展和改革委员会出具的立项批复、以及滨海县环境保护局的环评批复及响水县规划和城市管理局下发的建设工程规划许可证和建设用地规划许可证，该项目已完成环境影响登记表的备案。

表 3-23 灌东现代渔业园项目合规性情况

项目名称	灌东现代渔业园项目
项目选址	响水县陈家港镇灌东盐场
项目建设内容	项目占地 51,942 亩，主体工程（改建、新建池塘工程）、配套工程及养殖区新增各类设备、设施，配套工程包括土建工程、引淡工程、公用工程。
项目批文	响发改审[2016]99 号《关于现代渔业示范园区项目建议书的批复》
	响发改审[2016]102 号《关于现代渔业示范园区项目可行性研究报告的批复》
	建设项目环境影响登记表（201732092100000210）
	建设工程规划许可证（GC20170005）
	建设用地规划许可证（GC20170003）

③新滩片区水库及水环境整治工程项目

新滩片区水库及水环境整治工程项目位于盐城市新滩盐场内，东起疏港大道、西至中山河、南起翻身河北侧干渠、北至海堤路。项目计划总投资 110,000.00 万元，其中建设费用 97,000.00 万元，设备购置及安装费用 2,000.00 万元，其他费用 11,000.00 万元。本项目建设期为 2 年，开工时间为 2019 年，完工时间为 2021 年。截至 2021 年末累计投资 105,845.67 万元。项目建设内容包括湖区整治，填筑湖堤，新建补湖站（闸）、退水闸；配套建设取水口及取水管、交通工程、水文水质监测和管理设施、自动化监控及信息化管理设施，水环境整治工程。项目的建设可分为水库整治及水环境整治：①水库整治正常蓄水位（即兴利的最高蓄

水位) 6.0m, 总库容 1,032 万 m^3 , 兴利库容 912 万 m^3 , 属中型水库。湖堤堤防级别为 3 级, 调洪库容为 510 万 m^3 , 设计防洪标准为 50 年一遇, 校核防洪标准为 300 年一遇; ②水环境整治工程主要包括堤防工程、河槽疏浚工程及水闸建造, 以 20 年一遇洪水标准设计, 堤防等级为 4 级。

新滩片区水库及水环境整治工程项目已取得盐城市发展和改革委员会出具的立项批复、以及滨海县环境保护局出具的环境可行性审批意见及滨海县住房和城乡建设局出具的复函。

表 3-24 新滩片区水库及水环境整治工程项目合规性情况

项目名称	新滩片区水库及水环境整治工程项目
项目选址	盐城市新滩盐场
项目建设内容	湖区整治, 填筑湖堤, 新建补湖站(闸)、退水闸; 配套建设取水口及取水管、交通工程、水文水质监测和管理设施、自动化监控及信息化管理设施, 水环境整治工程。
项目投资及资金来源	项目总投资 110,000.00 万元, 由公司融资解决
项目批文	盐发改审[2015]80 号《关于盐城市黄海经济区新滩片区水库及水环境整治项目核准的批复》
	滨建函[2015]26 号《关于办理盐城市黄海经济区新滩片区水库及水环境治理项目规划选址的复函》
	滨环管[2016]68 号滨海县环境保护局环境可行性审批意见

④不锈钢拉丝制品深加工主厂房

不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目为江苏德龙镍业有限公司 200 万吨不锈钢加工项目配套建设相关标准厂房。该项目预计总投资 18.20 亿元, 总建筑面积 25.34 万平方米, 建设内容为 8 个标准车间, 建设完成后可满足年加工 50 万吨不锈钢拉丝制品深加工项目需要。其中不锈钢加工一期项目用地面积约 800 亩, 计划投资 6.20 亿元, 截至 2021 年末已投资 6.10 亿元。

2、发行人拟建自营项目

截至 2021 年末, 发行人拟建滨海港工业园区污水处理厂建设项目(以下简称“污水处理厂”)。该项目总投资约 250,000.00 万元, 计划一期项目于 2021 年开工建设。项目建设期为 2 年, 投资约 150,000.00 万元, 主要是收集处理新滩片区及港口、港城的企业生产、生活排放的污水, 服务面积达 50 平方公里。日处理污水 20 万吨, 污水处理费每吨 2.4 元, 预计年运行 330 天, 运行满负荷率 90%, 年污水处理费收入 15,840.00 万元; 再生水费收入每吨 1.9 元(参照供水基本水

价），日供水量 14 万吨，预计年收入 8,778.00 万元。

表 3-25 发行人拟建的污水处理厂项目情况

单位：万元

项目名称	计划开工时间	计划完工时间	建设地点	计划总投资	项目审批批文
污水处理厂一期	2021 年	2023 年	新滩核心区内	150,000.00	前期手续正在办理中
合计	-	-	-	150,000.00	-

总体看，截至 2021 年末该公司在建及拟建的自营项目概算投资额合计为 612,000.00 万元，累计已投资 355,375.02 万元，未来投资压力较大。

九、发行人所在行业现状及发展前景

（一）工程代建行业概况

1、工程代建总体情况

工程施工代建行业是国民经济持续发展的重要基础，随着我国城市经济的快速发展，城市人口的高速聚集，城市化进程的加快将为城市工程建设行业的发展带来巨大的发展空间。1998 年以来，我国城镇化率以每年 1.5-2.2 个百分点的速度增长，城市已成为我国国民经济发展的主要载体，成为促进经济、社会、人口、资源、环境协调发展的主要地域。根据国家统计局发布的《2020 年国民经济和社会发展统计公报》显示，截至 2020 年底，我国城镇化率超过 60%。城市化进程的加快，必然引发对工程建设的需求。为了加快工程建设步伐，政府一方面增加财政投入，另一方面通过出台一系列政策措施，多渠道引入资金，利用金融杠杆，促进工程建设行业快速发展。

2、行业发展趋势

中国社会科学院蓝皮书预计，今后一段时间，中国城镇化进程仍将处于一个快速推进的时期，到 2030 年达到 65%左右。同时，预计未来的 10-20 年间，我国城市人口将处于加速增长时期，每年城市人口将增加 1,000 多万。在我国实现由农村化社会向城市化社会转型的过程中，城市化将进入加速发展阶段，对工程

施工建设的需求必然不断增加，新型城镇化阶段基础设施建设投资将集中在以下四个领域：

①城市群建设的“连接性”基建投资。中国政府基本已经确定以城市群、网络化城市为未来城市化进一步推进的主体形态，即是通过现代化的交通、通信体系，把一个区域内特大城市和中小城镇整合起来，形成网络，实现大中小城市的“同城化”。围绕城市群连接整合的建设需求将是下一步投资的重点领域，包括通过“群群”之间以高速铁路的连接、“群内部”城际快速通道-轨道交通和高速公路的连接。“智慧城市”的建设是“连接性”投资的一部分。

②人口进一步集聚引致的能源、资源、供应链配置与建设需求。以城市群作为城市化主要形态，人口将进一步向中部、东部集中，向城市群集中，而中国的能源、资源以西部地区最为富裕，这种差异化的配置必然需要对于能源、资源的供应链进行重新的配置与建设。

③城市公共设施建设。城市建设“重面子、轻里子”一直为人所诟病。城市改善的卫生设施普及率仅仅为 74%，不及平均的中等收入国家，远不及高收入国家。围绕提升城市生活质量而进行的各项公共设施建设需求将成为下一步投资的重点。污水处理、燃气管道、垃圾处理和公园等公共设施建设的短板越发突出。地铁、快速公交等公共交通设施建设也是下一步重点。

④农民工市民化过程中教育、医疗等公共服务均等化引致的投资需求。外出农民的市民化的过程伴随着医疗、教育的公共服务均等化需求，按照城市公共服务建设水平，将集中体现为对于医院床位、学校以及电影院等娱乐设施的投资需求。

3、行业政策

新型城镇化是新一届政府拉动投资、扩大内需、转型发展的重要政策着力点，2013 年中央经济工作会议明确提出，“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量。城镇化是我国现代化建设的历史任务，也是扩大内需的最大潜力所在，要围绕提高城镇化质量，因势利导、趋利避害，积极引导城镇化健康发展。要构建科学合理的城市格局，大中小城市和小城镇、城市群要科学布局，与区域经济发展和产业布局紧密衔接，与资源环境承载能力相适应。要把有序推进农业转移人口

市民化作为重要任务抓实抓好。要把生态文明理念和原则全面融入城镇化全过程，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。”

由国家发改委牵头，财政部、国土资源部、住建部等十多个部委参与编制的《全国促进城镇化健康发展规划（2011-2020 年）》已颁布，该规划将涉及全国 20 多个城市群、180 多个地级以上城市和 1 万多个城镇的建设，为新型城镇化提供了发展思路，提出了具体要求。

4、盐城市工程代建的竞争格局

盐城市承担工程设施建设的投融资平台公司主要有五家，针对不同区域开展建设，发行人主要从事盐城市沿海园区等区域的工程建设。另外四家包括：（1）盐城市国有资产投资集团有限公司是盐城市重要的国有资产经营主体，业务范围包括商业百货、物资贸易和酒店等领域，此外还有少量为政府代建的市政项目；（2）盐城市城市资产投资集团有限公司承担盐城市市区部分基础设施投资建设和商品房开发任务，主要负责盐城市内部分道路、桥梁、棚户区改造等城市基础设施项目；（3）盐城市市政公用投资有限公司主要从事盐城市部分基础设施建设及公用事业运营；（4）盐城市城南新区开发建设投资有限公司主要负责城南新区范围内的基础设施建设工作。

（二）土地租赁行业概况

1、行业现状

随着土地使用制度改革的深化，我国土地租赁存在着两种不同的方式。一是国有土地租赁；一是土地使用权出租。国有土地租赁和土地使用权出租都是国有土地有偿使用的方式。在土地管理法规中，国有土地租赁的概念在 1998 年 2 月 17 日发布的《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（原国家土地管理局第 8 号令）首次被提出并予以界定的，而且被规定为国家处置土地资产的方式。1998 年 12 月 24 日颁布的《土地管理法实施条例》已经将国有土地租赁明确规定为国有土地有偿使用的一种方式。国土资源部颁发的《规范国有土地租赁若干意见》（以下简称《意见》）第一条规定：“国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。国有土地租赁是国有土地有偿使用

的一种形式，是出让方式的补充。”《意见》第六条规定：“国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。”土地使用权出租的标的物具有复合性，即不仅包括土地使用权，还包括土地上的建筑物及其他附着物。当出租地上建筑物、其他附着物时，其范围内的土地使用权随之出租，同时，出租土地使用权时，其地上建筑物、其他附着物也随之出租。土地出租一般是同房屋租赁结合在一起的，单纯的场地出租行为在整个土地使用权出租市场中比较少。

2、行业发展趋势

随着经济发展，生活水平不断提高，人们将对养殖业务的产品提出新的要求。由于在土地使用权出租中，土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权不发生转移，承租人以支付租金为代价取得对土地及地上建筑物、其他附着物一定期限使用的权利，期限通常较短，投资相对较少，方便灵活，出租人则通过承租人支付的租金收回投资，因而土地使用权出租十分普遍，具体形式也有多种多样。

（三）小额贷款行业

1、行业背景

90 年代初，随着我国市场经济的发展和进步，不断出现的经济活动扩大了对资金的借贷需求，然而不完善的金融体系远远不能满足急速生成的多层次的借贷需求，个人借贷、中小微企业借贷、以及涉及到中低收入人群和产业的借贷基本上都被传统的金融机构拒之门外，因此大量的民间资金借贷活动繁盛兴起。虽然 90 年代初颁布的一系列法律肯定了民间借贷活动的合法性，但是全国各地民间融资活动仍旧存在着大量的问题，这些问题给整个社会的金融体系构成了大量的系统性风险同时危害了广大金融消费者的利益，例如打着民间借贷的名义从事非法集资活动，黑社会组织机构放高利贷，虚设金融机构从事借贷业务，合法的借贷机构缺乏有效监管。因此，监管机构本着丰富金融市场，维护消费者利益，促进金融创新，控制金融风险的原则，开始对各类不吸收存款从事放贷业务的组织和个人纳入统一监管，明确监管责任，加大非法放贷活动查处力度，形成正面激励与负面威慑相结合的激励约束机制，使民间融资浮出水面、阳光运行，保护合法、打击非法，让民间借贷有法可依，保护从业者的权益，为民间借贷建立起长效机制和制度基础。

据查，1994 年小额信贷的概念被引入中国。2000 年，以农村信用社为主体的正规金融机构开始试行并推广小额贷款。2005 年 10 月，中国人民银行决定在中西部五省开展成立小额贷款公司的试点。2008 年 5 月，中国人民银行颁布《关于小额贷款公司试点的指导意见》，允许小额贷款有限公司依法成立，小额贷款公司正式广泛开展开来。2009 年 6 月，中国银监会发布了《小额贷款公司改制设立村镇银行暂行规定》，积极支持符合条件的小额贷款公司改制成立村镇银行，允许小额贷款公司银行身份参与金融市场的竞争。2013 年 7 月，国务院办公厅对外公布《关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，进一步推动民间资本进入金融业，发挥民间资本在村镇银行中的积极作用，尝试由民间资本发起设立自担风险的民营银行、金融租赁和消费金融公司等金融机构。2015 年 8 月 12 日，国务院法制办下发《非存款类放贷组织条例》，《征求意见稿》对于小贷公司的发展提出了新的监管要求。

2、行业发展趋势

征信环节是借贷产业的核心和发展方向，我国信贷产业之所以落后的重要原因就在于征信体系的落后，然而“先天就不足”的小额信贷公司却没有加入央行的征信系统，使得小额贷款公司获取客户信用信息的成本增大，阻碍了业务规模的扩张，限制了小额贷款公司的发展。因此，将小额贷款公司加入央行的征信系统，有利于减少其业务成本，提高效率，提高放贷决策的科学性。同时，将小额贷款公司加入央行的征信系统为监管机构多层次监管民间借贷产业起到了促进作用，为监管机构统计借贷数据起到完善和补充的作用，为小额贷款公司走向村镇银行以及民营银行做了长足的准备，对于完善我国金融市场具有积极推动作用。受到相关规定的限制，目前小额贷款公司只能贷，不能吸存，而且也不能接受银行的同业拆借利率，只能按银行一年期基准利率下浮 10.00%，融资渠道也受到限制。为了增强小额贷款公司的活力，发挥其在社会经济中“小而美”的角色，监管机构应该适当放宽小额贷款公司从银行融资比例的限制，对小额贷款公司融资比例实行差异化政策。其次是出台相应的管理办法，给予金融机构同业拆借利率、再贷款资格，并且还应该积极鼓励引导民间资本进入小额信贷领域，以及积极利用互联网金融的融资工具增强资本实力，自我完善和做强做大。

（四）海盐行业

1、行业背景

海洋盐业指海水晒盐和海滨地下卤水晒盐等生产和以原盐为原料，经过化卤、蒸发、洗涤、粉碎、干燥、筛分等工序，或在其中添加碘酸钾及调味品等加工制成盐产品的生产活动。国家发展改革委、国家海洋局正式对外发布《全国海洋经济发展“十三五”规划》，“十三五”期间，我国海洋生产总值年均增长将达 7%，到 2020 年，海洋生产总值占国内生产总值的比重为 9.5%。规划中涉及海盐的内容：一是渤海湾沿岸及海域方面：积极发展海盐化工。二是推进海洋产业优化升级方面：海洋盐业及化工业。科学规划原盐生产布局，加快盐田改造。重点发展海洋精细化工，加强系列产品开发和精深加工。推进“水—电—热—盐田生物—盐—盐化”一体化，形成一批重点海洋化学品和盐化工产业基地。三是加强海洋生态文明建设方面：围绕海洋盐业领域，继续开展循环利用示范。盐业作为关系国计民生的重要产业以及其带动的相关产业仍然在海洋经济中占有不可或缺的地位和作用。近几年来中国的原盐产量基本稳定，产量为 6,211.10 万吨左右。从全国各省市原盐产量来看，全国有 20 个省份生产原盐，原盐产量排名前三的地区分别是山东省、江苏省和四川省。

2、行业发展趋势

“十三五”期间，海盐化工项目将会以“节能环保，综合利用、地方循环经济”等理念得到国家政策的大力扶植，海盐化工产业将开创新的局面。

3、竞争格局

国家对食盐实行专营制，江苏海盐建立专场产盐，江苏盐场从建国初期的 21,256.00 公顷零星分散的盐田，发展到目前 88,000.00 公顷新式盐田。下辖青口、台北、台南、徐圩、灌西、灌东、射阳、新滩 8 个盐场，年产海盐 200.00 万吨，原盐质量全部达到一级品，部分达到优级品，多次被评为江苏省和轻工业部优质产品。

发行人的盐产品销售业务由子公司盐城市灌东盐场发展有限公司负责，有新滩和灌东两大盐场，年产盐 20 万吨，两个盐场均为中国淮盐八大盐场之一。

十、发行人竞争优势和发展战略

（一）发行人竞争优势

1、区域经济的迅速发展

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市接壤，西部和西南部分别以扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。全市总面积 1.69 万平方公里，是江苏省面积最大的城市。市区规划面积 1,862 平方公里，下设盐都、亭湖、大丰 3 个区，另设有盐城经济技术开发区和盐南高新技术产业开发区，下辖东台 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，常住人口 670.96 万人。

盐城市滩涂、岸线、油气、农副产品资源较为丰富。盐城市沿海滩涂总面积 4,550 平方公里（含辐射沙洲），占全省滩涂总面积的 67%，其中可供开发利用的沿海滩涂面积为 1,300 平方公里；海岸线绵延 582 公里，占江苏省内海岸线总长的 56%，沿海有陈家港区、大丰港区等港区口岸，其中陈家港为国家二类开放口岸，大丰港为对外开放一类口岸；盐城市的石油天然气预计总储量 2,000 亿立方米，已探明蕴藏量 800 亿立方米，拥有中国东部沿海地区最大的陆上油气田以及全国第二大储油沉积盆地—黄海储油沉积盆地，勘探开发前景广阔；盐城市是江苏省最大的农副产品生产基地，海洋及动植物资源丰富，粮棉油、桑果菜和禽蛋鱼等主要农产品种养规模和总量均位居江苏省首位。

盐城市于 2008 年被正式纳入长三角区域范围，随着长三角经济一体化步伐的加快，盐城市正逐步推进与上海市和长三角核心地区的对接融合，以地方政府合作的方式引进项目，为盐城市的发展带来了广阔前景。2009 年 6 月，国务院常务会议讨论并通过了《江苏沿海地区发展规划》，明确指出要将江苏沿海地区建设成为我国东部地区重要的经济增长极。加快连云港、盐城和南通三个中心城市建设，集中布局临港产业，形成功能清晰的沿海产业和城镇带。

在较好的区位条件和良好的政策环境带动下，近年来，盐城市经济发展加快。2019 年-2021 年，盐城市一般公共预算收入分别为 383.00 亿元、400.10 亿元和 451.01 亿元，2021 年一般公共预算收入同比增长 12.72%，其中税收收入为 339.21 亿元。2019 年-2021 年，盐城市政府性基金收入分别为 397.18 亿元、638.95 亿元和 799.89 亿元，土地出让收入是盐城市基金收入的重要构成部分，受房地产开

发投资需求提升影响，2019 年-2021 年盐城市政府性基金收入大幅增长。财政支出方面，2019 年-2021 年，盐城市一般公共预算支出分别为 877.52 亿元、973.60 亿元和 1,053.48 亿元。2019 年-2021 年，盐城市政府性基金支出分别为 469.97 亿元、649.63 亿元和 692.50 亿元。全市一般公共预算收入结构稳定性较好。

表 3-26 2019-2021 年度盐城市财政收入情况

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
一般公共预算收入	451.01	400.10	383.00
一般公共预算支出	1,053.48	973.60	877.52
政府性基金收入	799.89	638.95	397.18
政府性基金支出	692.50	649.63	469.97
财政平衡率	42.81	41.07	43.65

2、地位优势

发行人是盐城市级国资营运有限公司之一，是经盐城市人民政府批准设立的国有独资有限责任公司，发行人目前主要承担盐城市滨海港工业园区基础设施建设、滨海港港口及港城投资与开发、滨海港工业园区产业投资等，统一负责盐城市沿海战略资源的整合、开发和利用，业务地位进一步得到提升。

盐城市滨海港工业园区以“港口、产业、城镇、生态”融合发展为统领，发挥深水良港、土地资源和河海联动的集疏运优势，重点发展绿色石化及新材料制造、先进性能金属材料制造与加工、高端装备制造及配套服务、资源循环利用及再制造、现代物流等“4+1”主导产业。2018 年 12 月，盐城市市委、市政府印发《盐城市滨海港工业园区管理办法》（以下简称“《管理办法》”），根据《管理办法》，盐城市滨海港工业园区总体规划开发建设范围东至黄海、南至淮河入海水道、西至临海高等级公路（G228）、北至灌河（包括灌东盐场在陈家港镇区区域），主要包括灌东盐场、新滩盐场、响水工业经济区、滨海沿海工业园、滨海港经济开发区、滨海港经济区和陈家港镇、滨海港镇相关区域，规划面积约 616 平方公里。目前，滨海港成功获批国家一类对外开放口岸，10 万吨级通用码头、煤码头建成投用，20 万吨级航道今年开工建设。港城建设已启动，学校、医院等公共服务设施初具规模。目前园区中由国家电投集团和协鑫（集团）公司合作建设的两台 100

万千瓦火电机组、175 万千瓦风电、2000 万吨储配煤基地以及德龙镍业一期等重点项目已实现投产；中海油一期 300 万吨 LNG 项目、德龙镍业二期等重点项目正加快建设。此外，投资 776 亿元的金光循环经济高科技产业园项目奠基，拟建成全球最大的纤维素纤维一体化产业基地。整体看，随着盐城市加大沿海开发力度，园区后续或将面临较大发展机遇。

3、地方政府强大的政策支持

作为盐城市沿海开发的重要主体，发行人能够在滩涂及土地资源、税收优惠等方面得到地方政府的持续支持。2018 年 12 月，盐城市政府将灌东经开 100% 股权无偿划入公司，体现了出资人对发行人发展的强力支持。

4、人才、技术优势

发行人在多年生产经营过程中逐渐培养了一定数量具有深厚专业底蕴、丰富经验的技术和管理人才以及技能型人才，并逐渐形成一些核心的技术优势和能力，成为发行人宝贵的资源。

5、多元化弹性融资优势

发行人自成立以来在外部融资方面得到各银行、信托等金融机构的大力支持，在还本付息方面从未有违约记录，培育了良好的市场声誉。发行人与多家银行建立了良好合作关系与沟通经验，资信优良，具备较强的融资能力。除了间接融资外，发行人积极开拓直接融资渠道，在交易所市场、银行间市场等均有良好融资表现。发行人将根据市场形势的变化，不断改进管理方式，积极拓展融资渠道，努力降低融资成本，改善债务结构，优化财务状况，提升盈利能力。

（二）发行人具体发展规划

“十四五”期间，公司以“服务滨海港工业园区开发建设、服务淮河生态经济带发展”为职责使命，以发展钢铁产业、助力沿海大工业基地建设为目标，以产城联动发展为抓手，致力打造成为淮河生态经济带出海门户的动力引擎。

公司目前致力于推动盐城市滨海港工业园区建设，待公司整合重组完成后，公司将形成港口、港产、港城、金融投资和服务等主要业务板块。港口业务板块方面，公司将主要开展航道码头建设运营、物流用地开发、供应链服务、大宗商

品贸易、航运服务等业务；港产业业务版块方面，公司将主要经营标准厂房、水务、热电、燃气、固废处理、公共管廊以及辖区范围内“风光”资源等投资运营业务，参与临港产业项目投资和科技产品孵化利用、盐业产品开发等业务；港城业务版块方面，公司将主要经营港区相关生活服务设施建设，推动海盐文化博览园、生态渔港等旅游产品的开发运营，以及物业管理、人力资源服务、园区运营等公共产品的开发与推广；金融投资和服务业务版块方面，除了目前正在开展的小额贷款业务，公司计划对有上市前景央企及央企下属企业进行股权投资。除此之外，公司将持续开展基础设施代建、园林绿化、滩涂围垦开发、苏盐园区合作、生态渔业、大农业等业务。

十一、发行人信息披露事务以及投资者关系管理相关安排

发行人、受托管理人将严格根据《公司债券发行与交易管理办法》及《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》的规定和本募集说明书的约定，尽职履行与本期公司债券相关的后续信息披露义务，保证所披露的信息真实、准确、完整、及时，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。发行人将指定专人负责信息披露事务。受托管理人将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露义务。

发行人将安排专门人员负责投资者关系管理，发行人将遵循真实、准确、完整、及时的信息披露原则，按照中国证监会的有关规定和《债券受托管理协议》的约定进行重大事项信息披露，使本公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

信息披露事务负责人及联络人：王益军

信息披露事务负责人具体职务：总经理、董事

电话：0515-69959600

传真：0515-69959599

联系地址：江苏省盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢 915

十二、媒体质疑事项

发行人报告期内未发生媒体质疑事项。

第四节 财务会计信息

2019 年 3 月 7 日，根据盐城市国资委盐国资(2019 年) 43 号文件，盐城市灌东经济开发投资有限公司整体资产被划入海兴集团，由于划入的灌东经开资产总额和净资产等均达到发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末相关指标的比例 50%以上，因此构成重大资产重组。对于发行人本次重组，重组各方的同一实际控制人均为盐城市人民政府，且重组前后未发生变更。发行人已按照企业会计准则中关于同一控制下企业合并的有关规定，对申报报表进行了追溯调整，编制了《盐城市海兴集团有限公司 2016-2018 年度模拟财务报表审计报告》。

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)依据企业会计准则对发行人 2016-2018 年末的模拟合并及母公司资产负债表，2016-2018 年度的模拟合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2019）第 304270 号）；对发行人 2019 年末的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2020）第 304164 号）；对发行人 2020 年末的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2021）第 304196 号）。对发行人 2021 年末的合并及母公司资产负债表，2021 年度的合并及母公司利润表、现金流量表进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（中兴财光华审会字（2022）第 304058 号）。

未经特别说明，本募集说明书中财务数据均引自发行人经审计的 2016-2018 年度模拟财务报告、2019 年财务报告、2020 年财务报告、2021 年财务报告及未经审计的 2022 年 1-3 月的财务报表。有关财务会计数据分析非经特别说明，均以合并报表数据为准。

一、会计政策/会计估计调整对财务报表的影响

（一）重要会计政策变更

1、执行修订后的非货币性资产交换会计准则

2019 年 5 月 9 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换>的通知》（财会【2019】8 号），对非货币性资产交换的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 10 日之间发生的非货币性资产交换，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不需进行追溯调整。

2、执行修订后的债务重组会计准则

2019 年 5 月 16 日，财政部发布了《关于印发修订<企业会计准则第 12 号——债务重组>的通知》（财会【2019】9 号），对债务重组的确认、计量和披露作出修订。2019 年 1 月 1 日至该准则施行日 2019 年 6 月 17 日之间发生的债务重组，应根据该准则的规定进行调整；2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组，不需进行追溯调整。

3、采用新的会计报表格式

2018 年 6 月 15 日，财政部发布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）。2019 年 4 月 30 日，财政部发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），其中将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”及“应收账款”项目，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”及“应付账款”项目分列示。执行以上通知对本公司列报前期财务报表项目及金额的影响如下：

表 4-1 发行人会计政策变更对列报前期财务报表项目及金额的影响

单位：元

序号	受影响的报表项目名称	影响 2018 年 12 月 31 日/2018 年度金额
		增加+/减少-
1	应收票据	21,770,000.00
	应收账款	1,665,404,241.67
	应收票据及应收账款	-1,687,174,241.67
2	应付票据	300,000,000.00
	应付账款	579,733,557.31
	应付票据及应付账款	-879,733,557.31

4、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1）新金融工具准则

财政部 2017 年发布了修订后《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”，修订前的金融工具准则简称“原金融工具准则”)，本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

金融资产分类与计量方面，新金融工具准则要求金融资产基于合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产三大类别。取消了贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等原分类。权益工具投资一般分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，但该指定不可撤销，且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

金融资产减值方面，新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量以及分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款以及未提用的贷款承诺和财务担保合同等。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型以替代原先的已发生信用损失模型。

2021 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的，本公司不进行调整。金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额，计入期初留存收益或其他综合收益。

（2）新收入准则

财政部 2017 年发布了修订后的《企业会计准则 14 号—收入》（以下简称“新收入准则”），本公司 2021 年度财务报表按照新收入准则编制。根据新收入准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2021 年年初留存收

益以及财务报表其他相关项目金额，不对比较财务报表数据进行调整。

（3）新租赁准则

财政部 2018 年 12 月 7 日发布了修订后的《企业会计准则第 21 号—租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），本公司 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的相关规定，本公司对于首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

首次执行上述新准则对期初留存收益及财务报表相关项目的影响汇总如下：

单位：元

报表项目	2020 年 12 月 31 日	新金融工具准则影响	新收入准则影响	新租赁准则影响	2021 年 1 月 1 日
资产：					
应收票据	13,606,000.00	-13,606,000.00			—
应收款项融资		13,606,000.00			13,606,000.00
可供出售金融资产（a）	819,999,999.20	-819,999,999.20			—
其他权益工具投资		566,957,621.54			566,957,621.54
递延所得税资产		63,260,594.42			63,260,594.42
负债：					
预收款项	85,093,280.69		-85,093,280.69		
合同负债			78,067,229.99		78,067,229.99
其他流动负债			7,026,050.70		7,026,050.70
所有者权益（或股东权益）：					
其他综合收益		-189,781,783.25			-189,781,783.25

A.新金融工具准则首次执行日，分类与计量改变对金融资产项目账面价值的影响：

（a）可供出售金融资产

单位：元

项 目	2020 年 12 月 31 日	重分类	重新计量	2021 年 1 月 1 日
	账面价值			账面价值
可供出售金融资产	819,999,999.20	-819,999,999.20		—
转出至其他权益工具投资		819,999,999.20	-253,042,377.66	566,957,621.54

B.新金融工具准则首次执行日，重分类对金融资产减值准备无影响。

C.与原收入准则相比，执行新收入准则对 2021 年度财务报表相关项目的影响：

对合并资产负债表的影响（年初数）

单位：元

报表项目	新准则下	原准则下
负债：		
预收款项		85,093,280.69
合同负债	78,067,229.99	
其他流动负债	7,026,050.70	

对合并利润表无影响。

（二）重要会计估计变更

发行人在报告期内重要会计估计没有发生变更。

二、合并报表范围的变化

（一）2022 年 3 月末合并会计报表的合并范围

2022 年 3 月末纳入合并范围的子公司情况如下：

表 4-2 纳入发行人合并范围的子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表				取得方式
					2019 年末	2020 年末	2021 年末	2022 年 3 月末	
1	盐城华世置业投资有限公司	盐城市	2,000.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
2	盐城苏汇工程建设有限公司	盐城市	2,000.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
3	盐城市城南新区海融农村小额贷款有限公司	大丰市	12,000.00	86.00	是	是	是	是	投资设立
4	盐城市海鑫物业服务服务有限公司	盐城市	50.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
5	盐城新滩水务有限公司	盐城市	10,000.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
6	盐城市海兴国港实业有限公司	盐城市	50,000.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
7	江苏海兴园林绿化有限公司	盐城市	3,000.00	100.00	是	是	是	是	投资设立
8	盐城市灌东经济开发投资有限公司	盐城市	200,000.00	100.00	是	是	是	是	政府划拨

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	是否纳入合并报表				取得方式
					2019年末	2020年末	2021年末	2022年3月末	
9	盐城市浦港置业有限公司	响水县	20,000.00	70.00	是	是	是	是	政府划拨
10	盐城市灌东水务建设发展有限公司	响水县	7,000.00	100.00	是	是	是	是	政府划拨
11	盐城市灌东盐场发展有限公司	响水县	5,000.00	100.00	是	是	是	是	政府划拨
12	盐城茂恒建筑工程有限公司	滨海县	5,000.00	51.00	是	是	是	是	投资设立
13	盐城市海兴港产投资有限公司	滨海县	100,000.00	100.00	否	是	是	是	投资设立
14	盐城市海兴港城开发有限公司	滨海县	200,000.00	51.00	否	是	是	是	投资设立
15	盐城市海兴滨港资产管理有限公司	盐城市	50,000.00	100.00	否	是	是	是	投资设立
16	滨海县苏港市政工程有限公司	滨海县	10,000.00	100.00	否	是	是	是	政府划拨
17	江苏月亮湾文化旅游发展有限公司	滨海县	10,000.00	51.00	否	是	是	是	政府划拨
18	滨海县港润贸易有限公司	滨海县	60,000.00	100.00	否	否	是	是	投资设立
19	盐城悦海国际大酒店有限公司	盐城市	900.00	51.00	否	否	是	是	投资设立
20	盐城市海兴污水处理有限公司	滨海县	500.00	100.00	否	否	是	是	投资设立
21	盐城市滨港建设工程有限公司	滨海县	1,000.00	100.00	否	否	是	是	政府划拨
22	江苏滨海港港务有限公司	滨海县	20,000.00	100.00	否	否	是	是	政府划拨
23	盐城市新滩盐场实业发展有限公司	盐城市	5,000.00	100.00	否	否	是	是	投资设立

（二）2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并会计报表合并范围发生变更的说明

1、2019 年合并报表范围变化情况

（1）本年度不再纳入合并范围的公司

表 4-3 2019 年不再纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	不再纳入合并范围的原因
江苏润海置业有限公司	股权转让

(2) 本年度新纳入合并范围的公司

表 4-4 2019 年纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	新纳入合并范围的原因
盐城茂恒建筑工程有限公司	投资设立

2、2020 年合并报表范围变化情况

(1) 本年度不再纳入合并范围的公司

表 4-5 2020 年不再纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	不再纳入合并范围的原因
盐城市灌东贸易有限公司	注销
盐城新海物资贸易有限公司	注销

(2) 本年度新纳入合并范围的公司

表 4-6 2020 年纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	新纳入合并范围的原因
盐城市海兴港城开发有限公司	投资设立
盐城市海兴港产投资有限公司	投资设立
盐城市海兴滨港资产管理有限公司	投资设立
滨海县苏港市政工程有限公司	政府划拨
江苏月亮湾文化旅游发展有限公司	政府划拨

3、2021 年合并报表范围变化情况

(1) 本年度不再纳入合并范围的公司

表 4-7 2021 年不再纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	不再纳入合并范围的原因
盐城市浦港物业服务有限公司	注销

(2) 本年度新纳入合并范围的公司

表 4-8 2021 年纳入发行人合并范围的子公司情况

名称	新纳入合并范围的原因
滨海县港润贸易有限公司	划拨
盐城悦海国际大酒店有限公司	投资设立
盐城市海兴污水处理有限公司	投资设立
盐城市滨港建设工程有限公司	政府划拨
江苏滨海港港务有限公司	划拨
盐城市新滩盐场实业发展有限公司	投资设立

4、2022 年 1-3 月合并报表范围变化情况

无。

三、最近三年及一期财务报表

(一) 合并资产负债表

表 4-9 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	490,299.08	390,224.09	411,431.60	162,767.07
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	118.80	1,360.60	305.00
应收账款	163,911.00	155,940.77	123,333.58	151,591.18
应收款项融资	1,813.00	2,132.00	-	-
预付款项	71.41	80.29	40.00	12.87
其他应收款	789,809.24	708,659.81	622,720.95	650,570.14
存货	734,765.18	714,488.42	666,421.86	1,193,118.33
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	12,338.53	7,845.46	2,060.35	1,923.07

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产合计	2,193,007.44	1,979,489.65	1,827,368.94	2,160,287.65
发放贷款及垫款	-	-	3,564.00	594.00
可供出售金融资产	-	-	82,000.00	73,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	34,306.46	20,906.46	20,604.18	19,688.43
其他权益工具投资	87,176.07	87,176.07	-	-
投资性房地产	2,657,303.50	2,657,303.50	2,418,706.94	1,111,342.05
固定资产	127,018.20	127,548.05	95,217.33	40,835.70
在建工程	325,966.90	311,872.43	208,519.66	111,252.76
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
无形资产	59,806.00	53,320.03	59,640.48	60,778.66
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	1,605.62	1,415.99	-	-
递延所得税资产	9,692.35	9,226.31	2,203.45	2,334.20
其他非流动资产	56,197.82	56,244.80	55,830.00	4,812.17
非流动资产合计	3,359,072.90	3,325,013.63	2,946,286.04	1,424,637.97
资产总计	5,552,080.34	5,304,503.27	4,773,654.98	3,584,925.62
短期借款	286,897.88	267,714.05	144,420.00	45,650.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	63,727.11	60,430.39	-	-
应付账款	9,112.36	18,143.85	5,929.67	68,447.31
预收款项	1,756.08	-	8,509.33	7,908.33
合同负债	8,106.21	7,928.38	-	-
应付职工薪酬	9.69	32.34	16.94	99.20
应交税费	54,044.15	53,670.95	31,438.51	19,398.93
其他应付款	101,737.31	27,214.39	66,108.19	44,743.26

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	247,739.71	247,739.71	272,518.14	128,225.97
其他流动负债	1,053.65	713.58	-	-
流动负债合计	774,184.15	683,587.62	528,940.79	314,472.99
长期借款	411,737.60	327,263.06	197,700.00	208,000.00
应付债券	1,017,260.69	1,009,858.86	971,297.37	710,229.76
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	106,111.48	45,937.28	54,133.33	89,695.56
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	302,052.65	302,052.65	309,015.63	125,653.25
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,837,162.42	1,685,111.85	1,532,146.33	1,133,578.57
负债合计	2,611,346.57	2,368,699.47	2,061,087.13	1,448,051.56
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
资本公积	1,668,686.63	1,668,686.63	1,416,660.10	1,398,307.53
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	741,600.77	741,600.77	778,446.34	367,977.27
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	26,190.86	26,190.86	26,190.86	13,492.63
一般风险准备	-	-	249.49	223.69
未分配利润	299,729.59	294,747.11	286,302.91	154,504.80
归属于母公司所有者权益合计	2,936,207.86	2,931,225.38	2,707,849.72	2,134,505.92
少数股东权益	4,525.92	4,578.42	4,718.14	2,368.14
所有者权益合计	2,940,733.77	2,935,803.80	2,712,567.85	2,136,874.06
负债和所有者权益总计	5,552,080.34	5,304,503.27	4,773,654.98	3,584,925.62

（二）合并利润表

表 4-10 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	98,065.67	438,343.08	199,898.29	173,217.36
二、营业总成本	89,784.85	409,102.81	189,197.06	154,793.76
减：营业成本	85,701.27	345,831.60	133,688.85	113,924.66
税金及附加	245.21	6,400.26	4,033.04	4,123.73
销售费用	-	-	-	81.45
管理费用	4,287.87	16,878.30	11,104.84	10,209.11
财务费用	-449.50	39,992.65	40,129.86	30,164.85
加：其他收益	0.05	213.18	233.50	0.02
投资收益（损失以“-”号填列）	-	386.28	685.57	-652.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	586.28	586.28	670.75	-1,002.82
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	6,718.18	186,157.43	5,125.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-2,701.64	-15,209.12	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	240.46	-3,710.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	-7.66	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	5,579.22	21,348.79	198,250.98	15,477.11
加：营业外收入	10.05	87.55	1.20	0.33
减：营业外支出	72.31	303.46	87.50	304.97
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,516.96	21,132.88	198,164.68	15,172.47
减：所得税费用	586.98	11,376.89	53,795.27	6,333.93
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,929.97	9,755.99	144,369.42	8,838.54
（一）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	4,929.97	9,755.99	144,369.42	8,838.54
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类				

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1.归属于母公司所有者的净利润 （净亏损以“-”号填列）	4,982.48	9,895.71	144,522.15	8,855.66
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-52.50	-139.71	-152.73	-17.12

（三）合并现金流量表

表 4-11 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	114,861.81	453,025.39	233,061.05	193,296.59
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
客户贷款及垫款净减少额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,229.40	113,123.86	177,172.90	69,500.28
经营活动现金流入小计	133,091.20	566,149.25	410,233.96	262,796.87
购买商品、接受劳务支付的现金	121,241.92	360,683.70	212,479.14	104,163.56
支付给职工以及为职工支付的现金	4,833.11	19,455.74	6,629.18	8,438.86
支付的各项税费	954.54	7,550.34	3,574.30	4,369.69
支付其他与经营活动有关的现金	49,750.68	168,024.79	175,361.91	169,503.62
经营活动现金流出小计	176,780.25	555,714.57	398,044.53	286,475.73
经营活动产生的现金流量净额	-43,689.05	10,434.68	12,189.43	-23,678.86
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	67,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	14.81	350.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	32.83	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	16,186.80	16,003.50	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
投资活动现金流入小计	-	83,186.80	16,051.14	350.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,180.13	170,094.40	223,761.68	78,890.49
投资支付的现金	5,000.00	86,743.38	9,245.00	51,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	25,840.91	10,188.32
投资活动现金流出小计	63,180.13	256,837.77	258,847.58	140,578.81
投资活动产生的现金流量净额	-63,180.13	-173,650.97	-242,796.45	-140,228.24
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	2,502.73	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	2,502.73	-
取得借款收到的现金	515,427.60	854,653.42	713,382.18	528,678.40
发行债券收到的现金		-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	89,659.00	-	3,000.00	17,070.00
筹资活动现金流入小计	605,086.60	854,653.42	718,884.91	545,748.40
偿还债务支付的现金	361,520.00	632,495.54	200,450.00	296,100.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,622.43	96,594.63	46,104.27	36,313.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	11,452.24	26,765.20	80,000.00	3,000.00
筹资活动现金流出小计	409,594.67	755,855.36	326,554.27	335,413.19
筹资活动产生的现金流量净额	195,491.93	98,798.06	392,330.64	210,335.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	41.63	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	88,622.75	-64,376.60	161,723.62	46,428.11
加：期初现金及现金等价物余额	247,114.09	311,490.69	149,767.07	103,338.96
六、期末现金及现金等价物余额	335,736.84	247,114.09	311,490.69	149,767.07

(四) 母公司资产负债表

表 4-12 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
货币资金	255,036.06	147,230.16	205,771.46	91,795.81
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,767.52	10,630.77	49,240.65	81,775.56
预付款项	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,196,586.86	1,141,101.33	886,011.13	706,409.01
存货	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	10.00	10.00	1,500.00	1,500.00
流动资产合计	1,457,400.44	1,298,972.27	1,142,523.24	881,480.38
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	82,000.00	73,000.00
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,132,368.90	1,058,968.90	1,057,638.84	1,052,069.15
其他权益工具投资	80,176.07	80,176.07	-	-
投资性房地产	1,310,210.41	1,310,210.41	1,309,613.15	1,111,342.05
固定资产	5,186.06	5,259.37	2,149.04	2,211.55
在建工程	156,109.77	146,067.30	105,845.67	-
无形资产	23,263.31	23,263.97	23,870.17	24,484.85
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	6,829.89	6,834.85	1,219.86	1,313.58
其他非流动资产	56,055.35	56,055.35	55,830.00	4,812.17
非流动资产合计	2,770,199.76	2,686,836.22	2,638,166.73	2,269,233.36
资产总计	4,227,600.20	3,985,808.49	3,780,689.97	3,150,713.74

项目	2022 年 3 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
短期借款	214,120.00	197,724.43	129,120.00	32,000.00
应付票据	-	-	-	-
应付账款	2,146.61	2,053.17	3,075.45	42,067.75
预收款项	-	-	-	-
应付职工薪酬	-	-	-	-
应交税费	9,555.71	9,529.74	5,803.14	2,774.06
其他应付款	108,131.16	27,487.43	38,629.24	24,205.81
一年内到期的非流动负债	224,239.71	224,239.71	239,518.14	67,225.97
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	558,193.19	461,034.48	416,145.98	168,273.59
长期借款	345,700.00	272,856.64	126,200.00	155,500.00
应付债券	941,240.65	931,284.27	882,318.28	657,769.48
长期应付款	66,666.67	6,777.50	13,333.33	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	173,227.29	173,227.29	172,192.61	125,653.25
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	1,526,834.60	1,384,145.71	1,194,044.22	938,922.73
负债合计	2,085,027.79	1,845,180.19	1,610,190.20	1,107,196.31
实收资本	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
资本公积	1,397,390.83	1,397,390.83	1,397,390.83	1,397,390.83
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	357,059.28	357,059.28	367,977.27	367,977.27
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	20,513.17	20,513.17	20,513.17	7,814.93
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	167,609.14	165,665.03	184,618.51	70,334.41
所有者权益合计	2,142,572.42	2,140,628.30	2,170,499.77	2,043,517.43
负债和所有者权益总计	4,227,600.20	3,985,808.49	3,780,689.97	3,150,713.74

（五）母公司利润表

表 4-13 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	7,420.17	105,219.08	113,157.39	89,145.92
减：营业成本	4,263.36	72,335.58	81,045.77	59,139.19
税金及附加	7.48	5,508.49	3,451.61	3,452.01
销售费用	-	-	-	-
管理费用	1,127.53	3,501.98	2,262.14	2,021.17
财务费用	27.54	38,394.93	39,488.58	27,887.95
加：其他收益	-	209.15	200.30	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	0.06	14.50	185.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.06	0.06	-0.31	-0.44
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	4,138.72	186,157.43	5,125.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	19.83	-7,902.63	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	374.88	-347.12
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-	0.01	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,014.09	-18,076.59	173,656.42	1,610.19
加：营业外收入	-	11.01	-	-
减：营业外支出	65.02	127.88	41.00	186.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,949.07	-18,193.46	173,615.42	1,423.26
减：所得税费用	4.96	-940.98	46,633.08	1,194.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,944.11	-17,252.49	126,982.34	228.58

(六) 母公司现金流量表

表 4-14 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	12,283.42	152,644.10	149,200.03	106,809.92
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,130.20	5,847.54	5,072.80	35,880.00
经营活动现金流入小计	26,413.62	158,491.64	154,272.83	142,689.92
购买商品、接受劳务支付的现金	4,147.42	73,065.71	115,672.38	52,316.85
支付给职工以及为职工支付的现金	1,524.57	7,314.89	765.58	641.18
支付的各项税费	64.93	5,094.90	3,129.64	3,420.64
支付其他与经营活动有关的现金	4,061.73	148,862.57	185,463.00	232,178.86
经营活动现金流出小计	9,798.64	234,338.08	305,030.60	288,557.53
经营活动产生的现金流量净额	16,614.98	-75,846.44	-150,757.77	-145,867.61
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	67,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	14.81	186.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	21.40	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	67,000.00	36.22	186.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	27,996.50	83,617.32	173,947.78	4,863.52
投资支付的现金	73,400.00	81,063.38	14,570.00	51,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	101,396.50	164,680.70	188,517.78	56,463.52
投资活动产生的现金流量净额	-101,396.50	-97,680.70	-188,481.56	-56,277.19
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
取得借款收到的现金	464,270.00	770,570.00	611,032.18	473,228.40
收到其他与筹资活动有关的现金	88,359.00	-	-	-
筹资活动现金流入小计	552,629.00	770,570.00	611,032.18	473,228.40
偿还债务支付的现金	325,023.17	563,070.00	125,300.00	229,650.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,018.41	84,975.23	32,517.20	23,189.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	-	7,548.94	-	-
筹资活动现金流出小计	360,041.57	655,594.16	157,817.20	252,839.70
筹资活动产生的现金流量净额	192,587.43	114,975.84	453,214.98	220,388.70
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	107,805.90	-58,551.30	113,975.64	18,243.90
加：期初现金及现金等价物余额	147,220.16	205,771.46	91,795.81	73,551.91
六、期末现金及现金等价物余额	255,026.06	147,220.16	205,771.46	91,795.81

四、发行人最近三年及一期主要财务指标

表 4-15 发行人 2019-2021 年及 2022 年 1-3 月主要财务指标

合并报表主要财务指标	2022 年 3 月 31 日 /2022 年 1-3 月 度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度	2020 年 12 月 31 日 /2020 年度	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度
总资产（万元）	5,552,080.34	5,304,503.27	4,773,654.98	3,584,925.62
总负债（万元）	2,611,346.57	2,368,699.47	2,061,087.13	1,448,051.56
全部债务（万元）	2,027,362.98	1,913,006.07	1,585,935.51	1,092,105.72
所有者权益（万元）	2,940,733.77	2,935,803.80	2,712,567.85	2,136,874.06
营业总收入（万元）	98,065.67	438,343.08	199,898.29	173,217.36
利润总额（万元）	5,516.96	21,132.88	198,164.68	15,172.47
净利润（万元）	4,929.97	9,755.99	144,369.42	8,838.54
扣除非经常性损益后净利润（万元）	7,693.88	18,462.85	4,821.81	1,637.38
归属于母公司所有者的净利润（万元）	4,982.48	9,895.71	144,522.15	8,855.66
经营活动产生现金流量净额（万元）	-43,689.05	10,434.68	12,189.43	-23,678.86
投资活动产生现金流	-63,180.13	-173,650.97	-242,796.45	-140,228.24

量净额（万元）				
筹资活动产生现金流量净额（万元）	195,491.93	98,798.06	392,330.64	210,335.21
流动比率（倍）	2.83	2.90	3.45	6.87
速动比率（倍）	1.88	1.85	2.19	3.08
资产负债率（%）	47.03	44.65	43.18	40.39
债务资本比率（%）	40.81	39.45	36.90	33.82
营业毛利率（%）	12.61	21.10	33.12	34.23
平均总资产回报率（%）	0.10	1.23	5.73	1.34
加权平均净资产收益率（%）	0.17	0.35	5.95	0.41
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	0.26	0.65	0.20	0.08
EBITDA（万元）	-	69,668.22	243,610.49	50,054.31
EBITDA 全部债务比（%）	-	3.64	15.36	4.58
EBITDA 利息倍数（倍）	-	1.17	2.97	1.19
应收账款周转率（次/年）	0.61	3.14	1.45	1.09
存货周转率（次/年）	0.12	0.50	0.14	0.09

注：2022 年 1-3 月平均总资产回报率、净资产收益率和营运能力指标计算未做年化处理。

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

五、发行人财务状况分析

（一）资产负债表主要项目分析

1、资产结构分析

（1）资产构成及变动情况

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，公司资产的总体构成情况如下：

表 4-16 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末资产结构

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	2,193,007.44	39.50	1,979,489.65	37.32	1,827,368.94	38.28	2,160,287.65	60.26
非流动资产	3,359,072.90	60.50	3,325,013.63	62.68	2,946,286.04	61.72	1,424,637.97	39.74
资产总计	5,552,080.34	100.00	5,304,503.27	100.00	4,773,654.98	100.00	3,584,925.62	100.00

从资产规模来看，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末资产总额分别为 3,584,925.62 万元、4,773,654.98 万元、5,304,503.27 万元和 5,552,080.34 万元，报告期内资产总额保持增长。发行人总资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款、存货和投资性房地产等构成。

从资产结构看，2019 年末，流动资产占发行人总资产的比重较高，发行人流动资产占总资产的比例分别为 60.26%。2020-2022 年 3 月末，非流动资产占发行人总资产的比重较高，发行人非流动资产占总资产的比例分别为 61.72%、62.68% 和 60.50%。

（2）流动资产结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产构成情况如下：

表 4-17 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末流动资产明细

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	490,299.08	22.36	390,224.09	19.71	411,431.60	22.51	162,767.07	7.53

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收票据	-	-	118.80	0.01	1,360.60	0.07	305.00	0.01
应收账款	163,911.00	7.47	155,940.77	7.88	123,333.58	6.75	151,591.18	7.02
应收款项融资	1,813.00	0.08	2,132.00	0.11	-	-	-	-
预付款项	71.41	0.00	80.29	0.00	40.00	0.00	12.87	0.00
其他应收款	789,809.24	36.01	708,659.81	35.80	622,720.95	34.08	650,570.14	30.11
存货	734,765.18	33.50	714,488.42	36.09	666,421.86	36.47	1,193,118.33	55.23
其他流动资产	12,338.53	0.56	7,845.46	0.40	2,060.35	0.11	1,923.07	0.09
流动资产合计	2,193,007.44	100.00	1,979,489.65	100.00	1,827,368.94	100.00	2,160,287.65	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产分别为 2,160,287.65 万元、1,827,368.94 万元、1,979,489.65 万元和 2,193,007.44 万元。2020 年末较 2019 年末减少 332,918.72 万元，降幅 15.41%，主要系发行人将子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产所致。2021 年末较 2020 年末增长 152,120.71 万元，增幅 8.32%。2022 年 3 月末较 2021 年末增长 213,517.79 万元，增幅 10.79%。

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、其他应收款和存货构成。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动资产中存货和其他应收款占比较大，存货占比分别为 55.23%、36.47%、36.09%和 33.50%，其他应收款占比分别为 30.11%、34.08%、35.80%和 36.01%，其余资产规模相对较小。

①货币资金

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人货币资金分别为 162,767.07 万元、411,431.60 万元、390,224.09 万元和 490,299.08 万元，占流动资产的比例分别为 7.53%、22.51%、19.71%和 22.36%，金额及占比维持在较高水平。2020 年末货币资金较 2019 年末增长 248,664.53 万元，增幅 152.77%。2021 年末，货币资金较 2020 年末减少 21,207.51 万元，降幅 5.15%。2022 年 3 月末，货币资金较 2021 年末增加 100,074.99 万元，增幅 25.65%。报告期内发行人货币资金余额规模较大，主要系债券融资规模扩大、募集资金陆续到账所致。发行人货币资金由现金、

银行存款和其他货币资金组成。其中，其他货币资金包括定期存款、短期借款定期存单质押、结构性存款和通知存款等。发行人货币资金明细如下表：

表 4-18 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末货币资金明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
库存现金	1.02	0.07	0.00	0.00
银行存款	334,393.18	247,103.17	311,490.69	149,767.07
其他货币资金	155,904.88	143,120.86	99,940.91	13,000.00
合计	490,299.08	390,224.09	411,431.60	162,767.07

②应收账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应收账款分别为 151,591.18 万元、123,333.58 万元、155,940.77 万元和 163,911.00 万元，占流动资产的比例分别为 7.02%、6.75%、7.88%和 7.47 %。2020 年末应收账款较 2019 年末减少 28,257.60 万元，降幅 18.64%。2021 年末应收账款较 2020 年末增加 32,607.19 万元，增幅 26.44%。2022 年 3 月末应收账款较 2021 年末增加 7,970.23 万元，增幅 5.11%，报告期内发行人应收账款变动幅度较小。

1、报告期内，发行人坏账准备计提政策如下：

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

表 4-19 应收款项坏账计提政策

单项金额重大的判断依据或金额标准	余额为 500 万元以上的应收账款、余额为 500 万元以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，单独进行减值测试，计提坏账准备。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的

未来现金流量测算相关。

A. 不同组合的确定依据：

表 4-20 应收款项组合确定依据

项目	确定组合的依据
无风险组合	主要包括无收回风险的关联方、应收政府部门、个人备用金、保证金的款项。
账龄分析法组合	除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

注：本公司及子公司的应收款项无风险组合为“无收回风险的合并范围内关联方单位款项等无减值迹象的应收款项。”

本公司合并纳入的盐城市灌东经济开发投资有限公司及其子公司的应收款项风险组合为“应收关联方、政府部门、个人备用金为其他组合”。

B. 不同组合计提坏账准备的计提方法：

表 4-21 应收款项组合坏账计提方法

项目	计提方法
无风险组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

表 4-22 应收款项组合坏账计提比例

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1.00	1.00
1-2 年	5.00	5.00
2-3 年	10.00	10.00
3-4 年	20.00	20.00
4-5 年	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

表 4-23 应收款项组合坏账计提依据

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

2、报告期内，发行人坏账准备计提情况如下：

表 4-24 2019-2021 年应收款项坏账计提准备

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账准备	2,005.44	90.64	452.07
其他应收款坏账准备	12,415.56	191.60	3,266.96

报告期内，发行人坏账准备余额情况如下：

表 4-25 2019-2021 年应收款项坏账准备余额

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
应收账款坏账准备	3,865.27	1,859.83	1,769.19
其他应收款坏账准备	20,813.81	8,398.25	8,206.65

报告期内，发行人对应收账款按账龄组合计提坏账准备。发行人报告期内应收账款账龄基本均在 1 年以内，回收风险较小。截至 2021 年末，发行人应收账款主要为应收盐城市新滩经济开发投资有限公司等的工程代建费，发行人 2021 年末应收账款按单位分类的明细如下：

表 4-26 发行人 2021 年末应收账款按单位分类

单位：万元、%

序号	单位名称	是否关联方	账面余额	账龄	占比	坏账准备余额
1	盐城市新滩经济开发投资有限公司	否	93,131.74	1 年以内、1-2 年、2-3 年	58.28	2,966.90
2	响水恒生不锈钢铸造有限公司	否	46,252.90	1 年以内	28.94	462.53
3	淮安通威饲料有限公司	否	10,481.97	1 年以内	6.56	104.82
4	江苏盐阜港口集团有限公司	否	9,598.28	1 年以内	6.01	95.98
5	盐城市滨海港铁路建设投资发展有限公司	是	51.30	1 年以内	0.03	0.51
-	合计	-	159,516.19		99.82	3,630.75

3、截至 2021 年末，发行人应收盐城市新滩经济开发投资有限公司和江苏盐阜港口集团有限公司的款项金额分别为 93,131.74 万元和 9,598.28 万元，所对应项目尚在建设过程中，合同未履行完毕，收入确认情况及回款计划如下：

表 4-27 报告期内代建收入确认及应收账款回款情况

单位：万元

项目名称	是否已完工	截至 2021 年末累计确认收入	报告期内回款情况				截至 2021 年末已回款金额
			2018 年回款	2019 年回款	2020 年回款	2021 年回款	
盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程	是	164,503.24	-	-	-	-	164,503.26
新滩产业园工业邻里中心一期	是	102,234.64	28,591.23	-	-	-	102,234.64
新滩产业园工业邻里中心绿化工程	是	53,918.37	24,958.37	-	-	-	53,918.37
新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路	是	54,322.94	25,562.94	-	-	-	54,322.94
新滩代建工程	是	123,658.68	-1,091.33	58,287.00	34,761.77	13,123.43	123,658.68
灌东产业园区新材料产业园基础设施工程	是	203,834.74	14,260.33	96,972.82	78,593.06	4,008.53	203,834.74

项目名称	是否已完工	截至 2021 年末累计确认收入	报告期内回款情况				截至 2021 年末已回款金额
			2018 年回款	2019 年回款	2020 年回款	2021 年回款	
灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目	是	43,182.31	6,100.00	10,790.76	12,000.00	10,636.09	43,182.31
滨海港港城建设项目	否	197,283.80	-	-	58,589.31	75,095.62	133,684.93
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	否	50,343.68	-	-	3,500.00	22,464.13	25,964.13
先进装备制造产业园设施项目工程一期项目	否	121,642.73	-	-	18,650.96	83,927.56	102,578.52
合计	-	1,114,925.13	98,381.54	166,050.58	206,095.10	209,255.36	1,007,882.52

(续表)

项目名称	是否已完工	未来回款计划	
		2022 年	2023 年及以后
盐城市黄海石化循环经济产业园一期工程	是	-	-
新滩产业园工业邻里中心一期	是	-	-
新滩产业园工业邻里中心绿化工程	是	-	-
新滩产业园工业邻里中心亮化及辅助道路	是	-	-
新滩代建工程	是	-	-
灌东产业园区新材料产业园基础设施工程	是	-	-
灌东垦区新材料产业园盐田绿化项目	是	-	-
滨海港港城建设项目	否	42,502.65	30,917.92
灌东垦区新材料产业园盐田绿化二期项目	否	12,351.79	16,008.08
先进装备制造产业园设施项目工程一期项目	否	30,154.51	69,182.57
合计		85,008.95	116,108.57

发行人与代建委托方签订的工程代建协议中未约定详细的付款时间安排,但发行人工程代建项目均能在项目开工后的 3-5 年后全部收回合同价款。

③其他应收款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应收款分别为 650,570.14 万元、622,720.95 万元、708,659.81 万元和 789,809.24 万元，占流动资产的比例分别为 30.11%、34.08%、35.80%和 36.01%。报告期内，发行人其他应收款主要为项目保证金和投标保证金。2019 年末其他应收款较 2018 年末增加 139,429.04 万元，增幅 27.28%，主要系①发行人准备代建新滩配套“宝武+金光”土地综合整治项目缴纳保证金；②新增关于江苏海兴滨海港投资开发有限公司的股权收购款等（截至 2020 年末相关往来已结清）。2020 年末其他应收款较 2019 年末减少 27,849.19 万元，降幅 4.28%。2021 年末其他应收款较 2020 年末增加 85,938.86 万元，增幅 13.80%。2022 年 3 月末其他应收款较 2021 年末增加 81,149.43 万元，增幅 11.45%。

截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款为 789,809.24 万元（其中，应收股利为 84.32 万元），其中 54,178.88 万元为非经营性款项，其余全部为经营性款项。发行人将与经营有关的其他应收款划分为经营性应收款，主要是由公司日常经营形成的，主要包括与项目建设业务相关的支出和企业日常运营相关的支出（如保证金、押金等）。否则为非经营性，非经营性其他应收款一般为拆借款项等。发行人最近一年及一期经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况如下：

表 4-28 发行人最近一年及一期经营性与非经营性往来款和资金拆借余额情况

类别及往来方	基本情况			2022 年 3 月末	2021 年末
	形成原因	是否为关联方	是否为经营性	余额	余额
盐城市新滩经济开发投资有限公司	工程保证金	否	是	251,539.74	231,932.45
盐城市新滩贸易有限公司	工程保证金	否	是	88,747.29	95,988.50
江苏盐阜港口集团有限公司	工程保证金	否	是	81,829.81	98,252.36
其他	其他	否	是	313,513.52	228,307.63
经营性往来款和资金拆借余额	-	-	-	735,630.36	654,480.93
江苏润海置业有限公司	借款	否	否	54,178.88	54,178.88
非经营性往来款和资金拆借余额	-	-	-	54,178.88	54,178.88
合计	-	-	-	789,809.24	708,659.81

截至 2022 年 3 月末，发行人对盐城市新滩经济开发投资有限公司的其他应

收款余额为 251,539.74 万元。主要系发行人受新滩开投委托，进行项目的建设，为保证代建项目的质量，新滩开投向发行人收取了部分项目保证金。上述事项属于与企业日常生产经营活动相关的事项，因此将其划分为经营性款项。

发行人对盐城市新滩贸易有限公司的其他应收款余额为 88,747.29 万元。新滩贸易为新滩开投的全资子公司，具体运营由新滩开投统一管理。其他应收款形成的主要原因是工程保证金，发行人给新滩开投的工程保证金一部分根据新滩开投的要求预交给新滩贸易。该部分款项属于经营活动中产生的代建项目保证金，因此将其划分为经营性款项。

发行人对江苏润海置业有限公司的其他应收款余额为 54,178.88 万元，主要系江苏润海置业有限公司向发行人的借款，因此将其划分为非经营性款项。

发行人对江苏盐阜港口集团有限公司的其他应收款余额为 81,829.81 万元，主要系滨海港港城建设项目的保证金，属于与企业日常生产经营活动相关的事项，因此将其划分为经营性款项。

综上，截至 2022 年 3 月末，发行人其他应收款主要为经营性款项。发行人履行的内部程序为：经办人提交部门负责人审批，部门负责人交由财务负责人批准，再由财务负责人提交至董事长审批，该决策程序符合发行人《公司章程》及其他内控制度的规定。发行人承诺将在项目建设完成后逐步收回上述款项，并在本期债券存续期内，通过年报及半年报披露上述款项的回收情况。

发行人承诺本期债券存续期内原则上不新增非经营性往来占款或因资金拆借而形成的其他应收款事项。若因特殊情况发生，非经营性往来占款将严格遵守《盐城市海兴集团有限公司往来款项管理制度》中规定的决策程序：（1）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以下的，需通过法定代表人或其授权代表批准；（2）往来占款或者资金拆借的交易金额在 5,000 万元人民币以上，应当提交董事会审议；（3）与股东发生的往来占款或者资金拆借需将董事会决议和股东批复抄送实际控制人。发行人子公司非经营性往来或者资金拆借的决策程序亦根据上述标准执行。发行人将严格执行《盐城市海兴集团有限公司往来款项管理制度》中规定的决策程序和披露原则：对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额不超过最近一期经审计合并净

资产 10%的，由受托管理人以年度为单位，通过每年度的受托管理事务报告向市场披露。对于单笔或累计与同一交易对手发生的非经营性往来占款或者资金拆借，其金额超过最近一期经审计合并净资产 10%的，由受托管理人通过临时受托管理事务报告及时向市场披露。

此外，发行人出具了《盐城市海兴集团有限公司关于 2019 年公开发行公司债券募集资金使用的承诺》，发行人承诺按照核准的募集资金用途进行使用，不转借他人。

④存货

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货分别为 1,193,118.33 万元、666,421.86 万元、714,488.42 万元和 734,765.18 万元，占流动资产的比例分别为 55.23%、36.47%、36.09%和 33.50 %。2020 年末存货较 2019 年末减少 526,696.47 万元，降幅 44.14%，主要系发行人将子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产所致。2021 年末存货较 2020 年末增加 48,066.56 万元，增幅 7.21%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人存货明细如下：

表 4-29 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末存货明细

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
原材料	131.59	56.48	-	98.58
开发产品	118,879.37	118,879.37	118,879.37	118,879.37
开发成本	111,766.74	92,759.69	35,804.74	-
库存商品	6,485.33	5,287.41	164.91	752.17
土地成本	497,465.97	497,465.97	511,540.32	1,073,342.01
工程成本	-	-	-	-
低值易耗品	36.18	36.17731	32.52	46.20
合同履约成本	-	3.32	-	-
合计	734,765.18	714,488.42	666,421.86	1,193,118.33

1、开发产品

截至 2021 年末，存货中开发产品主要为已完工的安置房及标准厂房项目，主要核算项目为银都小区项目。银都小区分为一期和二期，银都小区一期项目概算总投资额为 2.00 亿元，可销售面积 7.60 万平方米，共有 840 户，已于 2016 年完工。截至 2021 年末实际投资 2.00 亿元，截至 2021 年末累计已销售 644 套，已销售面积 5.60 万平方米，实现销售金额 0.77 亿元。银都小区二期分为南、北两个区，北区建筑面积约为 13 万平方米，共 1,360 户；南区建筑面积约为 8 万平方米，共 640 户。项目概算总投资为 3.96 亿元，已于 2018 年完工。截至 2021 年末实际投资 3.96 亿元，已投资完毕，尚未开始销售。

由于滨海港规划建设原因，盐城市政府按照“港产城融合集成服务商”的功能定位，打造涵盖商业、产业、住宅、旅游、文化在内的综合型业态，力图将滨海港打造成为沿海重要的综合型产业港、商贸港，助力滨海港园区实现五年再建一个“新盐城”的发展目标。钢铁产业和金光纸业等大型项目的进驻对滨海港配套提出了相当高的要求，政府拟将银都小区目前尚未售出的房产留为园区入驻项目人员的生活配套。银都小区等生活配套是滨海港为钢铁产业、金光纸业等规划的“港城”生活配套区的重要组成部分。

发行人上述已完工房地产项目无需计提存货跌价准备。根据《企业会计准则第 1 号——存货》，“资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。”目前发行人存货中的上述房地产项目所在区域土地价格较为稳定，未来随着盐城市滨海港工业园区基础设施的不断完善，土地价格仍有进一步上升的空间。且随着未来相关项目人员入驻滨海港区，相应房产将租售完毕，因此未发现需要计提存货跌价准备的情形。

2、土地成本

截至 2021 年末，发行人存货中土地使用权账面价值为 497,465.97 万元，主要是 1 宗划拨地，土地性质为农用建设未利用地。

上述划拨地块权属性质为国有划拨土地使用权，土地证号为“响国用（2005）第 12636 号”，原土地使用权人为江苏省银宝盐业有限公司灌东盐场。根据《盐城市人民政府专题会议纪要》（2013 年第 37 号）、盐城市黄海经济区建设指挥

部《关于盐田综合开发利用体制机制调整过程中资产划转工作的通知》（盐黄海指〔2013〕1号），将江苏省银宝盐业有限公司下属分公司江苏省银宝盐业有限公司灌东盐场成建制划归盐城市灌东经济开发投资有限公司、划转基准日为2012年12月31日。2016年1月25日，以江苏省银宝盐业有限公司灌东盐场成建制为基础成立盐城市灌东盐场发展有限公司。上述资产已按照由上海信达资产评估有限公司2009年12月10日出具的《江苏省银宝盐业有限公司灌东盐场拟资产入账涉及的国有土地使用权评估报告》（沪信达评报字〔2009〕第D-173号）入账，土地入账价值为500,011.00万元，面积7,812.67万平方米（约11.72万亩），平均每亩价值约4.27万元/亩。目前土地为子公司盐城市灌东经济开发投资有限公司所有，位于响水县灌东盐场，尚为毛地状态。根据2014年6月4日盐城市人民政府专题会议纪要，明确了对发行人的项目支持政策，“部分项目用地需变更为经营性用途，由市、县国土部门根据规划用途，采取‘招拍挂’形式进行出让”，因此，后期发行人将会向相关政府部门申请变更该地块用途（根据项目建设需求或将地块分割），通过招拍挂形式缴纳出让金，用于项目建设或者出租等。

该宗土地位于滨海港启动区内，按照政府规划对滨海港的功能定位，力图将滨海港区按“产业港口、绿色港产、生态港城”的方向建设，将滨海港区打造成涵盖商业、产业、住宅、旅游、文化在内的综合型业态，使滨海港区成为沿海重要的综合型产业港、商贸港，助力滨海港园区实现五年再建一个“新盐城”的发展目标。针对位于滨海港启动区内土地的建设开发，发行人预计从以下几方面进行建设：

一是推进开放合作，提升产业投资效益。加快推进与国电投、中海油等大型央企的深度合作，重点推动建设现代物流园，建造产业配套区，争取项目尽快落地。并主动对接与中石油、中石化天然气合作项目，尽快确定合作方案。同时重点发展产业投资、市政公用、园区服务、信息咨询等方面业务，深化与国内大型龙头养殖企业合作，充分发挥灌东、新滩两大盐场的现代化养殖效益。

二是挖掘港城资源，提高旅游经济效益。邀请港中旅、中青旅等国内一流旅游团队参与旅游策划，计划投资20亿元，高层次打造月亮湾旅游度假区和六合村渔港渔村等旅游项目，积聚港城人气，创塑旅游品牌；启动游客服务中心、温泉浴场、古黄河出海口生态修复工程等项目；加快实施月亮湾维景国际大酒店内

部装饰装潢，确保尽快建成试运营；推进黄河故道生态区规划研究，建设生态防护林、首乌基地等项目，打造沿海生态廊道。坚持合作开发运营，推进沿海旅游、休闲度假、康体养生为一体的服务业发展。

三是突出产城互动，抓好生活服务保障。滨海港工业园区产业项目全面建成运营，滨海港城将会形成约 10 万人的居住规模。发行人准备与中建八局、上海建工、港中旅等洽谈合作，高起点规划、高标准打造集生活居住、行政办公、商业金融等为一体的综合服务功能区，提升港城服务保障水平。2021 年发行人预计加快推进总投资 16 亿元、占地 400 亩港城搬迁安置区建设。启动港城小学、医院等项目建设，实施港城核心区内部路网、景观绿化等工程，积极融入陈家港旧城改造，进一步完善港城基础配套功能。

根据对滨海港及盐城现在的工矿仓储用地的出让成交价格进行查询，出让价格均在 15 万元/亩以上，因此该宗土地的计量价值相对保守客观，预计未来能够通过发行人的经营带来一定的商业价值，且目前发行人存货中土地所在区域价格较为稳定，未来随着盐城市滨海港工业园区基础设施的不断完善，土地价格仍有进一步上升的空间，因此不存在需要计提存货跌价准备的情形。

截至 2021 年末，发行人存货中除上述划拨土地外，剩余还有 92.59 万立方米的土地的权属文件尚在办理之中，该部分土地账面价值为 11,529.34 万元，计划用于不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目。发行人存货中主要土地资产具体明细如下：

表 4-30 发行人 2021 年末存货中的土地使用权明细

单位：万元、平方米

序号	土地证编号	坐落	面积	账面价值	取得方式	证载用途	是否缴纳土地出让金
1	响国用（2005）第 12636 号	江苏省响水县灌东盐场	78,126,700.00	500,011.00	划拨	农用地建设未利用地	否
	开发支出			2,545.03			
	合计	-	78,126,700.00	497,465.97	-	-	-

发行人所有者权益中不存在储备用地。发行人除 92.59 万立方米的土地权属

文件尚在办理之中，其余土地已取得土地使用权证，拥有完整的产权。发行人土地资产权属清晰、合法合规、不存在产权纠纷，土地资产具备开发、转让条件且转让行为符合相关法律法规和国家的有关规定。

（3）非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产项目如下表：

表 4-31 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末非流动资产项目

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	-	-	-	-	3,564.00	0.12	594.00	0.04
可供出售金融资产	-	-	-	-	82,000.00	2.78	73,000.00	5.12
长期股权投资	34,306.46	1.02	20,906.46	0.63	20,604.18	0.70	19,688.43	1.38
其他权益工具投资	87,176.07	2.60	87,176.07	2.62				
投资性房地产	2,657,303.50	79.11	2,657,303.50	79.92	2,418,706.94	82.09	1,111,342.05	78.01
固定资产	127,018.20	3.78	127,548.05	3.84	95,217.33	3.23	40,835.70	2.87
在建工程	325,966.90	9.70	311,872.43	9.38	208,519.66	7.08	111,252.76	7.81
无形资产	59,806.00	1.78	53,320.03	1.60	59,640.48	2.02	60,778.66	4.27
长期待摊费用	1,605.62	0.05	1,415.99	0.04				
递延所得税资产	9,692.35	0.29	9,226.31	0.28	2,203.45	0.07	2,334.20	0.16
其他非流动资产	56,197.82	1.67	56,244.80	1.69	55,830.00	1.89	4,812.17	0.34
非流动资产合计	3,359,072.90	100.00	3,325,013.63	100.00	2,946,286.04	100.00	1,424,637.97	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产分别为 1,424,637.97 万元、2,946,286.04 万元、3,325,013.63 万元和 3,359,072.90 万元。2020 年末较 2019 年末增长 1,521,648.08 万元，增幅 106.81%，主要系发行人子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产，从而投资性房地产金额大幅增加所致。2021 年末较 2020 年末增长 378,727.58 万元，增幅 12.85%。2022 年 3 月末较 2021 年末增长 34,059.28 万元，增幅 1.02%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动资产主要由投资性房地产构成，分别占公司同期非流动资产的 78.01%、82.09%、79.92%和 79.11%，发行人投资性房地产主要为

土地使用权。

①发放贷款及垫款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人发放贷款及垫款分别为 594.00 万元、3,564.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占非流动资产的比重分别为 0.04%、0.12%、0.00%和 0.00%。报告期内，发行人发放贷款及垫款全部为子公司海融农贷发放的贷款。

根据《银行贷款损失准备计提指引》规定，贷款损失准备年末余额应不低于年末贷款余额的 1%，发行人贷款损失准备计提比例按年末贷款余额 1%计提。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人计提发放贷款及垫款的损失准备如下：

表 4-32 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末发放贷款及垫款的损失准备

单位：万元

项目	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
发放贷款和垫款余额	2,100.00	2,100.00	3,600.00	600.00
贷款损失准备	21.00	21.00	36.00	6.00
发放贷款和垫款净额	2,079.00	2,079.00	3,564.00	594.00

注：2021 年末和 2022 年 3 月末发放贷款及垫款余额计入其他应收款科目核算

截至 2019 年末，发行人仅对滨海远志贸易有限公司有发放贷款余额，贷款对象较为集中。2019 年末发放贷款和垫款的明细如下：

表 4-33 发行人 2019 年末发放贷款和垫款明细

单位：万元、%

客户名称	金额	比例
滨海远志贸易有限公司	600.00	100.00
合计	600.00	100.00

截至 2020 年末，发行人发放贷款和垫款的明细如下：

表 4-34 发行人 2020 年末发放贷款和垫款明细

单位：万元、%

客户名称	金额	比例
滨海远志贸易有限公司	600.00	16.67

客户名称	金额	比例
滨海交通控股集团有限公司	3,000.00	83.33

截至 2021 年末，发行人发放贷款和垫款的明细如下：

表 4-35 发行人 2021 年末发放贷款和垫款明细

单位：万元、%

客户名称	金额	比例
滨海远志贸易有限公司	600.00	28.57
江苏永宁实业投资集团有限公司	1,500.00	71.43

②其他权益工具投资（可供出售金融资产）

2019 年末和 2020 年末，发行人可供出售金融资产分别为 73,000.00 万元和 82,000.00 万元，占非流动资产的比重分别为 5.12%和 2.78%。2020 年末较 2019 年末增加 9,000.00 万元，主要系发行人 2020 年增加对盐城市滨海港铁路建设投资发展有限公司的投资。2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人其他权益工具投资分别为 87,176.07 万元和 87,176.07 万元，占非流动资产的比重分别为 2.62%和 2.60%，上述变动主要系发行人实行新会计准则导致的科目变动。截至 2021 年末，发行人可供出售金融资产包括持有的江苏苏盐沿海合作开发有限公司、江苏省沿海开发（东台）有限公司、欧冶云商股份有限公司、盐城市滨海港铁路建设投资发展有限公司、江苏盐城天之润配售电有限公司、江苏盐城港控股集团有限公司、江苏连泉黄海穗禾产业投资基金（有限合伙）和江苏滨淮高速公路有限公司股权，公允价值分别为 3,059.39 万元、31,339.29 万元、22,873.35 万元、12,900.00 万元、272.23 万元、6,732.00 万元、2,999.80 万元和 7,000.00 万元。报告期内，发行人对上述被投资单位的投资属于不具有控制、共同控制且无重大影响的非交易性权益工具投资，适用新金融工具准则，采用公允价值计量且其变动计入综合收益，列示为其他权益工具投资。

③长期股权投资

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期股权投资账面价值分别为

19,688.43 万元、20,604.18 万元、20,906.46 万元和 34,306.46 万元，占非流动资产的比例分别为 1.38%、0.70%、0.63%和 1.02%。2021 年末，发行人长期股权投资情况如下：

表 4-36 发行人 2021 年末长期股权投资情况

单位：万元

被投资单位（联营企业）	金额
盐城市兴东投资发展有限公司	6,000.46
盐城悦新物业管理有限公司	116.337155
盐城远景物流有限公司	212.634995
盐城市城南新区兆鑫农村小额贷款有限公司	8,039.28
江苏国信灌东光伏发电有限公司	907.001552
盐城市国能灌东新能源开发有限公司	5,618.50
盐城港兴外轮理货有限公司	12.23655
合计	20,906.46

④投资性房地产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的投资性房地产分别为 1,111,342.05 万元、2,418,706.94 万元、2,657,303.50 万元和 2,657,303.50 万元，占非流动资产比例分别为 78.01%、82.09%、79.92%和 79.11 %。2020 年末，发行人投资性房地产较 2019 年末增加 1,307,364.90 万元，增幅 117.64%，主要系 2020 年 12 月 18 日，发行人子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日其公允价值为 1,109,093.79 万元。除此之外，2020 年末发行人投资性房地产经评估后产生公允价值变动收益 186,157.43 万元。截至 2021 年末，发行人投资性房地产全部为土地使用权，土地面积为 11,686.89 万平方米（约 17.53 万亩），已出租的土地面积约为 15.80 万亩，占比约为 90.13%。发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，投资性房地产中的土地全部为出让地，通过盐城市国土资源局的“招拍挂”流程取得，并已足额缴纳土地出让金、取得国有土地使用证。

2021 年末，发行人投资性房地产较 2020 年末增加 238,596.56 万元，增幅 9.86%，主要系根据盐城市人民政府专题会议纪要第 37 号，原由发行人子公司灌

东经开出借给盐城市农业水利发展投资集团有限公司用于抵押贷款的土地到期解押，由盐城市农业水利发展投资集团有限公司无偿划转至灌东经开。根据响水县自然资源和规划局《关于收回盐城市灌东经济开发投资有限公司国有土地使用权的决定》（响自然资收 G[2021]1 号），收回发行人位于灌东盐场境内的 2 宗国有建设用地使用权（苏 2017 响水县不动产权第 0008965 号、苏 2017 响水县不动产权第 0008973 号）。

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，具体包括：（一）已出租的土地使用权。（二）持有并准备增值后转让的土地使用权。（三）已出租的建筑物。

发行人将其拥有的土地使用权进行出租或增值后进行转让，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，分别实现土地租赁收入 20,510.15 万元、24,578.78 万元、21,916.90 万元和 5,775.75 万元。公司土地使用权的用途符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的规定。

表 4-37 发行人 2021 年末投资性房地产中土地使用权明细

单位：平方米、万元

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
1	苏（2017）滨海县不动产权第 0000719 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
2	苏（2019）滨海县不动产权第 0012174 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
3	苏（2019）滨海县不动产权第 0012175 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
4	苏（2019）滨海县不动产权第 0012176 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
5	苏（2019）滨海县不动产权第 0012177 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
6	苏（2019）滨海县不动产权第 0012178 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
7	苏（2019）滨海县不动产权第 0012179 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
8	苏（2019）滨海县不动产权第 0011499 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
9	苏（2019）滨海县不动产权第 0011498 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
10	苏（2017）滨海县不动产权第 0000726 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
11	苏（2017）滨海县不动产权第 0000725 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
12	苏（2017）滨海县不动产权第 0000724 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
13	苏（2017）滨海县不动产权第 0000723 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
14	苏（2017）滨海县不动产权第 0000722 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
15	苏（2017）滨海县不动产权第 0000721 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
16	苏（2017）滨海县不动产权第 0000720 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
17	苏（2019）滨海县不动产权第 0012180 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
18	苏（2019）滨海县不动产权第 0012181 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
19	苏（2019）滨海县不动产权第 0012182 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
20	苏（2019）滨海县不动产权第 0012183 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
21	苏（2019）滨海县不动产权第 0012184 号	新滩盐场	333,334.00	7,545.81	出让	工矿仓储	是
22	苏（2019）滨海县不动产权第 0012185 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
23	苏（2019）滨海县不动产权第 0012186 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
24	苏（2019）滨海县不动产权第 0012194 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
25	苏（2019）滨海县不动产权第 0012163 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
26	苏（2019）滨海县不动产权第 0012165 号	新滩盐场	336,526.70	7,618.08	出让	工矿仓储	是
27	苏（2020）滨海县不动产权第 0000264 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
28	苏（2020）滨海县不动产权第 0000318 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
29	苏（2020）滨海县不动产权第 0000272 号	新滩盐场	236,362.00	5,350.62	出让	工矿仓储	是
30	苏（2020）滨海县不动产权第 0000315 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
31	苏（2020）滨海县不动产权第 0000309 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
32	苏（2020）滨海县不动产权第 0000308 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
33	苏（2020）滨海县不动产权第 0000307 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
34	苏（2020）滨海县不动产权第 0000306 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
35	苏（2020）滨海县不动产权第 0000305 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
36	苏（2020）滨海县不动产权第 0000304 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
37	苏（2020）滨海县不动产权第 0000303 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
38	苏（2020）滨海县不动产权第 0000311 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
39	苏（2020）滨海县不动产权第 0000301 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
40	苏（2020）滨海县不动产权第 0000300 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
41	苏（2020）滨海县不动产权第 0000299 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
42	苏（2020）滨海县不动产权第 0000298 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
43	苏（2020）滨海县不动产权第 0000297 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
44	苏（2020）滨海县不动产权第 0000296 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
45	苏（2020）滨海县不动产权第 0000317 号	新滩盐场	136,186.00	3,082.89	出让	工矿仓储	是
46	苏（2019）滨海县不动产权第 0011500 号	新滩盐场	174,339.60	3,946.59	出让	工矿仓储	是
47	苏（2019）滨海县不动产权第 0012172 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
48	苏（2019）滨海县不动产权第 0012195 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
49	苏（2017）滨海县不动产权第 0006286 号	新滩盐场	336,055.10	7,607.41	出让	工矿仓储	是
50	苏（2017）滨海县不动产权第 0006287 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
51	苏（2017）滨海县不动产权第 0006288 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
52	苏（2017）滨海县不动产权第 0006289 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
53	苏（2017）滨海县不动产权第 0006290 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
54	苏（2017）滨海县不动产权第 0006291 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
55	苏（2017）滨海县不动产权第 0006292 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
56	苏（2017）滨海县不动产权第 0006293 号	新滩盐场	333,334.00	7,545.81	出让	工矿仓储	是
57	苏（2019）滨海县不动产权第 0012171 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
58	苏（2019）滨海县不动产权第 0012169 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
59	苏（2019）滨海县不动产权第 0012167 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
60	苏（2019）滨海县不动产权第 0012160 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
61	苏（2019）滨海县不动产权第 0012191 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
62	苏（2019）滨海县不动产权第 0012190 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
63	苏（2019）滨海县不动产权第 0012189 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
64	苏（2019）滨海县不动产权第 0012188 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
65	苏（2019）滨海县不动产权第 0012187 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
66	苏（2016）滨海县不动产权第 0005590 号	新滩盐场	333,333.98	7,545.81	出让	工矿仓储	是
67	苏（2016）滨海县不动产权第 0005591 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
68	苏（2016）滨海县不动产权第 0005592 号	新滩盐场	213,118.10	4,824.44	出让	工矿仓储	是
69	苏（2019）滨海县不动产权第 0012173 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
70	苏（2019）滨海县不动产权第 0012204 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
71	苏（2019）滨海县不动产权第 0012193 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
72	苏（2019）滨海县不动产权第 0012203 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
73	苏（2019）滨海县不动产权第 0012201 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
74	苏（2019）滨海县不动产权第 0012200 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
75	苏（2019）滨海县不动产权第 0012199 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
76	苏（2019）滨海县不动产权第 0012198 号	新滩盐场	300,017.60	6,791.61	出让	工矿仓储	是
77	苏（2019）滨海县不动产权第 0012197 号	新滩盐场	127,378.10	2,883.51	出让	工矿仓储	是
78	苏（2016）滨海县不动产权第 0006215 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
79	苏（2016）滨海县不动产权第 0006216 号	新滩盐场	31,753.20	718.81	出让	工矿仓储	是
80	苏（2016）滨海县不动产权第 0006217 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
81	苏（2016）滨海县不动产权第 0006218 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.80	出让	工矿仓储	是
82	苏（2016）滨海县不动产权第 0006054 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
83	苏（2016）滨海县不动产权第 0006053 号	新滩盐场	102,213.50	2,313.85	出让	工矿仓储	是
84	苏（2016）滨海县不动产权第 0006983 号	新滩盐场	333,874.00	7,558.03	出让	工矿仓储	是
85	苏（2016）滨海县不动产权第 0006988 号	新滩盐场	206,483.00	4,674.23	出让	工矿仓储	是
86	苏（2016）滨海县不动产权第 0006205 号	新滩盐场	333,346.80	7,546.10	出让	工矿仓储	是
87	苏（2016）滨海县不动产权第 0006214 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
88	苏（2016）滨海县不动产权第 0006219 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
89	苏（2016）滨海县不动产权第 0006220 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
90	苏（2016）滨海县不动产权第 0006221 号	新滩盐场	10,440.40	236.34	出让	工矿仓储	是
91	苏（2017）滨海县不动产权第 0012332 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
92	苏（2017）滨海县不动产权第 0012333 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
93	苏（2017）滨海县不动产权第 0012334 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
94	苏（2017）滨海县不动产权第 0012335 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
95	苏（2017）滨海县不动产权第 0012336 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
96	苏（2017）滨海县不动产权第 0012337 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
97	苏（2017）滨海县不动产权第 0012338 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
98	苏（2017）滨海县不动产权第 0012339 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
99	苏（2017）滨海县不动产权第 0012340 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
100	苏（2017）滨海县不动产权第 0012341 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
101	苏（2017）滨海县不动产权第 0012342 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
102	苏（2017）滨海县不动产权第 0012343 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
103	苏（2017）滨海县不动产权第 0012344 号	新滩盐场	173,699.00	3,932.09	出让	工矿仓储	是
104	苏（2017）滨海县不动产权第 0012345 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
105	苏（2016）滨海县不动产权第 0007982 号	新滩盐场	333,333.90	7,545.81	出让	工矿仓储	是
106	苏（2016）滨海县不动产权第 0007983 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
107	苏（2016）滨海县不动产权第 0007984 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
108	苏（2016）滨海县不动产权第 0007975 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
109	苏（2016）滨海县不动产权第 0007974 号	新滩盐场	185,515.50	4,199.59	出让	工矿仓储	是
110	苏（2016）滨海县不动产权第 0007654 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
111	苏（2016）滨海县不动产权第 0007655 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
112	苏（2016）滨海县不动产权第 0007686 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
113	苏（2016）滨海县不动产权第 0007661 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
114	苏（2016）滨海县不动产权第 0007657 号	新滩盐场	333,333.00	7,545.79	出让	工矿仓储	是
115	苏（2016）滨海县不动产权第 0007683 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
116	苏（2016）滨海县不动产权第 0007684 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
117	苏（2016）滨海县不动产权第 0007685 号	新滩盐场	57,577.90	1,303.41	出让	工矿仓储	是
118	苏（2017）滨海县不动产权第 0012350 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
119	苏（2017）滨海县不动产权第 0012351 号	新滩盐场	139,107.40	3,149.03	出让	工矿仓储	是
120	苏（2017）滨海县不动产权第 0012352 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
121	滨国用（2009）第 191 号	新滩盐场	455,979.00	10,322.17	出让	工矿仓储	是
122	滨国用（2009）第 192 号	新滩盐场	4,909,495.00	111,138.11	出让	工矿仓储	是
123	滨国用（2009）第 193 号	新滩盐场	351,281.00	7,952.08	出让	工矿仓储	是
124	苏（2016）滨海县不动产权第 0007652 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
125	苏（2016）滨海县不动产权第 0007653 号	新滩盐场	211,128.80	4,779.40	出让	工矿仓储	是
126	苏（2018）滨海县不动产权第 0013807 号	新滩盐场	776,350.30	17,574.54	出让	工矿仓储	是
127	苏（2016）滨海县不动产权第 0007687 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
128	苏（2016）滨海县不动产权第 0007688 号	新滩盐场	333,333.50	7,545.80	出让	工矿仓储	是
129	苏（2016）滨海县不动产权第 0007689 号	新滩盐场	170,147.60	3,851.70	出让	工矿仓储	是
130	苏（2016）滨海县不动产权第 0007976 号	新滩盐场	377,368.00	8,542.62	出让	工矿仓储	是
131	苏（2018）滨海县不动产权第 0013806 号	新滩盐场	3,689,985.80	83,531.62	出让	工矿仓储	是
132	苏（2016）滨海县不动产权第 0006984 号	新滩盐场	32,780.00	742.05	出让	工矿仓储	是
133	苏（2016）滨海县不动产权第 0006987 号	新滩盐场	30,233.00	684.40	出让	工矿仓储	是
134	苏（2020）滨海县不动产权第 0010676 号	新滩盐场	953,234.30	6,017.99	出让	工矿仓储	是
135	苏（2017）滨海县不动产权第 0012347 号	新滩盐场	265,843.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
136	苏（2017）滨海县不动产权第 0012348 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
137	苏（2017）滨海县不动产权第 0012349 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.80	出让	工矿仓储	是
138	苏（2016）滨海县不动产权第 0007977 号	新滩盐场	333,333.80	7,545.79	出让	工矿仓储	是
139	苏（2016）滨海县不动产权第 0007978 号	新滩盐场	333,333.10	7,098.61	出让	工矿仓储	是
140	苏（2016）滨海县不动产权第 0007979 号	新滩盐场	313,578.90	854.06	出让	工矿仓储	是
141	苏（2016）滨海县不动产权第 0006985 号	新滩盐场	37,728.00	1,237.22	出让	工矿仓储	是
142	苏（2016）滨海县不动产权第 0006986 号	新滩盐场	54,654.00	3,647.32	出让	工矿仓储	是
143	苏（2017）滨海县不动产权第 0011787 号	新滩盐场	161,119.20	7,545.80	出让	工矿仓储	是
144	苏（2017）滨海县不动产权第 0011788 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.80	出让	工矿仓储	是
145	苏（2017）滨海县不动产权第 0011789 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.80	出让	工矿仓储	是
146	苏（2017）滨海县不动产权第 0011796 号	新滩盐场	333,333.70	7,545.79	出让	工矿仓储	是
147	苏（2017）滨海县不动产权第 0011791 号	新滩盐场	333,333.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
148	苏（2017）滨海县不动产权第 0011790 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
149	苏（2017）滨海县不动产权第 0011792 号	新滩盐场	333,333.20	7,545.79	出让	工矿仓储	是
150	苏（2017）滨海县不动产权第 0011793 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.79	出让	工矿仓储	是
151	苏（2017）滨海县不动产权第 0011794 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.80	出让	工矿仓储	是
152	苏（2017）滨海县不动产权第 0011795 号	新滩盐场	333,333.60	7,545.80	出让	工矿仓储	是
153	苏（2019）滨海县不动产权第 0012196 号	新滩盐场	333,333.80	2,887.64	出让	工矿仓储	是
154	苏（2019）滨海县不动产权第 0012192 号	新滩盐场	127,560.60	2,737.88	出让	工矿仓储	是
155	苏（2017）滨海县不动产权第 0011780 号	新滩盐场	120,945.30	7,545.79	出让	工矿仓储	是
156	苏（2017）滨海县不动产权第 0011781 号	新滩盐场	333,333.10	7,545.80	出让	工矿仓储	是
157	苏（2017）滨海县不动产权第 0011782 号	新滩盐场	333,333.40	7,545.79	出让	工矿仓储	是
158	苏（2017）滨海县不动产权第 0011784 号	新滩盐场	333,333.10	6,295.88	出让	工矿仓储	是
159	苏（2018）滨海县不动产权第 0013808 号	新滩盐场	281,553.00	18,019.23	出让	工矿仓储	是
160	苏（2020）滨海县不动产权第 0012928 号	新滩盐场	24,090.50	2,471.97	出让	商服用地	是
161	苏（2020）滨海县不动产权第 0012934 号	新滩盐场	24,491.90	2,741.11	出让	商服用地	是
162	苏（2020）滨海县不动产权第 0012933 号	新滩盐场	11,386.40	1,274.35	出让	商服用地	是
163	苏（2020）滨海县不动产权第 2008127 号	新滩盐场	19,035.57	2,824.73	出让	商服用地	是
164	苏（2020）滨海县不动产权第 2008129 号	新滩盐场	8,271.27	1,227.39	出让	商服用地	是
165	苏（2020）滨海县不动产权第 2008128 号	新滩盐场	23,132.26	3,432.64	出让	商服用地	是
166	响国用（2014）第 38698 号	江苏省灌东盐场海堤工区	909,818.90	20,588.79	出让	工业	是
167	响国用（2014）第 38699 号	江苏省灌东盐场三圩工区	520,807.10	11,785.63	出让	工业	是
168	响国用（2014）第 38700 号	江苏省灌东盐场新建工区	1,231,350.20	27,864.89	出让	工业	是
169	响国用（2014）第 38701 号	江苏省灌东盐场三圩工区	2,165,777.20	49,010.55	出让	工业	是
170	响国用（2014）第 38702 号	江苏省灌东盐场三圩工区	508,460.00	11,506.22	出让	工业	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
171	响国用（2014）第 38703 号	江苏省灌东盐场海堤工区	1,091,095.00	24,690.98	出让	工业	是
172	响国用（2014）第 38704 号	江苏省灌东盐场三圩工区	1,029,751.40	23,302.80	出让	工业	是
173	响国用（2014）第 38705 号	江苏省灌东盐场三圩工区	525,757.90	11,897.66	出让	工业	是
174	响国用（2014）第 38706 号	江苏省灌东盐场三圩工区	261,325.90	5,913.69	出让	工业	是
175	响国用（2014）第 38707 号	江苏省灌东盐场三圩工区	529,320.70	11,978.29	出让	工业	是
176	响国用（2014）第 38708 号	江苏省灌东盐场三圩工区	222,623.50	5,037.87	出让	工业	是
177	响国用（2014）第 38709 号	江苏省灌东盐场三圩工区	1,580,331.00	35,762.17	出让	工业	是
178	响国用（2014）第 38710 号	江苏省灌东盐场新建工区	1,748,089.30	39,558.46	出让	工业	是
179	响国用（2014）第 38711 号	江苏省灌东盐场新建工区	1,385,598.70	31,355.47	出让	工业	是
180	响国用（2014）第 38712 号	江苏省灌东盐场新建工区	256,573.10	5,806.13	出让	工业	是
181	响国用（2014）第 38496 号	沿海经济区三圩盐场	4,526,254.00	102,493.42	出让	工业	是
182	响国用（2014）第 38497 号	沿海经济区三圩盐场	229,731.00	5,202.08	出让	工业	是
183	响国用（2014）第 38498 号	沿海经济区三圩盐场	5,176,088.00	117,208.40	出让	工业	是
184	响国用（2014）第 38499 号	沿海经济区三圩盐场	929,578.00	21,049.55	出让	工业	是
185	响国用（2014）第 38500 号	沿海经济区三圩盐场	3,066,662.00	69,442.12	出让	工业	是
186	苏 2017 响水县不动产权第 0004860 号	陈家港灌东盐场境内	323,062.00	7,353.21	出让	采矿用地	是
187	苏 2017 响水县不动产权第 0004867 号	陈家港灌东盐场境内	150,744.00	3,431.08	出让	采矿用地	是
188	苏 2017 响水县不动产权第 0004868 号	陈家港灌东盐场境内	531,136.00	12,089.17	出让	采矿用地	是
189	苏 2017 响水县不动产权第 0004924 号	陈家港灌东盐场境内	34,914.00	794.68	出让	采矿用地	是
190	苏 2017 响水县不动产权第 0004927 号	陈家港灌东盐场境内	346,350.00	7,883.26	出让	采矿用地	是
191	苏 2017 响水县不动产权第 0004928 号	陈家港灌东盐场境内	527,456.00	12,005.41	出让	采矿用地	是
192	苏 2017 响水县不动产权第 0008971 号	陈家港灌东盐场境内	1,595,034.00	36,304.53	出让	采矿用地	是
193	苏 2017 响水县不动产权第 0009020 号	陈家港灌东盐场境内	277,134.00	6,307.84	出让	采矿用地	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
194	苏 2017 响水县不动产权第 0004552 号	陈家港灌东盐场境内	1,583,126.20	35,931.97	出让	采矿用地	是
195	苏 2017 响水县不动产权第 0009029 号	陈家港灌东盐场境内	336,207.00	7,652.40	出让	采矿用地	是
196	苏 2017 响水县不动产权第 0008966 号	陈家港灌东盐场境内	1,419,531.00	32,320.34	出让	采矿用地	是
197	苏 2017 响水县不动产权第 0008968 号	陈家港灌东盐场境内	1,247,692.00	28,407.85	出让	采矿用地	是
198	苏 2017 响水县不动产权第 0008970 号	陈家港灌东盐场境内	1,966,907.00	44,783.17	出让	采矿用地	是
199	苏 2017 响水县不动产权第 0008974 号	陈家港灌东盐场境内	917,567.00	20,891.46	出让	采矿用地	是
200	苏 2017 响水县不动产权第 0008982 号	陈家港灌东盐场境内	1,535,503.00	34,960.82	出让	采矿用地	是
201	苏 2017 响水县不动产权第 0009025 号	陈家港灌东盐场境内	656,347.00	14,943.92	出让	采矿用地	是
202	苏 2017 响水县不动产权第 0009028 号	陈家港灌东盐场境内	193,749.00	4,411.34	出让	采矿用地	是
203	苏 2017 响水县不动产权第 0004925 号	陈家港灌东盐场境内	651,637.00	14,878.03	出让	采矿用地	是
204	苏 2017 响水县不动产权第 0008963 号	陈家港灌东盐场境内	1,710,016.00	39,042.70	出让	采矿用地	是
205	苏 2017 响水县不动产权第 0008964 号	陈家港灌东盐场境内	54,250.00	1,238.62	出让	采矿用地	是
206	苏 2017 响水县不动产权第 0008967 号	陈家港灌东盐场境内	1,442,444.00	32,933.56	出让	采矿用地	是
207	苏 2017 响水县不动产权第 0008969 号	陈家港灌东盐场境内	57,237.00	1,306.82	出让	采矿用地	是
208	苏 2017 响水县不动产权第 0008972 号	陈家港灌东盐场境内	44,626.00	1,018.89	出让	采矿用地	是
209	苏 2017 响水县不动产权第 0009023 号	陈家港灌东盐场境内	42,936.00	980.31	出让	采矿用地	是
210	苏 2017 响水县不动产权第 0009026 号	陈家港灌东盐场境内	45,572.00	1,040.49	出让	采矿用地	是
211	苏 2017 响水县不动产权第 0009027 号	陈家港灌东盐场境内	46,020.00	1,050.72	出让	采矿用地	是
212	苏（2021）响水县不动产权第 0006241 号	响水县灌东邻里中心翠湖路西侧、新泰路	4,791.00	578.00	出让	其他商服用地	是
213	苏（2021）响水县不动产权第 0006243 号	响水县灌东邻里中心翠湖路西侧、新泰路	57,467.00	6,466.00	出让	其他商服用地	是
214	苏（2021）响水县不动产权第 0003215 号	新城大道南侧、海堤河东侧	319,818.00	5,272.09	出让	工业用地	是
215	响国用(2012)第 26874 号	响水县灌东盐场	1,395,111.00	31,472.31	出让	工业	是

序号	土地证号	坐落位置	面积	账面价值	土地性质	用途	是否缴纳土地出让金
216	响国用(2012)第26909号	响水县灌东盐场	1,733,507.00	39,114.85	出让	工业	是
217	响国用(2012)第26948号	响水县灌东盐场	2,246,273.70	50,058.21	出让	工业	是
218	响国用(2012)第26949号	响水县灌东盐场	2,271,095.60	50,600.01	出让	工业	是
219	响国用(2012)第26950号	响水县灌东盐场	1,998,829.00	45,115.57	出让	工业	是
220	响国用(2012)第26987号	响水县灌东盐场	1,744,972.10	39,377.04	出让	工业	是
221	响国用(2012)第27000号	响水县灌东盐场	1,932,792.60	43,621.20	出让	工业	是
合计			116,868,890.48	2,657,303.50			

⑤固定资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人的固定资产分别为 40,835.70 万元、95,217.33 万元、127,548.05 万元和 127,018.20 万元, 占非流动资产比例分别为 2.87%、3.23%、3.84%和 3.78 %。2020 年末, 发行人固定资产较 2019 年末增加 54,381.64 万元, 增幅 133.17%, 主要系盐民创业园于当期转入固定资产所致。2021 年末, 发行人固定资产较 2020 年末增加 32,330.71 万元, 增幅 33.95%, 主要系收到国资委划转的黄海经济区新滩片区工业邻里中心房屋建筑物。

⑥在建工程

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人的在建工程分别为 111,252.76 万元、208,519.66 万元、311,872.43 万元和 325,966.90 万元, 占非流动资产比例分别为 7.81%、7.08%、9.38%和 9.70 %。2020 年末,发行人在建工程较 2019 年末增加 97,266.90 万元, 增幅 87.43%, 主要系一方面新滩片区水库及水环境整治工程原本打算出售, 后调整相关规划, 转回在建工程核算, 另一方面现代渔业园当年投入较大所致。截至 2021 年末,发行人在建工程主要包括新滩片区水库及水环境整治工程、灌东现代渔业园和不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目。2021 年末,发行人在建工程项目情况如下:

表 4-38 发行人 2021 年末在建工程明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	金额	占比
现代渔业园	104,005.79	33.35
盐场配套工程	614.52	0.20
新滩片区水库及水环境整治工程	146,253.57	46.90
不锈钢拉丝制品深加工主厂房建设项目	60,998.54	19.56
合计	311,872.43	100.00

⑦无形资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人的无形资产分别为 60,778.66 万元、59,640.48 万元、53,320.03 万元和 59,806.00 万元, 占非流动资产的比例分别为 4.27%、2.02%、1.60%和 1.78%, 由土地使用权及财务软件等构成。无形资产逐年有所减少, 主要系土地使用权及财务软件的每年摊销所致。2021 年末, 无形资产中土地使用权较 2020 年末减少 6,303.29 万元, 主要系发行人主营业务调整, 在东台沿海的开发项目停止, 经发行人与东台沿海经济区管委会签订《国有土地使用权收回协议》, 由东台沿海经济区管委会收回发行人子公司盐城华世置业投资有限公司 4 宗土地使用权。报告期内, 发行人无形资产明细如下:

表 4-39 发行人近三年及一期末无形资产明细表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地使用权	59,673.29	99.78	53,215.80	99.80	59,519.09	99.80	60,756.47	99.96
钢铁产能指标	103.78	0.17	103.7835	0.19	103.78	0.17	-	-
软件	16.37	0.03	0.449627	0.00	17.60	0.03	22.19	0.04
其他	12.56	0.02	-	-	-	-	-	-
合计	59,806.00	100.00	53,320.03	100.00	59,640.48	100.00	60,778.66	100.00

⑧其他非流动资产

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的其他非流动资产分别为 4,812.17 万元、55,830.00 万元、56,244.80 万元和 56,197.82 万元，占非流动资产的比例分别为 0.34%、1.89%、1.69%和 1.67%，主要系预付购地款。

2、负债结构分析

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债构成情况如下：

表 4-40 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	774,184.15	29.65	683,587.62	28.86	528,940.79	25.66	314,472.99	21.72
非流动负债	1,837,162.42	70.35	1,685,111.85	71.14	1,532,146.33	74.34	1,133,578.57	78.28
负债总计	2,611,346.57	100.00	2,368,699.47	100.00	2,061,087.13	100.00	1,448,051.56	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人负债总额分别为 1,448,051.56 万元、2,061,087.13 万元、2,368,699.47 万元和 2,611,346.57 万元，报告期内发行人负债总额逐年增长。

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动负债占负债总额的比例分别为 78.28%、74.34%、71.14%和 70.35%。发行人负债以非流动负债为主，短期偿债压力较小。

（1）流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动负债构成如下：

表 4-41 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	286,897.88	37.06	267,714.05	39.16	144,420.00	27.30	45,650.00	14.52
应付票据	63,727.11	8.23	60,430.39	8.84	-	-	-	-
应付账款	9,112.36	1.18	18,143.85	2.65	5,929.67	1.12	68,447.31	21.77
预收款项	1,756.08	0.23	-	-	8,509.33	1.61	7,908.33	2.51

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合同负债	8,106.21	1.05	7,928.38	1.16	-	-	-	-
应付职工薪酬	9.69	0.00	32.34	0.00	16.94	0.00	99.20	0.03
应交税费	54,044.15	6.98	53,670.95	7.85	31,438.51	5.94	19,398.93	6.17
其他应付款	101,737.31	13.14	27,214.39	3.98	66,108.19	12.50	44,743.26	14.23
一年内到期的非流动负债	247,739.71	32.00	247,739.71	36.24	272,518.14	51.52	128,225.97	40.77
其他流动负债	1,053.65	0.14	713.58	0.10	-	-	-	-
流动负债合计	774,184.15	100.00	683,587.62	100.00	528,940.79	100.00	314,472.99	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动负债分别为 314,472.99 万元、528,940.79 万元、683,587.62 万元和 774,184.15 万元。2020 年末，发行人流动负债较 2019 年末增加 214,467.80 万元，增幅 68.20%，主要系短期借款和一年内到期的非流动负债增加所致。2021 年末，发行人流动负债较 2020 年末增加 154,646.83 万元，增幅 29.24%。2022 年 3 月末，发行人流动负债较 2021 年末增加 90,596.53 万元，增幅 13.25%。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成，上述四项合计分别占发行人同期流动负债的 91.28%、92.44%、82.04%和 83.38%。

①短期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人短期借款分别为 45,650.00 万元、144,420.00 万元、267,714.05 万元和 286,897.88 万元，占流动负债的比例分别为 14.52%、27.30%、39.16%和 37.06 %。2019-2021 年末，发行人短期借款构成如下：

表 4-42 发行人 2019-2021 年末短期借款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
保证借款	54,777.88	10,300.00	5,300.00
抵押借款	-	-	-
质押借款	97000	30,000.00	-
信用借款	5,000.00	5,000.00	40,350.00

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
抵押兼保证	30000	20,000.00	-
质押兼保证	79,120.00	79,120.00	-
加：应计利息	1,816.17		
合计	267,714.05	144,420.00	45,650.00

②应付账款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付账款分别为 68,447.31 万元、5,929.67 万元、18,143.85 万元和 9,112.36 万元，占流动负债的比例分别为 21.77%、1.12%、2.65%和 1.18 %。2020 年末较 2019 年末减少 62,517.64 万元，降幅 91.34%，主要系当年集中偿付工程款，应付工程款大幅减少所致。2021 年末较 2020 年末增加 12,214.17 万元，增幅 205.98%。截至 2022 年 3 月末，发行人应付账款前五名情况如下：

表 4-43 发行人 2022 年 3 月末应付账款前五名情况

单位：万元、%

客户名称	形成原因	与本公司关系	金额	占比	账龄
中远世纪广场	工程款	非关联方	1,345.26	14.76	1 年以内
江苏润鼎建设工程有限公司	工程款	非关联方	1,150.00	12.62	1 年以内
江苏同隆建设集团有限公司	工程款	非关联方	472.42	5.18	1 年以内
江苏丰南建设工程有限公司	工程款	非关联方	470.33	5.16	1 年以内
上海松投实业有限公司	工程款	非关联方	1,345.26	14.76	1 年以内
合 计	-	-	3,438.01	37.73	-

③其他应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他应付款分别为 44,743.26 万元、66,108.19 万元、27,214.39 万元和 101,737.31 万元，占流动负债的比例分别为 14.23%、12.50%、3.98%和 13.14 %。发行人其他应付款主要为应付利息和保证金。

截至 2021 年末，发行人其他应付款明细情况列示如下：

表 4-44 发行人 2021 年末其他应付款明细情况

单位：万元、%

序号	客户名称	金额	占比
1	保证金	12,400.39	45.57
2	征地补偿款	7,956.82	29.24
3	未支付费用等其他往来	5,263.67	19.34
4	暂借款	1,448.34	5.32
5	代收代付款	145.16	0.53
	合计	27,214.39	100.00

④一年内到期的非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 128,225.97 万元、272,518.14 万元、247,739.71 万元和 247,739.71 万元，占流动负债的比例分别为 40.77%、51.52%、36.24%和 32.00%，主要是一年内到期的长期借款和应付债券。

(2) 非流动负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动负债构成如下：

表 4-45 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末非流动负债构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	411,737.60	22.41	327,263.06	19.42	197,700.00	12.90	208,000.00	18.35
应付债券	1,017,260.69	55.37	1,009,858.86	59.93	971,297.37	63.39	710,229.76	62.65
长期应付款	106,111.48	5.78	45,937.28	2.73	54,133.33	3.53	89,695.56	7.91
递延所得税负债	302,052.65	16.44	302,052.65	17.92	309,015.63	20.17	125,653.25	11.08
非流动负债合计	1,837,162.42	100.00	1,685,111.85	100.00	1,532,146.33	100.00	1,133,578.57	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人非流动负债分别为 1,133,578.57 万元、1,532,146.33 万元、1,685,111.85 万元和 1,837,162.42 万元，呈上升趋势。2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人的非流动负债主要由长期借款和应付债券构

成，以应付债券为主，占同期非流动负债比例分别为 62.65%、63.39%、59.93% 和 55.37%。

①长期借款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人长期借款分别为 208,000.00 万元、197,700.00 万元、327,263.06 万元和 411,737.60 万元，占非流动负债的比例分别为 18.35%、12.90%、19.42%和 22.41 %。2019-2021 年末，发行人长期借款构成如下：

表 4-46 发行人 2019-2021 年末长期借款构成情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
信用借款	134,450.00	-	20,000.00
保证借款	72,700.00	107,500.00	94,050.00
抵押借款	20,000.00	74,000.00	127,250.00
保证兼抵押借款	45,880.00	37,500.00	40,000.00
保证兼抵押兼质押借款	100,000.00	50,000.00	-
质押借款	-	-	-
减：一年内到期的长期借款	46,200.00	71,300.00	73,300.00
小计	326,830.00	197,700.00	208,000.00
加：应计利息	433.06	-	-
合计	327,263.06	197,700.00	208,000.00

②应付债券

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人应付债券分别为 710,229.76 万元、971,297.37 万元、1,009,858.86 万元和 1,017,260.69 万元。截至 2021 年末，发行人已发行债券及债务融资工具情况如下：

表 4-47 发行人 2021 年末应付债券科目本金余额情况（含一年内到期债券）

证券简称	金额 (万元)	发行期限 (年)	发行日期	利率 (%)	兑付情况
17 海兴 01	60,000.00	5	2017-02-20	5.50	尚未到期

证券简称	金额 (万元)	发行期限 (年)	发行日期	利率 (%)	兑付情况
17 海兴 02	40,000.00	5	2017-03-22	5.69	尚未到期
18 海兴投资 MTN001	50,000.00	5	2018-01-08	7.50	尚未到期
19 海兴投资 MTN001	50,000.00	5	2019-03-13	5.50	尚未到期
G19 海兴 1	62,400.00	5	2019-03-22	6.20	尚未到期
17 灌东经开债	39,600.00	7	2017-05-15	6.42	尚未到期
19 海兴 01	50,000.00	5	2019-07-05	6.20	尚未到期
19 海兴 02	39,500.00	5	2019-09-04	6.20	尚未到期
19 海兴 PPN002	80,000.00	3	2019-10-23	6.05	尚未到期
20 海兴 MTN001	50,000.00	3	2020-03-10	4.50	尚未到期
20 海兴 MTN002	50,000.00	5	2020-03-16	4.70	尚未到期
20 海兴 02	60,000.00	5	2020-04-21	5.80	尚未到期
20 海兴 03	50,000.00	5	2020-06-11	5.99	尚未到期
20 海兴 04	90,000.00	5	2020-09-18	5.30	尚未到期
20 海兴 MTN003	50,000.00	3	2020-09-22	5.25	尚未到期
20 灌东经开 PPN001	50,000.00	3	2020-09-07	6.50	尚未到期
21 海兴 01	40,000.00	5	2021-02-05	5.70	尚未到期
21 海兴 MTN001	100,000.00	3	2021-03-24	5.80	尚未到期
21 海兴 PPN001	20,000.00	3	2021-04-19	6.20	尚未到期
21 海兴 PPN002	40,000.00	3	2021-04-30	6.20	尚未到期
21 海兴 G1	35,000.00	5	2021-08-06	5.98	尚未到期
21 盐城海兴 PPN003	30,000.00	3	2021-08-18	6.10	尚未到期
21 海兴 PPN004	30,000.00	3	2021-11-17	6.20	尚未到期
合计	1,166,500.00				

③长期应付款

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末,发行人长期应付款分别为 89,695.56 万元、54,133.33 万元、45,937.28 万元和 106,111.48 万元, 占非流动负债的比例分别为 7.91%、3.53%、2.73%和 5.78 %。报告期内长期应付款主要为国家开发银行江苏省分行通过江苏省城乡建设投资有限公司向浦港置业发放江苏省 2013-2017 年棚户区改造一期工程项目贷款资金, 金额为 40,200.00 万元, 期限为 2015 年 1 月 27

日至 2040 年 1 月 26 日，2021 年末贷款余额为 40,800.00 万元。另外，2016 年 1 月 15 日浦港置业新增国开发展基金有限公司的增资款 6,000 万，持股 30%，该投资款年化收益率 1.2%，灌东经开计划于 2035 年 8 月 30 日回购此投资款。报告期内，发行人长期应付款情况如下：

表 4-48 发行人 2019-2021 年末长期应付款情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
江苏省城乡建设投资有限公司	34,800.00	36,600.00	38,400.00
国家开发银行产业基金	6,000.00	6,000.00	6,000.00
平安国际融资租赁（天津）有限公司	13,333.33	20,000.00	
专项应付款	159.78	-	47,095.56
减：一年内到期部分	8,466.67	8,466.67	1,800.00
小计	45,826.44	54,133.33	89,695.56
加：应计利息	110.83		
合计	45,937.28	54,133.33	89,695.56

注：其中，专项应付款主要为灌东经开收到的棚户区改造补助资金。2020 年该专项资金已全部与棚户区范围内拆迁户结清。

④递延所得税负债

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人递延所得税负债分别为 125,653.25 万元、309,015.63 万元、302,052.65 万元和 302,052.65 万元，占非流动负债的比例分别为 11.08%、20.17%、17.92%和 16.44 %。2019 年末递延所得税负债余额为 125,653.25 万元，主要系发行人将滨海港工业园区内在无形资产核算的土地使用权转换为公允价值模式计量的投资性房地产核算，转换日，标的资产的公允价值与账面价值的差额计入“其他综合收益”科目所致。2020-2021 年末递延所得税负债余额分别为 309,015.63 万元和 302,052.65 万元，主要系发行人子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日，标的资产的公允价值与账面价值的差额计入“其他综合收益”科目所致。

3、所有者权益结构分析

表 4-49 发行人 2019-2021 年末及 2022 年 3 月末所有者权益项目构成情况

单位：万元、%

科目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本	200,000.00	6.80	200,000.00	6.81	200,000.00	7.37	200,000.00	9.36
资本公积	1,668,686.63	56.74	1,668,686.63	56.84	1,416,660.10	52.23	1,398,307.53	65.44
其他综合收益	741,600.77	25.22	741,600.77	25.26	778,446.34	28.70	367,977.27	17.22
盈余公积	26,190.86	0.89	26,190.86	0.89	26,190.86	0.97	13,492.63	0.63
一般风险准备	-	-	-	-	249.49	0.01	223.69	0.01
未分配利润	299,729.59	10.19	294,747.11	10.04	286,302.91	10.55	154,504.80	7.23
归属于母公司股东权益合计	2,936,207.86	99.85	2,931,225.38	99.84	2,707,849.72	99.83	2,134,505.92	99.89
少数股东权益	4,525.92	0.15	4,578.42	0.16	4,718.14	0.17	2,368.14	0.11
所有者权益合计	2,940,733.77	100.00	2,935,803.80	100.00	2,712,567.85	100.00	2,136,874.06	100.00

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人所有者权益分别为 2,136,874.06 万元、2,712,567.85 万元、2,935,803.80 万元和 2,940,733.77 万元，其中，其他综合收益和资本公积占比较大，两项合计分别占发行人同期所有者权益的 82.66%、80.93%、82.10%和 81.96%。

①实收资本

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人实收资本均为 200,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 9.36%、7.37%、6.81%和 6.80 %。发行人实收资本由盐城市人民政府全额出资。

②资本公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资本公积分别为 1,398,307.53 万元、1,416,660.10 万元、1,668,686.63 万元和 1,668,686.63 万元，占所有者权益的比例分别为 65.44%、52.23%、56.84%和 56.74 %。2020 年末，发行人资本公积较 2019 年末增加 18,352.57 万元，主要系根据滨海港工业园区与滨海县港口资产资源整合工作备忘录精神，以及盐城市国资委盐国资[2019]124 号《滨海港国有

企业资产资源重组整合方案》文件要求，江苏盐阜港口集团有限公司将持有的江苏月亮湾文化旅游发展有限公司与滨海县苏港市政工程有限公司的 100% 股权无偿划转至盐城市海兴港城开发有限公司与盐城市海兴港产投资有限公司。根据江苏月亮湾文化旅游发展有限公司与滨海县苏港市政工程有限公司划拨日净资产金额增加当年资本公积 18,352.57 万元。2021 年末，发行人资本公积较 2020 年末增加 252,026.53 万元，主要系收到政府无偿划拨土地同时收回土地所致。

表 4-50 发行人 2019-2021 年末资本公积情况

单位：万元

项目	2021 年末	2020 年末	2019 年末
股本溢价	3,623.38	3,623.38	3,623.38
其他资本公积	1,665,063.25	1,413,036.72	1,394,684.15
合 计	1,668,686.63	1,416,660.10	1,398,307.53

③其他综合收益

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人其他综合收益分别为 367,977.27 万元、778,446.34 万元、741,600.77 万元和 741,600.77 万元，占所有者权益的比例分别为 17.22%、28.70%、25.26%和 25.22 %。2019 年末其他综合收益余额分别为 367,977.27 万元，主要系发行人将滨海港工业园区内在无形资产核算的土地使用权转换为公允价值模式计量的投资性房地产核算，转换日，标的资产的公允价值与账面价值的差额计入“其他综合收益”科目。2020-2021 年末其他综合收益余额分别为 778,446.34 万元和 741,600.77 万元，主要系发行人子公司灌东经开原作为存货的土地改为持有以备增值，自存货转作投资性房地产并采用公允价值计量，转换日，标的资产的公允价值与账面价值的差额计入“其他综合收益”科目。

表 4-51 发行人 2016-2021 年末其他综合收益情况

单位：万元

年份	事项	变动	年末余额
2016 年	在无形资产核算的土地使用权转换为公允价值模式计量的投资性房地产核算	499,616.87	499,616.87
2017 年	土地核销	-1,038.47	498,578.40
2018 年	土地回收	-7,942.04	367,977.27

年份	事项	变动	年末余额
	计提应付所得税	-122,659.09	
2019 年	-	-	367,977.27
2020 年	在存货核算的土地使用权转换为公允价值模式计量的投资性房地产核算	410,469.08	778,446.34
2021 年	其他权益工具投资公允价值变动	-10,917.98	741,600.77
	在存货核算的土地使用权转换为公允价值模式计量的投资性房地产核算	-25,927.59	

④盈余公积

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人盈余公积分别为 13,492.63 万元、26,190.86 万元、26,190.86 万元和 26,190.86 万元，占所有者权益的比例分别为 0.63%、0.97%、0.89%和 0.89%。截至 2021 年末，发行人盈余公积全部为计提的法定盈余公积。

⑤未分配利润

2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人未分配利润分别为 154,504.80 万元、286,302.91 万元、294,747.11 万元和 299,729.59 万元，占所有者权益的比例分别 7.23%、10.55%、10.04%和 10.19 %，未分配利润数额呈逐年增加趋势。

（二）利润表主要项目分析

1、营业收入及毛利率分析

表 4-52 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月营业收入及毛利率的变动情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	98,065.67	438,343.08	199,898.29	173,217.36
营业成本	85,701.27	345,831.60	133,688.85	113,924.66
毛利	12,364.40	92,511.48	66,209.44	59,292.71
毛利率	12.61	21.10	33.12	34.23

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业收入分别为 173,217.36 万元、

199,898.29 万元、438,343.08 万元和 98,065.67 万元，报告期内营业收入保持稳定增长，2021 年度新增国际贸易业务板块，该业务规模增长较快，因此 2021 年度营业收入大幅增长。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业成本分别为 113,924.66 万元、133,688.85 万元、345,831.60 万元和 85,701.27 万元。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人毛利分别为 59,292.71 万元、66,209.44 万元、92,511.48 万元和 12,364.40 万元，2019 年度毛利较上年度增加 9.45%，2020 年度毛利较上年度增加 12.77%，2021 年度毛利较上年度增加 39.73%。

总体来看，2019-2021 年度发行人营业收入、毛利及毛利率水平稳中有升。

2、期间费用分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用构成及其占营业收入的比例情况如下表所示：

表 4-53 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月期间费用情况

单位：万元、%

科目	2022 年 1-3 月		2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	-	-	-	-	-	-	81.45	0.05
管理费用	4,287.87	4.37	16,878.30	3.85	11,104.84	5.56	10,209.11	5.89
财务费用	-449.50	-0.46	39,992.65	9.12	40,129.86	20.08	30,164.85	17.41
合计	3,838.38	3.91	56,870.95	12.97	51,234.71	25.63	40,455.41	23.36

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人期间费用分别为 40,455.41 万元、51,234.71 万元、56,870.95 万元和 3,838.38 万元，占发行人营业收入的比例分别为、23.36%、25.63%、12.97%和 3.91 %。其中，销售费用分别为 81.45 万元、0.00 万元、0.00 万元和 0.00 万元，分别占营业收入的 0.05%、0.00%、0.00%和 0.00%，金额及占比较小。管理费用分别为 10,209.11 万元、11,104.84 万元、16,878.30 万元和 4,287.87 万元，分别占营业收入的 5.89%、5.56%、3.85%和 4.37%，金额及占比较小。财务费用分别为 30,164.85 万元、40,129.86 万元、39,992.65 万元和-449.50 万元，分别占营业收入的 17.41%、20.08%、9.12%和-0.46 %，占比较高。总体来看，报告期内，发行人期间费用规模较小，占营业收入的比重较低。

3、非经常性损益分析

（1）资产减值损失

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人资产减值损失分别为-3,710.04 万元、240.46 万元、0.00 万元和 0.00 万元，主要系对应收账款及其他应收款计提的坏账损失和贷款跌价损失。2019-2021 年度公司资产减值损失构成如下表所示：

表 4-54 2019-2021 年度资产减值损失明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
坏账损失	-	270.46	-3,719.04
贷款跌价损失	-	-30.00	9.00
合计	-	240.46	-3,710.04

（2）信用减值损失

2021 年末和 2022 年 3 月末，发行人信用减值损失分别为-15,209.12 万元和-2,701.64 万元，主要系应收款项信用减值损失。

（3）公允价值变动收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人公允价值变动收益分别为 5,125.82 万元、186,157.43 万元、6,718.18 万元和 0.00 万元，主要系报告期内投资性房地产的公允价值变动所产生的收益，2020 年投资性房地产重新评估产生的公允价值变动较大。报告期内，公司公允价值变动收益构成如下表所示：

表 4-55 发行人 2019-2021 年度公允价值变动收益明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	6,718.18	186,157.43	5,125.82
按公允价值计量的投资性房地产 核销时公允价值转出	-	-	-
合计	6,718.18	186,157.43	5,125.82

（4）投资收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月,发行人投资收益分别为-652.25 万元、685.57 万元、386.28 万元和 0.00 万元,主要系权益法核算的长期股权投资产生的收益以及发行人理财产品的收益。2019 年投资收益为负,主要系发行人根据权益法核算长期股权投资取得的收益为负。报告期内,公司投资收益构成如下表所示:

表 4-56 发行人 2019-2021 年度投资收益明细

单位: 万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	586.28	670.75	-1,002.82
处置长期股权投资产生的投资收益	-200.00		
可供出售金融资产投资分红收益	-	-	186.33
理财产品收益	-	14.81	164.24
合计	386.28	685.57	-652.25

(5) 其他收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月,发行人其他收益分别为 0.02 万元、233.50 万元、213.18 万元和 0.05 万元,2020 年其他收益中政府补助主要系获得 2020 年度省绿色金融奖,金额为 200 万元以及盐南高新区奖励 30.03 万元。2021 年其他收益中政府补助主要系获得 2020 年度省绿色金融奖,金额为 200 万元。

报告期内,公司其他收益构成如下表所示:

表 4-57 发行人 2019-2021 年度其他收益明细

单位: 万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
代扣代缴个人所得税手续费	0.24	0.93	0.02
稳岗补贴	12.94	2.53	
政府补助	200.00	230.03	-
合计	213.18	233.50	0.02

(6) 资产处置收益

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月,发行人资产处置收益分别 0.00 万元、-7.66

万元、0.00 万元和 0.00 万元，发行人资产处置收益主要系固定资产处置的利得，报告期内资产处置收益金额较小。

报告期内，公司资产处置收益构成如下表所示：

表 4-58 发行人 2019-2021 年度资产处置收益明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产处置利得合计	-	-7.66	-
其中：固定资产处置利得	-	-7.66	-
合计	-	-7.66	-

（7）营业外收入

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业外收入分别为 0.33 万元、1.20 万元、87.55 万元和 10.05 万元，金额较小。

2019-2021 年度，公司营业外收入构成如下表所示：

表 4-59 发行人 2019-2021 年度营业外收入明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非流动资产毁损报废利得	35.49		
违约金收入	7.00		
罚没收入	20.35	1.20	0.30
其他	24.71	-	0.03
合计	87.55	1.20	0.33

（8）营业外支出

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业外支出分别为 304.97 万元、87.50 万元、303.46 万元和 72.31 万元，发行人营业外支出主要系捐赠支出及滞纳金支出等。

报告期内，公司营业外支出构成如下表所示：

表 4-60 发行人 2019-2021 年度营业外支出明细

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
捐赠支出	108.29	58.00	79.00
罚款及滞纳金支出	145.91	-	197.32
职工丧葬等补助支出	29.19	-	25.73
非流动资产处置损失	-	-	2.44
其他	20.07	0.48	0.48
合计	303.46	87.50	304.97

4、净利润分析

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人利润指标如下表所示：

表 4-61 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月利润指标

单位：万元

科目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业利润	5,579.22	21,348.79	198,250.98	15,477.11
加：营业外收入	10.05	87.55	1.20	0.33
减：营业外支出	72.31	303.46	87.50	304.97
利润总额	5,516.96	21,132.88	198,164.68	15,172.47
净利润	4,929.97	9,755.99	144,369.42	8,838.54
归属于母公司所有者的净利润	4,982.48	9,895.71	144,522.15	8,855.66

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人实现的营业利润分别为 15,477.11 万元、198,250.98 万元、21,348.79 万元和 5,579.22 万元，发行人实现的净利润分别为 8,838.54 万元、144,369.42 万元、9,755.99 万元和 4,929.97 万元。2020 年度营业利润较上年度增加 1,180.93%，主要系发行人因投资性房地产评估增值导致公允价值变动收益大幅增长所致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人营业利润占利润总额的比例分别为 102.01%、100.04%、101.02%和 101.13%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人利润总额主要来源于营业利润，营业外收支对发行人利润情况的影响较小。

（三）现金流量表主要项目分析

1、经营活动现金流量分析

表 4-62 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月经营活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 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	114,861.81	453,025.39	233,061.05	193,296.59
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	-
客户贷款及垫款净减少额		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	18,229.40	113,123.86	177,172.90	69,500.28
经营活动现金流入小计	133,091.20	566,149.25	410,233.96	262,796.87
购买商品、接受劳务支付的现金	121,241.92	360,683.70	212,479.14	104,163.56
支付给职工以及为职工支付的现金	4,833.11	19,455.74	6,629.18	8,438.86
支付的各项税费	954.54	7,550.34	3,574.30	4,369.69
支付其他与经营活动有关的现金	49,750.68	168,024.79	175,361.91	169,503.62
经营活动现金流出小计	176,780.25	555,714.57	398,044.53	286,475.73
经营活动产生的现金流量净额	-43,689.05	10,434.68	12,189.43	-23,678.86

发行人经营活动产生的现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金和收到其他与经营活动有关的现金构成。其中，销售商品、提供劳务收到的现金主要包括发行人工程代建和土地租赁等产生的现金收入，收到其他与经营活动有关的现金主要为保证金等往来款。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人销售商品、提供劳务收到的现金分别为 193,296.59 万元、233,061.05 万元、453,025.39 万元和 114,861.81 万元，2019 年度较上年度减少 11.78%，2020 年度较上年度增加 20.57%，2021 年度较上年度增加 94.38%。报告期内，发行人销售商品、提供劳务收到的现金变动主要系主营业务回款变动所致。发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，收到其他与经营活动有关的现金分别为 69,500.28 万元、177,172.90 万元、113,123.86 万元和 18,229.40 万元，2019 年度较上年度减少 33.23%，2020 年度较上年度增加 154.92%，2021 年度较上年度减少 36.15%，主要系往来款项

变动导致。

发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付其他与经营活动有关的现金构成。其中，购买商品、接受劳务支付的现金主要是发行人工程代建支付的工程款，支付其他与经营活动有关的现金主要为保证金等往来款。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人购买商品、接受劳务支付的现金分别为 104,163.56 万元、212,479.14 万元、360,683.70 万元和 121,241.92 万元，2019 年度较上年度增加 15.42%，2020 年度较上年度增加 103.99%，主要系 2020 年集中偿付应付账款所致。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人支付其他与经营活动有关的现金分别为 169,503.62 万元、175,361.91 万元、168,024.79 万元和 49,750.68 万元，2019 年度较上年度减少 38.68%，2020 年度较上年度增加 3.46%，变动主要系保证金等往来款变动导致。

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-23,678.86 万元、12,189.43 万元、10,434.68 万元和-43,689.05 万元，变化幅度较大，主要受主营业务收付以及往来款规模变动所致。

2、投资活动现金流量分析

表 4-63 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月投资活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	67,000.00	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	14.81	350.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	32.83	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	16,186.80	16,003.50	-
投资活动现金流入小计	-	83,186.80	16,051.14	350.57
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,180.13	170,094.40	223,761.68	78,890.49
投资支付的现金	5,000.00	86,743.38	9,245.00	51,500.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	25,840.91	10,188.32
投资活动现金流出小计	63,180.13	256,837.77	258,847.58	140,578.81
投资活动产生的现金流量净额	-63,180.13	-173,650.97	-242,796.45	-140,228.24

报告期内，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-140,228.24 万元、-242,796.45 万元、-173,650.97 万元和-63,180.13 万元。其中，投资活动现金流入分别为 350.57 万元、16,051.14 万元、83,186.80 万元和 0.00 万元，投资活动现金流出分别为 140,578.81 万元、258,847.58 万元、256,837.77 万元和 63,180.13 万元。报告期内，发行人投资活动产生的现金流入主要为取得投资收益收到的现金和收到其他与投资活动有关的现金。报告期内，发行人取得投资收益收到的现金分别为 350.57 万元、14.81 万元、0.00 万元和 0.00 万元，主要为理财产品的收益，金额较小。报告期内，发行人收到其他与投资活动有关的现金分别为 0.00 万元、16,003.50 万元、16,186.80 万元和 0.00 万元。

报告期内，发行人购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 78,890.49 万元、223,761.68 万元、170,094.40 万元和 58,180.13 万元，主要系灌东现代渔业园、新滩片区水库及水环境整治工程等在建工程科目支出波动所致。报告期内，发行人投资支付的现金分别为 51,500.00 万元、9,245.00 万元、86,743.38 万元和 5,000.00 万元，主要为购买理财产品 and 新增对外投资支出。报告期内，发行人支付其他与投资活动相关的现金分别为 10,188.32 万元、25,840.91 万元、0.00 万元和 0.00 万元，主要为支付收购滨海县的资产资源。

总体来看，发行人最近三年及一期投资活动现金流出显著大于投资活动现金流入，投资活动产生的现金流为净流出。

3、筹资活动产生的现金流量分析

表 4-64 发行人 2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月筹资活动现金流量

单位：万元

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	2,502.73	-
取得借款收到的现金	515,427.60	854,653.42	713,382.18	528,678.40
收到其他与筹资活动有关的现金	89,659.00	-	3,000.00	17,070.00
筹资活动现金流入小计	605,086.60	854,653.42	718,884.91	545,748.40
偿还债务支付的现金	361,520.00	632,495.54	200,450.00	296,100.00

项目	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	36,622.43	96,594.63	46,104.27	36,313.19
支付其他与筹资活动有关的现金	11,452.24	26,765.20	80,000.00	3,000.00
筹资活动现金流出小计	409,594.67	755,855.36	326,554.27	335,413.19
筹资活动产生的现金流量净额	195,491.93	98,798.06	392,330.64	210,335.21

发行人筹资活动产生的现金流入主要为取得借款收到的现金。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人取得借款收到的现金分别为 528,678.40 万元、713,382.18 万元、854,653.42 万元和 515,427.60 万元，报告期内发行人融资规模逐年上升。

发行人筹资活动产生的现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人偿还债务支付的现金分别为 296,100.00 万元、200,450.00 万元、632,495.54 万元和 361,520.00 万元，2019 年度较上年度增加 17.04%，2020 年度较上年度减少 32.30%，2021 年度较上年度增加 215.54%。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人分配股利、利润或偿付利息支付的现金分别为 36,313.19 万元、46,104.27 万元、96,594.63 万元和 36,622.43 万元，2019 年度较上年度增加 88.01%，2020 年度较上年度增加 26.96%，2021 年度较上年度增加 109.51%，主要系报告期内随着融资规模的扩大，导致偿付利息相关的现金流出不断增加所致。

总体来看，2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额呈现净流入，主要系融资金额大于偿债金额所致。

（四）财务指标分析

表 4-65 发行人近三年及一期主要财务指标

偿债能力指标/年份	2022 年 3 月末	2021 年末	2020 年末	2019 年末
流动比率 ¹	2.83	2.90	3.45	6.87
速动比率 ²	1.88	1.85	2.19	3.08
资产负债率 ³	47.03%	44.65%	43.18%	40.39%
盈利能力指标/年份	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
毛利率 ⁴	12.61%	21.10%	33.12%	34.23%
净利率 ⁵	5.03%	2.23%	72.22%	5.10%
净资产收益率 ⁶	0.17%	0.35%	5.95%	0.41%
营运能力指标/年份	2022 年 1-3 月	2021 年度	2020 年度	2019 年度
总资产周转率 ⁷	0.02	0.09	0.05	0.05
应收账款周转率 ⁸	0.61	3.14	1.45	1.09
存货周转率 ⁹	0.12	0.50	0.14	0.09

注：2022 年 1-3 月净资产收益率和营运能力指标计算未进行年化处理。

1、流动比率=流动资产/流动负债

2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

3、资产负债率=负债总额/资产总额

4、毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业收入

5、净利率=净利润/营业收入

6、净资产收益率=净利润（含少数股东损益）/平均净资产

7、总资产周转率=营业总收入/平均总资产

8、应收账款周转率=营业总收入/平均应收账款

9、存货周转率=营业成本/平均存货

1、偿债能力

短期偿债能力方面，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人流动比率分别为 6.87、3.45、2.90 和 2.83，速动比率分别为 3.08、2.19、1.85 和 1.88，发行人流动比率和速动比率呈下降趋势，主要系一方面发行人 2020 年将灌东经开原计入存货的土地转作投资性房地产，导致存货金额大幅降低；另一方面，发行人 2020 年以来短期借款和一年内到期的非流动负债大幅增长，导致流动负债增加所致。总体来说，发行人流动比率与速动比率较高，短期偿债能力较强。

长期偿债能力方面，2019-2021 年末及 2022 年 3 月末，发行人资产负债率分别为 40.39%、43.18%、44.65%和 47.03%，呈稳定增长趋势。发行人资产负债率与同行业企业相比维持在较低水平，长期偿债能力良好。

2、盈利能力

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人毛利率分别为 34.23%、33.12%、21.10%和 12.61%，其净利率分别为 5.10%、72.22%、2.23%和 5.03%，报告期内，发行人工程代建业务占毛利润比例较高，土地租赁业务、小额贷款业务毛利率水平较高。整体而言，2019-2021 年度发行人业务经营情况良好，毛利率总体比较稳定。2019 年度净利率较上年下降，主要系财务费用增加所致。2020 年度净利率较上年大幅增加，主要系发行人因投资性房地产评估增值导致公允价值变动收益大幅增长所致。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人净资产收益率分别为 0.41%、5.95%、0.35%和 0.17%，2019 年度净资产收益率较低，主要系财务费用增加导致净利润减少所致。2020 年度净资产收益率较高，主要系净利润大幅增加所致。总体而言，发行人当前的工程代建等主营业务成绩斐然，随着灌东经开纳入合并范围，进一步扩大了收入规模、提升盈利水平。未来待公司整合重组完成后，公司将形成港口、港产、港城、金融投资和服务等主要业务板块，形成多元化的产业布局，均将成为发行人盈利的新的增长点。

3、营运能力

2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人应收账款周转率分别为 1.09、1.45、3.14 和 0.61，发行人应收账款周转率较低的原因系发行人代建业务的委托方通常在发行人代建收入确认后的 3-5 年内结清应付发行人的工程代建费，支付期较长，造成应收账款周转率较低。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人总资产周转率分别为 0.05、0.05、0.09 和 0.02，总资产周转率较低的原因为发行人因业务需要，购置了大规模的土地资产（计入存货、无形资产及投资性房地产中），导致资产总额规模较大。2019-2021 年度及 2022 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.09、0.14、0.50 和 0.12，存货周转率较低主要系发行人存货规模较大所致。

六、发行人有息负债情况

（一）有息负债总额

发行人有息负债包括短期借款、长期借款、应付债券、长期应付款和一年内到期的非流动负债。最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 113.47 亿元、164.01 亿元、185.54 亿元和 206.93 亿元，占同期末总负债的比例分别为 78.36%、79.57%、78.33%和 79.24%。2021 年末，发行人银行借款余额为 45.93 亿元，占有息负债余额的比例为 24.70%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 109.89 亿元，占有息负债余额的比例为 59.09%。

1、截至 2021 年末发行人有息负债余额如下所示：

表 4-66 发行人有息负债余额表

单位：万元、%

项目	2022 年 3 月末		2021 年末		2020 年末		2019 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	286,897.88	13.86	265,897.88	14.33	144,420.00	8.81	45,650.00	4.02
一年内到期的非流动负债	247,739.71	11.97	247,739.71	13.35	272,518.14	16.62	128,225.97	11.30
长期借款	411,737.60	19.90	326,830.00	17.62	197,700.00	12.05	208,000.00	18.33
应付债券	1,017,260.69	49.16	969,260.69	52.24	971,297.37	59.22	710,229.76	62.59
长期应付款-有息部分	105,666.67	5.11	45,666.67	2.46	54,133.33	3.30	42,600.00	3.75
合计	2,069,302.54	100.00	1,855,394.94	100.00	1,640,068.84	100.00	1,134,705.72	100.00

注：2021 年末有息负债余额不包含应计利息，因此与财务报表科目余额存在些微差异。

2、截至 2021 年末发行人有息负债结构如下所示：

表 4-67 2021 年末发行人有息负债结构表

单位：万元、%

类型	金额	占比
银行借款	459,277.88	24.70
公司债券	526,900.00	28.33
债务融资工具	600,000.00	32.27
企业债券	39,600.00	2.13
股东借款	-	-
其他	233,783.33	12.57
合计	1,859,561.21	100.00

注：应付债券中各期债券及债务融资工具以本金列示，因此与财务报表科目余额存在些微差异。

（二）有息债务的期限结构

截至 2021 年末，发行人有息负债到期期限分布情况如下：

表 4-68 2021 年末发行人有息负债到期期限分布

单位：万元、%

期限	金额	占比
一年以内	639,964.55	34.41
一年以上	1,219,596.67	65.59
合计	1,859,561.21	100.00

注：1、应付债券中各期债券及债务融资工具以本金列示，因此与财务报表科目余额存在些微差异。

2、应付债券中涉及回售的，按照假设可行权当年投资者选择回售 50%进行测算。

（三）公司有息债务信用融资与担保融资结构

截至 2021 年末，公司有息负债中信用融资与担保融资的构成如下：

表 4-69 发行人 2021 年末信用融资与担保融资明细

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	余额	占比
质押融资（含质押兼保证）	176,120.00	4.71
抵押融资（含抵押兼保证、抵押兼质押兼保证）	195,880.00	11.34
保证融资	207,877.88	13.30
信用融资	1,279,683.33	70.65
合计	1,859,561.21	100.00

七、关联方及关联交易

（一）关联交易定价原则

发行人根据公平、公正、合理的原则，按照国内外及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价格。

（二）关联交易决策权限和决策程序

与关联方发生的交易需依据《盐城市海兴集团有限公司关联交易管理制度》经发行人内部审批后生效；发行人不得直接或者通过分（子）公司向董事、监事、

高级管理人员提供借款。

关联交易的具体决策权限和决策程序详见本募集说明书摘要第三节“五、发行人公司治理和组织框架”中的“（三）公司内控制度”。

（三）关联方情况

1、母公司情况

本公司控股股东为盐城市人民政府，详见本募集说明书摘要第三节“三、发行人的股权结构”。

2、子公司情况及参股公司情况

详见本募集说明书摘要第三节“四、发行人重要权益投资情况”。

3、其他关联方情况

无。

（四）关联方交易

1、关联交易情况

表 4-70 发行人报告期内关联交易情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	金额	
		2021年度	2020年度
盐城市滨海港铁路建设投资发展有限公司	房屋租赁	45.40	-
合计		45.40	-

2、关联担保情况

截至 2021 年末，除合并报表范围内母子公司之间存在 72,880.00 万元担保外，发行人不存在对关联方担保的情况。

3、关联方应收及应付款项

2019 年末，发行人关联方应收及应付款项情况如下：

表 4-71 发行人 2019 年末关联方其他应付款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	盐城市城南新区兆鑫农村小额贷款有限公司	是	4,592.50
合计	-	-	4,592.50

2020 年末，发行人关联方应收及应付款项情况如下：

表 4-72 发行人 2020 年末关联方其他应付款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	盐城市城南新区兆鑫农村小额贷款有限公司	是	3,916.93
合计	-	-	3,916.93

2021 年末，发行人关联方应收及应付款项情况如下：

表 4-73 发行人 2021 年末关联方其他应付款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	盐城悦新物业管理有限公司	是	4.48
合计	-	-	4.48

表 4-74 发行人 2021 年末关联方应收账款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	盐城市滨海港铁路建设投资发展有限公司	是	51.30
合计	-	-	51.30

表 4-75 发行人 2021 年末关联方其他应收款

单位：万元

序号	单位名称	是否为关联方	账面余额
1	盐城市城南新区兆鑫农村小额贷款有限公司	是	731.46
2	盐城市国能灌东新能源开发有限公司	是	77.20
合计	-	-	808.66

（五）资金违规占用的情形

报告期内，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保合计 292,581.63 万元，担保对象主要为国企。对外担保金额占总资产的比例为 5.52%，占净资产的比例为 9.97%，占比较低，风险可控。

表 4-76 发行人 2021 年末对外担保明细

单位：万元

被担保人	是否为关联方	担保债务余额	期限	担保方式
江苏盐阜港口集团有限公司	否	37,641.65	2020.06.03-2028.06.03	保证
		3,000.00	2020.07.10-2022.06.10	保证
		2,000.00	2020.06.18-2022.06.10	保证
		2,000.00	2020.06.24-2022.06.10	保证
响水巨合金属制品有限公司	否	16,665.00	2020.08.06-2023.08.05	保证
		8,332.50	2020.09.18-2023.08.05	保证
		5,000.00	2021.09.27-2022.09.26	保证
		6,000.00	2020.11.19-2021.11.18	保证
		4,000.00	2020.12.02-2021.12.01	保证
		5,000.00	2020.12.24-2021.10.23	保证
		10,000.00	2021.09.17-2022.09.15	保证
盐城市新滩经济开发投资有限公司	否	6,500.00	2020.04.28-2022.04.20	保证、抵押
响水恒生不锈钢铸造有限公司	否	45,000.00	2019.11.22-2022.11.22	保证
江苏盐城港滨海港投资开发有限公司	否	60,000.00	2020.06.23-2032.06.22	保证、抵押
		20,000.00	2020.07.06-2032.06.22	保证、抵押
		16,000.00	2020.09.25-2033.05.21	保证
		10,000.00	2021.02.09-2033.05.21	保证
		15,000.00	2021.03.29-2022.03.29	保证
响水德龙镍业有限公司	否	20,442.48	2021.6.10-2024.06.10	保证
合计	-	292,581.63		

（二）重大未决诉讼、仲裁或行政处罚情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无重大未决诉讼或仲裁事项。

（三）重大承诺

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人不存在需要披露的重大承诺事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

（一）资产抵押、质押、担保和其他权利限制安排情况

截至 2021 年末，发行人受限资产金额为 1,555,680.34 万元，其中土地使用权受限金额为 1,412,570.34 万元，货币资金受限金额为 143,110.00 万元。截至 2021 年末，受限资产占净资产的比例为 52.99%，占总资产的比例为 29.33%。受限资产情况见下表：

表 4-77 截至 2021 年末发行人受限资产情况

单位：万元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	143,110.00	保证金/存单质押
无形资产	23,870.17	抵押借款
投资性房地产	1,388,700.17	抵押借款
合计	1,555,680.34	

（二）其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人部分尚在履行的银行借款合同以及债券融资工具中，针对发行人的违约事件设置了交叉违约条款，部分条款设置情况如下：

“任何其他债务到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者不履行或违反在其他协议项下的义务”，视为发行人违约。

“借款人在与贷款人之间的其他合同项下发生违约事件”，视为发行人违约。

除上述情况外，截至本募集说明书摘要签署之日，发行人无其他资产限制用途安排及具有可对抗第三人的优先偿付负债情况。

第五节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合发行人的信用状况，在 2022 年 8 月 30 日评定发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AA+。

二、公司债券信用评级报告主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定发行人的主体信用等级为 AA+，该等评级结果表明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

上海新世纪资信评估投资服务有限公司评定本期债券的信用等级为 AA+。该等评级结果表明发行人债券的偿付安全性很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低。

（二）评级报告的主要内容

1、主要优势

（1）业务地位突出。近年来盐城市逐步加大沿海开发力度，海兴集团系盐城市沿海开发的重要主体，业务地位突出，可获得地方政府在业务及资金等方面的支持。

（2）收入来源较有保障。目前海兴集团主要承担盐城市滨海港工业园区基础设施建设、滨海港港口及港城投资与开发等，在区域内具有一定的专营优势，收入来源较有保障，近年营业收入持续增长。

2、主要风险

（1）债务集中偿付压力。随着项目建设的持续投入，海兴集团刚性债务快速扩张，已积聚较大规模的债务，且债券融资占比较高，面临较大的债务集中偿付及行权回售压力。

（2）资本性支出压力较大。海兴集团基建及自营项目等未来仍有较大资金投入需求，面临较大的资本支出压力。

（3）资产价值波动及变现风险。海兴集团存量土地资产规模较大，且 2020 年部分土地资产转为以公允价值计量，评估增值规模较大，存在资产价值波动风险，其变现情况也易受土地出让规划及土地市场行情变化影响；此外，公司完工房地产项目租售情况欠佳，后续资金回笼存在一定不确定性。

（4）占款回收风险。海兴集团应收基建项目回购款以及与其他企业之间资金往来规模较大，公司资金被占用情况较为严重，存在一定的资金回收风险。

（5）或有负债风险。海兴集团对外担保规模较大，主要对象包括县属国有企业及区域内民营企业，面临一定或有负债风险。

（三）跟踪评级安排

根据相关主管部门的监管要求和新世纪评级的业务操作规范，在本次公司债存续期（本次公司债发行日至到期兑付日止）内，新世纪评级将对其进行跟踪评级。

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

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

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

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

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

（四）报告期内主要评级情况

发行人最近三年因在境内发行其他债券、债务融资工具进行资信评级，由证监会认可的评级机构发布的主要评级情况如下：

表 5-1 报告期内发行人主要评级情况

报告号	债券名称	发布日期	评级类型	主体评级	债项评级	评级展望
新世纪债评 [2022]010525	22 海兴 G2	2022/7/8	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2021]011441	22 海兴 G1	2021/9/30	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2021]011039	21 海兴 G1	2021/7/19	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2020]011852	21 海兴 MTN001	2020/10/19	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2020]101059	20 海兴 MTN002	2020/7/27	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2020]101059	20 海兴 MTN001	2020/7/27	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2020]101059	19 海兴 MTN001	2020/7/27	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2020]101059	18 海兴投资 MTN001	2020/7/27	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2020]101059	16 海兴投资 MTN001	2020/7/27	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2020]010888	20 海兴 MTN003	2020/6/12	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2019]010526	20 海兴 MTN002	2019/12/6	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2019]010500	20 海兴 MTN001	2019/5/21	首次	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2019]100073	19 海兴 MTN001	2019/5/21	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2019]100073	18 海兴投资 MTN001	2019/5/21	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪跟踪 [2019]100073	16 海兴投资 MTN001	2019/5/21	跟踪	AA+	AA+	稳定
新世纪债评 [2018]010650	19 海兴 MTN001	2018/12/29	首次	AA	AA	稳定
新世纪跟踪 [2018]100959	18 海兴投资 MTN001	2018/7/27	跟踪	AA	AA	稳定
新世纪跟踪 [2018]100959	16 海兴投资 MTN001	2018/7/27	跟踪	AA	AA	稳定
新世纪债评（2017） 011187	18 海兴投资 MTN001	2017/12/1	首次	AA	AA	稳定
新世纪跟踪 [2017]100844	16 海兴投资 MTN001	2017/7/25	跟踪	AA	AA	稳定

（五）发行人信用级别变化

根据上海新世纪资信评估投资服务有限公司 2019 年 5 月 21 日出具的《盐城市海兴集团有限公司及其发行的 16 海兴投资 MTN001、18 海兴投资 MTN001 与 19 海兴 MTN001 跟踪评级报告》，发行人主体长期信用等级和处于存续期的债务融资工具 16 海兴投资 MTN001、18 海兴投资 MTN001 与 19 海兴 MTN001 的信用等级均由 AA 上升为 AA+，具体原因是：发行人系盐城市沿海开发的重要主体。跟踪期内，得益于灌东经开无偿划入公司，公司业务定位进一步加强，目前主要承担盐城市滨海港工业园区基础设施建设、滨海港港口及港城投资与开发、滨海港工业园区产业投资等，统一负责盐城市沿海战略资源的整合、开发和利用。合并重组后，公司资产规模和资本实力等都将得到大幅提升，同时新增房地产开发、盐产品销售等业务，营业收入来源逐步拓宽。此外，公司负债经营程度保持合理水平，负债期限结构相对合理。综上，新世纪评级上调发行人主体信用等级为“AA+”，评级展望为“稳定”；同时上调“16 海兴投资 MTN001”、“18 海兴投资 MTN001”与“19 海兴 MTN001”的债项信用等级为“AA+”。截至目前，发行人主体评级为 AA+，评级展望为稳定。

三、发行人主要资信情况

（一）发行人获得银行授信的情况

发行人与兴业银行、中国农业银行、江苏银行等多家银行保持良好的长期合作关系，并获得较高的授信额度，债务融资能力较强。

截至 2021 年末，发行人共获得银行授信总额 997,333.43 万元，已使用银行授信额度为 756,753.43 万元，未使用银行授信额度为 240,580.00 万元。发行人目前融资以直接融资为主，对于银行授信发行人一般根据项目建设进度及实际的资金需求进行申请。发行人与多家银行保持良好的长期合作关系，并正在与中国银行、上海银行等银行进行项目贷款的业务洽谈与合作，短期内银行授信额度将较为充裕，不会对发行人的正常经营造成较大影响。

表 5-2 截至 2021 年 12 月 31 日发行人合并口径授信及使用情况

单位：万元

授信机构	综合授信额度	已使用数额	未使用额度
中国银行	35,000.00	35,000.00	-
中国农业银行	111,305.55	104,305.55	7,000.00
江苏银行	105,300.00	74,050.00	31,250.00
华夏银行	11,000.00	11,000.00	-
厦门国际银行	10,000.00	10,000.00	-
澳门国际银行	10,000.00	10,000.00	-
国家开发银行	84,777.88	84,777.88	-
南京银行	90,000.00	30,000.00	60,000.00
兴业银行	230,000.00	179,120.00	50,880.00
建设银行	52,000.00	32,000.00	20,000.00
盐城农商行	7,950.00	7,950.00	-
上海银行	10,000.00	10,000.00	-
浙商银行	15,000.00	15,000.00	-
邮储银行	30,000.00	29,800.00	200.00
浦发银行	5,000.00	3,750.00	1,250.00
徽商银行	80,000.00	60,000.00	20,000.00
杭州银行	50,000.00	40,000.00	10,000.00
进出口银行	40,000.00	0.00	40,000.00
平安融资租赁	20,000.00	20,000.00	-
合计	997,333.43	756,753.43	240,580.00

(二) 发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

最近三年及一期，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录及有关情况。

(三) 发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

表 5-3 截至 2022 年 3 月 31 日发行人已发行债券及债务融资工具

单位：年、亿、%

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	当前利率	余额
1	22 海兴 G1	2022 年 1 月 20 日	-	2025 年 1 月 21 日	3	8.50	5.50	5.50	8.50

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	当前利率	余额
2	21 海兴 G1	2021 年 8 月 6 日	2023 年 8 月 10 日; 2025 年 8 月 10 日	2026 年 8 月 10 日	5 (2+2+1)	3.50	5.98	5.98	3.50
3	21 海兴 01	2021 年 2 月 5 日	2023 年 2 月 9 日; 2025 年 2 月 9 日	2026 年 2 月 9 日	5 (2+2+1)	4.00	5.70	5.70	4.00
4	20 海兴 04	2020 年 9 月 18 日	2021 年 9 月 22 日; 2022 年 9 月 22 日; 2023 年 9 月 22 日	2025 年 9 月 22 日	5 (1+1+1+2)	9.00	5.17	5.30	9.00
5	20 海兴 03	2020 年 6 月 11 日	2023 年 6 月 15 日	2025 年 6 月 15 日	5 (3+2)	5.00	5.99	5.99	5.00
6	20 海兴 02	2020 年 4 月 21 日	2023 年 4 月 23 日	2025 年 4 月 23 日	5 (3+2)	6.00	5.80	5.80	6.00
7	19 海兴 02	2019 年 9 月 4 日	2021 年 9 月 6 日; 2023 年 9 月 6 日	2024 年 9 月 6 日	5 (2+2+1)	5.00	6.20	6.20	3.95
8	19 海兴 01	2019 年 7 月 5 日	2022 年 7 月 9 日	2024 年 7 月 9 日	5 (3+2)	5.00	6.20	6.20	5.00
9	G19 海兴 1	2019 年 3 月 22 日	2022 年 3 月 25 日	2024 年 3 月 25 日	5 (3+2)	6.24	6.20	5.80	6.24
10	G18 海兴 1	2018 年 11 月 9 日	2020 年 11 月 9 日; 2022 年 11 月 9 日	2023 年 11 月 9 日	5 (2+2+1)	1.00	7.18	7.18	0.00
11	17 海兴 02	2017 年 3 月 22 日	-	2022 年 3 月 22 日	5	4.00	5.69	5.69	0.00
12	17 海兴 01	2017 年 2 月 20 日	-	2022 年 2 月 20 日	5	6.00	5.50	5.50	0.00
13	16 海兴 02	2016 年 10 月 20 日	-	2021 年 10 月 20 日	5	10.00	4.70	4.70	0.00
14	16 海兴 01	2016 年 6 月 51 日	2019 年 6 月 1 日	2021 年 6 月 1 日	5 (3+2)	10.00	5.95	5.95	0.00
公司债券小计						83.24			51.19
15	22 海兴 MTN001	2022 年 1 月 12 日	-	2025 年 1 月 14 日	3	10.00	5.50	5.50	10.00
16	21 海兴 PPN004	2021 年 11 月 17 日	-	2024 年 11 月 18 日	3	3.00	6.20	6.20	3.00
17	21 盐城海兴 PPN003	2021 年 8 月 18 日	2023 年 8 月 20 日	2024 年 8 月 20 日	3 (2+1)	3.00	6.10	6.10	3.00
18	21 海兴 PPN002	2021 年 4 月 28 日	-	2024 年 4 月 30 日	3	4.00	6.20	6.20	4.00
19	21 海兴 PPN001	2021 年 4 月 15 日	-	2024 年 4 月 19 日	3	2.00	6.20	6.20	2.00
20	21 海兴 MTN001	2021 年 3 月 24 日	-	2024 年 3 月 26 日	3	10.00	5.80	5.80	10.00
21	20 海兴 MTN003	2020 年 9 月 22 日	-	2023 年 9 月 24 日	3	5.00	5.25	5.25	5.00
22	20 灌东经开 PPN001	2020 年 9 月 7 日	-	2023 年 9 月 9 日	3	5.00	6.50	6.50	5.00
23	20 海兴 MTN002	2020 年 3 月 16 日	2023 年 3 月 18 日	2025 年 3 月 18 日	5 (3+2)	5.00	4.70	4.70	5.00
24	20 海兴 MTN001	2020 年 3 月 10 日	-	2023 年 3 月 12 日	3	5.00	4.50	4.50	5.00
25	19 海兴 PPN002	2019 年 10 月 23 日	-	2022 年 10 月 25 日	3	8.00	6.05	6.05	8.00
26	19 海兴 PPN001	2019 年 7 月 17 日	-	2020 年 7 月 19 日	1	2.00	5.30	5.30	0.00

序号	债券简称	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	发行利率	当前利率	余额
27	19 海兴 MTN001	2019 年 3 月 13 日	2022 年 3 月 15 日	2024 年 3 月 15 日	5 (3+2)	5.00	5.50	5.50	1.30
28	18 海兴投资 MTN001	2018 年 1 月 8 日	-	2023 年 1 月 10 日	5	5.00	7.50	7.50	5.00
29	16 海兴投资 PPN001	2016 年 7 月 22 日	-	2019 年 7 月 25 日	3	3.00	4.97	4.97	0.00
30	16 海兴投资 MTN001	2016 年 4 月 7 日	-	2021 年 4 月 8 日	5	5.00	4.50	4.50	0.00
债务融资工具小计						80.00			66.30
31	17 灌东债	2017 年 5 月 15 日	-	2024 年 5 月 16 日	7	6.60	6.42	6.42	3.96
企业债券小计						6.60			3.96
32	南京银行债权融资计划	2021 年 11 月 30 日	-	2024 年 11 月 30 日	3	1.00	5.80	5.80	1.00
33	杭州银行理财直融	2021 年 9 月 4 日	-	2023 年 9 月 4 日	2	2.50	6.00	6.00	2.50
34	杭州银行中行理财直融	2021 年 12 月 24 日	-	2023 年 12 月 24 日	2	1.50	6.00	6.00	1.50
35	邮储银行债权融资计划	2021 年 4 月 15 日	-	2023 年 4 月 13 日	2	1.98	5.57	5.57	1.98
36	20 苏海兴集团 ZR005	2020 年 6 月 30 日	-	2022 年 12 月 30 日	2.5	3.00	5.90	5.90	3.00
37	20 苏海兴集团 ZR002、 20 苏海兴集团 ZR003、 20 苏海兴集团 ZR004	2020 年 4 月 27 日	-	2023 年 4 月 27 日	3	2.00	5.60	5.60	2.00
38	20 苏海兴集团 ZR006	2020 年 8 月 29 日	-	2022 年 8 月 28 日	2	1.47	5.75	5.75	1.47
39	18 苏海兴投资 ZR001	2018 年 7 月 5 日	-	2023 年 7 月 5 日	5	3.00	7.30	7.30	3.00
40	19 苏海兴投资 ZR001	2019 年 1 月 4 日	-	2020 年 7 月 4 日	1.5	2.00	7.20	7.20	0.00
41	20 苏海兴集团 ZR001	2020 年 3 月 3 日	-	2020 年 12 月 14 日	0.78	1.00	5.10	5.10	0.00
其他小计						19.45			16.45
合计						189.29			137.90

（四）其他影响资信情况的重大事项

发行人在与主要客户发生业务往来时，严格按照合同执行，最近三年及一期没有发生过重大违约现象。

第六节 备查文件

本期债券供投资者查阅的有关备查文件如下：

一、发行人 2019 年财务报告及审计报告、发行人 2020 年财务报告及审计报告、发行人 2021 年财务报告及审计报告和发行人 2022 年 1-3 月未经审计的财务报表；

二、主承销商出具的核查意见；

三、国浩律师（南京）事务所出具的法律意见书；

四、资信评级报告

五、债券受托管理协议；

六、债券持有人会议规则；

七、中国证监会核准本期发行的文件。

投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点或互联网网址查阅募集说明书全文及上述备查文件，投资者也可于上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）查阅本募集说明书及摘要：

一、盐城市海兴集团有限公司

办公地址：江苏省盐城市世纪大道 617 号中远世纪广场 D 幢 14 层

电话：0515-86662616

传真：0515-69959599

联系人：徐栋华

二、江海证券有限公司

办公地址：黑龙江省哈尔滨市松北区创新三路 833 号 7 层

电话：0451-85863708

传真：0451-85863719

联系人：陈雷

互联网网址：<http://www.jhzq.com.cn/>

投资者若对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。

（本页无正文，为《盐城市海兴集团有限公司 2022 年公开发行公司债券（面向专业投资者）（第三期）募集说明书摘要》之签章页）

