

2023 年盐城海瀛控股集团有限公司 公司债券（品种一）募集说明书

本次债券注册金额	12 亿元
本期债券发行金额	6 亿元
本期债券期限	7 年
担保机构	中国投融资担保股份有限公司
债权代理人	天风证券股份有限公司
信用评级机构	大公国际资信评估有限公司
发行人主体信用等级	AA+
本期债券信用等级	AAA



牵头主承销商/簿记管理人



联席主承销商



二〇二三年 二月

重要声明及提示

一、重要声明

公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织对债券发行的注册或备案，并不代表对债券的投资价值作出任何评价，也不表明对债券的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人全体董事、监事和高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》的要求履行了相关内部程序，并已签字确认。

发行人承诺，根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督，并及时、公平地履行信息披露义务。发行人董事会已批准本期债券募集说明书及其摘要，发行人全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

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

发行人承诺不承担政府融资职能，本期债券不涉及新增地方政府债务。

本期债券主承销商已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《企业债券管理条例》及其他相关法律法规的有关规定，遵循勤勉尽责、诚实信用的原则，独立地对发行人进行了尽职调查，确认本期债券募集说明书中不存在虚假记载、误导

性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

北京盈科（武汉）律师事务所及经办律师保证由北京盈科（武汉）律师事务所同意发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容已经该所审阅，确认募集说明书不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

债权代理人承诺严格按照相关法律法规、自律规则指引和债权代理协议的约定，履行债权代理职责，忠实守信、勤勉尽责，切实维护持有人利益。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本期债券的，均视同自愿接受本期债券募集说明书对各项权利义务的约定，包括债权代理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券债权人或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

投资者在评价本期债券时，应认真考虑在募集说明书中列明的各种风险。除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他个人或实体提供未在本期债券募集说明书中列明的信息和对本期债券募集说明书作任何说明。债券依法发行后，发行人经营变化引致的投资风险，投资者自行负责。

投资者若对本期债券募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

发行人承诺根据法律法规和本期债券募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能

力的重大事项。

二、重要提示

发行人特别提醒投资者注意下列重大事项或风险因素，并认真阅读本期债券募集说明书相关章节。

（一）发行人主体提示

1、发行人主体核心风险提示

（1）受限资产规模较大的风险

截至 2021 年末，发行人受限资产为 546,579.32 万元，占当期末净资产的比例为 25.83%。公司的受限资产占比较大，可能会影响公司未来债务融资提供担保措施的能力。在公司出现流动性障碍时，可能导致公司资产无法及时变现，降低公司的偿债能力。

（2）对外担保风险

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 344,181.22 万元，占当期末净资产的比例为 16.26%。发行人主要担保对象为当地第三方国有企业，虽然目前被担保公司经营状况正常，但是仍有可能未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险。

（3）政府补助占利润总额较高风险

2019-2021 年度，发行人获得的政府补助分别为 40,524.40 万元、42,404.81 万元和 43,690.98 万元，净利润对政府补助的依赖性较强。虽然发行人所在地区政府财政实力较强，经济发展较快，公司业务也将实现较快增长，但如果政府财政补贴不能有效延续，公司净利润可能面临较大下滑，投资者可能面临一定的偿付风险。

（4）其他应收款回款风险

2021 年末，发行人其他应收款余额为 1,587,419.22 万元，占总资产的比例为 30.79%。发行人其他应收款余额较大，尽管主要欠款

对象为政府部门及当地国有企业，信用级别较高，但考虑到涉及金额较大，仍然存在不能及时收回款或发生坏账损失的可能性，发行人资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

（5）有息债务较高的风险

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债余额为 2,744,950.88 万元，占同期末负债总额的比例为 89.60%，发行人有息负债规模较大。近三年及一期内公司有息负债履约情况良好，无延期支付或无法偿还等情形，就有息负债结构而言，未来公司存在一定中短期偿债压力，可能存在一定的偿债风险。

（6）经营活动现金流下降的风险

2019-2021 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 74,394.80 万元、14,017.56 万元和 5,064.77 万元，呈下降趋势。随着发行人销售规模增长，经营性支出增加，如若发行人经营性现金流不能保持在合理水平上，将造成资金周转等困境。

2、其他重大事项提示

发行人近一年以来不涉及重大资产重组、股权委托管理及其他需要披露的重大事项。

（二）发行条款提示

本期债券发行期限为 7 年期，同时设置本金提前偿付条款，第 3 年、第 4 年、第 5 年、第 6 年、第 7 年分别按照债券发行总额 20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金。

（三）投资者保护机制相关提示

1、关于持有人会议相关约定的提示

本期债券募集说明书在“投资者保护机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债券全部持

有人具有同等效力和约束力。

2、违约、风险情形及处置

根据本期债券募集说明书中关于“投资者保护机制”相关章节的约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照 50%的表决比例通过决议，来调整本期债券的基本偿付条款，该决议将约束本期债券项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

目 录

第一节 释义	1
第二节 风险提示及说明	5
第三节 发行条款	14
第四节 募集资金运用	19
第五节 企业基本情况	58
第六节 企业主要财务情况	137
第七节 企业信用状况	271
第八节 担保情况	281
第九节 税项	288
第十节 信息披露安排	290
第十一节 投资者保护机制	296
第十二节 债权代理人	305
第十三节 发行有关机构	310
第十四节 法律意见	316
第十五节 发行人及中介机构声明	319
第十六节 备查文件	328

第一节 释义

在本募集说明书中，除非上下文另有规定，下列词语或简称具有以下含义：

发行人/公司/海瀛集团	指	盐城海瀛控股集团有限公司
海之达	指	盐城海之达贸易有限公司
环保会展	指	盐城环保会展交易有限公司
中科重工	指	江苏中科重工股份有限公司
海瀛腾飞	指	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司
润瀛实业	指	盐城润瀛实业投资有限公司
海瀛租赁	指	海瀛（福建）融资租赁有限公司
海瀛资管	指	江苏海瀛资产管理有限公司
欧堡实业	指	盐城海瀛欧堡实业有限公司
摩辰茨贸易	指	上海摩辰茨贸易有限公司
海瀛环保	指	盐城海瀛环保产业股权投资合伙企业（有限合伙）
枫杨环保	指	盐城枫杨环保产业投资基金（有限合伙）
锦狮股权	指	盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）
佐业股权	指	盐城海瀛佐业股权投资合伙企业（有限合伙）
枫杨股权	指	盐城枫杨海瀛股权投资基金（有限合伙）
环科创智	指	盐城市亭湖区环科创智股权投资合伙企业（有限合伙）
嘉亭实业	指	江苏嘉亭实业投资有限公司
宝瓶湖	指	盐城宝瓶湖实业发展有限公司
大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
中投保	指	中国投融资担保股份有限公司
发行人律师/律师	指	北京盈科（武汉）律师事务所

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

会所/审计机构	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）
本次债券	指	注册总额 12 亿元的 2023 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券
本期债券	指	发行规模 6 亿元的 2023 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一），简称“23 海瀛集团债 01”
本次发行	指	经有关主管部门正式批准，本期债券在中国境内的公开发行
募集说明书	指	发行人为本期债券发行而根据有关法律法规制作的《2023 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书》
主承销商/债权人/簿记管理人/天风证券	指	天风证券股份有限公司
簿记建档	指	由发行人与簿记管理人确定本期债券的票面利率簿记建档区间，投资者直接向簿记管理人发出申购订单，簿记管理人负责记录申购订单，最终由发行人与簿记管理人根据申购情况确定本期债券的最终发行利率的过程
承销团	指	主承销商为本期债券发行组织的、由主承销商和分销商组成的承销团
余额包销	指	承销团成员按照承销团协议所规定的承销义务销售本期债券，并承担相应的发行风险，即在规定的发行期限内将各自未售出的本期债券全部自行购入，并按时、足额划拨本期债券各自承销份额所对应的款项
监管银行/募集资金账户监管人	指	华夏银行股份有限公司盐城分行、兴业银行股份有限公司盐城分行
监管银行/偿债账户监管人	指	华夏银行股份有限公司盐城分行
《债权代理协议》	指	发行人与债权人签署的《2022 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券债权代理协议》
《债券持有人会议规则》	指	发行人与债权人签署的《2022 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》
《募集资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2022 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》、《2023 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券募集资

		金专项账户监管协议》
《偿债资金专项账户监管协议》	指	发行人与监管银行签署的《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》
偿债账户	指	发行人在监管银行营业网点开立的专项用于偿付本期债券本息的账户
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府定节假日或休息日（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）
工作日	指	中国境内的商业银行的对公营业日（不包括国家法定节假日及休息日）
近三年	指	2019年、2020年及2021年
近三年末	指	2019年末、2020年末及2021年末
资产清单	指	中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《盐城海瀛控股集团有限公司资产构成情况说明》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《企业债券管理条例》	指	国务院于2011年1月8日颁布的《企业债券管理条例》
《债券管理通知》	指	《国家发展改革委关于进一步改进和加强企业债券管理工作的通知》（发改财金〔2004〕1134号）
《公司章程》	指	《盐城海瀛控股集团有限公司公司章程》
十四五	指	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
十三五	指	中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要
发改委	指	国家发展和改革委员会
市财政局	指	盐城市财政局
《沿海规划》	指	《江苏沿海地区发展规划（2021—2025年）》

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

备注：本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第二节 风险提示及说明

一、与本期债券有关的风险及对策

（一）利率风险

受国民经济运行状况、国家宏观经济、调控政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，且采用固定票面利率形式，存续期间内市场利率的波动会相应引起债券价值的重估，从而给投资本期债券的投资收益带来一定的不确定性。

对策：

在设计本期债券的发行方案时，公司在考虑债券存续期内可能存在的利率风险的基础上，合理确定本期债券的票面利率，以保证投资人获得长期合理的投资收益。同时，本期债券发行结束后，公司按照规定向有关主管部门提出上市或交易流通申请，以提高本期债券的流动性，为投资人应对利率波动提供便利。

（二）偿付及其保障措施风险

首先，在本期债券存续期内，公司的经营状况可能受到市场环境和政策环境的影响。其次，由于募集资金投向的绿色节能科创园存在前期投资规模大、利润率不高、收益实现期较长的特点，如果公司经营状况下滑，或项目资金周转出现困难，将可能导致本期债券不能按期足额兑付。

对策：

公司按期告知监管银行和债权代理人公司现金流状况，为监管银行和债权代理人监督企业提早为兑付资金的筹集做好准备。此外，公司已制定现金流流动性管理计划，实现债务偿付现金流在期限

上的合理分布，从而减小本期债券的兑付风险。同时，公司已加强募集资金投资项目的管理，保证项目如期完工，尽早实现效益，降低本期债券的兑付风险，从而为债券兑付提供保障。

（三）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后，申请在国家批准的证券交易场所和银行间债券市场进行交易流通，由于具体审批或核准事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期按上述实现交易流通，亦无法保证本期债券能在债券二级市场保持较高的流动性水平。

对策：

为应对本期债券发行后产生的风险，发行人和主承销商将推进本期债券的交易流通申请工作。主承销商和其他承销商也将促进本期债券交易的进行。随着债券市场的发展，企业债券流通和交易的环境将持续改善。

二、与发行人相关的风险及对策

（一）经济周期风险

发行人从事的工程建设业务的盈利能力与经济周期变化密切相关。如果出现宏观经济增速放缓、停止或者衰退，将有可能导致工程建设业务缩小规模，其他主营业务盈利降低，可能使发行人的经营效益下降，现金流减少，从而影响本期债券的兑付。

对策：

发行人从事的工程建设业务中，公益性或准公益性的基础设施建设占有相当规模，该类基础设施建设具有较强的抗周期性的特点。发行人各项业务的比例不断优化，也能在一定程度上平衡周期性风险。此外，发行人依托其综合经济实力，提高管理水平和运营

效率，提高企业的核心竞争力，最大限度地降低经济周期对发行人盈利能力造成的不利影响，并实现真正的可持续发展。随着我国国民经济的快速增长和盐城市经济发展水平的不断提高，发行人所在区域对基础设施的需求日益增长，发行人的业务规模和盈利水平也随之提高，因而发行人抵御经济周期风险的能力也逐步增强。

（二）政策风险

公司主要从事的基础设施建设业务，现阶段属于国家大力支持发展的行业。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和产业政策的调整可能会影响企业的经营管理活动，不排除在一定时期内对发行人经营环境和业绩产生不利影响的可能性。

对策：

针对未来产业政策变动风险，公司长期与主管部门保持密切的联系，加强相关行业及政策信息的收集与研究，准确把握行业动态，及时了解判断政策的变化，积极制定应对策略，以积极的态度适应新的环境。同时根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营能力，加快企业的市场化进程，提高企业整体运营效率，增加自身的积累，提升企业的可持续发展能力，尽量降低政策变动为企业经营带来的不确定性影响。

（三）经营风险

公司作为盐城市重点国有企业，承担着部分社会职能，政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在干预的可能性。此外，基础设施建设项目开发依赖于政府的政策支持和资金支持，可能对公司的经营活动和发展产生一定程度上的影响。

对策：

从全国和地区经济发展及政策导向情况看，政府投资仍会保持增长趋势，政府的相关补贴也具有一定可持续性，公司经营风险相对较低。此外，公司长期争取当地政府的资金扶持和政策支持，不断加强管理、提高整体运营实力，进一步完善法人治理结构，建立健全各项内部管理制度和风险控制制度，加快公司的市场化改制改革，提高运营效率。

（四）财务风险

近年来，公司有息债务规模持续增加，未来的偿债压力加大。同时，鉴于城市化进程的不断推进，预计后续城市基础设施和工程施工业务还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

对策：

公司的有息债务主要以应付债券为主。对于未来可能需要大量资金投入的项目，公司确保在认真测算成本收益并策划资金来源后再做投资决策。项目策划中，一方面争取政府更多的资源支持，另一方面积极通过市场化运作机制引入多渠道资金，从而解决资金压力问题。

三、与募集资金投资项目相关的风险及对策

本期债券募集资金拟投入盐城绿色节能科创园项目，其项目规模大，回收周期长，如果在项目建设和运营期间出现材料价格以及劳动力成本上涨，或遇到不可抗拒的自然灾害等重大问题，则有可能使项目实际投资额度超出预算、项目施工期被延长、项目运营状况偏离预计目标，从而对收益的实现产生不利影响。

对策：

公司在项目实施前期的勘察设计中确保充分考虑项目建设中可能出现的特殊及突发情况。在项目具体施工方案设计时，确保综合考虑项目可行性的各方面因素。

另外，公司在项目的实施过程中，将继续通过内部费用控制和合理使用资金等手段有效地控制公司的运营成本。同时将积极加强各投资环节的管理，计划推进工程建设进度，使建设项目能够按时投入使用，努力达到预期的经济效益和社会效益。同时，公司将进行严格项目质量管理，合理安排工程工期，加强招投标管理及合同管理，严格按照相关规定建立健全质量保证体系，严格保证项目质量和进度。

四、其他风险提示

（一）受限资产规模较大的风险

截至2021年末，发行人受限资产为546,579.32万元，占当期末净资产的比例为25.83%。公司的受限资产占比较大，可能会影响公司未来债务融资提供担保措施的能力。在公司出现流动性障碍时，可能导致公司资产无法及时变现，降低公司的偿债能力。

对策：

发行人受限资产主要系为对外举债、对外担保提供抵押担保所形成，主要为土地使用权及房屋建筑物，规模较大，但发行人未抵押土地及房产规模仍较大，不影响发行人正常运营。同时，发行人已在逐步控制实物资产的受限规模。

（二）对外担保风险

截至2021年末，发行人对外担保余额为344,181.22万元，占当期末净资产的比例为16.26%。发行人主要担保对象为当地第三方国有

企业，虽然目前被担保公司经营状况正常，但是仍有可能未来被担保企业出现经营困难，从而导致发行人出现代偿风险。

对策：

截至报告期末，海瀛集团对外担保对象主要为盐城市内的国有企业，信用风险较低，代偿风险较低，不存在关注或不良类担保。截至报告期末，被担保公司不存在重大的信用违约事项。主要被担保方经营情况、性质、主要财务数据等情况具体请见“第六节 企业主要财务情况”之“二、发行人财务状况分析”之“（六）其他重要事项”。

（三）政府补助占利润总额较高风险

2019-2021年度，发行人获得的政府补助分别为40,524.40万元、42,404.81万元和43,690.98万元，净利润对政府补助的依赖性较强。虽然发行人所在地区政府财政实力较强，经济发展较快，公司业务也将实现较快增长，但如果政府财政补贴不能有效延续，公司净利润可能面临较大下滑，投资者可能面临一定的偿付风险。

对策：

经测算，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19号）和《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881号）的相关规定，其中政府补助占比相对较低。除政府补助外，发行人偿债资金来源主要包括日常经营所得、债务再融资等方式，预期风险可控。

（四）其他应收款回款风险

2021年末，发行人其他应收款余额为1,587,419.22万元，占总资产的比例为30.81%。发行人其他应收款余额较大，尽管主要欠款对

象为政府部门及当地国有企业，信用级别较高，但考虑到涉及金额较大，仍然存在不能及时收回款或发生坏账损失的可能性，发行人资产质量及财务状况将可能受到不利影响。

对策：

虽然发行人应收款项存在一定的回收风险，但是盐城市的财政状况良好，地方经济发展稳定，具有较为充足的偿还能力，未来出现财政收入大幅下降的风险较低。盐城市良好、快速的经济的发展，可以保证发行人应收款项的持续稳定回款，显著地降低了发行人应收账款的回收风险。发行人应收款项的日常管理规范，建立了分工明确、配合协调的内部管理机制，有效降低了不必要的应收款项占用，降低应收款项回收风险。同时，发行人与政府的往来款管理制度正逐步完善，可有效保障应收款项的及时收回。

（五）有息债务较高的风险

截至2022年9月末，发行人有息负债余额为2,744,950.88万元，占同期末负债总额的比例为89.60%，发行人有息负债规模较大。近三年及一期内公司有息负债履约情况良好，无延期支付或无法偿还等情形，就有息负债结构而言，未来公司存在一定中短期偿债压力，可能存在一定的偿债风险。

对策：

经测算，在本期债券存续期内，发行人2022年至2023年有息负债偿还压力较大，主要系较多银行贷款、应付债券、信托计划集中到期所致。从短期偿债指标看，2019-2021年，公司流动比率分别为2.52倍、2.62倍和2.20倍，速动比率分别为2.10倍、1.97倍和1.61倍，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。结合公司净资产实力及经营情况来看，公

公司的有息债务规模处于相对可控的水平，目前，公司通过合理规划融资品种和融资期限以加强债务偿还的期限管理，将未来还款压力分摊到各年度，进而降低公司的财务风险。

（五）有息债务增长较快的风险

近年来，公司有息债务规模持续增加，相应未来的偿债压力加大。同时，随着公司的业务规模进一步扩大，预计后续开展业务时还会产生资金需求，从而可能带来一定的资金压力。

对策：

公司的有息债务规模处于相对可控的水平，主要由银行贷款、债券和信托贷款构成。截至近三年及一期末，公司有息债务分别为143.21亿元、224.91亿元、275.24亿元和274.50亿元，有息债务增速在近一年已相对放缓，主要系公司合理安排融资计划，控制负债额度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率所致。此外，公司正积极通过银行授信、债券融资等多种方式调整和优化融资结构，妥善控制有息负债规模。

（六）政府性应收款项较高的风险

截至2021年末、2022年9月末，发行人应收账款中政府性应收款项余额分别为181,378.32万元、243,679.20万元，其他应收款中政府性应收款项余额分别为137,425.03万元、204,956.60万元，即发行人政府类应收款合计分别为318,803.35万元、448,635.80万元，占同期净资产的比例分别为15.06%、20.91%。报告期内发行人政府性应收款项金额较高，占同期净资产的比例较大，公司相关回款规模易受政府资金安排影响而存在一定波动性。

对策：

公司常年与盐城当地政府单位联系合作密切，目前已分别针对主要应收账款及其他应收款制定具体回款计划，积极推进回款，并严格控制大幅新增政府性应收款项，确保公司政府类应收款项占同期净资产的比例不超过《关于全面加强企业债券风险防范的若干意见》规定。

第三节 发行条款

一、本次公司债券发行的基本情况

（一）本次发行的内部批准情况及注册情况

2020年6月15日，公司召开董事会，决定公开发行本次企业债券，并提交公司股东审议；2020年6月30日，盐城市政府国有资产监督管理委员会出具《盐城市国资委关于同意申请发行不超过16亿元企业绿色债券发行额度方案的批复》（盐国资〔2020〕146号），同意公司公开发行本次企业债券。

2022年3月21日，公司再次召开董事会，同意将绿色债券调整为公司债券（一般企业债券）进行申报，同意注册发行规模由不超过16亿元调整为不超过14亿元，其他决议内容保持不变；2022年4月22日，盐城市政府国有资产监督管理委员会出具《盐城市国资委关于同意将绿色债券调整为公司债券的批复》（盐国资〔2022〕103号），同意公司向国家发改委申请注册额度不超过人民币14亿元、期限不超过7年的公司债券（一般企业债券），募集资金用于绿色节能科创园项目建设和补充公司营运资金。

本期债券业经国家发展和改革委员会发改企业债券〔2023〕16号文注册公开发行。

（二）主要发行条款

- 1、**发行人：**盐城海瀛控股集团有限公司。
- 2、**债券名称：**2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一），简称“23海瀛集团债01”。
- 3、**发行总额：**6亿元。

4、**债券期限**：7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20%、20%、20%、20%、20%的比例偿还债券本金。

5、**票面利率**：通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率。簿记建档区间依据有关法律法规，由发行人和主承销商根据市场情况充分协商后确定。

6、**发行价格**：本期债券的债券面值为100元，平价发行，以1,000元为一个认购单位，认购金额必须是1,000元的整数倍且不少于1,000元。

7、**债券形式**：实名制记账式公司债券。

8、**发行方式**：本期债券为实名制记账式债券，以簿记建档、集中配售的方式，通过中央国债登记结算有限责任公司的簿记建档场所和系统向机构投资者公开发行业。

9、**发行对象**：本期债券在银行间市场的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）；在上海证券交易所市场的发行对象为在中国证券登记公司上海分公司开立合格基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。

10、**托管方式**：本期债券为实名制记账式公司债券。本期债券在中央国债登记结算有限责任公司进行总登记托管，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行分托管。

11、**簿记建档日**：本期债券簿记建档日为2023年2月28日。

12、**发行日期**：2023年3月1日至2023年3月2日。

13、**起息日（缴款日）**：2023年3月2日。

14、**计息期限：**本期债券的计息期限自2023年3月2日起至2030年3月1日止。

15、**还本付息方式：**每年期末付息一次，分次还本，在第3至第7个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分位，小于分的金额忽略不计）。每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息。

16、**付息日：**2024年至2030年每年的3月2日为上一个计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

17、**兑付日：**本期债券的兑付日为2026年至2030年每年的3月2日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。

18、**本息兑付方式：**年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息，本息의兑付通过本期债券托管机构办理。

19、**承销方式：**承销团余额包销。

20、**承销团成员：**牵头主承销商为天风证券股份有限公司，联席主承销商为海通证券股份有限公司、东兴证券股份有限公司。

21、**增信措施：**本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，担保总额为6亿元，其中3.6亿元用于绿色节能科创园项目、2.4亿元用于补充公司营运资金。

22、**信用级别：**经大公国际资信评估有限公司综合评定，本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA+。

23、**债权代理人：**天风证券股份有限公司。

24、**募集资金账户监管人：**华夏银行股份有限公司盐城分行、兴业银行股份有限公司盐城分行。

25、**偿债账户监管人：**华夏银行股份有限公司盐城分行。

26、**上市或交易流通安排：**本期债券发行结束后1个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

27、**税务提示：**根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本期债券的发行安排

（一）集中簿记建档安排

本次公司债券簿记管理人为天风证券股份有限公司。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）申购和配售办法说明》中规定。

（二）登记托管安排

1、本期债券采用实名制记账方式发行，投资者认购的本期债券在证券登记机构登记托管。

本期债券采用簿记建档、集中配售的方式发行。投资者参与本期债券簿记、配售的具体办法和要求已在簿记管理人公告的《2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）申购和配售办法说明》中规定。

2、通过承销团成员设置的营业网点公开发行的部分由中央国债登记公司登记托管，具体手续按中央国债登记公司的《实名制记账式

企业债券登记和托管业务规则》的要求办理。该规则可在中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）查阅或在本期债券承销商发行网点索取。认购办法如下：

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

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

4、本期债券发行结束后，投资者可按照国家有关法律、法规进行债券的转让。

（三）上市流通安排

本期债券发行结束后 1 个月内，发行人将向有关交易场所或有关主管部门提出上市或交易流通申请。

（四）其他

无。

第四节 募集资金运用

一、募集资金投向情况

本期债券募集资金6亿元，其中3.6亿元用于绿色节能科创园项目，2.4亿元用于补充营运资金。募集资金使用分配情况如下：

募集资金使用安排具体情况

单位：万元、%

项目名称	投资总额	拟用募集资金	拟用募集资金占项目总投资比例	相关资金占募集资金比例
绿色节能科创园项目	120,000.00	36,000.00	30.00	60.00
补充营运资金	-	24,000.00	-	40.00
合计	120,000.00	60,000.00	30.00	100.00

发行人不承担政府融资职能，发行本期债券不涉及新增地方政府债务。

二、募集资金投资项目介绍

（一）项目建设主体

项目建设主体为盐城海瀛控股集团有限公司。

（二）项目建设规模及内容

项目位于盐城环保科技城内，旨在建设中国环保产业最具竞争力的生产高端、高效节能环保技术装备和产品的绿色节能科创园，力争打造全国环保产业发展的先行区、全省环保产业的集中区、全市产业转型升级示范区和标志性的产业新高地。

项目规划总用地面积212,300.40平方米（318.45亩），建筑面积216,852.82平方米，包括：节能环保标准化厂房，建筑面积为162,840.82平方米；节能环保生产楼，建筑面积为14,159.00平方米；节能环保生产辅楼，建筑面积为4,144.80平方米；新材料大厦，建筑面积为12,034.20平方米；研发楼，建筑面积为9,034.00平方米；实验

楼，建筑面积为7,133.88平方米；总部大楼，建筑面积为5,830.12平方米；地下室，建筑面积1,628.00平方米；门卫及配套设施，建筑面积为48.00平方米以及项目建设区域内道路、供配电、给排水、通信、绿化等配套设施和“海绵城市”、充电基础设施等专项内容。

项目所涉办公楼（包括生产楼、新材料大厦、研发楼、实验楼、总部大楼）建筑面积合计48,191.20平方米，占项目总建筑面积的22.22%。发行人承诺本期债券募集资金不投向绿色节能科创园项目所涉办公楼建设用途。

园区厂房及配套设施根据《绿色建筑评价标准》（GB/T 50378-2019），在节地与室外环境、节能与能源利用、节水与水资源利用、节材与材料资源利用、室内环境质量等绿色标准方面，严格按照绿色建筑“节地、节水、节能、环保”标准建设，利用屋顶建设分布式光伏电站，建设园区电力运管系统，建设园区污水集中处理系统及中水回用系统，利用电厂现有余热资源建设集中供热系统，建设园区垃圾分类回收利用系统，在园区道路、绿地、排水等项目上采用“海绵城市”技术措施，园区路灯采用太阳能照明灯具，园区设置电动汽车充电点，充分体现“节能、环保、生态、高效、集聚、可持续”的发展和运营理念。

项目总图技术经济指标表

序号	主要建设内容	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m ²	212,300.40	合 318.45 亩
2	总建筑面积	m ²	216,852.82	
2.1	节能环保标准化厂房	m ²	162,840.82	共 18 栋
2.1.1	节能环保装备类标准化厂房	m ²	58,692.40	1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#
2.1.2	节能环保材料类标准化厂房	m ²	40,643.89	8#、9#、10#、11#、12#
2.1.3	节能环保科研设计类标准化厂房	m ²	15,948.66	13#、14#、

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

2.1.4	节能环保企业定制化厂房	m ²	47,555.87	15#、16#、17#、18#
2.2	节能环保生产辅楼	m ²	4,144.80	
2.3	新材料大厦	m ²	12,034.20	
2.4	研发楼	m ²	9,034.00	
2.5	生产楼	m ²	14,159.00	
2.6	实验楼	m ²	7,133.88	
2.7	总部大楼	m ²	5,830.12	
2.8	地下室	m ²	1,628.00	
2.9	门卫及配套	m ²	48.00	
3	屋顶光伏电站及电力运管中心			
3.1	屋顶光伏电站			屋顶
3.2	电力运管中心			位于生产辅楼内
4	集中供热运营中心			
4.1	储能调压设备及系统			位于生产辅楼内
4.2	供热控制系统			位于生产辅楼内
5	污水处理站和中水回用系统	m ³	5,000.00	处理量
5.1	污水处理站			部分厂房地下
5.2	污水中控系统和回水回用控制系统			位于生产辅楼内
6	垃圾分类收集转运站			
7	计容建筑面积	m ²	255,439.88	
8	建筑物占地面积	m ²	81,344.79	
9	景观绿化	m ²	30,571.26	
10	容积率		1.20	
11	建筑密度	%	38.30	
12	绿化率	%	14.40	
13	停车位		1,000.00	
14	充电桩		300.00	

主要建筑功能定位如下：

1、节能环保厂房

节能环保厂房主要包括节能环保装备类标准化厂房、节能环保材料类标准化厂房、节能环保科研设计类标准化厂房和节能环保企

业定制化厂房，总建筑面积162,840.82m²，总投资37,534.81万元，占募投项目总投资额的31.28%。

节能环保厂房用于高效节能装备制造、先进环保装备制造、环保材料类、绿色节能技术等领域的研发、生产、制造，尤其节能环保企业定制化厂房，将聚焦企业特定化的需求，助推中小企业迅速发展壮大。

2、节能环保生产楼

总建筑面积14,159.00m²，该楼可用于节能环保领域精细化产品、环保试剂的生产、研发制造，实现绿色环保领域的创新升级，培育一批核心技术的自主研发生产能力。

3、新材料大厦

总建筑面积12,034.20m²，用于重点、关键新材料的制备技术、工艺技术、新产品开发，尤其是节能环保新材料，包括先进储能材料、光伏材料、绿色建材等，促进一批新材料产业的形成与发展。

4、研发楼

总建筑面积9,034.00m²，用于重点开展新能源、新材料、节能环保等低碳产业技术研发，力求在循环经济、节能减排、污染防治等重点领域取得突破，加强地方环境标准、污染成因及机理、预警及防控、环境管理政策等技术研究。

5、实验楼

总建筑面积7,133.88m²，用于大气、水、固体废物、土壤防治技术的监测服务和校企合作的项目研发实验室。

6、总部大楼

总建筑面积5,830.12m²，体现先进办公理念，是科创园对外事务办公中心，是整体科创园调度中心；部分楼层作为会议和展览中

心；同时引进绿色节能环保领域相关的技术咨询公司和方案设计公司。

7、生产辅楼

总建筑面积4,144.80m²，用于安排与生产配套的供热系统、光伏电力运管中心、污水处理和中水回用调配中心等配套服务，为园区打造完备的基础设施平台。主要建设内容如下：

（1）集中供热系统

从远期供热考虑，利用附近电厂余热资源，根据园区热用户需求，建设蒸汽储能调压系统、自动控制系统、架设管网和热网控制系统等。设计蒸汽年供应量为76.70万GJ（吉焦）。

（2）光伏电力运管中心

本项目光伏电力设施建成后并入江苏省电力公司管理，园区用电由江苏省电力公司直接输入，由园区光伏电力运管中心统一分配；本项目屋顶光伏电站设计规模为20MW，光伏发电系统主要由光伏电池组件、逆变器及升压系统三大部分组成，建设园区电力运管中心系统。

（3）污水处理中心

根据盐城市环保要求，为保证污水处理中心正常运行，园区内各企业产生的生活污水必须经化粪池预处理后排入市政排水管网，其水质应执行《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的三级标准要求；生产废水经排入本项目污水处理中心经过A2/O+MBR工艺处理后，回用于生产、绿化、喷洒等。

本项目污水处理中心设计规模为5×10³m³/d。

（4）垃圾分类收集转运站

盐城绿色节能科创园垃圾收集站采用小规模建设模式，为了节约运行费用和建设投资，本项目采用直接压缩式。即压缩机将进入其中的垃圾直接推入垃圾集装箱内，边装边压实。此种压缩方式工艺成熟，操作方便可靠，维修简易，成本较低，压缩机设备造价相对较低，占地面积小，转运站建设投资较少，运行成本较低。

8、海绵城市建设

海绵城市建设采用源头削减、中途转输、末端调蓄等多种手段，通过渗、滞、蓄、净、用、排等多种功能措施，建设各种功能型单元，实现城市“海绵”功能。道路雨水进入周边绿带内（设置雨水花园、植草沟等设施），通过绿带滞留、净化和传输，下渗及溢流的雨水会同地表径流通过雨水管道排入下游河道，从而减轻径流污染，改善道路周边整体环境。

建立下沉式绿色和生物滞留设施，同时设置雨水收集系统，通过建筑屋顶、硬质地面等收集雨水，经过过滤、沉淀、消毒等措施处理之后，用于景观补水以及绿化灌溉等。

9、电动汽车充电桩专项设计

盐城绿色节能科创园项目建设1,000个停车位，严格按照工程建设标准建设充电基础设施，确保设施通用性和开放性。按照停车位10:3的比例，基本建成适度超前、车桩相随、智能高效的充电基础设施体系，满足超过300辆电动汽车的充电需求，鼓励绿色出行。充电设施运营模式统一为“自助操作、智能管理、刷卡消费”。

（三）项目审批情况

项目已经有权部门批复同意，已获批复的合规性文件如下：

盐城绿色节能科创园项目批复情况

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
江苏省投资项目	亭行审备[2020]109号	盐城市亭湖区行政	2020.05.21	完成盐城绿色节能科创园项

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间	主要内容
备案证		审批局		目备案
土地证	苏（2017）盐城市不动产权第0011559号	盐城市国土资源局	2017.01.17	宗地面积 42,785 平方米
	苏（2018）盐城市不动产权第0037488号	盐城市国土资源局	2018.05.14	宗地面积 9,586 平方米
	苏（2018）盐城市不动产权第0088489号	盐城市国土资源局	2018.11.08	宗地面积 22,082 平方米
	苏（2019）盐城市不动产权第0007049号	盐城市国土资源局	2019.01.04	宗地面积 33,491 平方米
	苏（2019）盐城市不动产权第0080388号	盐城市自然资源和规划局	2019.11.12	宗地面积 66,679 平方米
	苏（2020）盐城市不动产权第0139112号	盐城市自然资源和规划局	2020.11.18	宗地面积 32,651 平方米
	苏（2019）盐城市不动产权第0080390号	盐城市自然资源和规划局	2019.11.12	宗地面积 4,033 平方米
建设工程规划许可证	许可证附件 320901201720277	盐城市规划局	2017.07.03	1#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201720278	盐城市规划局	2017.07.03	2#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201820362	盐城市规划局	2018.06.20	7#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201820363	盐城市规划局	2018.06.20	8#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201820622	盐城市规划局	2018.11.29	9#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201820623	盐城市规划局	2018.11.28	14#厂房工程规划许可
	许可证附件 320901201720093	盐城市规划局	2017.04.11	新材料大厦、生产辅楼工程规划许可
	许可证附件 320902202100190	盐城市自然资源和规划局	2021.04.16	6#厂房工程规划许可
	许可证附件 320902202100191	盐城市自然资源和规划局	2021.04.16	10#厂房工程规划许可
	许可证附件 320902202100192	盐城市自然资源和规划局	2021.04.16	11#厂房工程规划许可
许可证附件 320902202100193	盐城市自然资源和规划局	2021.04.16	12#厂房工程规划许可	
建设项目环境影响登记表	202032090200000300	-	2020.07.23	完成盐城绿色节能科创园项目环境影响登记表备案
固定资产投资项 目节能承诺表	-	-	2020.05.22	完成盐城绿色节能科创园项目节能承诺表备案
江苏省社会稳定 风险评估评审表	-	中共盐城市亭湖区 委政法委员会	2020.05.27	判定盐城绿色节能科创园项目为低风险，同意报批

根据审批，项目已取得全部土地权证，均已缴纳土地出让金，合计金额5,892.45万元，相关税费均已纳入本项目总投资额。用地均为出让性质的工业用地，宗地面积合计211,307.00m²，占项目规划总

用地面积的99.53%，已取得土地权证面积总额与项目规划总用地面积存在小幅出入，主要系项目地块实际出让与前期备案存在小幅偏差所致。

（四）项目投资估算及资金筹措安排

项目预计总投资为120,000.00万元。其中：工程费用93,362.56万元，占总投资的77.80%；工程建设其他费用12,169.55万元，占建设总投资的10.14%；预备费用8,867.89万元，占建设总投资的7.39%；建设期利息5,600.00万元，占建设总投资的4.67%。项目用地出让金约7,000.00万元，已纳入前述项目总投资中。项目所涉办公楼（包括生产楼、新材料大厦、研发楼、实验楼、总部大楼）工程费用合计16,650.06万元，占项目总投资的13.88%。

项目总投资估算表

单位：万元、%

序号	项目	合计	占总投资比例
1	固定资产投资	120,000.00	100.00
1.1	建设投资	114,400.00	95.33
1.1.1	工程费用	93,362.56	77.80
1.1.1.1	建筑工程费	63,164.86	52.64
1.1.1.2	设备购置费	30,197.70	25.16
1.1.2	工程建设其他费用	12,169.55	10.14
1.1.3	预备费用	8,867.89	7.39
1.1.3.1	基本预备费用	8,867.89	7.39
1.1.3.2	涨价预备费用	0.00	0.00
1.2	建设期利息	5,600.00	4.67
2	流动资金	0.00	0.00
-	总计	120,000.00	100.00

数据来源：可行性研究报告

项目计划总投资为120,000.00万元，其中，84,000.00万元来源于本期债券募集资金，占项目总投资的70.00%，其余资金来源于公司

自筹，占项目总投资的30.00%。截至本募集说明书签署日，项目资本金已到位33,406.61万元，剩余资本金2,593.39万元正在筹措中。

（五）项目建设周期及实施进度

项目原计划建设期24个月，从2020年06月至2022年05月，分两期建设，第一期为第一年，第二期第二年。

自项目开工以来，受新冠疫情影响，募投项目施工进度晚于预期，待疫情得到缓解后，发行人将积极沟通项目建设单位在保证安全的前提下加快施工进度。截至本募集说明书签署日，预计项目整体将于2023年5月完工。

截至本募集说明书出具日，募投项目已完成 10 栋标准化厂房、1 栋生产辅楼及新材料大厦的施工，目前正处在剩余的厂房、研发楼等前期施工准备阶段。整体项目建设进度约为 56.00%，已投资金额为 67,010.52 万元，实际支付金额为 33,406.61 万元，支付进度约 27.84%。

若因原材料、人工成本上升等市场因素导致项目实际总投资超出计划总投资，发行人将通过追加自有资金、申请股东注资等方式筹集资金满足项目建设需要，确保工程按时按质竣工完成，并及时进行信息披露。

（六）项目建设背景

1、绿色产业政策背景

《国家十四五规划纲要》指出大力发展绿色经济、壮大节能环保、清洁生产、清洁能源、生态环境、基础设施绿色升级、绿色服务等产业，推广合同能源管理、合同节水管理、环境污染第三方治理等服务模式。推动煤炭等化石能源清洁高效利用，推进钢铁、石化、建材等行业绿色化改造，加快大宗货物和中长途货物运输“公

转铁”、“公转水”。必须坚持节约资源和保护环境的基本国策，坚持可持续发展，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，加快建设资源节约型、环境友好型社会，形成人与自然和谐发展现代化建设新格局，推进美丽中国建设，为全球生态安全做出新贡献。

近年来，随着国内社会经济的快速发展，国家也越来越重视环境资源的保护与环保产业的推广问题。根据《国家十四五规划纲要》，国家将支持推动能源清洁低碳安全高效利用，深入推进工业、建筑、交通等领域低碳转型，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。

2016年12月，国务院印发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》（以下简称“《规划》”），《规划》提出：“到2020年，战略性新兴产业增加值占国内生产总值比重由2015年的8%达到15%；同时，要形成新一代信息技术、高端制造、生物、绿色低碳、数字创意等5个产值规模10万亿元级的新支柱。”“大力推进实施水、大气、土壤污染防治行动计划，推动区域与流域污染防治整体联动，海陆统筹深入推进主要污染物减排，促进环保装备产业发展，推动主要污染物监测防治技术装备能力提升，加强先进适用环保技术装备推广应用和集成创新，积极推广应用先进环保产品，促进环境服务业发展，全面提升环保产业发展水平。到2020年，先进环保产业产值规模力争超过2万亿元。”

2020年4月，江苏省政府印发了《省政府关于推进绿色产业发展的意见》（以下简称“《意见》”）。《意见》聚焦绿色产业发展主题，同时统筹传统产业绿色转型升级，提出了江苏推进绿色产业

发展的新目标、新任务、新路径和新举措，明确了绿色产业发展的任务书、路线图。

2、节能环保产业政策背景

（1）国家层面

伴随着我国经济的快速发展，如何和谐处理经济发展与环境保护已成为我国发展首要关注任务。为了推进我国节能环保领域相关工作的进展，近几年，我国政府动作频频，相关政策不断出台。

2016年，国务院印发《国家生态环境保护“十三五”规划》（以下简称“《生态环境保护规划》”），《生态环境保护规划》是以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念指导生态环保领域的战略安排，提出以提高环境质量为核心，实施最严格的环境保护制度，打好大气、水、土壤污染防治三大战役，加强生态保护与修复，严密防控生态环境风险，加快推进生态环境领域国家治理体系和治理能力现代化，不断提高生态环境管理系统化、科学化、法治化、精细化、信息化水平，为人民提供更多优质生态产品。《生态环境保护规划》要求，要强化源头防控，夯实绿色发展基础；深化质量管理，大力实施三大行动计划；实施专项治理，全面推进达标排放与污染减排；实行全程管控，有效防范和降低环境风险；加大保护力度，强化生态修复；加快制度创新，积极推进治理体系和能力现代化；实施一批国家生态环境保护重大工程，强化项目环境绩效管理。即将出台的“十四五”生态环境保护规划则部署了12个方面的重点任务，提出了环境治理、应对气候变化、环境风险防控、生态保护四个方面的指标，明确了推动绿色低碳发展、控制温室气体排放、改善大气环境、提升水生态环境等方面重点任务，部署了

重点行业大气污染治理、水生态环境提升、重点海湾生态环境综合治理等领域的重点工程。

2016年，国务院下发《“十三五”国家战略性新兴产业发展规划》，指出战略性新兴产业代表新一轮科技革命和产业变革的方向，是培育发展新动能、获取未来竞争新优势的关键领域。要把战略性新兴产业摆在经济社会发展更加突出的位置，紧紧把握全球新一轮科技革命和产业变革重大机遇，按照加快供给侧结构性改革部署要求，以创新驱动、壮大规模、引领升级为核心，构建现代产业体系，培育发展新动能，推进改革攻坚，提升创新能力，深化国际合作，加快发展壮大新一代信息技术、高端装备、新材料、生物、新能源汽车、新能源、节能环保、数字创意等战略性新兴产业，促进更广领域新技术、新产品、新业态、新模式蓬勃发展，建设制造强国，发展现代服务业，推动产业迈向中高端，有力支撑全面建成小康社会。各种节能环保产业政策的持续发布，明确的表示了我国政府对于节能环保产业的大力支持。

2016年12月发布的《“十三五”节能环保产业发展规划》中，政府也明确提出了主要目标，到2020年，节能环保产业快速发展、质量效益显著提升，高效节能环保产品市场占有率明显提高，一批关键核心技术取得突破，有利于节能环保产业发展的制度政策体系基本形成，节能环保产业成为国民经济的一大支柱产业。

《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》提出：要坚持节约资源和保护环境的基本国策，把生态文明建设放在突出的战略位置，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程，协同推进新型工业化、信息化、城镇化、农业现代化和绿色化，以健全生态文明制度体系为重点，优化国土空间开发格

局，全面促进资源节约利用，加大自然生态系统和环境保护力度，大力推进绿色发展、循环发展、低碳发展，弘扬生态文化，倡导绿色生活，加快建设美丽中国，使蓝天常在、青山常在、绿水常在，实现中华民族永续发展。

《中国制造 2025》中提出要坚持把可持续发展作为建设制造强国的重要着力点，加强节能环保技术、工艺、装备推广应用，全面推行清洁生产。发展循环经济，提高资源回收利用率，构建绿色制造体系，走生态文明的发展道路。

2017年10月工信部发布的《关于加快推进环保装备制造业发展的指导意见》提到，要强化技术研发协同化创新发展，推进生产智能化绿色化转型发展，推动产品多元化品牌化提升发展，引导行业差异化集聚化融合发展，鼓励企业国际化开放发展。同时，加强行业规范引导，加大财税金融支持力度，充分发挥中介组织作用，加强人才队伍建设。

党的十九大明确了2020年前坚决打好污染防治攻坚战，2035年实现生态环境根本好转。全面贯彻党的十九大精神，坚决打好污染防治攻坚战，持续改善生态环境质量，满足人民日益增长的优美生态环境需要，受到全社会的关注。全面加强生态环境保护，充分发挥生态环境保护推进供给侧结构性改革、加快产业结构转型升级的作用，推动高质量发展，实现经济社会发展和生态环境保护协同共进。

2018年6月国务院再次发布《打赢蓝天保卫战三年行动计划》，计划提出：到2020年，二氧化硫、氮氧化物排放总量分别比2015年下降15%以上；PM2.5未达标地级及以上城市浓度比2015年下降18%以上，地级及以上城市空气质量优良天数比率达到80%，

重度及以上污染天数比率比 2015 年下降 25% 以上；提前完成“十三五”目标任务的省份，要保持和巩固改善成果；尚未完成的，要确保全面实现“十三五”约束性目标。

《国务院关于落实科学发展观加强环境保护的决定》中也指示“积极发展环保产业。要加快环保产业的国产化、标准化、现代化产业体系建设。重点发展具有自主知识产权的重要环保技术装备和基础装备，在立足自主研发的基础上，通过引进消化吸收，努力掌握环保核心技术和关键技术。大力提高环保装备制造企业的自主创新能力，推进重大环保技术装备的自主制造。培育一批拥有著名品牌、核心技术能力强、市场占有率高、能够提供较多就业机会的优势环保企业。”

（2）江苏省及盐城市层面

随着环保产业被纳入战略性新兴产业，环保产业进入了外部发展环境最为良好的黄金期，环保产业发展也逐渐受到地方政府的日益重视，地方政府纷纷出台优惠政策发展本地环保产业，地方环保产业园区和基地规划也在紧锣密鼓进行中，江苏地区节能环保产业也开始逐渐发展。

《江苏省十三五规划》以“聚力创新、聚焦富民，高水平建成小康社会”（简称“两聚一高”）为核心主题，体现了发展动力与发展目的的有机统一。生产方式和生活方式绿色、低碳水平上升，实现生态省建设目标。能源资源开发利用效率大幅提高，主要污染物排放总量大幅减少，环境风险得到有效控制，建设用地逐步实现减量化。主体功能区和生态安全保障基本形成。城乡生态环境和人居环境明显改善。绿色江苏建设深入推进，生态产品供给持续增加。生态文明制度体系更加健全，全社会环境意识显著增强。

《盐城市城市总体规划（2013-2030）》提出，加快推进河东片区，“建区和造城”双轮驱动，加快盐城经济技术开发区、亭湖经济技术开发区的建设，增加相关生活服务设施。培育环外产业园区，依托高速公路道口的交通优势，积极培育环保产业、高新技术产业，高标准建设产业园区。

《盐城市生态环境保护“十四五”规划》中提出，推进生产体系绿色发展。聚焦汽车、新能源、电子信息、钢铁四大主导产业和节能环保产业“4+1”的产业体系，推动工业经济体系绿色集约发展。

“十四五”期间创建 1-2 个国家绿色业示范基地，培育具有盐城特色的节能环保产业集群。

由此可见，中央政府、江苏省和盐城市高度重视节能环保与新材料等新兴产业的发展，并出台了一系列政策及规划来鼓励企业依靠科技创新、调整产业结构。因此，当前经济格局的新变化以及国家及地方政府对环保的新要求为盐城绿色节能科创园带来了新契机。

（七）项目建设必要性及社会效益

1、项目建设必要性

（1）项目建设是加快推进生态文明建设，促进绿色发展的需要
党的十九大报告提出，坚持节约资源和保护环境的基本国策，形成绿色发展方式和生活方式，坚定走生产发展、生活富裕、生态良好的文明发展道路，建设美丽中国，为人民创造良好生产生活环境，为全球生态安全作出贡献。江苏省委、省政府，盐城市委、市政府一直以来都十分重视生态建设。《盐城市生态环境保护“十四五”规划》中提出，推动绿色建筑发展。实施“绿色建筑+”工程，促进装配式建筑、BIM、智慧建筑等技术与绿色建筑深度融合，城

镇新建民用建筑全面执行绿色建筑标准，使用国有资金投资或者国有融资的大型公共建筑，到2025年，城镇新建民用建筑中绿色建筑比例达到100%。

而节能环保产业是扫清生态文明建设资源环境制约的“清道夫”，也是推动经济持续健康发展的“新引擎”，有着广阔的发展空间和光明的发展前景。中国盐城环保科技城是中国首家环保产业集聚区、中国首家雾霾治理研发与产业化基地和中国环境产业最具竞争力园区。

绿色节能科创园项目是盐城环保科技城的重要组成部分之一。项目坚持低碳示范，生态立城，产城融合步伐加快，打造生态环境项目的建设，有利于经济建设与生态文明建设、人与自然发展的平衡，有利于实现生态文明建设、绿色发展和高质量高效益的充分发展，有利于坚定不移推进绿色发展，主动融入经济转型升级和产业结构调整。可见，项目是深入贯彻落实中央加快建设生态文明战略部署的重要举措，对于真正把盐城环保科技城建设成为生态文明的示范和美丽盐城的典范，促进绿色发展，推进生态文明建设具有重要意义。

（2）项目建设是充分发挥示范效应，打造全国环保产业先行园区的需要

节能环保产业是盐城市重点培育发展的新兴产业。坚持绿色发展，着力改善生态环境，是盐城市及江苏省“十四五”的重大任务。随着推动低碳循环发展、加大环境治理力度政策措施落实，环保产业将迎来新的历史性发展机遇。中国盐城环保科技城紧紧围绕“两聚一高”，按照“产业强市、生态立市、富民兴市”的发展导向，始终坚守环保产业特色，全面加快建设全国环保产业先行区、全省环保产

业集中区。2018年成功进入中国开发区审核目录，成为全国唯一以“环保”冠名的高新技术开发区。

盐城绿色节能科创园项目是盐城环保科技城在国家深入实施生态环境保护战略的大背景下提出的一项旨在加快改变区域产业结构的重要战略举措，其规划定位是成为经济实力更强、创新能力更强、产业层级更高、产城形态更美、体制机制更新、国际影响更广的全国环保产业先行园区、全省环保产业集中园区。因此，园区的建设，不仅对全国环保产业的进一步发展具有极大的推动作用，更是江苏省产业结构调整乃至经济社会发展的重要示范工程。项目建成后，将显著放大盐城环保科技城在节能环保产业内乃至全省的示范带动作用，推动区域经济社会发展进步。

（3）项目建设是推动国家绿色产业的需要

绿色产业是指积极采用清洁生产技术，采用无害或低害的新工艺、新技术，大力降低原材料和能源消耗，实现少投入、高产出、低污染，尽可能把对环境污染物的排放消除在生产过程之中的产业。绿色产业的主力军是节能环保产业。

绿色节能科创园项目主要通过为入驻园区的大中小企业配套建设生产、科研、实验、办公等生产生活设施，形成良好的创业工作环境，从而更好地利用园区独特的资源优势以及充分发挥产业集群效应，加速环保科技城的建设，使环保产业形成规模化，早日作用于环境的保护与改善上。

在当前持续的政策支持和良好的发展前景下，发行人作为盐城市环保科技城绿色节能科创园主要投融资建设主体，承担着江苏盐城绿色节能科创园平台建设项目的规划建设任务，积极响应国家绿

色低碳经济发展的指导思想，顺应了国家经济结构调整优化的发展趋势。

（4）项目建设是节能环保产业巨大的市场需求

“十三五”末期，节能环保产业将培育为国民经济的支柱产业，全国节能环保产业将保持年均15%左右的增长率，到2020年产值将超过8万亿元。随着国家强化产业扶持，宏观战略导向和环境保护力度的不断加大，节能环保产业具有广阔的发展空间和巨大的市场增量，将重点围绕水、气、土细分领域展开。项目主要建设节能环保标准化厂房，因此市场需求潜力较大。

2、社会效益

（1）推动区域产业发展壮大，促进经济社会快速发展

项目的实施，能够为入驻园区的中小企业提供良好的研发条件与发展环境，为行业市场不断增添活力，推动实现创新驱动发展；将有效加快完善园区产业链，促进区域产业结构优化升级，推动区域产业发展壮大；将会使企业在工业园区内集聚成群，形成群体优势，产生集聚效应和辐射带动效应，推动区域经济社会发展进步。

（2）增加地方税收

项目的实施将直接扩大地方政府的税源和财政收入，同时，项目园区建设完成后，将吸引更多有活力和创造力的企业入驻，对项目区后续发展有着不可估量的带动作用，能够明显增强地方经济实力。

（3）有利于盐城市乃至江苏省环保产业的发展

项目的建设将给入驻的环保企业提供良好的发展平台，对盐城市和江苏省环保产业的发展以及环境的改善有着巨大的推动作用。

三、募投项目盈利性分析

募投资项目非政府购买服务/代建模式。根据募投资项目可行性研究报告估算，项目税后内部收益率为 3.59%，大于 0.00%；税后现金流量净现值为 58,746.55 万元，大于 0.00 万元；税后投资回收期为 17.04 年（不含建设期）。财务生存能力分析显示项目有一定的财务生存能力。项目的营业收入结构如下：

（一）项目定价的合理性

通过对盐城市现有工业厂房租售情况和调查，以及通过市场公开信息查询盐城地区的办公及其他用房的租售情况，汇总了盐城市厂房和办公及其他用房主要租售情况表，具体情况如下：

盐城市厂房和办公及其他用房主要租售情况一览表

单位：元/平方米/年、元/平方米

名称	所在区域	具体坐落	出售	出租	性质
瑞都财富大厦	亭湖区	盐马路	10,000-12,500	300-350	办公及其他用房
新弄里商圈	亭湖区	海潮路	-	360-400	办公及其他用房
大数据产业园	亭湖区	学海路	-	290-330	办公及其他用房
江苏悦达物流有限公司	亭湖区	长江路	-	310-350	办公及其他用房
城东悦达科创园	亭湖区	黄山路	8,000-10,500	-	办公及其他用房
玖玺台	亭湖区	世纪大道	9,000-11,500	-	办公及其他用房
中茵海华广场	亭湖区	鹤翔公园	12,000-14,500	-	办公及其他用房
城东环保科技城	亭湖区	建军东路	-	150-200	厂房
环保产业园	亭湖区	云溪路	-	180-220	厂房
新洋工业园	亭湖区	兴城路	-	180-220	厂房
盐城会展中心	亭湖区	宝瓶湖路	6,000-7,500	-	厂房
盐城经济开发区	步凤街道	工业集中区	6,000-7,500	-	厂房
紫薇国际广场	盐都区	人民南路	10,000-12,500	300-350	办公及其他用房
科技广场	盐都区	创智路	12,000-14,500	-	办公及其他用房
龙冈工业园区	盐都区	华鸥大道	-	160-210	厂房
盐城市宝才工业园	盐都区	世纪大道	-	160-210	厂房
盐城博通科技园	盐都区	步湖路	6,000-7,500	-	厂房
盐南机电产业园	盐都区	纬四路	6,000-7,000	-	厂房
盐城高新区冈中分园	盐都区	冈中街道	-	170-210	厂房

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

苏大丰开发区省级科技创业园	大丰区	西康南路	-	160-200	厂房
大丰海运大厦	大丰区	黄海路	8,500-11,000	270-320	办公及其他用房
草庙静脉产业园	大丰区	草庙镇	-	200-230	厂房
建湖科技创业园	建湖县	明珠西路	-	160-200	厂房
建湖高新技术经济区	建湖县	南环路	6,000-7,000	-	厂房
射阳恒隆广场	射阳县	发鸿街	8,500-11,000	270-320	办公及其他用房
阜宁县中小企业园	阜宁县	阜益路	-	160-200	厂房
高新技术产业开发区	东台区	东进大道	-	290-340	办公及其他用房
绿地峰创国际	扬州市邗江区	邗江中路	7,000-8,000	-	厂房
南区大润发	扬州市广陵区	鼎兴路	6,000-7,000	-	厂房
扬州绿叶食品有限公司	扬州市广陵区	临江路	6,000-7,000	-	厂房

目前已与本项目签订了意向协议的企业数量约占拟入驻企业总体数量的 15%，与本项目签订的主要意向性协议和部分环保科技城内已签订租赁及销售合同情况如下：

项目签订意向协议租售价格情况表

单位：元/平方米/年、元/平方米

企业	节能环保标准厂房		办公及其他用房		厂区/楼房	合同性质
	出租	出售	出租	出售		
盐城飞潮环保技术有限公司		7,000			绿色节能科创园节能环保厂房	意向出售协议
江苏中科睿赛污染控制工程有限公司		7,000	320		绿色节能科创园节能环保厂房	意向出售、租赁协议
江苏高和智能装备股份有限公司		7,000			绿色节能科创园节能环保 2#厂房	意向出售协议
江苏中海华核环保有限公司			320			意向租赁协议
江苏长虹智能装备股份有限公司	200					意向租赁协议
国家电投集团远达环保装备制造有限公司	200				绿色节能科创园节能环保 7#厂房	意向租赁协议
江苏远致达轨道交通发展有限公司	200				绿色节能科创园节能环保 8#厂房	意向租赁协议
江苏阿贝罗智能家居有限公司				11,000	绿色节能科创园实验楼	意向出售协议

昆岳互联环境技术（江苏）有限公司			320		创新中心	租赁协议
盐城深蓝环保产业发展有限公司			320		创新中心	租赁协议

综上所述，考虑盐城市同类性质用房租售价格现状情况，通过类比进行本项目用房价格预测，并结合盐城环保科技城在盐城的重要发展地位及建有快速直达高铁站和机场的优良区位，并基于谨慎性原则，确定本项目一个较中等定价水平，本项目平均出租价格确定如下：节能环保标准化厂房及生产辅楼租金为 200 元/m²/年，办公及其它用房租金为 320 元/m²/年；本项目平均出售价格确定如下：节能环保标准化厂房及生产辅楼售价为 7,000 元/m²；办公及其它用房售价为 11,000 元/m²。

截至目前，盐城环保科技城与盐城众禧文化发展有限公司签订食堂租赁协议，价格为300万元/年。

（二）具体收入测算过程

项目营业收入包括出租收入、销售收入、服务费收入和其他收入。

1、出租收入

出租率：出于谨慎性原则，经营期第一年按出租率50%估算，每年增长10%，第6年及以后按全部出租计算。经测算，本项目整个运营期内出租收入为113,424.38万元。

2、销售收入

出售：经统计调研盐城工业地产情况，工业厂房去库存周期约为3-5月，办公楼去库存周期约为5-7月。本项目32,402.80m²节能环保标准化厂房及生产辅楼（占所建节能环保标准化厂房及生产辅楼面积的19.40%）用于销售，于运营期第1年开始销售，每年销售比例为25%，4年全部售出。另其他生产用房及办公楼7,936.63m²（占所建

其他生产和办公面积的16.47%）也用于销售，于运营期第1年开始销售，每年销售比例为25%，4年全部售出。具体租售比例情况如下：

绿色节能科创园厂房及办公楼租售比例情况表

单位：平方米

序号	主要建设内容	总面积	出售面积	出租面积	出售比例
1	节能环保标准化厂房	162,840.82	31,905.42	130,935.40	19.59%
1.1	节能环保机械/装备类标准化厂房	58,692.40	7,043.09	51,649.31	12.00%
1.2	节能环保材料类标准化厂房	40,643.89	4,877.27	35,766.62	12.00%
1.3	节能环保科研设计类标准化厂房	15,948.66	1,913.84	14,034.82	12.00%
1.4	节能环保企业定制化厂房	47,555.87	18,071.23	29,484.64	38.00%
2	节能环保生产辅楼	4,144.80	497.38	3,647.42	12.00%
3	节能环保生产楼	14,159.00	2,831.80	11,327.20	20.00%
4	新材料大厦	12,034.20	1,805.13	10,229.07	15.00%
5	总部大楼	5,830.12	874.52	4,955.60	15.00%
6	研发楼	9,034.00	1,355.10	7,678.90	15.00%
7	实验楼	7,133.88	1,070.08	6,063.80	15.00%
合计	-	215,176.82	40,339.43	174,837.39	-

经测算，本项目整个运营期内销售收入为31,412.25万元。

3、服务费收入

服务费收入包括食堂出租、会务、停车场、电动车充电、广告牌租赁收入。

食堂出租按300万元/年估算，运营期前三年不变，第四年起每年增长3%。

会议中心共5间，2间大型多功能厅，1间中型多功能厅，2间小会议室，每场租赁费分别为2,000元、1,500元、500元，出于谨慎性原则，运营期出租率前三年按50%，之后每年上涨10%，稳定在80%。

根据《盐城市物价局关于明确盐城市区电动汽车充电服务价格的通知》（盐市价发〔2014〕62号）及《江苏省发改委关于完善电

动汽车充换电服务收费有关问题的通知》（苏发改工价发〔2018〕1295号）文件要求，及结合本项目对于绿色环保的支持政策。项目充电桩300个，每小时充电量为30kWh，每千瓦时服务收费为0.8元。目前国内电动汽车电池容量一般为30~60kWh，测算取平均值45kWh/车。出于谨慎性原则，充电桩的日周转率为2，运营期每年充电率前三年按40%，之后每年上涨10%，稳定在70%。

本项目有20个广告牌，广告牌收费为5,000元/年/个，出于谨慎性原则，运营期第六年增长10%，第十一年增长10%，在后续运营期内维持在6,050.00元/年/个。

4、其他收入

①集中供热收入

根据2018年盐城市物价局发布市区煤热价格联动办法（盐市价发〔2018〕5号），以含税价190元/每吨（一吨蒸汽=2.783769GJ换算）为基准供热价格，根据每季度情况进行价格调整。本项目不建设锅炉生产蒸汽，通过附近电厂余热，建立储能调压系统，平衡调度园区供热需求，根据建设供热储能调压系统及供热控制系统成本及回收周期，制定本项目集中供热价格差为3.5元/GJ（不含税）；运营期第一年达产率50%，自运营期第二年起，使用率逐年增长10%，直至运营期第六年，达产率达到100%。

②光伏发电收入

本项目屋顶光伏电站设计规模为20MW，根据2017年江苏已并网光伏发电项目上网电价情况，含税价格基本保持在0.98元/kWh，结合本项目实际，并考虑绿色节能科创园前期招商入园，确定当前光伏发电上网价格0.61元/kWh（不含税），年实际发电量1,820.95万

kWh；运营期第一年达产率50%，自运营期第二年起，利用率逐年增长10%，直至运营期第六年，达产率达到100%。具体见下表：

2017年江苏已并网光伏发电项目上网电价一览表（部分）

序号	项目名称	规模 (MW)	执行价格 (含税, 元/kWh)	备注
1	睢宁恒辉新能源科技有限公司农光互补光伏电站项目	20	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
2	徐州国晟光伏电力有限公司农光互补光伏电站项目	10	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
3	宿迁天蓝光伏有限公司分布式太阳能光伏电站	14	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
4	江苏金日光福新能源有限公司渔光互补分布式光伏发电项目	10	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
5	连云港林洋新能源有限公司高效生态农业分布式光伏发电项目	10	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
6	苏交控新能源科技丰县有限公司农光互补光伏电站项目	20	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
7	建湖县国源新能源开发有限公司三期集中式光伏电站项目	20	0.98	全额上网分布式光伏发电项目
8	江苏恒兆新能源有限公司地面集中式光伏电站项目	20	0.98	——

③污水处理收入

本项目污水处理站设计处理规模为 $5 \times 10^3 \text{m}^3/\text{d}$ ，采用A2/O+MBR工艺处理污水达到回用水水质要求，参考“郝静远、李东发表的《A2/O+MBR污水再生回用成本精算及经济评价》”，显示该工艺运行成本在 $1.22 \text{元}/\text{m}^3 \sim 1.27 \text{元}/\text{m}^3$ ，并结合园区运营过程确定当前污水处理价格1.5元/吨（不含税）。

运营期第一年达产率50%，自运营期第二年起，处理量逐年增长5%，直至运营期第六年，达产率达到75%。

④垃圾处理收入

本项目垃圾处理规模为 $4.5 \text{t}/\text{d}$ ，处理每吨垃圾收入500元/吨（不含税）。

运营期第一年达产率50%，自运营期第二年起，处理量逐年增长10%，直至运营期第六年，达产率达到100%。

项目建设期为第一年到第三年，运营期为第四年到第三十三年。

据此估算，项目在债券存续期内（第一年到第七年）累计实现营业收入（不含税）61,158.12万元，其中：出租收入17,909.11万元，服务费收入4,378.49万元，销售收入31,412.25万元，其他收入7,458.27万元；项目在运营期内，可实现综合收入216,383.49万元，其中：出租收入113,424.38万元，服务费收29,853.48万元，销售收入31,412.25万元，其他收入41,693.39万元。项目营业收入、营业税金及附加和增值税估算表（单位：万元）如下：

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

序号	项目	合计	运营期									
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
1	营业收入（不含税）	216,383.49	11,353.52	11,904.65	12,453.58	13,086.67	5,864.75	6,494.95	6,441.48	6,441.04	6,440.93	6,441.12
1.1	出租	113,424.38	1,989.90	2,387.88	2,785.86	3,183.84	3,581.82	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80
	厂房面积 （万平方米）		6.73	8.07	9.42	10.77	12.11	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46
	价格（元/平方米）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	办公楼面积 （万平方米）		2.01	2.42	2.82	3.22	3.62	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
	价格（元/平方米）		320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	销项税额		179.09	214.91	250.73	286.55	322.36	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18
1.2	服务费	29,853.48	643.00	643.00	643.00	729.40	816.07	904.02	913.85	923.98	934.42	945.16
			643.00	643.00	643.00	729.40	816.07	904.02	913.85	923.98	934.42	945.16
	销项税额		66.51	66.51	66.51	76.45	86.41	96.48	97.37	98.28	99.22	100.18
1.3	出售	31,412.25	7,853.06	7,853.06	7,853.06	7,853.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	厂房面积 （万平方米）		0.81	0.81	0.81	0.81						
	价格（元/平方米）		7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00						
	办公楼面积 （万平方米）		0.20	0.20	0.20	0.20						
	价格（元/平方米）		11,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00						
	销项税额		706.78	706.78	706.78	706.78						
1.4	其他收入	41,693.39	867.56	1,020.71	1,171.65	1,320.36	1,466.86	1,611.13	1,547.82	1,537.26	1,526.71	1,516.16

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	集中供热		134.23	161.07	187.92	214.76	241.61	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45
	光伏发电		555.39	659.80	761.99	861.96	959.71	1,055.24	991.93	981.37	970.82	960.27
	污水处理		136.88	150.56	164.25	177.94	191.63	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
	垃圾处理		41.06	49.28	57.49	65.70	73.91	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13
	销项税额	3,752.41	78.08	91.86	105.45	118.83	132.02	145.00	139.30	138.35	137.40	136.45
2	经营成本	16,968.38	580.92	606.05	650.24	678.22	502.21	522.63	526.11	531.06	536.16	541.43
3	税金及附加	15,711.26	395.85	443.61	491.36	539.12	429.82	477.58	477.58	477.58	482.74	547.85
3.1	城市维护建设税	855.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40.99
3.2	教育费	611.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29.28
3.3	房产税	13,610.93	238.79	286.55	334.30	382.06	429.82	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58
3.4	土地增值税	628.25	157.06	157.06	157.06	157.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	增值税	1,171.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	585.58	585.60
	销项税额	7,948.32	1,030.46	1,080.06	1,129.46	1,188.60	540.79	599.67	594.85	594.81	594.80	594.82
	进项税额	6,777.14	1,030.46	1,080.06	1,129.46	1,188.60	540.79	599.67	594.85	594.81	9.22	9.22
	未抵扣的		7,665.52	6,592.84	5,471.68	4,292.30	3,760.73	3,170.29	2,584.66	1,999.07		

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

序号	项目	运营期									
		第11年	第12年	第13年	第14年	第15年	第16年	第17年	第18年	第19年	第20年
1	营业收入（不含税）	6,442.74	6,443.58	6,444.78	6,446.32	6,448.23	6,450.50	6,453.17	6,456.23	6,459.70	6,463.59
1.1	出租	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80
	厂房面积 （万平方米）	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46
	价格（元/平方米）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	办公楼面积 （万平方米）	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
	价格（元/平方米）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	销项税额	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18
1.2	服务费	957.33	968.73	980.47	992.57	1,005.03	1,017.86	1,031.08	1,044.69	1,058.71	1,073.15
		957.33	968.73	980.47	992.57	1,005.03	1,017.86	1,031.08	1,044.69	1,058.71	1,073.15
	销项税额	101.28	102.31	103.36	104.45	105.57	106.73	107.92	109.14	110.40	111.70
1.3	出售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	厂房面积 （万平方米）										
	价格（元/平方米）										
	办公楼面积 （万平方米）										
	价格（元/平方米）										
	销项税额										
1.4	其他收入	1,505.61	1,495.05	1,484.50	1,473.95	1,463.40	1,452.84	1,442.29	1,431.74	1,421.19	1,410.63

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	集中供热	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45
	光伏发电	949.72	939.16	928.61	918.06	907.51	896.95	886.40	875.85	865.30	854.74
	污水处理	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
	垃圾处理	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13
	销项税额	135.50	134.55	133.61	132.66	131.71	130.76	129.81	128.86	127.91	126.96
2	经营成本	493.53	499.13	504.91	510.87	517.01	523.35	529.88	536.62	543.57	550.74
3	税金及附加	547.87	532.20	547.89	547.90	547.92	547.95	547.98	548.01	548.05	548.09
3.1	城市维护建设税	41.00	31.86	41.01	41.02	41.04	41.05	41.07	41.09	41.11	41.13
3.2	教育费	29.29	22.76	29.30	29.30	29.31	29.32	29.33	29.35	29.36	29.38
3.3	房产税	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58
3.4	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	增值税	585.74	585.82	585.93	586.07	586.24	586.44	586.68	586.96	587.27	587.62
	销项税额	594.97	595.04	595.15	595.29	595.46	595.67	595.91	596.18	596.49	596.84
	进项税额	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22
	未抵扣的										

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

序号	项目	运营期									
		第 21 年	第 22 年	第 23 年	第 24 年	第 25 年	第 26 年	第 27 年	第 28 年	第 29 年	第 30 年
1	营业收入（不含税）	6,467.91	6,472.68	6,477.92	6,483.62	6,489.80	6,496.50	6,503.71	6,511.46	6,519.74	6,528.60
1.1	出租	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80	3,979.80
	厂房面积 （万平方米）	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46	13.46
	价格（元/平方米）	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	办公楼面积 （万平方米）	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03	4.03
	价格（元/平方米）	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
	销项税额	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18	358.18
1.2	服务费	1,088.03	1,103.35	1,119.13	1,135.39	1,152.13	1,169.38	1,187.14	1,205.43	1,224.28	1,243.69
		1,088.03	1,103.35	1,119.13	1,135.39	1,152.13	1,169.38	1,187.14	1,205.43	1,224.28	1,243.69
	销项税额	113.04	114.42	115.84	117.30	118.81	120.36	121.96	123.61	125.30	127.05
1.3	出售	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	厂房面积 （万平方米）										
	价格（元/平方米）										
	办公楼面积 （万平方米）										
	价格（元/平方米）										
	销项税额										
1.4	其他收入	1,400.08	1,389.53	1,378.98	1,368.43	1,357.87	1,347.32	1,336.77	1,326.22	1,315.66	1,305.11

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	集中供热	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45	268.45
	光伏发电	844.19	833.64	823.09	812.54	801.98	791.43	780.88	770.33	759.77	749.22
	污水处理	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31	205.31
	垃圾处理	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13	82.13
	销项税额	126.01	125.06	124.11	123.16	122.21	121.26	120.31	119.36	118.41	117.46
2	经营成本	571.10	578.72	586.57	594.67	603.02	611.63	620.50	629.65	639.08	648.80
3	税金及附加	548.14	548.19	548.25	548.31	548.37	548.45	548.52	548.61	548.70	548.79
3.1	城市维护建设税	41.16	41.19	41.22	41.26	41.30	41.34	41.39	41.43	41.49	41.54
3.2	教育费	29.40	29.42	29.45	29.47	29.50	29.53	29.56	29.60	29.63	29.67
3.3	房产税	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58	477.58
3.4	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	增值税	588.01	588.44	588.91	589.42	589.98	590.58	591.23	591.93	592.67	593.47
	销项税额	597.23	597.66	598.13	598.65	599.20	599.80	600.45	601.15	601.90	602.69
	进项税额	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22	9.22
	未抵扣的										

数据来源：可行性研究报告

本次债券存续期内项目收益测算表

单位：万元

项目阶段	项目建设期		项目运营期						
	-	-	债券存续期（共7年）						
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
出租收入	-	-	-	1,989.90	2,387.88	2,785.86	3,183.84	3,581.82	3,979.80
出售收入	-	-	-	7,853.06	7,853.06	7,853.06	7,853.06	0.00	0.00
服务费	-	-	-	643.00	643.00	643.00	729.40	816.07	904.02
其他收入	-	-	-	867.56	1,020.71	1,171.65	1,320.36	1,466.86	1,611.13
收入小计	-	-	-	11,353.52	11,904.65	12,453.58	13,086.67	5,864.75	6,494.95
经营成本	-	-	-	580.92	606.05	650.24	678.22	502.21	522.63
税金	-	-	-	395.85	443.61	491.36	539.12	429.82	477.58
净收益小计	-	-	-	10,376.75	10,854.99	11,311.98	11,869.33	4,932.72	5,494.74

数据来源：项目可行性研究报告

根据项目的可行性研究报告，项目总投资120,000.00万元，该项目运营期内可实现综合收入合计216,383.49万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加共计33,850.82万元，可实现净收益182,532.67万元，可覆盖项目总投资；债券存续期内可实现综合收入61,158.12万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加共计6,317.61万元，可实现净收益为54,840.51万元，可覆盖本次债券用于募投项目的资金利息25,200.00万元（利率按7.00%计算），不能完全覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和97,200.00万元，尚有资金缺口42,359.49万元。

此外，债券存续期内，剥离办公楼租售收入14,526.95万元（其中包括办公楼出租收入5,796.66万元、出售收入8,730.29万元）后，项目可实现收入46,631.17万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加共计6,317.61万元，可实现净收益为40,313.56万元，可覆盖本次债券用于募投项目的资金利息25,200.00万元（利率按7.00%计算），不能完全覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和97,200.00万元，尚有资金缺口56,886.44万元。项目运营期内，剥离办公楼租售收入

45,442.46万元（其中包括办公楼出租收入36,712.17万元、出售收入8,730.29万元）后，项目可实现收入170,941.03万元，扣除经营成本、增值税、税金及附加共计33,850.82万元，可实现净收益为137,090.21万元，可覆盖项目总投资。

鉴于债券存续期内项目经营净收益不能完全覆盖本次债券用于募投项目的资金本息和，为此公司制定了详细的资金缺口偿债资金规划：

1、公司货币资金较为充足，足以应对偿债的资金缺口

截至2021年末，公司共有货币资金57.13亿元，公司较为充足的货币资金可用于偿还本次债券本金及利息。

2、公司营业收入持续稳定增长，应对偿债的资金缺口

2019-2021年，公司分别实现营业收入287,495.90万元、286,621.60万元和279,201.03万元，分别实现净利润30,835.68万元、33,261.01万元和46,033.67万元。综合来看，公司盈利能力较良好。为保障本次债券偿付，公司承诺将公司资产和盈利优先用于本次债券按期还本付息。

3、公司持有的大量可变现资产为本次债券本息的偿付提供了有力支撑

截至2021年末，公司非受限土地资产账面价值合计12.17亿元，该部分土地资产变现能力强。在本次债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，这些变现能力强的资产能够为本次债券本息偿付提供有力的支持。

4、公司承诺将本次债券募投项目未来所产生收入优先用于本次债券还本付息。同时，公司一方面将加强资金管理，提高应收账款周转率；另一方面，公司将合理安排融资计划，控制负债额

度，降低融资成本，有效提高资金的使用效率。此外，公司将积极拓宽融资渠道，通过企业债券、中期票据等多种方式调整和优化融资结构，以多渠道资金保证募投项目的按时开工以及公司有息负债的利息支付。

四、补充营运资金

本期债券发行规模中的2.4亿元将用于补充公司营运资金，满足公司在实际营运过程中对流动资金的需求，降低融资成本。公司补充营运资金后，将有效缓解公司流动资金压力，保证经营活动的平稳进行，为公司后续发展提供有力保障，综合效益显著。

五、债券募集资金使用计划及管理制度

（一）债券募集资金使用计划

公司将严格按照国家发展和改革委员会批准的本期债券募集资金的用途对资金进行支配，实行专款专用。本期债券募集资金投资项目将根据工程进度情况和项目资金预算情况，统一纳入公司的年度投资计划进行管理。

（二）债券募集资金使用管理制度

为确保本期债券募集资金专款专用，按照安全性、收益性原则，公司建立了投资建设项目管理制度和资金使用管理制度。根据公司与监管银行签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，并按照项目建设进度与营运实际需要分批次拨付债券募集资金，在项目建设过程中，公司将加强投资预算管理，控制建设费用，提高工程建设质量，最大限度保证项目如期完工投产并产生预期效益。

同时，公司将依据国家其他法律、法规，结合企业管理模式的特点，建立有效的内部财务控制体系，保证正常生产和经营活动，以向投资者和公司决策层、管理层提供真实、完整的会计信息为目的，设立财务管理机构、确定会计核算体系和资金管理政策。

此外，公司将不定期对募集资金使用项目的资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。公司的内部审计将对募集资金使用情况进行日常监查，切实保证募集资金的安全、高效使用。

公司承诺按相关要求披露债券资金使用情况、下一步资金使用计划、募集资金投资项目进展情况；如变更募集资金用途，将按照相关规定履行变更手续，且及时在国家发展和改革委员会指定网站披露有关信息。

六、偿债计划及其他保障措施

（一）本期债券的偿债计划

本期债券发行总规模 6 亿元，期限 7 年期，每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

1、设置募集资金和偿债资金专户

按照发行人与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债

资金专项账户，该偿债资金专项账户将专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本期债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

2、偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

3、偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

（1）偿债资金归集计划

公司将于国家发改委注册审批本期债券发行 5 个工作日之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付利息。

（2）偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

（二）本期债券偿债保障措施

1、募投项目收益是本期债券还本付息的重要来源

募投项目的营业收入包括出租收入、销售收入、服务费和其他收入。经估算，本期债券存续期间累计实现营业收入（不含税）61,158.12万元，扣除营业成本、营业税金及附加、增值税共计6,317.61万元，可实现经营性净收益54,840.51万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的利息。在债券存续期满后，募投项目仍将继续运营并产生收益。

2、公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至2021年末，发行人资产总额为5,155,029.83万元，负债总额为3,038,774.63万元，所有者权益总额为2,116,255.21万元，资产负债率为58.95%。2019-2021年，发行人分别实现营业收入287,495.90万元、286,621.60万元和279,201.03万元，分别实现利润总额42,046.82万元、48,032.89万元和54,870.31万元，分别实现净利润30,835.68万元、33,261.01万元和46,033.67万元。发行人整体利润总额、净利润规模保持较高水平，加之公司资产负债率相对较低，财务结构稳定，因此财务风险较低。同时，2019-2021年，公司流动比率分别为2.52倍、2.62倍和2.20倍，速动比率分别为2.10倍、1.97倍和1.61倍，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。2019-2021年公司资产负债率分别为54.00%、57.81%和58.95%，公司资产负债率较稳定，表明公司长期偿债能力较强，未来仍可以通过发行债券等多种融资方式募集中长期资金，以有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

总体来看，经过多年的规范运作，依靠雄厚的政府背景、良好的资产实力和盈利能力，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了强有力的资金支持，业务拓展能力也显著提升，从而为本期债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

3、公司持有的大量可变现资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑

近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。根据发行人审计报告，截至 2021 年末，公司非受限土地资产账面价值合计 12.17 亿元，该部分土地资产变现能力强。在本期债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，这些变现能力强的资产能够为本期债券本息偿付提供有力的支持。

4、第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

中投保作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2021 年末，中投保总资产为 262.56 亿元，所有者权益合计为 111.35 亿元，担保机构资金实力强大。经中诚信国际信用评级有限公司评定，中投保长期主体信用级别为 AAA 级，担保机构资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

5、公司优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人通过直接融资手段在资本市场上直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。海瀛集团将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

6、《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前5个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

综上所述，发行人制定了具体、切实可行的偿债计划，采取了多项有效的偿债保障措施，为本期债券本息的按时足额偿付提供了有效保障，能够最大限度保护投资者利益。

第五节 企业基本情况

一、 发行人概况

公司名称：盐城海瀛控股集团有限公司

成立日期：2012年6月15日

注册资本：500,000.00万元

实收资本：500,000.00万元

法定代表人：刘德坤

企业类型：有限责任公司（国有独资）

统一社会信用代码：91320900598565179K

住所：盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号A幢9楼

信息披露事务负责人：宋巍巍

信息披露事务负责人职务：董事、副总经理

邮政编码：224007

联系电话：0515-88898939

传真：0515-88116879

经营范围：许可项目：建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；企业总部管理；园区管理服务；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；股权投资；创业空间服务；科技推广和应用服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；私募基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；创业投资（限投资未上市企业）；建筑用钢筋产品销售；树木种植经营；林业产品销

售；非居住房地产租赁；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

海瀛集团经盐城市人民政府以“盐政复〔2012〕16号”文批准并由盐城市人民政府于2012年6月15日出资设立的国有独资企业。公司成立以来，取得了较好较快的发展。2015年9月，发行人完成了公司AA级信用资质评定，为公司搭建了连接资本市场的桥梁，后于2022年7月进一步完成了公司AA+级信用资质评定；截至目前，发行人已发展成为集团公司，并构建了科学的集团产业板块体系和完整的投融资体系。一个以理念创新为原驱动，以金融和资本为支撑、以高端节能环保装备研制和环保特许经营为重要基础的地方较大型集团投资公司雏形已基本形成。

自成立以来，发行人不断规范和提高公司管理水平、积极拓展业务范围，盈利能力不断增强。为推动盐城市环保产业的发展、促进盐城市基础设施的功能完善做出了重要贡献。

截至2021年末，公司资产总额为515.50亿元，负债总额为303.88亿元，所有者权益总额为211.63亿元（含少数股东权益）；近一年，公司实现营业收入27.92亿元，利润总额为5.49亿元，净利润为4.60亿元。

二、 发行人历史沿革

盐城海瀛控股集团有限公司经盐城市人民政府“盐政复〔2012〕16号”文批准于2012年6月15日成立，出资人为盐城市人民政府，公司性质为国有独资有限责任公司。

2012年6月15日，发行人设立时的初始注册资本为50,000.00万元，均为货币形式出资，其中公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司首期出资30,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事

务所2012年6月15日出具的“盐山川验字（2012）第14号”《验资报告》审验。

2013年9月11日，发行人实收资本由30,000.00万元变更为50,000.00万元，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资20,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2013年9月11日出具的“盐山川验字（2013）第29号”《验资报告》审验。发行人已就前述事项办理完毕工商变更登记，并依法取得江苏省盐城工商行政管理局换发的《企业法人营业执照》（注册号：320900000063610）。

2014年12月15日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资47,000.00万元，发行人实收资本由50,000.00万元变更为97,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月15日出具的“盐山川验字（2014）第30号”《验资报告》审验。

2014年12月18日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资53,000.00万元，发行人实收资本由97,000.00万元变更为150,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月18日出具的“盐山川验字（2014）第31号”《验资报告》审验。

2014年12月23日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资50,000.00万元，发行人实收资本由150,000.00万元变更为200,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2014年12月23日出具的“盐山川验字（2014）第32号”《验资报告》审验。

2016年3月23日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资80,000.00万元，发行人实收资本由200,000.00万元变更为280,000.00万元。该次出资已经由盐城山川会计师事务所2016年3月25日出具的“盐山川验字（2016）第33号”《验资报告》审验。

2016年9月5日，根据公司股东决定和章程修正案的规定，增加注册资本70,000.00万元，由股东盐城市人民政府缴纳，变更后注册资本为人民币350,000.00万元。该次出资已经由盐城正中联合会计师事务所2016年9月5日出具的“盐正中验字（2016）第102号”《验资报告》审验。

2017年12月15日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资30,000.00万元，发行人注册资本（实收资本）由350,000.00万元变更为380,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月15日出具的“江名都验字（2017）第058号”《验资报告》审验。

2017年12月18日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资30,000.00万元，发行人注册资本（实收资本）由380,000.00万元变更为410,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月18日出具的“江名都验字（2017）第061号”《验资报告》审验。

2017年12月19日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资35,000.00万元，发行人注册资本（实收资本）由410,000.00万元变更为445,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月19日出具的“江名都验字（2017）第063号”《验资报告》审验。

2017年12月20日，公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资5,000.00万元，发行人注册资本（实收资本）由445,000.00万元变更为450,000.00万元。该次出资已经由江苏名都会计师事务所2017年12月20日出具的“江名都验字（2017）第064号”《验资报告》审验。

2018年10月12日，盐城市人民政府以货币形式向发行人增资50,000.00万元，发行人实收资本由450,000.00万元变更为500,000.00万元。该次出资经由盐城安顺会计师事务所2018年12月16日出具的“盐安顺验字（2018）第035号”《验资报告》审验。

2020年2月28日，公司住所变更为：盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号A幢9楼。同时，办理完成了2018年10月12日因公司股东盐城市人民政府以货币形式向公司增资50,000.00万元注册资本时的工商变更，并领取了新的营业执照。

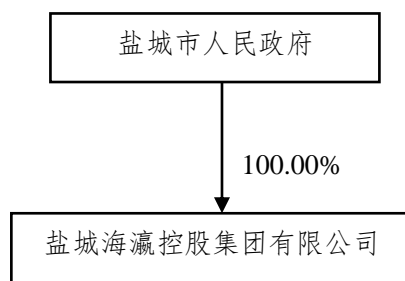
2020年6月，根据发行人股东决定，发行人名称由“盐城海瀛实业投资有限公司”变更为“盐城海瀛控股集团有限公司”，并依法完成工商变更登记。

发行人已对上述历次变更办理工商变更登记。截至本募集说明书出具日，发行人注册资本为500,000.00万元，控股股东和实际控制人均为盐城市人民政府。

三、 发行人股东和实际控制人情况

发行人为国有独资公司，控股股东与实际控制人均为盐城市人民政府。截至本募集说明书出具日，发行人股权结构图如下：

截至本募集说明书出具日公司股权结构图



截至本募集说明书出具日，发行人的股东、实际控制人未有将发行人股权进行质押的情况，也不存在任何的股权争议情况。

四、近三年内重大资产重组事项

近三年内，发行人发生重大资产重组，具体如下：

（一）重大资产重组简介

2019年12月，根据盐城市亭湖区人民政府文件（亭政复〔2019〕22号），盐城市亭湖区人民政府将江苏嘉亭实业投资有限公司100.00%的股权无偿划转至发行人，划转时点为2019年12月31日，嘉亭实业于2019年12月30日完成工商变更登记。由于合并前后双方均最终受盐城市人民政府控制，故本次合并属于同一控制下的企业合并，合并日确定为2019年12月31日。

根据发行人、嘉亭实业2018年度经审计的合并财务报告，相关财务数据如下所示：

发行人（母公司）和嘉亭实业 2018 年主要财务数据情况

单位：亿元、%

项目	发行人（母公司）	嘉亭实业	财务指标占比
总资产	202.51	71.84	35.48
净资产	83.85	43.27	51.61
营业收入	21.09	5.70	27.00

由于嘉亭实业截至2018年末净资产占发行人同期经审计的合并财务近三年末净资产额的比例达到50%以上，本次同一控制下企业合并构成重大资产重组。

（二）本次重大资产重组所处的阶段及已履行的法律程序

本次交易依据盐城市亭湖区人民政府文件（亭政复〔2019〕22号），根据该文件，盐城市亭湖区人民政府将持有的嘉亭实业100.00%股权无偿划拨至发行人。

本次重大资产重组已经完成。

（三）本次重大资产重组合规性及其影响

本次重大资产重组所履行的程序符合法律法规及规则指引的要求，对发行人发行本次债务的主体资格及决议的有效性没有影响。

（四）本次重大资产重组对发行人公司治理及经营情况的影响

本次重大资产重组将进一步增强发行人的综合实力，对发行人生产经营、财务状况及偿债能力无不利影响。发行人将严格按照各期已发行未到期债券募集说明书等文件的约定及相关法律法规的规定，保障投资者合法权益。

本次重大资产重组合法合规，符合国家相关政策和公司章程，不影响发行人发行企业债券的主体资格及其决议的有效性，所披露的信息不涉及保密事项。

截至本募集说明书出具日，公司的注册资本为500,000.00万元，均以货币出资，无其他应披露而未披露的重大资产重组或股权划转事项。相关资本金注入不存在以“明股实债”、股东借款、借贷资金等债务性资产和以公益性资产、储备土地等方式违规出资或出资不实的问题。

五、公司治理情况和组织结构

（一）公司治理

发行人严格依照《公司法》等相关法律法规及《公司章程》的规定，稳健经营、规范运作，按照建立现代企业制度的目标，健全和完善公司法人治理结构，形成了授权方（出资人）、董事会、监事会和经营管理层相互分离、相互制衡的公司治理结构，使各层次在各自的职责、权限范围内，各司其职，各负其责，确保了公司的规范运作。

1、授权方（出资人）

盐城市人民政府履行出资人职责，下列重大事项由出资人研究决定：

- （1）委派或更换公司董事，从董事会成员中指定公司董事长，决定公司董事的报酬及奖惩事项；
- （2）批准公司董事会拟定或修改的公司章程；
- （3）根据需要向公司委派监事和财务总监；
- （4）决定公司的合并、分立、解散、增减资本和发行债券等；
- （5）规定的其他权利。

当公司发生重大决策失误及重大经营失误，授权方有临时处置权。

2、董事会

根据《公司法》，公司不设股东会，设董事会。董事会由五人组成（含职工代表一人），设董事长一名。董事由授权方委派或更换，董事中的职工代表由公司职工民主选举产生，董事长由授权方从董事会成员中指定。董事会对授权方负责，行使下列职权：

- （1）审定公司的经营方针、发展规划、投融资方案和年度经营计划；
- （2）审定公司年度财务预算、决算方案；
- （3）决定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （4）聘任或解聘公司总经理，决定其报酬和奖惩事项；根据总经理的提名，聘任或解聘财务负责人，决定其报酬事项；
- （5）制定公司的基本规章制度；
- （6）决定公司内部管理机构的设置；
- （7）依照法定程序和规定收取公司国有资产投资受益；
- （8）根据授权范围决定公司重大投资决策和资产经营方式；

（9）拟订国有资产产权转让或产权收购方案；拟订公司增加或者减少注册资本的方案，对子公司增加或者减少注册资本作出公司的决定；

（10）批准全资子公司章程。决定全资子公司的董事人选，指定董事长，并决定其收入；向控股子公司、参股企业委派代表并对其进行考核；

（11）授权方授予公司董事会的其它职权等。

3、监事会

监事会由五人组成，其中公司职工代表二人。职工代表由公司职工选举产生。授权方委派和政府其他部门派出的监事人数不得超过监事会成员总数的三分之二。监事会主席由授权方在监事会成员中指定。监事的任期每届为三年，连任不得超过两届。公司董事会成员、经理、财务负责人不能兼任监事。监事会对授权方负责，行使下列职权：

（1）审查经注册会计师验证的公司年度财务报告，审查公司资产经营是否符合国家有关规定，监督、评价公司经营效益和公司财产保值增值状况；

（2）根据工作需要，查阅公司的财务账目和有关资料，对公司董事、总经理和有关人员提出质询；

（3）对公司董事会的经营业绩进行监督、评价和记录；向派出监事会的授权方提出对公司董事聘任、解聘及奖惩的建议；

（4）根据公司董事会的其他要求，提供咨询意见；

（5）对侵犯公司经营权的行为进行监督。

4、总经理

根据《公司章程》，发行人实行董事会重大决策、总经理执行的运行机制。公司设总经理1名。经授权方同意，公司董事可以兼任总经理。总经理未经授权方的同意不得兼任其他有限责任公司、股份有限公司或者其他经营组织的负责人。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的日常经营管理工作，对董事会报告工作，组织实施公司董事会决议；

（2）组织和制定公司年度经营计划、投融资方案和年度财务预算、决算报告等，报董事会批准实施；

（3）定期向董事会提交经营计划、工作报告和财务报告；

（4）向董事会提名聘任或解聘公司的财务负责人；

（5）聘任或解聘除应由董事会聘任或解聘以外的公司管理人员；

（6）提出内部管理机构设置、调整或撤销的意见，报董事会批准；

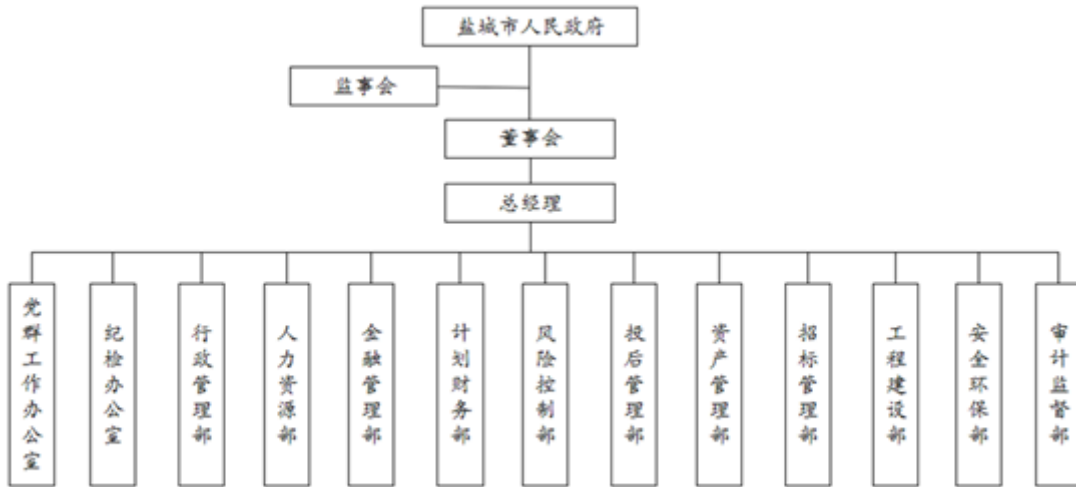
（7）签发日常行政、业务和财务文件；

（8）由董事会或董事长授权处理的其他有关事宜。

（二）公司组织结构

发行人内部机构本着精干、高效的原则设置，定为13个部室，分别为党群工作办公室、纪检办公室、行政管理部、人力资源部、金融管理部、计划财务部、风险控制部、投后管理部、资产管理部、招标管理部、工程建设部、安全环保部、审计监督部。截至本募集说明书出具日，公司组织结构图如下：

截至本募集说明书出具日公司组织结构图



发行人各部门主要职责如下：

1、党群工作办公室

认真贯彻执行《党章》规定，完成公司党建工作任务，抓好公司党建工作统筹规划；负责党委日常工作的协调、办理和服务；负责思想政治工作、精神文明建设、普法教育和宣传工作；研究推进集团党建工作，指导和督促完成党建各项工作任务；办理公司党委和上级部门交办的其他工作。

2、纪检办公室

协助公司党委推进全面从严治党、加强党风廉政建设和作风建设工作；负责监督企业管理人员对企业制度的执行情况；对立案、交办件进行调查，实行责任追究；督促健全和完善公司内控制度体系。

3、行政管理部

负责公司部署的各项工作执行情况的检查、督办、协调；协助公司领导处理有关重大事项和突发事件；负责公司各种文字材料的起草、印发和以公司名义下发文件的审核、印发，负责上级机关文件的收发、转发、传阅、催办、归档等工作；负责公司全局性会议

和活动的组织安排；负责公司对外宣传和新闻报道工作；负责公司接待、后勤服务、安全保卫。

4、人力资源部

制订、修改公司人力资源管理制度和管理办法；负责人员招聘、培训、考勤、考绩等工作；负责公司人力资源及工资福利管理工作；承办公司和上级有关部门交办的其他工作事项。

5、金融管理部

负责公司的金融建设及融资；协助环科城内企业提供股权融资、债券融资、新三板融资等；协助环科城内目标企业申请国家专项财政补助。

6、计划财务部

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

7、风险控制部

制定集团主要风险管理制度；负责处理涉法事务；代理涉讼案件；提供法律咨询；负责各类合同、招投标文件审核；规避公司风险；用印材料的登记、保管及归档工作。

8、投后管理部

负责公司下属和参股公司的经济运行管理；负责处置公司所投资项目经营过程中的问题；负责收集、整理、分析与公司业务和发展相关的政策、动态、趋势等，给公司的决策提供信息支持；负责对公司所投项目的经营管理进行战略符合性分析、对未来经营方向及战略调整做出合理建议。

9、资产管理部

负责公司固定资产清查、登记、统计报告，参与协助参、控股公司管理；负责多种经营业务的管理工作。

10、招标管理部

负责公司项目设计、工程施工、工程监理和设备材料采购等招标活动的组织与管理；负责公司年度重点工程招投标计划编制、报建、施工管理工作；负责对工程招投标、施工队伍资格、合同文本进行预审；定期对招投标工作的进度等有关情况向公司领导汇报；负责招投标资料的管理，相关资料收集、整理、归档；完成领导交办的其他工作。

11、工程建设部

负责拟订公司年度城市建设投资具体计划；编制基本建设项目建议书，并对基建项目进行可行性研究；拟订重大投资项目方案，做好项目的立项、论证、审批等报批工作；负责与当地政府、上级主管部门及相关业务单位的关系协调及处理；办理项目前期所涉及的自然资源和规划局、行政审批局、住建局等行政职能部门的各项手续。

12、安全环保部

负责环保审批、现场监督、排污申报审核、环境信访调查处理等工作。

13、审计监督部

对集团经营活动及内部控制的适当性、合法性和有效性进行审查、评价和提出审计建议。对集团工程项目进行审核和管理，合理控制工程造价，节约投资，维护集团的合法权益。

六、 发行人控股和参股子公司情况

截至2021年末，发行人纳入合并范围的全资及控股一级子公司共19家，其中18家为全资子公司，1家为控股子公司。公司对子公司的资金收支、人员任免、业务经营的管控均按照《公司章程》规定执行。具体情况如下：

截至 2021 年末纳入合并报表范围内的一级子公司情况

序号	公司名称	持股比例 (%)	注册资本 (万元)	成立时间	级次
1	盐城海之达贸易有限公司	100.00	8,800.00	2013.12.12	一级子公司
2	盐城环保会展交易有限公司	100.00	1,000.00	2012.05.02	一级子公司
3	江苏中科重工股份有限公司	50.30	10,800.00	2010.05.07	一级子公司
4	江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司	100.00	10,080.00	2007.01.25	一级子公司
5	盐城润瀛实业投资有限公司	100.00	100,000.00	2016.09.29	一级子公司
6	江苏海瀛资产管理有限公司	100.00	5,080.00	2016.07.17	一级子公司
7	盐城海瀛欧堡实业有限公司	100.00	1,000.00	2014.01.23	一级子公司
8	上海摩辰茨贸易有限公司	100.00	3,000.00	2016.07.08	一级子公司
9	江苏嘉亭实业投资有限公司	100.00	300,000.00	2011.09.01	一级子公司
10	盐城宝瓶湖实业发展有限公司	100.00	10,000.00	2016.04.13	一级子公司
11	盐城市丰瀛环保有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.30	一级子公司
12	盐城市辰瀛环保有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.29	一级子公司
13	盐城市诚瀛城市建设发展有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.26	一级子公司
14	盐城市春瀛环保有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.30	一级子公司
15	江苏环科碳资产投资管理有限公司	100.00	10,000.00	2021.04.01	一级子公司
16	盐城市嘉瀛城市建设发展有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.26	一级子公司
17	盐城市亭瀛实业有限公司	100.00	10,000.00	2021.11.11	一级子公司
18	盐城市亭湖区卓瀛城市建设发展有限公司	100.00	1,000.00	2021.11.11	一级子公司
19	盐城市环瀛实业有限公司	100.00	10,000.00	2021.11.11	一级子公司

资料来源：审计报告、发行人提供

截至2021年末，发行人持股比例超50%但未纳入合并范围的企业共六家，列示如下：

单位：万元

公司名称	注册资本	投资比例
盐城市亭湖区环科创智股权投资合伙企业（有限合伙）	30,607.00	98.02%
盐城泰能企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000.00	80.00%
盐城海能企业管理合伙企业（有限合伙）	100,000.00	80.00%
盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	83.33%
盐城海瀛佐业股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00	90.00%
盐城枫杨海瀛股权投资基金（有限合伙）	30,000.00	90.00%

上述六家企业基本情况如下所示：

1、盐城市亭湖区环科创智股权投资合伙企业（有限合伙）

成立日期：2018-06-22

企业类型：有限合伙企业

注册地址：盐城市亭湖区环保大道9号环保科技城海瀛创投中心
(28)

经营范围：股权投资；实业投资；资产管理；投资咨询；企业管理咨询咨询服务；市场营销策划。（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）

2、盐城泰能企业管理合伙企业（有限合伙）

成立日期：2020-12-29

企业类型：有限合伙企业

注册地址：盐城市亭湖区环保大道105号C幢三楼(28)

经营范围：一般项目：企业管理咨询；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技

术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

3、盐城海能企业管理合伙企业（有限合伙）

成立日期：2020-12-29

企业类型：有限合伙企业

注册地址：盐城市亭湖区环保大道101号1幢304室(28)

经营范围：一般项目：企业管理咨询；财务咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；企业形象策划；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4、盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）

成立日期：2016-11-25

企业类型：有限合伙企业

注册地址：盐城市亭湖区环保大道9号环保科技城海瀛创投中心

经营范围：股权投资，实业投资，资产管理，投资咨询，企业管理咨询，市场营销策划。（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）

5、盐城海瀛佐业股权投资合伙企业（有限合伙）

成立日期：2017-05-11

企业类型：有限合伙企业

注册地址：江苏省盐城市亭湖区环保大道9号

经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方

可从事经营活动）；企业管理；市场营销策划（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）

6、盐城枫杨海瀛股权投资基金（有限合伙）

成立日期：2017-05-24

企业类型：有限合伙企业

注册地址：江苏省盐城市亭湖区环保大道9号

经营范围：一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；企业管理；市场营销策划（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）

报告期末，上述六家公司未纳入合并范围原因如下：

1、发行人与北京枫杨投资基金管理有限公司签订的《盐城枫杨环保产业投资基金（有限合伙）合伙人一致行动人协议》失效，北京枫杨投资基金管理有限公司为该公司的普通合伙人，执行合伙事务，发行人为该公司的有限合伙人，不执行合伙事务，无实际控制权。

2、盐城泰能企业管理合伙企业（有限合伙）为发行人与盐城市环保产业发展投资有限公司合资成立的有限合伙企业，根据双方签订的合伙协议，盐城市环保产业发展投资有限公司为该公司的普通合伙人，执行合伙事务，发行人为该公司的有限合伙人，不执行合伙事务，对外不具代表权。

3、盐城海能企业管理合伙企业（有限合伙）为发行人与盐城市成泰投资有限公司合资成立的有限合伙企业，根据双方签订的合伙协议，盐城市成泰投资有限公司为该公司的普通合伙人，执行合伙

事务，发行人为该公司的有限合伙人，不执行合伙事务，对外不具代表权。

4、发行人与盐城锦狮佐业投资管理公司有限公司签订结束合伙一致人协议书，盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）、盐城海瀛佐业股权投资合伙企业（有限合伙）、盐城市亭湖区环科创智股权投资合伙企业（有限合伙）由盐城锦狮佐业投资管理有限公司（普通合伙人）执行合伙人事务，发行人为该公司的有限合伙人，不执行合伙事务，无实际控制权。

七、 发行人纳入合并报表范围内的子公司情况

（一）盐城海之达贸易有限公司

盐城海之达贸易有限公司成立于2013年12月12日，注册地址为盐城市环保产业园民联村四组众创中心A幢8楼（28），注册资金为8,800.00万元，法定代表人：沈芹。经营范围为五金产品（除电动三轮车）、化工产品（除农药及其它危险化学品）、金属材料、纺织品、纺织原料、电子产品、消防设备、电气机械、通用设备、通讯器材（除卫星地面接收设备）、文具用品、体育用品（除射击器材）、普通劳保用品、日用品、建材、焦炭、塑料制品销售；煤炭批发、零售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2021年末，公司资产总额为185,121.00万元，负债总额为175,719.40万元，净资产为9,401.60万元。2021年度，公司实现营业收入24,674.80万元，净利润52.56万元。

（二）盐城环保会展交易有限公司

盐城环保会展交易有限公司成立于2012年05月02日，注册地址为盐城市环保产业园绿巢大厦四楼（28），注册资金为1,000.00万元，法定代表人：丁纪元。经营范围为会议及展览服务（除展览场馆）；信息咨询（国家有专项审批规定的除外）（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）。环保会展作为海瀛集团的全资子公司，主要负责运营盐城环保会展交易中心一年一度承办的中国盐城·国际环保产业博览会，环保会展主要为中科重工提供产品展销的配套环保会展，同时也为海瀛集团提供品牌宣传和区域内环保产业集群提供展销平台。因此环保会展虽未产生收入，但是对发行人品牌形象宣传和产品销售起到了重要作用。截至2019年末，环保会展已经成功举办了8届中国盐城·国际环保产业博览会。

截至2021年末，公司资产总额为186,796.95万元，负债总额为186,568.16万元，净资产为228.79万元。2021年度，公司实现营业收入0.00万元，净利润-232.43万元，主要系该公司2021年度尚未产生相应收入。

（三）江苏中科重工股份有限公司

江苏中科重工股份有限公司成立于2010年5月7日，中科重工注册地址为盐城环保产业园环保大道2号，注册资金为10,800.00万元，法定代表人：李正海。经营范围为核发电机组、环境污染防治专用设备、金属压力容器、电站用锅炉、配电开关控制设备的设计、研发、制造、零售、安装、维修；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；电力施工工程承包。（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）许可项目：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）。

截至2021年末，公司资产总额为75,287.39万元，负债总额为56,127.68万元，净资产为19,159.70万元。2021年度，公司实现营业收入21,070.87万元，净利润-713.88万元。因发行人主业逐渐向基础设施、工程施工、电力设备加工制造业务等板块转移，公司2021年商品销售业务收入较往年有较大幅度下滑。

（四）江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司

江苏海瀛腾飞市政建设工程有限公司成立于2007年1月25日，注册地址为盐城市环保产业园环保大道9号绿巢大厦二楼，注册资金为10,080.00万元，法定代表人：陈顺。经营范围为市政公用工程施工总承包；公用与民用建筑工程施工总承包；建筑装修装饰工程、建筑幕墙工程、金属门窗工程、钢结构工程施工；电子与智能化工程施工；输变电工程施工；水电安装；房地产开发与经营；园林绿化工程施工；绿化养护；景观工程施工；物业服务；电梯安装、维修、维护；建材批发、零售（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2021年末，公司资产总额为218,684.38万元，负债总额为201,656.15万元，净资产为17,028.23万元。2021年度，该公司实现营业收入190,804.59万元，净利润5,173.44万元。

（五）盐城润瀛实业投资有限公司

盐城润瀛实业投资有限公司成立于2016年9月29日，注册地址为盐城市亭湖区青年东路666路2幢28（18），注册资金为100,000.00万元，法定代表人：王欣宇。经营范围为实业投资；市政基础设施投资经营；土地开发经营；环境污染防治专用设备研发、制造；酒店

管理；企业财务管理；环保工程施工；信息咨询（国家有专项规定的项目除外）；物业管理服务；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权；政府授权的其他资产管理业务（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）。

截至2021年末，公司资产总额为170,523.70万元，负债总额为123,696.74万元，净资产为46,826.96万元。2021年度，公司实现营业收入0.00万元，净利润893.57万元。

（六）江苏海瀛资产管理有限公司

江苏海瀛资产管理有限公司成立于2016年7月17日，注册地址为盐城市亭湖区青年东路666号2幢8078室（28），注册资金为5,080.00万元，法定代表人：丁纪元。经营范围为许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：以私募基金从事股权投资、投资管理、资产管理等活动（须在中国证券投资基金业协会完成备案登记后方可从事经营活动）；企业管理咨询；融资咨询服务；财务咨询；经济贸易咨询；物业管理；会议及展览服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，公司资产总额为229,671.47万元，负债总额为179,941.15万元，净资产为49,730.32万元。2021年度，公司实现营业收入330.62万元，净利润2,530.72万元。

（七）盐城海瀛欧堡实业有限公司

盐城海瀛欧堡实业有限公司成立于2014年1月23日，注册地址为盐城市亭湖区青年东路666号3幢（18），注册资金为20,000.00万

元，法定代表人：沈芹。经营范围为电气机械、汽车零部件及配件制造、销售（限具备条件的分支机构经营）；环境保护专用设备研发；酒店管理；企业管理咨询服务；物业服务；房屋建筑工程、建筑装饰装修工程、环保工程、市政公用工程、土石方工程设计、施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：园林绿化工程施工；城市绿化管理；林业产品销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，公司资产总额为241,442.09万元，负债总额为224,793.69万元，净资产为16,648.40万元。2021年度，公司实现营业收入0.00万元，净利润-1,855.29万元。2021年度公司无经营收入，但是公司仍承担日常运营费用，故净利润为负。

（八）上海摩辰茨贸易有限公司

上海摩辰茨贸易有限公司成立于2016年7月8日，注册地址为上海市嘉定区沪宜公路5358号2层J471室，注册资金3,000.00万元，法定代表人：吴荷岚。经营范围为纸制品、日用百货、五金产品、家具用品、工艺品、仪器仪表、化工产品、钢材、金属材料、金属制品的销售，企业管理咨询，市场信息咨询与调查，商务咨询，财务咨询，会务服务，展览展示服务，建筑装饰装修建设工程设计施工一体化，环保建设工程专业施工，水利水电建设工程施工，货物运输代理，从事货物进出口及技术进出口业务（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）。

截至2021年末，公司资产总额为7,647.79万元，负债总额为4,640.07万元，净资产为3,007.72万元。2021年度，该公司实现营业收入42.48万元，净利润-9.37万元。因发行人主业逐渐向基础设施、

工程施工、电力设备加工制造业务等板块转移，公司2021年商品销售业务收入较往年有所下滑。

（九）江苏嘉亭实业投资有限公司

江苏嘉亭实业投资有限公司成立于2011年09月01日，注册地址为盐城市建军东路180号招商服务中心B幢201室（18），注册资金300,000.00万元，法定代表人：张晓强。经营范围为实业投资；市政基础设施、重点建设项目的投资、融资、运营、管理；政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作；土地开发及综合整治；工业园区基础设施开发、建设；物业服务；城市垃圾清扫服务；城市水域垃圾清除服务；城镇体系规划服务；建筑装饰装饰工程、机电设备安装工程、管道工程、市政公用工程施工；消防器材销售、安装；园林绿化工程设计、施工；通用设备、建材、电子产品、五金产品（除电动三轮车）、日用品销售；房屋拆除（除爆破拆除）服务；场地平整；自有房屋租赁（上述项目国家有专项规定的除外）（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，公司资产总额为1,229,212.18万元，负债总额为763,854.68万元，净资产为465,357.51万元。2021年度，公司实现营业收入52,960.92万元，净利润12,322.49万元。

（十）盐城宝瓶湖实业发展有限公司

盐城宝瓶湖实业发展有限公司成立于2016年04月13日，注册地址为盐城市亭湖区经五路1号1幢101室（28），注册资金100,000.00万元，法定代表人：沈阳。经营范围为许可项目：建设工程施工；建设工程设计（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：机械电气设

备制造；机械电气设备销售；汽车零部件及配件制造；汽车零部件批发；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；酒店管理；企业管理咨询；物业管理；土石方工程施工；市政设施管理；科技推广和应用服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至2021年末，公司资产总额为137,258.09万元，负债总额为79,257.11万元，净资产为58,000.98万元。2021年度，公司实现营业收入72.97万元，净利润1,186.91万元。

（十一）盐城市丰瀛环保有限公司

盐城市丰瀛环保有限公司成立于2021年11月30日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号A幢众创中心809室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：蒋荣明。经营范围为一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；建筑废弃物再生技术研发；碳纤维再生利用技术研发；资源再生利用技术研发（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）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十二）盐城市辰瀛环保有限公司

盐城市辰瀛环保有限公司成立于2021年11月29日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号A幢众创中心807室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：陈月洲。经营范围为一般项目：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；环保咨询服务；建筑废弃物再生技术研发；碳纤维再生利用技术研发；资源再生利用技术研发（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）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十三）盐城市诚瀛城市建设发展有限公司

盐城市诚瀛城市建设发展有限公司成立于2021年11月26日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号A幢众创中心805室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：连仁进。经营范围为一般项目：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：非居住房地产租赁；物业管理；市政设施管理；园区管理服务；城市公园管理；规划设计管理；土地整治服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十四）盐城市春瀛环保有限公司

盐城市春瀛环保有限公司成立于2021年11月30日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号A幢众创中心808室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：汤洽明。经营范围为一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；科技推广和应用服务；环保咨询服务；建筑废弃物再生技术研发；碳纤维再生利用技术研发；资源再生利用技术研发（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）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十五）江苏环科碳资产投资管理有限公司

江苏环科碳资产投资管理有限公司成立于2021年4月1日，注册地址为盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号B栋2楼（28），注册资金10,000.00万元，法定代表人：孙杰。经营范围为一般项目：一般项目：创业投资（限投资未上市企业）；节能管理服务；技术服

务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（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）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十六）盐城市嘉瀛城市建设发展有限公司

盐城市嘉瀛城市建设发展有限公司成立于2021年11月26日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号A幢众创中心806室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：王攸。经营范围为一般项目：许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：土地整治服务；土地使用权租赁；非居住房地产租赁；房地产评估；会议及展览服务；园区管理服务；市政设施管理；物业管理；规划设计管理（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）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十七）盐城市亭瀛实业有限公司

盐城市亭瀛实业有限公司成立于2021年11月11日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号众创中心A座2楼205室，注册资金10,000.00万元，法定代表人：徐德海。经营范围为一般项目：许可项目：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：建筑用钢筋产品销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；园区管理服务；建筑物清洁服务；破产清算服务；土地调查评估服务；以自有资金从事投资活动；科技推广和应用服务；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；新能源原动设备销

售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十八）盐城市亭湖区卓瀛城市建设有限公司

盐城市亭湖区卓瀛城市建设有限公司成立于2021年11月11日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号众创中心A座2楼204室，注册资金1,000.00万元，法定代表人：薛学军。经营范围为许可项目：房地产开发经营；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：土地整治服务；科技推广和应用服务；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；新能源原动设备销售；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；非居住房地产租赁；园区管理服务；建筑物清洁服务；破产清算服务；土地调查评估服务；以自有资金从事投资活动（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（十九）盐城市环瀛实业有限公司

盐城市环瀛实业有限公司成立于2021年11月11日，注册地址为盐城市亭湖区宝瓶湖街道环保大道105号众创中心A座2楼203室，注册资金10,000.00万元，法定代表人：赵伯清。经营范围为许可项目：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：建筑用钢筋产品销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；园区管理服务；建筑物清洁服务；破产清算服务；土地调查评估服务；以自有资金从事投资活动；科技推广和应用服务；体育场

地设施工程施工；土石方工程施工；新能源原动设备销售；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

该公司成立较晚，2021年度尚未建账。

（二十）合营、联营及参股公司

截至2021年末，发行人合营、联营及参股公司具体情况如下：

截至 2021 年末发行人合营、联营及参股公司情况表

公司名称	持股比例（%）	与本公司关系
盐城中科智汇信息科技有限公司	49.00	联营企业
南大盐城环境检测科技有限公司	42.00	联营企业
江苏兴盐超轨道交通有限公司	10.00	联营企业
盐城兴北实业投资有限公司	45.00	联营企业

数据来源：审计报告

其中，盐城兴北实业投资有限公司成立于2015年8月7日，注册地址为盐城市区新华路1号1幢6-7层，注册资金200,000.00万元，法定代表人：朱友军。经营范围为许可项目：市政基础设施投资、施工；普通货物仓储；酒店管理；企业财务管理；房屋租赁；商务信息咨询；物业服务；建材、水卫器材、金属材料、五金产品（除电动三轮车）、建筑工程机械、消防器材、综合作业车、日用品批发、零售；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农业科学研究和试验发展；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；林业产品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电

台、电视台、报刊出版单位)；土石方工程施工(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，公司资产总额为2,256,527.66万元，负债总额为1,353,542.11万元，净资产为902,985.55万元。2021年度，公司实现营业收入213,357.41万元，净利润30,690.86万元。

八、发行人董事、监事及高级管理人员情况

截至本募集说明书出具日，发行人董事、监事及高级管理人员基本情况如下：

截至本募集说明书出具日公司董事、监事及高级管理人员基本情况表

序号	姓名	性别	出生年月	任职时间	现任职务	是否兼职 公务员
1	刘德坤	男	1973.03	2022.08-2025.08	董事长	否
2	蔺蓉蓉	女	1974.10	2020.07-2023.07	总经理	否
3	宋巍巍	男	1974.05	2022.12-2025.12	董事、副总经理	否
4	刘俊	男	1978.12	2021.06-2024.06	董事	否
5	严俊	男	1981.08	2022.01-2025.01	职工董事、副总经理	否
6	王占诚	男	1986.11	2023.01-2026.01	董事	否
7	钱冲	男	1979.05	2020.06-2023.06	监事	否
8	汪国亮	男	1982.08	2020.06-2023.06	监事	否
9	刘杭	女	1973.12	2021.06-2024.06	监事	否
10	丁海东	男	1986.12	2020.02-2023.02	职工监事	否
11	贾玉梅	女	1994.01	2022.05-2025.05	职工监事	否

(一) 董事会成员

刘德坤先生，男，1973年生，本科学历，历任盐城市亭湖区区委组织部办事员、组织员、知工办主任，盐城市亭湖区先锋街道党工委组织委员、工会工委主任，盐城市亭湖区亭湖经济开发区纪工委书记、党工委组织委员、工会工委主任，盐城市亭湖区新区纪工委书记，江苏盐城环保科技城资源规划局局长，现任盐城海瀛控股集团有限公司董事长、董事及法定代表人。

宋巍巍先生，男，1974年生，本科学历。历任飞驰公司业务员、文峰街道劳动保障所办事员、副所长，亭湖区拆迁管理办公室副主任，盐城市亭湖区公有资产投资服务中心股级办事员，盐城市亭湖区城投公司副总经理，现任公司党委副书记、董事、副总经理。

刘俊先生，男，1978年生，本科学历。曾在盐城市迎宾路小学、亭湖区纪委优化经济发展环境投诉中心工作；2017年9月-2020年5月任亭湖区纪委监委派驻纪检监察组副组长，2020年6月至今担任盐城海瀛控股集团有限公司董事、党委委员、纪委书记。

严俊先生，男，1981年生，本科学历。历任江苏省盐城市亭湖区南洋镇人力资源服务中心副主任，江苏省盐城市亭湖区水利局圩堤管理所副股级办事员，江苏省盐城市亭湖区政府接待办公室综合科科长，江苏省盐城市亭湖区区招商引资与项目推进办公室正股级办事员，2022年6月至今担任盐城海瀛控股集团有限公司职工董事、副总经理。

王占诚先生，男，1986年生，大学学历。历任大丰市林业局、亭湖区财政局综合科办事员，亭湖区财政局综合财务科副科长，区财政局综合经济建设科负责人，盐东镇财政和资产管理局副局长，盐东镇财政和资产管理局长，现任盐城海瀛控股集团有限公司董事。

（二）监事会成员

钱冲先生，男，1979年生，本科学历，历任盐城市亭湖区经济责任审计办公室副股级办事员、盐城市亭湖区固定资产投资核算中心主任、盐城市亭湖区审计局固定资产投资审计科科长，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事会主席。

汪国亮先生，男，1982年生，硕士研究生学历，历任中国银行盐城分行支行行长，江苏省信用担保有限公司风险总监，苏宁金融盐城分部总经理，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事。

刘杭女士，女，1973年生，本科学历。1994-2005年在射阳县建设局办公室工作；2005-2012年在射阳县城建监察大队办公室工作；2012-2018年担任射阳县住建局康居公司办公室主任、工会主席，兼任射阳县住建局房改办副书记；2018年-至今担任盐城海瀛控股集团有限公司监事、纪委办公室主任。

丁海东先生，男，1986年生，大学学历，历任江苏益诚建设工程咨询有限公司公司职员，现任盐城海瀛控股集团有限公司监事、职工代表。

贾玉梅女士，女，1994年生，本科学历。曾任中通快递集团内审及合规部风控顾问，2020年至今任职盐城海瀛控股集团有限公司风险控制部。现任盐城海瀛控股集团有限公司职工监事。

（三）高级管理人员

蔺蓉蓉女士，女，1974年生，本科学历，历任响水县财政局办事员、总预算会计、副股长、科长，响水县财政局局长助理（副科级）、副局长，亭湖区财政局国资办副主任、综治办主任、副局长，现任盐城海瀛控股集团有限公司总经理。

宋巍巍先生，简历请参见董事会成员介绍。

严俊先生，简历请参见董事会成员介绍。

截至本募集说明书出具日，公司的董事、监事、其他高级管理人员的任免均根据《公司法》和《公司章程》的规定，履行相应的程序，发行人董事、监事和高级管理人员不存在公务员兼职的情形，符合《公司法》《中华人民共和国公务员法》和《关于进一步

规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》等法律、法规和规范性文件的规定要求。同时，近三年内公司董事、监事和高级管理人员不存在违法违规及受处罚的情况。

九、主营业务情况

（一）业务整体情况

发行人作为盐城市重要的城投类投融资平台和城市发展综合服务商之一，主要负责盐城市城东、城北片区开发运营，政府授权的城市基础设施、重点投资建设项目的投资、融资、建设、运营、管理，政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作，政府委托的城市经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理等工作。目前主营业务板块包括基础设施建设业务、电力设备制造加工业务、商品销售业务、工程施工业务和其他业务。

（二）发行人营业收入、成本及毛利润情况

1、营业收入分析

发行人近三年营业收入及构成情况

单位：万元、%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	121,433.94	43.49	118,439.07	41.32	116,388.06	40.48
加工业务	21,045.35	7.54	24,852.47	8.67	35,638.23	12.40
商品销售业务	22,137.85	7.93	51,260.60	17.88	115,019.72	40.01
工程施工业务	95,460.05	34.19	72,858.35	25.42	2,295.77	0.80
融资租赁业务	-	-	3,618.86	1.26	13,399.89	4.66
利息收入	13,336.62	4.78	10,156.11	3.54	-	-
其他	5,787.22	2.07	5,436.14	1.90	4,754.23	1.65
合计	279,201.03	100.00	286,621.60	100.00	287,495.90	100.00

数据来源：审计报告、财务报表

发行人主营业务收入主要来源于基础设施建设业务、加工业务、商品销售业务和工程施工业务。近三年，发行人上述业务收入分别为269,341.78万元、267,410.49万元和260,077.19万元，占营业收入比例分别为93.69%、93.30%和93.15%。

2、营业成本分析

发行人近三年营业成本及构成情况

单位：万元、%

项目	2021年		2020年		2019年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
基础设施建设业务	107,349.16	44.78	105,008.59	42.00	103,504.58	41.01
加工业务	16,623.41	6.94	21,851.75	8.74	28,215.75	11.18
商品销售业务	22,053.13	9.20	51,152.12	20.46	114,585.27	45.40
工程施工业务	89,354.97	37.28	68,164.94	27.26	2,172.29	0.86
融资租赁业务	-	-	-	-	-	-
利息成本	-	-	-	-	-	-
其他	4,318.48	1.80	3,872.29	1.55	3,922.32	1.55
合计	239,699.15	100.00	250,049.69	100.00	252,400.21	100.00

数据来源：审计报告、财务报表

发行人主营业务成本主要来源于基础设施建设业务、加工业务、商品销售业务和工程施工业务。近三年，发行人上述业务成本分别为248,477.89万元、246,177.40万元和235,380.67万元，占营业成本比例分别为98.45%、98.45%和98.20%。

3、营业毛利润和毛利率

发行人近三年营业毛利润和毛利率构成情况

单位：万元、%

项目	2021年		2020年		2019年	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
基础设施建设业务	14,084.78	11.60	13,430.48	11.34	12,883.48	11.07
加工业务	4,421.93	21.01	3,000.72	12.07	7,422.47	20.83

商品销售业务	84.72	0.38	108.48	0.21	434.45	0.38
工程施工业务	6,105.09	6.40	4,693.41	6.44	123.48	5.38
融资租赁业务	-	-	3,618.86	100.00	13,399.89	100.00
利息	13,336.62	100.00	10,156.11	100.00	-	-
其他	1,468.74	25.38	11,719.96	75.17	831.92	17.50
合计	39,501.88	14.15	36,571.91	12.76	35,095.69	12.21

数据来源：审计报告、财务报表

近三年，发行人营业毛利润分别为35,095.69万元、36,571.91万元和39,501.88万元，毛利润呈现持续增长的趋势。近三年，发行人毛利率分别为12.21%、12.76%和14.15%，毛利率呈现逐年上升的趋势。

（三）主营业务经营模式和经营状况

发行人主要负责盐城市城市城东、城北片区开发运营的基础设施建设和国有资产运营，主要从事电力设备加工制造、基础设施建设、工程施工、商品销售及融资租赁等业务。近年来，受益于节能环保设备制造业务稳定发展以及商品销售业务的快速扩张，公司主营业务收入规模迅速扩大。具体介绍如下：

1、基础设施建设业务

发行人的市政基础设施建设业务主要由发行人本部及子公司嘉亭实业运营，主要包括代建项目和自营项目两部分。

（1）发行人基础设施建设业务中的代建业务由项目业主委托发行人及其子公司嘉亭实业实施建设。其中，发行人本部与当地政府签订《基础设施工程项目建设协议》及《基础设施工程项目建设协议之补充协议》，发行人子公司嘉亭实业与亭湖区人民政府以及盐城南洋经济发展实业有限公司签订《委托建设协议》，然后根据项目可行性研究报告等建设方案对基础设施及相关的附属设施进行施工建设，验收合格后移交至委托方。

（2）基础设施建设业务中的自营项目由发行人自主融资、投资及运营，实现项目收益平衡。截至2021年末，发行人主要开展有的重点项目包括绿色节能科创园、IPA结构件、日凯工业厂房、环保科技城污水处理项目等，项目建成后收入模式主要包括基础设施出租出售、物业管理收费等。

2019-2021年，发行人基础设施建设板块营业收入分别实现116,388.06万元、118,439.07万元和121,433.94万元，占当期营业收入比重分别为40.48%、41.32%和43.49%，基础设施建设板块在发行人营业收入中占比较大。2019-2021年，发行人基础设施建设业务分别实现毛利润为12,883.48万元、13,430.48万元和14,084.78万元，毛利率分别为11.07%、11.34%和11.60%，公司基础设施建设业务的毛利润和毛利率整体均稳步提升。截至近一年末，公司主要在建基础设施项目具体情况如下表所示：

截至2021年末主要在建基础设施项目情况

单位：万元、年

项目名称	建设期间	总投资额	资金来源	已投资金额	是否签订代建协议	拟确认收入金额
鑫港家园棚改安置房项目	2019-2022	48,800.00	自有资金和外部融资	38,374.14	是	56,120.00
道路项目	2020-2022	20,000.00	自有资金	15,492.26	是	23,000.00
凤翔家园棚改安置房项目	2019-2022	44,200.00	自有资金和外部融资	25,960.57	是	50,830.00
电子信息产业园四期工程	2021-2023	35,000.00	自有资金和外部融资	226.56	是	40,250.00
新建工业厂房工程项目及配套设施	2018-2022	26,000.00	自有资金和外部融资	16,625.61	是	29,900.00
青洋安置房	2020-2023	32,000.00	自有资金和外部融资	8,958.79	是	36,800.00
通榆河生态景观廊道工程项目	2021-2023	121,500.00	自有资金和外部融资	53,390.02	是	139,725.00
凯胜IPAD项目	2021-2023	50,000.00	自有资金和外部融资	41,264.47	是	57,500.00
绿色节能科创园	2020-2022	120,000.00	自有资金和外部融资	33,406.61	否	217,830.07

IPAD 结构件	2020-2023	180,000.00	自有资金和外部融资	74,125.27	否	319,45.81
日凯工业厂房	2021-2023	90,000.00	自有资金和外部融资	12,204.79	否	172,478.58
环保科技城污水处理项目	2021-2022	6,000.00	自有资金和外部融资	124.45	否	11,000.00
合计	-	773,500.00	-	320,152.75	-	835,433.65

2、电力设备加工制造业务

发行人的电力设备加工制造业务由发行人下属控股子公司中科重工负责。中科重工主要原材料采购自江浙地区，销售区域为全国大中型电站、发电厂和各类化工企业，客户主要分布东北、华北、西北以及西南地区。

中科重工的主要产品有膜式水冷壁、空气过滤器、锅炉配件、扩容器、省煤器等；产品原材料主要为钢材，焊接材料等，生产所需的管材均由发包方提供并运至中科重工生产基地，其余材料由中科重工自行采购，材料价格包含在合同总价中。目前，中科重工与哈尔滨锅炉厂、东方锅炉股份有限公司等建立了良好的产品分包合作关系。

2019-2021年，发行人电力设备加工制造板块营业收入分别实现35,638.23万元、24,852.47万元和21,045.35万元，分别占当期营业收入的12.40%、8.67%和7.54%，电力设备加工制造业务是发行人营业收入的主要来源之一。2019-2021年，发行人电力设备加工业务分别实现毛利润为7,422.47万元、3,000.72万元和4,421.93万元，毛利率分别为20.83%、12.07%和21.01%，毛利润与毛利率均较为稳定。

2021年度中科重工前五大供应商明细如下：

2021年度中科重工前五大供应商明细表

单位：万元、%

序号	采购商名称	原料	采购金额	占总采购比例
1	江苏中科锅炉设备有限公司	成品	8,454.20	47.52

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

2	盐城润力科技有限公司	管材	1,173.00	6.59
3	上海麟瀚实业有限公司	板材	1,089.15	6.12
4	中备科技（上海）有限公司	焊材	723.22	4.07
5	丹阳市皇塘镇孟东电焊加工店	加工费	373.45	2.10
合计		-	11,813.03	66.40

2021年度中科重工前五大客户明细如下：

2021年度中科重工前五大客户明细表

单位：万元、%

序号	客户名称	销售产品	销售金额	占总销售额比例
1	哈尔滨锅炉厂有限责任公司	水冷壁、管道、省煤器、集箱	12,836.75	61.00
2	中国昆仑工程有限公司大连分公司	容器	1,626.34	7.73
3	中国石油化工股份有限公司金陵分公司	过热器、集箱、省煤器	734.47	3.49
4	宁夏和宁化学有限公司	空预器	707.52	3.36
5	安徽金禾实业股份有限公司	高温过热器	642.48	3.05
合计		-	16,547.56	78.63

随着节能环保设备制造业务的逐步成熟，中科重工业务收入将迅速增长，对发行人的收入贡献度将逐步提升。中科重工主要产品产销具体情况如下表：

2019-2021年中科重工主要产品产销具体情况

单位：万吨、万元

产品	年度	产能	产量	销量	销售收入
膜式水冷壁	2018年	4.00	3.30	2.70	10,623.00
	2019年	4.00	3.20	2.80	10,998.00
	2020年	4.00	3.00	2.32	9,103.00
	2021年	4.00	2.70	1.58	6,207.00
空气过滤器	2018年	3.30	2.00	2.00	9,500.00
	2019年	3.30	2.20	1.90	6,938.00
	2020年	3.30	1.50	1.17	4,274.00
	2021年	3.30	1.45	1.40	5,046.00
锅炉配件	2018年	3.95	3.90	3.85	7,605.00
	2019年	3.95	3.90	3.82	7,450.00

	2020年	3.95	3.60	3.44	6,702.00
	2021年	3.95	3.20	2.57	4,966.00
省煤器	2018年	15.00	8.00	7.30	6,336.00
	2019年	15.00	8.00	7.22	5,060.00
	2020年	15.00	7.80	7.06	4,871.00
	2021年	15.00	7.50	5.47	3,805.00

从2014年下半年开始，在与哈电集团开展技术合作的背景下，中科重工参与了众多国内外大型火电机组项目的生产，并获得了市场的一致肯定：①中科重工已成为杭锅集团、泰山集团等大中型动力装备企业的合格供应商及制造基地之一；②中科重工制造的产品已在国电、华能、中电投、大唐、中石油、中石化等大型企业使用及配套使用：通辽梅花生物科技有限公司发电工程3#锅炉的扩容器、北京德普新能源科技有限公司三期扩建工程超临界机组1#工程省煤器、江联重工集团股份有限公司动力车间60MW机组3#锅炉包墙上集箱、分离器至贮水箱连接管、武汉锅炉股份有限公司产工程、水冷壁，锅炉承压管道；③中科重工目前有部分产品已销北欧和非洲。

3、工程施工业务

公司工程施工业务的运营主体为海瀛腾飞，该公司主要负责项目的招投标和项目的施工，其具有市政公用工程总承包贰级资质和房屋建筑工程总承包叁级资质。海瀛腾飞的工程施工业务模式是通过招投标或协商方式取得相关项目的施工许可，签订合同后组织施工队伍进行施工，参与具体项目建设。公司严格执行国家住房和城乡建设部关于项目建设回款的相关制度，在施工期间严格对工程进度进行确认，每月末要求业主支付相应项目进程款，直至项目建设完成交付之前，业务需要支付70%-80%的进程款（具体由合同约定），剩余工程款在工程交付完毕之后的1年内完成交付；项目完全

结算之后，按照国家相关规定预留部分工程款作为质量保证金，质量保证金的预留时间因不同项目而略有差异，通常为1-3年，若在质量保证金预留期间，项目工程未出现质量问题，公司要求业主及时支付质量保证金。这样的结算方式有效的保证了公司建设工程款的及时回笼，有利于公司经营资金周转，有效控制了项目工程回款风险。

截至2021年末，公司工程施工业务范围主要为盐城市城东及城北片区，2021年，海瀛腾飞施工业务95%来源于政府工程项目，资金来源于地方政府债券和市财政预算内外安排、政府基金收入等。

2019-2021年，海瀛腾飞分别实现工程施工收入2,295.77万元、72,858.35万元和95,460.05万元，分别占当期营业收入比例为0.80%、25.42%和34.19%。2019-2021年，发行人工程施工业务分别实现毛利润为123.48万元、4,693.41万元和6,105.09万元，毛利率分别为5.38%、6.44%和6.40%。2020年以后，发行人工程施工收入增长较快，主要系发行人承建项目较多所致。

近三年发行人建筑施工业务情况表

项目	2021年度	2020年度	2019年度
当年在建项目数量（个）	28	52	44
当年新签合同金额（亿元）	16.54	29.37	5.26
当年施工面积（万平方米）	85.59	334.04	23.18
当年竣工面积（万平方米）	78.73	277.99	14.22
期末未完成项目施工面积（万平方米）	6.66	66.83	10.78
期末未完成施工合同金额（亿元）	7.15	22.46	1.98

4、商品销售业务

发行人销售业务由控股子公司海之达负责。海之达采购的产品主要包括煤炭、焦炭、乙二醇、聚丙烯、钢材等，销售范围主要集中于江苏省内。

海之达采用传统的批发兼零售销售模式，利用略低于市场价格的价格优势获取大额的销售订单，通过大额订单提高其向供应方的议价能力从而降低购买价格，通过买卖差价赚取收入和利润。海之达销售客户范围从盐城市逐渐发展到江苏省乃至外省地区企业。海之达的经营不仅为自己带来利润，同时能有效降低入驻企业原材料的采购价格。

2019-2021年，发行人商品销售板块营业收入分别实现115,019.72万元、51,260.60万元和22,137.85万元，分别占当期营业收入的40.01%、17.88%和7.93%。2019-2021年，发行人商品销售业务分别实现毛利润为434.45万元、108.48万元和84.72万元，毛利率分别0.38%、0.21%和0.38%，发行人商品销售业务毛利润与毛利率相对较低。近三年内发行人商品销售收入波动较大，2020年及2021年商品销售收入下降较多，主要系疫情影响所致。

2021年度海之达的前五大供应商明细如下：

2021年度海之达前五大供应商明细表

单位：万元、%

序号	供应商	产品名称	采购金额	占采购比例
1	武汉金控现代供应链管理有限公司	电解铜	7,517.66	30.23
2	鼎济国际贸易（大连）有限公司	电解铜	9,405.92	37.82
3	厦门谦明永隆商贸有限公司	电解铜	2,494.30	10.03
4	上海钢银电子商务有限公司	钢材	3,888.48	15.64
5	南通市经济技术开发区物贸集团有限公司	钢材	612.34	2.46
	合计	-	23,918.70	96.18

2021年度海之达的前五大客户明细如下：

2021年度海之达前五大客户明细表

单位：万元、%

序号	客户	产品名称	销售金额	占销售比例
1	盐城市物资集团有限公司	电解铜	17,192.39	77.66

2	盐城市骏奇供应链管理有限公司	钢材	3,139.57	14.18
3	南京能旺科技有限公司	钢材	847.02	3.83
4	南京祺轩商贸有限公司	钢材	574.36	2.59
5	江苏纳百盛供应链管理有限公司	钢材	266.39	1.20
合计		-	22,019.73	99.47

5、融资租赁业务

发行人融资租赁业务主要由原子公司海瀛（福建）融资租赁有限公司（曾用名为“福建万宇租赁有限公司”）负责实施，主要以售后回租和直租两种模式开展业务，其营业收入主要包括融资租赁业务利息收入和融资租赁手续费收入等，业务主要分布在江苏省、山东省和贵州省等地区，客户类型主要为基础设施建设行业中的国有企业、房地产开发公司、商务服务业和制造类企业等。根据盐城市亭湖区国资办出具的批复等文件，自2020年7月起，发行人不再持有海瀛（福建）融资租赁有限公司股权，将融资租赁业务剥离。

2019-2021年度，发行人融资租赁收入分别为13,399.89万元、3,618.86万元和0.00万元，占当期营业收入的4.66%、1.26%和0.00%。融资租赁业务的营业收入主要包括融资租赁业务利息收入、融资租赁手续费收入等，报告期内，融资租赁收入逐年降低，系剥离融资租赁业务所致。

（四）发展规划

“十三五”期间，公司在盐城市委、市政府的领导下，从企业发展战略出发，全面推进政府项目建设，全面发展城市道路和污水处理等公用事业；以区域发展为平台，统筹城乡发展，实现城乡供给一体化；大力发展低碳经济，推动节能减排，降本增效，实现社会效益、经济效益同步增长；进一步提升产品和服务标准，全面提高服务质量和服务水平，创造安全、舒适、优质的消费服务环境。

在未来的发展过程中，公司将充分发挥环保科技产业资产质量较好，行业集中度较高，发展潜力较大，盈利能力较稳定的特点，不断增强经营的透明度，使投资者能够更好地了解公司的经营状况，准确估算潜在的投资回报，帮助公司通过市场化途径低成本融资。力争通过 3-5 年的努力，使公司发展成为苏北地区规模较大，以科技、创新为驱动，金融引领、产业特色鲜明的金融控股集团公司。

同时，公司积极整合各控、参股公司业务，探索“资产资本化、资产证券化”的有效途径，让资本真正流动起来。一方面，通过资本市场帮助下属企业发展壮大；另一方面，可以更好地发现、判断企业的价值，实现对其更有效的监管和绩效评价，通过资本市场监督，帮助企业改善治理结构，建立健康的长效发展机制，不断增强企业的盈利能力。未来五年内可望实现上述各项业务的全面、大幅提升。

公司将紧密结合盐城市城市基础设施建设的发展趋势，不断完善公司总体发展战略，通过资本运作和产业整合做好授权范围内国有资产的保值与增值；借助资本市场，更新融资思路，创新融资方式，进行更为合理有效的项目融资和公司融资；依托城市基础设施建设，逐步构建城市资源特许经营的核心产业，为盐城市的可持续建设及运营提供强有力的支持，形成城市建设与公司发展的良性互动。

十、 所处行业分析

（一）发行人所处的经营环境

1、盐城市基本情况

盐城，江苏省地级市，地处中国东部沿海地区，江苏省中部，长江三角洲城市群北翼，东临黄海，南与南通接壤，西南与扬州、泰州为邻，西北与淮安市相连，北隔灌河和连云港市相望。全市地势平坦，河渠纵横。盐城下辖 3 区 5 县，代管 1 县级市，全市土地总面积 16,931 平方千米，其中沿海滩涂面积 4,553 平方千米，拥有江苏境内唯一的世界自然遗产—中国黄（渤）海候鸟栖息地。截至 2021 年末，全市户籍人口 824.7 万人，全市常住人口城镇化率 64.75%。

盐城海陆空交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。南洋国际机场、盐城大丰港区和滨海港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。

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 4,553 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为 2,000 亿立方米，已探明蕴藏量为 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。2019 年盐城市荣获“2019

中国地级市全面小康指数前 100 名”、“2019 年中国外贸百强城市”，2020 年盐城市被评为全国双拥模范城（县）。

2、盐城市经济发展情况

2019-2021 年，盐城市地区生产总值分别实现 5,702.26 亿元、5,953.40 亿元和 6,617.40 亿元，按可比价格计算，分别同比增长 5.1%、3.5% 和 7.7%。2021 年，盐城市第一产业实现增加值 735.8 亿元，比上年增长 3.5%；第二产业实现增加值 2,686.1 亿元，比上年增长 8.1%；第三产业实现增加值 3,195.5 亿元，比上年增长 8.2%。盐城市产业结构持续优化，三次产业增加值比例调整为 11.1:40.6:48.3。

近三年，盐城市地方公共预算财政收入稳步上升。2019-2021 年，盐城市分别实现一般公共预算收入 383.00 亿元、400.10 亿元和 451.01 亿元，分别较上年增长 0.53%、4.50% 及 12.72%。

2019-2021 年盐城市地方公共财政收支情况统计

单位：亿元

项目	2021 年	2020 年	2019 年
主要财政收入	1,540.57	1,374.53	1,117.69
（一）一般公共预算收入	451.01	400.10	383.00
其中：税收收入	339.21	300.40	294.98
非税收入	111.79	99.71	88.03
（二）政府性基金收入	799.89	638.95	397.18
（三）社会保险基金收入	271.74	322.42	324.66
（四）国有资本经营收入	17.93	13.06	12.85
主要财政支出	1,977.77	1,977.27	1,689.39
（一）一般公共预算支出	1,053.48	973.60	877.52
（二）政府性基金支出	692.50	649.63	469.97
（三）社会保险基金支出	226.41	350.06	334.14
（四）国有资本经营支出	5.38	3.98	7.76
财政自给率（%）	42.81	41.10	43.65

数据来源：盐城市财政局

注：1、财政自给率=一般公共预算收入/一般公共预算支出。

2、2021年社会保险基金收入及支出未包含企业职工基本养老保险基金及支出。

3、盐城市发展前景

2008年，国务院颁布《国务院关于进一步推动长江三角洲地区改革开放和经济社会发展的指导意见》，将江苏沿海地区全部纳入长三角区域范围，这为进一步推进盐城经济发展、提高整体经济素质创造了良好的政策环境。

“十四五”时期，盐城市紧紧围绕“长三角的盐城”“中国东部沿海的盐城”两大战略方位，突出长三角中心区城市和世界湿地城市等特征特色，推动全方位融入长三角区域一体化发展格局，推动深层次探索生态承载力提升与经济高质量发展协同并进的盐城路径，推动高水平打造链接日韩、海河联动、人海和谐的门户城市。

未来，盐城市将积极融入长三角一体化发展，学习上海等地先进的发展理念、管理经验、工作标准，全面落实接轨上海融入长三角规划和“一区三基地”建设行动方案，高标准建设沪苏（大丰）产业联动集聚区，努力把生态好、空间大、农业强的优势转化为现实竞争力。认真落实中韩自贸协定，更大力度推动中韩（盐城）产业园建设，深化全市域、全方位、全领域合作，围绕双向交流打造中韩产业合作标杆。放大高铁综合效应，挖掘通江达海潜能，强化多式联运，以“大交通”拓展“大开放”通道。完善区域交通网络，推动盐沪高铁建成通车，全面建成市区高铁枢纽，实施大丰港、滨海港铁路支线，推进盐射高速、盐城至滨海港和东台至兴化高速公路等项目建设。提升市区交通条件，打通腾飞路，黄海路、盐渎路和新都路跨通榆河通道实现贯通，完善高架地面系统和沿高架 BRT 环线。打造出海门户，强化航道口岸功能，积极推进大丰港区、响水港区航道疏浚和滨海港区 20 万吨级航道建设等重点工程。

盐城市未来将坚定不移走好“两海两绿”路径，加快建设“四新盐城”，坚定不移推动转型升级，加快建设产业新盐城；抓住用好重大战略机遇，加快建设开放新盐城；充分彰显世遗品牌效应，加快建设生态新盐城；决战决胜全面小康社会，加快建设幸福新盐城。

（二）发行人所在行业现状及前景

1、城市基础设施建设行业现状及前景

（1）我国城市基础设施建设行业现状

城镇化是我国刺激内需增长、实现现代化的重要途径，是工业化进程的必然，城镇化水平的提高能有效应对人口增长和充分就业等经济问题。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加，截至目前已经初步形成以大城市为中心、中小城市为骨干、小城镇为基础的多层次城市体系，而随着城镇化率的上升，人口和产业聚集程度进一步提升。在全国各区域中，东部的城镇化进程最快，沿海地区大城市人口增加明显，空间集聚力强，区域发展造成东部城市群的崛起，城镇化发展模式也不断升级，低碳与绿色理念已经在引领城市的发展。

城镇化率的提高，导致了城市对基础设施建设行业的需求。基础设施建设行业可细分为城市公用设施建设事业、市政基础设施业（城市道路、排水、防洪、照明等）、园林绿化业和城市环境卫生事业等。基础设施建设是城市经济增长、社会进步和居民生活质量提高的前提条件，因此本行业也成为国民经济发展的基础性、全局性行业，对于改进区域经济发展环境、强化综合服务能力、吸引投资项目、加强区域协作有着积极的作用。城市基础设施建设是推进城镇化进程的重要工作内容，城市基础设施建设行业的发展将显著影响区域和城市发展。

首先，从宏观层次的布局来看，我国在区域和城市建设中着力推进形成主体功能区。根据资源环境承载能力、已有开发密度和发展潜力，统筹考虑未来我国人口分布、经济布局、国土利用和城镇化格局，把国土空间划分为优化开发、重点开发、限制开发和禁止开发四类主体功能区，按照主体功能定位调整完善区域政策和绩效评价，规范空间开发秩序，形成合理的空间开发结构。对资源环境承载能力较强、经济和人口集聚条件较好的重点开发区域，要完善和加强城市基础设施建设，改善投资创业环境，促进产业集群发展，壮大经济规模，加快工业化和城镇化，优化开发区域的产业转移，承接限制开发区域和禁止开发区域的人口转移，逐步成为支撑全国经济发展和人口集聚的重要载体，由此可见基础设施建设行业在宏观区域规划中，扮演着举足轻重的角色。

其次，从中观层次的实施来看，我国力促形成合理的城镇化空间格局，把城市群作为推进城镇化中的主体形态，着力形成以沿海及京广、京哈线为纵轴，长江及陇海线为横轴，若干城市群为主体，其他城市和小城镇点状分布，永久耕地和生态功能区相间隔，高效协调可持续的城镇化空间格局；目前已形成城市群发展格局的京津冀、长江三角洲和珠江三角洲等区域，继续发挥带动和辐射作用，加强城市群内各城市的分工协作和优势互补，增强城市群的整体竞争力。具备城市群发展条件的区域，加强统筹规划，以特大城市和大城市为龙头，发挥中心城市作用，形成若干用地少、就业多、要素集聚能力强、人口分布合理的新城市群。人口分散、资源条件较差、不具备城市群发展条件的区域，重点发展现有城市、县城及有条件的建制镇，成为本地区集聚经济、人口和提供公共服务的中心。这些规划充分强调了现有格局中大中城市的辐射和带动作

用，这些作用的发挥又离不开现有中心城市综合服务功能的完善。然而，城市基础设施水平相对滞后始终是影响中心城市综合服务、辐射带动等功能提升的瓶颈。城市基础建设的供需矛盾，必然需要通过对该行业的大力投资和足够支持来化解。

最后，从微观层次的操作来看，由于城市基础设施建设的特点是前期投资大、影响因素多、有区域性限制，因此，长期以来城市基础设施的建设一般都在政府的职能范围之内，给城市基础设施建设带来一定的局限性。主要表现在：第一，政府财力很难承受短期内大规模增长的城市基础设施建设负担，致使基础设施建设资金短缺，设施建设跟不上城市经济发展的要求；第二，由于资金来源单一，城建资金很容易受到城市经济发展状况和其他因素的影响；第三，项目运营的市场化程度低，运营维护资金给财政带来较大负担。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康快速发展等方面均有着积极的支持和推动作用。截至 2020 年末，根据国家统计局有关数据统计，我国常住人口城镇化率水平超过 60%，但与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在较大差距。

（2）我国城市基础设施建设行业发展前景

城市基础设施建设是城市化进程的重要支撑，是城市经济和社会协调发展的物质条件，对于促进国家及地区经济快速健康发展有着积极的作用，其发展一直受到中央和地方各级政府的高度重视。随着改革开放不断深入，我国逐步加大城市基础设施建设投入力

度，城镇化水平不断提高。城市基础设施建设是城镇各类产业发展的基础保障。

鉴于城镇化对于国民经济发展所起的重要推进作用，城市基础设施建设已成为我国国民经济建设的重点，其发展一直受到中央和各地方政府的高度重视，并长期得到国家产业政策的重点扶持。根据《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》，到2020年，我国常住人口城镇化率达到63.89%，因此我国的城市化水平还有较大的提升空间。城市产业和人口的快速增长，造成城市基础设施建设的需求也会随之上升。

根据《十四五规划纲要》的要求，我国要加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。因此，《十四五规划纲要》明确提出了“推进新型城市建设”的要求：顺应城市发展新理念新趋势，开展城市现代化试点示范，建设宜居、创新、智慧、绿色、人文、韧性城市。提升城市智慧化水平，推行城市楼宇、公共空间、地下管网等“一张图”数字化管理和城市运行一网统管。发展智能建造，推广绿色建材、装配式建筑和钢结构住宅，建设低碳城市。加强无障碍环境建设。拓展城市建设资金来源渠道，建立期限匹配、渠道多元、财务可持续的融资机制。

城市基础设施投资占GDP的比重随着整个城市化进程的加快而不断上升。未来较长一段时期，我国将进入从农村化社会向城市化社会转型的关键时期，城市化进程进一步加快，城市基础设施建设行业将面临着良好的发展前景与机遇。

（3）盐城市城市基础设施建设行业现状及前景

盐城市位于江苏省苏北平原中部，东临黄海，南与南通市接壤，西部和西南部分别与扬州市、泰州市为邻，北与连云港市相连。全市总面积 1.7 万平方公里，是江苏省面积最大的地级市。盐城市区规划面积 1,862 平方公里，下辖盐都区和亭湖区两个行政区，盐城经济技术开发区和盐城国家高新技术产业开发区两个国家级开发区，2 个代管县级市和 5 个县。截至 2021 年末，全市户籍人口 824.7 万人，全市常住人口城镇化率 64.75%。

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 4,553 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为 2,000 亿立方米，已探明蕴藏量为 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。

盐城市因其独特的区位优势，在国家级发展战略中一直备受关注。2009 年 6 月 10 日，国务院常务会议讨论并原则性通过《江苏沿海地区发展规划》，标志着江苏沿海地区开发正式成为国家战略。规划提出，力争经过 10 多年的努力，把江苏沿海地区建成为我国沿海地区重要的经济增长极和辐射带动能力强的新亚欧大陆桥东方桥头堡。按照规划的要求，江苏沿海地区不仅要发展以连云港为核心，由南通港、盐城港共同组成的海港群，还要综合发展陆路交通和航

空业，支撑起国际航运和现代物流业的大发展。随着《江苏沿海地区发展规划》上升为国家战略，盐城市作为沿海开发的重要区域，盐城市地区生产总值和财政收入连续多年大幅增加，为地方城市基础设施投资建设奠定了良好的经济基础。

近年来，盐城市坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，积极顺应新型城镇化趋势，主动融入区域发展新格局，以系统思维加快城市更新，城市能级大幅提升、区位条件更加优越、功能品质更加宜居，正朝着现代化建设的美好蓝图勇毅前行、展翅腾飞。2021年，全市实施城建重点项目793个，完成投资1,986亿元，圆满完成年度任务。2022年全市计划实施城建重点项目941个，全市11个县（市、区）首轮开工的城建重点项目有63个，计划总投资389亿元、年内完成投资168亿元，涉及公共配套、住房建设、综合交通、镇村建设、园林绿化等领域。

盐城市开放发展提升区域竞争能力，更大力度开放沿海、接轨上海，盐城成为长三角区域一体化中心区城市。2021年，盐城高水平规划建设长三角一体化产业发展基地和黄海新区两大战略载体，长三角（东台）康养基地前期工作加快推进，沪苏大丰产业联动集聚区等列入国家长三角一体化发展规划，常盐、苏盐等共建园区加快建设。中韩（盐城）产业园获批设立，连续三年成功举办中韩贸易投资博览会。深化制度型开放，复制推广上海自贸区等改革试点经验153项，长江经济带区域通关一体化等政策落地见效。开通全省首条至韩日国际全货机航线，盐城港“一港四区”全部成为国家一类开放口岸。获批中国跨境电子商务综合试验区、国家外贸转型升级基地。

未来盐城市将全面落实接轨上海融入长三角规划和“一区三基地”建设行动方案。切实增强中心城市能级，立足长三角中心区城市定位，优化城市发展布局，完善基础设施配套，拓展开放合作新空间。加快城市组团开发，增强主城集聚辐射能力。全面改造城北，实施新洋港大道、人民北路改造等基础工程，加大产业培育力度，面向北部五县辐射带动。拓展提升城南，推进南海未来城与伍佑古镇整体联动，建设盐丰快速通道，加快斗龙港旅游度假区开发建设，促进主城区与大丰一体化融合发展。加快建设城东，以世纪大道为轴南北合力发展，大力推进韩风国际文化名城建设。整体开发城西，以小马沟组团为载体，推进盐城高新区周边联动开发。有机更新城中，加快建军路商圈建设，推动老城区环境改善、功能配套、活力增强。

同时，盐城市将加快基础设施互联互通。放大高铁综合效应，挖掘通江达海潜能，强化多式联运，以“大交通”拓展“大开放”通道。完善区域交通网络，推动盐沪高铁建成通车，全面建成市区高铁枢纽，实施大丰港、滨海港铁路支线，推进盐射高速、盐城至滨海港和东台至兴化高速公路等项目建设。提升市区交通条件，打通腾飞路，黄海路、盐渎路和新都路跨通榆河通道实现贯通，完善高架地面系统和沿高架 BRT 环线。打造出海门户，强化航道口岸功能，积极推进大丰港区、响水港区航道疏浚和滨海港区 20 万吨级航道建设等重点工程。

随着区域经济的不断发展，盐城市对于基础设施的需求将不断增大，发行人基础设施建设业务面临着良好的发展机遇。

2、电站锅炉行业现状及前景

（1）我国电站锅炉行业现状

火力发电是我国主要的发电方式，电站锅炉是火力电站的三大主机设备之一。产业原材料方面，锅炉用钢市场、焊接材料市场、锅炉辅机市场、标准件市场等，电站锅炉行业上游产业市场对于电站锅炉行业发展均有一定影响。钢材、煤炭等原材料价格会直接或间接地反映在电站锅炉的制造成本和售价上。

产业市场势力方面，随着电站锅炉行业的发展，目前已经形成了以三大动力集团下属的哈尔滨锅炉厂、东方锅炉股份有限公司、上海锅炉厂为代表的三大电站设备制造基地，三大集团各自独立形成大规模成套电站设备研发制造能力，单从产量上看，三大电站锅炉制造企业已经占据国内电站锅炉产品市场份额的 60%以上，是国内电站设备制造第一梯队，也是国内锅炉制造第一梯队。武锅、济锅、华光股份、北锅、杭锅等老牌电站锅炉制造企业处于第二梯队。近年来，锅炉行业的整合与发展催生出诸如青岛鑫丰源、北京巴布科克威尔科克斯（合资企业）、华西能源股份等国内锅炉制造新型力量，并借助前些年大规模电源建设，迅速跻身第二梯队，并形成自身鲜明特色。

产业技术水平方面，我国电站锅炉企业通过引进技术、合作开发、合资经营和消化、吸收、科研攻关、自主开发，已取得了突破性飞跃，电站设备设计技术、制造工艺拥有了比肩世界先进水平的自主知识产权。其中三大动力集团下属锅炉厂已经掌握大型煤电站所用高参数、大容量超超临界电站锅炉制造技术。随着火电站建设高峰的逝去，一线厂商已经开始转向大型特种锅炉研制：哈锅、东锅在完成与 300MW 级机组配套的循环流化床锅炉（CFB）研制之后，正致力于 600MW 级别 CFB 锅炉的研制。国内二线锅炉制造企业短期内尚无足够科研与制造实力与一线厂商在大型高端电站锅炉

制造上展开直接竞争。为此，二线厂商不约而同采取差别化战略：利用一线锅炉厂短期内订单充足、尚无法分身涉足夹缝市场的契机，抢先在 IGCC 煤气化炉、碱回收炉、垃圾焚烧炉、秸秆炉、高炉煤气炉、余热炉等特种炉型上获得突破。

（2）我国电站锅炉行业发展前景

虽然当前火电发展增速减慢，但长远来看，在环保技术进步、发电成本降低、电力需求增加等积极因素的推动下，火电行业未来发展前景较为乐观。由此可见，火电站用燃煤锅炉市场发展巨大，同时相关电站配套设备应用也日益广泛，而环保化也成为我国锅炉行业发展的一个方向。

近年来，环保节能成为我国电力工业结构调整的重要方向。一方面，2014年4月，环保部对于已启用13年的《锅炉大气污染物排放标准》（2001版）进行修订，对锅炉排放标准进行更为严格的规定。2014年9月，发改委发布《国家应对气候变化规划（2014-2020年）》，提出优化煤炭利用方式，鼓励采用清洁高效、大容量超临界燃煤机组。

另一方面，《电力发展“十三五”规划》指出到2020年我国非化石能源消费占一次能源消费比重达到15%左右，因此须大力发展新能源，优化调整开布局。火电行业在“上大压小”的政策导向下积极推进产业结构优化升级，关闭大批能效低、污染重的小火电机组。火电行业的“上大压小”也推动了电站锅炉向大容量、高参数机组发展。锅炉节能是一种技术，可以提高锅炉的热效率，能够使锅炉的热效率达到70%-80%，电站锅炉行业将优化能源结构，合理控制能源消费总量，把资源节约和环境保护贯穿于生产、流通、消费、建设各领域各环节。

煤炭是工业、居民化石燃料的主要燃料，我国工业锅炉燃煤多为没有经过洗选的原煤，灰分硫分较高，且粒度较差，导致燃烧效率差，污染物排放水平较高，对城市大气污染贡献度高达45%-65%。因此，燃煤锅炉改造有利于大气污染的治理。

综上所述，随着国家对锅炉环保行业的资金和技术支持，近年来市场对于清洁高效锅炉的需求呈现出一个井喷的趋势，由于发行人在环保型锅炉方面具有丰富的研究以及生产经验，在这方面拥有明显优势。可以预见，我国对于锅炉环保节能的要求将对发行人的业务产生积极的影响。

（3）盐城市电站锅炉行业现状及前景

根据盐城市人民政府印发的《盐城市打赢蓝天保卫战实施方案》，锅炉综合整治的内容为：2019年底前，35蒸吨/小时及以下燃煤锅炉全部淘汰或实施清洁能源替代，按照宜电则电、宜气则气等原则进行整治，鼓励使用太阳能、生物质能等；推进煤炭清洁化利用，推广清洁高效燃煤锅炉，65蒸吨/小时及以上的燃煤锅炉全部完成节能和超低排放改造；燃气锅炉基本完成低氮改造；城市建成区生物质锅炉实施超低排放改造；其余锅炉全部达到特别排放限值要求。

根据盐城市人民政府印发的《2019年全市特种设备安全监察与节能工作要点》，全市需加强高耗能特种设备节能标准和锅炉环保标准执行情况的监督检查，配合环保部门，积极引导企业做好燃煤锅炉的改造，建立锅炉管理清单，严把锅炉检验关，对列入淘汰范围的锅炉一律不予检验，重点整治锅炉清洁能源替代。

综上，盐城市对锅炉环保行业提供了明确的改革和发展方向，这将对发行人的电站锅炉业务产生正面影响。

3、商品销售行业现状及前景

（1）我国商品销售行业现状及前景

发行人商品销售业务主要经营煤炭、钢材、聚丙烯，乙二醇等产品，其中煤炭、钢材收入是该业务的主要收入和利润来源。

1) 煤炭

A、我国煤炭行业现状

作为我国传统的上游资源品，我国的煤炭消费量一直以来都保持在相对较高的水平（40亿吨体量级别），总消费量在达到2013年44.2亿吨的高点后开始逐年下滑，至2016年已降至37亿吨的水平。2017年受益于供给侧改革及下游需求改善，煤炭行业供需偏紧，煤价全年高位运行，企业盈利也明显好转，需求端在结束了此前连续三年的下行期后2017年开始逐渐企稳。2018年，受煤炭需求旺盛、环保限产、安全检查等因素影响，煤炭价格整体高位震荡，煤炭价格中枢抬升，煤炭消费量整体处于增长阶段，特别是电煤需求带动下的动力煤需求旺盛。

根据中国煤炭工业协会发布的《2021年煤炭行业发展年度报告》，2021年度煤炭经济运行基本情况如下：

a、煤炭消费。根据国家统计局数据，2021年全国煤炭消费量同比增加4.6%。从主要耗煤行业分析，全国火电发电量同比增长8.9%，成为拉动煤炭消费增长的主要动力；钢铁行业、建材行业主要产品产量由2021年初的高增长逐步回落至负增长，煤炭需求出现下滑；化工行业原料用煤需求保持增长。

b、煤炭供应。一是国内产量创历史新高。2021年全国原煤产量41.3亿吨，同比增长5.7%。二是煤炭进口量增加。全国煤炭进口3.23亿吨，同比增加6.6%；出口260万吨，同比下降18.4%；净进

口 3.2 亿吨，同比增加 6.8%。三是煤炭转运能力提高。全国铁路累计发运煤炭 25.8 亿吨以上，同比增长 8.8%。环渤海七港口发运煤炭 8 亿吨以上，同比增长 8.7%。

c、煤炭库存。截至 2021 年末，全国煤炭企业存煤 5,800 万吨，较年初增长 5.6%；全国主要港口存煤 5,931 万吨，较年初增长 18.9%；全国统调电厂存煤 1.68 亿吨，较年初增长 29.0%，创历史新高。

d、煤炭价格。一是煤炭中长期合同制度彰显稳价作用。2021 年动力煤中长期合同（5,500 大卡下水煤）全年均价为 648 元/吨，同比上涨 105 元/吨。保持相对稳定，发挥了保供稳价“压舱石”作用。二是煤炭市场现货价格出现深幅波动。2 月末北方港口 5,500 大卡动力煤价格为 571 元/吨，二季度以后价格呈现高位波动，年内价格峰谷差达到 1,900 元/吨左右；随着增产增供问价政策措施效果显现，年末市场供需形势逐渐好转，动力煤期货主力合约和秦皇岛港 5,500 大卡动力煤现货平仓价回归合理区间。三是炼焦煤价格上涨。山西吕梁部分主焦煤长协合同全年均价 1,609 元/吨，同比上涨 273 元/吨。CCTD 山西焦肥精煤综合售价全年平均 2,326 元/吨，同比上涨 1,017 元/吨。四是国际煤炭市场价格大幅上涨。国际主流市场煤炭价格受能源整体供应紧张影响保持高位震荡，澳大利亚、俄罗斯、印尼煤炭年均离岸价格分别同比上涨 133%、116%和 138%。

e、行业效益。2021 年，全国规模以上煤炭企业营业收入 32,896.6 亿元，同比增长 58.3%；应收账款 4,313.7 亿元，同比增长 60.1%；资产负债率 64.9%；利润总额 7,023.1 亿元，同比增长 212.7%。前 5 家、前 10 家大型煤炭企业利润占规模以上煤炭企业利

润总额的比重分别达到 25.7% 和 30.2%，经济效益进一步向资源条件好的企业集中。

f、固定资产投资。煤炭开采和洗选业固定资产投资累计同比增长 11.1%，其中民间投资同比增长 9.2%。

2021 年以来，煤炭行业发展特征如下：一是煤炭消费增加，二是煤炭供应增加，三是煤炭库存增加，四是煤炭价格中长期企稳，五是经济效益上行。

B、我国煤炭行业发展前景

2005 年以来，国家有关部门相继出台了一系列政策法规，从完善规划指导、淘汰落后产能、改善安全状况、加强环境保护等入手，以促进实现煤炭资源的长期可持续发展。随着行业集中度的提高和重点电煤与市场煤价格的靠拢，政府逐步放开了对电煤价格的干预措施，煤炭价格的形成机制已基本实现了由计划向市场的过渡。2012 年 12 月，国务院办公厅印发了《关于深化电煤市场化改革的指导意见》（国办发〔2012〕57 号），取消电煤价格双轨制和重点合同；国家发改委发布了《关于解除发电用煤临时价格干预措施的通知》（发改价格〔2012〕53956 号），自 2013 年 1 月 1 日起解除了对电煤价格的临时干预。电煤市场化改革将促进市场机制作用的充分发挥，为市场主体的公平竞争创造良好的外部环境，有利于煤炭行业的持续健康发展。

2015 年 11 月，在建言“十三五”中国煤控规划研究国际研讨会上，“中国煤炭消费总量控制方案和政策研究”课题组发布了《中国煤炭消费总量控制规划研究报告》，我国“十三五”能源发展方向将以能源消费总量控制、煤炭清洁高效利用、大力发展清洁能源以及能源体制改革为主要内容。同月，国家“十三五规划”建议稿提出了推

进能源革命，加快能源技术创新，建设清洁低碳、安全高效的现代能源体系；提高非化石能源比重，推动煤炭等化石能源清洁高效利用；改革能源体制，形成有效竞争的市场机制。“十三五”期间，煤炭发展将“严控增量、优化存量”，引导资源枯竭企业、落后产能、劣质煤产能有序退出。

2016年2月，国务院发布《关于煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》，工作目标是在近年来淘汰落后煤炭产能的基础上，从2016年开始，用3至5年时间，再退出产能5亿吨左右、减量重组5亿吨左右，较大幅度压缩煤炭产能，适度减少煤矿数量，煤炭行业过剩产能得到有效化解，市场供需基本平衡，产业结构得到优化，转型升级取得实质性进展。

2020年3月，为深入贯彻落实习近平总书记“四个革命、一个合作”能源安全新战略，加快推进煤炭行业供给侧结构性改革，推动智能化技术与煤炭产业融合发展，提升煤矿智能化水平，国家发展改革委、国家能源局、应急部、国家煤矿安监局、工业和信息化部、财政部、科技部、教育部研究制定了《关于加快煤矿智能化发展的指导意见》（发改能源【2020】283号），落实加快推进人工智能、大数据、机器人等现代信息技术与煤炭开发利用深度融合，促进煤炭加速向数字化、智能化发展。着力培养新能源、新材料、现代金融、科技环保、现代生产性服务等新兴产业，以新产业、新业态、新模式为煤炭行业高质量发展增添新动力。

从需求侧看，一方面，我国经济稳中向好、稳中有进的长期发展态势没有改变，经济增长正在向高质量发展转变，将进一步拉动能源需求，电力在终端能源消费中的比重越来越高，电煤需求预计还将有所增加；另一方面，国内外经济发展的不确定因素增加，同

时，科技进步、国家治理大气环境、节能减排，非化石能源对煤炭的替代作用不断增强，煤炭消费增速将有所下降。

从供应看，当前煤炭产能仍然较大，但结构性问题依然突出，总体产能相对过剩将成为今后一个时期的常态。随着煤炭新增产能的不断释放，煤炭产量将进一步增加，与此同时，随着煤矿安全生产设施不断完善、环保措施逐步到位，产能利用率提高，煤炭有效供给质量不断提升。

总体分析，预计未来煤炭消费将保持基本平稳；国内煤炭产能释放加快，主要煤炭铁路运输通道能力增加，煤炭供应能力进一步增加，全国煤炭市场供需将逐步向宽松方向转变。在新常态下，煤炭行业也将进入需求增速放缓期、过剩产能与库存消化期，环境制约增强期和转方式调结构攻坚期。预测国家加大转变经济发展方式、节能减排力度，预期能源需求强度会有所下降；核电、水电和风电等非化石能源发展加快，会适度压低煤炭需求总量。

2) 钢材

A、我国钢材行业现状

钢铁产业是国民经济的重要基础产业，是实现工业化的支撑产业，是技术、资金、资源、能源密集型产业，也是国民经济和社会发展水平以及国家综合实力的重要标志，在整个国民经济中具有举足轻重的地位。2003年以来，受固定资产投资快速增长的拉动和下游建筑、机械、汽车、造船、铁道、石油及天然气、集装箱等行业增长的带动，中国粗钢表观消费量保持了快速增长。受国内市场巨大发展空间的推动，国内钢铁企业在过去几年纷纷进行产能扩张，产能和产量都呈现了快速增长。在经历了全球金融风暴以及我国经济增长放缓之后，我国钢铁需求快速回落，全国钢铁产能供过于求

的矛盾较为突出，国内钢铁市场需求疲软，钢企库存挤压量上升，影响钢铁行业整体盈利。钢铁是基础的工业原材金属，也是最大宗的冶炼金属品种，作为典型的周期性行业，其发展与宏观经济呈明显正相关关系。2017年是钢铁去产能的攻坚之年，全年共化解粗钢产能5,000万吨以上，超额完成年度目标任务。1.4亿吨“地条钢”产能全面出清，从根本上扭转了“劣币驱逐良币”现象，有效改善了市场环境，显著规范了进出口秩序，钢材质量明显提升，行业效益大幅增长。

2020年全国生铁、粗钢和钢材产量分别为8.87亿吨、10.65亿吨和13.25亿吨，产量再创历史新高。2020年钢铁行业市场需求较好，在宏观政策的作用下，国民经济呈逐步恢复态势。特别是二季度以后，随着国家复工复产、稳经济政策逐步发力，重大项目投资启动，机械、汽车、家电等下游行业快速复苏，与钢铁消费密切相关的经济指标持续好转，钢材消费创出新高。据中钢协测算，2020年，我国粗钢表观消费量同比增长9%，钢材实际消费同比增长7%左右，其中建筑业增长10%、制造业增长4%。2020年，全国累计出口钢材5,367万吨，按年下降16.5%，累计进口钢材2,023万吨，按年增长64.4%。

根据工业和信息化部公布数据显示，2018年钢材综合价格指数由121.8降至107.12点，下降14.68点，降幅12.05%。2019年钢材价格呈窄幅波动走势。钢材综合价格指数5月初达到最高113.1点，10月底震荡下降至年内最低104.3点。2020年国内钢材价格平均综合指数105.57点，与上年同期相比下降2.41点，同比下降2.24%；其中长材价格平均指数109.76点，同比下降3.69%，板材价格平均指数103.63点，同比下降0.59%。

B、我国钢材行业发展前景

中国政府、钢铁行业和企业积极化解钢铁过剩产能，取得了明显成效。“十三五”期间，全国化解钢铁、煤炭过剩产能 1.7 亿吨和 10 亿吨，关停水泥产能 3 亿吨，平板玻璃 1.5 亿重量箱。2020 年中国煤炭消费量占能源消费总量的 56.8%，比 2015 年下降了 7.2 个百分点；市场竞争和环保压力已促使一批钢铁产能退出，包括各类所有制企业。

2016 年 2 月，国务院发布了《关于钢铁行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》，计划在未来五年再压减 1 亿-1.5 亿吨钢铁产能，并提出了一系列具体措施。中国将借鉴欧美发达国家经验，努力化解过剩产能，妥善处理人员安置等问题，尽快实现供需再平衡。总体来看，产能过剩、行业盈利能力弱仍是钢铁行业面临的主要问题，主要原材料及燃料价格下降在一定程度上降低了企业生产成本，但在宏观经济增速放缓、环保政策趋严的发展环境下，钢铁生产企业仍然面临较大的经营压力。

2019 年 4 月，生态环境部联合其他部委研究发布了《关于推进实施钢铁行业超低排放的意见》，意见明确了推进实施钢铁行业超低排放工作的总体思路、基本原则、主要目标、指标要求、重点任务、政策措施和实施保障。深入推进钢铁行业超低排放，将在带动钢铁行业升级转型的同时，推动全国尤其是重点区域大气环境质量持续改善，促进经济向高质量增长转变。

供需基本面上看，供给端因 2016-2017 年持续去产能、清理违法违规产能，导致行业合规产能利用率持续处于高位，而产能新增指标严格受限，无法扩大。需求端总体平稳，房地产投资尽管增速下滑，但购置面积提高叠加棚改房开工提升将保障需求不至于大幅

回落；制造业及基建投资增速亦有看点，同时当前工业企业处于去库存阶段，下游工业需求仍将有可能在库存去化后爆发补库需求。原料端，铁矿石当前因供给和库存双增，价格面临回落压力。

随着我国经济增速从高速增长转向中高速增长，经济发展方式从规模速度型粗放增长转向质量效益型集约增长，经济结构从增量扩能为主转向调整存量、做优增量并存的深度调整，传统制造业、房地产等行业对钢材需求强度会有所下降，高端制造业、新兴产业用钢需求会有所增长。“十三五”期间，钢铁行业运行取得了稳中向好的发展态势，提前完成了5年化解过剩产能1亿-1.5亿吨的上限目标。钢铁供需基本平衡，钢材价格相对稳定，进口铁矿石市场运行平稳，钢铁企业效益持续好转。2021年1-11月，行业效益创历史最高，国内规模以上钢铁工业企业营业收入同比增长36%，利润总额同比增长112%；同期，中钢协会员钢铁企业实现营业收入63,362亿元，同比增长36.25%；利润总额3,517亿元，同比增长86.46%，创历史最好水平；销售利润率为5.54%，同比上升1.48个百分点。但2020年1-11月当期实现利润总额92亿元，环比下降64.03%。

总体来看，钢材需求有望保持稳定并略有增长。供给侧结构性改革致力于提供有效供给，“补短板、优结构”等措施将提升我国钢铁行业的竞争力，产品结构升级以更为匹配现阶段我国经济发展需要。供给侧结构性改革下注重提质减量——环保、盈利、效率三动力将加速钢铁过剩产能出清，行业供需形势或将好转。

（2）盐城市商品销售行业现状及前景

盐城市人民政府于2019年4月印发的《盐城市打赢蓝天保卫战实施方案》（盐政发〔2019〕24号）中与煤炭、钢铁行业相关的内容总结如下：

1) 加快推进《盐城市削减煤炭消费总量专项行动实施方案》，严格落实煤炭消费等量减量替代要求，加大散煤整治力度，持续压减非电行业用煤，逐步提高电煤占比。新建耗煤项目实行煤炭减量替代。按照煤炭集中使用、清洁利用的原则，重点削减非电力用煤，电力行业煤炭消费占煤炭消费总量比重提高到 65%以上。继续推进电能替代燃煤和燃油，到 2020 年电力消费（按供电标煤计算）占全社会能源消费总量 55%左右。

2) 全面推进钢铁、水泥、玻璃、焦化等重点行业废气深度治理，基本完成钢铁企业超低排放改造任务。配合市有关部门推进大型钢铁、焦化企业内部运输煤炭、铁矿等全部改用轨道运输。

根据江苏省钢铁行业转型升级与布局调整规划，自 2018 年起，中国宝武钢铁集团有限公司（以下简称“中国宝武”）计划推动钢铁产业向江苏沿海转移，以优化产业结构和布局，促进企业转型升级，实现高质量发展。2018 年 11 月 30 日，中国宝武与盐城市人民政府签署战略合作协议，双方携手预计在盐城滨海港工业园区新建 2000 万吨级“绿色、智慧、精品”钢铁生产基地。2019 年 7 月 29 日，宝山钢铁股份有限公司第七届董事会第九次会议决议公告披露，批准《关于设立宝钢盐城钢铁有限公司的议案》，将独资设立宝钢盐城钢铁有限公司（以下简称“盐城钢铁”），注册资本 5 亿元。根据中国宝武已披露信息，盐城钢铁将成为中国宝武绿色精品钢基地，并进行一次性规划，分阶段实施项目建设相关工作。

截至 2019 年末，盐城市规模以上工业高耗能行业企业数共 573 家，企业数占规模以上工业企业数的 18.8%，比三季度末减少 65 家，但高耗能行业能耗占盐城市规模工业的比重不断提高，说明盐城市近年来随着沿海开发的深入推进，钢铁、电力等高耗能行业得

到快速发展，且重工业为主的结构性矛盾短期内较难被改变，这给节能工作带来巨大挑战。

根据以上分析，预计短期内盐城市煤炭和钢材需求将基本保持平稳，对发行人的煤炭、钢材等商品销售业务不会产生明显制约。

4、工程施工行业现状及前景

（1）我国工程施工行业现状

建筑业是国家的支柱产业之一，全社会 50% 以上的固定资产要通过建筑业才能形成新的生产能力或使用价值，固定资产投资规模在很大程度上决定了建筑业的规模。近年来我国政府不断加快转变经济发展方式，调整经济结构，全社会固定资产投资保持了平稳较快增长。但自 2010 年以来，受房地产投资增速下滑的影响，固定资产投资增速开始回落。

在投资驱动的影响下，近 10 年来我国建筑业总产值保持了逐年增长的态势。但建筑业总产值在经过 2006 年至 2011 年连续 6 年超过 20% 的高速增长后，增速步入下行区间，2015 年增速 2.3%，为近 10 年最低值；2016 年，建筑业总产值增速回升至 7.09%，较上年有所提升；2017 年，全国建筑业总产值达 213,954 亿元，同比增长 10.5%。2017 年全社会建筑业增加值 55,689 亿元，比上年增长 4.3%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业实现利润 7,661 亿元，增长 9.7%。其中国有控股企业 2,313 亿元，增长 15.1%。2018 年全国建筑业总产值 23.5 万亿元，同比增长 9.9%。2018 年全社会建筑业增加值 61,808 亿元，比上年增长 4.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8,104 亿元，比上年增长 8.2%，其中国有控股企业 2,470 亿元，增长 8.5%。2019 年全国建筑业总产值 248,446 亿元，同比增长 5.68%。2020 年全年全

社会建筑业增加值 72,996 亿元，比上年增长 3.5%。全国具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业利润 8303 亿元，比上年增长 0.3%，其中国有控股企业 2871 亿元，增长 4.7%。

总体来看，我国建筑业产值在投资驱动的影响下保持了逐年增长的态势，建筑业的各类数据均有较大增长。建筑行业逐渐向施工领域及经营领域的多元化发展转变。

（2）我国工程施工行业发展前景

建筑业企业单位数量增加。截至 2021 年底，全国有施工活动的建筑业企业 128,746 个，同比增长 10.31%。据国家统计局数据显示，全国建筑业企业完成建筑业总产值 293,079.31 亿元，同比增长 11.04%；完成竣工产值 134,522.95 亿元，同比增长 10.12%；签订合同总额 656,886.74 亿元，同比增长 10.29%，其中新签合同额 344,558.10 亿元，同比增长 5.96%；房屋施工面积 157.55 亿平方米，同比增长 5.41%；房屋竣工面积 40.83 亿平方米，同比增长 6.11%；实现利润 8,554 亿元，同比增长 1.26%。建筑业作为国民经济支柱产业之一，地位依旧稳固。

（3）盐城市工程施工行业现状及前景

近年来盐城市建筑业高质量发展，稳中向好。2021 年，全市完成建筑业总产值 2,059.0 亿元，比上年增长 8.1%，其中建筑安装工程产值 2,037.8 亿元，增长 8.0%。竣工产值 1,516.5 亿元，增长 5.1%。房屋建筑施工面积 16,464.0 万平方米，增长 38.3%，其中新开工面积 9,269.5 万平方米，增长 77.4%；竣工面积 4,760.9 万平方米，增长 2.0%，其中住宅竣工面积 3,071.2 万平方米，增长 0.3%。盐城市建筑业不断深化改革，加快产业转型升级，努力破解发展难题，培育和扶持具有市场竞争力的骨干企业，促进行业持续高质量

发展，取得了一系列新突破。随着江苏金贸建设集团成功申报特级资质，盐城市成为苏北唯一拥有 3 家房建施工总承包特级资质企业的城市。

未来，盐城市将继续严格落实市政府《关于推进建筑产业现代化促进和扶持建筑业发展加快建成建筑强市的意见》，督促各县（市、区）出台扶持建筑业发展的意见；按照《盐城市建筑业发展和建筑产业现代化引导资金使用管理办法》要求，积极对建筑企业予以资金奖补；根据《关于加快推进装配式建筑发展的实施意见》精神，及时分解下达各县（市、区）装配式建筑和成品住房任务，并严格督查任务完成情况；加快培育一批技术优势明显、机械装备先进、市场前景广阔的专业企业，逐步形成以总承包为龙头、专业企业为依托、劳务企业为基础的比例协调、分工合作、优势互补的发展格局，进一步提高产业集中度，着力打造盐城市建筑经济新的增长极。

（三）发行人的行业地位和竞争优势

1、发行人行业地位

发行人是盐城市人民政府直接控股的重要国有资产运营主体，本身具有强大的股东背景和资源优势，得到了市政府在政策和资金等方面的大力支持。发行人资产规模较大，综合实力雄厚，主要负责盐城市城东、城北片区开发运营，政府授权的城市基础设施和国有资产运营。发行人位于盐城环保科技城境内，自成立以来，公司一直以城投类业务为主，兼顾适当的市场化转型，目前已经发展成为涵盖基础设施建设、工程建设、环保装备制造、产业投资等板块的集团公司，成为盐城市重要的城投类投融资平台和城市发展综合服务商之一。

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

截至2021年末，盐城市主要城市基础设施建设企业情况如下：

盐城市主要城市基础设施建设企业情况（财务数据截至2021年末/2021年度）

单位：亿元

公司名称	主体评级	平台级别	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
盐城市城市资产投资集团有限公司	AAA	市本级	50.00	1,023.05	349.64	60.61	6.30
盐城市城市建设投资集团有限公司	AA+	市本级	10.00	952.21	291.91	42.55	3.72
盐城高新区投资集团有限公司	AA+	市本级	30.00	790.84	244.76	26.43	5.65
盐城东方投资开发集团有限公司	AA+	市本级	95.00	599.65	222.16	22.48	8.40
盐城市国有资产投资集团有限公司	AA+	市本级	22.00	658.96	208.46	96.21	2.84
盐城市交通控股集团有限公司	AA+	市本级	30.00	456.42	155.88	34.32	5.28
盐城市城南新区开发建设投资有限公司	AA+	市本级	100.00	618.95	281.94	23.49	3.52
盐城市海兴集团有限公司	AA+	市本级	20.00	530.45	293.58	43.83	0.98
盐城海瀛控股集团有限公司	AA	市本级	50.00	515.50	211.63	27.92	4.60
盐城市市政公用投资有限公司	AA	市本级	12.20	277.92	108.41	16.17	2.21
江苏世纪新城投资控股集团有限公司	AA	市本级	40.00	280.03	107.26	20.69	1.51
江苏银宝控股集团有限公司	AA+	市本级	20.00	248.50	133.81	54.23	0.55
盐城市灌东经济开发投资有限公司	AA	市本级	20.00	254.25	175.71	11.37	2.55
盐城市盐龙湖生态风景保护区开发建设有限公司	AA	市本级	20.00	120.13	45.97	5.21	1.50

截至2021年末，盐城市主要城市基础设施建设企业存续期债券

明细如下：

单位：亿元、%

序号	发行主体	债券简称	发行规模	当前余额	票面利率	债项/主体评级	发行日期	到期日	债券品种
1	盐城市城市资产投资集团有限公司	21盐城01	20.00	20.00	4.30	-/AAA	2021-09-22	2026-09-24	私募公司债
		21盐资D1	20.00	20.00	3.43	-/AAA	2021-09-22	2022-09-24	私募公司债
		21盐城城资MTN001	5.00	5.00	4.60	AAA/AAA	2021-03-04	2024-03-08	一般中期票据
		21盐城资产CP001	10.00	10.00	4.18	A-1/AAA	2021-02-04	2022-02-08	一般短期融资券

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

司	20 盐城资产 PPN001	10.00	10.00	4.77	-/AAA	2020-12-30	2024-01-04	定向工具	
	20 盐城资产 MTN001	10.00	10.00	4.14	AAA/AAA	2020-11-10	2023-11-12	一般中期票据	
	19 盐城资产 PPN003	5.00	5.00	5.48	-/AAA	2019-06-17	2022-06-19	定向工具	
	19 盐城资产 PPN002	5.00	5.00	5.68	-/AAA	2019-01-28	2022-01-30	定向工具	
	19 盐城资产 MTN001	5.00	5.00	4.93	AAA/AAA	2019-01-17	2024-01-21	一般中期票据	
	19 盐城资产 PPN001	5.00	5.00	6.00	-/AAA	2019-01-09	2022-01-11	定向工具	
	18 盐城城资 MTN003	5.00	5.00	5.30	AAA/AAA	2018-11-08	2023-11-12	一般中期票据	
	18 盐城资产 MTN001	5.00	5.00	6.17	AAA/AAA	2018-03-27	2028-03-29	一般中期票据	
	17 盐城资产 MTN002	10.00	10.00	6.00	AAA/AAA	2017-07-06	2022-07-07	一般中期票据	
	17 盐城资产 MTN001	10.00	10.00	5.85	AAA/AAA	2017-02-15	2022-02-16	一般中期票据	
2	盐城城市城市建设投资集团有限公司	21 盐城城投 MTN001	10.00	10.00	4.00	-/AA+	2021-10-25	2026-10-27	一般中期票据
	21 盐城城投 PPN003	5.00	5.00	5.40	-/AA+	2021-02-07	2024-02-09	定向工具	
	21 盐城城投 PPN002	5.00	5.00	5.00	-/AA+	2021-01-21	2024-01-25	定向工具	
	21 盐城城投 PPN001	5.00	5.00	4.94	-/AA+	2021-01-14	2024-01-18	定向工具	
	20 盐城城投 MTN001	10.00	10.00	3.60	AA+/AA+	2020-03-11	2023-03-13	一般中期票据	
	19 盐建 01	12.00	12.00	5.15	AA+/AA+	2019-12-13	2024-12-17	私募公司债	
	19 盐城城投 PPN002	3.50	3.50	5.50	-/AA+	2019-03-05	2022-03-07	定向工具	
	19 盐城城投 PPN001	7.50	7.50	6.09	-/AA+	2019-02-11	2022-02-13	定向工具	
17 盐城城投 PPN001	5.00	5.00	5.40	-/AA+	2017-03-16	2022-03-17	定向工具		
3	盐城高新区投资集团有限公司	21 盐城高新 PPN002	5.00	5.00	5.98	-/AA+	2021-12-17	2026-12-21	定向工具
	21 盐城高新 CP002	5.00	5.00	4.90	A-1/AA+	2021-11-02	2022-11-04	一般短期融资券	
	盐城高新 2.08%N20240902	1.15	1.15	2.08	-/AA+	2021-09-02	2024-09-02	海外债	
	21 盐城高新 CP001	5.00	5.00	4.85	-/AA+	2021-08-20	2022-08-24	一般短期融资券	
	21 盐城高新 MTN001	13.00	13.00	5.60	-/AA+	2021-08-03	2026-08-05	一般中期票据	
	21 盐高 02	10.00	10.00	5.80	-/AA+	2021-04-27	2026-04-28	私募公司债	
	21 盐城高新 PPN001	5.00	5.00	6.20	-/AA+	2021-04-14	2024-04-15	定向工具	
	21 盐高 01	20.00	20.00	6.48	-/AA+	2021-01-13	2026-01-14	私募公司债	
	20 盐高新 02	8.30	8.30	6.00	AA+/AA+	2020-11-11	2027-11-13	一般企业债	
	20 盐城高新 MTN002	7.00	7.00	5.58	AA+/AA+	2020-09-29	2025-09-30	一般中期票据	
	20 盐高新 01	6.70	6.70	6.00	AA+/AA+	2020-08-28	2027-09-01	一般企业债	
	20 盐城高新 PPN004	5.00	5.00	6.10	-/AA+	2020-08-26	2023-08-28	定向工具	
20 盐城高新 MTN001	5.00	5.00	6.90	AA+/AA+	2020-08-24	2023-08-26	一般中期票据		

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	20 盐城高新 PPN003	10.00	10.00	6.30	-/AA+	2020-06-03	2025-06-05	定向工具	
	20 盐城高新 PPN002	5.00	5.00	7.00	-/AA+	2020-01-20	2022-01-22	定向工具	
	20 盐城高新 PPN001	5.00	5.00	6.50	-/AA+	2020-01-16	2025-01-20	定向工具	
	19 盐城高新 PPN005	5.00	5.00	6.80	-/AA+	2019-12-10	2022-12-12	定向工具	
	19 盐城高新 PPN004	5.00	5.00	6.50	-/AA+	2019-10-17	2024-10-18	定向工具	
	19 盐高 03	5.30	5.30	6.80	-/AA+	2019-08-23	2024-08-26	私募公司债	
	19 盐城高新 PPN003	5.00	5.00	5.95	-/AA+	2019-05-06	2022-05-08	定向工具	
	19 盐高 02	5.00	5.00	6.60	-/AA+	2019-05-06	2024-05-07	私募公司债	
	19 盐高新	4.00	4.00	6.99	-/AA+	2019-04-11	2024-04-12	私募公司债	
	19 盐城高新 PPN001	5.00	5.00	6.69	-/AA+	2019-03-14	2022-03-15	定向工具	
	19 盐城高新 MTN001	5.00	5.00	6.50	AA+/AA+	2019-01-23	2022-01-25	一般中期票据	
	17 盐城高新 MTN002	5.00	5.00	6.14	AA+/AA+	2017-08-28	2022-08-30	一般中期票据	
	17 盐城高新 MTN001	5.00	2.70	6.14	AA+/AA+	2017-07-20	2022-07-21	一般中期票据	
	15 盐高新债	10.00	2.00	3.90	AAA/AA+	2015-12-11	2022-12-14	一般企业债	
4	盐城 东方 投资 开发 集团 有限 公司	21 盐城东方 SCP003	7.00	7.00	4.60	-/AA+	2021-11-30	2022-08-29	超短期融资债券
		21 盐投 D2	6.00	6.00	5.50	-/AA+	2021-11-23	2022-11-26	私募公司债
		21 盐投 04	4.00	4.00	6.69	-/AA+	2021-09-08	2026-09-10	私募公司债
		21 盐投 03	8.00	8.00	6.10	-/AA+	2021-09-08	2024-09-10	私募公司债
		21 盐城东方 SCP002	7.00	0.00	4.50	-/AA+	2021-08-26	2021-12-28	超短期融资债券
		21 盐城东方 PPN002	4.20	4.20	5.50	-/AA+	2021-08-25	2024-08-27	定向工具
		21 盐投 02	5.00	5.00	6.50	AA+/AA+	2021-07-16	2024-07-20	一般公司债
		21 盐投 01	5.00	5.00	6.48	AA+/AA+	2021-04-30	2026-05-07	一般公司债
		21 盐投 D1	11.00	11.00	5.30	-/AA+	2021-03-04	2022-03-08	私募公司债
		21 盐城东方 PPN001	5.00	5.00	6.50	-/AA+	2021-01-25	2024-01-27	定向工具
		21 盐城东方 MTN001	5.00	5.00	6.20	AA+/AA+	2021-01-06	2024-01-08	一般中期票据
		20 盐城东方 MTN001	5.00	5.00	5.50	AA+/AA+	2020-10-12	2023-10-14	一般中期票据
		20 盐投 03	5.00	5.00	6.00	AA+/AA+	2020-06-15	2025-06-17	一般公司债
		20 盐城东方 PPN001	4.00	4.00	6.30	-/AA+	2020-04-24	2023-04-28	定向工具
		20 盐投 01	10.00	10.00	6.45	AA+/AA+	2020-04-02	2025-04-03	一般公司债
		19 盐城东方 PPN001	3.00	3.00	7.30	-/AA+	2019-08-28	2022-08-29	定向工具
		19 盐城东方 MTN004	5.00	5.00	7.35	AA+/AA+	2019-06-26	2022-06-28	一般中期票据
19 盐投 01	10.00	10.00	7.50	-/AA+	2019-04-26	2022-04-29	私募公司债		
19 盐城东方 MTN003	5.00	5.00	7.40	AA+/AA+	2019-04-23	2022-04-24	一般中期票据		

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		19 盐城东方 MTN002	10.00	10.00	7.80	AA+/AA+	2019-04-23	2022-04-24	一般中期票据
		19 盐城东方 MTN001	5.00	5.00	7.00	AA+/AA+	2019-01-24	2022-01-25	一般中期票据
		17 盐城 01	20.00	7.75	6.10	-/AA+	2017-04-10	2022-04-10	私募公司债
5	盐城市国有资产投资集团有限公司	21 盐城国投 CP006	5.00	5.00	5.50	-/AA+	2021-12-24	2022-12-27	一般短期融资券
		21 盐城国投 MTN002	5.00	5.00	6.20	AA+/AA+	2021-11-30	2024-12-01	一般中期票据
		21 盐城国投 CP005	10.00	10.00	5.15	-/AA+	2021-11-25	2022-11-29	一般短期融资券
		21 盐国 02	4.80	4.80	6.30	-/AA+	2021-10-25	2024-10-27	私募公司债
		21 盐城国投 CP004	4.00	4.00	4.95	-/AA+	2021-09-29	2022-09-29	一般短期融资券
		21 盐城国投 CP002	5.00	5.00	5.30	-/AA+	2021-06-25	2022-06-29	一般短期融资券
		21 盐城国投 CP003	5.00	5.00	5.17	-/AA+	2021-06-11	2022-06-16	一般短期融资券
		21 盐城国投 MTN001	4.00	4.00	6.20	AA+/AA+	2021-03-29	2024-03-31	一般中期票据
		21 盐城国投 PPN001	4.50	4.50	6.50	-/AA+	2021-03-18	2024-03-22	定向工具
		21 盐城国投 CP001	6.00	6.00	5.20	A-1/AA+	2021-02-04	2022-02-08	一般短期融资券
		21 盐城 D1	4.00	4.00	5.50	-/AA+	2021-01-07	2022-01-11	私募公司债
		20 盐城国投 PPN001	5.00	5.00	6.50	-/AA+	2020-10-28	2023-10-29	定向工具
		G20 盐城 1	5.00	5.00	7.30	-/AA+	2020-09-25	2023-09-25	私募公司债
		20 盐城国投 MTN003	3.50	3.50	4.53	AAA/AA+	2020-08-18	2025-08-20	一般中期票据
		20 盐城国投 MTN002	3.00	3.00	6.50	AA+/AA+	2020-03-30	2025-03-31	一般中期票据
		20 盐城国投 MTN001	9.50	9.50	3.65	AAA/AA+	2020-02-18	2025-02-20	一般中期票据
		19 盐城国投 MTN001	4.00	4.00	7.20	AA+/AA+	2019-09-04	2024-09-06	一般中期票据
19 盐城 01	4.00	4.00	5.90	-/AA+	2019-09-02	2022-09-04	私募公司债		
18 盐城 01	7.00	6.99	6.50	-/AA+	2018-03-29	2025-03-29	私募公司债		
6	盐城市交通控股集团有限公司	21 盐城交通 MTN001	5.00	5.00	4.69	AA+/AA+	2021-01-06	2024-01-08	一般中期票据
		G20 盐交 1	4.60	4.60	5.18	-/AA+	2020-12-10	2025-12-14	私募公司债
		20 盐城交通 PPN001	5.00	5.00	4.86	-/AA+	2020-09-22	2023-09-24	定向工具
		20 盐控 01	10.00	10.00	4.80	-/AA+	2020-07-28	2025-07-29	私募公司债
		20 盐城交通 MTN002	5.00	5.00	3.75	AA+/AA+	2020-06-11	2023-06-15	一般中期票据
		20 盐城交通 MTN001	5.00	5.00	3.15	AA+/AA+	2020-04-28	2023-04-30	一般中期票据
		19 盐交 01	10.00	10.00	4.90	-/AA+	2019-12-06	2024-12-09	私募公司债
		19 盐城交通 MTN002	10.00	10.00	4.20	AA+/AA+	2019-11-25	2022-11-27	一般中期票据
		G19 盐交 1	5.00	5.00	4.95	-/AA+	2019-11-21	2024-11-25	私募公司债
		19 盐城交通 MTN001	8.00	8.00	8.00	AA+/AA+	2019-02-25	2022-02-27	一般中期票据

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		19 盐城交通 PPN001	10.00	10.00	6.30	-/AA+	2019-01-18	2022-01-22	定向工具
		18 盐城交通 PPN001	5.00	5.00	6.69	-/AA+	2018-01-16	2023-01-17	定向工具
		17 盐城交通 MTN001	15.00	15.00	5.82	AA+/AA+	2017-08-10	2022-08-11	一般中期票据
7	盐城市城南新区开发投资有限公司	21 盐城城南 SCP004	5.00	5.00	3.03	-/AA+	2021-12-14	2022-07-03	超短期融资债券
		21 盐城城南 CP001	5.00	5.00	3.30	A-1/AA+	2021-09-27	2022-09-29	一般短期融资券
		21 盐城城南 SCP003	3.00	3.00	3.30	-/AA+	2021-05-28	2022-02-25	超短期融资债券
		21 盐城城南 MTN001	5.00	5.00	4.80	AA+/AA+	2021-01-14	2024-01-18	一般中期票据
		20 盐城城南 MTN002	6.00	6.00	4.13	AA+/AA+	2020-08-03	2023-08-05	一般中期票据
		20 盐城城南 MTN001	5.00	5.00	4.18	AA+/AA+	2020-07-20	2023-07-22	一般中期票据
		19 盐城城南 MTN004	5.00	5.00	4.87	AA+/AA+	2019-11-25	2024-11-27	一般中期票据
		19 盐城城南 MTN003	5.00	5.00	4.70	AA+/AA+	2019-11-13	2024-11-15	一般中期票据
		19 盐城城南 MTN002	5.00	5.00	4.80	AA+/AA+	2019-09-02	2024-09-04	一般中期票据
		19 盐城城南债 01	10.00	10.00	4.54	AAA/AA+	2019-06-25	2026-06-26	一般企业债
		19 盐城城南 MTN001	10.00	10.00	4.87	AA+/AA+	2019-03-06	2024-03-08	一般中期票据
		18 盐城城南债 01	10.00	8.00	6.00	AAA/AA+	2018-03-16	2025-03-19	一般企业债
		17 盐城城南 PPN001	10.00	10.00	6.38	-/AA+	2017-06-26	2022-06-29	定向工具
8	盐城市海兴集团有限公司	21 海兴 PPN004	3.00	3.00	6.20	-/AA+	2021-11-17	2024-11-18	定向工具
		21 盐城海兴 PPN003	3.00	3.00	6.10	-/AA+	2021-08-18	2024-08-20	定向工具
		21 海兴 G1	3.50	3.50	5.98	AA+/AA+	2021-08-06	2026-08-10	一般公司债
		21 海兴 PPN002	4.00	4.00	6.20	-/AA+	2021-04-28	2024-04-30	定向工具
		21 海兴 PPN001	2.00	2.00	6.20	-/AA+	2021-04-15	2024-04-19	定向工具
		21 海兴 MTN001	10.00	10.00	5.80	AA+/AA+	2021-03-24	2024-03-26	一般中期票据
		21 海兴 01	4.00	4.00	5.70	-/AA+	2021-02-05	2026-02-09	私募公司债
		20 海兴 MTN003	5.00	5.00	5.25	AA+/AA+	2020-09-22	2023-09-24	一般中期票据
		20 海兴 04	9.00	9.00	5.30	-/AA+	2020-09-18	2025-09-22	私募公司债
		20 海兴 03	5.00	5.00	5.99	-/AA+	2020-06-11	2025-06-15	私募公司债
		20 海兴 02	6.00	6.00	5.80	-/AA+	2020-04-21	2025-04-23	私募公司债
		20 海兴 MTN002	5.00	5.00	4.70	AA+/AA+	2020-03-16	2025-03-18	一般中期票据
		20 海兴 MTN001	5.00	5.00	4.50	AA+/AA+	2020-03-10	2023-03-12	一般中期票据
		19 海兴 PPN002	8.00	8.00	6.05	-/AA+	2019-10-23	2022-10-25	定向工具
		19 海兴 02	5.00	3.95	6.20	-/AA+	2019-09-04	2024-09-06	私募公司债
		19 海兴 01	5.00	5.00	6.20	-/AA+	2019-07-05	2024-07-09	私募公司债
G19 海兴 1	6.24	6.24	6.20	-/AA+	2019-03-22	2024-03-25	私募公司债		

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		19海兴MTN001	5.00	5.00	5.50	AA+/AA+	2019-03-13	2024-03-15	一般中期票据
		18海兴投资MTN001	5.00	5.00	7.50	AA+/AA+	2018-01-08	2023-01-10	一般中期票据
		17海兴02	4.00	4.00	5.69	-/AA+	2017-03-22	2022-03-22	私募公司债
		17海兴01	6.00	6.00	5.50	-/AA+	2017-02-20	2022-02-20	私募公司债
9	盐城海瀛控股集团有限公司	21海瀛D3	6.00	6.00	6.60	-/AA	2021-12-09	2022-12-10	私募公司债
		21海瀛D2	3.00	3.00	6.60	-/AA	2021-09-06	2022-09-07	私募公司债
		21海瀛实业PPN002	2.50	2.50	6.70	-/AA	2021-09-01	2024-09-03	定向工具
		21海瀛04	5.00	5.00	6.80	-/AA	2021-08-26	2023-08-27	私募公司债
		21海瀛03	5.00	5.00	6.70	-/AA	2021-08-05	2023-08-06	私募公司债
		21海瀛02	5.00	5.00	6.70	-/AA	2021-05-27	2023-05-28	私募公司债
		21海瀛D1	3.00	3.00	6.10	-/AA	2021-03-18	2022-03-19	私募公司债
		21盐城海瀛PPN001	3.00	3.00	7.00	-/AA	2021-01-08	2023-01-12	定向工具
		21海瀛01	5.00	5.00	7.00	-/AA	2021-01-07	2024-01-08	私募公司债
		20盐城海瀛PPN001	2.50	2.50	7.00	-/AA	2020-12-07	2023-12-09	定向工具
		20盐城海瀛MTN001	2.00	2.00	6.20	AA/AA	2020-11-03	2023-11-06	一般中期票据
		20海瀛01	5.00	5.00	7.00	-/AA	2020-09-17	2023-09-18	私募公司债
		19海瀛01	7.00	2.55	7.50	-/AA	2019-08-23	2022-08-26	私募公司债
10	盐城市公用投资有限公司	21盐城市政CP001	5.00	5.00	4.25	A-1/AA	2021-04-09	2022-04-13	一般短期融资券
		20盐城市政MTN001	6.00	6.00	4.15	AA/AA	2020-03-10	2023-03-12	一般中期票据
11	江苏世纪新城投资控股集团有限公司	21世新02	3.00	3.00	6.90	-/AA	2021-09-28	2023-09-28	私募公司债
		21世新01	8.00	8.00	7.25	-/AA	2021-09-02	2023-09-06	私募公司债
		21江苏新投SCP002	2.00	2.00	6.00	-/AA	2021-07-13	2022-04-11	超短期融资债券
		21江苏新投CP001	5.00	5.00	6.08	A-1/AA	2021-06-22	2022-06-24	一般短期融资券
		21江苏新投SCP001	3.50	3.50	6.00	-/AA	2021-04-27	2022-01-24	超短期融资债券
		20世纪02	5.00	5.00	6.80	-/AA	2020-05-28	2025-05-29	私募公司债
		20世纪01	5.00	5.00	7.00	-/AA	2020-01-15	2025-01-16	私募公司债
		19世纪01	5.00	5.00	7.50	-/AA	2019-11-07	2024-11-08	私募公司债
12	江苏银宝控股集团有限公司	21江苏银宝CP001	2.00	2.00	5.40	-/AA	2021-11-30	2022-12-02	一般短期融资券
		21江苏银宝MTN001	4.00	4.00	4.47	AAA/AA	2021-03-12	2024-03-16	一般中期票据
		20江苏银宝MTN001	4.00	4.00	3.36	AAA/AA	2020-04-15	2023-04-17	一般中期票据
		20银宝G1	4.50	4.50	5.70	AA+/AA+	2020-02-25	2025-02-27	一般公司债

13	盐城市灌东经济开发区投资有限公司	20 灌东经开 PPN001	5.00	5.00	6.50	-/AA	2020-09-07	2023-09-09	定向工具
		17 灌东经开债	6.60	3.96	6.42	AAA/AA	2017-05-15	2024-05-16	一般企业债
14	盐城市盐湖生态风景区开发建设有限公司	21 盐湖 02	-	-	0.00	-/AA	2021-12-28	2023-12-29	私募公司债
		21 盐湖 01	7.00	7.00	7.50	-/AA	2021-12-09	2023-12-10	私募公司债
		20 盐湖 01	3.00	3.00	7.00	AA+/AA	2020-01-10	2025-01-14	私募公司债
		19 盐湖 01	2.50	2.50	7.00	AA+/AA	2019-07-09	2024-07-11	私募公司债

截至 2021 年末，盐城市主要城市基础设施建设企业不存在已批未发企业债券情形。

总体来看，公司自成立以来，经营规模和实力不断壮大，有着较强的竞争优势。公司在盐城市基础设施建设和国有资产运营中拥有着坚实不可动摇的地位，不仅为盐城市的经济发展和城市建设做出了巨大贡献，同时借助其发展不断壮大自身，形成了相辅相成的良性循环。伴随着盐城市的不断发展及城市化水平的不断提升，公司必将迎来更大的发展机遇。

2、发行人竞争优势

公司各类业务竞争优势主要体现在持续的政府支持、突出的国家战略扶持和强大的技术支持等多个方面。

（1）持续的政策支持和股东背景优势

发行人主要负责盐城市城东、城北片区开发运营，政府授权的城市基础设施和国有资产运营，承担着盐城市国有资产投资、建设和运营的重要任务。公司的运作已成为城市运营的重要环节，排他性的地位和专业化的职能决定了其城市资源经营的主体角色，城市

可持续发展的内在需求和政府的大力支持为公司的可持续发展奠定了良好的基础。

发行人作为盐城市城东、城北片区开发的综合服务商，获得盐城市政府的大力支持。从行业情况和发展前景来看，发行人未来具有广阔的发展空间，同时发行人作为当地基础设施建设的重要建设主体，将继续获得当地政府在项目资源、优惠政策等方面的大力支持，在盐城市未来发展中发挥更大作用。

发行人控股股东及实际控制人为盐城市人民政府。盐城市财政实力雄厚，资金宽裕。盐城市人民政府持续出资能力强，能够在未来给予发行人持续大量的资金支持。

（2）突出的国家战略扶持优势

盐城市因其独特的区位优势，在国家级发展战略中一直备受关注。突出的区位优势、快速增长的区域经济和《江苏沿海地区发展规划》的实施为发行人提供了优越的经营环境。

1) 区域优势

2019年12月1日，《长江三角洲区域一体化发展规划纲要》发布，明确将盐城纳入长三角中心区城市，规划期至2025年，展望到2035年。盐城作为我国经济发展最活跃、开放程度最高、创新能力最强的区域之一，在国家现代化建设大局和全方位开放格局中具有举足轻重的战略地位。推动长三角一体化发展，增强长三角地区创新能力和竞争能力，提高经济集聚度、区域连接性和政策协同效率，对引领全国高质量发展、建设现代化经济体系意义重大。

江苏沿海地区地处中国沿海、沿长江和沿陇海—兰新线三大生产力布局主轴线交会区域，是长江三角洲的重要组成部分，区位优势独特，土地后备资源丰富，战略地位重要。在新形势下加快江苏

沿海地区发展，对于长江三角洲地区产业优化升级和整体实力提升，完善全国沿海地区生产力布局，促进中西部地区发展，加强中国与中亚、欧洲和东北亚国家的交流与合作，具有重要意义。

盐城有高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。城市快速公交（BRT）实现运行；南洋国际机场和盐城大丰港区成为国家一类开放口岸，盐城市成为同时拥有空港、海港两个一类开放口岸的地级市，盐城空港开通国际、国内航线 14 条。新长铁路盐城站开通全国客货运。宁靖盐、盐通、盐连、徐淮盐高速公路四通八达，实现“县县通高速”目标。

2) 《沿海规划》的实施

根据《国务院关于江苏沿海地区发展规划（2021—2025 年）的批复》（国函〔2021〕128 号），国务院原则同意本轮《沿海规划》。2009 年国务院批复的《江苏沿海地区发展规划》实施期为十年，本轮《沿海规划》是在此基础上的续编，重点聚焦五年的发展，即 2021-2025 年，更加聚焦工作任务实施和项目推进。

国务院要求，《沿海规划》实施要深入贯彻党的十九大和十九届历次全会精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动江苏沿海地区经济高质量发展，着力塑造滨海城乡特色风貌，着力夯实绿色发展生态本底，着力完善现代基础设施体系，着力培育双向开放新优势，不断提高区域综合实力、竞争力和带动力，积极融入共建“一带一路”和长江经济带发展，在长三角一体化进程中拓展新空间、展现新作为。

国务院常务会议曾提出，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。总体来看，《沿海规划》的通过及实施，必将使江苏沿海城市得到产

业发展、重大项目布局、沿海滩涂资源开发、港口建设等方面的政策支持。

推动《沿海规划》落地实施，关键要靠项目支撑。2021年江苏省发改委同步谋划70个沿海重大项目纳入省2021年重大项目清单，年度计划投资1,608亿元。坚持项目跟着规划走，要素跟着项目走，切实发挥重大项目促增长、促转型的关键作用，未来还将谋划一批有利于构建沿海现代产业体系、补齐基础设施短板、提升双向开放水平、促进绿色发展的重大项目，分年度滚动实施。对符合条件的项目，积极推荐列入国家重大项目计划，争取国家层面用地用海用能等方面更多支持。

（3）园区地位优势

发行人主要负责盐城市城东、城北片区开发运营，政府授权的城市基础设施和国有资产运营。盐城市环保科技城位于盐城市城东片区内，发行人坐落于盐城市环保科技城内。

江苏盐城环保科技城原名盐城市环保产业园，成立于2009年4月17日，位于盐城市亭湖区，中期规划50平方公里，近期规划26平方公里，包括启动区6.69平方公里，是目前我国规划面积最大、江苏沿海唯一的环保产业特色园区，是盐城市委、市政府策应江苏沿海大开发与长三角一体化发展战略，做大做强环保主导产业、加快提升大市区综合竞争力的重要载体。目前园区已建成及在建区已超过12平方公里，形成了“一核三轴六片区”的总体格局。中国环境科学研究院、中科院过程研究所、中建材环保研究院、复旦大学、清华大学、东南大学、同济大学、西南交通大学、德国GEA、日本上岛等国内外顶尖院所，中电投远达环保、中国国电集团、中国节能集团、浙江菲达、福建龙净、北京万邦达、北京天壕、桑德集

团、上海复旦复华等行业领军企业高密度集聚，使盐城环保科技城呈现出产业集群发展的爆发性态势。2016年被江苏省人民政府评为省级高新技术产业开发区。

盐城环保科技城在绿色能源、清洁生产、区域治理、新材料等领域形成了一定技术优势，在提供环境整体解决方案能力上拥有全国领先地位，特别是在煤炭清洁燃烧、催化剂再生、膜技术、土壤修复等方面拥有核心自主知识产权。盐城环保科技城先后被授予“中国首家环保产业集聚区”、“国家地方联合工程研究中心”、“中国火炬计划特色产业基地”、“国家燃煤污染物减排工程实验基地”、“国家新型工业化产业示范基地”等 23 项省级以上称号。盐城环保科技城突出“环保产业”主导，重抓“科技创新”核心，打造“产城融合”支撑，加快“对外开放”步伐，促进科技城内涵的提升与外延的扩展，推动服务能力的升级与创新体系的建设。

发行人将在与园区入驻高校和入驻龙头企业的日常交往和合作中，获取足够的智力和技术支持，这也成为发行人长远发展的重要优势之一。

（4）良好的可持续发展优势

发行人财务稳定，经营的核心资产具有长期稳定的投资收益；优质的实体资产以及良好的资信条件，使发行人与众多金融机构建立了良好、长久的合作关系。截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得银行授信额度为 183.64 亿元，已使用授信额度为 99.12 亿元，剩余未使用额度为 84.52 亿元。良好的融资能力有力地支持了发行人的可持续发展，并为发行人开展资本市场融资提供了有效的偿付保证。

（5）雄厚的综合实力及较强的融资能力

截至 2021 年末，公司资产规模已达 515.50 亿元，净资产达 211.63 亿元，具有较强的综合实力。同时，公司与全国多家国内大型金融机构建立了长期稳定的合作关系，具备很强的融资能力。

第六节 企业主要财务情况

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）接受发行人委托，按照中国注册会计师审计准则对发行人 2019-2021 年的财务报表进行了审计，出具了“中兴华审字（2020）第 021487 号”¹、“中兴华审字（2021）第 020366 号”及“中兴华审字（2022）第 021298 号”标准无保留意见审计报告。非经特别说明，本募集说明书中引用的近三年财务会计数据均摘自发行人 2019-2021 年经审计的财务报告。近三年内数据均经过追溯调整，视同期初已合并嘉亭实业。

建议投资者在阅读以下财务信息时，参照发行人 2019-2021 年经审计的财务报告。发行人主要财务数据如下：

一、发行人主要财务数据

发行人主要财务数据如下：

（一）合并资产负债表主要数据

近三年及一期末合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
资产总计	5,209,337.80	5,155,029.83	4,437,802.31	3,305,948.69
其中：流动资产合计	3,466,685.77	3,464,902.98	3,273,314.20	2,289,344.66
非流动资产合计	1,742,652.03	1,690,126.85	1,164,488.12	1,016,604.03
负债合计	3,063,573.18	3,038,774.63	2,565,385.61	1,785,371.34
其中：流动负债合计	1,497,204.08	1,574,426.87	1,249,687.89	907,146.45
非流动负债合计	1,566,369.10	1,464,347.75	1,315,697.73	878,224.89
所有者权益合计	2,145,764.62	2,116,255.21	1,872,416.70	1,520,577.35
其中：归属于母公司所有者权益	2,133,389.17	2,104,603.20	1,848,275.28	1,393,574.76

数据来源：审计报告、财务报表

（二）合并利润表主要数据

近三年及一期末合并利润表主要数据

¹ 审计机构对发行人 2017-2019 年度财务数据出具了三年连审审计报告“中兴华审字（2020）第 021487 号”

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	159,070.54	279,201.03	286,621.60	287,495.90
营业利润	38,360.73	52,214.80	48,257.90	42,408.07
净利润	29,509.41	46,033.67	33,261.01	30,835.68
归属于母公司所有者的净利润	28,785.97	47,000.42	36,073.43	41,679.72

数据来源：审计报告、财务报表

（三）合并现金流量表主要数据

近三年及一期合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动产生的现金流量净额	7,706.36	5,064.77	14,017.56	74,394.80
投资活动产生的现金流量净额	-45,794.15	-124,308.75	-76,792.96	-85,394.64
筹资活动产生的现金流量净额	-27,903.40	160,393.67	363,607.67	55,207.92
现金及现金等价物净增加额	-65,991.19	41,149.69	300,832.27	44,208.08

数据来源：审计报告、财务报表

（四）发行人近三年主要财务指标

近三年主要财务指标

项目	2021年度/末	2020年度/末	2019年度/末
流动比率（倍）	2.20	2.62	2.52
速动比率（倍）	1.61	1.97	2.10
资产负债率（%）	58.95	57.81	54.00
总资产周转率（次/年）	0.06	0.07	0.10
应收账款周转率（次/年）	0.91	1.04	1.26
存货周转率（次/年）	0.27	0.42	0.63
净资产收益率（%）	2.30	1.96	2.21
总资产收益率（%）	0.94	0.86	1.02

数据来源：审计报告、财务报表

注：上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- 3、资产负债率=负债总额/资产总额×100%；
- 4、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]；
- 5、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]；
- 6、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]；
- 7、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%；

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

8、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

二、发行人财务状况分析

（一）资产负债结构分析

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	458,865.33	8.81	571,283.17	11.08	612,736.69	13.81	250,878.32	7.59
应收款项融资	19,053.00	0.37	14,010.14	0.27	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	16,436.35	0.37	1,800.00	0.05
应收账款	410,585.12	7.88	337,352.81	6.54	285,557.38	6.43	263,351.15	7.97
预付款项	23,950.59	0.46	11,789.71	0.23	40,559.60	0.91	111,241.12	3.36
其他应收款	1,591,973.20	30.56	1,587,419.22	30.79	1,498,567.56	33.77	1,267,312.06	38.33
存货	949,403.45	18.23	932,502.66	18.09	812,077.12	18.30	387,161.41	11.71
其他流动资产	12,855.09	0.25	10,545.28	0.20	7,379.50	0.17	7,600.60	0.23
流动资产合计	3,466,685.77	66.55	3,464,902.98	67.21	3,273,314.20	73.76	2,289,344.66	69.25
非流动资产：								
其他债权投资	2,053.00	0.04	1,053.00	0.02	-	-	-	-
其他非流动金融资产	386,592.10	7.42	382,592.10	7.42	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	145,986.50	4.42
长期股权投资	338,680.54	6.50	332,855.64	6.46	200,697.36	4.52	290,851.63	8.80
可供出售金融资产			-	-	364,345.54	8.21	164,378.49	4.97
投资性房地产	475,702.37	9.13	470,815.80	9.13	223,204.44	5.03	-	-
固定资产	276,370.08	5.31	283,381.58	5.50	278,993.12	6.29	346,306.79	10.48
在建工程	200,805.28	3.85	156,316.27	3.03	40,135.72	0.90	27,150.20	0.82
无形资产	47,300.31	0.91	47,780.58	0.93	42,569.42	0.96	30,699.86	0.93
商誉	3,957.93	0.08	3,957.93	0.08	3,957.93	0.09	3,957.93	0.12
长期待摊费用	30.44	0.00	213.97	0.00	3,807.04	0.09	5,795.46	0.18
递延所得税资产	1,227.00	0.02	1,227.00	0.02	927.33	0.02	917.16	0.03

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

其他非流动资产	9,932.98	0.19	9,932.98	0.19	5,850.21	0.13	560.00	0.02
非流动资产合计	1,742,652.03	33.45	1,690,126.85	32.79	1,164,488.12	26.24	1,016,604.03	30.75
资产总计	5,209,337.80	100.00	5,155,029.83	100.00	4,437,802.31	100.00	3,305,948.69	100.00
流动负债:								
短期借款	342,747.88	11.19	394,514.17	12.98	349,310.00	13.62	291,140.00	16.31
应付票据	67,910.00	2.22	40,151.48	1.32	92,051.74	3.59	118,596.00	6.64
应付账款	55,184.56	1.80	64,818.83	2.13	77,016.59	3.00	46,984.62	2.63
预收款项	487.14	0.02	520.90	0.02	3,575.33	0.14	2,029.38	0.11
合同负债	793.64	0.03	531.95	0.02	-	-	-	-
应付职工薪酬	1,259.78	0.04	814.56	0.03	710.88	0.03	1,634.15	0.09
应交税费	96,352.22	3.15	92,347.48	3.04	77,131.33	3.01	52,538.17	2.94
其他应付款	72,704.85	2.37	68,329.87	2.25	54,261.79	2.12	131,445.05	7.36
一年内到期的非流动负债	693,073.30	22.62	681,486.78	22.43	416,613.54	16.24	220,390.08	12.34
其他流动负债	166,690.71	5.44	230,910.87	7.60	179,016.68	6.98	42,389.00	2.37
流动负债合计	1,497,204.08	48.87	1,574,426.87	51.81	1,249,687.89	48.71	907,146.45	50.81
非流动负债:								
长期借款	907,403.92	29.62	647,361.51	21.30	811,291.38	31.62	498,910.00	27.94
应付债券	242,593.68	7.92	448,687.78	14.77	244,489.42	9.53	251,000.00	14.06
长期应付款	203,974.95	6.66	237,348.92	7.81	175,367.56	6.84	128,284.80	7.19
递延所得税负债	11,840.55	0.39	11,840.55	0.39	11,516.37	0.45	30.09	0.00
其他非流动负债	200,556.00	6.55	119,109.00	3.92	73,033.00	2.85	-	-
非流动负债合计	1,566,369.10	51.13	1,464,347.75	48.19	1,315,697.73	51.29	878,224.89	49.19
负债合计	3,063,573.18	100.00	3,038,774.63	100.00	2,565,385.61	100.00	1,785,371.34	100.00

1、资产结构分析

近三年末，发行人资产总额分别为 3,305,948.69 万元、4,437,802.31 万元和 5,155,029.83 万元，近三年年均复合增长率为 24.87%。随着公司的迅速发展，近年来发行人资产规模持续增长。2020 年末较 2019 年末增加 1,131,853.62 万元，增幅为 34.24%，主要

是货币资金、其他应收款和存货增加所致。2021年末较2020年末增加717,227.52万元，增幅为16.16%，主要是存货、投资性房地产和在建工程增加所致。

（1）流动资产构成

近三年末，发行人流动资产合计分别为2,289,344.66万元、3,273,314.20万元和3,464,902.98万元，占总资产的比重分别为69.25%、73.76%和67.21%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和存货构成，基本情况如下：

发行人流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2022年9月末		2021年末		2020年末		2019年末	
	金额	比例	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	458,865.33	13.24	571,283.17	16.49	612,736.69	18.72	250,878.32	10.96
应收款项融资	19,053.00	0.55	14,010.14	0.40	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	16,436.35	0.50	1,800.00	0.08
应收账款	410,585.12	11.84	337,352.81	9.74	285,557.38	8.72	263,351.15	11.50
预付款项	23,950.59	0.69	11,789.71	0.34	40,559.60	1.24	111,241.12	4.86
其他应收款	1,591,973.20	45.92	1,587,419.22	45.81	1,498,567.56	45.78	1,267,312.06	55.36
存货	949,403.45	27.39	932,502.66	26.91	812,077.12	24.81	387,161.41	16.91
其他流动资产	12,855.09	0.37	10,545.28	0.30	7,379.50	0.23	7,600.60	0.33
流动资产合计	3,466,685.77	100.00	3,464,902.98	100.00	3,273,314.20	100.00	2,289,344.66	100.00

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

① 货币资金

近三年末发行人货币资金分别为250,878.32万元、612,736.69万元和571,283.17万元，占总资产的比例分别为7.59%、13.81%和11.08%。近三年发行人货币资金呈波动上升趋势，主要系发行人业务规模扩大，融资规模增加所致。2021年末较2020年末，货币资金减少41,453.51万元，降幅为6.77%，主要系偿还借款所致。

截至近一年末，发行人货币资金明细如下：

截至近一年末货币资金明细表

单位：万元、%

项目	2021年末	
	金额	占比
库存现金	5.95	0.00
银行存款	428,527.71	75.01
其他货币资金	140,360.16	24.57
定存应收利息	2,389.36	0.42
合计	571,283.17	100.00

数据来源：审计报告

截至 2021 年末，发行人货币资金中使用受限的金额共计 152,302.43 万元，主要为贷款及票据保证金，具体明细如下：

截至近一年末受限货币资金明细表

单位：万元

项目	2021年末金额	使用受限制的原因
银行存款	12,000.55	贷款及票据保证金
其他货币资金	140,301.88	贷款及票据保证金
合计	152,302.43	-

数据来源：审计报告、财务报表

② 应收账款

近三年末，发行人应收账款分别为 263,351.15 万元、285,557.38 万元和 337,352.81 万元，占总资产的比例分别为 7.97%、6.43%和 6.54%，主要为应收盐城南洋经济发展实业有限公司、盐城市住房和城乡建设局和江苏盐城环保科技城委员会的工程代建款。报告期内，发行人应收账款呈逐年增长的趋势，主要系发行人电力设备加工、工程施工和基础设施建设板块业务发展迅速，产品交付和工程竣工形成的未结算款项较多所致。

截至 2021 年末，公司按欠款方归集的前五名的应收账款合计 255,491.99 万元，占应收账款期末账面价值的比例为 74.54%。

截至 2021 年末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	欠款金额	占应收账款总额的比例	与发行人关系	款项性质
1	盐城南洋经济发展实业有限公司	72,948.64	21.28	非关联方	代建款
2	盐城市亭湖区住房和城乡建设局	64,427.20	18.80	非关联方	代建款
3	江苏盐城环保科技城管理委员会	59,826.29	17.45	非关联方	代建款
4	盐城市亭湖区人民政府	40,414.57	11.79	非关联方	代建款
5	盐城国联投资发展有限公司	17,875.30	5.21	非关联方	代建款
-	合计	255,491.99	74.54	-	-

数据来源：审计报告

截至 2021 年末、2022 年 9 月末，发行人应收账款账面余额为 337,352.81 万元、416,003.70 万元，主要为应收工程款，其中政府性应收账款分别为 181,378.32 万元、243,679.20 万元，占比分别为 53.77%、58.58%，全部为接受政府单位委托实施项目代建所产生的经营性应收账款，不涉及往来占款或资金拆借。

截至 2021 年末，发行人应收账款账龄以 1 年以内、1 至 2 年为主，发行人应收账款整体回款情况较好。

发行人应收账款主要源自基础设施建设、电力设备加工制造、商品销售、工程施工等主营业务收入，回款安排具体如下：

1) 基础设施建设业务

目前发行人基础设施建设业务的整体回款程度较低，预计剩余项目形成的应收账款将在未来 3 年内陆续回款。

2) 电力设备加工制造业务

发行人电力设备加工制造业务所形成的应收账款按照协议约定回款。

3) 商品销售业务

发行人采取现货交易、收款（预付约为 70%）发货模式，对下游客户未形成其他垫款，下游客户的剩余货款的回款期一般在 1 个

月。整体而言，因发行人商品销售业务为客户订单驱动，商品周转较快，资金占压时间较短。

4) 工程施工业务

公司严格执行国家住房和城乡建设部关于项目建设回款的相关制度，在施工期间严格对工程进度进行确认，项目建设完成交付之前，业务需要支付 70%-80%的进程款（具体由合同约定），剩余工程款在工程交付完毕之后的 1 年内完成交付；项目完全结算之后，按照国家相关规定预留部分工程款作为质量保证金，质量保证金的预留时间因项目的不同而不同，通常为 1-3 年，如果在质量保证金预留期间，项目工程未出现质量问题，公司及时要求业主支付质量保证金。

③ 预付款项

近三年末，发行人预付款项分别为 111,241.12 万元、40,559.60 万元和 11,789.71 万元，占总资产的比例分别为 3.36%、0.91% 和 0.23%。发行人预付款项主要为承接各类项目的工程预付款项。2020 年末及 2021 年末，预付款项持续大幅减少，主要系部分工程已结算所致。

主要情况如下所示：

截至近一年末公司预付款项账龄明细

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内	3,111.32	26.39
1-2 年	756.95	6.42
2-3 年	841.93	7.14
3 年以上	7,079.51	60.05
合计	11,789.71	100.00

截至 2021 年末按预付对象归集的期末余额前五名预付款项明细表

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	欠款金额	占预付款项总额的比例	未结算原因
盐城市蓝翔园林工程有限公司	非关联方	6,400.00	54.28	工程未结算
盐城市德汇双盈贸易有限公司	非关联方	344.40	2.92	预付购货款
江苏铭城建筑设计院有限公司	非关联方	342.00	2.90	设计款未结算
江苏展欣工程有限公司	非关联方	327.24	2.78	工程未结算
盐城市亭湖区城市经营有限公司	非关联方	265.93	2.26	工程未结算
合计	-	7,679.57	65.14	-

数据来源：公司提供

发行人预付账款均有经营业务背景，不存在替政府融资等行
为。

④ 其他应收款

近三年末，发行人其他应收款分别为 1,267,312.06 万元、1,498,567.56 万元和 1,587,419.22 万元，占总资产的比例分别为 38.33%、33.77%和 30.79%，占总资产的比例较大。主要为与江苏盐城环保科技城产业园区内国有企业之间发生的资金往来款。

截至 2021 年末，公司按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款合计 856,132.87 万元，占其他应收款期末余额的比例为 53.90%。

截至 2021 年末按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款明细表

单位：万元、%

序号	债务人名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	款项性质	是否关联方
1	盐城环科城资产投资运营管理有限公司	242,529.56	15.27	往来款	非关联方
2	江苏亭发实业有限公司	179,241.56	11.28	往来款	非关联方
3	江苏东亭环保科技有限公司	151,689.98	9.55	往来款	非关联方
4	盐城南洋经济发展实业有限公司	144,767.61	9.11	往来款	非关联方
5	盐城市环保产业发展投资有限公司	137,904.15	8.68	往来款	非关联方

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

序号	债务人名称	欠款金额	占其他应收款总额的比例	款项性质	是否关联方
-	合计	856,132.87	53.90	-	-

数据来源：审计报告

截至 2021 年末，发行人其他应收款账龄以 1 年以内为主，发行人其他应收款均有经营业务背景，不存在替政府融资等行为。

从其他应收款的来源来看，截至 2021 年末、2022 年 9 月末，发行人及下属公司的其他应收款中政府性其他应收款分别为 137,425.03 万元、204,956.60 万元，主要系发行人为支持亭湖区的建设发展，对江苏盐城环保科技城管理委员会、江苏亭湖经济开发区管理委员会等当地政府部门和国有企业拆借资金而形成的非经营性往来款。

从其他应收款形成原因来看，截至 2021 年末，发行人经营性其他应收款为 1,185,108.71 万元，占其他应收款期末账面价值的比重为 74.61%，非经营性其他应收款为 403,251.05 万元，占其他应收款期末账面价值的 25.39%，具体分析如下：

1) 经营性其他应收款

截至 2021 年末，发行人主要经营性其他应收款划分依据、业务背景及结算方式情况如下：

单位：万元

序号	对手方名称	业务背景	结算方式	截至 2021 年末账面余额
1	盐城环科城资产投资运营管理有限公司	发行人与盐城环科城资产公司合作开发青洋安置区项目，由发行人主要负责垫付前期项目拆迁款及部分工程款，环科城资产公司主要负责项目的具体管理及建设。	项目完工后由江苏盐城环保科技城管理委员会进行验收，由盐城环科城资产公司于项目完工后向项目委托方申请结算并确认收入及利润，具体利润由项目委托方在发行人与盐城环科城资产公司之间进行分配。	242,529.56
2	江苏东亭环保科技有限公司	发行人与江苏东亭环保公司合作投资、建设并运营6家垃圾焚烧	1-2年内回款。	151,689.98

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	公司	厂项目等。		
3	盐城环保产业发展投资有限公司	发行人与盐城环保产业发展公司合作开发亭湖区东亭科创园建设工程项目，由发行人负责垫付前期项目拆迁款及部分工程款，环保产业公司主要负责项目的具体管理及建设。	项目完工后由江苏盐城环保科技城管理委员会进行验收，由盐城环保产业发展公司于项目完工后向项目委托方申请结算并确认收入及利润，具体利润由项目委托方在发行人与盐城环保产业发展公司之间进行分配。	104,630.08
4	盐城南洋经济发展实业有限公司	发行人子公司江苏嘉亭实业公司及其子公司与盐城南洋经济发展公司合作开发江苏亭湖经济开发区园区河道开挖及整治、光荣村拆迁之项目，由子公司江苏嘉亭实业公司及其子公司负责垫付前期项目拆迁款及部分工程款，盐城南洋经济发展公司主要负责项目的具体管理及建设。	项目完工后由江苏亭湖经济开发区管理委员会进行验收，由盐城南洋经济发展公司于项目完工后向项目委托申请结算并确认收入及利润，具体利润由项目委托方在子公司江苏嘉亭实业公司及其子公司与盐城南洋经济发展公司之间进行分配。	125,269.47
5	海瀛（福建）融资租赁有限公司	发行人以前年度作为福建融资租赁公司的控股股东，为开展融资租赁业务，为融资租赁公司提供业务资金，为发行人前期的存量业务。	福建融资租赁公司客户到期还本付息后，收入金额在发行人和福建融资租赁公司之间进行结算。	80,230.82
6	江苏亭发实业有限公司	发行人子公司嘉亭实业与江苏亭发合作开发立讯工业园改造升级、新民村拆迁等项目，由发行人子公司嘉亭实业向江苏亭发垫付项目前期的拆迁款及部分工程款。	项目完工后由江苏亭湖经济开发区管理委员会进行验收，由江苏亭发实业于项目完工后向项目委托方申请结算并确认收入及利润，具体利润由项目委托方在子公司嘉亭实业与江苏亭发实业之间进行分配。	64,425.51
7	盐城市成泰投资有限公司	发行人与盐城成泰合作开发日凯工业厂房建设项目（四期），由发行人向盐城成泰垫付项目前期的拆迁款及部分工程款。	项目完工后由江苏盐城环保科技城管理委员会进行验收，由盐城成泰于项目完工后向项目委托方申请结算并确认收入及利润，具体利润由项目委托方在发行人与成泰投资之间进行分配。	35,500.04
-	合计	-	-	804,275.46

2) 非经营性其他应收款

截至 2021 年末，发行人非经营性其他应收款主要构成情况如下：

截至2021年末发行人前五大非经营性其他应收款构成情况

单位：万元、%

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

企业名称	余额	款项性质	关联关系	占比	回款安排
江苏亭发实业有限公司	114,816.05	往来款	非关联方	28.47	2022年-2024年偿还。
盐城市成泰投资有限公司	83,885.98	往来款	非关联方	20.80	2022年-2024年偿还。
江苏盐城环保科技城市管理委员会	81,613.07	往来款	非关联方	20.24	2022年-2025年偿还。
江苏亭湖经济开发区管理委员会	50,085.07	往来款	非关联方	12.42	2022年-2024年偿还。
盐城环保产业发展投资有限公司	33,274.07	往来款	非关联方	8.25	2022年-2024年偿还。
合计	363,674.24	-	-	90.19	-

发行人与江苏亭发实业有限公司、盐城市成泰投资有限公司、江苏盐城环保科技城市管理委员会、江苏亭湖经济开发区管理委员会、盐城市环保产业发展投资有限公司的往来款项均为非关联方往来款，且已签订债权投资协议或借款协议，均为拆借资金。报告期内，发行人前五大非经营性往来款对象均为政府部门或国有独资公司，信用资质情况良好。此外，经核查人行征信报告、国家企业信用信息公示系统、信用中国、企查查等公开平台，发行人其他应收款前五大对手方均经营正常，无违法失信行为记录。因此，其他应收款收回风险较小，未计提坏账准备，对发行人偿债影响较小。

A 盐城市环保产业发展投资有限公司成立于 2009 年 7 月 8 日，注册资本为人民币 50,000.00 万元，法定代表人为金楠，属于有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），属于地方国有企业，实际控制人为盐城农副产品加工交易园区管理委员会，经营范围为环保产业基础设施投资、建设；建材、化工产品（除危险化学品）批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，盐城市环保产业发展投资有限公司总资产 73.79 亿元，总负债为 36.43 亿元，净资产为 37.36 亿元；2021 年度实现营业收入 8.04 亿元，净利润 0.52 亿元。根据该公司 2021 年 3 月的中国人民银行征信中心《企业信用报告》，2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。

截至 2021 年末，发行人为盐城市环保产业发展投资有限公司提供资金拆借余额为 3.33 亿元，盐城市环保产业发展投资有限公司主要从事环保产业基础设施投资、建设，与发行人的业务存在较大关联性，在对方流动性紧张时期，经公司内部审议通过，发行人对其进行资金支持，根据盐城市环保产业发展投资有限公司出具的还款承诺，盐城市环保产业发展投资有限公司将于 2022 年-2024 年分别回款 1.50 亿元、1.50 亿元和 0.33 亿元。

B 江苏盐城环保科技城原名江苏盐城市环保产业园，隶属江苏省盐城市，位于盐城市城东，2009 年 4 月经江苏省人民政府批准设立，行政区划面积 80.76 平方公里，下辖 2 个独立运行的街道，另有江苏盐城市环保产业园、华东农产品加工交易园区、江苏亭湖文化创意产业园、上海嘉定汽车产业园亭湖工业园等 4 个功能园区。2014 年 12 月，经市政府研究，并报省编办同意，决定将江苏盐城环保科技城管理委员会和盐城沿海湿地旅游经济区管理委员会进行整合，成立江苏盐城环保科技城管理委员会。江苏盐城环保科技城管理委员会机构规格相当正处级，为市政府直属事业单位，委托亭湖区代管。2016 年 5 月，江苏省人民政府发文批复，同意在盐城市亭湖区筹建江苏省盐城环保高新技术产业开发区，实行现行的省级高新技术产业开发区政策。2019 年 8 月，环保科技城与亭湖经济开发

区一体化整合发展。江苏盐城环保科技城管理委员会为政府行政单位，实际控制人为盐城市人民政府。

截至 2021 年末，发行人为江苏盐城环保科技城管理委员会提供资金拆借余额为 8.16 亿元，主要用于江苏盐城环保科技城的项目建设。根据江苏盐城环保科技城管理委员会出具的还款承诺，江苏盐城环保科技城管理委员会将于 2022 年-2025 年分别回款 3.00 亿元、3.00 亿元、2.00 亿元和 0.16 亿元。

C 盐城市成泰投资有限公司成立于 2008 年 3 月 4 号，注册资本为人民币 16,800.00 万元，法定代表人为金楠，属于有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），属于地方国有企业，实际控制人为盐城农副产品加工交易园区管理委员会，经营范围为实业投资；基础设施投资建设。（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，盐城市成泰投资有限公司总资产 20.21 亿元，总负债为 7.58 亿元，净资产为 12.63 亿元；2021 年度实现营业收入 5.49 亿元，净利润 0.68 亿元。根据该公司 2021 年 1 月的中国人民银行征信中心《企业信用报告》，2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。

截至 2021 年末，发行人为盐城市成泰投资有限公司提供资金拆借余额 8.39 亿元，用于支持盐城市成泰投资有限公司业务发展，加快园区建设，补充其经营资金缺口。根据盐城市成泰投资有限公司出具的还款承诺，盐城市成泰投资有限公司将于 2022 年-2024 年分别回款 4.00 亿元、4.00 亿元和 0.39 亿元。

D 江苏亭湖经济开发区管理委员会，位于盐城市区东部，是亭湖区行政中心所在地和大市区河东新城建设重要组成部分。亭湖经济开发区 2002 年启动建设，经过 10 多年的发展，已成为亭湖区经济发展的主阵地和城市建设的主战场，获得省级开发区以及省生态工业园区等称号。区域面积 30 平方公里，总人口约 10 万，下辖 8 个社区、1 个村。江苏亭湖经济开发区管理委员会为政府行政单位，实际控制人为盐城市人民政府。

截至 2021 年末，发行人为江苏亭湖经济开发区管理委员会提供资金拆借余额为 5.01 亿元，主要用于江苏盐城环保科技城的项目建设。根据江苏盐城环保科技城管理委员会出具的还款承诺，江苏盐城环保科技城管理委员会将 2022 年-2024 年分别回款 3.00 亿元、2.00 亿元和 0.01 亿元。

E 江苏亭发实业有限公司成立于 2017 年 1 月 16 号，注册资本为人民币 200,000.00 万元，法定代表人为张晓强，属于有限责任公司（国有独资），属于地方国有企业，实际控制人为盐城市亭湖区人民政府，经营范围为实业投资；实业投资；市政基础设施、重点建设项目的投资、融资、运营、管理；政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作；土地开发及综合整治；建筑装饰装饰工程、管道工程、消防工程、市政公用工程施工、园林绿化工程、环保工程施工（除承装、承修、承试电力设施和特种设备）；通用设备、建材、五金产品（电动三轮车除外）、电子产品销售；房屋拆除（除爆破拆除）服务；信息咨询服务；物业管理；农产品种植、批发、零售；水产品养殖、批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，江苏亭发实业有限公司总资产 41.12 亿元，总负债为 17.96 万元，净资产为 23.15 万元；2021 年度实现营业收入 7.77 亿元，净利润 0.69 亿元。根据该公司 2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。

截至 2021 年末，发行人为江苏亭发实业有限公司提供资金拆借余额 11.48 亿元，用于支持亭发实业进行市政基础设施建设和土地开发及综合整治等，根据江苏亭发实业有限公司出具的还款承诺，江苏亭发实业有限公司将于 2022 年-2024 年分别回款 3.00 亿元、4.00 亿元和 4.48 亿元。

发行人作为盐城市重要基础设施建设主体，与盐城市政府、盐城市环保科技城管理委员会及盐城市其他承担城市建设和运营职能的公司业务交流较多，在业务合作中建立了密切的关系、积累了良好的信誉。盐城市相关政府职能部门及盐城市其他中大型国有企业在日常资金使用及生产经营过程中，为弥补临时性资金不足，与发行人进行临时资金拆借。具有一定的必要性和合理性。

发行人其他应收款规模较大，主要系发行人为支持本地区政府部门及国有企业的基础设施建设业务提供的资金拆借往来款增长所致。经核查，发行人的往来款项或资金拆借事项均严格按照公司财务管理制度、内部控制制度以及关联交易制度的要求履行了决策程序，并已签署相关的借款合同。发行人一般在自身资金需求平衡的情况下，经过内部决策程序，根据资金拆借时间长短，通常参照同期银行贷款利率和市场实际利率水平，与其协商确定利率。近三年内的往来款项或资金拆借事项，未违反我国现行法律法规的禁止性规定。

公司非经营性往来占款和资金拆借的决策权限和决策程序如下：各单位向公司财务审计部提出用款需求，由计划财务部向公司财务负责人提交申请，经财务负责人审核后报经董事会审议，经董事会批准同意后办理拨款手续。公司非经营性往来占款和资金拆借的定价机制如下：资金拆借利率实行一年一定或一笔一定，并随人民银行利率调整的有关规定进行调整，具体利率结算和收取方式由双方协商确定（关联方往来或资金拆借参照企业会计准则《关联方披露》的相关要求执行）。公司严格控制对外拆借资金的规模，严格控制单位个人借用公款，严禁外单位及个人在本单位借款，特殊情况报公司批准后方可办理。

本期债券存续期内，发行人将加强日常资金监管，严格限制新增非经营性往来占款或资金拆借。对于经营过程中确需发生的资金往来，将严格按照公司内部相关规定进行内部决策和审批。同时，发行人将针对当前的应收款项（包括应收账款及其他应收款）由计划财务部牵头成立专项工作小组，积极开展相关应收款项的催收工作。

⑤ 存货

近三年末，发行人存货余额分别为 387,161.41 万元、812,077.12 万元及 932,502.66 万元，占总资产的比例分别为 11.71%、18.30%和 18.09%，金额及占比均较大。公司存货中合同履行成本占主要部分，主要为公司代建的基础设施开发成本和待开发土地。2020 年末较 2019 年末增加 424,915.71 万元，增幅 109.75%，主要系业务扩展导致开发成本增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 120,425.54 万元，增幅为 14.83%，主要系业务扩展导致合同履行成本增加所致。

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

发行人库存商品、在产品、开发成本或合同履约成本均按需求方的要求进行安排，原材料不存在由于积压等因素而产生跌价的情况，存货总体质量良好，故未计提存货跌价准备。

截至2021年末，发行人存货构成情况如下：

截至2021年末存货构成情况

单位：万元、%

项目	2021年末	
	金额	占比
原材料	3,050.64	0.33
在产品	6,086.50	0.65
库存商品	1,176.15	0.13
合同履约成本	922,189.37	98.89
合计	932,502.66	100.00

数据来源：审计报告

截至2021年末合同履约成本中项目明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目性质	项目属性	是否为政府项目	2021年末余额	是否签署协议	是否完工
1	零星工程	工程建设	经营性	是	1,927.18	是	是
2	清新环境厂房及集体宿舍	工程建设	经营性	是	7.43	是	否
3	盐城亭湖区东亭路科创园项目	工程建设	经营性	是	36.05	是	否
4	创投厂房提升改造工程	工程建设	经营性	是	0.15	是	否
5	青年小镇停车场绿化栽植工程	工程建设	经营性	是	36.39	是	否
6	怡景花园城西侧空地街区游园建设项目	工程建设	经营性	是	100.38	是	否
7	解放路东双元路北街头绿地工程	工程建设	经营性	是	52.21	是	否
8	青墩连接线东世纪大道北组团城市设计	工程建设	经营性	是	27.74	是	否
9	南京大学青年学者书院项目	工程建设	经营性	是	58.91	是	否
10	通榆河生态景观廊道建设工程	工程建设	经营性	是	2,595.20	是	否
11	环科城东区景观提升工程项目	工程建设	经营性	是	430.01	是	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

12	智能装备标准厂房项目地勘审查费	工程建设	经营性	是	29.26	是	否
13	绿色节能科创园（屏幕组项目）	工程建设	经营性	是	27,559.64	是	否
14	工业邻里中心	工程建设	经营性	是	8,571.34	是	是
15	鑫港家园	工程建设	经营性	是	38,374.14	是	否
16	绿地快捷酒店500KVA箱变用电工程	工程建设	经营性	是	16.54	是	否
17	飞潮环保宿舍楼改造装饰设计服务	工程建设	经营性	是	15.96	是	否
18	凤翔嘉园项目	工程建设	经营性	是	25,960.57	是	否
19	青洋安置房项目	工程建设	经营性	是	8,958.79	是	否
20	管委会转入拆迁项目成本	工程建设	经营性	是	501,700.05	是	是
21	国际合作区	工程建设	经营性	是	41.00	是	否
22	绿色节能科创园	工程建设	经营性	是	103.04	是	否
23	农产品服务平台	工程建设	经营性	是	28.95	是	否
24	创投中心清华大学	工程建设	经营性	是	833.28	是	是
25	孵化基地	工程建设	经营性	是	368.99	是	否
26	绿化	工程建设	经营性	是	914.77	是	是
27	污水管网	工程建设	经营性	是	1,058.39	是	是
28	道路	工程建设	经营性	是	406.82	是	否
29	环保科技城	工程建设	经营性	是	113.69	是	否
30	创新中心	工程建设	经营性	是	11.76	是	否
31	致精项目	工程建设	经营性	是	105.58	是	否
32	海铂花园安置房款	工程建设	经营性	是	13,591.31	是	是
33	通榆河生态景观廊道建设	工程建设	经营性	是	2,094.82	是	否
34	通榆河东侧地块搬迁项目	工程建设	经营性	是	48,700.00	是	否
35	环科城项目	工程建设	经营性	是	54.96	是	否
36	绿化项目	工程建设	经营性	是	43.05	是	否
37	金锋源项目（原飞潮）	工程建设	经营性	是	30.32	是	否
38	江苏智菲项目	工程建设	经营性	是	866.19	是	否
39	天山路西侧青年公园城中村改造项目	工程建设	经营性	是	247.37	是	是
40	新建光电产业园科技孵化区项目	工程建设	经营性	是	3,650.77	是	是
41	新建工业厂房工程项目及配套设施（拆迁安置部分）	工程建设	经营性	是	16,002.15	是	否
42	青洋工业园拆迁项目	工程建设	经营性	是	31,813.71	是	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

43	凯胜 IPAD 项目	工程建设	经营性	是	41,264.47	是	否
44	恒悦机械拆迁项目	工程建设	经营性	是	10,341.05	是	是
45	电子信息产业园四期工程	工程建设	经营性	是	226.56	是	否
46	汉能工业园	工程建设	经营性	是	193.97	是	是
47	文化创意产业园（装修改造）	工程建设	经营性	是	27.23	是	否
48	长亭商厦	工程建设	经营性	是	385.77	是	是
49	中泓铝业	工程建设	经营性	是	227.24	是	否
-	合计	-	-	-	790,205.15	-	-

数据来源：资产清单

注：截至 2021 年末，发行人用于抵押的合同履约成本账面价值为 38,374.14 万元。

截至 2021 年末，发行人合同履约成本中土地明细如下：

截至 2021 年末合同履约成本中土地明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	购买	亭湖国用（2013）第 602481 号	盐城市亭湖区南洋镇新港村民委员会二组	出让	商务金融	50,073.00	5,498.02	成本法	1,098.00	否	是
2	购买	亭湖国用（2013）第 602482 号	盐城市亭湖区南洋镇新港村民委员会二组	出让	商务金融	50,147.00	5,506.14	成本法	1,098.00	否	是
3	购买	亭湖国用（2013）第 602483 号	盐城市亭湖区南洋镇新港村民委员会三组	出让	商务金融	83,334.00	9,158.57	成本法	1,099.02	否	是
4	购买	亭湖国用（2014）第 602472 号	环保产业园新港村四组	出让	商务金融	72,667.00	10,028.05	成本法	1,380.00	否	是
5	购买	亭湖国用（2014）第 602473 号	环保产业园新港村四组	出让	商务金融	140,001.00	19,311.95	成本法	1,379.42	否	是
6	注入	苏（2019）盐城市不动产权第 0024587 号	南洋经济区凤洋村三组、新港村三组	出让	商业	43,193.00	12,305.69	评估法	2,849.00	是	否
7	注入	苏（2019）盐城市不动产权第 0024586 号	南洋经济区凤洋村三组、新港村三组	出让	商业	43,481.00	12,387.74	评估法	2,849.00	是	否
8	注入	苏（2019）盐城市不动产权第 0043050 号	南洋经济区凤洋村三组、六组	出让	商业	50,457.00	14,375.20	评估法	2,849.00	否	否
9	注入	苏（2020）盐城市不动产权第 0152750 号	亭湖区南阳镇凤翔村四组 10 幢	出让	住宅	56,001.00	15,708.55	评估法	2,805.05	否	否
10	注入	苏（2020）盐城市不动产权第 0152749 号	亭湖区南阳镇凤翔村四组 9 幢	出让	住宅			评估法		否	否
11	注入	苏（2020）盐城市不动产权第 0152747 号	亭湖区南阳镇凤翔村四组 8 幢	出让	住宅			评估法		否	否
12	注入	苏（2020）盐城市不动产权第	亭湖区南阳镇凤翔村四组 7 幢	出让	住宅			评估法		否	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		0152744号									
13	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152740号	亭湖区南阳镇凤翔村四组6幢	出让	住宅			评估法		否	否
14	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152735号	亭湖区南阳镇凤翔村四组4幢	出让	住宅			评估法		否	否
15	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152731号	亭湖区南阳镇凤翔村四组2幢	出让	住宅			评估法		否	否
16	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152733号	亭湖区南阳镇凤翔村四组3幢	出让	住宅			评估法		否	否
17	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152727号	亭湖区南阳镇凤翔村四组1幢	出让	住宅			评估法		否	否
18	注入	苏（2020）盐城市不动产权第0152739号	亭湖区南阳镇凤翔村四组5幢	出让	住宅			评估法		否	否
19	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0109116号	盐城市亭湖区环保科技城新港村五组	出让	城镇住宅	55,005.00	12,464.13	成本法	2,266.00	是	是
20	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0133945号	盐城市亭湖区南洋镇三尖居委会三组	出让	城镇住宅	19,456.00	6,641.79	成本法	3,413.75	是	是
21	购买	亭湖国用（2013）第602044号	盐城市亭湖经济开发区北林村六组	出让	工业	31,217.00	1,643.40	成本法	526.45	否	是
22	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0012688号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组、凤洋村五组	出让	工业	29,632.00	915.63	成本法	309.00	是	是
23	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0012689号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组、绍林村四组	出让	工业	31,686.00	979.10	成本法	309.00	是	是
24	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0005838号	盐城市亭湖经济开发区南映社区居民委员会二组	出让	工业	59,905.58	1,696.83	成本法	283.25	否	是
25	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0020725号	盐城市亭湖区经济开发区银光路南侧、光波路西侧	出让	工业	22,141.00	684.16	成本法	309.00	否	是
26	购买	亭湖国用（2015）第604808号	盐城市亭湖区新区南映村民委员会二组	出让	工业	66,000.00	1,386.00	成本法	210.00	是	是
27	购买	苏（2017）盐城市不动产权第0010192号	盐城市亭湖经济开发区南映村民委员会一、二组	出让	工业	56,574.00	1,293.29	成本法	228.60	是	是
-	合计	-	-	-	-	960,970.58	131,984.24	-	-	-	-

数据来源：资产清单

截至近一年末，发行人存货科目中共拥有 27 宗土地使用权，账面价值共计 13.20 亿元，以工业和商务金融用地为主，均已取得土地使用权证。截至近一年末，发行人以上土地使用权中有 14 宗已缴纳土地出让金，剩余 13 宗政府注入土地暂无补缴土地出让金计划。

（2）非流动资产构成

近三年末，发行人非流动资产分别为 1,016,604.03 万元、1,164,488.12 万元和 1,690,126.85 万元，占总资产的比重分别为 30.75%、26.24%和 32.79%。发行人非流动资产主要由其他非流动金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程和无形资产构成，具体情况如下：

发行人非流动资产主要数据

单位：万元、%

项目	2022年9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
可供出售金融资产	-	-	-	-	364,345.54	31.29	164,378.49	16.17
其他债权投资	2,053.00	0.12	1,053.00	0.06	-	-	-	-
其他非流动金融资产	386,592.10	22.18	382,592.10	22.64	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	145,986.50	14.36
长期股权投资	338,680.54	19.43	332,855.64	19.69	200,697.36	17.23	290,851.63	28.61
投资性房地产	475,702.37	27.30	470,815.80	27.86	223,204.44	19.17	-	-
固定资产	276,370.08	15.86	283,381.58	16.77	278,993.12	23.96	346,306.79	34.07
在建工程	200,805.28	11.52	156,316.27	9.25	40,135.72	3.45	27,150.20	2.67
无形资产	47,300.31	2.71	47,780.58	2.83	42,569.42	3.66	30,699.86	3.02
商誉	3,957.93	0.23	3,957.93	0.23	3,957.93	0.34	3,957.93	0.39
长期待摊费用	30.44	0.00	213.97	0.01	3,807.04	0.33	5,795.46	0.57
递延所得税资产	1,227.00	0.07	1,227.00	0.07	927.33	0.08	917.16	0.09
其他非流动资产	9,932.98	0.57	9,932.98	0.59	5,850.21	0.50	560.00	0.06
非流动资产合计	1,742,652.03	100.00	1,690,126.85	100.00	1,164,488.12	100.00	1,016,604.03	100.00

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

① 可供出售金融资产

近三年末，发行人可供出售金融资产分别为 164,378.49 万元、364,345.54 万元和 0.00 万元，占总资产的比例分别为 4.97%、8.21%和 0.00%。2020 年末较 2019 年末增加 199,967.05 万元，增幅为 121.65%，主要系新增对盐城海能企业管理合伙企业（有限合伙）、

盐城泰能企业管理合伙企业（有限合伙）股权投资所致。2021年末较2020年末减少364,345.54万元，降幅为100.00%，主要系会计政策调整，可供出售金融资产细分为其他债权投资及其他非流动金融资产。

② 其他非流动金融资产

截至2021年末，发行人其他非流动金融资产382,592.10万元，占总资产的比例为7.42%，发行人其他非流动金融资产具体情况如下：

截至2021年末其他非流动金融资产情况

单位：万元

项目	期末余额
东海证券、高和智慧	5,272.54
国家电投集团远达环保装备制造有限公司	1,619.56
江苏东亭环保科技有限公司	50,000.00
盐城海能企业管理合伙企业（有限合伙）	80,000.00
盐城泰能企业管理合伙企业（有限合伙）	80,000.00
盐城海瀛环保产业股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00
盐城枫杨环保产业投资基金（有限合伙）	27,000.00
盐城海瀛锦狮股权投资合伙企业（有限合伙）	25,000.00
盐城海瀛佐业股权投资合伙企业（有限合伙）	27,000.00
盐城枫杨海瀛股权投资基金（有限合伙）	27,000.00
盐城市亭湖区环科创智股权投资合伙企业（有限合伙）	30,000.00
江苏聚亭创业投资合伙企业（有限合伙）	3,200.00
盐城市亭湖区东亭新特产业引导基金	1,500.00
合计	382,592.10

③ 长期应收款

近三年末，发行人长期应收款分别为145,986.50万元、0.00万元和0.00万元，占总资产的比例分别为4.42%、0.00%和0.00%，主要系应收融资租赁款。截至近一年末，发行人无长期应收款，主要系剥离融资租赁业务所致。

④ 长期股权投资

近三年末，发行人长期股权投资分别为 290,851.63 万元、200,697.36 万元和 332,855.64 万元，占总资产的比例分别为 8.80%、4.52%和 6.46%。2020 年末发行人长期股权投资余额较 2019 年减少 90,154.27 万元，降幅为 31.00%，主要系发行人退出了对江苏中瀛环保科技有限公司的股权投资所致。2021 年末发行人长期股权投资余额较 2020 年增加 132,158.28 万元，增幅为 65.85%，主要系发行人对盐城兴北实业投资有限公司股权投资的权益法下确认的投资损益及其他权益变动所致。

截至 2021 年末，发行人长期股权投资主要由对盐城兴北实业投资有限公司的投资构成，具体明细如下：

截至 2021 年末长期股权投资明细表

单位：万元、%

被投资单位	金额	占科目金额总计的比重	占被投资单位股权的比重
盐城兴北实业投资有限公司	331,629.13	99.63	45.00
江苏兴盐超轨道交通有限公司	697.22	0.21	10.00
盐城中科智汇信息科技有限公司	17.04	0.01	49.00
南大盐城环境检测科技有限公司	512.26	0.15	42.00
合计	332,855.64	100.00	-

⑤ 投资性房地产

近三年末，发行人投资性房地产分别为 0.00 万元、223,204.44 万元和 470,815.80 万元，占总资产的比例分别为 0.00%、5.03%和 9.13%。2020 年末发行人投资性房地产余额较 2019 年末增加 223,204.44 万元，主要系发行人将作为存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产所致。2021 年末发行人投资性房地产较 2020 年末增加 247,611.36 万元，增幅为 110.93%，主要系外购及政府划拨投资性房地产所致。

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

截至 2021 年末，发行人共持有投资性房地产 594 宗，其中包括已办证房产 592 宗，账面价值合计 22.95 亿元；暂未办证房产 2 宗，账面价值合计 24.13 亿元。具体明细如下：

截至 2021 年末投资性房地产明细表

序号	取得方式	房产证编号	位置	土地性质	批准用途	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)	入账方式	是否抵押
1	外购	京(2020)海不动产权第0017925号	海淀区知春路108号2号楼15层1503	出让/商品房	综合	178.87	1,525.23	评估法	否
2	外购	京(2020)海不动产权第0017927号	海淀区知春路108号2号楼15层1505	出让/商品房	综合	138.42	1,204.08	评估法	否
3	外购	京(2020)昌不动产权第0016241号	昌平区北七家镇八仙别墅仙霞西里1223号1至2层全部	商品房	住宅	460.6	2,015.80	评估法	否
4	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0123269号	盐城市亭湖区环保科技城民生路199号1幢	出让/商品房	工业厂房	4,804.50	1,350.76	评估法	是
5	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0123271号	盐城市亭湖区环保科技城民生路199号2幢	出让/商品房	工业厂房	4,802.08	1,350.08	评估法	是
6	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0123272号	盐城市亭湖区环保科技城民生路199号3幢	出让/商品房	工业厂房	4,801.58	1,349.94	评估法	是
7	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0123273号	盐城市亭湖区环保科技城民生路199号4幢	出让/商品房	生产楼	1,040.46	292.52	评估法	是
8	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0123274号	盐城市亭湖区环保科技城民生路199号5幢	出让/商品房	生产办公楼	10,849.15	3,050.19	评估法	是
9	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0152755	盐城市亭湖区云溪路11号1、2、3、4、5、6、7、8幢	出让/商品房	工业厂房	40,790.47	20,121.23	评估法	否
10	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004395号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢101室	出让/商品房	批发零售用地/商用	354.4	522.51	评估法	是
11	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004396号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢102室	出让/商品房	批发零售用地/商用	295.97	436.37	评估法	是
12	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004398号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢103室	出让/商品房	批发零售用地/商用	230.35	346.28	评估法	是
13	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004399号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢104室	出让/商品房	批发零售用地/商用	76.65	117.53	评估法	是
14	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004400号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢105室	出让/商品房	批发零售用地/商用	173.94	261.48	评估法	是
15	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004401号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢106室	出让/商品房	批发零售用地/商用	157.48	236.73	评估法	是
16	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004402号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢107室	出让/商品房	批发零售用地/商用	141.76	213.10	评估法	是
17	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004404号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢108室	出让/商品房	批发零售用地/商用	164.12	246.72	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

18	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004405号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢109室	出让/商品房	批发零售用地/商用	160.16	240.76	评估法	是
19	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004407号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢110室	出让/商品房	批发零售用地/商用	74.77	114.65	评估法	是
20	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004526号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢111室	出让/商品房	批发零售用地/商用	191.18	287.39	评估法	是
21	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004527号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢112室	出让/商品房	批发零售用地/商用	195.09	293.27	评估法	是
22	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004529号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭37幢113室	出让/商品房	批发零售用地/商用	242.28	357.21	评估法	是
23	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004060号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢101室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
24	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004062号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢102室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	113.96	144.24	评估法	是
25	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004406号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢104室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	137.68	174.26	评估法	是
26	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004066号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢201室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
27	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004067号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢202室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
28	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004069号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢203室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
29	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004071号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢204室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
30	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004072号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢301室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
31	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004073号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢302室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
32	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004074号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢303室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
33	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004076号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢304室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
34	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004079号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢401室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
35	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004081号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢402室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
36	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004083号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢403室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
37	划拨	苏（2021）盐城市不	盐城市亭湖区绿巢路	出让/商品房	城镇住宅用	124.24	157.25	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0004084号	201号绿地瓌庭50幢404室		地/住宅				
38	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004085号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢501室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
39	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004087号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢502室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
40	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004089号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢503室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
41	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004091号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢504室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
42	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004094号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢601室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
43	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004096号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢602室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
44	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004098号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢603室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
45	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004100号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢604室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
46	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004102号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢701室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
47	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004103号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢702室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
48	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004104号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢703室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
49	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004107号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢704室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
50	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004109号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢801室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
51	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004111号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢802室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
52	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004119号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢803室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
53	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004120号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢804室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
54	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004121号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢901室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
55	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004122号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢902室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是
56	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004123号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	109.94	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			903室						
57	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004131号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢904室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	157.25	评估法	是
58	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004132号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1001室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	154.20	评估法	是
59	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004134号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1002室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
60	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004135号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1003室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
61	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004136号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1004室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
62	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004138号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1101室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
63	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004211号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1303室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
64	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004140号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1102室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
65	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004141号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1103室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
66	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004142号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1104室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
67	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004181号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1201室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
68	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004182号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1202室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
69	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004186号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1203室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
70	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004205号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1204室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
71	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004207号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1301室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
72	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004208号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1302室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
73	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004213号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1304室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
74	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004216号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1401室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
75	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004219号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢1402室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

76	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004231号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1403室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
77	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004233号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1404室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
78	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004235号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1501室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
79	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004238号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1502室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
80	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004239号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1503室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	112.12	评估法	是
81	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004240号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1504室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	160.38	评估法	是
82	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004244号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1601室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
83	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004276号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1901室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
84	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004277号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1902室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
85	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004278号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1903室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
86	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004279号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1904室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
87	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004245号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1602室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
88	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004246号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1603室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
89	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004249号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1604室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
90	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004252号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1701室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
91	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004253号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1702室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
92	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004257号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1703室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
93	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004265号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1704室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
94	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004267号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地璟庭50幢1801室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
95	划拨	苏（2021）盐城市不	盐城市亭湖区绿巢路	出让/商品房	城镇住宅用	86.86	113.61	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0004272号	201号绿地瓌庭50幢1802室		地/住宅				
96	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004274号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢1803室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
97	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004275号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢1804室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
98	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004288号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2102室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
99	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004289号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2103室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
100	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004343号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2104室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
101	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004344号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2201室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
102	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004345号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2202室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
103	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004346号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2203室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
104	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004366号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2204室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
105	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004369号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2301室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
106	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004370号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2302室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
107	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004371号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2303室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
108	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004373号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2304室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
109	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004375号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2401室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
110	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004383号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2402室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
111	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004384号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2403室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
112	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004385号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2404室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
113	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004389号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢2501室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
114	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0004390号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地瓌庭50幢	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			2502室						
115	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004392号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2503室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
116	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004394号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2504室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
117	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004281号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2001室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
118	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004283号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2002室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
119	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004285号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2003室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	86.86	113.61	评估法	是
120	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004286号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2004室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
121	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0004287号	盐城市亭湖区绿巢路201号绿地环境50幢2101室	出让/商品房	城镇住宅用地/住宅	124.24	162.51	评估法	是
122	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152724号	市区南洋镇光伏路南、经六路东1幢	出让/商品房	办公商业/办公	14,510.99	7,998.49	评估法	否
123	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152750号	亭湖区南洋镇凤洋村四组10幢	出让/商品房	商服用地/住宅	795.57	1,455.92	评估法	否
124	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152749号	亭湖区南洋镇凤洋村四组9幢	出让/商品房	商服用地/住宅	775	1,418.28	评估法	否
125	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152747号	亭湖区南洋镇凤洋村四组8幢	出让/商品房	商服用地/住宅	795.57	1,455.92	评估法	否
126	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152744号	亭湖区南洋镇凤洋村四组7幢	出让/商品房	商服用地/住宅	775	1,418.28	评估法	否
127	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152740号	亭湖区南洋镇凤洋村四组6幢	出让/商品房	商服用地/住宅	795.57	1,455.92	评估法	否
128	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152739号	亭湖区南洋镇凤洋村四组5幢	出让/商品房	商服用地/住宅	775	1,418.28	评估法	否
129	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152735号	亭湖区南洋镇凤洋村四组4幢	出让/商品房	商服用地/住宅	795.57	1,455.92	评估法	否
130	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152733号	亭湖区南洋镇凤洋村四组3幢	出让/商品房	商服用地/住宅	775	1,418.28	评估法	否
131	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152731号	亭湖区南洋镇凤洋村四组2幢	出让/商品房	商服用地/住宅	795.57	1,455.92	评估法	否
132	划拨	苏（2020）盐城市不动产权第0152727号	亭湖区南洋镇凤洋村四组1幢	出让/商品房	商服用地/住宅	775	1,418.28	评估法	否
133	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144679号	亭湖区南洋镇民联村一组、四组3幢	出让/商品房	工业用地/厂房	4,907.59	6,463.12	评估法	是
134	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144677号	亭湖区南洋镇民联村一组、四组4幢	出让/商品房	工业用地/厂房	4,907.59		评估法	是
135	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144680号	市区民联村一组、四组5幢101室	出让/商品房	工业用地/办公	3,365.34		评估法	是
136	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144682号	市区民联村一组、四组5幢102室	出让/商品房	工业用地/厂房	985.92		评估法	是
137	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144687号	亭湖区南洋镇民联村一组、四组1幢	出让/商品房	工业用地/厂房	4,907.59		评估法	是
138	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0144683号	亭湖区南洋镇民联村一组、四组2幢	出让/商品房	工业用地/厂房	4,907.59		评估法	是
139	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第0148406号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路188号1幢	出让/自建房	工业用地/办公楼	15,610.87	4,862.54	评估法	是
140	自建	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区环保科	出让/自建房	工业用地/	5,753.12	1,792.00	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	房	不动产权第 0148407 号	技城凤翔路 188 号 2 幢		厂房					
141	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0148408 号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路 188 号 3 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	8,484.55	2,642.80	评估法	是	
142	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0148410 号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路 188 号 4 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	8,474.74	2,639.75	评估法	是	
143	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0148412 号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路 188 号 5 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	5,742.57	1,788.72	评估法	是	
144	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0148414 号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路 188 号 6 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	7,180.28	2,236.54	评估法	是	
145	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0148415 号	盐城市亭湖区环保科技城凤翔路 188 号 7 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	9,505.56	2,960.83	评估法	是	
146	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138202 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 1 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	26,400.00	7,046.90	评估法	是	
147	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138203 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 2 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	24,637.01	6,576.30	评估法	是	
148	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138204 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 3 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	15,840.00	4,228.14	评估法	是	
149	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138211 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 4 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	11,966.29	3,194.14	评估法	否	
150	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138205 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 5 幢	出让/自建房	工业用地/厂房	15,840.00	4,228.14	评估法	是	
151	自建房	苏（2020）盐城市不动产权第 0138212 号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道 258 号 6 幢	出让/自建房	工业用地/职工食堂	3,061.28	817.14	评估法	否	
152	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066106 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 112 室	出让/商品房	批发零售用地/商用	73.43	112.59	评估法	是	
153	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066108 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 113 室	出让/商品房	批发零售用地/商用	73.43	112.59	评估法	是	
154	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066109 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 114 室	出让/商品房	批发零售用地/商用	73.43	112.59	评估法	是	
155	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066110 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 115 室	出让/商品房	批发零售用地/商用	74.53	114.28	评估法	是	
156	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066111 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 220 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	40.44	39.41	评估法	是	
157	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066112 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 221 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	47.54	46.33	评估法	是	
158	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066113 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 222 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	43.23	42.13	评估法	是	
159	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066114 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 223 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.02	57.51	评估法	是	
160	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066115 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 224 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	47.54	46.33	评估法	是	
161	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066116 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 225 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	95.8	93.36	评估法	是	
162	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066117 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 226 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.02	57.51	评估法	是	
163	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066118 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 227 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.91	58.38	评估法	是	
164	外购	苏（2020）盐城市不动产权第 0066119 号	市区瑞宏机动车交易市场 1 幢 228 室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.91	58.38	评估法	是	
165	外购	苏（2020）盐城市不	市区瑞宏机动车交易	出让/商品房	商务金融用	59.02	57.51	评估法	是	

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		动产权第0066120号	市场1幢229室		地/办公				
166	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066121号	市区瑞宏机动车交易市场1幢230室	出让/商品房	商务金融用地/办公	75.98	74.04	评估法	是
167	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066122号	市区瑞宏机动车交易市场1幢231室	出让/商品房	商务金融用地/办公	75.41	73.49	评估法	是
168	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066123号	市区瑞宏机动车交易市场1幢232室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.02	57.51	评估法	是
169	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066124号	市区瑞宏机动车交易市场1幢233室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.02	57.51	评估法	是
170	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066125号	市区瑞宏机动车交易市场1幢234室	出让/商品房	商务金融用地/办公	95.09	92.66	评估法	是
171	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066126号	市区瑞宏机动车交易市场1幢235室	出让/商品房	商务金融用地/办公	47.54	46.33	评估法	是
172	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066127号	市区瑞宏机动车交易市场1幢323室	出让/商品房	商务金融用地/办公	43.3	42.20	评估法	是
173	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066128号	市区瑞宏机动车交易市场1幢324室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.12	57.61	评估法	是
174	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066129号	市区瑞宏机动车交易市场1幢325室	出让/商品房	商务金融用地/办公	47.62	46.41	评估法	是
175	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066130号	市区瑞宏机动车交易市场1幢326室	出让/商品房	商务金融用地/办公	95.96	93.51	评估法	是
176	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066131号	市区瑞宏机动车交易市场1幢327室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.12	57.61	评估法	是
177	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066132号	市区瑞宏机动车交易市场1幢328室	出让/商品房	商务金融用地/办公	60.01	58.48	评估法	是
178	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066133号	市区瑞宏机动车交易市场1幢329室	出让/商品房	商务金融用地/办公	60.01	58.48	评估法	是
179	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066134号	市区瑞宏机动车交易市场1幢330室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.12	57.61	评估法	是
180	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066135号	市区瑞宏机动车交易市场1幢331室	出让/商品房	商务金融用地/办公	76.1	74.07	评估法	是
181	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066136号	市区瑞宏机动车交易市场1幢332室	出让/商品房	商务金融用地/办公	75.54	73.61	评估法	是
182	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066137号	市区瑞宏机动车交易市场1幢333室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.12	57.61	评估法	是
183	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066138号	市区瑞宏机动车交易市场1幢334室	出让/商品房	商务金融用地/办公	59.12	57.61	评估法	是
184	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066139号	市区瑞宏机动车交易市场1幢335室	出让/商品房	商务金融用地/办公	95.24	92.81	评估法	是
185	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066107号	市区瑞宏机动车交易市场1幢336室	出让/商品房	商务金融用地/办公	47.62	46.41	评估法	是
186	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066140号	市区瑞宏机动车交易市场1幢403室	出让/商品房	商务金融用地/办公	528.31	501.28	评估法	是
187	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0066141号	市区瑞宏机动车交易市场1幢406室	出让/商品房	商务金融用地/办公	405.53	384.79	评估法	是
188	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0144976号	盐城市亭湖区环保科技城环保大道267号1幢	出让/自建房	工业用地/生产办公楼	4,914.62	2,424.84	评估法	否
189	自建房	苏(2020)盐城市不动产权第015018号	盐城市亭湖区环保大道101号1幢	出让/自建房	商业用地/商业	26,967.00	20,084.07	评估法	是
190	自建房	苏(2020)盐城市不动产权第0046256号	盐城市亭湖区环保科技城瑞鹤路268号1幢	出让/自建房	商务金融用地/商业	15,978.24	11,900.03	评估法	否
191	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086048号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢209室	出让/商品房	办公商业/商业	34.61	37.84	评估法	是
192	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086071号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢212室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
193	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086084号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			3幢214室						
194	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086086号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢215室	出让/商品房	办公商业/商业	34.61	37.84	评估法	是
195	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086093号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢216室	出让/商品房	办公商业/商业	34.61	37.84	评估法	是
196	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086140号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢217室	出让/商品房	办公商业/商业	33.7	36.84	评估法	是
197	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088085号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢306室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
198	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087969号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢301室	出让/商品房	办公商业/商业	74.76	81.73	评估法	是
199	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087972号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢302室	出让/商品房	办公商业/商业	74.76	81.73	评估法	是
200	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088077号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢303室	出让/商品房	办公商业/商业	38.49	42.08	评估法	是
201	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088082号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢304室	出让/商品房	办公商业/商业	36.1	39.47	评估法	是
202	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088083号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢305室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
203	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088087号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢307室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
204	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088090号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢308室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
205	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088093号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢309室	出让/商品房	办公商业/商业	34.52	37.74	评估法	是
206	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088102号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢310室	出让/商品房	办公商业/商业	34.52	37.74	评估法	是
207	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088116号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢311室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
208	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088119号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢312室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
209	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088176号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢313室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
210	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088161号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢314室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
211	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088271号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢315室	出让/商品房	办公商业/商业	34.52	37.74	评估法	是
212	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088275号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢316室	出让/商品房	办公商业/商业	34.52	37.74	评估法	是
213	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088284号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢317室	出让/商品房	办公商业/商业	33.61	36.74	评估法	是
214	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088289号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢318室	出让/商品房	办公商业/商业	33.61	36.74	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

215	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088293号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢319室	出让/商品房	办公商业/商业	33.61	36.74	评估法	是
216	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088294号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢320室	出让/商品房	办公商业/商业	33.61	36.74	评估法	是
217	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088297号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢321室	出让/商品房	办公商业/商业	35.11	38.38	评估法	是
218	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088301号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢322室	出让/商品房	办公商业/商业	35.11	38.38	评估法	是
219	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088312号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢323室	出让/商品房	办公商业/商业	43.74	47.82	评估法	是
220	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088314号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢324室	出让/商品房	办公商业/商业	43.74	47.82	评估法	是
221	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088318号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢325室	出让/商品房	办公商业/商业	44.25	48.38	评估法	是
222	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088321号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢326室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
223	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088323号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢327室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
224	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088325号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢328室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
225	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088327号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢329室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
226	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088330号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢330室	出让/商品房	办公商业/商业	35.4	38.70	评估法	是
227	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088384号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢331室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
228	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088385号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢332室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
229	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088388号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢333室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
230	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088392号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢334室	出让/商品房	办公商业/商业	44.25	48.38	评估法	是
231	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088393号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢335室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
232	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088397号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢336室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
233	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088398号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢337室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
234	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088401号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢338室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
235	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088404号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢339室	出让/商品房	办公商业/商业	35.4	38.70	评估法	是
236	外购	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区青年东	出让/商品房	办公商业/	37.17	40.64	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0088409号	路59号锐轩财富广场3幢340室		商业				
237	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088418号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢341室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	81.28	评估法	是
238	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088422号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢342室	出让/商品房	办公商业/商业	37.17	40.64	评估法	是
239	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088425号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢343室	出让/商品房	办公商业/商业	44.25	48.38	评估法	是
240	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088431号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢344室	出让/商品房	办公商业/商业	44.25	48.38	评估法	是
241	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088435号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢345室	出让/商品房	办公商业/商业	37.02	40.47	评估法	是
242	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088439号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢346室	出让/商品房	办公商业/商业	37.02	40.47	评估法	是
243	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088441号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢347室	出让/商品房	办公商业/商业	33.63	36.77	评估法	是
244	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088443号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢348室	出让/商品房	办公商业/商业	33.63	36.77	评估法	是
245	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088444号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢349室	出让/商品房	办公商业/商业	37.02	40.47	评估法	是
246	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088446号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢350室	出让/商品房	办公商业/商业	37.02	40.47	评估法	是
247	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088453号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢351室	出让/商品房	办公商业/商业	37.35	40.83	评估法	是
248	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088458号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢352室	出让/商品房	办公商业/商业	37.02	40.47	评估法	是
249	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088459号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢353室	出让/商品房	办公商业/商业	40.16	43.90	评估法	是
250	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088462号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢354室	出让/商品房	办公商业/商业	44.75	48.92	评估法	是
251	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088464号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢355室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
252	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088468号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢356室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
253	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088470号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢357室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
254	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088472号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢358室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
255	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088474号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢359室	出让/商品房	办公商业/商业	33.34	36.45	评估法	是
256	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088476号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢360室	出让/商品房	办公商业/商业	33.04	36.12	评估法	是
257	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088479号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/商业	29.62	32.38	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			3幢361室						
258	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088485号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢362室	出让/商品房	办公商业/商业	29.62	32.38	评估法	是
259	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088488号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢363室	出让/商品房	办公商业/商业	34.01	37.18	评估法	是
260	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088493号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢364室	出让/商品房	办公商业/商业	34.01	37.18	评估法	是
261	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088496号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢365室	出让/商品房	办公商业/商业	29.62	32.38	评估法	是
262	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088499号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢366室	出让/商品房	办公商业/商业	29.62	32.38	评估法	是
263	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088502号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢367室	出让/商品房	办公商业/商业	29.88	32.67	评估法	是
264	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088505号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢368室	出让/商品房	办公商业/商业	29.62	32.38	评估法	是
265	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088514号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢369室	出让/商品房	办公商业/商业	42.52	46.48	评估法	是
266	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086042号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢208室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
267	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086054号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢211室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
268	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086151号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢218室	出让/商品房	办公商业/商业	33.7	36.84	评估法	是
269	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086346号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢210室	出让/商品房	办公商业/商业	34.61	37.84	评估法	是
270	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086021号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢204室	出让/商品房	办公商业/商业	36.2	39.58	评估法	是
271	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086011号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢202室	出让/商品房	办公商业/商业	74.96	81.95	评估法	是
272	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0085502号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢201室	出让/商品房	办公商业/商业	74.96	81.95	评估法	是
273	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086015号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢203室	出让/商品房	办公商业/商业	38.59	42.19	评估法	是
274	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086037号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢207室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
275	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086034号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢206室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
276	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086033号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢205室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
277	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086318号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢219室	出让/商品房	办公商业/商业	33.7	36.84	评估法	是
278	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086339号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢220室	出让/商品房	办公商业/商业	33.7	36.84	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

279	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086399号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢221室	出让/商品房	办公商业/商业	35.2	38.48	评估法	是
280	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086402号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢222室	出让/商品房	办公商业/商业	35.2	38.48	评估法	是
281	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086501号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢223室	出让/商品房	办公商业/商业	43.85	47.94	评估法	是
282	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086507号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢224室	出让/商品房	办公商业/商业	43.85	47.94	评估法	是
283	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086515号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢225室	出让/商品房	办公商业/商业	44.36	48.50	评估法	是
284	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086567号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢226室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
285	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086569号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢227室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
286	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086571号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢228室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
287	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086574号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢229室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
288	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086575号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢230室	出让/商品房	办公商业/商业	35.49	38.80	评估法	是
289	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086579号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢231室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
290	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086584号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢232室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
291	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086586号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢233室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
292	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086590号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢234室	出让/商品房	办公商业/商业	44.36	48.50	评估法	是
293	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086596号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢235室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
294	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086600号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢236室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
295	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086605号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢237室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
296	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086610号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢238室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
297	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086658号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢239室	出让/商品房	办公商业/商业	35.49	38.80	评估法	是
298	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086662号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢240室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
299	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086670号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢241室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
300	外购	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区青年东	出让/商品房	办公商业/	44.36	48.50	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		动产权第0086673号	路59号锐轩财富广场3幢243室		商业				
301	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086672号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢242室	出让/商品房	办公商业/商业	37.27	40.75	评估法	是
302	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086674号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢244室	出让/商品房	办公商业/商业	44.36	48.50	评估法	是
303	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086680号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢245室	出让/商品房	办公商业/商业	37.12	40.58	评估法	是
304	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086681号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢246室	出让/商品房	办公商业/商业	37.12	40.58	评估法	是
305	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086685号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢247室	出让/商品房	办公商业/商业	33.72	36.86	评估法	是
306	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086687号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢248室	出让/商品房	办公商业/商业	33.72	36.86	评估法	是
307	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086688号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢249室	出让/商品房	办公商业/商业	37.12	40.58	评估法	是
308	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086694号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢250室	出让/商品房	办公商业/商业	37.12	40.58	评估法	是
309	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086696号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢251室	出让/商品房	办公商业/商业	37.45	40.94	评估法	是
310	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086700号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢252室	出让/商品房	办公商业/商业	37.12	40.58	评估法	是
311	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086710号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢253室	出让/商品房	办公商业/商业	40.27	44.03	评估法	是
312	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086716号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢254室	出让/商品房	办公商业/商业	44.87	49.05	评估法	是
313	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086719号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢255室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
314	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086722号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢256室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
315	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086768号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢257室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
316	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086773号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢258室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
317	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086779号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢259室	出让/商品房	办公商业/商业	33.43	36.55	评估法	是
318	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086782号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢260室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
319	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086815号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢261室	出让/商品房	办公商业/商业	29.7	32.47	评估法	是
320	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086819号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢263室	出让/商品房	办公商业/商业	34.1	37.28	评估法	是
321	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086824号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/商业	34.1	37.28	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			3幢264室						
322	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086827号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢265室	出让/商品房	办公商业/商业	29.7	32.47	评估法	是
323	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086829号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢266室	出让/商品房	办公商业/商业	29.7	32.47	评估法	是
324	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086833号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢267室	出让/商品房	办公商业/商业	29.96	32.75	评估法	是
325	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086836号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢268室	出让/商品房	办公商业/商业	29.7	32.47	评估法	是
326	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086839号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢269室	出让/商品房	办公商业/商业	42.63	46.61	评估法	是
327	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084842号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢102室	出让/商品房	办公商业/商业	44.38	48.52	评估法	是
328	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084847号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢103室	出让/商品房	办公商业/商业	48.11	52.60	评估法	是
329	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084851号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢104室	出让/商品房	办公商业/商业	51.6	56.41	评估法	是
330	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084856号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢105室	出让/商品房	办公商业/商业	52.77	57.69	评估法	是
331	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084866号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢106室	出让/商品房	办公商业/商业	50.76	55.49	评估法	是
332	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084906号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢108室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
333	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084909号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢109室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
334	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084914号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢110室	出让/商品房	办公商业/商业	37.99	41.53	评估法	是
335	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084918号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢111室	出让/商品房	办公商业/商业	39.8	43.51	评估法	是
336	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084922号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢112室	出让/商品房	办公商业/商业	42.9	46.90	评估法	是
337	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084927号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢113室	出让/商品房	办公商业/商业	43.93	48.03	评估法	是
338	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084937号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢115室	出让/商品房	办公商业/商业	43.93	48.03	评估法	是
339	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084940号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢116室	出让/商品房	办公商业/商业	42.9	46.90	评估法	是
340	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084947号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢117室	出让/商品房	办公商业/商业	46	50.29	评估法	是
341	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084954号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢119室	出让/商品房	办公商业/商业	43.28	47.32	评估法	是
342	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0084964号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢120室	出让/商品房	办公商业/商业	44.33	48.46	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

343	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0084968号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢121室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
344	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0084973号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢122室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
345	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0084979号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢123室	出让/商品房	办公商业/商业	34.33	37.53	评估法	是
346	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0084988号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢124室	出让/商品房	办公商业/商业	34.33	37.53	评估法	是
347	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0084995号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢125室	出让/商品房	办公商业/商业	34.75	37.99	评估法	是
348	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085005号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢126室	出让/商品房	办公商业/商业	35.16	38.44	评估法	是
349	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085014号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢127室	出让/商品房	办公商业/商业	35.16	38.44	评估法	是
350	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085031号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢128室	出让/商品房	办公商业/商业	34.75	37.99	评估法	是
351	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085033号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢129室	出让/商品房	办公商业/商业	34.33	37.53	评估法	是
352	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085036号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢130室	出让/商品房	办公商业/商业	35.57	36.70	评估法	是
353	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085208号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢132室	出让/商品房	办公商业/商业	34.33	37.53	评估法	是
354	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085305号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢133室	出让/商品房	办公商业/商业	34.75	37.99	评估法	是
355	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085211号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢134室	出让/商品房	办公商业/商业	35.16	38.44	评估法	是
356	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085212号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢135室	出让/商品房	办公商业/商业	35.16	38.44	评估法	是
357	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085243	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢137室	出让/商品房	办公商业/商业	34.33	37.53	评估法	是
358	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085262号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢138室	出让/商品房	办公商业/商业	35.76	39.09	评估法	是
359	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085266号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢139室	出让/商品房	办公商业/商业	69.06	75.50	评估法	是
360	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085272号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢140室	出让/商品房	办公商业/商业	69.06	75.50	评估法	是
361	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085274号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢141室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
362	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085275号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢142室	出让/商品房	办公商业/商业	43.81	47.90	评估法	是
363	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0085278号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢144室	出让/商品房	办公商业/商业	69.06	75.50	评估法	是
364	外购	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区青年东	出让/商品房	办公商业/	69.06	75.50	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0085285号	路59号锐轩财富广场3幢145室		商业				
365	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0085310号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢150室	出让/商品房	办公商业/商业	41.76	45.65	评估法	是
366	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0085293号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢151室	出让/商品房	办公商业/商业	41.29	45.14	评估法	是
367	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0085302号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢154室	出让/商品房	办公商业/商业	53.35	58.32	评估法	是
368	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086876号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢401室	出让/商品房	办公商业/商业	74.33	81.26	评估法	是
369	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086907号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢402室	出让/商品房	办公商业/商业	74.33	81.26	评估法	是
370	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086909号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢403室	出让/商品房	办公商业/商业	38.71	42.32	评估法	是
371	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086912号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢404室	出让/商品房	办公商业/商业	36.33	39.72	评估法	是
372	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086920号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢405室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
373	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086924号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢406室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是
374	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086925号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢407室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是
375	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086927号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢408室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
376	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086933号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢409室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
377	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086935号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢410室	出让/商品房	办公商业/商业	36.67	40.09	评估法	是
378	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086940号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢411室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
379	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086943号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢412室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是
380	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086945号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢413室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是
381	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086949号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢414室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
382	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086952号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢415室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
383	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086953号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢416室	出让/商品房	办公商业/商业	36.67	40.09	评估法	是
384	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086954号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢417室	出让/商品房	办公商业/商业	33.11	36.20	评估法	是
385	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086955号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/商业	33.41	36.53	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			3幢418室						
386	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086959号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢419室	出让/商品房	办公商业/商业	33.41	36.53	评估法	是
387	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087777号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢449室	出让/商品房	办公商业/商业	36.49	39.89	评估法	是
388	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087885号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢459室	出让/商品房	办公商业/商业	33.15	36.24	评估法	是
389	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087893号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢460室	出让/商品房	办公商业/商业	32.26	35.27	评估法	是
390	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087897号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢461室	出让/商品房	办公商业/商业	29.19	31.91	评估法	是
391	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087900号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢462室	出让/商品房	办公商业/商业	29.45	32.20	评估法	是
392	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087904号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢463室	出让/商品房	办公商业/商业	33.82	36.97	评估法	是
393	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087909号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢464室	出让/商品房	办公商业/商业	34.26	37.45	评估法	是
394	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087912号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢465室	出让/商品房	办公商业/商业	29.19	31.91	评估法	是
395	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087918号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢466室	出让/商品房	办公商业/商业	29.45	32.20	评估法	是
396	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087921号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢467室	出让/商品房	办公商业/商业	29.71	32.48	评估法	是
397	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087931号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢468室	出让/商品房	办公商业/商业	28.92	31.62	评估法	是
398	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087779号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢450室	出让/商品房	办公商业/商业	36.81	40.24	评估法	是
399	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087781号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢451室	出让/商品房	办公商业/商业	37.14	40.60	评估法	是
400	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087783号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢452室	出让/商品房	办公商业/商业	36.16	39.53	评估法	是
401	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087787号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢453室	出让/商品房	办公商业/商业	40.37	44.13	评估法	是
402	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087854号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢454室	出让/商品房	办公商业/商业	44.94	49.13	评估法	是
403	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087859号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢455室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
404	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087862号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢456室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是
405	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087864号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢457室	出让/商品房	办公商业/商业	32.56	35.60	评估法	是
406	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087871号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢458室	出让/商品房	办公商业/商业	32.85	35.91	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

407	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087736号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢439室	出让/商品房	办公商业/商业	35.19	38.47	评估法	是
408	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087737号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢440室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
409	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087742号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢441室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
410	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087744号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢442室	出让/商品房	办公商业/商业	36.51	39.91	评估法	是
411	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087745号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢443室	出让/商品房	办公商业/商业	44.44	48.58	评估法	是
412	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087751号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢444室	出让/商品房	办公商业/商业	44.44	48.58	评估法	是
413	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087757号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢445室	出让/商品房	办公商业/商业	36.49	39.89	评估法	是
414	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087764号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢446室	出让/商品房	办公商业/商业	36.81	40.24	评估法	是
415	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087769号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢447室	出让/商品房	办公商业/商业	33.43	36.55	评估法	是
416	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087775号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢448室	出让/商品房	办公商业/商业	33.88	37.04	评估法	是
417	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087935号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢469室	出让/商品房	办公商业/商业	42.72	46.70	评估法	是
418	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087575号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢430室	出让/商品房	办公商业/商业	35.19	38.47	评估法	是
419	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087581号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢431室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
420	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087613号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢432室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
421	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087618号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢433室	出让/商品房	办公商业/商业	36.51	39.91	评估法	是
422	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087621号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢434室	出让/商品房	办公商业/商业	44.44	48.58	评估法	是
423	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087623号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢435室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
424	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087629号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢436室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
425	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087731号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢437室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
426	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0087734号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢438室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
427	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0086962号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢420室	出让/商品房	办公商业/商业	33.11	36.20	评估法	是
428	外购	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区青年东	出让/商品房	办公商业/	37.6	41.11	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0087448号	路59号锐轩财富广场3幢421室		商业				
429	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087506号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢422室	出让/商品房	办公商业/商业	37.3	40.78	评估法	是
430	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087513号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢423室	出让/商品房	办公商业/商业	43.93	48.03	评估法	是
431	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087520号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢424室	出让/商品房	办公商业/商业	43.93	48.03	评估法	是
432	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087529号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢425室	出让/商品房	办公商业/商业	44.44	48.58	评估法	是
433	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087539号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢426室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
434	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087549号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢427室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
435	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087558号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢428室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
436	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0087568号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢429室	出让/商品房	办公商业/商业	36.95	40.40	评估法	是
437	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0086080号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场3幢213室	出让/商品房	办公商业/商业	33.12	36.21	评估法	是
438	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088561号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0090室	出让/商品房	办公商业/车库	15.04	10.88	评估法	是
439	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088570号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0091室	出让/商品房	办公商业/车库	12.17	8.80	评估法	是
440	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088587号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0092室	出让/商品房	办公商业/车库	12.04	8.71	评估法	是
441	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088594号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0093室	出让/商品房	办公商业/车库	12.04	8.71	评估法	是
442	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088598号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0094室	出让/商品房	办公商业/车库	12.04	8.71	评估法	是
443	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088602号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0095室	出让/商品房	办公商业/车库	12.04	8.71	评估法	是
444	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088609号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0096室	出让/商品房	办公商业/车库	12.04	8.71	评估法	是
445	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088615号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0097室	出让/商品房	办公商业/车库	11.48	8.30	评估法	是
446	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088617号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0098室	出让/商品房	办公商业/车库	14.77	10.68	评估法	是
447	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088618号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0100室	出让/商品房	办公商业/车库	17.67	12.78	评估法	是
448	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088624号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0101室	出让/商品房	办公商业/车库	19.11	13.82	评估法	是
449	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088627号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/车库	18.45	13.34	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			5幢0102室						
450	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088634号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0103室	出让/商品房	办公商业/车库	16.96	12.27	评估法	是
451	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088638号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0104室	出让/商品房	办公商业/车库	13.67	9.89	评估法	是
452	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088642号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0105室	出让/商品房	办公商业/车库	14.21	10.28	评估法	是
453	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088646号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0106室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	是
454	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088648号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0107室	出让/商品房	办公商业/车库	16.5	11.93	评估法	是
455	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088651号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0108室	出让/商品房	办公商业/车库	16.61	12.01	评估法	是
456	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088656号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0109室	出让/商品房	办公商业/车库	16.86	12.19	评估法	是
457	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088661号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0110室	出让/商品房	办公商业/车库	13.82	9.99	评估法	是
458	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088664号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0112室	出让/商品房	办公商业/车库	16.61	12.01	评估法	是
459	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088667号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0113室	出让/商品房	办公商业/车库	16.61	12.01	评估法	是
460	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088669号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0114室	出让/商品房	办公商业/车库	16.3	11.79	评估法	是
461	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088674号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0115室	出让/商品房	办公商业/车库	16.11	11.65	评估法	是
462	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088676号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0116室	出让/商品房	办公商业/车库	26.12	18.89	评估法	是
463	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088679号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0117室	出让/商品房	办公商业/车库	16.5	11.93	评估法	是
464	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088682号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0118室	出让/商品房	办公商业/车库	12.27	8.87	评估法	是
465	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088686号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0119室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
466	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088689号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0120室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
467	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088691号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0121室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
468	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088701号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0122室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
469	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088793号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0126室	出让/商品房	办公商业/车库	12.13	8.77	评估法	是
470	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088799号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0127室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

471	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088806号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0128室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
472	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088816号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0129室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
473	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088827号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0130室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
474	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088836号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0131室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
475	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088842号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0132室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
476	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088845号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0133室	出让/商品房	办公商业/车库	12.42	8.98	评估法	是
477	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0106742号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场2幢101室	出让/商品房	批发零售用地/商业	10,085.80	11,026.28	评估法	是
478	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088902号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0134室	出让/商品房	办公商业/车库	12.84	9.29	评估法	否
479	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088906号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0135室	出让/商品房	办公商业/车库	16.04	11.60	评估法	否
480	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088912号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0136室	出让/商品房	办公商业/车库	17.14	12.40	评估法	否
481	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088914号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0158室	出让/商品房	办公商业/车库	17.14	12.40	评估法	否
482	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088916号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0138室	出让/商品房	办公商业/车库	16.81	12.16	评估法	否
483	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088918号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0139室	出让/商品房	办公商业/车库	17.14	12.40	评估法	否
484	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088920号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0140室	出让/商品房	办公商业/车库	17.4	12.58	评估法	否
485	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088922号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0144室	出让/商品房	办公商业/车库	16.62	12.02	评估法	否
486	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088927号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0145室	出让/商品房	办公商业/车库	11.1	8.03	评估法	否
487	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088930号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0147室	出让/商品房	办公商业/车库	11.32	8.19	评估法	否
488	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088935号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0150室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
489	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088940号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0151室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
490	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088943号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0152室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
491	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0088945号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0153室	出让/商品房	办公商业/车库	17.79	12.87	评估法	否
492	外购	苏（2020）盐城市不	盐城市亭湖区青年东	出让/商品房	办公商业/	17.26	12.48	评估法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0088948号	路59号锐轩财富广场5幢0154室		车库				
493	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088949号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0155室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
494	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088950号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0156室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
495	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088954号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0157室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
496	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088960号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0137室	出让/商品房	办公商业/车库	17.52	12.67	评估法	否
497	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088962号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0159室	出让/商品房	办公商业/车库	17.92	12.96	评估法	否
498	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088969号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0160室	出让/商品房	办公商业/车库	17.22	12.45	评估法	否
499	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088974号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0161室	出让/商品房	办公商业/车库	17.61	12.74	评估法	否
500	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088977号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0162室	出让/商品房	办公商业/车库	16.86	12.19	评估法	否
501	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088981号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0163室	出让/商品房	办公商业/车库	15.77	11.40	评估法	否
502	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088986号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0164室	出让/商品房	办公商业/车库	18.7	13.52	评估法	否
503	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088996号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0165室	出让/商品房	办公商业/车库	16.86	12.19	评估法	否
504	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089002号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0166室	出让/商品房	办公商业/车库	17.59	12.72	评估法	否
505	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089003号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0167室	出让/商品房	办公商业/车库	18.14	13.12	评估法	否
506	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089004号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0168室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
507	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089005号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0169室	出让/商品房	办公商业/车库	15.82	11.44	评估法	否
508	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089009号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0170室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
509	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089012号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0171室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
510	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089015号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0172室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
511	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089018号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0173室	出让/商品房	办公商业/车库	16.37	11.84	评估法	否
512	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089021号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0174室	出让/商品房	办公商业/车库	10.75	7.77	评估法	否
513	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089024号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场	出让/商品房	办公商业/车库	15.82	11.44	评估法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			5幢0176室						
514	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089027号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0177室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
515	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0089033号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0178室	出让/商品房	办公商业/车库	16.13	11.67	评估法	否
516	外购	苏(2020)盐城市不动产权第0088896号	盐城市亭湖区青年东路59号锐轩财富广场5幢0179室	出让/商品房	办公商业/车库	15.34	11.09	评估法	否
517	自建	苏(2020)盐城市不动产权第0018888号	盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号1幢、2幢	出让/自建房	工业用地/工业厂房	22,812.57	10,851.15	评估法	否
518	自建	苏(2020)盐城市不动产权第0018788号	盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号3幢	出让/自建房	工业用地/办公楼	7,595.18	3,612.76	评估法	否
519	自建	苏(2018)盐城市不动产权第0077013号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组/四组,经五路西,三星河北1、3幢	出让/自建房	工业用地/工业	18,240.30	25,613.00	评估法	是
520	自建	苏(2018)盐城市不动产权第0077014号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组/四组,经五路西,三星河北2、4幢	出让/自建房	工业用地/工业	18,223.35		评估法	是
521	自建	苏(2018)盐城市不动产权第0077015号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组/四组,经五路西,三星河北5、7幢	出让/自建房	工业用地/工业	10,559.00		评估法	是
522	自建	苏(2018)盐城市不动产权第0077016号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组/四组,经五路西,三星河北6、8幢	出让/自建房	工业用地/工业	8,725.53		评估法	是
523	划拨	暂无	南亭湖经济开发区希望大道59号1幢	出让	商务	39,886.76	114,053.94	评估法	否
524	购入	暂无	扬中商铺	出让	商务	51625.38	127,260.46	评估法	否
525	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012940号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1416室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	是
526	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012939号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1415室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
527	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012937号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1414室	划拨	住宅	60.56	90.69	评估法	是
528	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012929号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1413室	划拨	住宅	60.56	90.69	评估法	是
529	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012928号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1412室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
530	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012927号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1411室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
531	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012926号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1410室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
532	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012925号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1409室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
533	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012909号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1408室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
534	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012908号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

			1幢1407室						
535	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012907号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1406室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
536	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012906号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1405室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
537	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012905号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1404室	划拨	住宅	60.56	90.69	评估法	是
538	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012904号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1403室	划拨	住宅	60.56	90.69	评估法	是
539	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012901号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1402室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
540	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012899号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1401室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	是
541	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012898号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1316室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	是
542	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012897号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1315室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
543	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012894号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1314室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
544	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012883号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1313室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	是
545	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012881号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1312室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
546	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012879号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1311室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
547	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012877号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1310室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
548	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012876号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1309室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
549	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012871号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1308室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
550	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012869号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1307室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
551	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012868号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1306室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
552	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012867号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1305室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
553	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012866号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1304室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
554	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012865号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1303室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
555	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012864号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1302室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

556	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012862号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1301室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
557	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012860号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1216室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
558	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012859号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1215室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
559	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012858号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1214室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
560	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012857号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1213室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
561	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012855号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1212室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
562	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012854号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1211室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
563	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012852号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1210室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
564	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012851号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1209室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
565	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012850号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1208室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
566	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012848号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1207室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
567	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012847号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1206室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
568	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012846号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1205室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
569	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012844号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1204室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
570	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012842号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1203室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
571	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012841号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1202室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
572	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012839号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1201室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
573	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012836号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1116室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
574	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012835号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1115室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
575	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012833号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1114室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
576	划拨	苏（2021）盐城市不动产权第0012829号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1113室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
577	划拨	苏（2021）盐城市不	盐城市亭湖区北林路	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		不动产权第0012828号	23号德惠尚书房东区1幢1112室						
578	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012827号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1111室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
579	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012826号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1110室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
580	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012825号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1109室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
581	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012823号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1108室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
582	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012822号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1107室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
583	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012821号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1106室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
584	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012820号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1105室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
585	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012817号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1104室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
586	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012814号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1103室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
587	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012813号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1102室	划拨	住宅	58.03	86.90	评估法	否
588	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012810号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1101室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
589	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012809号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1016室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
590	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012808号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢1001室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
591	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012806号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢916室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
592	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012805号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢901室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
593	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012803号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢816室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
594	划拨	苏(2021)盐城市不动产权第0012801号	盐城市亭湖区北林路23号德惠尚书房东区1幢801室	划拨	住宅	67.51	101.10	评估法	否
合计						539,220.55	470,815.80	-	-

数据来源：资产清单

⑥ 固定资产

近三年末，发行人固定资产分别为 346,306.79 万元、278,993.12 万元和 283,381.58 万元，占总资产的比例分别为 10.48%、6.29%和

5.50%。发行人固定资产由房屋及构筑物、机器设备、电子办公设备、运输设备、其他设备构成。公司2020年末固定资产较2019年末减少67,313.67万元，降幅为19.44%，主要系部分房屋及建筑物转入投资性房地产科目。2021年末较2020年末增加4,388.46万元，增幅为1.57%，变动不大。截至近两年末，发行人固定资产分类情况如下：

截至近两年末固定资产分类情况

单位：万元、%

项目	2021年末		2020年末	
	账面价值	占比	账面价值	占比
房屋及构筑物	271,531.09	95.82	270,555.68	96.98
机器设备	10,754.26	3.79	7,072.82	2.54
电子办公设备	559.94	0.20	586.71	0.21
运输设备	228.97	0.08	382.56	0.14
其他设备	307.30	0.11	395.34	0.14
合计	283,381.58	100.00	278,993.12	100.00

数据来源：审计报告、财务报表

截至2021年末，发行人房屋及构筑物明细如下：

截至2021年末房屋及构筑物明细表

单位：平方米、万元

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

序号	取得方式	房产证编号	位置	土地性质	批准用途	建筑面积	账面价值	入账方式	是否抵押
1	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0134914号	盐城市亭湖区青年东路666号第1幢	出让	商业	4,925.05	33,140.73	成本法	是
2	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0134915号	盐城市亭湖区青年东路666号第2幢	出让	商业	11,508.37		成本法	是
3	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0134916号	盐城市亭湖区青年东路666号第3幢	出让	商业	6,097.36		成本法	是
4	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0143179号	环保城蓝宝路199号A、B、C、D、E幢	出让	商务金融	38,501.04	8,052.32	成本法	是
5	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0143198号	盐城市亭湖区环保大道105号地下室	出让	地下车库	13,915.52		成本法	是
6	自建	苏（2018）盐城市不动产权第0008317号	盐城市亭湖区云溪路199号1幢	出让	工业	8,233.57	1,323.73	成本法	是
7	自建	苏（2018）盐城市不动产权第0008318号	盐城市亭湖区云溪路199号2幢	出让	工业	37,803.36	3,442.78	成本法	是
8	自建	苏（2017）盐城市不动产权第00914162号	盐城市亭湖区凤翔路201号2幢	出让	工业	1,883.65	663.59	成本法	否
9	自建	苏（2017）盐城市不动产权第00914163号	盐城市亭湖区凤翔路201号3幢	出让	工业	10,460.48	529.82	成本法	否
10	自建	苏（2017）盐城市不动产权第00914164号	盐城市亭湖区凤翔路201号1幢	出让	工业	14,562.64	584.44	成本法	否
11	自建	苏（2019）盐城市不动产权第0011473号	市区建军路180号招商服务中心C幢	出让	商业	1,034.90	162.68	成本法	是
12	自建	苏（2018）盐城市不动产权第0002355号	市区建军路180号招商服务中心A幢	出让	商业	6,944.94	1,389.24	成本法	否
13	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019390号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢501室	出让	商业	123.31	1,622.28	成本法	否
14	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019438号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢502室	出让	商业	123.31		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

15	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019447号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢503室	出让	商业	61.66		成本法	否
16	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019453号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢504室	出让	商业	104.62		成本法	否
17	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019457号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢505室	出让	商业	122.69		成本法	否
18	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019462号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢506室	出让	商业	123.05		成本法	否
19	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019464号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢507室	出让	商业	111.45		成本法	否
20	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019470号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢508室	出让	商业	89.95		成本法	否
21	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019479号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢509室	出让	商业	87.79		成本法	否
22	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019493号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢510室	出让	商业	63.51		成本法	否
23	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019497号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢511室	出让	商业	62.16		成本法	否
24	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019501号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢512室	出让	商业	63.06		成本法	否
25	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019509号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢513室	出让	商业	63.62		成本法	否
26	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019514号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢514室	出让	商业	64.08		成本法	否
27	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019518号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢515室	出让	商业	62.85		成本法	否
28	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019534号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢516室	出让	商业	64.26		成本法	否
29	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019574号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢601室	出让	商业	123.31		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

30	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019590号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢602室	出让	商业	123.31		成本法	否
31	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019594号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢603室	出让	商业	61.66		成本法	否
32	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019595号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢604室	出让	商业	104.62		成本法	否
33	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019601号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢605室	出让	商业	122.69		成本法	否
34	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019609号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢606室	出让	商业	123.05		成本法	否
35	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019614号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢607室	出让	商业	111.45		成本法	否
36	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019623号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢608室	出让	商业	89.95		成本法	否
37	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019629号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢609室	出让	商业	87.79		成本法	否
38	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019635号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢610室	出让	商业	63.51		成本法	否
39	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019641号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢611室	出让	商业	62.16		成本法	否
40	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019645号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢612室	出让	商业	63.06		成本法	否
41	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019650号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢613室	出让	商业	63.62		成本法	否
42	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019658号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢614室	出让	商业	64.08		成本法	否
43	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019660号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢615室	出让	商业	62.85		成本法	否
44	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019662号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢616室	出让	商业	64.26		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

45	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019690号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢705室	出让	商业	122.69		成本法	否
46	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019693号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢706室	出让	商业	123.05		成本法	否
47	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019694号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢707室	出让	商业	111.45		成本法	否
48	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019698号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢708室	出让	商业	89.95		成本法	否
49	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019700号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢709室	出让	商业	87.79		成本法	否
50	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019703号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢710室	出让	商业	63.51		成本法	否
51	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019707号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢711室	出让	商业	62.16		成本法	否
52	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019708号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦2幢712室	出让	商业	63.06		成本法	否
53	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019440号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0053室	出让	商业	40.31		成本法	否
54	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019450号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0054室	出让	商业	40.31		成本法	否
55	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019456号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0055室	出让	商业	40.31		成本法	否
56	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019492号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0056室	出让	商业	40.31		成本法	否
57	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019596号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0057室	出让	商业	40.31		成本法	否
58	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019603号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0058室	出让	商业	40.31		成本法	否
59	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019647号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0059室	出让	商业	40.31		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

60	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019659号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0060室	出让	商业	40.31		成本法	否
61	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019661号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0061室	出让	商业	40.31		成本法	否
62	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019666号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0062室	出让	商业	40.31		成本法	否
63	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019752号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0063室	出让	商业	40.31		成本法	否
64	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019728号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0064室	出让	商业	40.31		成本法	否
65	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019747号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0065室	出让	商业	40.31		成本法	否
66	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0019734号	盐城市亭湖区长亭路3号长亭商厦1幢0066室	出让	商业	40.31		成本法	否
67	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0075691号	伯乐嘉园1A幢102室	出让	商业	1,404.70	1,060.51	成本法	是
68	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0005340号	盐城市亭湖区太湖路33号1幢	出让	工业	14,439.97	2,262.82	成本法	否
69	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0004954号	盐城市亭湖区太湖路33号3幢	出让	工业	14,400.40	2,256.62	成本法	是
70	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0004955号	盐城市亭湖区太湖路33号4幢	出让	工业	14,400.40	2,256.62	成本法	是
71	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0004957号	盐城市亭湖区太湖路33号5幢	出让	工业	14,376.00	2,252.79	成本法	是
72	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0004958号	盐城市亭湖区太湖路33号6幢	出让	工业	14,376.00	2,252.79	成本法	是
73	购买	盐房权证市区字第0369990号	市区希望大道58号绿地商务城12幢2-401室	出让	商业	66.62	6,661.91	成本法	是
74	购买	盐房权证市区字第0369991号	市区希望大道58号绿地商务城12幢2-402室	出让	商业	65.58		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

75	购买	盐房权证市区字第 0369992 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-403 室	出让	商业	65.58		成本法	是
76	购买	盐房权证市区字第 0369993 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-404 室	出让	商业	66.62		成本法	是
77	购买	盐房权证市区字第 0369994 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-405 室	出让	商业	89.46		成本法	是
78	购买	盐房权证市区字第 0369995 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-406 室	出让	商业	87.63		成本法	是
79	购买	盐房权证市区字第 0369996 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-407 室	出让	商业	57.63		成本法	是
80	购买	盐房权证市区字第 0369997 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-408 室	出让	商业	57.63		成本法	是
81	购买	盐房权证市区字第 0369998 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-409 室	出让	商业	87.63		成本法	是
82	购买	盐房权证市区字第 0369999 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-410 室	出让	商业	89.46		成本法	是
83	购买	盐房权证市区字第 0370000 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-301 室	出让	商业	91.99		成本法	是
84	购买	盐房权证市区字第 0370001 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-302 室	出让	商业	180.95		成本法	是
85	购买	盐房权证市区字第 0370002 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-303 室	出让	商业	114.22		成本法	是
86	购买	盐房权证市区字第 0370003 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-304 室	出让	商业	114.22		成本法	是
87	购买	盐房权证市区字第 0370545 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-411 室	出让	商业	66.62		成本法	是
88	购买	盐房权证市区字第 0370546 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-412 室	出让	商业	65.58		成本法	是
89	购买	盐房权证市区字第 0370547 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-413 室	出让	商业	65.58		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

90	购买	盐房权证市区字第 0370548 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-414 室	出让	商业	66.62		成本法	是
91	购买	盐房权证市区字第 0370549 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-415 室	出让	商业	61.84		成本法	是
92	购买	盐房权证市区字第 0370550 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-416 室	出让	商业	57.63		成本法	是
93	购买	盐房权证市区字第 0370551 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-417 室	出让	商业	57.63		成本法	是
94	购买	盐房权证市区字第 0370552 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-418 室	出让	商业	57.63		成本法	是
95	购买	盐房权证市区字第 0370553 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-419 室	出让	商业	57.63		成本法	是
96	购买	盐房权证市区字第 0370554 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-420 室	出让	商业	57.63		成本法	是
97	购买	盐房权证市区字第 0370555 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-421 室	出让	商业	57.63		成本法	是
98	购买	盐房权证市区字第 0370556 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-422 室	出让	商业	61.84		成本法	是
99	购买	盐房权证市区字第 0370557 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-501 室	出让	商业	63.57		成本法	是
100	购买	盐房权证市区字第 0370558 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-502 室	出让	商业	62.67		成本法	是
101	购买	盐房权证市区字第 0370559 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-503 室	出让	商业	62.67		成本法	是
102	购买	盐房权证市区字第 0370562 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-504 室	出让	商业	63.57		成本法	是
103	购买	盐房权证市区字第 0370563 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-505 室	出让	商业	86.1		成本法	是
104	购买	盐房权证市区字第 0370564 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-506 室	出让	商业	80.32		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

105	购买	盐房权证市区字第 0370565 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-507 室	出让	商业	54.15		成本法	是
106	购买	盐房权证市区字第 0370566 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-508 室	出让	商业	54.15		成本法	是
107	购买	盐房权证市区字第 0370567 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-509 室	出让	商业	80.32		成本法	是
108	购买	盐房权证市区字第 0370568 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-510 室	出让	商业	86.1		成本法	是
109	购买	盐房权证市区字第 0370569 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-511 室	出让	商业	63.57		成本法	是
110	购买	盐房权证市区字第 0370570 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-512 室	出让	商业	62.67		成本法	是
111	购买	盐房权证市区字第 0370571 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-513 室	出让	商业	62.67		成本法	是
112	购买	盐房权证市区字第 0370572 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-514 室	出让	商业	63.57		成本法	是
113	购买	盐房权证市区字第 0370573 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-515 室	出让	商业	58.11		成本法	是
114	购买	盐房权证市区字第 0370574 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-516 室	出让	商业	54.15		成本法	是
115	购买	盐房权证市区字第 0370575 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-517 室	出让	商业	54.15		成本法	是
116	购买	盐房权证市区字第 0370576 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-518 室	出让	商业	54.15		成本法	是
117	购买	盐房权证市区字第 0370577 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-519 室	出让	商业	54.15		成本法	是
118	购买	盐房权证市区字第 0370578 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-520 室	出让	商业	54.15		成本法	是
119	购买	盐房权证市区字第 0370579 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-521 室	出让	商业	54.15		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

120	购买	盐房权证市区字第 0370580 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-522 室	出让	商业	58.11		成本法	是
121	购买	盐房权证市区字第 0370581 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-601 室	出让	商业	66.62		成本法	是
122	购买	盐房权证市区字第 0370582 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-602 室	出让	商业	65.58		成本法	是
123	购买	盐房权证市区字第 0370583 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-603 室	出让	商业	65.58		成本法	是
124	购买	盐房权证市区字第 0370584 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-604 室	出让	商业	66.62		成本法	是
125	购买	盐房权证市区字第 0370585 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-605 室	出让	商业	89.46		成本法	是
126	购买	盐房权证市区字第 0370586 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-606 室	出让	商业	87.63		成本法	是
127	购买	盐房权证市区字第 0370587 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-607 室	出让	商业	57.63		成本法	是
128	购买	盐房权证市区字第 0370588 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-608 室	出让	商业	57.63		成本法	是
129	购买	盐房权证市区字第 0370589 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-609 室	出让	商业	87.63		成本法	是
130	购买	盐房权证市区字第 0370590 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-610 室	出让	商业	89.46		成本法	是
131	购买	盐房权证市区字第 0370591 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-611 室	出让	商业	66.62		成本法	是
132	购买	盐房权证市区字第 0370592 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-612 室	出让	商业	65.58		成本法	是
133	购买	盐房权证市区字第 0370800 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-708 室	出让	商业	54.15		成本法	是
134	购买	盐房权证市区字第 0370801 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-709 室	出让	商业	80.32		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

135	购买	盐房权证市区字第 0370802 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-710 室	出让	商业	86.1		成本法	是
136	购买	盐房权证市区字第 0370803 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-711 室	出让	商业	63.57		成本法	是
137	购买	盐房权证市区字第 0370804 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-712 室	出让	商业	62.67		成本法	是
138	购买	盐房权证市区字第 0370805 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-713 室	出让	商业	62.67		成本法	是
139	购买	盐房权证市区字第 0370806 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-714 室	出让	商业	63.57		成本法	是
140	购买	盐房权证市区字第 0370965 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-720 室	出让	商业	54.15		成本法	是
141	购买	盐房权证市区字第 0370966 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-811 室	出让	商业	66.62		成本法	是
142	购买	盐房权证市区字第 0370967 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-812 室	出让	商业	65.58		成本法	是
143	购买	盐房权证市区字第 0370968 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-813 室	出让	商业	65.58		成本法	是
144	购买	盐房权证市区字第 0370969 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-814 室	出让	商业	66.62		成本法	是
145	购买	盐房权证市区字第 0370970 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-815 室	出让	商业	61.84		成本法	是
146	购买	盐房权证市区字第 0370971 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-816 室	出让	商业	57.63		成本法	是
147	购买	盐房权证市区字第 0370972 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-817 室	出让	商业	57.63		成本法	是
148	购买	盐房权证市区字第 0370973 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-818 室	出让	商业	57.63		成本法	是
149	购买	盐房权证市区字第 0370974 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-819 室	出让	商业	57.63		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

150	购买	盐房权证市区字第 0370975 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-820 室	出让	商业	57.63		成本法	是
151	购买	盐房权证市区字第 0370976 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-821 室	出让	商业	57.63		成本法	是
152	购买	盐房权证市区字第 0370977 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-822 室	出让	商业	61.84		成本法	是
153	购买	盐房权证市区字第 0371173 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-613 室	出让	商业	65.58		成本法	是
154	购买	盐房权证市区字第 0371174 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-614 室	出让	商业	66.62		成本法	是
155	购买	盐房权证市区字第 0371175 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-615 室	出让	商业	61.84		成本法	是
156	购买	盐房权证市区字第 0371176 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-616 室	出让	商业	57.63		成本法	是
157	购买	盐房权证市区字第 0371177 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-617 室	出让	商业	57.63		成本法	是
158	购买	盐房权证市区字第 0371178 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-618 室	出让	商业	57.63		成本法	是
159	购买	盐房权证市区字第 0371179 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-619 室	出让	商业	57.63		成本法	是
160	购买	盐房权证市区字第 0371180 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-620 室	出让	商业	57.63		成本法	是
161	购买	盐房权证市区字第 0371181 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-621 室	出让	商业	57.63		成本法	是
162	购买	盐房权证市区字第 0371182 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-622 室	出让	商业	61.84		成本法	是
163	购买	盐房权证市区字第 0371183 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-701 室	出让	商业	63.57		成本法	是
164	购买	盐房权证市区字第 0371184 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-702 室	出让	商业	62.67		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

165	购买	盐房权证市区字第 0371185 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-703 室	出让	商业	62.67		成本法	是
166	购买	盐房权证市区字第 0371186 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-704 室	出让	商业	63.57		成本法	是
167	购买	盐房权证市区字第 0371187 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-705 室	出让	商业	86.1		成本法	是
168	购买	盐房权证市区字第 0371188 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-706 室	出让	商业	80.32		成本法	是
169	购买	盐房权证市区字第 0371189 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-707 室	出让	商业	54.15		成本法	是
170	购买	盐房权证市区字第 0371190 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-715 室	出让	商业	58.11		成本法	是
171	购买	盐房权证市区字第 0371191 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-716 室	出让	商业	54.15		成本法	是
172	购买	盐房权证市区字第 0371192 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-717 室	出让	商业	54.15		成本法	是
173	购买	盐房权证市区字第 0371193 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-718 室	出让	商业	54.15		成本法	是
174	购买	盐房权证市区字第 0371194 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-719 室	出让	商业	54.15		成本法	是
175	购买	盐房权证市区字第 0371195 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-801 室	出让	商业	66.62		成本法	是
176	购买	盐房权证市区字第 0371196 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-802 室	出让	商业	65.58		成本法	是
177	购买	盐房权证市区字第 0371197 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-721 室	出让	商业	54.15		成本法	是
178	购买	盐房权证市区字第 0371198 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-722 室	出让	商业	58.11		成本法	是
179	购买	盐房权证市区字第 0371199 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-803 室	出让	商业	65.58		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

180	购买	盐房权证市区字第 0371200 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-804 室	出让	商业	66.62		成本法	是
181	购买	盐房权证市区字第 0371201 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-805 室	出让	商业	89.46		成本法	是
182	购买	盐房权证市区字第 0371202 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-806 室	出让	商业	87.63		成本法	是
183	购买	盐房权证市区字第 0371203 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-807 室	出让	商业	57.63		成本法	是
184	购买	盐房权证市区字第 0371204 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-808 室	出让	商业	57.63		成本法	是
185	购买	盐房权证市区字第 0371205 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-809 室	出让	商业	87.63		成本法	是
186	购买	盐房权证市区字第 0371206 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-810 室	出让	商业	89.46		成本法	是
187	购买	盐房权证市区字第 0371207 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-901 室	出让	商业	63.57		成本法	是
188	购买	盐房权证市区字第 0371208 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-903 室	出让	商业	62.67		成本法	是
189	购买	盐房权证市区字第 0371209 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-904 室	出让	商业	63.57		成本法	是
190	购买	盐房权证市区字第 0371210 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-905 室	出让	商业	86.1		成本法	是
191	购买	盐房权证市区字第 0371211 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-906 室	出让	商业	80.32		成本法	是
192	购买	盐房权证市区字第 0371212 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-907 室	出让	商业	54.15		成本法	是
193	购买	盐房权证市区字第 0371213 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-909 室	出让	商业	80.32		成本法	是
194	购买	盐房权证市区字第 0371214 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-910 室	出让	商业	86.1		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

195	购买	盐房权证市区字第 0371215 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-911 室	出让	商业	63.57		成本法	是
196	购买	盐房权证市区字第 0371216 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-912 室	出让	商业	62.67		成本法	是
197	购买	盐房权证市区字第 0371217 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-918 室	出让	商业	54.15		成本法	是
198	购买	盐房权证市区字第 0371218 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-919 室	出让	商业	54.15		成本法	是
199	购买	盐房权证市区字第 0371219 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-920 室	出让	商业	54.15		成本法	是
200	购买	盐房权证市区字第 0371220 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-921 室	出让	商业	54.15		成本法	是
201	购买	盐房权证市区字第 0371221 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-922 室	出让	商业	58.11		成本法	是
202	购买	盐房权证市区字第 0371222 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1001 室	出让	商业	66.62		成本法	是
203	购买	盐房权证市区字第 0371223 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1002 室	出让	商业	65.58		成本法	是
204	购买	盐房权证市区字第 0371224 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1003 室	出让	商业	65.58		成本法	是
205	购买	盐房权证市区字第 0371225 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1004 室	出让	商业	66.62		成本法	是
206	购买	盐房权证市区字第 0371226 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1005 室	出让	商业	89.46		成本法	是
207	购买	盐房权证市区字第 0371227 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1006 室	出让	商业	87.63		成本法	是
208	购买	盐房权证市区字第 0371228 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1007 室	出让	商业	57.63		成本法	是
209	购买	盐房权证市区字第 0371229 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1008 室	出让	商业	57.63		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

210	购买	盐房权证市区字第 0371230 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1009 室	出让	商业	87.63		成本法	是
211	购买	盐房权证市区字第 0371231 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1010 室	出让	商业	89.46		成本法	是
212	购买	盐房权证市区字第 0371232 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1011 室	出让	商业	66.62		成本法	是
213	购买	盐房权证市区字第 0371233 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1012 室	出让	商业	65.58		成本法	是
214	购买	盐房权证市区字第 0371234 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1013 室	出让	商业	65.58		成本法	是
215	购买	盐房权证市区字第 0371235 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1014 室	出让	商业	66.62		成本法	是
216	购买	盐房权证市区字第 0371236 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1015 室	出让	商业	61.84		成本法	是
217	购买	盐房权证市区字第 0371237 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1016 室	出让	商业	57.63		成本法	是
218	购买	盐房权证市区字第 0371238 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1017 室	出让	商业	57.63		成本法	是
219	购买	盐房权证市区字第 0371239 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-917 室	出让	商业	54.15		成本法	是
220	购买	盐房权证市区字第 0371291 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1201 室	出让	商业	66.62		成本法	是
221	购买	盐房权证市区字第 0371292 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1208 室	出让	商业	57.63		成本法	是
222	购买	盐房权证市区字第 0371293 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1207 室	出让	商业	57.63		成本法	是
223	购买	盐房权证市区字第 0371294 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1206 室	出让	商业	87.63		成本法	是
224	购买	盐房权证市区字第 0371295 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1205 室	出让	商业	89.46		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

225	购买	盐房权证市区字第 0371296 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1204 室	出让	商业	66.62		成本法	是
226	购买	盐房权证市区字第 0371297 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1203 室	出让	商业	65.58		成本法	是
227	购买	盐房权证市区字第 0371298 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1202 室	出让	商业	65.58		成本法	是
228	购买	盐房权证市区字第 0371299 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1122 室	出让	商业	58.11		成本法	是
229	购买	盐房权证市区字第 0371300 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1121 室	出让	商业	54.15		成本法	是
230	购买	盐房权证市区字第 0371301 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1120 室	出让	商业	54.15		成本法	是
231	购买	盐房权证市区字第 0371302 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1119 室	出让	商业	54.15		成本法	是
232	购买	盐房权证市区字第 0371303 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1118 室	出让	商业	54.15		成本法	是
233	购买	盐房权证市区字第 0371304 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1117 室	出让	商业	54.15		成本法	是
234	购买	盐房权证市区字第 0371305 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1116 室	出让	商业	54.15		成本法	是
235	购买	盐房权证市区字第 0371306 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1115 室	出让	商业	58.11		成本法	是
236	购买	盐房权证市区字第 0371307 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1114 室	出让	商业	63.57		成本法	是
237	购买	盐房权证市区字第 0371308 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1113 室	出让	商业	62.67		成本法	是
238	购买	盐房权证市区字第 0371309 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1112 室	出让	商业	62.67		成本法	是
239	购买	盐房权证市区字第 0371310 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1111 室	出让	商业	63.57		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

240	购买	盐房权证市区字第 0371311 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1110 室	出让	商业	86.1		成本法	是
241	购买	盐房权证市区字第 0371312 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1109 室	出让	商业	80.32		成本法	是
242	购买	盐房权证市区字第 0371313 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1108 室	出让	商业	54.15		成本法	是
243	购买	盐房权证市区字第 0371314 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1107 室	出让	商业	54.15		成本法	是
244	购买	盐房权证市区字第 0371315 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1106 室	出让	商业	80.32		成本法	是
245	购买	盐房权证市区字第 0371316 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1105 室	出让	商业	86.1		成本法	是
246	购买	盐房权证市区字第 0371317 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1104 室	出让	商业	63.57		成本法	是
247	购买	盐房权证市区字第 0371318 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1103 室	出让	商业	62.67		成本法	是
248	购买	盐房权证市区字第 0371319 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1102 室	出让	商业	62.67		成本法	是
249	购买	盐房权证市区字第 0371320 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1101 室	出让	商业	63.57		成本法	是
250	购买	盐房权证市区字第 0371325 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1022 室	出让	商业	61.84		成本法	是
251	购买	盐房权证市区字第 0371326 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1021 室	出让	商业	57.63		成本法	是
252	购买	盐房权证市区字第 0371327 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1020 室	出让	商业	57.63		成本法	是
253	购买	盐房权证市区字第 0371328 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1019 室	出让	商业	57.63		成本法	是
254	购买	盐房权证市区字第 0371329 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1018 室	出让	商业	57.63		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

255	购买	盐房权证市区字第 0371367 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-902 室	出让	商业	62.67		成本法	是
256	购买	盐房权证市区字第 0371371 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-908 室	出让	商业	54.15		成本法	是
257	购买	盐房权证市区字第 0371375 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1209 室	出让	商业	87.63		成本法	是
258	购买	盐房权证市区字第 0371381 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1210 室	出让	商业	89.46		成本法	是
259	购买	盐房权证市区字第 0371382 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1211 室	出让	商业	66.62		成本法	是
260	购买	盐房权证市区字第 0371383 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1212 室	出让	商业	65.58		成本法	是
261	购买	盐房权证市区字第 0371384 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1213 室	出让	商业	65.58		成本法	是
262	购买	盐房权证市区字第 0371385 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1214 室	出让	商业	66.62		成本法	是
263	购买	盐房权证市区字第 0371386 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1215 室	出让	商业	61.84		成本法	是
264	购买	盐房权证市区字第 0371387 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1216 室	出让	商业	57.63		成本法	是
265	购买	盐房权证市区字第 0371388 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1217 室	出让	商业	57.63		成本法	是
266	购买	盐房权证市区字第 0371389 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1218 室	出让	商业	57.63		成本法	是
267	购买	盐房权证市区字第 0371401 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-916 室	出让	商业	54.15		成本法	是
268	购买	盐房权证市区字第 0371402 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-915 室	出让	商业	58.11		成本法	是
269	购买	盐房权证市区字第 0371403 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-913 室	出让	商业	62.67		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

270	购买	盐房权证市区字第 0371404 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-914 室	出让	商业	63.57		成本法	是
271	购买	盐房权证市区字第 0371448 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1219 室	出让	商业	57.63		成本法	是
272	购买	盐房权证市区字第 0371449 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1220 室	出让	商业	57.63		成本法	是
273	购买	盐房权证市区字第 0371450 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1221 室	出让	商业	57.63		成本法	是
274	购买	盐房权证市区字第 0371451 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 2-1222 室	出让	商业	61.84		成本法	是
275	购买	苏（2016）盐城市不动产权第 0007707 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 4-817 室	出让	商业	136.51	971.86	成本法	否
276	购买	苏（2016）盐城市不动产权第 0015105 号	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 4-818 室	出让	商业	145.15		成本法	否
277	购买	苏（2016）盐城市不动产权第	市区希望大道 58 号绿地商务城 12 幢 4-	出让	商业	145.15		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		0015107号	819室					
278	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015108号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-820室	出让	商业	145.15	3,759.62	成本法 否
279	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015150号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-821室	出让	商业	146.88		成本法 否
280	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015152号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-822室	出让	商业	125.74		成本法 否
281	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015153号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-823室	出让	商业	74.86		成本法 否
282	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015158号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-824室	出让	商业	122.11		成本法 否
283	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015159号	市区希望大道58号绿地商务城12幢4-825室	出让	商业	123.32		成本法 否
284	购买	苏（2016）盐城市不动产权第0015160号	市区希望大道58号绿地商务城12-212室	出让	商业	514.61		成本法 否
285	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054304号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-16室	出让	商业	14.85		成本法 否
286	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051425号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-602室	出让	商业	37.16	成本法 否	
287	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051579号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-603室	出让	商业	37.16	成本法 否	
288	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051584号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-604室	出让	商业	37.16	成本法 否	
289	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051671号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-605室	出让	商业	37.16	成本法 否	

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

290	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051680号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-606室	出让	商业	87.34		成本法	否
291	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051684号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-607室	出让	商业	68.53		成本法	否
292	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051694号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-608室	出让	商业	105.92		成本法	否
293	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051702号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-609室	出让	商业	105.92		成本法	否
294	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051708号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-610室	出让	商业	36.48		成本法	否
295	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051715号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-611室	出让	商业	36.48		成本法	否
296	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051721号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-701室	出让	商业	87.34		成本法	否
297	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051724号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-702室	出让	商业	37.16		成本法	否
298	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051725号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-703室	出让	商业	37.16		成本法	否
299	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051727号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-704室	出让	商业	37.16		成本法	否
300	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051732号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-705室	出让	商业	37.16		成本法	否
301	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051734号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-706室	出让	商业	87.34		成本法	否
302	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054201号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-31室	出让	商业	15.28		成本法	否
303	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054196号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-30室	出让	商业	15.28		成本法	否
304	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054191号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-28室	出让	商业	12.73		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

305	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054279号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-10室	出让	商业	26.46		成本法	否
306	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054278号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-09室	出让	商业	16.5		成本法	否
307	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054277号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-06室	出让	商业	17.12		成本法	否
308	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054276号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-03室	出让	商业	12.73		成本法	否
309	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054174号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢1-01室	出让	商业	18.96		成本法	否
310	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051742号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-707室	出让	商业	68.53		成本法	否
311	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054206号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-01室	出让	商业	19.9		成本法	否
312	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054210号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-02室	出让	商业	13.39		成本法	否
313	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054213号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-03室	出让	商业	13.37		成本法	否
314	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054221号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-04室	出让	商业	11.76		成本法	否
315	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054230号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-05室	出让	商业	13.4		成本法	否
316	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054234号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-06室	出让	商业	17.98		成本法	否
317	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054236号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-07室	出让	商业	16.97		成本法	否
318	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054240号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-08室	出让	商业	15.05		成本法	否
319	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054243号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-09室	出让	商业	17.32		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

320	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054249号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-10室	出让	商业	27.78		成本法	否
321	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054280号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-11室	出让	商业	19.01		成本法	否
322	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054272号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-12室	出让	商业	13.66		成本法	否
323	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054286号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-13室	出让	商业	13.66		成本法	否
324	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054291号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-14室	出让	商业	13.66		成本法	否
325	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054297号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-15室	出让	商业	16.04		成本法	否
326	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054307号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-17室	出让	商业	16.63		成本法	否
327	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054309号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-18室	出让	商业	13.66		成本法	否
328	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054316号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-19室	出让	商业	13.66		成本法	否
329	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054319号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-20室	出让	商业	13.66		成本法	否
330	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054323号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-21室	出让	商业	19.01		成本法	否
331	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054325号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-22室	出让	商业	27.74		成本法	否
332	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054328号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-23室	出让	商业	19.6		成本法	否
333	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054332号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-24室	出让	商业	24.49		成本法	否
334	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051749号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-708室	出让	商业	105.92		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

335	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051755号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-709室	出让	商业	105.92		成本法	否
336	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051777号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-801室	出让	商业	87.34		成本法	否
337	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051759号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-710室	出让	商业	36.48		成本法	否
338	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051761号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-711室	出让	商业	36.48		成本法	否
339	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051781号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-802室	出让	商业	37.16		成本法	否
340	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051784号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-803室	出让	商业	37.16		成本法	否
341	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051787号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-804室	出让	商业	37.16		成本法	否
342	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051791号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-805室	出让	商业	37.16		成本法	否
343	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051793号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-806室	出让	商业	87.34		成本法	否
344	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051799号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-807室	出让	商业	68.53		成本法	否
345	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051800号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-808室	出让	商业	105.92		成本法	否
346	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051804号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-809室	出让	商业	105.92		成本法	否
347	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051817号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-810室	出让	商业	36.48		成本法	否
348	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051822号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-811室	出让	商业	36.48		成本法	否
349	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050763号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-506室	出让	商业	87.34		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

350	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050769号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-507室	出让	商业	68.53		成本法	否
351	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050772号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-508室	出让	商业	105.92		成本法	否
352	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050781号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-509室	出让	商业	105.92		成本法	否
353	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050783号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-510室	出让	商业	36.48		成本法	否
354	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050788号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-511室	出让	商业	36.48		成本法	否
355	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051403号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-601室	出让	商业	87.34		成本法	否
356	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054246号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢118室	出让	商业	62.96		成本法	否
357	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054250号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢119室	出让	商业	40.57		成本法	否
358	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054255号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢120室	出让	商业	47.85		成本法	否
359	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054261号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢121室	出让	商业	37.88		成本法	否
360	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054295号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢202室	出让	商业	44.06		成本法	否
361	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054300号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢203室	出让	商业	44.06		成本法	否
362	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054305号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢204室	出让	商业	35.25		成本法	否
363	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054310号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢205室	出让	商业	54.03		成本法	否
364	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054318号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢206室	出让	商业	54.03		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

365	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054536号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢348室	出让	商业	34.34		成本法	否
366	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051858号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-911室	出让	商业	36.48		成本法	否
367	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051856号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-910室	出让	商业	36.48		成本法	否
368	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051853号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-909室	出让	商业	105.92		成本法	否
369	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051852号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-908室	出让	商业	105.92		成本法	否
370	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050706号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-403室	出让	商业	37.16		成本法	否
371	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051839号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-904室	出让	商业	37.16		成本法	否
372	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051835号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-903室	出让	商业	37.16		成本法	否
373	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051831号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-902室	出让	商业	37.16		成本法	否
374	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051840号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-905室	出让	商业	37.16		成本法	否
375	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051845号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-906室	出让	商业	87.34		成本法	否
376	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051849号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-907室	出让	商业	68.53		成本法	否
377	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050759号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-505室	出让	商业	37.16		成本法	否
378	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050755号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-504室	出让	商业	37.16		成本法	否
379	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050749号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-503室	出让	商业	37.16		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

380	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050744号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-502室	出让	商业	37.16		成本法	否
381	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050742号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-501室	出让	商业	87.34		成本法	否
382	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050738号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-411室	出让	商业	36.48		成本法	否
383	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050735号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-410室	出让	商业	36.48		成本法	否
384	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050730号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-409室	出让	商业	105.92		成本法	否
385	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054549号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢351室	出让	商业	46.35		成本法	否
386	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054541号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢350室	出让	商业	34.34		成本法	否
387	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054538号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢349室	出让	商业	34.34		成本法	否
388	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054523号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢347室	出让	商业	34.34		成本法	否
389	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054482号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢345室	出让	商业	34.34		成本法	否
390	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054468号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢344室	出让	商业	46.35		成本法	否
391	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050726号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-408室	出让	商业	105.92		成本法	否
392	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050712号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-404室	出让	商业	37.16		成本法	否
393	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050714号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-405室	出让	商业	37.16		成本法	否
394	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050719号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-406室	出让	商业	87.34		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

395	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050722号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-407室	出让	商业	68.53		成本法	否
396	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050693号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-401室	出让	商业	87.34		成本法	否
397	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0050695号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-402室	出让	商业	37.16		成本法	否
398	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054510号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢346室	出让	商业	34.34		成本法	否
399	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054465号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢343室	出让	商业	40.73		成本法	否
400	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054462号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢342室	出让	商业	44.03		成本法	否
401	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054457号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢341室	出让	商业	44.03		成本法	否
402	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054449号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢339室	出让	商业	59.64		成本法	否
403	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054281号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢123室	出让	商业	61.3		成本法	否
404	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054270号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢122室	出让	商业	56.8		成本法	否
405	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054288号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢201室	出让	商业	35.25		成本法	否
406	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054202号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢111室	出让	商业	189.3		成本法	否
407	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054215号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢112室	出让	商业	66.23		成本法	否
408	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054224号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢113室	出让	商业	49.14		成本法	否
409	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054231号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢114室	出让	商业	104.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

410	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054235号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢115室	出让	商业	204.48		成本法	否
411	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054239号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢116室	出让	商业	210.16		成本法	否
412	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054238号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢117室	出让	商业	262.71		成本法	否
413	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054349号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢212室	出让	商业	42.13		成本法	否
414	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054353号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢213室	出让	商业	42.13		成本法	否
415	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054358号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢214室	出让	商业	42.13		成本法	否
416	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054363号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢215室	出让	商业	42.13		成本法	否
417	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054372号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢216室	出让	商业	56.88		成本法	否
418	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054382号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢326室	出让	商业	80.47		成本法	否
419	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054392号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢327室	出让	商业	62.8		成本法	否
420	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054396号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢328室	出让	商业	28.73		成本法	否
421	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054401号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢329室	出让	商业	35.91		成本法	否
422	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054339号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢210室	出让	商业	42.21		成本法	否
423	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054344号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢211室	出让	商业	52.05		成本法	否
424	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054321号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢207室	出让	商业	54.03		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

425	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054327号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢208室	出让	商业	53.02		成本法	否
426	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054331号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢209室	出让	商业	56.88		成本法	否
427	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054405号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢330室	出让	商业	35.91		成本法	否
428	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054409号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢331室	出让	商业	28.73		成本法	否
429	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054413号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢332室	出让	商业	62.8		成本法	否
430	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054419号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢333室	出让	商业	80.47		成本法	否
431	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054427号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢334室	出让	商业	59.64		成本法	否
432	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054430号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢335室	出让	商业	64.48		成本法	否
433	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054434号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢337室	出让	商业	64.48		成本法	否
434	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054431号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢336室	出让	商业	64.48		成本法	否
435	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054438号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢338室	出让	商业	64.48		成本法	否
436	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0054453号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢340室	出让	商业	44.03		成本法	否
437	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0051825号	盐城市亭湖区中亭路9号悦城花园3幢2-901室	出让	商业	87.34		成本法	否
438	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0073115号	盐城市亭湖区东亭路4号东润华庭17幢101室	出让	商业	141.01	154.27	成本法	是
439	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0073120号	盐城市亭湖区东亭路4号东润华庭17幢18室	出让	商业	20.05		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

440	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0073126号	盐城市亭湖区东亭路4号东润华庭17幢201室	出让	商业	141.01	154.27	成本法	是
441	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0073128号	盐城市亭湖区东亭路4号东润华庭17幢19室	出让	商业	22.28		成本法	否
442	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138229号	盐城市亭湖区太湖路99号1幢	出让	工业	5,647.49	24,640.14	成本法	是
443	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138230号	盐城市亭湖区太湖路99号2幢	出让	工业	16,430.50		成本法	是
444	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138231号	盐城市亭湖区太湖路99号3幢	出让	工业	10,361.70		成本法	是
445	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138232号	盐城市亭湖区太湖路99号4幢	出让	工业	9,384.20		成本法	是
446	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138234号	盐城市亭湖区太湖路99号5幢	出让	工业	10,361.70		成本法	是
447	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138236号	盐城市亭湖区太湖路99号6幢	出让	工业	9,384.20		成本法	是
448	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138233号	盐城市亭湖区太湖路99号7幢	出让	工业	7,676.37		成本法	是
449	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138235号	盐城市亭湖区太湖路99号8幢	出让	工业	8,927.53		成本法	是
450	自建	苏（2020）盐城市不动产权第	盐城市亭湖区太湖路99号9幢	出让	工业	5,476.99		成本法	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		0138237号							
451	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138222号	盐城市亭湖区太湖路99号10幢	出让	工业	12,702.31		成本法	是
452	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138223号	盐城市亭湖区太湖路99号11幢	出让	工业	14,796.91		成本法	是
453	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138224号	盐城市亭湖区太湖路99号12幢	出让	工业	6,963.80		成本法	是
454	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138225号	盐城市亭湖区太湖路99号13幢	出让	工业	6,963.80		成本法	是
455	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138226号	盐城市亭湖区太湖路99号14幢	出让	工业	7,957.18		成本法	是
456	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138227号	盐城市亭湖区太湖路99号15幢	出让	工业	9,397.96		成本法	是
457	自建	苏（2020）盐城市不动产权第0138228号	盐城市亭湖区太湖路99号16幢	出让	工业	12,552.57		成本法	是
458	自建	苏（2019）盐城市不动产权第0074894号	铠胜项目一期厂房	出让	工业	110,337.92	38,710.01	成本法	是
459	自建	苏（2019）盐城市不动产权第0079217号	盐城市亭湖区盐才路2号1幢、2幢、3幢	出让	工业	16,195.45	24,272.53	成本法	是
460	自建	苏（2019）盐城市不动产权第0079218号	盐城市亭湖区盐才路2号4-9幢	出让	工业	26,385.51		成本法	是
461	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0130598号	亭湖区南洋镇南映社区居委会南映路21号5幢	出让/商品房	工业	4,262.16	2,805.15	成本法	否
462	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0130597号	亭湖区南洋镇南映社区居委会南映路21号3幢	出让/商品房	工业	4,262.16		成本法	否
463	外购	苏（2020）盐城市不动产权第0130589号	亭湖区南洋镇南映社区居委会南映路21号1幢	出让/商品房	工业	5,125.71		成本法	否
464	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0088467号	盐城市亭湖区南洋镇南映社区南映路12号5幢	出让/商品房	仓储	2,226.60	3,629.51	成本法	否
465	外购	苏（2021）盐城市不动产权第	盐城市亭湖区南洋镇南映社区南映路12	出让/商品房	厂房	4,119.57		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

		0088463号	号4幢						
466	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0088462号	盐城市亭湖区南洋镇南映社区南映路12号3幢	出让/商品房	厂房	4,119.57		成本法	否
467	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118508号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1028室	出让/商品房	办公	47.76	9,906.19	成本法	否
468	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118505号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1027室	出让/商品房	办公	44.86		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

469	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118502号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1026室	出让/商品房	办公	44.85		成本法	否
470	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118500号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1025室	出让/商品房	办公	44.86		成本法	否
471	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118499号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1024室	出让/商品房	办公	44.85		成本法	否
472	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118497号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1023室	出让/商品房	办公	74.73		成本法	否
473	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118492号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1021室	出让/商品房	办公	44.74		成本法	否
474	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118490号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1020室	出让/商品房	办公	47		成本法	否
475	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118487号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1019室	出让/商品房	办公	47		成本法	否
476	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118486号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1018室	出让/商品房	办公	47		成本法	否
477	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118484号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1017室	出让/商品房	办公	47		成本法	否
478	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118482号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1016室	出让/商品房	办公	44.74		成本法	否
479	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118480号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1015室	出让/商品房	办公	51.48		成本法	否
480	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118478号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1014室	出让/商品房	办公	59.2		成本法	否
481	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118477号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1013室	出让/商品房	办公	46.18		成本法	否
482	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118475号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1012室	出让/商品房	办公	46.18		成本法	否
483	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118473号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1011室	出让/商品房	办公	46.18		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

484	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118472号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1010室	出让/商品房	办公	43.96		成本法	否
485	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118470号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1009室	出让/商品房	办公	46.93		成本法	否
486	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118469号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1008室	出让/商品房	办公	44.06		成本法	否
487	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118467号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1007室	出让/商品房	办公	44.06		成本法	否
488	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118466号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1006室	出让/商品房	办公	44.06		成本法	否
489	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118461号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1005室	出让/商品房	办公	44.08		成本法	否
490	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118458号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1004室	出让/商品房	办公	44.06		成本法	否
491	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118452号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1003室	出让/商品房	办公	44.08		成本法	否
492	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118448号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1002室	出让/商品房	办公	44.08		成本法	否
493	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118446号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢1001室	出让/商品房	办公	45.35		成本法	否
494	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118382号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢930室	出让/商品房	办公	48.23		成本法	否
495	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118379号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢929室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
496	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118378号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢928室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
497	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118375号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢927室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
498	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118374号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢926室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

499	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118369号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢925室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
500	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118368号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢924室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
501	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118366号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢923室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
502	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118364号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢922室	出让/商品房	办公	46.61		成本法	否
503	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118361号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢921室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
504	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118354号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢920室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
505	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118352号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢919室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
506	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118349号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢918室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
507	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118347号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢917室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
508	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118346号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢916室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
509	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118345号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢915室	出让/商品房	办公	51.49		成本法	否
510	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118342号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢914室	出让/商品房	办公	59.21		成本法	否
511	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118341号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢913室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
512	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118340号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢912室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
513	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118334号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢911室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

514	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118333号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢910室	出让/商品房	办公	43.97		成本法	否
515	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118328号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢909室	出让/商品房	办公	46.82		成本法	否
516	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118327号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢908室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
517	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118326号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢907室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
518	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118325号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢906室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
519	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118324号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢905室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
520	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118322号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢904室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
521	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118320号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢903室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
522	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118318号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢902室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
523	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118315号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢901室	出让/商品房	办公	45.36		成本法	否
524	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118295号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢830室	出让/商品房	办公	48.23		成本法	否
525	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118294号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢829室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
526	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118293号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢828室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
527	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118292号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢827室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
528	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118291号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢826室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

529	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118288号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢825室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
530	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118286号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢824室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
531	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118282号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢823室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
532	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118279号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢822室	出让/商品房	办公	46.61		成本法	否
533	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118278号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢821室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
534	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118277号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢820室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
535	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118274号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢819室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
536	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118273号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢818室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
537	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118272号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢817室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
538	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118270号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢816室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
539	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118268号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢815室	出让/商品房	办公	51.49		成本法	否
540	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118267号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢814室	出让/商品房	办公	59.21		成本法	否
541	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118265号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢813室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
542	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118264号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢812室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
543	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118262号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢811室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

544	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118260号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢810室	出让/商品房	办公	43.97		成本法	否
545	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118259号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢809室	出让/商品房	办公	46.82		成本法	否
546	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118258号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢808室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
547	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118256号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢807室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
548	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118255号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢806室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
549	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118253号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢805室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
550	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118233号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢804室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
551	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118230号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢803室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
552	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118229号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢802室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
553	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118226号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢801室	出让/商品房	办公	45.36		成本法	否
554	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118225号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢730室	出让/商品房	办公	48.23		成本法	否
555	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118223号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢729室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
556	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118221号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢728室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
557	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118219号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢727室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
558	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118218号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢726室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

559	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118216号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢725室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
560	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118215号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢724室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
561	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118212号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢723室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
562	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118209号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢722室	出让/商品房	办公	46.61		成本法	否
563	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118205号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢721室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
564	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118201号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢720室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
565	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118195号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢719室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
566	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118193号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢718室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
567	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118191号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢717室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
568	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118186号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢716室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
569	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118182号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢715室	出让/商品房	办公	51.49		成本法	否
570	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118180号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢714室	出让/商品房	办公	59.21		成本法	否
571	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118178号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢713室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
572	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118176号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢712室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
573	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118174号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢711室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

574	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118173号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢710室	出让/商品房	办公	43.97		成本法	否
575	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118172号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢709室	出让/商品房	办公	46.82		成本法	否
576	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118168号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢708室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
577	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118167号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢707室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
578	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118166号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢706室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
579	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118164号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢705室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
580	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118157号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢704室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
581	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118155号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢703室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
582	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118153号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢702室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
583	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118151号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢701室	出让/商品房	办公	45.36		成本法	否
584	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118121号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢630室	出让/商品房	办公	48.23		成本法	否
585	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118116号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢629室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
586	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118112号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢628室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
587	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118109号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢627室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
588	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118104号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢626室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

589	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118102号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢625室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
590	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118101号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢624室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
591	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118100号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢623室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
592	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118099号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢622室	出让/商品房	办公	46.61		成本法	否
593	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118098号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢621室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
594	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118095号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢620室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
595	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118093号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢619室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
596	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118090号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢618室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
597	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118089号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢617室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
598	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118085号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢616室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
599	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118083号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢615室	出让/商品房	办公	51.49		成本法	否
600	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118078号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢614室	出让/商品房	办公	59.21		成本法	否
601	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118077号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢613室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
602	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118076号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢612室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
603	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0118075号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢611室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

604	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117859号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢610室	出让/商品房	办公	43.97		成本法	否
605	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117857号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢609室	出让/商品房	办公	46.82		成本法	否
606	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117856号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢608室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
607	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117834号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢607室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
608	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117827号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢606室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
609	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117826号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢605室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
610	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117824号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢604室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
611	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117821号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢603室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
612	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117820号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢602室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
613	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117813号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢601室	出让/商品房	办公	45.36		成本法	否
614	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117792号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢530室	出让/商品房	办公	48.23		成本法	否
615	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117790号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢529室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
616	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117787号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢528室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
617	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117786号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢527室	出让/商品房	办公	45.3		成本法	否
618	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117783号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢526室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

619	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117781号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢525室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
620	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117780号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢524室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
621	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117778号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢523室	出让/商品房	办公	45.29		成本法	否
622	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117776号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢522室	出让/商品房	办公	46.61		成本法	否
623	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117774号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢521室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
624	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117772号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢520室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
625	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117771号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢519室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
626	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117770号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢518室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
627	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117760号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢517室	出让/商品房	办公	47.46		成本法	否
628	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117758号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢516室	出让/商品房	办公	45.18		成本法	否
629	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117756号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢515室	出让/商品房	办公	51.49		成本法	否
630	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117753号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢514室	出让/商品房	办公	59.21		成本法	否
631	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117752号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢513室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
632	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117751号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢512室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否
633	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117748号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢511室	出让/商品房	办公	46.19		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

634	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117745号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢510室	出让/商品房	办公	43.97		成本法	否
635	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117741号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢509室	出让/商品房	办公	46.82		成本法	否
636	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117740号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢508室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
637	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117739号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢507室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
638	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117738号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢506室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
639	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117736号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢505室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
640	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117735号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢504室	出让/商品房	办公	44.07		成本法	否
641	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117729号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢503室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
642	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117728号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢502室	出让/商品房	办公	44.09		成本法	否
643	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117710号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢501室	出让/商品房	办公	45.36		成本法	否
644	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117666号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢430室	出让/商品房	办公	45.27		成本法	否
645	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117661号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢429室	出让/商品房	办公	42.55		成本法	否
646	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117657号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢428室	出让/商品房	办公	42.53		成本法	否
647	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117651号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢427室	出让/商品房	办公	42.55		成本法	否
648	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117647号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢426室	出让/商品房	办公	42.53		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

649	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117643号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢425室	出让/商品房	办公	42.53		成本法	否
650	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117639号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢423室	出让/商品房	办公	42.53		成本法	否
651	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117638号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢424室	出让/商品房	办公	42.53		成本法	否
652	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117632号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢422室	出让/商品房	办公	42		成本法	否
653	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117628号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢421室	出让/商品房	办公	42.57		成本法	否
654	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117626号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢420室	出让/商品房	办公	44.72		成本法	否
655	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117624号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢419室	出让/商品房	办公	44.72		成本法	否
656	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117620号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢418室	出让/商品房	办公	44.72		成本法	否
657	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117617号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢417室	出让/商品房	办公	44.72		成本法	否
658	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117616号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢416室	出让/商品房	办公	42.57		成本法	否
659	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117611号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢415室	出让/商品房	办公	44.3		成本法	否
660	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117608号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢414室	出让/商品房	办公	56.18		成本法	否
661	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117604号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢413室	出让/商品房	办公	43.86		成本法	否
662	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117599号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢412室	出让/商品房	办公	43.86		成本法	否
663	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117597号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢411室	出让/商品房	办公	43.86		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

664	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117595号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢410室	出让/商品房	办公	41.75		成本法	否
665	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117592号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢409室	出让/商品房	办公	44.28		成本法	否
666	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117587号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢408室	出让/商品房	办公	41.72		成本法	否
667	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117583号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢407室	出让/商品房	办公	41.72		成本法	否
668	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117581号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢406室	出让/商品房	办公	41.72		成本法	否
669	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117580号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢405室	出让/商品房	办公	41.73		成本法	否
670	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117578号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢404室	出让/商品房	办公	41.72		成本法	否
671	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117577号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢403室	出让/商品房	办公	41.73		成本法	否
672	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117576号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢402室	出让/商品房	办公	41.73		成本法	否
673	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117575号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢401室	出让/商品房	办公	41.19		成本法	否
674	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117552号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢储藏室	出让/商品房	储藏室	99.69		成本法	否
675	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117549号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0013室	出让/商品房	车库	48.26		成本法	否
676	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117547号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0012室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
677	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117545号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0011室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
678	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117544号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0010室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

679	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117543号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0009室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
680	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117540号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0008室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
681	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117537号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0007室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
682	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117534号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0006室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
683	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117532号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0005室	出让/商品房	车库	48.26		成本法	否
684	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117529号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0004室	出让/商品房	车库	48.26		成本法	否
685	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117527号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0003室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
686	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117525号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0002室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
687	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117524号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢0001室	出让/商品房	车库	46.33		成本法	否
688	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117513号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢112室	出让/商品房	商业	79.24		成本法	否
689	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117511号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢111室	出让/商品房	商业	98.01		成本法	否
690	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117509号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢110室	出让/商品房	商业	101.46		成本法	否
691	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117506号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢109室	出让/商品房	商业	100.9		成本法	否
692	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117502号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢108室	出让/商品房	商业	73.66		成本法	否
693	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117501号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢107室	出让/商品房	商业	177.84		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

694	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117498号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢106室	出让/商品房	商业	144.59		成本法	否
695	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117493号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢105室	出让/商品房	商业	190.75		成本法	否
696	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117487号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢104室	出让/商品房	商业	196.94		成本法	否
697	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117485号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢103室	出让/商品房	办公	20.8		成本法	否
698	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117482号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢102室	出让/商品房	办公	21.58		成本法	否
699	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117480号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢101室	出让/商品房	商业	19.64		成本法	否
700	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117358号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢301室	出让/商品房	商业	37.8		成本法	否
701	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117326号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢218室	出让/商品房	商业	95.71		成本法	否
702	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117321号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢217室	出让/商品房	商业	96.48		成本法	否
703	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117319号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢216室	出让/商品房	商业	96.48		成本法	否
704	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117318号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢215室	出让/商品房	商业	96.48		成本法	否
705	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117312号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢214室	出让/商品房	商业	97.05		成本法	否
706	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117311号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢213室	出让/商品房	商业	89.94		成本法	否
707	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117309号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢212室	出让/商品房	商业	99.47		成本法	否
708	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117307号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢211室	出让/商品房	商业	227.29		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

709	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117301号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢210室	出让/商品房	商业	296.22		成本法	否
710	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117297号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢209室	出让/商品房	商业	296.22		成本法	否
711	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117294号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢208室	出让/商品房	商业	216.1		成本法	否
712	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117291号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢207室	出让/商品房	商业	81.59		成本法	否
713	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117288号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢206室	出让/商品房	商业	122.21		成本法	否
714	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117285号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢205室	出让/商品房	商业	90.53		成本法	否
715	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117284号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢204室	出让/商品房	商业	54.96		成本法	否
716	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117280号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢203室	出让/商品房	商业	78.1		成本法	否
717	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117275号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢202室	出让/商品房	商业	76.65		成本法	否
718	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117269号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢201室	出让/商品房	商业	37.71		成本法	否
719	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117254号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢318室	出让/商品房	商业	95.93		成本法	否
720	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117253号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢317室	出让/商品房	商业	96.7		成本法	否
721	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117250号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢316室	出让/商品房	商业	96.7		成本法	否
722	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117247号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢315室	出让/商品房	商业	96.7		成本法	否
723	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117245号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢314室	出让/商品房	商业	97.27		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

724	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117241号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢313室	出让/商品房	商业	90.15	2,440.75	成本法	否
725	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117234号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢312室	出让/商品房	商业	99.7		成本法	否
726	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117231号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢311室	出让/商品房	商业	227.81		成本法	否
727	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117226号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢310室	出让/商品房	商业	296.9		成本法	否
728	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117225号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢309室	出让/商品房	商业	296.9		成本法	否
729	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117224号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢308室	出让/商品房	商业	216.6		成本法	否
730	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117222号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢307室	出让/商品房	商业	81.78		成本法	否
731	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117218号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢306室	出让/商品房	商业	122.49		成本法	否
732	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117217号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢305室	出让/商品房	商业	90.74		成本法	否
733	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117215号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢304室	出让/商品房	商业	55.08		成本法	否
734	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117213号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢303室	出让/商品房	商业	78.28		成本法	否
735	外购	苏（2021）盐城市不动产权第0117212号	盐城市亭湖区文榭路15号晶都大厦1幢302室	出让/商品房	商业	76.82		成本法	否
736	外购	苏（2021）盐城市不动产权第8889723号	盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢111室	出让/商品房	商业	360.23		成本法	否
737	外购	苏（2021）盐城市不动产权第8889557号	盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢108室	出让/商品房	商业	169.15		成本法	否
738	外购	苏（2021）盐城市不动产权第8889556号	盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢109室	出让/商品房	商业	139		成本法	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

739	外购	苏（2021）盐城市不动产权第8889554号	盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢110室	出让/商品房	商业	110.59		成本法	否
740	外购	苏（2021）盐城市不动产权第8889551号	盐城市亭湖区希望大道中路60号悦达城市广场16幢112室	出让/商品房	商业	57.61		成本法	否
合计							181,359.98	-	-

数据来源：资产清单

注：1、截至2021年末，部分厂房、围墙等其他构筑物账面价值90,171.11万元无产权证书。

2、截至2021年12月31日，公司用于抵押房屋构筑物账面价值1,507,947,136.31元。

⑦ 在建工程

近三年末，发行人在建工程账面价值分别为 27,150.20 万元、40,135.72 万元和 156,316.27 万元，占总资产的比例分别为 0.82%、0.90%和 3.03%。公司 2020 年末在建工程较 2019 年末增加 12,985.52 万元，增幅为 47.83%，主要系发行人青洋工业园项目投入增加所致。公司 2021 年末在建工程较 2020 年末增幅较大，主要系青洋工业园项目和 iPad 结构件厂房项目投入所致。

截至 2021 年末，发行人在建工程明细如下：

截至 2021 年末在建工程项目明细表

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	账面价值	占比
移动式喷漆房	208.48	0.13
长亭商厦装修改造	250.38	0.16
青洋工业园	54,231.50	34.69
ipad 结构件厂房	74,125.27	47.42
日凯工业厂房	12,204.79	7.81
环保科技城污水处理项目	124.45	0.08
永兴工业园	0.18	0.00
长亭商厦装修改造	250.38	0.16
晶都大厦装修改造	73.24	0.05
500MWpHDT 高效异质结太阳能电池项目	15,097.99	9.66
合计	156,316.27	100.00

数据来源：审计报告

⑧ 无形资产

近三年末，发行人的无形资产分别为 30,699.86 万元、42,569.42 万元和 47,780.58 万元，占总资产的比例分别为 0.93%、0.96%和 0.93%，主要系土地使用权。报告期内，发行人无形资产持续增长主

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

要系公司土地使用权增加所致。截至近一年末，发行人无形资产构成情况如下：

截至近一年末无形资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021年末	
	账面价值	账面价值
土地使用权	47,697.68	99.83
软件	82.90	0.17
专利权	0.01	0.00
合计	47,780.58	100.00

数据来源：审计报告

截至2021年末，发行人无形资产中土地使用权明细如下：

截至2021年末无形资产中土地使用权明细表

单位：平方米、万元、元/平方米

序号	取得方式	权证编号	宗地位置	土地性质	批准用途	土地面积	账面价值	入账方式	单价	是否抵押	是否缴纳土地出让金
1	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0134914号	亭湖区青年东路666号1幢	出让	商务金融	41,622.00	3,180.55	成本法	782.86	是	是
2	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0134915号	亭湖区青年东路666号2幢							是	是
3	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0134916号	亭湖区青年东路666号3幢							是	是
4	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0006071号	盐城市亭湖区环保科技城民联村一组、绍林村五组	出让	商业	14,335.00	3,020.71	成本法	2,163.54	是	是
5	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0006069号	盐城市亭湖区环保科技城绍林村一组	出让	工业	66,679.00	1,972.06	成本法	301.94	否	是
6	购买	苏（2020）盐城市不动产权第0143179号	盐城市亭湖区环保大道105号A、B、C、D、E幢	出让	商务金融	26,561.00	2,144.54	成本法	830.58	是	是
7	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0008318号	盐城市亭湖区云溪路199号	出让	工业	75,721.00	885.26	成本法	119.59	是	是
8	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0008317号	盐城市亭湖区云溪路199号1幢	出让	工业	75,721.00	885.26	成本法	119.59	是	是
9	购买	苏（2017）盐城市不动产权第0014665号	盐城市亭湖区环保科技城民联村民委员会一组	出让	工业	11,023.00	1,057.07	成本法	119.59	否	是
10	购买	苏（2017）盐城市不动产权第0094164号	盐城市亭湖区凤翔路201号	出让	工业	30,320.00		成本法	119.59	否	是
11	购买	苏（2017）盐城市不动产权第0094162号	盐城市亭湖区凤翔路202号	出让	工业	24,537.00		成本法	119.59	否	是
12	购买	苏（2017）盐城市不动产权第0094163号	盐城市亭湖区凤翔路202号	出让	工业	24,537.00		成本法	119.59	否	是
13	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0079217号	盐城市亭湖区盐才路2号1幢、2幢、3幢	出让	工业	15,153.00	1,524.42	成本法	217.52	否	是
14	购买	苏（2019）盐城市不动产权第0079218号	盐城市亭湖区盐才路2号4-9幢	出让	工业	54,270.00		成本法		否	是

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

15	购买	苏（2018）盐城市不动产权第0002355号	市区建军东路180号招商服务中心A幢	出让	商务金融	4,290.50	1,616.05	成本法	3,987.91	是	是
16	划拨	-	农用地	-	-	2,151,742.00	25,821.00	评估法	120.00	否	否
17	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0145998号	亭湖区新兴镇三里村七组	出让	工业用地	33,986.00	2,242.52	成本法	659.84	否	是
18	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0145999号	亭湖区新兴镇三里村四组、七组	出让	工业用地	32,255.00	1,732.95	成本法	537.27	否	是
19	购买	苏（2021）盐城市不动产权第0115222号	亭湖区环保科技城民联村一组	出让	工业用地	53,161.70	1,615.32	成本法	303.85	否	是
			合计			2,735,914.20	47,697.68				

数据来源：资产清单

截至2021年末，发行人无形资产科目中共拥有19宗土地使用权，账面价值共计4.77亿元，以工业用地为主，其中18宗已取得土地使用权证并缴纳土地出让金，1宗系划拨农用地，未缴纳土地出让金。

2、负债结构分析

从负债构成来看，截至2019-2021年末，发行人的负债总额分别为1,785,371.34万元、2,565,385.61万元和3,038,774.63万元。截至2021年末，发行人负债合计3,038,774.63万元，其中流动负债为1,574,426.87万元，分别占负债总额的51.81%；非流动负债为1,464,347.75万元，分别占负债总额的48.19%。

（1）流动负债构成

近三年，发行人流动负债分别为907,146.45万元、1,249,687.89万元和1,574,426.87万元，占总负债的比重分别为50.81%、48.71%和51.81%。发行人流动负债主要由短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，具体情况如下：

发行人流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2022年9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	342,747.88	22.89	394,514.17	25.06	349,310.00	27.95	291,140.00	32.09
应付票据	67,910.00	4.54	40,151.48	2.55	92,051.74	7.37	118,596.00	13.07

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

应付账款	55,184.56	3.69	64,818.83	4.12	77,016.59	6.16	46,984.62	5.18
预收款项	487.14	0.03	520.90	0.03	3,575.33	0.29	2,029.38	0.22
应付职工薪酬	1,259.78	0.08	814.56	0.05	710.88	0.06	1,634.15	0.18
合同负债	793.64	0.05	531.95	0.03	-	-	-	-
应交税费	96,352.22	6.44	92,347.48	5.87	77,131.33	6.17	52,538.17	5.79
其他应付款	72,704.85	4.86	68,329.87	4.34	54,261.79	4.34	131,445.05	14.49
一年内到期的非流动负债	693,073.30	46.29	681,486.78	43.28	416,613.54	33.34	220,390.08	24.29
其他流动负债	166,690.71	11.13	230,910.87	14.67	179,016.68	14.32	42,389.00	4.67
流动负债合计	1,497,204.08	100.00	1,574,426.87	100.00	1,249,687.89	100.00	907,146.45	100.00

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

① 短期借款

近三年末，发行人短期借款分别为 291,140.00 万元、349,310.00 万元和 394,514.17 万元，占负债总额的比例分别为 16.31%、13.62% 和 12.98%。公司 2020 年末短期借款较 2019 年末增加 58,170.00 万元，增幅为 19.98%。公司 2021 年末短期借款较 2020 年末增加 45,204.17 万元，增幅为 12.94%。均主要系公司业务持续发展，资金需求量较大，导致借款增多所致。截至近一年末，发行人短期借款构成情况如下：

截至近一年末短期借款构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年末	
	账面价值	占比
信用借款	-	-
保证借款	255,270.00	64.70
抵押借款	37,400.00	9.48
质押借款	101,245.00	25.66
应付利息	599.17	0.15
合计	394,514.17	100.00

数据来源：审计报告

② 应付票据

近三年末，发行人应付票据分别为 118,596.00 万元、92,051.74 万元和 40,151.48 万元，占负债总额的比例分别为 6.64%、3.59%和 1.32%。发行人的应付票据主要为开具给贸易业务上游供应商及工程施工单位的银行承兑汇票和商业承兑汇票。公司 2020 年末应付票据较 2019 年末减少 26,544.26 万元，降幅为 22.38%，公司 2021 年末应付票据较 2020 年末减少 51,900.27 万元，降幅为 56.38%，主要系业务持续开展过程中银行承兑汇票减少所致。截至近一年末，发行人应付票据构成情况如下：

截至近一年末应付票据构成情况

单位：万元、%

票据种类	2021 年末	
	金额	占比
商业承兑汇票	3,151.48	7.85
银行承兑汇票	37,000.00	92.15
合计	40,151.48	100.00

数据来源：审计报告

③ 应付账款

近三年末，发行人应付账款分别为 46,984.62 万元、77,016.59 万元和 64,818.83 万元，占负债总额的比例分别为 2.63%、3.00%和 2.13%，主要为未付的工程款项。近三年内，发行人应付账款波动增加，主要系应付供应商的货款和工程款增大所致。截至近一年末，发行人应付账款明细如下：

截至近一年末应付账款账龄构成情况

单位：万元、%

账龄	2021 年末	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	49,183.84	75.88
1 至 2 年（含 2 年）	4,664.93	7.20
2 至 3 年（含 3 年）	9,418.60	14.53

账龄	2021年末	
	金额	占比
3年以上	1,551.46	2.39
合计	64,818.83	100.00

数据来源：审计报告

截至 2021 年末应付账款前五名明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	是否关联方
江苏省嘉园建设工程有限公司	7,214.30	11.13	工程款	否
阜宁荣惠建筑材料有限公司	2,727.33	4.21	材料款	否
盐城市润鑫建筑材料有限公司	1,810.82	2.79	材料款	否
江苏怡宁能源实业集团有限公司	1,619.80	2.50	工程款	否
盐城苏展建筑材料有限公司	1,518.16	2.34	材料款	否
合计	14,890.40	22.97	-	-

数据来源：公司提供

④ 其他应付款

近三年末，发行人其他应付款分别为 131,445.05 万元、54,261.79 万元和 68,329.87 万元，占负债总额的比例分别为 7.36%、2.12%和 2.25%，主要为借款和往来款。公司 2020 年末其他应付款较 2019 年末减少 77,183.26 万元，降幅为 58.72%，主要系 2020 年公司偿还借款所致。公司 2021 年末其他应付款较 2020 年末增加 14,068.08 万元，增幅为 25.93%，主要系 2021 年新增部分借款所致。

截至 2021 年末，发行人其他应付款余额前五名单位明细如下：

截至 2021 年末其他应付款余额前五名单位明细表

单位：万元、%

单位名称	金额	占比	业务内容	是否关联方
盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司	7,000.00	10.24	往来款	否
盐城市河东建设实业有限公司	6,000.00	8.78	往来款	否
上海同济建设有限公司	4,750.00	6.95	往来款	否
盐城广亭置业有限公司	4,200.00	6.15	往来款	否

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

江苏国电大丰港煤炭储备有限公司	3,000.00	4.39	往来款	否
合计	24,950.00	36.51	-	-

数据来源：公司提供

⑤ 一年内到期的非流动负债

近三年末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 220,390.08 万元、416,613.54 万元及 681,486.78 万元，占负债总额的比例分别为 12.34%、16.24%和 22.43%，由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的长期应付款构成。公司 2020 年末一年内到期的非流动负债较 2019 年末增加 196,223.46 万元，增幅为 89.03%，主要系一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券增加所致。2021 年末较 2020 年末增加 264,873.24 万元，增幅为 63.58%，主要系未来一年内较多借款到期偿付所致。

截至近一年末，发行人一年内到期的非流动负债明细如下：

截至近一年末一年内到期的非流动负债明细表

单位：万元、%

项目	2021 年	
	金额	占比
一年内到期的长期借款	522,560.00	76.68
一年内到期应付债券	25,500.00	3.74
一年内到期的长期应付款	132,756.09	19.48
应付利息	670.68	0.10
合计	681,486.78	100.00

数据来源：公司提供

⑥ 其他流动负债

近三年末，发行人其他流动负债分别为 42,389.00 万元、179,016.68 万元和 230,910.87 万元，占负债总额的比例分别为 2.37%、6.98%和 7.60%。公司 2020 年末其他流动负债较 2019 年末增加 136,627.68 万元，增幅为 322.32%，主要系发行短期公司债“20 海瀛 D1”、“20 海瀛 D2”、“20 海瀛 D3”所致。公司 2021 年末其他流

动负债较 2020 年末增加 51,894.19 万元，增幅为 28.99%，主要系发行短期公司债“21 海瀛 D1”、“21 海瀛 D2”、“21 海瀛 D3”所致。截至 2019-2021 年末，发行人其他流动负债主要由短期公司债券构成。

截至 2021 年末，发行人其他流动负债明细如下：

截至 2021 年末其他流动负债明细表

单位：万元、%

项目	金额	占比
短期应付债券	120,000.00	51.97
其他借款	106,640.72	46.18
待转销项税	69.15	0.03
应付利息	4,200.99	1.82
合计	230,910.87	100.00

（2）非流动负债构成

近三年末，公司非流动负债分别为 878,224.89 万元、1,315,697.73 万元和 1,464,347.75 万元，占总负债的比重分别为 49.19%、51.29%和 48.19%。发行人非流动负债主要由长期借款、应付债券和长期应付款构成，具体情况如下：

发行人非流动负债主要数据

单位：万元、%

项目	2022 年 9 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	907,403.92	57.93	647,361.51	44.21	811,291.38	61.66	498,910.00	56.81
应付债券	242,593.68	15.4	448,687.78	30.64	244,489.42	18.58	251,000.00	28.58
长期应付款	203,974.95	13.02	237,348.92	16.21	175,367.56	13.33	128,284.80	14.61
递延所得税负债	11,840.55	0.76	11,840.55	0.81	11,516.37	0.88	30.09	0.00
其他非流动负债	200,556.00	12.80	119,109.00	8.13	73,033.00	5.55	-	-
非流动负债合计	1,566,369.10	100.00	1,464,347.75	100.00	1,315,697.73	100.00	878,224.89	100.00

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

① 长期借款

近三年末，发行人长期借款分别为 498,910.00 万元、811,291.38 万元和 647,361.51 万元，占负债总额的比例分别为 27.94%、31.62% 和 21.30%。公司 2020 年末长期借款余额较 2019 年末增加 312,381.38 万元，增幅为 62.61%，主要系业务发展需要增加借款所致。公司 2021 年末长期借款余额较 2020 年末减少 163,929.87 万元，降幅为 20.21%，主要是部分借款调整至一年内到期的长期借款所致。

截至近一年末，发行人长期借款分类情况如下：

截至近一年末长期借款分类情况

单位：万元、%

借款类别	2021 年末	
	金额	占比
保证借款	945,890.00	146.11
抵押+担保借款	102,400.00	15.82
质押借款	11,844.00	1.83
抵押借款	75,075.00	11.60
保证+抵押+质押借款	33,700.00	5.21
应付利息	1,012.51	0.16
减：一年内到期的长期借款	522,560.00	80.72
合计	647,361.51	100.00

数据来源：审计报告

② 应付债券

近三年末，发行人应付债券分别为 251,000.00 万元、244,489.42 万元和 448,687.78 万元，占负债总额的比例分别为 14.06%、9.53% 和 14.77%。公司 2020 年末应付债券较 2019 年末减少 6,510.58 万元，降幅为 2.59%，变动较小。2021 年末较 2020 年末增加 204,198.36 万元，主要系新发“21 海瀛 01”、“21 盐城海瀛 PPN001”、“21 海瀛 02”、“21 海瀛 03”、“21 海瀛 04”、“21 海瀛实

业 PPN002”、“21 嘉亭 01”、“21 嘉亭 02”、“21 嘉亭 03” “21 嘉亭 04” 等债券所致。

截至 2021 年末，发行人应付债券情况如下：

截至 2021 年末应付债券构成情况

单位：万元、%

债券简称	发行规模	账面价值	起息日期	期限（年）	利率
20 海瀛 01	50,000.00	50,817.74	2020.09.18	3	7.00
20 盐城海瀛 MTN001	20,000.00	20,190.25	2020.11.06	3	6.20
20 盐城海瀛 PPN001	25,000.00	24,959.74	2020.12.09	3	7.00
21 海瀛 01	50,000.00	53,206.46	2021.01.08	3	7.00
21 盐城海瀛 PPN001	30,000.00	32,086.19	2021.01.12	2	7.00
21 嘉亭 01	20,000.00	20,600.00	2021.02.05	5	7.20
21 海瀛 02	50,000.00	51,846.46	2021.05.28	2	6.70
21 海瀛 03	50,000.00	51,183.89	2021.08.06	2	6.70
21 嘉亭 02	26,500.00	27,242.00	2021.08.13	5	7.20
21 海瀛 04	50,000.00	51,002.50	2021.08.27	2	6.80
21 盐城海瀛 PPN002	25,000.00	25,423.66	2021.09.03	3	6.70
21 嘉亭 03	20,000.00	20,063.11	2021.12.15	2	7.40
21 嘉亭 04	20,000.00	20,065.78	2021.12.15	2	7.10
合计	436,500.00	448,687.78	-	-	-

数据来源：公司提供

③ 长期应付款

近三年末，发行人长期应付款（含应付利息）分别为 128,284.80 万元、175,367.56 万元和 237,348.92 万元，占总负债的比例分别为 7.19%、6.84%和 7.81%。报告期内，发行人长期应付款余额逐年增加，主要系新增融资租赁借款较多所致。

截至 2021 年末，发行人长期应付款明细（不含应付利息）如下：

截至 2021 年末长期应付款明细表

单位：万元

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

项目	账面价值
久实融资租赁（上海）有限公司	7,793.62
重庆钡渝金融租赁股份有限公司	6,642.96
渝农商金融租赁有限责任公司	6,250.00
国药控股（中国）融资租赁有限公司	3,339.71
国药控股（中国）融资租赁有限公司	7,321.28
长江联合金融租赁有限公司	3,420.67
西藏金融租赁有限公司	1,875.00
湖北金融租赁股份有限公司	1,355.94
上海越秀融资租赁有限公司	8,252.02
翼银金融租赁股份有限公司	10,000.00
浙江稠州金融租赁有限公司	10,261.54
江苏金融租赁股份有限公司	8,333.33
河南九鼎金融租赁股份有限公司	16,688.30
长城国兴金融租赁有限公司	29,900.00
长城国兴金融租赁有限公司	20,100.00
横琴华通金融租赁有限公司	7,636.24
杭州金投融资租赁有限公司	11,462.92
浙江国金融资租赁股份有限公司	8,000.00
浙江浙商融资租赁有限公司	11,489.32
浙江浙银金融租赁股份有限公司	12,449.47
苏银金融租赁股份有限公司	14,871.06
常熟市德盛融资租赁有限公司	4,633.44
江苏省国际租赁有限公司	16,000.00
中建投融资租赁（上海）有限公司	6,913.96
河南九鼎金融租赁股份有限公司	13,159.99
华融金融租赁股份有限公司	12,113.21
江苏省国际租赁有限公司	12,000.00
南京江北新区扬子科技融资租赁有限公司	10,000.00
亭发基金合伙	5,860.00
立根融资租赁（上海）有限公司	1,049.05
立根融资租赁（上海）有限公司	1,573.58
立根融资租赁（上海）有限公司	1,214.10
立根融资租赁（上海）有限公司	1,821.15
上海元晟融资租赁有限公司	16,401.64

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

中交融资租赁有限公司	16,471.31
苏国发	3,000.00
上海元晟融资租赁有限公司	20,000.00
上海元晟融资租赁有限公司	20,000.00
减去：一年内到期的部分	132,756.09
合计	236,898.72

3、有息负债构成及偿还压力测算

截至 2022 年 9 月末，发行人有息负债余额为 2,744,950.88 万元，发行人有息债务主要包括短期借款、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款、其他非流动负债。报告期各期末有息债务余额和类型如下：

近一年及一期末发行人有息债务情况

单位：万元、%

项目	2022 年 9 月末	
	金额	占比
短期借款	342,517.40	12.48
一年内到期的非流动负债	692,419.63	25.23
其他流动负债	162,429.00	5.92
长期借款	906,553.90	33.03
应付债券	236,500.00	8.62
长期应付款（有息部分）	203,974.95	7.43
其他非流动负债	200,556.00	7.31
合计	2,744,950.88	100.00
项目	2021 年末	
	金额	占比
短期借款	393,915.00	14.31
一年内到期的非流动负债	680,816.09	24.74
其他流动负债	226,640.72	8.23
长期借款	646,349.00	23.48
应付债券	448,687.78	16.30

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

长期应付款（有息部分）	236,898.72	8.61
其他非流动负债	119,109.00	4.33
合计	2,752,416.32	100.00

截至 2022 年 9 月末，发行人前十大有息负债明细如下：

截至 2022 年 9 月末前十大有息负债明细表

序号	债权人	债务类型	债务余额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	起止日期	抵质押 情况
1	21 海瀛 D3	债券	60,000.00	6.60	1	2021/12/10-2022/12/10	信用
2	农发行	银行借款	50,200.00	4.75	12	2021/12/16-2033/12/16	保证、 抵押
3	21 海瀛 01	债券	50,000.00	7.00	3	2021/1/8-2024/1/8	信用
4	21 海瀛 02	债券	50,000.00	6.70	2	2021/5/28-2023/5/28	信用
5	21 海瀛 03	债券	50,000.00	6.70	2	2021/8/6-2023/8/6	信用
6	21 海瀛 04	债券	50,000.00	6.80	2	2021/8/27-2023/8/27	信用
7	20 海瀛 01	债券	50,000.00	7.00	3	2020/9/18-2023/9/18	信用
8	招商银行盐城分行	银行借款	50,000.00	5.00	3	2021/12/24-2024/12/20	抵押
9	华鑫国际信托	信托借款	50,000.00	11.50	3	2020/1/16-2023/3/30	保证
10	22 海瀛 D2	债券	44,000.00	5.40	1	2022/6/17-2023/6/17	信用
-	合计	-	550,587.05	-	-		-

数据来源：公司提供

截至 2021 年末，发行人前十大有息负债明细如下：

截至 2021 年末前十大有息负债明细表

序号	债权人	债务类型	债务余额 (万元)	利率 (%)	期限 (年)	起止日期	抵质押 情况
1	中海信托	信托借款	82,790.00	9.40	2	2020/1/3-2022/5/29	保证
2	21 海瀛 D3	债券	60,000.00	6.60	1	2021/12/10-2022/12/10	信用
3	21 海瀛 01	债券	53,206.46	7.00	3	2021/1/8-2024/1/8	信用
4	21 海瀛 02	债券	51,846.46	6.70	2	2021/5/28-2023/5/28	信用
5	21 海瀛 03	债券	51,183.89	6.70	2	2021/8/6-2023/8/6	信用
6	21 海瀛 04	债券	51,002.50	6.80	2	2021/8/27-2023/8/27	信用
7	20 海瀛 01	债券	50,817.74	7.00	3	2020/9/18-2023/9/18	信用
8	招商银行盐城分行	银行借款	50,000.00	5.00	3	2021/12/24-2024/12/20	抵押
9	华鑫国际信托	信托借款	50,000.00	11.50	3	2020/1/16-2023/3/30	保证
10	五矿信托	信托借款	49,740.00	10.70	2	2020/4/24-2022/6/19	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

-	合计	-	550,587.05	-	-	-	-
---	----	---	------------	---	---	---	---

数据来源：公司提供

以本次债券发行总额 12.00 亿元、票面年利率 7.00% 测算，发行人在债券存续期内（2023-2030 年）的有息负债偿还压力测算情况如下：

发行人债券存续期有息负债偿还压力测算表

单位：万元

年度	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
有息负债当年偿付规模	1,563,531.58	877,078.66	237,056.92	165,755.96	75,514.20	53,768.73	55,667.37	12,729.47	23,760.16
其中：银行借款偿还规模	375,628.23	450,774.37	87,802.23	85,260.63	23,241.67	973.23	3,573.23	5,126.20	23,760.16
应付债券偿还规模	708,705.60	107,943.44	83,220.16	78,270.80	18,269.00	52,795.50	52,094.14	7,603.27	0.00
信托融资偿还规模	281,290.91	316,136.32	63,810.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他融资偿还规模	197,906.84	2,224.53	2,224.53	2,224.53	34,003.53	0.00	0.00	0.00	0.00
本次债券偿还规模	0.00	0.00	8,400.00	8,400.00	32,400.00	30,720.00	29,040.00	27,360.00	25,680.00
合计	1,563,531.58	877,078.66	245,456.92	174,155.96	107,914.20	84,488.73	84,707.37	40,089.47	49,440.16

数据来源：公司提供

经测算，在本次债券存续期内，发行人 2022 年至 2023 年有息负债偿还压力较大，主要系较多银行贷款、应付债券、信托计划集中到期所致。

在本期债券存续期内，发行人每年的净利润、募投项目收益及融资金额能够较好地覆盖当期有息负债偿还规模，偿债压力整体可控。

4、所有者权益分析

近三年末，发行人所有者权益分别为 1,520,577.35 万元、1,872,416.70 万元和 2,116,255.21 万元，近三年年均复合增长率为 17.97%，主要系股东增资以及近年来公司业务规模逐年扩张所致。

所有者权益主要由实收资本、资本公积和未分配利润构成，具体情况如下：

发行人所有者权益主要数据

单位：万元、%

项目	2022年9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	500,000.00	23.30	500,000.00	23.63	500,000.00	26.70	500,000.00	32.88
资本公积	1,347,813.42	62.81	1,347,813.42	63.69	1,138,124.86	60.78	747,678.49	49.17
盈余公积	17,521.93	0.82	17,521.93	0.83	13,791.38	0.74	9,298.27	0.61
其他综合收益	29,562.24	1.38	29,562.24	1.40	29,056.41	1.55	90.28	0.01
专项储备	11.78	0.00	11.78	0.00	-	-	-	-
一般风险准备	-	-	-	-	15.66	0.00	42.96	0.00
未分配利润	238,479.79	11.11	209,693.83	9.91	167,286.96	8.93	136,464.76	8.97
归属于母公司所有者权益合计	2,133,389.17	99.42	2,104,603.20	99.45	1,848,275.28	98.71	1,393,574.76	91.65
少数股东权益	12,375.45	0.58	11,652.00	0.55	24,141.42	1.29	127,002.59	8.35
所有者权益合计	2,145,764.62	100.00	2,116,255.21	100.00	1,872,416.70	100.00	1,520,577.35	100.00

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

（五）实收资本

近三年末，发行人实收资本分别为 500,000.00 万元、500,000.00 万元和 500,000.00 万元，占所有者权益的比例分别为 32.88%、26.70%和 23.63%。近三年数额无变动。

截至 2021 年末实收资本构成情况

单位：亿元

投资者名称	账面价值	形式
盐城市人民政府	50.00	货币
合计	50.00	-

数据来源：审计报告

（2）资本公积

近三年末，发行人资本公积分别为 747,678.49 万元、1,138,124.86 万元和 1,347,813.42 万元，占所有者权益的比例分别为

49.17%、60.78%和63.69%，系股东方拨入款项转增所致。公司2020年末资本公积较2019年末增加390,446.38万元，增幅为52.22%，主要系盐城市亭湖区区政府将人才公寓、绿巢大楼等资产划转至公司，以及公司收到盐城市亭湖区区政府和盐城市环保科技城管委会拨入资金所致。公司2021年末资本公积较2020年末增加209,688.56万元，增幅为18.42%，主要系政府无偿划入房产和权益法核算盐城兴北实业投资有限公司所致。

（3）未分配利润

近三年末，发行人未分配利润分别为136,464.76万元、167,286.96万元和209,693.83万元，占所有者权益的比例分别为8.97%、8.93%和9.91%。报告期内，发行人未分配利润逐年增加，主要系每年净利润正常结转所致。

（二）营运能力分析

发行人主要营运能力指标

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度
营业收入	279,201.03	286,621.60	287,495.90
营业成本	239,699.15	250,049.69	252,400.21
应收账款	337,352.81	285,557.38	263,351.15
存货	932,502.66	812,077.12	387,161.41
总资产	5,155,029.83	4,437,802.31	3,305,948.69
应收账款周转率（次/年）	0.91	1.04	1.26
存货周转率（次/年）	0.27	0.42	0.63
总资产周转率（次/年）	0.06	0.07	0.10

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

注：1、应收账款周转率=营业收入/[（应收账款期初数+应收账款期末数）/2]×100%；

2、存货周转率=营业成本/[（存货期初数+存货期末数）/2]×100%；

3、总资产周转率=营业收入/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

近三年末，发行人应收账款周转率分别为 1.26 次/年、1.04 次/年和 0.91 次/年，应收账款周转率逐年降低，主要系发行人多个板块业务量逐渐增多，而收入需要在未来年度逐步实现，造成应收账款增加明显。但考虑到发行人应收账款对象主要是信誉良好的国有企业，应收款回收风险相对较小。

近三年末，发行人存货周转率分别为 0.63 次/年、0.42 次/年和 0.27 次/年，存货周转率偏低，主要系公司存货中未完工结转的基础设施项目规模较大，而基础设施项目存在建设周期长、投资规模大、建成后收入分期确认等特点，导致发行人存货规模远大于同期成本规模。

近三年末，发行人总资产周转率分别为 0.10 次/年、0.07 次/年和 0.06 次/年，总资产周转速度较慢，主要是因为近年来发行人加大了对园区道路以及厂房研发中心等基础设施的投入，资产规模逐年上升，这与发行人所从事的城市基础设施建设业务投资规模大且回收期长的行业特点相吻合。

综合来看，公司应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率符合发行人所处行业的特征。

（三）盈利能力分析

发行人主要盈利能力指标

单位：万元、%

项目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
营业收入	279,201.03	286,621.60	287,495.90
营业成本	239,699.15	250,049.69	252,400.21
营业利润	52,214.80	48,257.90	42,408.07
政府补助	43,690.98	42,404.81	40,524.40
利润总额	54,870.31	48,032.89	42,046.82
净利润	46,033.67	33,261.01	30,835.68
净利润率	16.49	11.60	10.73

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

净资产收益率	2.30	1.96	2.21
总资产收益率	0.94	0.86	1.02

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

注：1、净利润率=净利润/营业收入；

2、净资产收益率=净利润/[（所有者权益期初数+所有者权益期末数）/2]×100%；

3、总资产收益率=净利润/[（资产总额期初数+资产总额期末数）/2]×100%。

近三年，发行人分别实现营业收入 287,495.90 万元、286,621.60 万元和 279,201.03 万元，实现净利润 30,835.68 万元、33,261.01 万元和 46,033.67 万元，近三年发行人收入保持相对平稳，净利润持续增长，主要系近年来发行人的商品销售业务和基础设施建设业务不断发展，相关业务盈利能力不断增强所致。

发行人获得的政府补助计入其他收益科目，2019-2021 年度，发行人获得的政府补助分别为 40,524.40 万元、42,404.81 万元及 43,690.98 万元，发行人近三年营业收入/（营业收入+政府补助收入）分别为 87.65%、87.11%和 86.47%，三年平均为 87.08%，大于 70.00%，发行人收入构成符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）和《国家发展改革委办公厅关于进一步规范地方政府投融资平台公司发行债券行为有关问题的通知》（发改办财金〔2010〕2881 号）的相关规定。

近三年末，发行人净资产收益率分别为 2.21%、1.96%和 2.30%，总资产收益率分别为 1.02%、0.86%和 0.94%。发行人净资产收益率和总资产收益率 2020 年呈下降趋势，主要系公司 2020 年末净资产和总资产增长较多所致，2021 年有所回升主要系发行人主要板块盈利能力增强。

总体来看，发行人的盈利能力较好。未来随着盐城市市政工程建设力度的逐渐加大以及发行人各项业务的深入发展，发行人盈利能力有望保持一定的速度持续稳定增长。

（四）偿债能力分析

发行人主要偿债能力指标

项目	2021年末	2020年末	2019年末
流动比率（倍）	2.20	2.62	2.52
速动比率（倍）	1.61	1.97	2.10
资产负债率（%）	58.95	57.81	54.00
EBITDA全部债务比（倍）	0.03	0.03	0.04
利息保障倍数（倍）	1.61	3.09	3.17
现金利息保障倍数（倍）	2.41	2.20	15.35
EBITDA（万元）	97,160.75	84,192.39	67,056.66
EBITDA利息保障倍数（倍）	1.88	3.87	4.10
贷款偿还率（%）	100%	100%	100%
利息偿还率（%）	100%	100%	100%

数据来源：据发行人审计报告、财务报表整理计算

注：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×100%；

4、EBITDA = 利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销；

5、EBITDA全部债务比=EBITDA ÷ 全部债务；

6、利息保障倍数=息税前利润 ÷（计入财务费用的利息支出 + 资本化的利息支出）；

7、现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额 + 现金利息支出 + 所得税付现） ÷ 现金利息支出；

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

从短期偿债能力来看，近三年末，公司的流动比率分别为 2.52 倍、2.62 倍和 2.20 倍，速动比率分别为 2.10 倍、1.97 倍和 1.61 倍。近年来公司经营规模扩张迅速，发行人利用财务杠杆，加快负债结构的调整，流动性指标保持较好水平，短期偿债能力良好，公司流动资产对流动负债覆盖程度较高，到期无法偿还流动负债而产生的财务风险较小。

从长期偿债能力来看，近三年末，公司的资产负债率分别为 54.00%、57.81%和 58.95%。2019-2021 年，EBITDA 利息保障倍数分别为 4.10 倍、3.87 倍和 1.88 倍。为了满足业务规模扩张的资金需求，公司通过银行借款、发行债券等多种债务融资方式筹集资金，公司债务规模持续扩大。综合来看，发行人的总体资产负债率符合所处行业特征，EBITDA 对利息的保障情况良好，财务风险较小，长期偿债能力较好。

综上，公司财务结构较稳健，资产对负债的覆盖程度较高，债务偿付能力较强，具有较强的抗风险能力。

（五）现金流量分析

发行人主要现金流量指标

单位：万元

项目	2022年1-9月	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	347,147.21	662,586.53	563,892.35	599,060.36
经营活动现金流出小计	339,440.85	657,521.76	549,874.79	524,665.56
经营活动产生的现金流量净额	7,706.36	5,064.77	14,017.56	74,394.80
投资活动现金流入小计	-	10,227.26	4,092.48	2,790.01
投资活动现金流出小计	45,794.15	134,536.01	80,885.44	88,184.65
投资活动产生的现金流量净额	-45,794.15	-124,308.75	-76,792.96	-85,394.64
筹资活动现金流入小计	1,228,431.81	1,851,481.30	1,891,878.56	1,275,833.73
筹资活动现金流出小计	1,256,335.21	1,691,087.63	1,528,270.89	1,220,625.82
筹资活动产生的现金流量净额	-27,903.40	160,393.67	363,607.67	55,207.92
现金及现金等价物净增加额	-65,991.19	41,149.69	300,832.27	44,208.08

数据来源：审计报告、公司提供

1、经营活动产生的现金流量

近三年末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 74,394.80 万元、14,017.56 万元和 5,064.77 万元，发行人 2020 年度经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少了 60,377.24 万元，主要系销售商品、提供劳务收到的现金减少，并且支付往来款增加

所致。发行人 2021 年度经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少了 8,952.79 万元，主要系购买商品、接受劳务支付的现金增多所致。

2、投资活动产生的现金流量

近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-85,394.64 万元、-76,792.96 万元和-124,308.75 万元，呈现净流出态势，主要是由于公司经营扩张需要，用于基础设施建设、环保产业园区建设以及股权投资等业务的资金规模较大所致。

3、筹资活动产生的现金流量

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 55,207.92 万元、363,607.67 万元和 160,393.67 万元。近年来公司对外筹资能力较好，可较好地支持到期债务的偿还和正常经营活动的开展。

综合来看，近三年发行人筹资活动产生的现金流量净额为正值且数额较大，筹资活动和经营活动得到较好的匹配，从而为公司持续稳定扩张提供资金支持；而且，公司筹资活动产生的现金流较好地补充了投资活动现金流的缺口，有效地支持了公司各项业务的稳步发展。

（六）其他重要事项

1、对外担保情况

截至 2021 年末，发行人对外担保余额为 344,181.22 万元，占当期末净资产的比例为 16.26%，具体情况如下：

截至2021年末对外担保明细表

单位：万元

担保人	被担保人	金融机构	担保余额	担保期限	担保方式
海瀛集团	盐城市东亭投资有限公司	紫金信托	15,000.00	2021/9/30-2023/9/30	保证
	盐城兴北置业有限公司	中国银行	11,130.00	2021/11/30-2025/12/5	保证
	盐城南洋经济发展实业有限公司	中国民生银行	12,000.00	2020/2/17-2024/12/31	保证
	盐城金大地农业发展有限公司	中国光大银行	7,000.00	2021/9/8-2022/9/7	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

盐城市永富利来贸易有限公司	盐城农村商业银行	4,850.00	2020/12/18-2022/11/15	保证
盐城市德汇双盈贸易有限公司	盐城农村商业银行	4,850.00	2020/12/18-2022/11/15	保证
盐城兴北置业有限公司	苏州银行	5,500.00	2021/9/30-2026/8/5	保证
盐城兴北置业有限公司	苏州银行	4,500.00	2021/11/26-2026/8/5	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	苏州信托	5,000.00	2020/8/31-2022/11/30	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	苏州信托	5,000.00	2020/12/2-2023/3/2	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	苏州信托	5,000.00	2020/10/16-2023/1/16	保证
盐城市环保产业发展投资有限公司	苏银金租	11,882.82	2019/8/1-2024/8/1	保证
盐城新洋物流港务有限公司	苏银金租	5,600.00	2020/5/18-2025/5/18	保证
盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	陕国投	3,300.00	2021/2/4-2022/2/4	保证
盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	陕国投	2,300.00	2021/1/29-2023/1/29	保证
盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	陕国投	2,100.00	2021/1/22-2023/1/22	保证
盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	陕国投	1,730.00	2021/1/22-2022/1/22	保证
盐城市亭湖区城市资产投资实业有限公司	陕国投	1,270.00	2021/2/20-2023/2/20	保证
盐城兴北置业有限公司	民生银行	5,273.00	2021/11/1-2026/8/5	保证
盐城市环保产业发展投资有限公司	洛银金融租赁	12,676.14	2021/4/1-2024/4/1	保证
盐城市环保产业发展投资有限公司	陆家嘴信托	10,000.00	2021/2/26-2023/2/26	保证
盐城市环保产业发展投资有限公司	陆家嘴信托	10,000.00	2021/2/9-2023/2/9	保证
盐城兴北实业投资有限公司	江苏省国际信托	30,000.00	2020/6/30-2023/6/30	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	徽银金融租赁	13,500.00	2021/5/12-2026/5/12	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	华夏银行	6,500.00	2021/2/3-2024/2/3	保证
盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	华夏银行	6,500.00	2021/2/7-2024/1/8	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,167.52	2020/8/7-2025/8/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,148.30	2020/8/7-2025/5/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,129.39	2020/8/7-2025/2/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,110.79	2020/8/7-2024/11/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,092.50	2020/8/7-2024/8/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,074.51	2020/8/7-2024/5/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,056.82	2020/8/7-2024/2/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,039.41	2020/8/7-2023/11/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,022.30	2020/8/7-2023/8/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	1,005.46	2020/8/7-2023/5/15	保证
盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	988.91	2020/8/7-2023/2/15	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	972.62	2020/8/7-2022/11/15	保证
	盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	956.61	2020/8/7-2022/8/15	保证
	盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	940.86	2020/8/7-2022/5/15	保证
	盐城兴北实业投资有限公司	华融金租	925.36	2020/8/7-2022/2/15	保证
	盐城市环保产业发展投资有限公司	恒丰银行	5,000.00	2021/4/28-2022/4/27	保证
	盐城市环保产业发展投资有限公司	恒丰银行	4,000.00	2021/4/29-2022/4/28	保证
	盐城市东亭投资有限公司	国联信托	20,000.00	2021/12/10-2023/12/10	保证
	盐城市东亭投资有限公司	国联信托	10,000.00	2021/12/30-2023/12/30	保证
	盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司	广州越秀租赁	9,143.97	2021/1/18-2026/1/18	保证
	盐城市东亭投资有限公司	广州越秀租赁	9,143.93	2021/2/8-2026/2/8	保证
	盐城市亭湖区顺通供应链有限公司（嘉亭）	光大银行	1,000.00	2021/1/29-2022/1/28	保证
	盐城市环保产业发展投资有限公司	渤海银行	10,000.00	2021/9/30-2022/9/28	保证
嘉亭实业	江苏圣泰阀门有限公司	江苏银行股份有限公司盐城分行	1,900.00	2021/11/3-2022/10/24	保证
	盐城南洋经济发展实业有限公司（嘉亭）	工商银行盐城亭湖支行	13,800.00	2020/11/23-2022/11/23	保证
	盐城千鹤湾健康养老有限公司	射阳农商行	3,100.00	2019/3/28-2024/3/25	保证
	盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司	恒丰银行南京分行	28,000.00	2021/6/4-2022/6/3	保证
	盐城市亭湖区盐东水务有限公司	上海银行股份有限公司盐城分行	1,000.00	2021/7/28-2022/7/28	保证
	盐城市现代物流园开发有限公司	江苏省国际租赁有限公司	10,000.00	2020/6/29-2023/9/29	保证
-	-	合计	344,181.22	-	-

数据来源：公司提供

截至报告期末，海瀛集团对外担保对象主要为盐城市内的国有企业，信用风险较低，代偿风险较低，不存在关注或不良类担保。截至报告期末，上述公司不存在重大的信用违约事项。主要被担保方经营情况、性质、主要财务数据等情况具体如下：

（1）盐城市成泰投资有限公司，企业性质为国有独资企业，实际控制人为盐城农副产品加工交易园区管理委员会，经营范围为实业投资；基础设施建设投资。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，盐城市成泰投资有限公司总资产 20.21 亿元，总负债为 7.58 亿元，净资产为 12.63 亿元；2021 年度实现营业收入

5.49 亿元，净利润 0.68 亿元。根据该公司 2021 年 1 月的中国人民银行征信中心《企业信用报告》，2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。截至 2021 年末，该公司总体资产规模较大，收入规模较大，盈利情况较好。截至目前征信情况良好，触发代偿风险机会较小。

（2）盐城市环保产业发展投资有限公司，企业性质为国有独资企业，实际控制人为盐城农副产品加工交易园区管理委员会，经营范围为环保产业基础设施投资、建设；建材、化工产品（除危险化学品）批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2021 年末，盐城市环保产业发展投资有限公司总资产 73.79 亿元，总负债为 36.43 亿元，净资产为 37.36 亿元；2021 年度实现营业收入 8.04 亿元，净利润 0.52 亿元。根据该公司 2021 年 3 月的中国人民银行征信中心《企业信用报告》，2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。该公司属于盐城农副产品加工交易园区内国有独资企业，截至 2021 年末，经营情况稳定，公司总体资产规模较大，收入规模较大，盈利情况较好。截至目前征信情况良好。

（3）盐城市亭湖区国有资产投资经营有限公司，企业性质为国有独资企业，实际控制人为盐城市亭湖区人民政府，经营范围为接受委托，经营国有产权；收取股息和红利；组织国有资产回收、拍卖和转让业务；实业投资；市政基础设施、重点投资建设项目的投资、融资、运营、管理；负责筹集、投放和管理国有资产发展资

金；政府授权的国有资产和国有股权的经营、管理、资本运作；政府委托的城市经营性资产、准经营性资产的经营和非经营性资产的管理；金融信息服务；建材、钢材、电线电缆、石油沥青（除危险化学品）、金属制品、塑料制品、橡胶制品、电气设备、包装材料销售；房屋租赁；信息咨询服务（国家有专项审批规定的项目除外）；花卉、林木培育、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司为盐城市亭湖区重要的城投公司之一，信用评级 AA，截至 2021 年末，亭湖公投的总资产为 316.36 亿元，净资产为 123.24 亿元，2021 年实现营业收入 9.18 亿元，实现净利润 3.39 亿元。根据该公司 2021 年 7 月的中国人民银行征信中心《企业信用报告》，2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司是盐城市亭湖区基础设施建设主体，主要负责亭湖区基础设施建设业务，截至 2021 年末，该公司主营业务发展良好，盈利能力较强，偿债能力较强。截至目前资信情况良好。

（4）盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司，企业性质为法人独资企业，控股股东为盐城市亭湖区公有资产投资经营有限公司，实际控制人为盐城市亭湖区人民政府，经营范围为从事城市建设及相关项目的投资经营；政府委托的城市土地开发；房屋租赁；房地产经纪；物业服务；房地产开发、经营；建材、水卫器材、金属材料、生活日用品（除电动三轮车）批发、零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司为盐城市亭湖区重要的城投公司之一，信用评级 AA，截至 2021 年末，亭湖城投的总资产为 130.91 亿元，净资产为 58.45 亿元，2021 年实现营业收入 5.90 亿元，实现净利润 1.89 亿元。根据该公司 2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，盐城市亭湖城市资产投资实业有限公司是盐城市亭湖区基础设施建设主体，主要负责亭湖区基础设施建设和土地开发，截至 2021 年末，该公司主营业务发展良好，盈利能力较强，偿债能力较强。截至目前资信情况良好。

(5) 盐城兴北实业投资有限公司，企业性质为国有控股企业，控股股东为盐城市东亭投资有限公司，实际控制人为盐城市人民政府，经营范围为市政基础设施投资、施工；普通货物仓储；酒店管理；企业财务管理；房屋租赁；商务信息咨询服务；物业服务；建材、水卫器材、金属材料、五金产品（除电动三轮车）、建筑工程机械、消防器材、综合作业车、日用品批发、零售；依法经营和管理政府授权的国有资产和国有股权。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：农业科学研究和试验发展；与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；林业产品销售；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；土石方工程施工（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）。

盐城兴北实业投资有限公司为盐城市新洋经济区重要的城投公司之一，信用评级 AA，截至 2021 年末，兴北实业的总资产为 225.65 亿元，净资产为 90.30 亿元，2021 年实现营业收入 21.34 亿元，实现净利润 3.07 亿元。根据该公司 2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，盐城兴北实业投资有限公司是盐城市新洋经济区基础设施建设主体，主要负责盐城市新洋经济区基础设施建设，截至 2021 年末，该公司主营业务发展良好，盈利能力较强，偿债能力较强。截至目前资信情况良好。

（6）盐城南洋经济发展实业有限公司，企业性质为法人独资企业，控股股东为江苏亭发实业有限公司，实际控制人为盐城市亭湖区人民政府，经营范围为环境保护设备制造；地基与基础工程施工；房屋拆除服务；餐饮管理服务；企业管理咨询；建筑工程机械与设备租赁；停车场服务；通用设备、建材、电子产品、五金产品（除电动三轮车）、日用品销售；建筑装修装饰工程施工；机电设备安装工程、管道工程施工；消防器材销售、安装；园林绿化工程设计、施工；林木种植、销售；贸易咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

盐城南洋经济发展实业有限公司为盐城市亭湖区南洋经济开发区重要的城投公司之一，截至 2021 年末，盐城南洋经济发展实业有限公司总资产 69.09 亿元，净资产为 24.60 亿元；2021 年度实现营业收入 11.36 亿元，净利润 0.84 亿元。根据该公司 2022 年 9 月的企查查《企业信用报告》和 2022 年 9 月的信用中国《法人和其他组织信用信息概况》，该公司运营正常，无重大失信违约情况。盐城南洋经济发展实业有限公司是盐城市亭湖区南洋经济开发区基础设施建设

主体，主要负责盐城市亭湖区南洋经济开发区基础设施建设，截至2021年末，该公司主营业务发展良好，盈利能力较强，偿债能力较强。截至目前征信报告无不良情形。

截至本募集说明书出具日，公司未发生过代偿情况。近三年内，发行人定期通过公共诚信系统对被担保人的诚信情况进行跟踪核查，并由专业财务人员定期跟踪被担保企业的经营情况，近三年内被担保企业经营情况和诚信情况良好。

2、受限资产情况

截至2021年末，发行人受限资产账面价值分别为546,579.32万，具体情况如下表所示：

截至近一年末受限资产明细表

单位：万元

所有权受到限制的资产	2021年末金额	受限原因
货币资金	152,302.43	银行承兑汇票保证金、借款质押
存货	86,747.51	借款抵押
固定资产	150,794.71	借款抵押
无形资产	11,732.35	借款抵押
投资性房地产	144,502.31	借款抵押
应收款项融资	500.00	借款质押
合计	546,579.32	-

数据来源：公司提供

除上述抵质押情况外，发行人无其他资产存在抵押、质押或其他被限制用途的安排。截至本募集说明书出具日，发行人所有受限资产情况无重大变化。

3、关联交易情况

截至2021年末，发行人存在关联担保情形，具体如下：

(1) 发行人作为担保方：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	--------------	-------	-------	------------

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

盐城兴北实业投资有限公司	30,000.00	2020.06	2023.06	否
盐城兴北实业投资有限公司	15,631.36	2020.08	2025.08	否
盐城兴北置业有限公司	11,130.00	2021.11	2025.12	否
盐城兴北置业有限公司	5,500.00	2021.11	2026.08	否
盐城兴北置业有限公司	4,500.00	2021.11	2026.08	否
盐城兴北置业有限公司	5,273.00	2021.09	2026.08	否
合计	72,034.36	-	-	-

(2) 发行人作为被担保方:

担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
盐城兴北实业投资有限公司	9,000.00	2019.12	2024.12	否
盐城兴北实业投资有限公司	30,000.00	2021.01	2022.01	否
合计	39,000.00	-	-	-

截至 2021 年末，发行人不存在上述以外的其他关联交易，也不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用的情况。

4、发行人诉讼、仲裁或行政处罚

截至 2021 年末，发行人及其下属子公司不存在诉讼、仲裁或行政处罚的情况。

三、发行人近三年及一期末的合并资产负债表（见附表二）

四、发行人近三年及一期的合并利润表（见附表三）

五、发行人近三年及一期的合并现金流量表（见附表四）

第七节 企业信用状况

一、信用评级情况

经大公国际资信评估有限公司对本期债券发行主体及债项进行综合评估，大公国际评定本期债券信用等级为AAA，发行人主体长期信用等级为AA+（AA+级表示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），评级展望为稳定。

（一）评级结论

公司主要负责盐城市城东、城北片区基础设施建设、安置房建设等业务。本次评级结果表明，近年来盐城市经济保持增长，财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部环境；作为盐城市重要的基础设施建设主体之一，公司业务覆盖盐城市主城区，在城市建设中发挥重要作用，持续获得当地政府支持。但公司在建及拟建项目面临一定资本支出压力，资产负债率上升导致债务负担加重，非标融资占比较高，短期偿债压力较大，对外担保存在一定或有风险。中国投融资担保股份有限公司为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

（二）发行人主要优势及主要风险

1、主要优势

（1）近年来，盐城市经济保持增长，财政实力不断增强，为公司发展提供了良好的外部环境；

（2）公司作为盐城市重要的基础设施建设主体之一，主要负责盐城市城东、城北片区基础设施建设、安置房建设等业务，业务覆盖盐城市主城区，在城市建设中发挥重要作用，持续获得当地政府在政府补助、资产注入方面的支持；

（3）中投保为本期债券提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保，具有很强的增信作用。

2、主要风险

（1）公司在建及拟建项目尚需投入较多资金，面临一定资本支出压力；

（2）公司资产中存货和应收款项占比较高，存在较大的资金占用压力；

（3）公司资产负债率上升，债务负担加重，非标融资占比较高，融资结构有待优化，短期有息债务占比较高，短期偿债压力较大；

（4）公司对外担保规模较大，区域较为集中且担保对象包括民营企业，存在一定或有风险。

（三）跟踪评级安排

自评级报告出具之日起，大资信将对公司进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大资信将持续关注发债主体外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发债主体履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大资信将在本期债券存续期内每年出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公资信将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公资信跟踪评级报告和评级结果将对发债主体、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

3、如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公资信将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料。

（四）历次主体评级、变动情况及原因

自报告期初至本报告出具日，发行人主体评级由AA调增为AA+，具体情况如下：

评级日期	信用评级	评级机构	评级展望	变动方向
2022-07-28	AA+	大公国际	稳定	上调
2021-07-21	AA	大公国际	稳定	维持
2020-10-23	AA	大公国际	稳定	首次
2020-07-29	AA	上海新世纪	稳定	维持
2020-06-22	AA	东方金诚	稳定	维持
2020-03-16	AA	东方金诚	稳定	首次
2019-06-27	AA	上海新世纪	稳定	维持
2018-06-28	AA	上海新世纪	稳定	维持
2018-01-23	AA	上海新世纪	稳定	维持

二、银行授信情况

截至 2022 年 9 月末，发行人及下属子公司共获得银行授信额度为 183.64 亿元，已使用授信额度为 99.12 亿元，剩余未使用额度为 84.52 亿元。

截至 2022 年 9 月末发行人银行授信明细表

单位：万元

序号	银行	授信额度	已使用额度	剩余授信额度
1	苏州银行盐城分行	55,000.00	17,500.00	37,500.00
2	兴业银行盐城分行	100,200.00	16,000.00	84,200.00
3	光大银行盐城分行	48,350.00	45,050.00	3,300.00
4	恒丰银行南京分行	54,500.00	9,000.00	45,500.00
5	恒丰银行南通分行	19,000.00	18,500.00	500.00
6	华夏银行盐城分行	48,280.00	38,590.00	9,690.00
7	中国进出口银行江苏省分行	30,000.00	0.00	30,000.00
8	中信银行盐城分行	93,105.00	36,560.00	56,545.00
9	江苏银行盐城分行	192,475.00	154,200.00	38,275.00
10	浙商银行盐城分行	61,253.00	27,940.00	33,313.00
11	民生银行盐城分行	91,344.00	39,492.40	51,851.60
12	中国银行盐城分行	71,100.00	40,890.00	30,210.00
13	建设银行盐城分行	136,000.00	66,700.00	69,300.00
14	交通银行盐城分行	50,000.00	3,200.00	46,800.00
15	中国农业银行盐城分行	59,800.00	31,250.00	28,550.00
16	农发行盐城分行	146,100.00	100,683.00	45,417.00
17	厦门国际银行上海分行	9,000.00	4,802.40	4,197.60
18	上海银行盐城分行	40,000.00	20,000.00	20,000.00
19	工商银行盐城分行	139,600.00	134,650.00	4,950.00
20	南京银行盐城分行	10,300.00	9,000.00	1,300.00
21	浦发银行盐城分行	10,330.00	0.00	10,330.00
22	莱商银行徐州分行	20,000.00	18,000.00	2,000.00
23	徽商银行南京分行	20,000.00	0.00	20,000.00
24	渤海银行苏州分行	16,800.00	10,000.00	6,800.00
25	渤海银行盐城分行	6,000.00	0.00	6,000.00

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

26	宁波银行南京分行	20,000.00	0.00	20,000.00
27	浙江稠州银行南京分行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
28	盐城农商行	28,040.00	17,100.00	10,940.00
29	大丰农商行	16,000.00	9,000.00	7,000.00
30	建湖农商行	4,950.00	2,950.00	2,000.00
31	射阳农商行	7,900.00	6,800.00	1,100.00
32	常熟农商行	3,000.00	3,000.00	0.00
33	滨海农商行	2,950.00	2,950.00	0.00
34	邮储银行盐城分行	1,000.00	1,000.00	0.00
35	杭州银行南京分行	70,000.00	0.00	70,000.00
36	广州银行南京分行	18,000.00	10,000.00	8,000.00
37	招商银行	95,000.00	75,362.40	19,637.60
38	首都银行	5,000.00	0.00	5,000.00
39	苏宁银行	3,000.00	3,000.00	0.00
40	北京银行	5,000.00	0.00	5,000.00
41	长江银行	8,000.00	8,000.00	0.00
合计		1,836,377.00	991,170.20	845,206.80

数据来源：公司提供

三、发行人信用记录

根据发行人本部2022年1月7日的《企业信用报告》，公司历史偿债记录良好，无银行信贷违约、迟付利息情况。公司于2016年以来开始发行债券，目前已发行债券本息兑付情况均正常。

根据国家税务总局、国家企业信用信息公示系统、中国执行信息公开网、证券期货市场失信记录查询平台等信用信息公示平台信息查询结果，截至2021年末，公司未存在异常情况。

四、发行及偿付债券的历史情况

截至本募集说明书出具日，发行人已发行债券均按时足额完成兑付兑息，不存在债券违约的情况。具体情况如下表所示：

已发行尚未兑付的债券明细表

单位：亿元、年、%

债券名称	债券类别	发行额度	债券余额	债券期限	到期兑付日	票面利率	债项/主体评级
22海瀛D1	私募债	1.00	1.00	1	2023-01-26	6.00	-/AA
21海瀛D3	私募债	6.00	6.00	1	2022-12-10	6.60	-/AA
21海瀛D2	私募债	3.00	3.00	1	2022-09-07	6.60	-/AA
21海瀛实业PPN002	PPN	2.50	2.50	3	2024-09-03	6.70	-/AA
21海瀛04	私募债	5.00	5.00	2	2023-08-27	6.80	-/AA
21海瀛03	私募债	5.00	5.00	2	2023-08-06	6.70	-/AA
21海瀛02	私募债	5.00	5.00	2	2023-05-28	6.70	-/AA
21盐城海瀛PPN001	PPN	3.00	3.00	2	2023-01-12	7.00	-/AA
21海瀛01	私募债	5.00	5.00	3	2024-01-08	7.00	-/AA
20盐城海瀛PPN001	PPN	2.50	2.50	3	2023-12-09	7.00	-/AA
20盐城海瀛MTN001	中期票据	2.00	2.00	3	2023-11-06	6.20	AA+/AA+
20海瀛01	私募债	5.00	5.00	3	2023-09-18	7.00	-/AA
19海瀛01	私募债	7.00	2.55	3	2022-08-26	7.50	-/AA
21嘉亭03	私募债	2.00	2.00	2	2023-12-15	7.10	AA+/AA
21嘉亭04	私募债	2.00	2.00	2	2023-12-15	7.40	AA+/AA
21嘉亭02	私募债	2.65	2.65	5	2026-08-13	7.20	-/AA
21嘉亭01	私募债	2.00	2.00	5	2026-02-05	7.20	-/AA
22盐城海瀛MTN001	中期票据	3.00	3.00	3	2025-03-24	6.20	-/AA+
合计	-	63.65	59.20	-	-	-	-

数据来源：公司提供

截至2021年末，公司及子公司已批未发债券明细如下：

发行主体	债券品种	剩余额度	截止日期	主承销商
海瀛集团	短期私募债	6亿元	2022-08-24	国金证券
海瀛集团	中期票据	9亿元	2022-04-17	光大证券 江苏银行
海瀛集团	定向工具	12.5亿元	2022-04-30	招商证券 徽商银行
海瀛集团	超短期融资券	10亿元	2022-04-26	民生银行
海瀛集团	定向工具	9.5亿元	2022-05-08	中信证券 中信银行
合计		47亿元	-	-

截至 2021 年末，公司及子公司暂无除本次债券以外的其他在途债券。

五、尚未兑付的信托和租赁贷款

截至 2021 年末，公司及子公司尚未兑付的信托和租赁贷款具体明细如下表所示：

截至 2021 年末尚未兑付的信托和租赁贷款明细表

单位：万元

借款主体	授信主体	余额	起息日	到期日	担保方式
盐城海瀛控股集团有限公司	苏州信托	20,000.00	2020-03-27	2022-04-03	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	五矿信托	29,050.00	2020-08-07	2022-10-10	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	五矿信托	49,740.00	2020-04-24	2022-06-19	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中融信托	29,700.00	2020-01-10	2022-01-10	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	建信信托	20,000.00	2019-09-27	2022-09-27	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中海信托	82,790.00	2020-01-03	2022-05-29	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	江苏国际信托	30,000.00	2020-01-22	2023-02-28	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中铁信托	16,002.00	2020-06-02	2022-12-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中铁信托	13,998.00	2021-01-08	2022-12-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	光大兴陇信托有限责任公司	30,000.00	2020-07-30	2022-08-05	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中建投信托股份有限公司	5,110.00	2021-02-05	2023-03-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中建投信托股份有限公司	1,470.00	2021-02-25	2023-03-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中建投信托股份有限公司	3,420.00	2021-03-05	2023-03-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中建投信托股份有限公司	7,320.00	2021-03-26	2023-03-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	中建投信托股份有限公司	2,680.00	2021-03-30	2023-03-30	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	1,860.00	2021-06-11	2023-06-10	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	1,520.00	2021-06-03	2023-06-02	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	6,560.00	2021-06-18	2023-06-17	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	4,620.00	2021-07-02	2023-07-01	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	4,590.00	2021-05-28	2023-05-27	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	3,850.00	2021-08-06	2023-08-05	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	山西信托股份有限公司	3,840.00	2021-06-25	2022-06-25	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	山西信托股份有限公司	7,240.00	2021-07-08	2022-07-08	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	山西信托股份有限公司	1,210.00	2021-08-05	2022-08-05	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	山西信托股份有限公司	4,890.00	2021-12-31	2022-12-31	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	国通信托有限责任公司	19,897.00	2021-01-15	2023-01-15	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	1,420.00	2021-09-03	2023-09-03	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	4,900.00	2019-12-30	2022-04-01	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	50,000.00	2020-01-16	2023-03-30	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	23,990.00	2020-02-28	2022-03-18	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	华鑫国际信托有限公司	30,000.00	2020-01-22	2022-05-13	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	久实融资租赁（上海）有限公司	7,793.62	2020-07-24	2025-07-24	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	重庆鈺渝金融租赁股份有限公司	6,642.96	2018-02-12	2023-02-12	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	渝农商金融租赁有限责	6,250.00	2018-04-12	2022-04-12	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	任公司				
盐城海瀛控股集团有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司	3,339.71	2018-06-15	2023-06-15	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	国药控股（中国）融资租赁有限公司	7,321.28	2020-06-29	2025-06-29	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	长江联合金融租赁有限公司	3,420.67	2019-03-18	2023-03-18	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	西藏金融租赁有限公司	1,875.00	2019-01-11	2023-01-11	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	湖北金融租赁股份有限公司	1,355.94	2019-02-22	2022-02-22	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	上海越秀融资租赁有限公司	8,252.02	2020-09-08	2025-09-08	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	翼银金融租赁股份有限公司	10,000.00	2020-06-29	2023-06-29	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙江稠州金融租赁有限公司	10,261.54	2021-01-13	2024-01-13	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	江苏金融租赁股份有限公司	8,333.33	2021-02-04	2024-02-04	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	河南九鼎金融租赁股份有限公司	16,688.30	2021-01-07	2025-01-07	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	长城国兴金融租赁有限公司	29,900.00	2021-10-13	2024-10-12	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	长城国兴金融租赁有限公司	20,100.00	2021-10-27	2024-10-25	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	横琴华通金融租赁有限公司	7,636.24	2021-02-23	2024-02-23	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	杭州金投融资租赁有限公司	11,462.92	2021-01-05	2024-01-15	保证
盐城海瀛控股集团有限公司	浙江国金融资租赁股份	8,000.00	2021-11-10	2024-11-10	保证

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

	有限公司				
合计		680,300.53	-	-	-

截至 2021 年末，除上述所列外，公司及子公司无其他已发行尚未兑付的企业债券、公司债券、中期票据、短期融资券、资产证券化产品、保险债权计划、理财产品、资产管理计划及其他各类私募债券品种，不存在公司及子公司的有关债务处于违约或者延迟支付本息的状态，亦不存在代建回购、售后回购等方式融资的情况。

第八节 担保情况

本期债券由中国投融资担保股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

一、担保人概况

名称：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9 层

法定代表人：段文务

注册资本：450,000.00 万元

公司类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、未上市）

经营范围：融资性担保业务：贷款担保、票据承兑担保、贸易融资担保、项目融资担保、信用证担保及其他融资性担保业务；监管部门批准的其他业务：债券担保、诉讼保全担保、投标担保、预付款担保、工程履约担保、尾付款如约偿付担保等履约担保业务，与担保业务有关的融资咨询、财务顾问等中介服务，以自有资金投资；投资及投资相关的策划、咨询；资产受托管理；经济信息咨询；人员培训；新技术、新产品的开发、生产和产品销售；仓储服务；组织、主办会议及交流活动；上述范围涉及国家专项规定管理的按有关规定办理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2021 年末，中投保总资产为 262.56 亿元，所有者权益合计为 111.35 亿元；2021 年度实现营业收入为 23.81 亿元，利润总额为 10.32 亿元，净利润为 8.07 亿。

二、担保人资信情况

中国投融资担保股份有限公司成立于 1993 年 12 月 4 日，由财政部、原国家经贸委发起设立，现为国家开发投资公司集团成员企业，是以信用担保为主营业务的全国性专业担保机构。

中投保于 1998 年加入世界三大担保和信用报销联盟之一的“泛美担保协会”，是我国两岸三地唯一的会员；于 2004 年 3 月正式成为美国保险监督官协会（NAIC）会员；于 2006 年 12 月成为美国保证和忠诚保证协会会员。中投保与国外知名债券担保公司建立了密切联系，积极加强业务交流，以获得更多技术支撑和提升管理水平。随着与其他专业机构合作探讨联合担保、分保等渠道和模式，该公司从事此类担保业务的持续能力和整体偿付资源会得到进一步提升。中投保成功主办了五届“中国担保论坛”国际研讨会，于 2001 年发起了旨在加强担保行业自律及业务交流与合作的“中国担保业联盟”。该公司凭借雄厚的实力、卓越的业绩及自创办以来无一笔违约的诚信品牌，在国内外业界享有良好的信誉、较高的知名度和影响力。

三、担保人融资担保责任余额及相关指标情况

截至 2022 年 9 月末，担保人非合并口径财务报表所有者权益合计为 105.34 亿元，扣除对其他融资担保公司的股权投资后为 94.98 亿元。融资担保在保责任余额为 534.56 亿元，融资担保放大倍数为 5.63 倍，未超过净资产的 10 倍。

经大公国际资信评估有限公司综合评定，发行人主体评级为 AA+，计算集中度时，责任余额按在保余额的 60.00% 计算。截至目前，除本期债券外担保人对发行人融资担保在保余额为 0.00 亿元，担保人对发行人融资担保责任余额未超过担保人最近一期净资产的

10.00%；除本期债券外担保人对发行人及其关联方融资担保在保余额为 0.00 亿元，担保人对发行人及其关联方融资担保责任余额未超过担保人最近一期净资产的 15.00%。

在本期债券申报及发行时，担保人的融资担保责任余额（总计）、对发行人的融资类担保责任余额及集中度、对发行人及其关联方的融资类担保责任余额及集中度等相关指标计算均符合《融资担保公司监督管理条例》（国务院令第 683 号）及四项配套制度、《关于印发融资担保公司监督管理补充规定的通知》（银保监发〔2019〕37号）的相关要求，准确合规。

四、担保人财务状况

截至 2021 年末，中投保总资产为 262.56 亿元，所有者权益合计为 111.35 亿元；2021 年实现营业收入 23.81 亿元，利润总额 10.32 亿元，净利润 8.07 亿元。

中投保近一年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表详见附表五至附表七。

五、担保人发行债券情况

截至 2021 年末，中投保已发行尚未兑付的债券有五只，具体情况如下：

债券简称	起息日期	期限（年）	发行金额（亿元）	账面余额（亿元）
21 中保 01	2021.06.24	5（3+2）	5.00	5.00
20 中保 Y1	2020.08.28	3（3+N）	30.00	30.00
19 中保 01	2019.04.02	5（3+2）	25.00	25.00
17 中保 Y2	2017.10.26	5（5+N）	5.00	5.00
17 中保债	2017.03.17	5（3+2）	5.00	5.00

数据来源：担保人评级报告

六、担保函主要内容

担保人出于真实意思，承诺按下列条款、条件对发行人拟发行、符合担保函第一条约定的企业债券（以下称“标的债券”）之到期兑付提供连带责任保证担保：

1、标的债券范围

发行人于担保函出具后新发行的企业债券，如于发行之日同时满足下列全部要求，则属于担保函项下担保范围：

（1）由发行人于担保函出具后发行，且其发行依据（下称“指定发行依据”）为：

发行人以担保函为增信措施向国家发展和改革委员会指定受理机构提出企业债券发行注册申请，以及未来基于该申请获得的国家发展和改革委员会注册通知书。

（2）发行品种限于：普通企业债券品种一（可转换、可交换企业债券除外）。

（3）发行方式为：一次性向公众投资者公开发行。

（4）发行金额上限及发行时限（如突破发行金额上限或发行时限，则担保人不就该期企业债券提供担保）：

发行金额上限	发行时限
人民币 8 亿元	-

（5）发行条款（指债券募集文件所载有关发行人、债券持有人之间权利义务关系条款、条件，下同）应满足下表所列要求：

期限	7 年
募集资金用途	用于盐城绿色节能科创园项目和补充营运资金
利率或利率确定方式	本期债券采用固定利率形式，通过中央国债登记结算有限责任公司簿记建档发行系统，按照公开、公平、公正原则，以市场化方式确定发行利率
本金兑付规则	每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。偿还本金时，本金按照债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值占当年债券存续余额的比例进行分配（每名债券持有人所受偿的本金金额计算取位到人民币分

	位，小于分的金额忽略不计）。在第3至第7个计息年度，利息随本金的兑付一起支付，每年付息时按债权登记日日终在托管机构名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，本期债券的本金自其兑付日起不另计利息
分期还本安排	7年期，同时设置本金提前偿付条款，第3年、第4年、第5年、第6年、第7年分别按照债券发行总额20.00%、20.00%、20.00%、20.00%、20.00%的比例偿还债券本金
其他	不存在超出担保函约定设定担保人义务、责任或其他可能实质上增加担保人风险或负担的发行条款

如标的债券被调换为其他企业债券或其他证券，通过调换取得的企业债券/其他证券不属于担保函项下担保范围。

2、受益人

担保函项下受益人为标的债券之合法持有人。

3、保证方式

担保函项下保证担保之保证方式为：全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

4、主债权及担保范围

（1）担保人所担保的主债权为受益人请求发行人支付下列款项的权利（如有）：

①标的债券项下本金及利息（标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效情形下，以标的债券正常存续情形下发行人应支付的本金及利息金额为限）；

②发行人因赎回（如适用）标的债券而需向受益人支付之款项（前提是标的债券将于赎回后注销或消灭）；

③发行人因受益人回售（如适用）标的债券而需向受益人支付之款项（前提是发行条款明确约定标的债券回售后注销或消灭、不得转售）。

受益人实现主债权的费用（律师费除外）亦属担保范围。

（2）主债权及担保范围不包括受益人请求发行人或其他主体支付下列款项的权利（如有）：

①违约金、罚息、复利或类似性质费用；

②任何损害赔偿金或类似性质款项，包括但不限于：

1）发行人、承销机构或其他主体因欺诈发行、虚假陈述或类似事由而有义务向标的债券持有人、投资人支付的赔偿金；

2）受益人基于侵权事由有权要求发行人、承销机构或其他主体支付的任何款项；

3）发行人基于标的债券项下违约行为而有义务向受益人支付的赔偿金；

4）发行人因标的债券项下合同被解除、被撤销或被确认无效而有义务向受益人支付的赔偿金（但应返还的本金及赔偿金中不超过正常利息金额的部分仍属担保范围，正常利息金额指按标的债券票面利率计得的利息总金额扣除已支付利息后的余额）。

5、保证期间

担保人承担保证责任的期间为主债权到期（含提前到期）之日起三年（主债权为多笔的，各笔主债权之担保期间分别独立确定及适用），受益人在担保期间内未要求担保人承担保证责任的，或发生其他法定担保人免责情形的，担保人不再承担保证责任。

6、保证责任的承担

（1）如标的债券兑付期限（包括标的债券的每个付息日期和本金兑付日期）到期（含提前到期）时发行人未能及时兑付到期应付的全部利息及/或本金，或发生发行人未及时足额履行担保范围内其他到期债务情形，担保人应主动履行保证责任，根据受托管理人（或债权代理人）书面要求将发行人应付未付的资金划入登记机构或

受托管理人（或债权代理人）指定的账户（一旦资金划入该等账户，即应认定担保人已履行相应金额的代偿责任）。

（2）标的债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任，受托管理人（或债权代理人）有权代理受益人要求担保人履行保证责任。

（3）特定受益人对担保人存在到期负债的，担保人有权依法以其依据本条（第六条）约定应向该受益人支付之款项等额抵销前述到期负债。

（4）如标的债券同时设置其他担保措施，该等担保措施之担保主体承担担保责任后无权向担保人追偿。

7、持有人变更及债权转让

标的债券如因转让、赠与、遗赠、出质、法院强制执行或其他任何合法事由发生持有人变更或担保范围内债权发生转让的，不影响担保人根据担保函承担担保责任，也无须征得担保人的同意。

七、担保人与发行人、债权代理人、债券持有人之间的权利义务关系

如发行人未按照募集说明书承诺的时间和金额偿付本期债券的本息，债券持有人可分别或联合要求担保人承担保证责任。债权代理人有权代理债券持有人要求担保人履行保证义务。

八、担保协议及程序的合法合规性

担保人出具的《担保函》和《担保合同》均已由中投保及其法定代表人签章，合规合法。

第九节 税项

本次公司债券的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本次公司债券可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本次公司债券，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。投资者从事有价证券买卖业务应缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，公司债券的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳税所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对公司债券在银行间市场、交易所市场进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承公司债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本次公司债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

第十节 信息披露安排

在本次公司债券发行过程及存续期间，发行人将严格按照根据中国人民银行、国家发展和改革委员会以及中国证券监督管理委员会联合发布的《公司信用类债券信息披露管理办法》等文件的相关规定，通过中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）向市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。

一、本次公司债券发行前的信息披露

公司在本次公司债券发行日 3 个工作日前，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站披露如下文件：

- 1、当期募集说明书；
- 2、信用评级报告及跟踪评级安排；
- 3、当期法律意见书；
- 4、发行人最近三年经审计的财务报告。
- 5、国家发展和改革委员会要求的其他需披露的文件。

二、本次公司债券存续期内的定期信息披露

在本次公司债券存续期内，发行人将向市场定期公开披露以下信息：

- 1、每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；
- 2、每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；
- 3、每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表和现金流量表。

三、本次公司债券存续期内重大事项披露

在公司债券存续期内，企业发生可能影响其偿债能力的重大事项时，应及时向市场披露。

前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、企业名称、经营方针和经营范围发生重大变化；
- 2、企业生产经营的外部条件发生重大变化；
- 3、企业涉及可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；
- 4、企业发生可能影响其偿债能力的资产抵押、质押、出售、转让、划转或报废；
- 5、企业发生未能清偿到期重大债务的违约情况；
- 6、企业发生大额赔偿责任或因赔偿责任影响正常生产经营且难以消除的；
- 7、企业发生超过净资产 10% 以上的重大亏损或重大损失；
- 8、企业一次免除他人债务超过一定金额，可能影响其偿债能力的；
- 9、企业三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长或者总经理发生变动；董事长或者总经理无法履行职责；
- 10、企业做出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者依法进入破产程序、被责令关闭；
- 11、企业涉及需要说明的市场传闻；
- 12、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；
- 13、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，或者受到刑事处罚、重大行政处罚；企业董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违纪被有权机关调查或者采取强制措施；

14、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；企业主要或者全部业务陷入停顿，可能影响其偿债能力的；

15、企业对外提供重大担保。

四、本次公司债券本息兑付信息披露

发行人将在本次公司债券本息兑付日前 5 个工作日，通过中国债券信息网和上海证券交易所网站公布本金兑付和付息事项。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

五、信息披露事务负责人及信息披露制度主要内容

公司信息披露事务负责人为董事、副总经理宋巍巍，公司董事、监事、高级管理人员、部门负责人和子公司负责人负有按照信息披露要求提供信息的义务，确保信息披露的及时性、准确性、公平性和完整性。

（一）董事

1、董事应当了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需要的资料。

2、董事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告信息披露专人。

3、董事必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、担任子公司董事的公司董事应承担子公司应披露信息报告的责任。

（二）监事会和监事

1、监事应对公司董事、高级管理人员履行信息披露职责的行为进行监督；监事应关注公司信息披露情况，如发现信息披露存在违法违规问题，监事应进行调查并提出处理建议。

2、监事在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事长和信息披露专人。

3、监事会全体成员必须保证所提供披露的文件材料的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、监事会以及监事个人不得代表公司对外发布和披露非监事会或监事职权范围内公司未经公开披露的信息。

5、监事会以及监事个人需对外公开披露信息时，应将拟披露信息的相关资料交由公司融资部办理信息披露手续。

6、监事会应当对公司信息披露事务管理制度的实施情况进行定期检查，发现重大缺陷应当及时提出处理建议并督促公司董事会进行改正。

（三）高级管理人员

1、高级管理人员应当及时向董事报告有关公司经营或者财务方面出现的重大事件、已披露的事件的进展或者变化情况及其他相关信息；定期或不定期向董事报告公司经营情况、对外投资、重大合同的签订、执行情况、资金运用情况和盈亏情况等其他相关信息。

2、高级管理人员在知悉公司的未公开重大信息时，应及时报告公司董事和信息披露专人。

3、公司高级管理人员必须保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并就信息披露内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

4、公司高级管理人员有责任和义务答复董事关于公司经营和财务情况的询问，以及董事代表股东、监管机构作出的质询，提供有关资料，承担相应责任。

（四）信息披露专人

1、信息披露专人负责汇集公司应予披露的信息并报告董事，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

2、信息披露专人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的股东大会、董事会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，查阅其合理地认为涉及信息披露的所有文件，要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息，并有权就公司的信息披露责任等事项主动咨询公司的律师及专业顾问等有关中介机构。

信息披露专人负责办理公司信息对外公布等相关事宜，董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。公司应当为信息披露专人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员和相关工作人员应当支持、配合信息披露专人的工作。

信息披露专人不能履行职责时，由董事会指定的相关人员代行信息披露专人的职责，在此期间，并不当然免除信息披露专人对公司信息披露事务所负有的责任。

六、发行人制定的信息披露管理制度

发行人制定了《盐城海瀛控股集团有限公司信息披露管理制度》并通过公司有权决策机构审议，制度包括总则、信息披露的内容和标准、信息披露的职责和程序、法律责任及附则，对发行人债券存续期内信息披露事务做了详细的规定。本期债券存续期内，发行人将严格按照该管理制度履行信息披露义务。

第十一节 投资者保护机制

一、偿债计划

（一）偿债计划概况

本期债券发行总规模不超过 6.00 亿元，期限 7 年期，每年期末付息一次，分次还本，在第 3 至第 7 个计息年度每年分别偿还本期债券发行总额的 20%。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。

发行人为本期债券的偿付制定了详细的偿债计划，并将设立债券偿付工作小组，做好募集资金投放、偿付资金安排、组织协调和信息披露等工作。发行人将充分、有效地维护债券持有人利益，严格按照计划完成偿债安排，保证债券本息按时足额兑付。

（二）设置募集资金和偿债资金专户

按照发行人与监管银行及天风证券签订的《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，发行人将开立偿债资金专项账户，该偿债资金专项账户将专门用于归集偿还本期债券的本金和利息，除本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用外，偿债资金专项账户资金不得用于其他用途。同时，发行人将在本期债券兑付期前定期提取一定比例的偿债专项资金，专项用于支付到期的债券本金。

（三）偿债计划的人员安排

自本期债券发行起，公司将成立偿债工作小组负责管理还本付息工作。偿债工作小组自成立起至付息期限或兑付期限结束，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

（四）偿债计划的财务安排

结合公司未来的财务状况、本期债券自身的特征及募集资金投资项目的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息，并根据实际情况进行调整。

1、偿债资金归集计划

公司将于国家发改委注册审批本期债券发行 5 个工作日之内在监管银行开设唯一的偿债专户，专项用于本期债券的本金兑付和支付债券利息以及银行结算费用，保证在每个兑付日前的第 10 个工作日，偿债资金专户有足额的资金支付本期债券当期应付利息。

2、偿债资金来源

本期债券偿债资金将来源于募集资金投资项目的经营性收入以及公司日常生产经营所产生的现金流。发行人良好的盈利能力将为本期债券本息的按时足额偿付提供基础保障。同时，在必要时公司将通过经营性资产变现以及银行资金拆借等方式补充偿债资金。

二、偿债保障措施

（一）募投项目收益是本期债券还本付息的重要来源

募投项目的营业收入包括出租收入、销售收入、服务费和其他收入。经估算，本期债券存续期间累计实现营业收入（不含税）61,158.12万元，扣除营业成本、营业税金及附加、增值税共计6,317.61万元，可实现经营性净收益54,840.51万元，可有效覆盖项目拟使用募集资金的利息。在债券存续期满后，募投项目仍将继续运营并产生收益。

（二）公司良好的财务状况是本期债券还本付息的基础

截至2021年末，发行人资产总额为5,155,029.83万元，负债总额为3,038,774.63万元，所有者权益总额为2,116,255.21万元，资产负债

率为58.95%。2019-2021年，发行人分别实现营业收入287,495.90万元、286,621.60万元和279,201.03万元，分别实现利润总额42,046.82万元、48,032.89万元和54,870.31万元，分别实现净利润30,835.68万元、33,261.01万元和46,033.67万元。公司整体利润总额、净利润规模保持较高水平，加之公司资产负债率较低，财务结构稳定，因此财务风险较低。同时，2019-2021年，公司流动比率分别为2.52倍、2.62倍和2.20倍，速动比率分别为2.10倍、1.97倍和1.61倍，公司的流动比率、速动比率处在健康水平，短期流动性较好，对偿债能力起到有力的支撑。2019-2021年公司资产负债率分别为54.00%、57.81%和58.95%，公司资产负债率较稳定，表明公司长期偿债能力较强，具备一定发债空间，通过发行债券募集中长期资金有利于公司合理利用财务杠杆拓展业务规模、扩大盈利能力。

总体来看，经过多年的规范运作，依靠雄厚的政府背景、良好的资产实力和盈利能力，通过与各大商业银行的良好合作，发行人的经营发展得到了强有力的资金支持，业务拓展能力也显著提升，从而为本期债券本息的偿付奠定了坚实的基础。

（三）公司持有的大量可变现资产为本期债券本息的偿付提供了有力支撑

近年来，公司持有的土地使用权等国有经营性资产规模不断增加。根据发行人审计报告，截至2021年末，公司非受限土地资产账面价值合计12.17亿元，该部分土地资产变现能力强。在本期债券兑付遇到困难时，公司可以有计划地出让部分土地资产作为债券偿付的补充，公司持有的可变现资产将为本期债券的本息偿付提供有力支撑。

（四）第三方担保为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障

中投保作为本期债券的担保人，为本期债券提供了全额无条件不可撤销连带责任保证担保。截至 2021 年末，中投保总资产为 262.56 亿元，所有者权益合计为 111.35 亿元，担保机构资金实力强大。经中诚信国际信用评级有限公司评定，中投保长期主体信用级别为 AAA 级，担保机构资信状况良好。担保公司较强的担保实力为本期债券本息的偿付提供了强有力的保障。

（五）公司优良的资信状况为本期债券还本付息提供进一步保障

发行人目前资信状况良好，与多家金融机构建立了稳固的合作关系，具备较强的外部融资能力；发行人通过直接融资手段在资本市场上直接融资，降低了融资成本，具有多样化的融资渠道。海瀛集团将在债券存续期内进一步巩固和加强与金融机构的合作，以支持本期债券按期偿付。

（六）《债权代理协议》、《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》的签订保障了募集资金使用和债券兑付的安全性

发行人与监管银行签订了《募集资金专项账户监管协议》和《偿债资金专项账户监管协议》，公司将在银行设立专用账户存储债券募集资金，同时设立偿债账户，并在付息日和兑付日之前 5 个工作日提前将偿债资金划入偿债账户，保证偿债账户余额不低于当期应付本息。

同时，发行人聘请天风证券股份有限公司为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。

三、发行人违约情形及违约责任

（一）违约事件

以下事件构成本次公司债券项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息。

2、因发行人触发本募集说明书中条款的约定或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本次公司债券提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息。

3、在本次公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理发行人破产申请。

4、本次公司债券获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

（二）违约责任

1、如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。如果发行人未能按期向中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司所指定的资金账户足额划付资金，发行人将在本次公司债券本息支付日通过中国债券信息网和上海证券交易所网站及时向投资者公告发行人的违约事实。

2、发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向公司债券持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期

的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.5% 计算。

3、投资人未能按时交纳认购款项的，应按照延期缴款的天数以日利率 0.5% 计算向公司支付违约金。公司有权根据情况要求投资人履行协议或不履行协议。

（三）偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本次公司债券发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付公司债券本金、利息存在重大不确定性的情况。

（四）发行人责任和义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

（五）发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、舆情监测与管理。

（六）风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

（七）不可抗力

1、不可抗力是指本次公司债券发行后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本次公司债券相关责任人不能履约的情况。

2、不可抗力包括但不限于以下情况：

（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

（2）国际、国内金融市场风险事故的发生；

（3）交易系统或交易场所无法正常工作；

（4）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

3、不可抗力事件的应对措施：

（1）不可抗力发生时，本公司应及时通知投资者及本次公司债券相关各方，并尽最大努力保护公司债券投资者的合法权益。

（2）发行人或主承销商应召集持有人会议磋商，决定是否终止本次公司债券或根据不可抗力事件对本次公司债券的影响免除或延迟相关义务的履行。

（八）争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

（九）弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不

能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

四、债券持有人会议规则

为维护全体债券持有人的合法权益，本期债券特设债券持有人会议，对《债券持有人会议规则》中约定的事项进行决策。本期债券持有人会议由全体债券持有人组成，代表全体持有人的利益。出现下列情形之一时，应当按照《债券持有人会议规则》召开债券持有人会议：

- （一）拟变更债券募集说明书的约定。
- （二）拟修改债券持有人会议规则。
- （三）拟变更债权代理人或债权代理协议的主要内容。
- （四）发行人不能按期支付本息。
- （五）发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产。
- （六）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化。
- （七）发行人单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人书面提议召开。
- （八）发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的。
- （九）发行人提出债务重组方案的。
- （十）发行人任何其他债务在到期（包括被宣布提前到期）后未能清偿，或者发行人不履行、不完全履行或违反在其他借款协议项下的义务，已经或可能影响到本期债券的偿付的。
- （十一）《债权代理协议》规定的其他情形。

（十二）发生第（一）至（十一）款规定以外其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

除上述第（三）项外，发行人应在上述事项发生之日起 3 个工作日内书面通知债权代理人及债券持有人，债权代理人应在收到公司的书面通知之日起 15 个工作日内通知债券持有人召开债券持有人会议。发行人未及时通知债权代理人的，债权代理人应在知悉该情形之日起 15 个工作日内召集债券持有人会议。债权代理人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为债权代理人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人有权自行召集和主持。

发生上述第（三）项之事项时，发行人应在下列时间内以书面方式或其他有效方式向债券持有人发出召开债券持有人会议的通知，发行人未在规定期限内发出债券持有人会议通知的，视为发行人不召集和主持债券持有人会议，单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人可以自行召集和主持：

1、发行人拟变更债权代理人的，在发行人提出之日起 15 个工作日内。

2、单独和/或合计代表 10%以上未偿还的本期债券张数的债券持有人提议变更债权代理人，在债券持有人提出之日起 15 个工作日内。

3、债权代理人辞职的，在债权代理人提出辞职之日起 15 个工作日内。

第十二节 债权代理人

一、债权代理人聘任及《债权代理协议》签订情况

（一）债权代理人的名称及基本情况

债权代理人名称：天风证券股份有限公司

法定代表人：余磊

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦
四楼

联系地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

联系人：李佳佳、曾成、曾超、屈义洋、穆雪婷、杨逊、刘晋
东

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）《债权代理协议》签订情况

2022 年 4 月 29 日，发行人与天风证券股份有限公司签订了《2022 年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券债权代理协议》。

二、债权代理协议主要内容

为了维护本期债券全体债券持有人的利益，发行人聘请天风证券股份有限公司作为本期债券全体债券持有人的代理人，并签署《债权代理协议》。根据上述协议，天风证券股份有限公司代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与发行人之间的谈判、诉讼事项及债券持有人会议授权的其他事项。债权代理人应履行下列职责：

（一）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则的规定及《债权代理协议》的约定制定债权代理业务内部操作规则，明确履

行债权代理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

（二）债权代理人为履行债权代理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息、专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（三）债权人应当持续关注发行人和保证人（如有）的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

- 1、就《债权代理协议》第 3.4 款约定的情形，列席发行人和担保人（如有）的内部有权机构的决策会议。
- 2、每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿。
- 3、调取发行人、担保人（如有）的银行信用记录。
- 4、对发行人和担保人（如有）进行现场检查。
- 5、约见发行人或者担保人（如有）进行谈话。

（四）债权人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，债权人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。

（五）债权人应当督促发行人在募集说明书中披露《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》的主要内容，并通过有效途径向债券持有人披露债权代理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

（六）债权人应当每年对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具债权代理事务报告。

（七）出现《债权代理协议》第 3.4 款情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债权代理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时债权代理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

（八）债权代理人应当根据规范性文件及自律规则、《债权代理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

（九）债权代理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债权代理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债权代理协议》的约定报告债券持有人。

（十）债权代理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债权代理协议》第 3.7 款和第 3.8（3）款约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。

（十一）本期债券存续期内，债权代理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

（十二）发行人为本期债券设定担保的，债权代理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

（十三）发行人不能偿还债务时，债权代理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

（十四）发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者企业债券出现违约情形或风险的，债权代理人应当及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼，申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等。

（十五）债权代理人对债权代理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对企业债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

（十六）债权代理人应当妥善保管其履行债权代理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债权代理协议》、《债券持有人会议规则》、债权代理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期（或本息全部清偿）之日后五年。

（十七）除上述各项外，债权代理人还应当履行以下职责：

- 1、债券持有人会议授权债权代理人履行的其他职责；
- 2、募集说明书约定由债权代理人履行的其他职责。

（十八）在本期债券存续期内，债权代理人不得将其债权代理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债权代理人在履行《债权代理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

第十三节 发行有关机构

一、 发行人：盐城海瀛控股集团有限公司

住所：盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路 199 号 A 幢 9 楼

法定代表人：刘德坤

经办人员：邓俊虎

办公地址：盐城市亭湖区环保产业园众创中心 A 座

电话：0515-88898939

传真：0515-88116879

邮政编码：224051

二、 承销团

（一）牵头主承销商：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦
四楼

法定代表人：余磊

经办人员：李佳佳、曾成、曾超、屈义洋、穆雪婷、杨逊、刘
晋东

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65522557

邮政编码：100031

（二）联席主承销商：海通证券股份有限公司

住所：上海市广东路 689 号

法定代表人：周杰

经办人员：单文涛、王哲、李仪

办公地址：上海市广东路 689 号

电话：021-38175683

传真：021-38175683

邮政编码：200122

（三）联席主承销商：东兴证券股份有限公司

住所：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12、15层

法定代表人：李娟

经办人员：储宇、王远松

联系地址：北京市西城区金融大街5号（新盛大厦）12层

电话：010-66555161

传真：010-66553435

邮政编码：100032

三、 托管人

（一）中央国债登记结算有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街10号楼

法定代表人：水汝庆

经办人员：李皓、毕远哲

办公地址：北京市西城区金融大街10号

电话：010-88170745、010-88170731

传真：010-66061875

邮政编码：100033

（二）中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路166号

负责人：聂燕

经办人员：王博

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦36

楼

电话：021-68870172

传真：021-58754185

邮政编码：200120

四、交易所发行场所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

总经理：蔡建春

联系地址：上海市浦东新区杨高中路 388 号

电话：021-68804232

传真：021-68802819

邮政编码：200120

五、审计机构：中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东塔楼 15 层

执行事务合伙人：李尊农

经办人员：徐紫明、尤开兵

办公地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 18 楼

电话：0258-3420032

传真：0258-3206200

邮政编码：210019

六、信用评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

法人代表：吕柏乐

经办人员：温彦芳

办公地址：北京市海淀区西三环北路 89 号 3 层-01

电话：010-67413414

传真：010-67413555

邮政编码：100089

七、 律师：北京盈科（武汉）律师事务所

住所：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心 30F

负责人：李景武

经办人员：曾倩、耿志宏

办公地址：湖北省武汉市武昌区武珞路 456 号新时代商务中心
30F

电话：027-51817778

传真：027-51817779

邮政编码：430071

八、 担保机构：中国投融资担保股份有限公司

住所：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字楼 9
层

法定代表人：段文务

联系人：边志伟

联系地址：北京市海淀区西三环北路 100 号北京金玉大厦写字
楼 9 层

电话：010-88822573

传真：010-68437040

邮政编码：100048

九、 债权代理人：天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路 2 号高科大厦
四楼

法人代表：余磊

经办人员：李佳佳、曾成、曾超、屈义洋、穆雪婷、杨逊、刘

晋东

办公地址：北京市西城区佟麟阁路 36 号

电话：010-59833001、010-59833011

传真：010-65522557

邮政编码：100031

十、 募集资金及偿债账户监管人：

（一）华夏银行股份有限公司盐城分行

住所：盐城市东进路 66 号钱江方洲小区 57 号

负责人：朱希庭

经办人员：白明昊

办公地址：盐城市东进路 66 号

电话：0515-88231521

传真：0515-89850873

邮政编码：224000

（二）兴业银行股份有限公司盐城分行

住所：盐城市盐南高新区世纪大道 5 号盐城金融城 12-2 号楼

负责人：姜海勇

经办人员：张文文、万劲颐

办公地址：盐城市盐南高新区世纪大道 5 号盐城金融城 12-2 号

楼

电话：0515-89088926

传真：0515-89088926

邮政编码：224008

十一、 偿债账户监管人：华夏银行股份有限公司盐城分行

住所：盐城市东进路 66 号钱江方洲小区 57 号

负责人：朱希庭

经办人员：白明昊

办公地址：盐城市东进路 66 号

电话：0515-88231521

传真：0515-89850873

邮政编码：224000

第十四节 法律意见

发行人聘请北京盈科（武汉）律师事务所作为本期债券发行工作律师。该所已根据有关法律、法规和规范性文件的规定，出具了《关于2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券发行的法律意见书》，认为：

一、发行人董事会已依《公司章程》规定的程序，作出批准公司本期公司债券发行的相关决议，董事会的程序均符合法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，所作决议真实、合法、有效。发行人已取得其股东同意其发行公司债券的批复。本期公司债券尚待取得中华人民共和国国家发展和改革委员会注册。

二、发行人是在中华人民共和国境内依法设立并有效存续的国有独资公司，不存在依据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需要终止和解散的情形，具备《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》等法律、法规及规范性文件规定的公司债券发行的主体资格。

三、发行人本期债券的发行符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》以及相关法律、行政法规和规范性文件所规定的实质条件。

四、发行人设立及变更程序符合当时法律、法规和规范性文件的规定。

五、发行人的资产独立完整，人员、财务、机构、业务独立，具有面向市场的自主经营能力。

六、发行人在其核准的经营范围内从事业务，其经营范围和经营方式符合有关法律、法规及规范性文件的规定；发行人的主营业务符合国家的产业政策，目前所从事的相关业务已经有权部门核

准；发行人不存在《公司法》和公司章程规定的需要终止的情形，公司持续经营不存在法律障碍；发行人的资信状况良好。

七、发行人在章程及相关制度中对关联交易等事项进行了规定，明确了关联交易的公允决策程序。发行人审议该事项的程序符合《公司章程》和相关规定；发行人与实际控制人之间不存在同业竞争。

八、发行人的主要财产不存在重大权属纠纷；发行人拥有的主要财产产权均为公司合法拥有，权属清晰；发行人取得财产的所有权或使用权，并已取得完备的权属证书，取得方式合法有效，不存在产权纠纷或其他潜在纠纷。

九、发行人将要履行、正在履行及已经履行完毕的重大合同的内容及形式合法有效，不存在重大的附带条款和限制条件及其他潜在重大风险；发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、安全生产、社会保障等原因产生的侵权之债；截至2021年末，发行人其他应收款、其他应付款中，金额较大的其他应收、应付款主要系发行人生产经营活动过程中发生的往来款项，属于合同履行情况下的债权债务关系，不构成本期债券发行的法律障碍。

十、发行人目前执行的税种及税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求；发行人近三年来自觉依法纳税，不存在因税务问题而被税务部门处罚的情形；发行人在2019-2021年内无税收优惠政策；发行人享受的财政补贴符合相关法律法规及政策的规定。

十一、发行人近三年来，能够遵守环境保护方面的法律、法规，不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被行政处罚的情形。

十二、发行人本次发行债券募集资金所投资的项目已取得现阶段应取得的有权部门之必要批准，符合国家的产业政策，符合《管理条例》第十二条第五项、《工作通知》第三条第一款第一项、《简化程序通知》第二条第四项的规定。

十三、截至本法律意见书出具之日，发行人不存在尚未了结的对发行人本期债券发行构成重大不利影响的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。发行人董事长、总经理、财务负责人及其他高级管理人员不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。

十四、发行人已就本期债券发行编制了《募集说明书》，本所律师未参与发行人本期债券《募集说明书》的编制；本所律师已经审阅了《募集说明书》，特别是对《募集说明书》中引用的法律意见书相关内容进行了重点审阅；本期债券《募集说明书》引用的本法律意见书内容适当，不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险。

十五、发行人与天风证券、华夏银行盐城分行签署的相关协议内容符合现行的法律、法规规定，合法有效；《债券持有人会议规则》的内容符合现行法律、法规规定，合法有效；本次发行相关的承销、审计、法律服务、评级机构具备为本期债券发行提供相应服务所必要的资格。

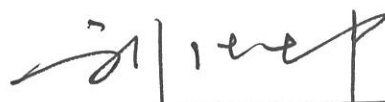
综上所述，律师认为，发行人本期债券发行条件、发行人行为符合《公司法》、《证券法》、《债券条例》、《债券管理通知》、《简化程序通知》、《债券行为通知》等法律、法规和规范性文件的相关规定和国家有关主管部门的要求，发行人为本期债券发行编制的《募集说明书》及其摘要引用的法律意见书的内容适当，发行人发行本期债券不存在法律障碍。

第十五节 发行人及中介机构声明

一、发行人声明

根据《公司法》《证券法》和《企业债券管理条例》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

法定代表人（或授权代表）：


刘德坤

盐城海瀛控股集团有限公司

年 月 日

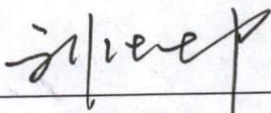
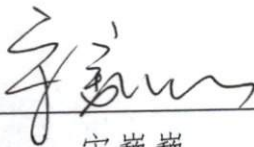
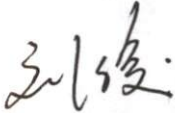
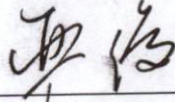
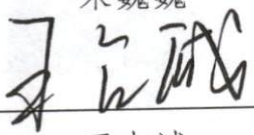


二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

（一）发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

 _____ 刘德坤	 _____ 宋巍巍	 _____ 刘俊
 _____ 严俊	 _____ 王占诚	

盐城海瀛控股集团有限公司

2023年2月10日

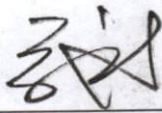


二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明


（二）发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体监事签名：



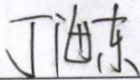
钱冲



汪国亮



刘杭



丁海东



贾玉梅

盐城海瀛控股集团有限公司

2023年2月10日

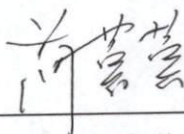


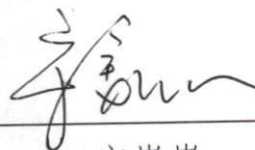
二、发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

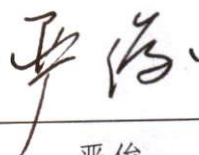
（三）发行人全体高级管理人员声明

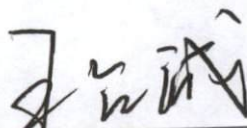
本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体高级管理人员签名：


蔺蓉蓉


宋巍巍


严俊


王占诚

盐城海瀛控股集团有限公司

2023年2月10日



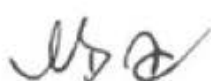
三、主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



曾成



杨逊

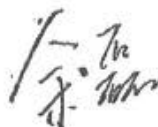


曾超



刘晋东

法定代表人签字（或授权代表人）：



余磊

天风证券股份有限公司

2023年2月10日



2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



单文涛



王哲

法定代表人签字：



周杰



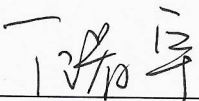
海通证券股份有限公司


2023年2月10日

主承销商声明


本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：


储宇


王远松

法定代表人签字（或授权代表人）：


李娟


东兴证券股份有限公司
2023年2月10日

四、债权代理人声明

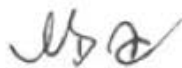
本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要及债权代理协议等文件的约定，履行相关职责。

本公司承诺，在债权代理期间因本公司拒不履行、延迟履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失，将承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



曾成



杨逊



曾超



刘晋东

法定代表人签字（或授权代表人）：



余磊

天风证券股份有限公司

2023年2月10日



五、发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办律师：耿志宏
刘慧迪

律师事务所负责人（签字）：

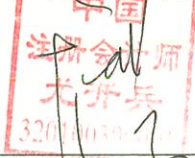
陶慧泉



六、审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


尤开兵


朱云平

会计师事务所负责人（签字）：


李尊农


乔久华

中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



2023年2月10日

七、资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及募集说明书摘要不致因其所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

资信评级人员（签字）： 温彦芳

温彦芳

王蓓

王蓓

评级机构授权代理人（签字）： 马立颖

马立颖



第十六节 备查文件

一、备查文件清单

- （一）国家发改委对本期债券的批准文件；
- （二）《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券募集说明书》；
- （三）发行人2019-2021年度经审计的财务报告；
- （四）担保人2021年度经审计的财务报告；
- （五）大公国际资信评估有限公司出具的信用评级报告；
- （六）北京盈科（武汉）律师事务所出具的法律意见书；
- （七）《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券持有人会议规则》；
- （八）《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券债权代理协议》；
- （九）《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券募集资金专项账户监管协议》；
- （十）《2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券偿债资金专项账户监管协议》。

二、查阅地址

（一）投资者可以在本期债券发行期限内到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

1、盐城海瀛控股集团有限公司

联系人：邓俊虎

联系地址：盐城市亭湖区环保科技城蓝宝路199号A幢7楼

电话：0515-88898939

传真：0515-68772816

邮政编码：224000

2、天风证券股份有限公司

联系人：李佳佳、曾成、曾超、屈义洋、穆雪婷、杨逊、刘晋东

联系地址：北京市西城区佟麟阁路36号

联系电话：010-59833001

传真：010-65534498

邮政编码：100045

互联网网址：www.tfzq.com

（二）投资者还可以在本期债券发行期限内到下列互联网网址查阅募集说明书全文：

1、国家发展和改革委员会

网址：www.ndrc.gov.cn

2、中国债券信息网

网址：www.chinabond.com.cn

（三）如对本募集说明书或上述备查文件有任何疑问，可以咨询发行人或主承销商。

附表一

2022年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券发行网点表

序号	地点	承销商	发行网点名称	地址	联系人	电话
1	北京市	天风证券股份有限公司	北京证券承销分公司▲	北京市西城区佟麟阁路36号	曾成	010-59833025
2	深圳市	海通证券股份有限公司	债券融资总部	北京市朝阳区安定路5号天圆祥泰大厦15层	傅璇	010-88027267
3	北京市	东兴证券股份有限公司	债券业务总部	北京市东城区东直门南大街3号国华投资大厦12层	储宇	010-66555543

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

附表二：发行人近三年及一期末的合并资产负债表

单位：元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动资产：				
货币资金	4,588,653,349.97	5,712,831,742.84	6,127,366,885.67	2,508,783,200.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
结算备付金	-	-	-	-
拆出资金	-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收款项融资	190,530,000.00	140,101,368.00	-	-
应收票据	-	-	164,363,456.20	18,000,000.00
应收账款	4,105,851,167.69	3,373,528,053.78	2,855,573,770.86	2,633,511,488.01
预付款项	239,505,883.63	117,897,097.68	405,596,015.60	1,112,411,217.52
应收保费	-	-	-	-
应收分保账款	-	-	-	-
应收分保合同准备金	-	-	-	-
买入返售资产	--	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	15,919,731,993.57	15,874,192,175.79	14,985,675,641.51	12,673,120,554.95
存货	9,494,034,454.08	9,325,026,593.45	8,120,771,171.41	3,871,614,092.89
合同资产	-	-	-	-
持有待售资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	128,550,898.40	105,452,795.02	73,795,026.97	76,006,018.81
流动资产合计	34,666,857,747.34	34,649,029,826.56	32,733,141,968.22	22,893,446,573.05
非流动资产：				
发放委托贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	3,643,455,442.22	1,643,784,920.71
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	20,530,000.00	10,530,000.00	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	3,865,920,998.68	3,825,920,998.68	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	--	-	-	1,459,864,971.85
长期股权投资	3,386,805,403.27	3,328,556,447.05	2,006,973,603.45	2,908,516,330.80
投资性房地产	4,757,023,674.47	4,708,158,000.00	2,232,044,400.00	-
固定资产	2,763,700,822.38	2,833,815,763.65	2,789,931,179.00	3,463,067,889.51
在建工程	2,008,052,758.54	1,563,162,695.11	401,357,200.25	271,502,039.19
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

无形资产	473,003,113.37	477,805,819.24	425,694,179.42	306,998,613.00
开发支出	-	-	-	-
商誉	39,579,325.57	39,579,325.57	39,579,325.57	39,579,325.57
长期待摊费用	304,398.10	2,139,677.37	38,070,362.69	57,954,619.99
递延所得税资产	12,269,953.95	12,269,953.95	9,273,327.54	9,171,603.05
其他非流动资产	99,329,830.00	99,329,830.00	58,502,136.00	5,600,000.00
非流动资产合计	17,426,520,278.33	16,901,268,510.62	11,644,881,156.14	10,166,040,313.67
资产总计	52,093,378,025.67	51,550,298,337.18	44,378,023,124.36	33,059,486,886.72

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

附表二：发行人近三年及一期末的合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2022年9月末	2021年末	2020年末	2019年末
流动负债：				
短期借款	3,427,478,784.01	3,945,141,738.44	3,493,100,000.00	2,911,400,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
向中央银行借款	-	-	-	-
拆入资金	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	679,100,000.00	401,514,759.27	920,517,419.32	1,185,960,000.00
应付账款	551,845,557.75	648,188,295.16	770,165,885.71	469,846,171.83
预收款项	4,871,429.74	5,208,957.13	35,753,302.32	20,293,813.51
卖出回购金融资产款	-	-	-	-
吸收存款及同业存放	-	-	-	-
代理买卖证券	-	-	-	-
代理承销证券款	-	-	-	-
合同负债	7,936,375.35	5,319,481.88	-	-
应付职工薪酬	12,597,800.59	8,145,556.85	7,108,832.9	16,341,454.55
应交税费	963,522,201.40	923,474,777.74	771,313,315.61	525,381,731.09
应付手续费及佣金	-	-	-	-
应付分保账款	-	-	-	-
持有待售负债	-	-	-	-
其他应付款	727,048,531.82	683,298,715.66	542,617,887.77	1,314,450,519.33
持有待售负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	6,930,733,013.37	6,814,867,786.63	4,166,135,419.57	2,203,900,812.98
其他流动负债	1,666,907,118.97	2,309,108,663.04	1,790,166,800.00	423,890,000.00
流动负债合计	14,972,040,813.00	15,744,268,731.80	12,496,878,863.20	9,071,464,503.29
非流动负债：				
长期借款	9,074,039,202.08	6,473,615,096.09	8,112,913,750.00	4,989,100,000.00
保险合同准备金	-	-	-	-
应付债券	2,425,936,849.30	4,486,877,767.60	2,444,894,216.36	2,510,000,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	-	-	-	-
长期应付款	2,039,749,490.57	2,373,489,220.58	1,753,675,590.68	1,282,847,967.04
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	118,405,453.29	118,405,453.29	115,163,729.01	300,930.51
其他非流动负债	2,005,560,000.00	1,191,090,000.00	730,330,000.00	-
非流动负债合计	15,663,690,995.24	14,643,477,537.56	13,156,977,286.05	8,782,248,897.55
负债合计	30,635,731,808.24	30,387,746,269.36	25,653,856,149.25	17,853,713,400.84
所有者权益：				
实收资本	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00	5,000,000,000.00
其他权益工具	-	-	-	-
其中：优先股	-	-	-	-

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

永续债	-	-	-	-
资本公积	13,478,134,247.63	13,478,134,247.63	11,381,248,633.00	7,476,784,857.08
减：库存股	-	--	-	-
其他综合收益	295,622,367.75	295,622,367.75	290,564,146.79	902,791.52
专项储备	117,821.06	117,821.06	-	-
盈余公积	175,219,326.04	175,219,326.04	137,913,783.20	92,982,726.42
一般风险准备		-	156,638.93	429,640.64
未分配利润	2,384,797,948.58	2,096,938,277.46	1,672,869,608.72	1,364,647,574.17
归属于母公司所有者权益合计	21,333,891,711.06	21,046,032,039.94	18,482,752,810.64	13,935,747,589.83
少数股东权益	123,754,506.37	116,520,027.88	241,414,164.47	1,270,025,896.05
所有者权益合计	21,457,646,217.43	21,162,552,067.82	18,724,166,975.11	15,205,773,485.88
负债和所有者权益总计	52,093,378,025.67	51,550,298,337.18	44,378,023,124.36	33,059,486,886.72

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

附表三：发行人近三年及一期的合并利润表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
一、营业总收入	1,590,705,444.66	2,792,010,320.95	2,866,216,044.74	2,874,958,975.45
其中：营业收入	1,590,705,444.66	2,792,010,320.95	2,866,216,044.74	2,874,958,975.45
二、营业总成本	1,638,381,956.85	2,886,855,901.68	2,889,050,170.49	2,847,702,746.12
其中：营业成本	1,327,723,563.81	2,396,991,499.71	2,500,496,936.22	2,524,002,076.05
营业税金及附加	26,428,995.84	47,527,928.83	41,826,688.79	27,482,724.18
销售费用	5,496,088.06	6,027,192.86	6,790,189.89	8,073,614.22
管理费用	122,908,639.67	177,458,252.27	157,223,573.46	154,251,337.81
研发费用	1,741,372.73	4,536,288.25	9,670,649.90	3,705,155.91
财务费用	154,083,296.74	254,314,739.76	173,042,132.23	130,187,837.95
其中：利息费用	136,739,165.93	284,780,129.26	190,672,808.23	97,411,865.07
利息收入	30,443,531.68	151,904,162.59	78,614,009.90	61,010,179.75
加：其他收益	373,034,823.09	436,909,818.92	424,048,119.77	405,243,966.99
投资收益（损失以“-”号填列）	58,248,956.22	191,220,044.76	16,400,205.96	4,232,541.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	58,248,956.22	181,646,346.14	-	-
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-	-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	73,236,053.67	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-14,515,325.99	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-10,902,846.96	-19,790,710.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	3,379,074.19	2,631,606.19	7,138,654.36
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	383,607,267.12	522,148,031.15	482,579,012.88	424,080,681.49
加：营业外收入	3,089,881.85	30,408,356.66	1,104,194.72	686,964.54
减：营业外支出	2,317,188.36	3,853,239.26	3,354,339.05	4,299,435.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	384,379,960.61	548,703,148.55	480,328,868.55	420,468,210.86
减：所得税费用	89,285,811.00	88,366,444.37	147,718,801.60	112,111,414.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	295,094,149.61	460,336,704.18	332,610,066.95	308,356,795.89
（一）按经营持续性分类：	-	-	-	-
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	295,094,149.61	460,336,704.18	332,610,066.95	308,356,795.89
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-	-	-	-
（二）按所有权归属分类：	-	-	-	-
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	287,859,671.12	470,004,211.58	360,734,291.33	416,797,236.28
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	7,234,478.49	-9,667,507.40	-28,124,224.38	-108,440,440.39
六、其他综合收益的税后净额	-	295,622,367.75	290,564,146.79	902,791.52

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-	295,622,367.75	290,564,146.79	902,791.52
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额	-	-	-	-
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	-	9,197,207.70	-	-
（3）其他权益工具投资公允价值变动	-	-	-	-
（4）企业自身信用风险公允价值变动	-	-	-	-
（5）其他	-	-	-	-
2.将重分类进损益的其他综合收益	-	-	290,564,146.79	902,791.52
（1）权益法下可转损益的其他综合收益	-	-	-	-
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	4,536,486.74	902,791.52
（3）企业将作为存货或自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产	-	-	286,027,660.05	-
（4）其他债权投资公允价值变动	-	397,500.00	-	-
（5）金融资产重分类计入其他综合收益的金额	-	-	-	-
（6）其他债权投资信用减值准备	-	-	-	-
（7）现金流量套期储备	-	-	-	-
（8）外币财务报表折算差额	-	-	-	-
（9）其他	-	286,027,660.05	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
七、综合收益总额	295,094,149.61	755,959,071.93	623,174,213.74	309,259,587.41
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额	287,859,671.12	765,626,579.33	651,298,438.12	417,700,027.80
（二）归属于少数股东的综合收益总额	7,234,478.49	-9,667,507.40	-28,124,224.38	-108,440,440.39
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-	-

附表四：发行人近三年及一期的合并现金流量表

单位：元

项目	2022年1-9月	2021年	2020年	2019年
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	1,317,098,405.46	2,214,989,431.29	2,096,914,919.49	2,721,189,417.17
收到的税费返还	48,608,943.50	40,280,892.58	13,296,270.44	-
收到其他与经营活动有关的现金	2,105,764,718.76	4,370,594,985.19	3,528,712,321.05	3,269,414,221.66
经营活动现金流入小计	3,471,472,067.72	6,625,865,309.06	5,638,923,510.98	5,990,603,638.83
购买商品、接受劳务支付的现金	1,522,518,232.80	2,845,758,784.41	2,078,145,957.52	2,702,756,697.12
支付给职工以及为职工支付的现金	64,405,728.14	72,188,860.79	55,222,506.83	63,661,978.42
支付的各项税费	47,122,722.27	93,256,587.16	47,332,288.14	65,355,707.17
支付其他与经营活动有关的现金	1,760,361,809.24	3,564,013,342.35	3,318,047,138.28	2,414,881,224.62
经营活动现金流出小计	3,394,408,492.45	6,575,217,574.71	5,498,747,890.77	5,246,655,607.33
经营活动产生的现金流量净额	77,063,575.27	50,647,734.35	140,175,620.21	743,948,031.50
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	80,000,000.00	14,660,000.00	5,694,967.69
取得投资收益收到的现金	-	9,573,698.62	757,315.07	8,975.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	7,098,883.60	22,507,462.85	17,423,040.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	4,773,067.52
收到其他与投资活动有关的现金	-	5,600,000.00	3,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	-	102,272,582.22	40,924,777.92	27,900,051.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	407,941,526.84	798,628,619.30	211,180,807.63	788,146,454.86
投资支付的现金	50,000,000.00	526,399,800.00	569,000,000.00	93,700,000.00
质押贷款净增加额	-	-	-	-
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	-	20,331,693.52	28,673,619.46	-
投资活动现金流出小计	457,941,526.84	1,345,360,112.82	808,854,427.09	881,846,454.86
投资活动产生的现金流量净额	-457,941,526.84	-1,243,087,530.60	-767,929,649.17	-853,946,403.79
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	2,157,300,000.00	62,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	62,100,000.00
取得借款收到的现金	10,290,460,000.00	14,153,650,000.00	13,420,181,800.00	10,244,249,200.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,993,858,114.84	4,361,163,020.84	3,341,303,831.47	2,451,988,119.86
筹资活动现金流入小计	12,284,318,114.84	18,514,813,020.84	18,918,785,631.47	12,758,337,319.86
偿还债务支付的现金	9,243,981,063.88	11,267,780,312.27	6,877,645,000.00	7,981,784,280.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,438,508,6685.70	2,000,965,261.62	1,839,637,072.04	1,010,438,474.15
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	1,880,862,350.44	3,642,130,701.02	6,565,426,835.52	3,214,035,407.75
筹资活动现金流出小计	12,563,352,100.02	16,910,876,274.91	15,282,708,907.56	12,206,258,161.90
筹资活动产生的现金流量净额	-279,033,985.18	1,603,936,745.93	3,636,076,723.91	552,079,157.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

五、现金及现金等价物净增加额	-659,911,936.75	411,496,949.68	3,008,322,694.95	442,080,785.67
加：期初现金及现金等价物余额	4,165,913,835.35	3,754,416,885.67	746,094,190.72	304,013,405.05
六、期末现金及现金等价物余额	3,506,001,898.60	4,165,913,835.35	3,754,416,885.67	746,094,190.72

附表五：中投保2021年末合并资产负债表

单位：元

项目	2021年末
资产：	
货币资金	2,757,190,386.58
结算备付金	-
衍生金融资产	-
应收款项	-
合同资产	-
应收保费	-
应收代偿款	249,777.13
应收分保账款	-
应收分保合同准备金	-
定期存款	4,383,907,335.76
其他应收款	-
买入返售金融资产	357,979,442.84
持有待售资产	-
金融投资：	-
交易性金融资产	9,804,858,440.96
债权投资	1,760,471,378.21
其他债权投资	2,841,807,851.17
其他权益工具投资	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-
可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
应收款项类投资	-
长期股权投资	2,155,390,705.03
投资性房地产	284,123,582.58
固定资产	222,627,674.52
在建工程	1,043,433,203.00
使用权资产	9,636,996.32
无形资产	21,323,446.84
独立账户资产	-
商誉	-
递延所得税资产	304,822,830.27
存出保证金	-
其他资产	308,526,864.40
资产总计	26,256,349,915.61

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

附表五：中投保2020年及2021年末合并资产负债表（续）

单位：元

项目	2021年末
负债：	
短期借款	3,287,444,947.55
拆入资金	-
交易性金融负债	-
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	-
卖出回购金融资产款	200,373,698.63
预收保费	2,476,246.81
应付分保账款	
应付职工薪酬	339,887,589.41
应交税费	28,089,406.93
应付款项	-
合同负债	-
持有待售负债	-
未到期责任准备金	918,128,091.39
担保赔偿准备金	1,203,597,628.57
预计负债	-
长期借款	4,367,103,206.42
应付债券	4,474,664,156.65
租赁负债	8,880,275.48
独立账户负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	-
其他负债	290,869,376.98
负债合计	15,121,514,624.82
所有者权益（或股东权益）：	
股本	4,500,000,000.00
其他权益工具	3,486,452,830.18
其中：优先股	-
永续债	3,486,452,830.18
资本公积	227,748,929.76
减：库存股	-
其他综合收益	336,288,502.54
盈余公积	766,524,078.10
一般风险准备	523,305,209.32
未分配利润	1,292,997,122.14
归属于母公司所有者权益合计	11,133,316,672.04
少数股东权益	1,518,618.75
所有者权益合计	11,134,835,290.79
负债和所有者权益总计	26,256,349,915.61

附表六：中投保2021年合并利润表

单位：元

项目	2021年
一、营业总收入	2,380,879,623.81
利息收入	
已赚保费	444,955,853.88
担保业务收入	998,619,979.78
其中：分保费收入	
减：分出担保费	6,094,024.86
减：提取未到期责任准备金	547,570,101.04
投资收益（损失以“-”号填列）	1,198,587,636.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	237,413,320.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认产生的收益（损失以“-”号填列）	2,347,601.87
净敞口套期收益	
其他收益	13,644,507.59
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	219,716,596.03
汇兑收益（损失以“-”号填列）	289,808,270.20
其他业务收入	182,143,669.51
资产处置收益（损失以“-”号填列）	32,023,090.59
二、营业总支出	1,348,504,978.79
利息支出	
赔付支出	
减：摊回赔付支出	
提取担保赔偿准备金	182,693,924.50
减：摊回担保责任准备金	
分保费用	
税金及附加	15,620,284.87
业务及管理费	379,086,714.96
减：摊回分保费	
研发费用	2,791,793.94
资产减值损失	
信用减值损失	378,043,253.88
其他资产减值损失	11,263,000.00
其他业务成本	379,006,006.64
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,032,374,645.02
加：营业外收入	411,850.63
减：营业外支出	345,594.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,032,440,900.98
减：所得税费用	224,970,178.82
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	807,470,722.16
其中：被合并方在合并前实现的净利润	
（一）按经营持续性分类：	
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	807,470,722.16
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	
（二）按所有权归属分类	
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	3,277,197.83
2、归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	804,193,524.33
六、其他综合收益的税后净额	-270,707,291.25
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-270,707,291.25
1、以后不能重分类进损益的其他综合收益	
（1）重新计量设定受益计划变动额	-3,310,000.00
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益	
（3）其他权益工具投资公允价值变动	

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

(4) 企业自身信用风险公允价值变动	
(5) 其他	
2、以后将重分类进损益的其他综合收益	
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益	-2,923,821.53
(2) 其他债权投资公允价值变动损益	-570,104,498.44
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益	
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	
(6) 其他债权投资信用损失准备	305,631,028.72
(7) 现金流量套期储备	
(8) 外币财务报表折算差额	
(9) 其他	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	
七、综合收益总额	536,763,430.91
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	533,486,233.08
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	3,277,197.83
八、每股收益:	
(一) 基本每股收益	
(二) 稀释每股收益	

附表七：中投保2021年合并现金流量表

单位：元

项目	2021年
一、经营活动产生的现金流量：	-
收到担保业务担保费取得的现金	1,048,181,751.01
收到再担保业务担保费取得的现金	
收到担保代偿款项现金	3,783,325.33
收取利息、手续费及佣金的现金	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-
收到的税费返还	-
收到其他与经营活动有关的现金	387,617,923.02
经营活动现金流入小计	1,439,582,999.36
支付担保业务赔付款项的现金	-
支付再担保业务赔付款项的现金	-
为交易目的而持有的金融资产净增加额	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-
支付给职工以及为职工支付的现金	312,319,440.96
支付的各项税费	379,537,846.46
支付其他与经营活动有关的现金	377,899,922.75
经营活动现金流出小计	1,069,757,210.17
经营活动产生的现金流量净额	369,825,789.19
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资收到的现金	24,094,769,542.02
其中：收回买入返售收到的现金	-
收回其他投资收到的现金	24,094,769,542.02
取得投资收益收到的现金	1,081,272,110.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,345,749.45
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	25,376,387,401.51
投资支付的现金	26,363,244,616.89
其中：买入返售投资支付的现金	-
其他投资支付的现金	26,363,244,616.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,951,071.17
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	26,381,195,688.06
投资活动产生的现金流量净额	1,004,808,286.55
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	-
取得借款收到的现金	1,867,745,429.90
发行债券收到的现金	1,378,520,000.00
卖出回购投资收到的现金	200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-
筹资活动现金流入小计	3,446,265,429.90
偿还债务支付的现金	2,843,320,904.31
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,227,304,107.86
偿付卖出回购投资支付的现金	-
其他权益工具利息支付的现金	161,550,000.00

2023年盐城海瀛控股集团有限公司公司债券（品种一）募集说明书

支付其他与筹资活动有关的现金	1,480,000.00
筹资活动现金流出小计	4,233,655,012.17
筹资活动产生的现金流量净额	-787,389,582.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	985,15672
五、现金及现金等价物净增加额	-1,421,386,922.91
加：期初现金及现金等价物余额	4,627,784,252.33
六、期末现金及现金等价物余额	3,206,397,329.42